

ADDENDUM OP WELSTAND

't Febriek Zuid II

Introductie

Aanleiding

Het bedrijventerrein 't Febriek Zuid II ligt ten zuiden van de kern Lemelerveld, aan de N348. 't Febriek Zuid II is de meeste recente uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein 't Febriek. Voor deze uitbreiding is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie afbeelding hiernaast).

Probleemstelling

In de huidige welstandsnota van de gemeente Dalfsen (maart 2014, aangenomen in de raad op 14-04-2014) staan regels opgenomen voor het huidige bedrijventerrein, maar deze gelden niet voor de uitbreiding. De uitbreiding ligt officieel in het buitengebied, in het deelgebied Essen- en kampenlandschap.

Doel addendum welstand

Om initiatieven in het plangebied te kunnen toetsen is dit addendum op de welstandsnota opgesteld. Dit addendum is van toepassing van 't Febriek Zuid II en met name de zichtlocaties vanaf de N348 en de Handelsweg.



Welstand HUIDIG

Dit addendum is van toepassing van 't Febriek Zuid II en met name de zichtlocaties vanaf de N348 en de Handelsweg.

Er zijn 2 regimes van welstand te onderscheiden:

1 de randzone, zichtbaar vanaf de N348 en de Handelsweg (zwart omkaderd)

2: de rest van de ontwikkeling

De welstandsregels voor bedrijventerrein zoals opgesteld in de huidige welstandsnota gelden voor de gehele ontwikkeling van 't Febriek Zuid II.

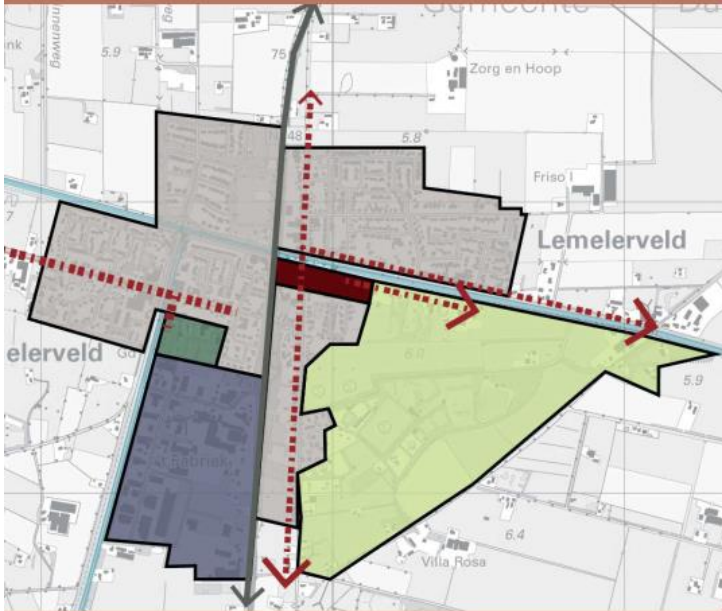
Deze zijn in de volgende bladzijdes te lezen.

Voor deelgebied 1, de rand, zijn er nadere specifieke regels opgesteld die verder ingaan op uitstraling en materiaalgebruik van de bebouwing en erfafscheidingen.



Welstand HUIDIG

Waardering



8. Lemelerveld

BEDRIJVENTERREIN

- Het bedrijventerrein van Lemelerveld is gelegen tussen het kanaal en de N348.
- Een deel bestaat uit kleinschalige bedrijven die tussen de jaren '50 en '80 zijn ontstaan. Recentere nieuwbouw bestaat uit grote loodsen en hallen met veelal een apart kantoorgedeelte en een industriële uitstraling.
- De gebouwen zijn divers van schaal en vormgeving en doelmatig van opzet. Het zijn vaak rechthoekige eenvoudige volumes met plat dak en eenvoudige bouwmaterialen zoals golf- en damwand beplating in diverse tinten, recent steeds meer donkergrijs in architectuur en materiaalgebruik.

LANDSCHAP (OPEN EN BESLOTEN)

- Aan de Zuid-Oostzijde vormen de sportvelden, de camping en enkele woningen in het groen een overgangsgebied richting het heide-ontginingslandschap. De recreatieve functies zijn goed ingepast in het groen, waardoor de bebouwing minder zichtbaar is. De overige bebouwing staat meer in het open groen en heeft een landelijk karakter.

OVERIGE BEBOUWING (WOONWIJKEN)

- De bebouwing is een doorsnede van diverse bouwperiodes van de jaren '30 tot heden. Deze bebouwing is landelijk op grote schaal toegepast en daarmee niet bepalend voor de specifieke waarden van Lemelerveld.
- De stedenbouwkundige structuren bepalen in hoge mate het gezicht van deze wijken.
- Er zijn al veel kleine verbouwingen en gevelwijzigingen doorgevoerd. Echter de sterke structuren maken dat dit het beeld van de wijken niet op grote schaal heeft veranderd.
- Het kleur- en materiaalgebruik is divers, maar bestaat hoofdzakelijk in rood-bruine tinten met oranje en antraciet daken.

Ambitie basis HUIDIG



Bedrijventerreinen

Ambitie basis

Bedrijventerreinen dienen vanwege hun functie goed toegankelijk te zijn. Ze liggen daarom vaak aan de rand of net buiten het dorp, aan grotere, doorgaande wegen. De bebouwing is functioneel en doelmatig. Vaak zijn het platte, alzijdige gebouwen van 1 of 2 bouwlagen. De beleidsambitie voor dit gebied is een basisniveau. Naast dit basisniveau krijgen enkele randen richting het landelijk gebied of randen langs belangrijke invalswegen extra aandacht omdat dit beeldbepalende plekken zijn in de gemeente. U wordt tevens uitgedaagd om te kiezen voor vernieuwende architectuur met gebruik van duurzame bouwprincipes. Het is daarbij zaak het karakter van dit gebied niet uit het oog te verliezen.

Welstand HUIDIG

Criteria

Bedrijventerreinen

Situering

- Met de representatieve zijde naar de weg gesitueerd.
- Hoekpanden zijn meerzijdig georiënteerd.

Vorm

- De bebouwing dient in maat, schaal (korrelgrootte) en vorm aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van de directe omgeving.
- Wijzigingen en toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen en gevelementen dienen zorgvuldig op de hoofdvorm en op elkaar afgestemd te worden in een evenwichtig geheel.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering overstekken en kleurgebruik.

Gevels

- De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelementen zijn op elkaar afgestemd.

Materiaalgebruik

- Geen overmaat aan glimmende materialen.
- Geen goedkoop ogende of snel vervallende materialen.

Kleurgebruik

- Er zijn geen felle kleuren toegestaan.

Criteria

Bedrijventerreinen

Aanvullende criteria voor bedrijfsgebouwen aan beeldbepalende randen

- De gevels richting beeldbepalende randen dienen representatief(richting belangrijke wegen) of ingetogen(richting landelijk gebied) te worden vormgegeven.
- Gevels in baksteen, hout of plaatmetalen met voldoende structuur/reliëf of vergelijkbare materialen.
- Daken hellend: golfplaat in een donker(grijze kleur) of ander vergelijkbaar materiaal met voldoende structuur/reliëf.
- Aan de randen van het bedrijventerrein richting landelijk gebied: geen lichte en/of reflecterende wanden en/of dakvlakken toegestaan.

Overig

- Utilitaire bouwwerken zoals masten, bruggen, duurzame elementen etc. reageren op de locatie ter plekke en de bijbehorende landschappelijke en bebouwingsstructuren.

Algemene toepassingen(geen onderdeel van de toesting).

- Voor gebouwen met een bijzondere functie, zoals scholen, zorgcomplexen en sportvoorzieningen kan worden afgeweken van de gebiedscriteria. Deze zullen aan de hand van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.
- Bouwplannen van uitzonderlijke kwaliteit die afwijken van de gebiedscriteria kunnen met behulp van de Algemene Criteria uit hoofdstuk 5 worden beoordeeld.

Het plan

Extra regels t.b.v. beeldkwaliteit zijn specifiek gericht op het zwart omkaderde gebied

Streefbeeld

Representatieve voorkant, geen massieve wand (kleine korrel) & groen aanzicht

Dit bereiken we door enerzijds regels m.b.t. afstanden en bouwhoogte vast te leggen in het bestemmingsplan, en anderzijds extra regels toe te voegen aan de welstandscriteria.



Bestemmingsplan

Addendum welstand

Oriëntatie

Representatieve gevel gericht op de N348 - Handelsweg

Bouwhoogtes i.c.m. bouwvlakken

- Bouwvlak met 8 meter bouwhoogte (vanaf 3 meter van de erfgrens)
- Bouwvlak met 11 meter bouwhoogte
 - 9,5 meter vanaf erfgrens aan de N348
 - 5 meter vanaf de erfgrens aan de Handelsweg zijde.

Anders

- Niet parkeren, laden en lossen en opslag in de zone voor de gevellijn van de romp (11 meter zone)

Uitspraken over materiaalgebruik en erfafscheiding representatieve ruimte:

Erfgrens beplanting

- Geen of lage groene erfafscheiding op de perceelsgrens aan de kant van de N348
- Hoog (2 meter) transparant zwart hekwerk (spijlen) i.c.m. groen (biodivers en groen aanzicht) op de overige erfgrenzen en als afscheiding tussen de representatieve en functionele zone

Opbouw massa

- Getrapte opbouw kop-romp principe.
 - Breedte perceel <70 meter: De kop is minimaal de helft van het bouwvolume tot maximaal 25 meter breed en gericht op de weg.
 - Breedte perceel >70 meter: de kop is maximaal 0,38 keer de lengte van het bouwvolume.

Materiaalgebruik

Kop: duurzame natuurlijke materialen: hout, glas, steen. Geen platen of beton.

Romp: antracietkleurige platen, met trelly of draden t.b.v. beplanting.

Geen schuine daken in de rand, tenzij groen dak bij voorkeur zichtbaar vanaf de buitenzijde.

Bouwhoogtes en
rooilijnafstanden
(onderdeel van het
bestemmingsplan)

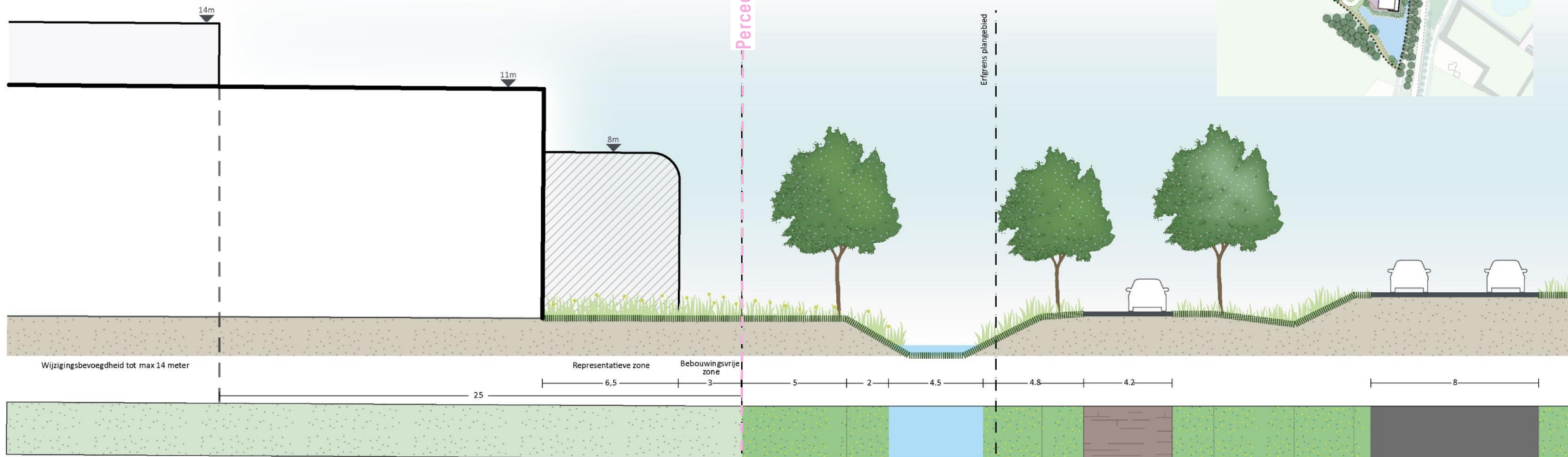


vrijstellingsbevoegdheid tot max 14 meter
vanaf 25 meter vanuit de perceelsgrens

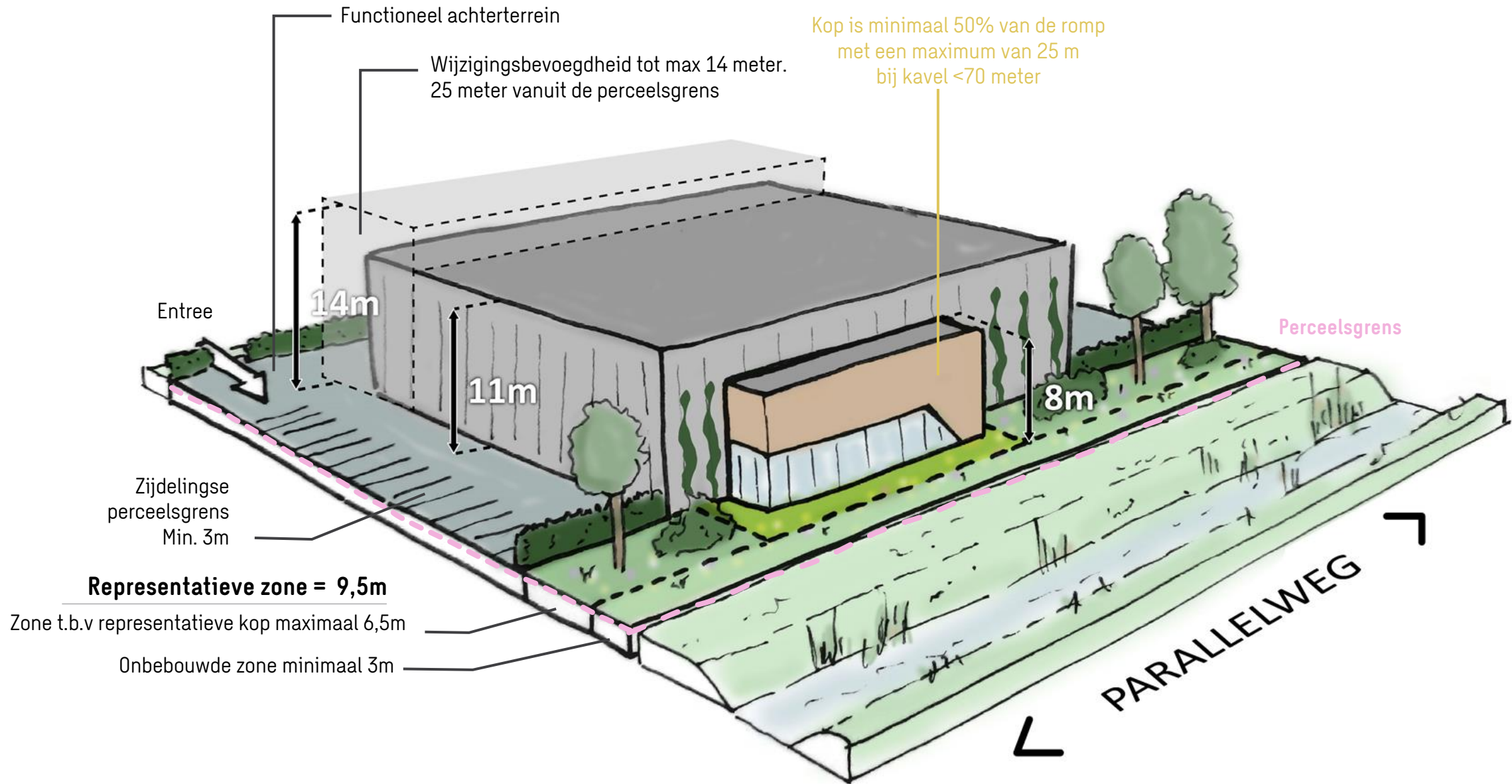


Kop-romp principe

Dwarsprofiel



Schematische weergave regels



Referentiebeelden:
Hoogwaardige materialen kop van maximaal 2 lagen (8 meter)



Referentiebeelden:
volledige kop is representatief bij smalle percelen



Referentiebeelden aankleding romp:
Basis is antraciet plaatmateriaal (plankenprofiel),
aangevuld met raamwerk t.b.v. groene klimplanten



Inrit van de bouwkevel

In het plangebied wordt er uitgegaan van maximaal twee inritten per bouwkevel.

Maatvoering van de inritten zijn:

- maximaal 5m bij kavels kleiner of gelijk aan 30m breed.
- maximaal 7m meter breed bij kavels groter dan 30m breed.

Referentiebeelden groene erfafscheidingen:

- Erfafscheiding: voorkeur laag en groen aan de N348 (hekwerk i.c.m. haag)
- Evenwijdig aan bouwmassa: hoog zwart hekwerk i.c.m. groen.
- Geen opslag tussen erfgrans en hoofdbouwmassa zichtbaar van af de N348.
- Inrichting voorerf bij voorkeur groen.



Colofon

Titel: Addendum op welstand, 't Febriek Zuid II, Lemelerveld

Projectnummer: [REDACTED]

Datum: April 2022

Projectleider: [REDACTED]

Contact: Sweco Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen