

BEELDKWALITEITSPLAN



OPDRACHT

Nieuwbouw Businesspark Hogesteeg

PLAATS

Ammerzoden

OPDRACHTGEVER

Van der Meijden Vastgoed / Deltabrug

PROJECTNUMMER

181926

DATUM

12-03-2025



van Es
architecten

OPDRACHTGEVER

VAN DER MEIJDEN VASTGOED

NEWTONSTRAAT 21A
3902 HP VEENENDAAL

DELTABRUG

HAKGRIEND 18
3371 KA HARDINXVELD-GIESSENDAM
T +31 184 745 761
INFO@DELTABRUG.NL

ARCHITECT

VAN ES ARCHITECTEN

KUBUS 40
3364 DG SLIEDRECHT
T +31 184 61 55 69
INFO@VANESARCHITECTEN.NL

**PLANOLOGISCH
ADVIES**

ADROMI

REEWEG 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT
T +31 78 68 45 555
INFO@ADROMI.NL

Inhoudsopgave

• Inleiding	4
○ Aanleiding	4
○ Doel en toetsingskader	4
• Beschrijving plangebied	5
○ Huidige staat & karakter	7
○ Omgeving	9
• Stedenbouwkundige opzet	12
○ Invulling nieuwe situatie	12
○ Bouwmassa's	13
• Algemene richtlijnen – bebouwing	14
○ Oriëntatie op de omgeving	16
○ Bouwmassa's	16
○ Materiaal- en kleurgebruik	16
○ Details	17
○ Terreininrichting	18

Inleiding

Aanleiding

Het college van B&W van de gemeente Maasdriel is voornemens mee te werken aan de aanpassing van de bestemming van de nieuw te ontwikkelen locatie gelegen aan Hogesteeg 54-56 te Ammerzoden.

De huidige bestemming zal van deels 'Bedrijf' en deels 'Agrarisch' worden aangepast naar geheel 'Bedrijf'. Hiervoor is een TAM-omgevingsplan opgesteld. In de navolging hierop wordt tevens het beeldkwaliteitskader vastgelegd en toegespitst op de te ontwikkelen locatie. Daartoe is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Deze onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit dient als aanvulling op het TAM-omgevingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg tussen nrs. 54 en 58' zoals opgesteld door Adromi.

Doel en toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel sturing te geven aan de keuzes voor de architectonische uitwerking en hiermee de kwaliteit en inpassingen van het plangebied te borgen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie.

Beschrijving plangebied

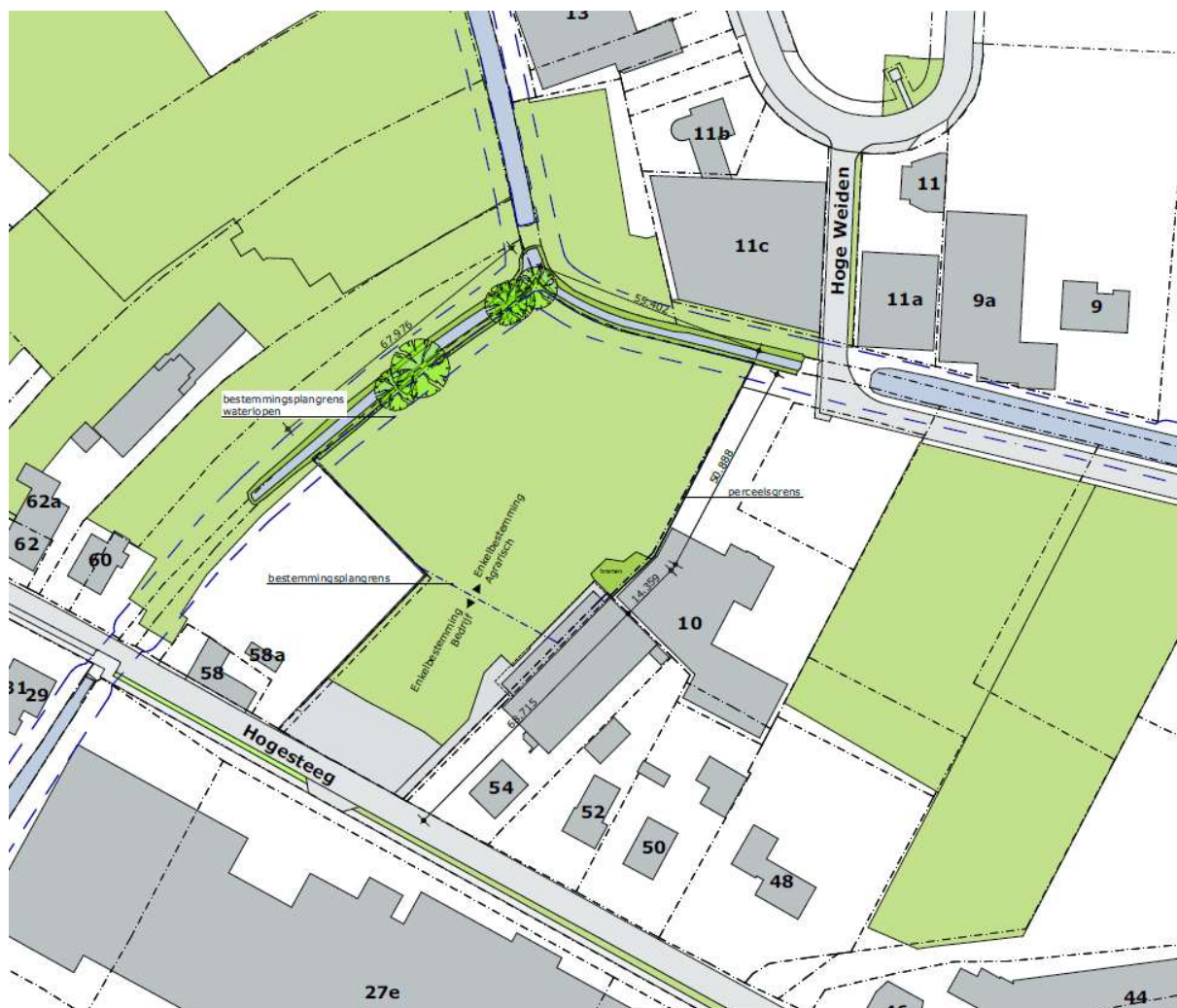
Het plangebied beslaat ca. 6.500 m², is gelegen aan de rand van het dorp, nabij de kern van Ammerzoden en wordt ontsloten door de Hogesteeg. Direct rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk bedrijfspanden en een enkele bedrijfswoning. Achter deze bedrijfspanden bevinden zich gronden waar een enkele keer een agrarische bestemming is terug te vinden, het grootste deel heeft echter reeds een bedrijfsbestemming. Iets verder westelijk (en een klein deel ook oostelijk) van het plangebied bevinden zich aan de Hogesteeg enkele clusters met een woonbestemming.



Afbeelding 1: projectlocatie.



Afbeelding 2: foto's bestaande situatie.



Afbeelding 3: bestaande situatie.

Huidige staat en karakter

De huidige locatie is een braakliggend terrein met grasland omringd door overwegend bedrijfsmatige bouw.



Afbeelding 4: luchtfoto locatie.



Afbeelding 5: toegang locatie vanaf de Hogesteeg.



Afbeelding 6: toegang locatie vanaf de Hogesteeg.

Omgeving

Het plangebied bevindt zich in een door bedrijfspanden gedomineerde omgeving: gelegen tussen het bedrijvenpark aan de Bernseweg en het bedrijvenpark rondom de Industrieweg. De Hogesteeg heeft een zeer divers straatbeeld, waar we naast enkele grootschalige bedrijfspanden ook kleinere bedrijfspanden terug zien, een enkele bedrijfswoning op een aantal voorerven en ook clusters met woningbouw, met name meer westelijk van de locatie.

Aan de directe overzijde van het plangebied, gelegen aan de Hogesteeg, richting de Bernseweg bevinden zich enkele grootschalige bedrijfspanden. Op kleine afstand van de weg, bevindt zich hier langgerekte bebouwing van 1 tot 3 bouwlagen, voorzien van een plat dak. Op het voorterrein gelegen aan de Hogesteeg zijn enkele of dubbele rijen met parkeervakken te vinden, van de weg afgeschermd door een hekwerk, lage haag en kleine bomenrij.

De architectuur heeft een eenvoudige en doelmatige uitstraling en de volumes zijn sober vormgegeven en orthogonaal van opzet.



Afbeelding 7+8: grootschalige bedrijfsbebouwing richting de Bernseweg.

Rondom de locatie is tevens meer kleinschalige bedrijfshuisvesting terug te vinden: we zien eenvoudige loodsen van 1 bouwlaag met een kap met een sobere uitstraling. Op voorerven zijn vrijstaande bedrijfswoningen te onderscheiden: een enkele keer 2 bouwlagen met een kap, maar overwegend 1 bouwlaag met kap. Zadeldaken domineren, af en toe zijn er verbijzonderingen te zien door het toepassen van wolfseinden, mansardekappen en dakkapellen.

De architectuur van de woningen is over het algemeen ingetogen, maar wel divers: elke woning heeft een eigen uitstraling en duidelijk individueel karakter. We zien gevels in verschillende materialisatie (rood metselwerk, keimwerk, stucwerk) en pannendaken in verschillende tinten.



Afbeelding 9+10: bedrijfswoningen op het voorerf, bedrijfspanden op het achtererf.

Zowel in oostelijke als westelijke richting zijn een aantal woonclusters te vinden. Ten oosten van het plangebied is een cluster met een aantal vrijstaande woningen te vinden met groene voorerven en een diverse architectuur.



Afbeelding 11: vrijstaande woningen met groene voorerven ten oosten van het plangebied.

In meer westelijke richting van het plangebied zien we wat meer verdichting van woningen langs de Hogesteeg: hier is een rij van 2-onder-1-kapwoningen met ruime voortuinen te vinden. De woningen bestaan uit eenduidige volumes van 2 bouwlagen voorzien van een zadeldak. De architectuur van deze woningen is eenvoudig: we zien gevels in rood getint metselwerk, antraciete pannen, witte kozijnen en een sobere detaillering.



Afbeelding 12: 2-onder-1-kapwoningen westelijk van het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een kleinschalig bedrijventerrein met grote diversiteit aan bedrijven, veelal met bedrijfswoning. De architectuur van bedrijfspanden en woningen is divers. We zien sobere bedrijfsloodsen van 1 bouwlaag met kap, maar ook bedrijfspanden met kantoor van 3 bouwlagen. Bedrijfspanden zijn veelal uitgevoerd in grijze of zilverkleurige beplating.

De woningen zijn overwegend uitgevoerd in licht metselwerk en 1 of 2 bouwlagen met een kap (veelal zadeldaken).



Afbeelding 13: bedrijventerrein te noordzijde van het plangebied.

Stedenbouwkundige opzet

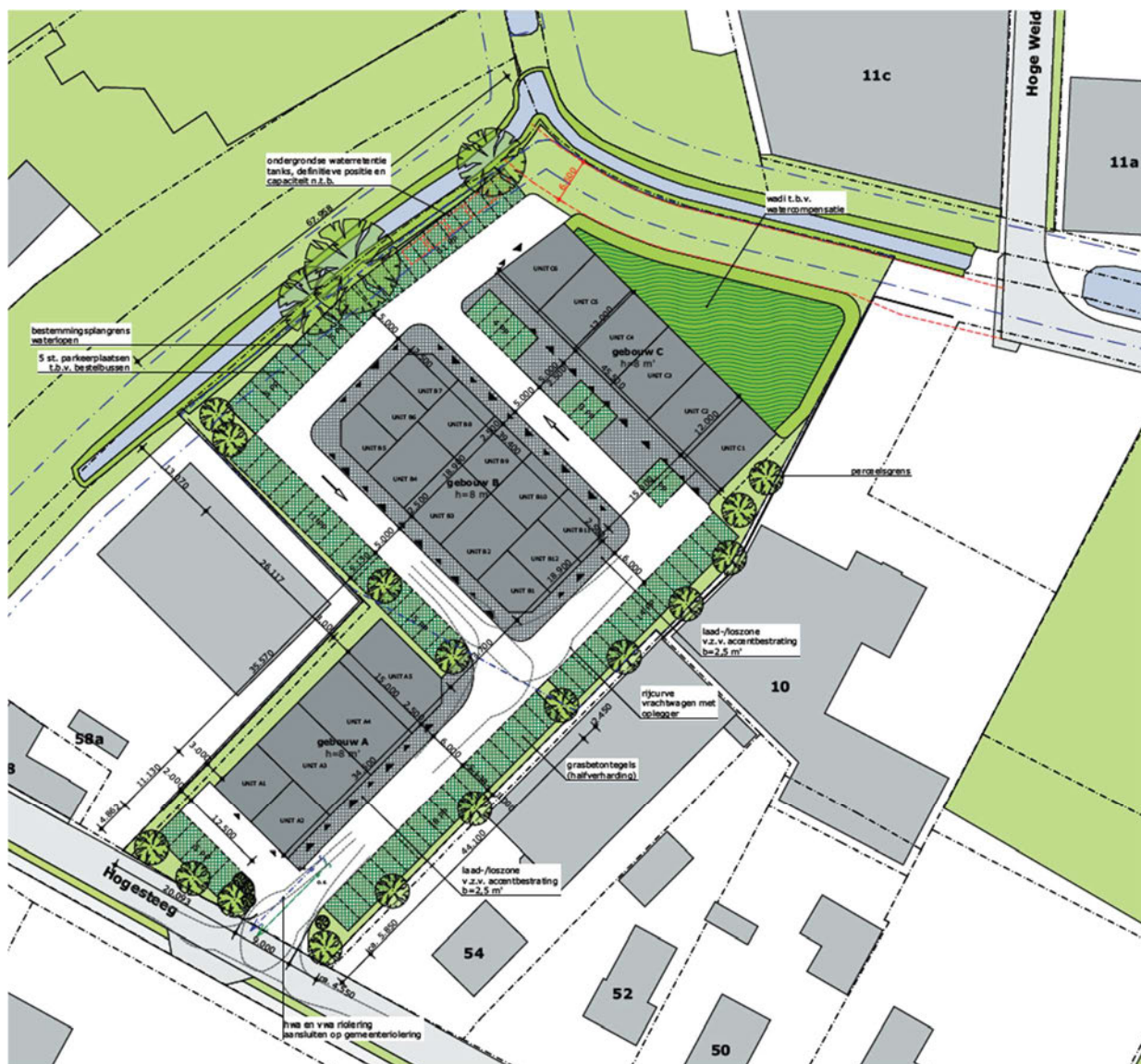
Invulling nieuwe situatie

De projectlocatie is zo ingericht dat het volume direct grenzend aan de Hogesteeg iets terug ligt ten opzichte van de weg. Zo wordt er een bepaalde ruimtelijkheid en ingetogenheid langs de weg gehandhaafd. We zien vergelijkbare rooilijnen terug bij een groot deel van de omliggende bebouwing. Aan de Hogesteeg wordt een groenzone met bomen en lage struiken voorzien als overgang tussen de openbare weg en de bebouwing.

Parkeervoorzieningen zijn gelijkmatig verdeeld over het gehele terrein en voornamelijk langs de randen van het plangebied gesitueerd. De parkeerplaatsen langs de randen worden in halfverharding uitgevoerd.

Aan de noordzijde van het plangebied is een ruimte reservering gedaan in het verlengde van de Hoge Weiden. Hier kan in de toekomst een koppeling gemaakt worden met het plangebied.

Tevens zal er aan de noordzijde van het plangebied een wadi worden gerealiseerd ter compensatie van de te realiseren bebouwing en verharding.



Afbeelding 14: Nieuwe situatie d.d. 14-10-2024.

Bouwmassa's

De planopzet bestaat uit 3 volumes, onderling verschillend, maar vergelijkbaar in schaal. De volumes zijn qua korrelgrootte passend in de context en sluiten aan bij de volumes van de reeds aanwezige kleinschaligere bedrijfsbebouwing in de directe omgeving.

De volumes liggen allen op ruime afstand van de plangrens en zijn rondom voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Direct rond de volumes is een zone gereserveerd voor voetgangers, laden/lossen en aan de noordzijde parkeren. Deze zone in een afwijkende kleur in de bestrating gemarkeerd.

Binnen de volumes worden bedrijfsunits gerealiseerd van verschillende grootte.

De volumes hebben strakke en duidelijke randen aan de buitenzijde van het plangebied.

Aan de binnenzijde van het plangebied worden de volumes op de hoeken iets afgesneden. Hierdoor ontstaan vriendelijkere en toegankelijke binnenstraten. Er is ruimte voor groen in de gevels, met name aan de zijden waar aansluiting is met de openbare weg.

De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met platte daken, met ruimte voor PV-panelen.



Afbeelding 15: impressie zijde Hogesteeg.

Algemene richtlijnen – bebouwing

Voor de bebouwing binnen het plangebied is in het voorgaande hoofdstuk kort ingegaan op de algemene uitgangspunten.

In onderstaand hoofdstuk wordt per onderdeel dieper ingegaan op de te hanteren uitgangspunten. Speerpunt te allen tijde is het realiseren en handhaven van een samenhangend, eenduidig en kwalitatief hoogwaardig plan dat past in de bestaande omgeving.

Onderstaande onderdelen zullen hierbij nader worden toegelicht:

- Oriëntatie op de omgeving
- Bouwmassa's
- Materiaal- en kleurgebruik
- Details
- Terreininrichting



Afbeelding 16: impressie noordoostzijde (bestaande watergang).

Oriëntatie op de omgeving

- De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie.
- De volumes worden aan de binnenzijde van het plangebied gerealiseerd en niet direct langs een kavelgrens zoals op de situatieschets aangegeven.

Bouwmassa's

- Kleinschalige blokken van ca. 5 – 12 bedrijfsunits.
- Diversiteit aan afmetingen van bedrijfsunits is mogelijk mits voorzien wordt in een eenduidig gevelbeeld.
- De hoofdvorm is eenduidig: 2 bouwlagen met een plat dak.
- Accenten in de gevel zijn mogelijk, maar de hoofmassa's dienen in acht te worden gehouden. Het afsnijden van de koppen t.p.v. het middengebied zorgt voor een verruiming van het straatprofiel en openheid in het plangebied.

Materiaal- en kleurgebruik

- De materialisatie van de verschillende bouwblokken dient eenduidig te worden uitgevoerd.
- Bij de materiaalkeuze is aandacht voor duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen.
- Er worden geen felle kleuraccenten toegepast, accentkleuren en elementen worden uitgevoerd in wit, lichtgrijs of houtkleur.
- Afzonderlijke gevelvlakken mogen worden voorzien van een horizontale geleding, maar een te sterke horizontale geleding over grote gevelvlakken dient voorkomen te worden, door bijvoorbeeld het toepassen van verticale accenten in kleur of materialisatie.

Gevels

- Gevels dienen hoofdzakelijk te worden uitgevoerd in beplating zoals sandwichpanelen, geprofileerde metalen beplating of vlakke metalen cassettes / composiet beplating.
- De materiaalkeuze en detaillering ondersteunen een hoogwaardige uitstraling.
- Het kleurgebruik dient ingetogen en terughoudend te zijn (wit en grijs tinten).
- Accenten in gevels zijn toegestaan en worden aangemoedigd, mits eenduidig uitgevoerd en van een ingetogen uitstraling. Hierbij valt te denken aan houten gevelbekleding of kaders in een contrasterende kleur (wit, zwart en grijs tinten).
- Accenten middels groengevels en/of beplanting dragen bij aan de uitsraling en beleving van het plangebied. Hierbij dient zorg gedragen te worden voor detaillering bij aansluitingen tussen verschillende gevelvlakken.
- Er bevinden zich geen geheel gesloten gevels in de bouwmassa's.
- Reclame-uitingen dienen onderdeel te zijn van de architectuur en enkel toe te worden gepast in de daarvoor aangewezen zones.



Afbeelding 17: materialisatie – ingetogen en hoogwaardige beplating + accenten in hout / contrasterende kaders.

Daken

- Alle bebouwing dient te worden voorzien van vlakke daken.
- Alle daken zijn geschikt voor de toepassing van PV-panelen.

Kozijnen, draaiende delen en overheaddeuren

- De kozijnen worden uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal zoals aluminium.
- Kozijnen en draaiende delen in donkere kleur (donkergrijs, antraciet).
- Voorkeur voor aaneengesloten glasvlakken per bedrijfsunit, ter voorkoming van versnipperde / niet samenhangende gevelopeningen. Er is een duidelijke relatie tussen toegang, overheaddeuren, glaspartijen en/of raamstroken.
- Overheaddeuren en loopdeuren eenduidig uit te voeren in donkergrijs of antraciet, waar mogelijk transparant.



Afbeelding 18: materialisatie – donkere kozijnen, draaiende delen en overheaddeuren.

Details

- Zorgvuldige detaillering van gevelaansluitingen, overgangen tussen materialen en accenten. Bij de toepassing van accenten zoals doorlopende randen en/of contrasterende kaders dient de bouwmassa als geheel duidelijk leesbaar te blijven.



Afbeelding 19: details in gevel – doorlopende randen, contrasterende kaders

Terreininrichting

Verhardingen

- Het terrein dient te worden voorzien van bestrating geschikt voor intensief bedrijfsmatig gebruik, zoals betonklinkers.
- De zones direct grenzend aan de bedrijfsunits bestemd voor voetgangers en laden/lossen worden uitgevoerd in een contrasterende kleur.
- Parkeerzones dienen uitgevoerd te worden in grasbetontegels.



Afbeelding 20: bestrating.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de Hoge Steeg, grenzend aan de openbare ruimte dienen groen te worden uitgevoerd: lage hagen (max. ca. 70 cm), struiken en een kleine bomenrij.
- Indien overige erfafscheidingen geplaatst worden op de perceelsgrenzen - niet zijnde aan de Hoge Steeg - dient dit uitgevoerd te worden in hekwerken in neutrale kleur (zwart of donkergrijs).



Afbeelding 21: erfafscheidingen.

Groen

- Groenvoorzieningen ondersteunen de kwaliteit van het plangebied. De aansluiting ter plaatsen van de Hogesteeg vormt een buffer tussen het openbaar gebied en de bedrijfsruimten. Lage hagen en een kleine bomenrij houden het contact tussen straat en het plangebied in stand maar vormt wel voldoende afscherming.
- De parkeervoorzieningen in grasbetontegels en een groenstrook vormt de rand aan de zijde van de perceelsgrenzen. Tussen de parkeervakken zijn een aantal plantvakken met bodembedekkers en lage bomen voorzien.



Afbeelding 22: groen.

Waterpartijen

- Bestaande watergangen aan de noordoost en noordwest zijde dienen te worden gehandhaafd.
- Aan de noordzijde van het plangebied wordt voorzien in een wadi om de toename aan verharding te compenseren.