

BEELDKWALITEITSPLAN



RIJNPARK
KOUDEKERK AAN DEN RIJN



17 mei 2022

van Egmond, *architecten*

BEELDKWALITEITSPLAN

RIJNPARK

KOUDEKERK AAN DEN RIJN

INHOUD

RIJNPARK	P.7
HUIDIGE SITUATIE	P.8
BESTEMMINGSPLAN	P.13
1. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	P.14
2. BUITENRUIMTEN	P.16
3. HOOFDVOLUME	P.18
4. GEVELOPBOUW	P.20
5. RECLAME	P.22
6. KLEUR EN MATERIAAL	P.24
7. KADE	P.26

KOUDEKERK AAN DEN RIJN



INLEIDING

Het geplande bedrijventerrein 'Rijnpark' te Koudekerk aan den Rijn is gelegen aan de Oostzijde van de dorpskern. Ten westen wordt de locatie begrensd door de bebouwing van Koudekerk aan den Rijn, in het noorden door het cultuurhistorisch waardevolle lint van de Lage Waard, gelegen op de grens van de Hogenwaardse polder en Lagenwaardse Polder (Belvédère-gebied). In het zuiden wordt de locatie begrensd door de Oude Rijn (Hoogewaard) en ten oosten ligt de kern Alphen aan den Rijn.

Het Beeldkwaliteitsplan Rijnpark legt de basis voor de ruimtelijke en programmatische invulling van Rijnpark, een oud bedrijventerrein waaronder voormalige locatie van Bos Beton, dat wordt ontwikkeld tot een nieuw bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing van Rijnpark. In het beeldkwaliteitsplan wordt het eindbeeld niet volledig vastgelegd: architecten en ontwerpers dienen voldoende ruimte te krijgen om plannen verder te ontwikkelen. Bovendien kunnen plannen door wederzijdse beïnvloeding en voortschrijdend inzicht een extra dimensie krijgen. In het beeldkwaliteitsplan worden principes en de ontwerpfilosofie neergelegd, die de ontwerpers als vertrek- en uitgangspunt zullen moeten onderschrijven. Doel is te komen tot een evenwichtig, duurzaam en robuust bedrijventerrein klaar voor de toekomst. Voor er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit wordt er eerst een korte beschrijving gegeven van de locatie en het bestemmingsplan.

- EVENWICHTIG, DUURZAAM EN ROBUUST -

RIJNPARK



RIJNPARK

De omgeving van het plangebied is van invloed op de locatie. Uitgangspunt is dat het bedrijventerrein zoveel mogelijk uit het zicht wordt onttrokken.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Koudekerk aan den Rijn. Het plangebied bestaat uit het braakliggende terrein van een voormalig betonbedrijf en de voormalige caravanstalling en manege aan de Hoogewaard waar eertijds de woningbouwontwikkeling was voorzien. Het gaat grofweg om het gebied tussen de huidige caravanstalling aan de Weidedreef en de agrarische gronden ten westen het terrein van de bitumenemulsiebedrijf (asfaltfabriek) op het bedrijventerrein Hoogewaard.

In het westen en noorden wordt het plangebied begrensd door de terreingrens van de caravanstalling. In het oosten vormen de kassen en agrarische gronden de plangrens. In het zuiden is dit de dijkweg Hoogewaard, met uitzondering van de kavels van de woningen op nummers 153, 159, 161, 163 en 165.

HUIDIGE SITUATIE



Hoogewaard 163-165



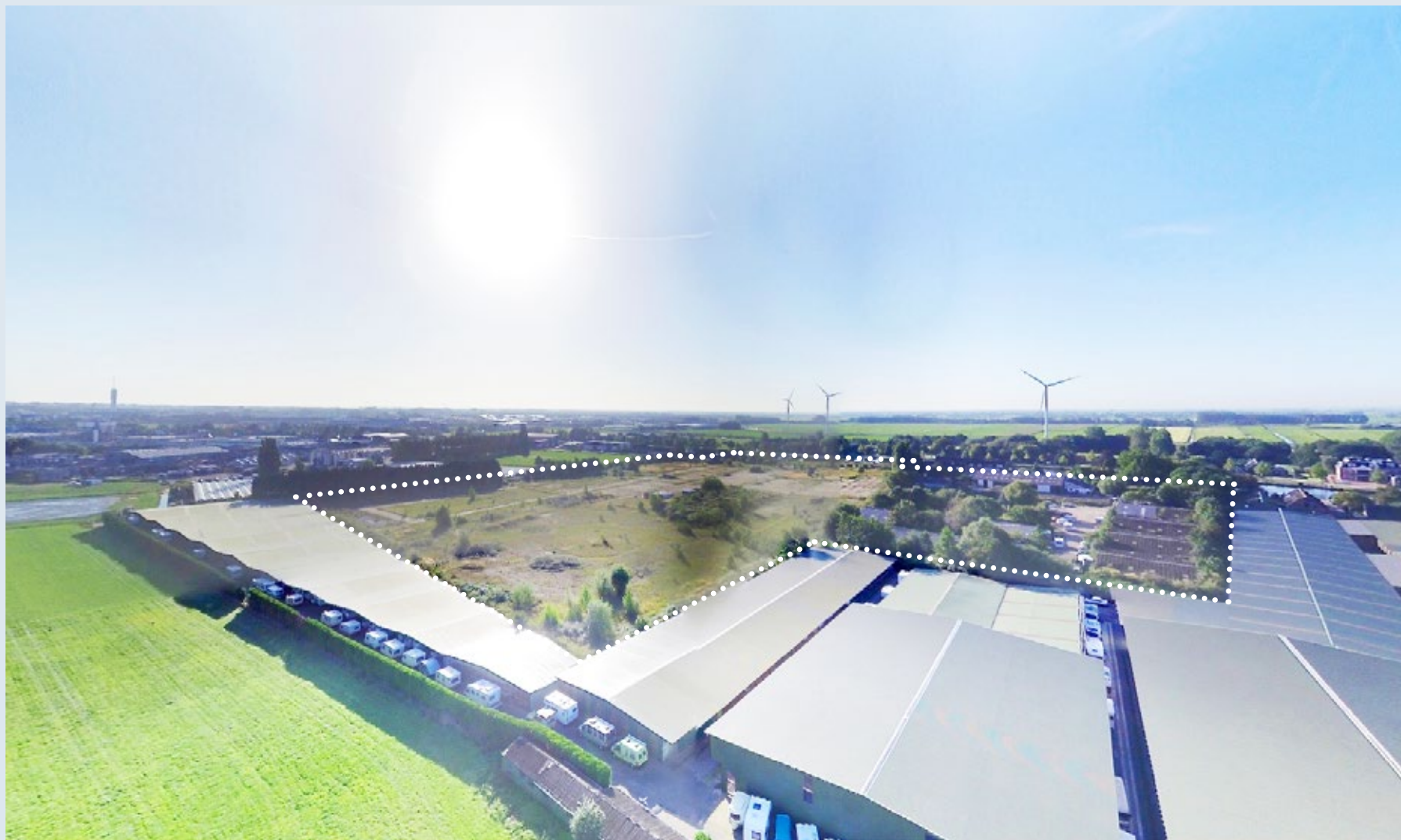
Hoogewaard 169-171



Bedrijvigheid aan de Hoogewaard ten zuiden van de locatie aan de Oude Rijn.

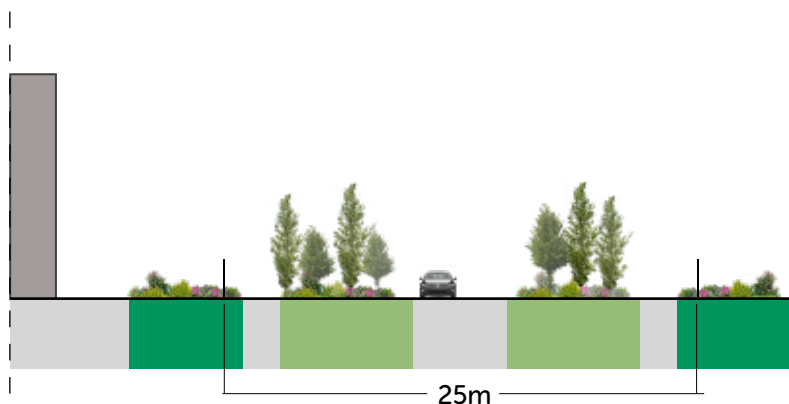


Toegangsweg naar het toekomstig bedrijventerrein



Vogelvlucht van de bestaande situatie gezien vanuit het noord-westen

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Profiel hoofdontsluiting

De hoofdweg is 25 meter, de rijbaan 7 meter en heeft twee zeer ruime bermen aan weerszijden die kruidenrijk zijn aangelegd. Dit zorgt voor een duidelijke scheiding tussen de stoep en de weg en geeft een groen karakter, passend bij de ligging in het Groene hart. Het profiel voorziet niet in openbare vrachtwagen parkeerplaatsen.

De ruime groenstrook kan tevens functioneren als infiltratiestrook door het aanleggen van wadi's.



Randen

De ontwikkellocatie maakt deel uit van het Groene hart. Elke ingreep zal dan ook moeten bijdragen in het herstellen van biodiversiteit. De rand van het bedrijventerrein zal dan ook worden omgeven door een nieuwe groen/blauw zone van ca.5 meter breed om zo de toename van het verhard oppervlak te compenseren. De buffer bestaat uit een beplantingsstrook en een sloot. De beplanting is inheems. Rondom de bestaande bebouwing aan de Hoogewaard wordt tevens een groenbuffer van minimaal 10 meter voorzien. De toekomstige bebouwing aan de Hoogewaard oriënteert zich naar de weg en schikt zich naar het huidige straatbeeld. Een tweede ontsluiting is mogelijk ten oosten van het plangebied, waarbij er een calamiteiten uitgang ten zuidwesten wordt voorzien.

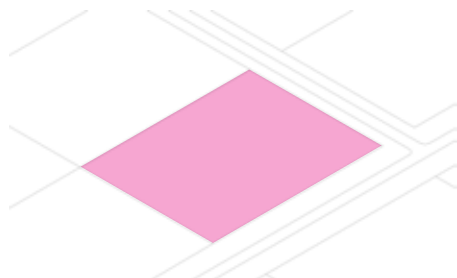
De kade binnen dit plangebied heeft een eigen karakter en zal daarom omschreven worden in een eigen hoofdstuk.



Tip:

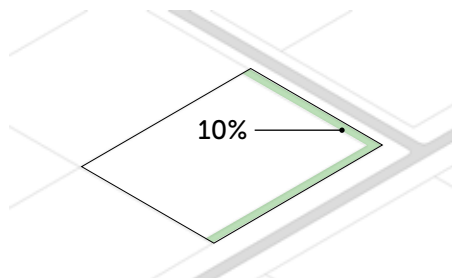
Natuur draagt niet allen bij aan het welzijn, het helpt ook in de mitigatie van weersextremen. Denk aan wadi's, die als tijdelijke bufferings- en infiltratievoorziening gebruikt kunnen worden.

1. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



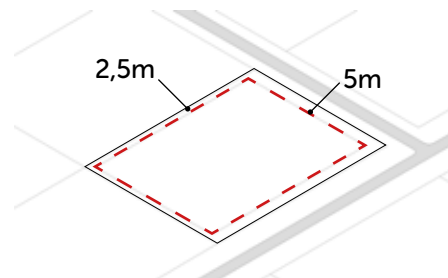
Kavel

Voor het plangebied geldt een bebouwingspercentage van 70% met een afwijkingsbevoegdheid van 80%.



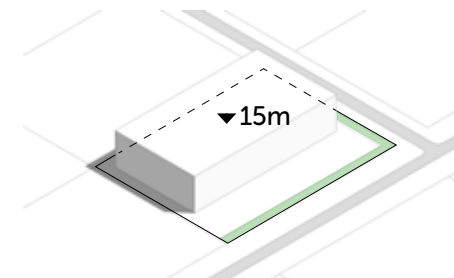
Inrichting

Minimaal 10% van het kavel is groen en dient aangelegd te worden grenzend aan de weg op het maaiveld. Het groen dient kruidenrijk aangelegd te worden ter verbetering van de biodiversiteit.



Rooilijn

Flexibele rooilijn, maar bebouwing staat op minimaal 5 meter van de openbare weg. De zijdelingse afstand tot de perceelsgrens is minimaal 2,5 meter.



Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing bedraagt 15m.



Tip:

Een groene inrichting van het bedrijventerrein draagt bij aan een kwalitatief en duurzaam straatbeeld

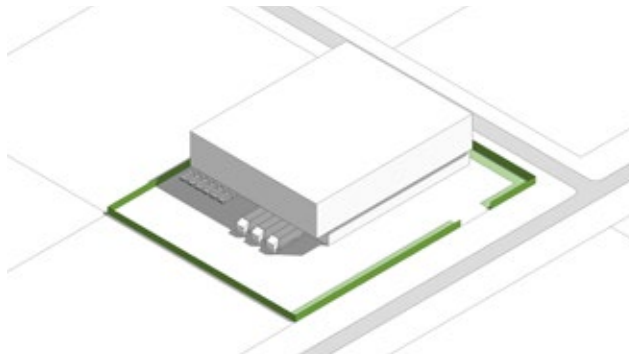
2. BUITENRUIMTEN



Erfscheiding

Erfscheiding kan zowel als zwart spijlen hekwerk als een groene erfscheiding worden uitgevoerd en is maximaal 2m hoog. Aan de openbare weg geldt als uitgangspunt een laag hekwerk. Hoge hekwerken aan de voorzijde moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer bedrijven uit veiligheid en/of ten behoeve van de verzekering

Er mogen maximaal 2 inritten per perceel zijn. Een inrit is niet breder dan 7 meter. Afstemming vindt plaats met het inritten beleid van de gemeente. Afhankelijk van de bedrijfsvoering kan gemotiveerd van deze richtlijn worden afgeweken.



Laden & Lossen

Het laden & lossen gebeurt volledig op eigen terrein. Vrachtwagens hiervoor parkeren op eigen terrein. De terrein inrichting geschied in waterdoorlatende bestrating. Daar waar geparkeerd wordt in donkere kleur aangegeven.

Opslag

Opslag moet zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte worden gesitueerd. Opslag is dan ook niet toegestaan voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen.



Parkeren en bestrating

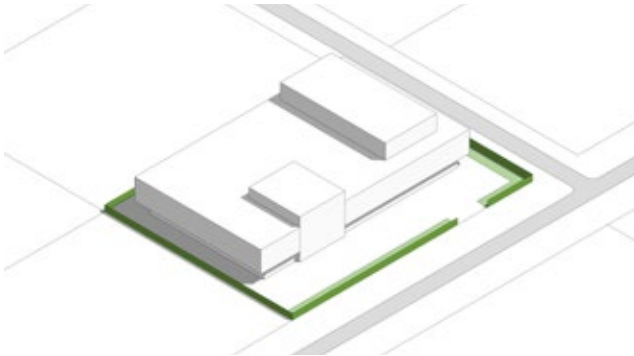
Al het parkeren wordt voorzien op het eigen kavel/terrein. Er wordt hierbij voldaan aan de parkeerbehoefte zoals omschreven in "Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn". Gebouwde parkeervoorzieningen, zoals fietsenstallingen dienen in het ontwerp te worden geïntegreerd of zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Grote aantallen auto's en vrachtwagens dienen achter de voorgevel geparkeerd te worden. Bestrating en parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende steen of in halfverharding. Parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in een afwijkende kleur en/of materialisatie. Halfverhard parkeren telt niet mee in de minimaal 10% groen voorziening op het maaiveld.



Tip:

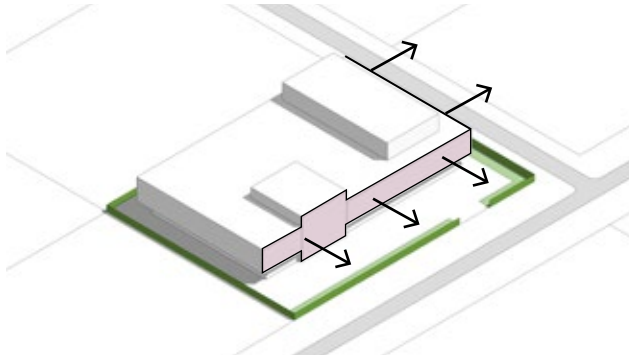
Halfverharde parkeervakken zorgen voor een betere wateropvang

3. HOOFDVOLUME



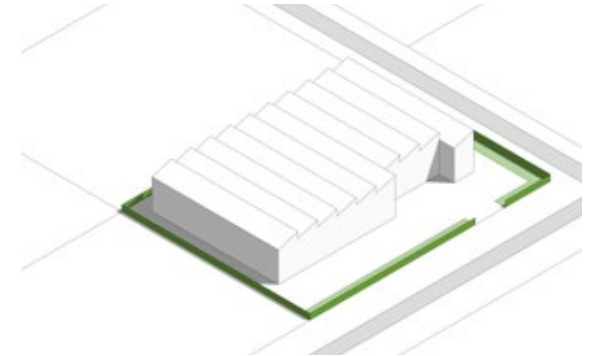
Bouwmassa

Gezien het gevarieerde karakter van de bestaande bedrijven wordt de voorkeur gegeven aan een eenvoudige en robuuste bouwmassa.



Oriëntatie

Representatieve gevels aan de openbare ruimte zijn belangrijk. De openbare straat is de zijde waar de bedrijven zich op zullen oriënteren, de entree of andere functies zoals kantoren dienen aan deze zijde te worden geplaatst. Aan deze zijden moet het ontwerp van de bebouwing en de terrein inrichting zorgvuldig uitgewerkt worden.



Daken

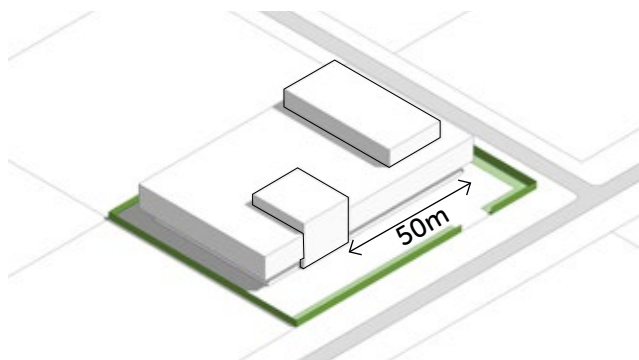
Platte daken of licht hellende daken. Shed daken zijn ook toegestaan mits deze een uniform beeld vormen binnen de bouwmassa.



Tip:

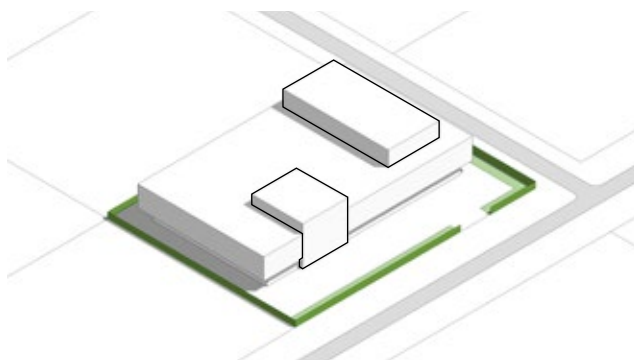
Maak heldere eenduidige hoofdvolumes voor een herkenbaar en rustig straatbeeld

4. GEVELOPBOUW



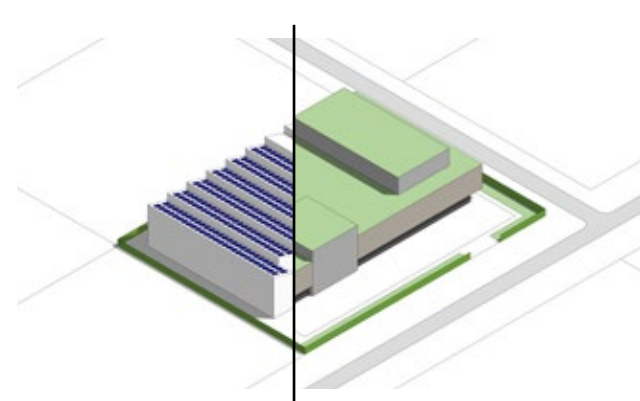
Gevels

Blinde gevels aan de openbare ruimte moeten worden vermeden. De gevels heb daarnaast een duidelijke horizontale karakter en verdelen het gebouw in verschillende onderdelen. Uniforme gevels zijn ook toegestaan mits deze intentioneel zijn om tot een geabstraheerde massa te komen. Tot maximaal 50m mag een gevel een ononderbroken geheel vormen, hierna dient deze onderbroken te worden door bijvoorbeeld een accent, gevelsprong of een ander materiaalgebruik.



Accenten

De gebouwen hebben in de basis een rechte vorm, echter kan er met de entree of andere functies zoals kantoren een accent worden aangebracht.



Daken

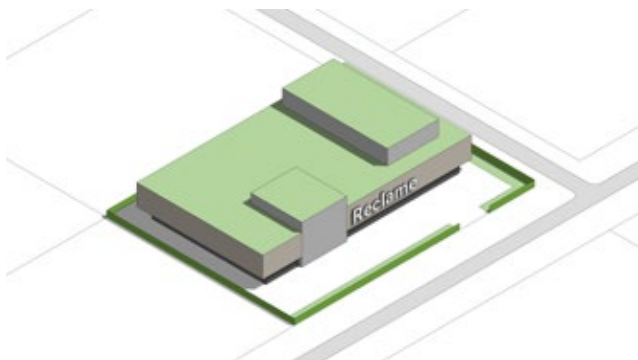
Daken worden gezien als de "vijfde"gevel, deze dienen te zijn bedekt met groen en/of met pv-panelen. Groene daken tellen niet mee in de minimaal 10% groen op maaiveld eis. Speciale aandacht dient uit te gaan naar de water- berging/infiltratie van het dak.



Tip:

Gebruik moderne accenten voor een eigen identiteit

5. RECLAME



Reclame

Reclame-uitingen moeten op een logische plaats aangebracht worden en afgestemd zijn met de massa. Reclame uitingen op het dak zijn niet toegestaan.

Voor overige reclameregels wordt verwezen naar de Welstandsnota van de gemeente Alphen aan den Rijn, november 2015.



Zuilen

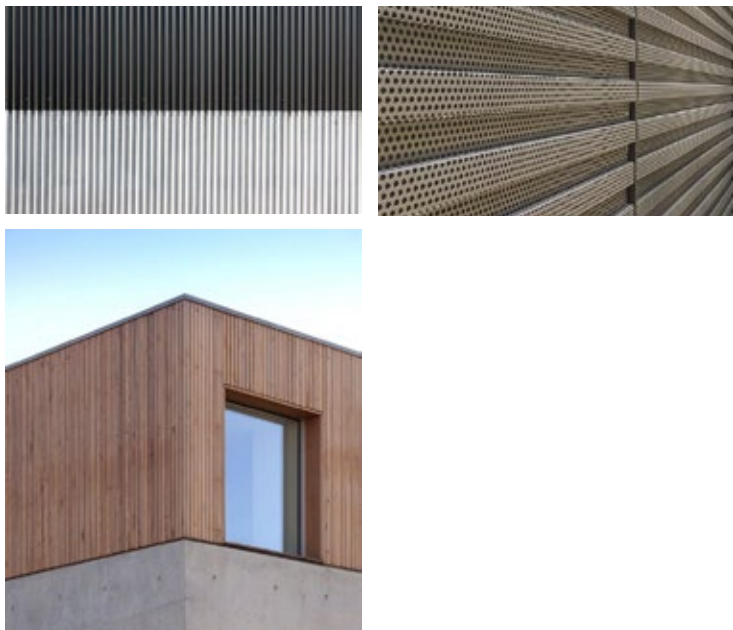
Ieder bedrijf is uniek maar in uitstraling van adressering richting openbare ruimte identiek. Ieder adres binnen Rijnpark krijgt een "standaard" zuil waarop naam, logo en nummer van het bedrijf op vermeld worden.



Tip:

Verwerk reclame uitingen in de gevel voor een eenduidige uitstraling

6. KLEUR EN MATERIAAL



Materialisatie

De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van steen- of plaatachtig materiaal en duurzaam geproduceerd hout (FSC-keurmerk of gelijkwaardig), met ondergeschikte toepassing van geveldelen in metaal en glas.

Een deel van het plangebied is gelegen aan de Hoogewaard, waarvoor extra voorwaarden gelden ten aanzien van het materiaalgebruik. Hier is het hoofdmateriaal ,gericht naar de weg, voornamelijk baksteen.

Accenten



Basis



Kleurenspectrum

De bebouwing krijgt een eenduidige uitstraling naar buiten toe, maar zijn allemaal uniek. Het neutrale kleurenspectrum van lichtgrijs tot donkergrijs voert de boventoon. Natuurlijke kleuren kunnen ingezet worden als accenten.

Detaillering

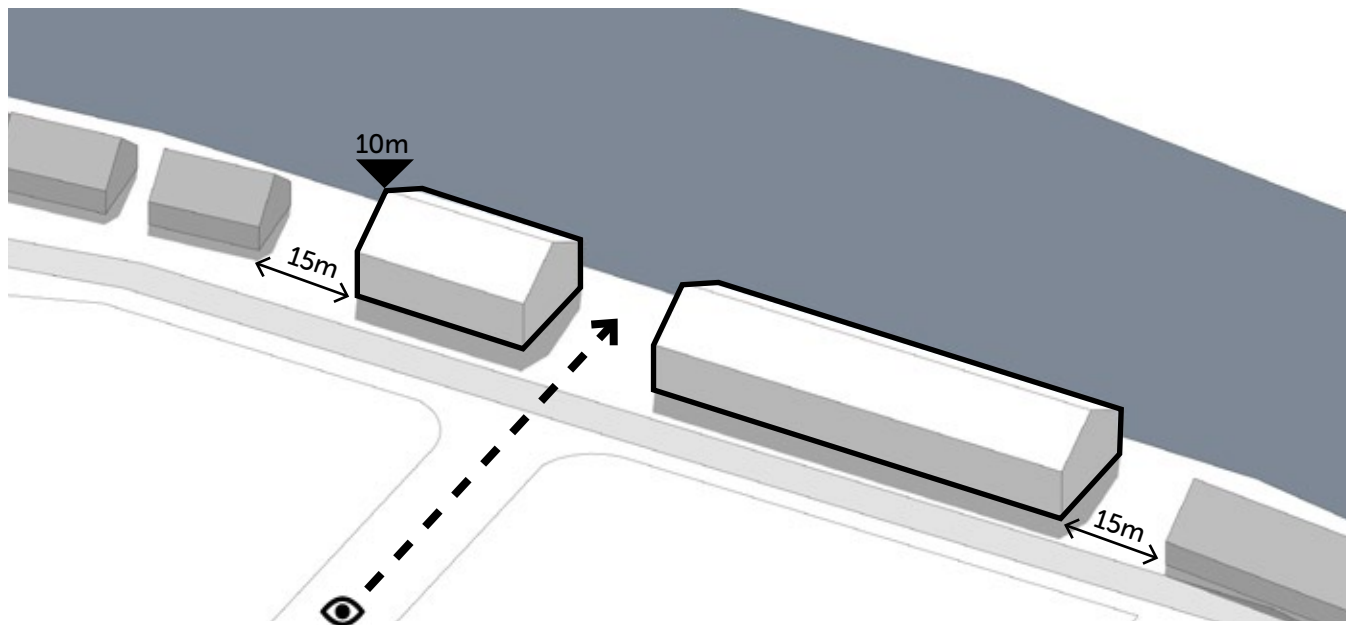
Toepassing van hoogwaardige en duurzame (duurzaam behandelde) materialen. Felle en kunstmatige kleuren worden met uitzondering van de bedrijfsnaam-belettering en bedrijfslogo's uitgesloten.



Tip:

De verschillende functies van een gebouw kunnen worden aangegeven door accenten en/of materiaalgebruik

7. KADE



Bouwhoogte

De maximale nok hoogte is 10m. Een plat dak is niet toegestaan in dit gebied. De volumes bestaan uit een eenduidige bouwmasse en zijn voorzien van een langs- of dwarskap.

Perceelsgrenzen

De bebouwing staat op minimaal 15m afstand van de naastgelegen woningen. Een opening tussen de volumes dient gemaakt te worden in het verlengde van de hoofdweg ten behoeve van de zichtlijn op het water.

Materiaal en gevel

De gevel dient hoofdzakelijk uitgevoerd te zijn in rode baksteen. Ook hier mag de gevel tot maximaal 50m ononderbroken zijn.

Overig

Wegens het karakter van de verharde kade hoeft hier niet voldaan te worden aan de eis van 10% groen.

Verder gelden de voorgaande regels van dit beeldkwaliteitsplan.



Tip:

Haal inspiratie uit de bestaande industriële bakstenen gebouwen in de omgeving

van Egmond, *architecten*