

AFRONDING BEDRIJVENTERREIN DWINGELOO



BEELDKWALITEITSPLAN

JANUARI 2016

Inhoud

1 AANLEIDING EN DOEL

2 INPASSING

UITGANGSPUNTEN

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

VOLUME OPBOUW

KLEUR-, MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

GEVELOPBOUW

OPENBARE RUIMTE-LANDSCHAP

BESTRATING

BEPLANTING

VERLICHTING

3 BEBOUWINGSBEELD

4 VERBEELDINGEN

5 REFERENTIES EN MATERIALISATIE

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

SFEERIMPRESSIONS

MATERIALISATIE BEBOUWING

1 AANLEIDING EN DOEL

Initiatiefnemer is voornemens om een afronding van het bedrijventerrein de Valderse te Dwingeloo mogelijk te maken.

Dit initiatief voor de kleinschalige uitbreiding/afronding is gericht op lokale bedrijven die thuis horen in de economie van Dwingeloo en Westerveld. Het is niet bedoeld voor grootschalige bedrijvigheid, hiervoor is elders in de omgeving voldoende aanbod. De beleidsnota 'lokale economie' van de gemeente Westerveld (2009) toont aan dat er behoefte is aan uitbreidingsmogelijkheden voor lokale ondernemers. In 2008 heeft de gemeente Westerveld het initiatief genomen om te komen tot een behoefteonderzoek, dit heeft aangetoond dat van de 500 geïnterviewde ondernemers er 156 willen uitbreiden, waarvan er 36 zouden passen op een bedrijventerrein.

Veel lokale ondernemers uit Dwingeloo en directe omgeving hebben aangegeven belang te hebben bij in de (nabije) toekomst passende ruimte en uitbreidingsmogelijkheden. Voor de gemeente en de lokale economie is de aanwezigheid én het behoud van gezonde lokale bedrijven belangrijk. In september 2014 hebben 23 bedrijven uit Dwingeloo en de directe omgeving aangegeven serieus geïnteresseerd te zijn in vestiging op één van de uit te geven kavels. En dat zonder publiciteit van de plannen. De daadwerkelijke behoefte zou nog groter kunnen blijken te zijn.

Deze behoefte komt voort uit de noodzaak om uit te kunnen breiden waartoe op de huidige lokatie geen mogelijkheden zijn. Daarnaast zijn er nieuwe initiatieven van lokale bedrijven zoals een kenniscentrum. Een andere belangrijke groep geïnteresseerden wordt gevormd door kleine zelfstandigen (ZPP-ers), die nu onsamenhangend in de dorpskern en het buitengebied gevestigd zijn. De mogelijkheid tot vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein zou in een grote behoefte voorzien en veel voordelen bieden voor deze groep ondernemers.

De geïnteresseerde bedrijven zijn van diverse aard maar zijn allen kleinschalig en afkomstig uit Dwingeloo of de directe omgeving. Het betreft onder andere bedrijven uit de (af-)bouwsector, ambachtelijke bedrijven (o.a. reparatie, werkplaats, onderdelen) en diverse andere bedrijven die behoefte hebben aan opslagruimte, stallingsruimte en/of een werkplaats. Daarnaast ook dienstverlening als een kenniscentrum, bedrijvenverzamelgebouw en zelfstandige kantoorruimten. Deze kandidaten voor een kavel hebben aangegeven aan hoeveel oppervlakte er behoefte is voor een optimale bedrijfsvoering. De afronding van het bedrijventerrein voorziet in deze behoefte door de uitgifte van kavels variërend in grootte van ca. 500 m² tot 2500 m². De verkaveling zal tot stand komen in overleg en samenspraak met de geïnteresseerde bedrijven. Het eventueel combineren of samen gebruiken van kavels behoort ook te de wensen/mogelijkheden, waarmee een duurzaam gebruik van de schaarser wordende ruimte wordt gestimuleerd.

De gemeenteraad heeft op 26 november 2013 de ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat een uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie mogelijk is. In 2008 is er initiatief genomen door de eigenaar van de gronden om te komen tot de beoogde ontwikkeling gebaseerd op het behoefteonderzoek. Deze is in 2014 geactualiseerd. Na overleg met de gemeente Westerveld heeft dit uiteindelijk geleid tot een intentieovereenkomst (d.d. 11 januari 2011). Met de vaststelling van de ruimtelijke structuurvisie is de uitbreiding van het bedrijventerrein ook beleidsmatig vastgelegd en kan worden gestart met het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie.

Hiermee wordt de afronding van het bedrijventerrein planologisch mogelijk gemaakt en kan daadwerkelijk voorzien worden in de grote lokale behoefte aan ruimte voor het vestigen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

2 INPASSING

UITGANGSPUNTEN

Het plangebied is globaal gelegen aan noordoostkant van Dwingeloo. Het plangebied wordt begrensd door de provinciale weg Lheedermade (N855) aan de noordzijde, het bestaande bedrijventerrein aan de westzijde en agrarisch gebied aan de zuid- en oostzijde.

Doel is om een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zelf en passende overgang naar het omliggende (open) gebied te realiseren. Dit door middel van de volgende uitgangspunten.

geleidelijke overgang;
ruime opzet buitenkant;
van laag naar hoog bouwen;
van lagere naar hogere dichtheid bouwen;
overloop van omgeving/natuur naar bedrijventerrein ("groene vingers");

BEELDKWALITEITSEISEN

De belangrijkste gevels zijn gericht op de N855, aan randen naar het open landschap en aan de binnenzijde naar de weg. Extra aandacht moet worden besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het bouwplan op dit punt.

Het aanzicht van het plangebied is te verdelen in drie "zichtzijden"

zijde A aanzicht vanaf de N855 (80 km weg) aan de noordzijde;
zijde B oostkant, welke al van ver is te zien en het visitekaartje van Dwingeloo is;
zijde C binnenzijde, deze wordt grotendeels opgesloten tussen de bestaande bebouwing en is zichtbaar vanaf de Lheeweg;

Door middel van de voornoemde uitgangspunten kan er voor worden gezorgd dat de stedenbouwkundige identiteit van Dwingeloo in stand blijft. Deze identiteit is opgebouwd uit een veelheid van gebouwtypen. De nieuw te bouwen gebouwen krijgen bij voorkeur een eigentijdse architectuur die qua vormtaal nadrukkelijk aansluit op de kenmerken van de landschappelijke omgeving.

Het gewenste bebouwingsbeeld kan worden gerealiseerd door op het vlak van situering, bouwrichting, bouwhoogte, dakvorm, geveluitwerking, materiaalgebruik en beeldtaal nadere randvoorwaarden te stellen.

LIGGING

Door de prominente ligging en de zichtbaarheid vanuit meerdere zichthoeken dienen de gebouwen zich meerzijdig te oriënteren, zowel op straat als de landschappelijke omgeving.

Aan de Noord- en Oostzijde wordt van laag naar hoog gebouwd. De ontsluiting van de gebouwen vindt zo mogelijk plaats via gecombineerde uitritten, zodat dit een rustig beeld oplevert. Voor de afstand van de hoofdgebouwen tot de onderlinge erfgrens zal een minimaal vereiste maat opgegeven worden zodat de open structuur gewaarborgd blijft.

VOLUME OPBOUW

Het bouwvolume aan de N855 kan een expressief, eigenzinnig karakter hebben, waarbij natuurlijke vormen en materialen de overgang naar de omgeving versterken met de beperking in bouwhoogte in acht nemende langs de rand.

Aan de oostzijde een zgn. zachte dorpsrand met een geleidelijke overgang van het landelijk gebied naar het bedrijventerrein. Er zal van laag naar hoger gebouwd worden, waarbij de laagbouw geschakeld of vrijstaand is met elk een eigen wekje als overgang naar het landelijk gebied.

De bebouwing aan de binnenzijde het terrein zal mogelijk kleinschaliger zijn in verband met de lagere milieuklasse die op dit gedeelte rust. bouwwerken met een plat dak zijn mogelijk, zie hiervoor de regels in het bestemmingsplan.

KLEUR- MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

Kleuren en materialen ondersteunen de gekozen volume opbouw en geveluitwerkingen en sluiten aan op de natuurlijk setting van het landschap en het traditionele dorpsbeeld:

- materiaalgebruik passend in de landelijke omgeving, kleur- en materiaalgebruik in onderlinge samenhang;
- overwegend natuurlijke materialen in dekkende kleuren of onbehandeld;
- gevels overwegend in hout, in combinatie met steen/metaal en glas;
- aan de noord- en ooststranden, gevels en daken passend in de landelijke omgeving, bv vegetatie gevels en daken;
- in de 'overgangszone' uitsluitend houten of vegetatie gevels, onbehandeld of in dekkende kleuren;

Natuurlijke, duurzame materialen hebben de voorkeur, bijvoorbeeld grasdaken en groene natuurlijke gevels. Zorgvuldige detaillering is het uitgangspunt. Hierbij worden de eventuele toe te passen energie opwekkingselementen harmonisch in het ontwerp opgenomen. Sterk reflecterende materialen en grote vlakken in dominante kleuren dienen voorkomen te worden.

Reclame-uitingen en eventuele aan- of belichting op en bij het gebouw dienen integraal in het ontwerp opgenomen te worden.

GEVELOPBOUW

De gevels van de gebouwen representeren de functies en hebben contact met de omgeving door een levendig en eigentijds karakter.

OPENBARE RUIMTE-LANDSCHAP

Door aanplant van bomen en hagen kan het groene straatkarakter worden versterkt. In materiaal en kleur vindt de bestrating/verharding aansluiting bij het bestaande. In het patroon van de bestrating wordt op eigen terrein gezocht naar een eigentijds bestratingskarakter. De parkeerbehoefte voor de nieuwe “erven” zal moeten worden geregeld. Waarbij het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk uit het zicht te brengen. De directe omgeving mag niet worden gebruikt ten behoeve van parkeren.

In het ontwerp dienen de overgangen van landschap naar privégebieden zorgvuldig uitgewerkt te worden met respect voor de aanwezige natuurlijke kwaliteit van het gebied. Over het onderhoud van deze ruimte is nog nader overleg met de gemeente Westerveld / kandidaten en initiatiefnemer.

BESTRATING

De verharding zal afhankelijk van de functie worden uitgevoerd. Voor het bedrijfsmatige gedeelte zijn functionaliteit en eenvoud van belang. Dit geldt uiteraard ook voor de zichtzijden, hier verdient de aansluiting op het landschappelijk karakter echter ook extra aandacht.

BEPLANTING

Beplanting randen: De ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft als rode draad een goede landschappelijke inpassing. De noordzijde (N855) van het terrein zal deels bestaan uit gebiedseigen wintergroenblijvende beplanting. Langs deze begroeing zal er een natuurlijk wandelpad worden aangelegd. Voor het landschappelijk aanzicht aan de oostzijde is gekozen voor “groene vingers”; een enkele rij zomereiken, een houtwal of bossingel met hier en daar een opening en hierachter de weitjes ten behoeve van de laagbouw.

De bestaand groene drager aan de zuidzijde zal worden gehandhaafd met op enkele plaatsen een aanvulling.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van het groen.

Beplanting binnenzijde van het terrein: Aan de binnenzijde van het terrein worden lanen met hagen en solitaire bomen aangeplant. Voor het landschappelijke karakter en ten behoeve van waterbuffering worden er ook diverse poelen en/of een wadi aangebracht.

VERLICHTING

Voor het terrein zal een verlichtingsplan worden gemaakt rekeninghoudend met de omgeving. De verlichting dient energiezuinig te zijn. eventuele verlichting in overgangszones langs de randen aansluitend te projecteren vanuit de grond.

Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame kwaliteit van een bedrijventerrein is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd. Behalve door de vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bewerkstelligd.

Situering

Alle bedrijfspanden dienen vanaf de ontsluitingsweg duidelijk zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie c.q. presentatie van individuele bedrijven. De bebouwing dient in of achter de rooilijnen te worden gesitueerd. Op de plankaart bij het bestemmingsplan zal daartoe een bouwvlak worden aangegeven.

Bouwvlak

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Na verkaveling en uitgifte van de bedrijfskavels vormen de zijgrenzen van het kavel de grenzen van het bouwvlak. Bij kavels gelegen aan de ontsluitingsweg of aan de randen van het plangebied, zal een minimale afstand vanaf de perceelsgrens worden bepaald als grens van het bouwvlak na verkaveling.

Bouwhoogte

Om enerzijds een efficiënte bedrijfsvoering voor de te vestigen bedrijven te waarborgen en anderzijds aan te sluiten bij de uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan is er een passende maximum hoogte in de bestemmingsplanregels opgenomen.

Voor een gelijkmatige overgang van de landelijke omgeving, van zowel de noord- als de oostzijde van het bedrijventerrein naar de bebouwing op het bedrijventerrein, komt er aan die zijden een overgangszone met deels een lagere maximum bouwhoogte.

Het één en ander in samenhang met de inrichting van de groene openbare ruimte met beplanting, bomen en water. Op deze wijze wordt een te groot maat- en schaalcontrast tussen de toekomstige bedrijfsgebouwen en de landelijke omgeving voorkomen.

Bebouwingspercentage

Voor bebouwingspercentage van het bouwvlak van een bedrijfskavel zal een maximum worden bepaald. In de overgangszone aan de oostrand zal een lager maximum bebouwingspercentage gelden.

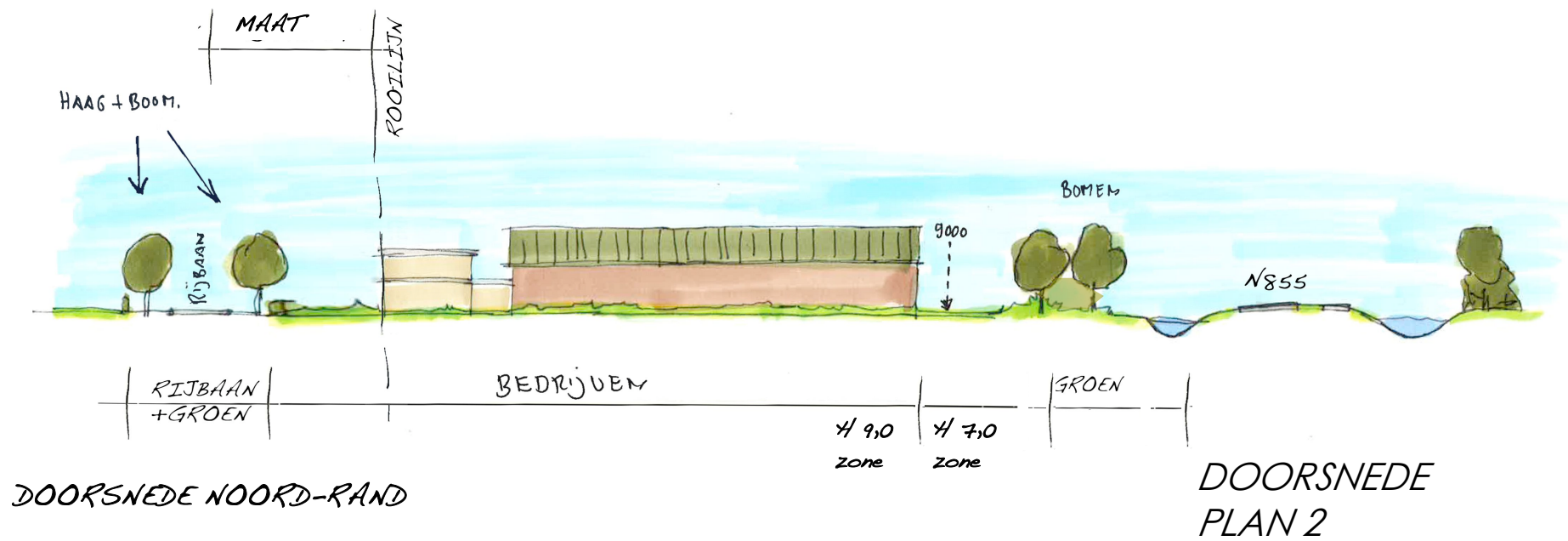
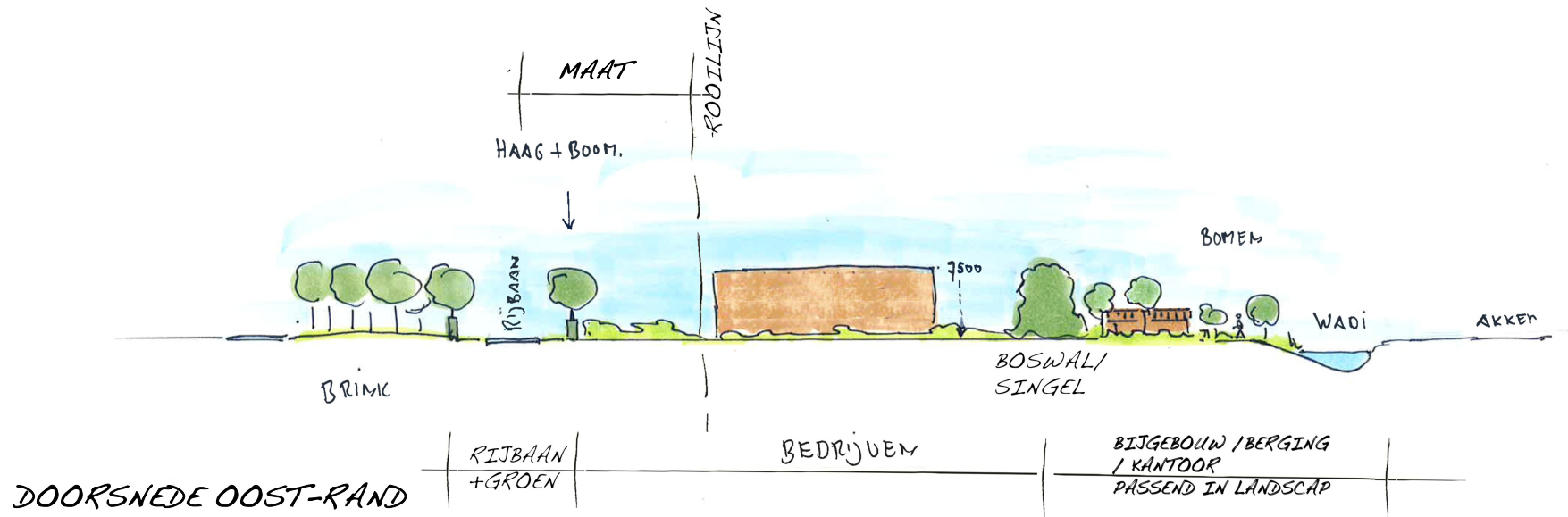
Op het perceel dient voldoende ruimte over te blijven voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren en laden en lossen van vrachtwagens e.d. Het bebouwingspercentage waarborgt een zekere openheid van het bedrijventerrein. Tevens is de opvang, berging en infiltratie van hemelwater bepalend voor het maximum bebouwingspercentage.

Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling de bepalingen van de huidige welstandsnota voor de betreffende gronden vervangen.

4 VERBEELDINGEN



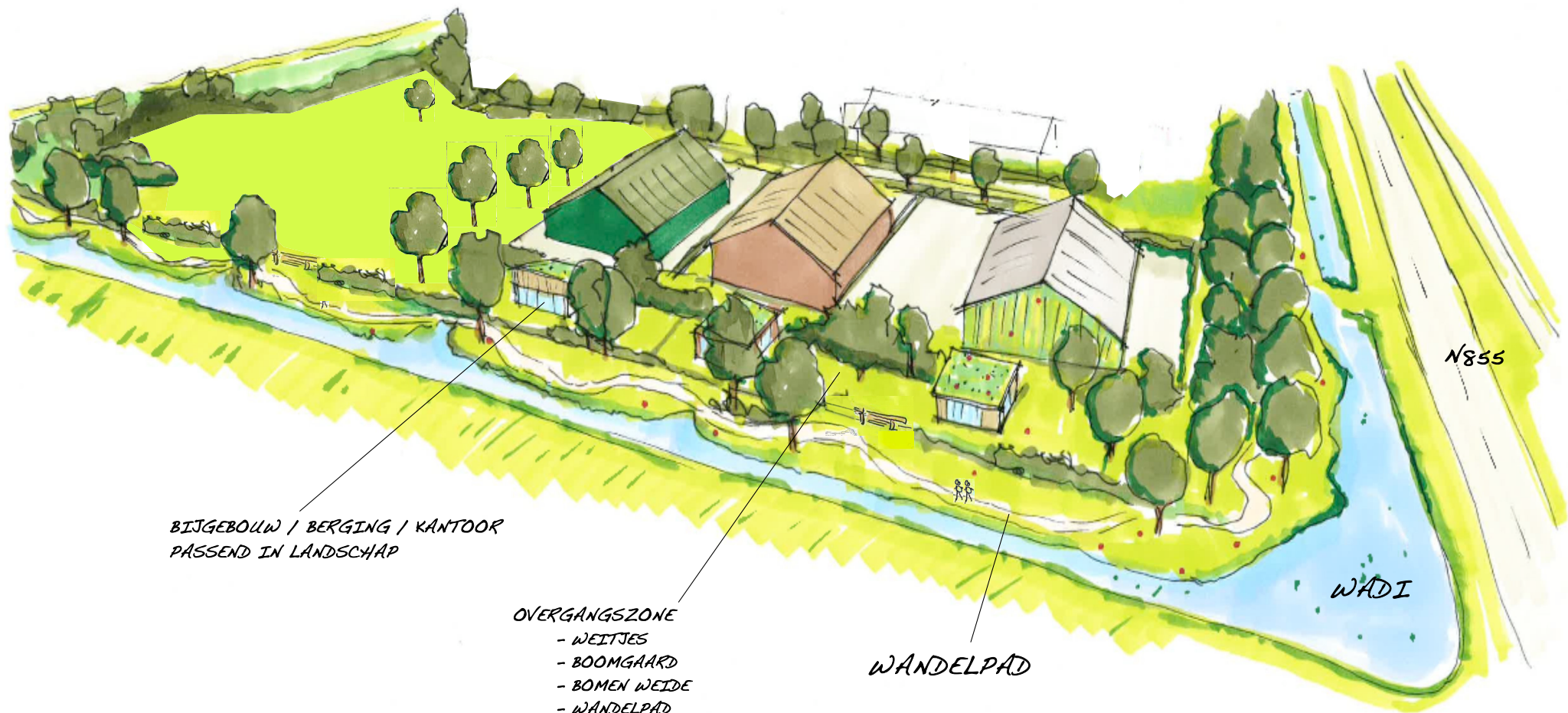
SCHETSVOORSTEL



DOORSNEDE
PLAN 2



VOGELVLUCHT
NOORD-/OOSTZIJDE



BIJGEBOUW / BERGING / KANTOOR
PASSEND IN LANDSCHAP

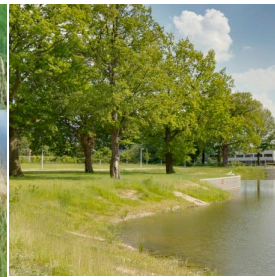
OVERGANGSZONE
- WEITJES
- BOOMGAARD
- BOMEN WEIDE
- WANDELPAD

WANDELPAD

N855

WADI

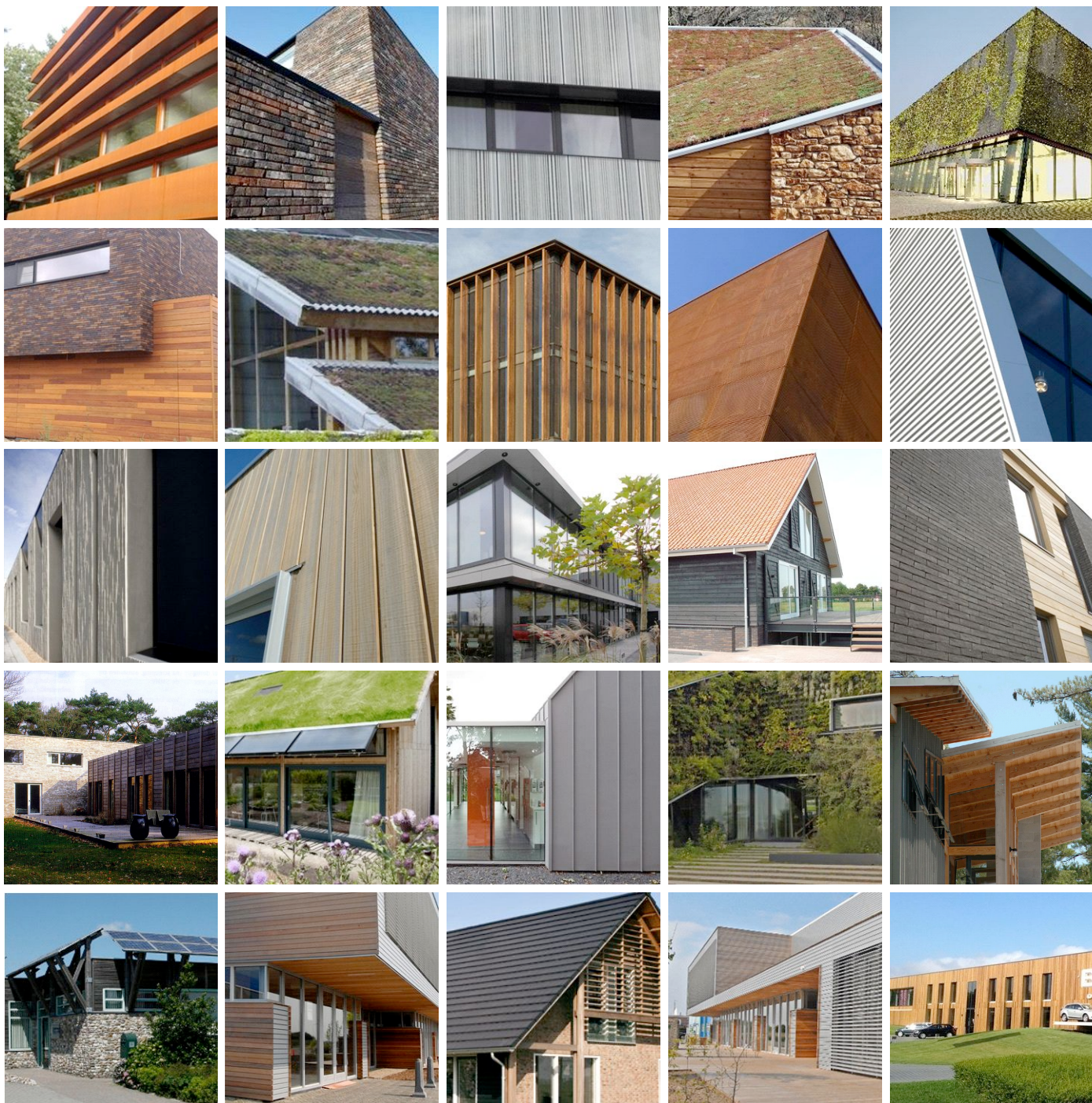
VOGELVLUCHT
OOSTZIJDE



*LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING*



SFEERIMPRESSIES



*MATERIALIZATIE
BEBOUWING*