
HEEMSERPOORT BEELDKWALITEITSPLAN

GEMEENTE HARDENBERG

MEI 2026

RHO ADVISEURS



COLOFON

DATUM: mei 2026

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Heemserpoort

OPDRACHTGEVER: Gemeente Hardenberg

PROJECTNUMMER: 20240908

REFERTE: Emiel Oude Wesselink, Marieke Rekswinkel, Kai Nieuwenhuizen, Faya Jansen

CONTACT

RHO ADVISEURS - Deventer

Keizerstraat 21

7411 HD Deventer

T: 0570-745605

E: emiel.oudewesselink@rho.nl

W: rho.nl

RHO ADVISEURS



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundig plan	6
3. Beeldkwaliteit	8
3.1 Openbare ruimte	9
3.2 Kavelinrichting	11
3.3 Bebouwing	13
4. Deelgebieden	16
4.1 Toelichting deelgebieden	17
4.2 Werkkavels	18
4.3 Woonwerkkavels	19
4.4 Werkkavels Jachthuisweg	20
4.5 Centraal kavel	21

1. INLEIDING

De vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hardenberg is groot en het aanbod minimaal. Om die reden wil de gemeente het bedrijventerrein Heemserpoort aan de noordwestzijde van Hardenberg ontwikkelen. Om te voorzien in de groeiende behoefte aan bedrijfskavels wordt hier invulling aan gegeven.

In dit stedenbouwkundig plan wordt de voorgestelde ontwikkeling van Heemserpoort in beeld gebracht. Ook komen in dit document de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte aan de orde.

1.1 Aanleiding

Voor de gemeente Hardenberg is het belangrijk om bedrijventerrein Heemserpoort zo snel mogelijk te ontwikkelen. De vraag naar kavels voor bedrijven van beperktere omvang, deels ook woon-werkcombinaties, is in Hardenberg groot. Deze markt kan momenteel nauwelijks worden bediend.

Voor deze locatie zijn al verschillende mogelijkheden onderzocht om tot een goed stedenbouwkundig plan te komen. In het voorliggende document zijn deze verschillende mogelijkheden getoetst, waar mogelijk opgenomen en aangescherpt.

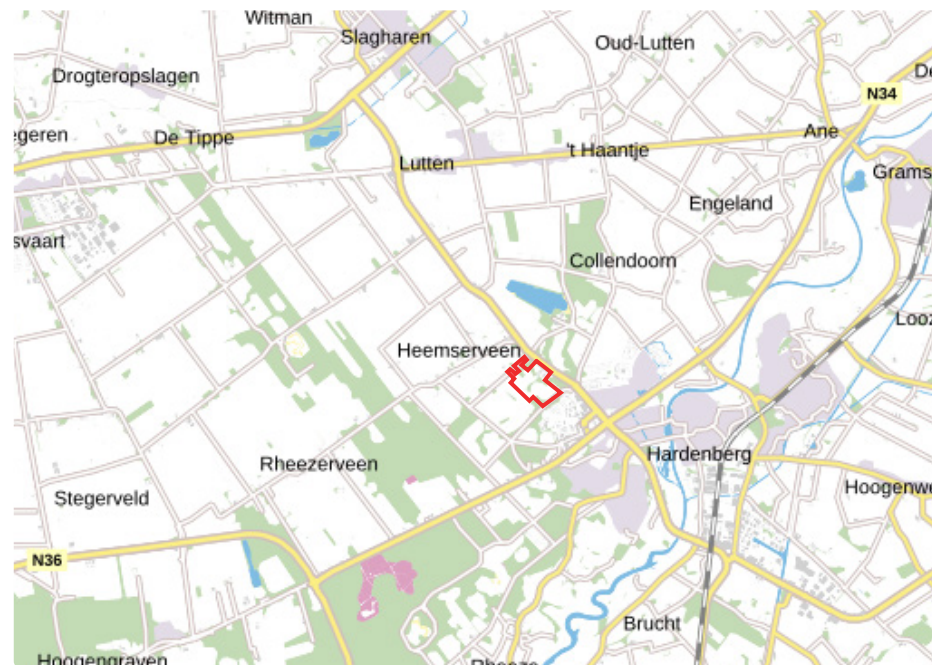
Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het op te stellen omgevingsplan voor het terrein. Voor dit omgevingsplan zijn vrijwel alle onderzoeken afgerond. Ook voor de verkeerskundige ontsluiting van Heemserpoort op de N343 is een voorkeursvariant opgesteld.

1.2 Ambitie

Het bedrijventerrein biedt ruimte aan lokale bedrijven. Er is een grote behoefte aan werkkavels van 2.000 tot 4.000 vierkante meter. Ook is de behoefte aan woon-werkkavels groot. Deze kavels zijn gemiddeld zo'n 1.000 tot 1.500 vierkante meter groot.

De gemeente Hardenberg hecht veel waarde aan een goede inpassing in de omgeving en aan een groene inrichting (zie Groene Meetlat, 2024).

Er zal veel aandacht worden besteed aan ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan voor bedrijventerrein Heemserpoort is gebaseerd op een heldere en goed doorwaadbare structuur, met een hoofdonsluiting op de Jachthuisweg (N343) en aanvullende nood- en calamiteitenontsluitingen aan de noordzijde en via de Kroondijk. De interne wegenstructuur bestaat uit een hoofdruis met twee kleinere lussen en sluit aan op de karakteristieke blokverkeveling van het landschap door middel van korte, verspringende wegen.

Voor fietsers en voetgangers worden meerdere langzaamverkeerroutes gerealiseerd, waardoor een goede verbinding door het gebied ontstaat.

Het plan zet sterk in op ruimtelijke kwaliteit, met een groene inrichting, zorgvuldig vormgegeven bebouwing en representatieve kavels langs de hoofdroute. Bedrijfsbebouwing krijgt een ruime afstand tot de openbare ruimte, terwijl parkeren en buitenopslag op eigen terrein worden opgelost. Het terrein biedt voornamelijk reguliere werkkavels, aangevuld met woon-werkkavels langs de Polenweg voor een geleidelijke overgang naar het omliggende groen.

Een belangrijke ruimtelijke en cultuurhistorische drager vormt het bestaande boerenerv centraal in het gebied, waar de boerderij en bijgebouwen behouden blijven en een nieuwe centrumfunctie krijgen. Ook de bestaande water- en groenstructuren vormen een essentieel onderdeel van het plan. De centrale sloot wordt opgewaardeerd tot hoofdwatrafvoer en bestaande bosjes en bomen blijven grotendeels behouden. Deze worden onderling verbonden tot een samenhangende ecologische structuur met biodiversiteitscorridors en een brede verbindingszone aan de ooststrand, inclusief een faunapassage onder de N343.

Watergangen met flauwe oevers en groene bermen versterken zowel de landschappelijke kwaliteit als de waterhuishouding van het terrein. Langs de hoofdroute zorgt een bomenrij voor een groene begeleiding en een herkenbare ruimtelijke structuur.



3. BEELDKWALITEIT

In de basis geeft de welstandsnota van de gemeente criteria voor ruimtelijke kwaliteit waar de beoogde ontwikkeling aan moet voldoen, met als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen waarborgen. De toets aan de huidige welstandsnota maakt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet deel uit van het omgevingsplan. De welstandsnota is op grond van overgangsrecht aangemerkt als beleidsregel die ziet op het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De realisatie van bedrijven is niet passend binnen de kaders die zijn opgenomen in de huidige welstandsnota, waardoor toetsing van bouwplannen op basis daarvan niet mogelijk is. Om die reden vraagt de ontwikkeling om een specifiek welstandskader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de bebouwing en de te bebouwen percelen.

Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor het plangebied de bestaande welstandsnota en wordt ook als zodanig vastgesteld door de raad, in de vorm van een beleidsregel naast het omgevingsplan. Op basis van het beeldkwaliteitsplan kan de toekomstige beoordeling ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bouwplannen op de locatie plaatsvinden door bijvoorbeeld de gemeentelijke adviescommissie voor omgevingskwaliteit of bouwmeester. Daartoe worden in het beeldkwaliteitsplan “regels over het uiterlijk van bouwwerken” opgenomen. In de (nog op te stellen) wijziging van het omgevingsplan moet een regeling worden opgenomen die gekoppeld is aan het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig plan. De beschreven beeldkwaliteitsaspecten gelden als waarborg van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling bij de verdere architectonische uitwerking van de bebouwing, percelen en openbare ruimte.

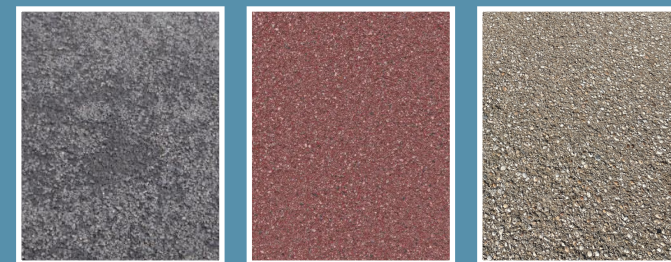
3.1 Openbare ruimte

Ontsluiting

- De rijbaan heeft een breedte van 7 meter.
- De rijbaan bestaat uit grijs asfalt, en sluit hiermee aan op de materialisering van de rijbaan van bedrijventerrein Haardijk.
- Afwatering van de rijbaan vindt plaats richting de bermen en (indien aanwezig) de watergang.
- De langzaamverkeerspaden liggen vrij van de hoofdrijbaan en sluiten aan op de omliggende langzaamverkeersroutes van de Maalstoel, de parallelweg langs de Jachthuisweg en de Kroondijk.
- De langzaamverkeerspaden zijn voor zowel fietsers als voetgangers toegankelijk.
- De langzaamverkeerspaden zijn 3 meter breed.
- De langzaamverkeerspaden bestaan uit rood asfalt of natuurlijke half-verharding (zoals Padvast).
- De bestaande route Polendarsweg wordt behouden als zandpad/halfverhard pad.
- De kabels en leidingen liggen onder de halfverharding of in de berm, op minimaal 2,5 meter afstand van de boomstammen.

Inrichting

- Voor de materialisatie wordt gebruik gemaakt van 'Het Kompas', gemeente Hardenberg.
- De openbare ruimte krijgt ook een verblijfsfunctie. Straatmeubilair als bankjes en picknicktafels bestaat uit hout en metaal.
- Verlichting mag voor mens en dier niet voor lichthinder zorgen, zeker niet aan de randen van het bedrijventerrein.
- I.v.m. duurzaamheid en fauna wordt LED verlichting toegepast.
- Straatverlichting is afgeschermd en naar beneden gericht.
- Situering en kleur van de verlichting passen binnen het landschap.
- Met het plaatsen van de lichtmasten (onderlinge afstand) dient rekening te worden gehouden met het ritme van de bomen.
- Bij de langzaamverkeersroutes komen lagere lichtmasten (maximaal 4 m), bij de rijbaan hogere (maximaal 6 m).
- Waar mogelijk wordt de verlichting van de langzaamverkeerspaden gemonteerd aan de verlichtingsarmaturen van de rijbaan.



Kleurenallet verharding



Straatmeubilair bestaat uit hout en metaal



Langzaamverkeersroute tussen het groen



Vrijliggende langzaamverkeersroute met tussenberm



Verlichtingsmasten met armatuur op 2 hoogten

Groen en water

Groen

- Veel aandacht voor groen en biodiversiteit, conform de gemeentelijke Groene en Gezonde Maatlat.
- Bestaande bosjes worden gehandhaafd en vormen de basis voor de groenstructuur van het terrein.
- Toepassing van inheemse beplantingssoorten.
- In noord-zuid richting is er een brede ecologische verbinding van minimaal 15 meter breed aanwezig, met struweel en kruidenrijk gras.
- Onder de N343 / Jachthuisweg en parallelweg wordt minimaal 1 faunatunnel geplaatst. Deze sluit aan op de groenstructuren van Heemserpoort en de overzijde van de Jachthuisweg.
- De bermen hebben een breedte van minimaal 2 meter.
- Minimaal één berm langs de hoofdontsluitingsweg heeft een breedte van minimaal 4,5 meter.
- Langs de gehele hoofdontsluitingsroute zijn bomen toegepast.
- Beplanting staat op minimaal 1 meter afstand van de weg.
- De brede bermen worden ook gebruikt als route voor das en steenmarter. Hiervoor worden takkenrillen, walletjes en/of struiken aangelegd.
- Langs de oevers van de hoofdwatergang midden in het plangebied is ruige inheemse begroeiing toegepast.

Water

- Er vindt voldoende waterberging plaats in het plangebied (zie Water-toets gemeente Hardenberg).
- Bestaande watergangen worden gehandhaafd.
- De watergangen in het gebied lopen voornamelijk in noord(west)-zuid(oost) en (zuid)oost-(noord)westelijke richting.
- De hoofdwatergang loopt in het midden van het plangebied (NO-ZW), deze heeft een breedte van minimaal 5 meter (vanaf insteek).
- De overige watergangen hebben een breedte van minimaal 3 meter (vanaf insteek).
- In verband met de biodiversiteit hebben de watergangen aan minimaal één zijde (bij voorkeur de zonzijde) een flauw talud van minimaal 1:3.



Ruimtelijke ingrepen voor das en steenmarter



Bomenlaan langs ontsluitingsweg



Veel aandacht voor groen en biodiversiteit



Bestaande watergangen handhaven



Bestaande bosjes

3.2 Kavelinrichting

Erfafscheidingen

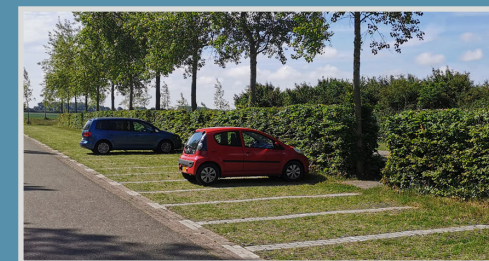
- Erfafscheidingen bestaan uit een gemengde haag met inheemse soorten, eventueel gecombineerd met spijlenhekwerk.
- Vóór de voorgevel is een maximaal 1 meter hoog, transparant hekwerk toegestaan. Achter de voorgevelrooilijn is een hekwerk van maximaal 2 meter hoog toegestaan.
- Hekwerken hebben een neutrale, donkere kleur; antraciet, donkergroen of zwart.
- Voor bedrijven met een risicogevoelig karakter en een hoog algemeen belang kan de gemeente Hardenberg na overleg en aan de hand van een goede onderbouwing toestemming geven om af te wijken van bovengenoemde hoogten.

Inrichting

- Daar waar de kavel aansluit op de openbare ruimte dient 5 meter vrijgehouden te worden van bebouwing. Deze ruimte dient groen ingericht te worden met bomen, struiken, (bloemrijk) gras of hagen.
- Daar waar de kavel grenst aan een andere kavel geldt een gezamenlijke bebouwingsvrije ruimte van 5 meter, waarvan 2,5 meter op elke kavel.
- Om verstening te voorkomen is per kavel maximaal één inrit toegestaan van maximaal 10 meter breed.
- Parkeren, ook voor bezoekers, bevindt zich op eigen terrein. Indien dit aan de voorzijde plaatsvindt, wordt deze 'ingepakt' in het groen.
- De parkeerplaatsen worden in halfverharding vormgegeven. Voornamelijk in (waterdoorlatende) grasbetontegels.
- Opslag vindt voornamelijk in pandig plaats om verrommeling te voorkomen. Buitenopslag vindt in ieder geval achter de voorgevelrooilijn plaats. Voornamelijk achter het pand.
- Buitenopslag heeft een maximale hoogte van 5 meter.
- Wanneer de opslag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, wordt deze in groen ingepakt met een gemengde haag of struiken.
- Laad- en losactiviteiten gebeuren achter de representatieve gevelzijde.



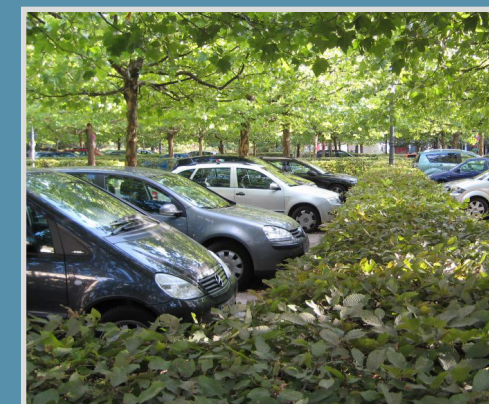
Waterdoorlatende grasbetontegels



Parkeervakken uitvoeren in grasbetontegels



Spijlenhekwerk in combinatie met groen



Parkeren groen inpassen middels haag



Groene afscherming buitenopslag

Groen en water

- De beplanting sluit aan op de soorten die te vinden zijn in de openbare ruimte (zie hoofdstuk 3 inrichting openbare ruimte).
- Waterberging vindt plaats op eigen terrein, door onverharde of waterdoorlatende terreinverharding toe te passen, beplanting aan te planten, een sloot of wadi aan te leggen en/of een grasdak toe te passen.

Reclame-uitingen

De gemeente Hardenberg heeft reclamebeleid. Hieraan dient te worden voldaan. https://www.hardenberg.nl/fileadmin/Bestanden/Ruimtelijk_Domein/Ondernemers/terassenbeleid.pdf.

Aanvullend aan dit beleid voor reclame-uitingen en/of naamsaanduidingen op het eigen terrein geldt het volgende:

- Per kavel is maximaal één vrijstaand reclameobject en/of naamsaanduiding toegestaan, gesitueerd aan de ontsluitingszijde en nabij de kavelentree.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen subtiel worden verlicht en niet knipperen of bewegen.
- Verlichte reclame-uitingen en/of naamsaanduiding boven de 4 meter zijn niet toegestaan.
- Fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.



5 meter groenzone langs kavelgrens



Groene inrichting voorterrein



Aandacht voor biodiversiteit



Vrijstaande naamsaanduiding



Toepassing inheemse plantensoorten

3.3 Bebouwing

Inpassing

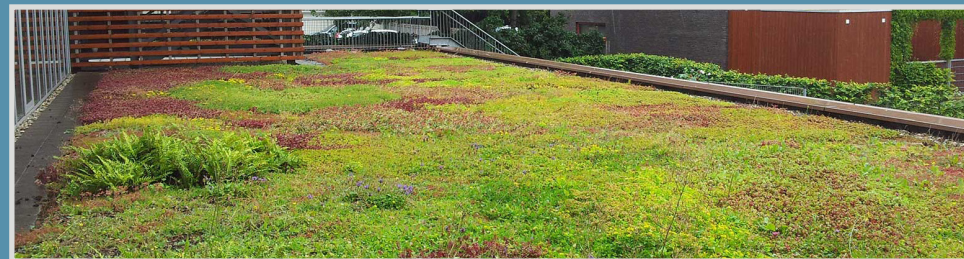
Betreft de oriëntatie en inpassing van bebouwing in relatie tot de omgeving.

- De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen aan de voor- en achterzijde dient ten minste 5 meter te bedragen.
- De afstand van gebouwen tot de tussenliggende perceelgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 meter.
- De gebouwen zijn evenwijdig dan wel haaks op de voorgevelrooiliijn georiënteerd.
- De gevels die gericht zijn op de ontsluitingswegen worden vormgegeven als representatieve gevel met een evenwichtige gevelindeling.
- Indien een gebouw op de hoek staat, zijn beide gevels georiënteerd op de weg en/of het langzaamverkeerspad vormgegeven als representatieve gevel.

Vormgeving

Betreft de hoofdvorm, maat en dakvorm van de bebouwing.

- De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige, heldere hoofdvorm.
- Alle zijden van gebouwen zijn in samenhang met elkaar ontworpen.
- De bedrijfsbebouwing heeft een plat of licht hellend dak (max. 20 graden) met eventueel zonnepanelen, groen dak en/of waterberging.
- De maximale bouwhoogte varieert per deelgebied (zie hoofdstuk 5).
- De bebouwing op Heemserpoort dient qua vormgeving in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd.
- In de gevel kan plasticiteit aangebracht worden door variatie aan te brengen in vlakverdeling, hoogteverschillen en materiaal of textuur.



Groen dak



Eenvoudige hoofdvorm bedrijfsbebouwing



Platiciteit in de gevel



Oriëntatie op de ontsluitingsweg



Inspiratie doorbraak lange gevel

Materialen, kleur en detaillering

Dit betreft de materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering.

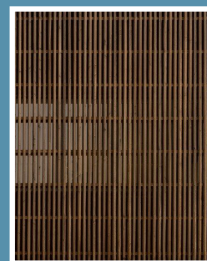
- Gevels van de gebouwen zijn gemaakt van baksteen, hout, metaal, beton of glas. Het combineren van deze materialen is toegestaan.
- Houten elementen zijn gewenst en passen bij de natuurlijke uitstraling van Heemserpoort.
- Er wordt gebruik gemaakt van eenduidigheid en ingetogenheid in kleurgebruik om rust in het straatbeeld te creëren.
- De bedrijfsbebouwing bestaat uit gedekte donkergrijze en/of aardetinten. Felle kleuren worden daarmee uitgesloten.
- De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is terughoudend en in overeenstemming met de materialen en kleuren van de gevel.
- De toepassing van groene gevels is gewenst en kan positief bijdragen aan de biodiversiteit, een groen en aantrekkelijk beeld en een gezond en comfortabel klimaat, zowel in pandig als in de buitenruimte.
- Bij het gebruik van metalen op de gevel dient deze geleed te zijn en/of een profilering te hebben. De gevel mag niet glimmend zijn.
- Ventilatie en zonwering worden in het ontwerp geïntegreerd.

Reclame-uitingen

De gemeente Hardenberg heeft reclamebeleid. Hieraan dient te worden voldaan. https://www.hardenberg.nl/fileadmin/Bestanden/Ruimtelijk_Domein/Ondernemers/terrassenbeleid.pdf.

Aanvullend aan dit beleid voor reclame-uitingen op het eigen terrein geldt het volgende:

- Per kavel is maximaal één reclameobject aan de gevel toegestaan.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduiding mogen subtiel worden verlicht en niet knippen.
- Verlichte reclame-uitingen boven de 4 meter zijn niet toegestaan.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduidingen bij bedrijfsverzamelgebouwen worden collectief aangebracht en zijn samenhangend ontworpen. Deze zijn ondergeschikt aan het totale gevelbeeld.



Kleuren pallet bebouwing



Naamsaanduiding op gevel



Gevel van natuurlijke materialen



Rustig kleurgebruik met hoekaccent



Groene gevel



Materiaal met natuurlijke tinten

- Reclame-uitingen en/of naamsaanduidingen zijn goed geïntegreerd en gepositioneerd in het architectonisch ontwerp.
- Reclame-uitingen en/of naamsaanduidingen mogen subtiel worden verlicht. Deze verlichting mag alleen de reclame zelf uitlichten en niet uitstralen naar de omgeving of rest van de gevel.

Duurzaam bouwen

Bij het ontwerp van het gebouw dient rekening gehouden te worden met de duurzaamheid van het gebouw. Hierbij enkele suggesties waarop duurzaam gebouwd kan worden:

- Toepassing van zonnepanelen op het dak.
- Toepassing van sloopmateriaal en circulair bouwen.
- Toepassing van groene elementen als verticaal groen.

Overige bouwwerken

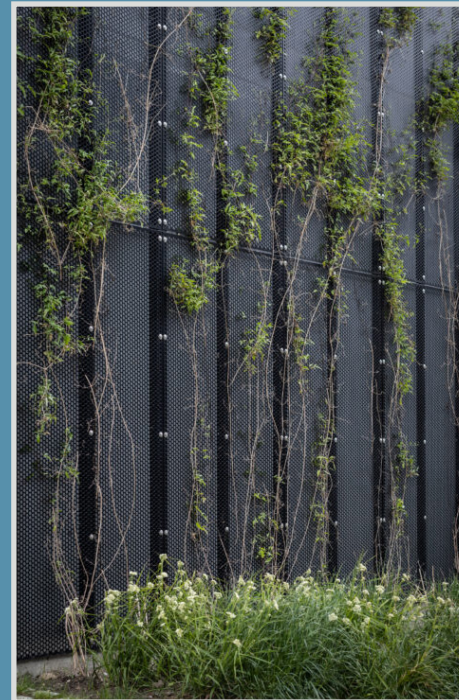
- Overige bouwwerken zoals fietsenstallingen of bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, hebben een ingetogen vormgeving, kennen een donker kleurgebruik en zijn landschappelijk ingepast.
- Technische installaties worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst en zijn goed ingepast in het ontwerp waardoor ze het aanzicht niet verstoren.
- Zonnepanelen of (onderdelen van) warmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast. Dit houdt in dat ze ondergeschikt zijn en niet of nauwelijks in het zicht staan vanaf de openbare ruimte.



Wegwerking technische installaties



Subtiel verlichting naamsaanduiding



Toepassing groene elementen



Zonnepanelen aan gevel



Zonnepanelen met sedumdak

4. DEELGEBIEDEN

Het bedrijventerrein is onderverdeeld in vier deelgebieden. Over het algemeen gelden voor deze deelgebieden dezelfde beeldkwaliteitseisen, die samen zorgen voor een samenhangend en eenduidig geheel. Deze eisen zijn beschreven in het voorgaande hoofdstuk en hebben vooral betrekking op het gebruik van groen, materialen en kleuren.

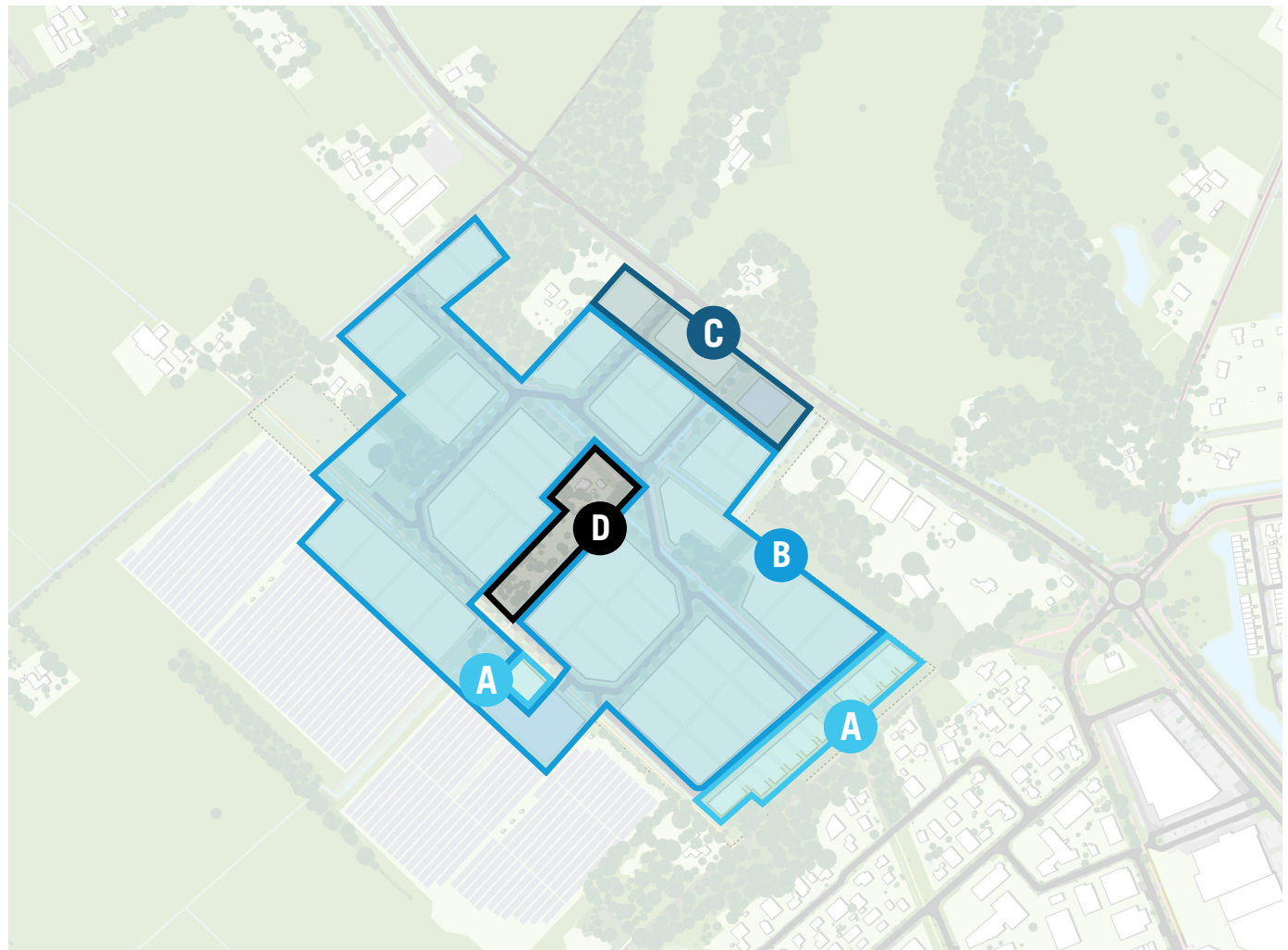
De verschillen tussen de deelgebieden zitten vooral in de oriëntatie van de kavels, de ligging van de voorgevellijnen en de inrichting van de groenzones daartussen. Deze kenmerken worden in de volgende paragrafen verder uitgewerkt in de kavelpaspoorten.

4.1 Toelichting deelgebieden

Het plangebied is opgedeeld in vier deelgebieden. Hierbinnen gelden de algemene beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, maar wordt op een andere manier omgegaan met bouwhoogte en de relatie met de openbare ruimte.

De vier zones zijn:

- A. Woonwerk kavels
- B. Werkkavels algemeen
- C. Werkkavels Jachthuisweg
- D. Centraal kavel



Kaart met deelgebieden

4.2 Woonwerkkavels

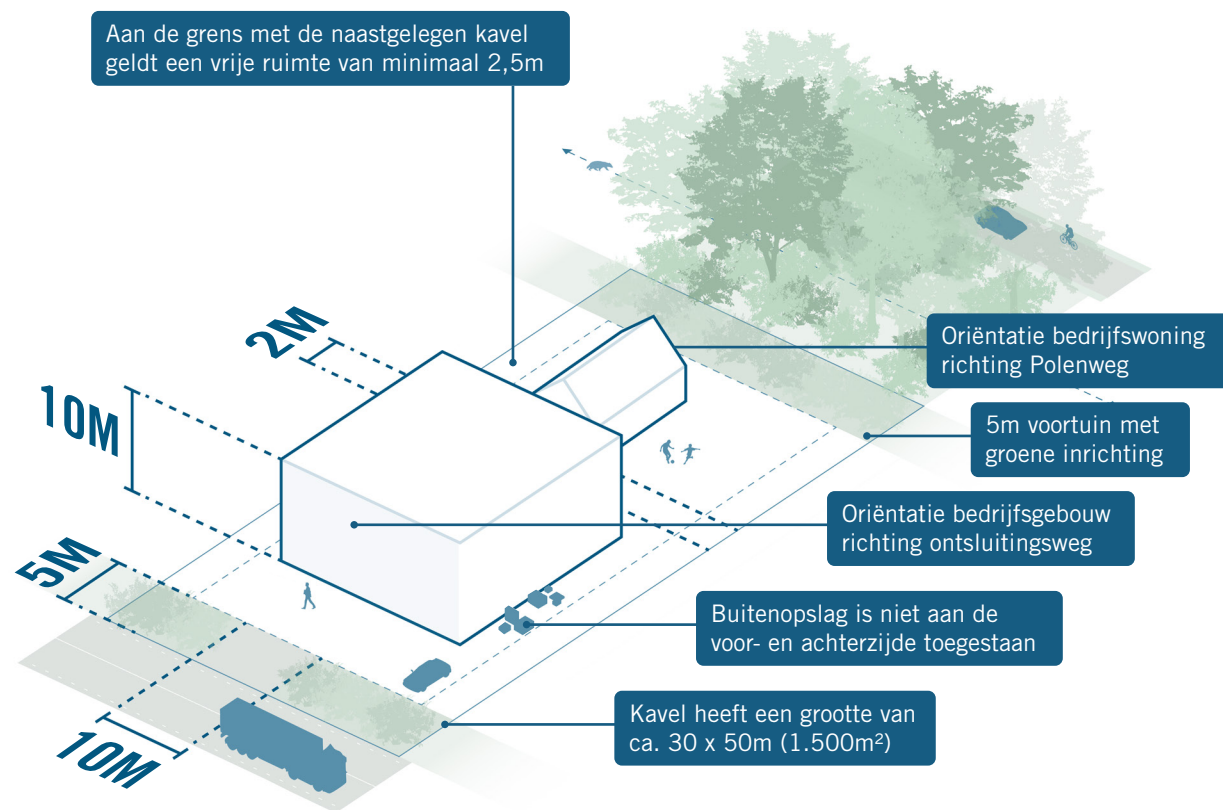
Deelgebied A voldoet aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het plangebied. Dit deelgebied onderscheidt zich in de volgende punten van deelgebied B & C:

Kavelinrichting

- De bedrijfswoning ontsluit zich via de inrit aan de voor/bedrijfsterreinzijde van de kavel.
- De bedrijfswoning wordt aan de Polenweg ontsloten via een fiets/voetpad.
- De minimale afstand tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw bedraagt 2 meter.
- Laden en lossen, buitenopslag en grote deurpartijen zijn niet toegestaan aan de achterzijde van de kavel.

Bebouwing

- Het bedrijfsgebouw is met de voorzijde richting de ontsluitingsweg georiënteerd.
- De bedrijfswoning is met de voorzijde richting de achterzijde van de kavel/ op de Polenweg georiënteerd.
- Het bedrijfsgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- De bedrijfswoning heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter met een goothoogte van maximaal 5 meter.
- Naamsaanduidingen zijn enkel aan de zijde van de ontsluitingsweg toegestaan.
- Vanaf de Polenweg is er een rustig, eenduidig en groen beeld.



Principe woonwerkkavel



Ontsluiting langzaamverkeer door groen

4.3 Werkkavels

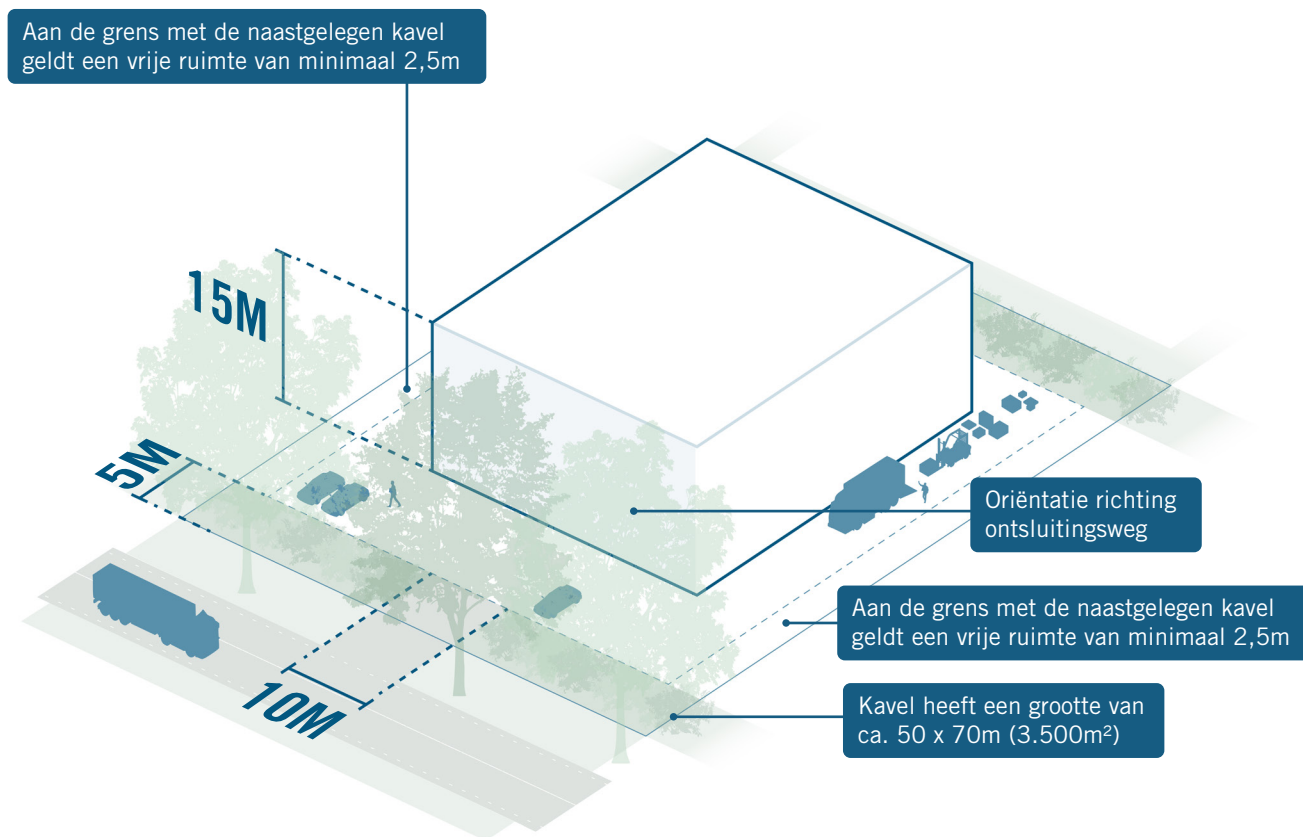
Deelgebied B voldoet aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het plangebied. Dit deelgebied onderscheidt zich in de volgende punten van deelgebied A & C:

Kavelinrichting

- Laden en lossen gebeurt aan de voorzijde, vanaf de ontsluitingsweg, of aan de zijkant.
- Buitenopslag is niet aan de voorzijde van de kavel toegestaan.

Bebouwing

- Het bedrijfsgebouw is met de voorzijde richting de ontsluitingsweg georiënteerd.
- Indien het bedrijfsgebouw op een straathoek staat, is deze op beide wegen georiënteerd.
- Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter.



Principe werkkavel

4.4 Werkkavels Jachthuisweg

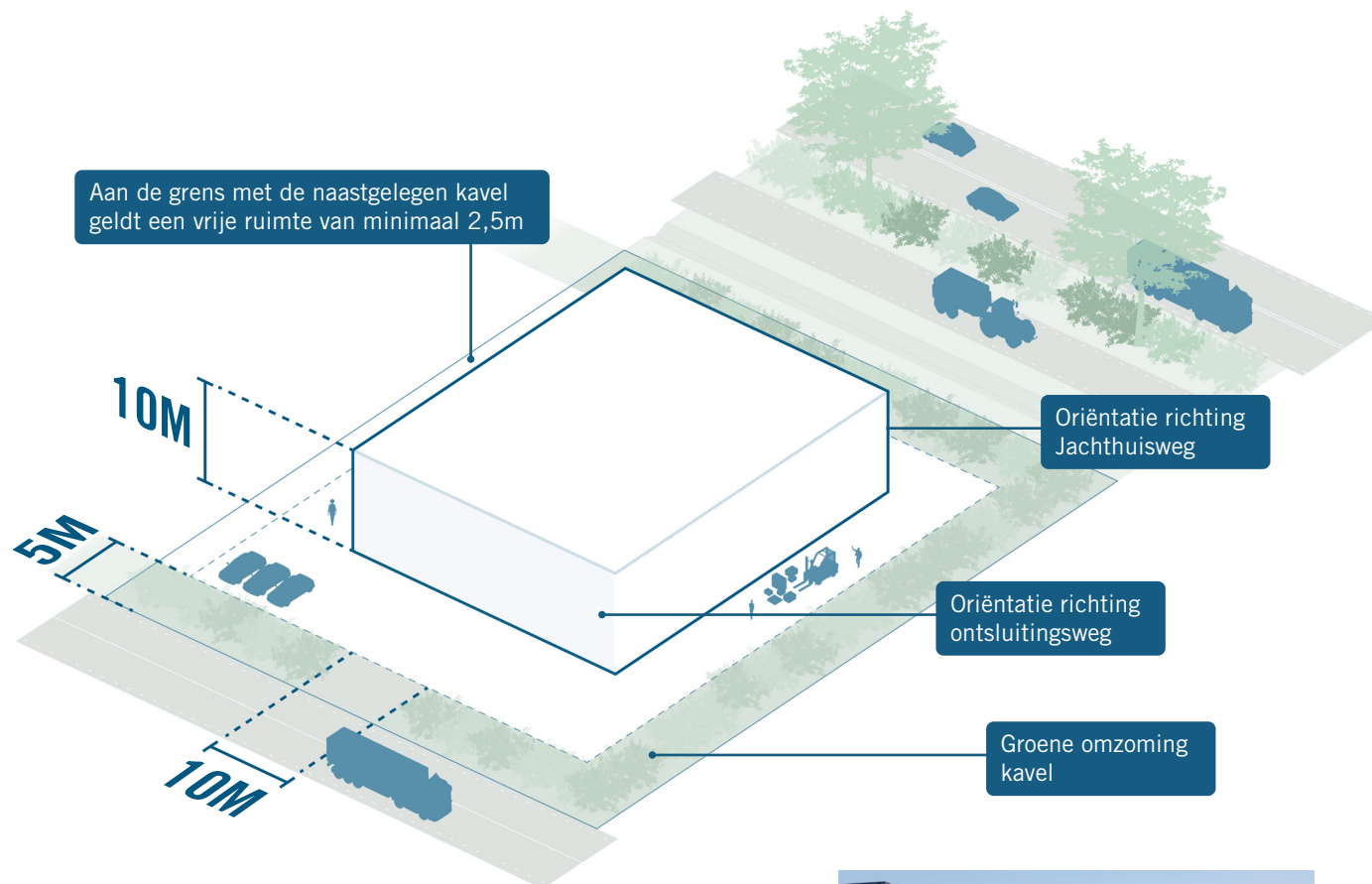
Deelgebied C voldoet aan dezelfde beeldkwaliteitseisen als de rest van het plangebied. Dit deelgebied onderscheidt zich in de volgende punten van deelgebied A & B:

Kavelinrichting

- Laden en lossen, buitenopslag en grote deurpartijen zijn aan de achterzijde/ zijde Jachthuisweg niet toegestaan.
- Parkeren is aan de achterzijde/ zijde Jachthuisweg niet toegestaan.
- De 5 meter groenzone bestaat uit laag groen, waardoor zicht is op de bebouwing blijft behouden.

Bebouwing

- Het bedrijfsgebouw is met de voorzijde richting de ontsluitingsweg georiënteerd.
- De representatieve zijden liggen zowel aan de Jachthuisweg als de ontsluitingsweg.
- Voor representatie van het bedrijventerrein wordt veel aandacht besteed aan de architectuur van de bebouwing.
- De representatieve bebouwing bestaat aan de Jachthuisweg met name uit glas.
- Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Naamsaanduidingen zijn zowel aan de zijde van de ontsluitingsweg als die van de Jachthuisweg toegestaan.
- Langs de Jachthuisweg zijn hoogteaccenten van 20 meter toegestaan.



Principe kavel Jachthuisweg

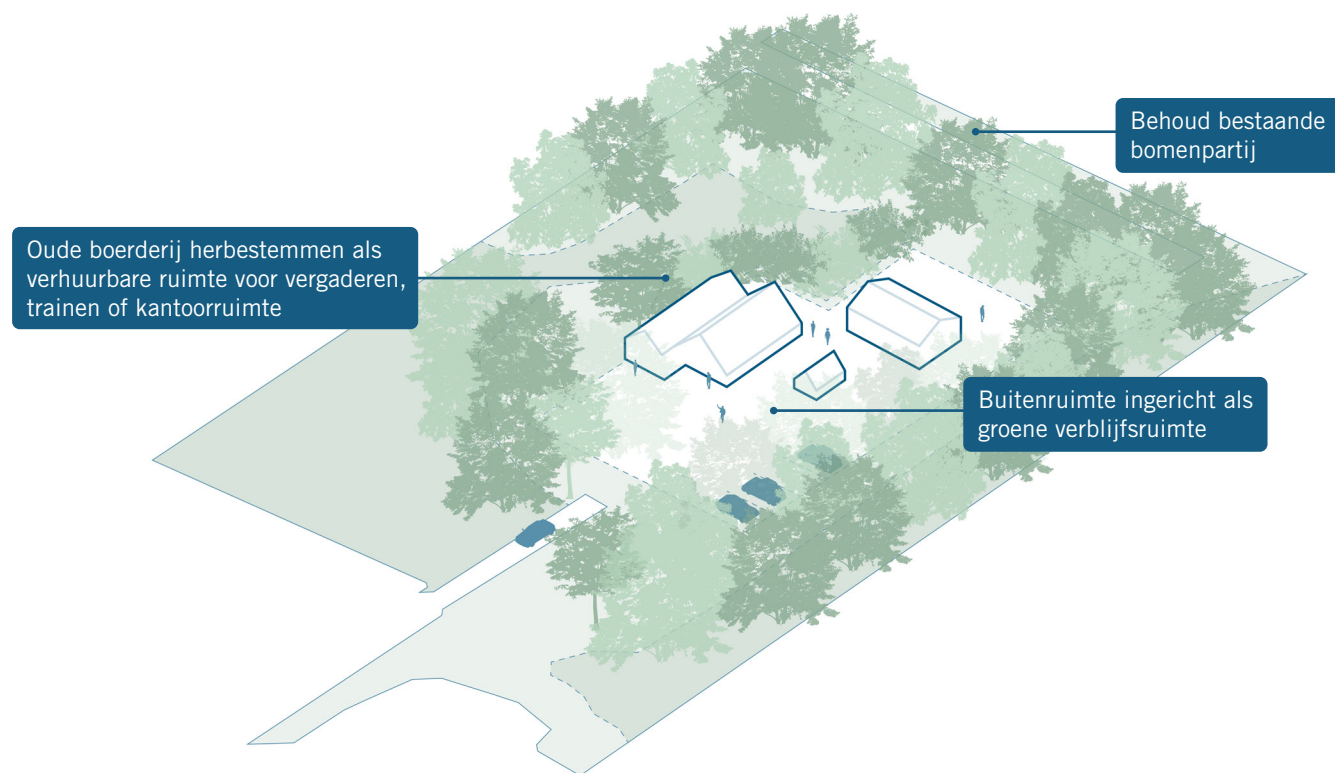


Representatieve gevelzijde

4.5 Centraal kavel

Op perceel 2264, centraal gelegen in het plangebied, bevindt zich een karakteristieke boerderij uit de eerste helft van de 20e eeuw, omringd door fraaie eiken en enkele authentieke schuurgebouwen.

De historische boerderij en de bijbehorende schuren kunnen worden getransformeerd tot flexibele ruimtes die geschikt zijn voor uiteenlopende doeleinden, zoals vergaderingen, werkplekken, bijeenkomsten en groepsuitjes. Hierbij blijft het unieke karakter en de sfeer van het erfgoed behouden en ontstaat er een bijzondere plek waar ondernemers, organisaties en groepen elkaar in een inspirerende omgeving kunnen ontmoeten en samenwerken. Zo krijgt het perceel een waardevolle, verbindende, nieuwe functie binnen het bedrijventerrein.



Principe invulling perceel

Kavelinrichting

- Groene karakter van de plek dient behouden te blijven.
- De bestaande bomen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden.
- Buitenruimte rondom de schuurgebouwen wordt ingericht als groene verblijfsruimte.

Bebouwing

- Historische boerderij en schuur dienen zoveel mogelijk gehandhaafd en gerenoveerd te worden voor hergebruik.
- Nieuwe bebouwing dient in materiaal en vormgeving nauwkeurig afgestemd te zijn met de bestaande bebouwing op de locatie.
- Materialisatie van eventuele nieuwe gebouwen bestaat uit baksteen, hout of glas. Het combineren van deze materialen is toegestaan.



Groene buitenruimte rondom schuur



Invulling buitenruimte perceel



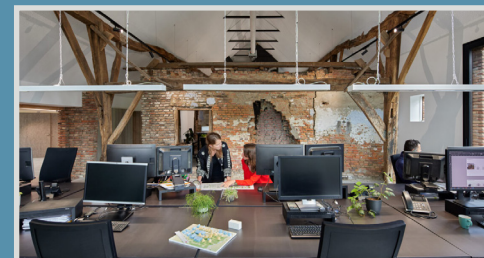
Combinatie verharding/halfverharding



Huidige inrichting perceel



Referenties invulling schuurgebouw



RHO ADVISEURS

LEEWARDEN - ROTTERDAM - GRONINGEN - DEVENTER - EINDHOVEN - MIDDELBURG