

Beeldkwaliteitsplan

BEDRIJVENTERREIN DE BAARGE



Gemeente Staphorst

14 februari 2013

Inhoud

1. Intro	4
Doel en status van het beeldkwaliteitsplan	4
2. Gebiedsbeschrijving	6
1 Inrichting & gebruik bermen	6
2 Erfscheidings	6
3 Bebouwing	6
Koppeling met bestemmingsplan	8
3. De toetsingscriteria	10
1 Beeldkwaliteit algemeen	10
2 Toetsingscriteria en referentiebeelden	10

1. INTRO

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan "bedrijventerrein De Baarge". Het plan is in directe samenhang met het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Staphorst" opgesteld en zal mede als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning.

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op bedrijventerrein De Baarge, gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Staphorst ten westen van de spoorlijn Zwolle-Meppel.

De Baarge bestaat uit een mix van kleinschalige bedrijven, waarvan sommige met bedrijfswoning en grotere bedrijven. Enkele belangrijke werkgevers zijn onder andere Rollecate, Brink Climate en Thule.

Het eerste, noordelijke, deel van het bedrijventerrein dateert uit het eind van de jaren '50. In de daarop volgende jaren heeft gestaag een verdere ontwikkeling in zuidelijke richting plaats gevonden. Met name in de jaren '70 en '80 volgden de uitbreidingen elkaar snel op. De laatste planologische regeling dateert uit 1998.

Aangezien de ontwikkeling van De Baarge over een lange periode (circa 40 jaar) heeft plaatsgevonden, heeft de gemeente Staphorst besloten een revitaliseringsplan op te stellen voor De Baarge. Met de uitvoering van dit plan wordt een aantal zaken aangepakt:

- Gevelvernieuwingen van panden.
- Betere erfafscheidingen plaatsen.
- Groenvoorzieningen verbeteren.

- Betere en veiligere ontsluiting vanaf de rijksweg A28 via de Achthoevenweg en J.J. Gortelaan.
- Doorstroming over de Industrieweg en de Westerparalelweg verbeteren
- Uniforme inrichting en gebruik van bermten; niet gebruikt door derden.

Momenteel worden, in het kader van het revitaliseringsplan, de J.J. Gortelaan en de Achthoevenweg aangepast.

Uitendelijk moet de revitalisering leiden tot een drie-sterren status in de kwaliteitsscan van de provincie Overijssel. Nu zijn dat nog twee sterren.

De revitaliseringsplannen hebben ertoe geleid dat de gemeente Staphorst heeft besloten om naast een nieuw bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan voor De Baarge op te stellen. De verbetervoorstellen uit het revitaliseringsplan kunnen zodoende op goede wijze worden vastgelegd in het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Doel en status van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen/voevoegingen en de planbeoordeling hiervan, dient plaats te vinden. Het gaat hierbij met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit: de uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de percelen, de openbare ruimte en de samenhang tussen deze onderdelen. Het beeldkwaliteitsplan geeft

richtlijnen in de vorm van toetsingscriteria om voorwaarden aan deze ruimtelijke kwaliteit te stellen. In deze vorm is het beeldkwaliteitsplan het wettelijk toetsingskader voor de welstand aan de hand waarvan aanvragen voor een omgevingsvergunning getoetst zullen worden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitsplan zal deel gaan uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en wordt door het College van burgemeester en wethouders gedragen en door de gemeenteraad vastgesteld.

Het formuleren van toetsingscriteria schept duidelijkheid voor ondernemers die zich willen vestigen op het bedrijventerrein. Het is derhalve belangrijk dat initiatiefnemers zich in een vroeg stadium al bij de gemeente melden om een voorlopig oordeel te krijgen over of het voorgenoemde bouwplan (bebouwing én terreininrichting) in de vervolgfase zal gaan voldoen aan de eisen van dit beeldkwaliteitsplan.



Ligging bedrijventerrein De Baarge in Staphorst

Bron: Google Earth Pro

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige stedenbouwkundige situatie toegelicht. Omdat het niet gaat om een nieuw plan, worden alleen de aandachtpunten ten aanzien van de beeldkwaliteit beschreven. Op de volgende pagina (pagina 7) staat een foto-overzicht van het bedrijventerrein.

Ondanks dat voor het bedrijventerrein niet het allerhoogste welstandsregime zal gelden, zijn er een aantal aandachtpunten die het huidige straatbeeld verstoren. Het is wenselijk om een aantal eisen te stellen aan de inrichting van het bedrijventerrein vanuit het oogpunt van de beeldkwaliteit (en soms ook vanwege de veiligheid).

1. Inrichting & gebruik berm

Momenteel is er geen sprake van een eenduidige inrichting van de berm. Langs de straten bevinden zich aan weerszijden berm van circa 2,5 meter breed. Naast lichtmasten, kabels en leidingen bestaan gedeeltes van de berm uit bomenrijen en er zijn gedeeltes met onderbeplanting. Duidelijke samenhang in de inrichting van de openbare ruimte ontbreekt echter.

Daar waar de berm vrij van beplanting zijn worden ze in meerdere gevallen gebruikt voor opslag en parkeren. Hiermee lijken deze stukken berm geleidelijk bij het bedrijfsperceel getrokken te worden. Vanuit het oogpunt van een rustig en verkeersveilig straatbeeld is dit niet wenselijk en wordt een meer consistente inrichting van de berm nagestreefd.

met een duidelijke begrenzing van het bedrijfsperceel (zie volgend punt).

2. Erfafscheidingen

Er worden, het gehele bedrijventerrein overziend, diverse vormen van erfafscheidingen gebruikt zoals hekwerken en hagen in hoge en lage vorm. In meerdere gevallen ontbreken erfafscheidingen in het geheel. Omdat er over het algemeen sprake is van lage bebouwing, bepalen de erfafscheidingen in grote mate de aanblik van het bedrijventerrein. Als minimale vereiste is het dan ook wenselijk dat er in ieder geval per bouwblok afstemming is over de toe te passen erfafscheiding.

3. Bebouwing

Het bedrijventerrein bestaat uit een afwisseling van kleine en grotere bedrijven, met en zonder bedrijfswoning. De bebouwing is hierdoor divers, evenals het percentage bebouwd versus onbebouwd terrein per perceel. Omdat het hier gaat om een bedrijventerrein, waarbij ruimte dient te zijn voor het ontplooiën van diverse bedrijfsactiviteiten en groei mogelijkheden in de toekomst, is het niet wenselijk om al te vergaande eisen aan de beeldkwaliteit te stellen. Wel is het van belang, eveneens voor de bedrijven zelf, om aan de voorzijde (de representatieve zijde) aandacht te besteden aan de architectuur van de gevels.



Overzicht bedrijventerrein De Baarge: gebruik en inrichting van bermen.

Koppeling met bestemmingsplan

Daar waar het bestemmingsplan de mogelijkheden qua grootte en gebruik van de gronden en gebouwen regelt, zijn in het beeldkwaliteitsplan de criteria geformuleerd met betrekking tot de verschijningsvorm. Het spreekt voor zich dat beide documenten ontstaan in wisselwerking met elkaar. De beoogde verschijningsvorm van de bebouwing komt mede voort uit het gebruik van de gronden en bebouwing. Daarnaast is een zorgvuldige overgang naar het omliggende gebied belangrijk vanuit de beeldkwaliteit. Dit kan weer gevolgen hebben voor de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld de grootte van de bebouwing en/of de dakhelling, welke beide worden geregeld in het bestemmingsplan.

Op de nevenstaande afbeelding (pagina 8) is de plankkaart van het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Staphorst" (plankaart nummer 2) afgebeeld. Hierop staat, aan de oostzijde van de spoorlijn, eveneens het bedrijventerrein Oosterparallelweg ingetekend. Voor de bijbehorende legenda, toelichting en de regels per bestemming, wordt verwezen naar het bestemmingsplan zelf welke is op te vragen bij de gemeente of digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. DE TOETSINGSCRITE- RIA

Dit hoofdstuk vormt het werkelijke toetsingskader waaraan een bouwplan wordt getoetst op het gebied van de beeldkwaliteit. Onderstaand wordt de algemeen beoogde doelstelling ten aanzien van het ruimtelijke beeld weergegeven. Deze beschrijving is uiteindelijk uitgewerkt in toetsingscriteria ondersteund met referentiebeelden in paragraaf 3.2. Op perceelniveau staan hier de eisen vermeld waaraan gebouw en erfinsichting dienen te voldoen.

3.1. Beeldkwaliteit algemeen

De criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de bebouwing zijn voor het gehele gebied gelijk. Wel staat op het kaartje op pagina 11 een onderverdeling van de straten aan-gegeven. De inrichting van de openbare ruimte, de straatprofielen, is namelijk wel verschillend. De gebieden langs de hoofdroute (de Industrieweg) of langs de spoorlijn hebben een andere uitstraling dan de zijstraten.

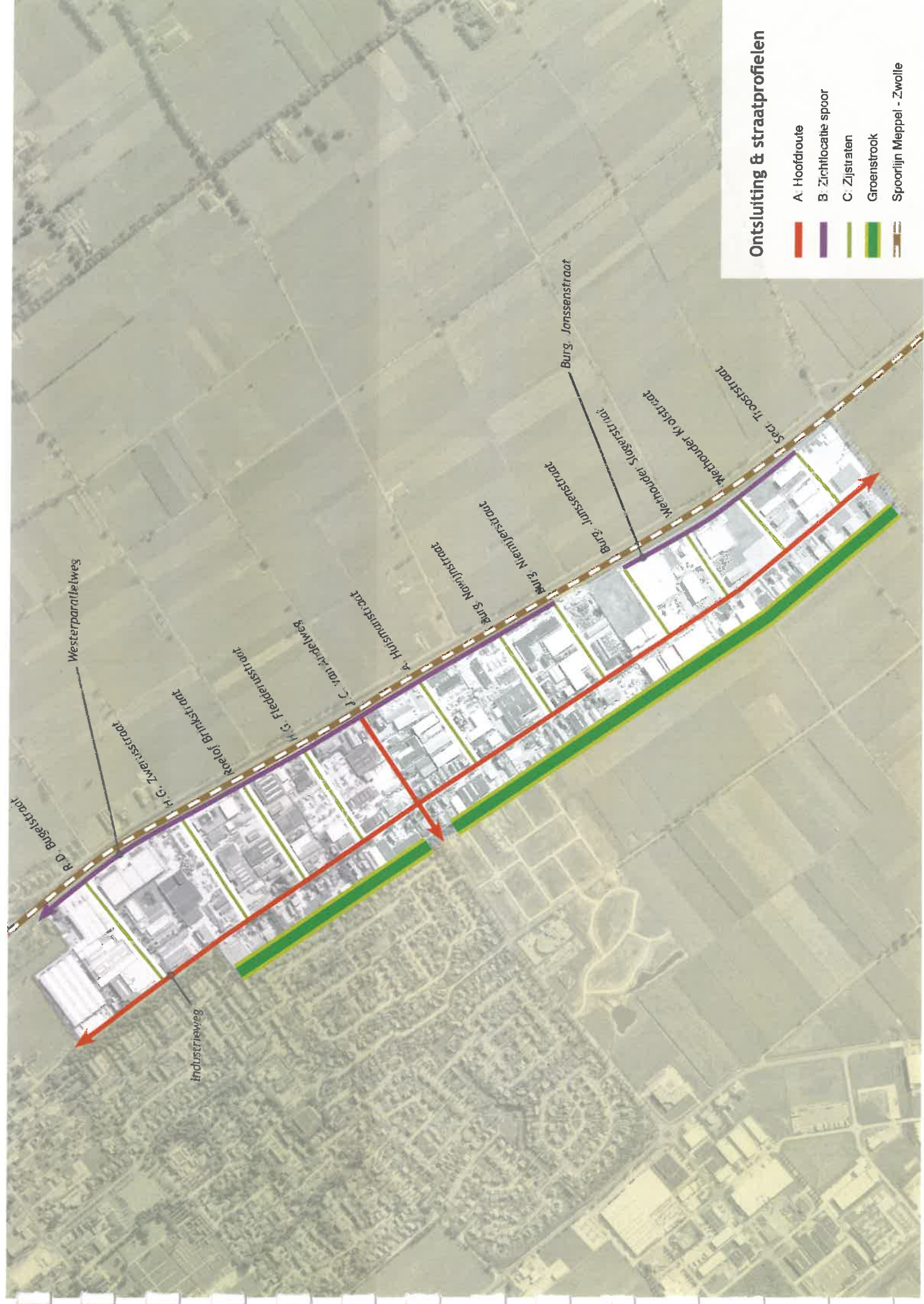
Daarnaast worden er afzonderlijk criteria aangegeven voor de inrichting van de groenstrook welke het bedrijventerrein afschermt van het omliggende landschap en de naastgele-gen woonwijk.

3.2. Toetsingscriteria en referentiebeelden

Bij de toetsingscriteria is er een verdeling gemaakt tussen drie gebieden:

1. Bebouwde percelen (bebouwing & erfinsichting)
2. Openbare ruimte; onderverdeeld in drie categorieën.
3. Groenstrook westzijde.

Op de volgende pagina's worden de geldende toetsingscrite-ria genoemd.



Ontsluiting & straatprofielen

- A Hoofdroute
- B Zichtlocatie spoor
- C Zijstraten
- Groenstrook
- Spoorlijn Meppel - Zwolle

Westerparallelweg

R. D. Bugestraat

H. G. Zwegtstraat

Roelof Britsstraat

H. G. Fiederusstraat

J. C. van Alphenweg

A. Huismanstraat

Burg. Noyenstraat

Burg. Nienjstraat

Burg. Janssenstraat

Methouder Sagerstraat

Methouder Koldstraat

Seci. Trooststraat

Burg. Janssenstraat

Industrieweg

Onder: voorbeeld bedrijfs-woning + bedrijf: kapvorm en representatieve voorgevel



Voorbeeld geïntegreerd ontwerp gebouw en erf scheiding.



Voorbeeld minimaliseren detaillering.



Opslag zoveel mogelijk uit het zicht en op achtererf.



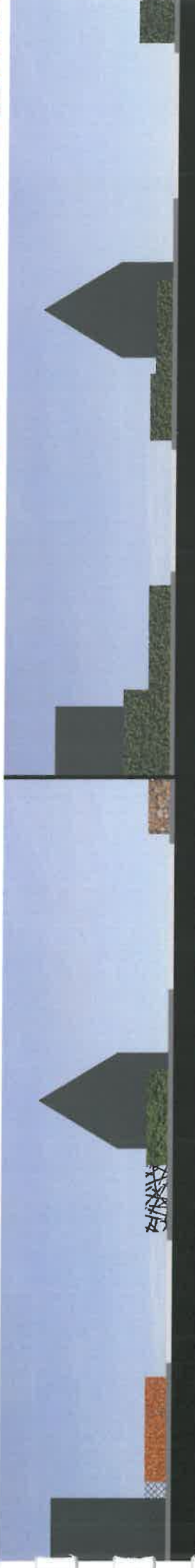
Voorbeeld kleurgebruik: maximaal twee genuanceerde tinten Voorbeeld representatieve voorzijde: baksteen, kantoorfunctie aan de voorzijde



Voorbeeld reclame-uiting

1. Bebouwde percelen: bebouwing		Architectuur
Oriëntatie & situering	<ul style="list-style-type: none"> Gebouw dient zoveel mogelijk ter afscherming van achterterrein. Eventuele kantoorfuncties bevinden zich in de voorzijde van het gebouw, zoveel mogelijk langs de weg. Voorgevel gebouw is representatieve zijde en gericht op de weg. 	<ul style="list-style-type: none"> Modern of eigentijdse vertaling van traditionele vormgeving
Massa & hoofdvorm	<ul style="list-style-type: none"> Vrij Bijgebouwen tot een minimum beperken. Indien wel bijgebouwen, dan deze volledig achter het hoofdgebouw plaatsen. Bijgebouwen mogen niet boven de goothoogte van het hoofdgebouw uitsteken. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorgevel in baksteen uitvoeren. Voor de overige gevels kiezen uit baksteen, hout, beton, staal of niet reflecterend plaatmateriaal eventueel gecombineerd met (doorzichtig) glas. Als hoofdkleur maximaal 2 soorten genuanceerde tinten donkergroen, donkerblauw, zwart of grijs en/of aardetinten gebruiken.
Kapvorm & richting	<ul style="list-style-type: none"> Plat of kap. Indien kap, dan deze uitsluitend als zadeldak of lessenaarskap uitvoeren (zonder dakkapellen en wolfselinden) 	<ul style="list-style-type: none"> Details minimaliseren en anders integreren in gebouw-ontwerp. Lichtgevende reclame-uitingen alleen op de gevels toegestaan tot een maximum van 1% van het geveloppervlak.
Detaillering & reclame-uitingen		

Materialisatie erfafscheidingen: kiezen uit hagen, transparant hekwerk, hekwerk met begroeiing, greenwall of schanskorven.



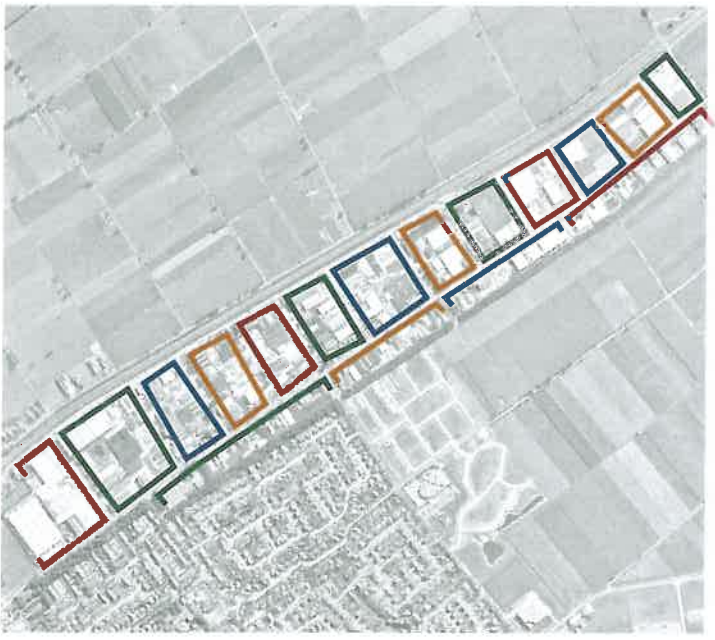
Uniforme erfafscheiding: Keuze 1: dezelfde hoogte; andere materialisatie per erf (lage hoogte aanhouden) Keuze 2: Verschil in hoogte per erf; gelijke materialisatie per bouwblok

1. Bebouwde percelen: erfafscheiding

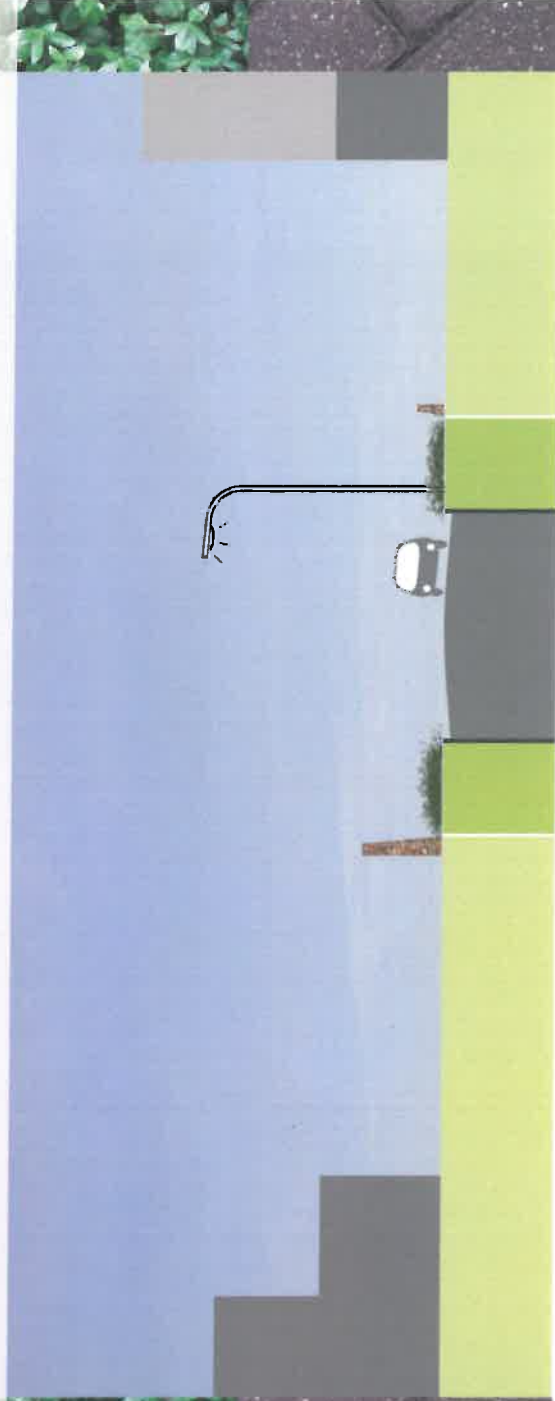
- Erfafscheiding**
- Geen of binnen bouwblok uniformiteit in erfafscheidingen (zie uitleg volgende pagina).
 - Kiezen uit: transparant hekwerk (hout of metaal) of schanskorven, al dan niet begroeid met klimop. Anders gebruik van greenwall of hagen. Kiezen voor gebiedseigen soorten (half) wintergroen.

Overig

- Voorzijde:**
- maximaal twee inritten, één van maximaal 3,5 meter en één van maximaal 8 meter breed.
 - Parkeren toegestaan mits uit het zicht gehouden d.m.v. groenaanplant.
 - Eventueel uit te stellen (detail) handelswaar volgens nader met de westandscmissie af te stemmen inrichtingsplan.
- Achterzijde:**
- gebruiken voor opslag, werkplaatsen en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de weg en/of achter de bebouwing.
- Overig:**
- Eventuele benodigde laad-en losmogelijkheid bevindt zich op eigen erf.
 - Verhardingssoort: vrij.



Per bouwblok keuze maken uit één van de uniforme erfafscheiding



2. Openbare ruimte: zijstraten

Kleur & materiaalgebruik

- Rijbaan: in kleurechte betonklinkers kleur mangaanbruin/buinpaars, keifmaat. Rijbaan wordt opgesloten met brede, hoge trottoirband. Parkeren langs rijbaan is niet toegestaan.
- Bermen: Aan weerszijden rijbaan berm van circa 2,5 meter breed met lage beplanting (bodembedekkers) Straatverlichtingsmasten aan één zijde van de weg.

Berm ~2,5 m
Rijbaan 6 - 7 m
Berm ~2,5 m



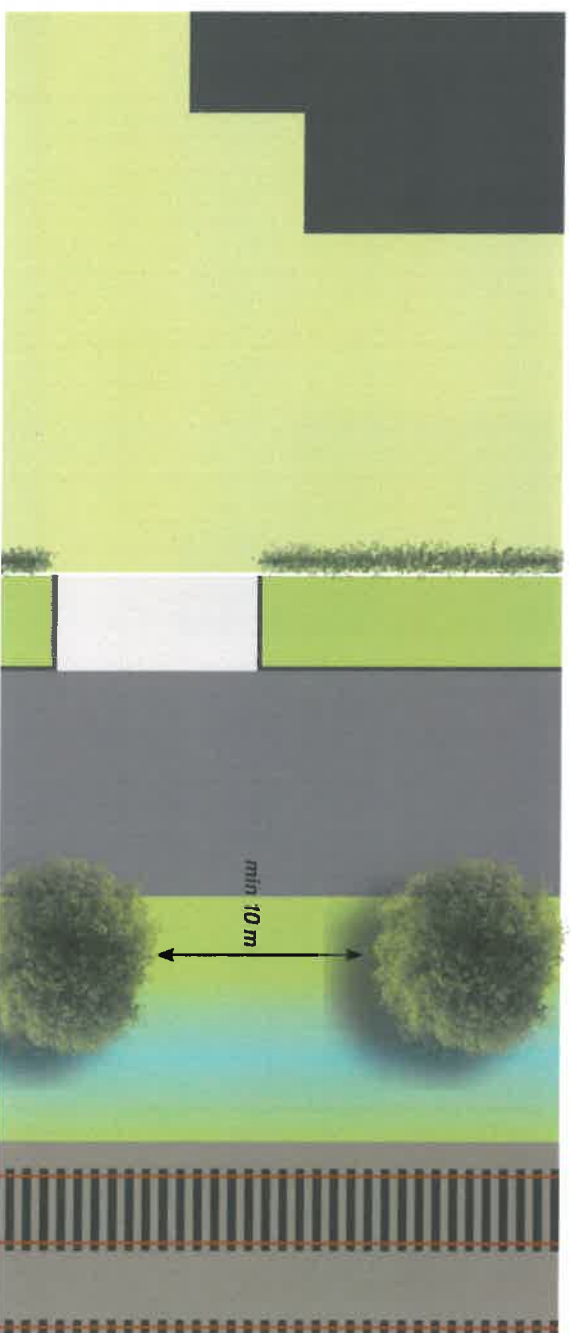


Berm ~2,5 m Rijbaan 6 - 7 m Berm Water Spoorweg

2. Openbare ruimte: zichtlocatie spoor

Kleur & materiaalgebruik

- **Rijbaan:** in kleurechte betonklinkers kleur mangaanbruin/buinpaars, kefmaat. Rijbaan wordt aan de westzijde opgesloten met brede, hoge trottoirband. Aan de oostzijde ontbreekt trottoirband en vindt afwatering richting bermisloot plaats. Parkeren langs rijbaan is niet toegestaan.
- **Bermen:** Aan weerszijden rijbaan grasstrook van circa 2,5 meter breed. Straatverlichtingsmasten aan 'buitenzijde' (oostzijde) plaatsen ter voorkoming van lichtoverlast naar omgeving. Opritten in aantal en lengte zoveel mogelijk beperken. Bomenrij aan oostzijde aanplanten in de berm. Bestaande bomen handhaven. Nieuwe bomen: els, linde of zomereik.





Groenstrook

Belangrijke aandacht in het beeldkwaliteitsplan gaat uit naar de inrichting van de groenstrook die het bedrijventerrein visueel moeten afschermen van het buitengebied aan de westzijde. Daarom is aan de randen een houtwal aangelegd. Belangrijk is dat de houtwal qua beplanting overeenkomt met de in dit gebied vaker voorkomende houtwallen. Daarom wordt een zekere breedte en het gebruik van streekeigen beplanting als voorwaarde gesteld.

Groenstrook	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Bestaand uit hoog opgaand groen: bomen met onderbegroeiing. Kiezen voor streekeigen soorten: elk, linde of els. Huidige breedte handhaven Bij eventuele waterkanten (greppels): inrichting met natuurlijke oevers.



Referenties houtwallen met streekeigen beplanting (boven: zomereik en winterlinde)



Referenties houtwallen met streekeigen beplanting.

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein De Baarge

12180023

In opdracht van:
Gemeente Staphorst

Door:
Johan Drenth, Derrre de Vries

WITPAARD

STREKBAAR | LANDSCHAP | MILIEUKUNDIG OORDELEN

Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
info@witpaard.nl

