



Gemeente Graafstroom

Bedrijventerrein Melkweg

Bleskensgraaf

Beeldkwaliteit en welstand

Inleiding Bedrijventerrein Melkweg



Een uitbreiding aan de dorpsrand



Tussen de Melkweg en het lint van Bleskensgraaf is een strook weilanden aansluitend op het reeds bestaande bedrijventerrein gereserveerd voor bedrijvigheid. In deze welstandsparagraaf worden randvoorwaarden gegeven voor de invulling van het terrein en het ontwerp van de bedrijfsgebouwen, die voor een belangrijk deel het gezicht van het dorp zullen bepalen.

Structuurschets

De ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein is omschreven in de 'Structuurschets Bedrijventerrein Melkweg' (Gemeente Graafstroom, augustus 2008). In aanvulling op het reeds bebouwde deel van het bedrijventerrein is ruimte gereserveerd om diverse bedrijven uit de regio op termijn naar deze locatie te verplaatsen. De getekende verkaveling is efficiënt en gebaseerd op het slagenpatroon in de polders met noord-zuid als hoofdrichting.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Een bedrijventerrein op deze plek moet een toevoeging zijn aan de omgeving en een visitekaart voor Graafstroom en met name Bleskensgraaf. De structuurschets gaat uit van een 'extrovert terrein' met een rand groen en water, waarbij rekening wordt gehouden met het bestaande verkavelingspatroon en behoud van sloten.

De structuurschets gaat uit van een beperkt aantal entrees vanaf de Melkweg. Op het binnenterrein is bescheidenheid gepast. De bebouwing dient te zijn gericht op de wegen.

De gebouwen aan de Melkweg en Wervenkampweg dienen naar buiten toe een representatieve rand te vormen. Eventuele beplanting, zo staat er in de structuurschets, mag de gebouwen niet aan het zicht ontnemen. Een punt van aandacht is de hoek van de Wervenkampweg en Melkweg. Hier is een bijzondere kwaliteit op zijn plaats. Extra aandacht wordt ook gevraagd voor de noordzijde, daar waar bedrijven (bebouwing, terrein en erfafscheiding) aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Uitgangspunt is een naar buiten toe representatief bedrijventerrein met een binnengebied dat eveneens gezien mag worden. Op de volgende pagina's wordt de beeldkwaliteit beschreven met de daaruit volgende welstandscriteria, die dienen als toetsingskader voor de invulling van het terrein en het ontwerp van de gebouwen.

Duurzame bedrijfsgebouwen

Een duurzame uitvoering van het terrein is wenselijk. Op bedrijventerrein Melkweg is duurzaamheid te behalen in de vorm van intensief ruimtegebruik en energiebewust, aanpasbaar bouwen.

Een slimme opzet en organisatie van de bebouwing en de functies op het bedrijventerrein dragen bij aan een duurzame uitstraling van zowel het individuele bedrijfsgebouw als de gehele omgeving. Een voorbeeld is het toepassen van dubbel ruimtegebruik door het stapelen van functies zoals parkeren op daken of op maaiveld onder het gebouw.

Energiebewust en aanpasbaar bouwen betreft het toepassen van slimme, duurzame en verantwoorde bouwmethoden en de daarbij horende materiaalkeuzes voor de bedrijfsbebouwing. Hierbij valt te denken aan sedumdaken, actieve (klimaat)gevels en flexibele bouwmethodes. Ook zonnepanelen en -collectoren zijn gewenst. Doordat deze onderdelen (deels) zichtbaar zijn in de gevelopzet van de bebouwing dragen ze niet alleen bij aan de duurzame uitstraling van het gebouw op zich maar ook aan dat van het gehele bedrijventerrein.

Welstand

De welstandsparagraaf maakt deel uit van de welstandsnota met inbegrip van de algemene criteria. De welstandsnota gaat uit van het vakmanschap van ontwerpers. De wijze waarop dit vakmanschap in de ontwerpen voor deze locatie tot uiting dient te komen, zijn opgenomen in de vorm van hoofdlijnen voor het ontwerp en uitgewerkt in richtlijnen.

Op deze plek aan de rand van het dorp wordt een zorgvuldige invulling gevraagd. De nadruk ligt hierbij op de invulling van de randen. Plannen moeten op elk niveau een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de locatie en omgeving. Voor het binnenterrein wordt een vergelijkbare inzet gevraagd, maar kan vanwege het minder grote belang voor de openbare ruimte met een minder strenge toetsing worden volstaan.

Een beredeneerde afwijking van deze randvoorwaarden is mogelijk, maar legt een bewijslast bij de planindienaar. Deze dient aan te tonen een vergelijkbare ontwerpqualität te bereiken, die eveneens goed past op deze locatie.

Hoofdlijnen Beeldkwaliteit



Wegenstructuur



Groenstructuur



Bebouwingsclusters

Basis voor het beeld is om in de samenhang tussen openbare ruimte en bebouwing te komen tot een functioneel terrein met wegen en straatwanden als dragers voor de kwaliteit. De openbare ruimte bestaat vooral uit wegen en gebiedsranden. Naarmate een plek meer publiek is, telt het aanzien zwaarder.

Randen

De randen zijn groen met veel ruimte voor water. De beplanting aan de Melkweg kan geïntensiveerd worden met behoud van voldoende doorzichten op de achterliggende bebouwing. Te denken valt aan een inrichting vergelijkbaar met de provinciale weg ten zuiden van Bleskensgraaf en andere polderwegen, die eenzijdig beplant zijn met populieren. Van ver vormen ze een doorgaand groen scherm, waarmee ze de polder begrenzen. Van dichtbij is er goed zicht tussen de hoge stammen, waardoor de bedrijven vanaf de Melkweg goed zichtbaar zijn.

Aan het noorden van het gebied is de rand groen in te richten met beplanting in de vorm van lage streekeigen bomen zoals elzen of wilgen. Deze relatief lage bomen vormen een fysieke afscheiding tussen het bedrijventerrein en de (woon)bebouwing aan de Hofwegen. Desondanks zal er vanaf de Hofwegen zicht op het bedrijventerrein zijn en is aan deze zijde een zorgvuldige invulling gewenst.

Wegen

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Melkweg. De wegen op het terrein hebben vooral betekenis voor de aangrenzende bedrijven. Nuttig en opgeruimd zijn de trefwoorden. Het profiel van deze wegen varieert en is veelal asymmetrisch met aan één zijde een stoep. De noord-zuid gerichte wegen krijgen een groene inrichting, waarmee ze in sfeer aansluiten op het verkavelingspatroon van de polder.

Groenblauwe verbindingen

Brede groenstroken met waterlopen tussen de bebouwingsclusters leggen een verbinding tussen de Melkweg en het water aan de zuidzijde van het lint Bleskensgraaf. Ook deze stroken kunnen deels worden ingericht met lage bomen zoals elzen.

Bebouwing

Naast de inrichting van de openbare ruimte is ook de vorm en uitwerking van de bebouwing van belang voor de beleving van het bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig plan is het uitgiftebaar terrein, en daarmee de bebouwing, geclusterd op een aantal eilanden.

Binnen deze eilanden draagt intensief en doordacht ruimtegebruik bij aan een duurzaam en functioneel bedrijventerrein. De ligging van ruimtes binnen een gebouw wordt afgestemd op de locatie, wat teruggelezen kan worden in het beeld vanaf de openbare ruimte. Maatregelen als stapeling van functies en ruimtes, parkeren op het dak of onder het gebouw zijn van invloed op de indeling van het bedrijfsgebouw en de inrichting van de kavel.

Hoofdlijnen Beeldkwaliteit



Representatieve gebouwen



Eigentijdse architectuur



Baksteen en grijs tinten

De vormgeving van de bebouwing en de inrichting van bijbehorende erven leveren een bijdrage aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Op veel plaatsen wordt 'gepaste bescheidenheid' verwacht. Op plekken en routes 'in het zicht' wordt meer inzet gevraagd.

Gepaste bescheidenheid

Op het grootste deel van het bedrijventerrein wordt voor de beeldkwaliteit een inzet verwacht, die valt te omschrijven als gewoon goed. Hoofddoel is openbare ruimte zonder omhaal. De hoofdontsluitingswegen hebben een breed profiel, waarin plaats zou kunnen zijn voor een enkele rij bomen aan de ene zijde en dwarsparkeren aan de andere zijde.

In het binnengebied is een duidelijke straatwand gewenst als begrenzing van de openbare ruimte. Wat betreft de architectuur van de gebouwen moeten ondernemingen zich bescheiden opstellen met een hoogte van twee flinke lagen voorzien van een plat dak. Eventuele accenten ter plekke van bijvoorbeeld de entree hebben een stedenbouwkundige aanleiding en blijven onder de gootlijn. De architectonische uitwerking is evenwichtig en de detaillering eenvoudig maar zorgvuldig.

In het zicht

Aan de bebouwing en terreininrichting langs de Melkweg en Wervenkampweg worden meer eisen gesteld. Hier wordt in het belang van alle gebruikers en in het licht van het gebruik van de wegen als invalsroute voor het dorp een grotere inzet verwacht. Deels gaat het hierbij om dezelfde aandachtspunten als in het binnengebied, alleen zal er strenger worden beoordeeld.

Een bovengemiddelde beeldkwaliteit is gewenst, omdat de bebouwing in het zicht staat. Van veraf zijn de bedrijven te zien. De bebouwing vormt de rand van een weids landschap. De voorgevels moeten kunnen worden gezien als een doorgaande strook groen en water met daarlangs een bebouwingsrand van eveneens twee flinke lagen in gedekte kleuren met een zorgvuldige architectuur. De gevels moeten een dynamische compositie hebben, die de horizontale lijnen benadrukt. Aandacht wordt gevraagd voor een zekere asymmetrie in de lay-out om de entrees van het binnenterrein tot hun recht te laten komen. De bebouwing aan de Wervenkampweg heeft meerdere voorgevels. Op de hoek met de Melkweg is een accent gewenst, dat eventueel kan worden gemaakt door een derde laag (afhankelijk van de mogelijkheden in de molenbiotoop). De rand langs de Melkweg biedt geen ruimte voor opslag op open terrein, expeditiedeuren of dock-shelters. Parkeren voor personenauto's is hier wel denkbaar.

Materiaal en kleur

De verschijningsvorm van een gebouw is te maken of breken op het niveau van materiaal en kleur. Wat betreft de materialen wordt gedacht aan (bak)steen, gevouwen staalplaat, hout, glas en gras of sedum voor het dak. Het zijn duurzame en bij voorkeur milieuvriendelijke materialen. Afwisseling moet vooral bereikt worden in de toepassing en verwerking van de materialen, waarbij kan worden gedacht aan bijzondere structuren en belijningen.

Er is een hoofdrichting voor de kleurstelling gekozen. Om samenhang te bereiken moeten de grote vlakken hierin worden uitgevoerd. In de kleurstelling overheersen rood en bruin of grijs tinten van onbehandeld aluminium tot antraciet. Eventuele huiskleuren kunnen als steunkleur op subtiel wijze de aanwezigheid van een bedrijf aangeven. Deze steunkleuren spelen echter wel een ondergeschikte rol in de compositie.

Hoofdlijnen Inrichtingsschets



Inrichtingsschets bedrijventerrein Melkweg Bleskensgraaf (schaal 1 op 2000) met daarop principes voor de inrichting van de openbare ruimte en een mogelijke plaatsing van de bebouwing.

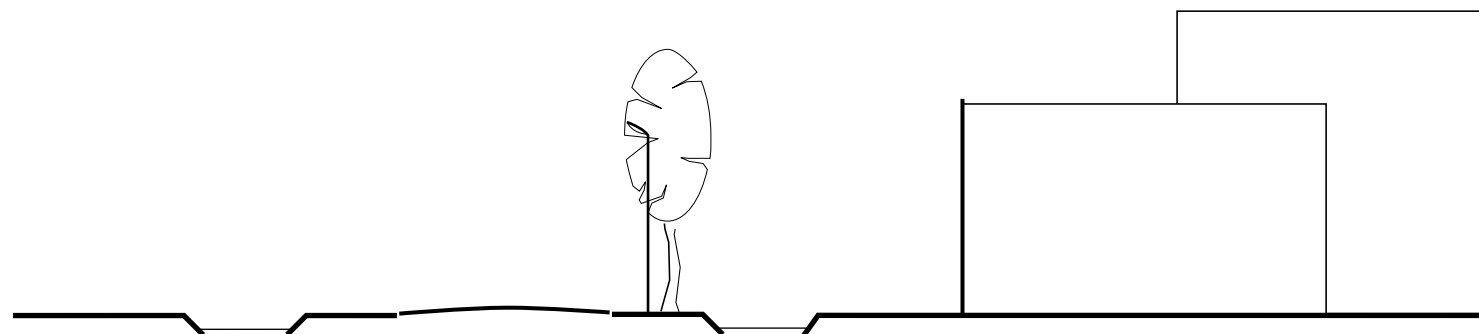
Hoofdlijnen Principedoorsneden



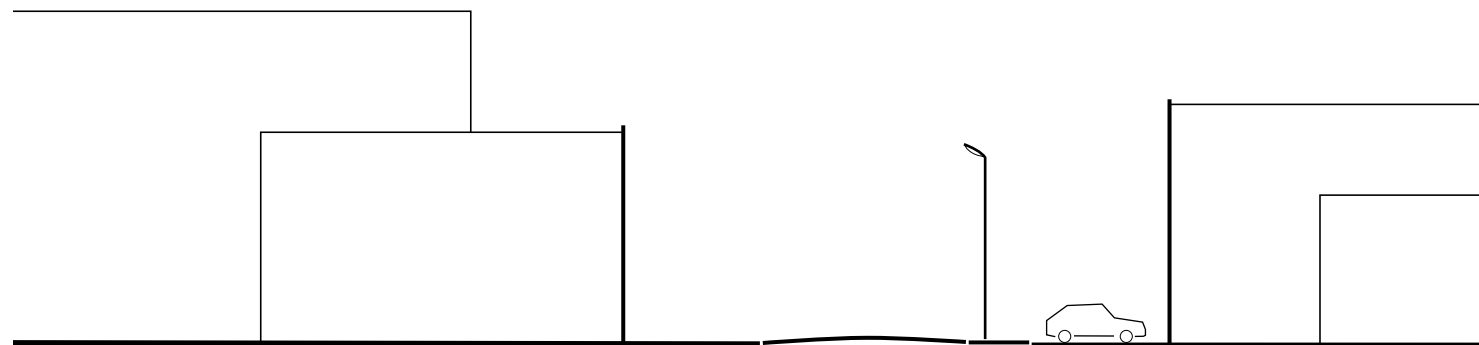
Bomenschermbank aan de Melkweg



Bestrating met goot en stoep

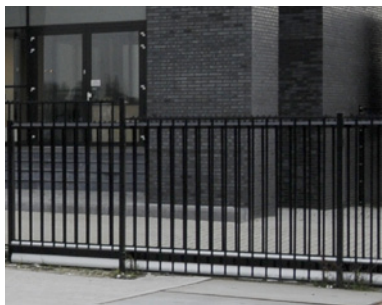


Principedoorsnede Melkweg met aanduiding voorgevel en afwijkende bouwmassa's op de achtergrond (schaal 1 op 500)



Principedoorsnede binnenterrein met a-symmetrisch wegprofiel van de weg in de richting west-oost met stoep, waarbij gevels de straat op orderlijke wijze begrenzen (schaal 1 op 500)

Uitwerking Welstandscriteria



Open hekken als terreinafscheiding



Begroeide hekwerken aan achterkant



Groenscherm aan noordrand

Het terrein moet eenvoudig en effectief kunnen worden ingericht en gebruikt met respect en aandacht voor de kwaliteit van de omgeving. Aangegeven wordt op welke wijze de bouwwerken moeten worden geplaatst en hoe de inrichting van het terrein ter hand kan worden genomen.

Terrein

- het terrein is te beschouwen als een publieke ruimte en wordt ingericht op verblijfs- en zichtkwaliteiten met hoogwaardig straatmeubilair en verharding van goede kwaliteit zoals gebakken klinkers
- zoveel mogelijk doorgaande lijnen van groen langs de doorgaande wegen en de waterlopen
- eenheid in straatinrichting door gebruik van één soort bestrating met variatie in patronen
- verharding op uit te geven terrein sluit in materiaal aan op de openbare ruimte, parkeren mogelijk op grasbetontegels
- de bebouwing in clusters op het terrein plaatsen volgens de ruimtelijke hoofdlijnen aangegeven op de verkavelingsschets
- de rooilijnen aan de Wervenkampweg en Melkweg verspringen
- accenten in de bebouwing hebben een stedenbouwkundige aanleiding en dienen als oriëntatiepunt, waarbij de bebouwing op de hoek van de Wervenkampweg en Melkweg de meeste aandacht mag vragen
- de bebouwing heeft zijn ontsluiting aan de openbare ruimte, geen expeditie aan de zijden van de Melkweg en Wervenkampweg
- bij kavels met een meerzijdige oriëntatie zijn er meerdere voorgevels (dit geldt onder meer voor de bebouwing die grenst aan de Melkweg)
- in- en uitritten concentreren en beperken in aantal en maat (bedrijfsverzamelgebouwen haaks op de weg plaatsen met een dwars-erf)

terreinafscheidingen:

- in de erfgrans maximaal 2,00 m hoog
 - uitvoeren als spijlenhekwerken in een donkere kleur of als doorzetting van de gebouwgevel danwel als begroeid hekwerk of groene heg (met name aan achterkanten) of als groenscherm aan de noordrand van het gebied
- eventuele opslag van goederen met inbegrip van containers zo min mogelijk in het zicht en in ieder geval achter de voorgevel en:
 - niet langs de Wervenkampweg, Melkweg of de parkeerplaatsen aan het Melkwegplein
 - aansluitend op de Hofwegen alleen opslag uit het zicht (afschermen met bijvoorbeeld opgaand groen)

Bouwmassa

- gebouwen hebben in beginsel een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met een duidelijke bovenbeëindiging en een heldere belijning
- de bouwmassa's aan de Melkweg en Wervenkampweg hebben:
 - voorgevels die de hoofdproeilijnen volgen met in beginsel een breedte van minstens 40% van de kavelbreedte, waarbij de onderste bouwlaag zonodig kan worden teruggelegd om parkeren mogelijk te maken (dubbel grondgebruik)
 - voorgevels bestaan in beginsel uit twee bouwlagen met een goothoogte van 6 tot 8 meter, eventuele afwijkende massa's op de achtergrond plaatsen (op de hoek van de wegen en aangeduid met een ster op de verkavelingsschets eventueel een derde bouwlaag)
 - een plat dak
 - horizontale massa-accenten
- de bouwmassa's op de rest van het terrein hebben:
 - voorgevels die de hoofdproeilijnen volgen met in beginsel een breedte van minstens 40% van de kavelbreedte en met een goothoogte tussen 6 en 8 meter, eventuele afwijkende massa's op de achtergrond plaatsen
 - een gebouwbreedte aan de wegzijde van minstens 10 meter
 - in beginsel een plat dak

Uitwerking Welstandscriteria



Eenvoudige hoofdvorm met ondergeschikte massa accenten

De nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Aangegeven wordt op welke wijze een bouwwerk evenwichtig kan worden ingepast voor wat betreft de nadere architectonische uitwerking, materiaal en kleur.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig met aandacht voor afgewogen gevelindelingen en fijne belijningen
- de architectuur van gevels en dak heeft een evenwichtige opbouw en compositie met een duidelijke geleiding passend bij architectuurstijl van het hoofdgebouw
- de hoofdlijnen van de massa's scherp trekken met aan de onder- en bovenzijde verbijzonderingen
- bescheiden versieringen verlevendigen en benadrukken de hoofdvormen met grote vlakken en fijne lijnen
- representatieve functies op de weg richten
- horizontale gevelgeleding aan de Melkweg en Wervenkamp met behoorlijke mate van openheid
- eventuele aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw en liggen achter de rooilijn
- technische installaties opnemen in de hoofdmassa of uit het zicht plaatsen

Achter- en zijgevels naar deze zijde niet volledig gesloten en hard uitvoeren, evt. gevelelementen echter voorzien van ondoorzichtig / translucet materiaal

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam en terughoudend zoals baksteen, hout, glas en gevouwen staalplaat (met een goede detaillering), daken bij voorkeur uitvoeren als sedum- of grasdak
- 30 tot 60% glas in de gevels aan de Melkweg en op de hoek met de Wervenkampweg
- het kleurpalet voor gebouwen bestaat uit tinten zonder grote contrasten met een nadruk op bruinrood en grijs
- in het binnengebied zijn ook gedekte tinten blauw en groen mogelijk
- eventuele huis kleuren kunnen in het ontwerp van de eerstelijns bebouwing worden ingezet als steunkleur met een ondergeschikte rol in de compositie (als er door de toepassing hiervan geen te grote contrasten met de omgeving ontstaan)
- erfafscheidingen zijn transparant zoals spijlenhekwerken in een zwart, donkergrijs of -groen of lage muurtjes danwel uitgevoerd als voortzetting van de gevel

Reclame

- naamsvermeldingen en reclame evenwijdig aan de gevel (niet bovendaks) bevestigen in samenhang met de gevelarchitectuur met een maximum van één naamsvermelding of reclame per gevel
- gevelreclame heeft een hoogte tot 0,90 meter en een breedte van niet meer dan 30% van de gevel en met een maximum van 8,00 meter (bij bedrijfsverzamelgebouwen geldt dit per bedrijfseenheid)
- losse tekens verdienen de voorkeur boven borden of bakken
- aanvullend is het mogelijk per erf één reclamezuil te plaatsen als accent bij de entree met een hoogte van niet meer dan 2,10 meter en een breedte van niet meer dan 0,90 meter
- alleen reclames voor producten of diensten die in het pand worden aangeboden
- geen intermitterend licht of lichtcouranten
- per bedrijf hoogstens drie in lijn geplaatste vlaggen, te plaatsen bij de entree van het terrein of voor het hoofdgebouw

Referenties Terrein



Referenties Bouwmassa

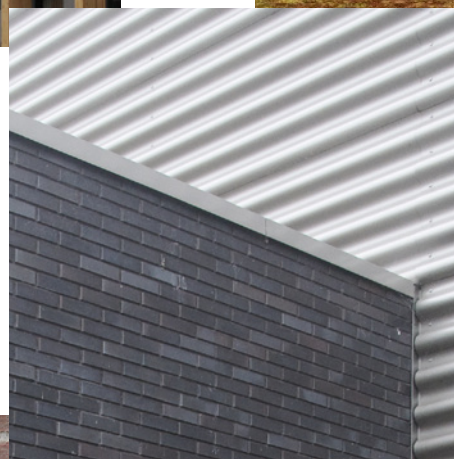
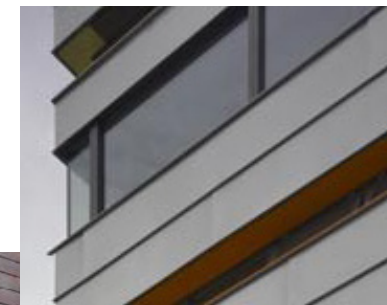


Referenties Architectonische uitwerking



Referenties

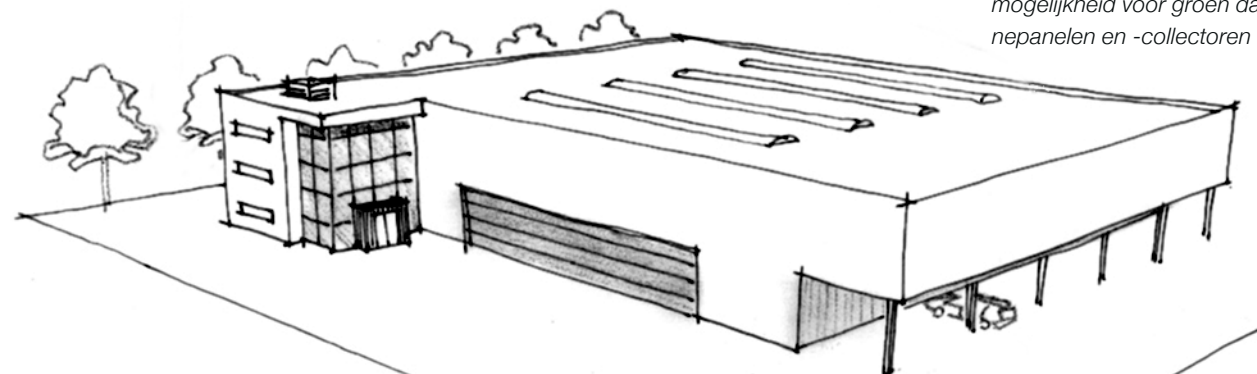
Materiaal en kleur



Voorbeeld Bedrijfsopzet

*beeld vanuit landschap is groen scherm
en/of gevel met allure*

*mogelijkheid voor groen dak en zon-
nepanelen en -collectoren*



parkeren gedeeltelijk onder gebouw

*Volle diepte kavel benut
Uitstraling aan zowel voor als achterzijde*

Colofon

De stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor het bedrijventerrein aan de Melkweg in Bleskensgraaf is in samenwerking met Dorp Stad en Land opgesteld door Architectenwerk Twan Jütte in opdracht van de gemeente Graafstroom.

Dorp Stad & Land

Adviseurs ruimtelijke kwaliteit

Stationsplein 45a

Postbus 29129

3001GC Rotterdam

010 280 94 45

dsl@dorpstadenland.nl

www.dorpstadenland.nl

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94

2611 JT Delft

015 261 97 84

awtj@beeldkwaliteit.nl

www.beeldkwaliteit.nl