BEELDKWALITEITSPLAN DE STEENMAAT

Gemeente Hardenberg

Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard - partners

Govert Flinckstraat 31 - postbus 1158 - 8001 BD Zwolle - T 038) 421 6 800 - F (038) 421 07 37 - info@witpaard.nl - www. witpaard.nl

april 2008

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2
    1.1 Aanleiding voor het plan 3
    1.2 Visie op beeldkwaliteit 3
    1.3. Status van het beeldkwaliteitsplan 3
    1.4. Vorm van het beeldkwaliteitsplan 3
    1.5. Leeswijzer 5

2. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN 6
    2.1 Bestaande bedrijventerrein 7
    2.2. Beschrijving uitbreiding 7

3. RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT 8
    3.1. Beoordeling 9
    3.2. Indeling van de richtlijnen 9
    3.3. Richtlijnen voor de inrichting van de kavel. 9
    3.4. Richtlijnen voor de bebouwing 9
    3.5. Richtlijnen voor de erfscheidingen 11

4. PROCEDURE 13

INLEIDING

1

Anerweerdweg
Goordijk
Dahlesburg
Coevorderweg
De Steenmaat
GRAMSBERGEN.NL
Hoge Holt
Doorbraakweg
Holthemereschweg
Zathestraat
Kanaaldijk-West
Kanaaldijk
Boslaan

1.1 Aanleiding voor het plan

De Ondernemersvereniging Noordoost, de gemeente Hardenberg en de Kamer van Koophan-del regio Zwolle hebben het initiatief genomen om een Masterplan bedrijventerreinen op te stellen. Dit in november 2004 gepresenteerde Masterplan geeft inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve uitbreidingswensen en -mogelijkheden van de bedrijven. Voor wat betreft de kern Gramsbergen is onder meer geconcludeerd dat er geen bedrijfskavels beschikbaar zijn om de bestaande bedrijven optimaal te kunnen faciliteren. Daarnaast is ten aanzien van het bedrijventerrein in de kern Gramsbergen gesteld dat er functionele problemen zijn door een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden en de aanwezigheid van parkeerproblemen.

Daarom heeft de gemeente Hardenberg een bestemmingsplan opgesteld voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in Gramsbergen. Deze uitbreiding heet "bedrijventerrein de Steenmaat" en ligt ten zuiden en oosten van het bestaande terrein de Doorbraak. Op de hiernaast afgebeelde tekening van het plangebied is te zien om welk gebied het gaat. Het bestemmingsplan schept de planologische en juridische randvoorwaarden voor de inrichting van het toekomstige bedrijventerrein. Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen, waaraan de toekomstige bedrijfsbebouwing moet voldoen om het gewenste streefbeeld voor het bedrijventerrein te kunnen bereiken, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe dient het voorliggende beeldkwaliteitspan.
Dit BKP is een gedeeltelijke wijziging van de welstandsnota 'gemeente Hardenberg voor altijd mooi', vastgesteld door de raad d.d. 26 september 2002 en gewijzigd in december 2006. Dit is een welstandnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. De welstandsnota blijft wel van kracht voor de sneltoetscriteria, met uitzondering van de erfafscheidingen.
Voor het plangebied gelden op dit moment nog de (vrij algemene) welstandscriteria voor het onderdeel essen-kampenlandschap. Deze algemene criteria bieden onvoldoende waarborgen voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit.

1.2 Visie op beeldkwaliteit

Er worden geen bijzonder hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de bebouwing op dit nieuwe bedrijventerrein. De richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan zijn vooral bedoeld om een bepaalde basiskwaliteit van bebouwing en erven te garanderen. Deze basiskwaliteit draagt er aan bij dat het terrein op langere termijn zijn economische en visuele kwaliteit blijft behouden. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen en suggesties die helpen om de architectuur van de gebouwen op de verschillende kavels op elkaar af te stemmen. Daarnaast worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de kavels. Door de richtlijnen wordt een rommelig beeld voorkomen. Daarbij is er verschil gemaakt tussen verschillende plekken op het bedrijventerrein.

Het nieuwe bedrijventerrein is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Het is dus logisch dat het ook in beeldkwaliteit dient aan te sluiten op het bestaande terrein. Verder wordt er extra aandacht gevraagd voor de randen van het terrein langs de Doorbraakweg en het buitengebied. Die twee randen bepalen de aanblik van het nieuwe terrein voor passanten. De Doorbraakweg is hier een invalsweg van Gramsbergen (vanuit het buitengebied) en daarmee van groter ruimtelijk belang dan alleen als ontsluitingsweg van het bedrijventerrein

1.3. Status van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een kader te bieden, waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaatsvinden, op een zodanige wijze dat daardoor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt.

Om juridische problemen bij de beoordeling door de welstandscommissie te voorkomen zal in het beeldkwaliteitsplan helder aangegeven zijn wat welstandscriteria zijn en welke criteria een ander status hebben.Het beeldkwalteitsplan biedt criteria aan de hand waarvan bouwaanvragen en plannen voor de openbare ruimte kunnen worden beoordeeld. Door middel van artikel 9.1, lid 2 van de Bouwverordening wordt de mogelijkheid geboden het BKP een formele juridische status toe te kennen. Als ruimtelijk beleid, vastgesteld door de gemeenteraad, maakt het dan onderdeel uit van de bouwverordening. Op deze wijze wordt het BKP een kwalitatieve aanvulling op het bestemmingsplan en hiermee een toetsingskader bij de welstandbeoordeling van concrete bouwplannen

INLEIDING

1

1.4. Vorm van het beeldkwaliteitsplan

Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de uitbreiding van het bedrijfsterrein zijn referentiebeelden het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. De referentiebeelden moeten overigens niet te letterlijk worden genomen. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd en referentiebeelden opgenomen voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte.

1.5. Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen:

1. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundige plan toegelicht;
2. In hoofdstuk 3 worden, na een korte inleiding, de richtlijnen gegeven.

HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2

2.1 Bestaande bedrijventerrein

Het huidige bedrijventerrein van Gramsbergen is in de loop der jaren gegroeid. Het oudste gedeelte is Hoge Holt en vervolgens is het in noordwaartse richting uitgebreid met Doorbraak 1 en 2. Daarna is ten noorden daarvan Holtheme ontwikkeld. Het bedrijventerrein heeft twee gedaanten. Het oudere gedeelte met grootschalige loodsen, doorlopende wegen en enkele bedrijfswoningen en een nieuwer gedeelte met overwegend kleinschaliger bedrijfsgebouwen en - langs de rand - veel bedrijfswoningen. Het oudere gedeelte van het bedrijventerrein kent grootschalige bebouwing dat overwegend bestaat uit rechthoekige loodsen, soms met flauwe kap. Het nieuwere gedeelte is meer kleinschalig met bedrijfspanden van verschillend formaat. De sfeer is gesloten en introvert. De meeste bebouwing bestaat uit één laag. Opvallend is het kleurgebruik, op het terrein is zeer veel wit zichtbaar en zijn de loodsen veelal grijsgekleurd. Op het terrein staan diverse bedrijfswoningen.

2.2. Beschrijving uitbreiding

Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door het bestaande bedrijventerrein, aan één zijde grenst het aan het buitengebied. Er is een indicatieve verkaveling gemaakt (zie afbeelding). Deze verkaveling is indicatief omdat de grootte van de uit te geven kavels afhankelijk is van de interesse en de wensen van de ondernemers. Op de verkaveling is te zien dat aangesloten wordt op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De ontsluitingsweg van de Doorbraak wordt doorgetrokken in het nieuwe plangebied. Hij eindigt met een T-splitsing op de Doorbraakweg. Aan beide zijden van de ontsluitingsweg worden kavels uitgegeven met een minimale grootte van 1000 m2. Het bebouwingsoppervlak dient minimaal 250 m2 te zijn.

Aan de Doorbraakweg en langs de oostelijke rand van het terrein mogen, alleen bij vrijstelling, bedrijfswoningen gebouwd worden. Dit sluit aan bij de bestaande situatie. De Doorbraakweg is een invalsweg van het dorp Gramsbergen en om die reden zijn hier in de huidige situatie ook al (bedrijfs-)woningen gerealiseerd. Langs de rand van het buitengebied mogen ook bedrijfswoningen gebouwd worden. Hierdoor wordt vermeden dat de bedrijfsbebouwing de grens met het buitengebied bepaald en is een goede ruimtelijke overgang mogelijk. De goothoogte van de woningen is maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen is 10 meter.

Het parkeren dient volledig op eigen erf te worden opgelost. Om die reden is een maximum bebouwingspercentage van 60 % gehanteerd met een vrijstelling onder voorwaarden naar 80%.

In het plangebied is een groot oppervlak gereserveerd voor water. Dat komt omdat is besloten dat in het plangebied ook ruimte gereserveerd moet worden retentie van het bestaande bedrijventerrein Holtheme. De retentie vijver ligt ten noorden en westen van het nieuwe bestemmingsplan.
Langs de noord- en de oostgrens van het plangebied wordt een groenzone aangelegd. De groenzone aan de noordzijde wordt aangelegd om een fraaie overgang met het bestaande bedrijventerrein te realiseren. De groenzone aan de oostzijde wordt aangelegd om de overgang naar het buitengebied te versoepelen.

RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT

3

	Bestemminsplan voorschriften			Welstandscriteria			
	Goot- en bouwhoogte	Zijdelingse afstanden	overige voorwaarden	situering	hoofdvorm	gevels	kleuren en materialen
woningen	▪ Goothoogte maximaal 6 meter	▪ 3 meter uit de perceelgrens aan één zijde	▪ Alleen op in het bestemmingsplan aangegeven gebieden (bw1 en bw2) één woning per kavel uitsluitend via vrijstelling	▪ Aan de Doorbraakweg voor de bedrijfshallen aan de straat ▪ Aan de oostzijde van het plangebied achter de bedrijfshallen	▪ Afstemmen op (goot)hoogte en dakvorm van de bedrijfsbebouwing. ▪ De verschijningsvorm dient te passen bij de kwalitatieve bebouwing in de omgeving.	▪ Aan de openbare weg een representatieve gevel. ▪ In de gevel dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen op elkaar te worden afgestemd.	▪ Aansluiten bij landelijke omgeving. Dat betekent in ieder geval geen grote lichte en/of reflecterende vlakken of glanzende materialen maar passende bouwmaterialen zoals baksteen, hout, golfplaat in donkergroen of antraciet.
bedrijfsgebouwen	▪ Bouwhoogte maximaal 10 meter	▪ 5 meter uit de perceelgrens			▪ Eenvoudige en eenduidige hoofdvorm. ▪ De verschijningsvorm dient te passen bij de kwaliteit van de bebouwing in de omgeving.	▪ Als er een representatieve zijde is, dan is deze gericht naar de openbare weg. ▪ In de gevel dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen op elkaar te worden afgestemd.	▪ Als er een woning op de kavel staat: afstemmen op de woning.

In dit hoofdstuk worden de wijze van beoordelen, de indeling in categorieën en de richtlijnen zelf beschreven.

3.1. Beoordeling

Bij serieuze interesse in een kavel wordt het beeldkwaliteitplan aan de ondernemer verstrekt. De overdracht van de grond vindt pas plaats na de toekenning van een bouwvergunning. Dat betekent dat voor de overdracht van de grond er een bouwplan moet zijn dat voldoet van de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan. Voor de overdracht van de grond moet er ook een inrichtingsplan liggen voor de kavel dat de goedkeuring heeft van de gemeente.

3.2. Indeling van de richtlijnen

De richtlijnen zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Er zijn richtlijnen voor de inrichting van de kavel. Deze worden door de gemeente gebruikt om het inrichtingsplan te beoordelen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor de bedrijfsgebouwen, voor de bedrijfswoningen en voor de erfscheidingen. Deze zijn te beschouwen als welstandscriteria en worden dan ook door welstandscommissie gehanteerd bij haar beoordeling.

3.3. Richtlijnen voor de inrichting van de kavel.

Bij de uitgifte wordt voor elke kavel een inrichtingsplan gevraagd. Dit inrichtingsplan zal in ieder geval inzicht moeten geven in:

- verhardingen
- de plaats van de gebouwen op de kavel
- plaats en maat van de inrit(ten)
- situering en aantal parkeerplaatsen
- de toe te passen fietsenstalling(-en)
- de plaats van de vuilcontainers
- de plek van eventuele opslag van goederen
- de plek en hoogte van de hekwerken

Bij de beoordeling gelden de onderstaande richtlijnen:

- Geen kavelbrede inritten toepassen
- Maximaal twee inritten per kavel
- Parkeren zoveel mogelijk naast het bedrijf of er achter
- Aan de straatzijde voor de gebouwen niet alleen verharding maar ook beplanting of gras aanleggen
- Opslag niet voor de voorgevel en verder onttrekken aan het zicht vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld met beplanting)
- Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, aanbouwen tegen of inbouwen in het gebouw.

3.4. Richtlijnen voor de bebouwing

De richtlijnen zijn samengevat in de tabel. In die tabel zijn voor de volledigheid en ter verduidelijking een aantal bebouwingbepalingen uit het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor ontstaat een compleet beeld van de ruimtelijke eisen die aan de bebouwing worden gesteld.

RICHTLIJNEN VOOR DE BEELDKWALITEIT

3

3.5. Richtlijnen voor de erfscheidingen

Hekwerken en andere erfscheidingen zijn mede bepalend voor het aanzien van de erven en daarmee het bedrijventerrein. Daarom zijn hier een aantal richtlijnen gegeven voor de erfscheidingen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een erfscheiding die geplaatst dient te worden aan de rand van het buitengebied als hier geen woning wordt gebouwd. Omdat hier speciale eisen aan gesteld worden noemen we deze de scheiding de kwaliteitsscheiding.

Richtlijnen:

- Erfscheidingen aan de rand van het buitengebied en aan de Doorbraakweg dienen een groen karakter te hebben. Dat betekent een haag of transparant hek dat begroeid is (zie ook referentiebeelden).
- De hekwerken dienen van een goede kwaliteit te zijn in aanblik (zie referentiebeelden)
- Als er op de kavels aan de oostelijke rand van het terrein (rand buitengebied) geen woning wordt gebouwd dient hier een groene kwaliteitsscheiding geplaatst te worden. Op het kaartje is aangegeven waar die op de kavel geplaatst dient te worden. De kwaliteitsscheiding dient te voldoen aan de volgende richtlijnen:
- 3 meter hoog
- overwegend groen karakter
- eventueel op een gemetselde of houten plint van maximaal 1 meter hoog

PROCEDURE

4

Om met dit beeldkwaliteitsplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en eventuele ontwikkelaars. Het plan is door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd. Het beeldkwaliteitsplan zal voor verkoop van de kavels aan potentiële bouwers gepresenteerd worden. Voordat de kavels uitgegeven worden is dan bij een ieder bekend welke eisen gelden voor welke kavels. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een kopie mee van de richtlijnen die gelden voor de kavel.

Opgesteld in opdracht van de gemeente Hardenberg

mei 2008