

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

LINDELAUFER GEWANDE - HOEK VALKENBURGERWEG



VOERENDAAL

COLOFON

LINDELAUFER GEWANDE - HOEK VALKENBURGERWEG

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan
Maastricht, december 2020
IND01-0454499-01B



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.com

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Kelly Reijnders

GOEDKEURING

Projectleider:
Mark van der Poll

Datum vrijgave:
december 2020



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. ANALYSE PLANOLOGIE	9
3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	11
4. ANALYSE ARCHITECTUUR	21
5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	23
6. BEELDKWALITEITSVOORWAARDEN	27





INLEIDING

WAT VOORAF GING

In 2017 heeft gemeente Voerendaal het woonwagenkamp op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande ontruimd. Dit perceel (Sectie G nummer 362) is eigendom van de gemeente. De naastgelegen autohandel die van de woonwagenbewoners was is ook gesloten en de gemeente heeft dit perceel (Sectie G nummer 349) aangekocht.

AANLEIDING

De twee percelen aan de Valkenburgerweg liggen inmiddels een anderhalf jaar braak en de gemeente wil deze gronden graag verkopen met het oog op ontwikkeling van bedrijvigheid die past bij de omringende ondernemers op het bedrijventerrein.

OPGAVE

Om die reden heeft gemeente Voerendaal aan CroonenBuro5 gevraagd om stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden op te stellen, waaraan een toekomstige ontwikkeling dient te voldoen. Deze stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsvoorwaarden zullen door Antea Group worden vertaald in een (postzegel)bestemmingsplan, waarmee de ontwikkeling van bedrijvigheid planologisch mogelijk wordt gemaakt.

LEESWIJZER

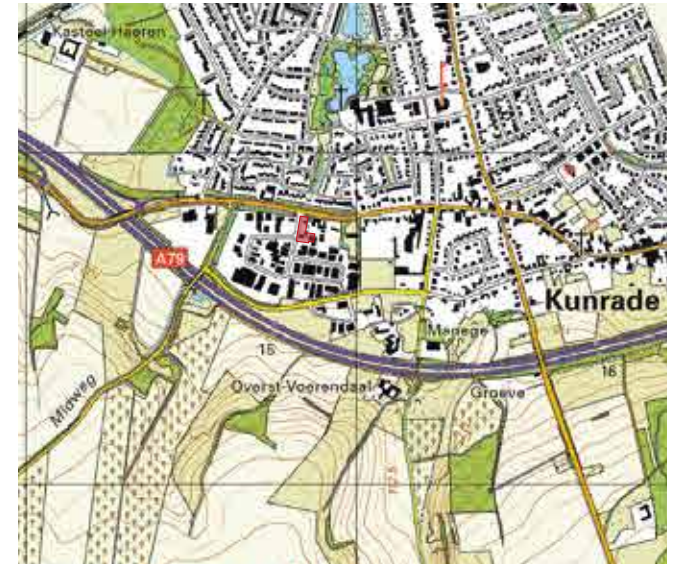
Verderop in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ligging van het plangebied. In hoofdstuk 2 vindt u de stedenbouwkundige analyse. De conclusies uit de stedenbouwkundige analyse zijn vertaald in stedenbouwkundige randvoorwaarden. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteitsvoorwaarden opgenomen.



1980



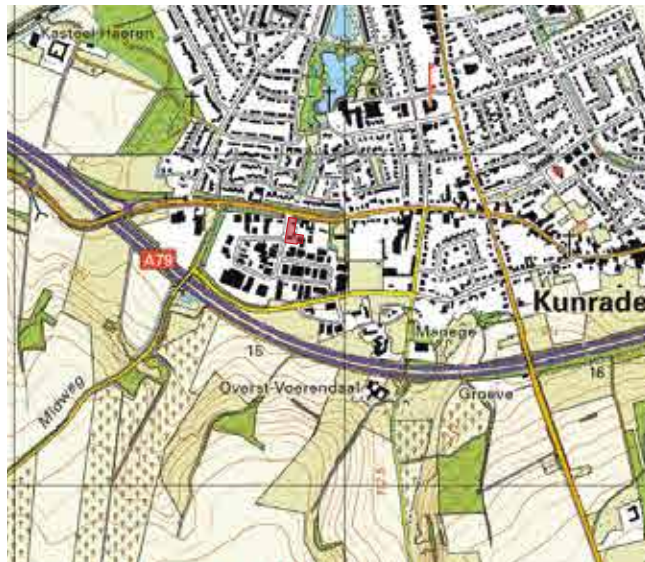
1990



2010



2015



2018

INLEIDING

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

Tot de jaren tachtig van de vorige eeuw waren er slechts enkele woningen gesitueerd aan de Valkenburgerweg.

Richting het eind van de jaren tachtig is bedrijventerrein Lindelauffer Gewande als ontwikkellocatie aangewezen. De eerste bedrijven vestigen zich aan de Valkenburgerweg en er is direct een eerste interne lus aangelegd. Alle bedrijven zijn georiënteerd op en ontsloten via de lus.

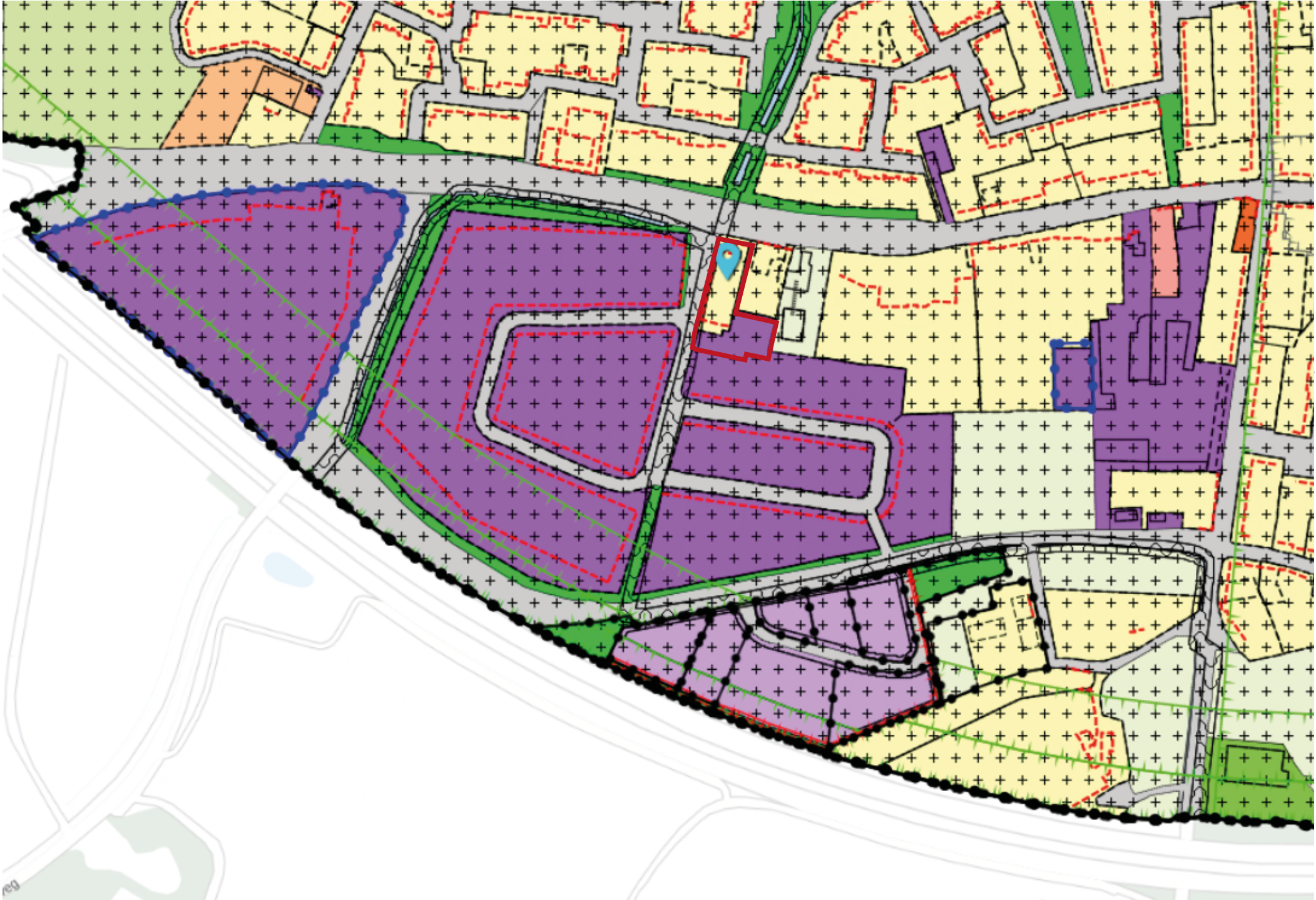
Tegen 2010 is het terrein rond de eerste ontsluitingslus zo goed als vol. Aan de entree van deze lus is een woonwagenkamp gesitueerd op de kruising van de Lindelauffer Gewande en de Valkenburgerweg. Ook wordt een tweede lus aangelegd. De kavels aan deze tweede lus worden in rap tempo tot ontwikkeling gebracht en ook hier worden de kavels weer georiënteerd op en ontsloten via deze tweede lus.

In 2015 is het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande vol en wijst de gemeenteraad een uitbreidingslocatie ten zuiden van de Middenweg aan, waar bedrijventerrein Op Gen Hek ontstaat. Rond het woonwagenkamp aan de Valkenburgerweg zijn de nodige problemen ontstaan en in 2017 lukt het de gemeente om het woonwagenkamp te ontruimen.

Tegenwoordig zijn er nog kavels beschikbaar op bedrijventerrein Op Gen Hek en wil de gemeente de kavels waar voorheen het woonwagenkamp gesitueerd was in de verkoop brengen ten behoeve van bedrijfsontwikkeling.

BESTAANDE SITUATIE

In 2017 heeft gemeente Voerendaal het woonwagenkamp op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande ontruimd. De naastgelegen autohandel is ook gesloten en gesloopt. De twee percelen aan de Valkenburgerweg liggen inmiddels anderhalf jaar braak en de gemeente wil deze gronden graag verkopen met het oog op ontwikkeling van bedrijvigheid die past bij de omringende ondernemers op het bedrijventerrein.





ANALYSE PLANOLOGIE

PLANOLOGISCHE SITUATIE

Op dit moment is het vigerend bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade (NL.IMRO.0986. BPVoerendaalKunr-VA01), vastgesteld 1-10-2015.

Op perceel G 362 gelden de volgende locatiespecifieke kenmerken:

- Enkel bestemming: woongebied met rooilijn
- Bouwaanduiding: vrijstaand
- Maatvoering: Maximum aantal bouwlagen: 2

Op perceel G 349 gelden de volgende locatiespecifieke kenmerken:

- Enkelbestemming: Bedrijf
- Functieaanduiding: detailhandel volumineus
- Maatvoering: Maximum bebouwingspercentage: 80% en maximum bouwhoogte: 5 meter.

Op beide percelen geldt:

- Gebiedsaanduiding: Milieuzone- bodembeschermingsgebied
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 1
- Enkelbestemming: Verkeer (deels)
- Dubbelbestemming: Waterstaat- waterlopen- ondergronds(deels)

Om bedrijfsbebouwing op de kavels op de hoek van de Valkenburgerweg mogelijke maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.





STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

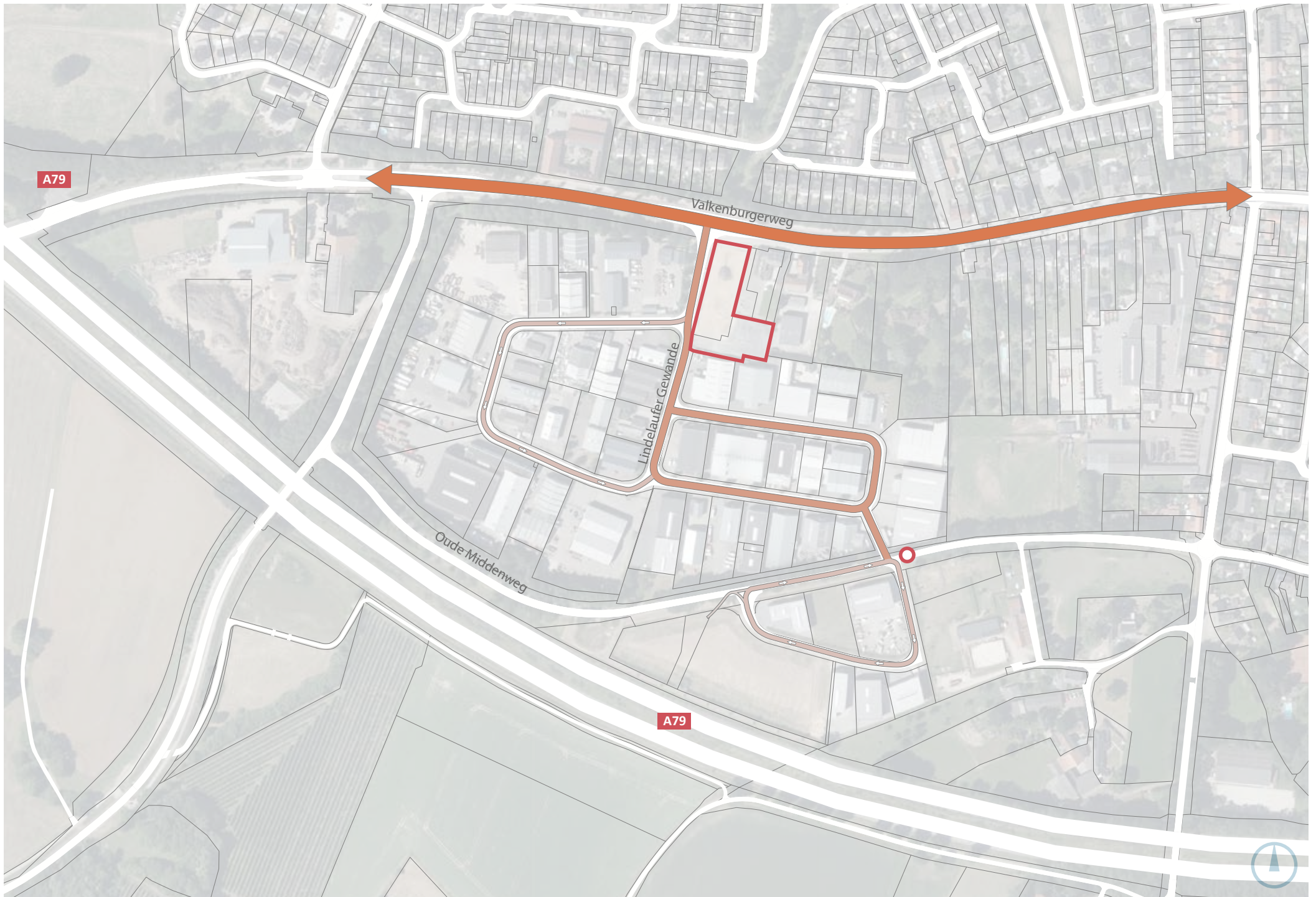
LIGGING PLANGEBIED

De Valkenburgerweg is het oude lint waaraan het kerkdorp Kunrade is ontstaan. Via deze provinciale weg worden Valkenburg en Heerlen met elkaar verbonden. De Valkenburgerweg loopt langs de zuidkant van de woonkern van Vorerendaal en aan de noordkant van bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. De weg vormt daarmee het oude doorgaande lint en tevens een barrière tussen het bedrijventerrein en het woongebied. Deze barrière wordt versterkt door de groenstructuur die de Valkenburgerweg begeleidt.

De Lindelauffer Gewande is een dubbele ontsluitingslus die haaks aansluit op de Valkenburgerweg. Ten zuidoosten van deze haakse aansluiting bevinden zich de twee percelen waarop het voormalige woonwagenkampje en autobedrijf bevonden en wordt de woonbebouwing meer en meer geschakeld tot gesloten lint in de oude kern van Kunrade.

Aan de zuidwestkant van de haakse aansluiting tussen de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande bevindt zich de rest van de bedrijven die tot het bedrijventerrein behoren. Deze bedrijven zijn ingeplant met opgaand groen en daardoor (zo goed als) niet waarneembaar vanaf de Valkenburgerweg.

Het plangebied ligt echter aan de kruising en is daardoor goed waar te nemen. Deze zichtlocatie vraagt daarom om extra aandacht voor wat betreft stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit.



A79

Valkenburgerweg

Lindelauffer Gewande

Oude Middenweg

A79



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

BEREIKBAARHEID

Bedrijventerrein Lindelauffer Gewande wordt geheel ontsloten via de gelijknamige weg. Binnen het bedrijventerrein zijn drie ontsluitingslussen. De westelijke lus en de lus van uitbreiding Op Gen Hek zijn eenrichtingsverkeer.

De Oudenmiddenweg dient alleen als calamiteitenontsluiting, maar heeft geen functie in de ontsluiting van het bedrijventerrein an sich.

Alle verkeer afkomstig van het bedrijventerrein en al het verkeer op de Valkenburgerweg zal de te ontwikkelen kavels passeren. De kavels zijn daardoor goed bereikbaar vanaf de A79 maar ook een duidelijke zichtlocatie die extra aandacht behoeft.

WEGPROFIEL VALKENBURGERWEG

De Valkenburgerweg is een 50km/h tweerichtingsweg met fietsstroken op de weg. Ter hoogte van de kruising met de Lindelauffer Gewande is een voorsorteervak toegevoegd en is het fietspad van de rijbaan gescheiden door middel van een groenstrook met gras, bomen en openbare verlichting. Ter hoogte van inritten wordt de groenstrook onderbroken.

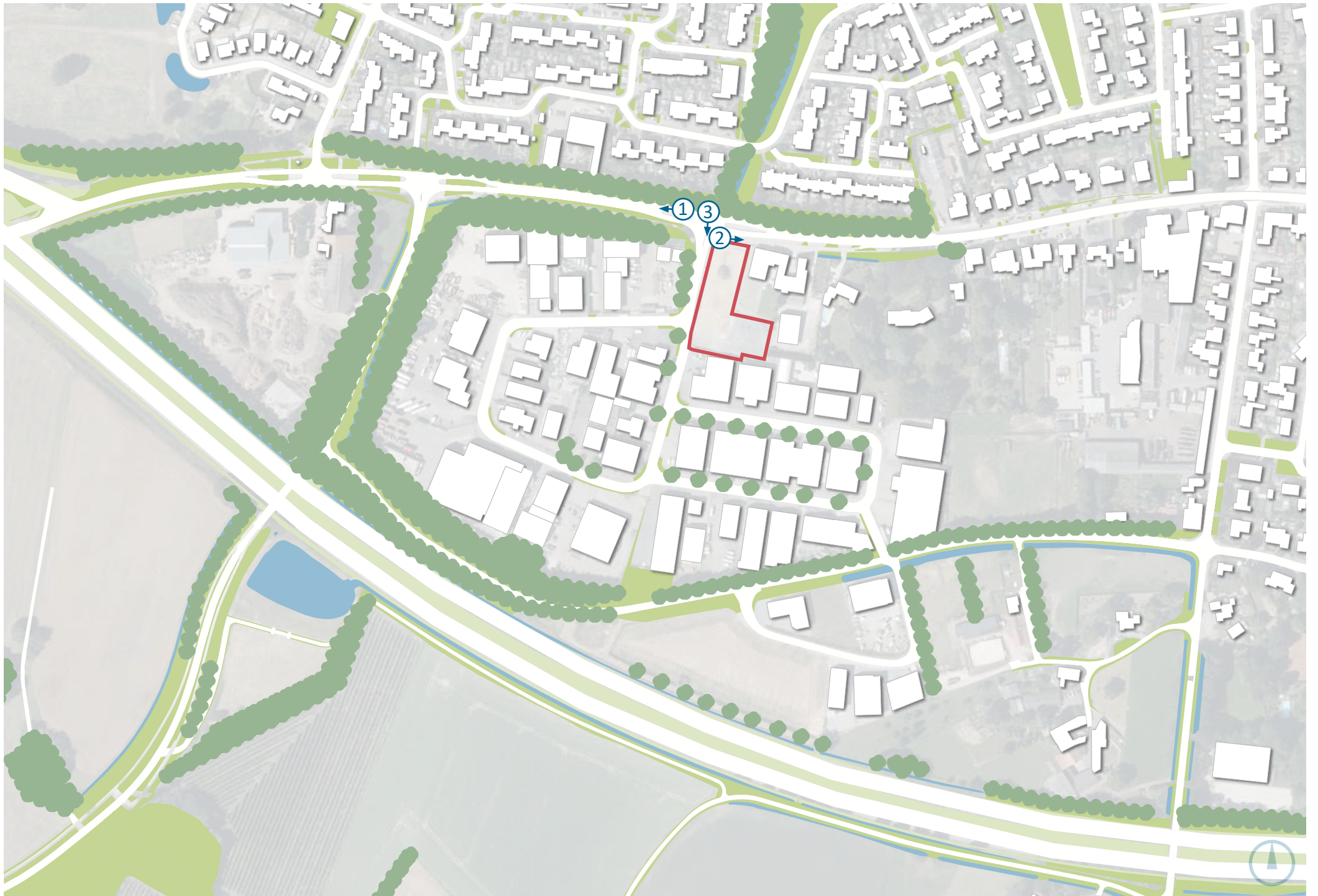
Het voorsorteervak zorgt voor meer ruimte voor vrachtwagens om de bocht te maken, maar ook voor opstelruimte voor afslaand verkeer, zodat er geen opstopping ontstaat op de Valkenburgerweg.

Bij de inrichting van de te ontwikkelen kavels dient rekening gehouden te worden met de nodige opstelruimte zodat ook dan de kruising op de Valkenburgerweg vrij van verkeer blijft.

LEGENDA

- Hoofdontsluitingsweg
- Gebiedsontsluitingsweg
- Straat





STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

GROEN

De westkant van het bedrijventerrein is omzoomd met stevige bomenrij. Daarmee wordt deze locatie aan alle zijden aan het zicht vanaf de Valkenburgerweg onttrokken.

Ook aan de oostkant ligt de bedrijfsbebouwing niet in het zicht omdat deze achter de woningen aan het oude lint is gesitueerd.

De centrale ontsluitingsweg de Lindelauffer Gewande is voor de delen die tweerichtingsverkeer zijn begeleid met een enkele bomenrij aan één zijde van de weg.

De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt ontsloten via een ontsluitingslus, waarop de bebouwing georiënteerd is. Langs deze ontsluitingslus is groen aanwezig, echter niet consequent genoeg om te spreken van een groenstructuur.

De kavels die tevens grenzen aan de A79 zijn een zichtlocatie en de bebouwing oriënteert zich daarom ook naar deze kant.

Ook langs de A79 is een groene omzoming aangeplant, maar deze is dusdanig transparant dat er sprake is van zichtlocaties.



Afbeelding 1: Valkenburgerweg



Afbeelding 2: Valkenburgerweg



Afbeelding 3: Entrée bedrijventerrein Lindelauffer Gewande

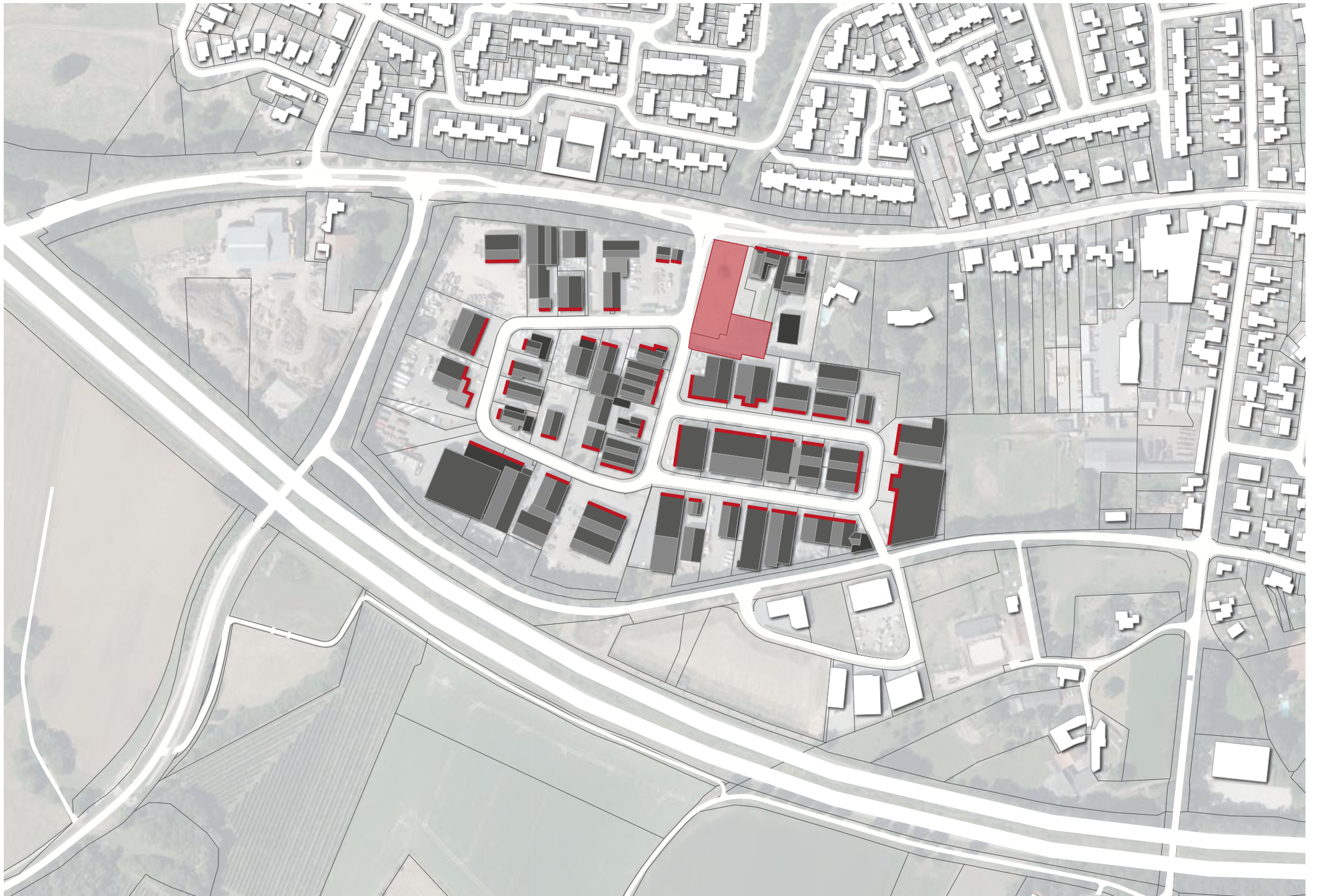
LEGENDA



Bomenrij



Plantsoen



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

BOUWMASSA

De bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein is functioneel en bestaat uit hoofdzakelijk eenlaagse rechthoekige hallen met haakse hoeken van 5 tot 6 meter hoog. Het grootste deel van deze hallen heeft een licht hellend zadeldak in verband met de afwatering.

Bedrijven die klanten ontvangen op locatie, hebben vaak een eenlaagse aanbouw waarin een representatieve ruimte is gesitueerd.

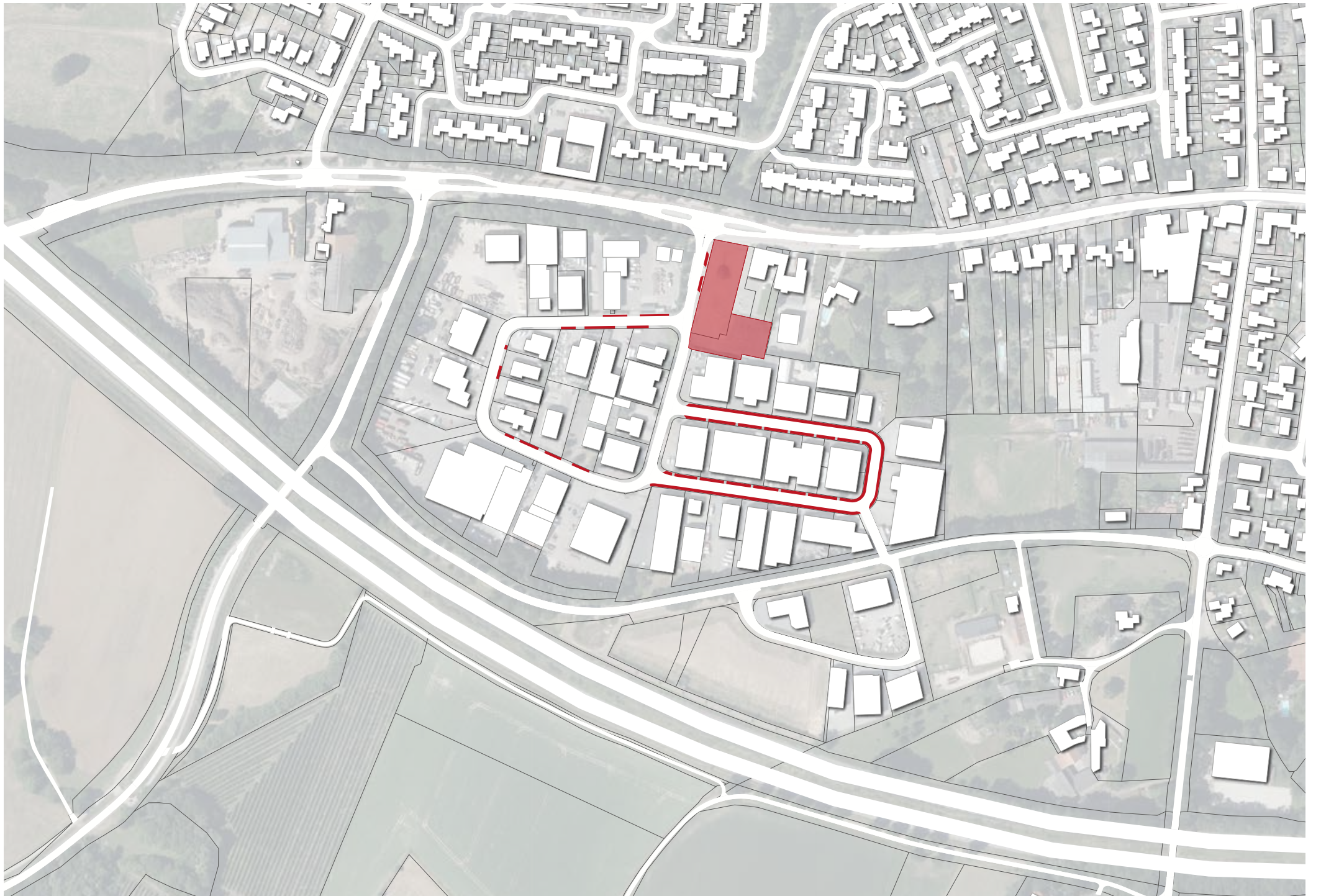
ORIËNTATIE

De bedrijven op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande zijn allen georiënteerd op de gelijknamige ontsluitingslussen. De bedrijfspercelen die ook grenzen aan de Valkenburgerweg zijn daar niet op georiënteerd, maar er vanaf geschermd met een groenstrook.

De woonbebouwing die direct grenst aan de Valkenburgerweg zijn daar allen op georiënteerd.

LEGENDA

 Voorkant



STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

PARKEREN

Voor bezoekersparkeren wordt grotendeels gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

In de bestrating wordt onderscheid gemaakt tussen uitritten die vrijgehouden dienen te worden en parkeerplekken. Daarbij zijn de uitritten in rode betonklinkers uitgevoerd en de parkeerplaatsen in zwarte (zie afbeelding 4)

Enkele bedrijven die klanten ontvangen op locatie, hebben het bezoekersparkeren op eigen kavel opgelost. In dat geval wordt er geparkeerd aan de wegzijde voor de voorgevel (zie afbeelding 5).

Materieel benodigd voor bedrijfsvoering wordt veelal aan de achterzijde van de bedrijfshallen, aan de zijkant of binnen gestald en staat daarmee niet in het zicht.



Afbeelding 4: uitritten in rode steen, parkeerplaatsen in zwarte steen



Afbeelding 5: Parkeren op eigen terrein

LEGENDA

 Parkeerplaatsen



Afbeelding 6: Gemetselde plint, stalen gevelbeplating



Afbeelding 7: Kleurstelling binnen het blauw/grijze spectrum



Afbeelding 8: Functionele gevelopeningen



Afbeelding 9: Functionele gevelopeningen en gebruik van primaire kleuren

ANALYSE ARCHITECTUUR

ARCHITECTUUR

De bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein ligt niet direct in het zicht van doorgaand verkeer. Om die reden is het welstandsniveau geclassificeerd als niveau 3. Dit betekent dat er slechts een lichte welstandstoets plaatsvindt.

De bedrijfsbebouwing is hoofdzakelijk gericht op functionaliteit en dat is terug te zien in de massa, gevelindeling en het materiaalgebruik.

Voor bebouwing die georiënteerd is op de Valkenburgerweg en op de A79 geldt een zwaardere welstandstoets waarbij ook gevelindeling en detaillering belangrijke toetsingsaspecten zijn. Dit zal ook het geval zijn voor de locatie aan de Valkenburgerweg.

Gevelopbouw

De gevels hebben een gesloten karakter met uitsluitend functionele gevelopeningen zoals overheaddeuren of reguliere deuren. Daglicht in de loodsen treedt binnen via lichtstraten in de dakbeplating dak.

Alleen bij de kantoorfuncties of bij showrooms is sprake van ramen.

Kleur en Materiaalgebruik

Ook het materiaalgebruik is functioneel. De gevels bestaan uit een betonnen of gemetselde plint met daarboven gevelbeplating van staal of sandwichpanelen. De kleurstelling is veelal binnen het vergrijsd en blauw/groene spectrum.

Gevelreclame

Daar waar men door middel van gevelreclame aandacht wil trekken wordt gebruik gemaakt van primaire kleuren. Dit kleurgebruik is te zien in logo's, boorden of kozijnen.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

KAVELONTSLUITING

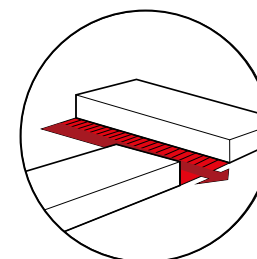
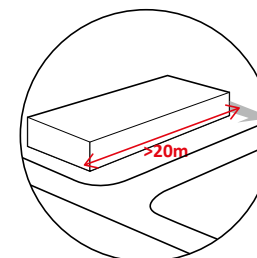
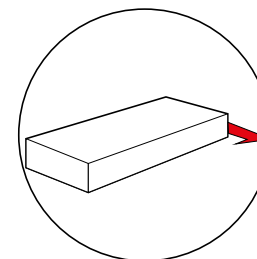
De op- en inritten sluiten aan op de Lindelauffer Gewande. Ontsluiting via de Valkenburgerweg is niet mogelijk in verband met de middenberm.

Ook moet ten alle tijden voorkomen worden dat de kruising geblokkeerd wordt omdat de inrit niet vrij is. Daarom is er een opstelruimte op de Lindelauffer gewande nodig van 20m.

PARKEREN EN STALLEN

Het bezoekersparkeren dient te worden opgelost op eigen terrein. Vanwege de beperkte diepte van het gedeelte van het kavel aan de Valkenburgerweg is een parkeercoffer de beste oplossing, waarbij het parkeren uit het zicht wordt opgelost.

Het stallen van wagens en/of materieel benodigd voor de bedrijfsvoering dient uit het zicht te worden gestald, dat wil zeggen binnen of achter de bedrijfsbebouwing. De oprit voor zowel opslag als parkeercoffer kunnen worden gecombineerd. Dit geldt ook in het geval het kavel verkocht wordt aan twee partijen.



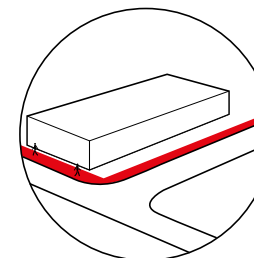
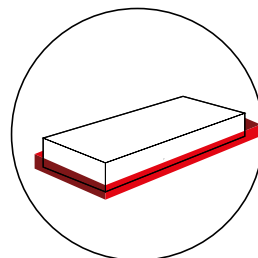
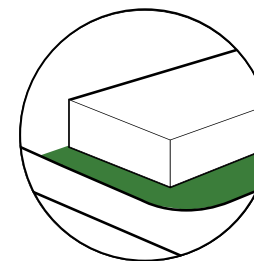
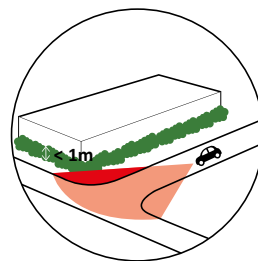
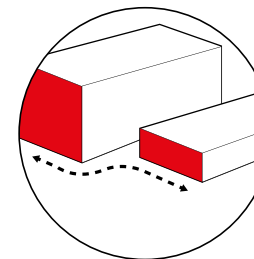
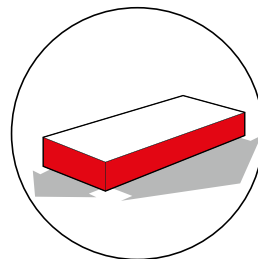
ORIËNTATIE

Door de ligging op de hoek tussen de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande is oriëntatie op deze beide wegen vereist. De voorgevelrooilijn dient daarbij niet verder naar voren te komen te liggen dan bij de naastgelegen panden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met uitzicht op de Valkenburgerweg om verkeersveiligheid op deze kruising niet in het geding te laten komen.

TERREININRICHTING

Aan de zijde van de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande is een groene inrichting wenselijk om de continuïteit van deze groenstrook te versterken en een groene entree voor het bedrijventerrein te maken. Het groen mag de zichtlijnen vanaf de Valkenburgerweg of de Lindelauffer Gewande niet verstoren en mag daarom een maximale hoogte van 1,00 meter hebben.

Aan de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande dient de stoep doorgetrokken te worden.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

GEBOUWVORM

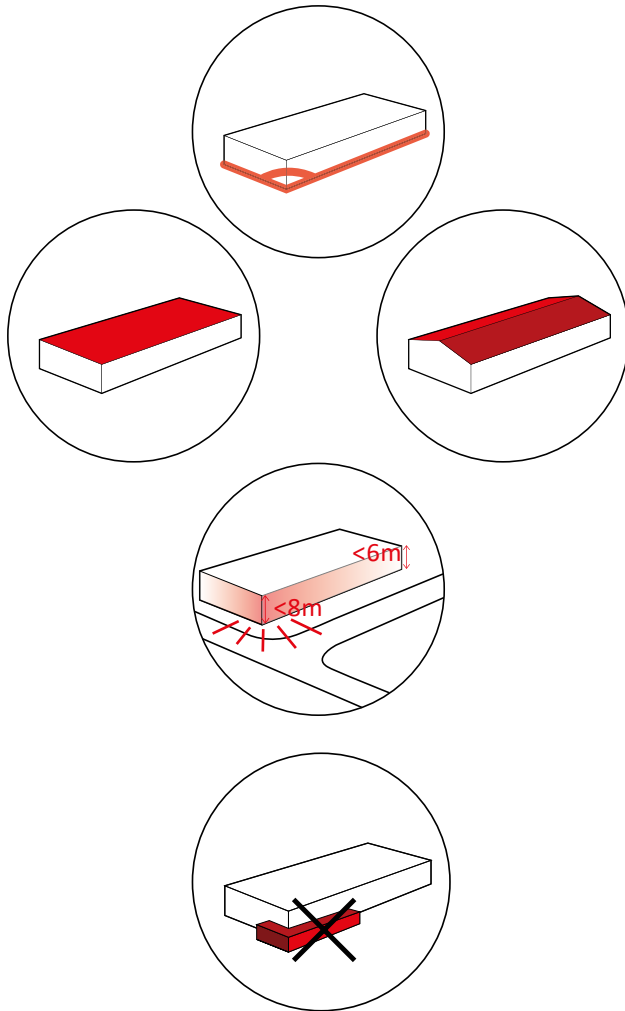
De bedrijfsbebouwing is functioneel en geometrisch van vorm en houdt ten minste 3 meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

Het volume bestaat uit rechthoekige hallen met haakse hoeken en een plat of licht hellend zadeldak met een maximale hoogte van 8 meter aan de Valkenburgerweg. Die 8 meter biedt de mogelijkheid om een hoogteaccent te maken op de hoek. De maximale hoogte bouwt af naar 6 meter, richting de bestaande bedrijfspanden aan de Lindelauffer Gewande die een hoogte hebben van circa 6 meter. Daarbij moeten zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp.

Er dient gestreefd te worden naar het ontwerpen van een krachtig volume, waarbij de ingang wordt benadrukt door de façade of luifel en is duidelijk zichtbaar in het gevelbeeld.

AAN-, UIT- EN BIJGEBOUWEN

De toevoeging van een aan-, uit- of bijbouw ten behoeve van het ontvangen van klanten is niet toegestaan. Dit dient integraal onderdeel te zijn van het ontwerp van de hoofdmassa.





Afbeelding 10: Verbijzondering ingang



Afbeelding 11: Verbijzondering volume bij ingang



Afbeelding 12: Verbijzondering ingang



Afbeelding 13: Afgeronde hoek als accent



Afbeelding 15: Materiaal als verbindend element met verbijzondering op de hoeken

W₁

BEELDKWALITEITSVOORWAARDEN

ARCHITECTUUR

Door de ligging op de hoek van de Valkenburgerweg en de Lindelauffer Gewande is de locatie een markante zichtlocatie, wat vraagt om extra aandacht voor architectuur. Op deze plek dient rekening gehouden te worden met een welstandstoets op niveau 1 conform de gemeentelijke Welstandsnota.

GEVELOPBOUW

Bij de gevels die naar de weg georiënteerd zijn zullen zowel de representatieve als functionele bouwdelen op een hoogwaardige manier worden vormgegeven en gedetailleerd. Daarbij zullen de gevels aan de Valkenburgerweg en de eerste 18m aan de Lindelauffer Gewande voor ten minste 25% bestaan uit transparante geveldelen.

De hoek aan de Valkenburgerweg vormt de entree van het bedrijventerrein en verdient daarom een verbijzondering zodat deze hoek sterk in het stedelijk weefsel verankerd wordt. Het gebruik van ronde vormen, als verbijzondering van deze hoek is toegestaan. Daarbij vormt het materiaal het verbindend element omdat er geen onderscheid in materiaal gemaakt wordt tussen het representatieve deel en het functionele deel van het gebouw. Het moet één krachtig gebouw worden als markering van de entree van het bedrijventerrein. Het gebouw dient uit één hoofdmateriaal te bestaan waarin voor maximaal

25% het gebruik van een secundair materiaal mogelijk is voor de gesloten geveldelen.

Voor de gevels die niet in het zicht liggen vanaf de straat geldt dat de welstandstoets minder streng is. Desalniettemin dient het totaalbeeld eenheid en rust uit te stralen en dienen de noodzakelijke functionele gevelopeningen op een eenvoudige maar degelijke wijze gedetailleerd te worden.

De ingang van het gebouw wordt benadrukt door de façade of luifel en is duidelijk zichtbaar in het gevelbeeld. Hier zijn verspringingen in de rooilijn of (hoogte)accenten als integraal onderdeel van de bouwmassa toegestaan. Daarbij omvat het entreemotief maximaal 25% van het geveloppervlak indien de entree aan de Valkenburgerweg ligt en maximaal 25% over een gevellengte van maximaal 18m indien de ingang aan de Lindelauffer Gewande is georiënteerd.



Afbeelding 17: Baksteen in bruine tinten



Afbeelding 18: Baksteen in rode tinten



Afbeelding 19: Metselwerk details



Afbeelding 20: Stalen gevelbeplating in grijs tinten



Afbeelding 21: Transparante gevel



Afbeelding 22: Hoogwaardige stalen gevelbeplating in grijs tinten

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Gezien het gaat om een zichtlocatie is het gebruik van hoogwaardig en kleurvast materiaal in neutrale kleuren van essentieel belang. Voor gesloten bouwdelen geldt als primair materiaal metselwerk in rode of bruine tinten en geprofileerde metalen beplating in grijstonen. De entree mag daarbij een meer uitgesproken karakter hebben, daarbij kunnen accenten worden toegevoegd middels een secundair materiaal of afwijkende kleurstelling conform de regels zoals deze onder het kopje architectuur zijn vermeld. Voor de transparante geveldelen geldt dat deze in glas worden uitgevoerd.

INRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE

De Lindelauffer Gewande wordt aan één zijde van de weg begeleid door bomen en lage beplanting. Deze beplanting staat aan de overzijde van de weg ten opzichte van de te ontwikkelen kavels. Er is daarom geen ingreep op de kavels nodig om deze groenstructuur te versterken. Wel is een groene entree vanuit beeldkwaliteit wenselijk.

De buitenruimte op het perceel dient een geordende uitstraling te hebben waarbij buitenopslag van materieel benodigd voor de bedrijfsvoering zo veel als mogelijk vermeden dient te worden. Aan de straatkant is opslag in de buitenruimte verboden.

De entree dient naast accentuering door middel van kleur, materiaal en detaillering ook geaccentueerd te worden door de inrichting van de buitenruimte. Daarnaast dient de entree ook voorzien te worden van een groene invulling in de vorm van beplanting.

De buitenruimte dient verhard te worden met klinkers in een kleur binnen hetzelfde spectrum als de gevelbekleding. Parkeren voor bezoekers dient op eigen terrein opgelost te worden.



Afbeelding 23: parkeerplaats met hagen



Afbeelding 24: parkeerplaats met haag



Afbeelding 25: markeren ingang door bestrating



Afbeelding 26: markeren ingang door bestrating



Afbeelding 27: Gevelreclame met indirecte verlichting



Afbeelding 28: Gevelreclame en adressering



Afbeelding 29: Gevelreclame logo



Afbeelding 30: Gevelreclame alleen tekst

GEVELRECLAME

Gemeente Voerendaal heeft geen reclamebeleid. Uitsluitend bedrijfslogo en belettering die op een indirecte en gematigde wijze is verlicht. Daarbij mag de gevelreclame niet meer dan 25% van het geveloppervlak aan de betreffende zijde beslaan.

Wat niet toegestaan is:

- overige reclameuitingen
- neon reclame
- felle verlichting of felle aanlichting
- borden, spandoeken of andere reclameuitingen van tijdelijke aard.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.com