

BEELDKWALITEITSPLAN

Bedrijventerrein Oosterparallelweg



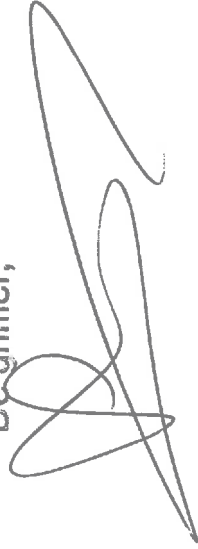
Gemeente Slaphorst

INHOUDSOPGAVE

Behorende bij besluit nr. *bc-8*

d.d. 28 JUN 2011


De griffier,



VERNIEUWEND
IN HET VORMGEVEN
VAN NEDERLAND

WITPAARD

Govert Flinkstraat 31 - postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T 038) 421 6 800 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www. witpaard.nl



INLEIDING	2
1.1. Doel en status van het beeldkwaliteitsplan	3
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	4
BEELDKWALITEITSCRITERIA	6
3.1. Beeldkwaliteit algemeen	7
3.2. Toetsingscriteria & referentiebeelden	7

INLEIDING

1

Situering plangebied



Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan "bedrijventerrein Oosterparallelweg". Het plan is in directe samenhang met het bestemmingsplan "Bedrijfterrein Oosterparallelweg" opgesteld en zal mede als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van ingediende bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op een locatie gelegen aan de oostzijde van de kern Staphorst en wordt globaal gezien begrensd door de spoorlijn Zwolle-Meppel en de Oosterparallelweg aan de westzijde, de Akkerweg aan de noordzijde, nagenoeg het verlengde van de Luchiesweg aan de oostzijde en de J.C. van Andelweg aan de zuidzijde. In en rondom Staphorst komt veel kleinschalige bedrijvigheid voor, die ter plekke weinig of geen uitbreidingsmogelijkheden heeft. In de gemeente Staphorst bestaat zodoende een grote behoefte aan mogelijkheden voor de verplaatsing en/of nieuwvestiging van kleinere bedrijven. Het gaat hier met name over kleinschalige bedrijven bij woningen. Momenteel zijn de ruimtelijke mogelijkheden daarvoor uiterst gering. Op andere in de kern Staphorst aanwezige bedrijfterreinen bestaat niet meer de mogelijkheid om bedrijfswoningen bij een bedrijf te realiseren. Om die reden is voor een nieuwe locatie gekozen, waarop kleinschalige bedrijven met een woning, vestigingsmogelijkheden worden geboden. Het bedrijventerrein is in hoofdzaak bedoeld om startende ondernemers ruimte te bieden en om plaatselijke bedrijven mogelijkheden te geven voor verdere ontplooiing. Met de aanwezigheid van werkgelegenheid binnen het eigen dorp wordt de mobiliteit beperkt. Het gebied "de Oosterparallelweg" is als meest geschikte locatie aangewezen voor deze uitbreiding van Staphorst.

1.1. DOEL EN STATUS VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen/toevoegingen 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 beeldkwaliteitplan 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 bouwplannen getoetst zullen worden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan 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 voorgenomen bouwplan (bebouwing én terreininrichting) in de vervolgfase zal gaan voldoen aan de eisen van dit beeldkwaliteitplan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2

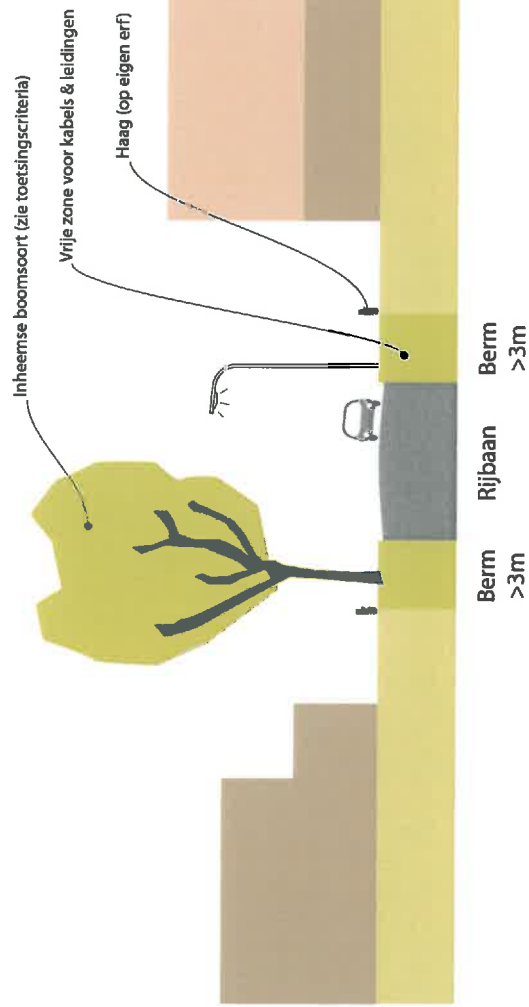


RIJFS VERBODEN
OP COÖRDINATIE
VAN DE RIJBAAN

stedebouwkundige verkaveling

--- Zone waarbinnen bedrijfs-
woningen zijn toegestaan

Beneden: principeprofiel



In dit hoofdstuk wordt het stedenbouwkundige plan welke ten grondslag heeft gelegen aan het beeldkwaliteitsplan toegelicht. Het stedenbouwkundige plan aan zich biedt geen wettelijk toetsingskader wat daarom ook geldt voor de beschrijving in dit hoofdstuk

Teneinde het waardevolle karakter van het 'lint Staphorst', de Gemeenteweg niet aan te tasten, ligt het bedrijventerrein Oosterparallelweg op enige afstand van dit lint. Hier, in aansluiting op en tegenover de bestaande concentratie van bedrijvigheid langs de spoorlijn Meppel - Zwolle, zijn een aantal agrarische percelen aangewezen voor herontwikkeling tot woon-werklocatie (bedrijf + woning). Ten noordwesten van de locatie zijn al een aantal percelen in gebruik als woon-werklocatie en het nieuwe bedrijventerrein sluit hierop aan. In de huidige opzet is er sprake van vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid op percelen van 1.000 tot 2.500m².

In het stedenbouwkundig plan is de bestaande perceelstructuur ingezet als ordenend middel. Daarmee is er tevens sprake van een landschappelijk verantwoorde inpassing van het plan. De bouwblokken hebben een lengte die is afgeleid van het slagenlandschap. Tussen de Akkerweg en de Moddergatweg liggen een tweetal slagen, ten zuiden van deze laatste weg ligt nog een slag in het landschap. De breedte van de bouwblokken wordt bepaald door dwars op de bestaande wegen staande nieuwe verbindingen; één in het midden en langs beide randen van het gebied.

Op het bedrijventerrein zijn, buiten de spoorweglaaiazone, bedrijfspwoningen toegestaan. Een bedrijfspwoning mag uitsluitend aan, op of in het gebouw waarin de belangrijkste bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd, worden gebouwd. Bovendien geldt dat de dakhelling van bedrijfspwoningen niet minder dan 25° en niet meer dan 60° mag bedragen. Deze en andere voorwaarden ten aanzien van de maatvoering en functies van de bebouwing zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het plangebied zal de wateropgave uit het eigen gebied worden gerealiseerd. Dit in de vorm van droge bergingen, de zogenaamde wadi's: watergangen waarin alleen water wa-

ter in staat na veel regen. Het parkeren vindt plaats op het (eigen) perceel. In de openbare ruimte zal uitgegaan worden van een basisprofiel : haag - groenstrook (minimaal 3 meter) - rijbaan - groenstrook (minimaal 3 meter) - haag. In de groenstroken is ruimte voor een bomenrij. De hagen staan niet in de openbare ruimte maar op het (bedrijfs)perceel.

BEELDKWALITEITSCRITERIA

3



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 perceelsniveau staan hier de eisen vermeld waaraan gebouw en terreininrichting dienen te voldoen.

3.1. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN

Op het kaartje op pagina 6 staat aangegeven dat vrijwel het gehele bedrijventerrein is aangewezen als representatieve zone. De gebieden liggen langs de hoofdontsluiting of vormen een zichtlocatie langs de spoorlijn. Voor de representatieve gebieden gelden strengere eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Er wordt strenger getoetst op het samenhangende beeld tussen de bebouwing onderling op het perceel en tussen de bebouwing op naast elkaar liggende percelen. Deze samenhang wordt verkregen door een meer gelijkmatig gebruik van vormgeving, detaillering, kleur en materialisatie.

Slecht de oostelijke begrenzing van het plangebied ligt niet in een representatieve zone. Doordat voor deze zone slechts 'redelijke eisen van welstand' gelden, is het van belang om de overgang van bedrijventerrein naar het 'open' landschap vorm te geven met opgaand groen.

3.2. TOETSINGSCRITEIA EN REFERENTIEBEBEELDEN

Bij de toetsingscriteria is er een verdeling gemaakt in twee gebieden:

- Bebouwde percelen
- Onbebouwde, openbare percelen.

Hierna worden de geldende toetsingscriteria genoemd.

Bebouwde percelen	
Positionering	<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 straat. • Wanneer woningen zijn toegestaan, dan deze integreren met het bedrijfspan. • Voorgevel gebouw is representatieve zijde en gericht op de weg.
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 dakrand van het hoofdgebouw uitsteken.
Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Plat of kap. Indien kap, dan deze uitsluitend als zadel dak of lessenaarskap uitgevoerd.
Stijl	<ul style="list-style-type: none"> • Modern of eigentijdse vertaling van traditionele vormgeving.
Materiaal & kleurgebruik	<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.

BEELDKWALITEITSCRITERIA

3



Naag voorbije, wilde huustec.



Boven: voorbeeld integratie woning/kantoor met bedrijfspand. Materialisatie voorzijde = baksteen.



Onder: representatieve voorzijde. Parkeren & opslag naast/achter het gebouw.

Onder: Intergratie kantoor/woning met bedrijfspand.



Eenvoudige hoofdvorm en sobere, genuanceerde Intergratie kantoor/woning met bedrijfspand. Repräsentatieve voorzijde (met baksteen gevel) kleurstelling.



Idem afbeelding links



Idem afbeelding links



Idem afbeelding links

Details & reclame-uitingen	<ul style="list-style-type: none"> • Details minimaliseren en anders integreren in gebouw-ontwerp. • Lichtgevende reclame-uitingen alleen op de gevels toestaan tot een maximum van 1% van het geveleppervlak.
Erfscheidig	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzijde: haag; wilde liguster (Ligustrum vulgare) en/of hulst (Ilex aquifolium) op de erfsgrens • Zij- en achterkant: Uitvoering als groene haag of hekwerk, zwart of donkergroen, begroeid met klimplanten. Kiezen voor gebiedseigen soorten (half) wintergroen.
Terreinrichting	<p>Voorzijde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 stallen (detail)handelswaar volgens nader met de welstandscommissie af te stemmen inrichtingsplan. <p>Achterzijde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebruiken voor opslag, werkplaatsen en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de weg en achter de bebouwing. <p>Overig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuele benodigde laad- en losmogelijkheid bevindt zich op eigen erf. • Verhardingssoort vrij

Onbebouwde, openbare percelen

Bomen	<ul style="list-style-type: none"> • In rij en per straat in grootte gelijk. <p>Boomsorten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oosterparallelweg: zomerlinde. • J.C. van Andelweg, Moddergatweg: zomereik, zomerlinde en/of meerstammige els. • Akkerweg: winterlinde. • Ooststrand: els.
Water	<ul style="list-style-type: none"> • Bermen en andere groengebieden breder dan 3 meter uitvoeren als wadi met natuurlijke oevers; geen walbeschoeiing toepassen. Gebruik maken van natuurlijke infiltratie. Wateroppervlak is ondiep en kan droog komen te liggen bij langdurige droogte.
Straatprofiel	<ul style="list-style-type: none"> • Rijbaan: Oosterparallelweg in asfalt uitvoeren, overige wegen in kleurechte betonklinkers kleur mangaanbruin/buinpaars, keiformaat. Rijbaan wordt opgesloten met brede, hoge trottoirband. Parkeren langs rijbaan is niet toegestaan. • Bermen: Aan weerszijden rijbaan grasstrook van tenminste 3 meter breed. Straatverlichtingsmasten aan 'buitenzijde', gericht op het bedrijventerrein plaatsen ter voorkoming van lichtoverlast naar de omgeving. Eventueel bomenrijen aanplanten in de berm langs één van beide zijden van het straatprofiel.

Referentiebeelden openbare ruimte

Wadi met natuurlijke oevers



Bermen: gras



Afscherming naar het landschap: bomenrij (els)



Rijbaan: betonklinkers



Rijbaan: asfalt





Bomenstructuur.



Zomereik



Zomereik



Zomerlinde