

Beeldkwaliteitplan De Langerak Brakel

1 Algemeen

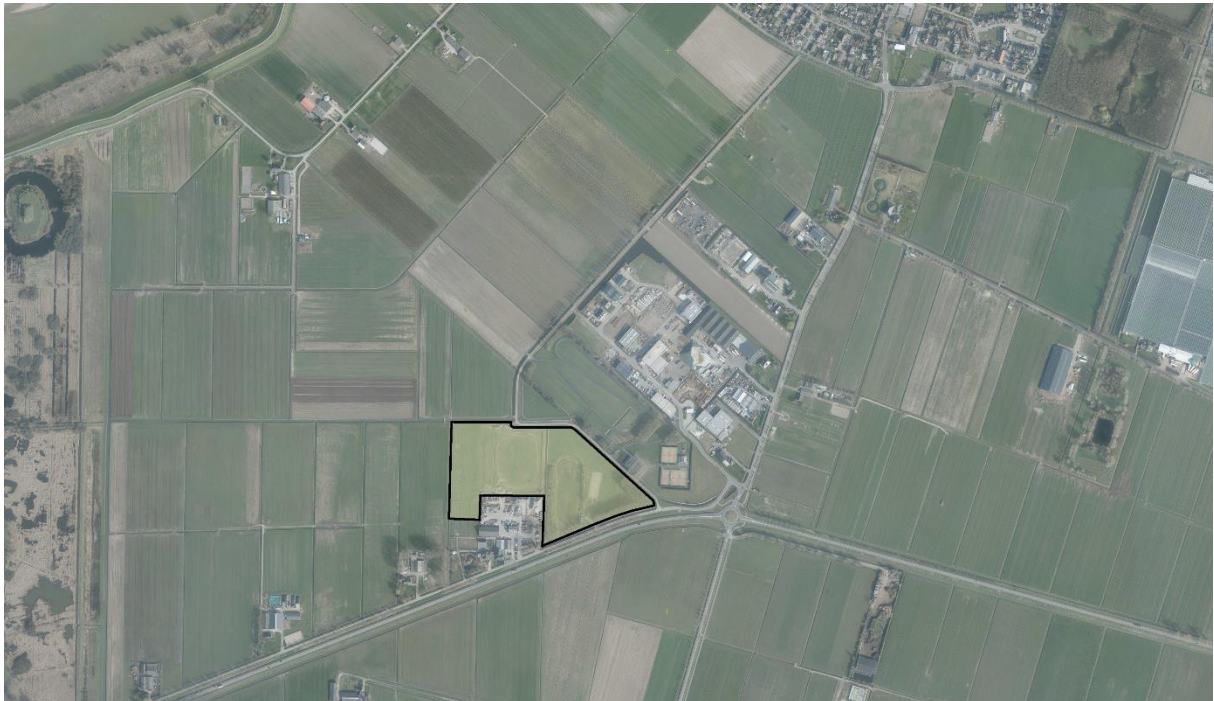
Inleiding

Het Beeldkwaliteitplan De Langerak Brakel is gebaseerd op het ontwerp 'ontwikkeling bedrijventerrein De Langerak Brakel' (11 mei 2016). Het ontwerp is opgesteld door Lijmbach Landschappen in opdracht van G. van der Ven Aannemingsbedrijf en in samenwerking met gemeente Zaltbommel.

Plangebied

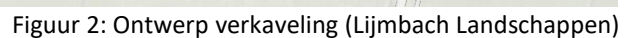
De locatie is gesitueerd in de polder ten zuiden van de kern Brakel. Ter plaatse van de locatie bevindt zich een ijsbaan en graslanden. Aan de noordzijde zijn het bedrijventerrein Kraaijenhoef en een sportpark (tennisbaan, wielervedbaan) gesitueerd, aan de zuidwestzijde G. van der Ven Aannemingsbedrijf.

Door het struweel en de bomensingels rondom de sportfaciliteiten, de boomstructuren langs de De Langerakseweg, Burgemeester Posweg en de Van Heemstraweg, de aanwezige (bedrijfs)bebouwing en de erfbeplanting ontstaan er ruimtelijk minder open zones in het polderlandschap. Hierdoor wordt het open en weidse polderkarakter opgedeeld in compartimenten. Een bouwontwikkeling in deze reeds verdichte zone past binnen deze structuur, mits aan de randen een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaatsvindt.



Figuur 1: Locatie in de omgeving

In de ontwerpsschets wordt een verkavelingsstructuur weggezet. De ontwikkeling betreft een mogelijke uitbreiding van G. van der Ven Aannemingsbedrijf, een overplaatsing van een bedrijf (gemeente, ca. 10.000 m²) en diverse kleine bedrijfskavels. In de planvorming is veel aandacht besteed aan de landschappelijke overgangen, het handhaven / herstel van struweel en de aanplant van groen op bedrijfskavels (hagen, bomen, struweel). Aan de noord- en westzijde wordt het plan ingepast met diverse landschapselementen. Deze zone wordt toegankelijk gemaakt door struipaden.



Doel beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan dient sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Voor (grote) nieuwe ontwikkelingen met een functiewijziging is het niet mogelijk deze te toetsen aan de welstandsnota. Daarom worden hiervoor separate beeldkwaliteitplannen opgesteld. Deze worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Een beeldkwaliteitplan heeft een dubbele rol: enerzijds het waarborgen van een aantrekkelijke, goed verzorgde leefomgeving (algemeen belang, doel welstandstoezicht) en anderzijds het waarborgen van de waarde van onroerend goed en een aangenaam vestigingsklimaat (toekomstwaarde voor eigenaar).

Welstandsnota Zaltbommel

In de welstandsnota zijn de spelregels voor welstandstoezicht vastgelegd. Het betreft de werkwijze, de algemene welstandscriteria, de niveaus en gebieden, kleine bouwwerken en excessen.

In Zaltbommel wordt onderscheid gemaakt in een negental gebiedsbeschrijvingen. De ontwikkeling van De Langerak valt onder 'kantoren en bedrijventerreinen'. Kantoren en bedrijventerreinen vallen onder het beleidsniveau 'Keuze', hiervoor geldt:

- verandering en handhaving (structuur en architectuur) zijn mogelijk, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden;
- het in tact houden van de omgevingskwaliteit;
- plan dient zich te voegen in de omgeving.

Vervolgens wordt er invulling gegeven aan 'kantoren- en bedrijventerreinen', de voorliggende locatie valt onder kleinschalige kantoren- en bedrijventerreinen. Bij de 'waarde en kernkwaliteiten' voor de kantoren- en bedrijventerreinen worden uitspraken gedaan over specifieke gebiedskenmerken van dergelijke terreinen.

Opzet beeldkwaliteitplan

In de opzet van het beeldkwaliteitplan wordt geanticipeerd op de eisen die vanuit de Welstandsnota gesteld worden voor vergelijkbare gebieden. Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee delen.

- 1 In hoofdstuk 2 wordt de beeldkwaliteit van de bedrijfskavels beschreven middels richtlijnen en referentiebeelden. Omdat het een bedrijventerrein ontwikkeling betreft is het een verandering ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij worden de landschappelijke waarden (de groensingels) behouden en zelfs ingezet voor de landschappelijke inpassing (in tact houden omgevingskwaliteit en plan voegen in omgeving). Qua stedenbouw wordt aangesloten op de bestaande bedrijfsbebouwing. Het is daarom van belang om in het beeldkwaliteitplan de volgende uitgangspunten te waarborgen:

- behouden en aanleggen groenstructuren, met name aan de landschappelijke randen;
- inpassen entreezone in zijn omgeving (landschap en stedenbouw);

Voor het beschrijven van de criteria wordt geanticipeerd op uitspraken uit de Welstandsnota, belangrijke uitgangspunten zijn:

- de ruimtelijke beeldkwaliteit is ondergeschikt aan de functionaliteit, uitgezonderd de zichtlocaties (meer onderlinge samenhang, meer representatieve en kwalitatief hoogwaardiger uitstraling van de panden);
- bedrijventerrein heeft een eenvoudige opzet en de bebouwing bestaat uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en/of ontvangstgedeelte, de bedrijfswoning sluit aan op de traditionele dorps karakteristiek;
- de bedrijfsbebouwing heeft een grote variatie in vorm en zijn grotendeels als individuele objecten vormgegeven, daardoor ontstaat een gevarieerde uitstraling;
- de bedrijfsbebouwing heeft een onderlinge relatie in maatvoering en plaatsing en heeft een bedrijfsmatig (industriële) karakter;
- de Welstandsnota stelt strenge eisen aan reclame-uitingen op, aan en bij de gebouwen, de regeling is dus integraal overgenomen.

- 2 In hoofdstuk 3 wordt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven. Voor de groenzones aan de randen zijn al uitspraken gedaan (Lijmbach Landschappen). De aandacht is vooral gericht op de openbare ruimte op het bedrijventerrein. Omdat het een openbare ruimte op het bedrijventerrein betreft is de ruimtelijke beeldkwaliteit ondergeschikt aan de functionaliteit. Er wordt vooral gestreefd naar een uniforme, functionele en veilige openbare ruimte.

- 2 Positie gebouw op kavel:
 - a. Rooilijn parallel aan kavelgrens voorzijde;
 - b. Loodsen afstemmen op vorm kavel;
 - c. Kantoor- en ontvangstgedeelte situeren in volume loods, als aanbouw aan loods of als los gebouw.
- 3 Bouwmassa:
 - a. Hoofdmassa's zijn overwegend loods volumes (functioneel bouwsysteem bepaald de vorm);
 - b. Eenvoudige en heldere hoofdvolumes: aantal hoeken, in- en uitspringende delen en variaties in hoogte beperken;
 - c. Platte daken of licht hellende kapvormen;
 - d. Aanbouwen, luifels en andere volumes tegen het hoofdgebouw zijn duidelijk ondergeschikt aan hoofdvolume.
- 4 Materialisering en detaillering:
 - a. Met materialen en details aansluiten op bedrijfsmatige c.q. industriële karakteristiek;
 - b. Basismateriaal voor loodsen:
 - metalen plaatmaterialen in grijs / zwarttinten;
 - loods deuren in neutrale kleurtinten;
 - c. Afwijkende en meer hoogwaardige materialen voor kantoor- en ontvangstgedeelte:
 - Bijvoorbeeld metselwerk, houtwerk, stucwerk, glas en staal;
 - Aandacht voor detaillering entreepartij
 - Meer aanwezig kleurgebruik;
 - d. Voorkomen van materiaalgebruik dat armoedig overkomt en toepassen van felle of contrasterende kleuren (excessenregeling welstandsnota).



Figuur 5: referentiebeelden middengebied

5 Reclame-uitingen:

- a. Ten aanzien van reclames wordt in de Welstandnota een uitvoerige beschrijving gegeven, deze wordt integraal overgenomen:
 - Algemeen:
 - zijn ondergeschikt in het bebouwings- en straatbeeld;
 - zijn afgestemd op de gevelkarakteristiek.
 - Specifiek:
 - Aantal:
 - maximaal twee reclame-uitingen per gebouw;
 - maximaal één vrijstaande reclamezuil;
 - maximaal drie vlaggenmasten per perceel (geen vrijstaande banieren);
 - Plaatsing:
 - de plek van de reclame moet een relatie hebben met het bedrijf;
 - niet op een plat dak, in de goot of uitstekend buiten het gebouwsilhouet;
 - Vormgeving en maatvoering:
 - de reclame moet een eigen vormgevingskwaliteit hebben;
 - reclame mag geen lichthinder voor de omgeving opleveren (zie richtlijnen commissie Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV));
 - losse (doos)letters tegen de gevel, maximaal 4 meter breed en 0,75 meter hoog;
 - (verlichte) reclameplaten (bijv. LED-schermen) en frames: maximaal 3 meter breed en 0,75 meter hoog;
 - maximale frequentie van beeldwisseling 3 minuten;
 - vrijstaande zuil: maximaal 4 meter hoog;
 - reclame haaks op de gevel: maximaal 1 x 1 x 0,25 meter;
- b. Voorkomen van opdringerige, schreeuwerige reclames (excessenregeling welstandsnota);

6 Overgang privé-openbaar:

- a. Toepassen van hagen op de overgang naar het openbaar gebied (tenzij er een struweel geprojecteerd is) en het situeren van 2 a 3 bomen op het voorterrein van de kavel (zie Lijmbach Landschappen);
- b. Hekwerken als afrastering perceel toegestaan, aan voorzijde combineren met haag.

7 Groeninpassing (achterzijde en zijkant perceel):

- a. Het struweel met bomen / bomenrijen zijn onderdeel van de bedrijfskavels;
- b. In het ontwerp van Lijmbach Landschappen is een beplantingsvoorstel gedaan;
- c. De aanleg en het onderhoud van deze strook is voor de eigenaren van de bedrijfskavels;
- d. Indien een bedrijfskavel wordt omheind met een afrastering dan dient het struweel binnen de afrastering te komen zodat duidelijk is wie verantwoordelijk is voor het onderhoud.

8 Terreininrichting:

- a. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- b. Voor de kleinere bedrijfspercelen is 1 oprit toegestaan (maximaal 10 m breed), voor de grotere bedrijven en bedrijven op hoekpercelen 2 opritten (maximaal 10 m breed per stuk);
- c. Buitenopslag dient buiten het zicht van de openbare ruimte plaats te vinden, dus achter het gebouw of een groeninpassing.

Criteria Entreezone

Voor de Entreezone gelden de criteria van het middengebied en de onderstaande aanvullende criteria.

1 Opzet bedrijventerrein:

- De kavels in deze zone krijgen de noord-zuidrichting (kavelrichting A) (de kavelrichting sluit aan op de bestaande bedrijfskavel Van der Ven Aannemingsbedrijf, hierdoor ontstaat de voor de Van Heemstraweg stedenbouwkundig karakteristieke verstaffeling in percelen en bebouwing) of een kavelrichting haaks op de weg (kavelrichting C);
- Kavels en gebouwen zijn georiënteerd op de van Heemstraweg;
- Bij grotere percelen is het hoofdgebouw c.q. meest representatieve gebouw georiënteerd op de Van Heemstraweg;
- Ruimte voor bedrijfswoning op kavel gemeente (mits vastgelegd in bestemmingsplan), woningen oriënteren op de van Heemstraweg;
- Kavels ontsluiten op de centrale weg (kavels gesitueerd aan deze weg) of direct op Van Heemstraweg (brug/duiker).

2 Positie gebouw op kavel:

- Rooilijn parallel aan kavelgrens voorzijde (indien kavelrichting C) of haaks op kavelrichting A (waardoor de karakteristieke verstaffeling in de rooilijn ontstaat);
- Kantoor- en ontvangstgedeelte uitvoeren als aanbouw voor de loods of als los gebouw, dit gedeelte dient vanaf de Van Heemstraweg duidelijk aanwezig te zijn (visitekaartje bedrijf)
- de bedrijfswoning dient los te staan van bedrijfsgebouwen en dient rondom een kavel te krijgen die duidelijk bij de woning hoort (tuin).

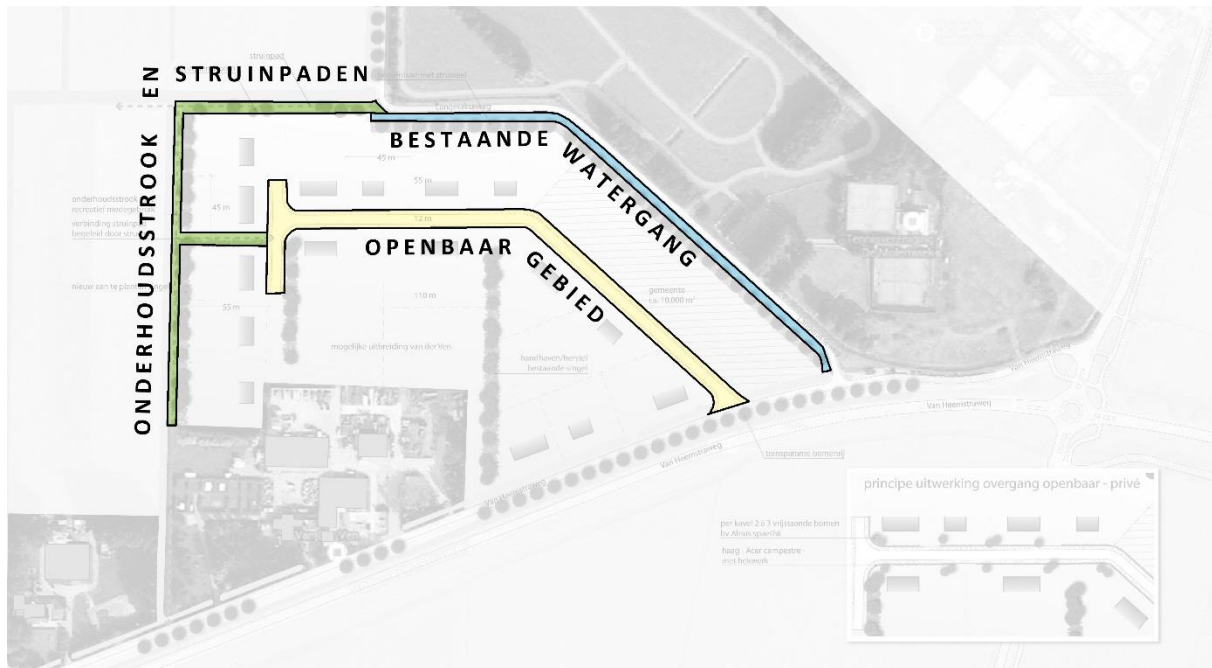


Figuur 6: referentiebeelden entreezone

- 3 Bouwmassa:
 - a. Kantoor- en ontvangstgedeelte is prominenter in beeld dan de daarachter gesitueerde loodsvolumes;
 - b. Meer variatie in volumes en kapvormen (vergelijkbaar perceel Van der Ven Aannemingsbedrijf) waardoor een gevarieerd beeld ontstaat aan de Van Heemstraweg.
- 4 Materialisering en detaillering:
 - a. Nastreven van hogere kwaliteit voor gevels zichtbaar vanaf de Van Heemstraweg;
 - b. Percelen / gebouwen individueel herkenbaar (variatie).
- 5 Reclame-uitingen:
 - a. Geen toevoegingen.
- 6 Overgang privé-openbaar:
 - a. Aan de Van Heemstraweg wordt de erfgrens bepaald door het talud naar de watergang, een haag is hier niet verplicht, wel een groene inrichting van het voorterrein.
- 7 Groeninpassing (achterzijde en zijkant perceel):
 - a. Geen toevoegingen.
- 8 Terreininrichting:
 - a. Het bedrijventerrein dient vanaf de Van Heemstraweg een representatief karakter te krijgen, daarom wordt een groen ingericht voorterrein verplicht gesteld, mogelijkheden zijn:
 - Gras, eventueel met bomen;
 - Een (kantoor)tuin;
 - Met hagen ingepast parkeerterrein;
 - Een andere representatieve groeninrichting en / of combinaties hiervan.

3 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen



Figuur 7: deelgebieden openbare ruimte

Voor het openbaar gebied wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

- Openbare ruimte: erftoegangsweg naar de bedrijfskavels, bij voorkeur aansluiten op inrichting en materialisering van bedrijventerrein Kraaijenhoef;
- Onderhoudstrook en struinpaden: ruimte ten behoeve van onderhoud aan de watergang, tevens te benutten als struinpadden. In het beeldkwaliteitplan worden voor deze zone de criteria zoals verbeeld in de profielen van Lijmbach Landschappen overgenomen.
- Bestaande watergang: De bestaande watergang wordt gehandhaafd. De watergang zorgt mede voor het watertransport van het bedrijventerrein naar waterberging elders. In het beeldkwaliteitplan worden voor deze zone geen criteria bepaald.

Criteria openbare ruimte

- 1 Ontsluiting:
 - a. De ontsluiting heeft als functie erftoegangsweg naar de bedrijfskavels;
 - b. Het is een doodlopende weg met entree op Van Heemstraweg;
 - c. De T-splitsing op het einde is voor vrachtwagens te gebruiken om te keren;
 - d. De totale profielbreedte bedraagt 12,0 m, rijweg van 7,0 m en aan weerszijden een berm van 2,5 m.
- 2 Parkeren:
 - a. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (bij de aanleg van het bedrijfsgebouw dient ieder bedrijf de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen);
 - b. De breedte van de rijweg staat toe dat er incidenteel op de rijweg wordt geparkeerd en de breedte van de bermen staat toe dat de bermen omgezet worden naar parkeerstroken.

- 3 Materiaalgebruik:
 - a. Rijweg:
 - rijloper van asfalt (grijs / antraciet) of betonstraatstenen (keiformaat, donkergrijs, keperverband);
 - molgoot (betonklinkers) als afwateringsgoot (kolken);
 - b. Opritte: betonstraatstenen (keiformaat, elleboogverband, lichtgrijs);
 - c. Eventuele parkeerstroken: betonstraatstenen (keiformaat, elleboogverband, antraciet).
- 4 Inrichtingselementen:
 - a. Toepassen van standaard elementen (lichtmasten, straatnaamborden) zoals elders in de gemeente;
 - b. De inrichting behoeft geen zitelementen.
- 5 Grasberm:
 - a. Om te voorkomen dat de grasbermen kapot gereden wordt als gevolg van parkeren dient een voorziening aangebracht te worden die parkeren voorkomt, mogelijkheden:
 - hoge stoepband;
 - combinatie paaltjes / draad;
 - ondiepe greppel;
 - lage bodembedekkers in plaats van struiken;
 - b. Toepassen van een grasmengsel (bijv. met kruiden of bloemen), dat geschikt is voor natuurlijk beheer;
 - c. Aan een zijde de berm vrij houden van bomen in verband met de aanleg van kabels en leidingen.



Figuur 8: referentiebeelden openbaar gebied

Criteria onderhoudsstrook en struinpaden

- Onderhoudsstrook van 5,0 m ten behoeve van onderhoud aan de watergang;
- De inrichting bestaat uit een (natuurvriendelijk) talud (1:2 en 1:5) en beplanting (oeverbeplanting, knotwilgen);
- Er komt een struinpad aan de noord- en westzijde van het bedrijventerrein, aan de zuidzijde wordt een verbinding gelegd met de Van Heemstraweg (langs bestaand perceel) en er vindt een doorsteek plaats tussen het struinpad aan de westzijde en het openbaar gebied op het bedrijventerrein;
- Eventueel plaatsen van een zitelement voor de wandelaar of werknemer in de pauze.

De uitwerking is zichtbaar in de profielen van Lijmbach Landschappen.

Colofonblad:

Beeldkwaliteitplan De Langerak Brakel

Projectgegevens:

Doc01-0409744-01a

Datum:

8 september 2016

Datum	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
september 2016	RB	MS	