

# Duiven biedt ruimte!

Proef Welstandsluw beleid

Bedrijventerrein De Nieuweling



Vastgesteld door de gemeenteraad van Duiven – februari 2014

Onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Duiven - 2013

# Inhoud

Inleiding

Leeswijzer, hoe gebruik je de nota

Regels:

- 01 Beheersgebied Spoorzone
- 02 Parkgebied Nieuweling
- 03 Spoorallee Noord

Bijlagebladen 1 t/m 3:

- 1. Overzichtskaart De Nieuweling - deelgebieden
- 2. Referentiebeelden Parkgebied Nieuweling
- 3. Referentiebeelden Spoorallee Noord

## **Inleiding:**

Duiven biedt ruimte.....

Overall om ons heen zien we ruimtelijke kwaliteit, samengesteld uit architectuur en inrichting van de ruimte door groen, wegen, water en andere inrichtingselementen. Deze onderlinge samenhang tussen de verschillende componenten beïnvloedt onze beleving van die ruimte, dat gebouw en daarmee onze leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is het belang van ons allen. Gemeente, ontwerpers, bewoners, ondernemers en bouwers zijn samen verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De Welstandsnota "Ruimtelijke Kwaliteit, Samen Doen!" is daarvoor het belangrijke beleidskader.

De Welstandsnota geeft vorm aan dat degene die bouwt, op een aantal aspecten daarvoor, zelf verantwoordelijkheid draagt voor dat ontwerp.

Voor het bedrijventerrein De Nieuweling wordt nu een "welstandsluw" beleid voorgestaan, waarbij (weliswaar binnen kaders) ruimte wordt geboden aan meer ontwerpvrijheid voor de gebouwen en meer inrichtingsvrijheid voor de ruimte tussen die gebouwen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens van onze gemeenteraad om met minder regels een grotere flexibiliteit en dus meer vrijheid te bieden aan de burger.

Binnen deze beleidskaders wordt vooral aangedrongen op een transparante overlegstructuur met de gemeentelijke disciplines stedenbouw, economie, bouwen, welstand en openbare werken enerzijds en de initiatiefnemer, architect, bouwer, anderzijds om op basis van de uitwisseling van wederzijdse ambities, regels en overwegingen tot een optimum in ruimtelijke kwaliteit te komen. Met name dit (voor)overleg tussen burger en overheid is van groot belang om bij deze proef rond welstandsluw bouwen tot een uitwisseling van kwaliteiten en adviezen te kunnen komen en daarmee zoveel mogelijk aan de maatwerk wensen van de burger tegemoet te komen.

## **Leeswijzer, hoe gebruik je de nota:**

De Nieuweling is onderverdeeld in drie deelgebieden, te weten Beheersgebied Spoorzone, Parkgebied Nieuweling en Spoorallee Noord. Het Beheersgebied Spoorzone is op een enkele kavel na volledig ingevuld, waarbij voor de regelgeving voor dat gebied zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan en verwezen wordt naar de essentiële kenmerken van de al gerealiseerde bebouwing.

Het Parkgebied Nieuweling en Spoorallee Noord worden gelijktijdig met de ontwikkeling van dit beleidskader herijkt op hun stedenbouwkundige kwaliteiten, waardoor kleine aanpassingen in bouwhoogten, positionering van bouwvlakken en -stroken en categorieën toegelaten bedrijven in een separaat bestemmingsplan hun beslag vinden. Daarbij wordt een flexibeler inrichting van het plan voorgestaan en een meer op maat toegesneden uitgifte van kavels nagestreefd.

Voor elk deelgebied zijn daartoe ambities, regels en overwegingen geformuleerd, die in een relatie tot elkaar staan en als toetsingskader en denkrichting/leidraad dienen voor het ontwerp.

## **Ambitie.**

**In dit welstandskader is de geformuleerde ambitie voor deze deelgebieden het belangrijkste toetsingskader. Hierop wordt het plan beoordeeld.**

**Regels.**

**In de regels worden enkele harde regels gegeven waaraan moet worden voldaan. Deze regels vormen dus het toetsingskader, samen met de geformuleerde Ambitie.**

**Ter overweging.**

**Hieronder worden extra mogelijkheden, wensen begrepen, ter verbijzondering of vergroting van samenhang en kwaliteit van het (deel)gebied. Deze overwegingen zijn geen toetsingskader.**

**Reclame:**

Binnen de vigerende Welstandsnota gemeente Duiven, Ruimtelijke Kwaliteit, Samen Doen! van mei 2012 is voor het bedrijventerrein, deelgebieden 3, het welstandsniveau soepel afgesproken. Binnen dit regime zijn reclame-uitingen welstandsvrij., echter, binnen dit welstandsluwe beleidskader, met dien verstande dat de reclame-uitingen alleen ten dienste kunnen zijn van de in het pand op locatie gevestigde bedrijven.

**Proef Welstandsluw beleid;**

Met de gemeenteraad is afgesproken dat er voor een proef, welstandsluw beleid voor dit bedrijventerrein wordt opgesteld, op basis van het door de Raad genomen besluit daartoe. Deze notitie voorziet daarin. Het aanwijzen van een welstandsluw beleid in de gemeente is voorsnog een proef, waarbij de uitkomsten van deze proef (de duur van de proef hangt samen met de uiteindelijke snelheid van ontwikkeling van het bedrijventerrein) na realisatie van het bedrijventerrein wordt geëvalueerd, danwel zoveel eerder wordt geëvalueerd zodra dit welstandbeleid opgenomen moet worden in de Welstandsnota, als beheersinstrument. Deze nota Proef Welstandsluw beleid Bedrijventerrein De Nieuweling is vooral van belang als toetsingskader, gedurende de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Na realisatie van het bedrijventerrein wordt het welstandbeleid nader geregeld in de Welstandsnota Ruimtelijke Kwaliteit Samen Doen!

Het welstandsluwe aspect in deze proef wordt vormgegeven door een verdergaande terughoudendheid bij de architectonische beoordeling van bouwplannen. Daarbij wordt in de Ambitie globaal beschreven welke de hoofdvorm van het gebouw is, danwel de stedenbouwkundige context op hoofdlijnen, waarbinnen het gebouw wordt gerealiseerd. De regels stellen dan kaders waaraan een plan getoetst wordt en de overwegingen zijn slechts ter overdenking/aanbeveling bedoeld. Het bouwplan moet wel voldoen aan de ambitie en aan de regels. Hierdoor ontstaat een "welstandsluwer beleid", zoals door de Raad bedoeld bij scenario 5 in dat Raadsbesluit.

**Kwaliteitsteam.**

Gedurende de periode van de proef van dit welstandsluwe beleid, kiest de gemeente er voor om een Kwaliteitsteam te vormen om de begeleiding en vooral de advisering van de te vestigen bedrijven ter hand te nemen en daarmee het welstandsluwe beleid voor dit bedrijventerrein vorm te geven. In dit Kwaliteitsteam zijn de disciplines stedenbouw, architectuur, welstand, bouwen en economie vertegenwoordigd. Het Kwaliteitsteam adviseert primair en toetst of het plan voldoet aan datgene wat beschreven is onder Ambitie en onder Regels. De overwegingen zijn in dat kader aanbevelingen die tijdens het toetsingsproces ter sprake kunnen komen, maar beslist geen onderdeel van de plantoetsing zijn. Met name het onderscheid tussen Ambitie, Regels enerzijds en Overwegingen anderzijds schept hier meer ontwerpvrijheid voor de initiatiefnemers. Het Kwaliteitsteam is, in haar rol als adviseur voor het College van B. en W., volgend aan de wensen van de initiatiefnemer en slechts toetsend op de Ambitie en de Regels.

Het Kwaliteitsteam heeft als kerntaak te zorgen voor een optimale begeleiding bij de vestiging van een bedrijf, vanaf het allereerste ontwerp tot de uiteindelijke realisatie. Zij begeleidt het bedrijf tot en met de verlening van de bouwaanvraag en verzorgt alle aspecten die binnen het traject ontwerp - realisatie plaatsvinden. Zij adviseert de initiatiefnemer en benadrukt vooral de mogelijkheden die er zijn binnen dit kader rond ontwerpvrijheid en toepasbaarheid van materialen.

Het Kwaliteitsteam is de overlegpartner voor de initiatiefnemer en toetst alleen aan de Ambitie en Regels en adviseert rond de Overwegingen, zoals die per deelgebied zijn geformuleerd. Daarmee wordt het welstandsbeleid voor het proefgebied veel terughoudender en soepeler, dus welstandsluw.

## **Welstandsluw beleid De Nieuweling**

01 REGELS **Beheersgebied Spoorzone** (zuidzijde Spoorallee, zie kaartje, bijlage 1)

### **Ambitie:**

Het gebied kenmerkt zich door bedrijfsbebouwing, waarbij de massa in de hoofdvorm wordt bepaald door een rechthoekig hoofdvolume met een platte afdekking in plaatmateriaal, waar aan de voorgevel als bijzonder element een stenen volume is toegevoegd. Er wordt gestreefd naar een samenhangend en verzorgd gebied. Er is geen sprake van buitenopslag, stalling van afvalcontainers en opslag worden inpandig opgelost.

### **Regels:**

- De bedrijfspanden richten zich met de voorgevel naar de Spoorallee.
- De kleur van het hoofdvolume ligt in de lijn aluminium-grijs
- Het vooruitspringende hoofdvolume wordt uitgevoerd in aardtinten (rood-bruin-terra-antraciet).

### **Ter overweging:**

- Gebouwen aan het begin en het eind van de ontsluitingsweg hebben meerdere gevels die grenzen aan de openbare weg; voor deze gevels geldt dat de bebouwing en de terreininrichting naar alle openbare wegzijden zorgvuldig vormgegeven dienen te worden.
- Voorgevels worden geplaatst in één lijn zodat de qua omvang variabele bebouwing toch een samenhangend bebouwingsbeeld zal geven.
- De gemeente streeft naar duurzame stedenbouw; dit houdt in dat de grond optimaal gebruikt dient te worden door compacte bebouwing en efficiënt terreingebruik.
- Ten behoeve van een samenhangend straatbeeld wordt het plaatsen van één type hekwerk geadviseerd. Een spijlenhekwerk, 2 m1 hoog, in de kleur antraciet.

## 02 REGELS **Parkgebied Nieuweling** (oostzijde plangebied De Nieuweling, zie kaartje, bijlage 1)

### **Ambitie:**

Het gebied kenmerkt zich door zijn specifieke ligging op de overgang van stad naar land. De overgang van dit bedrijventerrein naar het landelijke buitengebied dient zorgvuldig te worden vormgegeven. De panden hebben een eigentijds of zelfs futuristisch bedrijfsachtige uitstraling (zie referentiebeelden) in een open groene setting.

Er wordt gestreefd naar een samenhangend gebied met een luxe sfeer en hoogwaardige architectuur. Er is geen sprake van buitenopslag, stalling van afvalcontainers en opslag worden in pandig opgelost.

Er wordt gestreefd naar een variabel beeld in bouwhoogte. Door afwisselend in twee of drie lagen te bouwen zal de eigen identiteit van de verschillende bouwvolumen extra versterkt kunnen worden. Daarbij wordt voor de kop van het terrein aan de zuidoosthoek een architectonisch landmark gewenst, waarbij een hoofdvolume van een drietal bouwlagen wordt voorgestaan. Gestreefd wordt naar een hoge beeldkwaliteit van bebouwing en inrichting van percelen en openbare ruimte. Om de beoogde hoge beeldkwaliteit te bereiken, worden in de kop van het Parkgebied De Nieuweling alleen die bedrijven toegelaten die een hoge beeldkwaliteit kunnen garanderen. Hiertoe kan al in een vroeg stadium van ontwerp van het perceel vooroverleg plaatsvinden met het Kwaliteitsteam. De toe te passen materiaalkeuze is in principe vrij, waarbij blijkens de referentiebeelden er vele mogelijkheden liggen in de toepassing van verscheidene materiaalsoorten in één gebouw.

### **Regels:**

- De locatie op de hoek van de Heiliglandsestraat en de spoorwegovergang leent zich bij uitstek voor een landmark/statement.
- Ter versterking van de parkachtige setting is het wenselijk om specifiek aandacht te schenken aan de toepassing van groenelementen op de kavel, in de gevels of groene gevels.
- De bedrijfspanden hebben een alzijdige en representatieve uitstraling en worden ingebed in een parkachtige terreininrichting (referentie: inrichting park de Jongeling aan de noordzijde van de Spoorallee). Er wordt gestreefd naar bedrijfspanden met een “bedrijfsachtige uitstraling” (zie referentiebeelden bijlage 2). De functie van het pand is afleesbaar uit het ontwerp.
- De gemeente streeft naar duurzame stedenbouw; dit houdt in dat de grond optimaal benut dient te worden door een compacte bebouwing en efficiënt terreingebruik.
- De gemeente streeft naar een aantrekkelijke parkachtige inrichting met veel bomen en groen rond de gebouwen zowel in de private als openbare ruimte.
- Erfafscheidingen worden bij voorkeur met groenelementen vormgegeven.
- Erfverhardingen worden zo minimaal mogelijk toegepast, terwijl het parkeren wel volledig op eigen terrein dient te worden vormgegeven.

### **Ter overweging:**

Ten behoeve van een duurzaam straatbeeld en goede ruimtelijke kwaliteit streeft de gemeente ernaar om in een vroeg stadium van planontwikkeling met de opdrachtgever, architect en bouwer te overleggen over de vormgeving en materialisatie van de toekomstige bebouwing.

03 REGELS **Spoorallee Noord** (voorheen wonen-werken, zie kaartje bijlage 1).

#### **Ambitie:**

Dit gebied kenmerkt zich door haar ligging tussen de bestaande woningen van het plan de Nieuweling en het Beheersgebied Spoorzone. Daarmee vormt het de overgang van overwegend wonen naar overwegend werken. Binnen dit gebied zijn bedrijven in de milieucategoriën 1 en 2 mogelijk, naast ook wonen (bij werken) uitsluitend in de noordelijke milieuzone binnen het gebied.

De te bouwen panden kunnen divers in breedte, diepte en hoogte zijn, waardoor een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld mogelijk wordt. Er is sprake van één hoofdvolume, gedekt met een platte afdekking of kap en een mogelijk nevenvolume dat minimaal een bouwlaag minder heeft dan het hoofdvolume. Het hoofdvolume is primair bedoeld voor het te vestigen bedrijf.

Er wordt gestreefd naar een samenhangend gebied met een luxe sfeer en hoogwaardige architectuur. Er is geen sprake van buitenopslag, stalling van afvalcontainers en opslag worden inpandig opgelost. Tussen de diverse kavels is het mogelijk dat hier groenelementen en parkeerkoetsen worden aangelegd voor openbaar gebruik en ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit en groene inbedding van het gebied. De verkaveling is divers in afmetingen.

De panden hebben een eigentijds of zelfs futuristisch kantoorachtige uitstraling (zie referentiebeelden bijlage 3) in een groene inbedding.

#### **Regels:**

- Ter versterking van de groene inbedding is het wenselijk om specifiek aandacht te schenken aan de toepassing van groenelementen op de kavel.
- De bedrijfspanden hebben een alzijdige en representatieve uitstraling en worden ingebed in een overwegend groene terreininrichting.
- Er wordt gestreefd naar bedrijfspanden met een “bedrijfsmatige uitstraling” (zie referentiebeelden), waarbij diverse kapvormen mogelijk zijn.
- De gemeente streeft naar duurzame stedenbouw; dit houdt in dat de grond optimaal benut dient te worden door een compacte bebouwing en efficiënt terreingebruik.
- De gemeente streeft naar een aantrekkelijke terreininrichting met bomen en groen rond de gebouwen.
- Erfafscheidingen worden bij voorkeur met groenelementen vormgegeven.
- Erfverhardingen worden zo minimaal mogelijk toegepast, terwijl het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient te worden vormgegeven.



**overweging:**

- Ten behoeve van een samenhangend straatbeeld is enige afstemming omtrent de toe te passen materialen gewenst met de materialen die zijn toegepast bij de aanliggende woningen aan de noordzijde en de gerealiseerde bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde.
- Ter versterking van de groene inbedding van de bebouwing is het wenselijk om specifiek aandacht te schenken aan groen op de kavel en als erfafscheiding.



Bijlageblad 3: Referentiebeelden Spoorallee Noord

