

BEELDKWALITEITSPLAN DE WIEKEN





Govert Flinckstraat 31 - Postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T (038) 421 68 00 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www.witpaard.nl



maart 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2	5.	DE STADTERIJ	30
1.1	Algemeen	3	5.1	Inleiding	31
1.2	Visie op beeldkwaliteit	3	5.2.	Doel	31
1.3	Status van het beeldkwaliteitsplan	3	5.3	Situatieschets	33
1.4	Vorm van het beeldkwaliteitsplan	3	5.4	Het dienblad	35
1.5	Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	3	5.5.	Architectuur	41
1.6	Procedure en supervisie	5	5.6	Stedenbouw	47
2.	KWALITEITSAS (HART VAN DE WIEKEN)	6	5.7	Materialisatie	48
2.1	Algemeen	7	5.8.	Materialisatie hagen	54
2.2	Gebouwen	7	6 .	RECLAME	58
2.3	Gevels	11	6.1	Reclame	60
2.4	Erfafscheidingen	14	6.2	Reclame "De Stadterij"	61
2.5	Kavelinrichting	15			
3.	STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN	16			
3.1	Algemeen	17			
3.2	Markante vormgeving	17			
4.	OVERIGE GEBIEDEN	22			
4.1	Gebouwen	23			
4.2.	Gevels	25			
4.3.	Kavelinrichting	27			
4.4.	Erfafscheidingen	29			

INLEIDING

1

LEGENDA



kwaliteitsas



stedenbouwkundige accenten



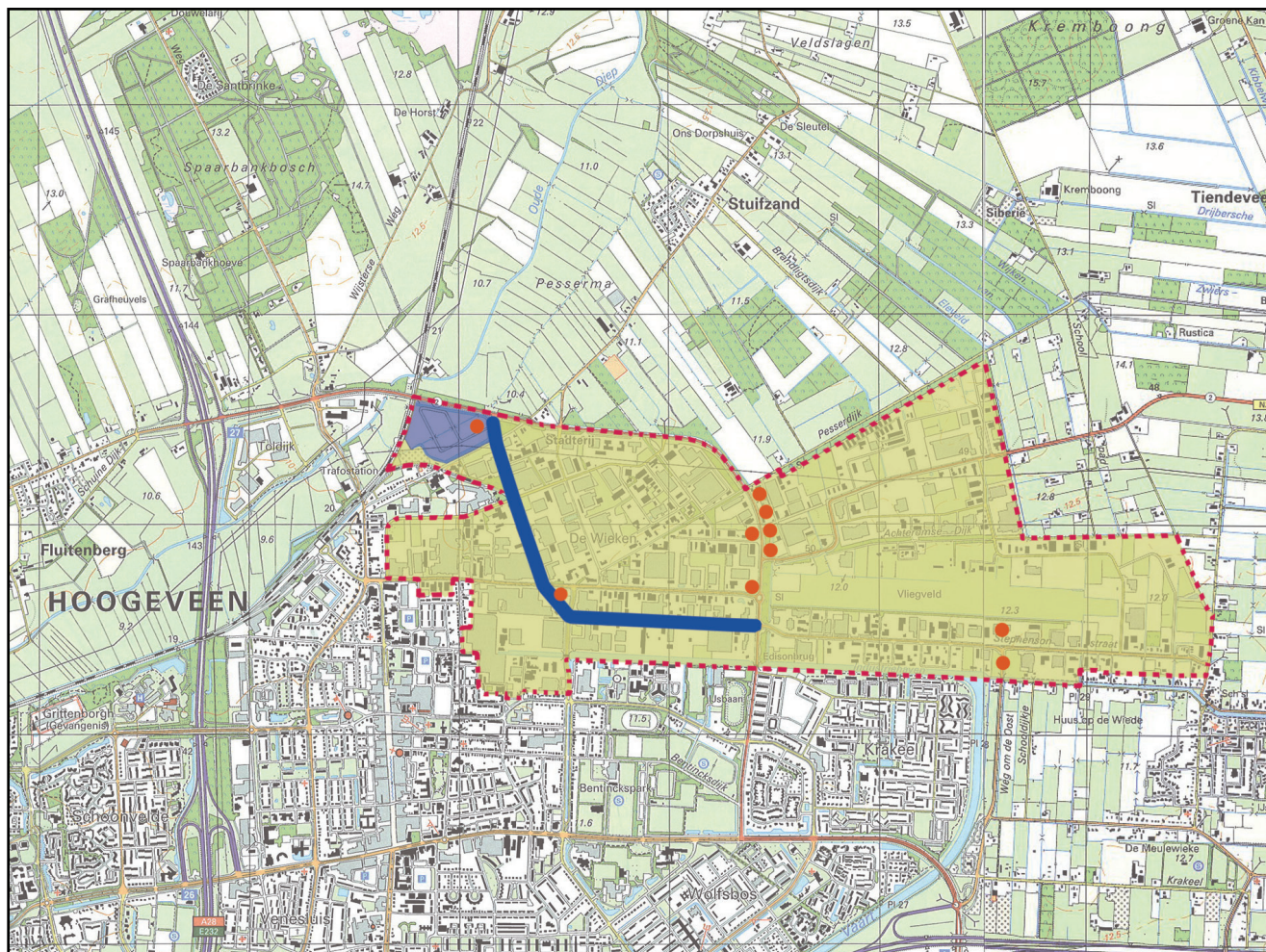
overige gebieden



De Stadterij



plangrens BKP



1.1 Algemeen

Bedrijventerrein de Wieken ligt in het noordoosten van Hoogeveen. Eind jaren '50 is begonnen met de aanleg, maar aan de oostzijde worden de laatste kavels nog bebouwd. Het is het oudste en grootste bedrijventerrein van Hoogeveen. Op veel plekken is het bedrijventerrein verouderd, zowel in de openbare ruimte als op de kavels. Om het bedrijventerrein klaar te maken voor de toekomst en een duurzamer kwaliteit en karakter te geven is een revitaliseringsplan opgesteld. De bedoeling van dit plan is het bedrijventerrein een betere uitstraling te geven, zorgvuldiger om te gaan met de beschikbare ruimte, slecht onderhouden terreinen tegen te gaan, de openbare ruimte te verbeteren evenals de bereikbaarheid. In het verlengde van dit revitaliseringsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft in woorden, (referentie) beelden en kaarten de gewenste beeldkwaliteit voor het gebied. Eerder is een beeldkwaliteitsplan geschreven voor het Hart van de Wieken. Dit beeldkwaliteitsplan is integraal opgenomen in voorliggend beeldkwaliteitsplan. De plangrens van het beeldkwaliteitsplan is niet gelijk aan die van het bestemmingsplan. Dit is een bewuste keuze. De woongebieden in dit bestemmingsplan vallen buiten het beeldkwaliteitsplan en worden daarom niet meegenomen.

1.2 Visie op beeldkwaliteit

Aan de openbare ruimte wordt volop gewerkt. Op de kavels van de ondernemers zullen de terreininrichting en de gebouwen ook een kwaliteitsslag moeten maken om de ambities waar te maken. Iedere ondernemer kan daar op eigen wijze zijn invulling aan geven en een bijdrage leveren. Bij grootschalige nieuw- of verbouw zal het effect groot zijn. Maar ook het plaatsen van een nieuw hek of het schilderen van het pand kan een substantiële bijdrage zijn aan de beeldkwaliteit. In dit beeldkwaliteitsplan worden voor alle niveaus van ingrepen ambities gegeven. Ook de plek op het bedrijventerrein is daarbij bepalend voor de gewenste beeldkwaliteit. Langs de belangrijke kwaliteitsas wordt een hogere kwaliteit gevraagd. Daarnaast is er een aantal plekken aangegeven waar een stedenbouwkundig accent gewenst is. Ook daar wordt een hogere kwaliteit gevraagd.

1.3 Status van het beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen gegeven die als leidraad dienen voor de ondernemers die in de toekomst veranderingen willen aanbrengen aan hun gebouwen, kavels enz. Doel van dit beeldkwaliteitsplan is ook de neuzen in één richting te krijgen. Wanneer alle partijen op één lijn zitten en samen werken aan de kwaliteit van het gebied is het effect het grootst. Dit beeldkwaliteitsplan is vooral bedoeld als inspiratiebron voor alle partijen.

1.4 Vorm van het beeldkwaliteitsplan

Om een indicatie te geven op welke manier er kwaliteitsniveaus behaald kunnen worden zijn er referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen. Soms kunnen beelden meer zeggen dan tekst. Er is echter wel gestreefd naar een evenwicht tussen beeld en tekst. De referentiebeelden moeten niet te letterlijk worden genomen. Ze zijn bedoeld om beeldvorming te versterken en niet om na gebouwd te worden.

1.5 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is geschreven voor het hele bedrijventerrein. Daarbinnen zijn 4 deelgebieden onderscheiden: de kwaliteitsas (inclusief Hart van de Wieken), stedenbouwkundige accenten, overige gebieden en De Stadterij. Elk gebied wordt in een apart hoofdstuk beschreven (2 tot en met 5). Als laatste is een hoofdstuk (6) gewijd aan de reclamevoering.

INLEIDING

1

1.6 PROCEDURE EN SUPERVISIE

Voor de uitvoering van dit beeldkwaliteitsplan is een supervisor benoemd. Hij is het gezicht naar de ondernemers. In een vroeg stadium van eventuele planvorming kan er met hem worden gesproken over bouwplannen. Dit werktstelt een positief verloop van de welstandsbeoordeling. Daarmee wordt tijd bespaard voor de ondernemers en is de kans op hogere kwaliteit groter.

Uiteindelijk dienen bouw- en verbouwplannen te worden beoordeeld door de welstandscommissie. De welstandscommissie zal daarbij de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan hanteren. Om echter tot een hogere kwaliteit te komen is het van belang om in een vroeg stadium de plannen af te stemmen op de intenties van dit beeldkwaliteitsplan. De benoeming van de supervisor is hiertoe een geschikt middel.

KWALITEITSAS



BEELDKWALITEITSPLAN DE WIEKEN

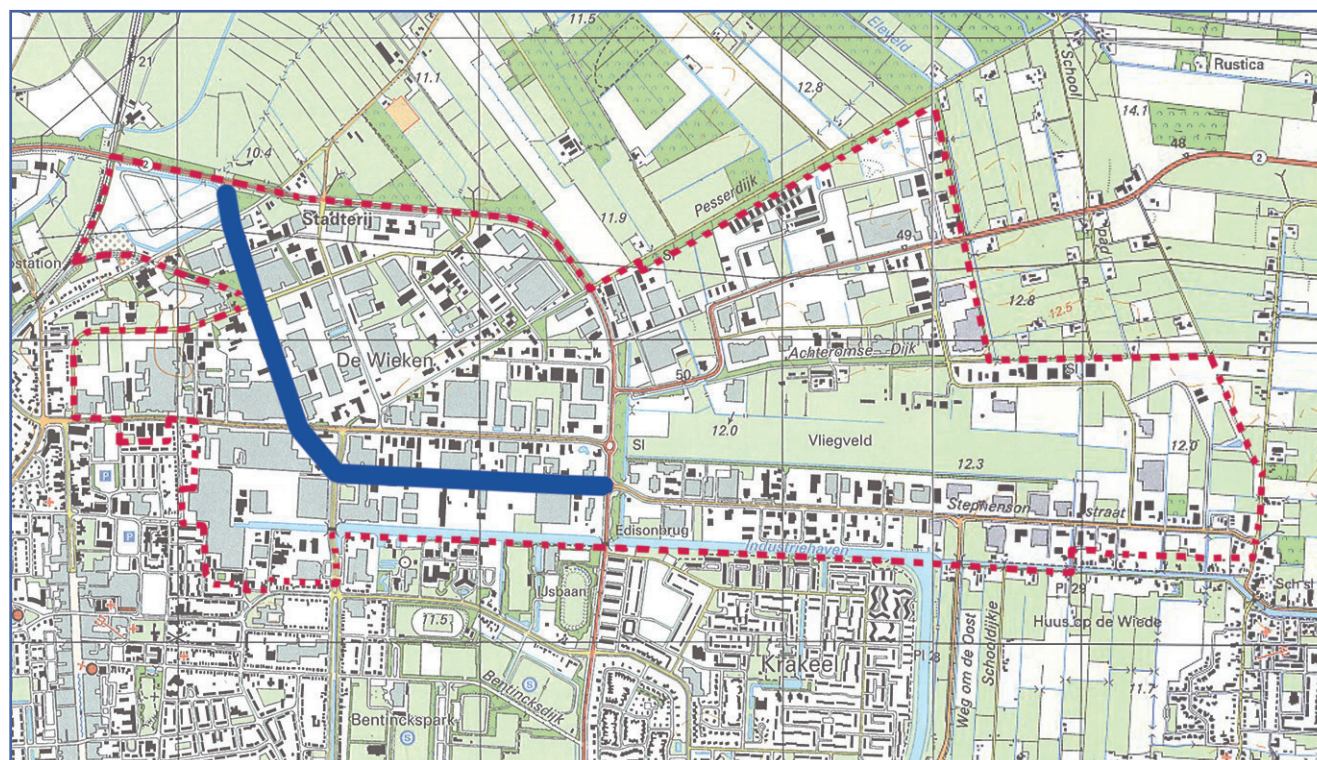
LEGENDA



kwaliteitsas



plangrens BKP



2.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk staan de richtlijnen voor de kwaliteitsverbetering van De Wieken. Binnen De Wieken wordt onderscheid gemaakt tussen de kwaliteitsas en overige gebieden. De richtlijnen voor de kwaliteitsas zijn zwaarder. Deze gebieden zijn onderdeel van de hoofdontsluiting van de Wieken. Daarom worden in deze gebieden hogere eisen aan de beeldkwaliteit gesteld. Op de kaart hiernaast is de kwaliteitsas aangegeven. De richtlijnen zijn onderverdeeld in een aantal relevante aspecten. Deze indeling is per definitie kunstmatig, omdat de verschillende aspecten niet los van elkaar te zien zijn. Bij de beoordeling zullen verschillende aspecten dan ook in samenhang met elkaar worden gezien. De aspecten zijn:

- Gebouwen
- Gevels
- Erfafscheidingen
- Kavelinrichtingen
- Reclame

2.2 GEBOUWEN LANGS DE KWALITEITSAS

De belangrijkste kwaliteitsslag bij het aspect gebouwen is te behalen als de schaal en het ritme van de gebouwen langs de kwaliteitsas meer op elkaar afgestemd worden. Als bepaalde maten steeds terug komen geeft dit rust en samenhang. Grote gebouwen blijven daarbij mogelijk, in de massaopbouw en de gevelindeling komen de maten dan

terug. Gezien de grote hoeveelheid bestaande gebouwen zal dit slechts incidenteel mogelijk zijn. Bij een uitbreiding of een gevelaanpassing is er wel de mogelijkheid om de massaopbouw te corrigeren. De maatvoering die bij hoogte en breedte in de tabel wordt genoemd, is gebaseerd op het principe van afstemmen van schaal en ritme. Er worden twee rooilijnen aangeduid, één op 5-7

meter en één op 11-13 meter. Hiermee wordt gestreefd naar een rustiger beeld langs de straat. De maten zijn gebaseerd op de diepte die nodig is om een auto te parkeren.

Nieuwe gebouwen en uitbreidingen van gebouwen langs de kwaliteitsas dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen:

Gebouwen	Richtlijnen
Hoofdvorm	Eenvoudige hoofdvorm bestaande uit rechthoekige, of licht hellende volumes. Platte daken, eventueel een hellingshoek van maximaal 5°. Relatief kleine aanbouwen dienen te worden vermeden. Bijzondere accenten in de hoofdvorm kunnen een kwaliteitsverbetering geven.
Vormgeving	De kantoren en showrooms dienen een open karakter te hebben, waarbij de gevelopeningen het beeld domineren.
Oriëntatie	De gebouwen dienen te worden georiënteerd op de straat. De belangrijkste representatieve gevel is gericht naar de straat.
Rooilijn	De voorgevel ligt of op 5-7 meter van de weg of op 11-13 meter.
Hoogte en Breedte	Het hoofdgebouw is minimaal 5 meter hoog. De gebouwen hebben bij voorkeur een breedte van 40 – 60 meter. Als het gebouw breder is wordt de massa opgebouwd uit bouwdelen met een breedte tussen 40 – 60 meter. Gebouwen kleiner dan 40 meter blijven mogelijk.

KWALITEITSAS



BEELDKWALITEITSPLAN DE WIEKEN





KWALITEITSAS



BEELDKWALITEITSPAN DE WIEKEN

2.3 GEVELS

Bij de gevels zijn drie niveaus van ingrepen denkbaar:

1. Lichte ingreep: kleurverandering of ander gevelmateriaal voor de bestaande gevel
2. Middelzware ingreep: een andere gevelindeling door gevelopeningen aan te brengen
3. Zware ingreep: combinatie van de eerste twee

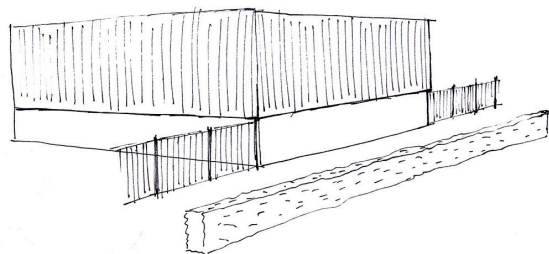
Voor alle drie de ingrepen geldt dat deze een kwaliteitsverbetering kunnen brengen die bijdraagt aan de kwaliteit van de straat. Dat betekent ook dat veel ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan die kwaliteitsverbetering. Niet alleen de ondernemers die volledig nieuw willen bouwen of fors willen uitbreiden, maar ook die ondernemers die alleen de verfkwest willen hanteren. Van belang is dat de ingrepen zorgvuldig worden ontworpen en uitgevoerd. Een goede ontwerper inschakelen kan daarbij, zonder dat dit tot extra kosten hoeft te leiden, van grote invloed zijn. Hiernaast zijn de richtlijnen beschreven waaraan elk niveau ingreep zal moeten voldoen.

Gevels langs kwaliteitsas	Richtlijnen
Vormgeving	Gevels hebben een duidelijke ritmiek en geleding. De gevelindeling is niet te kleinschalig en staat in een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw.
Materiaal	De gevels worden opgebouwd uit baksteen, metaalplaat of glas. Een accent in gladde beton is eventueel acceptabel als deze een bijzonder kwaliteit geeft aan de gevel.
Kleuren	De metalen gevels zijn zwart, grijs (alle RAL nummers uit de 9000-serie) of donkerblauw (RAL 5000 -5002). De baksteen is donkerrood, mangaan of grijs.

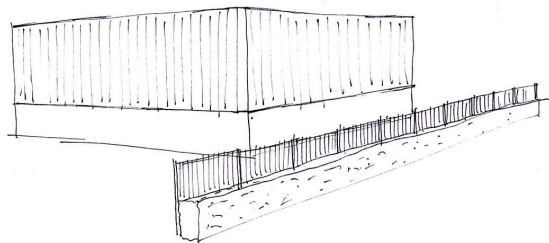
Gevels	Richtlijnen
Vormgeving	Gevels hebben een duidelijke ritmiek en geleding. De gevelindeling is niet te kleinschalig en staat in een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw.
Materiaal	De gevels worden opgebouwd uit baksteen, metaalplaat of glas. Een accent in gladde beton is eventueel acceptabel als deze een bijzonder kwaliteit geeft aan de gevel.
Kleuren	Overwegend gedekte kleuren waarbij lichte accenten op onderdelen mogelijk zijn.

KWALITEITSAS

2



Erfafscheiding naast of achter de voorgevel(lijn)



Erfafscheiding direct achter de haag



2.4 ERFAFSCHIEDINGEN

In het nieuwe straatprofiel dat door de gemeente is gerealiseerd worden een meter hoge hagen aangeplant op de randen van de kavels. Voor de erfafscheidingen die de ondernemers willen plaatsen gelden de onderstaande richtlijnen.

Erfafscheidingen	Richtlijnen
Vormgeving	Alleen een spijlenhek of haag is toegestaan. De erfafscheiding moet passen bij het gebouw en de kavelinrichting.
Plaatsing	In principe op of achter de voorgevelrooilijn. Alleen bij bedrijfshallen is (in verband met beveiliging) een plaatsing direct achter een haag die op de erfafscheiding staat toegestaan.
Opslag	Opslag aan de straat dient afgeschermd te worden door een minimaal 2 meter hoge haag (bijv. beukenhaag).
Materiaal en kleur	De hekwerken zijn van metaal met spijlen zoals de hekwerken van Heras, Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. De kleur is zwart of zilvergrijs of zink (alle RAL nummers uit de 9000-serie en RAL 7010, 7012 en 7043). De kleurstelling moet afgestemd worden op de gevels.

KWALITEITSAS

2

BEELDKWALITEITSPAN DE WIEKEN



Ongewenst: niet afgeschermd



Fraaie groene inrichting



Goede afstemming op naast gelegen kavels



Goed opgelost: wel afgeschermd.



Fraaie groene inrichting waarbij parkeren geïntegreerd is



Passend meubilair

2.5 KAVELINRICHTING

Een fraai gebouw op een rommelige en onverzorgde kavel verliest veel van zijn kwaliteit. De inrichting van de kavel is echter maatwerk, aangezien de functionele eisen sterk verschillen. Per bedrijf zal in overleg met de supervisor bekeken worden hoe een goede inrichting tot stand kan komen. Deze moet uiteraard passen bij het bedrijf en bij het te bouwen gebouw. Verder wordt gekeken naar de omgeving en de aansluiting op de openbare ruimte. Van belang is wel een kwalitatief hoogwaardige inrichting met een duurzaam karakter.

Kavels	Richtlijnen
Bestrating	Stelconplaten en/of betonsteen.
Opslag	In principe naast of achter de gebouwen of goed visueel afgeschermd.
Bijgebouwen	Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inbouwen in het gebouw of in beperkt aantal vrijstaande gebouwtjes per kavel samenbrengen.
Inrichting	Optimale benutting van de ruimte (duurzaamheid) dienen hand in hand te gaan met kwalitatief hoogwaardige inrichting. Groen speelt daarbij een belangrijke rol.
Parkeren	Auto's bij voorkeur aan weerszijden of achter de gebouwen. Bij parkeren voor het gebouw een goede integratie met groen en ander inrichtingselementen, zodat niet een kavelbrede verharding ontstaat.

STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN



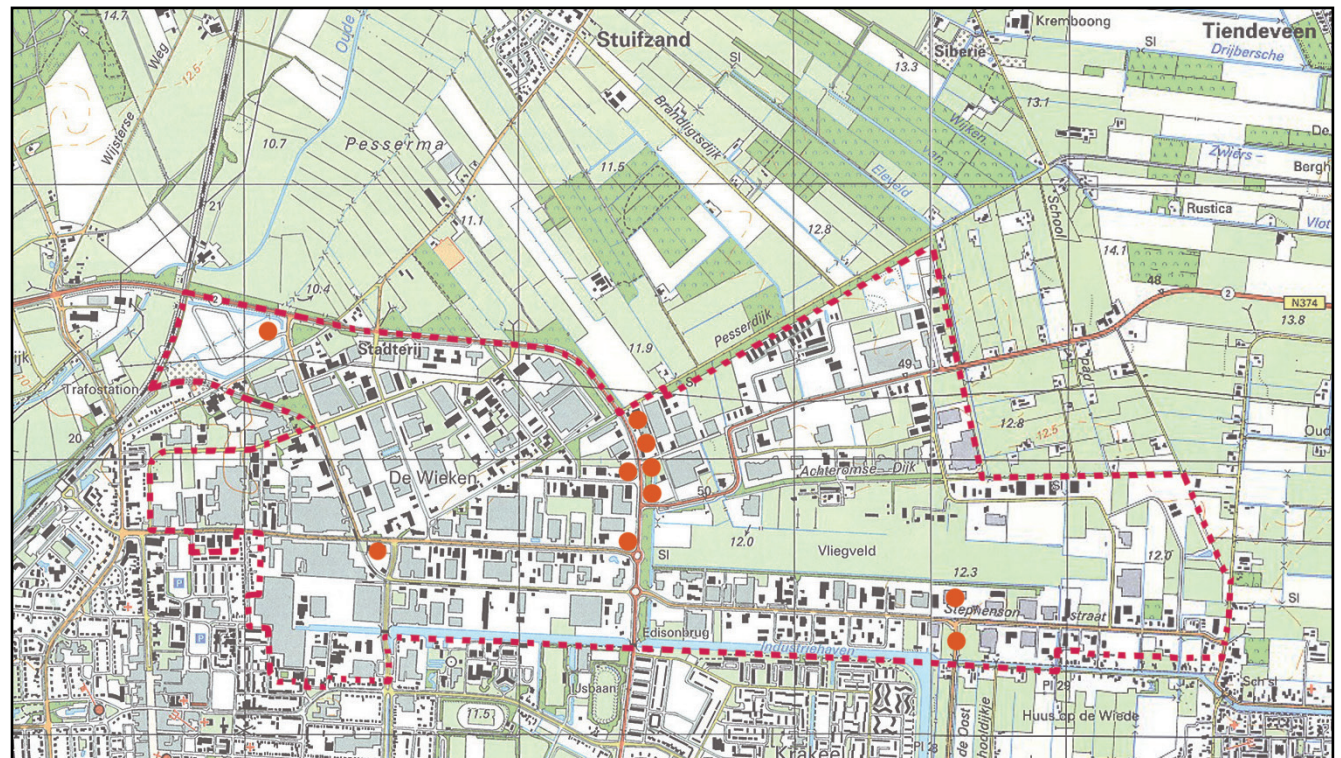
LEGENDA



stedenbouwkundige accenten



plangrens BKP



3.1 ALGEMEEN

Op De Wieken onderscheiden we gebieden waar representativiteit van de gebouwen van belang is en gebieden waar dat minder van belang is. Binnen de gebieden met representatieve gebouwen ligt een aantal locaties dat nog een accent behoeft. Dit zijn locaties die op een bijzondere stedenbouwkundige plek in het plangebied liggen. Het gaat bijvoorbeeld om de twee hoofdtoegangen van het gebied: kruispunt Stephensonstraat/De Oost; rotonde Middenveldsweg/A.G. Bellstraat. Daarnaast is het gebied midden in het "Hart van De Wieken" bij de kruising Industrieweg, Dr. A. Philipsstraat en het gebied langs de Edisonstraat bij de Europaweg van stedenbouwkundig belang. Op deze plekken wordt een markante bebouwing verwacht. Bebouwing die een hoge beeldkwaliteit koppelt aan een opvallende vormgeving. In dit hoofdstuk worden de richtlijnen voor deze gebouwen en de gevels beschreven.

3.2 MARKANTE VORMGEVING

Op de stedenbouwkundige accenten worden markante gebouwen verwacht. Met markante vormgeving wordt met name bedoeld dat de vormgeving van de panden van goede kwaliteit moet zijn. In tweede instantie helpen de pan-

den ook bij de oriëntatie wanneer deze een opvallende vormgeving hebben. "U moet links af slaan bij dat gebouw met dat gebogen dak". De benoemde locaties in het gebied zijn gezichtsbepalend voor De Wieken. Bij gezichtsbepaling horen ook gebouwkenmerken die blijven 'hangen' in het geheugen.

Voor deze locaties geldt dat nieuwbouw in goede samenwerking met de supervisor moet worden ontwikkeld. Er is bij de richtlijnen geen onderscheid in richtlijnen voor de gebouwen en gevels gemaakt. De richt-

lijnen zijn bedoeld voor nieuwe gebouwen en uitbreidingen. Bij gevelaanpassingen en andere minder ingrijpende maatregelen moet worden gezien in hoeverre en tot welk niveau de onderstaande richtlijnen kunnen worden vertaald naar de opgave.

Op de volgende pagina's zijn referentiebeelden opgenomen om een indicatie van de gewenste kwaliteit te geven.

Nieuwe gebouwen en uitbreidingen van gebouwen dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen:

Aspecten	Richtlijnen
Relatie tot omgeving	Het gebouw dient zich te onderscheiden t.o.v. de directe omgeving. Het dient in vormgeving en representativiteit te reageren op de stedenbouwkundige bijzondere context.
Vormgeving en hoofdvorm	Het gebouw heeft een helder gestructureerd gevelbeeld zonder dat dit in simpelheid vervalt. De maat- en schaalverhoudingen zijn zo gekozen dat een samenhangend geheel ontstaat van ruimtes, volumes en vlakken.
Materialen, kleuren en detaillering	De materiaal- en kleurkeuzes zijn vrij. De gekozen materialen, textuur en kleuren dienen wel het karakter van het gebouw te ondersteunen
Detaillering	Het gebouw dient een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering te hebben.

STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN



Erfafscheidingen	Richtlijnen
Vormgeving	Alleen een spijlenhek of haag is toegestaan. De erfafscheiding moet passen bij het gebouw en de kavelinrichting.
Plaatsing	In principe op of achter de voorgevelrooilijn. Alleen bij bedrijfshallen is (in verband met beveiliging) een plaatsing direct achter een haag die op de erfafscheiding staat toegestaan.
Opslag	Opslag aan de straat dient afgeschermd te worden door een minimaal 2 meter hoge haag (bijv. beukenhaag).
Materiaal en kleur	De hekwerken zijn van metaal met spijlen zoals de hekwerken van Heras, Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. De kleur is zwart of zilvergrijs of zink (alle RAL nummers uit de 9000-serie en RAL 7010, 7012 en 7043). De kleurstelling moet afgestemd worden op de gevels.

Kavels	Richtlijnen
Bestrating	Stelconplaten en/of betonsteen.
Opslag	In principe naast of achter de gebouwen of goed visueel afgeschermd.
Bijgebouwen	Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inbouwen in het gebouw of in beperkt aantal vrijstaande gebouwtjes per kavel samenbrengen.
Inrichting	Optimale benutting van de ruimte (duurzaamheid) dienen hand in hand te gaan met kwalitatief hoogwaardige inrichting. Groen speelt daarbij een belangrijke rol.
Parkeren	Auto's bij voorkeur aan weerszijden of achter de gebouwen. Bij parkeren voor het gebouw een goede integratie met groen en ander inrichtingselementen, zodat niet een kavelbrede verharding ontstaat.

STEDENBOUWKUNDIGE ACCENTEN

3



Samenhangend geheel van volumes, ruimtes en vlakken



Hoogteaccent



Opvallende dakconstructie



Helder gevelbeeld zonder simpelheid, fraaie detaillering



Fraaie materialen en detaillering



Onderscheid ten opzichte van de omgeving



Zorgvuldige detaillering



Bijzonder accent met vlakken en volumes

OVERIGE GEBIEDEN

4

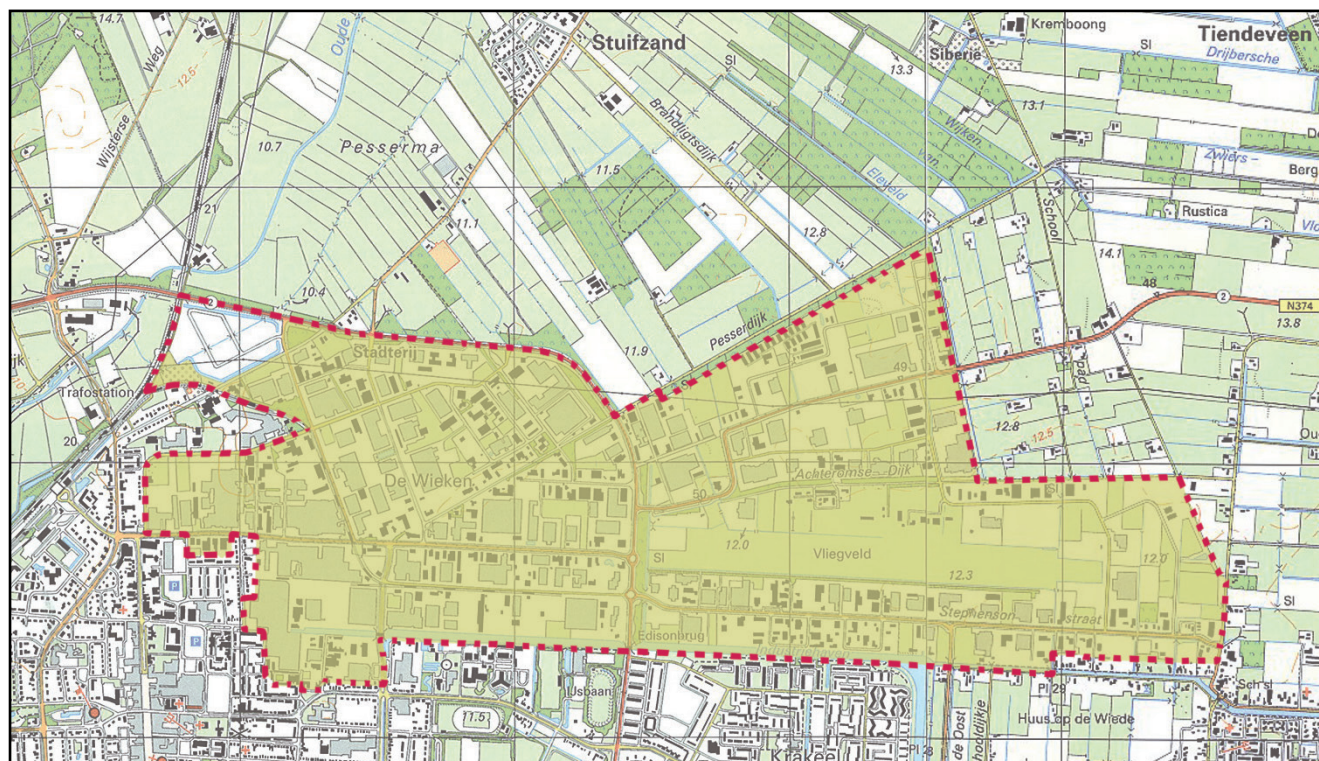
LEGENDA



overige gebieden



plangrens BKP



4.1 GEBOUWEN

De nieuwbouw van gebouwen heeft de grootste impact op de ruimte in het gebied. Op een bedrijventerrein bestaat er daarbij altijd spanning tussen representativiteit en functionaliteit. In delen van het gebied zal de bebouwing bestaan uit grote individuele loodsen, terwijl op andere plekken showrooms waar regelmatig klanten komen worden gebouwd. De mate van representativiteit zal dus wisselen. Voor de gebouwen worden geen zware richtlijnen gegeven. Belangrijk is dat ook aan de straatzijde zoveel mogelijk rust wordt gecreëerd in de gebouwen. Bestaande gevels en gebouwen die niet voldoen aan de gewenste beeldkwaliteit kunnen wellicht verbeterd worden, door er een beter passend gebouw(deel) voor te plaatsen.

Nieuwe gebouwen en uitbreidingen van gebouwen dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen:

Gebouwen	Richtlijnen
Hoofdvorm	Eenvoudige hoofdvorm bestaande uit rechthoekige, of licht hellende volumes. Platte daken, eventueel een hellingshoek van maximaal 5°. Bijzondere accenten in de hoofdvorm kunnen een kwaliteitsverbetering geven.
Vormgeving	De kantoren en showrooms dienen een open karakter te hebben, de gevelopeningen dienen daarbij te domineren in het beeld.
Oriëntatie	De gebouwen dienen te worden georiënteerd op de straat. De belangrijkste representatieve gevel is gericht naar de straat.



Open karakter



Geaccentueerde entree, georiënteerd op de straat



Eenvoudige hoofdvorm

OVERIGE GEBIEDEN

4



4.2 GEVELS

Bij de gevels zijn drie niveau's van ingrepen denkbaar:

1. Lichte ingreep: kleurverandering of ander gevelmateriaal voor de bestaande gevel
2. Middelzware ingreep: een andere gevelindeling door gevelopeningen aan te brengen
3. Zware ingreep: combinatie van de eerste twee

Voor alle drie de ingrepen geldt dat deze een kwaliteitsverbetering kunnen brengen die bijdraagt aan de kwaliteit van de straat. Dat betekent ook dat veel ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering van de straat. Niet alleen die ondernemers die volledig nieuw willen bouwen of fors willen uitbreiden, maar ook die ondernemers die alleen de verfkwest willen hanteren. Van belang is dat de ingrepen zorgvuldig worden ontworpen en uitgevoerd. Een goede ontwerper inschakelen kan daarbij, zonder dat dit tot extra kosten hoeft te leiden, van grote invloed zijn.

Hiernaast zijn de richtlijnen beschreven waaraan elk niveau ingreep zal moeten voldoen:

Gevels	Richtlijnen
Vormgeving	Gevels hebben een duidelijke ritmering en geleding. De gevelindeling is niet te kleinschalig en staat in een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw.
Materiaal	De gevels worden opgebouwd uit baksteen, metaalplaat of glas. Een accent in gladde beton is eventueel acceptabel als deze een bijzonder kwaliteit geeft aan de gevel.

OVERIGE GEBIEDEN

4



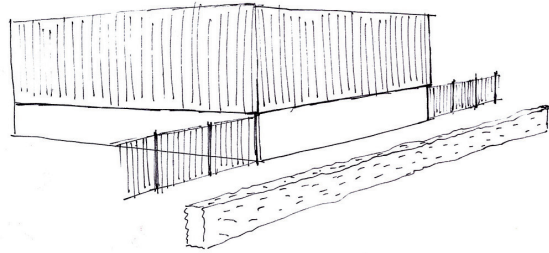
4.3 KAVELINRICHTING

Een fraai gebouw op een rommelige en onverzorgde kavel verliest veel van zijn kwaliteit. De inrichting van de kavel is echter maatwerk, aangezien de functionele eisen sterk verschillen. Per bedrijf zal (in overleg met de supervisor) bekeken worden hoe een goede inrichting tot stand kan komen. Deze moet uiteraard passen bij het bedrijf en bij het te bouwen gebouw. Verder wordt gekeken naar de omgeving en de aansluiting op de openbare ruimte. Van belang is wel een kwalitatief hoogwaardige inrichting met een duurzaam karakter.

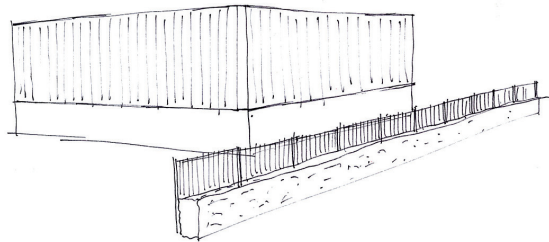
Kavels	Richtlijnen
Bestrating	Stelconplaten en/of betonsteen.
Opslag	In principe naast of achter de gebouwen of goed visueel afgeschermd.
Bijgebouwen	Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inbouwen in het gebouw of in beperkt aantal vrijstaande gebouwtjes per kavel samenbrengen.
Inrichting	Optimale benutting van de ruimte (duurzaamheid) dienen hand in hand te gaan met kwalitatief hoogwaardige inrichting. Groen speelt daarbij een belangrijke rol.
Parkeren	Auto's bij voorkeur opzij of achter de gebouwen. Bij parkeren voor het gebouw een goede integratie met groen en ander inrichtingselementen, zodat niet een kavelbrede verharding ontstaat.

OVERIGE GEBIEDEN

4



Erfafscheiding naast of achter de voorgevel(lijn)



Erfafscheiding direct achter de haag



4.4 ERFAFSCHIEDINGEN

Voor de erfafscheidings die de ondernemers willen plaatsen gelden de onderstaande richtlijnen.

Erfafscheidings	Richtlijnen
Vormgeving	Alleen een spijlenhek of haag is toegestaan. De erfafscheiding moet passen bij het gebouw en de kavelinrichting.
Plaatsing	In principe op of achter de voorgevelrooilijn. Alleen bij bedrijfshallen is (in verband met beveiliging) een plaatsing direct achter een haag die op de erfafscheiding staat toegestaan.
Opslag	Opslag aan de straat dient afgeschermd te worden door een minimaal 2 meter hoge haag (bijv. beukenhaag).
Materiaal en kleur	De hekwerken zijn van metaal met spijlen zoals de hekwerken vab Heras, Atlas of Pegasus dan wel gelijkwaardig. De kleur is zwart of zilvergrijs of zink. De kleurstelling moet afgestemd worden op de gevels.

DE STADTERIJ

5

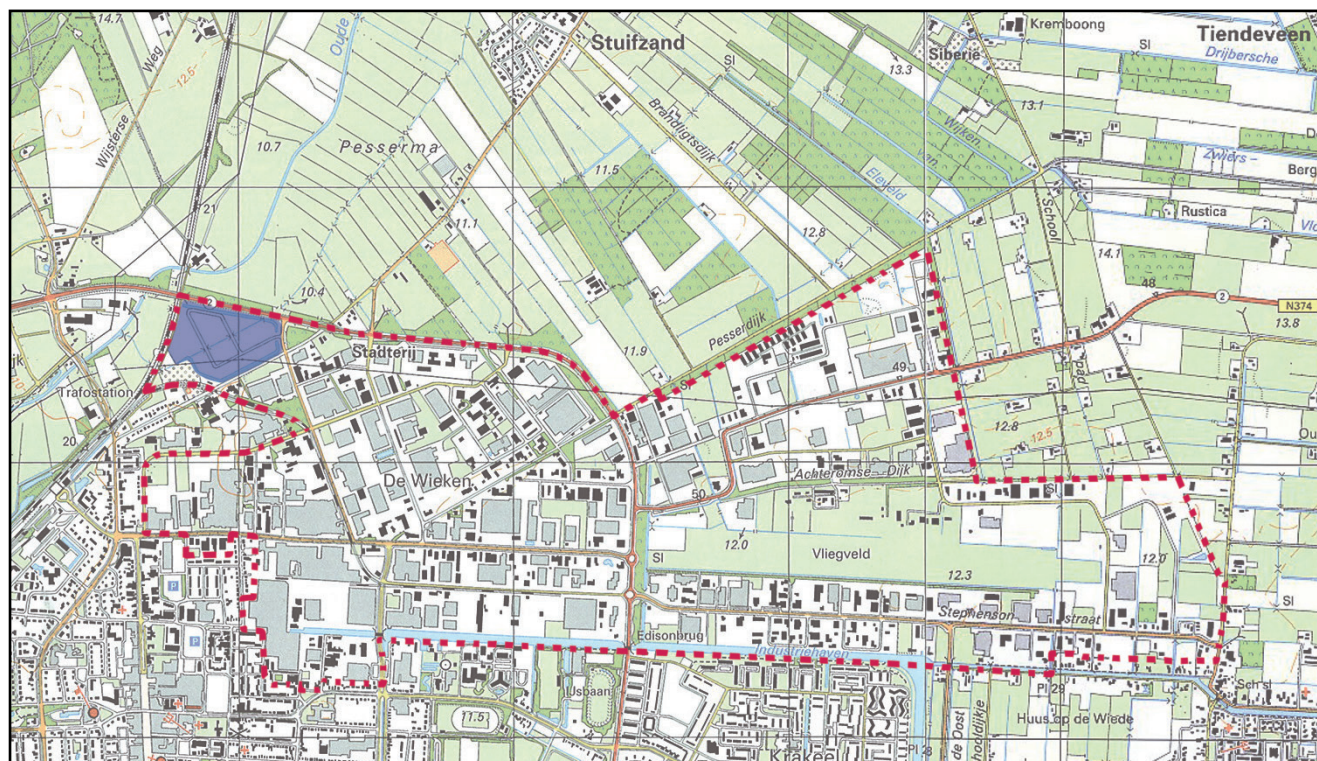
LEGENDA



De Stadterij



plangrens BKP



5.1 VERANTWOORDING

Het onderdeel "De Stadterij" van het beeldkwaliteitsplan De Wieken is opgesteld door Bureau B+O Architecten B.V. te Meppel.

5.2 DOEL

Het beeldkwaliteitplan dient als uitgangspunt voor de kwaliteitsborging bij verdere ruimtelijke uitwerking van 'De Stadterij'.

Met de ontwikkeling van het bedrijvenpark 'De Stadterij' wordt beoogd een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven te realiseren, die voor Hoogeveen als visitekaartje werkt. Dit beeldkwaliteitplan gaat uit van de aanleg van een bedrijvenpark met allure en een eigentijds uiterlijk. De aanleg van een bedrijvenpark behoeft een integrale aanpak van de bebouwde ruimte en de vormgeving van de omringende openbare en semi-openbare ruimten. Het is van belang dat de bedrijven die zich hier willen vestigen zich ook conformeren aan de gestelde eisen wat betreft stedenbouwkundige inpassing en architectonische kwaliteit. Voor de architectonische vormgeving van deze bedrijven verwijst dit plan naar de inspiratiebeelden.

DE STADTERIJ

5



Goed



Fout

5.3 SITUATIESCHETS

De Stadterij is een aantrekkelijke plek voor bedrijven langs een belangrijke invalsweg aan de noordkant van Hoogeveen. De grote pluspunten van dit terrein zijn de toegankelijkheid en de zichtbaarheid. 'De Stadterij' wordt omzoomd door een spoorweg en enkele (auto)verkeerswegen. Het terrein is vanaf de A28 goed te bereiken. Vanaf de Middenveldweg is er goed zicht op de locatie. De ontsluiting vindt plaats via een in- en uitrit aan de A.G. Bellstraat aan de oostkant van het terrein. De ligging locatie is gelegen op 10 minuten lopen van het treinstation.

De locatie kent enkele punten die extra onder de aandacht worden gebracht.

- Waterhuishouding: Het terrein wordt ingekaderd door een watergang. Ook wordt er over reserveringen gesproken voor een gezond waterbeheer. Het vormgeven van water en groen zijn de eerste inrichtingsvereisten voor een goed geslaagde stedenbouwkundige opzet.
- Milieu: Het terrein is geschikt voor twee bedrijfcategorieën die milieuhinder veroorzaken in de secties licht en iets zwaarder. De omliggende woningen moeten zo veel mogelijk beschermd worden tegen eventuele overlast, vandaar dat aan het produceren van geluid, geur en gevaar de meest strikte eisen zullen worden gesteld.
- Vliegveld: De Stadterij ligt in de directe invloedssfeer van het vliegveld Hoogeveen. Het gebied ligt binnen de vastgestelde geluidszone van 50 bkl. Binnen deze zone zijn geen woningen toegestaan en vandaar dat er op het bedrijfpark geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.

- Hoogspanningslijn: Door het gebied van De Stadterij loopt een hoogspanningslijn. Een dergelijke lijn brengt restricties met zich mee wat betreft hoogte van bouwwerken en nabijheid van bouwen. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen en derhalve wordt in dit beeldkwaliteitplan ook naar het bestemmingsplan verwezen.

Algemene voorwaarden:

Een verkaveling van het terrein is reeds opgesteld. De kavels aan de noordelijke kant van het terrein zijn zogenaamde zichtlocaties. De noordgevels van de gebouwen op deze kavels (kavel 1 en 3 en kavel 4 en 7) moeten als het ware één geheel vormen, ze zijn samen het gezicht van de Stadterij. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door het verplichten van het toepassen van materialen die per kavel staan omschreven.

Het terrein wordt doorsneden door een bovengrondse hoogspanningslijn. Dit brengt beperkingen in de bouwmogelijkheden met zich mee. Hiervoor wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan.

DE STADTERIJ

5

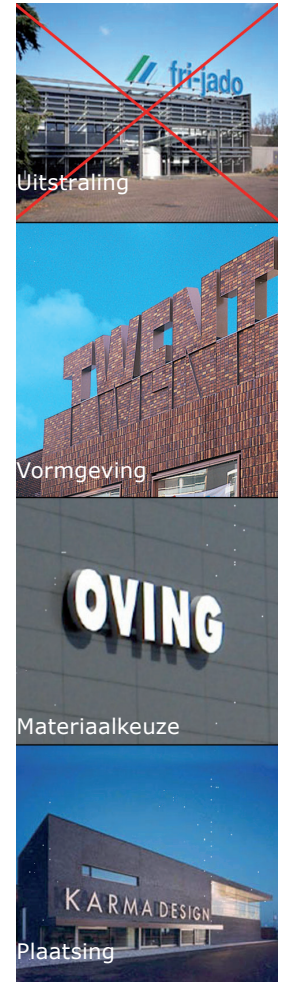


5.4 HET DIENBLAD

Het idee is het gehele terrein in een ontwerp vorm te geven. Dit komt de eenheid van het gebied ten goede en geeft een sterke drager, als het ware een dienblad, voor de verschillende bedrijven om zich op te presenteren. Op die manier krijgt de Stadterij de allure van een bedrijvenpark en gaat verder dan de willekeurigheid van een bedrijventerrein.

DE STADTERIJ

5



Reclame en bebording	Streven	Toets
Uitstraling	Reclame, bedrijfslogo's en naamvermeldingen moeten onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw en bijdragen aan de uitstraling van het terrein.	Voor afmetingen, uitstraling en bevestiging zie bijlage verlichting.
Vormgeving	Eigentijdse, technische uitstraling,	Voor afmetingen, uitstraling en bevestiging zie bijlage verlichting.
Materiaalkeuze	Duurzaam materiaal met mogelijkheid tot wisselen van bedrijfsgegevens.	Voor materialisatie zie bijlage : verlichting, en materialisatie
Plaatsing	Vrijstaand op bouwperceel of, op of aan een gebouw	Vrijstaan op bouwperceel: - oppervlakte per reclameobject tot 1m2 - de maximale breedte van het reclameobject is 2m. De bovenkant van het opschrift tot 2.5m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspand als maaiveld. - de afmetingen tot 2m2 - per terrein maximaal 2 reclameobjecten - de plaatsing van de reclame in relatie met de toegang en/ of ingang van het bedrijf Op of aan een gebouw: - de totale oppervlakte van het opschrift tot een maximum van 5% van de geveloppervlakte met een maximum van 4m2 - per gebouw 1 opschrift dat aan de straatzijde zichtbaar is. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan 1 straat hebben. Het aantal opschriften is dan 1 per naar straat gerichte gevel. - De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daar-aan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald
Vlaggen	Er dienen bij voorkeur geen vlaggen geplaatst te worden.	Gezamenlijke presentatie van de bedrijven m.b.t. b.v. masten bij de entree van het terrein.

DE STADTERIJ

5



Verlichting	Streven	Toets
Uitstraling	Suggestie van activiteit en levendigheid vergroten in de nachturen door de collectieve ruimtes en entreezone van het gebouw permanent te verlichten.	Minimale basisverlichting van begane grond
Verlichting entree	Suggestie van activiteit en levendigheid vergroten in de nachturen door de collectieve ruimtes en entreezone van het gebouw permanent te verlichten.	Permanent verlicht van binnenuit (dus ook 's nachts) als lichtbakens.
Verlichting gebouwen	Suggestie van activiteit en levendigheid vergroten in de nachturen door de collectieve ruimtes en entreezone van het gebouw permanent te verlichten..	Gebouwen mogen niet van buitenaf worden verlicht. Permanent verlicht van binnenuit (dus ook 's nachts) als lichtbakens.
Verlichting reclame/ bebording	Reclame, bedrijfslogo's en naamvermeldingen die verlicht zullen worden moeten onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw en bijdragen aan de uitstraling van het terrein.	Voor verlichting van reclame zie materialisatieblad: reclame

DE STADTERIJ

5

5.5 ARCHITECTUUR

Vormgeving	Streven	Toets
Vormgeving en uitstraling		De verschillende onderdelen van een bedrijf zoals de productiehal, showroom, kantoor en ontvangstruimte moeten een geheel vormen. Het geheel moet zich oriënteren op de straat. De gebouwen moeten een representatieve maar functionele uitstraling hebben. Blinde gevels aan publieke zijden moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Gebouwen op het bedrijventerrein moeten in bouwmassa van gelijke orde van grootte zijn. De gebouwen moeten in kleur, materiaal, architectuur en uitstraling met elkaar harmoniëren.
Breedte		Maximaal 80% van de kavel
Hoogte		De hoogte van de bebouwing mag maximaal 10 meter bedragen. Onder de hoogspanningslijn bevindt zich een hoogte restrictie.
Materiaalkeuze en kleurgebruik	Materialen moeten van duurzame kwaliteit zijn en in hun eigen natuurlijke kleuren worden toegepast	Per kavel is de materialisering van de bebouwing in het beeldkwaliteitplan opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de betreffende tekening met materialentabel. Er dienen alleen materialen te worden gebruikt die op de materialisatiebladen staan aangegeven. Alternatieven worden niet toegestaan. (omschreven baksteen per kavel mag max. 60% en minimaal 40% worden toegepast. De overige omschreven materialen mogen max. 40% worden toegepast
Luifels	Luifels dienen een bouwkundige en architectonisch onderdeel uit te maken van het gevelbeeld en niet over te komen als losse toevoegingen.	Het materiaal van de luifel dient gekozen te worden uit de materialen die in dit beeldkwaliteitsplan staan omschreven en een architectonisch onderdeel te maken van het gevelbeeld.
Afstand bebouwing van perceelsgrenzen.	De voorgevels moeten op 5 meter van de perceelsgrens worden gebouwd zodat over het gehele plan de voorgevels in 1 lijn staan.	De afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen zal minimaal 5 meter bedragen met die verstande dat de afstand van de bebouwing tot de as van eventuele interne ontsluitingswegen ten minste 10 meter zal bedragen.

DE STADTERIJ

5

Vormgeving	Streven	Toets
Dakvorm	Indien er een loods met een kantoorgedeelte wordt gebouwd moeten beide delen even hoog zijn om zo een goede samenhang te krijgen.	Alle daken zijn plat. De dakbeëindiging dient onderdeel te zijn van de architectuur van het gebouw. (Voor afwerking van de dakranden zie materialisatie bijlage voor dakranden)
Technische ruimten op daken	Technische ruimtes mogen zichtbaar zijn mits architectonisch ondergeschikt aan het bouwvolume.	De opbouwen van de technische installaties zijn gebundeld tot een volume. De wanden van de opbouw zijn van deo roosters, geperforeerd staal, rodeca of reglit en dienen onderdeel te zijn van het totale bouwvolume. Dit geldt ook voor toekomstige ontwikkelingen (airco's etc)
Afval-,opslag-,trafo voorzieningen e.d.	Opslagruimten, laad- en losvoorzieningen , afval- en materiaalopslag, technische installaties en andere utilitaire voorzieningen mogen geen negatieve uitstraling hebben op het terrein en moeten bij voorkeur inpandig of uit het zicht worden opgelost en aan openbare zijden verzorgd worden vormgegeven.	Zie ook bestemmingsplan "De Wieken West" paragraaf C, Artikel 6.5
Beveiliging	Rolluiken en andere beveiligingen aan representatieve ruimten aan de straatzijde moeten in het architectonisch ontwerp worden meentworpen en aan de binnenzijde van de pui worden bevestigd	Voor hekwerken zie materialisatieblad: hagen en hekwerken

DE STADTERIJ

5

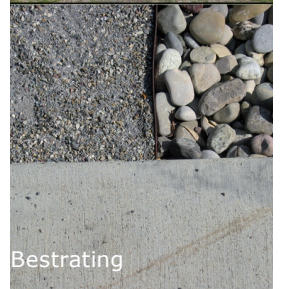
BEELDKWALITEITSPAN DE WIEKEN



Hagen



Hekwerken



Bestrating



Straatverlichting

Terrein	Streven	Toets
Hagen	Alle kavels zullen van elkaar en de openbare weg gescheiden worden door doorlopende hagen. Achter of in deze hagen kunnen eventueel hekwerken worden geplaatst, mits deze het beeld niet verstoren.	Zie materialisatie bijlage: hekwerken/hagen voor de verschillende opties.
Hekwerken	De kavels worden bij voorkeur niet afgeschermd door hekwerken of afrasteringen. Erfscheidingen en hekwerken langs gebouwen en de openbare ruimte moeten van duurzame kwaliteit zijn en mogen geen afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van het terrein (de doorlopende hagen).	Zie materialisatie bijlage: hekwerken/hagen voor de verschillende opties.
Straatverlichting	Aanleg en onderhoud van straatverlichting wordt in het parkmanagement geregeld.	Er zal 1 type straatverlichting worden gekozen voor het gehele plan. Deze zal in het parkmanagement worden bepaald.
Tuininrichting	Voor de inrichting van de 'tuinen' of tuingedeelten van de kavels (niet bebouwd of bestraat oppervlak) wordt uitgegaan van gras met bomen, hagen en grind dat aansluit op het openbaar terrein. Doel: eenheid met een parkuiterlijk.	
Parkeren	Parkeervoorzieningen mogen geen barrière vormen in de relatie tussen bedrijf en straat en moeten netjes worden vormgegeven, zoveel mogelijk achterop de kavel	

DE STADTERIJ

5

5.6 STEDENBOUW

Onderwerp	Streven	Toets
Entree	Het park kent één entree voor gemotoriseerd verkeer. Deze is gelegen aan de A.G. Bellstraat	Elke kavel heeft maximaal twee onsluitingen met elk een breedte passend bij de hiervan gebruikmakende voertuigen.
Achterkanten	Er zijn geen achterkanten en het terrein is van alle kanten goed zichtbaar. Parkeren en laad- en loszones dienen daartoe allemaal verzorgd te worden om de uitstraling van het terrein te verhogen.	Het gebouw moet alzijdig zijn. Achterkanten komen niet voor in het plan. Perceelsdelen grenzend aan het openbare gebied moeten de uitstraling van een voorterrein hebben.

DE STADTERIJ

5

5.7 MATERIALISATIE

Er mogen uitsluitend materialen worden toegepast die in dit beeldkwaliteitsplan staan omschreven.

Elk gebouw moet minimaal bestaan uit 50 % metselwerk.



blauw zwart metselwerk (alleen in deel A)
(concordia 0104052) (hoofdmateriaal)
(min 50% en max. 70% van het geveleppervlak)
voeg: in kleur van de steen



dubbel waalformaat bruin/zwart (alleen in deel A en B)
(concordia 0154126)
(min 50% en max. 70%)
voeg: in kleur van de steen



brons groen metselwerk (concordia 0160017)
(alleen toe te passen in deel B)
(hoofdmateriaal)
(min 50% en max. 70% van het geveleppervlak)
voeg: in kleur van de steen



paars rood metselwerk (concordia 0160005)
(alleen toe te passen in deel B)
(hoofdmateriaal)
(min 50% en max. 70% van het geveleppervlak)
voeg: in kleur van de steen

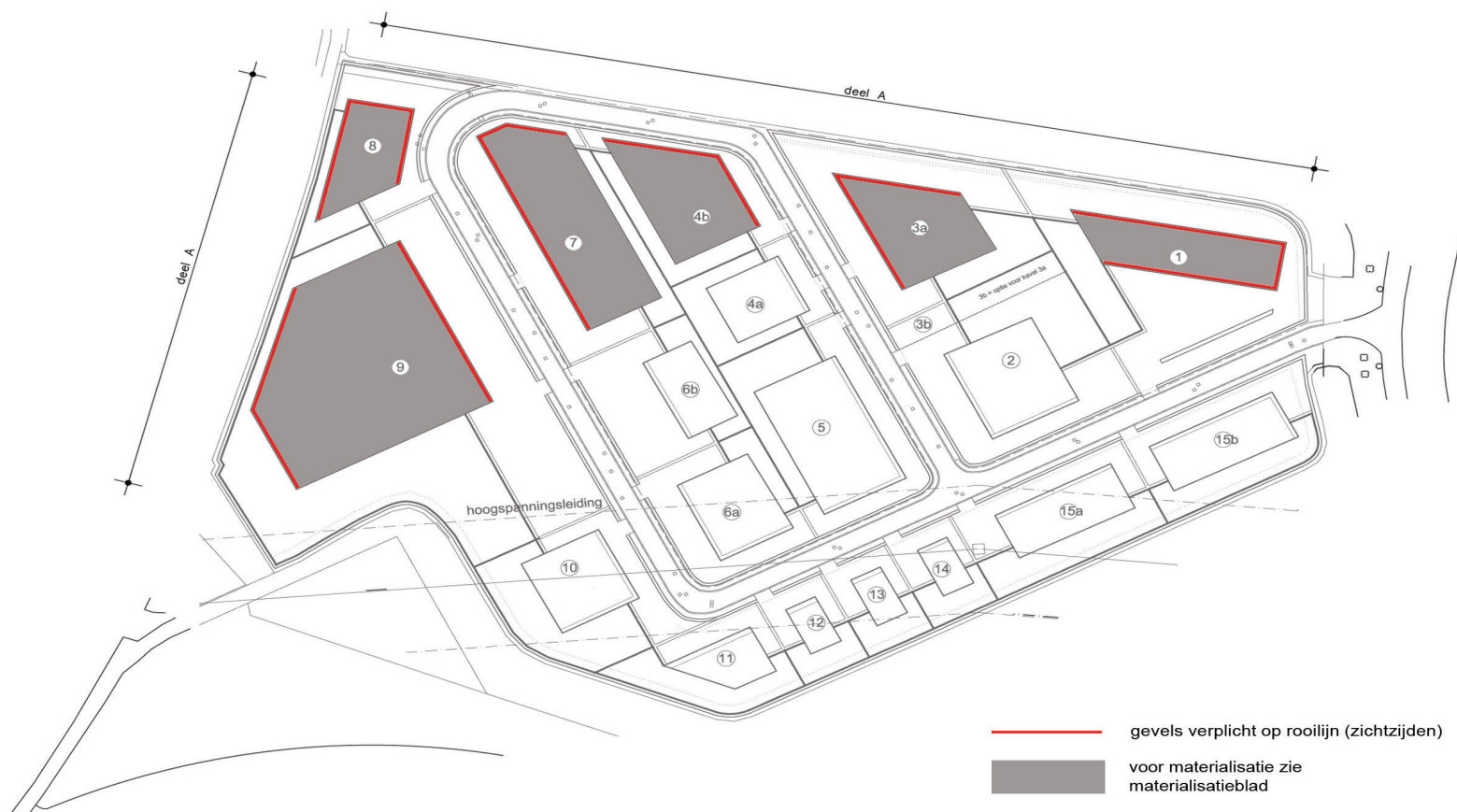


metselwerk verschillende kleuren
(alleen toe te passen in deel C)
(hoofdmateriaal)
(min 50% en max. 70% van het geveleppervlak)
voeg: in kleur van de steen



metselwerk verschillende kleuren
(alleen toe te passen in deel C)
(hoofdmateriaal)
(min 50% en max. 70% van het geveleppervlak)
voeg: in kleur van de steen

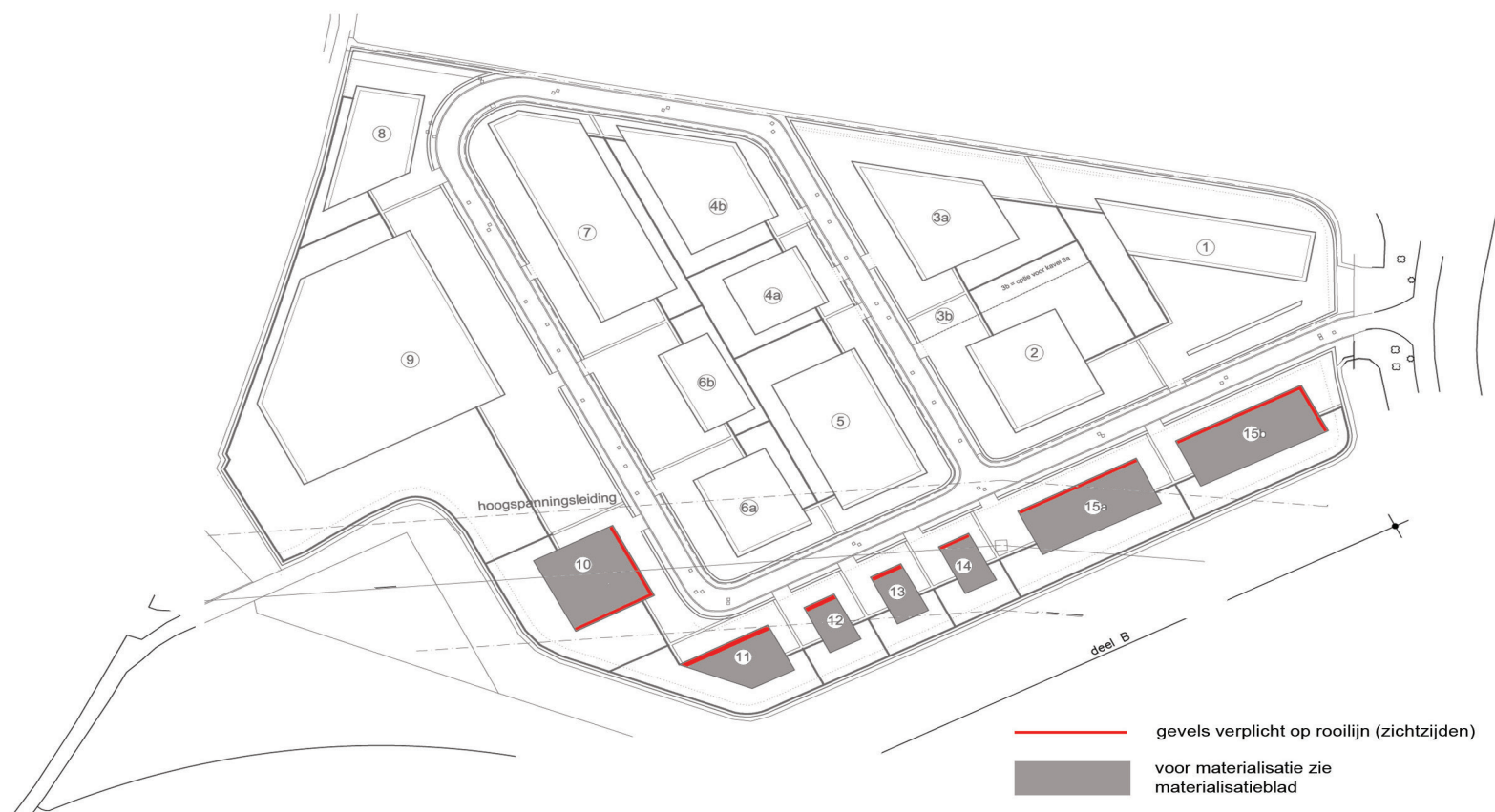
-deel A-



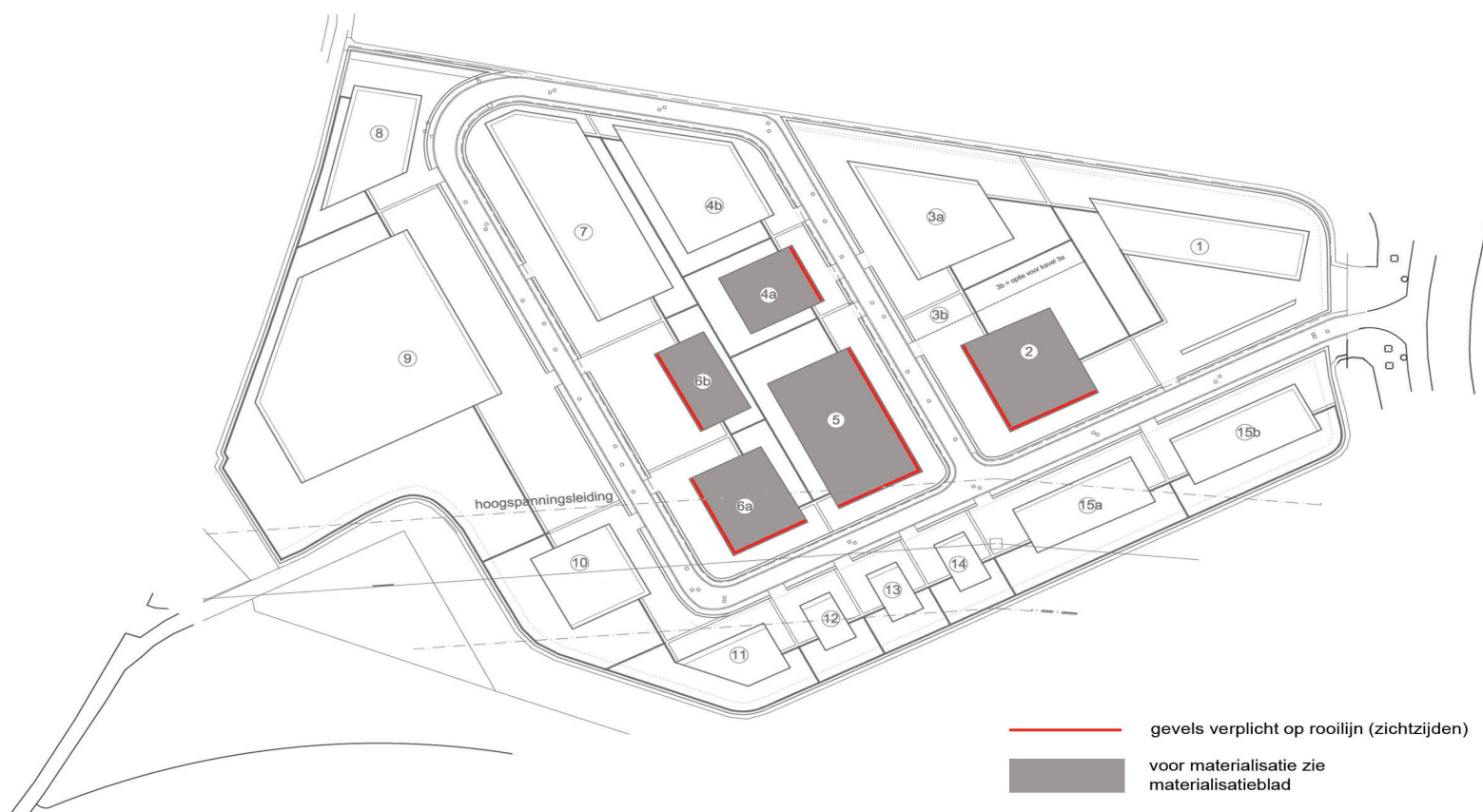
DE STADTERIJ

5

-deel B-



-deel C-



DE STADTERIJ

5



thermisch verzinkt stalen constructies



aluminium puien blank geanodiseerd



blank houten kozijnen



gevelbekleding beton
(max. 40% van het geveleppervlak)



blank houten gevelbekleding
(max. 40% van het geveleppervlak)
(larix of red cedar, FSC keur)



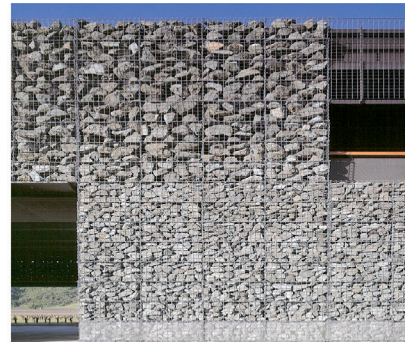
thermisch verzinkt stalen gevelbekleding (platen)
of: zinken gevelbekleding (verticale felsbanen)
met staande fels
(max. 40% van het geveleppervlak)
(overeenstemmen met gevelsparingen)



stalen gevelbekleding (platten)
roestbruin (max. 40% van het geveloppervlak)



rodeca gevelbekleding
(max. 40% van het geveloppervlak)
kleuren: wit, blauw, geel, rood, groen



schanskorf gevelbekleding
(max. 40% van het geveloppervlak)



reglit gevelbekleding
(max. 40% van het geveloppervlak)



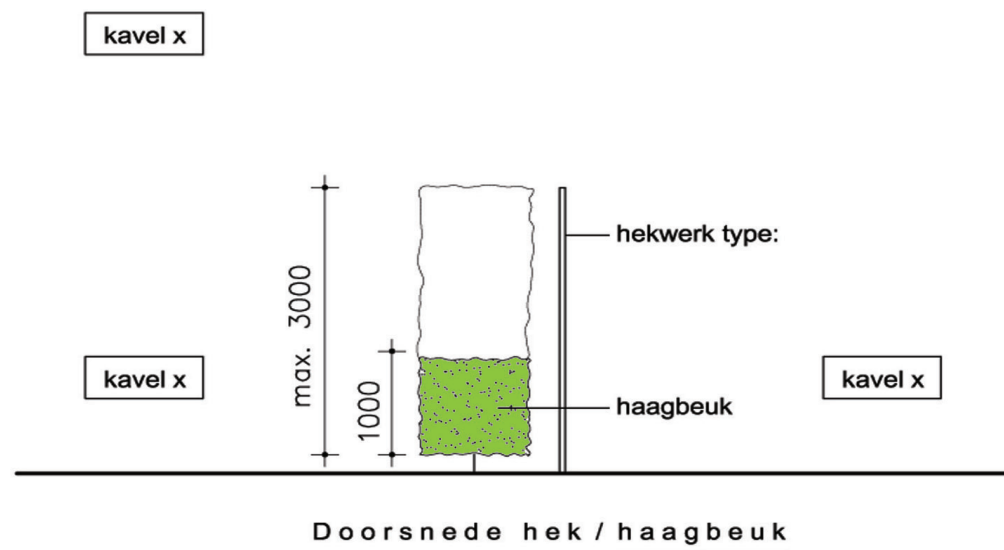
aluminium gevelbekleding type 22/76 ral 9007
(max. 40% van het geveloppervlak)

5.8 MATERIALISATIE HAGEN

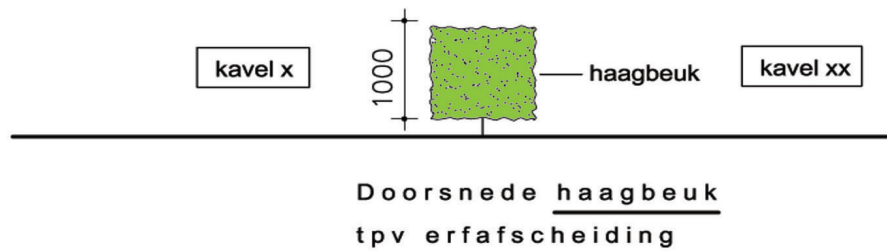
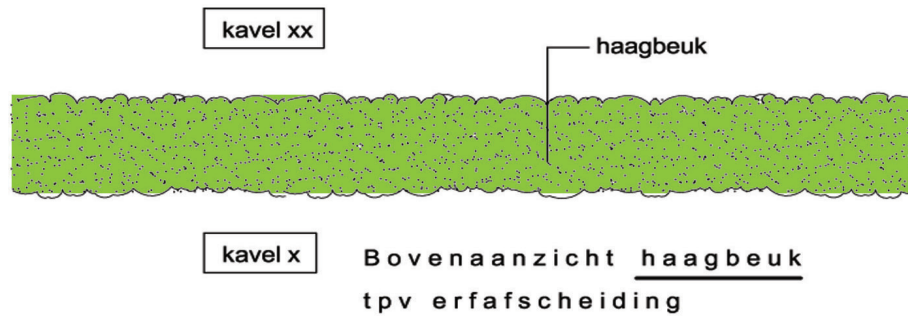
-hagen+hekwerken-



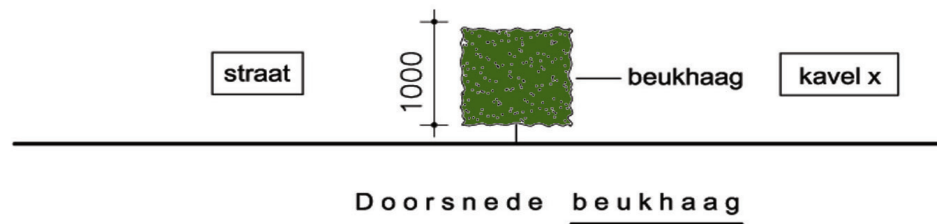
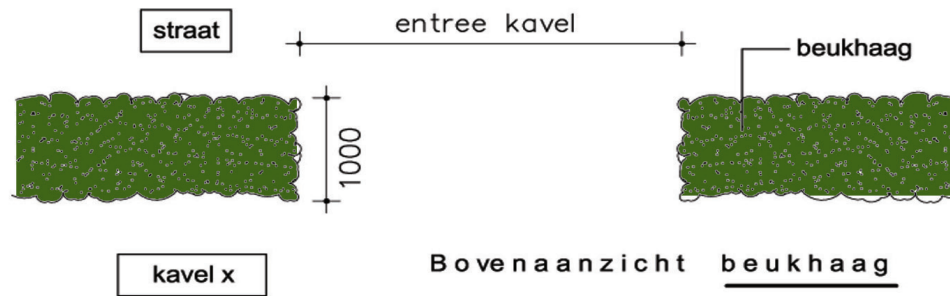
-hagen-



-hagen-



-hagen-



RECLAME

6

BEELDKWALITEITSPLAN DE WIEKEN



6.1 RECLAME

In bedrijfsgebieden kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende soorten boodschappen.

1. Naam-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf.
2. Gezamenlijke presentatie van de bedrijven met betrekking tot bijvoorbeeld masten bij de entree van het terrein.

Ad 1

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw wordt aangebracht, b.v. bij de entree en afgestemd wordt op de massa c.q. gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, de reclametekst boven of in de buurt van de entree of op de dakrand aanbrengen. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf in één lijn met ornamenten langs de weg. De hoogte van een dergelijke reclamezuil afstemmen op de hoogte van het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum van ongeveer 4 meter.

Ad 2

Ook is het mogelijk een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein, eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving, aan te brengen. De bewegwijzering vormt ook een onderdeel van de gezamenlijke presentatie.

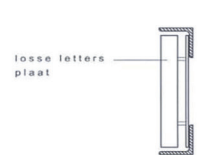
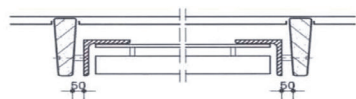
Reclame	A	B	C
Plaatsing	tegen de gevel	op de dakrand	vrijstaand (zuil)
Maximale afmeting	5% geveloppervlakte met een maximum van 10m ²	3% geveloppervlakte met een maximum van 5m ²	3m ²
Maximale lengte	gevelbreedte	een halve gevelbreedte	2m
Maximale hoogte	2m	0,8m	hoogte kantoor tot 4m
Aantal	n.v.t	n.v.t	
Nadere eisen	vormgeving, afmetingen, plaatsing afstemmen op de gevelopzet	losse tekens	- geplaatst bij toegang van het bedrijf: in één lijn met andere ornamenten, evenwijdig aan de weg; - zorgvuldige vormgeving en materiaaltoepassing uitermate belangrijk

Als de reclame een onderdeel is van de architectuur en daar iets aan toevoegt kan eventueel worden afgewerkt van de richtlijnen. Dit ter beoordeling van de supervisor.

RECLAME

6

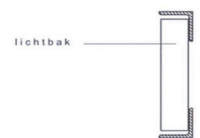
6.2 RECLAME "DE STADTERIJ"



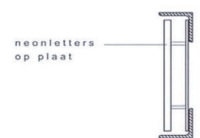
Reclame door middel van
"losse letters" gemonteerd op
de achterliggende gevel



Reclame op vlakke plaat



Reclame op lichtbak



Reclame in neon-letters

Niet toegestaan zijn:
-Uithangborden haaks op de gevel
-Reclame op gemetselde torens en penanten
-Vlaggen
-Luifeld met reclame

Afmeting reclame	A	B	C
Plaatsing	Tegen de gevel	Op de dakrand	vrijstaand
Maximale afmeting	5% geveloppervlakte met een maximum van 10m ²	3% geveloppervlakte met een maximum van 5m ²	3m ²
Maximale lengte	Gevelbreedte	Een halve gevelbreedte	2m
Maximale hoogte	2m	0,8m	Hoogte kantoor tot 4m
Aantal	n.v.t.	n.v.t.	2m
Nadere eisen	Vormgeving, afmetingen, plaatsing afstemmen op de gevelopzet	Losse tekens	-Geplaatst bij toegang van het bedrijf; in een lijn met andere ornamenten, evenwijdig aan de weg; -zorgvuldige vormgeving en materiaaltoepassing uitermate belangrijk

Reclame-uitingen waarvan afmetingen en aantallen groter zijn dan in de bovenstaande schema's is aangegeven, worden aangemerkt als ingrijpende wijziging van het gebouw en de omgeving en worden getoetst aan welstandcriteria zoals omschreven in de verschillende gebieden van de welstandsnota.

