

Beeldkwaliteitplan

Uitbreiding bedrijventerrein De Kooi Hoogerheide



26 september 2014

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

fax: 076-5213812

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Gemeente: Woensdrecht

Opdrachtgever: Aannemersbedrijf De Nijs - Soffers b.v.

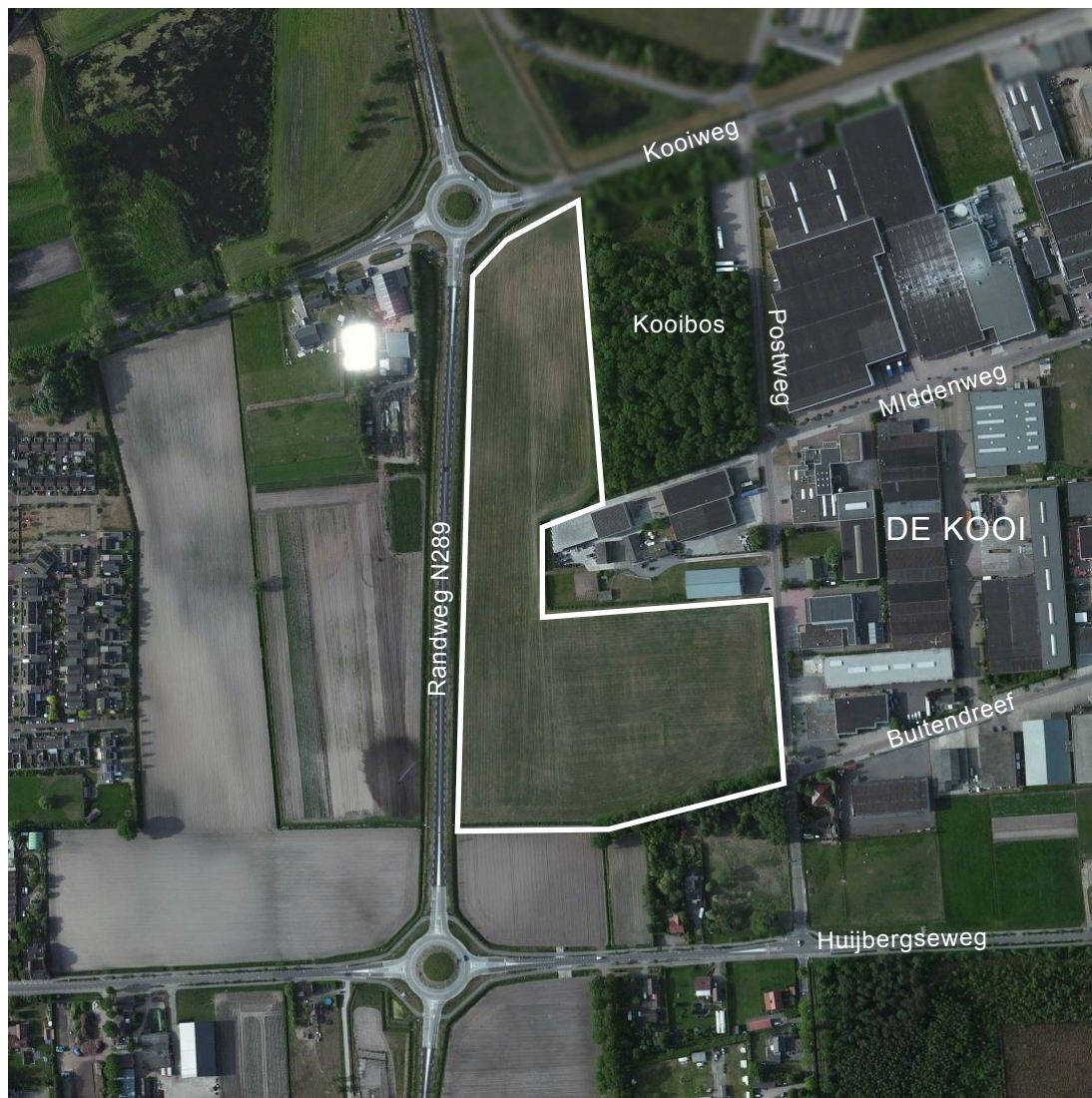
Projectnummer: 132378

Datum: 7 oktober 2014

Referentie: 132378bkp12

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke analyse	7
3. Stedenbouwkundig plan	11
3. Visie op beeldkwaliteit	15
4. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	19
5. Richtlijnen inrichting openbare ruimte	25



Luchtfoto plangebied en omgeving

1. Inleiding

Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers b.v. wenst in samenwerking met de gemeente Woensdrecht te komen tot een uitbreiding van bedrijventerrein De Kooi, gelegen ten ooste van de dorpskern Hoogerheide. Daarvoor zijn enkele percelen in beeld tussen het huidige bedrijventerrein en de recent aangelegde randweg.

Compositie 5 stedenbouw bv heeft ten behoeve van deze ontwikkeling een stedenbouwkundig plan opgesteld. Tevens is een bestemmingsplan in voorbereiding. Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing is een beeldkwaliteitplan benodigd.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om op basis van een ruimtelijke analyse randvoorwaarden te stellen aan de situering en verschijningsvorm van de nieuw te ontwikkelen bedrijvigheid. Hierbij kan gedacht worden aan de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen op het perceel, de goot- en bouwhoogte, kapvorm en kleur- en materiaalgebruik. Ook de inrichting van de kavel (opslag, parkeren) en de overgang tussen privé en openbaar (erfascheidingen) komt aan de orde. Op deze manier vormt een set concrete criteria de basis voor de uitwerking van bouwplannen en voor de toetsing door de welstandscommissie.

Ook zijn er richtlijnen geformuleerd met betrekking tot de inrichting van het openbare gebied, omdat deze tezamen met de bedrijvigheid het ruimtelijke beeld van het plangebied bepalen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 3 worden uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp toegelicht. Op basis van de analyse en het ontwerp wordt in hoofdstuk 4 een visie op de gewenste beeldkwaliteit gegeven. Deze visie is in de hoofdstukken 5 en 6 nader uitgewerkt in respectievelijk concrete toetsingscriteria voor de bebouwing en richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan wordt afzonderlijk vastgesteld en de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota vervangen.



Luchtfoto plangebied (bron:www.rewin.nl)

2. Ruimtelijke analyse

Karakteristiek De Kooi

Bedrijventerrein De Kooi is gelegen ten oosten van Hoogerheide en wordt ontsloten via de randweg N289 om de dorpskern die eind 2009 in gebruik is genomen. De Kooiweg en de Huijbergseweg vormen vanaf deze randweg de belangrijkste ontsluitingswegen aan respectievelijk de noord- en de zuidzijde van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is circa 40 hectare groot en wordt gekenmerkt door een orthogonale wegenstructuur. Deze structuur is reeds zichtbaar op de historische kaart, waarbij onder meer de Kooiweg, Huijbergseweg en Postweg deel uitmaakten van de historische verkavelingsrichtingen in het voormalige bosgebied.

Het huidige bedrijventerrein heeft een gemengd karakter met zowel grote als kleinere bedrijfspercelen en uiteenlopende bedrijfstypes. Er zijn circa 60 bedrijven gevestigd en verspreid over het terrein zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig. Het terrein heeft een stenig karakter door het ontbreken van openbaar groen en een intensief ruimtegebruik van de percelen. De ruimtelijke kwaliteit van de aanwezige bebouwing is beperkt. Veel bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit metalen damwandprofielen, maar bij kleinere gebouwen komt ook metselwerk voor. Vrijwel alle gebouwen zijn voorzien van een plat dak.

Plangebied

Het plangebied ligt direct ten westen van het huidige bedrijventerrein en wordt ontsloten vanaf de Postweg. Het gebied is circa 5,7 hectare groot en geheel in gebruik als weiland. Het plangebied ligt direct langs de randweg en is door het ontbreken van opgaande beplanting goed zichtbaar vanaf deze weg.



Ligging plangebied op historische kaart



Plangebied met randweg



Plangebied met aangrenzende bebouwing



Zicht op plangebied vanuit Kooibos



Bebouwingsbeeld huidige bedrijventerrein

Een bijzonder element ten noorden van het plangebied is het Kooibos, een bosrestant van circa 1,5 hectare dat behoorde bij de eendenkooi van Hoogerheide. In het bosje zijn paden aangelegd en zijn nog enkele overblijfselen uit de Tweede Wereldoorlog te vinden, zoals bunkers, waterbuffers en de resten van een verkeerstoren. De bunkers vormen een vleermuisverblijf.

Ook aan de zuidzijde is een groenelement aanwezig. Het betreft een restant van een eikenlaan in het verlengde van de Buitendreef langs een waterloop.



Ligging in relatie tot randweg



Indicatief stedenbouwkundig plan

3. Stedenbouwkundig plan

Hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein De Kooi aan de westzijde, in een gebied dat grenst aan de randweg N289 en daardoor een zichtlocatie is. Uitgangspunt in het ontwerp is dan ook om de nieuwe bedrijven zichtbaar te maken en daarmee het visitekaartje te laten zijn van bedrijvig Woensdrecht. Door de ligging tussen twee rotondes, en daarmee tussen de twee ontsluitingswegen van het bedrijventerrein markeert de uitbreiding, tevens de entree van het terrein. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt dan ook met de representatieve zijde georiënteerd op de randweg

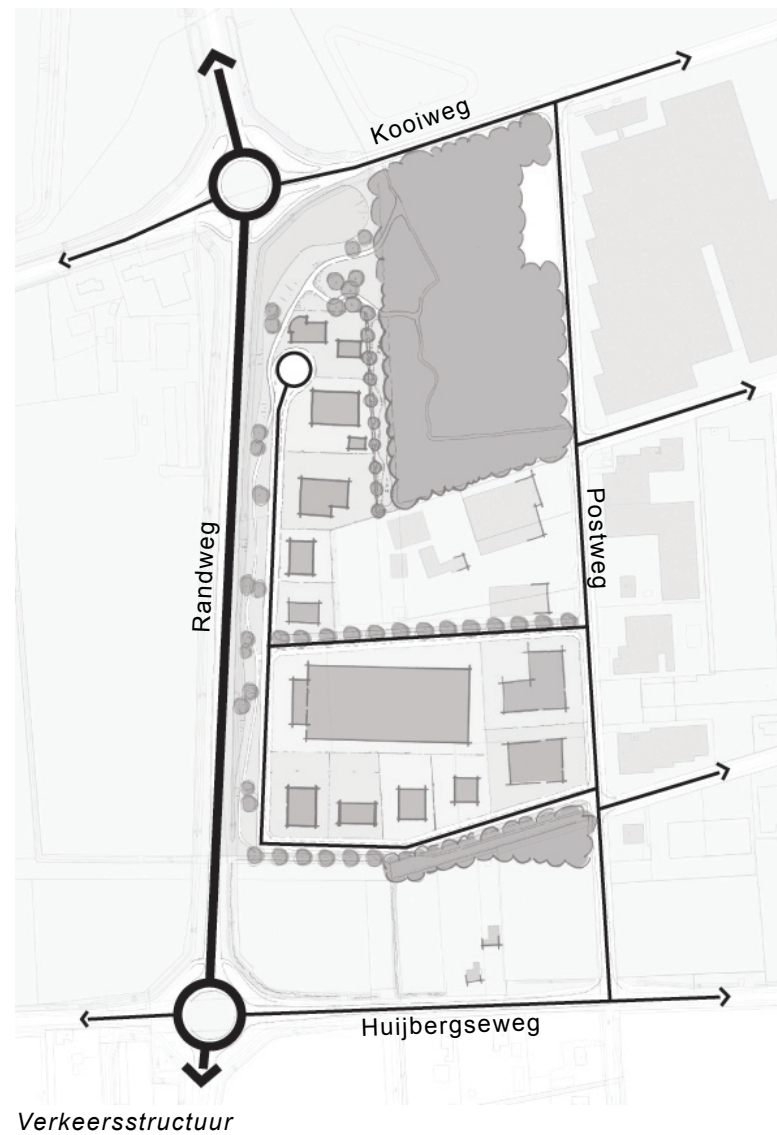
Programma

De verkavelingsopzet is flexibel en biedt ruimte aan bedrijfspercelen variërend in grootte tussen circa 1.500 en 5.000 m². Ten opzichte van de indicatieve verkaveling kunnen percelen eenvoudig gesplitst of samengevoegd worden. De maximaal toegestane milieucategorie bedraagt 3.2. Deze bedrijfscategorieën zijn ook toegestaan op het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast wordt één bedrijf van circa 10.000 m² ingepast in milieucategorie 4.1. Het betreft de verplaatsing en uitbreiding van een bedrijf dat reeds op het bestaande bedrijventerrein gevestigd is.

Groen en water

Onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Het plangebied bevindt zich immers in de overgangszone van het stedelijke naar het landelijke gebied en er zijn diverse waardevolle groenelementen aanwezig.

Omdat de randweg langs het gehele traject een sterke relatie met het landschap heeft, is het van belang om ook ter hoogte van het plangebied de randweg van een groene inkadering te voorzien. Daarvoor is een zone gereserveerd van 25 meter uit de rand van de weg die breder uitloopt richting het Kooibos en daar aansluit op de reeds



aanwezige padenstructuur. Deze zone wordt landschappelijk ingericht ten behoeve van een ecologische verbindingszone en waterberging. Daarbij wordt gedacht aan een wadi, eventueel gecombineerd met oppervlaktewater, met variërende taluds en een parkachtige inrichting. Solitaire bomen en boomclusters maken de inpassing compleet, terwijl de bedrijfsbebouwing goed zichtbaar blijft vanaf de randweg.

Verkeer

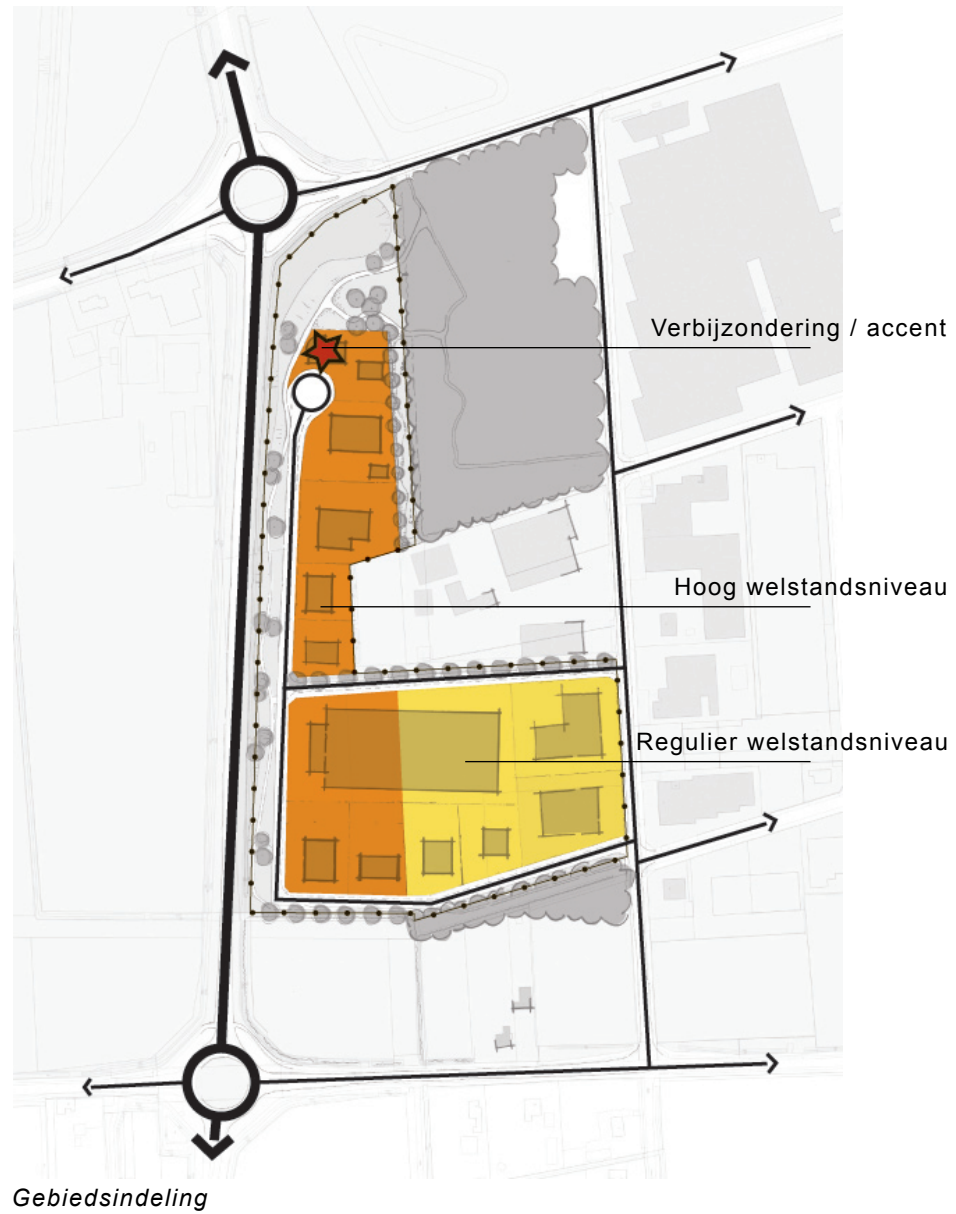
Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten vanaf de Postweg, waardoor een rondgaande beweging mogelijk is. Beide wegen zijn voorzien van een lijnvormige groenstructuur. Bij de zuidelijke ontsluiting bestaat deze grotendeels uit de cultuurhistorisch waardevolle eikenlaan langs de waterloop. Deze wordt verlengd in een groenstrook met bomen. De noordelijke ontsluiting wordt voorzien van een nieuwe bomenrij in een groenstrook, niet alleen ter begeleiding van de weg en vergroening van de omgeving, maar ook ter afscherming van het bestaande bedrijf.



Postweg



Restant eikenlaan langs waterloop



4. Visie op beeldkwaliteit

Algemeen

De uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien op één van de zichtlocaties voor stedelijke ontwikkeling in de gemeente en vormt daarmee het visitekaartje voor de bedrijvigheid in de gemeente. Het stedenbouwkundig plan geeft daarin reeds een voorzet door de bebouwing op de randweg te oriënteren en in te passen in een brede groenzone. Vanwege de presentatie van het bedrijventerrein aan de randweg is het van belang dat de welstandstoetsing strenger is dan bij een regulier bedrijventerrein. Dat geldt echter niet voor het gehele plangebied. Een deel van de bedrijfsbebouwing is niet zichtbaar vanaf de randweg, maar is bijvoorbeeld gelegen aan de Postweg. Daarom geldt voor deze percelen een reguliere welstandstoetsing.

Representatieve rand / hoog welstandsniveau

De gewenste representatieve uitstraling wordt bereikt met een samenhangende vormgeving en een hoogwaardige architectuur. Samenhang dient met name te worden gegarandeerd door ritmiek in situering en maatvoering en eenduidig kleur- en materiaalgebruik. In het architectuurbeeld dient onderscheid gemaakt te worden tussen het bouwdeel met oriëntatie op de randweg en de overige bouwdelen. De gevels gericht op de randweg, veelal voorzien van een kantoorfunctie, dienen een representatieve uitstraling te krijgen door toepassing van hoogwaardige materialen en transparante geveldelen. Er wordt een eigentijds, modern en duurzaam architectuurbeeld met toekomstwaarde nagestreefd: het visitekaartje aan de omgeving.

Voor wat betreft het onbebouwde deel van de percelen geldt dat laad-, los en parkeervoorzieningen zoveel mogelijk aan de achterzijde geconcentreerd dienen te worden en dat de voorzijde ruimte moet bieden voor de inpassing van groenelementen en kleinschalig parkeren voor bezoekers.



Representatieve gevelwanden en bijzondere plek



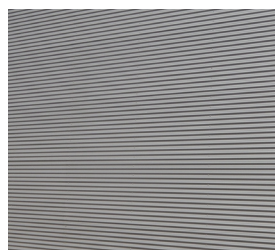
Bebouwingsbeeld van het huidige bedrijventerrein (bron: www.rewin.nl)

Binnen de representatieve rand is één bijzondere plek aan te wijzen. Het betreft het meest noordelijk gelegen bedrijfsperceel vanwege de ligging op de meest optimale zichtlocatie (verkeer benadert het bedrijventerrein vanuit noordelijke richting) en tevens aan de verbrede parkzone en tegen het Kooibos. Voor dit markante punt zijn een onderscheidende uitstraling en interactie met de groene omgeving van belang.

Bedrijvigheid Postweg / regulier welstandsniveau

Een deel van de te ontwikkelen bedrijfspercelen bevindt zich niet in de representatieve rand. Deze zijn gesitueerd aan de Postweg en (bij keuze voor kleinere percelen) ook aan haaks hierop georiënteerde ontsluitingswegen. In het ambitieniveau wordt aansluiting gezocht bij het beleid dat geldt voor het bestaande bedrijventerrein. Het huidige bedrijventerrein heeft een divers karakter, zowel in situering, opbouw als kleur- en materiaalgebruik. Met het welstandsbeleid wordt gestreefd naar een meer eenduidige vormgeving van bebouwing. In kleur- en materiaalgebruik dient onderscheid gemaakt te worden tussen de veelal eenvoudige en functionele verschijningsvorm van de productie- en opslaghallen enerzijds en de representatieve uitstraling van de nevenfuncties, zoals kantoor en ontvangstruimte). Een uniforme uitstraling van alle bebouwing in het plangebied heeft echter de voorkeur, waarbij voor alle bouwdelen een hoge kwaliteit wordt nagestreefd.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn in het volgende hoofdstuk vertaald naar concrete beeldkwaliteitseisen om een zorgvuldige inpassing in de omgeving te kunnen garanderen. Het betreft eisen op het gebied van situering, vormgeving en architectonische verschijningsvorm van bebouwing. Daarnaast is er aandacht voor de perceelsinrichting en de overgang privé - openbaar om een goede landschappelijke inpassing te garanderen.



Referentiekader representatieve rand

5. Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

Aan onderstaande criteria dient te worden voldaan om een zorgvuldige inpassing van de nieuw te ontwikkelen bedrijfsperven te waarborgen. Daarbij worden twee deelgebieden onderscheiden: de representatieve rand en de omgeving Postweg. De criteria worden geïllustreerd en ondersteund door de referentiebeelden. Voor de bijzondere plek, aangeduid met een ster, gelden afwijkende criteria. Deze criteria zijn in het onderstaande met een ster aangeduid.

Representatieve rand

Situering

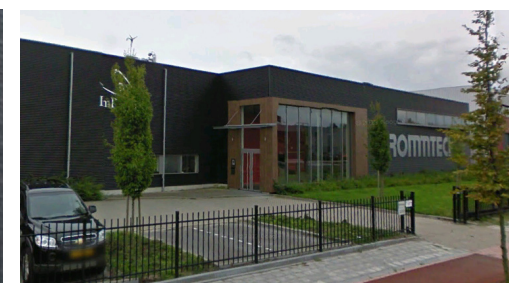
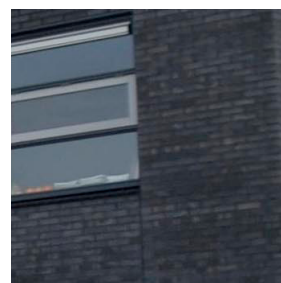
- bebouwing op minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens;
- bebouwing op maximaal 12 meter uit de voorste perceelsgrens
- bebouwing op minimaal 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
- maximum bebouwingspercentage 80%;
- bebouwing evenwijdig aan voorste perceelsgrens;
- situering meest representatieve functies aan voorzijde (kantoor, kantine, etc.);
- laad-, los- en parkeervoorzieningen concentreren aan achterzijde. Alleen kleinschalig bezoekersparkeren aan de voorzijde;
- ★ • bebouwing mag in de perceelsgrens grenzend aan openbaar groen gesitueerd worden.

Vormgeving

- minimale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;
- toepassing plat dak of flauw hellend lessenaarsdak;
- representatieve functies dienen geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw;
- oriëntatie bebouwing richting representatieve gevellijn (zie nevenstaande afbeelding);



Representatieve gevellijn in rood en markante plek met rode ster aangeduid



Referentiekader kleur- en materiaalgebruik

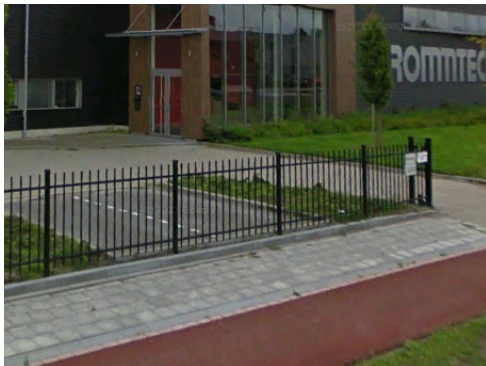
- gevelvlakken aan de representatieve zijde die breder zijn dan 30 meter dienen geleed te worden. Geleding kan plaatsvinden door een verspringing van de rooilijn of dieptewerking in de gevel;
- ★ • alzijdige oriëntatie bebouwing;
- ★ • verbijzondering opbouw hoofdmassa/kapvorm, voorkeur voor een samengestelde massa.

Kleur- en materiaalgebruik

- eigentijds, modern en duurzaam architectuurbeeld;
- toepassing van in hoofdzaak baksteen, zink, aluminium en/of staal in gevels;
- toepassing transparante geveldelen in minimaal de gevels georiënteerd op de representatieve gevellijn;
- toepassing materialen met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling (niet snel verouderend);
- kleurgebruik in hoofdzaak in grijstinten / metaalkleuren, variërend van lichtgrijs tot zwart, waarbij baksteen geveldelen in antraciet of zwart uitgevoerd dienen te worden. Kleuraccenten mogen als contrast in beperkte mate toegepast worden om het beeld te verlevendigen, bijvoorbeeld bij aandachtvragende elementen zoals luifels en toegangsdeuren;
- samenhang in kleur- en materiaalgebruik tussen kantoordeel en bedrijfshal.

Geveldetailering

- vormgeving met accenten, zoals luifels, overstekken en uitkragingen;
- evenwichtige gevelindeling / horizontale en verticale lijnen in balans;
- technische installaties die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte integreren in ontwerp.



Antraciet spijlenhekwerk



*Impressie bebouwing overgang
openbaar-privé op ster-locatie*

Reclameuitingen

- reclameuitingen integreren in gevelbeeld als onderdeel van het gebouw;
- geen reclame op het dak plaatsen.

Erfafscheidingen

Voor (het verlengde van) de gevel gericht op de representatieve gevellijn:

- toepassing haag evt. in combinatie met spijlenhekwerk in antraciet (RAL 7021) met een maximale hoogte van maximaal 1,2 meter;

Op het resterende deel van de erfgrans:

- toepassing spijlenhekwerk in antraciet (RAL 7021) met een maximale hoogte van 2,0 meter op het resterende deel van de erfgrans evt. in combinatie met een haag;
- afschermen van buitenopslag voor zover zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Inrichting voorruimte eigen terrein



- toepassing van groenelementen, zoals kleine bomen, bodembedekkers, hagen of een grasstrook (aanbeveling) gecombineerd met bezoekersparkeren;
- inrichting buitenruimte tussen openbaar groen en bebouwing met gras of bodembedekkers.



Omgeving Postweg

Situering

- bebouwing op minimaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens;
- bebouwing op minimaal 4 meter uit de zijdelingse en achterste grens;
- maximum bebouwingspercentage 80%;
- bebouwing evenwijdig aan voorste perceelsgrens;

Vormgeving

- maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- toepassing plat dak;
- oriëntatie bebouwing richting openbare ruimte;

Kleur- en materiaalgebruik

- toepassing van in hoofdzaak baksteen, zink, aluminium en/of staal in gevels;
- toepassing transparante geveldelen in de voorgevel;
- kleurgebruik in hoofdzaak in grijstinten of gedekte aardetinten. Kleuraccenten mogen als contrast in beperkte mate toegepast worden om het beeld te verlevendigen, bijvoorbeeld bij aandachtvragende elementen zoals luifels en toegangsdeuren;

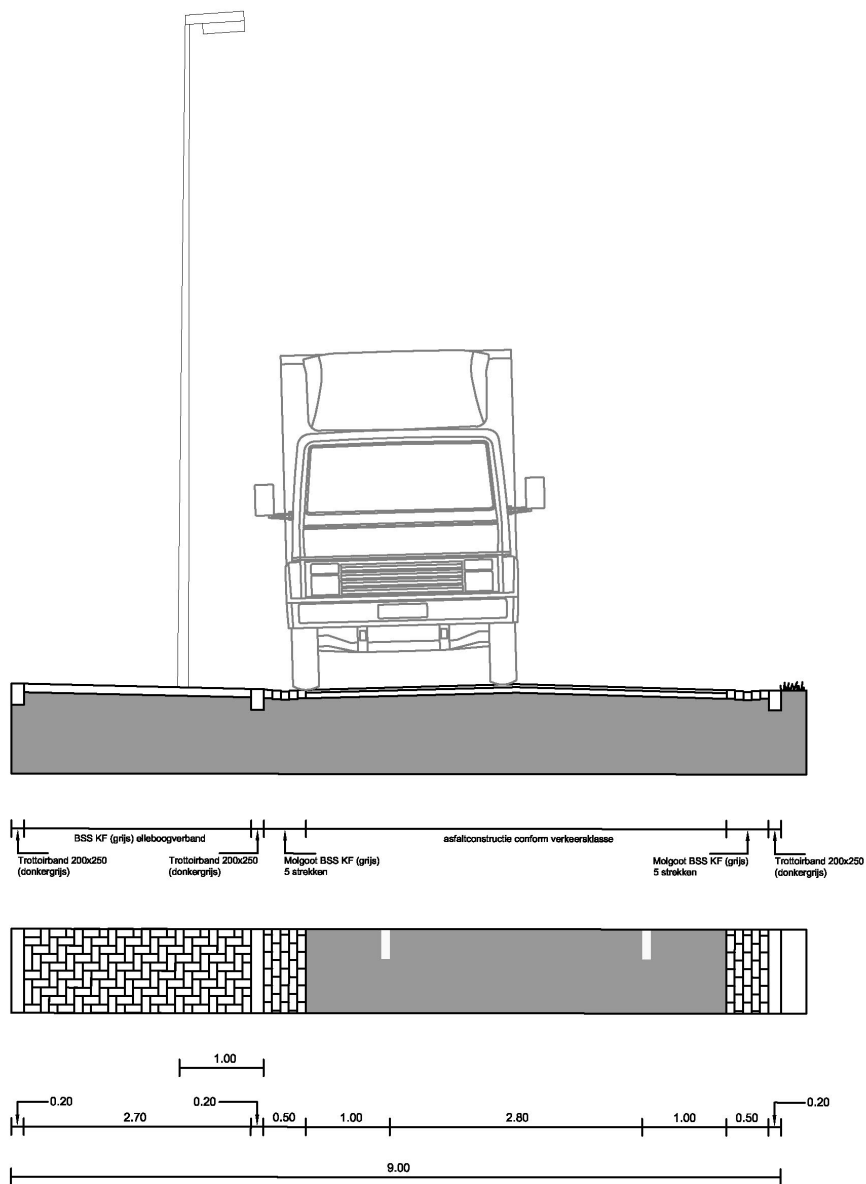
Reclameuitingen

- reclameuitingen toegestaan conform gemeentelijk reclamebeleid;

Erfafscheidingen

- situeren haag en/of spijlenhekwerk in antraciet (RAL 7021) met een maximale hoogte van:
 - 1,2 meter voor (het verlengde van) de voorgevel;
 - 2,0 meter op het resterende deel van de erfgrans.





Profilering en materialisering weg

6. Richtlijnen openbare ruimte

Ook de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de samenhang in het plangebied en de eenduidige uitstraling naar de omgeving. In de openbare ruimte zijn twee hoofdelementen te onderscheiden: de ontsluitingswegen en de centrale groene zone. Voor beiden zijn, vanuit het belang van ruimtelijke inpassing, aanbevelingen geformuleerd met betrekking tot vormgeving en materialisering.

Wegen

Bij de vormgeving van de wegen in het plangebied is eenduidigheid in het wegprofiel van belang. Voor alle nieuw aan te leggen wegen gelden daarom de volgende ontwerpprofielgangspunten (zie ook nevenstaand profiel);

- rijbaan in asfalt 4,80 meter breed;
- aan weerszijden van de rijbaan een molgoot van 0,50 meter breed en een opsluitband van 0,20 meter breed;
- aan één zijde een rabatstrook in betonklinkers in elleboogverband van 2,70 meter breed en een opsluitband van 0,20 meter breed. In deze strook kan worden geparkeerd en wordt ook de verlichting geplaatst;
- zowel de rijbaan als de rabatstrook in grijsstinten;
- geen hoogteverschillen in het profiel, ook niet in de overgang naar aangrenzende bermen.

Langs één van de ontsluitingswegen zijn aan beide zijden uitgeefbare gronden gesitueerd. Deze weg dient voorzien te worden van een groenstrook van 3,0 meter breed waarin een bomenrij, bij voorkeur eiken, geplaatst wordt.



Referentiekader groenzone

Groene zone

Tussen de randweg en de bedrijfspercelen bevindt zich een groene zone die functioneert als:

- ecologische verbindingszone langs de randweg;
- ruimtelijke buffer tussen de randweg en het bedrijventerrein;
- zone voor waterberging in de vorm van wadi's;
- zone voor landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en kwaliteitsverbetering van het landschap;
- wandelgebied met aansluitingen op de paden in het Kooibos aan de noordzijde en het voetpad langs de waterloop aan de zuidzijde;

Uitgangspunten voor de inrichting van deze zone zijn:

- garanderen van een open en toegankelijke uitstraling;
- in de basis toepassing van gras met verspreid enkele struiken, solitaire bomen of boomclusters in diverse soorten;
- natuurlijke verlaging in het maaiveld ten behoeve van opvang van hemelwater;
- vormgeving vrijliggend voetpad met een vloeiend verloop, materialisering in asfalt met split in aansluiting op de paden in het Kooibos.

