

BEDRIJVENTERREIN KERKEWAARD TE HAAFTEN

Beeldkwaliteitplan



Colofon

Opdrachtgever

Van Uden Logistic Site Investments BV

Contactpersoon

mevrouw mr. Y. Bostelaar-Rekkers

Kenmerk

R065357aa.00011.kt

Versie

03_002

Datum

20 juni 2017

Auteur

M.I. (Meriël) Huizer MSc

ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Situering van het plangebied	4
1.3	Beeldkwaliteitplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beeldkwaliteit	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Bedrijfsbebouwing	6
2.2.1	Bebouwingsmassa	6
2.2.2	Maatvoering	6
2.2.3	Inrichting bedrijfskavel	7
2.2.4	Materiaal- en kleurgebruik	7
2.2.5	Reclame	7
2.2.6	Geluidscherm	7
2.3	Recreatiebebouwing	10
2.3.1	Bebouwingsmassa	10
2.3.2	Maatvoering	10
2.3.3	Materiaal- en kleurgebruik	10
2.4	Groenstructuur	11
2.4.1	Inrichting groenstructuur	11
3	Realisatie en handhaving	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de activiteiten op het bedrijventerrein Kerkewaard in Haaften (gemeente Neerijnen) uit te breiden (zie voor een impressie de navolgende figuur). Ten behoeve van het voornemen wordt het bestemmingsplan aangepast. In het bestemmingsplan wordt onder andere een tweede magazijn, een opstelplaats voor containers en een overslagmogelijkheid in de vorm van een loswal met een portaalkraan mogelijk gemaakt. De parkeerplaats voor vrachtwagens aan de Waalbanddijk wordt verplaatst naar het terrein tussen het bestaande en nieuwe magazijn. Het bestemmingsplan voorziet ook in de mogelijkheid om geluid-afschermende voorzieningen te realiseren. De gronden waarop de uitbreiding betrekking heeft zijn op dit moment onbebouwd. Het streven is om te zorgen voor een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bedrijfsactiviteiten in het gebied en te zorgen voor een aantrekkelijke overgang naar de woonbebouwing in Haaften.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied maakt ruimtelijk deel uit van de kern Haaften. Via de Hertog Karelweg is het bedrijventerrein met de kern verbonden. Dezelfde weg doorsnijdt het terrein van oost naar west. Het bedrijventerrein aan de noordzijde van deze weg is min of meer volgebouwd. Aan de zuidzijde van deze weg bevinden zich nog diverse braakliggende bouwrijpe kavels. Het terrein wordt aan de noordzijde omsloten door de Waalbanddijk die verhoogd is gelegen ten opzichte van het achterland. De Waal aan de zuidzijde vormt de

ontsluitingsroute van het bedrijventerrein door middel van water, via de overnachtingshaven. Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Graaf Reinaldweg (N830), Waalbanddijk en de Hertog Karelweg.

1.3 Beeldkwaliteitplan

Om een goede overgang tussen de woonbebouwing en de bedrijfsbebouwing te creëren en te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein, is het van belang dat aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit. Het plan bevat het toetsingskader voor de nieuwe bebouwing, de inrichting van de percelen en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is van toepassing op de nieuwe bedrijfsbebouwing en de groene bufferzone. Het bestaande bedrijventerrein maakt geen deel uit van het beeldkwaliteitplan. Het gedeelte van het plangebied waarop het beeldkwaliteitplan van toepassing is, is op de navolgende afbeelding middels een blauw kader aangegeven.

Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan. Beide plannen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld en richt zich in hoofdzaak op de ruimtelijke aspecten zoals bouwvlakken, bebouwingspercentages en bouwhoogten. Het beeldkwaliteitplan is gericht op de belevings- en gebruikswaarde van het terrein. Het toetsingskader is bedoeld om de kwaliteit van het bedrijventerrein nu en in de toekomst te kunnen waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is een zelfstandig plan en maakt deel uit van de Welstandsnota van de gemeente Neerijnen. Het plan heeft als zodanig de status als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de richtlijnen voor de beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk staan de welstandscriteria en de richtlijnen voor de openbare ruimte.



2 Beeldkwaliteit

2.1 Algemeen

Het bedrijventerrein is georiënteerd op de Hertog Karelweg, maar daarnaast sluit het gebied aan op de ten westen gelegen woonbebouwing van de kern Haaften. De Waalbandijk vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en de woonwijk. Deze aansluiting op de bestaande bebouwingstructuur vormt de leidraad voor de inrichting van het nieuwe bedrijventerreingedeelte en de architectuur van de toekomstige bebouwing. Grote bedrijfsgebouwen zijn aan het water geprojecteerd en hebben hier ook een nauwe samenhang mee. Aan de noordzijde van het terrein liggen de, reeds bestaande, relatief kleinere bedrijfsgebouwen. Tussen de woonwijken van Haaften en de bedrijfsbebouwing zijn recreatievoorzieningen geprojecteerd. Deze bebouwing vormt als het ware een overgang tussen de woon- en bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt aangesloten bij de groene uitstraling van de directe omgeving.

Wat de architectuur betreft wordt aangesloten bij de meer traditionele vormen van de bebouwing op bedrijventerreinen. Kenmerkend voor de vormgeving van de *bestaande* bebouwing is de rechthoekige hoofdvorm, het platte dak en de staalstructuur in combinatie met een betonnen bouwdeel. Voor de *uitbreiding* van het terrein wordt naar gelijksoortige bebouwingskenmerken gestreefd. Echter, de nieuwe bedrijfsgebouwen mogen expliciet geen grijze dozen worden. Er wordt gezocht naar een eigentijdse uitstraling. Grote vlakken moeten daarbij een structuur of onderverdeling hebben. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt voortgeborduurd op de profielen, materialen en kleuren van het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast wordt

ingezet op het creëren van een groene bufferzone tussen de bedrijfsbebouwing en de naastgelegen woonwijk.

2.2 Bedrijfsbebouwing

2.2.1 Bebouwingsmassa

- de bebouwing dient een eenduidige vorm te hebben, dit komt tot uiting in een strakke contour en het streven naar een eenduidig bouwvolume;
- de daken dienen plat uitgevoerd te worden om de rechthoekigheid van het volume te versterken;
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een evenwichtige en samenhangende compositie van bouwdelen onderling te zijn.

2.2.2 Maatvoering

- de maximale hoogte van de bebouwing bedraagt 16 meter;
- op de kavel van Van Uden mag een hoofdgebouw met een oppervlakte van maximaal 40.000 m² worden bebouwd;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 3 meter;
- parkeren en laden en lossen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

2.2.3 Inrichting bedrijfskavel

- de kavels krijgen een representatief voorterrein, waar parkeren gecombineerd wordt met groen. Erfscheidings langs de openbare weg bestaan uit hagen. Hiermee krijgt het bedrijventerrein een vriendelijke uitstraling, passend bij het landelijke karakter van de omgeving;
- de bedrijven worden ontsloten vanaf de Hertog Karelweg die dwars door het plangebied loopt;
- personenauto's parkeren aan de voorzijde bij de entree van het bedrijfsgebouw. Vrachtauto's parkeren aan de achterzijde van het gebouw;
- opslag dient inpandig plaats te vinden om te voorkomen dat een rommelig beeld op de voorerven ontstaat.

Impressies van de bebouwingsmassa en het materiaal- en kleurgebruik en het bevinden zich op pagina 9.

2.2.4 Materiaal- en kleurgebruik

- er dienen representatieve gebouwen te worden gerealiseerd, geen grijze dozen;
- de materiaalkeuze heeft een relatie met watergebondenheid en de dynamiek van de uiterwaarde, strakke gladde en moderne materialen en natuurlijke kleuren passen daarbij;
- om de grootschaligheid te benadrukken en overdetaillering te voorkomen is de kleur- en materiaalkeuze beperkt tot drie soorten materiaal en/of kleur per perceel;
- bij de kleurkeuze kan worden gedacht aan aardtinten, grijs- en blauwtinten;
- grotere vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen;

- de hoofdkleur van de nieuwe bebouwing dient te passen bij de huidige kleursetting van de rest van het bedrijventerrein;
- bij de materiaalkeuze kan concreet worden gedacht aan bijvoorbeeld staal, aluminium, glas, keramiek, baksteen en beton.

2.2.5 Reclame

- naamgeving of reclame wordt in de gevel geïntegreerd vormgegeven;
- vorm, maatvoering, detaillering en kleur van reclame-uitingen zijn afgestemd op de maat en schaal van de gevel waarop zij wordt aangebracht en is in harmonie met de architectuur van het bedrijfsgebouw;
- reclame-uitingen steken niet door de dakrand en worden niet geplaatst op het dak;
- reclame-uitingen zijn niet rommelig en niet schreeuwerig;
- reclame-uitingen hebben een directe relatie met de in het betreffende bedrijfsgebouw aangeboden diensten of producten.

2.2.6 Geluidscherm

- verschillende vormen en typen van geluidschermen (transparant scherm, een groen scherm, gestapelde containers) zijn toegestaan waarbij als voorwaarde geldt dat de vormgeving en kleur van het geluidscherm is afgestemd op de bedrijfsbebouwing of het groen;
- de buitenzijde (omgevingszijde) wordt groen ingepast;
- de maximale bouwhoogte is 9 meter.



Impressies reclame-uitingen



Impressies vormgeving toekomstige bedrijfsbebouwing

2.3 Recreatiebebouwing

De gronden die bestemd zijn als 'Recreatie' liggen aan de westzijde van het gebied en vormen hiermee de overgang tussen de woonwijk in Haaften en het bedrijventerrein. Op deze locatie kunnen groothandelsbedrijven in recreatieve doeleinden zich vestigen. Binnen de bouwvlakken is slechts een beperkt percentage aan bebouwing toegestaan en zijn de gebouwen ook aan een beperkte goot- en bouwhoogte gebonden. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat het gebied relatief open blijft en is er voldoende ruimte voor een groene invulling van het gebied.

2.3.1 Bebouwingsmassa

- de bebouwing heeft een ondergeschikt karakter ten opzichte van het groen;
- de daken dienen plat uitgevoerd te worden om de rechthoekigheid van het volume te versterken;
- wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen dient er een evenwichtige en samenhangende compositie van bouwdelen onderling te zijn;
- (afval)opslag en andere storende elementen zijn goed afgeschermd of mee-ontworpen.

2.3.2 Maatvoering

- de maximale hoogte van de bebouwing bedraagt 7-8,5 meter;
- de kavels mogen tot maximaal 5-30% bebouwd worden;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 3 meter.

2.3.3 Materiaal- en kleurgebruik

- degelijke en zorgvuldige detaillering met een eigentijdse (niet modieuze) uitstraling;
- de materiaalkeuze heeft een relatie met watergebondenheid en de dynamiek van de uiterwaarde, strakke gladde en moderne materialen passen daarbij;
- de toegepaste materialen zijn hoogwaardige materialen waarbij de kwaliteit en het uiterlijk behouden blijven bij veroudering;
- waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen;
- bij de materiaalkeuze kan concreet worden gedacht aan bijvoorbeeld hout, natuursteen en glas;
- het kleurgebruik bestaat uit aardtinten.

2.4 Groenstructuur

De overnachtingshaven en het overige deel van de uiterwaarde maken deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het bedrijventerrein zelf ligt hier niet binnen. De natuur- en recreatieve waarden van de huidige uiterwaarde worden versterkt, zodat een bufferzone ontstaat. Door de afgraving ontstaat reliëf. De afgegraven grond wordt vervolgens gebruikt om aan de westzijde van het plangebied kades op te werpen. Deze worden beplant met struiken en bomen. De beplante kades liggen achter elkaar en vormen als het ware ‘coulissen’ in de uiterwaarde. Deze onttrekken de ontwikkeling in de Kuil vanaf de dijk aan het zicht. Het zicht op de Waal blijft vanaf de dijk wel behouden. De kades bieden plaats aan beperkte ontwikkeling van watergebonden functies.

De natuurlijke kwaliteit van de uiterwaarde wordt hierdoor versterkt en de recreatieve mogelijkheden (zoals het wandelen en vissen) blijven gehandhaafd. Langs de uiterwaarde wordt een wandelpad aangelegd. Dit wordt enerzijds aangesloten op de naastgelegen woonwijk in Haaften en anderzijds op het bedrijventerrein. Via het wandelpad zijn ook de steigers van de overnachtingshaven te bereiken.

2.4.1 Inrichting groenstructuur

- bomenrij ter afscherming van het bestaande warehouse van Van Uden, aan de waterkant en aan de oostkant;
- groene inpassing in de vorm van coulissen in de bufferzone;
- bomenrij/groen langs de Hertog Karelweg, langs het nieuwe warehouse en aan de westkant langs de Waalbandijk;
- de beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten bij het omliggende landschap.



V.l.n.r.: Impressies plangebied hagen langs de Hertog Karelweg; Waalbandijk (deels) autovrij; parkeren en groen westelijke Kuil; fietspad bufferzone

3 Realisatie en handhaving

Het ambitieniveau gesteld in dit document met de daarbij behorende beeldkwaliteit moet niet alleen gerealiseerd, maar ook gehandhaafd worden. Dit is niet alleen de verantwoordelijkheid van de gemeente en de welstandscommissie. De bouwplannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie en beoordeeld op redelijke eisen van welstand.

LBP|SIGHT BV



M.I. (Meriël) Huizer MSc



ing. P.A.G. (Paul) van der Vleuten