

Stedenbouwkundige richtlijn t.b.v. A2-zichtlocaties aan de Geerdenweg

Aanleiding en toepassing

Deze richtlijn is opgesteld naar aanleiding van een verzoek om in afwijking het bestemmingsplan (hoogtebepaling) bedrijfsbebouwing te mogen realiseren op het bedrijventerrein De Geerden te Velddriel, gericht naar de A2 (zichtlocatie). Het betreft hier enkel een stedenbouwkundige overweging die is vastgelegd om vergelijkbare verzoeken op gelijke wijze te benaderen. Deze richtlijn is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en zal worden gebruikt om het gesprek over kwaliteit aan te gaan, voorafgaand aan een beoordeling.

Achtergrond en vraag

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Geerden Velddriel' (vastgesteld 10 oktober 2013) zijn twee hoogteregimes van toepassing voor de A2-zichtlocaties;

- grenzend aan de A2 geldt een zone met een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter.
- Verder van de A2 gelegen, aan de 'binnenzijde' van het bedrijventerrein, geldt een goothoogte en bouwhoogte beide gesteld op maximaal 13,5 meter.

De vraag ligt voor of er een aanleiding om af te wijken van de goothoogte voor de gronden gelegen langs de A2?



Richtlijn (afweging)

Voor de verbreding van de A2 stonden er bosschages en windsingels waardoor er geen direct zicht was op het bedrijventerrein De Geerden. Na de verbreding is de begroeiing komen te vervallen en is er direct zicht ontstaan op de achterkanten van de bedrijven. Het bedrijventerrein manifesteert zich kwalitatief onvoldoende en toont zich langs de A2 als achterzijde van het bedrijventerrein. De geschakeerde bebouwing, mede ingegeven door het verschil in de goot- en bouwhoogte, hebben hierop een ongunstige invloed. De uitstraling van het bedrijventerrein De Geerden laat als zichtlocatie richting de A2 te wensen over.

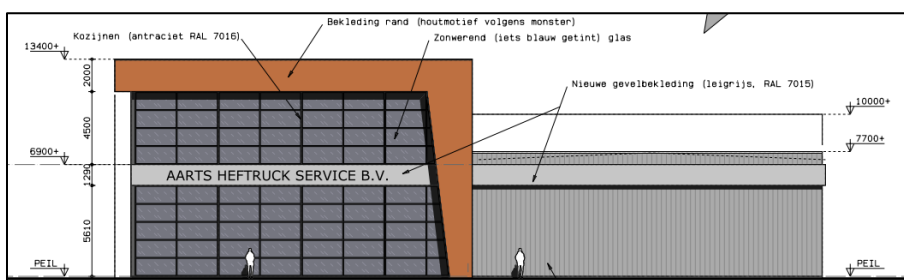
Als door initiatiefnemers een kwaliteitsimpuls wordt gegeven dan is dat een motief om mee werken aan een hogere goothoogte langs de A2 (gelijktrekken naar de bouwhoogte van 13,5 meter). Uitbreiding op basis van de aanwezige en achterblijvende kwaliteit is niet wenselijk. Een aangepaste hoogte kan zo'n kwaliteitsimpuls, en daarmee de ruimtelijk uitstraling van De Geerden, versterken. Niet alleen als zichtlocatie, ook als entree naar Maasdriel en als verbinding naar de omgeving. De groenstructuur op niveau van De Geerden moet daarbij niet worden doorsneden (zie toelichting bestemmingsplan). Ofwel, geen perceelontsluitingen naar de Geerdenweg. De ruimtelijke opbouw aan de 'binnenzijde', waar de voorzijden aan zijn georiënteerd, moet niet ten koste gaan van de zichtzijde aan de A2. Doel is een kwalitatieve uitstraling. Verder zal het parkeren en manoeuvreren op eigen terrein moeten plaatsvinden om (naast parkeeroverlast) de uitstraling van het gebied niet negatief te belasten.

Uitstraling

Recent heeft er een ontwikkeling plaatsgevonden die positief heeft bijgedragen aan de uitstraling van het bedrijventerrein. Het nieuwe initiatief sluit daarbij aan. Deze keus wordt ondersteund. Indien deze beeldtaal wordt doorgezet kan tot een meer samenhangend bebouwingsbeeld worden gekomen, tot verbetering van de uitstraling van het bedrijventerrein, en tot een kwalitatief volwaardige zichtlocatie. Voorwaarde voor medewerking is daarom dat wordt aangesloten bij de beeldtaal van onderstaande referentiebeelden, waarbij ook aandacht is voor opwaardering van de bestaande bebouwing.



Afbeelding 1
recente ontwikkeling
(De Geerden 28)



Afbeelding 2
indicatief nieuw verzoek
(De Geerden 4).