

UITBREIDING JAN DECKERS JR. INTERNATIONAAL TRANSPORT BV TE AMMERZODEN BEELDKWALITEITPLAN

Inleiding

Het transportbedrijf J. Deckers Jr. b.v. te Ammerzoden is een goed lopend bedrijf dat in de loop van de tijd uit zijn jasje is gegroeid. Dit is gepaard gegaan met een toename van het vrachtverkeer door de woonkern en noodzakelijkerwijs parkeren in de woonkern. Het bedrijf wenst uit te breiden aan de achterzijde van de huidige locatie, op de gronden van een voormalig agrarisch bedrijf, ter verbetering van de ontsluiting en om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Het plangebied is gelegen aan de rand van Ammerzoden. Aan de zuid- en westzijde grenst het terrein aan de Uilecotenweg en aan de noordzijde aan de Hoge Heiligenweg. In overleg met de gemeente is een eerste stedenbouwkundige opzet gemaakt. Hierin is de vergroting van de bedrijfsgebouwen voor het transportbedrijf, het parkeerterrein, een nieuwe woning, een retentiemogelijkheid en een afwikkeling van het verkeer via de Hoge Heiligenweg aan de achterzijde van de locatie uitgewerkt. Het parkeerterrein biedt daarbij ook de mogelijkheid voor parkeren van vrachtauto's voor derden om overlast in het dorp op te kunnen lossen.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld. Het plangebied wordt gevormd door de gronden van Transportbedrijf J. Deckers Jr. b.v., gevestigd aan de Uilecotenweg 18 te Ammerzoden en de daarachter gelegen gronden van een voormalig agrarisch bedrijf. Op de gronden van het vm. agrarisch bedrijf is een bedrijfswoning gelegen, die behouden blijft. De Uilecotenweg is een belangrijke ontsluitingsweg van het dorp Ammerzoden en heeft een dorpse uitstraling. Met name aan de zuidzijde van de Uilecotenweg zijn enkele bedrijven en woonbuurten gelegen. De weg wordt begeleidt door een enkelzijdige laanbeplanting aan de zuidzijde.

Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing, te weten een bedrijfshal, annex kantoor aan de Hoge Heiligenweg en een burgerwoning aan de Uilecotenweg. In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds een meer uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan opgenomen. De daaruit voortkomende meest relevante beeldkwaliteitsaspecten luiden als volgt:

- aansluiten bij de geldende stedenbouwkundige structuur en architectonische waarden.
- relatie zoeken met de bestaande bedrijfsgebouwen van Jan Deckers BV.
- aansluiten bij het dorpse karakter van het bebouwingslint langs de Uilecotenweg.
- respecteren van de landelijke karakteristiek van de Hoge Heiligenweg.
- de architectuur dient aan te sluiten, of geïnspireerd te zijn op de gebiedseigen waarden.
- vernieuwende en tot de verbeelding sprekende, eigentijdse bouwvormen en of elementen zijn, mogelijk mits van hoog architectonisch gehalte.
- verzorgde terreininrichting, die aansluit bij de dorpse en landelijke karakteristiek.

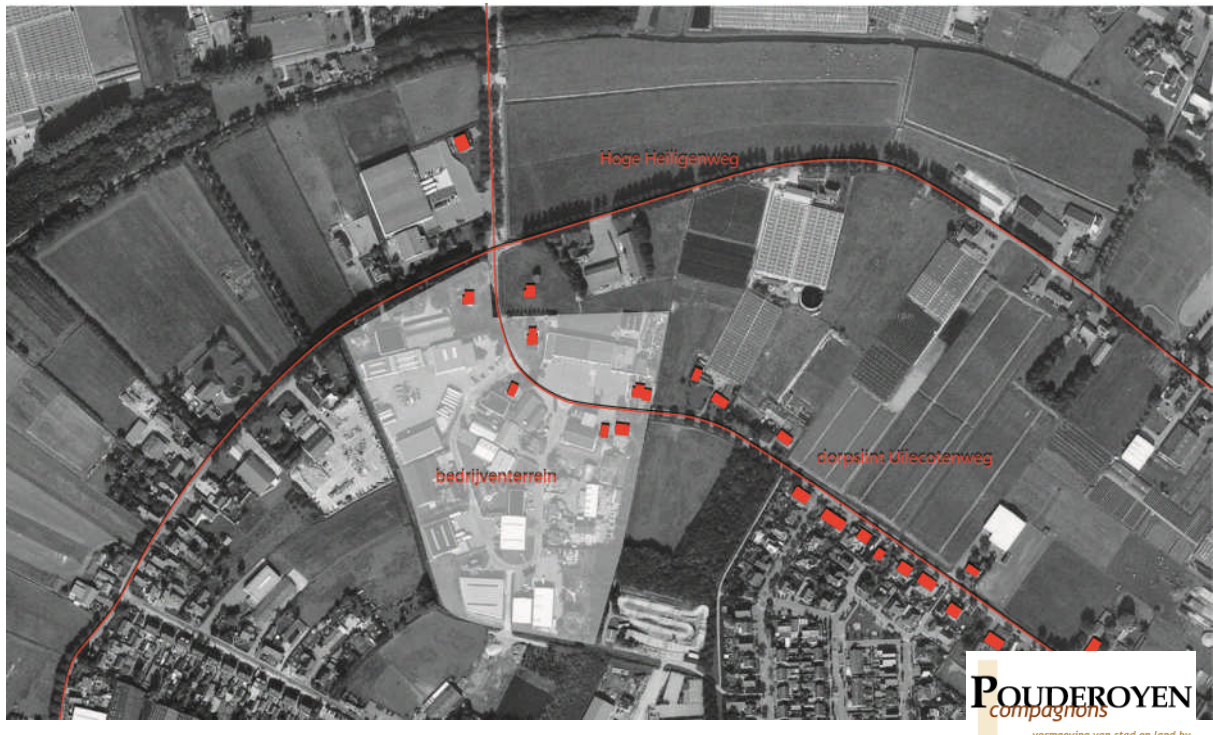
De te stellen beeldkwaliteiteisen en toetsingscriteria voor de bouwplannen, zoals hieronder geformuleerd, worden als volgt gerangschikt:

- de relatie met de stedenbouwkundige context;
- de inpassing op perceelsniveau;
- het gebouw op zichzelf;

Hierbij wordt de gangbare systematiek van het gemeentelijk welstandsbeleid gevolgd.

Relatie met stedenbouwkundige context

De stedenbouwkundige setting heeft het karakter van een bedrijventerrein, ontstaan rond een oorspronkelijk dorpslint; de Uilecotenweg. Het milieu kent een grote mate van ruimtelijke variatie, waarin de woonhuis- "korrel" en grootschalige bedrijfshallen de uitersten vormen. Er is geen sprake van een duidelijke rooilijn, noch van straatwanden. Het projectgebied ligt op de overgang van het stedelijk gebied naar het landschap en ligt in de oksel van Uilecotenweg en Hoge Heiligenweg. De Hoge Heiligenweg vertoont het karakter van een landweg (oostzijde) waaraan verspreid enkele agrarische bedrijven zijn gelegen en een dorpsrand (westzijde), met aaneengesloten woon- en bedrijfspercelen aan de dorpszijde versus een meer open structuur aan de zijde van het landelijk gebied.



Beeldkwaliteitsen woning

De nieuwe woning aan de Uilecotenweg dient op dorpse wijze aan te sluiten bij de bestaande woningen, waardoor de lintstructuur wordt versterkt. Afstemming zoeken in de aspecten maat, schaal, positie in de rooilijn en uitstraling, passend in het aanwezige gevarieerde bebouwingsbeeld. Ontsluiting en primaire oriëntatie richten op Uilecotenweg.

Beeldkwaliteitsen bedrijfsgebouwen

De nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Hoge Heiligenweg moet zich voegen in het aanwezige beeld waar grootschalige "doosvormige" volumes (bedrijfshallen, agrarische schuren, kassen) en woonhuizen in bonte menging voorkomen. Plaatsing en zoveel mogelijk concentratie van grootschalige massa's achter op de kavels. Versterking van een kleinschaliger milieu aan de voorzijde (aan de straat) door verdichting van het woonlint.

Inpassing op perceelsniveau

Beeldkwaliteitsen woning

De woning zal worden gesitueerd op het hoekperceel, dat grenst aan zowel de Uilecotenweg, als de Hoge Heiligenweg. De overzijde van de Hoge Heiligenweg behoort tot het landelijk gebied en heeft een open karakter. Met de toekomstige bebouwing van dit perceel krijgt de beëindiging van (of de aanzet tot) het lint rond de Uilecotenweg duidelijk gestalte; de entree van Ammerzoden. De woning wordt centraal in een riante tuin gepositioneerd. Een relatief zware beplantingswal scheidt de tuin van het achterliggende bedrijfskavel.

Beeldkwaliteitseisen bedrijfsgebouwen

Het bedrijfsperceel, incl. de toekomstige bebouwing is volledig georiënteerd op de Hoge Heiligenweg en gaat deels schuil achter de gehandhaafde bedrijfswoning van een voormalig agrarisch bedrijf. Aan de oostzijde grenst het perceel aan het landelijk gebied. Het terrein zal grotendeels worden verhard.



Schetsplan Transportbedrijf J. Deckers Jr.

Het gebouw op zichzelf

De architectuur van het woonhuis richt zich op inpassing in het dorpslint en zoekt naar afstemming met de bestaande woonhuizen; "variatie binnen het heersende thema".

De bedrijfsbebouwing dient een rationeel en verzorgd beeld op te leveren, dat aansluit op de reeds aanwezige bedrijfshal van het transportbedrijf.

Beeldkwaliteitseisen woning

Bouwvolume en vorm

- maat en schaal conform reguliere woonhuis "korrel".
- één bouwlaag met kap;
- eventuele bijgebouwen plat afgedekt.

Kapvorm en nokrichting

- zadeldak,
- nokrichting primair // Uilecotenweg,
- evt. samengesteld (hoeksituatie);

Houding en oriëntatie

- onderdeel van, en hoeksteen in dorpslint
- situering in rooilijn // Uilecotenweg
- oriëntatie primair op Uilecotenweg en secundair op Hoge Heiligenweg

Bouwtrant; stijlenmerken, materiaal en kleurstelling

- dorpse architectuur met landelijke uitstraling en natuurlijke materialisering
- baksteen in aardkleuren
- keramische pan leigrijs/antraciet
- kozijnen daklijsten, etc. van hout
- verzorgde, ambachtelijke detaillering
- overwegend rustig kleurgebruik (aardkleuren) met lichte accenten in de detaillering (kozijnen, daklijsten, etc.);
- uitstraling vrijstaande bijgebouwen afstemmen met / analoog aan woonhuis.



variatie aan woonhuizen met dorpse uitstraling en ambachtelijke bouwtrant

Beeldkwaliteits-eisen bedrijfsgebouwen

Bouwvolume en vorm

- in maat en schaal gelijkwaardig aan bestaande hal.
- bebouwingshoogte ca. 7.00 m.; incidenteel hoger (kantoorsectie) tot ca. 8.00 m.

Kapvorm en nokrichting

- platgedekt

Houding en oriëntatie

- richten op Hoge Heiligenweg, zij het op afstand
- kantoorgedeelte, als prominent gebouwdeel, handreiking laten vormen naar Hoge Heiligenweg

Bouwtrant; stijlenmerken, materiaal en kleurstelling

- zakelijk-rationele vormgeving
- bouwtrant met industrieel karakter (staalconstructie, profielwanden, etc.)
- terughoudende, gedekte kleurstelling met donkergroene (cf. huisstijl) accenten
- kantoorgedeelte met afwijkend, representatief karakter, gedekte kleurstelling.



aansluiten bij bestaand bedrijfsgebouw



industrieel karakter met afgewogen accenten



kantoorgedeelte spreekt zich duidelijk uit