



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Kroezenhoek West fase 1 Den Ham



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

2289

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

11 december 2023

Bestandsnaam

2289 RKP-02.indd

Aantal pagina's

15

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
3	BESTAANDE SITUATIE	5
3.1.	het plangebied in het landschap	5
3.2.	ruimtelijk onderbouwing	11
4	BEELDKWALITEITSPLAN	13

1 INTRODUCTIE

Dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen aan het perceel Kroezenhoek in Den Ham. Initiatiefnemers willen hier een productiebedrijf voor de realisatie van prefab woningen bouwen.

De ontwikkeling betreft een nieuwvestiging van een bedrijf aan de zuidzijde van Den Ham. Het gebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Kroezenhoek. Meer specifiek gaat het om fase 2 van Kroezenhoek West.

Aangezien het bedrijf op de overgang van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied ligt is het ruimtelijk kwaliteitsplan het onderdeel waarmee de landschappelijke inpassing geborgd wordt. Als basis is hiervoor het reeds vigerende stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan gebruikt.





Het plangebied
maakt onderdeel
uit van het be-
drijventerrein
Kroezenhoek ten
zuiden van de
kern Den Ham.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

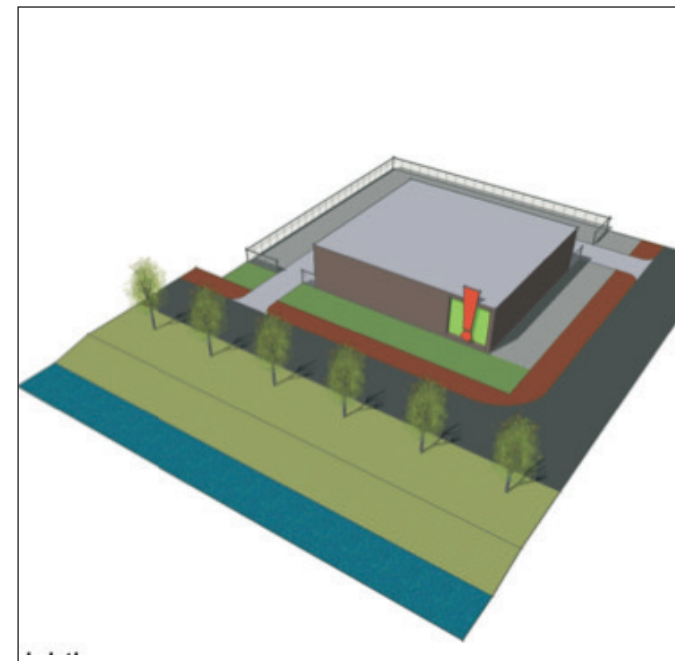
Beeldkwaliteitsplan Zuidkant Kroezenhoek West

Het aanzicht op het bedrijventerrein vanaf de Marleseweg wordt bepaald door de zuidrand van het plan. Omdat de afstand tussen beschouwer en object groot is gaat het om het globale beeld van de samenhangende rij. Zie hieronder het schema.

Algemeen	De bedrijfsgebouwen hebben van afstand een duidelijke samenhang en zijn van dichtbij individueel onderscheidend;
Situering, orientatie en rooilijn	De gebouwen staan in dezelfde rooilijn; De gebouwen zijn op het zuiden georiënteerd;
Massa en hoogte	De bedrijfsbebouwing heeft een plat dak;
Vormgeving en uitstraling	De bedrijfsbebouwing heeft een goed herkenbare en rustige uitstraling; Een deel van de gevel van het gebouw wordt dusdanig opvallend vormgegeven dat het de identiteit van het gebouw bepaald; Als er een meerlaags deel is dan dient dat opvallend en afwijkend van de rest van het gebouw te worden vormgegeven;
Materialisatie en kleur	De gevels van het bedrijfsgebouw zijn in gedekte kleuren; Uitzondering is het opvallende accent op een deel van de gevel, dit mag uitbundig van kleur zijn.
Buitenruimte	De inrichting van de terreinen aan de voorzijde (zuidzijde) is representatief en groen.

De openbare ruimte van het bedrijventerrein Kroezenhoek West is ten eerste functioneel. De sfeer van de inrichting is dan ook sober en doelmatig. Maar gelijktijdig zijn er overgangen naar het landschap van de Linderbeek en de inrichting van de centrale as. Hieronder staat het schema voor de inrichting van de openbare ruimte.

Algemeen	De inrichting is sober en doelmatig met een beperkt palet aan inrichtingselementen;
Materialisatie	De bestrating is gesloten (asfalt); De rabatstroken zijn daar waar ze grenzen aan uitgeefbaar terrein bestraat met een grijze betonstraatsteen;
	De rabatstroken zijn daar waar ze grenzen aan openbare ruimte (grasveld - plantsoen) ingezaaid met gras;
Inrichting groene ruimte	De oevers van het water aan de zuidzijde worden duurzaam ingericht als plas-dras oevers; De beplanting is inheems, voor de bomenrij valt te denken aan Esdoorns of Beuken; Aan het uiteinde van de centrale as wordt een verblijfsplek ingericht, de gebruikte materialen zijn duurzaam en natuurlijk; Aan de oostzijde van de centrale as wordt een struikenrij aangeplant, gedacht wordt aan inheemse struiken als meidoorn of sleedoorn.



schema kavelinrichting



schema kavelinrichting

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. HET PLANGEBIED IN HET LANDSCHAP

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Kroezenhoek en meer specifiek de Kroezenhoek West. Het vormt de zuidelijke grens van het bedrijventerrein. Vanaf de Marleseweg is er zicht op de locatie. Op de hoek is reeds het bedrijf van Roelofs gerealiseerd. Dit bedrijf bestaat uit verschillende volumes die een sobere en landelijke uitstraling kennen. Op de westelijke rand van het plangebied staan enkele zwarte elzen die behoudenswaardig zijn.

De ontsluiting is reeds aanwezig. (zie onderste foto). Deze weg zal aan de noordzijde tevens op een bestaande weg aansluiten.

Vanuit het beeldkwaliteitsplan zijn op de beoogde locatie meerdere bedrijven beoogd. Het plan is echter hier één volume te realiseren. Een brede groenstrook aan de zuidzijde kan wel aangelegd worden.



Roelofs



zicht op het plangebied vanaf de Marleseweg



plangebied



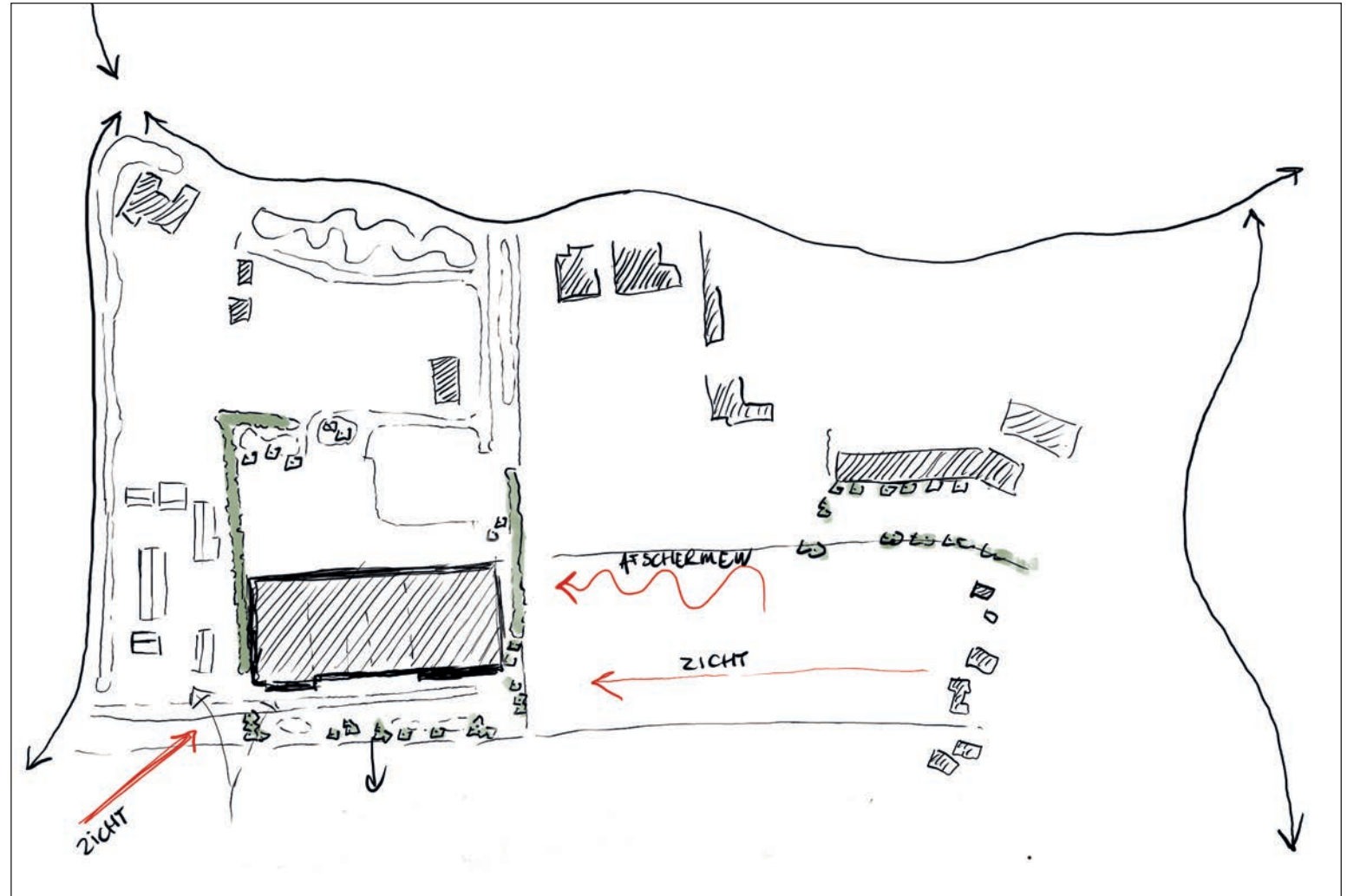
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- realisatie bedrijfsgebouw;;
- realisatie kantoor met entree;
- hoofdentree via de Marleseweg, nevenentree voor laden/lossen via de Brookotter;
- parkeren bezoek en personeel aan zuidzijde gebouw;
- buitenopslag aan de noordzijde van het gebouw.

Uitgangspunten gemeente:

- het beeldkwaliteitsplan Kroezenhoek west 2 vormt de basis voor de verdere uitwerking.
- nadere uitwerking voor beoogde architectuur en landschappelijke inpassing.
- brede groenstrook aan de zuid- en oostzijde van het plangebied;
- in het oorspronkelijke plan waren meerdere volumes beoogd;
- ruimte voor waterberging.

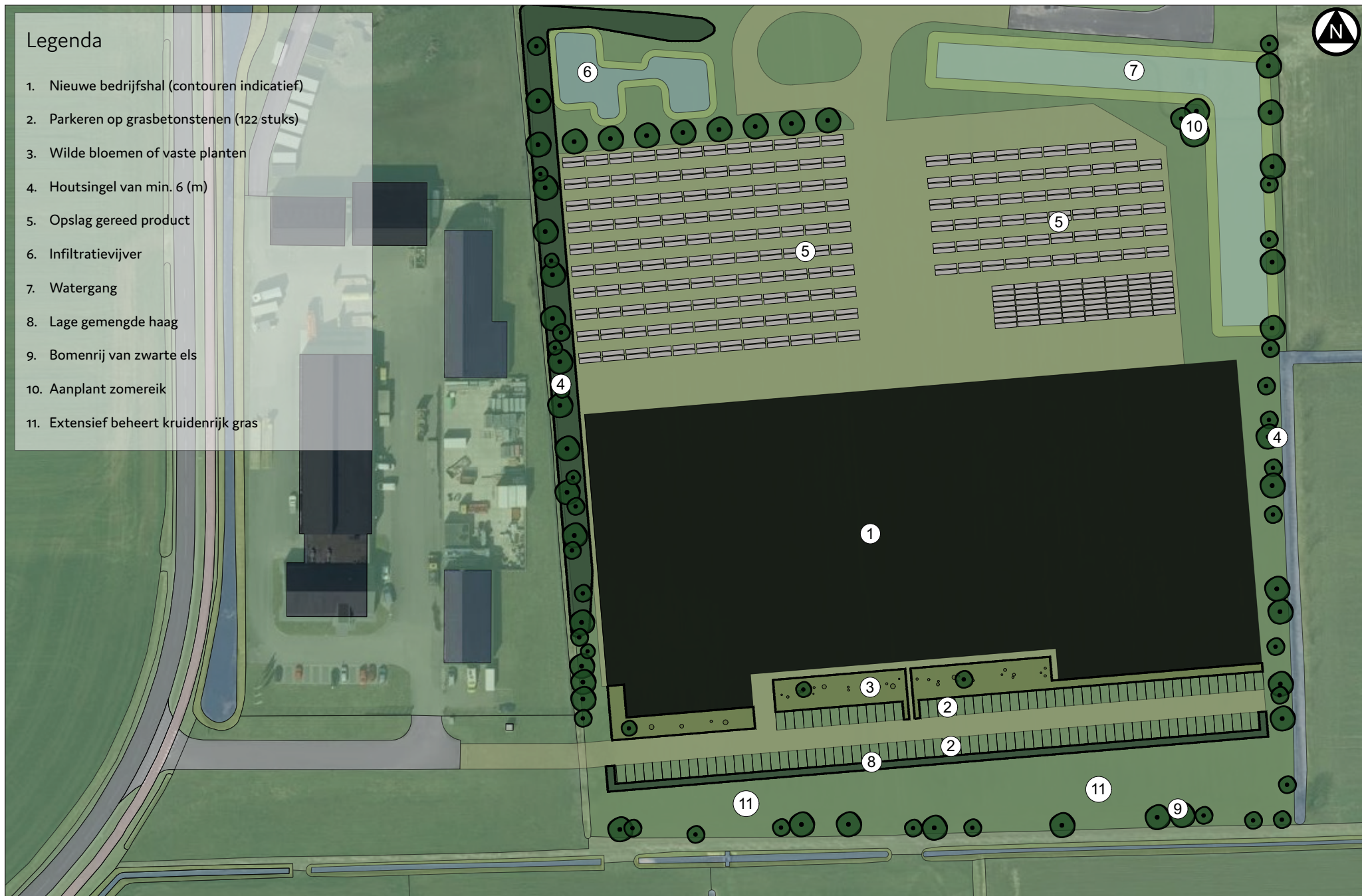


In grote lijnen sluit de beoogde ontwikkeling aan op het oorspronkelijke plan. Nu er één groot volume gerealiseerd wordt zal goed gekeken moeten worden naar de verschijning van het pand. Deze moet een bepaalde mate van geleiding kennen.

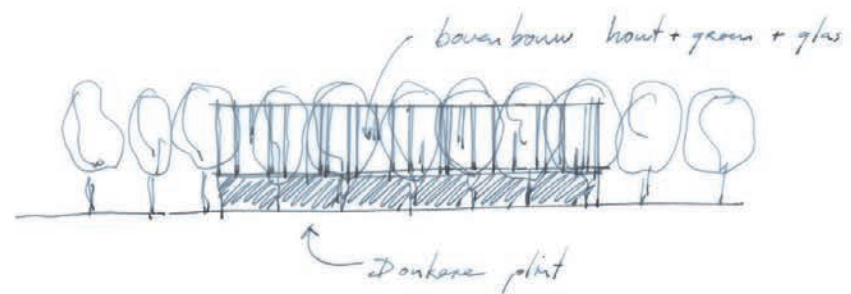


Legenda

1. Nieuwe bedrijfshal (contouren indicatief)
2. Parkeren op grasbetonstenen (122 stuks)
3. Wilde bloemen of vaste planten
4. Houtsingel van min. 6 (m)
5. Opslag gereed product
6. Infiltratievijver
7. Watergang
8. Lage gemengde haag
9. Bomenrij van zwarte els
10. Aanplant zomereik
11. Extensief beheert kruidenrijk gras



■ gebouwen in het groen



het gebouw weg laten vallen in/tegen de groene achtergrond

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Het bedrijf maakt prefabelementen voor woningen. Het bedrijf zal concreet bestaan uit een kantoor, een productiehal en een buitenopslag. Vanuit het oorspronkelijke plan waren hier meerdere bedrijven bedacht waarmee er losse kleinere volumes waren voorzien.

Het plan omvat nu één groot volume. Om te zorgen dat het aansluit op de schaal van het landschap zal het volume zorgvuldig ingepast moeten worden. Enerzijds met groen en anderzijds door een zorgvuldig gekozen architectuur.

Kenmerkend in de omgeving zijn de groene 'schermen' in het landschap. Van oorsprong was het landschap nog geslotener met meer houtsingels op de perceelgrenzen.

Het gebouw komt op de overgang van het bedrijventerrein naar een relatief open landschap. Door aan de zuidzijde een rand van groen aan te planten in de vorm van bomen wordt enerzijds het volume verzacht maar blijft er wel zicht op de plint van het gebouw.

Daarnaast zal het volume een horizontale gelaagdheid krijgen met subtiële accenten om zo aan te sluiten op de van oorsprong bedoelde diversiteit van meerdere kleinere volumes. (zie beeldkwaliteitsplan).

Een voordeel van één groot volume is dat er een uniform en rustig gevelbeeld ontworpen kan worden. Voor het ontwerpen van het gebouw zijn in hoofdstuk 3.3 voorwaarden opgenomen.

Grotendeels sluit de buiteninrichting van het plangebied aan op het vigerende beeldkwaliteitsplan. Zo wordt er aan de zuid- en oostzijde een brede buffer gemaakt voor water. Er wordt hier één brede waterstrook gemaakt met natuurvriendelijke oevers. Hiermee wordt de biodiversiteit van deze rand vergroot. Langs de randen worden bomen geplant in een losse setting waarmee het beeld aansluit op de bestaande bomenrijen in het gebied. Op het terrein worden eveneens (kleinere) bomen aangeplant. Het eindbeeld is aan de zuidzijde een groene afscherming met zicht op de plint van het gebouw.

De oostzijde wordt afgeschermd middels een houtsingel waarmee het zicht op het achterterrein (en de opslag van panelen) ontnomen wordt.

De ontsluiting van het bedrijf zal op de bestaande structuur aansluiten. Daarbij is aan de zuidzijde van het pand een parkeerplaats voorzien. Deze zal bestaan uit grasbetonstenen die aansluiten op de asfaltverharding van de rijweg. De parkeerplekken worden afgeschermd middels een lage gemengde haag die de geparkeerde auto's afschermen maar het zicht op het pand niet ontnemen. Voor het gebouw worden brede borders aangelegd met natuurlijke beplanting. Hiernaast zijn sfeerbeelden opgenomen. De beplanting zal in harmonie met het gebouw geselecteerd worden.

Aan de noordzijde is de buitenopslag. Deze zal vanuit de omgeving niet te zien zijn. Het wordt grotendeels afgeschermd middels een gesloten houtsingel.



beplanting in harmonie met het gebouw

Legenda

1. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 14-16 Totaal 37 stuks
Eindbeeld is een losse bomenrij

2. Aanplant Winterlinde - *Tilia tomentosa*
Aanplantmaat 16-18 totaal 8 stuks
Eindbeeld is een bomenrij

3. Aanplant houtsingel bestaande uit:

zwarte els - *Alnus glutinosa* 5%
zomereik - *Quercus robur* 10%
hazelaar - *Corylus avellana* 10%
Geldersche roos - *Viburnum opulus* 15%
veldesdoorn - *Acer campestre* 10%
sleedoorn - *Prunus spinosa* 20%
meidoorn - *Crateagus monogyna* 15%
lijsterbes - *Sorbus aucuparia* 15%

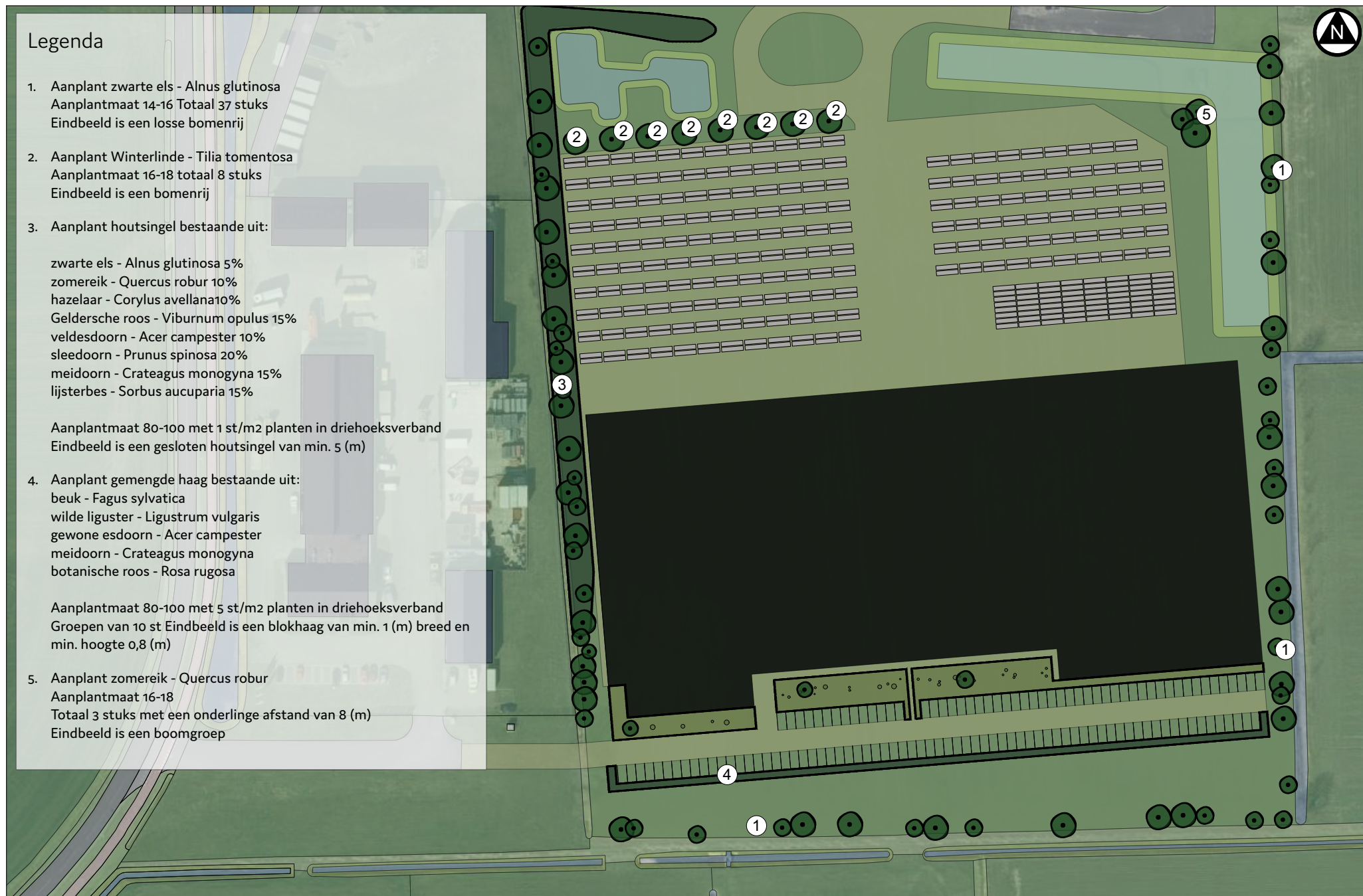
Aanplantmaat 80-100 met 1 st/m² planten in driehoeksverband
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 5 (m)

4. Aanplant gemengde haag bestaande uit:

beuk - *Fagus sylvatica*
wilde liguster - *Ligustrum vulgare*
gewone esdoorn - *Acer campestre*
meidoorn - *Crateagus monogyna*
botanische roos - *Rosa rugosa*

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m² planten in driehoeksverband
Groepen van 10 st Eindbeeld is een blokhaag van min. 1 (m) breed en min. hoogte 0,8 (m)

5. Aanplant zomereik - *Quercus robur*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 3 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)
Eindbeeld is een boomgroep



5 BEELDKWALITEITSPLAN

Het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerkingen van het de bedrijfshal het kantoor en de buitenruimte. Het beeldkwaliteitsplan zal de welstandsnota vervangen.

Algemeen

Het plangebied vormt een overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied. Dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet van het plan met een duidelijke indeling van het terrein. Er is bewust gekozen om aan de zuidzijde een gevel met de hoofdentree te maken. Zo kan er aan de noordzijde een buitenopslag gemaakt worden waarmee deze vanuit het landschap niet te zien is. De architectuur van het nieuwe bedrijf zal rustig en vriendelijke zijn. Ook de vormgeving van de openbare ruimte ondersteunt de sfeer van het landelijk gebied met veel gras, water en bomen. Hiermee wordt een passende inpassing gemaakt.

Ambitie (hoog)

Vanuit stedelijk en ruimtelijk oogpunt is er sprake van een zichtlocatie. Vanuit deze optiek hanteert de gemeente op deze locatie een hoge ambitie voor de omgevingskwaliteit. Dit dient tot uiting te komen in de architectonische kwaliteit van het gebouw zowel op zichzelf, als in relatie tot de omgeving aan de hand van de uitgangspunten die in deze beeldkwaliteitsparagraaf zijn geformuleerd. Het definitieve ontwerp dient te voldoen aan de onderstaande criteria voor omgevingskwaliteit. De referentiebeelden dienen als ondersteuning. De criteria zijn leidend.

Bebouwingstypologie

Op het terrein komt één groot volume met een horizontale geleiding. Het hoofdgebouw heeft een plat dak met een hoogte van maximaal 12 meter. Laden en lossen, vindt bij voorkeur plaats aan de noordzijde van het pand, zoveel mogelijk uit het zicht. Opslag vindt ook plaats aan de noordzijde uit het zicht en wordt eventueel ingepast binnen het hoofdvolume. Het parkeren vindt plaats op grasbetonsteen aan de zuidzijde voor de zuidgevel.

Situering/ inpassing

Deze beeldkwaliteitsparagraaf heeft betrekking op het bouwkundig ontwerp. De afspraken met betrekking tot parkeren, bestrating, verlichting, hekwerken, groen, bomen en paden worden vastgelegd in een terreininrichtingsplan als onderdeel van de omgevingsvergunning. De kwaliteit van de inrichting van de omgeving en aansluiting op de openbare ruimte moet blijken uit dit inrichtingsplan dat door de gemeente positief wordt beoordeeld.

Hoofdvorm

Het hoofdvolume/ bedrijfshal is een helder alzijdig afleesbaar vriendelijk vormgegeven volume. Het grote volume/ bedrijfshal wordt onderbroken door kleinere accentvolumes voor bijvoorbeeld de entree en het kantoorgedeelte. Zodat het geheel een compositie vormt met de bouwvolumes van Roelofs;

Gebouw

Kantoor en publieksgerichte functies in het gebouw dienen zoveel mogelijk aan de zuidzijde gesitueerd te worden;

het grote gebouw kan accenten krijgen, deze zullen echter wel subtiel vormgegeven moeten worden;

het pand moet bestaan uit een volume dat rust uitstraalt, het moet vriendelijk in het landschap staan;

in detail aandacht voor het materiaal;

gezien de omvang van het gebouw moet er rondom een horizontale belijning en geleiding toegepast worden.

Architectuur

De gevels die gericht zijn op het openbare gebied hebben een representatieve uitstraling, geen blinde gevels,

evenwichtige gevelcompositie met horizontale en verticale belijning.

geleding in grote gevelvlakken is gewenst;

toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur;

vormgeving, kleur en materiaalgebruik.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

Het hoofdvolume/ bedrijfshal wordt uitgevoerd in een gedekte lichte kleurstelling. De accentvolumes worden contrasterend in een gedekte donkere kleurstelling of in natuurlijke materialen als hout;

geen gebruik van 'goedkoop uitziende' materialen en/of 'glimmende' plaatmaterialen;

de detaillering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.

Installaties

Installaties en installatieonderdelen zijn geïntegreerd in het architectonische ontwerp en/ of verdekt opgesteld. Geen 'glimmende' installatie onderdelen in het zicht;

Reclame

Reclame moet voldoen aan het gemeentelijke reclamebeleid.

Reclame-uitingen steken niet boven het gebouw uit;



erf