

# 2018

## Welstandscriteria Locatie Kerkallee/IJsselstraat Velp



Opgesteld door: team Ruimte Strategie en Ontwikkeling, gemeente Rheden  
Illustraties: gemeente Rheden, Geesink Weusten Architecten en GreenM2

Datum vaststelling gemeenteraad: <PM>

## Inhoud

1	Aanleiding .....	5
1.1	Herontwikkelingsopgave voormalig Record terrein .....	5
1.2	Aanpassing bestemmingsplan en welstandsnota .....	7
1.3	Leeswijzer .....	8
2	Herontwikkeling bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw .....	9
2.1	Stedenbouwkundig plan.....	9
3	Beeldkwaliteit: toetsingskader welstand .....	13
3.1	Beeldkwaliteitskader .....	13
3.2	Herziening welstandsgebied B1 Bedrijventerrein .....	13
3.3	Welstandsniveau .....	14
3.4	Welstandscriteria Thematische inbreiding Kerkallee/IJsselstraat .....	15
3.5	Welstandscriteria voor kleine bouwwerken .....	17
3.6	Hardheidsclausule.....	17
	Bijlagen .....	18

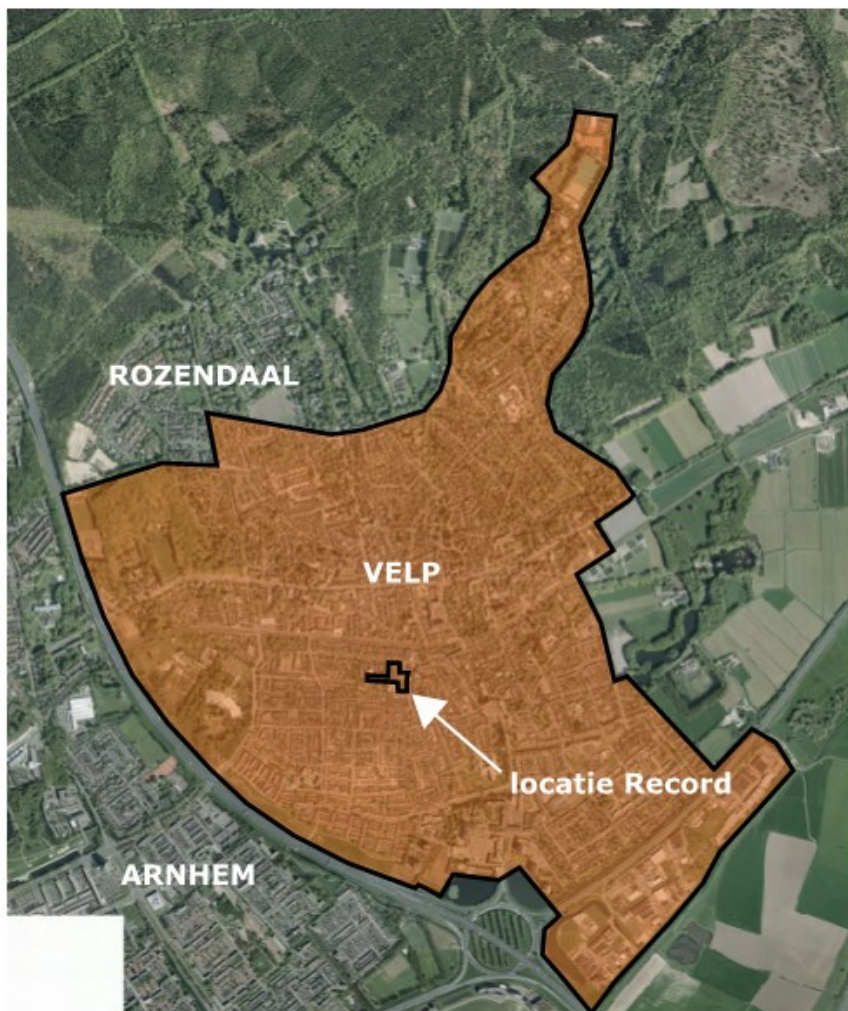


# 1 Aanleiding

## 1.1 Herontwikkelingsopgave voormalig Record terrein

Het bedrijf Record is in 1911 opgericht en houdt zich bezig met de productie en verkoop van metaalwaren. Het fabrieksterrein is gelegen aan de rand van de oude dorpskern van Velp ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen op de hoek van de Kerkallee en de IJsselstraat. Het dorp heeft zich door de decennia heen uitgebreid en momenteel ligt deze bedrijfslocatie midden in het dorp. Ook het bedrijf zelf heeft zich door de jaren heen ontwikkeld en is aan verschillende zijden uitgebreid met onder andere een productiehal, kantoorvleugel en opslagruimten. De bedrijfslocatie ligt vandaag de dag volledig ingeklemd in het stedelijk weefsel van Velp. De omgeving van het terrein is functioneel gemêleerd; woningen, bedrijfjes en enkele winkels (waaronder een supermarkt).

De ligging midden in het dorp, strengere milieu-eisen behorend bij het type bedrijf, de matige ontsluiting voor transporten en het feit dat het terrein ligt ingeklemd in het stedelijk weefsel maakt dat het bedrijf is vertrokken uit het dorp naar een andere, meer geschikte locatie. Het terrein is daarmee beschikbaar gekomen voor een herontwikkeling dat beter past (zowel ruimtelijk als functioneel) in de stedenbouwkundige context. Een herontwikkeling ten behoeve van (overwegend) woningbouw ligt voor de hand. Het terrein met de bedrijfsopstallen is door een ontwikkelaar aangekocht en het plangebied is uitgebreid met de aankoop van enkele naastgelegen percelen, waaronder een onbebouwde strook grond en een winkelruimte/woonpand aan de IJsselstraat. Omwille van de planontwikkeling wordt ook een kleine strook grond van de gemeente Rheden ten zuiden van de bedrijfslocatie ingezet. De totale omvang van de herontwikkellocatie bedraagt zo'n 9.400m<sup>2</sup>.

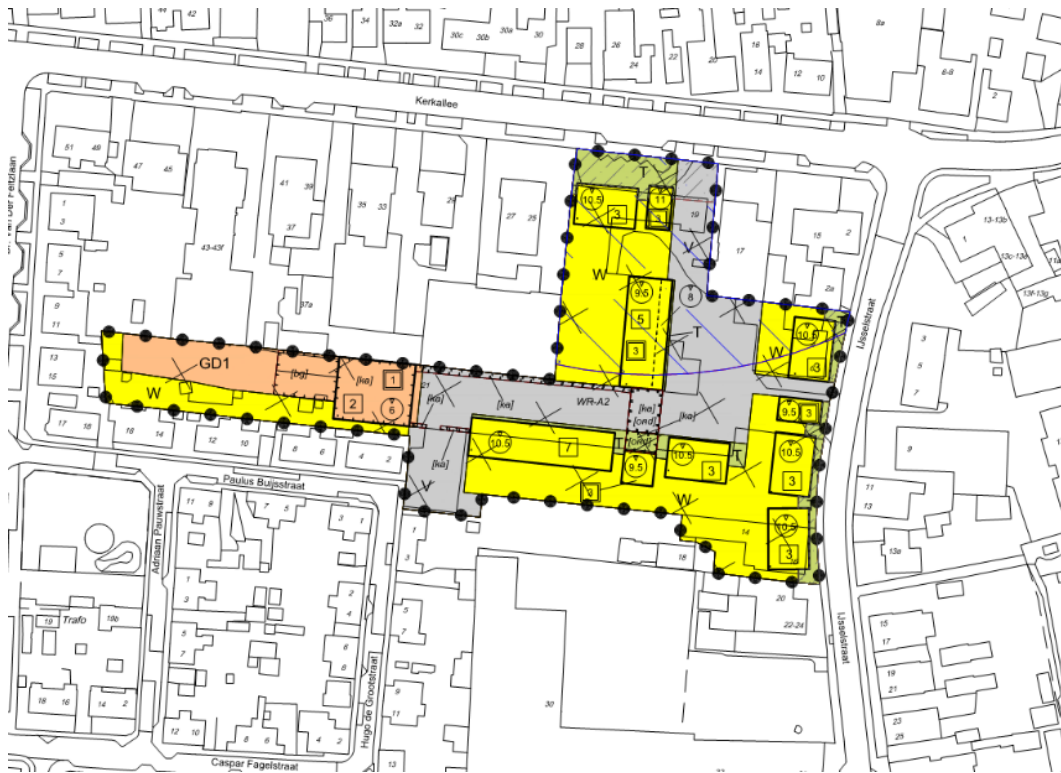


Afbeeldingen 1 en 2: Ligging van het plangebied in het dorp (links) en in zijn directe omgeving (rechts).



## 1.2 Aanpassing bestemmingsplan en welstandsnota

De vigerende bestemming van het terrein (in *Bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid*; hoofdzakelijk bestemming 'Bedrijf' en een gedeelte bestemming 'Gemengd-2') maakt een ontwikkeling met woningbouw niet mogelijk. Ten behoeve van de herontwikkelingsopgave is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het *Bestemmingsplan Velp-Zuid 2016, locatie Kerkallee/IJsselstraat* is in 2018 in procedure gebracht.



Afbeelding 3: Ontwerp verbeelding behorende bij Bestemmingsplan Velp-Zuid 2016, locatie Kerkallee/IJsselstraat'

Ook de vigerende welstandsnota is niet toereikend om in een later stadium bouwplannen in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen te toetsen op redelijke eisen van welstand. Het terrein is in de *Welstandsnota 2017* vervat in welstandsgebied 'B1 Bedrijventerreinen' met bijbehorende welstandscriteria. Voor het gebied geldt welstandsniveau 3; soepel/vrij. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is daarom een herzien toetsingskader ten behoeve van de welstandstoets in procedure gebracht. Het herziene toetsingskader wordt gevormd door dit document. Dit document moet gelezen worden als aanvulling op de welstandsnota.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de stedenbouwkundige context geschetst als gevolg van de herontwikkelingsopgave voor het bedrijventerrein. Daaruit volgt een beeldkwaliteitsambitie voor het terrein. In hoofdstuk 3 wordt deze ambitie omgezet in een herzien welstandskader.



## 2 Herontwikkeling bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

Het industriële complex dat het plangebied vormt is geïnventariseerd voor de gemeentelijke monumentenlijst. Gesteld is dat het complex in aanmerking komt voor een monumentale status. Het college van B en W van de gemeente Rheden heeft gelet op de grootte en de functie van het complex echter besloten het niet integraal op de monumentenlijst te plaatsen, maar om eerst ruimte te geven voor een gebiedsontwikkeling. Een belangrijk uitgangspunt voor deze opgave is inspelen op de industriële identiteit van de plek en het zo optimaal mogelijk borgen van cultuurhistorische waarden die het complex kent. Het terrein geeft een fraai beeld van de ontwikkeling van een historisch gegroeid fabriekscomplex. Het gedeeltelijk behouden van waardevolle bebouwingselementen alsmede een algehele referentie naar het bedrijfsverleden is een belangrijke onderlegger voor planontwikkeling.



Afbeelding 4: Luchtfoto van fabriekscomplex met herkenbare schaal- en sheddaken

Voor het terrein is een plan ontwikkeld ten behoeve van 30 grondgebonden woningen. Daarnaast is er aanvullend beperkte ruimte beschikbaar voor een gemengde invulling voor ofwel woningen (maximaal 2) of een kleinschalige bedrijfsmatige invulling die zich goed verhoudt tot de woonomgeving. De opzet concentreert zich rondom twee aan elkaar geschakelde pleinruimten op het binnenterrein voor het voormalige bedrijvencomplex welke door middel van drie toegangen zijn ontsloten.



Afbeelding 5: Verkavelingsplan februari 2018

Niet alle bestaande bedrijfsbebouwing op het terrein bleken na onderzoeken geschikt voor herbestemming naar woningen. Waar mogelijk worden bestaande elementen geïntegreerd in het nieuwe plan. Zo wordt de langwerpige hal met schaaldak deels behouden ten behoeve van een nieuwe functie en vormt een gedeelte een markante onderdoorgang in de toekomstige openbare ruimte binnen het plangebied. Ook wordt er anderszins gerefereerd naar de industriële oorsprong van de locatie, door bijvoorbeeld in de nieuwbouw architectonische sterk aan te sluiten bij de industriële identiteit van de plek. Zo wordt er centraal in het plangebied een bouwblok opgericht met een typische sheddaken kapvorm en worden de entrees gemarkeerd met 3-laagse 'pakhuisen'.

Naast inspelen op de industriële identiteit van de locatie is een verantwoorde aansluiting op de bestaande bebouwde omgeving een belangrijk uitgangspunt. Dit heeft gestalte gekregen door een doorgang te creëren vanaf de Kerkallee aan de noordzijde van het plangebied naar de Paulus Buijsstraat aan de zuidzijde ervan. Vanaf de IJsselstraat wordt voorzien in een verbindend pad. Zowel aan de Kerkallee als de IJsselstraat zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande stedenbouwkundige structuur door het aanvullen van deze bebouwingslinten.

Via een toegangsweg vanaf de Kerkallee en een toegangspad vanaf de IJsselstraat wordt een hofje bereikt waaraan een tweetal bouwvolumes zijn gesitueerd. Vanaf de Paulus Buijsstraat wordt eveneens een hofje bereikt in een langgerekt vorm (refererend naar de oorspronkelijke hal). Beide hofjes staan met elkaar in verbinding door de genoemde onderdoorgang.

De beide hofjes zullen in hun vormgeving –materiaal- en kleurgebruik en de toepassing van groen en straatmeubilair- een sterke referentie hebben naar het industriële verleden. Denk bijvoorbeeld aan de toepassing van beton en stelconplaten of het gebruik van delen van de oorspronkelijke halconstructie als verlichtingsarmatuur. Het toekomstige openbare gebied binnen het plangebied zal zich hierdoor sterk onderscheiden van de directe omgeving.

Daarnaast hebben beide hofjes een verkeersfunctie in de vorm van verkeersafwikkeling en ruimte voor parkeerplaatsen. De toekomstige openbare ruimte wordt informeel vormgegeven en kent één straatniveau.





*Afbeeldingen 6, 7 en 8: impressies stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsambitie; met de klok mee onderdoorgang, binnenruimte plangebied in vogelvlucht en nieuwbouw IJsselstraatzijde*

## 3 Beeldkwaliteit: toetsingskader welstand

### 3.1 Beeldkwaliteitskader

Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsambitie voor zowel de bebouwing als de onbebouwde ruimte zijn door de architect en de landschapsarchitect van het plan vervat in de documenten *Ontwikkeling Record-terrein te Velp, presentatie Monumentencommissie (21 oktober 2016)* en *Ontwikkeling Record-terrein te Velp, plaanpassing n.a.v. opmerkingen cultuurhistorische commissie (09 december 2016)*. Deze documenten vormen als beeldkwaliteitskader de basis voor de welstandstoets in het kader van de omgevingsvergunning. Beide documenten zijn ter illustratie en verduidelijking als bijlage toegevoegd.

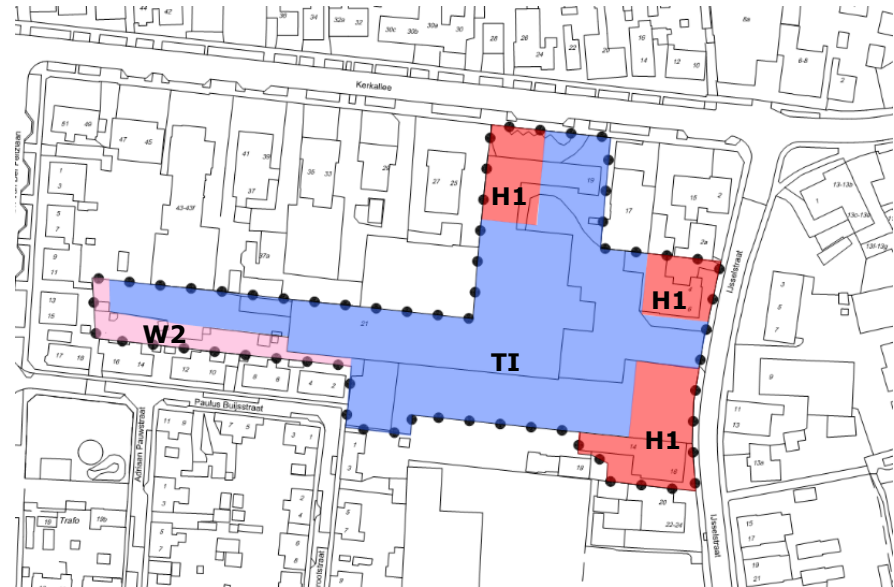
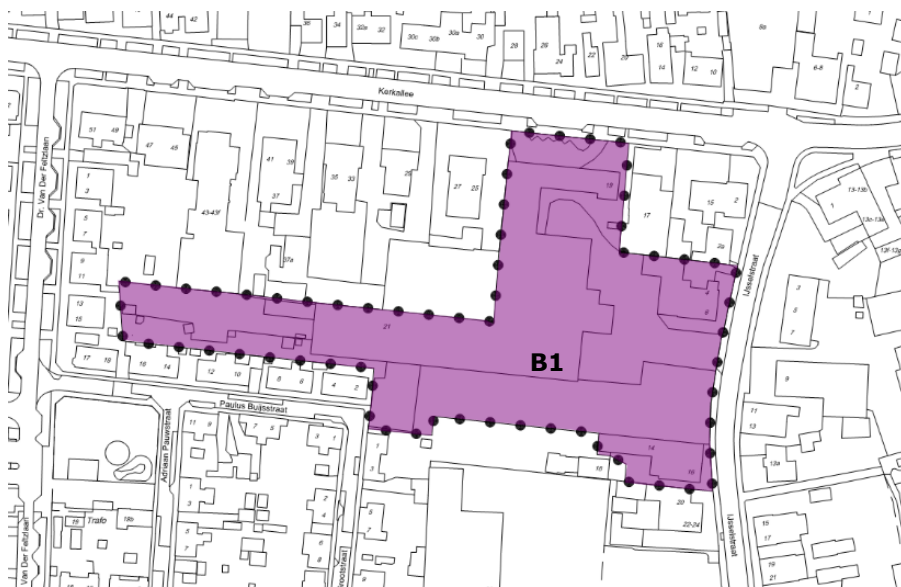
### 3.2 Herziening welstandsgebied B1 Bedrijventerrein

Het verkavelingsplan en de beeldkwaliteitsambitie noodzaken om de welstandsnota voor het plangebied te herzien. Voor een gedeelte kan volstaan worden met de verwijzing naar aangrenzende welstandsgebieden en bijbehorende criteria. Dit geldt voor de nieuwbouw aan de Kerkallee en het bebouwingslint aan de IJsselstraat. Hierbij wordt verwezen naar het welstandsgebied *H1 Historisch dorpsgebied en bebouwingslint*. Uitgezonderd hiervan zijn de twee 'pakhuizen' die de entrees naar het binnenterrein markeren.

De strook grond achter de woningen aan de Paulus Buijsstraat die feitelijk al voor een groot deel in gebruik is als tuinen wordt in het bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming. Hierbinnen zijn bijgebouwen mogelijk ten behoeve van de bestaande woningen. Het ligt hier voor de hand om het welstandsgebied en de -criteria die gelden voor de hoofdgebouwen ook voor de bijgebouwen te laten gelden. Voor deze strook wordt *W2 Tuindorpen en tuinwijken* van toepassing verklaard.

Voor het overige gedeelte van het plangebied wordt de oorspronkelijke welstandsbeschrijving (*B1 Bedrijventerreinen*) vervangen voor een specifieke uitwerking; *Thematische Inbreiding Kerkallee/IJsselstraat*. Deze wordt gevormd door dit document (+ bijlagen) en moet worden gelezen als een aanvulling op de *Welstandsnota 2017* voor het benoemde gedeelte van het voormalige Record terrein. Dit document vormt het toetsingskader voor de welstandsc commissie ter beoordeling van de gebouwde omgeving bij de vergunningverlening.

Zogezegd wordt voor de thema's H1 en W2 verwezen naar de gebiedsbeschrijving en welstandscriteria van de huidige welstandsnota (*Welstandsnota gemeente Rheden, 2017*). Eén en ander is als volgt in kaart gebracht:



Afbeelding 9 en 10: Respectievelijk oorspronkelijk welstandsgebied B1 Bedrijventerreinen en herziening welstandsgebieden H1 Historisch dorpsgebied en bebouingslint, W2 Tuindorpen en tuinwijken en Thematische inbreiding Kerkallee/IJsselstraat (TI)

### 3.3 Welstandsniveau

Bij de beoordeling in het kader van de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de welstandscriteria zoals in document van toepassing is verklaard of conform verwijzing naar de welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota. Het toetsingsniveau dat daarbij gehanteerd wordt betreft voor het gehele plangebied niveau 1; bijzonder. Dit is het hoogste toetsingsniveau. Bij dit toetsingsniveau wordt niet alleen op hoofdlijnen getoetst, maar zullen ook deelaspecten en detailuitwerkingen worden beoordeeld. Dit toetsingsniveau is van toepassing omdat het een nieuwbouwsituatie betreft.



### 3.4 Welstandscriteria Thematische inbreiding Kerkallee/IJsselstraat

#### Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- De industriële thematiek van het gebied vormt het voornaamste ontwerpuitgangspunt bij de uitwerking;
- De vormgeving van de bebouwing is binnen de thematiek gevarieerd, doch per volume eenduidig en samenhangend;
- Het architectonische beeld is ingetogen en functioneel en onderscheidend van de bebouwde omgeving;
- De thematiek komt tot uitdrukking van hoofdvorm tot detailuitwerking;
- De bebouwing is georiënteerd op de pleinruimten;
- Twee panden aan de IJsselstraat en Kerkallee markeren de entrees tot het gebied en zijn hoofdzakelijk georiënteerd op beide straten;
- Gehandhaafde historische bebouwingselementen vormen een eenheid met nieuwe toevoegingen.

#### Deelaspecten: Massa en vorm

- Ieder volume kent zijn eigen onderscheidende massaopbouw en kapvorm;
- Kenmerkend voor de entreevolumes is de verticale opbouw;
- Kenmerkend voor de volumes aan de pleinen is de horizontale opzet;
- De volumes aan de pleinen zijn duidelijk leesbaar door hun ritmiek in de massaopbouw en/of kapvorm;
- De entreevolumes zijn plat afgedekt of hebben een flauwe kap;
- De entreevolumes onderscheiden zich duidelijk van naastgelegen lintbebouwing (H1);
- Kapvormen van de volumes aan de pleinen zijn gevarieerd (zadeldak, typische sheddakconstructie, plat,...);
- Eventuele aan- en uitbouwen de opzet van de hoofdvolumes (bijvoorbeeld ritmische toepassing van dakkapellen).

### **Deelaspect: Gevelcompositie**

- De gevelcompositie is per volume in samenhang ontworpen;
- Er dient per volume aandacht te zijn voor de overhoekse samenhang van gevels;
- Er is nadrukkelijke aandacht voor de verbijzondering van de uitvoering van de zijgevels van de twee entreevolumes en de kop van de rij aan de entree bij de Paulus Buijsstraat;
- De verticale richting van gevelindeling en –openingen is dominant;
- De verticale gelaagdheid van de entreevolumes komt tot uitdrukking in het gevelbeeld.

### **Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detaillering**

#### *Hoofdmateriaal*

- Hoofdmateriaal en kleurstelling gevels is per volume bepaald en consequent doorgevoerd;
  - Materiaal: stucwerk, glas, metaal, baksteen, beton;
  - Kleur: wit, antraciet, grijs, rood/bruin.

#### *Kozijnen*

- Materiaal en kleurstelling kozijnen is per volume bepaald en consequent doorgevoerd;
- Materiaal: hout, metaal;
- Kleur: donker;
- Kleur kozijnen en gevels zijn op elkaar afgestemd;
- Kozijnen liggen terug ten opzichte van de gevel.

#### *Dakvlak*

- Hoofdmateriaal en kleurstelling dakvlak is per volume bepaald;
- Hoofdmateriaal dakvlak keramische pannen of leipannen;
- Kleurstelling hoofdmaterialen dakvlak donker/gedekt;
- Kleur dakvlak en gevels zijn op elkaar afgestemd.

### *Detailering*

- Detailering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevels uitgewerkt;
- Door belettering van de gevels van de entreevolumes ('Record') wordt verwezen naar de historische identiteit van de locatie;
- De horizontale belijning van de oorspronkelijke betonnen randbalk van de schaaldakenhal komt als accentuering terug in de gevelopzet van het bouwvolume dat de oorspronkelijke hal markeert;
- Met detail in metselwerk zal de ingetogen functionele architectuur van de volumes worden ondersteund;
- De industriële thematiek is tot op detailniveau doorgevoerd.

## **3.5 Welstandscriteria voor kleine bouwwerken**

Met betrekking tot welstandscriteria voor kleine bouwwerken wordt verwezen naar de desbetreffende criteria in de welstandsnota, met dien verstande dat:

- Dakkapellen aan de voorzijde een integraal onderdeel uitmaken van de architectonische opzet van de volumes als geheel;
- Erfafscheidingen grenzend aan de (toekomstige) openbare ruimte integraal zijn mee ontworpen met de desbetreffende hoofdvolumes en slechts ondersteunend zijn aan begroeiing omwille van een groene uitstraling naar de openbare ruimte.

## **3.6 Hardheidsclausule**

In het geval dat de welstandscriteria ontoereikend zijn of wanneer het bouwplan afwijkt van de welstandscriteria, maar door een bijzondere schoonheid een gewenste toevoeging aan de omgeving is, kan worden teruggevallen op algemeen geldende kwaliteitsprincipes conform de Welstandsnota Gemeente Rheden 2017 (*Welstandsnota gemeente Rheden 2017, hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 Algemene Welstandscriteria*).

## Bijlagen

- *Ontwikkeling Record-terrein te Velp, presentatie Monumentencommissie, Geesink Weusten Architecten/GreenM2, 211016*
- *Ontwikkeling Record-terrein te Velp, planaanpassing n.a.v. opmerkingen cultuurhistorische commissie, Geesink Weusten Architecten, 091216.*