

**Biedt
Ruimte**



Het vizier op de leefomgeving

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

De Esch 0 Staphorst

7 november 2023

INFO@BIEDTRUIMTE.COM
0529 703 300
WWW.BIEDTRUIMTE.COM

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Staphorst
Opdrachtnemer:	BiedtRuimte Heinoseweg 6A René@biedtruimte.com 06 205 800 61
Projectteam	Johan Knoll (gemeente Staphorst, projectleider) René Nijmeijer (BiedtRuimte, adviseur ruimtelijke ontwikkeling) Ilze Kociņa (BiedtRuimte, landschapsarchitect) Kathinka Hoek (BiedtRuimte, stedenbouwkundig- en landschapsontwerper)
Projectgegevens:	Beeldkwaliteitsplan De Esch 0 Staphorst Dalfsen 7 november 2023 Beeldkwaliteitsplan

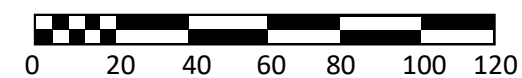
INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding.....	5
2 Stedenbouwkundig plan.....	7
2.1 Nieuwe ontwikkeling passend in Staphorst	7
2.2 Bijzondere locatie met hoogwaardige uitstraling.....	7
2.3 Op natuurlijke wijze passend in de omgeving.....	7
2.4 Goed vindbaar en makkelijk oriënteren.....	11
2.5 Gastvrije openbare ruimte.....	13
3 Beeldkwaliteit.....	14
3.1 Criteria bebouwing.....	14
3.2 ..Criteria buitenruimte eigen terrein.....	19
3.3 Criteria buitenruimte openbaar.....	24
4 Bijlagen.....	26
4.1 Stedenbouwkundig plan met kadastrale ondergrond.....	27
4.2 ..Nieuwe rotonde, benodigd grondgebruik van derden.....	28
4.3 Voorstel kaveluitgifte met oppervlaktes.....	29
4.4 ..Grondwaterspiegel	29



De markante positie van De Esch 0 aan de A28 maakt deze het visitekaartje voor de bedrijvigheid van Staphorst. De plek vraagt om een gemengd bedrijventerrein met een hoogwaardige, duurzame uitstraling die verankerd is in een sterk groen raamwerk.

Schaal 1:2000



1 | Inleiding

Het visitekaartje van Staphorst

De gemeente Staphorst gaat het bedrijventerrein de Esch 0 ontwikkelen. Deze is het vervolg op de eerdere uitbreidingen van de Esch 1 tot en met 5 maar onderscheidt zich door zijn markante ligging aan de A28. Dit maakt het nieuwe bedrijventerrein het visitekaartje van Staphorst. Door hier te kiezen voor een combinatie van bedrijven en kantoren ontstaat er hoogwaardige en duurzame uitstraling die past bij deze locatie. Door de ontwikkeling daarnaast te verankeren in een sterk groen raamwerk ontstaat er een verbinding tussen dorp en het landschap.

Het beeldkwaliteitsplan als leidraad en inspiratiedocument

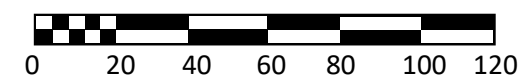
Dit document bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de basis, het Stedenbouwkundig plan deze vormt de input voor het bestemmingsplan. Het tweede deel is het BKP. Het beeldkwaliteitsplan is in de eerste plaats een inspiratiedocument dat tot een een hoogwaardige en duurzame inrichting van De Esch 0 moet leiden. De toetsingscriteria zijn daarbij helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambities van de gemeente worden gewaarborgd. Tegelijk laat het beeldkwaliteitsplan voldoende ruimte aan wensen van opdrachtgevers en initiatiefnemers en aan de creativiteit van architecten om individuele vertalingen vorm te geven. Het doel is daarom een kader te scheppen waarmee het beoogde eindresultaat kan worden bereikt dat vastgelegd is in het bestemmingsplan. Ten slotte zijn ook de klimaatmaatregelen die bedrijven zelf moeten nemen in het voorkomen van wateroverlast en hittestress, opgenomen in het BKP.

Om dit doel te realiseren kan dit beeldkwaliteitsplan op drie manieren gebruikt worden:

- 1. Beleidskader:** de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied.
- 2. Ontwerp- en uitvoeringskader:** voor ontwikkelaars en architecten en overige betrokkenen bij het realiseringstraject vormt het een referentiekader.
- 3. Toetsingskader:** voor de vergunningverlener en Welstandscommissie geldt het plan als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.



Schaal 1:2000



2 | Stedenbouwkundig plan

De Esch 0 ligt in de gemeente Staphorst, ingeklemd tussen de Achthoevenweg en de A28. Aan de zuidzijde sluit het nieuwe bedrijventerrein op het bestaande industrieterrein De Esch. Het plangebied is ongeveer 6 hectare groot.

2.1 Nieuwe ontwikkeling passend in Staphorst

Hoewel de invulling van De Esch 0 deels anders is dan het bestaande bedrijventerrein is het belangrijk dat beide één geheel vormen. In de opzet van het stedenbouwkundig plan is dit gedaan door bestaande structuren door te trekken of te versterken. Dit is terug te zien in de nieuwe wegen-, waterstructuur en opbouw in bouwhoogtes.

De opzet van de nieuwe wegenstructuur en het groen ligt vast maar de invulling van de kavels daarbinnen is flexibel. De kavelmaten variëren tussen minimaal 1.500 m² en maximaal 5.000 m². Hiermee kan afhankelijk van de behoefte in de markt flexibel worden ingesprongen op het uitgeven van grotere of kleinere kavels.

Een nieuw element is de groene wig waarmee het zicht op reeds aanwezige bedrijven (voor een deel) wordt behouden. Deze wig heeft daarbij niet alleen een visuele functie maar wordt ook gebruikt voor de buffering van water, als wandelroute en als ecologische verbinding naar de groene zone langs de A28.

2.2 Bijzondere locatie met hoogwaardige uitstraling

De Esch 0 ligt op een prominente plek aan de A28. Dit biedt kansen om de bedrijvigheid van Staphorst naar buiten toe te presenteren. Om een hoge kwaliteit aan bebouwing te kunnen realiseren is er gekozen voor een menging van kantoren en bedrijven. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om net wat extra te kunnen doen aan de architectuur en vormgeving van de gebouwen. De criteria in het hoofdstuk over beeldkwaliteit waarborgen dat de bebouwing ook past binnen het ingetogen karakter van Staphorst.

2.3 Op natuurlijke wijze passend in de omgeving

Om de bebouwingsmassa op natuurlijke wijze aan te laten sluiten op het bestaande bedrijventerrein en de omgeving zijn er eisen gesteld aan de positionering, grootte en hoogte van de gebouwen.

Situering

Alle bedrijfspanden moeten zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingswegen. Gebruikers kunnen zich zo goed oriënteren en de presentatie van de bedrijven is optimaal. De bebouwing moet minimaal 5 meter uit de perceelgrens, die grenst aan de openbare ruimte worden gebouwd. Zo blijft er voldoende lucht tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

Minimaal 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw moet aan de straatzijde worden gebouwd. Daarmee wordt er voorkomen dat loodsen met blinde gevels direct aan de weg komen te staan. Een uitzondering hierop vormen

de hoekkavels die zich naar twee zijden oriënteren. Hierbij mag de 40% verdeeld worden over twee zijden waarbij deze wel aansluitend één geheel moeten zijn (Het is dus niet mogelijk het gevelbeeld in tweeën te knippen maar wel als het ware "de hoek om te vouwen").

De voetprint is standaard rechthoekig van opzet. Op bijzondere hoeken of bij bedrijfsverzamelgebouwen zijn afwijkende vormen toegestaan, mits ze stedenbouwkundig acceptabel zijn en architectonisch van toegevoegde waarde zijn. Dit kan door aan te tonen dat het afwijkende model passend is in relatie tot de beeldkwaliteit, welstand en het functioneren van het gebouw/terrein.

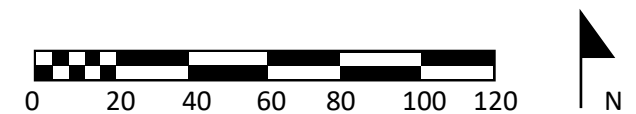
Bouwvlak

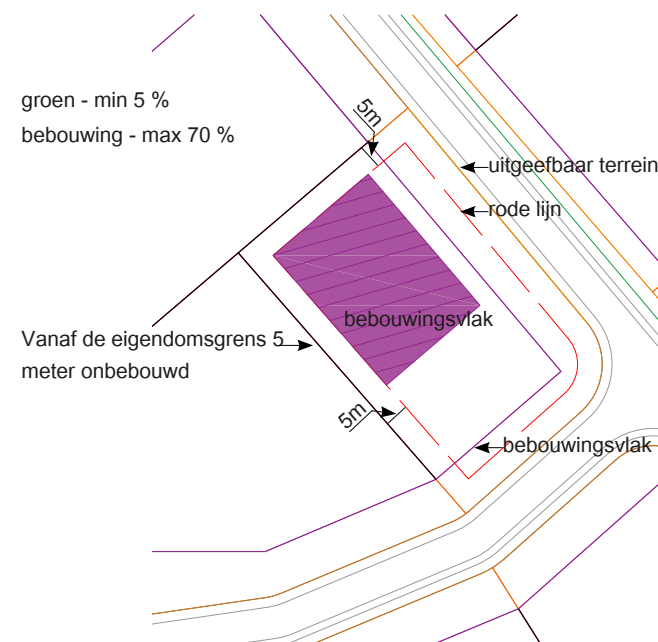
Het paarse bouwvlak op de kaart is het gebied waarbinnen de bebouwing moet komen te staan. Daarbij wordt een afstand van 32 meter ten opzichte van de buitenste markering van de A28 gehanteerd in verband met geluid en externe veiligheid. Bebouwing staat binnen de bouwvlakken minimaal 5 meter uit de perceelsgrens die grenst aan de openbare ruimte (licht grijs).

De flexibele verkaveling zorgt ervoor dat er nu geen grenzen aan zijn gegeven tussen de onderlinge percelen. In de uitwerking moet er rekening worden gehouden met een grens van minimaal 5 meter ten opzichte van de zijdelingse percelen. Hiermee blijft er voldoende lucht tussen de gebouwen en wordt de kans op brandoverslag verkleind.



**Biedt
Ruimte**
Het vizier op de leefomgeving





Schematische principe-uitwerking kavels

Bouwhoogte

De bouwhoogte op Esch 0 varieert. Door de bijzonder ligging als entree van Staphorst zijn er langs de A28 twee hogere gebouwen mogelijk van maximaal 20 meter. Deze twee markante punten vormen zo landmarks aan de snelweg. Aan deze gebouwen worden ook extra eisen gesteld op het vlak van architectuur.

Daarachter is de bebouwingshoogte gelijk aan de eerdere Esch-gebieden, namelijk 15 meter. Richting de bestaande bedrijven aan o.a. de Achthoevenweg is voor een bebouwingshoogte van 10 meter gekozen. Zo ontstaat een passende overgang naar de bestaande bebouwing.

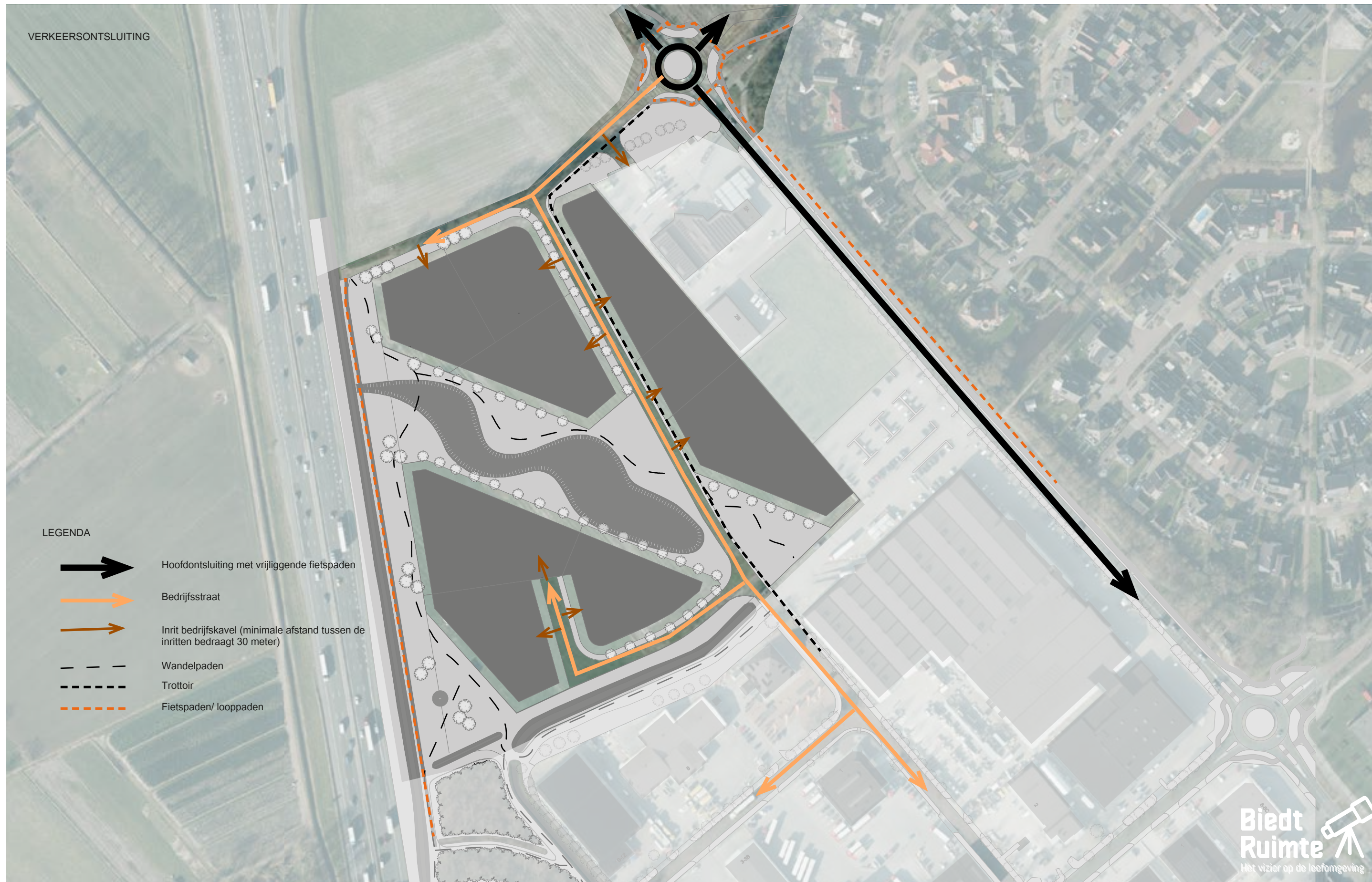
Bebouwingspercentage

De korrelgrootte moet passen binnen het totale beeld van het bedrijventerrein. Dit betekent dat grote units zoals een distributiecentrum op deze plek niet zijn toegestaan.

Daarnaast worden er eisen gesteld aan de maximale hoeveelheid bebouwing per perceel. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak van een bedrijfskavel moet minimaal 40% bedragen en maximaal 70%. Deze minimale eis zorgt ervoor dat de kavel met het oog op duurzaamheid intensief wordt gebruikt. Afwijking is met een goede ruimtelijke onderbouwing en in overleg met de gemeente mogelijk. Voorwaarde voor het invullen van het maximale

bebouwd oppervlak is voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren en laden/lossen..

Door de minimale afstandsmaten tussen bebouwing en perceelsgrenzen en het openbare terrein, blijft er zelfs met het relatief hoge bebouwingspercentage, voldoende 'lucht' in het plan.



2.4 Goed vindbaar en makkelijk oriënteren

Het nieuwe bedrijventerrein wordt aangesloten op de Wethouder Ohmannstraat. Door de weg daarbij door te koppelen naar de Hoogeweg wordt het gehele bedrijventerrein nu ook aan de noordzijde ontsloten. Dit zorgt voor een betere bereikbaarheid van alle bedrijven aan de noordzijde. De nieuwe weg is in het profiel iets geknikt. Hiermee wordt haaks aangesloten op de kavelstructuren in het landschap en is hard rijden over lange stukken minder aantrekkelijk. Op de hoek van de Achthoevenweg met de Hoogeweg is ruimte gereserveerd voor een rotonde om zo te zorgen voor een veilige verkeersafwikkeling.

Grote parkeerplaatsen uit het zicht

Vanuit de hoofdonthoofding lopen twee takken het gebied in naar de nieuwe bouwvlakken aan de A28. Deze worden dus via de achterzijde ontsloten waardoor de gevels die in het zicht van de snelweg liggen niet worden ont-sierd met grote parkeerplaatsen.

Goed toegankelijke kavels

De bedrijfskavels worden ontsloten via de openbare weg. Meerdere inritten per kavel zijn niet toegestaan. De inritten hebben een maximale breedte van 8.00 meter. De afstand tussen de inritten bedraagt minimaal 30 meter.

Parkeren op eigen terrein

Parkeren voor eigen gebruik en bezoekers moet volledig op eigen terrein plaatsvinden. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw moet een parkeer-berekening worden toegevoegd. Deze moet worden opgesteld aan de hand van de parkeernota van de Gemeente Staphorst.

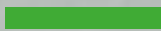
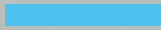
Ruimte voor voetgangers

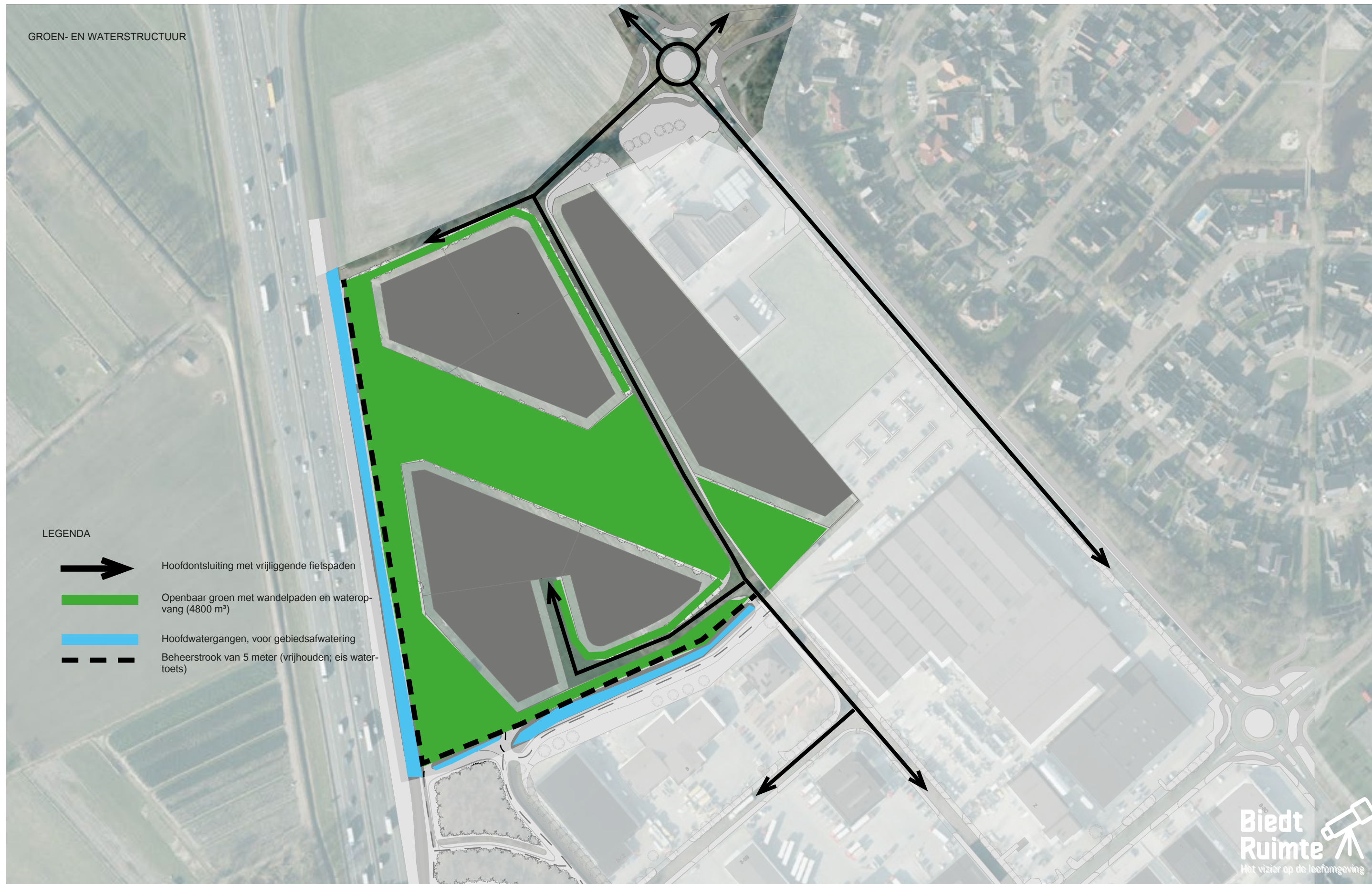
Naast het autoverkeer wordt ook de padenstructuur voor voetgangers uitgebreid. Via de Hoogeweg loopt er een nieuw wandelpad door de groe-ne zone van de A28 die aansluit op de Wethouder Buitenhuisstraat. Een korter ommetje is mogelijk door terug te steken door de groene wig naar de Wethouder Ohmannstraat. De route is daarmee niet alleen aantrekkelijk voor medewerkers van de kantoren en bedrijven maar ook voor bewoners van Staphorst die bijvoorbeeld een rondje met de hond willen lopen.

Herkenbaar vanaf de A28

Om de herkenbaarheid van de verschillende bedrijven op het terrein te vergroten is het mogelijk één reclamemast in de groene zone aan de A28 te plaatsen. De mast heeft een maximale hoogte van 35 meter.

LEGENDA

-  Hoofdontsluiting met vrijliggende fietspaden
-  Openbaar groen met wandelpaden en wateropvang (4800 m³)
-  Hoofdwatergangen, voor gebiedsafwatering
-  Beheerstrook van 5 meter (vrijhouden; eis water-toets)



2.5 Gastvrije openbare ruimte

Een intensief bebouwd en gebruikt bedrijventerrein vraagt om een goede groen-, blauwe dooradering. Hiermee ontstaat een netwerk van water en groen dat de bebouwing met het landschap verbindt.

Groene wiggen

Om deze netwerken te versterken wordt de bestaande watergang, op het bedrijventerrein doorgetrokken langs de A28. Door daarbij flauwe natuurvriendelijke oevers aan te leggen ontstaat een aantrekkelijke plek voor mens en dier.

Waterbuffering

Daarnaast komt er een centrale groene ruimte tussen de twee bouwvlakken langs de A28. Deze wig van 50 meter is een zichtlijn richting bestaande bedrijven, maar is tegelijkertijd ook een belangrijke infiltratiezone voor hemelwater van daken en wegen. Wadi's zorgen voor een natuurlijk open beeld. In de randen van de groene wig worden bomen geplaatst om de hardheid van de wanden te verzachten. Deze worden ook beperkt in clusters geplant in de groene zone langs de A28 waarbij het in de positionering belangrijk is rekening te houden met de zichtbaarheid van de bedrijven.

Ecologie

Flauwe oevers, extensieve bermen en wadi's dragen bij aan de ecologische waarde van het bedrijventerrein. Naast een aantrekkelijk beeld hebben de extensieve bloem- en kruidenrijke gazons ook minder onderhoud nodig waarmee ze goedkoper zijn in beheer.

Bij de toepassing van beplanting is het belangrijk om te kiezen voor inheemse streekeigen soorten. Deze zijn ecologisch waardevol en zorgen voor een natuurlijke overgang tussen het bedrijventerrein en het kenmerkende Slagenlandschap dat Staphorst omringt.

3 | Beeldkwaliteit

Het doel van opgestelde criteria voor de beeldkwaliteit is om te kunnen sturen in de realisatie van een herkenbaar, aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein.

De belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:

- rustige en ingetogen vormgeving passend bij het dorp Staphorst;
- speciale aandacht voor vormgeving van gevels op de zichtlocaties aan de A28;
- het inpassen van noodzakelijke onaantrekkelijke elementen zoals opslag, laden en lossen;
- zorgvuldige vormgeving van de overgang van de openbare ruimte naar de privé-ruimte;
- samenhang en eenvoud in de inrichting van de openbare ruimte.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de volgende criteria.

3.1 Criteria bebouwing

Hieronder valt alle vormgeving en architectuur die van toepassing is op de te bouwen bedrijfspanden.

Bouwvolume

De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen. Kantoorruimtes, showrooms, entrees, erkers en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen. Door middel van verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken en 'gaten' in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek. Luifels zijn alleen toegestaan bij de laad- en losruimtes, aan de zij- en/of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn onderdeel van het architectonische ontwerp. De gebouwen hebben platte daken. Naast het hoofdvolume is er ook een mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen. In volume mag het bijgebouw niet concurreren met het hoofdgebouw (duidelijk onderscheid). Bij voorkeur worden de bijgebouwen geïntegreerd in het hoofdvolume. Als er geen mogelijk bestaat om de bijgebouwen te integreren (bijvoorbeeld i.v.m. brandveiligheid) moet het bijgebouw in architectuur en uitstraling afgestemd worden met het hoofdgebouw. De beeldkwaliteitseisen gelden zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen.



Verbijzondering massa door verspringing of verticale accenten in gevel



Geen dichte dozen maar aansluiten bij de maat en schaal van de plek



Luifels (alleen toegestaan bij laad- en losruimtes) zijn onderdeel van architectuur



Kantoordeel en bedrijfshal worden als één architectonisch geheel ontworpen



Hoek accenten bouwen getrapt af richting omliggende percelen



Gebouw reageert in vorm op omgeving



Geleding overwegend horizontaal met verticale elementen



Spel tussen materiaalgebruik en het ritme van raampartijen



Detailering in dakrand en hoekoplossingen



Dit gebouw is eigentijds maar is te klassiek in beeld



Installaties moeten opgelost te worden achter een verhoogde borstwering of intern



Gevels die grenzen aan de openbare ruimte moeten zich alzijdig oriënteren

Gevels

De gevels hebben een overwegend horizontale geleding. Deze horizontale belijning van de gebouwen past in het weidse vlakke landschap waarin Staphorst ligt. Om gebouwen te accentueren voor bijvoorbeeld een entreepartij of hoogte accent mag er een ondergeschikte verticale geleding worden aangebracht. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleding van de gevel aan te brengen, maar ook bijzondere detaillering kunnen hieraan bijdragen (bijvoorbeeld hoekoplossingen, dakranden, verbijzondering in metselwerk et cetera). De gevels hebben een strakke, moderne uitstraling die niet te 'schreeuwerig' is. Bedrijfsgebouwen op de zichtlocaties moeten zich duidelijk profileren aan de A28. Dit betekent dat er in de beoordeling hogere eisen worden gesteld aan architectuur, uitstraling en detaillering. De zijde van het gebouw aan de voorgevelrooilijn moet zich als voorgevel presenteren aan de weg. Wanneer het gebouw met meer zijden aan de openbare ruimte grenst, worden de gevels alzijdig ontworpen. Blinde gevels zijn hier niet toegestaan. Ook geldt dat gevels evenwijdig aan de bouwvlakdelen behoren te lopen. De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen met platte daken. Op hoeken van kavels of bedrijfsverzamelgebouwen zijn afwijkende footprints wel mogelijk (bijv. zaagtandmodel). Gevels hebben een moderne uitstraling maar moeten wel, passend bij Staphorst ingetogen zijn in uitstraling. Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) moeten zo veel mogelijk worden opgelost binnen het bouwvolume. Als dit niet mogelijk is mogen ze in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Een opstaande dakrand (borstwering) om de installaties te maskeren is een mogelijkheid om dit te ondervangen. De installaties op het dak mogen niet uitkomen boven de maximale toegestane bouwhoogte.



Maximaal twee materialen met één accent aan één gevel



Minimaal gebruik van kunststoffen en staalplaat in gevels



Te uitgesproken en harde kleuren die niet passen in het landschap



(Deels) glazen gevels zijn toegestaan mits deze niet gespiegeld of gekleurd zijn



Kleurspectrum

Materiaalgebruik en kleur

De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van duurzame materialen zoals baksteen, met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas. Het gebruik van kunststoffen wordt geminimaliseerd, omdat deze snel verkleuren, vervuilen en verouderen. Het gebruik van spiegelen of gekleurd glas is niet toegestaan.

In het bijgaande kleurspectrum wordt een overzicht gegeven van het toepasbare kleuren. Daarbij is er gekozen voor ingetogen aardse tinten passend op de grens van het dorp naar het landschap. Contrast kan worden gemaakt door lichte en donkere tinten met elkaar te combineren. Het belangrijkste criterium daarbij is dat er een rustig en evenwichtig totaalbeeld ontstaat.



Eén constructieve reclame uiting toegestaan



Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur



Reclame is helder maar ingetogen en onderdeel van de architectuur



Reclame uitingen maximaal één maal per gevel



geen reclame uitingen boven dakrand



Per perceel is één collectieve reclamezuil toegestaan

Reclame-uitingen

Voor bedrijven is herkenbaarheid noodzakelijk. Zeker op een zichtlocatie maar ook in het straatbeeld tussen de andere panden. Dit kan door een beeldmerk aan het gebouw. Om deze te laten passen binnen het totaalbeeld van een ingetogen bedrijventerrein zijn er een aantal randvoorwaarden:

- het beeldmerk is onderdeel van het architectonische ontwerp van het gebouw en wordt meegenomen in de Welstandsbeoordeling;
- De reclame mag niet te "schreeuwend" zijn;
- De reclame moet van bescheiden omvang zijn in relatie tot het geveloppervlak;
- Er mag maximaal één constructieve reclame uiting op de gevel in de vorm van een bedrijfsnaam met eventueel het logo;
- Op de overige gevels worden in principe geen reclame-uitingen toegestaan;
- Reclame-uitingen mogen niet in losse letters boven de dakrand worden geplaatst;
- In plaats van een constructief logo is het ook mogelijk dat een print wordt aangebracht over een groot deel van de voorgevel. Ook deze moet onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw en wordt meegenomen in de Welstandsbeoordeling;
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen is alleen per bedrijf een bescheiden letter-/cijferaanduiding mogelijk. Deze is sterk ondergeschikt aan het gebouw en moet plat op de gevel, of het raam bij de entree geplaatst worden. Het is daarbij wel mogelijk een één collectieve reclamezuil te plaatsen waarop alle bedrijven zichtbaar zijn.

Daarnaast biedt het plan ruimte om één reclamemast te plaatsen. Deze mag maximaal 35 meter hoog zijn. De kleur van de mast moet ingetogen en donker zijn. Zwart mag daarbij niet lichter zijn dan zwart (RAL 7000) of antraciet (RAL 7016). Verlichting van de reclame uitingen op de mast is toegestaan mits de overlast van (strooi-)licht naar de bebouwde omgeving en het landelijk tot een minimum wordt beperkt.



Miinimaal 5% groen op eigen terrein



Groene gevels dragen bij aan een duurzaam karakter

Duurzaam en klimaatbestendig

Met het oog op de toekomst is het belangrijk om duurzaam en klimaatbestendig te bouwen. Een groen bedrijventerrein speelt in op het veranderende klimaat maar draagt ook bij aan het welzijn van mensen en de versterking van de biodiversiteit. Zo kunnen groene daken zorgen voor koelere loodsen in de zomer. Door deze te combineren met zonnepanelen ontstaat de mogelijkheid om duurzame eigen energie op te wekken.

Groen in de buitenruimte draagt bij aan de beleving maar zorgt ook voor verkoeling in de zomer waardoor hittestress wordt verminderd. Elk bedrijf moet daarom 5% groen op eigen terrein aanleggen. Dit kan een plantvak bij de gevel zijn om de entree te benadrukken maar mag ook bijvoorbeeld een heg om de kavel zijn.

Bedrijventerrein zijn aantrekkelijke plekken voor dieren omdat het er in de avonden en weekenden naar verhouding rustig is. De waterstructuur is daarbij een belangrijke ecologische verbinding. Naast het groen kunnen ook de gevels bijdragen aan het versterken van de fauna door bijvoorbeeld vleermuis- of zwaluwkasten te integreren in de gevel. Deze moeten dan wel mee ontworpen worden in de architectuur van het gebouw.

Tot slot kan er in de materialisatie van de gebouwen worden gekeken naar duurzame recyclebare materialen. Dit is geen eis maar kan wel een mooie manier zijn om je als bedrijf te profileren. Circulair bouwen is gericht op het verminderen van afval en het behoud van grondstoffen. Het is een belangrijk thema in de bouwsector, waarbij de nadruk ligt op het minimaliseren van de milieubelasting van materialen en het terugdringen van de hoeveelheid afval die wordt geproduceerd. Bij circulair bouwen wordt gestreefd naar een volwaardige kringloop aan bouwmaterialen.



Ook groene daken tellen mee als 10% groen en helpen tegen hitte stress



Vogel- en vleermuis kasten worden geïntegreerd in de architectuur



Duurzame recyclebare materialen .



Zonnepanelen dragen bij aan een duurzamer bedrijf



Parkeerplaatsen mogen niet uit gesloten, niet waterdoorlatende verharding bestaan



Verharding is ingetogen van kleur



Waterdoorlatende verharding is van duurzame materialen



Duidelijk onderscheid tussen rijbaan en parkeervakken is hier niet zichtbaar



Probeer zo min mogelijk te verharden dus niet van gevel tot gevel dicht straten



Accenten voor entrees in afwijkende kleur of verband zijn toegestaan

3.2 Criteria buitenruimte eigen terrein

Het is belangrijk dat het bedrijventerrein een samenhangende uitstraling heeft. De inrichting van het voorterrein moet bijdragen aan een aantrekkelijke en groene werkomgeving. De materiaalkeuzes voor het voorterreinen moet daarbij aansluiten op de openbare ruimte. Daarbij is het mogelijk om je als bedrijf in de detaillering te onderscheiden.

Bestratingsmaterialen

Het eigen terrein moet aansluitend op de openbare ruimte in betonstraatstenen worden aangelegd. De verharding wordt in keperverband aangebracht, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in het rijgedeelte (grijs) en herkenbare parkeervakken (antraciet). De materialen moeten kleurecht zijn en dubbel keiformaat wordt vanwege de grove uitstraling niet toegestaan. Bij de bestrating op de voortalen mogen accenten worden aangebracht, bijvoorbeeld door middel van onderscheidende kleuren of verbanden.

Parkeervakken moeten 5 centimeter onder het maaiveld aangelegd worden. Deze worden gebruikt als eerste buffer bij piekbuien. De afwatering van overige terreinen en daken moet aansluiten op de parkeerplaatsen. Van de parkeerplaatsen loopt de afwatering bij voorkeur via maaiveld naar de wadi in de centrale groene wig.



Hekken zijn transparant en gemaakt van hoogwaardig materiaal



Staalmethekwerk alleen toegestaan achter voor

Erfafscheidingen

Op het bedrijventerrein mag alleen op eigen terrein worden geparkeerd. Daarbij is het belangrijk dat er een duidelijke erfgrens is tussen het openbare en eigen terrein. Een (inheemse) haag op de erfgrens heeft de voorkeur omdat deze bijdraagt aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein. De haag mag maximaal 1.40 meter hoog zijn.

Als alternatief kan een zwart spijlenhekwerk van maximaal 2.00 meter hoog worden geplaatst. Hier wordt aan de straatzijde (maar mag ook daarachter) gekozen voor sobere spijlenhekwerken vóór de voorgevel (bijv. type HERAS Atlas met ronde spijlen of Pegasus cq. Athos beide met vierkante spijlen die moeilijker zijn door te snijden/zagen). Op de erfgrens met aanliggende percelen is gekozen voor en staalmethekwerken (bijv. HERAS Pallas Security of gelijkwaardig). Deze zijn duurzaam en hoogwaardig maar goedkoper in aanschaf dan spijlen hekken.

Alle type hekwerken moeten in een zwarte kleurstelling worden uitgevoerd. Daarmee domineren ze niet in beeld en komen de achterliggende gevels goed naar voren. Het zwart mag niet lichter dan zwart (RAL 7000) zijn of antraciet (RAL 7016).

De staalmethekwerken zijn ook geschikt om haag of klimbeplanting tegen aan te brengen waardoor de erfafscheidingen tussen de bedrijfskavels een groen karakter krijgen.



Hagen bestaand uit inheemse soorten en zijn niet hoger dan 1.40 meter



Hekken mogen niet gesloten zijn en maximaal 2.00 meter hoog



Het toepassen van groene klimmers tegen hekwerken is toegestaan



Duidelijke overgang van openbaar naar privé is hier niet aanwezig



Laden en lossen op eigen terrein



Laad- en losperrons niet aan de voorgevel zijn niet toegestaan



Het laden en lossen is ontworpen als onderdeel van de architectuur



Hoogwaardige fietsenstalling indien in het zicht vanaf de weg



Buitenopslagmag niet voor de voorgevel maar moet op het zij- of achterterrein



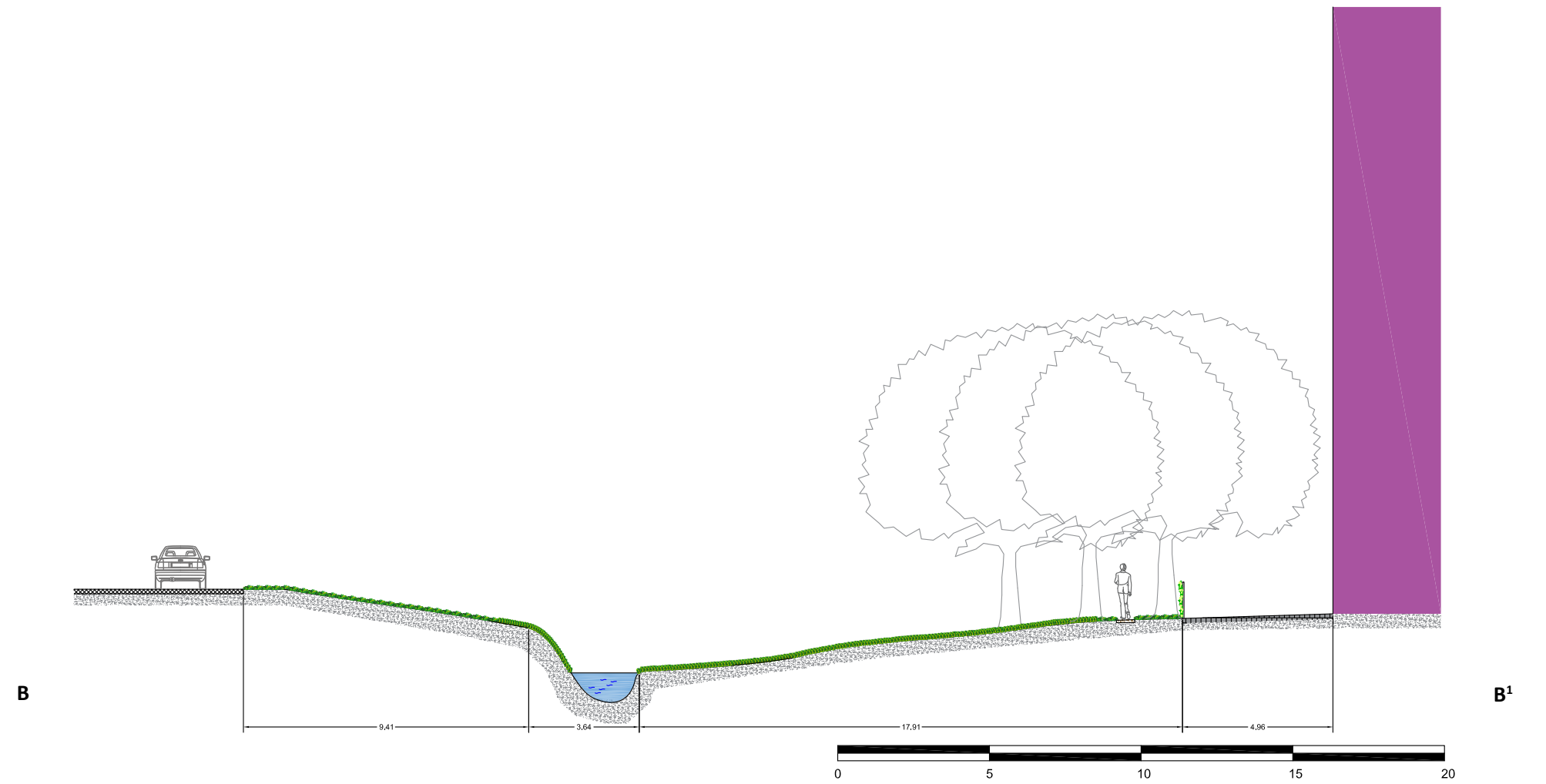
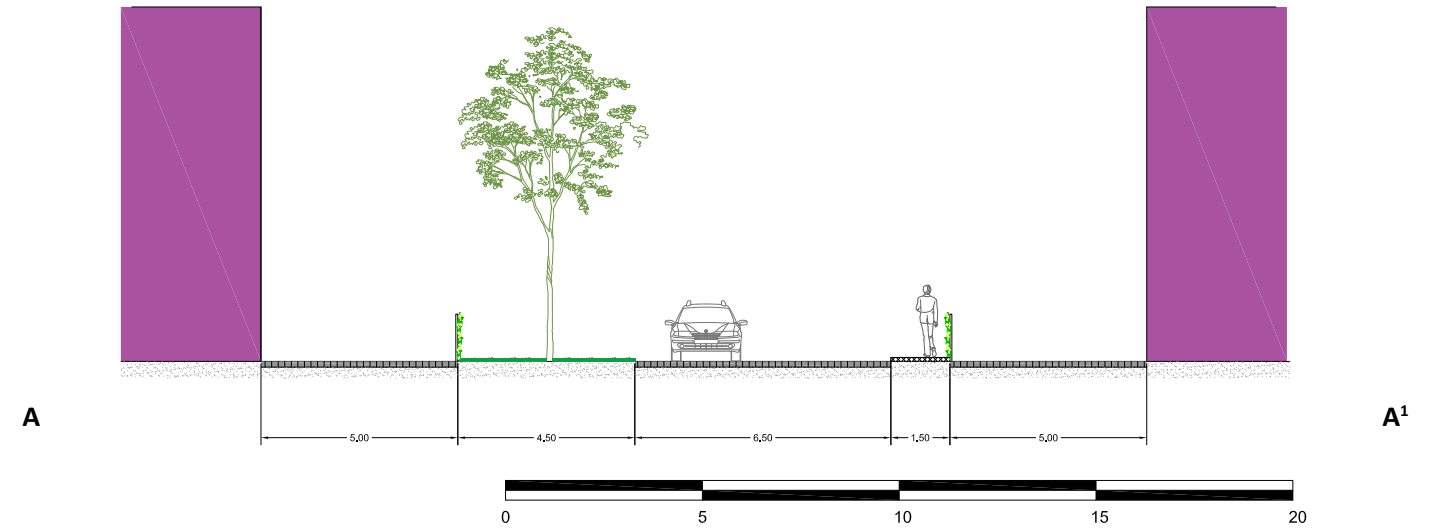
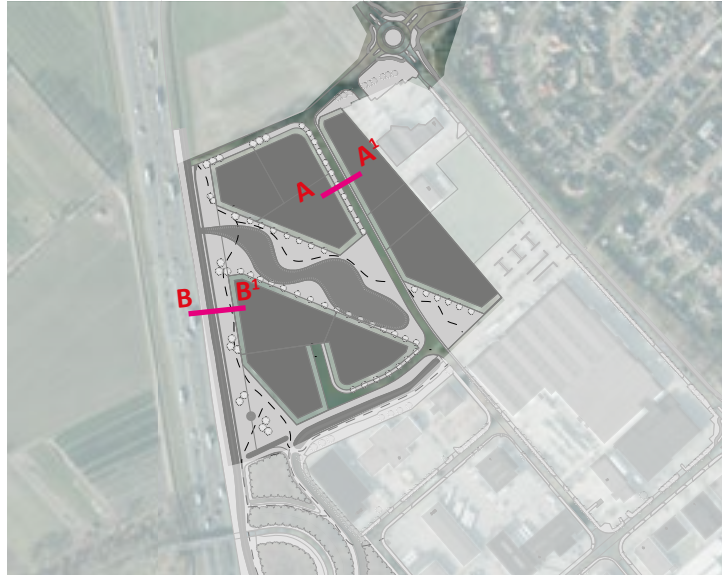
Parkeren op eigen terrein

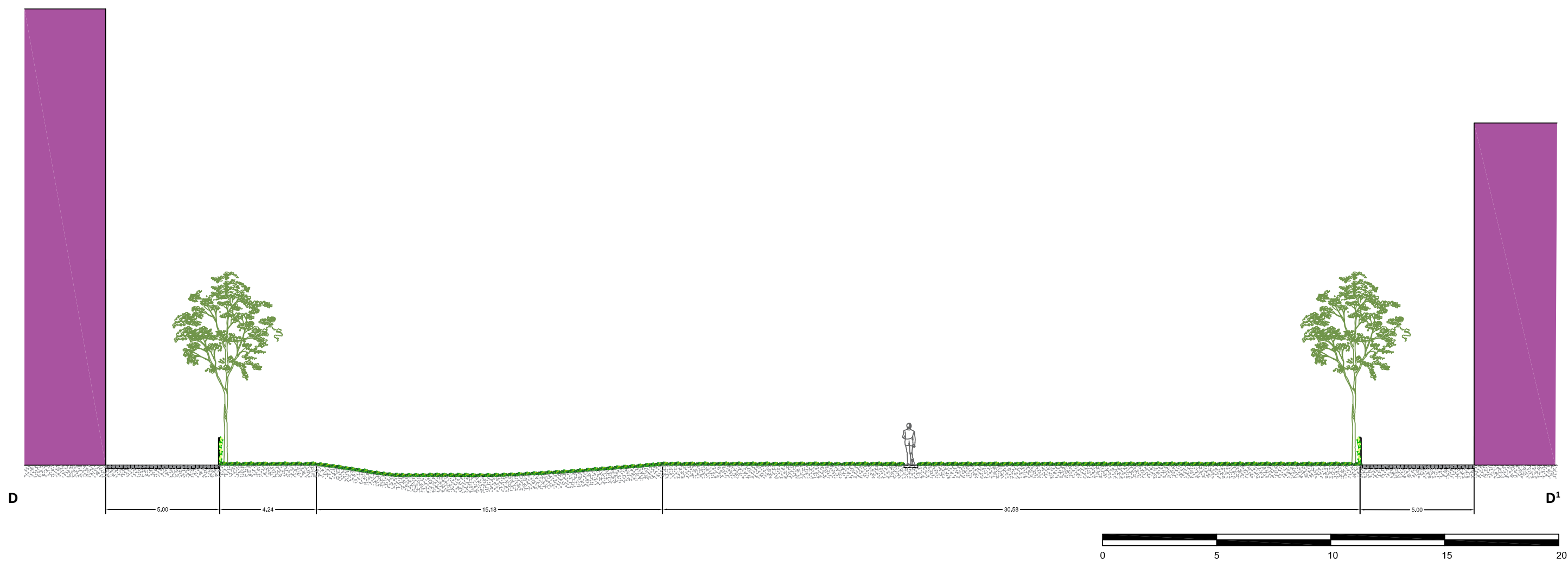
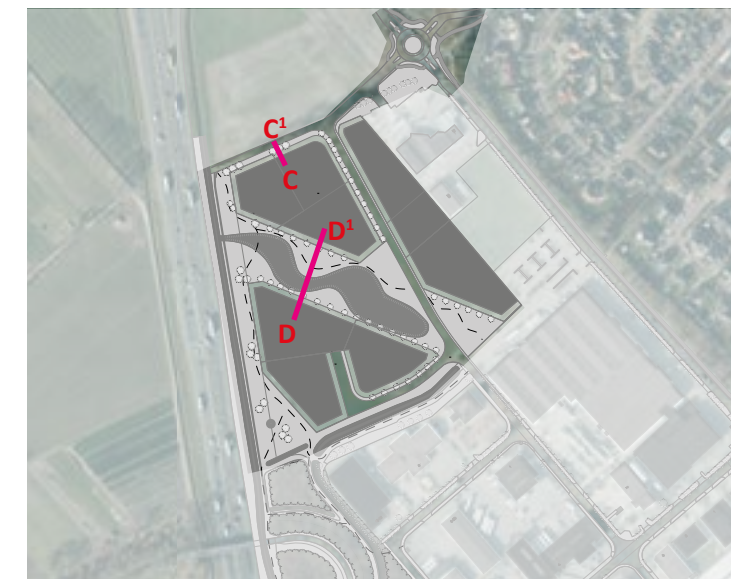
Logistiek

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden aan de zij- of achterkant van het gebouw geplaatst. Ze zijn daarbij onderdeel van de architectuur van de gebouwen. Om het verkeer goed door te laten stromen moet het openbaar gebied zo min mogelijk voor opstellen en manoeuvreren worden gebruikt.

Het laden en lossen bevindt zich achter de voorgevelrooilijn en is niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Open opslag is niet toegestaan voor de voorgevel van de bebouwing. De maximale stapelhoogte van de buitenopslag is 3.00 meter. Ook moet de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn worden opgelost.

Het parkeren moet opgelost worden op eigen erf waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto's mogen worden geparkeerd. Uitgangspunt is één duidelijke inrit van maximaal 8 meter breed per bedrijfskavel. Voor het overige deel van het perceel moet een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein worden aangebracht. Parkeerplaatsen mogen niet direct op het openbaar gebied worden ontsloten.







Flauwe natuurvriendelijk oevers langs de watergang parallel aan de A28

3.3 Criteria buitenruimte openbaar

Het is belangrijk dat de nieuwe bebouwing goed aansluit op zijn omgeving. Dit betekent dat De Esch O en het bestaande terrein één geheel vormen. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede overgang is tussen de rand van het bedrijventerrein en het landschap.

Wethouder Ohmannstraat

Het profiel van de Wethouder Ohmannstraat wordt doorgezet als centrale ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein. De maatvoering en vormgeving van de rijbaan is daarbij gelijk aan het al bestaande deel. Ook worden de bomenstructuur aan één zijde doorgezet. Daarbij is er een onderbreking ter hoogte van de groene wig.

Hoogeweg

De Hoogeweg wordt doorgetrokken als nieuwe ontsluiting voor auto's en vrachtwagens. Deze is in maatvoering en uitstraling gelijk aan de Ohmannstraat. Het zou daarbij mooi zijn, als het mogelijk is, om bij latere grondverwerving de bestaande eikenrij langs de Hoogeweg door te trekken tot aan de A28.

Waterzone

De zone langs het water geldt als aantrekkelijk gebied om te wandelen. De natuurlijke inrichting met flauwe oevers is aantrekkelijk in beeld en voor flora en fauna. Deze zone worden ingezaaid met een extensief (onderhoudsarm) kruidenrijk bloemenmengsel waarmee een link wordt gelegd naar de oude hooilanden. Door de ruimte heen slingert een wandelpad dat naast voor de gebruikers van het bedrijventerrein ook aantrekkelijk is voor bewoners uit Staphorst. De bomen die gestrooid in de ruimte staan bestaan uit soorten die passen in Staphorst zoals berk, els en eik (hierbij kan wel gekozen worden voor cultivars die wat strakker zijn dan de oorspronkelijke soorten).

Groene centrale ruimte

De groene wig werkt als grote groene wadi waarin water kan infiltreren. Ook hier worden de flauwe oevers ingezaaid met een extensief kruidenrijk bloemenmengsel. De bomen aan de rand van de open ruimte, sluiten aan op de soorten in de waterzone. Het wandelpad dat langs het water loopt heeft hier een extra doorsteek naar de Wethouder Ohmannstraat.

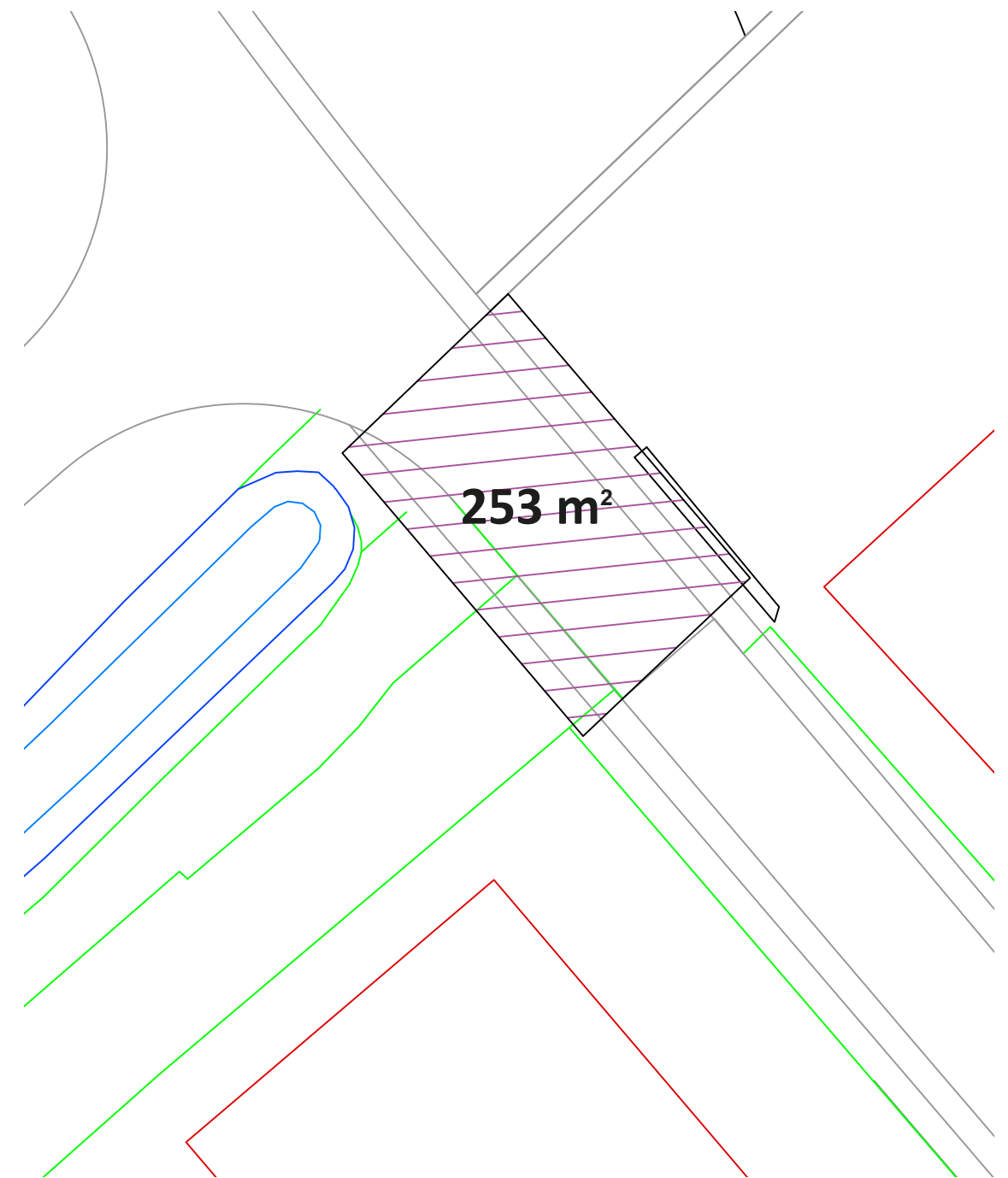
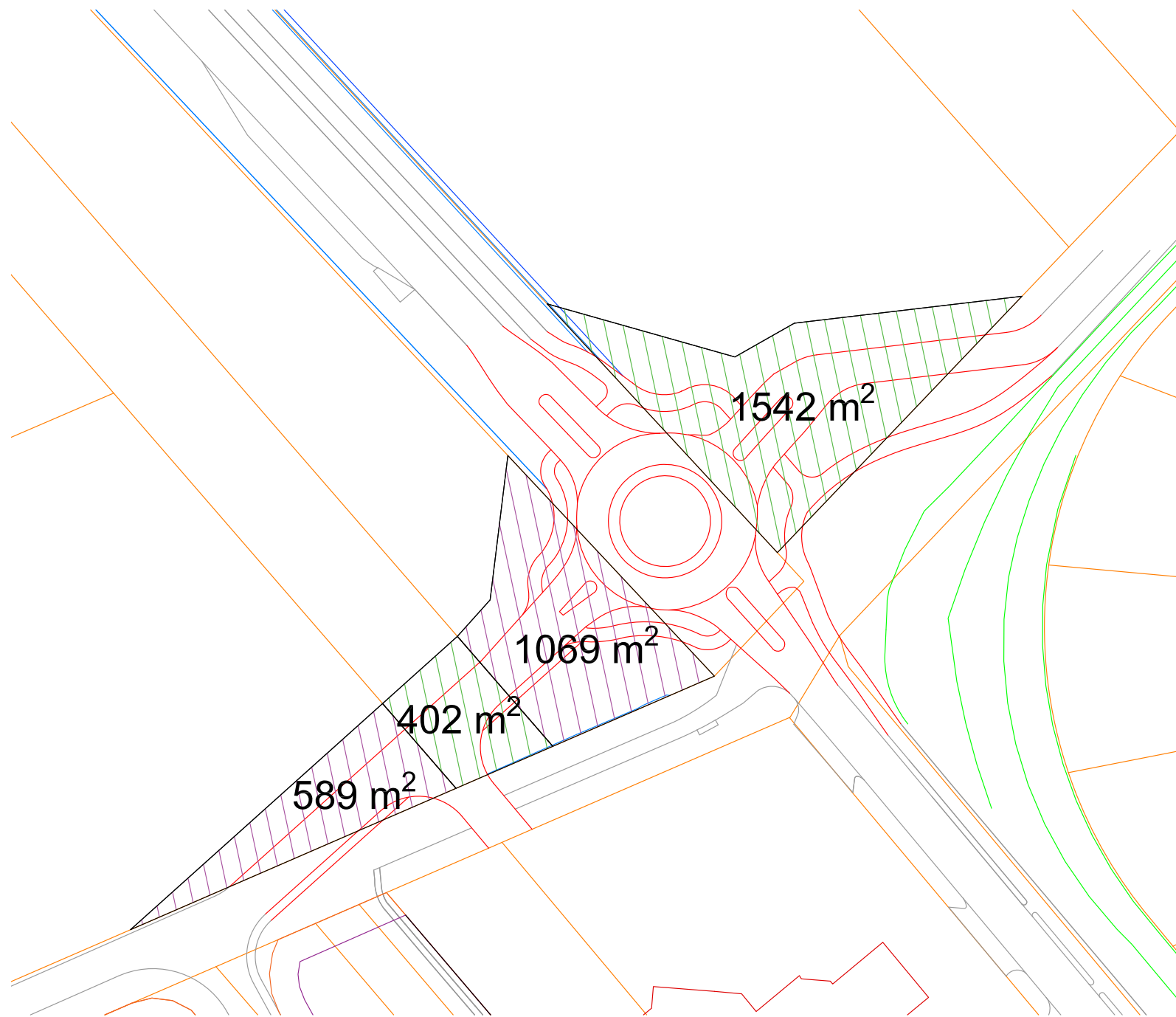


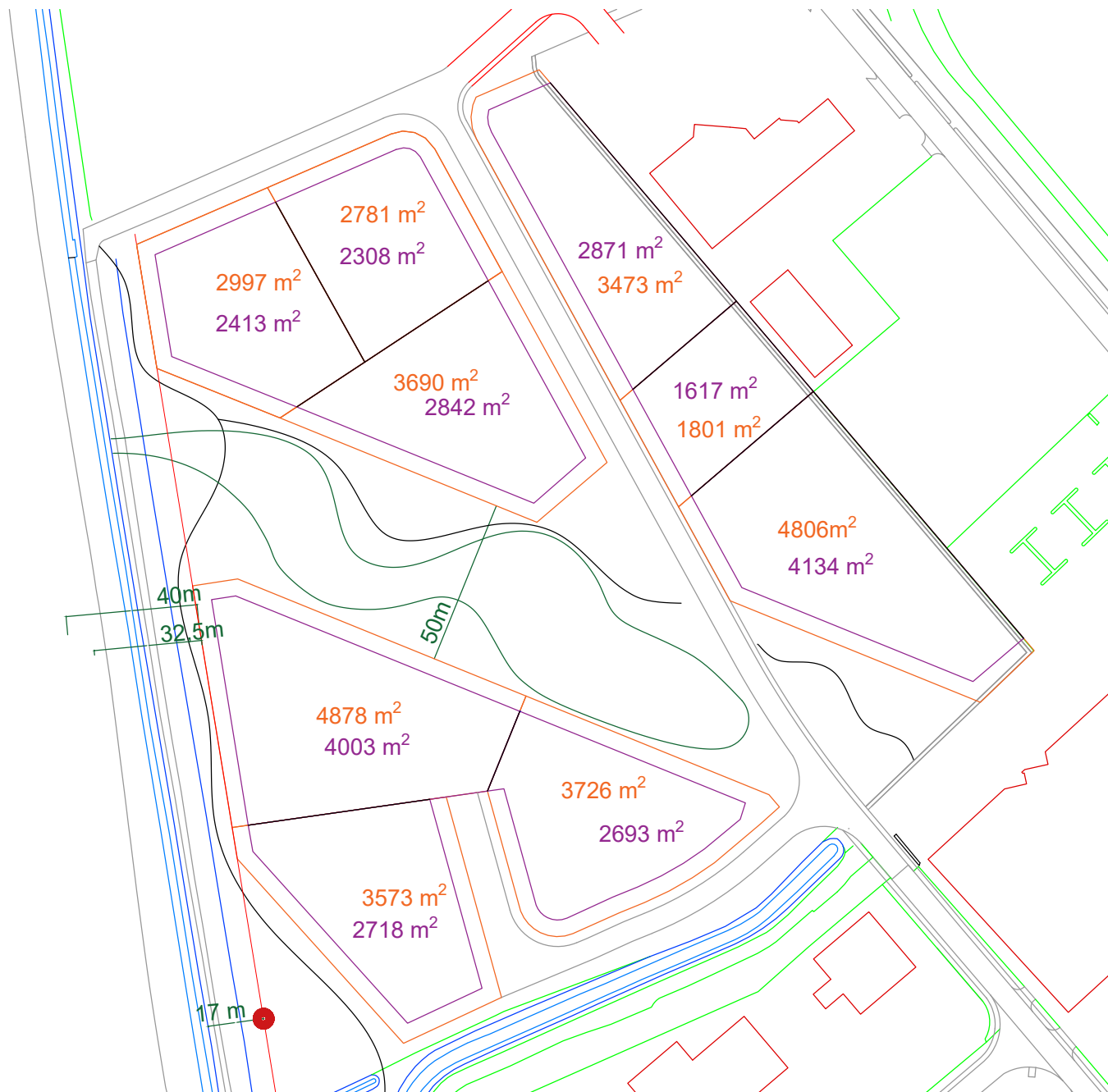
Groene centrale ruimte met een natuurlijke uitstraling als plek om te recreëren en te verblijven.

4 | Bijlagen

- 4.1 Stedenbouwkundig plan met kadaster lijnen
- 4.2 ..Nieuwe rotonde, benodigd grondgebruik van derden
- 4.3 Voorstel kaveluitgifte met oppervlaktes
- 4.4 ..Grondwaterspiegel







4.3 Voorstel kaveluitgifte met oppervlaktes



4.4 Grondwaterspiegel, Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)

