Beeldkwaliteit Werklandschap Overasselt

GELDERS GENOOTSCHAP

1 INLEIDING

AANLEIDING

Op een locatie aan de noordzijde van de kern Overasselt zal de ontwikkeling van een werklandschap gaan plaatsvinden.
Om dit juridisch en planologisch mogelijk te maken is in 2018 een bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt' vastgesteld. Aanvullend aan het bestemmingsplan wordt met dit beeldkwaliteitplan vervolgens per deelgebied, aan de hand van richtlijnen, aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan wordt als toetsingskader gehanteerd bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen.
Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee een gedeeltelijke herziening van de welstandsnota voor deze locatie.

DOEL

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel om een werklandschap te creëren, dat zo goed mogelijk aansluit op zijn landelijke omgeving, passend is bij de schaal van het dorp en een hoge belevingswaarde heeft voor zowel de toekomstige werknemers als de dorpsbewoners.

HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

De locatie, grotendeels onbebouwd productielandschap, bevindt zich in de oksel van de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat. De Kasteelsestraat is een landelijke route die leidt naar de rivierduinen ten noorden van het dorp. De oost-west georiënteerde Schoonenburgseweg/ Hoogstraat vormt de belangrijkste ader van het dorp Overasselt.
Enkele gebouwen en bijbehorende functies welke zich in dit plangebied bevinden blijven behouden en zijn in het stedenbouwkundige plan ingepast. Het betreft een dagopvang voor verstandelijke gehandicapten met twee woningen en een rijwielhandel aan de Schoonenburgseweg en een bestaand bedrijf met dienstwoning en een brandweerkazerne aan de Kasteelsestraat.

Kaart huidige situatie (Google Earth).

De brandweer kazerne.

De rijwielhandel.

Bedrijf met dienstwoning aan de Kasteelsestraat.

De twee woningen voor verstandelijke gehandicapten.

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundige plan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, beoogt het werklandschap aan te laten sluiten bij het dorpse karakter van de kern. De ontsluiting geschiedt via een nieuwe weg met een gebogen verloop die de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat met elkaar verbind. Het plan gaat uit van drie deelgebieden met een eigen sfeer en uitstraling. De openbare ruimte vormt een onderdeel van de gebieden en verbindt deze met elkaar.

1. DEELGEBIED WOONZORGGEBOUW (EN OMGEVING)

Dit deelgebied ligt centraal in het plangebied tussen de Kasteelsestraat en de nieuwe weg. Een perceel met boerderij aan de Kasteelsestraat (nr.5, De Buurderij) blijft gehandhaafd en gaat deel uitmaken van een woon-zorgcomplex. In dit deelgebied is ruimte gereserveerd voor een groen parkje dat in het verlengde ligt van de groenzone aan de Laagstraat en een verbindende groenzone vormt tussen dorp en buitengebied. De nieuwe bebouwing zal bestaan uit een woonzorggebouw dat aan het parkje wordt gesitueerd.
Het gewenste beeld voor het woonzorggebouw is een bouwvorm opgedeeld in herkenbare eenheden, passend bij en gerelateerd aan de te behouden boerderij. Aansluitend aan dat zorgcentrum is ruimte voor een nieuw woongebouw dat door materiaalgebruik en uitstraling passend wordt gemaakt in deze unieke omgeving.

2. DEELGEBIED BEDRIJVEN- EN BEPERKTE DETAILHANDELSZONE

Dit deelgebied maakt ruimtelijk en functioneel deel uit van de Schoonenburgseweg, het centrale dorpslint en tevens belangrijkste verkeersader van Overasselt waaraan de meeste voorzieningen liggen. Aan deze zijde ligt ook de belangrijkste entree van het werklandschap. Aan de zuidoostzijde bevinden zich bestaande, te behouden gebouwen. De bebouwing zal bestaan uit kleinschalige bedrijven met of zonder bijbehorend kantoor of onafhankelijke kantoorgebouwen.
De bedrijfspercelen langs de Schoonenburgseweg zijn bedoeld voor representatieve bedrijven met een beperkte detailhandelsfunctie.

3. DEELGEBIED BEDRIJVEN

Dit deelgebied beslaat het grootste oppervlak en gaat deel uitmaken van de dorpsrand van Overasselt. De bebouwing in dit deelgebied zal bestaan uit bedrijfsgebouwen gelegen aan de nieuwe interne weg met daarachter kleinschalige bedrijfswoningen. Een beplantingstrook langs de buitenzijde aan de west- en noordzijde van het deelgebied zorgt voor een overgang naar het buitengebied. Het gewenste beeld is een lint van woningen in dorpse sfeer met daarachter kleinschalige bedrijfsgebouwen met een schuurachtig karakter.

Stedenbouwkundige plankaart met deelgebieden.

3 BEELDKWALITEIT

Dit hoofdstuk heeft tot doel om een kader te bieden, waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden, dusdanig dat daardoor de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt.
Per deelgebied zijn daartoe richtlijnen geformuleerd voor de plaatsing van de bebouwing op de kavel, de kavelinrichting, de vorm van de bebouwingsmassa's, de uitstraling van de gevels en de kleuren en materialen. Een aantal richtlijnen zijn bestemmingsplanmatig bepaald. Aansluitend zijn voor het gehele plan richtlijnen voor het voeren van reclame benoemd en voor de inrichting van de openbare ruimte.

DEELGEBIED 1 (BEDRIJVEN, EVENTUEEL MET BEDRIJFSWONINGEN)

plaatsing/kavelinrichting kavels met bedrijfswoning

- De kavelindeling bestaat uit een voorzone van minimaal 3 m met een representatieve uitstraling, waarin niet mag worden gebouwd en geparkeerd, vervolgens het bedrijfsgebouw en de eventuele bedrijfswoning, zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven
- Per twee kavels is een gezamenlijke inrit van 6 meter(3 m op elke kavel) toegestaan, zoals op de overzichtstekening alsmede op onderstaande afbeelding is aangegeven
- Het bedrijfsgebouw mag aan één zijde op de kavelgrens worden gebouwd, aan de andere zijde dient een minimale afstand van 2,5 m aanwezig te zijn ten opzichte van de kavelgrens
- Spijlenhekwerk aan de voorzijde van de kavel maximaal 1,20 m hoog in donkere kleurstelling
- Overige kekwerken met spijlen of gaas maximaal 2 m hoog in donkere kleurstelling
- Hekwerken aan de achterzijde van de kavel, voor zover grenzend aan het open omliggend gebied maximaal 1,20 m hoog met spijlen of een natuurlijke uitstraling
- Bedrijfsgebouw in de rooilijn of maximaal 3 m daarvandaan
- Eventuele bedrijfswoning op het achtererf binnen de zone die hiervoor op onderstaande afbeelding is aangegeven
- Opslag materialen in of achter het bedrijfsgebouw

massavorm

De bedrijfshal is kleinschalig en refereert aan een schuur.

gevels

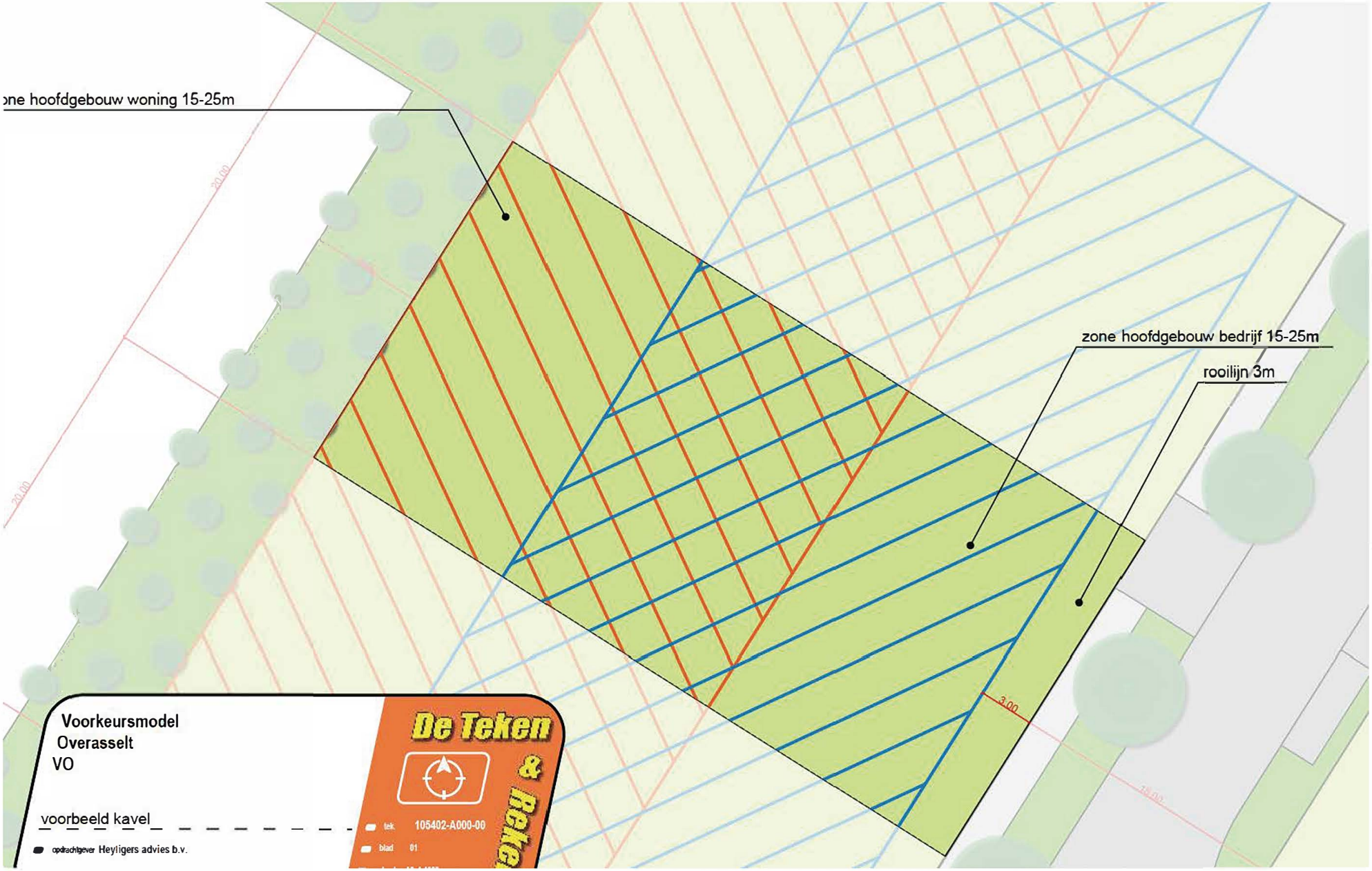
De gevel van de bedrijfshal welke gericht is naar de weg bestaat voor minimaal 25% uit baksteen.

kleuren en materialen

- Behoudens de naar de straat gerichte gevel, zijn de overige gevels van de bedrijfshal minimaal voorzien van een in verhouding zijnde gemetselde plint. Voor het overige is gebruik van beton, kunstof en/of metalen beplatings materiaal toegestaan.
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren uitgevoerd.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.
- Voor de woningen worden overwegend aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen.

◄

►


one hoofdgebouw woning 15-25m
zone hoofdgebouw bedrijf 15-25m
rooilijn 3m
20.00
20.00
3.00
Voorkeursmodel
Overasselt
VO
voorbeeld kavel
De Teken & Rekenen
tek. 105402-A000-00
blad 01
opdrachtgever Heyligers advies b.v.

rooilijn 3m
Kasteelsestraat
603
1000
832
832
832
832
832
702
500
946
946
800
800
452
515
665
548
1842
1564
3685
28.85
23.43
23.43
23.43
23.43
23.43
40.60
22.89
6.00
24.65
23.65
6.00
20.00
20.00
20.00
3.00
40.00
13.00
10.49
23.96
20.00
20.00
16.00
5.00
64.03
21.98
29.50
37.39
21.46
45.00
35.00
51.73
44.68
35.05
30.20
71.20
70.47
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

Voorbeelden van panden met een representatieve uitstraling.

Een gebouw met een tweezijdige oriëntatie.

DEELGEBIED 2 (WONEN)

plaatsing/kavelinrichting

- Het deelgebied heeft een open en groen karakter. De positie en oriëntatie van de bestaande boerderij is richtinggevend. Het geheel dient als één ensemble afleesbaar te zijn.
- Het woongebouw in het westen wordt toegestaan in een landelijke verkaveling in de vorm van een hof of als twee onder een kap woning of vrijstaande woning.
- Het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie.
- Erfafscheidingen refereren aan het groene en landelijke karakter qua hoogte, materiaalkeuze en kleurstelling
- Verharding beperken tot hetgeen noodzakelijk is.

massavorm

- De woonhof heeft een besloten karakter met een interne groene geleding en bescheiden prive-tuinen aan de buitenzijde
- De woonhof bestaat uit woningen van 1 laag met kap
- De overige woningen uit 2 lagen met kap
- Massa en vorm dienen te zijn afgeleid van de bestaande boerderij of van oorspronkelijke (bij een boerderij horende) agrarische bijgebouwen; enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen.
- Kappen overheersen het bebouwingsbeeld.

gevels

- Het gebouw heeft aansprekende gevels aan alle zijden die refereren aan het streekeigen en landelijke karakter van de locatie met ramen, passend qua schaal en maat

kleuren en materialen

- Voor de woningen worden zorgvuldig gekozen traditionele materialen gebrukkt als baksteen en hout in een rode of donkere kleurstelling
- De kappen zijn gedekt met pannen in een rode of donkere kleurstelling
- Voor de individuele woningen zijn ook rietgedekte kappen toegestaan
- Incidenteel zijn moderne accenten in zink of hout toegestaan mits passend bij de landelijke uitstraling
-

De Buurderij.

Gevelreclame in losse letters.

DEELGEBIED 3 (BEDRIJVEN- EN DETAILHANDELSZONE)

plaatsing/kavelinrichting

- De naar de Schoonenburgseweg gekeerde voorzijde is representatief vormgegeven met een entree en parkeerplaatsen voor bezoekers
- Bomen geven deze entree zone een groene uitstraling
- Aan deze entreezone ligt de winkel die zorgvuldig wordt vormgegeven in traditionele materialen als baksteen en hout
- Achter deze winkel ligt het bedrijfsgebouw dat alzijdig te bereiken is
- Aan de achterzijde ligt de distributie-entree, bereikbaar vanaf de Kasteelsestraat
- Hekwerken aan de voorzijde bij de entreezijde zijn maximaal 1.20 m hoog met spijlen
- aan de verdere zijkanten en achterzijde zijn hekwerken tot 2 m toegestaan met spijlen of gaas. Alle hekwerken hebben een donkere kleurstelling
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Behoudens een inrit naar de weg dient de zone voor de voorgevel van de bebouwing te worden ingericht als een tuin met een overwegend groene uitstraling.
- Inritten mogen maximaal 6 meter breed worden.
- Voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen is parkeren van vrachtauto's niet toegestaan (bestemmingsplanbepaling).
- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de bedrijfsgebouwen (bestemmingsplanbepaling).
-

massavorm

- Bebouwing sluit in maat en schaal aan bij de bebouwing aan de Schoonenburgseweg.
- Bedrijven en/of kantoren zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.
- De verschillende hoofdfuncties moeten te onderscheiden zijn door geledingen in de bouwmassa

gevels

- De gebouwen aan de Schoonenburgseweg vormen een nieuwe entree aan de westzijde van Overasselt en dienen daarom een representatieve uitstraling te hebben waarbij aandacht wordt gevraagd voor hoogwaardige architectuur.
- De verschillende hoofdfuncties moeten te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen.
- De gevel van de bedrijfsbebouwing welke gericht is naar de weg bestaat voor minimaal 50% uit baksteen.
- Voor alle bebouwing geldt dat naar de weg en openbare ruimte (zoals het park) gekeerde zijgevels een representatieve uitstraling dienen te hebben.

kleuren en materialen

- Voor de winkel en eventuele bedrijfswoning wordt hoofdzakelijk baksteen (of een materiaal met een vergelijkbare uitstraling) als gevelmateriaal gebruikt.
- Hoofdmaterialen worden in gedekte kleuren uitgevoerd.
- De bedrijfshal wordt minimaal voorzien van een in verhouding duidelijke gemetselde plint.
- Indien beplatingsmateriaal als overwegend hoofdmateriaal wordt toegepast voor een bedrijfshal dient deze in een donkere kleur (donkergroen/antraciet) te worden uitgevoerd.
- Grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

RECLAME

Om een positieve belevingswaarde te kunnen verkrijgen is het van belang om verrommeling door te veel en te schreeuwerige reclameuitingen te voorkomen. Een paar richtlijnen is daarom opgesteld voor het aantal, plaats, vorm en afmetingen van reclame.

- Maximaal 1 reclame-uiting per bedrijfsgevel welke is gericht naar de straat.
- Geen reclame-uitingen op de bedrijfswoningen.
- Gevelreclame dient te worden geïntegreerd in de architectuur.
- Reclame aan de gevel moeten worden behandeld als zelfstandig element, passend in de vormgeving (maat, schaal, structuur) en afgestemd op de indeling van de betreffende gevel.
- Gevelreclame mogen niet breder zijn dan 60% van de gevelbreedte, tot een maximum van 4 meter, en niet hoger dan 0,75 meter.
- Gevelreclame bij voorkeur uitvoeren als losse letters.
- Bewegende en lichtgevende reclame wordt uitgesloten.
- Geen reclame op het dak of uitstekend boven de dakrand.
- Eén vlaggenmast is vergunningsvrij te plaatsen. Meer vlaggenmasten zijn niet toegestaan.
- Op het voorerf (voortuin) van bedrijfswoningen is vergunningsvrij een reclamebord te plaatsen tot 1 meter. Hoger wordt niet toegestaan.
- Bij bedrijven en kantoren is maximaal 1 reclamezuil tot 1,5 meter hoogte toegestaan.

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte in het gebied bestaat uit de ontsluitende weg, een groenzone met een recreatieve gebruiksfunctie (het parkje), groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en een infiltratiegebied voor hemelwater. De openbare ruimte in het werklandschap dient een bij de aanwezige woonfunctie passende ruimtelijke kwaliteit te hebben.

De ontsluitende weg

Langs de weg wordt een beeld nagestreefd van een structuurbepalende groenstrook. Daarom is ervoor gekozen om de weg ter hoogte van deelgebied 1 (het gedeelte waar zich bedrijfswoningen kunnen bevinden) tegen de uit te geven kavels te leggen en hier een voetpad te situeren welke gecombineerd wordt met een brede groenstrook voorzien van gras die tevens kan dienen als een waterberging. Deze strook wordt tevens voorzien van een bomenrij. Dit kunnen voorjaarsbloeiende bomen zijn, passend bij een woonomgeving. Afstand en grootte van de bomen wordt zo gekozen dat de inritten het ritme zo min mogelijk onderbreken en de eveneens in de strook aan te brengen verlichting ook in de toekomst aan zijn functie kan beantwoorden.

De wegverharding moet bijdragen aan het dorpse beeld en het woonmilieu. Klinkers met een blijvende kleur en oppervlaktestructuur zijn hiervoor het uitgangspunt. Omdat voor het voetpad geen hoogfrequent gebruik wordt verwacht, is het risico van onkruidgroei groot. Grote verhardingelementen of wellicht een gesloten verharding wordt daarom wenselijk gevonden. Langs de weg komen geen parkeerplaatsen; parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het park

De verbinding tussen de Kasteelsestraat en de ontsluitingsweg in het plangebied wordt gevormd door een groengebied met een recreatief karakter. Dit ‘park’ komt in het verlengde te liggen van de groene ruimte langs de Laagstraat.
Een belangrijke functie in dit park is de route voor langzaam verkeer. Deze zal een forse maat krijgen en qua verharding aansluiten op het voetpad langs de ontsluitingsweg. IHet park wordt beplant met informeel geplaatst groen dat in de verschillende seizoenen accenten laat zien. Buitenmeubilair en een eenvoudig speeltoestel completeren het geheel.

Groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en het in iltratiegebied

Om het werklandschap landschappelijk op een goede wijze aan te laten sluiten op het aangrenzende landelijke gebied wordt langs de gehele buitenrand van het plan (daar waar het plan niet grenst aan de Schoonenburgseweg of de Kasteelsestraat) een groensingel aangelegd bestaande uit forse bomen of knotwilgen voorzien van onderbegroeiing (struweel).
Zowel bomen als struiken dienen uit inheemse, bij het gebied voorkomende soorten te bestaan.

In het verlengde van het park wordt de onderbegroeiing onder de bomen weggelaten om zodoende een doorzicht te krijgen vanaf het park naar het aangrenzende buitengebied. Hetzelfde vindt plaats in het verlengde van de doorsteek vanaf de weg naar de buitenrand aan de noordkant van het plangebied.

Het infiltratiegebiedje ligt buiten de groensingelzone. Dit gebied bestaat uit een plas-dras weiland. Om het zicht vanaf de Schoonenburgseweg richting het noorden open te houden is opgaande begroeiing hier niet wenselijk.

Groene ruimte langs de Laagstraat.

Zicht op locatie vanaf Kasteelsestraat.

Zicht op locatie vanaf Schoonenburgseweg.