



WITPAARD

VERNIEUWEND
IN HET VORMGEVEN
VAN NEDERLAND



Stedenbouwkundig adviesbureau

BEELDKWALITEITSPAN BEDRIJVENPARK GARSTELANDEN-OOST
GEMEENTE TWENTERAND



INHOUD

1 INLEIDING	4
1.1 INLEIDING	5
2 GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN	6
2.1 LIGGING	7
2.2 LANDSCHAP / BODEM	7
2.3 VERKEER	7
2.4 WATER	7
2.5 GEBRUIK / BEBOUWING	7
3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	8
3.1 HOOFDOPZET	9
3.2 VERKAVELINGSSTRUCTUUR	9
3.3 VERKEERSTSTRUCTUUR	9
3.4 WATERSTRUCTUUR	9
3.5 GROENSTRUCTUUR	9
4. BEELDKWALITEIT	10
4.1 BEDRIJVENPARK	11
4.2 WATERBASSIN	13
4.3 GROENSTROOK	13
4.4 BEELDKWALITEITSCriteria	15
4.5 RECLAME	17

Colofon:
Opdrachtgever:
Gemeente Twenterand

Contactpersoon:
Jurgen Nijland

Projectteam WITPAARD:
Gerrit van Houten
Kevin Schoot

Projectnummer:
1700001

datum
juli 2011

1

INLEIDING



Situatieschets

- Fase I
- Fase II
- mogelijke uitbreiding in de toekomst



1.1 INLEIDING

Op het bedrijvenpark Garstelanden in de Gemeente Twenterand zijn geen kavels meer beschikbaar. Op het nieuw te bouwen bedrijvenpark Garstelanden-Oost hebben 17 bedrijven zich ingeschreven voor een kavel. Het gaat hierbij om bedrijven uit voornamelijk Westerhaar die willen verplaatsen omdat ze op de huidige locatie (meestal in een woonomgeving) niet meer kunnen uitbreiden. Daarnaast gaat het om bedrijven op het bestaande bedrijvenpark Garstelanden die uitbreidingsruimte nodig hebben. De totale ruimte die hiervoor nodig is bedraagt 2,7 hectare. Fase I bevat ongeveer 1,5 hectare uitgeefbaar terrein.

Het gaat hier om bedrijven die van belang zijn voor de kern Westerhaar omdat zij zorgen voor werkgelegenheid van bijna 80 personen in de nabijheid van de kern. Deze bedrijven zijn ook op het sociale vlak verweven met de kern Westerhaar. Dit komt tot uitdrukking in het ondersteunen van festiviteiten, sportverenigingen et cetera.

Het is dan ook van groot belang dat er ruimte geboden wordt aan deze bedrijven zodat zij behouden kunnen blijven voor de kern Westerhaar-Vriezenveensewijk.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raad en wordt opgenomen in de welstandsnota. Hiermee vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor bouwplannen ten aanzien van de beeldkwaliteit in het nieuw te bouwen bedrijvenpark Garstelanden-Oost. Deze uitbreiding zal in verschillende fasen plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op fase I. Het ligt voor de hand om de gewenste beeldkwaliteit ook toe te passen in een volgende fase.

Het is de bedoeling dat de uitbreiding van het bedrijventerrein dient als referentiekader voor de revitalisering van de eerdere fases van Garstelanden. Daarnaast zullen er nieuwe kwaliteiten toegevoegd worden. Gemeente Twenterand heeft daarom dit beeldkwaliteitsplan opgezet. Het beeldkwaliteitsplan voor het gebied waarop deze betrekking heeft, vervangt de welstandsnota 'Veenlandschap en open velden'.

De foto's in dit beeldkwaliteitsplan zijn indicatief. Het is mogelijk dat de foto's strijdig zijn op andere punten binnen het beeldkwaliteitsplan.

2

GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN



Luchtfoto plangebied en omgeving en ontsluiting



Impressie huidige invulling plangebied



2.1 LIGGING

Het plangebied ligt ten oosten van bestaand bedrijvenpark Garstelanden ten oosten van Westerhaar en de N36 aan de Garstweg. Aan de zuidzijde wordt het gebied afgebakend door de Leidijk Oost.

2.2 LANDSCHAP / BODEM

Het landschap wordt momenteel gebruikt met het accent op agrarische productie. Het gebied staat omschreven als 'bijdragend aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen' en is voornamelijk agrarisch gebied. Voor de nieuwe bestemming is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Het landschap is open opgezet en in grote stroken verkaveld. Niet alle kavels kennen fysieke afscheidingen. De aanwezige afscheidingen zijn voornamelijk boompertjes. Op enkele locaties bevinden zich kleine bossen. Ook de N36 wordt aan het zicht onttrokken door meerdere bomenrijen.

2.3 VERKEER

Het plangebied ligt ten oosten van de Rijksweg N36 ter hoogte van Westerhaar-Vriezenveensewijk. Aan de zuidkant wordt het gebied afgebakend door de Leidijk Oost. Dit is een weg waar weinig verkeer rijdt. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden op het bestaande wegennetwerk van Garstelanden. Daarvandaan kan gemakkelijk de N341 en N36 (richting Almelo of Hardenberg) bereikt worden.

De ontsluiting is niet ideaal. In de toekomst zal worden gekeken of een nieuwe ontsluitingsweg moet worden gerealiseerd.

De bereikbaarheid via het Openbaar Vervoer bestaat uit een busverbinding, lijn 80, over de Sibculoseweg. De meest nabijgelegen haltes zijn 'Meijerboersweg' en 'Schapenweg' op ongeveer 1 kilometer afstand, dit wil zeggen 12 minuten lopen.

2.4 WATER

Binnen het plangebied zijn momenteel geen waterpartijen of verkavelingssloten aanwezig. Langs de Leidijk Oost is wel een bermsloot aanwezig. Water speelt binnen het plangebied geen rol van betekenis. In de omgeving zijn echter wel andere gebieden aanwezig met het accent op water.

2.5 GEBRUIK / BEBOUWING

Het plangebied zelf bestaat uit agrarisch gebied. Het bestaande bedrijventerrein wordt momenteel gebruikt door lokale bedrijven en ondernemers.

3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

terhaar-
veensewijk
Twenterand

8

PLANKAART
Garstelanden-Oost

-  WEGEN
-  RABAT- GROENSTROOK
-  BESTAANDE BEBOUWING
-  GEPLANDE BEBOUWING FASE I
-  GEPLANDE BEBOUWING FASE II
-  GROENSTROOK
-  RETENTIEVIJVER
-  GROEN ROND RETENTIEVIJVER
-  BOMEN



GARSTWEG

LEIDUK-OOST

FASE II

BESTAANDE
BEOUWING

FASE I



3.1 HOOFDOPZET

De hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan sluit aan op de huidige opzet van bedrijvenpark Garstelanden met dien verstande dat het nieuwe plan ruimer is van opzet. Daarnaast wordt getracht met dit beeldkwaliteitsplan een eenduidiger kavelbeeld te creëren.

3.2 VERKAVELINGSSTRUCTUUR

Het bedrijvenpark zal huisvesting bieden aan lokale bedrijvigheid. Dit betreft middelgrote bedrijven. De vestigingslocatie is voor de bedrijven voldoende flexibel, zowel ruimtelijk als milieutechnisch. De verkavelingstructuur sluit aan bij deze opzet.

Op deze manier blijft uitbreiding mogelijk. Dit resulteert in eenvoudige middelgrote kavels die ingeklemd liggen tussen de straat en groenstrook aan de achterzijde. De kavelgrootte zal afhankelijk zijn van het bedrijf dat zich wil vestigen en zal aansluiten bij de huidige situatie.

Per cluster (zone ingeklemd tussen wegen) is de verkaveling nog nader in te delen. Het is ook mogelijk dat één cluster volledig door één bedrijf kan worden aangekocht.

3.3 VERKEERSTRUCTUUR

Het nieuwe bedrijvenpark sluit op een punt aan op het bestaande bedrijventerrein. Bij de realisering van fase II wordt gezocht naar een tweede ontsluiting. De verkeersstructuur in fase I is rationeel van opzet, zowel met een oost-west-oriëntering als een noord-zuid-oriëntering. De wegstructuur in fase II sluit vooral aan op de noord-zuid-oriëntering. De kavels zijn gericht op de straat.

3.4 WATERSTRUCTUUR

Ten zuiden van het bedrijvenpark zal in het niet uitgeefbare openbare deel een grote retentievijver aangelegd worden ten behoeve van waterberging en infiltratie.

3.5 GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur verdient bijzondere aandacht in dit plan. Niet in het minst om de beeldkwaliteit binnen het bedrijvenpark te waarborgen, maar ook vanwege de uitstraling richting het landelijke gebied.

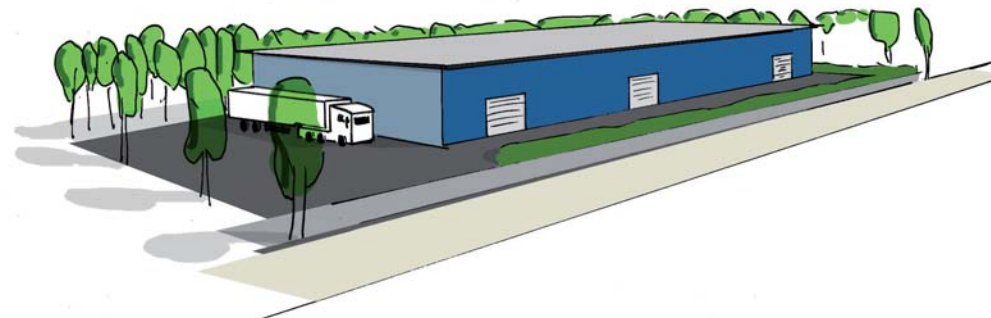
Om het gebied vanuit de landelijke omgeving zo goed mogelijk in te passen zal een groenstrook worden aangelegd van ongeveer 10 meter breed, welke wisselend en gevarieerd wordt ingericht zodat het deel uitmaakt van het omliggende landschap. Deze groenstrook zal aansluiten op de Garstweg en het gehele bedrijvenpark omsluiten. De grote retentievijver aan de zuidzijde zal hier ruimtelijk gezien deel van uitmaken. De retentievijver zelf zal organisch vormgegeven worden met enkele boompartijen (zie paragraaf 4.3).

De groenstructuur in het bedrijventerrein zal worden gekenmerkt door eenvoud. De rabatstroken worden eventueel afgewisseld met groenstroken. Indien bomen worden geplaatst dan worden deze geplaatst in de groenstroken.

Toepassen van groen op de bedrijfskavels wordt gestimuleerd bijvoorbeeld door middel van bomen op eigen terrein of het aanleggen van een groene erfafscheiding.

4

BEELDKWALITEIT



Platte daken en blauwe kleuraccenten bebouwing



Voorbeeld groenstrook aan rand bedrijvenpark



Voorbeeld invulling tuin.



4.1 BEDRIJVENPARK

De beeldkwaliteit van het nieuw te realiseren bedrijvenpark wordt mede afgestemd op het bestaande bedrijvenpark.

Om een rustig straatbeeld te creëren dient alle bebouwing een raakvlak te hebben met de rooilijn aan de straatzijde. Deze rooilijn ligt achter de kavelgrens aan straatzijde. De gevel op de rooilijn is de representatieve gevel. Opslag dient aan de achterzijde van de kavel plaats te vinden.

De ruimte tussen kavelgrens en rooilijn biedt mogelijkheden om te parkeren. De bestrating dient donkergrijs te zijn in een contrasterende kleur met de straat. Het is niet gewenst om deze ruimte te gebruiken voor opslag of andere bedrijfsactiviteiten. Het wordt gestimuleerd om deze ruimte te gebruiken om een tuin aan te leggen. Er kan ook gekozen worden om een lage haag te plaatsen. Zie ook de afbeeldingen ter referentie en inspiratie.

De architectuur van de bebouwing zal aansluiten op de huidige bebouwing van het bestaande bedrijvenpark. Indien gekozen wordt om een kleuraccent aan de bebouwing toe te brengen zal dit blauw moeten zijn. De bebouwing dient een plat dak te hebben met een duidelijke beëindiging. De materialen die gebruikt kunnen worden zijn traditioneel: staal, glas, baksteen (in de kleur rood, roodbruin) of plaatmateriaal. De plaatsing van zonnepanelen moet mogelijk zijn.

De openbare ruimte zal zo veel mogelijk onderhoudsvrij ingericht worden om verwaarlozing te voorkomen. Beeldbepalende locaties zoals hoeken dienen extra aandacht te krijgen.





4.2 RETENTIEVIJVER

De gemeente zal zorgdragen voor een collectieve hemelwaterafvoer waar de individuele bedrijven op aan kunnen sluiten. Het water zal zo veel mogelijk in het eigen gebied worden geborgen door middel van een retentievijver. In geval van extreme regenval is deze een buffer. Deze retentievijver is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied. Mede omdat deze retentievijver aan de rand van het bedrijvenpark ligt is er aandacht nodig voor de vormgeving en inpassing. Het vormt de overgang tussen het bedrijvenpark en het landschap.

Om de inpassing binnen de omgeving zo goed mogelijk te maken wordt er een retentievijver aangelegd zoals we die tegenwoordig ook in woonwijken zien. Deze retentievijver is organisch van vorm. Lage begroeiing is mogelijk en daarnaast worden enkele groepen bomen aangeplant. Onderhoud hieraan is vrijwel niet nodig. Zie ook de volgende afbeelding als referentie.

Bij een mogelijke uitbreiding van het bedrijvenpark zal de retentievijver ook vergroot worden, bijvoorbeeld zoals in onderstaande illustratie.



Voorbeeld aanvangsfase gevormde retentievijver met natuurlijke vorm en kleine bomen en struiken

4.3 GROENSTROOK

Rondom het bedrijvenpark zal een groenstrook gerealiseerd worden. Deze strook vormt de afscheiding tussen het bedrijvenpark en het aangrenzende landschap. Deze strook is 10 meter breed. De invulling zal gebaseerd zijn op andere groenstroken die veelvuldig in de omgeving te vinden zijn. Deze groenstrook zal voornamelijk bestaan uit heesters. Gezien de mogelijke uitbreiding richting de oostzijde in de toekomst kan deze strook een half-open karakter hebben.

Aan de zuidzijde vormt de groenstrook de scheiding met de retentievijver. In principe is dit een half-open groenstrook. Indien gewenst kan de groenstrook hier worden verdund zodat de bedrijven zich naar de zuidzijde kunnen presenteren. In dat geval zal de begroeiing laag zijn. Te denken valt aan een combinatie van lage struiken en gras.



Uitbreiding retentievijver



Voorbeeld toepassing materialen en kleuren



Voorbeeld opsplitsen groot geveleppervlak in meerdere elementen.
Voorbeeld bebouwingshoogte.



Voorbeeld beeldkwaliteit betreffend terreininrichting, parkeren en groene erfafscheiding aan straatzijde en op kavelgrens.



Voorbeeld beeldkwaliteit bebouwing.

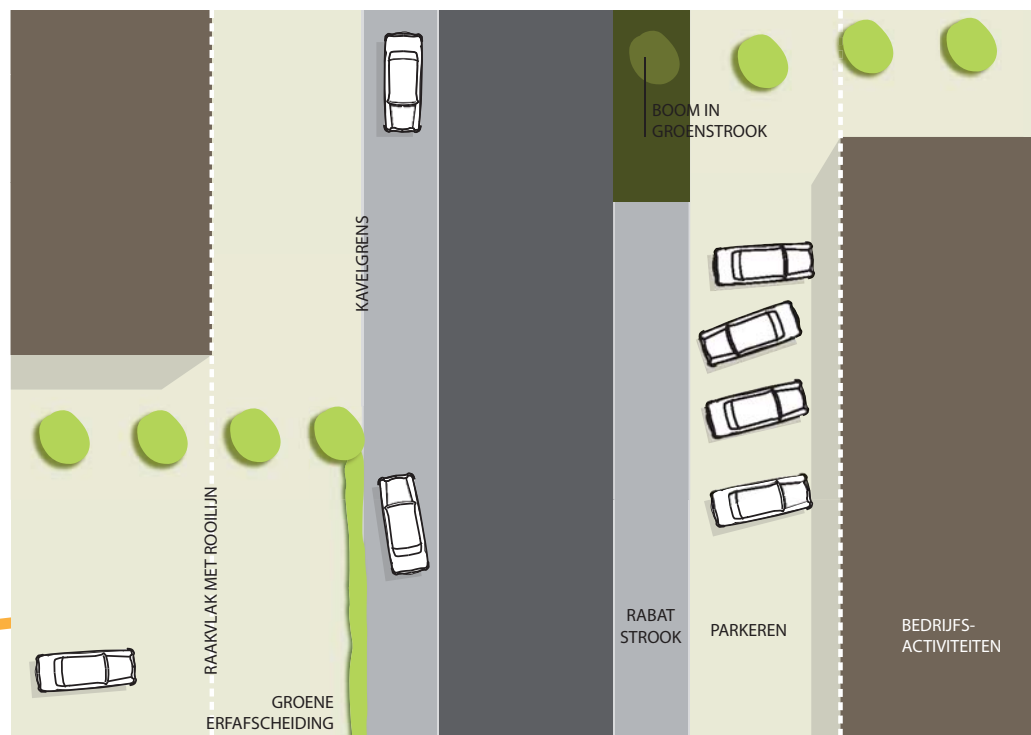
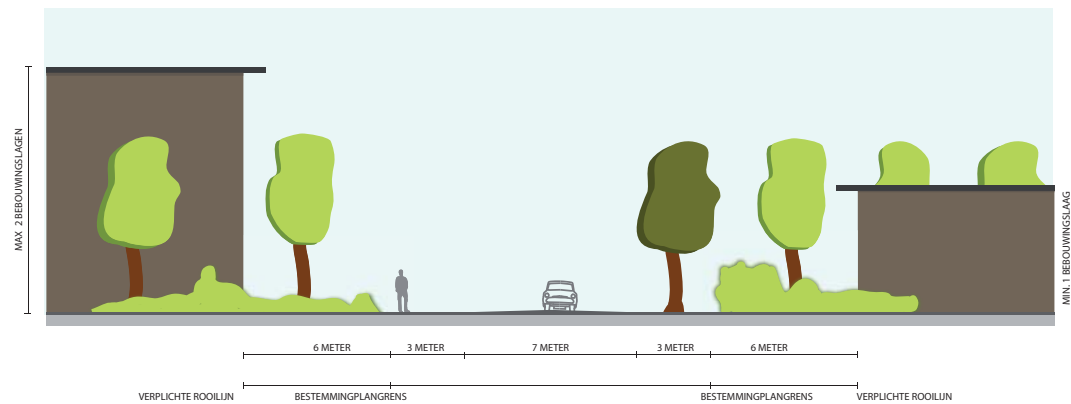


4.4 BEELDKWALITEITSCRITEIA

Onderstaande tabellen geven de toetsingscriteria aan om de gewenste beeldkwaliteit van Garstelanden-Oost te realiseren. Deze toetsingscriteria zijn ingedeeld in drie hoofdgroepen. De inrichtingsprincipes geven de eisen weer van aspecten behorend bij de onbebouwde kavels. De principes onder architectuur gaan over de bebouwing op de kavel en de principes onder openbare ruimte omvatten de regels die toegepast worden op de openbare ruimte.

Inrichtingsprincipes	
Locatie buitenopslag en parkeren:	Parkeren in hoofdzaak op eigen erf. Opslag aan de achterzijde of zijkant van het gebouw, met dien verstande dat langs de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens een strook van 3 meter vrij dient te blijven van opslag.
Randen:	Een groene erfafscheiding tussen openbaar en privé. (Een haag in combinatie met bomen). Erfafscheiding aan straatzijde bij voorkeur lage haag of bosschage.
Inrichting:	Een inrichtingsplan voorzien van parkeerplaatsen, groen, opslag en erfafscheiding maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.
Kleurstelling:	Indien gekozen wordt voor een verhard terrein aan de voorzijde dan dienen dit zwarte klinkers te zijn.

Architectuur	
Stijl:	Sober, met aandacht voor detail. Eenvoudig en rechthoekig.
Bouwhoogte:	Maximaal twee bouwlagen.
Materiaal:	Keuze uit staal, glas, baksteen (rood, roodbruin), plaatmateriaal (niet reflecterend) of een combinatie hiervan.
Locatie representatieve gevel:	Straatzijde is representatieve zijde.
Kleurstelling:	Blauwtinten en donkergrijs-/zwarttinten of de oorspronkelijke (onbehandelde) kleur van het gebruikte materiaal hanteren.
Dakvorm:	Plat. Duidelijke dakbeëindiging door middel van een dakrand, eventueel overstekken.
Reclame uitingen:	Integreren in ontwerp pand; ondergeschikt aan architectonische uitdrukking; reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw; lichtbakken niet toegestaan.
Overig:	Onderscheid tussen kantoor en andere delen van het gebouw is verplicht. Geveloppervlakken breder dan 20 meter kennen een geleiding, bijzondere detaillering, kleurverschillen of een andere vorm van 'aankleding'.



Schematisch profiel en plattegrond



Openbare ruimte

Groenstrook aan rand bedrijventerrein:	Half-open beplanting met streek-eigen gewas. Aan zuidzijde eventueel minder dichte beplanting om zichtlocatie te creëren.
Profiel opbouw:	Rijbaan van 7 meter breed met aan weerszijden rabatstroken van 3 meter bestemd voor trottoir en enkele parkeerplaatsen, welke afgewisseld kunnen worden met groenstroken. De rabatstroken en de goten worden uitgevoerd in grijze klinkers.
Materiaalkeuze:	Rijbaan: Nader te bepalen Rabatstrook: Klinkers, grijs Goot: Klinkers, grijs

4.5 RECLAME

De basis van het reclamebeleid voor bedrijvenpark Garstenlanden-oost is het reclamebeleid uit de welstandsnota. De criteria waaraan getoetst gaat worden zijn in onderstaand kader weergegeven

Uitgangspunt is dat de reclame moet passen bij de architectuur en de schaal van het pand. Gevelreclames kunnen het beeld van het bedrijventerrein vanuit het dorp ernstig verstoren als ze geen harmonische toevoeging zijn die past binnen het gevelontwerp. Bij de aanvraag van een bouwvergunning beoordeelt de gemeente het ontwerp onder andere op de kwaliteit van de pui. Die kwaliteit zit vooral in de samenhang: de onderkant van de gevel moet passen bij de bovenkant. Dezelfde materialen moeten worden gebruikt en er moet gekozen worden voor een zelfde vlakverdeling. De reclame moet bovendien een relatie hebben met de bedrijfsvoering in het pand. In algemeenheid is geen vrijheid van merkreclames toegestaan.

CRITERIA

- basis voor het reclameontwerp is de structuur van het gebouw, maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- bij nieuwbouw reclame in de architectuur mee ontwerpen;
- één reclame evenwijdig aan of één uithangbord loodrecht op de gevel;
- bij een luifel mag de reclame tegen de voorrand worden aangebracht;
- reclames buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken, zijn niet toegestaan;
- geen lichtreclame met veranderlijk, intermitterend licht of daglichtreflecterende reclame.

