

BEELDKWALITEITSPLAN

Broeklanden-zuid fase 3

23 februari 2023

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op Broeklanden-Zuid fase 3. De ontwikkeling wordt onderdeel van het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid. Broeklanden-Zuid ligt tussen het kanaal Almelo-De Haandrik, de Broeklandenweg, de Duitslandweg, het Veldpad, de Kuilenweg en de Broekdijk.

In het bestemmingsplan zijn (bouw)regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing en andere functies aan moeten voldoen voor het gehele bedrijventerrein van Broeklanden Zuid fase 3. Wat betreft het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing zijn er welstandscriteria. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Deze beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken.

Voor het bedrijventerrein Broeklanden-Zuid fase 2 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan worden ook van toepassing op fase 3. Omdat in het beeldkwaliteitsplan broeklanden zuid, fase 3 niet is opgenomen. Zijn de welstandscriteria voor fase 2 in dit beeldkwaliteitsplan vertaald naar fase 3.

JURIDISCHE STATUS

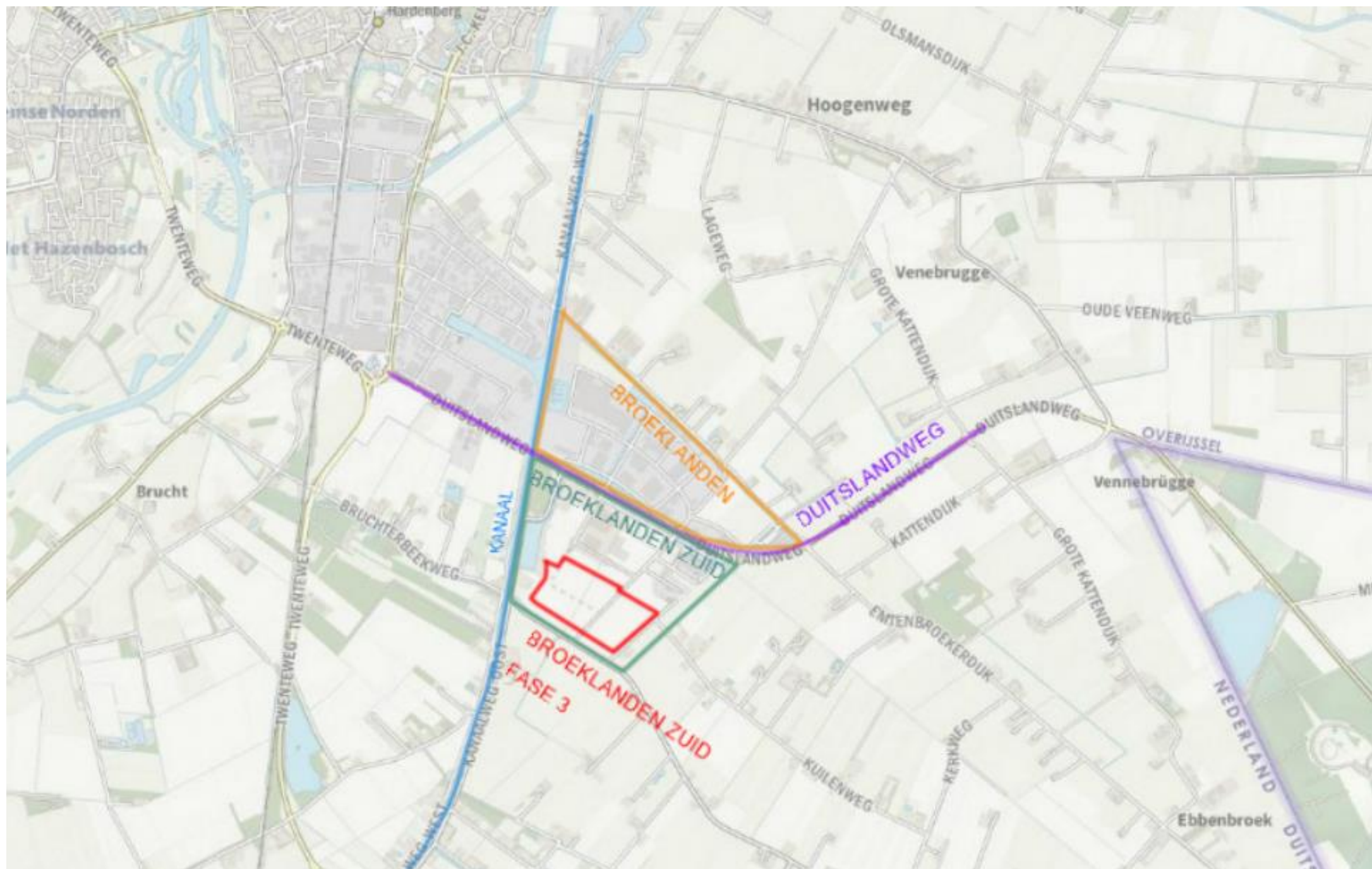
Dit document geldt als aanvulling op het beeldkwaliteitsplan broeklanden-Zuid en heeft betrekking op Broeklanden-Zuid fase 3
Dit document moet dan ook samen worden gelezen met beeldkwaliteitsplan broeklanden-Zuid.

De beeldkwaliteitsaspecten zoals opgenomen zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk bedrijfsmilieu tot stand' te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

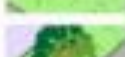
WERKWIJZE

Initiatiefnemers kunnen met een eerste idee of een al verder uitgewerkt bouwplan, langskomen op het welstand spreekuur van de gemeente. Daar kunnen de welstandsadviseur van de gemeente en de stadsbouwmeester een inschatting maken of de plannen binnen de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan passen. Zij zullen uiteindelijk de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel welstand beoordelen. Daarnaast denken zij constructief mee over het uiterlijk van een bouwplan. Uiteraard is dit onderdeel vrijblijvend. De praktijk leert dat een bezoek aan dit spreekuur in het begin van het proces vaak sneller een goed eindresultaat oplevert.



Broeklanden-Zuid fase 3 ligt tussen broeklanden zuid fase 2 en het landelijk gebied



-  Exploitatiegrens / fasegrens
-  Uitgeefbaar
-  Eigendom gemeente
-  Verkaveling (indicatief)
-  Rijbaan
-  Fietspad
-  Water
-  Talud
-  Eiland (indicatief)
-  Groen
-  Bestaande bomen
-  Bestaande bomen (indicatief)
-  Bomen hoofdstructuur
-  Bomen Randen
-  Bomen Landschappelijke inpassing
-  Houtwal





WELSTANDSCRITERIA – ZONE 2 REGULIER GEBIED

Beleid: deze kavels hebben minder invloed op de uitstraling van het gebied en de omgeving, daarom is hier meer vrijheid mogelijk qua vormgeving en kleurgebruik

CRITERIA

Structuur

- Situering: hoofdbebouwing (hoofdvorm) is gerelateerd aan de kavelgrenzen.

Hoofdvorm

- Heldere eenvoudige hoofdvorm.
- Diverse functies (de kantoorfunctie en industriële functie) zijn duidelijk afleesbaar binnen een samenhangend geheel.
- Dakvorm: plat dak is het uitgangspunt.
- Uitbreidingen of aanbouwen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De architectuurstijl is zakelijk en functioneel.
- Utilitaire bouwwerken zijn zuiver en doelmatig

Vormgevingen.

- De architectuur is afgestemd op de functie en vormt een helder geheel.
- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- De entree van het gebouw is duidelijk zichtbaar binnen de gevelopbouw en vanaf de openbare weg.

- De gevels, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, zijn representatief en aantrekkelijk vormgegeven.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Het materiaalgebruik is vrij, mits deugdelijk en samenhangend toegepast.
- Het kleurgebruik is vrij, met uitzondering van extreem felle kleuren of extreem glimmend materialen.

Reclame

- Reclame-uitingen en de naam van het bedrijf dienen in de architectuur opgenomen te worden, aan/op de gevel.
- De reclame uiting wordt afgestemd op de architectuur van het gebouw.
- Per bedrijf is maximaal 1 losstaande reclamezuil toegestaan.

Voor de overige aspecten (algemene criteria) blijft de huidige welstandsnota van toepassing



WELSTANDSCRITERIA – ZONE 3

BROEKDIJK

Beleid: de kavels nabij de Broekdijk zijn belangrijk voor het aanzicht van het industriegebied en hier wordt een hogere architectonische kwaliteit gevraagd dan in 'zone 2 regulier gebied'

CRITERIA

Structuur

- Situering: hoofdbebouwing (hoofdvorm) is gerealiseerd aan de kavelgrenzen

Hoofdvorm

- Heldere eenvoudige hoofdvorm in aansluiting op de omgeving.
- Diverse functies (de kantoorfunctie en industriële functie) zijn duidelijk afleesbaar binnen een samenhangend geheel.
- De functie van het bedrijf is afleesbaar in de architectuur en draagt bij aan de representatie.
- Dakvorm: plat dak is het uitgangspunt.
- Uitbreidingen of aanbouwen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- De gevels, gericht op het buitengebied/ Broekdijk en zijgevels grenzend aan de openbare weg dienen representatief te worden vormgegeven.
- De architectuurstijl is zakelijk en functioneel.

- De gevelcompositie, de plaats, de afmetingen en verhoudingen van gevelopeningen zijn op elkaar afgestemd.
- Gevelvlakken langer dan 25 meter worden voorzien van een duidelijke geleding.
- De entree van het gebouw is duidelijk zichtbaar binnen de gevelopbouw en vanaf de openbare weg.
- De gevels, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, zijn representatief en aantrekkelijk vormgegeven.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Het materiaalgebruik is vrij, mits deugdelijk en samenhangend toegepast.
- Het kleurgebruik is vrij, met uitzondering van extreem felle kleuren of extreem glimmend materialen.

Reclame

- Reclame-uitingen en de naam van het bedrijf dienen in de architectuur opgenomen te worden, aan/op de gevel.
- De reclame uiting wordt afgestemd op de architectuur van het gebouw. Per bedrijf is maximaal 1 losstaande reclamezuil toegestaan.

Voor de overige aspecten (algemene criteria) blijft de huidige welstandsnota van toepassing



ORIËNTATIE EN REPRESENTATIVITEIT

Op de bijgevoegde afbeelding is aangegeven waar de bebouwing beoordeeld wordt op de representativiteit van de (voor)gevel(s).



De belangrijke representatieve gevels / bebouwing met een meerzijdige oriëntatie is hierboven weergegeven.
representatieve voorgevels

ERFAFSCHEIDINGEN

In de beleving van het industriegebied is een goede erfafscheiding van de openbare ruimte van groot belang

In de criteria wordt voor de erfafscheiding onderscheidt gemaakt erfafscheiding langs het openbaargebied van de binnenwegen en de erfafscheiding aan de Broekdijk zijde. Bij deze laatste soort wordt een hoogwaardige, natuurlijke oplossing vereist.

CRITERIA

Erfafscheiding openbare gebied - binnenwegen

- De erfafscheiding is eenvoudig, uniform en transparant. Een spijlenhekwerk vormt het uitgangspunt.
- Kleur: Zwart of Grijs.;
- Zorgvuldige groene overgang is aanbevolen.

Erfafscheiding Broekdijk zijde

- Realiseer op de erfgrenzen die vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn groene erfafscheidingen van streekeigen hagen
- Combineer eventueel benodigde hekken met hagen als erfafscheiding.



De belangrijke overgangen van openbaar gebied naar privéterrein, de relevante erfafscheidingen, zijn in het groen weergegeven. Met roze is de belangrijke overgang naar het buitengebied aan de Broekdijk zijde weergegeven.

EXTRA AANDACHT OVERGANG BUITENGEBIED

De overgangszone borgt een zorgvuldige overgang tussen het buitengebied en de ontwikkelingen. De zone met onder andere opgaand groen verzacht het aanzicht op de bebouwing

CRITERIA

- Versterk van de natuurwaarde
- De bebouwing is tussen de bomen van de overgang door deels zichtbaar.
- Realiseer doorzichten van en naar de bebouwing en het Reestdal.
- -Sluit aan met paden op de bestaande routes aan de zuidzijde.
- - Waar de recreatieve route over of direct langs een ontwikkelveld loopt dient deze in de planvorming te worden meegenomen



De belangrijke overgangen naar het buitengebied



