

Doetinchem, Vredesteinterrein beeldkwaliteitplan

Definitief
4 maart 2011



inbo

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T +31 (0)33 286 82 11
E info@inbo.com
KvK 31026236

referentie:
TdV/mp/7828/110304 (MvdP) BKP Vredesteinter-
rein - def.indd

4 maart 2011



Opdrachtgever:
Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV
Van Oldenbarneveldstraat 117
Postbus 5103
6802 EC Arnhem
T +31 (0)26 353 50 00
E vwpo.arnhem@vanwijnen.nl
KvK 09112513



Doetinchem, Vredesteinterrein beeldkwaliteitplan

Definitief

4 maart 2011

Vredestein startte in 1934 de fietsbandenfabriek in de Achterhoek. Na bijna 70 jaar wordt in november 1999 besloten de productie van fietsbanden te verplaatsen. In 2001 wordt de fietsbandenfabriek in Doetinchem voorgoed stilgelegd. Daarmee komt het terrein vrij voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente Doetinchem en Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. zijn gezamenlijk voornemens het plangebied, bekend als het Vredesteinterrein, te herontwikkelen. In het door de gemeente Doetinchem opgestelde Masterplan Schil is het braakliggende voormalige industrieterrein aangegeven als stadsmilieu 'nieuwe mix', waarin een mix van bedrijven en voorzieningen in een kwalitatief hoogwaardige ambiance zal worden gerealiseerd.

Het kader waarbinnen deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden wordt vastgelegd in het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Verheulswede - Vredesteinterrein 2010 te Doetinchem', waar het Vredesteinterrein onderdeel van is.

Naast het bestemmingsplan wordt gelijktijdig het beeldkwaliteitplan vastgesteld. Samen met het bestemmingsplan vormt dit document het toetsingskader voor de ontwikkeling van het terrein. Het bestemmingsplan als juridisch kader en het beeldkwaliteitplan als welstandskader in aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

Van een kwalitatief goede uitstraling van het gehele bedrijventerrein profiteert elk bedrijf. De uitstraling hangt in grote mate af van de inrichting van de openbare ruimte, maar ook van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte van de bedrijven.

Om een samenhangend beeld te garanderen zijn er bepaalde regels over de uitstraling beschreven in dit zogenaamde beeldkwaliteitplan.

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit drie onderdelen:

- beschrijving van het plangebied en het programma;
- beschrijving van de stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten;
- beschrijving van de beeldkwaliteit, waarin achtereenvolgens de kavelregels, de architectonische randvoorwaarden en de openbare ruimte aan de orde komen.

Aan dit document liggen de volgende stukken ten grondslag:

1. Voorontwerp bestemmingsplan Verheulswede - Vredesteinterrein 2010 te Doetinchem, van 16 september 2010;
2. Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied Zuid, Hamburgerbroek, gemeente Doetinchem (geen datum);
3. Stedenbouwkundigplan Stationsgebied Zuid, Hamburgerbroek, gemeente Doetinchem (geen datum);
4. Masterplan Schil, van 13 december 2007.

Doetinchem, Vredesteinterrein

Beeldkwaliteitplan

inleiding	3
1. plangebied en programma	6
1.1 ligging, begrenzing	8
1.2 huidige situatie	9
1.3 kaders	11
1.4 programma	12
2. stedenbouwkundige ambities en uitgangspunten	14
2.1 karakter en sfeer	16
2.2 stedenbouwkundige verkaveling	18
2.3 dwarsprofielen	24
3. Beeldkwaliteit	26
3.1 wensbeeld, beoogde kwaliteit	28
3.2 beeldkwaliteit en bebouwingsvoorwaarden	29
3.3 zone 1: ten noorden van de Hamburgerbroeklaan	31
3.4 zone 2: ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan	33
3.5 zone 3: langs de verbindingslus	35
3.6 inrichting openbare ruimte	36
3.7 reclame-aanduiding	37

inrichting

planning enabled
programmer

1.1 ligging, begrenzing

Het Vredesteinterrein is gelegen nabij het centrum van Doetinchem. Het terrein ligt ten zuiden van de spoorweg Arnhem - Winterswijk, ten westen van de Terborgseweg en het plangebied Stationspoort, ten noorden van de Industriestraat en ten oosten van de Oude IJssel en de Havenstraat.

Het Vredesteinterrein ligt op loopafstand van het centrum van Doetinchem, het NS-Station Doetinchem en het ten zuiden van het station gelegen busstation. Rondom dit OV knooppunt wordt door de gemeente Doetinchem Stationspoort ontwikkeld als locatie voor hoogwaardige kantoren.

Het naastgelegen Vredesteinterrein én Stationspoort zijn beide onderdeel van het gemeentelijk structuurplan Masterplan Schil. Het structuurplan Masterplan Schil geeft een brede ruimtelijke visie over het gebied 'de Schil' rondom het historische centrum van Doetinchem.

Het plangebied is een transformatiegebied, waarin ruimte wordt gegeven aan nieuwe ruimtelijke structuren en kwaliteiten. Gelegen buiten het 'Ei' (winkel- en uitgaanscentrum van Doetinchem) is het plangebied de juiste plek om voorzieningen te huisvesten die qua maat en schaal niet binnen het Ei passen maar wel de centrumfunctie van Doetinchem versterken.

Het Vredesteinterrein is goed bereikbaar vanaf de snelweg A18 en sluit aan op het bedrijventerrein Verheulswede, een grootschalig bedrijventerrein in de Achterhoek. Verheulswede is gelegen tussen de snelweg A18 en het centrum van Doetinchem, langs de invalsweg naar het centrum en langs de Oude IJssel en kent een grote verscheidenheid aan bedrijven.

De Hamburgerbroeklaan, welke fungeert als hoofdontsluiting van het gebied, verbindt de Terborgseweg in het oosten met de Havenstraat ten westen van het Vredesteinterrein.



Ontsluitingskaart locatie

1.2 huidige situatie

De belangrijkste structuur van het plan wordt, naar analogie met het gebied Stationspoort, gedragen door de Hamburgerbroeklaan. Een brede groene laan met een middenberm en beplanting van lindebomen. Dit ruimtelijke element zorgt voor een binding tussen beide plandelen en doet dienst als een belangrijke verbindingszone tussen de Oude IJssel ten westen van het plangebied en de woonwijken aan de oostzijde.

Op een markante hoek van het Vredesteinterrein is een industrieel pand, het voormalige ketelhuis, met schoorsteen gelegen. Het bouwwerk is van cultuurhistorische waarde en is een gemeentelijk monument. De aanwezige schoorsteen is van belang als een voor Doetinchem zeldzaam voorbeeld van een fabrieksschoorsteen uit de vroege twintigste eeuw, waarbij bovendien nog in een functionalistische trant opgetrokken ketelhuis aanwezig is. Beide elementen zijn in functioneel opzicht onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zowel de schoorsteen als het ketelhuis worden gekenmerkt door een voor deze bouwtijd kenmerkende detaillering en materiaalgebruik. Tevens is het één van de weinige vooroorlogse gebouwen in Doetinchem.

Het bouwwerk dient daarom opgenomen en herbestemd te worden en vormt een beeldbepalend onderdeel van het gebied en, vanwege zijn hoogte voor het historisch gegroeide stadsbeeld, met een verwijzing naar de vroegere functie van het gebied.

Alle overige aanwezige bouwwerken van de Vredesteinfabriek zijn inmiddels gesloopt, de grond is gesaneerd en grotendeels bouwrijp gemaakt en de Hamburgerbroeklaan is voor een belangrijk deel reeds aangelegd.



Gemeentelijk monument, het voormalige ketelhuis met schoorsteen



Hamburgerbroeklaan richting Havenstraat met op de achtergrond het voormalige ketelhuis met schoorsteen

Ijsseleovers

Intermecoterrein

spoor

NS-Station

ca. 18.800 m2

monument

Busstation

Terborgseweg

Hamburgerbroeklaan

ca. 42.500 m2

Stationspoort

Vredesteinterrein

Industriestraat

Havenstraat

Oude IJssel



1.3 kaders

De huidige situatie van het Vredesteinterrein biedt kansen voor de transformatie en herontwikkeling van het gebied, binnen de kaders zoals geschetst in het Masterplan Schil en het voorontwerp bestemmingsplan 'Verheulswede - Vredesteinterrein 2010 te Doetinchem'.

Ambitie bij de ontwikkeling van het plangebied is om een ontwerp te maken met een zorgvuldige inpassing in zijn omgeving. Een plan dat past in de toekomstige stedenbouwkundige setting van het terrein en dat nieuwe kwaliteiten aan de plek toevoegt. In het ontwerp is aansluiting gezocht met de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving Stationspoort.

Omdat niet precies bekend is welke bedrijven zich in het gebied gaan vestigen, is gekozen voor het opstellen van een stedenbouwkundige verkaveling met een bepaalde mate van flexibiliteit.

Daarnaast wordt voor het Vredesteinterrein de beeldkwaliteit gegarandeerd met een compacte set van regels voor de verschillende zones in het plangebied.



Industriestraat aan de zuidzijde van het plangebied



Hamburgerbroeklaan in oostelijke richting



Hamburgerbroeklaan richting de Oude IJssel



Busstation ten oosten van het plangebied

1.4 programma

De ontwikkeling en realisatie van het Vredesteinterrein zal over een langere periode plaatsvinden, waardoor het aanpasbaar moet zijn aan veranderende omstandigheden. Het plan is geen blauwdruk, maar een kader voor de ontwikkeling van het gebied. Het is op dit moment niet precies bekend welke bedrijven zich in de toekomst gaan vestigen. In de uitwerking is rekening gehouden met een gefaseerde en flexibele aanpak die kan anticiperen op veranderende omstandigheden.

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige structuur is een aantal principes leidend geweest:

1. Mogelijkheid van een gefaseerde en flexibele aanpak die kan anticiperen op veranderende omstandigheden;
2. Een programmatische invulling van het plan die rekening houdt met de te verwachten vraag naar bedrijven (maat en schaal van de kavels) vanuit de Doetinchemse markt;
3. Een inpassing van het ontwerp in haar omgeving en afstemming op het ontwerp voor Stationspoort.

In het bestemmingsplan is omschreven welke vorm van bedrijvigheid is toegestaan. Het gebied ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan wordt aangeduid als 'bedrijventerrein'. Het gebied ten noorden van de Hamburgerbroeklaan wordt aangeduid met 'maatschappelijk' en 'gemengd'. Binnen de bestemming bedrijventerrein zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Toegestaan zijn bedrijven met een kantoorachtige uitstraling en beperkte kantooractiviteiten of met ondergeschikte detailhandel, bedrijven in de commerciële dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca, uitsluitend in de vorm van een restaurant, bedrijfsrestaurant/kantine, café, dagzaak en een snackbar/cafeteria.



Indicatie kavelverdeling



Indicatie footprints bouwvolumes

stedebouwkundige
ambities en
uitgangspunten

2.1 karakter en sfeer

Binnen het Masterplan Schil is de Vredesteinlocatie aangewezen als stadsmilieu 'nieuwe mix'. In de planontwikkeling is rekening gehouden met een menging van functies als algemene bedrijvigheid, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorachtige bedrijven, scholen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De overweging daarbij is dat menging van functies zal leiden tot meer levendigheid en vergroting van de sociale veiligheid.

De openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan en daarmee een belangrijke factor ten aanzien van het karakter en de identiteit van het gebied en de verschillende plekken daarbinnen.

Zowel de architectonische uitwerking van de verschillende gebouwen, als de inrichting, detaillering en materialisatie van de openbare ruimte zijn cruciaal voor de realisatie van het plan. De inrichting van de openbare ruimte gaat hand in hand met de inrichting van de kavels en kenmerkt de kwalitatief hoogwaardige ambiance van het stadsmilieu 'nieuwe mix'.

Er zal voor de openbare ruimte, naast dit beeldkwaliteitplan separaat een inrichtingsplan openbare ruimte worden opgesteld. De uitwerking daarvan sluit aan op de inrichting, detaillering en materialisatie van het gebied Stationspoort.



Indicatieve verbeelding van de bouwvolumes



Stationspoort en Vredesterrein als één gebied

2.2 stedenbouwkundige verkaveling

Om de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende delen rondom het centrum te versterken, de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en het groene lommerrijke karakter te versterken, voorziet het Masterplan Schil in de aanleg van een raamwerk van (park)lanen. Een van die lanen is de Hamburgerbroeklaan.

De Hamburgerbroeklaan zorgt voor een ruimtelijke verbinding tussen het Vredesteinterrein en Stationspoort. Het gebied zal als één geheel worden ervaren. De Hamburgerbroeklaan doorsnijdt het plangebied van oost naar west. In het gebied ten noorden van de Hamburgerbroeklaan wordt de bebouwing doorgezet in lijn met de ontwikkeling in het gebied Stationspoort. De bebouwing staat haaks op het spoor en heeft zowel een gezicht naar de Hamburgerbroeklaan, als ook naar het spoor. De kavels zijn circa 80 meter diep.

Het gebied ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan wordt ontsloten via een verbindingslus, waar omheen eenduidige kavels ontstaan met een variabele breedte-/diepteverhouding. De verbindingslus sluit haaks aan op de Hamburgerbroeklaan. De exacte ligging van de verbindingslus is in het bestemmingsplan niet opgenomen en kan nog wijzigen, in verband met een flexibele en gefaseerde aanpak.

Principes die ten grondslag liggen aan de stedenbouwkundige verkaveling:

- de Hamburgerbroeklaan is de hoofdontsluiting van het gebied;
- de kavels hebben een efficiënte breedte-/diepteverhouding;
- de kavels hebben voldoende flexibiliteit en de indeelbaarheid;
- het gebied heeft een goede toegankelijkheid voor (vracht)verkeer;
- westelijk deel van de Hamburgerbroeklaan heeft eenzelfde profiel als het oostelijk deel (stationspoort);
- het gebied voegt zich op vanzelfsprekende wijze in zijn omgeving;
- de maat en schaal van de kavels past bij de voorgestelde mix aan bedrijven in het gebied.



Zones

Voor de beschrijving van de beeldkwaliteit is het plangebied opgedeeld in drie zones:

- zone 1: ten noorden van de Hamburgerbroeklaan
- zone 2: ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan
- zone 3: langs de verbindingsslus

Bebouwingshoogte

Zone 1. Ten noorden van de Hamburgerbroeklaan
3-4 bouwlagen (10-17 meter)



Zone 2. Ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan
2-3 bouwlagen (7-12 meter)



Zone 3. Langs de verbindingsslus
goothoogte maximaal 10 meter



Alternatief stedenbouwkundig raamwerk

Ten westen van de verbindingsslus is een ontheffingsmogelijkheid gecreëerd tot het ontwikkelen van een groot aaneengesloten volume. Dit kan leiden tot een verschuiving van de parkeerplaatsen naar een zone ten zuiden van de verbindingsslus.



Alternatief, stedenbouwkundig raamwerk



Bebouwingshoogte per zone

Ontsluitingstructuur

Voor het functioneren van het plangebied is het van groot belang dat de bereikbaarheid voor en door alle verkeersvormen goed geregeld is. Het gebied is voor gemotoriseerd vervoer, fietsers en voetgangers veilig, goed en vlot bereikbaar.

Een belangrijk verkeersaspect in het plangebied is de aansluiting van de Hamburgerbroekweg op de Havenstraat. Hierbij dient rekening gehouden te worden met ondermeer de verkeersveiligheid van de fietsers naar de toekomstige school in het plangebied en de vrachtwagens die staan te wachten voor de weegbrug van Provimi. Om te komen tot een goede en verkeersveilige doorstroming ter plaatse van het kruispunt is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is nevenstaande opzet van het kruispunt naar voren gekomen.

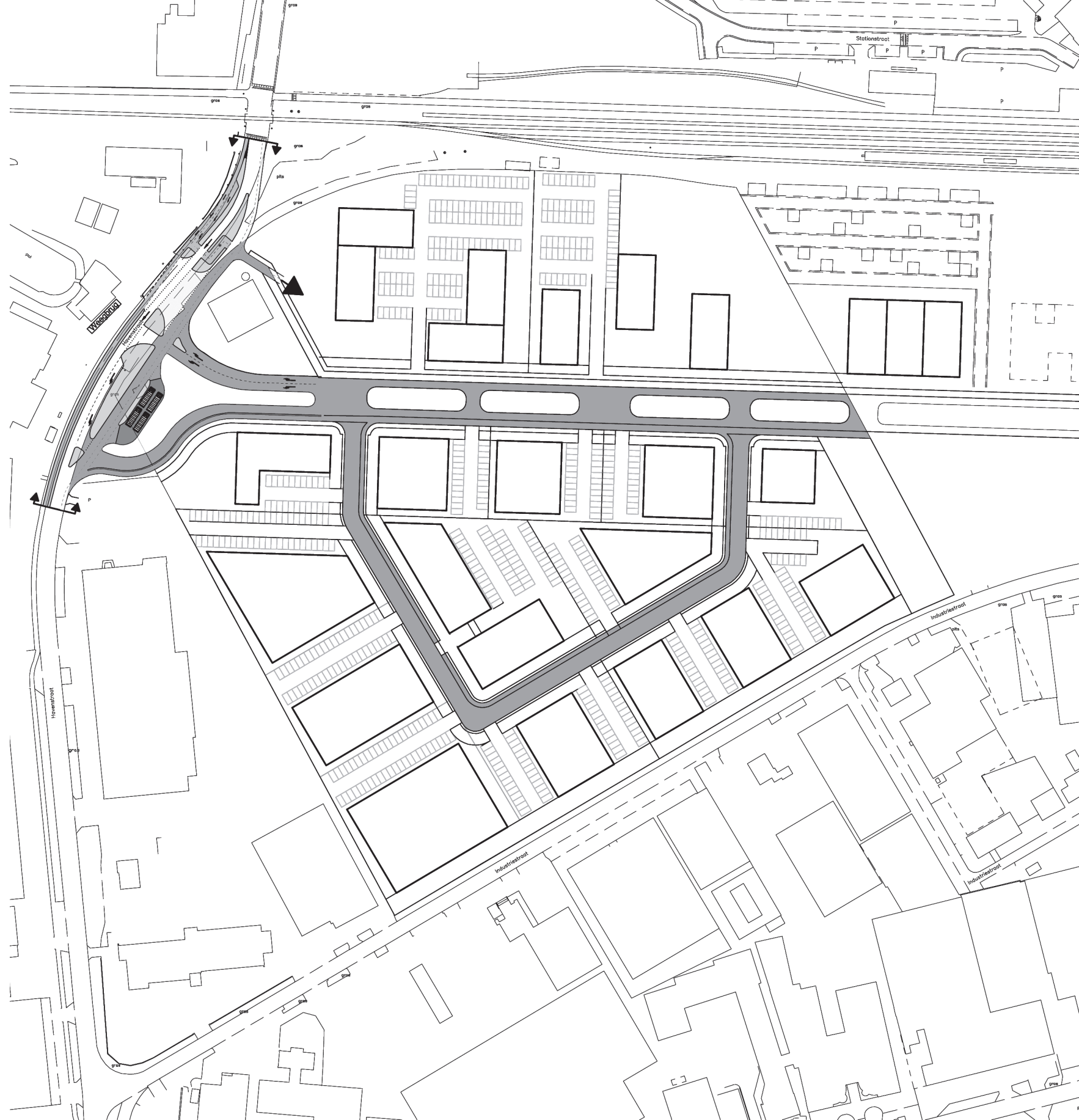
Belangrijkste uitgangspunten bij dit ontwerp zijn:

- een afzonderlijke fietsontsluiting;
- gescheiden rijbanen Hamburgerbroeklaan;
- gescheiden opstelplaats van vrachtwagens wachtend voor de weegbrug.

De kavels in het plangebied worden ontsloten vanuit de Hamburgerbroeklaan. De verbindingslus fungeert als secundaire ontsluiting met een aantakking op de Hamburgerbroeklaan. De beide straten hebben voldoende breedte, zodat een goede toegankelijkheid voor (vracht)verkeer wordt gegarandeerd.

In de volgende paragraaf worden de profielen van de wegenstructuur in het plangebied nader toegelicht.

Er wordt in het hele gebied rekening gehouden met parkeren op eigen terrein volgens de daarvoor geldende normen uit de CROW.



Ontsluitingstructuur

Parkeren

Parkeren vindt in het hele gebied plaats op eigen terrein. Daarbij wordt rekening gehouden met de daarvoor geldende normen uit de CROW, zoals genoemd in tabel 6.3 in een matig stedelijke omgeving. De wijze van parkeren is afhankelijk van de ligging van het kavel in het plangebied. Ook hier hanteren we drie verschillende zones:

1. Ten noorden van de Hamburgerbroeklaan

De geparkeerde auto wordt zoveel mogelijk vanaf de openbare weg aan het oog onttrokken door middel van zorgvuldig vormgegeven parkeervoorzieningen op maaiveld. Parkeren vindt plaats in de zone tussen gebouw en het spoor of tussen de gebouwen. In de zone tussen de openbare weg (Hamburgerbroeklaan) en de bebouwing zijn geen parkeerplaatsen opgenomen.

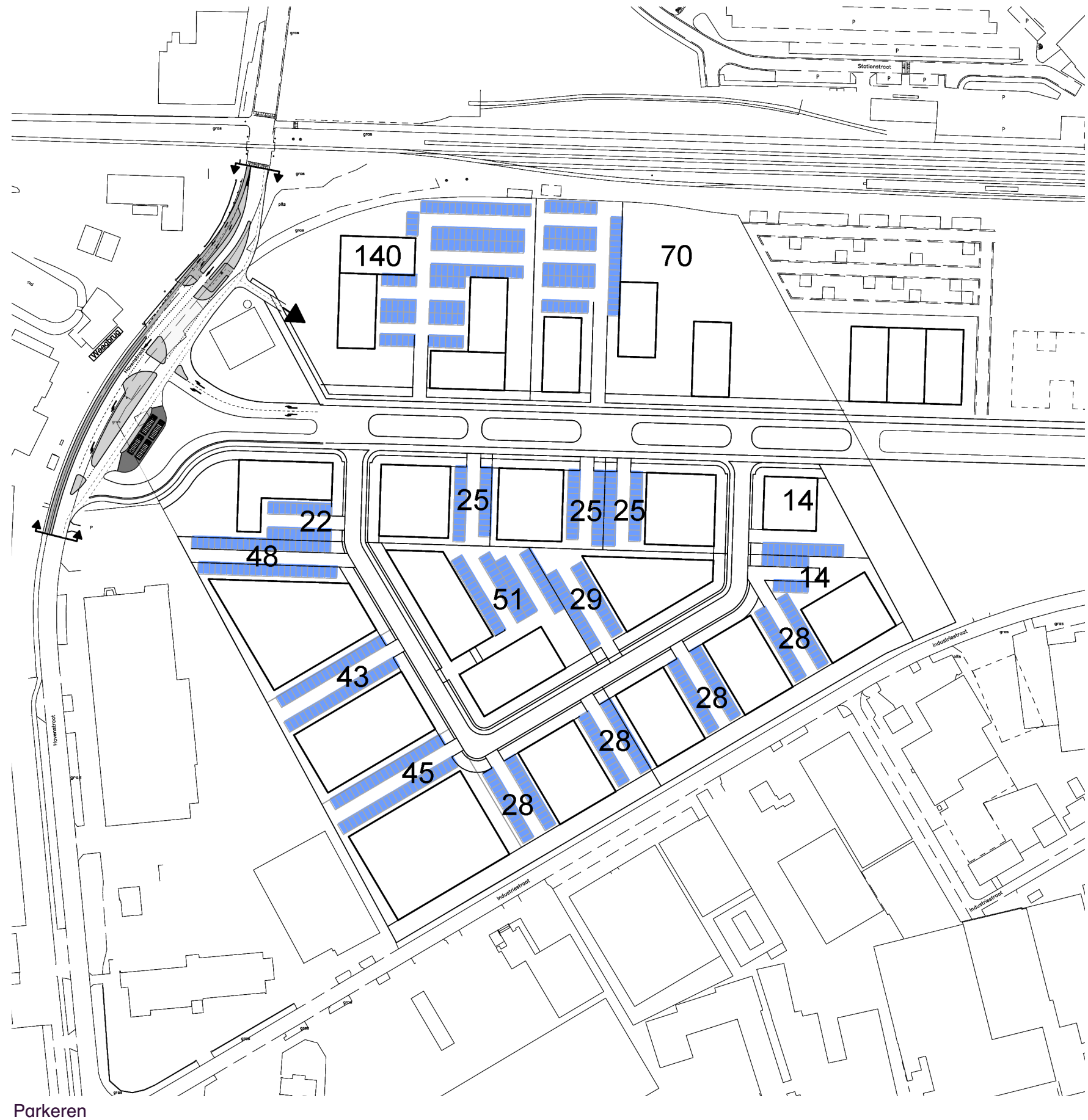
Het parkeren wordt op een groene wijze geïntegreerd. Auto's staan verscholen achter een groene haag of onder een pergola. Parkeren op maaiveld onder de gebouwen is toegestaan.

2. Ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan

De parkeerplaatsen worden in deze zone opgenomen tussen de gebouwen. Op het kavel is naast het bebouwingsvlak voldoende maat tot de zijdelingse erfgrens om tweezijdig haaks parkeren op te lossen. In de zone tussen de openbare weg en de bebouwing staan geen geparkeerde auto's. Parkeren op maaiveld onder de gebouwen is toegestaan.

3. Langs de verbindingslus

In deze zone staan de geparkeerde auto's tussen of achter de gebouwen. Op het kavel is naast het bebouwingsvlak voldoende maat tot de zijdelingse erfgrens om tweezijdig haaks parkeren op te lossen. In de zone tussen de openbare weg en de bebouwing staan geen geparkeerde auto's. Parkeren op maaiveld onder de gebouwen is toegestaan.



Groen

In het gebied en langs de randen onderscheiden we vier groene structuren: de groene berm in het midden van de Hamburgerbroeklaan, de bufferzone ten oosten van het plangebied, de groene overgangen tussen de openbare ruimte en de bebouwing en de bestaande bomenrij ten zuiden van het plangebied aan de Industriestraat.

1. Hamburgerbroeklaan

Een belangrijk element in de openbare ruimte is de brede groene middenberm van de Hamburgerbroeklaan. In deze berm komen lindebomen te staan. Deels verplante bomen, deels nieuwe bomen. De berm krijgt door de omvang van deze bomen direct volume en karakter. De uitwerking van de openbare ruimte sluit naadloos aan op het oostelijke deel van de Hamburgerbroeklaan in Stationspoort.

2. Groene bufferzone

Stationspoort en het Vredesteinterrein worden van elkaar gescheiden door een 20 meter brede groene bufferzone. Deze zone wordt aangelegd als overloopgebied voor hemelwater. De bufferzone wordt vormgegeven met gras en solitaire bomen en doet dienst als wadi ten behoeve van waterbuffering.

3. Overgang openbaar/privé

De overgang tussen het openbare gebied en de bebouwing wordt vormgegeven door een 6 meter brede groene berm. Zowel langs de Hamburgerbroeklaan als langs de verbindingslus. De zone wordt uitgevoerd in gras met bomen en omzoomd door een brede haag. Deze zone ligt op eigen terrein en wordt door kopers gerealiseerd.

4. Industriestraat

Het Vredesteinterrein grenst aan de zuidzijde aan de Industriestraat. Langs dit gedeelte van de Industriestraat staat een rij met volgroeide bomen. De bebouwing op de kavels houdt voldoende afstand tot de bomenrij langs deze straat. De afstand van de bebouwing tot de achterste kavelgrens is 8 meter.



Groen

Kavels en bebouwingsvlakken

Het verkavelingsprincipe gaat uit van een kaveldiepte van 35 tot 50 meter ten zuiden en 80 meter ten noorden van de Hamburgerbroeklaan. De kavels hebben een variërende breedte, om de flexibiliteit in het plan te waarborgen. Wanneer de markt zich aanbiedt kan een stuk van het plan verder geoccupeerd worden, zonder hierbij de samenhang binnen het plan te verliezen.

De kavelregels worden omschreven in hoofdstuk 3 waar de kavel- en beeldregels voor de drie verschillende zones worden vastgelegd.



Indicatie kavels en bebouwingsvlakken

2.3 dwarsprofielen

De wegenstructuur in het plangebied kent drie verschillende kenmerkende profielen. De Hamburgerbroeklaan als hoofdontsluiting, de verbindingslus als secundaire ontsluiting voor de kavels ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan en de aansluiting op de Industriestraat als zuidelijke begrenzing. Om een eenheid in het hele gebied te waarborgen wordt langs alle kavelgrenzen een brede groene haag voorgeschreven met erachter een grasstrook tot aan de bebouwing.

Profiel A Hamburgerbroeklaan

De Hamburgerbroeklaan bestaat uit twee rijbanen gescheiden door een brede groene middenberm met lindebomen. De middenberm zal verder bestaan uit gras tussen een brede opsluitband (30 cm beton).

De rijbaan wordt van asfalt en daarlangs komt een pad voor voetgangers en fietsers van gebakken klinkers, gescheiden door een vergelijkbare opsluitband. De uitwerking van de openbare ruimte sluit naadloos aan op het oostelijke deel van de Hamburgerbroeklaan in Stationspoort. Waar de kavels grenzen aan de openbare ruimte wordt een omkadering met een haag (op eigen terrein, door kopers aangelegd) voorgeschreven.

Profiel B Verbindingslus

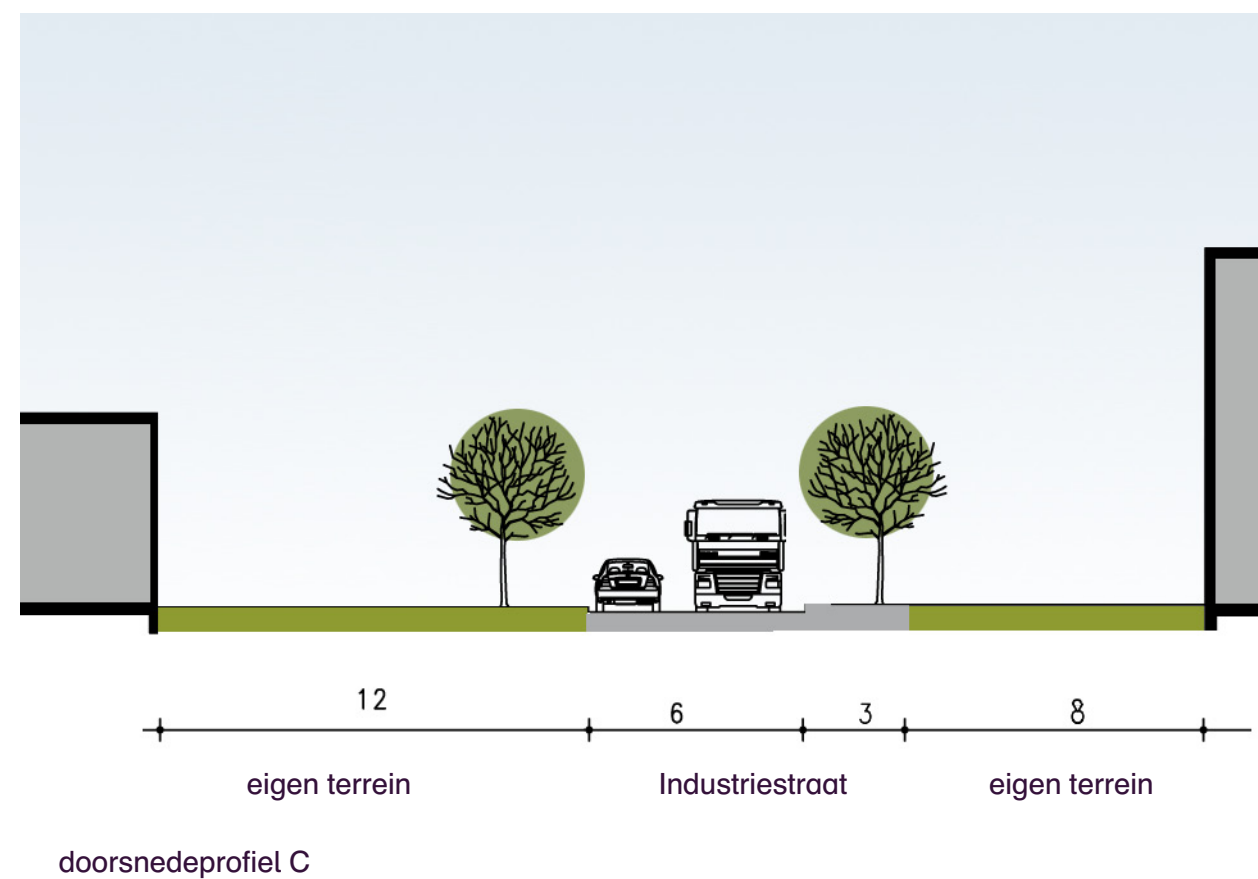
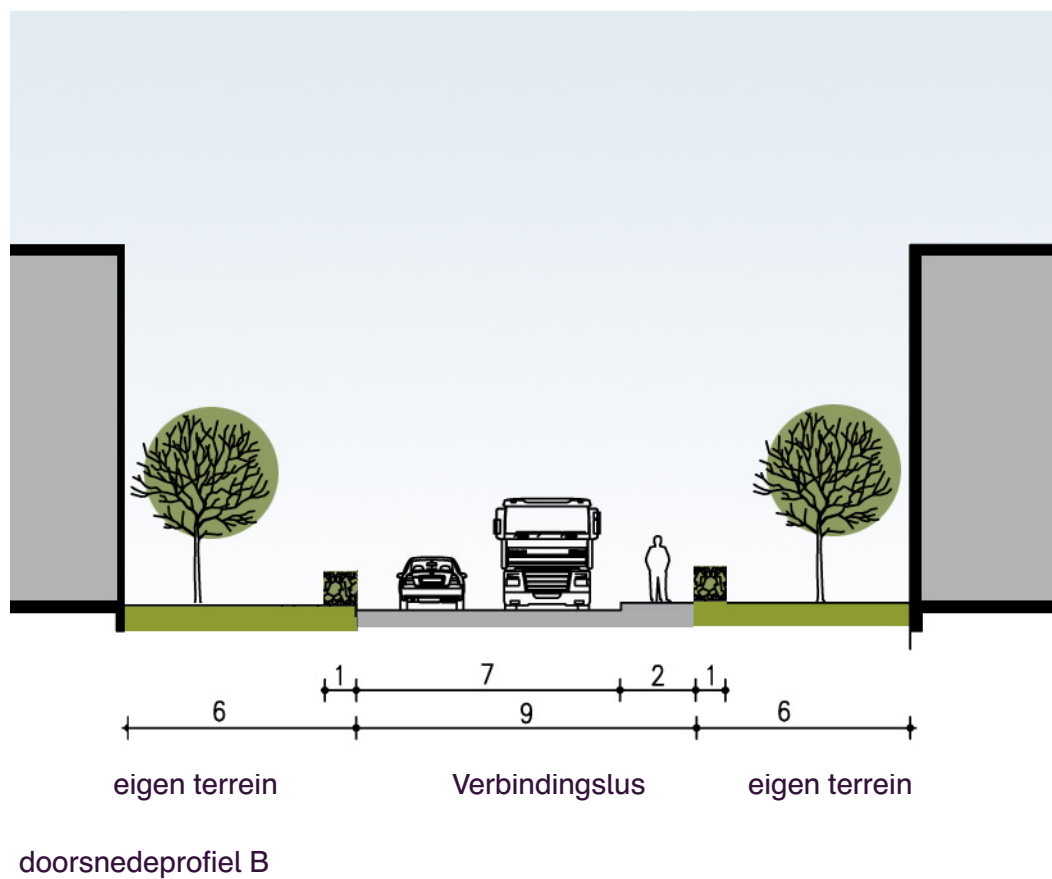
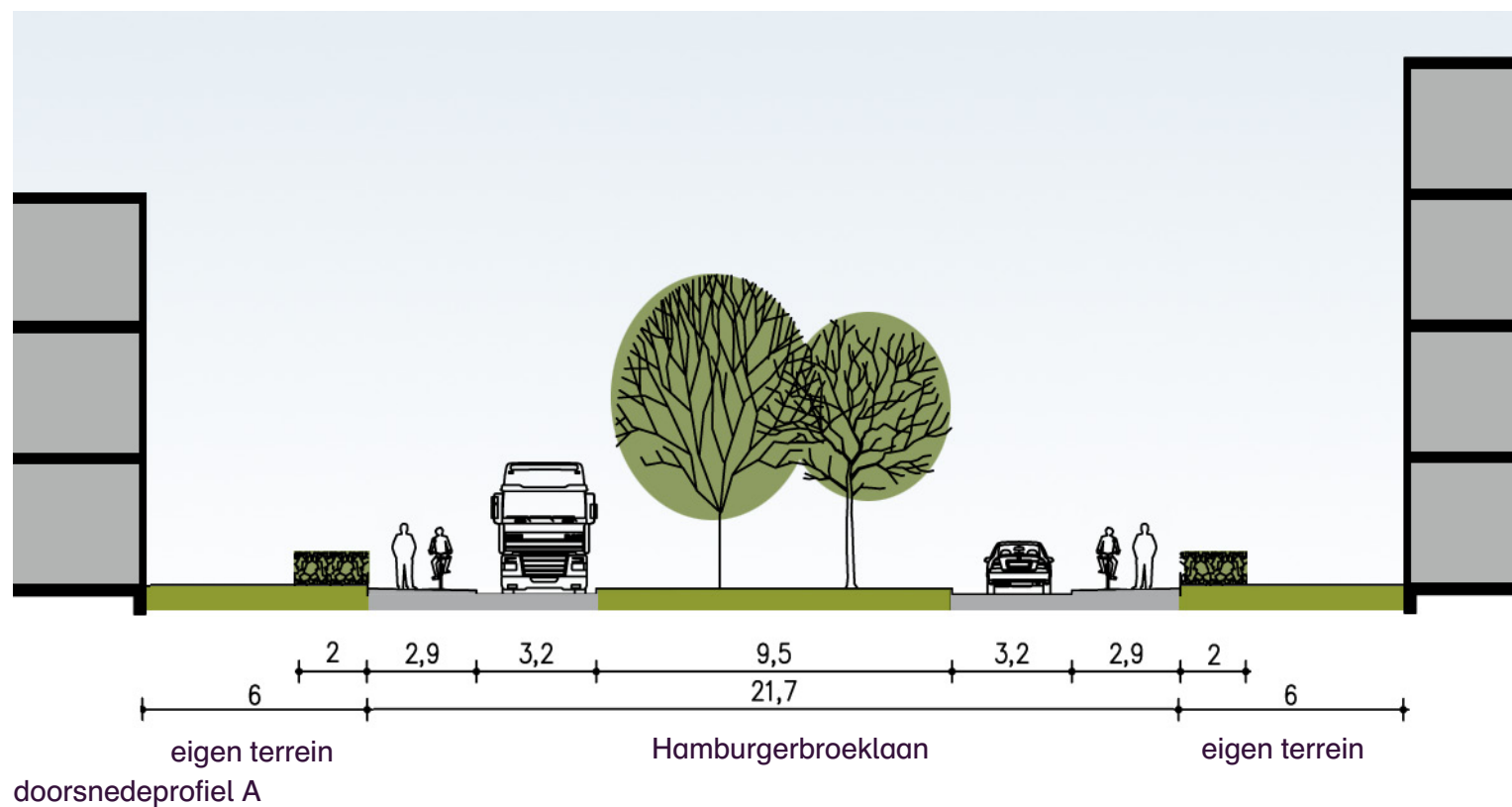
De verbindingslus heeft een rijbaan van asfalt met aan weerskanten een brede betonnen opsluitband (30 cm). Langs één zijde van de rijbaan is ruimte voorzien voor een trottoir. Waar de kavels grenzen aan de openbare ruimte wordt een omkadering met een haag (op eigen terrein, door kopers aangelegd) voorgeschreven.

Op de kavels langs de Hamburgerbroeklaan en de verbindingslus staan de gebouwen voornamelijk direct in het gras, de uitstraling van het gras is 'licht ruig' en bloemrijk. In het gras staan tussen de gebouwen enkele kleine bomen of grote struiken. De 'binnenruimte' tussen de gebouwen wordt functioneel vormgegeven.



Profiel C Industriestraat

De bebouwing langs de zuidzijde van de verbindingslus houdt voldoende afstand tot de bomenrij langs de Industriestraat. De zone tussen bebouwing en openbare weg wordt ingevuld met een brede grasstrook. De afstand van de bebouwing tot de achterste kavelgrens is 8 meter.



beeldkwaciliteit

3.1 wensbeeld, beoogde kwaliteit

Het Vredesteinterrein wordt getransformeerd tot een gemengd bedrijventerrein met een hoogwaardige uitstraling. De uitwerking van de bebouwing langs de Hamburgerbroeklaan sluit aan op de beeldkwaliteit van de gebouwen in Stationspoort. Langs de verbindingsslus hebben de gebouwen een meer utilitair karakter. In de planontwikkeling is rekening gehouden met een menging van functies als algemene bedrijvigheid, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorachtige bedrijven, scholen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Menging van functies zal leiden tot meer levendigheid en vergroting van de sociale veiligheid in het gebied.

Bij de uitwerking van een kwalitatief goed en samenhangend bedrijventerrein is een aantal algemene principes van toepassing die los staat van de concrete uitwerking van een beeldkwaliteitplan.

Zorgvuldigheid

Voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte geldt dat zorgvuldigheid in ontwerp en uitvoering zichtbare kwaliteit oplevert. Beide vertonen samenhang en krijgen een zorgvuldige detaillering, materiaalkeuze en uitwerking.

Samenhang

De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald en beïnvloed door zowel de beeldwerking van de architectuur als de opbouw en inrichting van het openbare profiel. Een integratie tussen deze beide aspecten tot een samenhangend beeld is essentieel. De overgangselementen tussen openbaar en privé, de maat- en vormgeving van het voorterrein en de aansluiting op koppen en hoeksituaties verdienen hierbij voldoende aandacht.

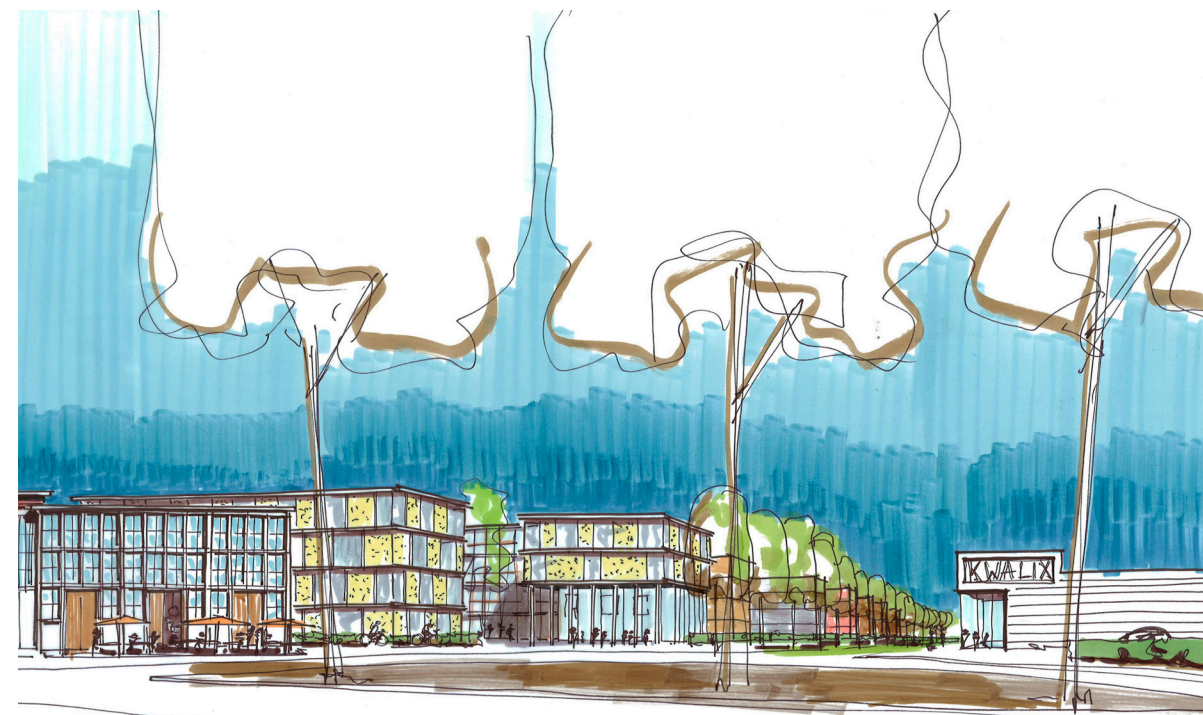
Toetsing

Naast het beeldkwaliteitplan zijn de algemene welstandscriteria van toepassing (zie de welstandsnota van de gemeente Doetinchem). Deze criteria liggen naast het beeldkwaliteitplan ten grondslag aan elke planbeoordeling.

Het Vredesteinterrein is verdeeld in een drietal zones. Deze zones kennen elk hun eigen beeldkwaliteitsregels. Op de volgende pagina's staan eerst de algemene bebouwingsvoorwaarden (kavelregels) beschreven. Daarna wordt per zone de beoogde beeldkwaliteit (architectonische uitstraling) puntsgewijs behandeld, in combinatie met referentiebeelden, te hanteren materialen en kleuren.



Impressie Hamburgerbroeklaan richting het westen



Impressie Hamburgerbroeklaan richting het oosten

3.2 beeldkwaliteit en bebouwingsvoorwaarden

Algemene beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit voor het Vredesteinterrein kan op onderdelen voortborduren op het beeldkwaliteitplan Stationspoort. Dit geldt met name voor de bebouwing langs de Hamburgerbroeklaan. Voor het meest zuidelijke deel langs de verbindingsslus is de beeldkwaliteit minder strikt omschreven. De architectuur mag sober en ingetogen zijn met aandacht voor de uitstraling aan de verbindingsslus en aan de Industriestraat.

Beeldkwaliteit per zone

Het gebied is op te delen in drie verschillende zones. Elke zone heeft zijn eigen beeld- en kavelregels, naast de algemene regels die voor het gehele gebied in dit document worden vastgesteld.

- 1e zone: ten noorden van de Hamburgerbroeklaan;
- 2e zone: ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan;
- 3e zone: langs de verbindingsslus.

Voordat er ingegaan wordt op de afzonderlijke zones, vindt u op deze pagina de algemene bebouwingsvoorwaarden.

Architectonische uitwerking

- Er dient sprake te zijn van evenwichtige massa- en gevelcomposities en een evenwichtig totaalbeeld van de betreffende bedrijfsbebouwing;
- Gelet op de schaal van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein (in de 3e zone) en de veelal liggende verhouding van de gebouwen, vormt een horizontale gevelopzet met een horizontale beplating het uitgangspunt;
- De hemelwaterafvoeren (met name van de bedrijfshallen) zijn intern geplaatst of zorgvuldig opgenomen in de architectuur;
- De gevel gericht op de openbare ruimte dient representatief te zijn, met een hoogwaardige architectonische uitdrukking.

Kleur- en materiaalgebruik

- De materialen en kleuren dienen zich op een vanzelfsprekende wijze te voegen binnen het aangereikte kleuren- en materialenpalet;
- De profielgrootte van de beplating of textuur van de gevel is afgestemd op de schaal van het gebouw of gebouwonderdeel;
- Materiaal- en kleurovergangen dienen overtuigend vormgegeven te worden. Bijvoorbeeld door een verspringing in de gevel.



Stedenbouwkundig raamwerk - indeling in zones



Referenties zone 1

3.3 zone 1: ten noorden van de Hamburgerbroeklaan

De eerste zone ten noorden van de Hamburgerbroeklaan heeft een representatieve functie en sluit aan op de beeldkwaliteit van de bebouwing in Stationspoort. De gebouwen hebben een representatieve uitstraling zowel naar de zijde van de Hamburgerbroeklaan als naar de zijde van het spoor.

Functie: Representatieve bebouwing

Kavelregels

Afstand vanaf voorste erfgrans: minimaal 6 meter (verplicht).

Afstand vanaf zijdelingse erfgrans: minimaal 5 meter

Hoogte: Minimaal 10 meter en maximaal 17 meter.

Bebouwingspercentage: Maximaal 60% van het kavel dient bebouwd te zijn.

Erfafscheiding: het kavel wordt aan de voorzijde omzoomd met haag (haagbeuk Carpinus).

Zone tussen voorste erfgrans en gebouw: overwegend groen (gras met solitaire bomen).

Zijerven: Minimaal 5 meter, zone tussen gebouw en erfgrans niet verhard.

Terreinverlichting: aansluitend op verlichting in openbare ruimte en onderling afstemmen op inrichting andere kavels.

Architectonische uitdrukking

De bebouwing heeft een rustige uitstraling: eenvoudige (niet samengestelde) volumes, verticale vlakke gevels, opbouw met plint/middendeel en beëindiging, platte daken. Alle gevels worden rondom behandeld als voorgevel met extra aandacht voor het architectonische beeld vanaf de spoorzijde.

Materiaal en kleur

Visueel hoogwaardige materialen: donker roodbruin metselwerk. Vullingen of accenten van keramische tegels, gelakt en vergrijzend hout of donker roodbruin of zwart gebeitst hout. Toepassing van glas, transparant en/of diffuus, maar geen gespiegeld of donkergecoat glas.

Aanvullend

Laden en lossen van vrachtwagens is aan de voorzijde van de gebouwen niet toegestaan.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Zone 1



Referenties zone 2

3.4 zone 2: ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan

De tweede zone, ten zuiden van de Hamburgerbroeklaan, bestaat uit een voorste representatieve zone en een erachter gelegen utilitaire zone. De representatieve bebouwing in de eerste zone kan zich visueel onderscheiden of visueel los staan van de eventuele bedrijfsbebouwing in de utilitaire zone.

Gevels van hoekpanden en gebouwen die ook aan de zijkant aan de openbare weg grenzen, dienen met extra zorgvuldigheid vormgegeven te worden. Deze gevels dienen met 'visueel' hoogwaardige materialen vormgegeven te worden, in lijn met de voorgevel.

Functie: Representatieve bebouwing in voorste zone, erachter mogelijkheid tot realiseren van bedrijfshallen.

Kavelregels

Afstand vanaf erfgrens: minimaal 6 meter (verplicht).

Hoogte: Minimaal 7 meter en maximaal 12 meter in voorste zone, bedrijfshal achter voorste zone maximaal 15 meter.

Bebouwingspercentage: Maximaal 70% van het kavel mag bebouwd zijn.

Erfafscheiding: het kavel wordt omzoomd met haag (haagbeuk Carpinus); zone tussen voorste erfgrens en gebouw overwegend groen (gras met solitaire bomen).

Zij- en achtererven: Minimaal 3 meter, zone tussen gebouw en erfgrens niet verhard; ter plaatse van parkeervoorziening zijerf maximaal 18 meter, hier is verharding wel toegestaan.

Terreinverlichting: aansluitend op verlichting in openbare ruimte en onderling afstemmen op inrichting andere kavels.

Architectonische uitdrukking

De bebouwing in de voorste zone heeft een rustige uitstraling: verticale vlakke gevels, opbouw met plint/middendeel en beëindiging, platte daken. De gevelbehandeling van de voorgevel wordt doorgezet op de zijgevels in de voorste zone (minimaal 10 meter). De bebouwing in de voorste zone is voorzien van een plat dak met een evenwichtig gevelontwerp dat past bij de schaal van het gebouw.

Materiaal en kleur

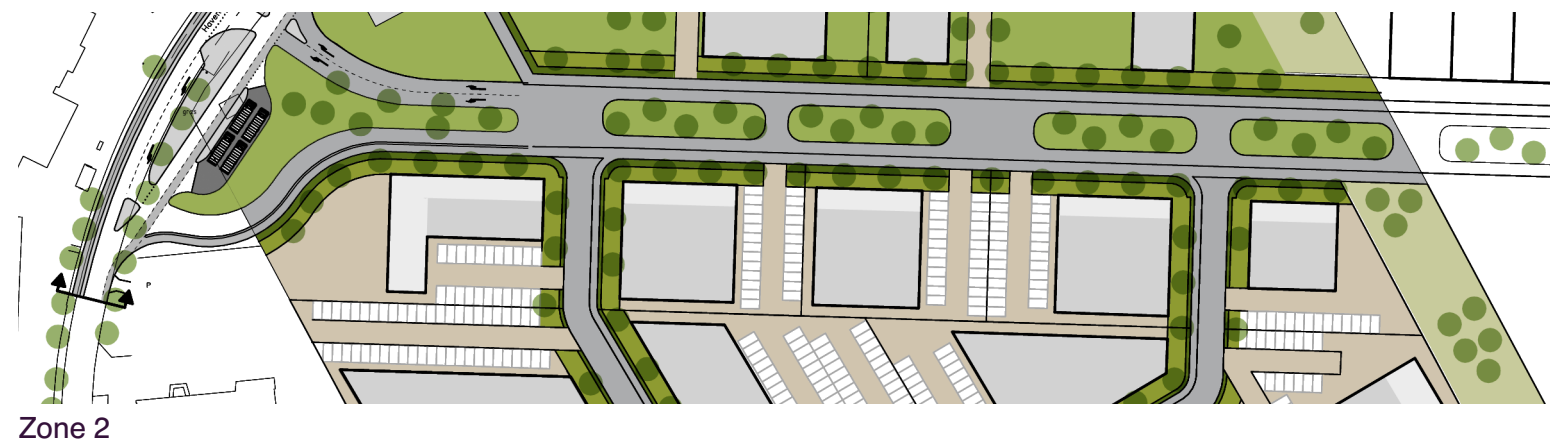
In de voorste zone: Visueel hoogwaardige materialen, donker roodbruin metselwerk. Vullingen of accenten van keramische tegels, gelakt en vergrijzend hout of donker roodbruin of zwart gebeitst hout. Toepassing van glas, transparant en/of diffuus, maar geen gespiegeld of donkergecoat glas.

In de achterste zone: donker roodbruin, donker grijs of zwart metselwerk. Horizontaal geprofileerde staalplaat, houten delen (vergrijsd of donkergrijs/zwart), keramische tegels (mat) in de kleuren donker grijs of zwart. Aluminium, stalen kozijnen en beplating in donkergrijs of zwart.

Aanvullend

Laden en lossen van vrachtwagens is aan de voorzijde van de gebouwen niet toegestaan.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.





Referenties zone 3

3.5 zone 3: langs de verbindingslus

De derde zone krijgt een utilitair karakter. In de utilitaire zone zijn voornamelijk de regels uit het bestemmingsplan van toepassing (onder andere de voorgevelrooilijn, de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage). Voor het overige geldt een aantal aanvullende regels zoals hieronder omschreven.

Functie: Bedrijfshallen

Kavelregels

Afstand vanaf voortse erfgrans (verbindingslus):
6 meter (verplicht).

Afstand vanaf achterste erfgrans (Industriestraat):
8 meter (verplicht).

Hoogte: Maximaal 10 meter.

Bebouwingspercentage: Maximaal 70% van het kavel mag bebouwd zijn.

Erfafscheiding: het kavel wordt omzoomd met haag (haagbeuk Carpinus); zone tussen voorste erfgrans en gebouw overwegend groen (gras met solitaire bomen).

Zij- en achtererven: Minimaal 3 meter, zone tussen gebouw en erfgrans niet verhard; ter plaatse van parkeervoorziening op zij- en achtererven is verharding wel toegestaan (zie hoofdstuk 2 parkeren).

Terreinverlichting: aansluitend op verlichting in openbare ruimte en onderling afstemmen op inrichting andere kavels

Architectonische uitdrukking

De gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en hebben een eenduidige en heldere op de functie afgestemde vorm. De gebouwen en/of gebouwdelen hebben een rechthoekige plattegrondopzet en een plat dak. De gebouwen hebben een duidelijke entree en zijn gedeeltelijk open naar de voorzijde. De gevels die grenzen aan de Industriestraat vragen bijzondere aandacht en worden behandeld als zijnde een voorgevel.

Materiaal en kleur

Het materiaalgebruik is duurzaam en draagt bij aan een verzorgd totaalbeeld. Toepassing van donker roodbruin, donker grijs of zwart metselwerk. Horizontaal geprofileerde staalplaat, houten delen (vergrijsd of donkergrijs/zwart), keramische tegels (mat) in de kleuren donker grijs of zwart. Aluminium, stalen kozijnen en beplating in donkergrijs of zwart. Het kleurgebruik sluit aan bij het kleurgebruik van de andere zones op het bedrijventerrein. Gebruik van grijs tinten (donkergrijs en zwart).

Aanvullend

Laden en lossen van vrachtwagens is aan de voorzijde van de gebouwen niet toegestaan. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Zone 3

3.6 inrichting openbare ruimte

Erf- en terreininrichting

- De kavels worden aan de voorzijde begrensd door een haagbeuk (Carpinus) met een breedte van 1 à 2 meter en een hoogte van maximaal 1 meter;
- Bedrijven dienen op hun eigen terrein in hun parkeerbehoefte te voorzien, waarbij het laden en lossen van de vrachtwagens aan de voorzijde van de gebouwen niet is toegestaan;
- De terreininrichting dient onderdeel uit te maken van het ontwerp en wordt integraal (met reclame-uitingen en het ontwerp van de gebouwen) door de welstandcommissie getoetst;
- Overige erfafscheidingen worden meeontworpen in het totaalbeeld;
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Fietsenstallingen en dergelijke dienen mee te worden genomen in het ontwerp en waar mogelijk geïntegreerd te worden in de architectuur;
- Zichtbare installaties op het terrein en het dak zijn gecombineerd en afgeschermd. Dit kan door middel van een abstract vormgegeven omkadering met lamellen of een rooster dat niet doorzichtig maar wel ventilerend is.

Buitenopslag

Buitenopslag van materialen is niet toegestaan. De ruimte tussen de voorste erfgrens en de gebouwen blijft vrij van opslag. De zone van 3 meter tussen de zijdelingse erfgrens en de gebouwen wordt als een groene strook ingericht en blijft vrij van opslag.

Afvalcontainers

Op het kavel wordt rekening gehouden met ruimte voor afvalcontainers en bergingen. Containers staan niet los op het kavel, maar worden opgenomen in een daarvoor ontworpen ruimte welke onderdeel is van het volume van het gebouw.

Fietsen

Voorzieningen voor fietsparkeren moeten worden opgenomen op het eigen terrein. Daarbij wordt een verschil gemaakt tussen fietsenstalling voor personeel en fietsenstalling voor bezoekers. Voor personeel wordt een overdekte fietsenstalling opgenomen in het volume van de bebouwing. Deze stalling is goed bereikbaar vanaf de openbare weg. Voor bezoekers wordt een stalling gerealiseerd nabij de hoofdentree van de bebouwing. Indien het gaat om een overdekte stalling dan is deze open en transparant en onderdeel van de vormgeving van het gebouw.

Uniforme bewegwijzering

Om de eenheid van het gebied te versterken en de vindbaarheid van de bedrijven te vergroten, wordt een uniforme bewegwijzering voorgesteld voor het bedrijventerrein. De bewegwijzering wordt opgenomen in de haagzone op de erfgrens van de kavels. Dit is onderdeel van de uitwerking van de openbare ruimte in een nog op te stellen inrichtingsplan.

Uniforme informatieborden worden toegepast bij de toegang van de kavels. Om de vindbaarheid van bedrijven te vergroten en de overzichtelijkheid van de openbare ruimte te versterken, krijgt iedere kavel eenzelfde informatiebord bij de toegang van de kavel.

Verlichting

De verlichting van de openbare ruimte sluit aan op die van Stationspoort. De openbare verlichting in de verbindingsslus kan anders zijn dan die langs de Hamburgerbroeklaan. De terreinverlichting op de verschillende kavels wordt onderling afgestemd, zodat hier een eenduidige uitstraling ontstaat.

3.7 Reclame-aanduiding

Voor bedrijfsgebouwen is het belangrijk dat ze voor bezoekers goed vindbaar zijn, vooral voor bezoekers die voor het eerst op het bedrijventerrein komen. Dit vraagt om heldere en overzichtelijke communicatie. Een overmaat aan reclame-uitingen komt deze helderheid niet ten goede en werkt zelfs contraproductief. Een reclameobject van goede kwaliteit is het middel bij uitstek om een bedrijf te profileren.

Het belangrijkste doel van het reclamebeleid is om een samenhang in het geheel aan reclames te verkrijgen die de identiteit van het bedrijventerrein ondersteunen en versterken. Bepalingen die algemeen gelden, zijn vermeld in de gemeentelijke welstandnota.

Reclame-uitingen

- Reclame is in principe object- en activiteitgebonden, dat houdt in dat de reclame-uitingen direct verband hebben met de hoofdactiviteit van het pand.
- De reclame-uitingen zijn voor wat betreft plaatsing, vormgeving, afmeting, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het gebouw (de gevel, de gevelopeningen, etc.) en de omgeving.
- De architectuur van het gebouw en de omgeving mogen door de reclame-uitingen niet worden overheerst.
- Reclame-uitingen evenwijdig aan de gevel zijn uitgevoerd in open letters.
- Reclame-uitingen worden alleen aan de straatzijde gesitueerd;
- Knipperende, bewegende, verblindende, reflecterende en overheersende reclames zoals kabelkranten, lichtobjecten, lichtlijnen, en dergelijke zijn niet toegestaan.

Aantal:

- Maximaal twee reclameobjecten per gebouw (exclusief het universele toegangsbord van de kavel). Eén van de reclame-uitingen is gerelateerd aan de entree van het gebouw.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen zonder duidelijk te onderscheiden bedrijfseenheden, is slechts één naamsaanduiding voor het gehele gebouw en één verzamelbord ter plaatse van de gebouwentree mogelijk.
- Reclameobjecten blijven binnen de contour van het gebouw, dus niet op het dak of boven de dakrand.





Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T +31 (0)33 286 82 11
E info@inbo.com
Handelsregister Amersfoort 31026236

referentie:
TdV/mp/7828/110304 (MvdP) BKP Vredesteinter-
rein - def.indd

4 maart 2011

www.inbo.com