



Beeldkwaliteitsplan uitbreiding Hakvoort, Dedemsvaart

3 december 2008

BügelHajema
ADVISEURS

 Gemeente
Hardenberg

1. Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld een aantal richtlijnen/regieafspraken voor de invulling van een bedrijfslocatie in Dedemsvaart tussen de Langewijk en de Moerheimstraat, te weten Uitbreiding Hakvoort. Samen met het bestemmingsplan wordt hiermee getracht tot een kwalitatief goede invulling van het plangebied te komen met uiteindelijk een meerwaarde voor de toekomstige bewoners/gebruikers van de locatie en voor Dedemsvaart in zijn geheel.

2. Status

Deze beeldkwaliteitsnotitie is gebaseerd op de stedenbouwkundige schets door BügelHajema Adviseurs opgesteld voor de gemeente Hardenberg. Het plan geeft toetsingscriteria voor de op te richten bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en wordt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Hardenberg.



3. Stedenbouwkundige structuur

Aan de Langewijk wordt ruimte geboden aan het bedrijf Hakvoort om een nieuwe bedrijfshal te bouwen, een zogenaamd bedrijfsverzamelgebouw. In het gebouw worden kantoorfuncties gecombineerd met hallen voor de produktie van goederen. Dit gebouw komt te liggen tussen de bedrijven van Vlees du Bois en Formido aan de Langewijk. Achter deze grote bedrijfslocatie komt kleinschalige bedrijvigheid. Deze reikt tot aan de Moerheimstraat. Het overgrote deel van de beschikbare kavels bestaat uit een bedrijfswoning met daarachter een bedrijfshal. Deze kavels variëren in grootte tussen 1500 en 2300 m². Langs de Celsiusstraat mogen alleen bedrijfshallen gebouwd worden zonder woning. De omvang van deze kavels ligt tussen 1500 en 4000 m². Alle bedrijven moeten passen binnen de categorieën 1 en 2 uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Het grote bouwvolume van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Langewijk beslaat vrijwel de volledige breedte van het bedrijfsterrein. Naast deze bouwmasa wordt de al bestaande Celsiusstraat gebruikt voor de ontsluiting van de achterliggende kavels. Vanaf de Celsiusstraat takt een lusvormige route af over het terrein. Deze lus heeft een aansluiting op de Moerheimstraat.

4. Architectonische kwaliteit

Het bedrijfsverzamelgebouw en de bedrijven die direct gelegen zijn aan de Moerheimstraat kunnen worden aangemerkt als naar buiten gerichte zichtlocaties. Hier worden extra eisen gesteld met betrekking tot de beeldkwaliteit van de gebouwen. In de welstandsnota van de gemeente Hardenberg 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi' (vastgesteld in de gemeenteraad van 26 september 2002, voor het laatst gewijzigd december 2006) wordt voor bebouwing langs de Langewijk en de Moerheimstraat aangegeven dat het beleid erop gericht is het bedrijventerrein langs deze wegen extra kwaliteit te geven en de algehele kwaliteit van de bedrijventerreinen te vereteren. Het kader van dit beeldkwaliteitsplan wordt mede bepaald door de gebiedsgerichte toetsingscriteria voor deelgebied 12 'Bedrijventerrein Dedemsvaart' van bovenvermelde welstandsnota.

Voorts wordt bebouwing op deze locatie getoetst op de volgende punten:

1. De hoofdvorm en situering van het bouwwerk voegen zich in de directe omgeving.
2. De samenhang van bouwwerken op een erf
3. Hoe de verschijningsvorm zich verhoudt tot de kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving.
4. De afstemming in de gevels van plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen.
5. In geval van uitbouwen en/of aanbouwen, de afstemming op het bestaande bouwwerk.
6. Op materiaal en kleurgebruik, en detaillering van het bouwwerk.*

(*citaat Welstandsnota gemeente Hardenberg 'Gemeente Hardenberg voor altijd mooi')



Stedenbouwkundig plan

Verklaring

- bedrijventerrein
- bedrijf
- bedrijfswoning
- groenvoorzieningen
- schouw- en onderhoudspad
- water
- weg (asfalt)
- parkeerplaats
- beeldkwaliteitseisen
- representatieve gevel
- indelingslijnen parkeervakken
- bomen

Criteria Langewijk

Gezien het belang van de Celsiusstraat voor de ontsluiting van het achterliggende gebied krijgt de bebouwing gelegen aan de Langewijk een tweezijdige oriëntatie. Ook achterliggende bebouwing op het meest noordelijke deel van bedrijfslocatie moet op de Celsiusstraat georiënteerd zijn; representatieve gevels met gevelopeningen zijn op de Langewijk en de Celsiusstraat gericht.

De ondersteunende kantoorfuncties binnen de bebouwing direct aan de Langewijk krijgen een eigen kwalitatief hoogwaardige open uitstraling en materialisatie en onderscheiden zich daardoor van de meer gesloten productieruimtes van het bedrijfsverzamelgebouw.

De toegangen tot de kantoren zijn tevens de toegangen tot de productiehallen en vormen een bijzonder accent in de gevel. De productiehallen vormen een ongeleed plat afgedekt bouwvolume.

Wat betreft materiaalgebruik richt de bebouwing zich op het naastgelegen Formido. Dat wil zeggen dat de gevel bekleed wordt met beplating in aluminiumkleur of donkergrijs. Kozijnen krijgen dezelfde tint als de gevelplaten. Maximaal 10% van de gevel mag uitgevoerd worden in donkere (bak)steen ten behoeve van een donkere onderplint, waardoor het gebouw lijkt te zweven.

Bevoorrading vindt plaats via de achterzijde. Eventuele laadperrons zijn daarom ook aan deze zijde gelegen. Met de opslag van goederen moet afstand tot de Celsiusstraat gehouden worden.

Criteria Moerheimstraat

Het is de bedoeling met de woonbebouwing langs de Moerheimstraat zoveel mogelijk aan te sluiten op wat van oudsher in dit gebied gebruikelijk was. Dat wil zeggen dat de bouwhoogte maximaal twee bouwlagen met kap (met overstek) bedraagt. De gevels worden uitgevoerd in rode baksteen. Kozijnen worden uitgevoerd in gebroken

wit. Openingen in de gevel moeten in verhouding staan tot het vlak waarin ze zich bevinden.

De hoogte van de bedrijfshallen bij deze woningen is aangegeven in het bestemmingsplan voor deze locatie. De hallen zijn (donker) grijs. Zij staan achter de woning en los van de woonbebouwing. De bedrijfshallen die naast de ontsluiting op de Moerheimstraat zijn gelegen moeten hun toegangen richten op deze interne ontsluiting en een representatieve gevel naar deze zijde krijgen. De woningen die bij deze bedrijfshallen horen moeten een tweezijdige oriëntatie krijgen, zowel gericht op de Moerheimstraat als op de nieuwe interne ontsluiting.

Tussengebied

Aan het gebied tussen het bedrijfsverzamelgebouw aan de Langewijk en de woningen met bedrijfsgebouwen aan de Moerheimstraat worden in dit beeldkwaliteitsplan op één punt na geen specifieke eisen gesteld, maar geldt het regulier welstandsregime zoals onder deelgebied 12 'Bedrijventerrein Dedemsvaart' is omschreven. De enige specifieke eis is, dat bedrijfswoningen en bedrijfshal aan elkaar vast gebouwd mogen worden, maar de woning zich wel als een apart bouwvolume manifesteert. Voor wat betreft het gewenste kwaliteitsniveau wordt verwezen naar het naastgelegen bedrijfsterrein rond de Kelvinstraat. Hier zijn recent woningen met bedrijfshallen gebouwd met eenzelfde soort verkaveling als de locatie Uitbreiding Hakvoort.



Combinatie wonen en bedrijvigheid op naastgelegen terrein als referentie voor het gebied tussen het bedrijfs-verzamelgebouw en de nieuwbouw van de tuinstraat



Referentiebeeld oorspronkelijke bebouwing Dedemsvaart



Langewijk



Formido als referentie voor het bedrijfs-verzamelgebouw voor wat betreft maatvoering en kleurgebruik

5. Inrichting particulier terrein

Elke kavel kent slechts één uitweg op de openbare weg met een breedte van 8,00 meter bij de aansluiting op de openbare weg en een breedte van 6.00 meter op het terrein zelf. Hiermee is de bereikbaarheid voor trucks met oplegger gegarandeerd. Parkeerruimte voor zowel bedrijfswagens als privévervoer wordt gerealiseerd achter de achtergevel van de bedrijfswoning. Hierdoor kan het voorterrein rond de woning een groene inrichting krijgen. Voor de erfafscheiding met het openbare gebied wordt de suggestie gedaan een haag aan te planten (bijvoorkeur bladverliezend). Samen met de overwegend groene tuinen rond de woningen ontstaat hierdoor een aangenaam woon-/werkgebied.

6. Reclame uitingen

Langewijk

Op het bedrijfsverzamelgebouw aan de Langewijk is lichtgevende reclame op de gevel toegestaan in de vorm van losse belettering. Per bedrijfssonderdeel is één reclame-uiting toegestaan.

Moerheimstraat

De bedrijven die volledig gericht zijn op de Moerheimstraat mogen een vrijstaande reclame-uiting aan de Moerheimstraat hebben in de vorm van een aangelicht reclamebord van maximaal 1m². De twee bedrijven die naast de nieuwe ontsluiting naar het achterliggende gebied zijn gelegen mogen een aangelicht reclamebord plaatsen langs deze nieuwe route.

Tussengebied

Op de bedrijfshallen mag lichtgevende gevelreclame met losse belettering worden aangebracht. Daarnaast mag op het voorterrein van het bedrijf een reclamebord geplaatst worden van maximaal 1m². Dit mag geen lichtgevende reclame-uiting zijn, maar wel worden aangelicht.

7. Verwijsborden

Hiervoor wordt aangesloten bij wat op de rest van het terrein van de Rollepaal gebruikelijk is.

8. Verlichting

Voor verlichting wordt gebruik gemaakt van dezelfde masten met uithanger en kofferarmatuur als langs de Celsiusstraat te weten, Aluminium lichtmast (Alcoa) cilindrisch verjongd, lichtpunthoogte 7.00 meter met armatuur Philips FGS,

9. Openbaar groen

Langs de wegen op het terrein worden grasbermen aangelegd. In deze grasbermen worden laanbomen geplant. Het is mogelijk dat in het tussengebied eenzijdig een trottoir wordt aangelegd. Indien dit het geval is dan vervalt aan deze zijde de laanbeplanting. Teneinde de laanbeplanting die over blijft aan de andere zijde van de straat van meet af aan meer massa te geven wordt aanbevolen hier volwassener exemplaren te planten dan normaal gebruikelijk.

10. Verharding

De wegen door het terrein worden in asfalt uitgevoerd. Het asfalt wordt opgesloten door een beklinkerde goot en een in specie gestelde betonband. Omdat wat bebouwing betreft aansluiting wordt gezocht bij het gebouw van Formido krijgt de parkeerplaats bij het bedrijfsverzamelgebouw eenzelfde uitvoering als het voorterrein van de Formido. Het gedeelte van de toeritten tot de overige bedrijfsterreinen dat in de grasbermen gelegen is, wordt uitgevoerd in een grijze betonklinker, dikformaat.



Indicatieve kavelinrichting

Schema beeldkwaliteitseisen

| | Oriëntatie | Volumes | Dakvorm | Laden/lossen/ parkeren | Materiaalgebruik | Indeling gevel | Kleurgebruik | Reclame-uiting |
|-------------------------------|--|--|---------------------------------------|---|---|--|---|---|
| Langewijk | Tweezijdig, zowel op Langewijk als Celsiusstraat | Kantoren onderscheiden zich van productiehal | Plat afgedekt | Parkeren aan Langewijk, laden en lossen aan achterzijde | Gevelplaten, max.10% steen | Criteria Welstandsnota van toepassing | Metaal- of antracietgrijs | Losse lichtgevende belettering op de gevel |
| Woningen Moerheimstraat | Op Moerheimstr. en tweezijdig bij nieuwe ontsluiting | Maximaal twee lagen met kap | Zadel- of schilddak | Alles achter achtergevel woning | Gevel: baksteen Dak: pannen Kozijnen: hout of hoogwaardig kunststof | Raamopeningen uitgesneden in het gevelvlak | Gevel: rood Dak: antraciet/ zwart niet geglazuurd Kozijnen: gebroken wit | In voortuin, aangelicht, max. 1 m ² , bij overhoekse oriëntatie aan nieuwe ontsluiting |
| Bedrijfshallen Moerheimstraat | Bij tweezijdig georiënteerde woningen op de nieuwe ontsluiting | Los van woningebouw | Plat afgedekt | Bij achter achtergevel woning. Bij overhoekse oriëntatie achter naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfshal | Gevelplaten | N.v.t. | (Antraciet)grijs | Zie bovenstaande tekst, geen reclame-uiting op bedrijfshallen |
| Tussengebied woningen | Woningen zijn op de weg gericht | Maximaal twee lagen met kap volume onderscheidt zich van bedrijfshal | Criteria Welstandsnota van toepassing | Achter achtergevel woning | Criteria Welstandsnota van toepassing | Criteria Welstandsnota van toepassing | Criteria Welstandsnota van toepassing | Aangelicht reclamebord in voortuin, max. 1 m ² |
| Tussengebied bedrijfshallen | N.v.t. | Verbinding met woning toegestaan | Criteria Welstandsnota van toepassing | Achter achtergevel woning | Criteria Welstandsnota van toepassing | Criteria Welstandsnota van toepassing | Criteria Welstandsnota van toepassing | Losse lichtgevende belettering |

Colofon

Projectleiding
Pieter Schollema

Rapportage
Bernadette Boumans

Vormgeving
Marijn Menger

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ 48-50
9400 AG Assen
0592-316206
assen@bugelhajema.nl