

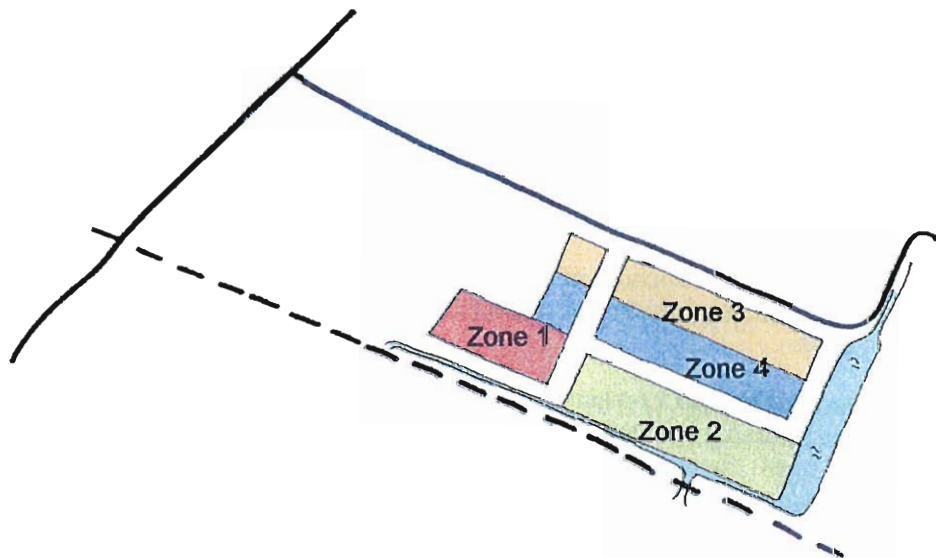
4.6 Kwaliteitszones

In dit beeldkwaliteitsplan is een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plan Hofland II. Het plangebied is ingedeeld in kwaliteitszones. Per zone zijn de eisen die aan de bebouwing in de verschillende zones worden gesteld kort beschreven. Samen met de kwaliteitskaart zal dit als toetsingsmiddel worden gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen.

In de beschrijving bij de kwaliteitskaart zijn aspecten aangegeven betreffende:

1. architectuur
2. entree van de bebouwing
3. bouwhoogte
4. terreininrichting en parkeren
5. materiaalgebruik
6. reclame

Het terrein is onderverdeeld in 4 zones. De zonering ondersteunt de ruimtelijke en functionele structuur van het terrein. De toetsingscriteria zijn niet allemaal van toepassing op alle zones op het terrein.



Zone 1 langs het spoor binnen de bebouwingsgrens

Als zichtlocatie van Obdam langs het spoor wordt op deze plek een hoge architectonische kwaliteit en uitstraling verlangd. Het eigentijdse en de samenhang in de bebouwing wordt met name gerealiseerd door een beperkte maat van de bebouwing toe te staan en de bebouwing 'passend in de rij' te maken. Vanwege de ligging in het bebouwd gebied (Meerweijde aan de overzijde van het spoor) kan hier wat hoger gebouwd worden en mag het gebied een steniger uitstraling krijgen.

Architectuur

Bij de architectonische uitwerking van de panden dient aandacht te worden geschonken aan (duurzaam) materiaalgebruik en de afwerking van de gevels. Er moet worden voorkomen dat er anonieme loodsen ontstaan. Bijzondere architectuur moet hier gestimuleerd worden. De straatgerichte representatieve gevels met een open en transparant karakter (geen gesloten gevels), kunnen verbijzonderd worden met architectonische accenten.

Entree

De entrees van de bedrijven richten zich naar het spoor en zijn als zodanig herkenbaar in het gevelbeeld.

Bouwvolume

De bebouwing mag, in aansluiting op de bedrijfsdoeleindenbestemming in het dorp en de aansluitende bestaande bebouwing aan de Overweg, maximaal 7 meter (goot) of 10 meter (kap) hoog zijn.

Per bedrijf mag niet meer dan 80% van de daarbij behorende gronden worden bebouwd.

De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 300 m² zijn. De afstand tussen gebouwen dient tenminste 9 meter te zijn, in die zin dat een bedrijfsgebouw een afstand van 4,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht neemt.

Ruimte voor opslag moet in de hoofdvorm van het gebouw geïntegreerd worden.

Terreininrichting en parkeren

Vanwege de prominente ligging langs het spoor is naast een uitdagende architectuur ook een uitdagende terreininrichting van de kavel gewenst. De buitenruimte krijgt een rustige, eventueel met groen aangeklede, uitstraling, aansluitend bij de bestaande situatie aan de Overweg. Parkeren wordt op eigen erf opgelost, bij voorkeur geconcentreerd aan de voorzijde van de bedrijven.

Hekwerken en opslag buiten de bedrijfsgebouwen moet worden voorkomen door een zorgvuldige vormgeving van de bebouwing en inrichting van het terrein.

Materiaalgebruik en kleur

Hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling. De voorkeur gaat uit naar open constructies met veel glas en gebruik van baksteen, natuursteen en hout. Qua kleurgebruik kan hier meer dan in zone 2.

Reclame

Reclame-uitingen op of aan het gebouw dienen terughoudend te zijn en als geïntegreerd onderdeel van het gebouw te worden vormgegeven.

Zone 2 langs het spoor buiten de bebouwingsgrens

Wat kwaliteitsniveau betreft, is deze locatie vergelijkbaar met zone 1. Ook hier wordt gestreefd naar een modern bedrijvenpark. Deze zone heeft echter een meer groene uitstraling dan zone 1, vanwege de ligging aan het (nog) open landschap.

Architectuur

De bebouwing vraagt om een zorgvuldige vormgeving die door materiaal en kleurkeuze echter minder prominent aanwezig is dan de bebouwing in zone 1. De bebouwing ligt met de achterkant naar het spoor. Deze achtergevel dient representatief te worden vormgegeven (geen gesloten gevel). De straatgerichte gevel met een open en transparant karakter kan worden verbijzonderd met architectonische accenten. Voor het meest oostelijke bedrijf geldt dat deze aan drie gevels verbijzonderd en representatief moet zijn.

Entree

De entrees van de gebouwen liggen aan de ontsluitingsweg en zijn als zodanig herkenbaar in het gevelbeeld.

Bouwvolume

Voor wat betreft het bouwvolume gelden dezelfde uitgangspunten als voor zone 1. De bebouwing mag maximaal 10 meter hoog zijn (gothoogte 7 meter), aansluitend bij de bestaande bebouwing aan de Overweg.

Per bedrijf mag niet meer dan 80% van de daarbij behorende gronden worden bebouwd.

De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 300 m² zijn. De afstand tussen gebouwen dient tenminste 9 meter te zijn, in die zin dat een bedrijfsgebouw een afstand van 4,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht neemt.

Ruimte voor opslag moet in de hoofdvorm van het gebouw geïntegreerd worden.

Terreininrichting en parkeren

Vanwege de prominente ligging langs het spoor is naast een uitdagende architectuur ook een uitdagende terreininrichting van de kavel gewenst. De buitenruimte krijgt een parkachtige, groene uitstraling, waarbij de bestaande sloot langs het spoor verbreed wordt. Parkeren wordt op eigen erf opgelost, geconcentreerd aan de voorzijde van de bedrijven.

Hekwerken en opslag buiten de bedrijfsgebouwen moet worden voorkomen door een zorgvuldige vormgeving van de bebouwing en inrichting van het terrein.

Materiaalgebruik en kleur

Hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling. De voorkeur gaat uit naar gebruik van baksteen, glas, natuursteen en hout. Gedekte kleurtinten, geen felle en contrasterende kleuren.

Reclame

Reclame-uitingen op of aan het gebouw dienen terughoudend te zijn en als geïntegreerd onderdeel van het gebouw te worden vormgegeven. Bij het meest oostelijke gebouw is aan de oostgevel geen reclame toegestaan.

Zone 3 Aan de Hofland

De bebouwing aan de Hofland krijgt het karakter van een modern en open dorpslint. De vrijstaande woningen staan op ruime kavels. De ontsluiting van

de woningen vindt plaats via de Hofland. De woningen hoeven niet in één lijn te staan, maar hebben wel een voortuin van minimaal 5 meter.

Architectuur

Vanwege de vrije ligging aan de Hofland en zichtbaarheid vanaf de Lutkedijk is een zorgvuldige vormgeving van de woningen gewenst, waarbij het traditionele beeld van de woning met kap aangehouden wordt. De Hofland krijgt daarmee de uitstraling van een (traditioneel) bebouwingslint.

Entree

De woningen richten zich met een representatieve voorkant naar de Hofland. De woningen die aan de interne ontsluiting liggen, mogen hun entree echter ook op deze weg richten. De andere woningen hebben hun entree direct aan de Hofland.

Bouwvolume

De goothoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 6 en de hoogte niet meer dan 10 meter, indien afgedekt met een kap, anders maximaal 6 meter. Bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3 meter tenzij deze wordt afgedekt met een kap, dan is de maximale hoogte 5 meter. Woningen dienen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden, waarbij de minimale afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens 2 meter bedraagt.

Terrein en parkeren

De tuinen van de kavels hebben een groene uitstraling ter bevordering van de landschappelijke inpassing van het nieuwe lint. Erfafscheidingen dienen bij voorkeur met behulp van beplanting gerealiseerd te worden. Voor erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied is dit verplicht. Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Parkeren voor bezoekers vindt plaats in het openbaar gebied.

Materiaalgebruik en kleur

Hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling. De voorkeur gaat uit naar gebruik van baksteen, natuursteen en hout. Gedekte kleurtinten, geen felle kleuren.

Zone 4 in de Hofland

Zone 4 betreft de overige kavels, welke zijn bestemd voor de combinatie van wonen en werken. Aandacht voor kwaliteit en ruimtelijke beleving zijn ook in dit intergerichte gebied van groot belang. In deze zone is het mogelijk woningen gecombineerd met een bedrijf te bouwen. Uitstraling en representativiteit van bebouwing en terreininrichting is hier vooral gerelateerd aan de infrastructuur. De bebouwing mag variëren en de inrichting van het wegprofiel moet krachtig zijn. Het streven is gericht op het realiseren van eenheid door een eenduidige inrichting van het openbare wegprofiel in relatie tot de inrichting van de voorterreinen van de private kavels.

Architectuur

De straatgerichte representatieve gevels verbijzonderen met architectonische accenten met een open en transparant karakter, geen gesloten gevels. Voor bedrijfsgebouwen met een zelfstandige woning geldt dat de woning naast of voor het bedrijfsgebouw staat. Voor

bedrijfsgebouwen met een inpandige woning vindt de woonfunctie aan de voorzijde plaats.

Entree

De woningen met bedrijven liggen aan de interne ontsluitingsstructuur. De entrees bevinden zich aan de oost-west lopende straat. De entrees van de bedrijven zijn als zodanig herkenbaar in de gevel van de bebouwing.

Bouwvolume

De goothoogte van de woningen mag niet meer zijn dan 6 meter en de hoogte niet meer dan 10 meter, afgedekt met een kap. Voor bedrijfsgebouwen (incl. inpandige woningen) is een goothoogte van 7 meter mogelijk en een hoogte van 10 meter. Bijgebouwen hebben een maximale hoogte van 3 meter tenzij deze wordt afgedekt met een kap, dan is de maximale hoogte 5 meter. Er is een maximum van 300 m² per gebouw gesteld. Per kavel mag maximaal 80% van de daarbij behorende gronden bebouwd worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 4,5 meter voor bedrijfsgebouwen en 2 meter voor woningen. Ruimte voor opslag moet in de hoofdvorm van het gebouw geïntegreerd worden.

Terrein en parkeren

De inrichting van de terreinen heeft een groene uitstraling. Erfafscheidingen dienen zoveel mogelijk met behulp van beplanting gerealiseerd te worden.

Parkeren ten behoeve van bedrijven vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Daarnaast is er ruimte voor parkeren in het openbaar gebied.

Materiaalgebruik en kleur

Hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling. De voorkeur gaat uit naar gebruik van baksteen, natuursteen en hout. Voor de meest oostelijke bebouwing geldt dat alleen gedekte kleurentinten zijn toegestaan, geen felle kleuren.

Reclame

Reclame-uitingen op of aan het gebouw dienen terughoudend te zijn en als geïntegreerd onderdeel van het gebouw te worden vormgegeven. Bij het meest oostelijke gebouw is aan de oostgevel geen reclame toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Indien er door ontwikkelingen in de markt geen behoefte meer bestaat aan de combinatie van wonen en werken, is het mogelijk om deze bestemming te wijzigen in alleen 'wonen' onder de volgende voorwaarden:

Voor bedrijfsgebouwen met een zelfstandige woning geldt:

- Woning staat voor of naast het bedrijfsgebouw;
- Voor de woning geldt een goothoogte van 6 meter, voor het bedrijfsgebouw 7 meter;
- Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dient een regeling te worden opgenomen voor een maximum aan bijgebouwen. Vervolgens gelden de bebouwingsvoorschriften zoals in zone 3

Voor bedrijfsgebouwen met een inpandige woning geldt:

- Wonen aan de voorzijde;
- Goothoogte tot 7 meter mogelijk;

- Geen wijzigingsmogelijkheid tot wonen, tenzij het gebouw gesloopt wordt. Dan gelden de bebouwingsvoorschriften zoals in zone 3.

