Beeldkwaliteitskader

buro DS

Bedrijventerreinen Cardanuslaan en Schaapsdrift

29 april 2015

Beeldkwaliteitskader
Bedrijventerreinen Cardanuslaan en Schaapsdrift

Opdrachtgever: Gemeente Renkum
Opdrachtnemer: **Buro Dwarsstraat** - Arjan van der Laan

Inhoud

1 Inleiding **5**

2 Analyse **7**

3 Beeldkwaliteit **15**

01 | Inleiding

Vraag

De gemeente Renkum heeft de ambitie om de kwalitatieve uitstraling van twee bedrijventerreinen te verbeteren. Het betreft de bedrijventerreinen Schaapsdrift in Renkum en Cardanuslaan in Doorwerth.

Om dit te bereiken is een stimuleringsregeling opgestart, die er toe dient om de uitstraling van een bedrijfspand en -kavel binnen het revitaliseringsgebied te verbeteren.

Daarvoor is een praktisch (beleids)- document nodig dat sturing geeft aan de inzet van de stimuleringsregeling en de wijze waarop de gewenste verbetering van de beeldkwaliteit gestalte kan krijgen. Hiervoor is het voorliggende “Beeldkwaliteitskader bedrijventerreinen Cardanuslaan en Schaapsdrift” opgesteld.

Ambitie

Het beeldkwaliteitskader geeft aan op welke manier de kwaliteitsverbetering op de twee bedrijventerreinen doorgevoerd kan worden. Aan de hand van foto’s, teksten, referenties en schetsen wordt duidelijk gemaakt naar welke kwaliteit gestreefd wordt. De tekst is hierbij altijd leidend, tekeningen, schetsen en foto’s dienen ter ondersteuning.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.

02 | Analyse

Dit beeldkwaliteitskader heeft betrekking op twee bedrijventerreinen, Cardanuslaan in Doorwerth en Schaapsdrift in Renkum.

Bedrijventerrein Cardanuslaan

De Cardanuslaan is een klein bedrijventerrein in het midden van de kern van Doorwerth. Het bestaat uit één enkele straat, de Cardanuslaan, en wordt aan de zuidzijde begrensd door de terrasflat De Dillenburg aan de Van der Molenallee, aan de noordwestzijde door de “zaagtandflats” met achtergelegen groenstrook aan de Richtersweg, en aan de noordoostzijde door de twee-onder-een-kapwoningen aan de Waldeck Pyrmontlaan.

Het bedrijventerrein kan worden bereikt via de Richtersweg aan de westzijde en de Waldeck Pyrmontlaan aan de oostzijde.

Op het bedrijventerrein zijn diverse typen bedrijven aanwezig. Een aantal bedrijfspanden op het terrein zijn verouderd, zijn slecht onderhouden of staan langdurig leeg. Een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en de panden is nodig om een impuls te kunnen geven aan het economisch functioneren van de bedrijfslocatie.

De bedrijfsbebouwing bestaat grotendeels uit blokvormige bebouwing met platte daken en bakstenen gevels of gevels van plaatmateriaal, veelal in de kleuren wit en grijs (plaatmateriaal)

Kom in aXfie!
FYSIOTHERAPIE
VAN LOON

STALLING
REPARATIE
APK

DUKENA

en geel (baksteen). De hoogte van de bebouwing varieert van drie tot zes meter.

Opslag van goederen vindt deels plaats aan de achterzijde van de panden, maar deels ook aan de zijkant en op het voorperceel.

Auto's worden geparkeerd langs de weg of op de voorterreinen van de percelen. Aan de noordzijde van de Cardanuslaan zijn de voorterreinen dermate groot dat dit goed mogelijk is, de bedrijven aan de zuidzijde van de Cardanuslaan staan dicht op de weg, waardoor er deels op eigen terrein en deels op de weg wordt geparkeerd.

De uitstraling van de openbare ruimte en de voorterreinen is veelal stenig, en daar waar opslag van goederen plaatsvindt, rommelig.

Bedrijventerrein Schaapsdrift

Het ten noordwesten van de kern Renkum gelegen Schaapsdrift is het grootste bedrijventerrein in de gemeente Renkum.

De locatie wordt begrensd door de Bennekomseweg aan de noordzijde, de Hogenkampseweg aan de oostzijde, de woningen aan de Schimmelpennincklaan aan de zuidzijde en de onverharde weg Schaapsdrift aan de westzijde. Ten noorden grenst het bedrijventerrein direct aan het natuurgebied Renkumse Heide en ten westen aan een bosgebied van de Keijenberg.

Het bedrijventerrein heeft een blokvormige structuur en staat door middel van de Industrieweg in verbinding met de Hogenkampseweg en de Bennekomseweg. Hoewel de meeste bedrijven op het bedrijventerrein aan de Industrieweg en Energieweg liggen, is een aantal direct gelegen aan de Bennekomseweg.

Op het bedrijventerrein zijn diverse typen bedrijven aanwezig, zoals een autohandel en -reparatie, een transportbedrijf, een wasserij en een fysiotherapie. In de loop der jaren zijn er meer -andersoortige- bedrijven op het terrein bijgekomen, waardoor het een steeds meer gemengd profiel heeft gekregen. Daarnaast zijn er ook enkele bedrijfswoningen op het terrein aanwezig.

mulder
metaal

BoJa

PLANKEN
CENTRALE NL

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een blokvormige bebouwing met gevels van plaatmateriaal of (deels) een basislaag van circa twee meter hoog van rode baksteen en daarboven gevelplaten. De gevelplaten hebben zeer uiteenlopende kleuren, echter wit en grijstinten overheersen.

De bedrijfsbebouwing heeft een hoogte van maximaal zes meter. Aan de westzijde van de Industrieweg staan de bedrijven op ongeveer tien meter van de erfgrens, aan de oostzijde is dit ongeveer vijf meter.

Opslag van goederen vindt deels plaats aan de achterzijde van de panden, maar voor een groot gedeelte ook aan de zijkant en op het voorperceel. Percelen worden veelal afgescheiden van de openbare ruimte door relatief hoge hekwerken.

Auto's worden geparkeerd langs de weg of op de voorterreinen van de percelen. Vanwege het grote voorterrein van de bedrijven ten westen van de Industrieweg vindt het parkeren daar deels plaats in combinatie met groen. De voorterreinen van de percelen aan de oostzijde van de Industrieweg zijn veelal volledig verhard.

representatief

opslag aan de achterzijde

onderscheid kantoor en loods

parkeren en groen

03 | Beeldkwaliteit

Voor de bedrijventerreinen Cardanuslaan in Doorwerth en Schaapsdrift in Renkum gelden de onderstaande criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

Bebouwing

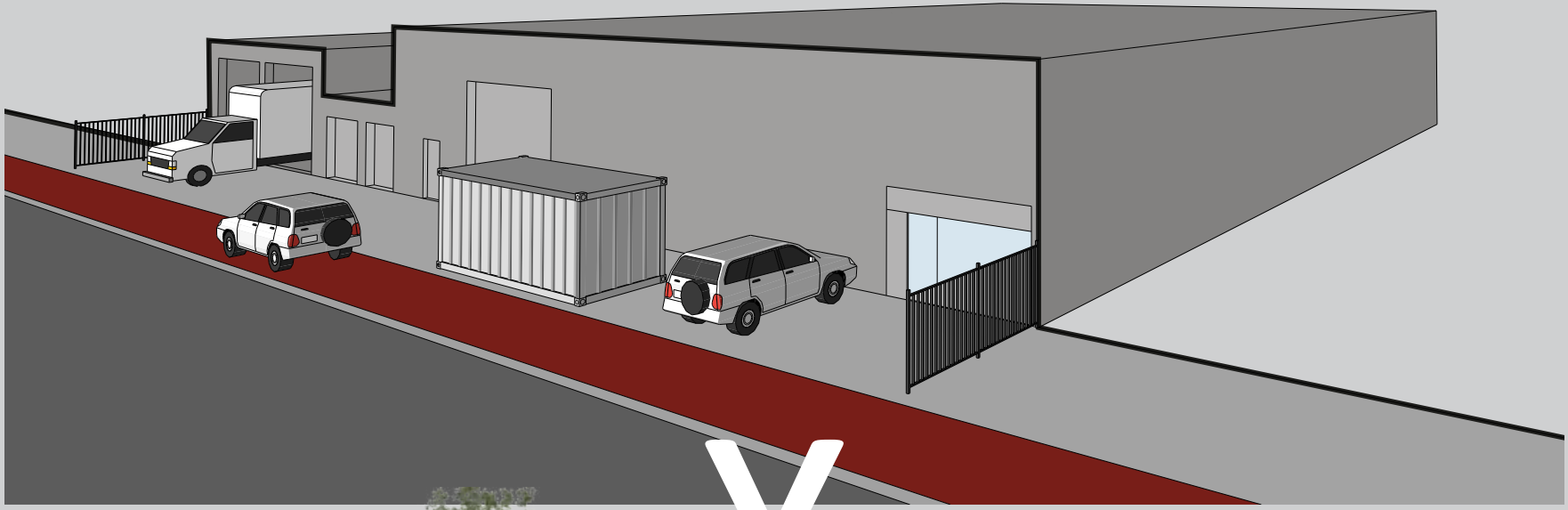
Uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een heldere en evenwichtig vormgegeven architectuur met een consequente en goed afleesbare massaopbouw en gevelindeling.

Samenhang wordt bereikt door de vierkante hoofdvorm van gebouwen en terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangevuld met accenten.

Het voorste gedeelte van het bedrijf, meestal het kantoorgedeelte, krijgt een representatieve uitstraling. Aan dit gedeelte worden hogere eisen gesteld dan aan de achterliggende loods, ten aanzien van de architectuur, de kleuren en het materiaalgebruik.

Ligging
De bebouwing is georiënteerd op de straat. Panden op hoeklocaties, die met twee zijden grenzen aan de openbare weg, hebben een dubbele oriëntatie en dus een dubbele voorzijde.

Bedrijven met een voorterrein van 5 meter



V

Van de percelen op het bedrijventerrein Schaapsdrift, grenzend aan deelgebied 17b van de Welstandsnota 2013 (Renkums beekdal bovenloop beken / bossen Buunderkamp / Quadenoord / ten oosten van het Renkums beekdal / Harten en Oostereng) zullen de achtergevels als voorgevels worden behandeld, datzelfde geldt voor de inrichting van de achtererven.

Massa
De hoofdvorm is helder en eenvoudig en dient ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar te blijven.

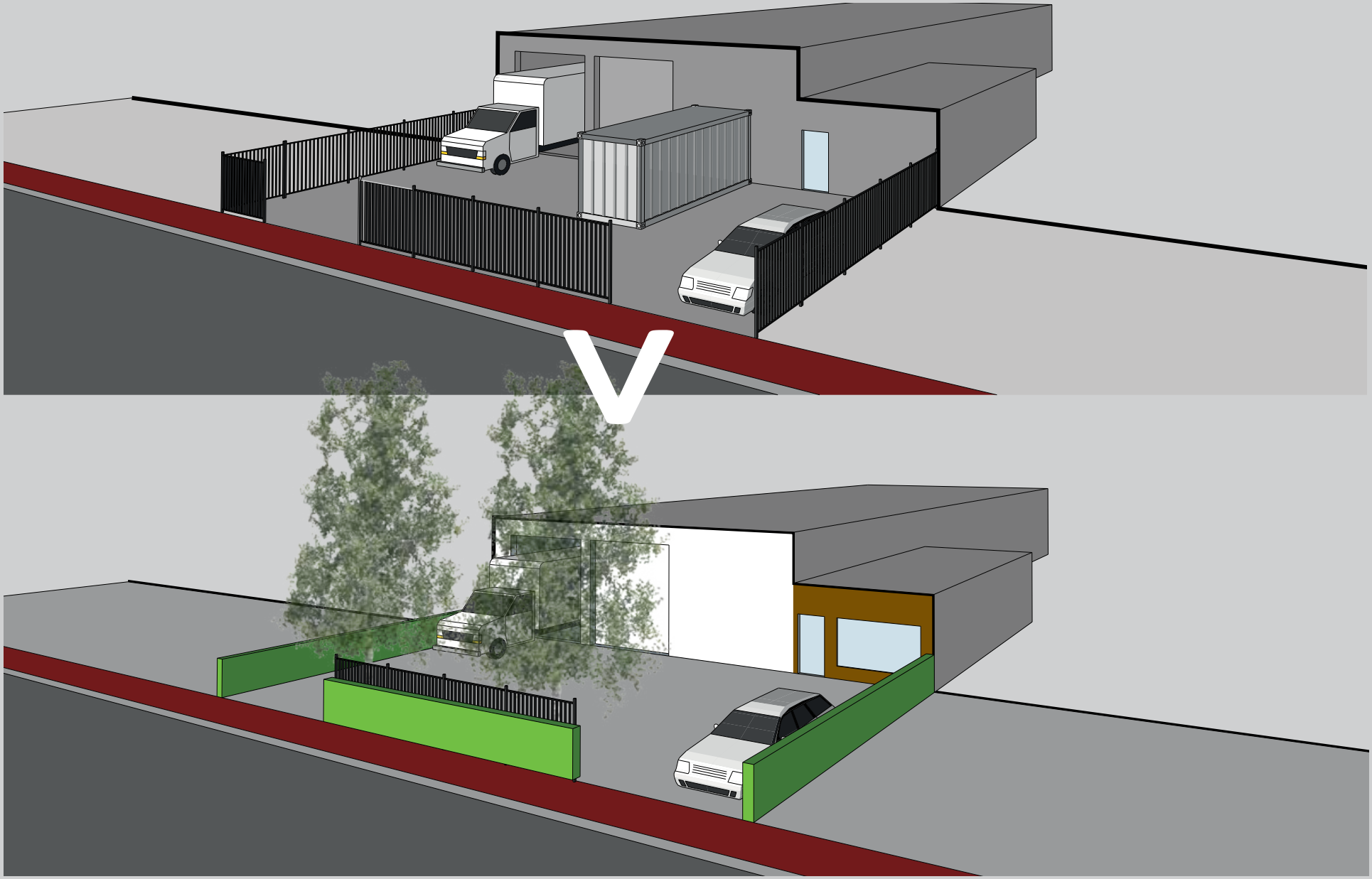
De massa dient geleed te zijn, grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm).

Voor het terrein Schaapsdrift geldt dat bebouwing zichtbaar vanaf de Bennekomseweg aan die zijde ook een representatieve gevel heeft.

Het onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgedeelte kan worden benadrukt door hoogteverschil in de massaopbouw;

Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet gewenst.

Bedrijven met een voorterrein van 10 meter



Materialen en kleuren
Voorkeur heeft het gebruik van duurzame- en onderhoudsvriendelijke materialen.

Het onderscheid in kantoorruimte en bedrijfsruimte kan worden aangegeven door verschillen in het gebruikte materiaal. Voor de kantoorruimte is het gewenst dat gevelmateriaal hoofdzakelijk bestaat uit duurzame, hoogwaardige materialen zoals baksteen, keramisch plaatmateriaal, staal en glas. Andere materialen dienen hieraan ondergeschikt te blijven.

Voor de bedrijfsruimte is het gewenst dat materialen een meer industriële uitstraling krijgen. Hierbij moet gedacht worden aan (fijn geribbelde) metaalplaten, sandwichpanelen, beton en helder niet reflecterend glas. Niet toegestaan zijn grove damwandprofielen en prefab betonelementen.

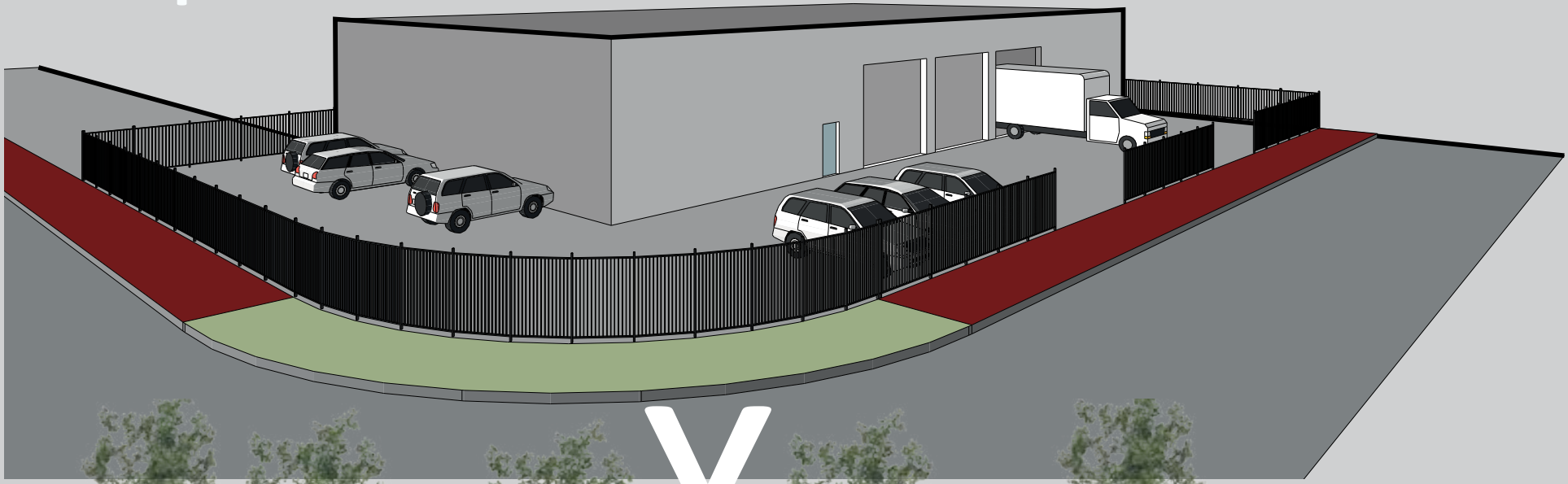
Grote vlakken in zowel kantoor of bedrijfspand worden gebroken door het gebruik van kleinere elementen in de architectuur (bijvoorbeeld raampartijen) of verschillen in kleur- of materiaalgebruik.

De toegepaste kleuren worden afgestemd op de gangbare kleuren (lichtgrijs tot grijs en grijsblauw) of zijn gedekt.

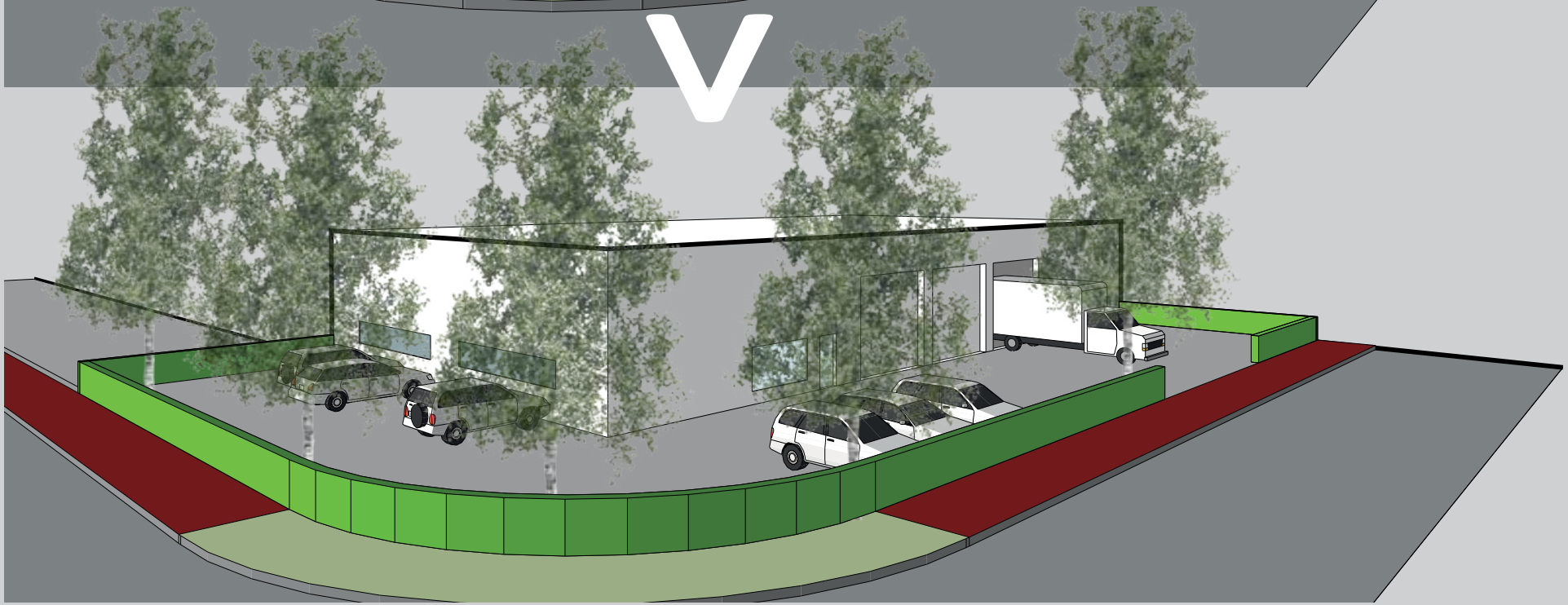
kantoor

bedrijf

Hoekpercelen



V



Buitenruimte

Het voorterrein dient een representatieve uitstraling te hebben. Parkeren vindt plaats in combinatie met groen. Beeldverstorend terreingebruik zoals opslag wordt niet aan de voorzijde gesitueerd.

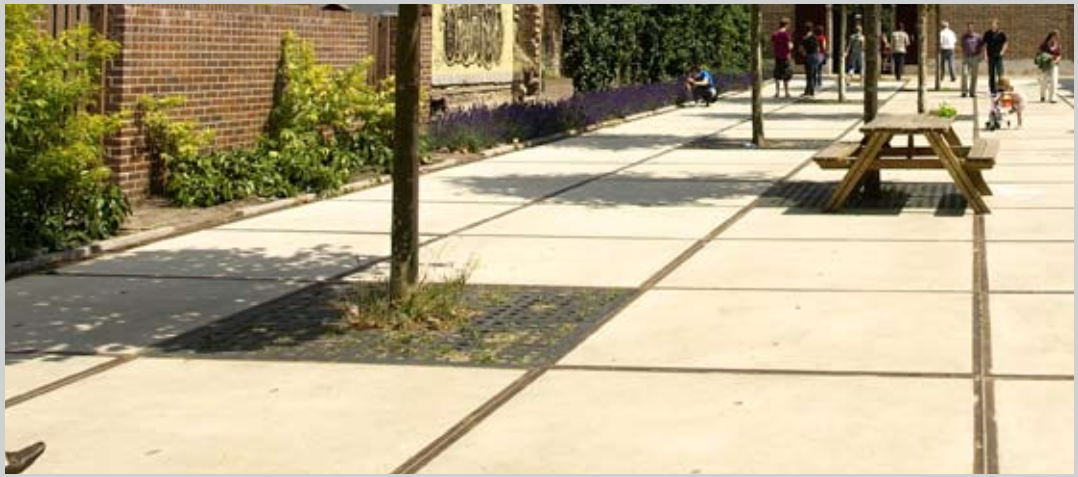
Het voorterrein dient een duidelijke structuur voor groen, verharding en parkeren te hebben. Parkeervoorzieningen worden gemarkeerd om het willekeurige parkeren van auto's te voorkomen.

Niet alle voorterreinen hebben een omvang waar deze kwaliteit eenvoudig bereikt kan worden. In dit beeldkwaliteitskader wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen voorterreinen van ongeveer vijf meter diep en voorterreinen met een diepte van ongeveer tien meter. Beide types komen zowel voor op bedrijventerrein Cardanuslaan als Schapendrift.

Bij percelen van 5 meter diepte is groen aanwezig als zijerfscheiding, en om het voorterrein in te delen in parkeren en entrees.

Percelen met een voorterrein van minimaal 10 meter diep worden aan voor- en zijkant afgeschermd door middel van een groene haag (eventueel in combinatie met een hekwerk), en krijgen een invulling waar parkeren en groen gecombineerd

verharding en bomen



groen en parkeren

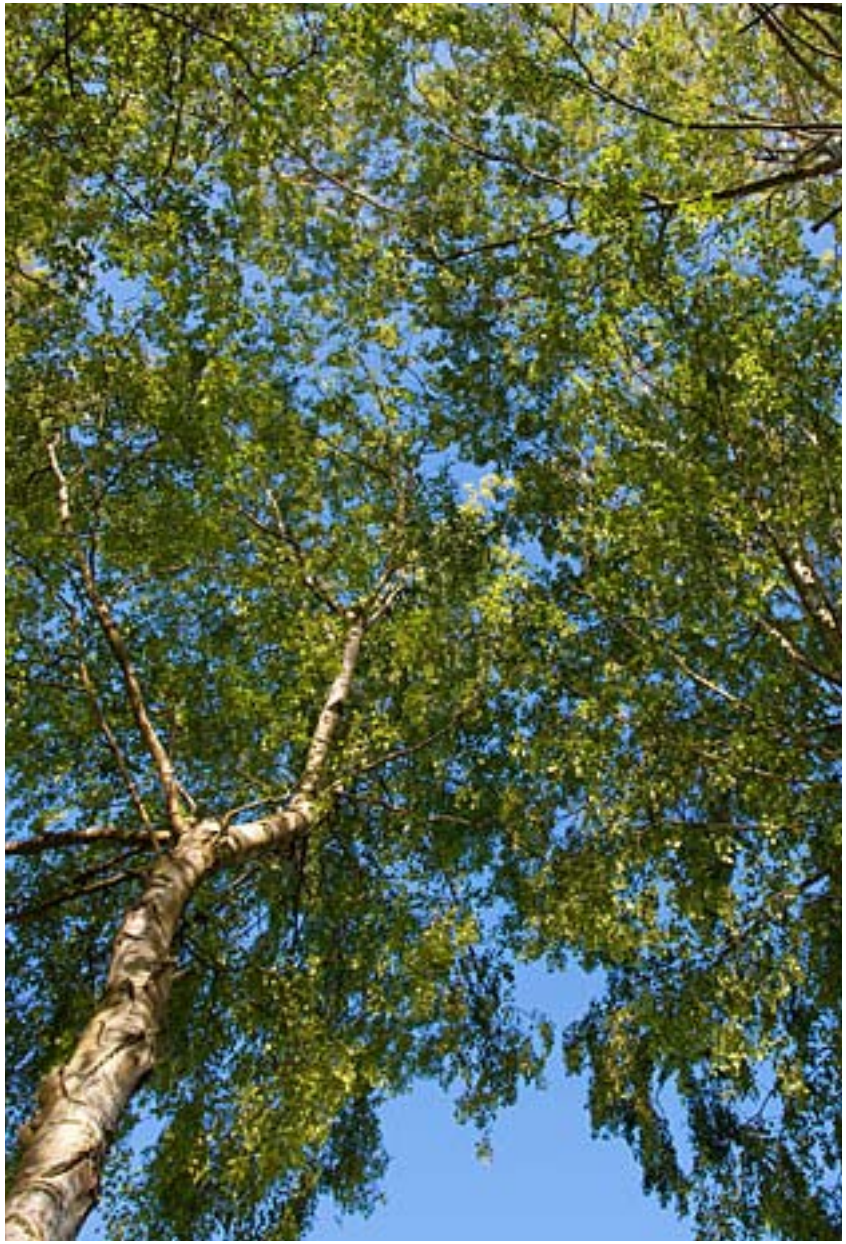
zijn. Het parkeren dient zo veel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.

Laden en lossen
Laden en lossen dient zoveel mogelijk op eigen terrein te gebeuren, bij voorkeur aan de zij- of achterzijde van het bedrijf.

Materiaalgebruik
Bij de inrichting van het terrein wordt gestreefd naar zoveel mogelijk eensoortig materiaalgebruik dat tevens milieu- en onderhoudsvriendelijk is.

Erfbeplanting
Het heeft de voorkeur om inheemse beplanting te gebruiken voor het voorterrein. Wat hagen betreft, kan voor bijvoorbeeld de veldesdoorn worden gekozen, en wat bomen betreft voor de berk of eik.

Buitenopslag
Buitenopslag vindt bij voorkeur slechts plaats aan de achterzijde van het bedrijfsperceel uit het zicht vanaf de openbare weg. In situaties waar dit niet mogelijk is moet er gekozen worden voor een groene afscheidingshaag tot twee meter hoog, eventueel in combinatie met een hekwerk.



www.burodwarsstraat.nl | burodwarsstraat@outlook.com