



Anna Paulowna
GEMEENTE

Beeldkwaliteitsplan Kruiswijk III

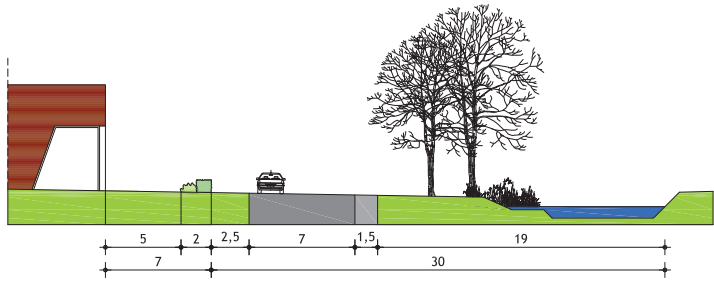
28 november 2011



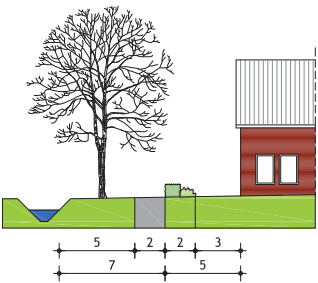
Inhoud

Inhoudsopgave

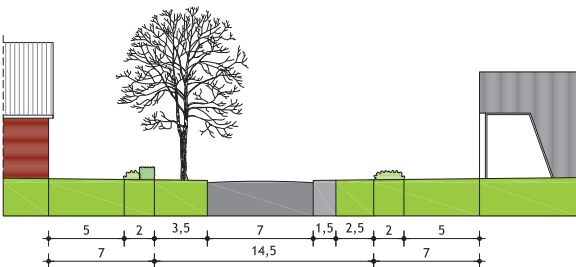
<u>1</u>	Inleiding	
1.1	Algemeen	7
1.2	De wettelijke status	7
1.3	De procedure	7
1.4	Leeswijzer	7
<u>2</u>	Analyse	
2.1	Beleid	9
2.2	Ruimtelijke analyse	9
2.3	Uitgangspunten t.b.v. opstellen beeld- kwaliteitsrichtlijnen	13
<u>3</u>	Verkavelingsplan en inrichting van de openbare ruimte	
3.1	Verkavelingsplan	15
3.2	Inrichting van de openbare ruimte	15
3.3	Materiaalkeuze en beplanting	15
<u>4</u>	Beeldkwaliteitscriteria per deelgebied	
4.1	Indeling in deelgebieden	17
4.2	Deelgebied 1	18
4.3	Deelgebied 2	20
4.4	Deelgebied 3	22
4.5	Deelgebied 4	24
4.6	Deelgebied 4b	26
4.7	Deelgebied 5	28
4.8	Reclame-uitingen	29
4.9	Terreininrichting	29



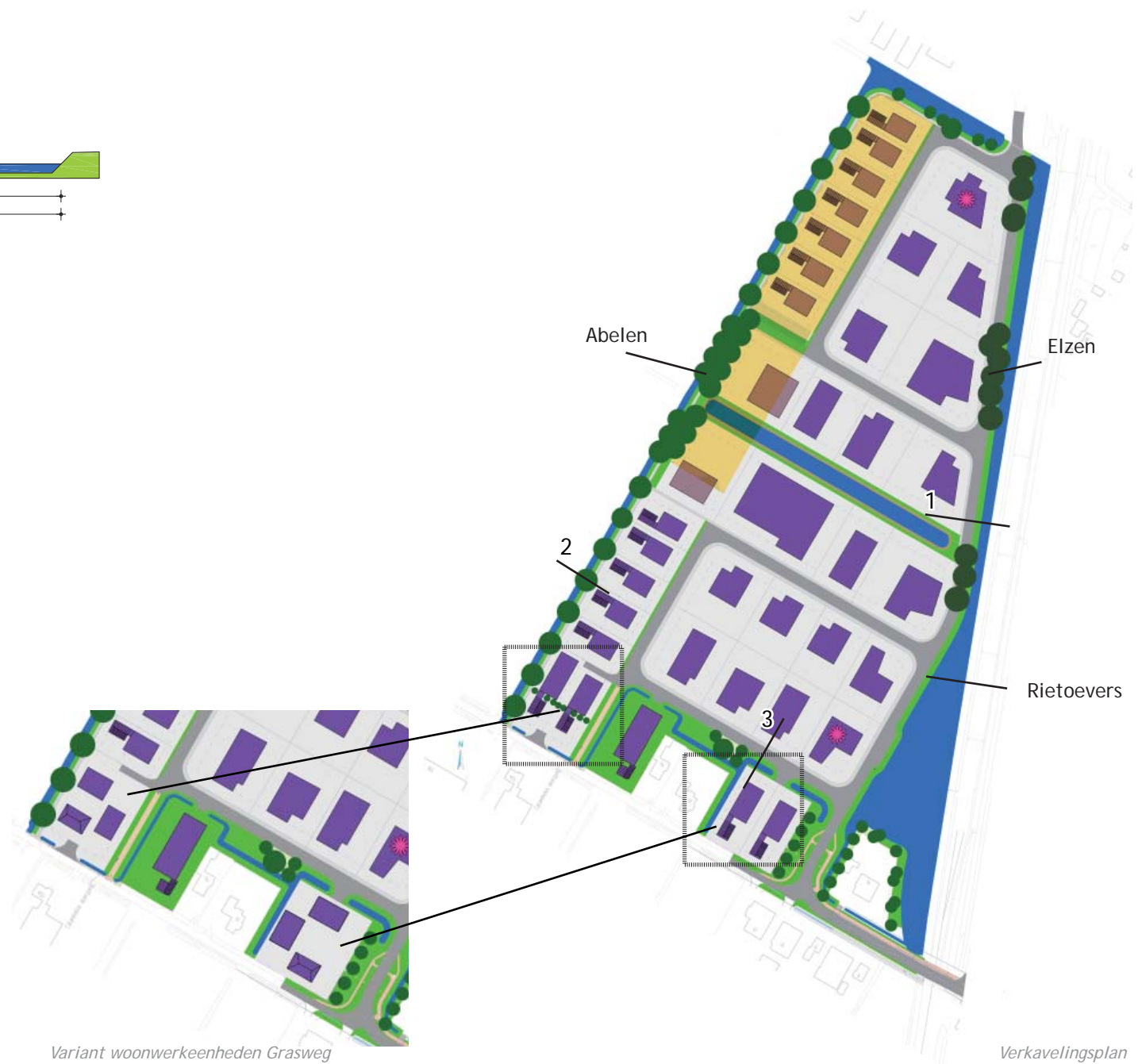
Profiel 1 - Hoofdontsluitingsweg



Profiel 2 - Westrand plangebied (wandelroute)



Profiel 3 - Straat achter woonwerkseenheden Grasweg



Variant woonwerkseenheden Grasweg

Verkavelingsplan

3. Verkavelingsplan

3. Verkavelingsplan en inrichting van de openbare ruimte

3.1 Verkavelingsplan

Voor het plangebied is op basis van de uitgangspunten in de structuurvisie en de op 19 juli 2011 door gedeputeerde staten verleende ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor de aanleg van het bedrijventerrein een verkavelingsplan opgesteld (zie afbeelding hiernaast). Dit verkavelingsplan heeft nog niet de status van een definitieve uitwerking, maar geeft wel in hoofdlijnen weer hoe het plangebied verkaveld zal worden. Het plan zal mogelijk nog in beperkte mate wijzigen. De te verwachten wijzigingen zullen betrekking hebben op de detaillering van de verschillende onderdelen, zoals kaveldieptes, wegligging, etc.

Het verkavelingsplan kent vier bebouwingsclusters. Deze zijn de woonwerkzone langs de Grasweg, de woonwerkzone langs de westelijke rand van het plangebied, de representatieve zone langs het spoor en de bedrijven in het midden van het plangebied. In hoofdstuk 4 is een gebiedsbeschrijving van de verschillende gebieden opgenomen.

Voor twee woon-werk kavels bij entree van het bedrijventerrein aan de Grasweg en de percelen in het zuidwesten van het bedrijventerrein is een alternatieve invulling mogelijk van een variant met één woning met twee bedrijfshallen (zie afbeelding Variant).

Belangrijke groenblauwe elementen in het plangebied zijn de westelijke rand van het plangebied, de groene en waterrijke spoorzone, de oostwest gerichte watergang en de verbrede Grassloot.

De woonwerkeenheden langs de Grasweg vormen een passende overgang van de Grasweg naar het bedrijventerrein. Het karakter van lintbebouwing wordt hier gehandhaafd. De woonwerkeenheden langs de westelijke rand van het plangebied, in combinatie met de groene zone met daarin een wandelroute en een bomenrij, vormen een passende overgang van het landschap naar het bedrijventerrein. De groene zone schermt tevens een deel van de bedrijven in het middengebied af. De representatieve bedrijven in de zone langs het spoor begeleiden de hoofdontsluitingsweg en het spoor en vormen een representatief aanzicht vanuit Spoorbuurt. De groene en waterrijke inrichting van het gebied draagt hier in belangrijke mate aan bij.

3.2 Inrichting van de openbare ruimte

Ter ondersteuning en beeldvorming van de uitwerking van het definitieve verkavelingsplan zijn in dit hoofdstuk enkele profielen opgenomen. Deze profielen zijn hiernaast afgebeeld. De weergegeven profielen zijn een uitwerking van de in de structuurvisie aangemerkte belangrijk ruimtelijke elementen. Deze zijn:

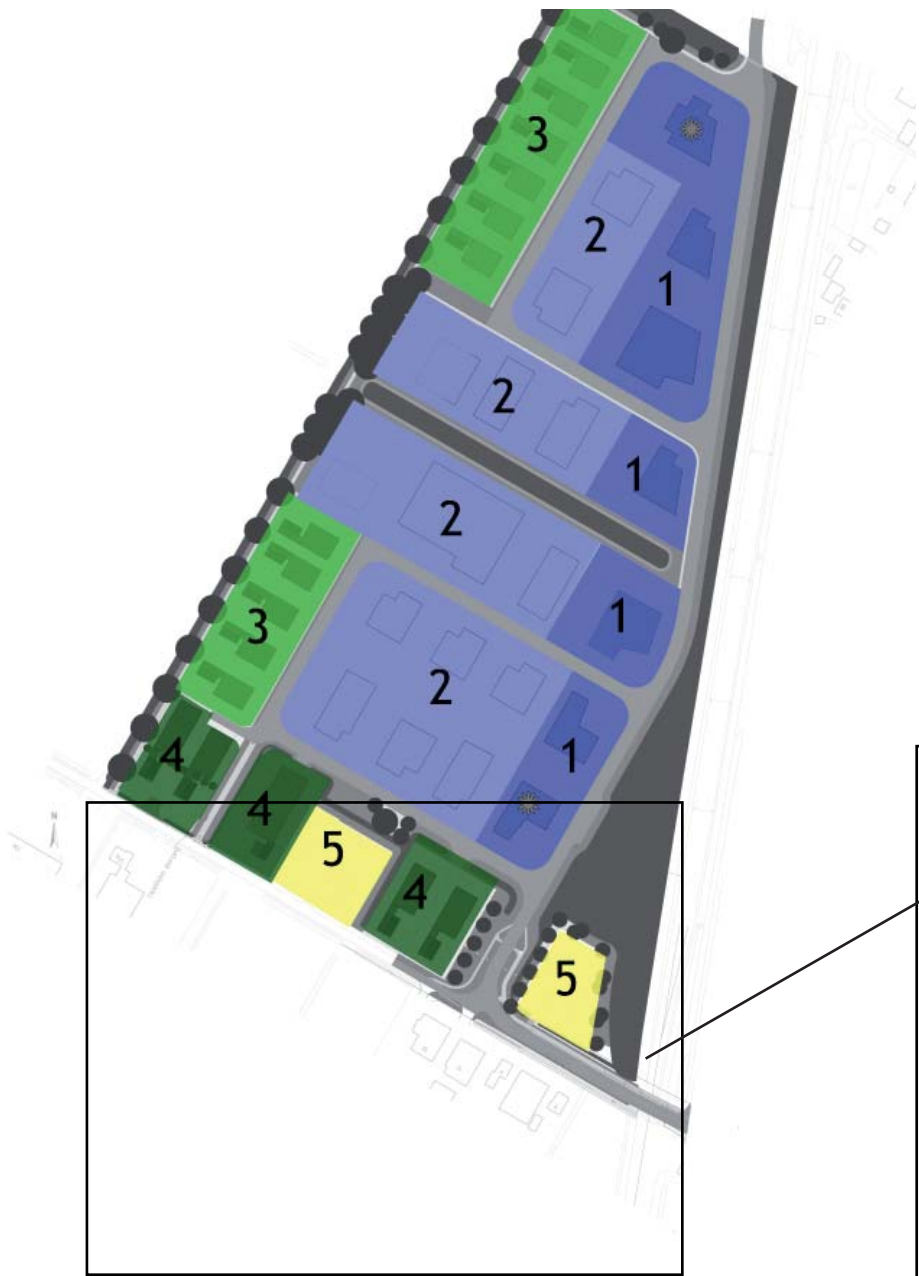
- de spoorzone in combinatie met de hoofdontsluitingsweg;
- de westelijke rand van het plangebied;
- de ontsluitingsweg achter de woonwerkeenheden aan de Grasweg.

3.3 Materiaalkeuze en beplanting

Bij de nadere uitwerking van het verkavelingsplan is het van belang dat er eenheid in de gekozen materialen, beplanting en (vaste) inrichtingsobjecten ontstaat. In de keuze voor de (vaste) inrichtingsobjecten, zoals armaturen, verwijsborden, e.d., is een donkere kleurstelling uitgangspunt. Op het terrein zal parkmanagement worden toegepast. Hierdoor wordt een uniforme oplossing voor de hekwerken op het terrein gegarandeerd.

Het voorstel is om alle wegen in asfalt uit te voeren en de trottoirs in een donkere betontegel uit te voeren. Indien sprake is van waterlopen in een profiel, is het gewenst dat deze flauwe taluds kennen met ten minste aan een zijde een rietoever. Tevens biedt de aanwezigheid van water de kans om regenwater direct via het oppervlaktewater af te voeren (zowel van de wegen als de bebouwing). Wel dient in dit geval rekening gehouden te worden met de dakafwerking van de bebouwing.

Ten aanzien van de beplanting is het voorstel om aan de westelijke rand van het plangebied abelen toe te passen. Deze boomsoort is passend in het poldergebied en groeit goed in de voorkomende ondergrond. De overige bomen zijn bijvoorbeeld elzen. Bij de keuze voor de beplanting zal het effect op de luizendruk worden meegenomen.



*Indeling in
deelgebieden*



Deelgebied varianten

4. Beeldkwaliteit

4. Beeldkwaliteit per deelgebied

4.1 Indeling in deelgebieden

Op basis van het verkavelingsplan is een indeling in deelgebieden gemaakt. Het plangebied kent een onderverdeling in 6 deelgebieden, waarvan deelgebied 4b een variant is op een deel van deelgebied 4. Deze gebieden zijn:

- deelgebied 1 - 'Representatieve bedrijven langs de hoofdontsluitingszone';
- deelgebied 2 - 'Bedrijven';
- deelgebied 3 - 'Woonwerkeenheden';
- deelgebied 4 - 'Woonwerkeenheden aan de Grasweg';
- deelgebied 4b- 'Variant woonwerkeenheden aan de Grasweg'
- deelgebied 5 - 'Bestaande woningen aan de Grasweg';

In het navolgende worden voor elk gebied afzonderlijk, conform de systematiek van de welstandsnota, de volgende aspecten benoemd:

- gebiedsbeschrijving;
- beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen;
- ambitie voor welstand;
- welstandscriteria (deze zijn geïllustreerd met referentiebeelden).



Voorbeeld representatieve architectuur en kleur- en materiaalgebruik (rode baksteen in combinatie met metallic sandwichpanelen).



Voorbeeld representatieve architectuur en kleur- en materiaalgebruik (roodbruine baksteen in combinatie met hout of antraciete sandwichpanelen).



Voorbeeld representatieve architectuur en een sterke architectonische hoekoplossing.

4.2 Beeldkwaliteit deelgebied 1

'Representatieve bedrijven langs de hoofdontsluiting'

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 1 is gesitueerd langs de hoofdontsluitingsweg van Kruiswijk III en de spoorlijn. Deze hoofdontsluitingsweg wordt tevens de nieuwe verbinding van het bestaande bedrijventerrein met de provinciale weg (via de Randweg). In deelgebied 1 is het realiseren van representatieve bedrijfsbebouwing in een hoogwaardige architectuur daarom uitgangspunt. Het kleurgebruik in dit deelgebied is terughoudend en het materiaalgebruik bestaat uit baksteen, al dan niet in combinatie met hout en metalen (sandwich)panelen. In het gebied dient bijzondere aandacht aan de hoekoplossingen geschonken worden, omdat deze in veel gevallen zeer beeldbepalend zijn.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Ontwikkelingen in dit deelgebied dienen gericht te zijn op het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit, passend bij het karakter van de hoofdontsluitingsweg.

Ambitie voor welstand

Voor dit deelgebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

Ligging

- De gebouwen zijn op ten minste 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelsgrens gebouwd.
- De representatieve bedrijfsfuncties zijn aan de straatzijde gesitueerd (bij hoeklocaties aan twee of drie straatzijden).
- Eventuele vrijstaande bijgebouwen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel(s) van de bebouwing gesitueerd.

Massa

- De bebouwing per bouwperceel bestaat maximaal uit 2 geschakelde of aaneengebouwde hoofdvormen.
- De hoofdvorm(en) kent/kennen een sterke geleiding.
- Bij hoeklocaties draagt de geleiding van de hoofdvorm(en) bij aan het vormgeven van een goede hoekoplossing.
- De bebouwing heeft een plat dak of een kap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm(en).

Detailering

- De bebouwing is met representatieve gevels op de openbare ruimte en/of straat georiënteerd.
- Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele of driezijdige oriëntatie. Op de twee met een ster gemarkeerde locaties (zie kaartje pagina 16) dient de hoekoplossing een zeer sterke architectonische uitwerking te kennen. Deze twee hoeken zijn beeldbepalend in het stedenbouwkundig plan.
- Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw.
- De detailering ondersteunt de gekozen architectuur.

Materiaal en kleur

- Gevels grenzend aan de straat of openbare ruimte zijn overwegend uitgevoerd in baksteen. Combinaties met hout en metalen (sandwich)panelen zijn aan de straatzijde mogelijk, mits deze materialen ondergeschikt zijn in het gevelbeeld.
- Gevels die niet grenzen aan een straat of openbare ruimte zijn uitgevoerd in metalen (sandwich)panelen en/of baksteen en/of hout.
- De baksteen is rood tot roodbruin van kleur.
- Het houtwerk is gelakt of geolied. Schilderwerk in middengrijs tot antraciet uitvoeren.
- De metalen (sandwich) panelen in een metallic of antraciete kleurtint toepassen.
- Primaire, harde en felle kleuren mogen alleen als ondergeschikte accenten in het gevelbeeld toegepast worden en dienen het gevelontwerp te versterken.

Diversen

- Voor reclame-uitingen zie paragraaf 4.7.
- Voor terreininrichting zie ook paragraaf 4.8.

4.3 Beeldkwaliteit deelgebied 2 - 'Bedrijven'

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 2 vormt het midden van Kruiswijk III. Deelgebied 2 is bedoeld voor kleine en middelgrote bedrijven. De bebouwing in dit cluster is beperkt zichtbaar vanuit de omliggende gebieden. Het gebied is daardoor geschikt voor een meer eenvoudige benadering. De nadruk ligt in dit gebied op samenhang in de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik. Met betrekking tot de architectuur worden beperkte eisen gesteld. Het kleurgebruik is terughoudend en bestaat uit middengrijs en antraciettinten.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Dit deelgebied is door de situering geschikt voor een eenvoudige benadering. Het gebied is hierdoor geschikt voor inpassing van bedrijven waarvoor de architectonische uitstraling van de bebouwing van minder belang is. Ontwikkelingen in dit deelgebied zijn gericht op het realiseren van samenhang in de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik.

Ambitie voor welstand

Voor dit deelgebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied.



Voorbeeld van een representatieve gevel, een eenvoudige hoofdvorm en een terughoudend kleurgebruik.



Voorbeeld van een representatieve gevel, een eenvoudige hoofdvorm en een terughoudend kleurgebruik.



Voorbeeld van een representatieve gevel, een eenvoudige hoofdvorm, een terughoudend kleurgebruik en ondergeschikte kleuraccenten die het gevelbeeld versterken.

Welstandscriteria

Ligging

- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing is op 5 meter afstand van de voorste perceelsgrens gesitueerd.

Massa

- In dit deelgebied mag grotere bedrijfsbebouwing toegepast worden.
- De bebouwing per bouwperceel bestaat maximaal uit 2 geschakelde of aaneengebouwde hoofdvormen.
- De bouwvolumes zijn opgezet vanuit een rechthoekig grondplan en kennen eenvoudige hoofdvormen.
- De bebouwing heeft een plat dak of een kap.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm(en).

Detailering

- De bebouwing is met een representatieve (voor)gevel op de openbare ruimte/weg georiënteerd.
- Op hoeklocaties heeft de bebouwing bij voorkeur een dubbele oriëntatie.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik bestaat uit metalen (sandwich)panelen, bij voorkeur in combinatie met baksteen en hout.
- Het houtwerk is gelakt of geolied.
- Het kleurgebruik is middengrijs tot antraciet. Behalve voor de toegepaste baksteen, deze is rood tot roodbruin van kleur.
- Primaire, harde en felle kleuren mogen alleen als ondergeschikte accenten in het gevelbeeld toegepast worden en dienen het gevelontwerp te versterken.

Diversen

- Voor reclame-uitingen zie paragraaf 4.7.
- Voor terreininrichting zie ook paragraaf 4.8.



Voorbeeld van 1 bedrijfswoning met 1 bedrijfsgebouw en het kleur- en materiaalgebruik. De massaopbouw van de bedrijfswoningen en het bedrijfsgebouw zijn als eenheid ontworpen.



Voorbeeld ten behoeve van massaopbouw en kleur- en materiaalgebruik. De bouwvorm van het bedrijfsgebouw is afgestemd op de bouwmassa van de woning.



Voorbeeld ten behoeve van massaopbouw. De bouwvorm van het bedrijfsgebouw is afgestemd op de bouwmassa van de woning (en verbonden met een ondergeschikt tussenlid).

4.4 Beeldkwaliteit deelgebied 3 - 'Woonwerkseenheden'

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 3 vormt grotendeels de westelijke rand van het plangebied en kent een invulling met woonwerkseenheden. De woonwerkseenheden vormen de overgang van het landschap naar het bedrijventerrein. De woningen zijn vanwege deze overgang aan de westkant van de percelen gesitueerd en de bedrijfsruimte aan de oostzijde van de percelen. De woning en de bedrijfsruimte zijn bij voorkeur als samenhangend geheel ontworpen, maar zijn in ieder geval door middel van een tussenlid met elkaar verbonden.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

De ontwikkelingen in dit gebied zijn gericht op het realiseren van een goede overgang van het open landschap naar het bedrijventerrein.

Ambitie voor welstand

Voor dit deelgebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied.

Welstandscriteria

Ligging

- De bedrijfswoning is met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak gesitueerd.
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing ligt minimaal 10 meter terug ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning.

Massa

- Per kavel maximaal 2 hoofdgebouwen, bestaande uit 1 bedrijfswoning en 1 kleinschalig bedrijfsgebouw.
- De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zijn aaneengesloten gebouwd, of verbonden door middel van een ondergeschikt tussenlid. De 2 bouwvormen zijn bij voorkeur op elkaar afgestemd.
- De bouwvolumes zijn opgezet vanuit een rechthoekig grondplan.
- De woning heeft een (asymmetrische) zadeldak of lessenaarsdak.
- De bedrijfsbebouwing heeft een (asymmetrische) zadeldak of is plat afgedekt.
- De nokrichting is haaks op de plangrens.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet gewenst.

Detailering

- De bedrijfsbebouwing is met een representatieve (voor)gevel op de openbare ruimte/weg georiënteerd.
- De bebouwing aan de zijde van de plangrens (westzijde) presenteert zich als een woning.
- Bij hoeksituaties is bij voorkeur sprake van een dubbele oriëntatie.
- De geleding van de gevel van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw is bij voorkeur op elkaar afgestemd.
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met de hoofdgebouwen.
- De detailering ondersteunt de architectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de bedrijfswoning uitvoeren in baksteen en hout.
- De bedrijfsbebouwing uitvoeren in metalen (sandwich)panelen, eventueel in combinatie baksteen en/of hout. De metalen delen zijn metallisch of middengrijs tot antraciet van kleur.
- De baksteen is rood tot roodbruin van kleur.
- De dakbedekking van de bedrijfswoning bestaat uit (niet glanzende) pannen en is antraciet van kleur.
- De dakbedekking van de bedrijfsbebouwing (indien sprake is van een kap) bestaat uit (niet glanzende) pannen, vezelcementplaten of matte metalen (sandwichpanelen) en is antraciet van kleur.
- Het houtwerk is gelakt of geolied. Schilderwerk (grotere vlakken) in middengrijs tot antraciet uitvoeren.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zijn op elkaar afgestemd.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdgebouwen.
- Primaire, harde en felle kleuren zijn niet toegestaan.

Diversen

- Voor reclame-uitingen zie paragraaf 4.7.
- Het perceel kent in de terreininrichting een onderscheid in een woon- en een werkzone. De woonzone (de westzijde van het perceel - voor en naast de woning) is ingericht als tuin.
- Voor terreininrichting zie ook paragraaf 4.8.

4.5 Beeldkwaliteit deelgebied 4 'Woonwerkenheden aan de Grasweg'



Voorbeeld aanzichten, kleur- en materiaalgebruik en massaopbouw. De massaopbouw van de bedrijfs-woningen en het bedrijfsgebouw zijn sterk op elkaar afgestemd (als eenheid ontworpen).



Voorbeeld aanzichten, kleur- en materiaalgebruik en massaopbouw.



Voorbeeld ten behoeve van eenheid in massaopbouw (niet voor architectuur en materiaalgebruik).

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 4 ligt aan de Grasweg en vormt de overgang van de Grasweg naar het bedrijventerrein. Het belangrijkste uitgangspunt voor dit deelgebied is dat aangesloten wordt bij het bestaande karakter van de Grasweg. De bestaande bebouwing aan de Grasweg is te karakteriseren als lintbebouwing bestaande uit vrijstaande woningen en vrijstaande woningen met daar achter één of meerdere bedrijfsgebouwen. De bebouwing in dit deelgebied sluit aan bij de bestaande bebouwing, doordat in dit gebied alleen (kleinschalige) woon-werkenheden zijn toegestaan. In dit deelgebied moet op elk perceel een bedrijfswoning met een klein bedrijfsgebouw gerealiseerd worden, waarbij de woning aan de Grasweg gesitueerd dient te zijn en het bedrijfsgebouw ondergeschikt is in het ruimtelijk beeld. De woning en het bedrijfsgebouw moeten als samenhangend geheel gerealiseerd worden (de woning mag deels in het bedrijfsgebouw geïntegreerd worden), waarbij het ontwerp en de materialisering van de woning en het bedrijfsgebouw op elkaar afgestemd zijn.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Ontwikkeling in dit gebied zijn gericht op het realiseren van een goede overgang van de Grasweg naar het bedrijventerrein. Tevens zijn de ontwikkelingen gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten van de Grasweg.

Ambitie voor welstand

Voor dit deelgebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

Ligging

- De bedrijfswoning is met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak gesitueerd.
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing ligt 7 meter terug ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfswoning.

Massa

- Per kavel maximaal 2 hoofdgebouwen, bestaande uit 1 bedrijfswoning en 1 kleinschalig bedrijfsgebouw.
- De bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zijn aaneengesloten gebouwd, of verbonden door middel van een ondergeschikt tussenlid. De hoofdvormen zijn sterk op elkaar afgestemd en zijn als sterk samenhangend geheel of een eenheid ontworpen.
- De bouwvolumes zijn opgezet vanuit een rechthoekig grondplan.
- De hoofdvormen zijn eenvoudig en hebben een (asymmetrische) zadeldak. De nokrichting is haaks op de Grasweg.
- De dakhelling van de woning en het bedrijfsgebouw zijn gelijk.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.

Detailering

- De bedrijfsbebouwing is met een representatieve (voor)gevel op de openbare ruimte/weg van het bedrijventerrein georiënteerd.
- De bebouwing aan de Grasweg presenteert zich als een woning.
- Bij hoeksituaties is sprake van een dubbele oriëntatie.
- De geleding van de gevel van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zijn op elkaar afgestemd.
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw.
- De detailering ondersteunt de architectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de bedrijfswoning en -bebouwing uitvoeren in baksteen, hout en/of metalen (sandwich)panelen.
- De baksteen is rood tot roodbruin van kleur.
- Het houtwerk is gelakt of geolied. Schilderwerk (grotere vlakken) in middengrijs tot antraciet uitvoeren.
- De metalen onderdelen zijn middengrijs tot antraciet van kleur.
- De dakbedekking van de bedrijfswoning bestaat uit (niet glanzende) pannen en is antraciet van kleur.
- De dakbedekking van de bedrijfsbebouwing bestaat uit (niet glanzende) pannen, vezelcementplaten of matte metalen (sandwichpanelen) en is antraciet van kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw kent een sterke onderlinge samenhang.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdgebouwen.
- Primaire, harde en felle kleuren zijn niet toegestaan.

Diversen

- Voor reclame-uitingen zie paragraaf 4.7.
- Het perceel kent in de terreininrichting een onderscheid in een woon- en een werkzone. De woonzone, grenzend aan de Grasweg (de zuidzijde van het perceel - voor en naast de woning), is ingericht als tuin.
- De zijdelingse perceelsgrenzen zijn bij voorkeur groen (haag, struiken of bomen).
- Op en nabij de achterste perceelsgrens bij voorkeur één of meerdere solitaire bomen toepassen.
- Voor terreininrichting zie ook paragraaf 4.8.

4.5 Beeldkwaliteit deelgebied 4b 'Variant woonwerkenheden aan de Grasweg'



Voorbeeld aanzichten, kleur- en materiaalgebruik bedrijfswoning en toepassing hoekoriëntatie.



Voorbeeld kleur- en materiaalgebruik bedrijfsgebouw, indien bedrijfsgebouw uitgevoerd in metalen sandwichpanelen.



Voorbeeld ten behoeve van eenheid in het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zijn sterk op elkaar afgestemd (als eenheid ontworpen)

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 4b ligt op de hoek van de Grasweg met de nieuw aan te leggen weg naar het bedrijventerrein en op de hoek aan de entree van het plangebied vanaf de westzijde van de Grasweg. Dit deelgebied omvat twee kavels met elk daarop één woning met twee bedrijfsgebouwen. Er kan tevens voor worden gekozen om één kavel uit dit deelgebied te ontwikkelen.

De kavels liggen beide aan de entree van het nieuwe bedrijventerrein Kruiswijk III. Deze hoeken kunnen daardoor een verbijzondering in de lintbebouwing krijgen ten opzichte van de overige woonwerk kavels aan de Grasweg. Deze hoek kan een afwijkende bouwrichting, bouwmassa (meer stevige bouwmassa) en architectonische expressie krijgen ten opzichte van de rest van de bebouwing aan de Grasweg.

De woning moet aan de Grasweg gesitueerd zijn en de bedrijfsgebouwen ten minste 7 meter achter de voorgevel rooilijn van de woning.

De woning is in steen uitgevoerd. De bedrijfsgebouwen in steen, hout of metalen sandwichpanelen.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

Ontwikkeling in dit gebied is gericht op het realiseren van duidelijke entree vanaf de Grasweg naar het bedrijventerrein.

Ambitie voor welstand

Voor dit deelgebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

Ligging

- De bedrijfswoning is met de voorgevel in de voorste begrenzing van het bouwvlak gesitueerd.
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing ligt ten minste 7 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning.

Massa

- Per kavel maximaal 3 hoofdgebouwen, bestaande uit 1 bedrijfswoning en 2 kleinschalige bedrijfsgebouwen.
- De bedrijfswoning bestaat uit twee bouwlagen met zadelkap of schildkap. De bedrijfsbebouwing bestaat maximaal uit één bouwlaag met zadelkap of twee bouwlagen plat afgedekt; de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing is lager dan de bedrijfswoning.
- De bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn los van elkaar of gekoppeld aan elkaar gesitueerd.
- De bouwvolumes zijn opgezet vanuit een rechthoekig grondplan.
- De hoofdvormen zijn eenvoudig.
- De nokrichting is haaks op en/of evenwijdig aan de Grasweg.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdvorm.

Detailering

- De bedrijfsbebouwing is met een representatieve (voor)gevel op de openbare ruimte/weg van het bedrijventerrein georiënteerd.
- De bebouwing aan de Grasweg presenteert zich als een woning en heeft hierop een duidelijke oriëntatie.
- Bij hoeksituaties is sprake van een dubbele oriëntatie.
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw.
- De detailering ondersteunt de architectuur.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels van de bedrijfswoning uitvoeren in baksteen.
- De gevels van de bedrijfsbebouwing uitvoeren in baksteen, hout of metalen (sandwich)panelen.
- De baksteen is rood tot roodbruin van kleur.
- Het houtwerk is gelakt of geolied. Schilderwerk (grotere vlakken) in middengrijs tot antraciet uitvoeren.
- De metalen onderdelen zijn middengrijs tot antraciet van kleur.
- De dakbedekking van de bedrijfswoning bestaat uit (niet glanzende) pannen en is antraciet van kleur.
- De dakbedekking van de bedrijfsbebouwing bestaat uit (niet glanzende) pannen, vezelcementplaten of matte metalen (sandwichpanelen) en is antraciet van kleur.
- Indien de gevels van het bedrijfsgebouw ook uitgevoerd zijn in baksteen dan dezelfde type baksteen en dakpan gebruiken als de bedrijfswoning.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen is afgestemd op de hoofdgebouwen.
- Primaire, harde en felle kleuren zijn niet toegestaan.

Diversen

- Voor reclame-uitingen zie paragraaf 4.7.
- Het perceel kent in de terreininrichting een onderscheid in een woon- en een werkzone. De woonzone, grenzend aan de Grasweg (de zuidzijde van het perceel - voor en naast de woning), is ingericht als tuin.
- De zijdelingse perceelsgrenzen zijn bij voorkeur groen (haag, struiken of bomen).
- Op en nabij de achterste perceelsgrens bij voorkeur één of meerdere solitaire bomen toepassen.
- Voor terreininrichting zie ook paragraaf 4.8.

4.6 Beeldkwaliteit deelgebied 5 'Bestaande woningen aan de Grasweg'

Gebiedsbeschrijving

Deelgebied 5 bestaat uit bestaande woningen aan de Grasweg. De bestaande situatie gehandhaafd, waarbij geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

In dit deelgebied wordt de bestaande woonfunctie gehandhaafd. Indien sprake is van veranderingen aan de bestaande woningen, gelden de criteria van de gemeentelijke welstandsnota voor het gebiedstype waarin deze woningen zijn gesitueerd (gebiedstype 2).

Het is in dit gebied denkbaar dat de percelen in dit deelgebied worden herontwikkeld als woonwerklocaties. Indien hier sprake van is, gelden de criteria van deelgebied 4 (paragraaf 4.5 van dit beeldkwaliteitsplan).

Ambitie voor welstand

Dit deelgebied valt onder gebiedstype 2 - Buitengebied (bollen) van de Welstandsnota Anna Paulowna. Voor dit gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied. Indien sprake is van een herontwikkeling als woonwerklocatie, gelden de criteria voor deelgebied 4. Ook dan geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied.

4.7 Reclame-uitingen

Reclame is een onmisbaar onderdeel van de bedrijfsvoering. Reclame verkoopt tenslotte. Reclame betekent echter ook vaak verrommeling van de openbare ruimte, doordat sommige ondernemers ver gaan met reclame-uitingen. Voor reclame-uitingen geldt dan ook dat er een evenwicht gezocht moet worden tussen het individuele (commerciële) belang van de ondernemer en het algemene (ruimtelijke) belang van de openbare ruimte. Op Kruiswijk III wordt aan dit evenwicht invulling gegeven door alleen reclame-uitingen toe te staan die op de bedrijfsbebouwing zijn aangebracht. Voor Kruiswijk III gelden daarom de hierna volgende uitgangspunten.

- Reclame-uitingen zijn alleen op de gevels toegestaan. De 'Sneltoetscriteria voor reclame-uitingen aan de gevel', zoals benoemd in de welstandnota Anna-Paulowna, zijn van toepassing. Als aanvulling op deze criteria geldt dat de reclame-uitingen altijd op de architectuur van de gevels afgestemd dient te worden.
- Vrijstaande reclame-uitingen zijn niet toegestaan. De 'Sneltoetscriteria voor reclame-uitingen los van de gevel', zoals benoemd in de welstandnota Anna-Paulowna, zijn dan ook niet van toepassing.

4.8 Terreininrichting

De inrichting van de voorterreinen van bedrijven zijn van grote invloed op de uitstraling van het bedrijventerrein als geheel. Voor Kruiswijk III is dan ook het streven om de voorterrein zo 'groen' mogelijk in te richten en ruimtelijk verstorende elementen, zoals hoge hekwerken, auto's en opslag, zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Voor Kruiswijk III gelden de hierna volgende uitgangspunten voor de terreininrichting.

- Opslag van goederen, parkeren voor werknemers en hekwerken hoger dan 1 meter dienen achter (het verlengde van) de voorgevel gesitueerd te worden.
- Het terrein voor de voorgevel van de bebouwing heeft een groene inrichting. Maximaal 50% van het voorterrein is verhard. Langs perceelsgrenzen die grenzen aan openbare ruimte dient een aaneengesloten zone (met uitzondering van een inrit) van minimaal 2 meter diepte een groene invulling te kennen (zie profielen op pagina 14). De invulling van deze strook mag bestaan uit een perceelsafschieding, (lage) hagen en/of lage struiken. Perceelsafschiedingen aan de voorzijde hebben een transparante of groene uitstraling. Bij voorkeur hagen of begroeide hekwerken toepassen. De perceelsafschiedingen en de inrichting en breedte van de groene zone dienen per straatzijde samenhang te kennen.
- Op het terrein zal parkmanagement worden toegepast. Hierdoor wordt een uniforme oplossing voor de hekwerken op het terrein gegarandeerd. Uitgangspunten voor de hekken zijn:
 - uitvoeren in zwart ofwel een andere donkere kleur;
 - uitvoeren met verticale spijlen (metaal);
 - de bovenstaande punten in afstemming met andere gebruikers in het plangebied.
- Één inrit per bedrijfsp perceel is het principe. De maximale breedte is 6 meter. Via een vrijstelling kan een tweede inrit mogelijk gemaakt worden.
- Zie ook paragraaf 3.3.

Colofon

Contactpersoon

de heer H. Tiebie
Gemeente Anna Paulowna
De Verwachting 1
1761 VM ANNA PAULOWNA
0223 - 53 61 00 T
0223 - 53 13 92 F
info@annapaulowna.nl E
www.annapaulowna.nl I