

Beeldkwaliteitplan Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024

Gemeente Maashorst

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Stedenbouwkundige visie 5

3. Algemene richtlijnen beeldkwaliteit 8

3.1 Openbare ruimte
3.2 Bedrijfskavel
3.3 Bebouwing
3.4 Duurzaamheid

4. Nadere voorwaarden deelgebieden 17

4.1 Voederheil - West
4.2 Locatie Peelweg
4.3 Woning Voederheil 16

Colofon

Kenmerk: W-19054
Datum: 21/11/2023
In opdracht van: gemeente Maashorst

buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 02[redacted]
Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING







1. Inleiding

Opgave

Op 24 maart 2011 is door de toenmalige gemeente Landerd besloten tot het uitwerken van het opgestelde stedenbouwkundig model Voederheil II, zie afbeelding "richtinggevend stedenbouwkundig model Voederheil II". In dit model is een verkaveling van het terrein gemaakt op basis van de verkavelingsrichting van het akkerland.

In het kader van bestemmingsplan 'Voederheil II' is een uitwerking gemaakt in deelgebieden. De beeldkwaliteit aspecten zijn opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan. Grotendeels is Voederheil II - fase 1 inmiddels ontwikkeld. Om verschillende redenen komen nu de overige gronden voor ontwikkeling in aanmerking:

- Vraag naar bedrijfskavels in Zeeland
- Omwonenden van het bebouwingslint Voederheil ervaren steeds meer overlast van (vracht)verkeer weg
- In het kader van het bestemmingsplan voor de nieuwe brandweerkazerne aan de Voederheil is een omgevingsdialoog gevoerd. Dit heeft geresulteerd in afspraken in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan voor de brandweer en het bijbehorende raadsvoorstel met besluit over herinrichting van de weg Voederheil en de afsluiting van de Landweer richting de weg Voederheil.
- De nog niet ten behoeve van bedrijventerrein bestemde deel komt nu voor ontwikkeling in aanmerking.

Met het bestemmingsplan Bedrijventerrein Voederheil II wordt de realisatie van enkele deelontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Voederheil II – fase 2
- De aanleg van de nieuwe ontsluiting vanaf de Bergmaas
- Uitbreiding van het bedrijventerrein in de richting van de Bergmaas
- Vormverandering van een perceel op Voederheil II – fase 1 (zijde Peelweg)

Dit beeldkwaliteitplan richt zich op een BK-regeling voor de uitbreiding van het bestaande Voederheil II. Dit BKP is een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Dit document vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie. Bij strijdigheden met de welstandsnota prevaleert dit gebiedsgerichte document. Voor aspecten waarin dit BKP geen voorwaarden zijn opgenomen, blijft onverkort de welstandsnota van toepassing.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader van bouwplannen door de welstandscommissie in het kader van vooroverleg en vergunningverlening. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de vormgeving van bebouwing en de erfinrichting. Het is in die zin een verfijning van de juridisch-planologische regels in een bestemmingsplan. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten dus ook worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan is tevens een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan biedt dan ook nog voldoende flexibiliteit om binnen de gegeven kaders te komen tot een eigen, passend ontwerp.

Hardheidsclausule

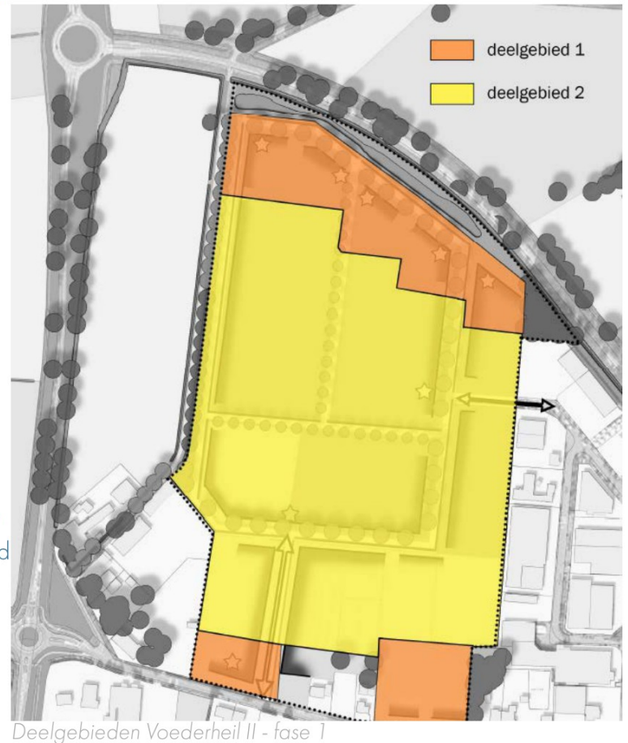
Als een bouwplan hoogwaardiger architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommisie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven gebouw of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. Indien wordt afgeweken, wordt dit in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan behandelt de algemene stedenbouwkundige visie in hoofdstuk 2. In de daaropvolgende hoofdstukken zijn de richtlijnen en beeldkwaliteitswensen per aspect uitwerkt, deze aspecten bestaan uit, openbare ruimte, bedrijfskavel, bebouwing en duurzaamheid. Daarna worden de criteria voor de verschillende deelgebieden behandeld in hoofdstuk 8.



Richtinggevend stedenbouwkundig model Voederheil II
bron: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Voederheil II



Deelgebieden Voederheil II - fase 1
bron: Bestemmingsplan Bedrijventerrein Voederheil II



Stedenbouwkundige visie Voederheil II

2. Stedenbouwkundige visie

Hoofdstructuur

Algemeen

De uitbreiding van het bedrijventerrein Voederheil is bedoeld als een 'dorps' bedrijventerrein, om de vraag naar (lokale) kleinschalige bedrijfsruimten te faciliteren. De ontwikkeling van het gebied volgt de lijn zoals deze reeds is ingezet met Voederheil II – fase 1, mede gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Het plangebied is gesitueerd op de overgang naar het landelijk gebied en het bebouwingslint Voederheil. Er wordt met de stedenbouwkundige opzet een soepele overgang gecreëerd naar de omgeving en de schaal en maat van de bebouwing past bij de omliggende omgevingskenmerken.

Met dit plan krijgt het bedrijventerrein een nieuwe volwaardige en herkenbare entree vanaf de Bergmaas. De aansluiting van de Landweer op het bebouwingslint Voederheil wordt afgesloten, met uitzondering van langzaam verkeer en hulpdiensten. Aan de oostzijde blijft de entree via de Hogeweg behouden. En ook intern blijft sprake van de karakteristieke orthogonale (ontsluitings)structuur in een ringvormige structuur. In de uitbreiding van het bedrijventerrein -en dus dit BKP- zijn meerdere deelgebieden te herkennen, afhankelijk van de functie, omvang en de ligging:

- Voederheil – West
- Voeder II, fase 2
- Peelweg
- Voederheil 16

Voederheil - West

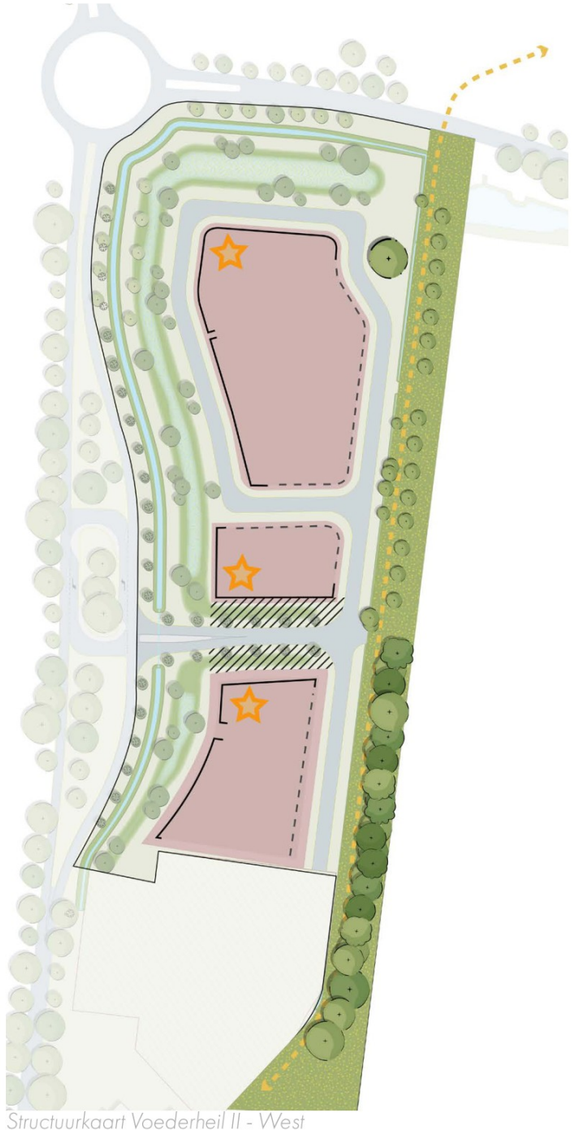
Voederheil – West zal als relatief smalle schil een afronding zijn van het bestaande bedrijventerrein Voederheil naar de Bergmaas in overgang met het ten westen daarvan gelegen buitengebied. In deze schil ligt centraal de nieuwe ontsluiting naar het bedrijventerrein, wat een belangrijke ruimtelijke drager is van de ontwikkeling. Die entree moet een goede uitstraling en breed profiel krijgen, zodat het zichtbaar is én herkenbaar als hoofdontsluiting voor het gehele bedrijventerrein gaat bedienen. De aansluiting op de Bergmaas vraagt een verkeerskundige ingreep. De Bergmaas krijgt nabij de aansluiting op het bedrijventerrein een breder profiel. De orthogonale structuur transformeert hier naar een meer organische rand met gebogen lijnen.

De oostelijke grens van dit deelgebied wordt gevormd door de historische bomenlaan. Deze zorgt voor landschappelijke geleding en benadrukt de lange, rechte lijnen in de structuur van het bestaande bedrijventerrein Voederheil. Aan de noordzijde van de laan blijft de monumentale boom behouden, zodat er een groene ruimte ontstaat. Deze ruimte kan worden gezien als incisie c.q. markering tussen bestaand Voederheil II – fase 1 en Voederheil - West.

Het bedrijventerrein wordt groen ingebed met een brede en stevige landschapszone richting de Bergmaas en Peelweg. Ook de historische bomenlaan met zandpad worden ingepast in een brede groenzone. De landschappelijke omzooming zorgt voor een kwalitatieve afronding van het bedrijventerrein en een zachte overgang naar het landelijke gebied. De oppervlakte bedrijfspercelen is uiteindelijk relatief beperkt binnen de groene zoom en inpassing. Hierdoor ontstaat een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid binnen het bedrijventerrein wat ook van betekenis is voor de beeldkwaliteit. De schaalgrootte van de verkaveling en de bebouwing is daaropvolgend kleinschalig beoogd. Dit sluit ook aan bij de vraag naar bedrijventerreinen in Zeeland.



Deelgebied Voederheil - West gezien vanat de Peelweg



Structuurkaart Voederheil II - West

Voederheil II - fase 2

Fase 2 ligt aan de zuidzijde en vormt de overgang tussen het bedrijventerrein Voederheil II – fase 1 en het historische bebouwingslint Voederheil. In dit gebied zijn reeds een aantal bedrijven gerealiseerd, waaronder ook de nieuwe brandweerkazerne. De korrelgrootte en bouwmassa van de nieuwe bedrijfspercelen sluit aan bij de omliggende kavels: aangrenzend aan Voederheil II – fase 1 wat grotere korrel, wat overloopt naar de maat en schaal van het bebouwingslint Voederheil.
Voor een courante kavelverdeling en -maat wordt één van de aanwezige houtsingels ten noorden van de woning Voederheil 16 gerooid. Ter compensatie wordt de houtsingel op de grens met de brandweerkazerne verlengd. Het overige bestaande groen bij de woning zal middels een groenbestemming behouden blijven.

De woning Voederheil 16 blijft in basis behouden, met de bijbehorende (geldende) planologische mogelijkheden. Voor het geval sprake is van sloop en nieuwbouw, is in het bestemmingsplan een ruimer bouwvlak opgenomen om de woning te verschuiven en zo te komen tot een optimale perceelsindeling. Het bestaande (te behouden) groen op het perceel wordt opgenomen in de groenbestemming. Ook aan de voorzijde wordt een groenbestemming opgenomen. Deels zal dit de voortuin van de woning betreffen, ook wordt een deel van het voorerf benut voor het doortrekken van de nieuwe groenstructuur langs de straat. Ook de groene berm langs de Voederheil ten zuiden van de nieuwe sportschool op Landweer 1 wordt in dit plan opgenomen.

Peelweg

De bestaande wadi in de groene zone langs de Peelweg is gelegen op gronden met de bedrijfsbestemming. Om deze te behouden en te voorzien van een groenbestemming, vindt er een vormverandering plaats van het bestemmingsvlak met de bedrijfsbestemming. Deze zal gaan aansluiten op de bebouwing van Hogeweg 13A.
De beoogde bebouwing is primair gericht op de Peelweg, maar wordt ontsloten via het bedrijventerrein. Het gebouw vormt de markering van het kantelpunt tussen Voederheil I en II, tussen een open en gesloten beeld. Bebouwing moet dan ook van (zeer) hoge kwaliteit zijn. Alle gevels worden behandeld als zijnde een voorgevel / alzijdige oriëntatie (representatieve zijde), waardoor de hoek op een meer expressieve wijze vorm geeft aan deze markante plek in het bedrijventerrein. Uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te handhaven. Tegenover de eventuele kap en vanwege de zichtbare ligging wordt kwaliteit gevraagd in de eindsituatie, zowel in bebouwing als groeninrichting. Dit betekent onder andere dat de afscheiding van het terrein integraal onderdeel vormt van de ontwerpopgave.



Bestaand profiel Landweer - Voederheil II- fase 2



Groenzone aan Peelweg ter hoogte van v.d. Elzen



Structuurkaart Voederheil II - fase 2



Structuurkaart locatie Peelweg

Landschappelijke inpassing, groen en openbare ruimte

Voederheil - West

De ligging en beoogde karakteristiek vragen om een groene inbedding en/of inrichting van het bedrijventerrein. In de bestaande situatie zijn daar al de nodige elementen aanwezig die hierin van betekenis kunnen zijn.
De ruime groenzone aan de noordrand van Voederheil, vormt een bufferzone tussen de Peelweg en het bedrijventerrein. Deze zone wordt doorgetrokken, zodat ook langs de Bergmaas sprake is van een brede, landschappelijk ingerichte rand met ruimte voor waterberging. Binnen deze groenzone ligt de omgelegde A-watergang en wordt ruimte gereserveerd voor een wadi. De wadi is een verlaging in het landschap waar water in opgevangen wordt en kan infiltreren.

Ten westen van de Landweer is reeds een sterke lineaire landschapsstructuur aanwezig. De historische bomenlaan die zich direct ten westen van de Landweer bevind, is een overblijfsel van het verleden, toen het terrein (met uitzondering van het laantje en de westelijke gronden) geen verdere indeling had. Het laantje wordt opgenomen in een brede groenzone dat het bedrijventerrein geleed en mede zorgt voor de landschappelijke inbedding. Het laantje blijft behouden en waar mogelijk versterkt door extra aanplant. Ook de monumentale boom blijft behouden. Het zandpad behoud de recreatieve functie en het gebruik ten behoeve van landbouwverkeer.

Het interne weg- en bermprofiel van Voederheil - West is opgezet zoals het bestaande bedrijventerrein, bestaande uit een rijbaan met weerszijden een berm. Om eenheid te creëren, wordt veelal gebruik gemaakt van dezelfde materialisering en soorten beplanting.

Voederheil II - fase 2 en woning Voederheil 16

Het bedrijfsperceel ten noorden van Landweer 1-11 krijgt, als overgang naar de open weide, een groene inpassing van tenminste 3 m met beplanting en bomen. De zijdelingse bebouwingsafstand betreft daar minimaal 6 meter tot de perceelsgrens.
Ten noorden van de woning Voederheil 16 wordt de westelijke houtsingel gerooid. Ter compensatie wordt de oostelijke houtsingel verlengd tot aan de Landweer. Het deel van het woonperceel waar gebouwen gerealiseerd mogen worden, wordt verkleind. Op die delen wordt de groenbestemming opgenomen, mede met als doel het aanwezige groen te handhaven. Ook het bestaande voorerf krijgt een groenbestemming. Deels nog te gebruiken als tuin, maar grotendeels te benutten voor het doortrekken van de nieuwe groenstructuur langs de Voederheil.

Peelweg

Door de vormverandering van de bedrijfsbestemming, vindt ook een aanpassing van de groene zone langs de Peelweg plaats. De groene ruimte met de bestaande wadi blijft behouden (de bedrijfsbestemming komt hier te vervallen), wat betekent dat een deel van de naastgelegen driehoekige ruimte een bedrijfsbestemming krijgt. De bestaande bomen blijven hier zoveel als mogelijk behouden.

Voor alle deelgebieden op het bedrijventerrein geldt dat de groene sfeer en uitstraling, op de uitgeefbare gronden wordt doorgetrokken in de gebouwen en inrichting van de buitenruimte.

Verkaveling en oriëntatie

Voederheil - West

De beleving en oriëntatie van de percelen in het deelgebied Voederheil – West vraagt specifieke aandacht vanwege de ligging langs de Bergmaas, de doorsnijding van de hoofdontsluiting en de stevige groene omranding. Dit uiteraard ook afgezet tegen de wens om de concrete verkaveling nog zo flexibel mogelijk te houden. De zichtbaarheid vanaf de Bergmaas, Peelweg en de entree langs de Bergmaas maken dat bebouwing met de representatieve gevels hierop georiënteerd zijn en er hoogwaardige architectuur wordt gevraagd. Vooral de samenhang van bebouwing langs de Bergmaas speelt een rol in de beleving van het bedrijventerrein van 'buitenaf'. Dit wil uiteraard geenszins zeggen dat bedrijven met achterzijden op de Landweer georiënteerd worden. De verkaveling wijkt iets bij de monumentale boom, waardoor een groene ruimte ontstaat in de landschappelijke zoom om het deelgebied. Deze ruimte bij de monumentale boom heeft invloed op de verkaveling en oriëntatie van bebouwing. Hier zal bij de verdere ontwikkeling en uitgifte rekening mee gehouden moeten worden. De interne ontsluiting van Voederheil – West is, aansluitend op het bestaande Voederheil II fase 1, aan de buitenzijde van de percelen gelegd. Dit maakt ook dat er op de hoek Bergmaas – Peelmaas een markant gebouw gerealiseerd kan worden, als baken van Zeeland en Voederheil.

Voederheil II - fase 2, woning Voederheil 16 en Peelweg

De verkaveling en oriëntaties van de deellocaties in de richting van het lint Voederheil en het perceel aan de zijde van de Peelweg volgen uit de ingezette structuur van Voederheil II – fase 1.

3. Algemene richtlijnen beeldkwaliteit

Een bedrijventerrein wordt over het algemeen gekenmerkt door een grote variëteit in bebouwing, zowel qua bouwmassa, uitstraling als erfinrichting. Iedere ondernemer zal zijn of haar pand en perceel zo efficiënt mogelijk willen inrichten, afgestemd op de eigen eisen en wensen. Om toch tot een samenhangend eindbeeld te komen is het belangrijk om een aantal 'spelregels' te hanteren bij de inrichting van het perceel en de situering van de bebouwing. Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat namelijk door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfskavels en zorgvuldig ontworpen gebouwen.

In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitsaspecten uitgewerkt. Er wordt een onderscheid gemaakt in de beeldkwaliteitsaspecten die in het algemeen gelden voor het gehele plangebied en specifieke beeldkwaliteitsaspecten voor de verschillende deelgebieden. Op de kaart hiernaast zijn de verschillende deelgebieden in beeld gebracht.

Naast de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de gebouwen, bepaalt ook de inrichting van het onbebouwde terrein op de percelen mede de kwaliteit van het bedrijventerrein. Er wordt een goede en efficiënte inrichting van de kavels nagestreefd. De terreininrichting is ingetogen vormgegeven, ondersteunt het architectonische beeld en functie en wordt eenduidig en zakelijk vormgegeven Gezamenlijk met het bouwplan wordt ook een inrichtingsplan voor het perceel ingediend. Duidelijk dient te worden waar de inrit naar de kavel is gesitueerd en hoe op de kavel wordt geparkeerd, alle opstaande delen zijn aangegeven en op welke wijze de groeninrichting gaat zijn.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van bouwhoogte, bebouwingsdichtheid, buitenopslag e.d. Deze regels zijn leidend ten opzichte van dit beeldkwaliteitplan.



Deelgebieden uitbreiding Voederheil II

3.1 Openbare ruimte

Wegen

Een nieuwe ontsluiting vanaf de Bergmaas ter hoogte van Voederheil - West zorgt voor een betere bereikbaarheid van het gehele bedrijventerrein. De verbinding tussen de Landweer en Voederheil komt te vervallen voor gemotoriseerd vervoer, met uitzondering van calamiteiten.

Het bedrijventerrein heeft een heldere (ontsluitings)structuur waarin functies worden gebundeld: groen, buffering hemelwater en routing langzaam verkeer. Voor de uitstraling van de nieuwe straten wordt aansluiting gezocht bij het bestaande deel van Voederheil. Er wordt verbinding gelegd met het dorp door het bedrijventerrein te combineren met pauze-/vrijetijdsbesteding zoals een struinpad voor een ommetje door het groen.

Het wegprofiel wordt op eenzelfde wijze ingericht als het bestaande bedrijventerrein, deze bestaat uit een brede weg met aan weerszijden een groene berm. Het materiaal bestaat uit asfalt voor de rijbaan en betonklinkers voor de opritten van de bedrijfskavels. Eventuele trottoirs bestaan uit betontegels. Er is maximaal één inrit per kavel toegestaan.

Parkeren geheel op eigen terrein, ontsloten via één inrit. Parkeervakken zijn niet direct vanaf de openbare weg bereikbaar, om de groene straatprofielen in stand te houden.
Inpassing van zoveel mogelijk bestaande landschappelijke elementen zoals sloten, greppels, houtsingels en historische bomenlaan.



Bestaande inrichting Voederheil - fase 1



Bestaande inrichting Voederheil - fase 1


Groene brem tussen rijbaan en bedrijfsperceel


Groene inrichting voorruimte


Groene brem tussen rijbaan en bedrijfsperceel


Geen groene berm tussen rijbaan en bedrijfsperceel

Groen

Rondom het bedrijventerrein wordt een groene omzoming gerealiseerd, langs de Bergmaas en de Peelweg. In deze ruime groenzone ligt de omgelegde A-watergang en is ruimte voor een wadi. Er wordt aangesloten bij het huidige natuurlijke watersysteem. Er mag geen directe afwatering plaatsvinden op de A-watergang, dit gebeurt altijd via een wadi. De wadi is voorzien van gras en dient als optimale opvang van hemelwater. De exacte inrichting van de wadi en groenzone wordt nog nader uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Het bedrijventerrein mag zichtbaar zijn vanaf de Bergmaas en Peelweg, maar wordt landschappelijk ingepast met een ruime groenzone. De landschapszone wordt ingezaaid met een kruiden- en bloemrijk grasland dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Door middel van grote solitaire bomen, kleine boomgroepen en opgaande beplanting ontstaat een gevarieerde, groene voorruimte die het bedrijventerrein een eigentijds en kwalitatieve uitstraling geeft. De landschapszones zorgen voor een kwalitatieve rand/overgang van het bedrijventerrein naar de landelijke omgeving. Aan de oostzijde van dit deelgebied op het bedrijventerrein wordt het de historische bomenlaan (ten westen van de Landweer) behouden en versterkt. Via een informeel struinpad kan er een ommetje gemaakt worden langs de laan en de groenzone. Aan de zijde van de Bergmaas wordt een bomenrij aangeplant, zoals kenmerkend is voor deze weg.

Door zo mogelijk een groene dooradering van het bedrijventerrein te realiseren worden er diverse verbindingen gelegd met de groene zoom aan de randen. Naast geleding van het bedrijventerrein, zorgt dit voor:

- Bevordering van biodiversiteit;
- Koele routes die gebruikers uitnodigt tot het maken van een ommetje en het gebruik van de fiets.

De beplanting op het bedrijventerrein bestaat veelal uit gebiedseigen soorten.

Om ook het straatprofiel zoveel mogelijk een groene uitstraling te geven, worden inritten waar mogelijk gebundeld. Hierdoor resteert een zo groot mogelijk oppervlak groene inrichting van de openbare ruimte en zo min mogelijk doorsnijdingen hiervan (versnippering).

Het straatmeubilair op het bedrijventerrein dient geüniformeerd te worden. Het streven is erop gericht om het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren. Verlichting, verkeersaanduidingen, bewegwijzering, afvalvoorzieningen en dergelijke dienen als één 'familie' te worden ontworpen.



Groenzone en waterberging aan Bergmaas



Historische bomenlaan



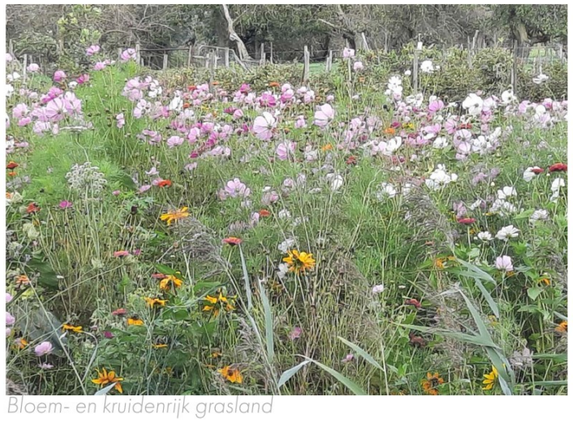
Groene overgang grens bedrijfsperceel



Bloem- en kruidenrijk grasland



Monumentale boom in het plangebied



Bloem- en kruidenrijk grasland



Wadi in groenzone

3.2 Bedrijfskavel

In dit hoofdstuk worden de volgende onderdelen behandeld, oriëntatie en rooilijn, ontsluiting en parkeren, Erfafscheidingen en inrichting, Laden, lossen en buitenopslag.

Oriëntatie en rooilijn

Een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing is van belang, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes. Het is niet gewenst om dichte gevels, achterkanten, opslag en stalling of parkeerplaatsen aan de openbare ruimte te situeren. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. Door onderlinge afstemming tussen de verschillende gebouwen op een perceel zelf en op de naastgelegen percelen wordt een rustig samenhangend bebouwingsbeeld gecreëerd.

De bebouwing op het bedrijventerrein presenteert zich duidelijk naar de openbare weg en heeft ten minste 1 representatieve zijde. Met representatief wordt o.a. bedoeld een kantoor- of showroomfunctie, een gevel met raamopeningen, een verzorgde of “spannende” gevel of een herkenbare entree e.d. De inrichting van het perceel ondersteunt deze oriëntatie met een open/ transparante groene invulling waardoor het zicht op het gebouw vanaf de openbare weg behouden blijft.

Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen. Met name (hoeksituaties op) de buitenranden van het bedrijventerrein vragen om extra aandacht en zorgvuldigheid in de uitstraling. Dit gaat nog eens extra op voor de hoeken bij de entree tot het bedrijventerrein, de hoek Bergmaas-Peelweg en het solitaire perceel bij de groene ruimte langs de Peelweg. Omdat de bebouwing aan weerszijden van de nieuwe ontsluiting vanaf de Bergmaas primair hierop is gericht, maar niet vanaf hier worden ontsloten geldt ook hier aandacht en zorgvuldigheid om te komen tot het beoogde hoogwaardige beeld.

De bebouwingsvrije zones zijn de delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gelegen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven respectievelijk de brandveiligheid. Langs de openbare wegen wordt in het bestemmingsplan een bouwgrens gehanteerd van minimaal 3,5 meter van de perceelsgrens. De zijdelingse perceelsafstand bedraagt 3 meter. Het bestemmingsplan biedt hierin een afwijkingsmogelijkheid door onder voorwaarden tot op de erfgrens te bouwen, mits de bebouwing samen met de naastgelegen bebouwing uit één volume bestaat (massa en architectuur).

De bijbehorende kantoorbebouwing (of showroom) op een bedrijfsperceel zijn de meest representatieve delen van de bebouwing en oriënteren zich op de openbare weg. Voorzijdes, raampartijen of deuren dienen gericht te zijn op het openbare gebied en de entree is duidelijk herkenbaar. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door zorgvuldige toepassing van materialisering en detaillering. Zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen.



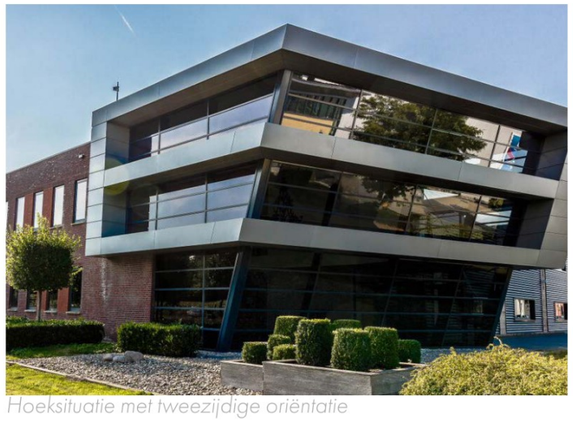
Representatieve ‘open’ gevel



Geen dichte gevels grenzend aan openbaar gebied



Onderlinge afstemming tussen gebouwen



Hoeksituatie met tweezijdige oriëntatie



Representatieve gevel

Ontsluiting en parkeren

Om een verrommeling van de openbare ruimte te voorkomen is het niet gewenst dat er in de openbare ruimte wordt geparkeerd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar bij voorkeur niet aan de voorzijde of aan de zijkant van het perceel als het een hoekkavel betreft. Dit zorgt voor een hogere kwaliteit van het beeld van de bedrijfskavels vanaf de openbare weg. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het parkeren wordt afgeschermd door gebruik te maken van groenvoorzieningen.

Er is maximaal één inrit per kavel toegestaan van maximaal 6 meter breed (als de noodzaak wordt aangetoond, kan hiervan worden afgeweken). Waar mogelijk worden inritten van twee kavels gecombineerd (totale maximale breedte blijft 6 meter) om te komen tot efficiënt ruimtegebruik.

Vervolgens moet voldoende ruimte op het eigen perceel aanwezig zijn om parkeren op eigen terrein te realiseren en te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Parkeren gebeurt achter een haag (min. 1 m en max. 1,5 m hoog, gebiedseigen soort) óf achter de voorgevelrooilijn (bijvoorbeeld bij bundelen inritten). Waar mogelijk worden parkeerplaatsen van twee kavels gecombineerd, dit levert ruimtewinst op en een fraaier beeld vanaf de straat.

Het is gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren onder of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren. Dit betreft een specifieke ontwerpopgave (maatwerk).



Groene parkeerplaatsen



Groene inpassing parkeerplaatsen



Groene inpassing parkeerplaatsen



Parkeerplaatsen met halfverharding



Groene inpassing parkeerplaatsen

Erfafscheidingen en inrichting

De overgang van de bedrijfskavels naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven en ingericht, ook de erfafscheiding. Een eenduidige en uniforme erfafscheiding middels hekwerken gecombineerd met hagen zorgt voor een rustige uitstraling. Hagen verzachten het straatbeeld en ondersteunen de lijnvorming en de eenheid in het straatbeeld. Hiermee wordt een doorgaand groen kader gecreëerd, waarbinnen meer ruimte ontstaat voor de individuele vormgeving van de bebouwing.

Op de grens tussen privé en openbaar wordt op eigen terrein ter hoogte van de voorste perceelsgrens een lage haag geplaatst (max. 1 m en max. 1,2 m hoog), van een gebiedseigen soort. Deze haag wordt ook op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst tot minimaal de voorgevel van de achterste representatieve bebouwing en bij voorkeur verder. Om een eenduidig groen kader te verkrijgen, in aansluiting op de groene omranding van het bedrijventerrein, wordt bij voorkeur gekozen voor één inheemse plantsoort. Maar op zijn minst moet afstemming tussen naastgelegen percelen plaatsvinden in de keuze van het type (haag)beplanting.
Hekwerken zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- De uitstraling is in vormgeving en maatvoering ingetogen en (zeer) transparant.
- De situering en vormgeving van hekwerken op aan elkaar grenzende percelen wordt op elkaar afgestemd: gelijke vormgeving en positionering om daarmee een rommelig beeld tegen te gaan.
- Hekwerken op het voorterrein worden onzichtbaar gemaakt (c.q. "ingepakt") vanaf de openbare ruimte door een haagbeplanting.
- Hekwerken achter de voorgevelrooilijnen van de gebouwen behoeven geen inpassing met hagen.
- Kleur: zwart (RAL 9011).
- Vormgeving: spijlen in verticale richting.
- Bovenkant hekwerk met vrije spijlen.

Ter ondersteuning van de ruimtelijke (groen)structuur worden groen en bomen aangeplant op de voorterreinen van de percelen. Dit groen dient in sortiment een geheel te vormen met het openbaar groen in de aangrenzende openbare ruimte. Een groene inrichting geeft extra kwaliteit aan het bedrijventerrein en daarmee meer waardevastheid van het vastgoed.

Laden, lossen en buitenopslag

Er moet voldoende ruimte op het eigen perceel aanwezig zijn om te laden en lossen en zo nodig te keren. Het is gewenst om gemeenschappelijke functies zoals parkeren of manoeuvreerruimte voor laden en lossen te delen in het kader van efficiënt ruimtegebruik.

Het is uitgangspunt om buitenopslag zoveel mogelijk te voorkomen. Bij voorkeur vindt opslag en stalling inpandig plaats. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de achtergevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt. Buitenopslag wordt afgeschermd met groen (hoge haag of hek met klimop, e.d.). Indien buitenopslag zichtbaar is vanuit het openbaar gebied is dit een eis. Opslag en stalling is tot een hoogte van 6 meter toegestaan.


Hoge haag t.b.v. afscherming opslag


Hekwerk met opgaangde beplanting


Groene inpassing tussen bedrijfspercelen


Hekwerk met opgaangde beplanting


Ontbreken groene inpassing op perceelsgrens

3.3 bebouwing

Massa en vorm

De uitstraling van de bedrijfsbebouwing is ingetogen en kent een rustig beeld. De bebouwing kent een representatieve voorgevel. Panden op kavels die met twee zijden grenzen aan de openbare ruimte moeten ook representatieve gevels aan deze twee zijden hebben, door de vormgeving van raampartijen en entrees. Er zijn geen gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

De bouwmassa's bestaan uit een (samenstel) van eenvoudige volumes met een plat dak (incidenteel is een flauwe kap toegestaan). De massa van de gebouwen is robuust. Er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen.

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's dienen goed herkenbaar te zijn. Wanneer een bouwdeel hoger of lager is, moet dit duidelijk afleesbaar zijn (minimaal 2 meter). Dit is ook van toepassing als er een hoogteverschil aanwezig is met bebouwing op een naastgelegen perceel waar tegenaan gebouwd wordt.

Ter hoogte van de entree of het kantoorgedeelte wordt een verbijzondering gemaakt in het gevelbeeld. Kantoorruimtes kunnen ook overhoeks worden georiënteerd. Een verbijzondering is herkenbaar in de architectuur en kan op verschillende manieren worden gerealiseerd, zoals een afwijkend kleur- of materiaalgebruik en/of een uitspringend gedeelte van de voorgevel.

In het bestemmingsplan is voor een deel van deelgebied Voederheil II - fase 2 een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een hogere bouwhoogte. Indien hier gebruik van wordt gemaakt, vraagt het een hoger ambitieniveau van het bouwplan of/en terreininrichting betreft: duurzaamheid, materiaalgebruik, klimaatadaptatie, natuur inclusieve maatregelen en/of energietransitie.



Herkenbare entree


Representatieve voorgevel


Eenvoudige volumes



Hoeksituatie met tweezijdige oriëntatie (overhoeks)


Robuuste volumes, zorgvuldige opbouw en afstemming massa`s op eigen en naastgelegen percelen

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen en hout voor de representatieve gevels van de kantoren en showrooms. Bedrijfshallen en werkplaatsen worden uitgevoerd in plaatmateriaal met een metaalafwerking. Details in natuurlijke materialen die bijdragen aan de landschappelijke uitstraling zoals hout en glas zijn wenselijk en worden gewaardeerd. Glimmend of spiegelend materialen zijn uitgesloten. Indien kantoorruimte niet als zelfstandig volume aanwezig is, maar geïntegreerd in de totaalmassa, dan is deze nog steeds door architectonische middelen (transparantie, kleur en materiaalgebruik) herkenbaar.

Met de vormgeving van de representatieve functies kan een bedrijf zich onderscheiden. Om een eenduidig en rustig bebouwingsbeeld te creëren, worden het kleur- en materiaalgebruik van de niet-representatieve bedrijfsbebouwing van naast elkaar gelegen percelen op elkaar afgestemd.

De representatieve bebouwing is voorzien van een sober kleurgebruik in (gedempt of donker) grijs- en aardetinten (RAL-nummer 7000-7048). Voor de representatieve bakstenen gevels kan ten aanzien van het kleurgebruik gebruik worden gemaakt van een spectrum dat varieert van donkerrood/roodbruin tot mangaan. De bedrijfsruimten worden sober maar goed gedetailleerd vormgegeven in een kleurstelling (donker)grijs tot zwart RAL-nummer 9004-9007 en opgenomen in afbeelding RAL-kleuren bedrijfshallen. Bij verbijzonderingen in de gevel zijn ook lichtere tinten en/of glaspuien toegestaan.

Door middel van een (gedeeltelijk) open en/of (semi-) transparante gevel van de bedrijfsgebouwen wordt het eventuele gesloten karakter doorbroken. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat voor type bedrijf zich op een perceel heeft gevestigd, waardoor het een interessanter gebied wordt, een duidelijker onderdeel van de ruimtelijke structuur. Daarnaast worden grote gevelvlakken geleed c.q. visueel verkleind.

Reclame

Reclame-uitingen zijn opgenomen in het gevelvlak, integraal onderdeel van de architectuur en ondergeschikt daaraan; de kleur van de reclame-uiting is ingetogen.

Er is maximaal één reclame-uiting per gevel grenzende aan het openbaar gebied mogelijk, met een maximum van 2 gevelreclames.

Bij voorkeur wordt de reclame-uiting gekoppeld aan de representatieve bedrijfsbebouwing (kantoren, showrooms e.d.).

Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan, in de vorm van één banier van maximaal 6 meter hoog óf één reclamezuil van maximaal 1,5 meter hoog. De reclame op het terrein zal aangegeven moeten worden op het verplichte inrichtingsplan voor de kavel.

Reclame-uitingen hebben een directe relatie met de diensten of producten die in het betreffende gebouw worden aangeboden.

Gebruik wordt gemaakt van losse letters.
Niet toegestaan zijn lichtbakken, mechanische bewegende delen en lichtkranten. Aangelichte reclame is toegestaan, mits sober uitgevoerd.

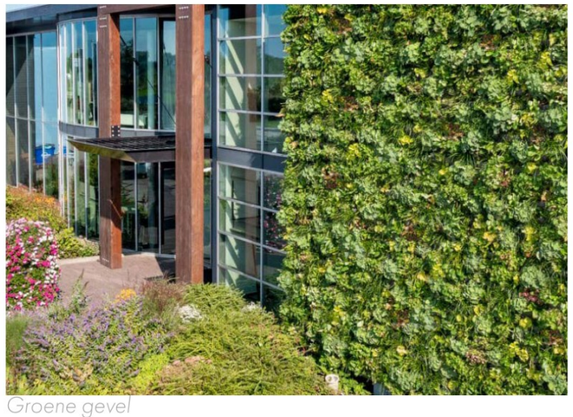


RAL kleuren bedrijfshallen


Gebruik natuurlijke materialen


Materiaalgebruik baksteen in combinatie met plaatmateriaal


Reclame-uitingen intergraal in het gevelvlak


Groene gevel



Reclame-uiting gekoppeld aan representatieve voorgevel

3.4 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid dient de ontwikkeling aan te sluiten bij het nog op te stellen ambitiedocument van de gemeente.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Klimaatadaptatie en het bevorderen van de biodiversiteit staan aan de basis van het stedenbouwkundig ontwerp door het creëren van de robuuste groene omzooming en dooradering in het plan. Deze structuren staan in verbinding met het buitengebied van Zeeland. Ze zijn daarom extra waardevol voor flora en fauna.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi in het openbaar gebied. Hierdoor ontstaat een ecologisch interessante (dras)natte natuurzone voor diverse flora en fauna. De wadi wordt aangesloten op het omliggende watersysteem, hierover zal afstemming plaatsvinden tussen gemeente en waterschap.

De hoeveelheid verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden en waar mogelijk wordt halfverharding toegepast.

Indien sprake is van platte daken worden deze zo veel mogelijk voorzien van een groendak en/of zonnepanelen, dit draagt bij aan de biodiversiteit, het buffervermogen tijdens regenbuien en het isoleren van bebouwing. Platte daken hebben een dubbelfunctie met de bovenvermelde duurzaamheidsmaatregel en/of waterretentie.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen in de architectuur.

Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van gerecyclede materialen.

Per bedrijf wordt een nestgelegenheid t.b.v. een bepaalde vogelsoort (bijv. boerenzwaluw) of vleermuizen aangebracht.

Energietransitie

Bebouwing wordt gasloos gebouwd

Door het toepassen van platte daken kunnen er zonnepanelen worden aangebracht of een duurzaamheidsmaatregel met een vergelijkbare energieopbrengst (evt. in combinatie met een groendak). Zodoende wordt er een behoorlijke oppervlakte aan zonnepanelen worden gecreëerd, die ook grotendeels aan het zicht onttrokken worden.

Indien sprake is van een schuin dakvlak, worden zonnepanelen/-collectoren als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok.

Tevens worden er mogelijkheden onderzocht om collectieve energieoplossingen te realiseren en slimme verbindingen te maken tussen bedrijven die restproducten of -warmte kunnen leveren en gebruiken. Ambities op dit vlak worden gewaardeerd en dragen bij aan een positieve waardering van het bouwplan.



Sedumdak



Insectenhotel



Nestgelegenheid t.b.v vogel



Nestgelegenheid t.b.v vleermuizen



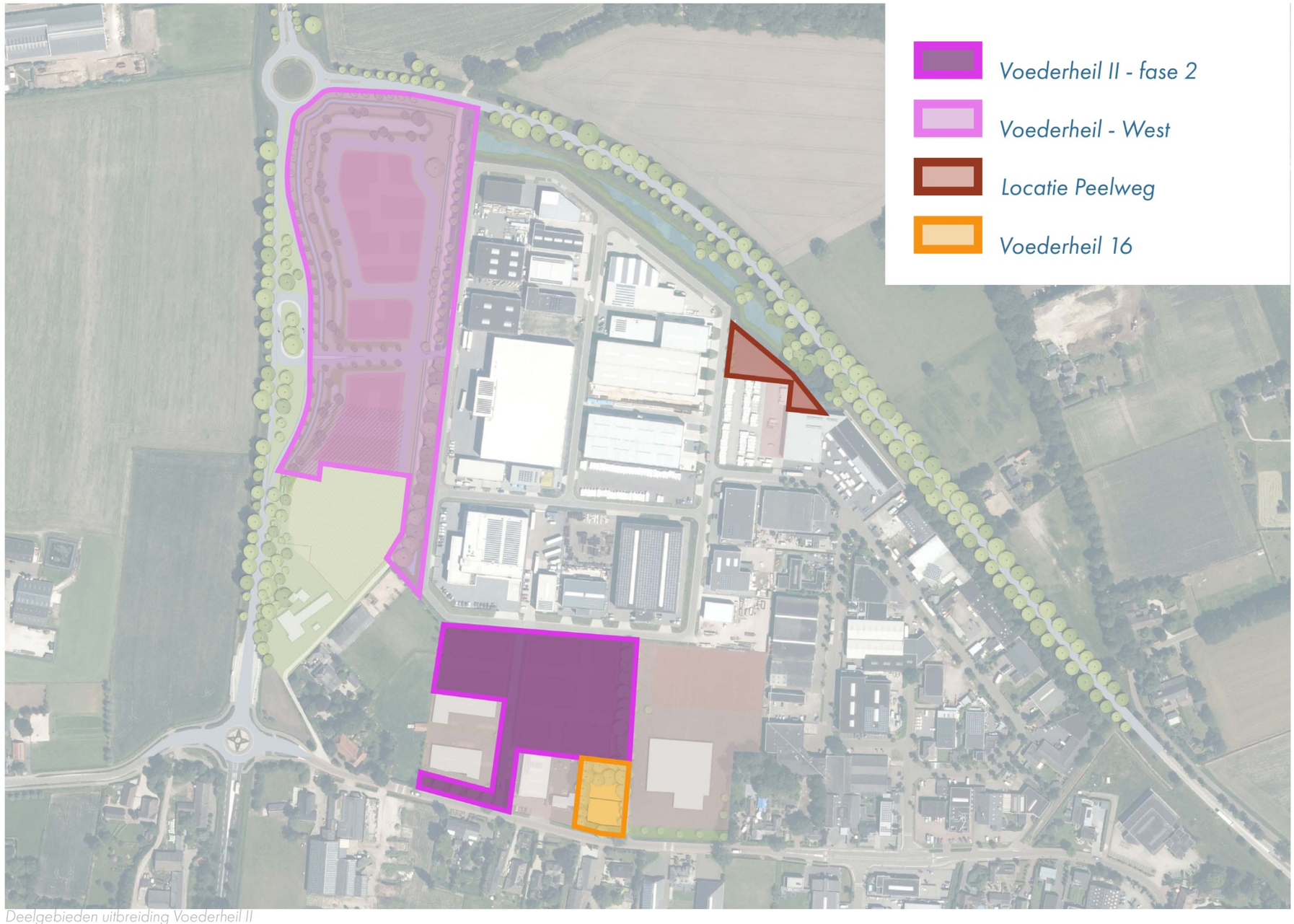
Zonnepanelen gecombineerd met sedumdak



Zonnepanelen gecombineerd met sedumdak

4. Nadere voorwaarden deelgebieden

De ontwikkelingen vinden plaats rondom het bestaande bedrijventerrein en in de overgang naar het landschap en het bebouwingslint Voederheil. Dit betekent dat er ook verschillende deelgebieden worden onderscheiden. De gebieden zijn onder te verdelen in de uitbreiding aan de westzijde richting de Bergmaas (Voederheil - West), uitbreiding bestaand bedrijf georiënteerd op de Peelweg, uitbreiding bedrijventerrein aan de zuidzijde (Voederheil II - fase 2) en de woning aan de Voederheil 16. Deze gebieden hebben een eigen uitstraling en uitgangspunten. Per deelgebied gelden dus nog eigen aanvullende voorwaarden ten opzichte van de algemene richtlijnen, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3.



Deelgebieden uitbreiding Voederheil II

4.1 Voederheil - West

Sfeer en uitstraling

Deze zone met bedrijfspercelen vormt de nieuwe overgang naar het buitengebied ten westen van de Bergmaas en het hoekpunt van het dorp Zeeland nabij de rotonde met de Peelweg. Het deelgebied wordt omkaderd en ingepast met een brede landschappelijke zone waarin ook de opvang van hemelwater plaatsvindt. Hierdoor ontstaat een andere sfeer op het bedrijventerrein ten opzichte van het bestaande terrein. In de groene zoom ligt aan de oostzijde van dit deelgebied de historische bomenlaan. Deze blijft met het bijbehorende zandpad behouden en waar nodig versterkt. De solitaire monumentale eik aan de noordzijde van deze groenstructuur blijft behouden.

De inrichting van de percelen en de architectuur van de gebouwen spelen in op deze ligging door het aanbrengen van (groene) accenten, nog meer aandacht voor de beeldkwaliteit en het gebruik van natuurlijk kleur- en materiaalgebruik voor de representatieve gevels. De bedrijfsruimten worden sober maar goed gedetailleerd vormgegeven in een gedekte (donkergrijze) kleurstelling.

Door de nieuwe ontsluiting op de Bergmaas wordt een nieuwe entree en zichtlocaties gecreëerd. Deze zichtlocaties liggen zowel aan de nieuwe ontsluiting als aan de noord- en westzijde grenzend aan de Bergmaas en Peelweg. De bebouwing en kavelinrichting zal met hoge kwaliteit en alzijdig ontworpen moeten worden, waarbij het accent ligt op de hoeken grenzend aan de nieuwe ontsluitingsweg met de Bergmaas. Uitgangspunt is een duidelijk herkenbare entree en een verzorgde inrichting aan zowel de zicht- als de entreezijde. Een open en transparante uitstraling is vereist, waarbij de architectuur de hoeken markeert.

Aanvullende voorwaarden

- ***Zichtlocaties:*** Voorgevels zichtlocatie 25% van die voorgevel wordt groene gevel. De rest van de gevels ook 25%, waarbij dit naar eigen inzicht kan worden verdeeld. Op deze manier wordt ingespeeld op de landschappelijke kwaliteiten in de aangrenzende natuurzone.
  binnengebied: eis van minimaal 25% voor elk pand. (Kan naar eigen inzicht worden verdeeld).
- Geen inritten ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Bergmaas.
- Parkeren op de percelen met oriëntatie op deze nieuwe ontsluitingsweg, Bergmaas of Peelweg zoveel als mogelijk uit het zicht onttrekken.
- Inpassing en verdere uitwerking overgangsgebied richting het zuiden dient in een later stadium verder uitgewerkt te worden.



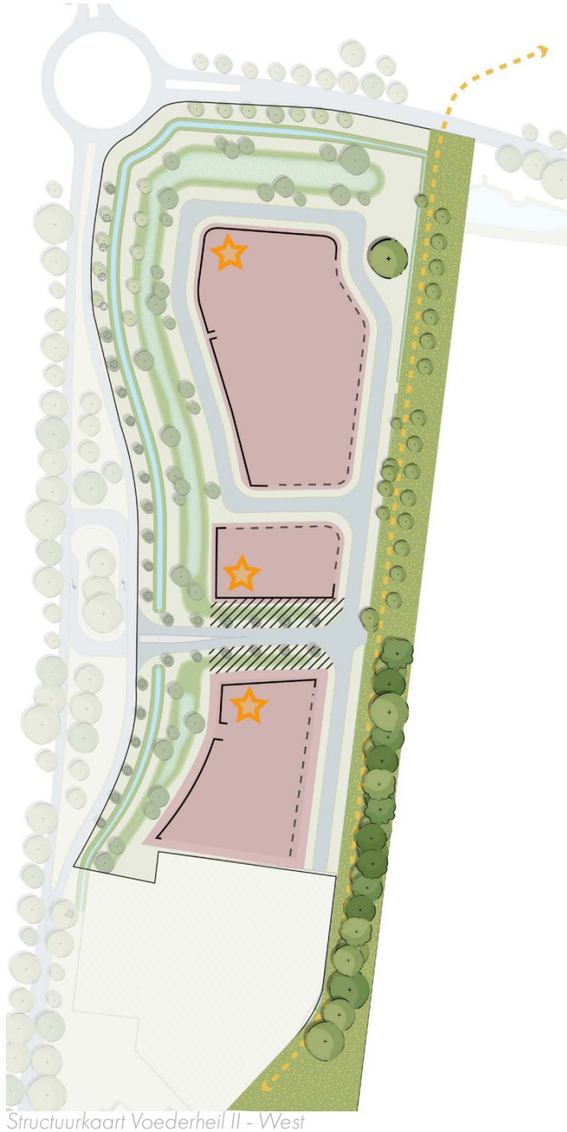
Groene gevel







Accent op hoeken grenzend aan de Bergmaas of groenzone



Structuurkaart Voederheil II - West

4.2 Locatie Peelweg

Sfeer en uitstraling

De bebouwing aan de noordzijde van het plangebied is primair gericht op de Peelweg, maar wordt ontsloten aan de zuidzijde. Het gebouw vormt de markering van het kantelpunt tussen Voederheil I en II, tussen een open en gesloten beeld. Bebouwing moet dan ook van (zeer) hoge kwaliteit zijn, alle gevels worden behandeld als zijnde een voorgevel/ alzijdige oriëntatie (representatieve zijde). Waardoor de hoek op een meer expressieve wijze vormgeeft aan deze markante plek in het bedrijventerrein. Uitgangspunt is zoveel mogelijk bomen te handhaven. Tegenover de eventuele kap wordt kwaliteit gevraagd in de eindsituatie, zowel in bebouwing als groeninrichting.

Aanvullende voorwaarden

- De naastgelegen bestaande bebouwing staat niet op de erfgrens. Tussen gebouw en erfgrens ontstaat zo het gevaar van een onbestemde ruimte, met ook weer een afscherming met een hekwerk. Dit geeft een rommelig beeld aan de landschapszone langs de Peelweg. Derhalve is het voor dit deelgebied wenselijk om de bebouwing op de perceelsgrens te plaatsen.
- De uitstraling van de bedrijfsbebouwing is over het algemeen ingetogen en kent een rustig beeld, waarbij de hoek gericht op Landweer op een meer expressieve wijze vormgeeft aan deze markante plek in het bedrijventerrein.
- Sprake is van plastiek in de massaopbouw, ook in relatie tot de bestaande bebouwing.
- Gevels hebben een transparante uitstraling.
- Gebruik wordt gemaakt van hoogwaardige materialen en detaillering.
- Doordat de nieuwe bebouwing tegen bestaande bebouwing aan wordt gerealiseerd, vindt afstemming plaats in massa, kleur- en materiaalgebruik.
- ***Zichtlocaties Peelweg:*** Voorgevels zichtlocatie 25% van die voorgevel wordt groene gevel. De rest van de gevels ook 25%, waarbij dit naar eigen inzicht kan worden verdeeld. Op deze manier wordt ingespeeld op de landschappelijke kwaliteiten in de aangrenzende natuurzone.
- Inpassing opslag/stalling met een gebouwde of groene erfafscheiding in dezelfde vorm/ uitstraling als uitbreiding gebouw. Deze is integraal onderdeel van de ontwerpopgave, dit betekent o.a. dat het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de rest van de bebouwing.
- De muur is minimaal 2 m en maximaal 3 m hoog. In de muurvlakken worden 'gevelopeningen' opgenomen, zodat het achterliggende gebruik wel zichtbaar kan zijn. Het aantal en oppervlakte openingen blijft echter ondergeschikt aan het totaaloppervlak.
- Door de plaatsing op de perceelsgrens kan groen aan de zijde van de Peelweg tegen deze muur opgroeien.
- De muur wordt langs de Landweer de hoek doorgezet. Hier staat deze echter op 3,5 meter vanaf de perceelsgrens gesitueerd (in lijn met het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan). De tussengelegen ruimte wordt groen ingericht.
- Bestaande bomen buiten bouwvlak moeten behouden blijven.



Groene gevel



Gebouwde erfafscheiding



Representatieve gevel hoeksituatie



Geen dichte gevel aan Peelweg



Structuurkaart locatie Peelweg

4.3 Woning Voederheil 16

Sfeer en uitstraling

Op het bestaande woonperceel aan de Voederheil 16 worden gewijzigde bouwmogelijkheden gecreëerd door het reconstrueren van het bouwvlak, waardoor meer afstand ontstaat tussen het bouwvlak en de brandweerkazerne en ook ten opzichte van de Voederheil. Het perceel wordt ingepast met nieuwe groenbestemmingen. Het bouwvlak bevindt zich nu aan de oostzijde. Het is stedenbouwkundig goed voorstelbaar dat deze meer in westelijke richting opschuift en in omvang groter wordt. Daarmee ontstaat meer afstand ten opzichte van de brandweer en ook meer flexibiliteit in de situering van de woning. De planologische regels ten aanzien van goot- en bouwhoogte en de inhoudsmaat van de woning blijven gelijk.

Aanvullende uitgangspunten

- In het BP Voederheil geldt in de woonbestemming een maximum inhoudsmaat voor een woning van 750 m3.
- De uitstraling van de woning en de bijbehorende bouwwerken worden in samenhang in architectuur, beeldtaal en kleur- en materiaalgebruik ontworpen (met hiërarchie tussen beiden).
- De massa van de woning kan bestaan uit een samengesteld of eenvoudig volume en bestaat uit 1 laag met daarboven een ruime kap.
- De uitstraling van woning en eventueel bijgebouw is passend bij de 'dorpse' en landelijke uitstraling van het bebouwingslint Voederheil.
- De woning kan voorzien worden van een eigentijds, maar ondergeschikt accent.
- De woning moet in het bouwvlak worden gerealiseerd, bijgebouwen mogen in of buiten het bouwvlak. Maar wel 1m achter de voorgevelrooilijn.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit (donker)rode, bruine baksteen of andere gedekte natuurlijke materialen. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit gebakken pannen (of riet), waarbij dakkapellen, uitbouwen e.d. integraal worden mee-ontworpen; zonnepanelen in kleurstelling van het dak.
- Aan de perceelsgrenzen zijn opgaande groenelementen aanwezig. Bestaande bomen worden ingepast op het erf en duurzaam in stand gehouden en waar mogelijk aangevuld.
- De ontsluiting (inrit) van het perceel vindt (bij voorkeur) aan de oostzijde plaats.
- De ruimte rondom de woning wordt ingericht als tuin met een groene uitstraling, ten behoeve van een goede overgang naar het landschap en het dorp. Er is alleen verharding toegestaan ten behoeve van ontsluitingspaden en parkeren. Bij de groeninrichting wordt rekening gehouden met voldoende zichtbaarheid van het verkeer op de Voederheil vanaf de oprit van de woning.



Zwart/antraciete pannen



Metselwerk rood/bruin



Woningbouw met landelijke uitstraling



Eigentijds modern accent



Lage haag



Samengesteld dak met rieten kap



Gebruik natuurlijke materialen



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01