

Ruimtelijk Kwaliteitskader Agro Business Centrum Opheusden



Gemeente Neder-Betuwe

juli 2017

Ruimtelijk Kwaliteitskader Agro Business Centrum Opheusden



COLOFON

In opdracht van:
Gemeente Neder-Betuwe

Opgesteld door:
Gelders Genootschap
Ir. Jan Wabeke
026 4421742

Datum:
7-7-2017

Gemeente Neder-Betuwe

juli 2017

Aanleiding

Bij Opheusden is tussen de Betuweroute en de Linge een gebied beschikbaar voor de vestiging van bedrijven gelieerd aan de laanboomteelt; het zogenaamde Agro Business Centrum (ABC). Voor de ontwikkeling van dit gebied is door de gemeente Neder-Betuwe de Structuurvisie Agro Business Centre Opheusden opgesteld (15 juli 2014). De ontwikkeling vindt vervolgens “organisch” plaats via particuliere initiatieven.

Om de ruimtelijke kwaliteit bij deze bedrijfsontwikkelingen op de particuliere kavels in goede banen te leiden is dit ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld. Het geldt als toetsingskader voor initiatieven en als welstandskader voor de omgevingsvergunning. Dit toetsingskader betreft de architectuur van gebouwen en de indeling en inrichting van terreinen. Het omvat tevens een beschrijving van een proces waarin de ruimtelijke kwaliteit in dialoog met initiatiefnemers tot stand komt.

Dit ruimtelijk kwaliteitskader moet in samenhang worden gezien met genoemde structuurvisie en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Plangebied

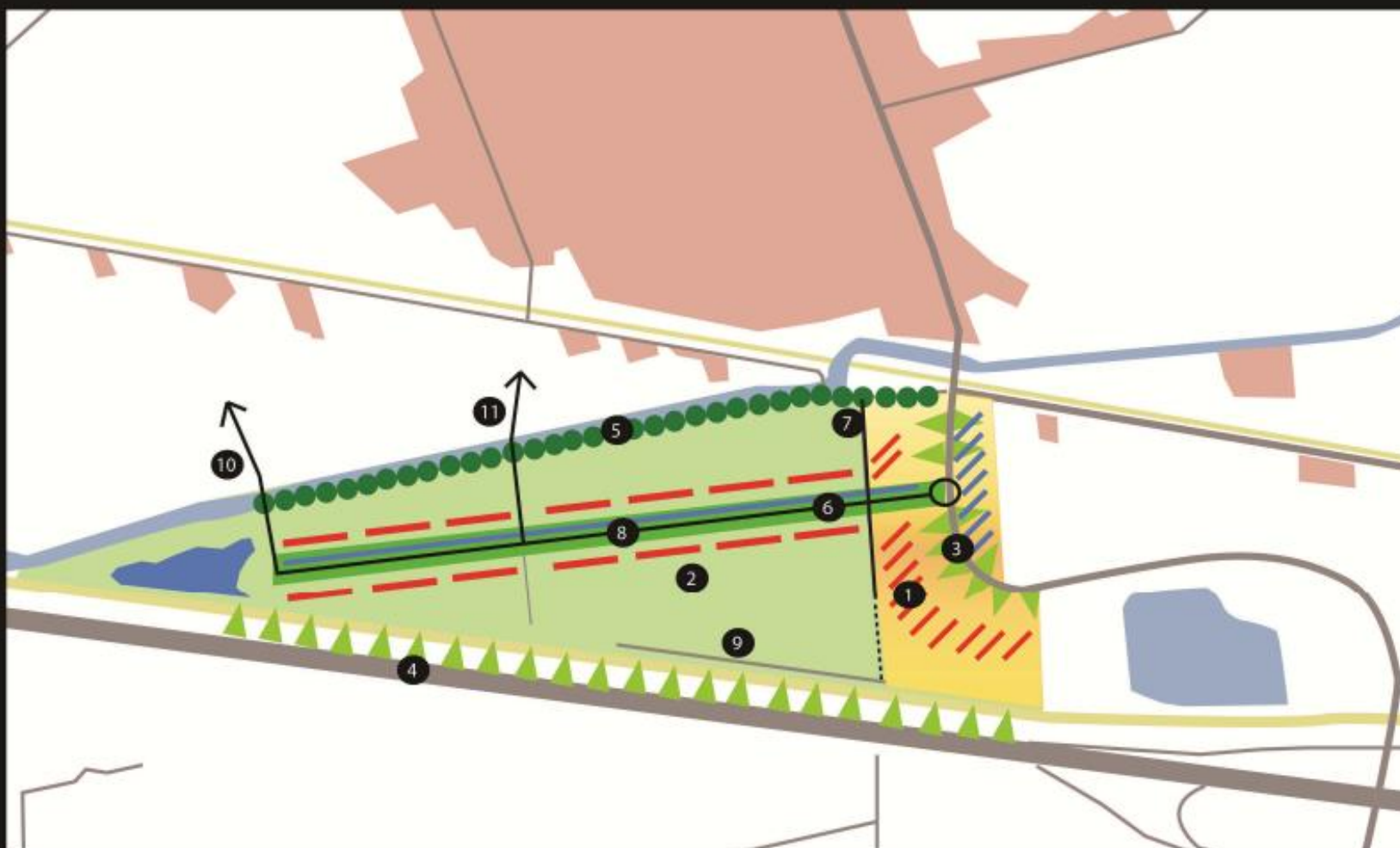
Het plangebied wordt begrensd door de Dodewaardsestraat, de Betuweroute, de Kerkewal (Linge) en de Parallelweg. Het meest oostelijke deel van het gebied tussen Dodewaardsestraat en Betuweroute valt erbuiten. Uiteraard kijken we in dit document wel naar de ruimtelijke impact van ontwikkelingen binnen het plangebied op de omgeving en visa versa.

Leeswijzer

In dit document wordt eerst het streefbeeld voor ruimtelijke kwaliteit toegelicht. Hier gaat het om doelen en ambities, die in navolging van de Structuurvisie ABC worden gesteld. Vervolgens wordt dit streefbeeld geconcretiseerd in richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit.

Op deze wijze wordt invulling gegeven bij de beoogde flexibiliteit. Het streefbeeld vormt een harde eis. Van richtlijnen kan worden afgeweken als kan worden gemotiveerd dat daarmee beter wordt tegemoet gekomen aan het streefbeeld.

De derde paragraaf gaat in op borging van ruimtelijke kwaliteit tijdens de planvorming.



Structuurvisie Agro Business Centre Opheusden

- 1. hart van het ABC: ruimtelijke ambitieniveau ++;
- 2. overig ABC: ruimtelijke ambitieniveau +;
- 3. Hoogwaardig beeld door groen, water en beeldkwaliteit
bebouwing langs Dodewaardsestraat
- 4. goede presentatie langs de A15

- 5. behoud groene inpassing langs Kerkewal
- 6. hoofdontsluiting op Dodewaardsestraat
- 7. route langzaam verkeer en calamiteitenontsluiting via parallelweg
- 8. groen/blauw/rode invulling langs hoofdontsluitingslaan
- 9. behoud toegang tot calamiteitenontsluiting Betuweroute
- 10. reservering toekomstige rondweg Opheusden
- 11. reservering toekomstige verbinding Smachtkamp



Ruimtelijke Kwaliteit

1. Zichtzone A15: landschappelijke inpassing door groen
2. Behoud bomenrij
3. Zichtzone Kerkewal: landschappelijke inpassing door groen en water
4. Bomenkweek vormt landschappelijk afronding, bij omvorming naar bedrijfsgrond bomenrij langs Kerkewal aanbrengen
5. Hoogwaardige presentatie door groen, water en beeldkwaliteit bebouwing.
6. Interne zichtzone langs ontsluitingsweg: landschappelijke inpassing door bomenrij aan weerskanten van de weg + beeldkwaliteit bebouwing



Referentiebeeld zichtbaar maken betekenis bedrijf (dit is een bakker)



Referentiebeeld toepassing hout

1. Streefbeeld Ruimtelijke Kwaliteit

Het ABC moet geen regulier bedrijventerrein worden, maar een hoogwaardig bedrijventerrein, gespecialiseerd in de laanboomsector. Dit moet ook tot uiting komen in de bebouwing en de terreininrichting. Daarom wordt gestreefd naar een specifieke uitstraling, die in het bijzonder vanaf de gebiedsentree en de Bomenlaan beleefbaar is. De specifieke uitstraling komt tot stand in de inrichting van openbaar en privé terrein, maar ook in de architectuur van gebouwen, zoals het laanboomcentrum.

In de structuurvisie is voor het aspect ruimtelijke kwaliteit een aantal randvoorwaarden onderscheiden:

- De representatieve zone langs de Dodewaardsestraat is het "visitekaartje"; hier geldt een zeer hoog ambitieniveau voor de gebouwen, openbare ruimte en functies.
- Het overige gebied van het ABC is te kenmerken als representatief bedrijventerrein, hier geldt een hoog ambitieniveau voor de gebouwen en openbare ruimte.
- Het ABC vormt een groene/parkachtige ontwikkeling.
- Laanbomen vormen het verbindende thema.
- Elke ontwikkeling (perceel/kavel) vormt een afronding (landschappelijke inpassing).
- Er is uniformiteit in de openbare ruimte door een ruim profiel van de weg en door de aanwezigheid van bomen.
- Er is aandacht voor zicht vanaf de Dodewaardsestraat, A15, Kerkewal en de interne ontsluiting.

- Groeien, ontwikkelen, bloeien
- Trage groei, langere termijn
- Bomen (hout) als architectonisch thema

Inspiratie architectuur laanboombedrijf: (workshop, december 2014)



Referentiebeeld parkachtig bedrijventerrein (Structuurvisie ABC)



Referentiebeelden representatieve zone ABC (Structuurvisie ABC)

Hoofopzet

Het rasterpatroon, dat voortkomt uit de oorspronkelijke agrarische verkaveling van het gebied, vormt de basis voor wegen, sloten, kavelgrenzen, lanen en bouwvolumes. In het inrichtingsplan/ beplantingsplan voor de openbare ruimte is dit verder uitgewerkt (Dit "Groenplan ABC" wordt in 2017 door gemeente en TCO opgesteld). De voorkant van de kavel wordt georiënteerd op de interne ontsluitingsweg. In de representatieve zone langs de Dodewaardsestraat zijn de bedrijfsvestigingen alzijdig representatief.

Gebouwen

Uitstraling

- Eenvoudige, eigentijdse, duurzame uitstraling.
- Betekenis voor de laanboomsector is zichtbaar.

Eenvoudige hoofdvormen:

- Sobere, rechthoekige volumes.
- Eenvoudige kapvormen (plat, gebogen, lessenaar, zadel).

Oriëntatie:

- Plaatsing ondersteunt hoofdopzet en zichtlijnen ABC.
- Representatieve zijde gekeerd naar de voornaamste straat: in deze volgorde: Dodewaardsestraat, Parallelweg, Bomenlaan, zijstraten.
- Naar de randen van het bedrijventerrein (Kerkewal, Betuweroute) een zachte overgang naar het landschap; rustig silhouet bebouwing tussen kruinen van bomen.

Voor de representatieve zone (Dodewaardsestraat, Parallelweg en het oostelijke deel Bomenlaan) gelden daarnaast de volgende uitgangspunten.

- Specifieke uitstraling van gebouwen en/of terreininrichting, waarmee het unieke karakter van het ABC wordt ondersteunt.
- Hoge architectonische kwaliteit representatieve bouwdelen.

- Etaleren van de bedrijfsactiviteit en/of toepassing van hout of groene gevels. (met het ook op het specifieke karakter van het ABC).

Terreininrichting

Basisprincipes

- Robuust groen voorterrein langs de Dodewaardseweg , de Bomenlaan, de Parallelweg en de Kerkewal met waar mogelijk zichtbaar water.
- Beperken verharding en waterberging 14,5 % van verhard oppervlak (daken en terrein).
- Inritten aan zijstraten met beperkte breedte.
- Erfafscheidingen als hagen.
- De kavels worden rondom groen ingepast, de kavels langs de hoofdontsluitingsweg hebben een bomenrij aan de voorzijde van het perceel (dubbele doorgaande bomenrij langs de weg).
- Elk bedrijf voorziet in voldoende parkeren op eigen terrein.
- De watercompensatie wordt in principe binnen de kavel opgelost.

Duurzaamheid

- Zonnepanelen, groene gevels en daken integreren in de architectuur.
- Energieopslag in de bodem (WKO).
- Beperken energieverbruik (in het bijzonder grootverbruikers).



2. Richtlijnen Ruimtelijke Kwaliteit

Bebouwing

Compositie gebouwen:

- Bebouwing vormt per kavel een architectonische eenheid door zijn materiaal, kleur en/of compositie.
- Sobere, rechthoekige volumes, met een representatief bouwdeel in een rijkere architectuur.
- Representatieve uitstraling naar de openbare ruimte. Representativiteit ontstaat door publieksentrees en ontvangstruimtes te oriënteren naar de openbare ruimte en/of door op een aantrekkelijke wijze de bedrijfsprocessen of producten, die te maken hebben met de betekenis van het bedrijf voor de laanboomsector, beleefbaar te maken.
- Bouwhoogte: 2-3 bouwlagen.
- Hogere bebouwingsaccenten zijn beperkt mogelijk als die samenhangen met specifieke bedrijfsprocessen en als ze in de beleving vanaf de randen van het terrein voldoende landschappelijke achtergrond hebben.
- Technische installaties etc. manifesteren zich als integraal onderdeel van de architectuur of zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Materiaal en kleur:

- Hout in een natuurlijk uiterlijk en/of groene gevels ondersteunen de beleving naar de openbare ruimte van het representatieve bouwdeel. Voor de andere bouwdelen is dit geen eis, maar wel een wens.
- De kleuren van de gevels harmoniëren met de landschappelijke setting van het bedrijvenpark. Toepassen donkere en rustige kleuren. Plaatmateriaal heeft altijd een structuur.

Energieopwekking:

- Zonnepanelen en/of beplanting integreren in grote dakvlakken en overkappingen en zo mogelijk ook in gevels.
- Voorzieningen voor opwekking windenergie in de schaal van de bebouwing is toegestaan mits geïntegreerd in de architectuur.

Opschriften, reclame, verlichting:

- Productreclames gericht op de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- Naam + logo zijn in harmonie met de architectuur van het bedrijfscomplex.
- In de architectuur geïntegreerde uitingen kunnen royaler zijn. Hiermee kunnen bijvoorbeeld de bedrijven aan de zijde van de A15 zich tonen naar de snelweg.
- Losse reclame uitingen zijn ondergeschikt aan de architectonische uitstraling; losse letters.
- In principe één losse uiting per bedrijfscomplex. Bij grote bedrijfscomplexen en hoeksituaties kan een extra uiting worden toegestaan.
- Eén naam aanduiding en/of één logo per bedrijf kan opgenomen worden in het ontwerp van de erfafscheiding bij de inrit van het perceel.
- Vlaggen en vaandels mogen de beleving niet domineren. Spandoeken en reclamezuilen zijn niet toegestaan.
- LED verlichting kan worden toegepast voor het accentueren van lijnen en vlakken, mits geïntegreerd in de architectuur van het complex.
- Houten verlichtingsmasten op voorterrein van bedrijven.



Referentiebeelden bebouwing

Terreininrichting

Hoofopzet:

- In hoofdzaak landschappelijke uitstraling naar de straat met laanbomen als thema. Hoeveelheid verharding beperken. Waar mogelijk grasstenen of versterkt gras. Terreinverharding in donkere kleurstelling.
- Het perceel krijgt een parkachtige uitstraling (water en beplanting) met name aan de kant van de Dodewaardsestraat, de Bomenlaan, de Parallelweg en de Linge (zie kaart pagina 5).
- Opslag en laad- en losplaatsen minimaal zichtbaar.
- Minimaal 5 m vanuit de erfafscheiding met openbaar terrein en minimaal 5 meter vanuit de kavelgrens met naastliggende kavel vrijhouden van opslag, hekken en andere obstakels.
- Inritten maximaal 9 meter breed. Maximaal twee inritten per kavel. Geen inritten aan de Bomenlaan. Daarnaast kan worden bekeken of extra toegangen voor voetgangers en fietsers mogelijk zijn.
- Erfafscheidingen hebben een plantaardig uiterlijk. Hekwerken worden ingepakt in een haag of voorzien van begroeiing. Hekwerken in een donkere kleurstelling; zwart tot donker groen. Poorten hebben een representatief uiterlijk.

Beplanting:

- Verschillende soorten laanbomen worden toegepast om te laten zien wat de sector kan leveren.
- Overigens streek-/gebiedseigen plantsoorten toepassen.
- Keuze beplanting in overleg met groen-/landschapsman van de gemeente en met TCO voor wat betreft het leveren van laanbomen.

Parkeren:

- Parkeren van personen- en vrachtwagens, evenals laden en lossen op eigen terrein.

- Geen parkeerplaatsen direct aan de openbare weg. De parkeerbehoefte voor een bedrijf wordt bepaald op basis van parkeernormen vastgesteld door de gemeente.

Energieopwekking:

- Zonnepanelen niet op maaiveld. Wel op bijvoorbeeld een overkapping van een parkeerterrein of als "zonneboom".
- Drijvende zonnepanelen op grotere wateroppervlaktes zijn toegestaan, als ze zorgvuldig zijn ingepast.
- Verharde oppervlakken kunnen worden gebruikt voor warmteopwekking.
- Installaties en hekwerken landschappelijk ingepast.

Water:

- Water is onderdeel van de uitstraling van het ABC. Dit blijkt uit de waterpartijen bij de entree aan de Dodewaardsestraat. Waar mogelijk wordt water ook beleefbaar gemaakt in de terreininrichting van de bedrijven.
- Waar de inrit over een watergang gaat een brug toepassen of een duiker met ter hoogte van de watergang een grondkering met schanskorf (zie referentiebeeld)
- Hemelwater volledig afkoppelen van het rioleringsstelsel.
- Iedere ontwikkeling zorgt voor voldoende watercompensatie op de bedrijfskavel voor de toename van verharding/ bebouwing; ca. 14,5 % van de verharde oppervlakte. (eis vanuit Waterschap 436 m3 watercompensatie bij 30 cm peilstijging, per 10.000 m2 verhard oppervlak. Andere oplossingen met goedkeuring Waterschap bespreekbaar.)



Referentiebeelden inrichting

3. Van initiatief tot realisatie van de ambitie

De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het ABC ligt primair bij de bedrijven, die zich hier vestigen. Zij zorgen ervoor dat de ambities gerealiseerd worden. Hoe het precies wordt is onbekend, maar er ligt wel een duidelijke ambitie en het geheel moet meer worden dan een optelsom van losse initiatieven.

Keuze van de locatie

Niet alle bedrijven hebben de mogelijkheid de hoge beeldkwaliteit te realiseren, die vereist is in de representatieve zone en langs de Bomenlaan. Daarom is het belangrijk een plek te kiezen, die past bij het bedrijf en de ambities voor het ABC. Bij de locatiekeuze spelen dus stedenbouwkundige overwegingen mee. Uiteraard spelen ook meer pragmatische overwegingen mee, zoals de ontsluiting die moet worden aangelegd en de verkoopbaarheid van gronden, die overblijven na uitgifte.

Kavelpaspoort

Op basis van een verkennend gesprek met de initiatiefnemer kunnen één of meer opties worden onderzocht. Daarbij dient een globale schets gemaakt te worden van hoe het programma op een locatie is in te passen.

Wanneer de initiatiefnemer over wil gaan tot koop wordt voor de betreffende kavel een kavelpaspoort gemaakt, waarin is aangegeven

hoe de ontwikkeling zal bijdragen aan de ambities van het ABC. Dit kavelpaspoort maakt deel uit van de koop.

Omgevingsplan: bouwplan en inrichtingsplan

Vervolgens gaat initiatiefnemer aan de slag met een bouwplan en een inrichtingsplan. Omdat de inrichting voor het ABC net zo belangrijk is als de bebouwing worden beide gelijktijdig en in samenhang ontworpen. Een omgevingsvergunning wordt verleend, als is aangetoond, dat bouwplan en inrichtingsplan aansluiten bij de ambities van het ABC.

Borging collectieve belang ambitie ruimtelijke kwaliteit

De bedrijven zelf schakelen de adviseurs voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteit. Het inschakelen van een kundige architect en landschapsarchitect ligt voor de hand.

De gemeente geeft de CRK/GG opdracht om de collectieve ambities voor ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en te bewaken. De CRK/GG wijst een supervisor aan, die door de bedrijven of de gemeente kan worden geconsulteerd. Deze supervisor wordt geconsulteerd bij de locatiekeuze, het kavelpaspoort en de vergunningverlening. De supervisor is de sparringpartner voor de architect en de landschapsarchitect, die voor de bedrijven werkt. Initiatiefnemer dragen de kosten voor de supervisor. Desgewenst kan hij/zij ook een kavelpaspoort opstellen.

