

Beeldkwaliteitplan



Gemeente Grave



Beeldkwaliteitplan De Bons

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Beeldkwaliteitsplan De Bons
Datum:	december 2015
Projectnummer Buro SRO:	14.20.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Grave
Contactpersoon opdrachtgever:	Anneke Hozee

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Peter Abels
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Status	3
1.2	Ligging plangebied	3
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	4
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 4	Beschrijving per deelgebied	7
4.1	Deelgebied 1 Westrand	7
4.2	Deelgebied 2 Centrale as	9
4.3	Deelgebied 3 Zuidelijke hof	11
4.4	Deelgebied 4 Oostrand	14
4.5	Deelgebied X Gemeentewerf	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Status

In het kader van het stedenbouwkundig plan voor De Bons is in 2004 het Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein De Bons opgesteld. Omdat bedrijventerrein De Bons in verschillende deelgebieden wordt ontwikkeld zijn verschillende beeldkwaliteitplannen gemaakt.

In 2014 is voor deelgebied Zuidelijke Hof een beeldkwaliteitplan opgesteld dat het eerder opgestelde beeldkwaliteitplan in dit gebied overruled. Hierdoor is niet in één oogopslag te zien wat nu geldt voor welk gebied. Ook verschilt het aantal benoemde aspecten en de wijze waarop deze beschreven zijn.

Daarnaast waren het beeldkwaliteitskader en de regels in het bestemmingsplan niet voldoende op elkaar afgestemd. Het overzicht voor de potentiële bouwer alsook de plantoetsers ontbreekt hierdoor wat als gevolg heeft dat de gewenste kwaliteit niet wordt gerealiseerd. Reden genoeg om met de herziening van het bestemmingsregime ook het beeldkwaliteitskader tegen het licht te houden.

Met voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt hierin voorzien. Voorliggend document herzielt alle eerdere beeldkwaliteitplannen. Zo wordt de dagelijkse toetsing van de relevante bouwregels (bestemmingsplan en welstand) gemakkelijker. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader voor het bedrijventerrein De Bons vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Bedrijventerrein De Bons wordt begrensd door de Steegschenhofscheweg, het asielzoekerscentrum, het sportpark Kranenhof en de Kranenhofsche weg. Dit terrein is ruim 8 ha groot en ligt ten zuiden van de kern Grave. Navolgende luchtfoto geeft de globale ligging van het gebied weer.



Luchtfoto plangebied (ruimtelijke plannen)

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Het bedrijventerrein De Bons vormt het zuidelijke deel van het voormalige kazerneterrein in Grave. De voormalige Generaal de Bonskazerne is in 1939 gesticht. Vanaf 1948 werd het kazerneterrein in zuidelijke richting uitgebreid. Het kazernecomplex valt uiteen in twee delen. Het noordelijk deel omvat de monumentale kazernebebouwing in de jaren '30 stijl. Deze bebouwing is gehandhaafd en doet momenteel dienst als asielzoekerscentrum. Dit gedeelte valt buiten het plangebied van deze herziening.

Op het zuidelijk deel van het kazerneterrein is de ontwikkeling naar een bedrijventerrein in gang gezet. Een deel van dit bedrijventerrein is reeds gereed. Op onderstaande afbeelding is de ruimtelijke structuur van bedrijventerrein De Bons te zien.



Aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijventerrein De Bons is de gemeentewerf gelegen. De gemeentewerf is deels gevestigd in een gebouw dat voorheen behoorde tot de kazerne Generaal De Bons. Het betreft het gebouw aan de zuidkant (binnen het kazernecomplex werd dit gebouw voorheen aangemerkt als 'gebouw Z'). Aan de westzijde is een nieuwe loods voor de opslag van zout gerealiseerd. Op het terrein De Bons is de groenstructuur nadrukkelijk aanwezig. Bijgevoegd zijn enkele foto's die een impressie geven van het terrein.



Hoogwaardige uitstraling bedrijven



Beeldbepalende groene uitstraling

Het terrein is ontsloten via de Steegsenhofseweg, die ten noorden van het terrein via de Generaal De Bonsweg aansluit op de Elftweg/Bosschebaan. De wegenstructuur is helder van opzet met haaks op elkaar aangesloten wegen. De Kranenhofscheweg ten zuiden van De Bons takt weer aan op andere doorgaande wegen in het landelijk gebied.

Voor de verkavelingsopzet en inrichting van het bedrijventerrein De Bons is de groenstructuur leidend. Deze groenstructuur bestaat uit fraaie bomenlanen, monumentale bomen, bosschages en groene bermen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Op het Bedrijventerrein De Bons zijn diverse bedrijven gevestigd als ook de gemeentewerf. Het is een modern terrein in een groene setting met een hoogwaardige uitstraling. Voor dit terrein zijn in de loop der tijd diverse bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen gemaakt. Door de beeldkwaliteitsplannen te integreren in voorliggend beeldkwaliteitsplan is weer sprake van een helder, overzichtelijk en actueel beleidsdocument.

Het is het streven om bedrijventerrein De Bons een hoogwaardige uitstraling te geven. Door de militaire geschiedenis van het gebied en het maximaal hergebruiken van de bestaande kwaliteiten van het kazerneterrein is dit goed mogelijk. Naast een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte zal ook de kwaliteit van de bebouwing hier een belangrijke rol in spelen. De kenmerkende groenstructuur is een belangrijke drager voor de hoogwaardige uitstraling. Het behoud van de hoofdpopzet van het groen is al geborgd via het bestemmingsplan. Voor de architectuur van de bebouwing is dit beeldkwaliteitplan leidend.

Op bijgevoegde kaart zijn de deelgebieden aangegeven. Tevens is aangegeven welk welstandsniveau gehanteerd wordt.



Hoofdstuk 4 Beschrijving per deelgebied

4.1 Deelgebied 1 Westrand

Deelgebied Westrand ligt op de overgang naar het landelijk gebied. De inrichting bestaat uit relatief kleine kavels (750 – 1750 m²). De locatie is zeer geschikt voor bedrijfswoningen, mede gezien het feit dat er aan de overzijde van de weg reeds een aantal bestaande woningen ligt. Een relatie tussen de architectuur van de bedrijfswoning en de bedrijfshal is gewenst. Een gevarieerd beeld qua architectuur is op deze plek goed inpasbaar, dus ook breed palet aan kleuren/materialen. De rooilijn verspringt als gevolg van de schuine lijn van de Steegsenhofseweg ten opzichte van assen in het gebied.

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2.

Regels beeldkwaliteit Westrand

architectuur	• Gevarieerd beeld
bouwmassa	• Bebouwing minimaal 50% in rooilijn • Eén inpandige bedrijfswoning op de verdieping toegestaan • Relatie in architectuur tussen woning en bedrijf • De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter
materiaalgebruik	• Baksteen, hout, glas, beton, staal, natuursteen • Zorgvuldige detaillering
kleurgebruik	• Breed palet aan kleuren • Kleur woning en bedrijfshal op elkaar afstemmen
reclame	• Terughoudend omgaan met reclame • Binnen het gevelvlak • Mee-ontwerpen met de gevel
Inrichting perceel	• De aanvraag om omgevingsvergunning gaat vergezeld van een inrichtingstekening • Parkeren, laden en lossen vindt plaats op eigen perceel, eventueel dubbelgebruik met aangrenzende percelen • Buitenopslag uit het zicht aan de achterzijde van het gebouw • Parkeerplaatsen zichtbaar vanaf de openbare weg inpassen met groene hagen • Uniform hekwerk, zwart staal



Referentiebeelden Westrand

4.2 Deelgebied 2 Centrale As

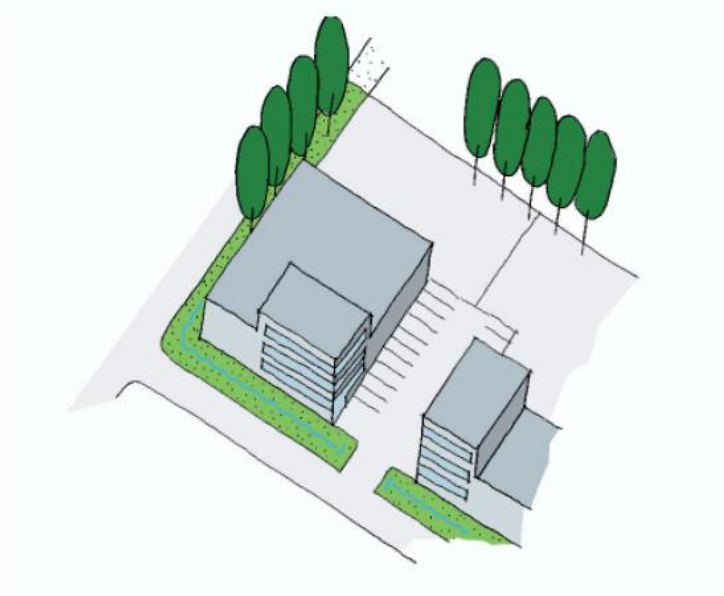
De Centrale As is een formele as binnen het plan die vraagt om sterke begeleiding van bebouwing. Kleine tot middelgrote kavels zijn hier het meest op zijn plek (1000 – 2500 m²). Een eenheid in architectuur is wenselijk, evenals een relatie/verwijzing naar de oorspronkelijke architectuur van de Boost-gebouwen. Bijzondere beëindiging alsook een beperkt kleurenpalet/materiaalkeuze zijn afgestemd op bestaande bebouwing en bestaan uit baksteentinten en hout.

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2.

Regels beeldkwaliteit Centrale As

architectuur	• Eenheid in architectuur • Bebouwing begeleidt route • Een bijzondere beëindiging van de as is gewenst
bouwmassa	• Bebouwing minimaal 50% in rooilijn • De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter • Op hoekkavel wordt de bebouwing zoveel mogelijk in de hoek van het bouwvlak geplaatst
materiaalgebruik	• Hoofdzakelijk baksteen in combinatie met hout, glas en staal • Zorgvuldige detaillering
kleurgebruik	• Kleurenpalet afstemmen op de bestaande bebouwing • Warme tinten, rood en bruin
reclame	• Terughoudend omgaan met reclame • Binnen het gevelvlak • Mee-ontwerpen met de gevel
Inrichting perceel	• De aanvraag om omgevingsvergunning gaat vergezeld van een inrichtingstekening • Aantal inritten beperken, maximaal één per bedrijf, zo mogelijk combineren • Parkeren, laden en lossen vindt plaats op eigen perceel, eventueel dubbelgebruik met aangrenzende percelen • Buitenopslag uit het zicht aan de achterzijde van het gebouw • Parkeerplaatsen zichtbaar vanaf de openbare weg inpassen met groene hagen • Uniform hekwerk, zwart staal

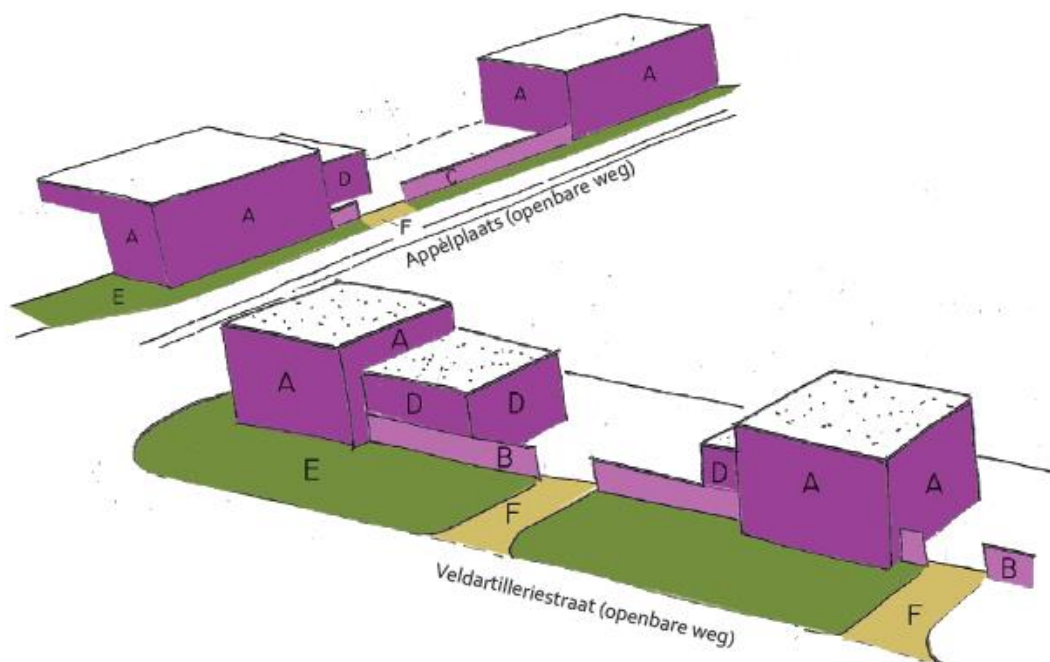


Referentiebeelden Centrale as

4.3 Deelgebied 3 Zuidelijke Hof

Het Zuidelijke Hof kenmerkt zich door het karakteristieke carré van de voormalige Generaal De Bonskazerne. Het is een karakteristieke plek waar de oude verkavelings- en bebouwingsstructuren nog zichtbaar zijn. De huidige bebouwing van de voormalige kazerne is grotendeels gesloopt. De ruimtelijke opzet valt in de nieuwe ontwikkeling wel terug te brengen. De identiteit van het gehele bedrijventerrein wordt hierdoor versterkt en de geschiedenis van het terrein blijft herkenbaar.

Het carré wordt in de toekomstige stedenbouwkundige lay-out gerespecteerd en hersteld. De nieuwe bebouwing zal zorgen voor de omranding van de binnenplaats (momenteel het milieupark). Om het carré kracht bij te zetten komen er herkenbare koppen aan weerszijde van de lange gevel die herkenbaar en representatief vormgegeven worden. Om het beeld van een carré te bereiken zal een uniforme, collectieve wand (afscheiding op de voorgevelrooilijn) gerealiseerd worden die de nieuwe aanblik van het gehele carré vormt. Bovendien wordt ook het zicht vanaf de openbare weg door het toepassen van deze wand bespaard van opslag en parkeren. Alle activiteiten op de locatie gebeuren aan de binnenzijde van het carré. Om niet de uitstraling te krijgen van een gesloten vesting dienen er in de collectieve wand voldoende onderbrekingen en uitsparingen te zitten, bijvoorbeeld in de vorm van toegangspoorten ter plaatse van de inritten en vensters die een beperkte doorkijk geven naar het achterterrein.



Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2.

Regels beeldkwaliteit Zuidelijk Hof

architectuur	• Monumentaal • Verwijzing naar oorspronkelijke kazerne gebouwen • Sobere eenvoudige hoofdvormen vormen een 'wand'. • Eenheid in architectuur
bouwmassa	• Bebouwing minimaal 50% in rooilijn • De bebouwing in combinatie met muren of schanskorven vormt een gesloten wand, die voor maximaal 25% mag worden doorbroken ten behoeve van de ontsluiting van de percelen. • De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter • Op hoekkavel wordt de bebouwing in de hoek van het bouwvlak geplaatst
materiaalgebruik	• Hoofdzakelijk roodbruine baksteen in combinatie met hout, glas en staal • Zorgvuldige detaillering
kleurgebruik	• Rustig kleurenpalet
reclame	• Terughoudend omgaan met reclame • Binnen het gevelvlak • Mee-ontwerpen met de gevel
Inrichting perceel	• De aanvraag om omgevingsvergunning gaat vergezeld van een inrichtingstekening • Parkeren, laden en lossen vindt plaats op eigen perceel, eventueel dubbelgebruik met aangrenzende percelen • Parkeerplaatsen zichtbaar vanaf de openbare weg inpassen met groene hagen • Terrein voor de voorgevelrooilijn vrij in te richten als tuin (lage beplanting) • Aan de Veldartilleriestraat worden bestaande bomen ingepast, het voorterrein is ingericht als groene berm • Buitenopslag uit het zicht, waar nodig inpassen met groene hagen
Erfafscheiding	• Voorzijde (zijde Veldartilleriestraat): geen erfafscheiding of schanskorf/muur, 1m terug t.o.v. de voorgevel • Achterzijde (richting gemeentewerf) zwart staalmethekwerk met hedera • Overige: Uniform hekwerk, zwart staal



Schanskorf



Schanskorf geïntegreerd in verdiepingslaag



Openingen in gevel in combinatie met schanskorf



Combinatie materialen/kleur



Openingen in gevel en combinatie materiaal



Huidig gebouw gemeentewerf (inspiratie)

4.4 Deelgebied 4 Oostrand

De kavels in deelgebied 4 zijn alle verkocht en bebouwd. Ten opzichte van de rest van De Bons zijn dit met name de grotere, ruimere kavels. Rust en eenvoud zijn hier de sleutelwoorden. Omdat dit deel van het bedrijventerrein reeds is gerealiseerd, gelden hier (naast de reguliere welstandseisen) alleen eisen aan de erfinrichting.

De oostzijde van het carré vormt met een smalle strook de rand van het bedrijventerrein, die de overgang zal vormen naar de bossage. Dit deel sluit in beeldkwaliteit en sfeer aan bij deelgebied 3, deze locatie vormt echter geen fysiek onderdeel van het carré. Door de rooilijn één meter in zuidelijke richting te verplaatsen zal het ter plaatse te realiseren hoekgebouw twee meter achter de voorgevelrooilijn van het hoekgebouw op Deelgebied 3 komen te liggen, waardoor de locatie een zelfstandige enclave blijft en er ook geen indruk kan ontstaan dat de hoekgebouwen van beide locaties gezamenlijk een poort vormen.

Het uitgeefbare terrein dat voor de bebouwingscontour ligt die door de bedrijfsgebouwen en de collectieve erfafscheiding gevormd wordt is vrij door het bedrijf met beplanting in te richten. Deze strook biedt tevens de gelegenheid voor het plaatsen van reclame-uitingen.

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 3.

Oostrand

architectuur	• Afstemmen op bestaande bebouwing
bouwmassa	• Bebouwing minimaal 50% in rooilijn • De bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter.
materiaalgebruik	• Hoeveelheid aan materialen beperken
kleurgebruik	• Rustig kleurenpalet
reclame	• Terughoudend omgaan met reclame • Binnen het gevelvlak • Mee-ontwerpen met de gevel
Inrichting perceel	• De aanvraag om omgevingsvergunning gaat vergezeld van een inrichtingstekening • Buitenopslag uit het zicht, waar nodig inpassen met groene hagen • Parkeren, laden en lossen vindt plaats op eigen perceel, eventueel dubbelgebruik met aangrenzende percelen • Parkeerplaatsen zichtbaar vanaf de openbare weg inpassen met groene hagen • Uniform hekwerk

4.5 Deelgebied x Gemeentewerf

Dit deelgebied betreft de bestaande gemeentewerf. Voor dit gebied zijn de onderstaande eisen van toepassing.

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 3.

Gemeentewerf

architectuur	Afstemmen op bestaande bebouwing
Inrichting perceel	• Hekwerk voorzijde zwart staalmethekwerk met hедера • Parkeren laden en lossen vindt plaats op eigen perceel



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement