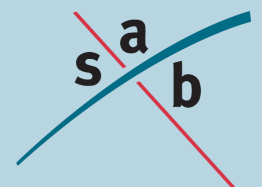


Beeldkwaliteitplan

Balkbrug, bedrijventerrein Katingerveld, Beeldkwaliteitplan fase twee

Gemeente Hardenberg

Datum: 10 juli 2013
Projectnummer: 130301



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Inrichtingsplan Katingerveld (geheel)	4

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Hardenberg ontwikkelt aan de rand van de kern Balkbrug, nabij de kruising van de Coevorderweg (N377) met de N48 een nieuw bedrijventerrein van circa 18 hectare. Dit bedrijventerrein betreft Katingerveld en wordt gefaseerd uitgegeven. Vanwege belangstelling voor grotere bedrijfskavels met meerdere ontsluitingsmogelijkheden, is de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein Katingerveld aan de orde. Dit gebied omvat ruim 6 hectare bruto bedrijventerrein.

1.2 Plangebied

Het bedrijventerrein Katingerveld ligt in de oksel van de N377 en de N48, ten noordoosten van de kern Balkbrug. De noordelijke grens van het bedrijventerrein ligt ter hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de Hoogeveenseweg (de manege). De oostelijke grens van het bedrijventerrein wordt gevormd door de robuuste verbindingzone. Ten zuiden wordt het terrein begrensd door de Coevorderweg (N377) en ten westen door de Hoogeveenseweg. Ten zuidwesten van het bedrijventerrein Katingerveld ligt aansluitend het bestaande bedrijventerrein Coevorderweg Balkbrug.

Fase twee ligt aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein Katingerveld en ten noorden van de Coevorderweg. Het gebied wordt aan de oostelijke zijde begrensd door de robuuste verbindingzone.

Op navolgende afbeelding staat de globale ligging van fase twee weergegeven.



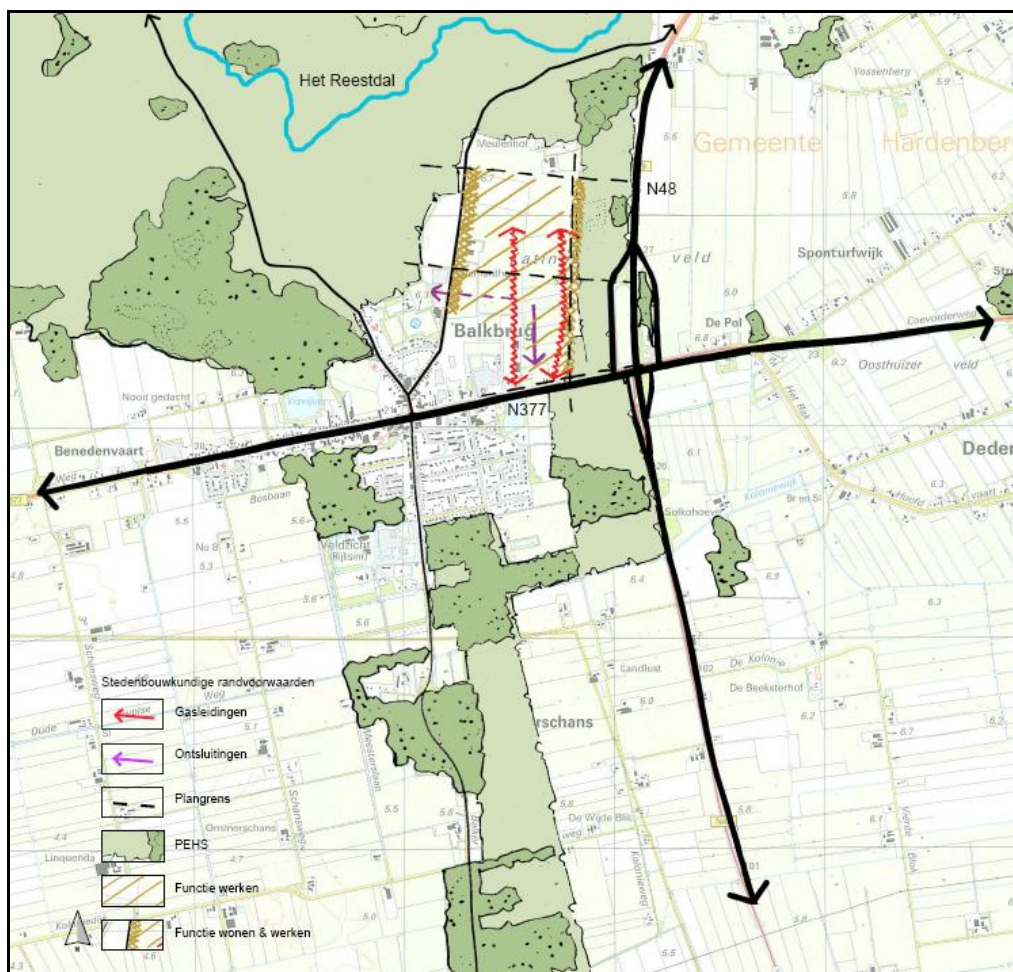
Globale ligging plangebied deel I (rood, bron: Google Earth)

1.3 Inrichtingsplan Katingerveld (geheel)

1.3.1 Ruimtelijke inrichting

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Katingerveld (fase 1 en 2) zijn een ontwikkelingsvisie en een stedenbouwkundig plan opgesteld (IMOSS, februari 2009). Deze plannen liggen ook ten grondslag aan de ontwikkeling van de tweede fase. De omschrijving die hierna volgt, richt zich vooral op de tweede fase.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein op het Katingerveld betekent in eerste instantie een heldere en hoogwaardige afronding van de dorpsbebouwing en het al aanwezige "industriële district". Binnen de landschappelijke onderlegger met zijn blokvormige verkavelingsstructuur ontstaat in Balkbrug een nieuw herkenbaar kwadrant. Een kwadrant dat zich scherp aftekent ten opzichte van zijn omgeving. De randen van het bedrijventerrein zijn daarom de belangrijkste ontwerpogave. Door in te zetten op de kwaliteit van de randen van het nieuwe bedrijventerrein kan de bestaande negatieve uitstraling van de noordoosthoek van Balkbrug worden verbeterd. Het nieuwe bedrijventerrein wordt als een duidelijk begrensd en herkenbaar gebied neergezet, om aansluiting te houden met de landschappelijke kenmerken van het gebied.



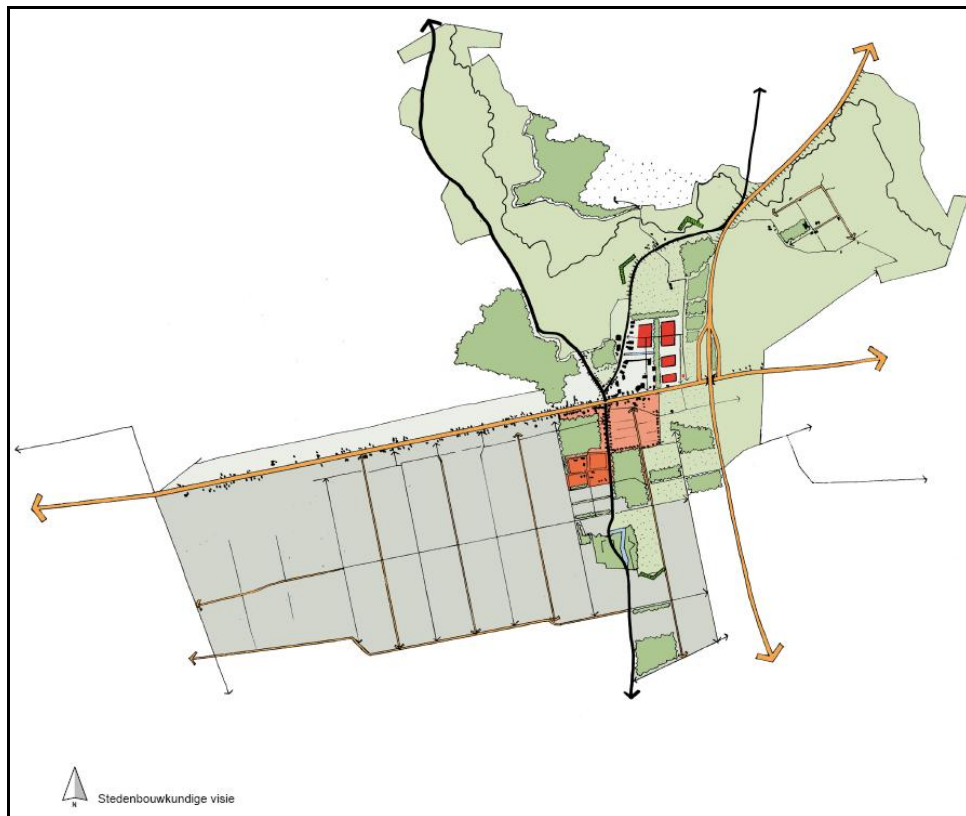
Impressie stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aan de zijde van de N48 komt een representatieve formele bebouwingwand. Langs deze rand komt een interne ontsluitingsweg (Katingerveldweg), waardoor bedrijven

zich op een eenduidige manier oriënteren en presenteren naar buiten en op deze manier het visitekaartje van Balkbrug kunnen worden. De noordzijde van het bedrijventerrein krijgt een zachtere landschappelijke overgang door middel van een houtwal en een watergang. Het tracé van enkele bestaande gasleidingen binnen de oostzijde van het plangebied wordt ingericht voor groen en parkeren.

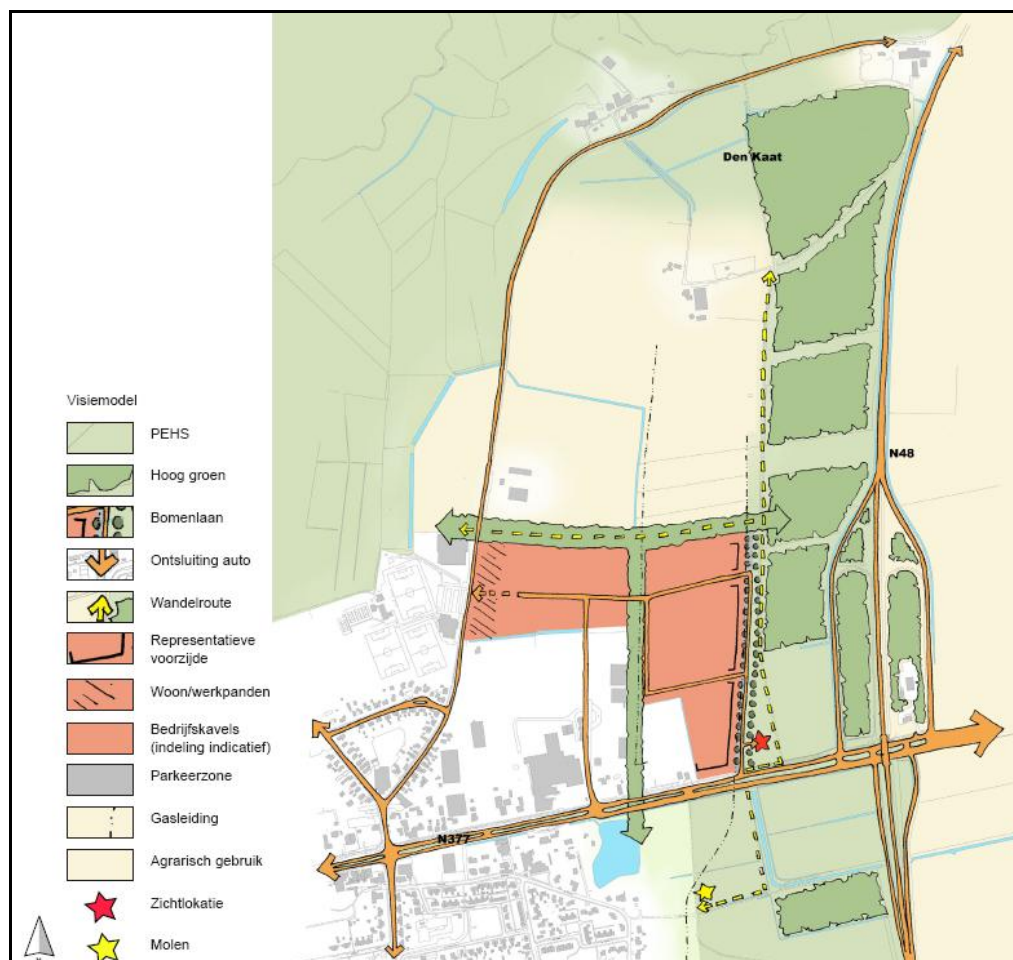
1.3.2 *Ecologische verbindingszone*

Een belangrijk gegeven bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is de aanwezigheid van de robuuste verbindingszone. De relatie hiermee wordt in eerste instantie scherp afgetekend. Geredeneerd vanuit de landschappelijke kenmerken van het gebied en de morfologie is dit vanzelfsprekend: Het bedrijventerrein ontleent ruimtelijke kwaliteit aan de nabijheid van de ecologische zone (groene setting). De robuuste verbindingszone wordt versterkt door de maatregelen die in de ontwikkelingsvisie (van geheel Katingerveld) zijn opgenomen.



Stedenbouwkundige visie

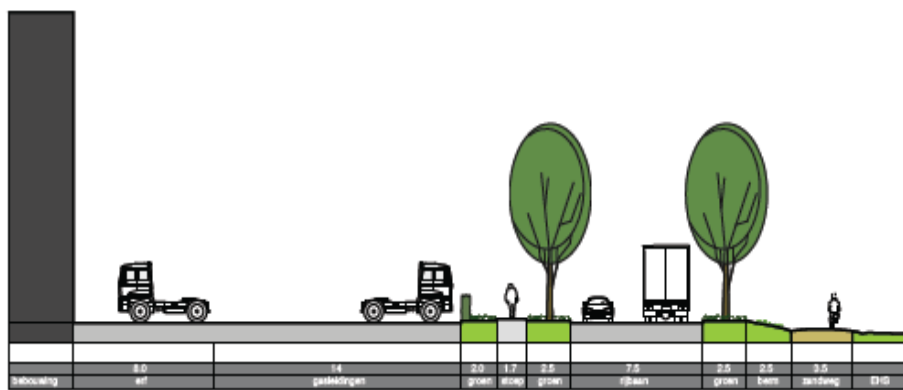
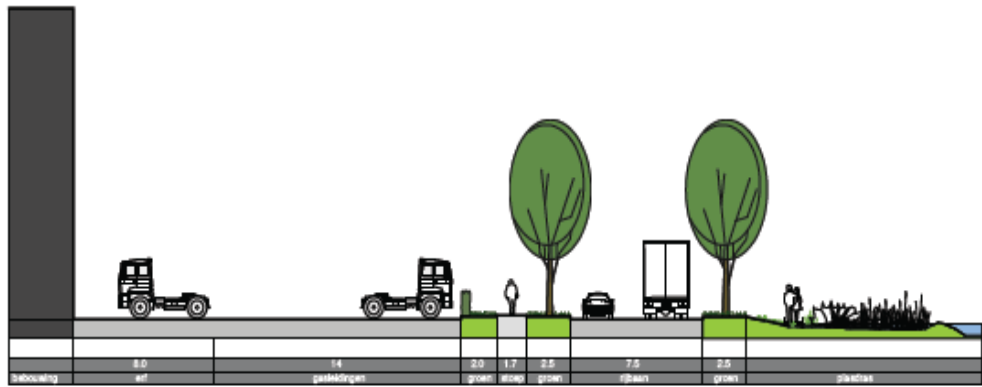
Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om deze relatie nóg explicieter te maken. Op kruispunten van belangrijke structuren of routes in de omgeving (in dit geval de N48 en de N377) staan vaak bijzondere gebouwen of bouwwerken. Voorbeelden hiervan zijn de Ommerschans en het ensemble van brug en herberg (de huidige kern van Balkbrug). Derhalve biedt de afronding van het noordelijke kwadrant van Balkbrug gelegen op het snijvlak van de N377 en de N48, en de ontwikkeling van de noord-zuid lopende robuuste verbindingszone de mogelijkheid om te komen tot een bijzondere gebouwtypologie op het kruispunt van beide elementen.



1.3.3 Verkeer en parkeren

De tweede fase en daarmee het plangebied, wordt ontsloten via de Katingerveldweg. Deze takt aan op de Coevorderweg, buigt ten zuiden van het plangebied (deel I van de tweede fase) af in westelijke richting en loopt over in de Eerste Katinger. Daarnaast is de tweede fase bereikbaar via de eerste fase van het Katingerveld, via de gelijknamige weg, de Katingerveldweg. Deze staat eveneens in verbinding met de Coevorderweg (N377), maar dan iets meer in westelijke richting (richting de kern van Balkbrug). Zie ook bovenstaande afbeelding.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de panden aan de representatieve zijde (de zijde van de N48) geldt dat het (bezoekers) parkeren plaatsvindt op de parkeerstrook aan de voorzijde van de kavels (deels op de gasleidingen). Deze parkeerstrook wordt op een hoogwaardige manier ingericht. Opslag is op deze strook niet toegestaan.

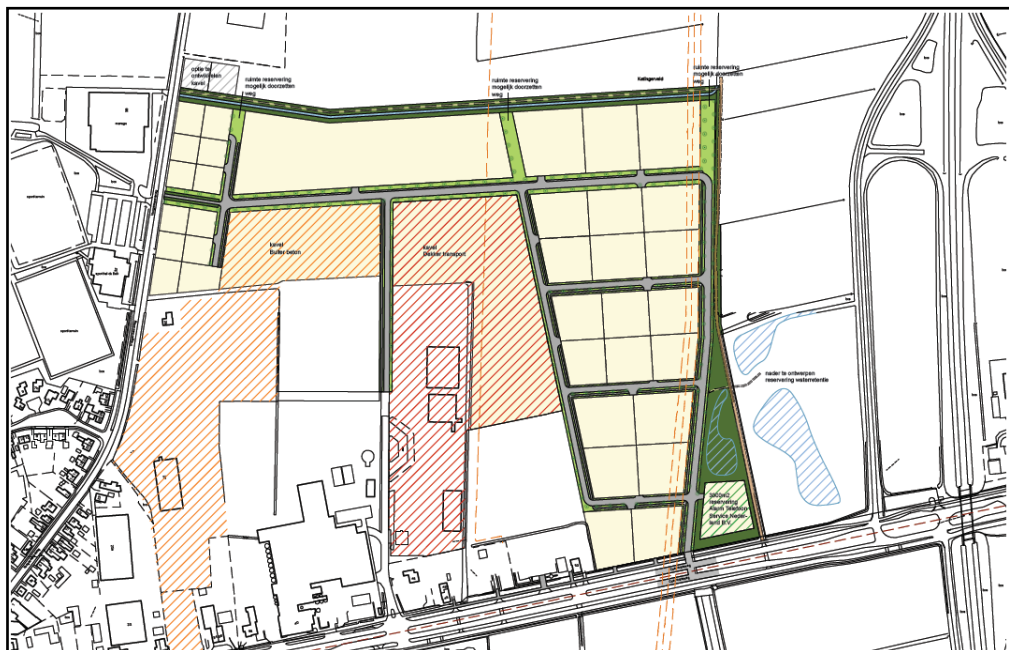


Dwarsdoorsnede wegprofiel representatieve zijde

1.3.4 Beeldkwaliteit

Gezien het type bedrijvigheid en de periode van ontwikkeling zal ten aanzien van regels voor beeldkwaliteit vooral eenvoud en terughoudendheid nagestreefd worden. De randen zijn het meest belangrijk. Toekomstige bedrijven voegen zich met rooilijnen, bouwhoogtes, ontsluitingsprincipes en vormgeving van erfafscheidingen naar de kenmerken van deze randen (representativiteit, kruispunt van belangrijke wegen, bestaande bedrijfsbebouwing). Voor de bedrijven aan de representatieve zijde gelden hogere eisen voor architectuur dan voor de rest van het bedrijventerrein. Materialisatie en de opbouw van de kavel worden verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan.

In aansluiting op de ontwikkelingsvisie en het stedenbouwkundig plan zijn de vereisten ten aanzien van beeldkwaliteit verder uitgewerkt.



Stedenbouwkundig plan IMOSS, februari

Beeldkwaliteit tweede fase

De vereisten ten aanzien van beeldkwaliteit sluiten aan de op eisen zoals deze voor de bebouwing van de eerste fase zijn gesteld, zodat een ruimtelijke eenheid ontstaat. Op het kaartje op de volgende pagina is de tweede fase met zwart aangegeven.

Zichtlocatie

Bedrijfskavels die grenzen aan de zijde van de N48 liggen op een zichtlocatie. Deze kavels en de bebouwing daarop vormen het zicht op de kern Balkbrug vanaf de N48. Deze bedrijfsbebouwing vormt daardoor het visitekaartje van de kern Balkbrug. Daarom is het belangrijk dat het architectuurbeeld een kwaliteit heeft die past op deze beeldbepalende plek. Beeldbepalende gebouwen dienen in de regel opvallend te zijn en extra kwaliteit te bezitten. De volgende randvoorwaarden zijn geformuleerd:

- bebouwing dient zich naar de N48 te presenteren;
- gevels aan de wegzijde dienen representatief te zijn vanwege de gewenste uitstraling. Gebouwen kunnen dus meerdere voorgevels hebben;

- een eentonig beeld van grote vlakke wanden moet worden voorkomen. Bedoeld wordt, geen gesloten gevels. Gevelopeningen en/of open stroken bepalen het beeld;
- gebouwen moeten enige kapvorm bezitten, of er dient sprake te zijn van een zogenaamde “sprekende dakrand”;
- natuurlijke materialen toepassen voor de representatieve gevelvlakken. Bij voorkeur (gebakken of natuur) steen en relatief veel glas;
- felle opzichtige kleuren zijn niet toegestaan;
- voor de landmark geldt een hoge beeldkwaliteit (zie hierna).

Landmark

In de ontwikkelingsvisie/het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat op kruispunten van belangrijke structuren of routes in de omgeving vaak bijzondere gebouwen of bouwwerken staan, zoals de Ommerschans en het ensemble van brug en herberg (de huidige kern van Balkbrug). De afronding van het noordelijke kwadrant van Balkbrug en de ontwikkeling van de noord-zuid lopende robuuste verbingszone biedt daarom de mogelijkheid om te komen tot een bijzondere gebouwtypologie op het kruispunt van beide elementen.



Tweede fase (in zwart) met landmark (rode ster)

Daarom wordt aan de noordzijde van deel II van de tweede fase op één plek ruimte geboden om hogere bebouwing (40 m) op te richten in de vorm van een landmark; een herkenningspunt van de kern Balkbrug. De plek van deze landmark is op de bovenstaande afbeelding met een rode ster aangegeven.

Dit herkenningspunt is vanuit de hele omgeving te zien, uiteraard van wege de hoogte, maar ook vanwege de ligging van het Katingerveld aan de N48 en de N377.

Doordat het bedrijventerrein, en dan vooral de onderhavige tweede fase met name geschikt is voor wat grotere en zwaardere bedrijvigheid, biedt dit de uitdaging om functionaliteit (een hoge schoorsteen, silo of toren) met esthetiek te combineren.

Daarom worden hoge beeldkwaliteitseisen aan deze landmark gesteld.

De toegestane hogere bouwhoogte is na het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid van het college te realiseren. Op deze manier kan een afweging worden gemaakt aan de hand van een concreet verzoek.

Bebouwingshoogte noordzijde

Aan de noordzijde van deel II van de tweede fase van Katingerveld is na afwijking, bebouwing toegestaan tot 15 meter hoog. Voor deel I en het overige gedeelte van deel II geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. De 15 meter hoge bebouwing vormt tezamen met de landmark het visitekaartje voor Balkbrug komend over de N48 vanuit de noordelijke richting. De aard en schaal van het omliggende landschap tezamen met de landschappelijk overgang in de vorm van een watergang en een houtwal, maakt dat deze hoogte ruimtelijk verantwoord is. Daarnaast is op het bestaande bedrijventerrein Katingerveld al een aantal bedrijven met een dergelijk bouwhoogte aanwezig. Ook liggen er geen woningen in de nabijheid van dit gedeelte van het bedrijventerrein.

Een dergelijke functie (visitekaartje) vraagt om extra aandacht aan de beeldkwaliteit van deze hogere bebouwing:

- bebouwing dient zich zowel naar de noordzijde als naar N48 te presenteren;
- geen gesloten gevels. Gevelopeningen en/of open stroken bepalen het beeld;
- natuurlijke materialen toepassen voor de representatieve gevelvlakken. Bij voorkeur (gebakken of natuur) steen en relatief veel glas;
- felle opzichtige kleuren zijn niet toegestaan;
- voor de landmark geldt een hoge beeldkwaliteit.