



# BEELDKWALITEITSPLAN

LOCATIE VOORMALIG VITATRON TE DIEREN

september 2013

## INHOUD

	Inhoud	02
1	Inleiding	03
1.1	Aanleiding	03
1.2	Toetsingskader welstand	03
1.3	Opzet beeldkwaliteitsplan	03
2	Stedenbouwkundig plan	04
2.1	Ligging in de ruimtelijke context	04
2.2	Het plangebied	04
2.3	De stedenbouwkundige uitgangspunten	05
2.4	Het bestemmingsplan	07
3	Beeldkwaliteit	08
3.1	Beeldkwaliteitscriteria	08
3.2	Beeldkwaliteitsambitie	08
3.3	Het perceel	08
3.4	Parkeren en ontsluiting percelen	09
3.5	Het gebouw	10
3.6	Reclame-uitingen	11
3.7	Erf- en perceelsafscheidings	11
3.8	De openbare ruimte	11
3.9	Welstandsniveau	14

Titel: Beeldkwaliteitsplan locatie voormalig Vitatron  
Opgesteld door: Afdeling Ruimte team Regie, gemeente Rheden  
Status: vastgesteld  
Datum vaststelling: 24 september 2013

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het college van B&W van de gemeente Rheden is voornemens de grond van het voormalige Vitatronterrein te Dieren dat de gemeente in haar bezit heeft uit te geven als bedrijventerrein. Het huidige bestemmingsplankader dat op het terrein van toepassing is, is enigszins achterhaald. Het is noodzakelijk om te komen tot een herijking van dit kader. Deze herijking zal worden vervat in een geactualiseerd bestemmingsplan voor het terrein. Met de herijking van het bestemmingsplankader (zowel ruimtelijk als functioneel) wordt de ontwikkelingsruimte op het voormalige Vitatron terrein bepaald. In navolging van het bestemmingsplan wordt tevens het beeldkwaliteitskader geactualiseerd en toegespitst op de locatie. Daartoe is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Luchtfoto plangebied

### 1.2 Toetsingskader welstand

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel beeldkwaliteitscriteria te stellen waaraan de bebouwing op het bedrijventerrein dient te voldoen. Daarnaast worden in dit beeldkwaliteitsplan ontwerpuitgangspunten geformuleerd voor de onbebouwde omgeving (perceelinrichting en inrichting openbare ruimte). Het plan vormt hiermee het ontwerp kader voor betrokken bouwplannen en is daarnaast, samen met de vigerende welstandsnota, het toetsingskader voor de welstandscommissie. Bovenal moet het beeldkwaliteitsplan als inspiratiedocument fungeren voor opdrachtgevers en ontwerpers.

### 1.3 Opzet beeldkwaliteitsplan

Allereerst wordt de ligging van het plangebied in de ruimtelijke context geschetst. Vervolgens worden stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven die in twee mogelijke uitwerkingen (verkavelingen) vertaald worden. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vervat in het bestemmingsplan. Hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld wordt kort beschreven. Tot slot worden de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing, perceelsinrichting en de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd.



## 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### 2.1 Ligging in de ruimtelijke context

Het voormalige Vitatronterrein is gelegen in de Kanaalzone. De Kanaalzone kenmerkt zich als een bedrijventerrein tussen de dorpen Dieren en Spankeren met het Apeldoorns Kanaal als ruggengraat. Parallel aan het kanaal is de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied gelegen, de provinciale Kanaalweg. Verdere belangrijke elementen worden bepaald door andere infrastructurele werken als de spoorlijn Arnhem-Zutphen, de (recreatieve) spoorlijn tussen Dieren en Apeldoorn en lokale ontsluitingswegen zoals de Imboslaan en de Geitenbergweg.

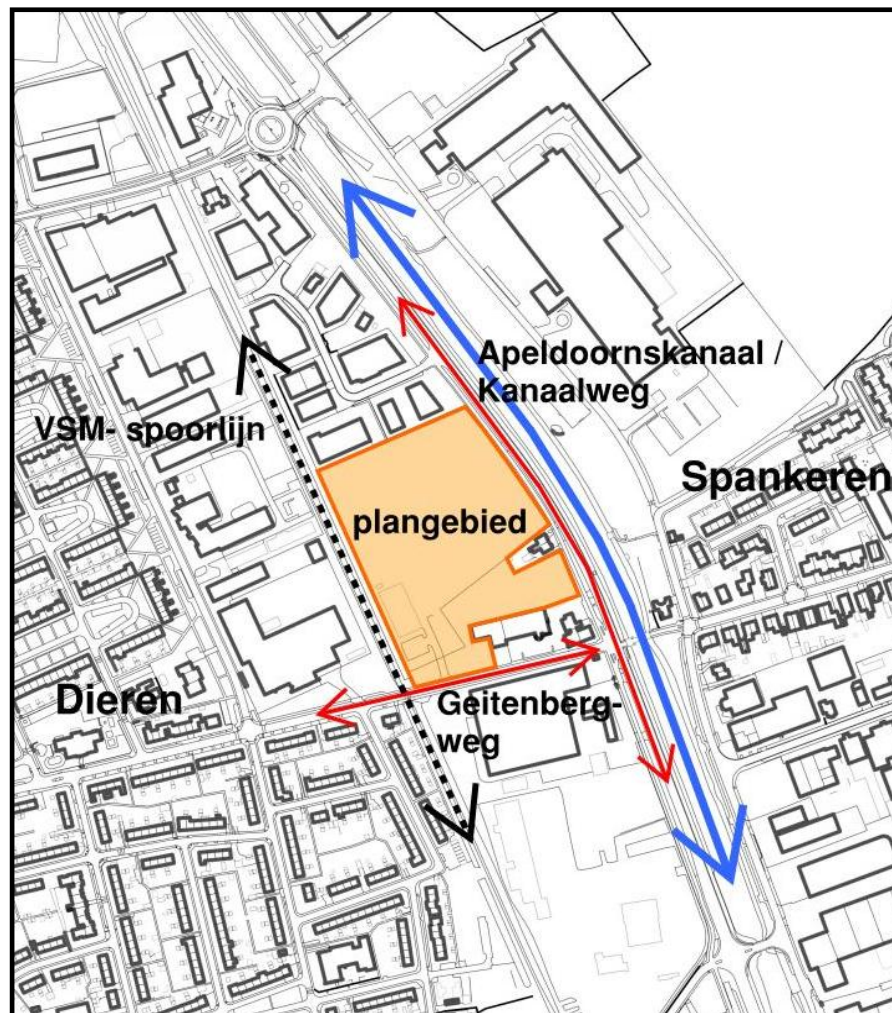
Het bedrijventerrein huisvest met name lokale en regionale bedrijven. De bedrijven kennen een kleine tot middelgrote schaalgrootte. Kenmerkend voor het bedrijventerrein als geheel is dat het is opgebouwd uit verschillende ruimtelijke eenheden. De historische ontwikkeling ligt hieraan ten grondslag. Daardoor lijkt het bedrijventerrein ietwat te ontberen aan ruimtelijke samenhang. Onderscheid kan worden gemaakt tussen verschillende deelgebieden zoals onder andere Rinaldostraat, Dieren-Oost, Kanaal I en Kanaal II. Onderhavig plangebied is gelegen in het deelgebied Dieren-Oost. Qua stedenbouwkundige opzet en uitstraling zal worden aangesloten bij de omgeving van het deelgebied.

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan wordt gevormd door het zogenaamde Vitatronterrein dat centraal in de Kanaalzone is gelegen. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 2,7 ha. en ligt momenteel grotendeels braak. De bebouwing van het voormalige bedrijf Vitatron is reeds gesloopt. Een enkel overblijvend, bestaand bedrijfsgebouw wordt momenteel gebruikt door een geloofsgemeenschap. De huurovereenkomst met deze partij loopt op korte termijn af. De gemeenschap heeft reeds een nieuw onderkomen in Dieren gevonden. Het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente Rheden.

De begrenzing van het terrein wordt bepaald door het bestaande bedrijventerrein aan de Nijverheidslaan ten noorden ervan, de Kanaalweg en het Apeldoorns Kanaal ten westen, de Geitenbergweg ten zuiden en de VSM spoorlijn tussen Dieren en Apeldoorn vormt de oostgrens. Binnen deze begrenzing is tevens een dubbele woning

gelegen en een bedrijf dat is gespecialiseerd in autobanden (opslag en werkplaats). Deze bestaande woon- en bedrijfsruimte vallen buiten het plangebied.



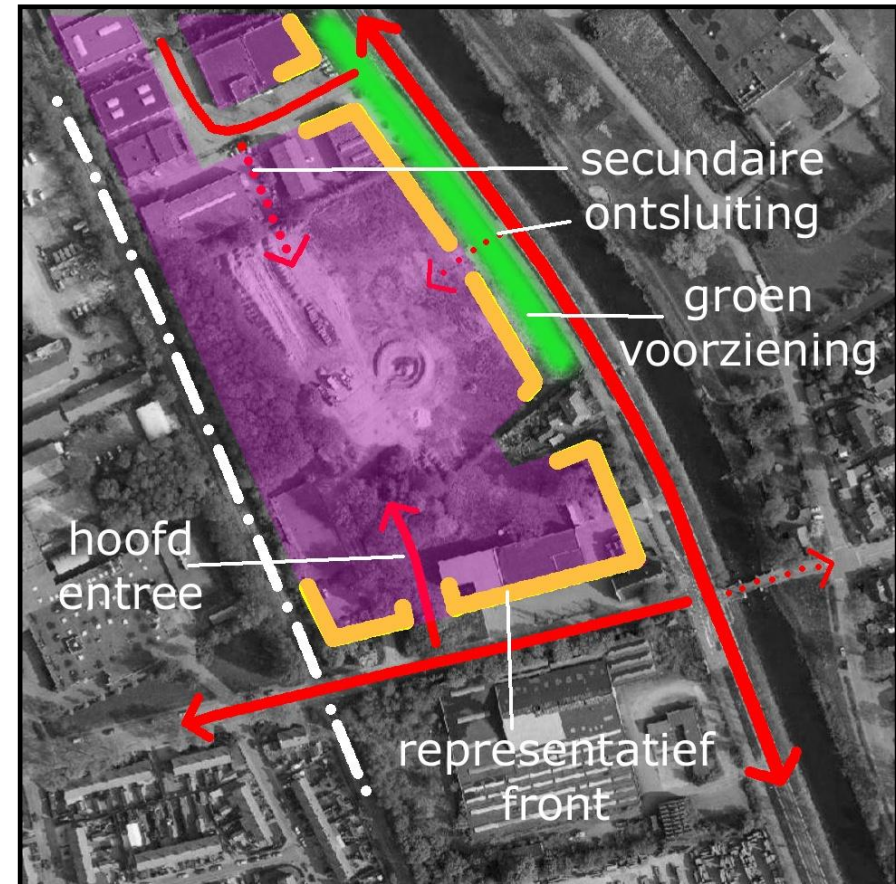
Ligging plangebied in de ruimtelijke context

### 2.3 De stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten behoeve van de uitgifte van het terrein zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling tot een kleinschalig bedrijventerrein binnen de bredere context van de Kanaalzone als geheel en meer specifiek het deelgebied Dieren-Oost in het bijzonder. Uitgangspunt is dat het terrein flexibel aan meerdere partijen kan worden aangeboden.

Het stedenbouwkundige kader kan als volgt worden beschreven: De zuid- en oostzijde vormen de meest representatieve fronten van het plangebied. Hier grenst het plangebied aan een respectievelijk lokale en regionale ontsluitingsweg. Deze representativiteit dient tot uitdrukking te komen in de uitstraling van de bebouwing en de terreininrichting. Aan de zuidzijde wordt dit bepaald door een terugliggende voorgevelrooilijn waarbij een representatieve inrichting van het voorterrein wordt nagestreefd. Aan de oostzijde wordt dit bepaald door de groenstructuur vanuit noordelijke richting door te zetten binnen het plangebied. Dit betreft voornamelijk gazon met hooguit enkele bomen om optimaal zicht vanaf en naar de Kanaalweg te kunnen garanderen. Deze groenstructuur geeft het bedrijventerrein als geheel een groene uitstraling en versterkt het groene karakter van de ruggengraat (het Apeldoorns Kanaal/de Kanaalweg) van de Kanaalzone als geheel. Er is gekozen voor de aanleg van een interne ontsluitingsroute om te komen tot een verkavelbaar plangebied. Door een ontsluitingsroute centraal door het plangebied vanuit zuidelijke richting kunnen weerszijden op een praktische, functionele en flexibele wijze worden verkaveld. Dit is een functionele toepassing waarbij een heldere verkaveling alsmede een optimum aan uitgeefbaar terrein kan worden gewaarborgd. Een tweede, nieuwe volledige ontsluiting op de Kanaalweg is onwenselijk gelet op de functie van deze weg (regionale ontsluitingsweg) waarbij een minimum van aansluitende wegen wordt nagestreefd. Dit om congestie en potentiële nadelige uitwerking op de verkeersveiligheid op deze route tot een minimum te beperken. Reden om het terrein via een lokale gebiedsontsluitingsweg (de Geitenbergweg) aan te takken op het regionale netwerk. Ondanks dat er geen volwaardige ontsluiting op de Kanaalweg wordt gerealiseerd, is het wel mogelijk om een aantakking op de Kanaalweg ten behoeve van langzaam verkeer te realiseren. Voorts zijn er binnen het plangebied alternatieve mogelijkheden waarop het gebied ontsloten worden. Zo kan er bijvoorbeeld een

keermogelijkheid geboden worden door middel van een 'hamerhoofd-oplossing'. Een andere oplossing zou kunnen zijn door de ontsluiting van het plangebied aan de noordzijde te laten aantakken op de Nijverheidslaan, om vervolgens het verkeer via een bestaande aansluiting op de Kanaalweg af te wikkelen. Een structuur met meerdere aantakkingen op het omliggende netwerk bewerkstelligt dat het terrein onderdeel wordt van het aansluitende stedelijke weefsel en voorkomt dat verval in anonimiteit van het terrein op de loer ligt.



Stedenbouwkundige uitgangspunten in beeld



Langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg door het plangebied zal eenzijdig een groene zone worden toegevoegd. Deze zone draagt bij aan het representatieve karakter van het plangebied en dient tevens als waterberging. Het aanbrengen van wadi's in deze zone is een mogelijkheid.

De korrelgrootte en maatvoering van de bebouwing verhoudt zich tot de schaal van het plangebied en is afgestemd op die van het bedrijventerrein ten noorden van onderhavige locatie (omgeving Nijverheidslaan).

Binnen de stedenbouwkundige kaders zijn verschillende ontsluitingen en verkavelingen denkbaar. Onderstaand zijn twee optionele verkavelingen verbeeld. Alternatieve verkavelings- en bebouwingsopzetten zijn binnen deze opties –afhankelijk van de kaveluitgifte- mogelijk.



## 2.4 Het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het 'Uitbreidingsplan in Onderdelen Dorp Dieren (ten oosten van de Harderwijkerweg)' en dateert uit 1961. Binnen dit bestemmingsplan is aan onderhavig plangebied de bestemming *Industrieterrein b* toegekend. Aan de zuidzijde is in een wigvorm de bestemming *Openbaar groen, berm of plantsoen* van toepassing. Deze bestemmingen zijn achterhaald te noemen.

Ten noorden van onderhavig plangebied (omgeving Nijverheidslaan) is eind jaren '70 van de vorige eeuw een herziening vastgesteld. Hierbinnen zijn o.a. de bouwvoorschriften en het aantal dienstwoningen dat is toegestaan binnen de bestemming *Industrieterrein b* beperkt. Dit is onder andere ingegeven door de schaal van het betreffende herziene gebied en de grootte van de percelen.

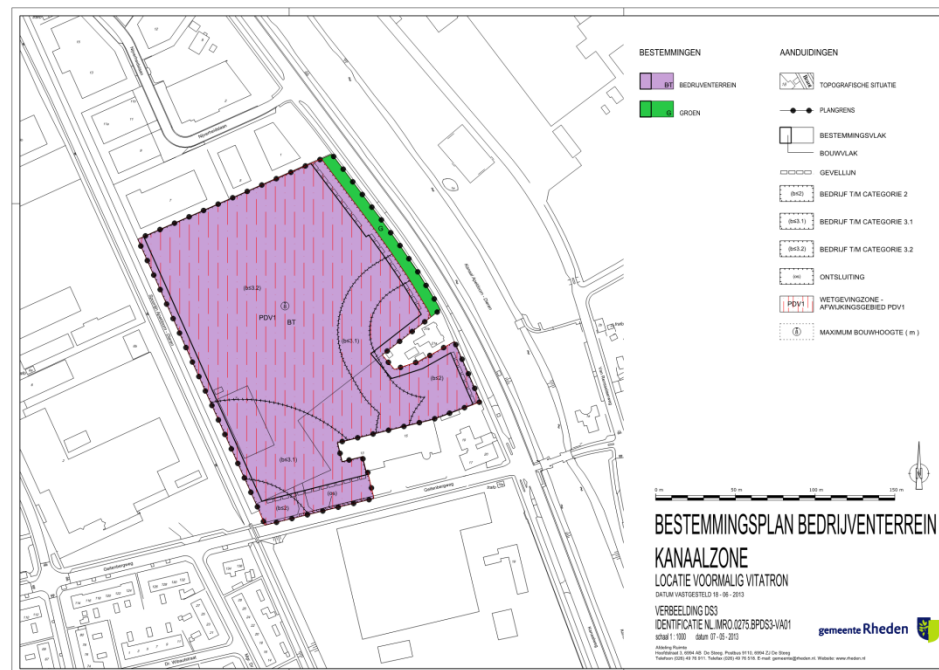
Onderhavig plangebied betreft een vergelijkbare herziening die is ingegeven door het beschreven stedenbouwkundige plan. De beperking wordt echter nader aangescherpt. Zo wordt de maximale bebouwingshoogte verlaagd van 10 meter naar 8 meter. Dit wordt passend geacht gezien de bedrijfsbebouwing die in de directe omgeving is opgericht. Daarentegen wordt afstand genomen van een toe te passen goothoogte. Verder worden geen dienstwoningen meer toegestaan ingegeven door milieuwetgeving; het bedrijventerrein is primair bedoeld voor bedrijvigheid zonder onnodige belemmeringen te ondervinden van gevoelige bestemmingen/-objecten.

De beoogde stedenbouwkundige structuur/landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein waartoe de groene wig was opgenomen is reeds achterhaald. Binnen deze wig is met een vrijstellingsprocedure een bedrijf ingepast, waardoor het gedeelte van de groene wig dat binnen het plangebied valt geen landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarde heeft.

Daarentegen wordt de groenstructuur parallel aan de Kanaalweg vanuit de noordzijde doorgezet in onderhavig plangebied. Deze structuur draagt bij aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein en daarmee de representatieve uitstraling.

Voorts is in het bestemmingsplan de ontsluitingsroute nog niet nader gedefinieerd. De definitieve ligging en vormgeving van de route is nog aan studie onderhevig. In aansluiting daarop is in de planregels bepaald waaraan bouwpercelen en de situering van de bebouwing daarop dient te voldoen, zoals bijvoorbeeld de voorgevelrooilijn, afstand van de bebouwing tot zijdelingse perceelsgrenzen, e.d. Ook voorziet het bestemmingsplan in een nadere functionele uitwerking; lichtere

bedrijvigheid nabij woningen en woonomgeving en zwaardere op geschikte afstand daarvan (als gevolg van milieuzonering). Op het gehele terrein wordt tevens in zekere mate perifere detailhandel toegestaan. De voorwaarden die hierop van toepassing zijn, zijn in het bestemmingsplan beschreven. Zij vloeien voort uit de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de notitie 'Detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren en Spankeren'. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Kanaalzone, locatie voormalig Vitatron is op 18 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rheden.



Verbeelding bestemmingsplan

### 3 BEELDKWALITEIT

#### 3.1 Beeldkwaliteitscriteria

In navolging op het stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan wordt in dit beeldkwaliteitsplan nader aangevuld met beeldkwaliteitscriteria. In tegenstelling tot een bestemmingsplan, dat onder andere het stedenbouwkundige kader vastlegt, richt dit beeldkwaliteitsplan zich op de beeldkwaliteit van gebouwen, erven en openbare ruimte. Hiertoe worden beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria geven de marges en de minimale eisen aan die gerealiseerd moeten worden om de architectonische kwaliteit te waarborgen in aansluiting op de stedenbouwkundige opzet uit het bestemmingsplan.

Onderhavig beeldkwaliteitsplan geeft beeldkwaliteitseisen ter vervanging van de welstandseisen zoals deze zijn geformuleerd onder 'B1 *Bedrijventerreinen*' in de welstandsnota. De in de welstandsnota geformuleerde welstandscriteria zijn immers gericht op een beheerssituatie. De in dit beeldkwaliteitsplan geformuleerde beeldkwaliteitscriteria zijn ontwikkelingsgericht. De gegeven beeldkwaliteitscriteria richten zich op de bebouwing en de inrichting van het bouwperceel evenals op de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de bebouwing zijn locatiespecifiek.

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan dient als ontwerprichtlijn voor initiatiefnemers. Ingediende bouwplannen worden door de welstandscommissie aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst. Te allen tijde prevaleert het bestemmingsplan boven het beeldkwaliteitsplan.

#### 3.2 Beeldkwaliteitsambitie

In navolging op het stedenbouwkundig plan dat is geschetst, is een ambitie bepaald hoe naar de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt gekeken. Een goede invulling van het stedenbouwkundig plan bepaalt de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein.

In het algemeen wordt gestreefd naar samenhang in plaatsing, volume en eigentijdse uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven aan te tasten.

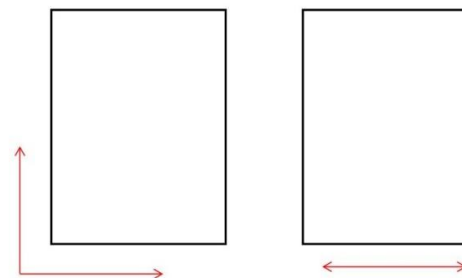
De essentie is het terrein als één geheel zichtbaar en herkenbaar te maken in samenhang met het bestaande bedrijventerrein ten noorden ervan (omgeving Nijverheidslaan). Daarnaast is het van belang de overgang van private naar de openbare ruimte duidelijk vorm te geven.

#### 3.3 Het perceel

Binnen het plangebied wordt een ontsluitingsas gerealiseerd conform het principe zoals beschreven in de toelichting op het stedenbouwkundig plan. Ten aanzien van de -nader te bepalen- uit te geven kavels binnen het plangebied gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot terreininrichting. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de stedenbouwkundige opzet van het terrein ten noorden van onderhavig plangebied (Nijverheidslijn). De achterliggende reden is dat er, qua korrel, bouwvolumes en dichtheid een vergelijkbaar stedenbouwkundig beeld ontstaat.

Een aantal visuele zaken aangaande de perceelsinrichting (bijvoorbeeld bepaling voorgevelrooilijn, afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, e.d.) betreffen een uitwerking van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald.

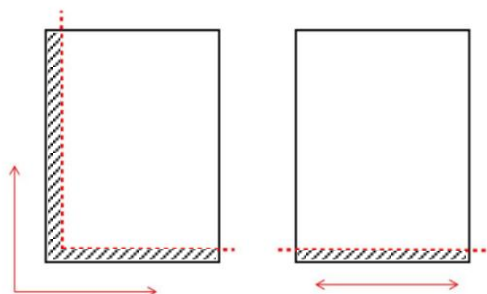
- Alle percelen zijn direct gelegen aan de openbare ruimte waarbinnen de ontsluitingsas is gelegen.



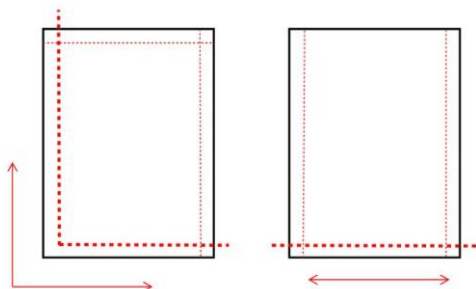
- Bij de percelen geldt een voorgevelrooilijn (gelegen op 3 meter vanaf de aan de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens). De ruimte tussen de voorgevelrooilijn en de naar de weg gekeerde perceelsgrens betreft een representatieve zone die verhard of onverhard wordt uitgevoerd. In ieder geval blijft deze zone gevrijwaard van gebouwen. Bouwwerken geen gebouw zijnde,



zoals vrijstaande reclameuitingen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, zijn binnen deze zone wel toegestaan. Tevens is deze zone niet bedoeld voor buitenopslag en parkeren. In deze zone wordt een representatieve uitstraling nagestreefd waarbij bijvoorbeeld ook de waterberging wordt gesitueerd.

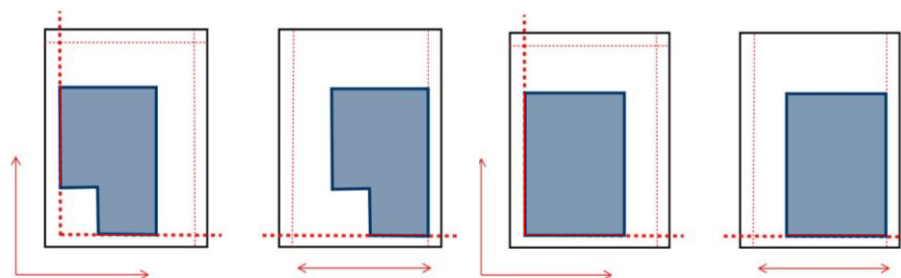


- Ten aanzien van de percelen die gesitueerd zijn aan de aan het plangebied grenzende hoofdonthutingswegen (Geitenbergweg en Kanaalweg) geldt tevens dat de op de plankaart geprojecteerde gevellijn als voorgevelrooilijn wordt beschouwd.
- Om een duidelijk onderscheid te bewerkstelligen tussen de bebouwing op percelen en te voorkomen dat bebouwing samenklontert, wordt tevens een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter in acht genomen.



- De ruimte binnen de rooilijnen betreft het gedeelte dat voor bebouwing in aanmerking komt. Deze ruimte mag tot 60% van het totale perceelsoppervlak bebouwd worden, mits wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het terrein.

- De bebouwing wordt voorts geheel of gedeeltelijk opgericht in de geschetste voorgevelrooilijn. Het gedeelte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn oriënteert zich op de openbare ruimte, reageert op zijn specifieke stedenbouwkundige ligging en oogt representatief.

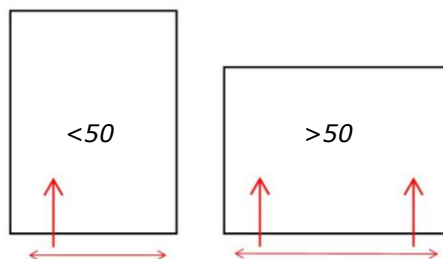


### 3.4 Parkeren en ontsluiting percelen

Ieder bedrijf voorziet in zijn parkeerbehoefte op het eigen terrein. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt nader bepaald bij concrete bouwaanvragen, waarbij het toekomstige gebruik van invloed is op de te hanteren norm (conform hetgeen is vastgesteld in de bouwverordening). In de openbare ruimte zullen geen specifieke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

- De parkeerplaatsen worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn. Dit geldt niet voor de kavel(s) gelegen aan de Geitenbergweg waar parkeren op het voorterrein is toegestaan.
- Laden en lossen geschiedt op het eigen terrein.
- Alle percelen kennen een directe ontsluiting op de nieuw aan te leggen openbare weg. Dit geldt niet voor de kavel in de zuidoosthoek (ontsluiting op Kanaalweg) en eventueel indien aan de Geitenbergweg meerdere kavels worden uitgegeven.
- De percelen kennen in principe één ontsluiting.
- De inritten van kavels grenzend aan openbaar groen kennen een breedte van maximaal 8 meter.
- De breedte van inritten van kavels grenzend direct aan de openbare weg is onbepaald.
- Bij voorkeur worden inritten van aangrenzende percelen gecombineerd.

- Bij percelen met een breedte van minimaal 50 meter wordt een extra inrit toegestaan.



- Fietsenstallingen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpogave.

### 3.5 Het gebouw

#### *Thematiek*

- De bebouwing kent een eigentijdse architectuur.

#### *Oriëntatie*

- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte (straat).
- Op hoekpercelen worden beide richting de openbare ruimte gekeerde gevels als voorgevel behandeld.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.
- Minimaal één entree is zichtbaar vanaf de voorzijde van het perceel.
- De entree is architectonisch verbijzonderd.



#### *Massa en vorm*

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.

- Er bestaat een duidelijk hiërarchisch onderscheid tussen het hoofdvolume en eventuele separate ondergeschikte volumes op het perceel; aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.



- Alle bebouwing is plat of met een flauwe lessenaarskap afgedekt.
- Een lessenaarskap is duidelijk herkenbaar door overstekken.

#### *Gevelaanzicht*

- Er zijn geen geheel gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengten van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.



#### *Materiaalkeuze en kleurgebruik*

- De materiaalkeuze bestaat uit baksteen, staal, beton, hout en/of glas.
- Er worden geen reflecterende materialen toegepast.
- Bij voorkeur worden duurzame materialen toegepast.
- De hoofdkleur van de bebouwing is ingetogen:
  - Baksteen: rood ↔ bruin
  - Staal: grijs ↔ zwart
  - Beton: grijs



- Van de hoofdkleur (bijvoorbeeld reclame-uitingen) afwijkende kleuren domineren het beeld niet.

#### *Detailering*

- Ingrepen die duurzaamheid ten goede komen, zoals zonnecollectoren, worden integraal in het ontwerp meegenomen.

### **3.6 Reclame-uitingen**

Ten aanzien van vrijstaande reclame-uitingen, zoals slank vormgegeven zuilen, geldt een maximale hoogte van 3,50 meter. Van belang is dat de vrijstaande reclame-uiting geen negatieve uitwerking heeft op de verkeersveiligheid (zicht) en geen substantiële afbreuk doet aan het straatbeeld.

- De wijze waarop reclame-uitingen op het perceel of aan het gebouw worden toegebracht dient integraal in het bouwplan te zijn opgenomen.
- Per bedrijf is één vrijstaande gebouwde reclame-uiting toegestaan in de representatieve zone (met uitzondering van vlaggenmasten) en één reclame-uiting op het bedrijfsgebouw.
- Op hoekgebouwen zijn twee reclame-uitingen op het bedrijfsgebouw toegestaan.
- Vorm, maatvoering, detailering en kleur van reclame-uitingen zijn afgestemd op de maat en schaal van de gevel waarop zij wordt aangebracht en is in harmonie met de architectuur van het bedrijfsgebouw.
- Vrijstaande reclame-uitingen staan bij de entree van het perceel.



- Gevelreclame wordt uitsluitend aan de (naar de weg gekeerde) voorgevel aangebracht.
- Reclame-uitingen steken niet door de dakrand en worden niet geplaatst op het dak.
- Reclame-uitingen hebben een directe relatie met de in het betreffende bedrijfsgebouw aangeboden diensten of producten.



### **3.7 Erf- en perceelsafscheidings**

Erf- en perceelsafscheidings mogen worden opgericht tot maximale hoogte van 2,50 meter. Waarbij geldt dat in de zone vóór de voorgevelrooilijn een maximale hoogte van 1 meter wordt gehanteerd.

- Gebouwde erf- en perceelsafscheidings zijn transparant. Een gesloten beeld is niet toegestaan.
- Erf- en perceelsafscheidings worden uitgevoerd in metaal en kennen een gedekte kleurstelling.
- Het toepassen van lage hagen vóór de voorgevelrooilijn wordt aangemoedigd.

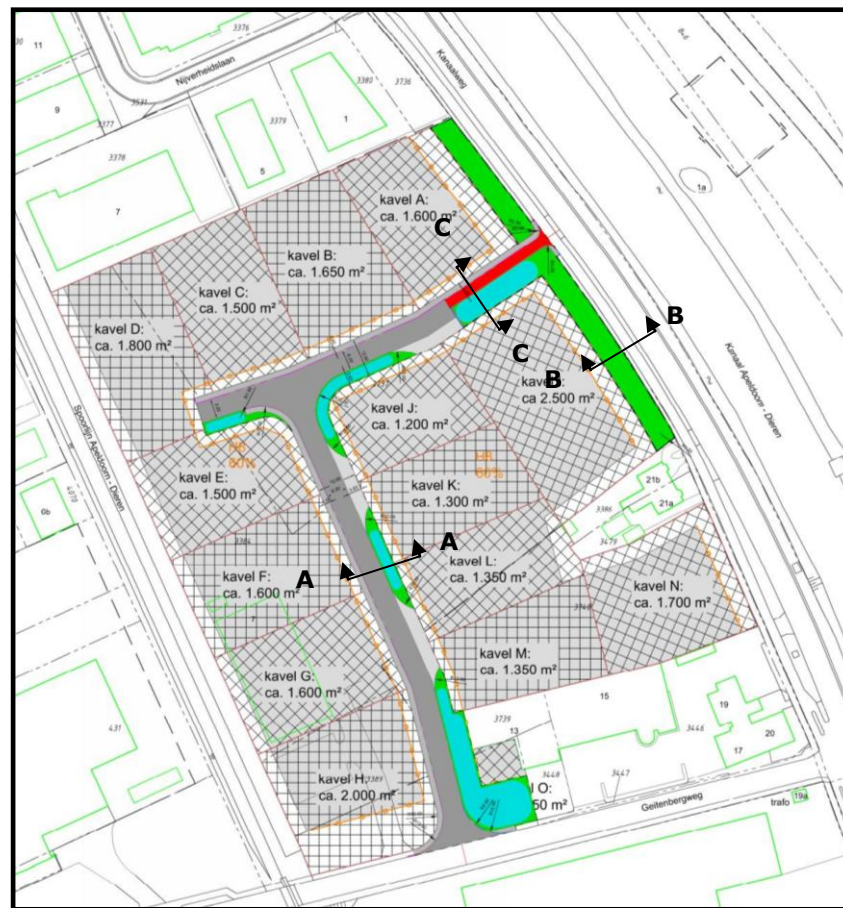
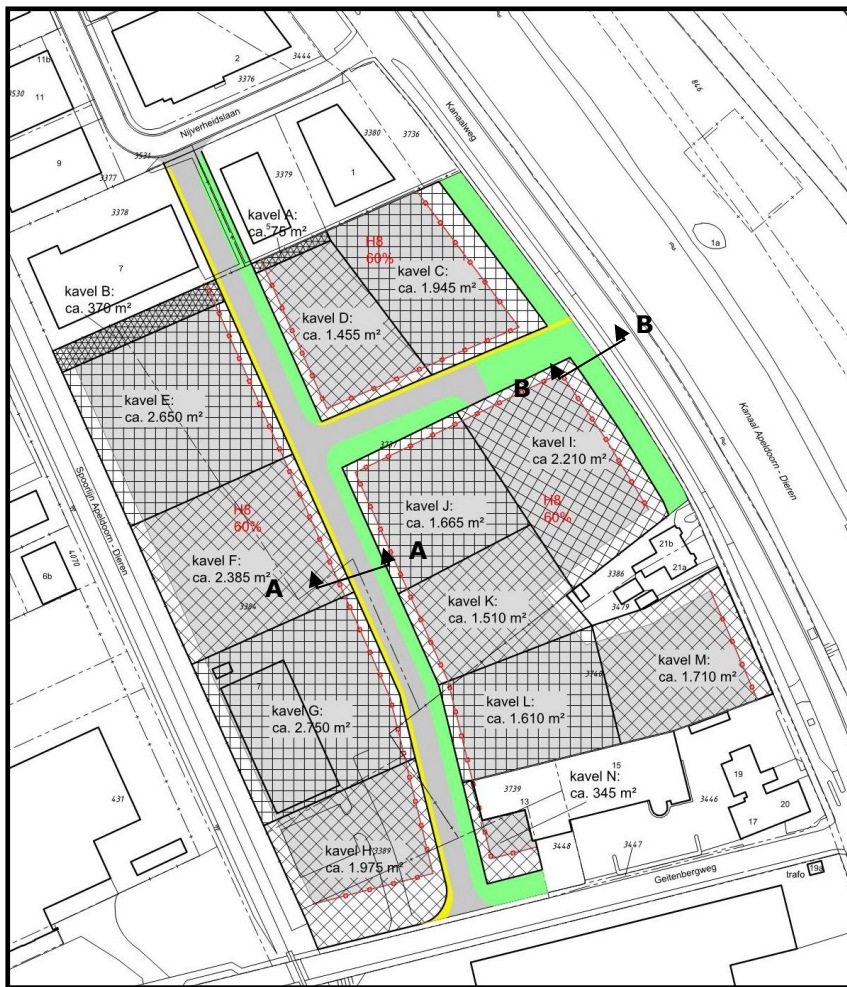


### **3.8 De openbare ruimte**

Het precieze ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte staat nog niet vast maar kent de volgende ontwerpuitgangspunten:



De openbare ruimte is opgebouwd uit een ontsluitingsweg vanaf de Geitenbergweg. Eenzijdig is een trottoir gelegen en aan de andere zijde een groene gazon/wadi. Langs de Kanaalweg is het plantsoen uit noordelijke richting doorgetrokken. Hieronder staan twee impressies van mogelijke verkavelingsuitwerkingen en de inrichting van de openbare ruimte.



Onderstaand zijn een drietal profieldoorsnedes geschetst (zie weergave in afbeelding impressie inrichting openbare ruimte pagina 12). Het betreffen principeuitwerkingen. Definitieve maatvoering zal bij de technische uitwerking nader worden bepaald.



Principe profieldoorsnede A-A



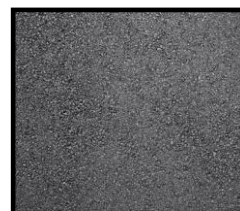
Principe profieldoorsnede B-B



Principe profieldoorsnede C-C

Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte worden de volgende materialen, kleuren en typen/soorten groen toegepast:

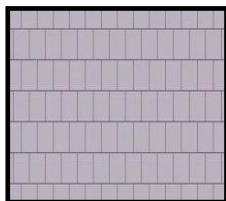
- Rijbaan is uitgevoerd in asfalt in een donkergrijze kleurstelling.



- Schuine betonnen banden zijn uitgevoerd in een lichtgrijze kleurstelling.



- Trottoirs zijn uitgevoerd in 30x30 cm betontegels in een lichtgrijze kleurstelling.



- Fietspad is uitgevoerd in asfalt in een rode kleurstelling.



- Gazon en wadi (groen en blauw) zijn uitgevoerd in gras en lage sierheesters.



- Inritten door de gazon/wadi die toegang bieden tot de percelen zijn uitgevoerd 21x21 cm dubbelbetonstenen in grijze kleurstelling.
- In de gazon/wadi zijn enkele bomen gesitueerd: een mengeling van berk, eik en grove den.

- Verlichtingsarmaturen: LED-verlichting met antraciete armaturen met platte ligger.



### 3.9 Welstandsniveau

In de welstandsnota van de gemeente Rheden worden verschillende aandachtsvelden onderscheiden waarop bouwplannen beoordeeld worden:

- de relatie met de omgeving;
- het bouwplan op zichzelf;
- de detaillering.

Ingevolge een differentiatie van welstandsniveaus (3 niveaus van lichte naar zware toetsing) is de zwaarte van de toetsing van bouwaanvragen onder andere vertaald naar het aantal aandachtsvelden dat wordt meegenomen.

In onderhavig plan tot herontwikkeling van de voormalige Vitatron locatie is het gewenst dat het terrein als geheel samenhang vertoont en als eenheid kan worden beschouwd. Voor het gehele plangebied is de ambitie geformuleerd dat het beeld aansprekend dient te zijn. Er is daarom gekozen voor het vastleggen van één niveau voor het gehele plan, namelijk niveau 1: het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Dit hoge welstandsniveau is van toepassing tijdens de ontwikkelfase. Wanneer na ontwikkeling van het terrein het plangebied in de beheersfase komt, zal dit beeldkwaliteitsplan in meer algemene uitgangspunten en criteria vervat worden in de welstandsnota. Daarnaast zal het welstandsniveau, in overeenstemming met de omgeving, omlaag worden geschroefd.