

BEEKWALITEITSPLAN

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
3. OPENBARE RUIMTE	10
4. BEDRIJFSZONERING	19
5. TOTSLOT	29

BEELDKWALITEITSPAN

MEI 1999

GEMEENTE RHEDEN



INLEIDING

BESTEMMINGSPLAN

Op 24 november 1998 heeft de raad van de Gemeente Rheden het Bestemmingsplan De Beemd vastgesteld. Daarmee is het startsein gegeven voor de uitbreiding en verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein.

Het nieuwe bestemmingsplan voor De Beemd is enerzijds een conserverend plan voor het bestaande bedrijventerrein. Anderzijds is het een plan dat gelegenheid geeft tot nieuwbouw, in het zicht van enkele (landelijke) hoofdontsluitingswegen. De meeste nieuwbouw is gesitueerd tussen een brede ecologische verbindingzone en de rijksweg A12, nabij het Velperbroekcircuit. De eisen die gesteld worden aan de vormgeving van de gebouwen ten opzichte van het bestaande terrein zijn gewijzigd. Er wordt nog meer belang gehecht aan eenheid en duurzame ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van de flexibiliteit is de opzet van het bestemmingsplan vrij globaal. In een later opgesteld Definitief Stedenbouwkundig Plan is de ruimtelijke opzet in beginsel vastgelegd.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het onderhavige rapport is de vertaling van het Definitief Stedenbouwkundig Plan (vastgesteld door B&W op 16-10-98) naar de concrete invulling. Dit Beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

Naar de technische realisatie van het bedrijventerrein is veel onderzoek gedaan. In dit Beeldkwaliteitsplan wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de technische en financiële aspecten. Middels dit plan moet het mogelijk zijn een samenhangend bedrijventerrein te realiseren met een aantrekkelijke beeldwaarde, een gunstig bedrijfsklimaat en ecologisch optimaal, voor nu en de toekomst.

PROCEDURE

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is op 25 mei 1999 vastgesteld door de Raad van de Gemeente Rheden.

Het Beeldkwaliteitsplan zal bij de eerste onderhandelingen over een bedrijfsvestiging worden overhandigd. De afzonderlijke architecten kunnen in overleg met de gemeente het plan hanteren als leidraad, en als basis voor de beeldvorming. Hierbij zal er overleg tussen architecten onderling noodzakelijk zijn.

Het Beeldkwaliteitsplan is mede het toetsingskader voor de advisering van bouwplannen door de Welstandscommissie.

LEESWIJZER

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt eerst kort het stedenbouwkundige plan toegelicht. Deze voornamelijk uit schema's bestaande opzet wordt besloten met een voorbeeldverkeveling, als na te streven eindbeeld.

Daarna volgen suggesties voor de openbare ruimte. Voor de 'groene' ruimte is reeds een nota opgesteld: Ontwerpcriteria voor de onderscheidende openbare groenzones op het bedrijventerrein De Beemd (november '98). De belangrijkste conclusies hieruit worden weergegeven.

Voor de 'harde' verkeersruimte worden suggesties gedaan ten aanzien van de profilering, het materiaalgebruik en het straatmeubilair.

Vervolgens wordt per zone van het bedrijventerrein aangegeven welke mogelijkheden er zijn aan bebouwing. Iedere zone kent zijn eigen ruimtelijke karakteristiek. Ten behoeve van de samenhang dient iedere gebruiker en vormgever van een bedrijfsgebouw zich aan de hoofdopzet van de betreffende zone te conformeren. De richtlijnen zijn globaal om een persoonlijke uitstraling van een bedrijf mogelijk te maken. Uiteraard dienen de voorschriften van het Bestemmingsplan gerespecteerd te worden.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kom van Velp in de Gemeente Rheden. Het terrein vormt in feite een brede overgangszone tussen de bebouwde kom van Velp en de open uiterwaarden van de IJssel. De gronden zijn ingesloten door de provinciale autosnelweg A 348, de rijksweg A 12, de Broekdijk en de Lathumseveerweg. Vanaf deze, voornamelijk hoger gelegen wegen, is er direct zicht op het gebied.

PLANVORMING

Het bestemmingsplan De Beemd is door de raad van de Gemeente Rheden vastgesteld en door de Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Het bestemmingsplan is een globaal eindplan. De hoofdontsluiting vanaf de A 348, de ecologische verbindingszone en de maximale bebouwingshoogtes zijn vastgelegd.

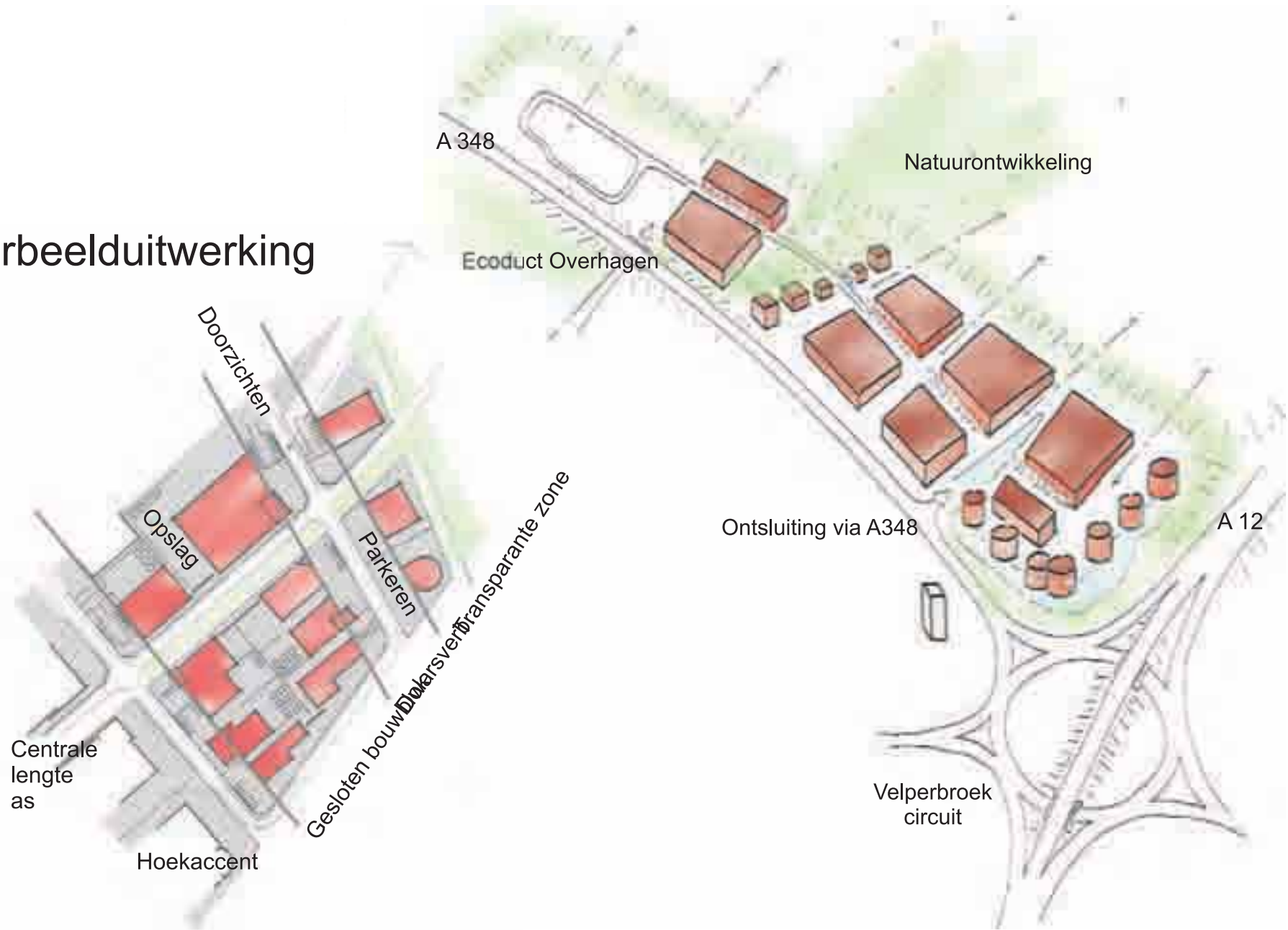
GROENSTRUCTUURPLAN

Naast het bestemmingsplan is het plan 'Groenstructuur op de helling, door de ruimte, in de tijd' (Meeus, Wijermans; 1992) richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig plan.

In het groenstructuurplan wordt De Beemd als bebouwde uitzondering beschouwd in de groene uiterwaarden, buiten de kom van Velp. De bebouwing is geconcentreerd en gesitueerd op terpen. De groene verbindingen lopen, vanuit Velp, de helling af richting de IJssel.



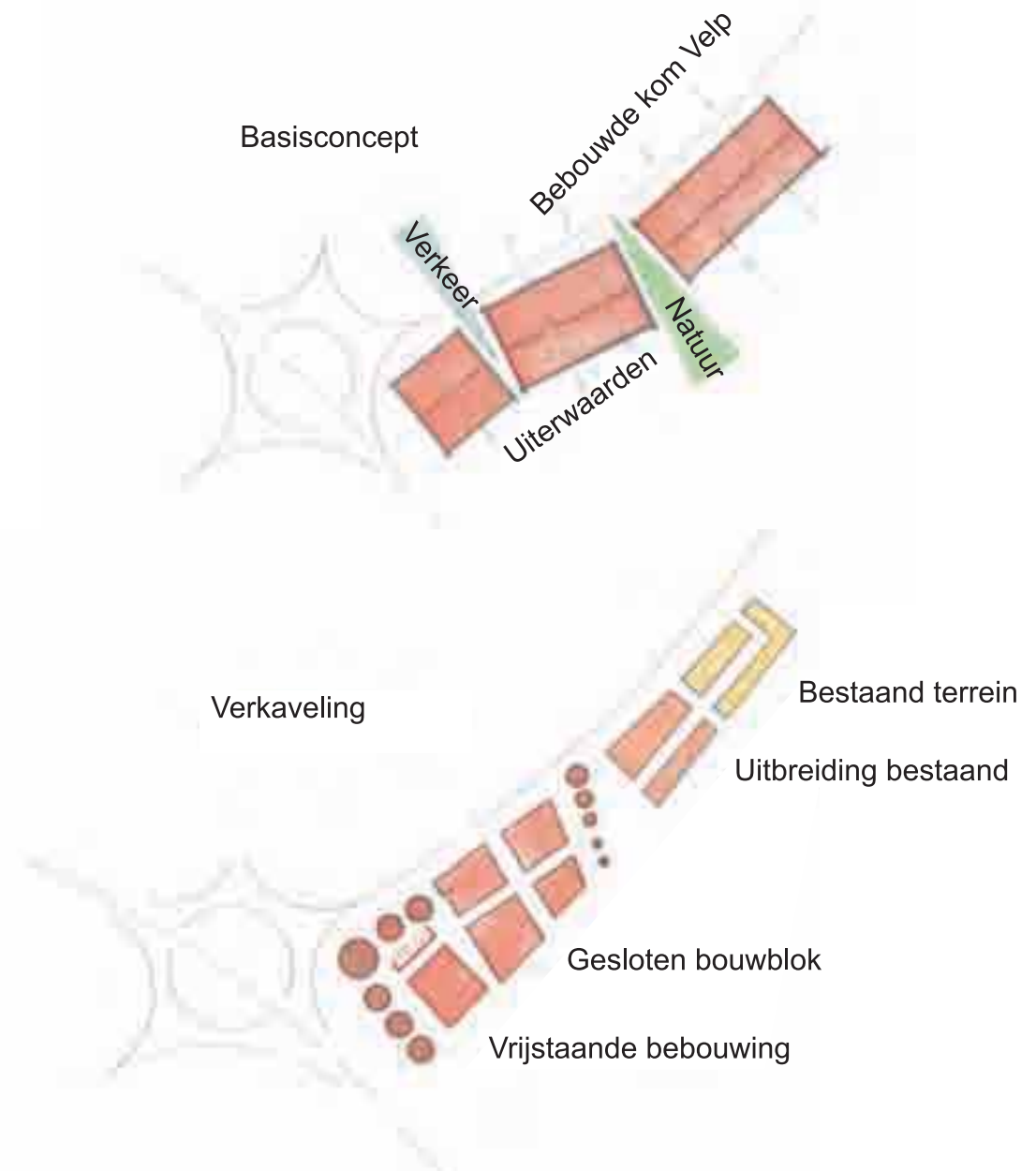
Voorbeelduitwerking



PLANBESCHRIJVING

Met een eenvoudige, doch doelmatige, planopzet wordt gestreefd naar een maximale ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten:

- Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is **alleen** voor de entree van het terrein en de hoofdas extra openbare ruimte gereserveerd.
- Om het concept van 'bebouwde terpen in de uiterwaarden' te vertalen tot een concreet plan wordt bebouwing geclusterd.
- Het doorzicht van de provinciale weg A 348 naar de Broekdijk is daarbij van groot belang. Dit verstrekt de suggestie van de bebouwingseenheden als uitzondering in de groene uiterwaarden.
- De inrichting van de openbare ruimte dient het visuele effect te versterken (water, situering bomen, etc.).
- De locaties voor parkeren, hoofd- en bijgebouwen en opslag worden vastgelegd. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.
- De verschillende terreinen kennen meerdere verkavelingsmogelijkheden. Er is maximale flexibiliteit.
- De locaties die bijzondere architectonische aandacht vragen komen logisch voort uit verbijzonderingen van het stedenbouwkundig schema.
- Nadere welstandsrichtlijnen (materiaalgebruik, belijning en kleur) moeten het stedenbouwkundig concept versterken. Daarvoor is het beeldkwaliteitsplan opgesteld
- Gestreefd wordt naar een optimum betreffende 'Duurzaam Bouwen'. Het plan is voorzien van veel open water, beperkte verharding en voldoende ontsluiting voor het langzame verkeer.

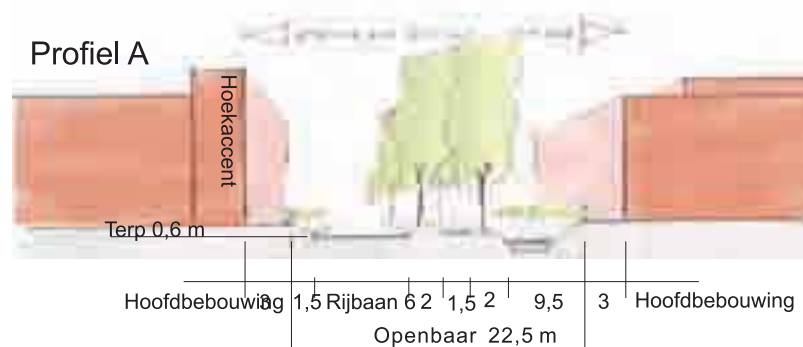


INFRASTRUCTUUR

De ontsluiting van De Beemd zal in de toekomst bijna geheel geschieden vanaf de halve T-aansluiting op de A 348. De bestaande verbinding van de Gildestraat met de Lathumseveerweg verdwijnt. Bestemmingsverkeer voor de Beemd mag niet meer over de Rietganssingel en via het viaduct Overhagen.

Agrariers en toeristisch verkeer behouden de toegang tot het viaduct, naar de uiterwaarden van de IJssel. Voor een beperkte groep en het langzaam verkeer zal het bedrijventerrein toegankelijk blijven vanuit de bebouwde kom van Velp. Middels een beweegbare afzetting, nabij de Gildestraat, is het mogelijk de twee verkeerssystemen te scheiden.

De basis van het plan wordt gevormd door een sterke centrale ontsluitingsas (profiel A). De weg wordt eenzijdig begeleid door een dubbele bomenrij, een vrijliggend voetpad en een watergang. Het visueel nauwe profiel wordt versterkt door de situering van de hoofdgebouwen tegen de erfgrans (op tekening aangegeven).



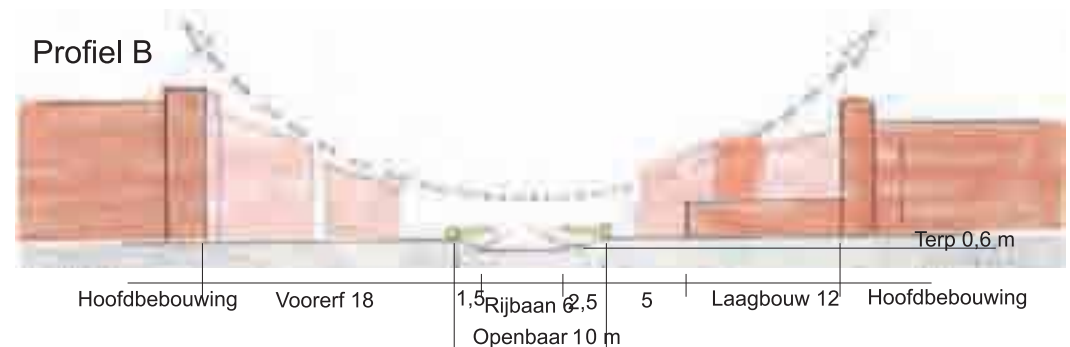
Haaks daarop staan een aantal wegen waaraan de meeste entrees van de bedrijven gesitueerd zullen zijn (profiel B). Deze dwarsverbindingen kennen een afwijkend profiel t.o.v. de centrale as. De wegen worden visueel verbreed door ruime voorterreinen van de bedrijven, bestemd om te parkeren en voor lage bebouwing.

De twee afwijkende profielen bewerkstelligen een geleiding in het plan, zorgen voor een clustering van de bebouwing en versterken het doorzicht van de provinciale weg naar de Broekdijk.

Uit het bouw- en inrichtingsplan moet blijken dat opslag uit het zicht van de ontsluitingswegen plaatsvindt, dus inpandig of op het achterterrein.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

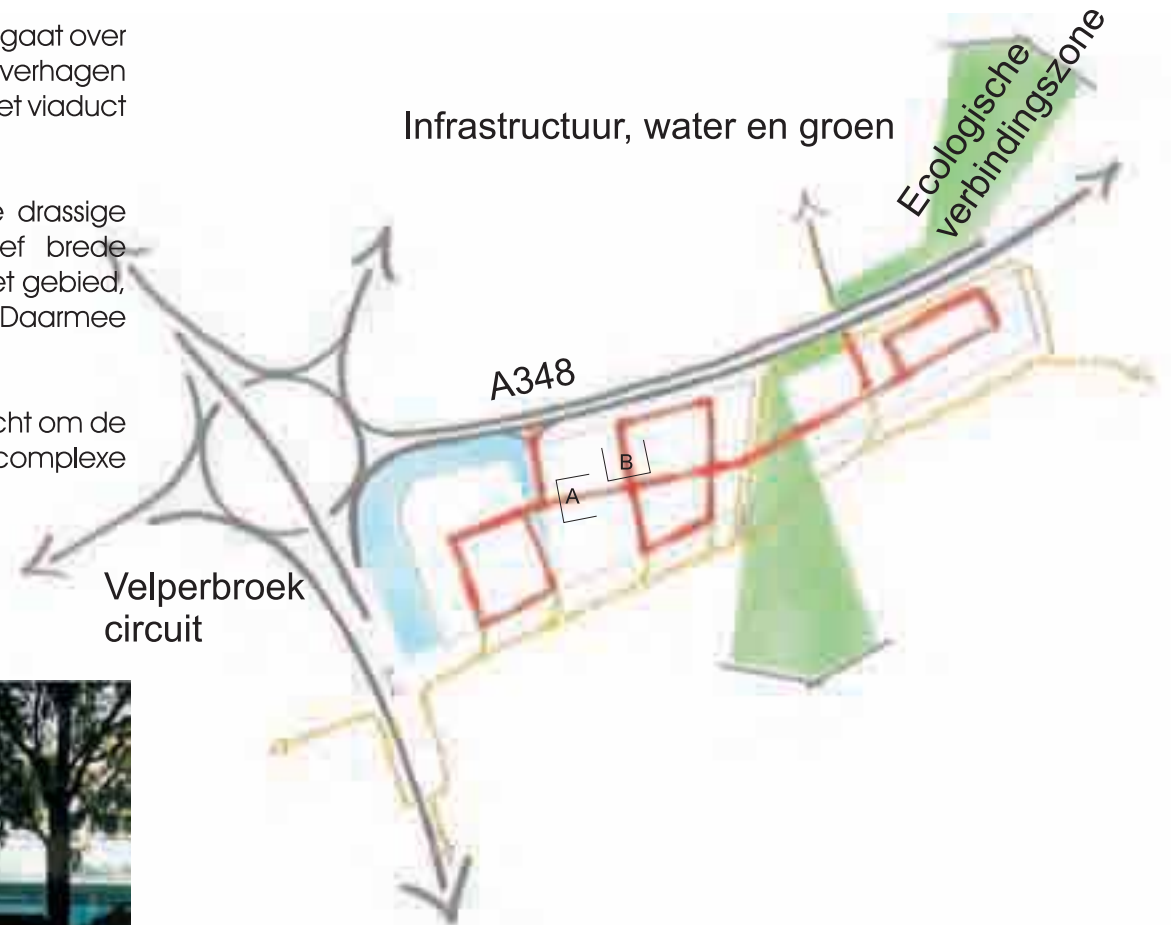
De grote groene wig op het terrein vormt in potentie een schakel in een ecologische verbindingszone tussen de uiterwaarden van de IJssel, de bosomgeving van Kasteel Biljoen en het Centraal Veluws Natuurgebied. De drassige inrichting van het terrein wordt voortgezet in de teen van de Broekdijk.



Richting de bebouwde kom van Velp wordt de zone een fuik, gaat over een smal traject langs de A 348 en onder het viaduct Overhagen richting Biljoen. Gestreefd wordt naar een transformatie van het viaduct tot een 'ecoduct' met een zeer beperkte verkeersfunctie.

Het hele plangebied krijgt een waterrijk karakter. Naast de drassige zones komt langs de centrale ontsluitingsas een relatief brede watergang. Nabij het Velperbroekcircuit en de entree van het gebied, vanaf de A348, zorgt een grote waterpartij voor samenhang. Daarmee wordt de representativiteit verhoogd.

Het ecoduct Overhagen verdient bijzondere ontwerpaandacht om de kwetsbare ecologische verbinding gestalte te geven. Een complexe factor hierbij is de noodzakelijke, beperkte verkeersfunctie.



Voorbeeld verkaveling



RUIMTELIJK BEELD

Alle bebouwingsvlakken gericht naar de centrale as en de omringende wegen behoren een representatief uiterlijk te krijgen. De wanden langs de A 12, het Velperbroekcircuit en de A 348 zijn het meest van belang. Langs de Broekdijk kan een gestaffelde situering van de bebouwing deze zijde van het bedrijventerrein laten onderscheiden van de oostzijde langs de A 348.

De hogere hoofdgebouwen vormen door de brede open zones gesloten bouwblokken. De bedrijven in een bouwblok dienen door hun belijning, kleur en materiaalgebruik een eenheid te vormen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de eerste aanzet tot een eenheid. Op de hoeken zou een expressiever bouwdeel (met reclame, entree of hoger verticaal element) de vorm van het bouwblok scherp kunnen afmaken. Langs de groene wig wordt vrijstaande representatieve bedrijfsbebouwing gesitueerd. De wig wordt dan visueel breder en er is meer zicht vanuit het terrein naar de open ruimte.

Specifieke aandacht vragen ook de vrijliggende, hoge (tot 15 meter) bedrijven langs de A 12 en het Velperbroekcircuit. Deze bedrijven op 'zichtlocaties' vormen het belangrijkste visitekaartje voor het bedrijventerrein De Beemd. De bebouwingszone met waterbegeleiding loopt door tot de entree van het terrein aan de A 348. Het laatste vrijstaande gebouw is de 'poortwachter' voor het verkeer en het water dat vanaf dit punt het gebied penetreert. Het water (met kademuren en verharde taluds) heeft hier een duidelijk formeel karakter.

Gestreefd wordt naar het realiseren van hoogteverschil tussen het openbare gebied en alle uit te geven gronden ten behoeve van een bijzonder visueel effect. Middels hoger gelegen bedrijfsgronden is het mogelijk de stedenbouwkundig wenselijke 'terpen' te realiseren. Dit versterkt de eenheid van de bebouwingsclusters. De bouwblokken

krijgen allen een zoom rond het terrein door middel van een begroeid talud. Het talud, met op de erfgrans een haag of begroeid hek, belemmert het directe zicht vanaf de dwarsverbindingen op de brede, verschillend ingerichte voorterreinen. Des te nadrukkelijker wordt het zicht op de, in één lijn geplaatste, hogere hoofdmassa's. Naar verwachting zal plaatselijke ophoging van het terrein de drainage vereenvoudigen.

Naast de beoogde beeldkwaliteit dient ieder inrichtings- en bouwplan te voldoen aan eisen t.a.v. Duurzaam Bouwen. Eén van de richtlijnen is het voorzien in stroken op het bedrijfsperceel ten behoeve van infiltratie van hemelwater.

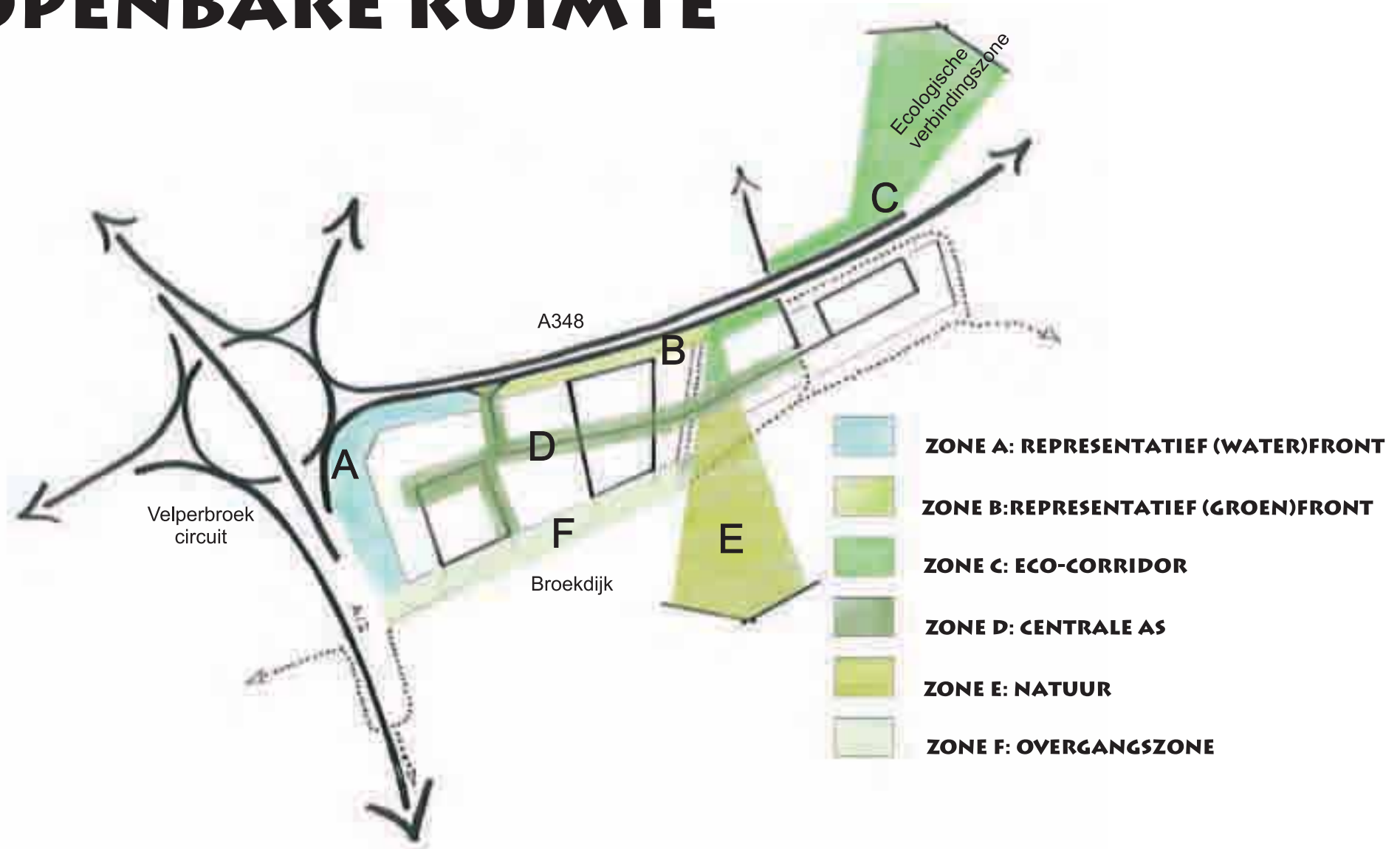
EVMC

Het modelauto circuit van de Eerste Velpse Modelbouwclub (EVMC) zal nog geruime tijd op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Een passend groenplan is daarom een vereiste. Ingespeeld moet worden op de gesloten bouwblokken uit de omgeving, zonder eventuele latere terreinuitgifte te belemmeren.

REVITALISERING BESTAANDE BEDRIJVENTERREIN

Binnen de beperkte mogelijkheden moet gestreefd worden naar een verbetering van het bestaande bedrijventerrein De Beemd. Met name de inrichting van het openbare terrein en de erfscheidingen zouden meer aansluiting moeten krijgen met het nieuw te ontwikkelen terrein. Nadere inventarisatie moet hierover uitsluitel geven.

OPENBARE RUIMTE



GROENE RUIJTE

In het groenplan voor De Beemd: "Ontwerpcriteria voor de onderscheidende openbare groenzones op het bedrijventerrein De Beemd" (november 1998) zijn een aantal groene gebieden aangegeven waarbinnen eenzelfde (groen) beeld wordt nagestreefd.

GROENZONE A: REPRESENTATIEF (WATER)FRONT

Gebouwen, water en bermen vormen samen het naar het Velperbroekcircuit gerichte representatieve front. Zoals aan de Velpse kant van het circuit, wordt een open ruimte nagestreefd met flauwe grashellingen, veel water en boomgroepen. Met de aangrenzende, forenachtige bebouwing zal een aantrekkelijk beeld ontstaan. Betreffende bedrijven dienen zich te conformeren aan het totaalplan voor de groenzone.



GROENZONE B: REPRESENTATIEF (GROEN)FRONT

Een representatieve zone met bosschages, een watergang en bebouwingsfronten die de lijnvormige structuur versterken. De natuurlijke inrichting van deze zone geeft het bedrijventerrein meerwaarde. Zone B loopt over in zone C, de ecocorridor.



GROENZONE C: ECO-CORRIDOR

Onderdeel van een ecologische verbindingzone tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de uiterwaarden van de IJssel. Het is de schakel tussen het ecoduct Overhagen (met beperkte verkeersfunctie) en de grote wigvormige groene ruimte (zone E).



GROENZONE D: CENTRALE AS

Zone waarin lijnvormige elementen, zoals een hoofdontsluitingsweg, een gesloten bomenrij, een brede watergang en begeleidende bebouwing zorgen voor samenhang en representativiteit in het gebied. De zware bomenrij in strak geschoren gras zal zeer beeldbepalend worden.

Haaks op de onsluitingsas staat een hard vormgegeven waterpartij met kademuren. De "waterwig" begeleidt de entree tot het bedrijventerrein. De kruising van de "wig" met de onsluitingsas krijgt een suggestieve vormgeving van een brug.



GROENZONE E: NATUUR

Belangrijk onderdeel van de ecologische verbindingszone tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de IJsseluitwaarden. Water en beplanting zijn habitat voor diverse dieren. Er is relatie met de groenzones C en F.

Naast een ecologische functie zal het gebied ook een recreatieve aantrekkingskracht krijgen en de aangrenzende bedrijven een waardevolle omgeving bieden.



GROENZONE F: OVERGANGSZONE

Deze natuurlijke zone vormt de directe overgang van het stedelijk gebied naar de uiterwaarden van de IJssel. Water komt voor als ondiepe poel. De inheemse beplanting, riet en "natte weiden", versterken het natuurlijke beeld. Zichtlijnen blijven open en de zone krijgt een recreatieve functie.



VERKEERSRUIMTE

Straatmeubilair

Zitgelegenheden kunnen geplaatst worden nabij de wigvormige ecologische ruimte en op de Broekdijk. Werknemers kunnen hier hun pauze doorbrengen of recreatieve fietsers kunnen even bekomen van hun inspanningen.

Overbodige bebording wordt zoveel mogelijk voorkomen.

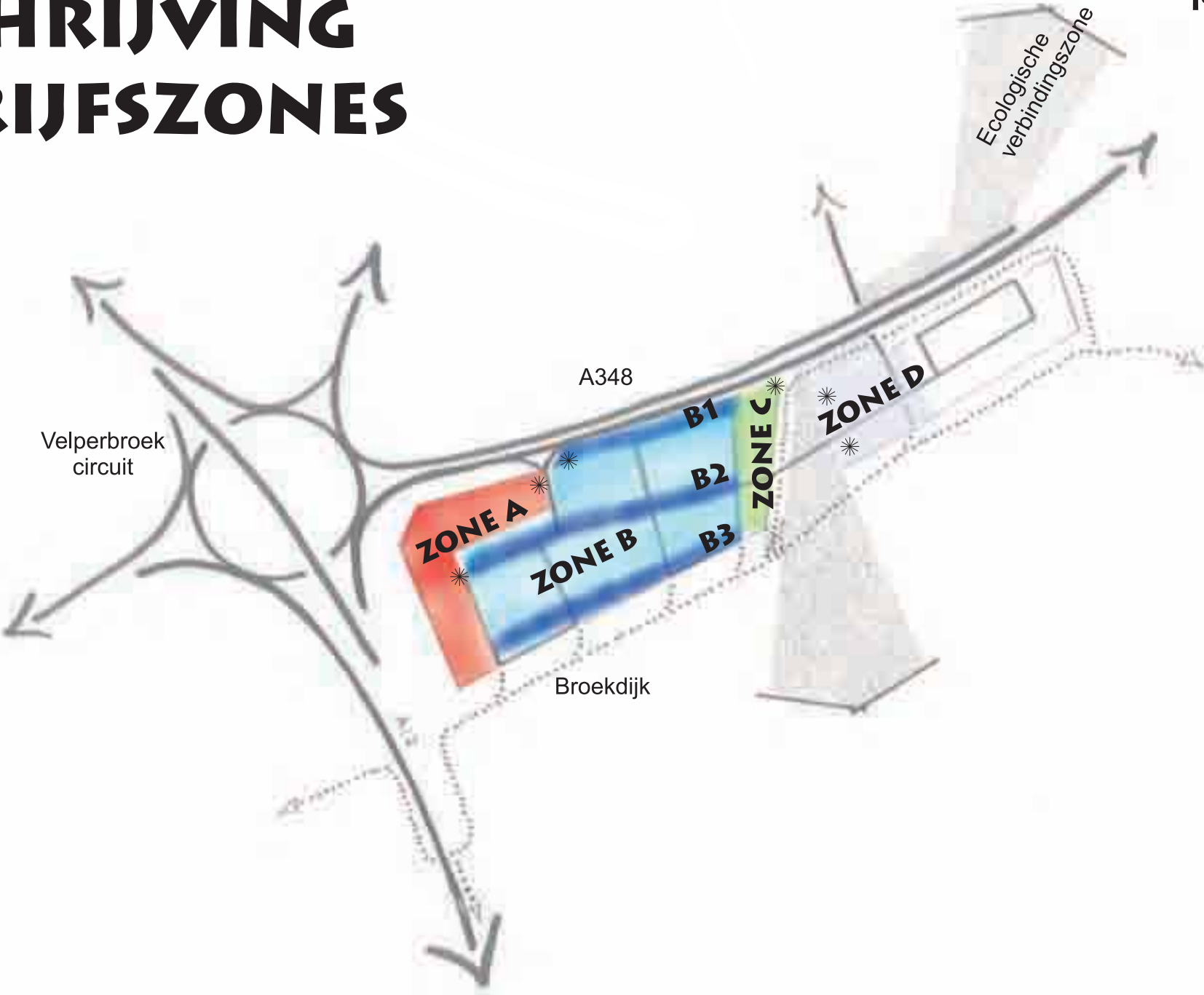
De verlichting van het terrein dient de sociale veiligheid en het moet aansluiten bij het kwaliteitsniveau van het bestaande terrein. Tevens kan de verlichting van de openbare ruimte het stedenbouwkundig ontwerp versterken. Het accent voor de verlichting ligt bij de centrale ontsluitingsas.

Reclame

Nabij de entree van het bedrijventerrein, vanaf de A 348, kan een reclamebord voor het gehele terrein geplaatst worden. Een zorgvuldige inpassing en vormgeving is belangrijk.

Individuele bedrijfsreclame dient meegenomen te worden met het ontwerp van het gebouw en/of terrein. Op eigen terrein zijn grote reclameuitingen (hoger dan 1,5 meter) ongewenst.

BESCHRIJVING BEDRIJFSZONES



ZONE A

De meest representatieve bedrijven van De Beemd zullen hier gevestigd worden. De bedrijfskavels zijn relatief groot (5500-9500 m²), de bebouwing is compact en hoger dan elders in De Beemd. Doorzichten langs vrijstaande bebouwing zijn karakteristiek voor deze zone

VORMGEVING BEBOUWING:

- De gebouwen zijn alzijdig. Eventuele laagbouw uitsluitend tegen de hoofdmassa aan de zijde van de ontsluitingsring;
- Maat tussen hoofdmassa's: minimaal 1½ maal de hoogte van de gebouwen;
- Maximale bouwhoogte hoofdmassa: 15 meter, minimale bouwhoogte: 8 meter;
- Overheersende verticale belijning zorgen voor een rijzig uiterlijk;
- De gebouwen worden eigenzinnig, gedurfd, uitgevoerd met veel staal en glas;
- De kleurstelling is licht, veel wit, geel en lichtgrijs;
- Vormgevend thema: zien en gezien worden !

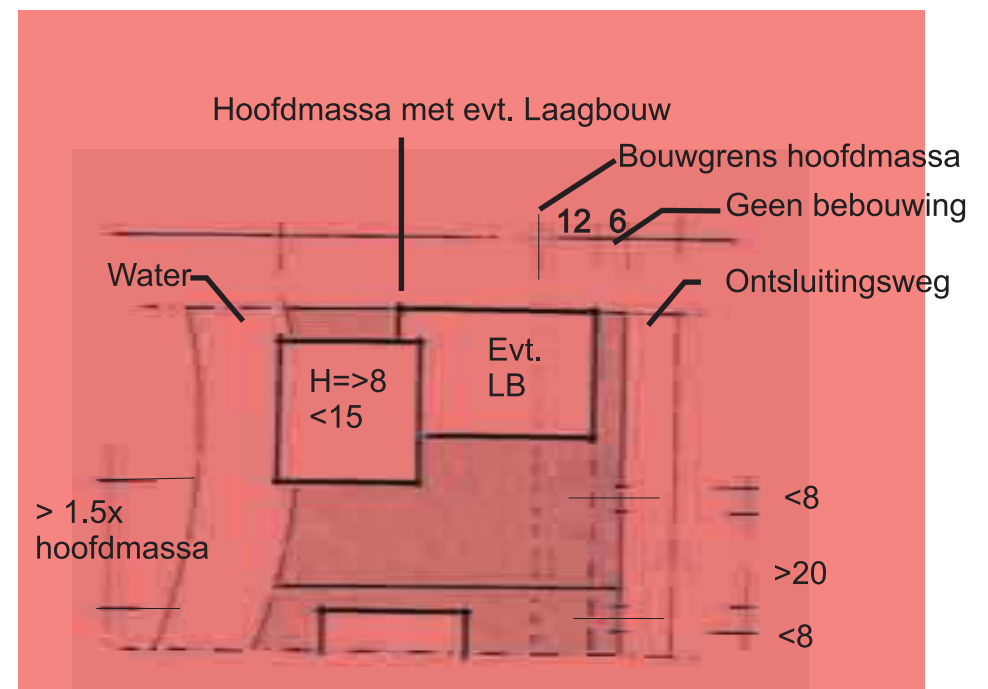
TERREININRICHTING:

- Geen buitenopslag mogelijk;
- Op het eigen terrein is een verzorgde inrichting vereist, met voornamelijk laag blijvende beplanting of solitaire bomen;
- Aan de buitengrens, richting het Velperbroekcircuit, conformeert de inrichting zich naar het totaalplan voor deze zone;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mogelijk met een gaashekwerk tot maximaal 2 meter hoog in een donkere tint. Begroeiing in de vorm van een haag is eveneens denkbaar. Na de bebouwingslijn voor eventuele laagbouw (6 meter uit de erfrens) zijn er meer mogelijkheden;
- Inritten vanaf de openbare weg worden niet breder dan 8 meter en zijn minimaal 20 meter uit elkaar gelegen, gecombineerde inritten (maximale breedte 8 m.) zijn wenselijk.

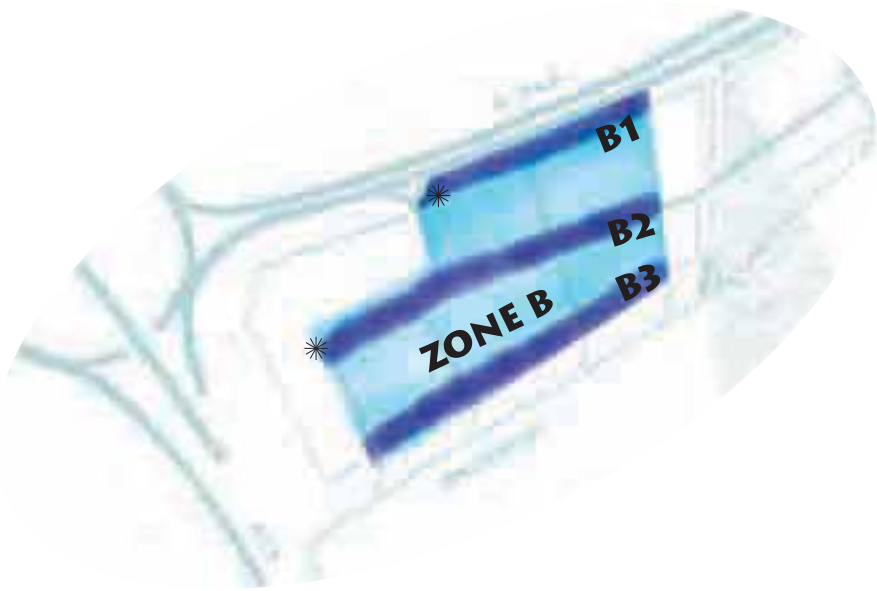


VERBIJZONDERING:

- Het gebouw of gebouwencomplex tegen de entree van het bedrijventerrein, vanaf de A348, is een belangrijk scharnierpunt voor het binnenkomende verkeer en water. Met name bij dit gebouw is de representativiteit aan meerdere zijdes van belang, zoals ook de relatie met het water;
- De interne hoofdontsluitingsas verdient een duidelijke (gebouwde) eindmarkering.







ZONE C

Zone met representatieve, vrijstaande bedrijven, gelegen langs de ecologische verbingsgebied, deels zichtbaar vanaf de A 348.

VORMGEVING BEBOUWING:

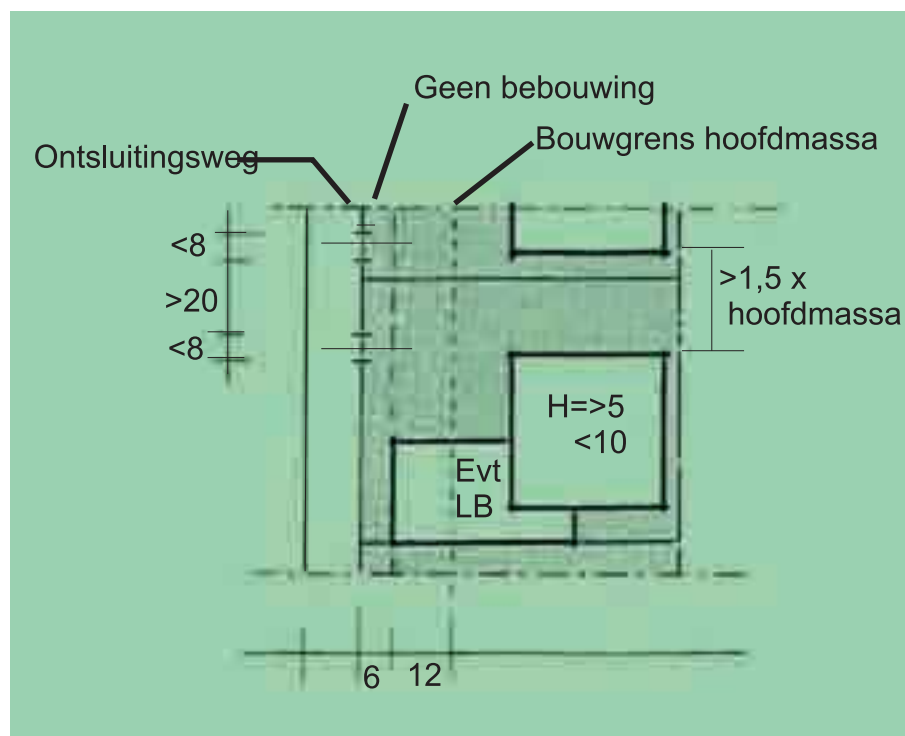
- De gebouwen zijn alzijdig, eventuele laagbouw enkel tegen de hoofdmassa aan de zijde van de ontsluitingsring;
- Maat tussen hoofdmassa's minimaal $1\frac{1}{2}$ maal de hoogte van de gebouwen;
- Maximale bouwhoogte hoofdmassa 10 meter, minimale bouwhoogte 5 meter;
- Overheersende verticale belijning zorgen voor een rijzig uiterlijk;
- De gebouwen worden eigenzinnig, gedurfd, uitgevoerd met veel staal en glas;
- De kleurstelling is licht, veel wit, geel en lichtgrijs;
- Vormgevend thema: een met de natuur!

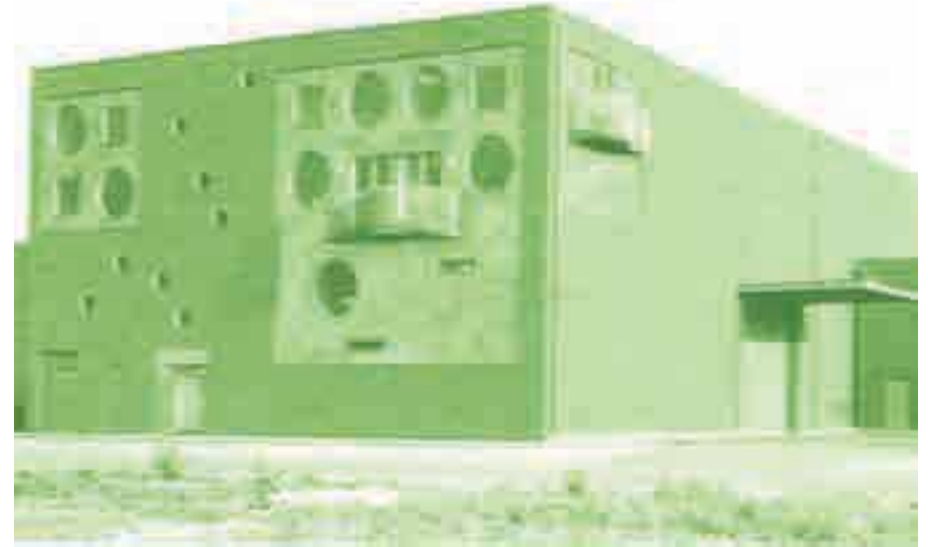
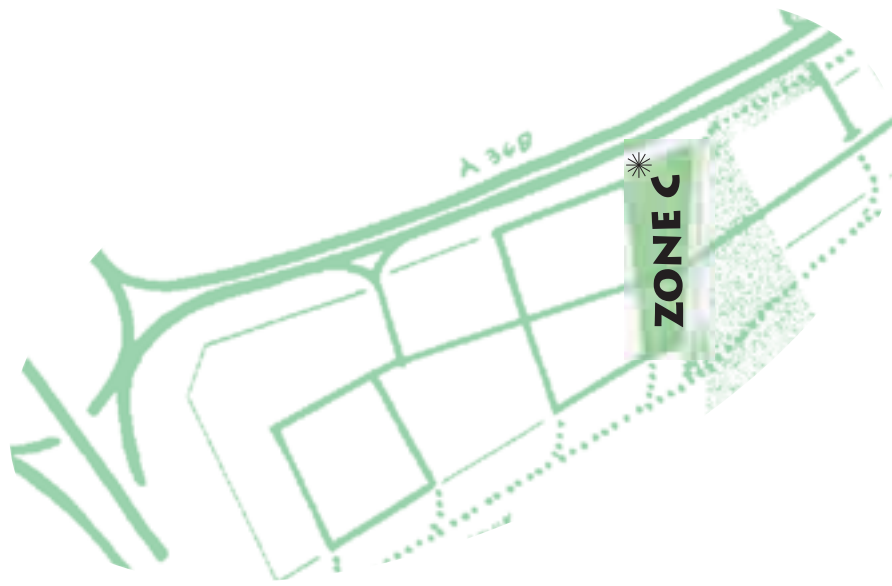
TERREININRICHTING:

- Geen buitenopslag mogelijk;
- Op het eigen terrein is een verzorgde inrichting vereist. Aan de achterzijde, richting ecologische verbingszone, gaat het terrein over in het openbare groengebied;
- Het voorterrein is beschikbaar voor te parkeren motorvoertuigen, lage beplanting met solitaire bomen (of boomgroepen) en laagbouw;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mogelijk met een gaashekwerk tot maximaal 2 meter hoog in een donkere tint. Begroeiing in de vorm van een haag is eveneens denkbaar. Na de bebouwingslijn voor eventuele laagbouw (6 meter uit de erfgrrens) zijn er meer mogelijkheden;
- Inritten vanaf de openbare weg worden niet breder dan 8 meter en minimaal 20 meter uit elkaar.

VERBIJZONDERING:

- Het gebouw nabij de A 348 is goed zichtbaar vanaf beide rijrichtingen op de provinciale weg. Het kan ook de blikvanger worden vanuit de wigvormige groene ruimte. Daarom worden hier bijzondere eisen aan representativiteit gesteld.





ZONE D

Aansluitend op het bestaande bedrijventerrein De Beemd.

VORMGEVING BEBOUWING:

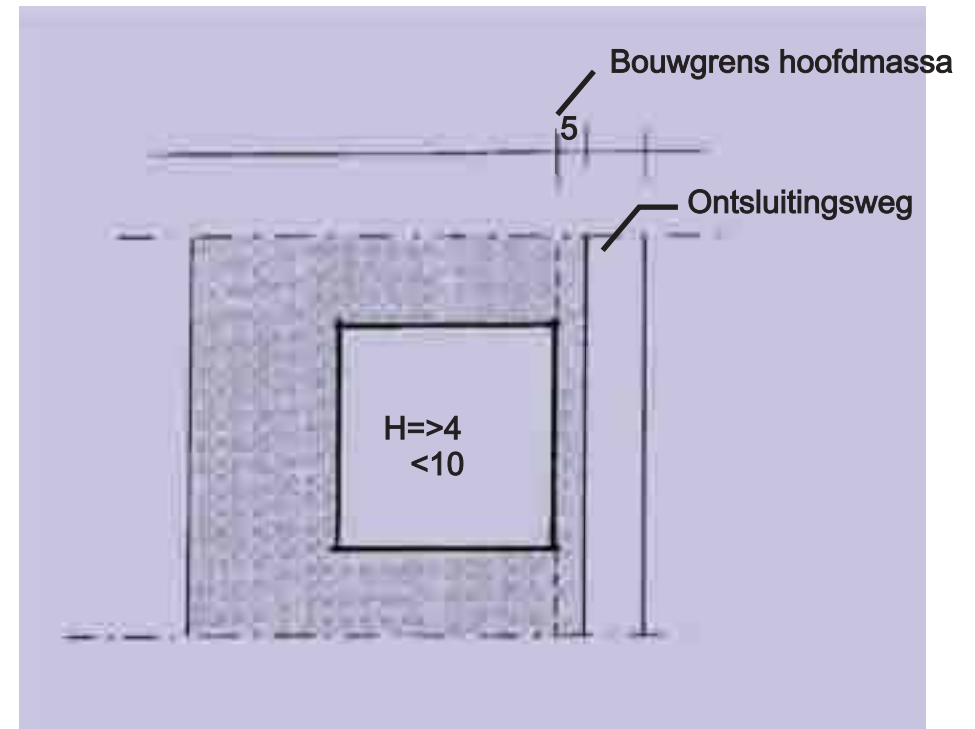
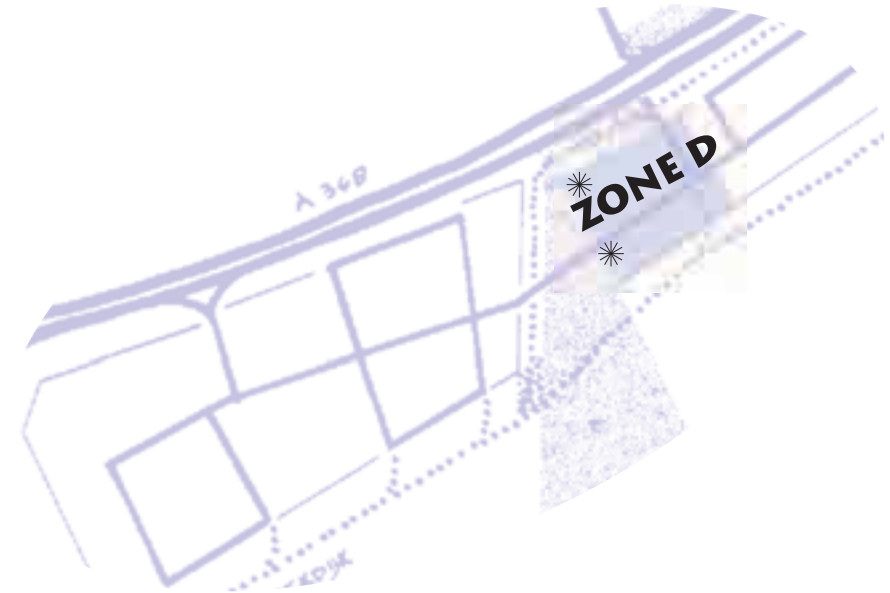
- De bedrijven zijn gericht naar de hoofdontsluitingsweg. De hoofdmassa staat in de voorste bouwgrens en kent geen (of zeer ondergeschikte lagere bijgebouwen).
- Maximale bebouwingshoogte hoofdmassa 10 meter, minimale bouwhoogte 4 meter;
- Vormgevend thema: de mooiste afronding van het bestaande!

TERREININRICHTING:

- Opslag dient zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de wegen en de Broekdijk te geschieden;
- Vanaf Velp-Zuid en het viaduct Overhagen is geen ontsluiting mogelijk.

VERBIJZONDERING:

- De gebouwen grenzend aan de ecologische groene ruimte krijgen bijzondere (esthetische) aandacht.





TOT SLOT

In dit Beeldkwaliteitsplan is ingegaan op de ruimtelijke eisen die gesteld worden aan de te realiseren bebouwing. Het doel hiervan is voorwaarden te scheppen die leiden tot een representatief bedrijventerrein, dat ook in de toekomst zijn waarde en kwaliteiten zal behouden.

Aspecten als landschappelijke inpassing, architectonische vormgeving en duurzaamheid zijn van groot belang om dit doel waar te kunnen maken.

Overleg tussen de gemeente, de opdrachtgevers en hun architecten is van belang om het beeld dat uit deze beeldkwaliteitsbeschrijving spreekt te kunnen realiseren.

De gemeente geeft met dit Beeldkwaliteitsplan een aanzet om bedrijventerrein "De Beemd" een goed werk- en leefklimaat mee te geven.