

stedenbouwkundige structuur
en richtlijnen beeldkwaliteit

Bedrijventerrein DE ESCH IV

KUIPER COMPAGNONS

Stedenbouwkundige structuur en richtlijnen beeldkwaliteit
Bedrijventerrein De Esch IV

Opdrachtgever :
Gemeente Staphorst

Opgesteld door:

KUIPER COMPAGNONS

Kenmerk:
619.103.30
30 juli 2021

Inhoud

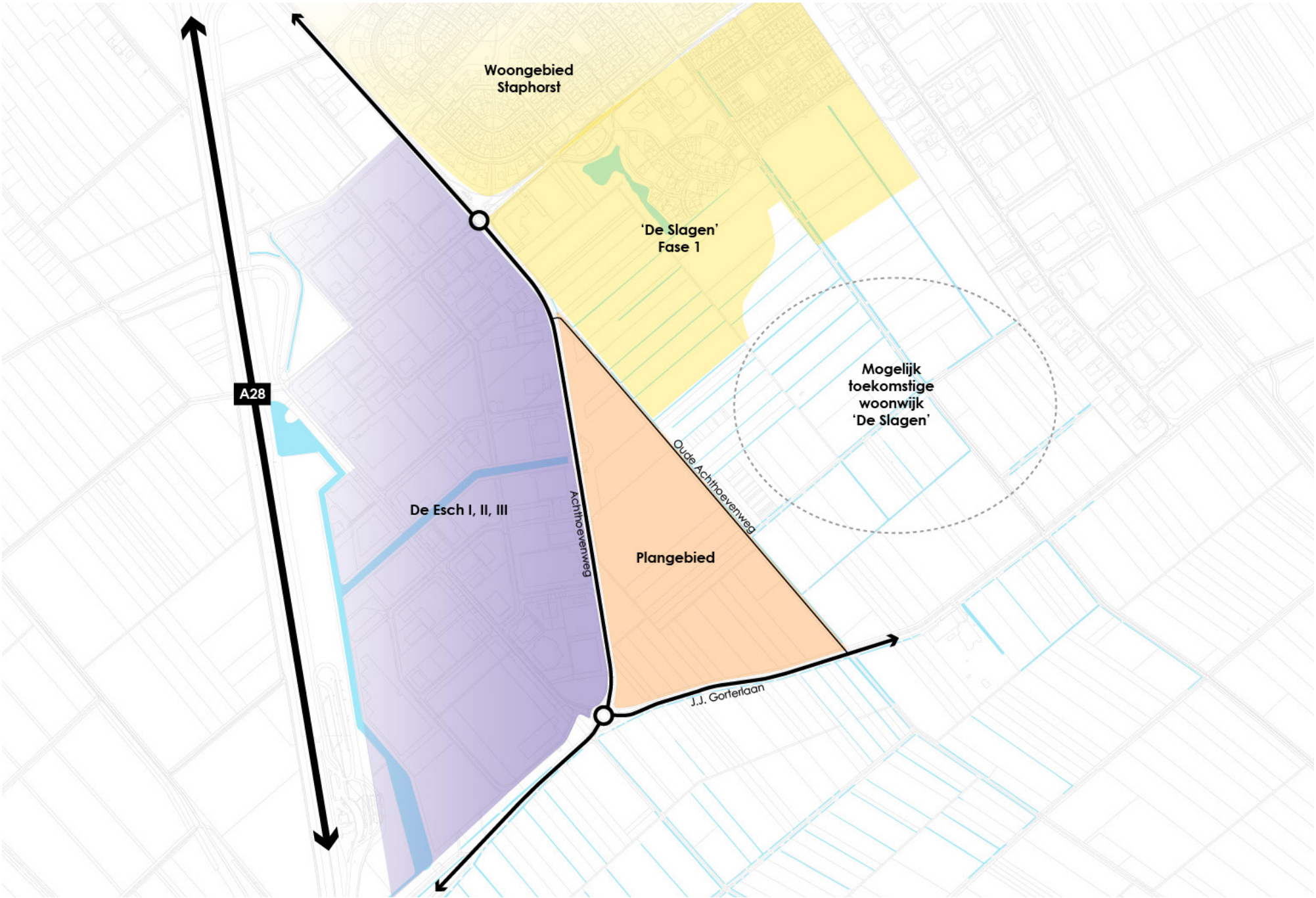
	p.
1. Inleiding	**5**
2. Context	**6**
3. Ruimtelijke hoofdstructuur	**8**
4. Kaders en richtlijnen	**10**
4.1 Infrastructuur en ontsluiting	
4.2 Groen- en waterstructuur	
4.3 Bedrijven	



1. Inleiding

De gemeente Staphorst wil aan de zuidzijde van de bestaande kern een uitbreiding van bedrijventerrein De Esch ontwikkelen. Het gebied heeft de werknaam “De Esch IV”. In het verleden is ooit een stedenbouwkundig plan gemaakt voor een woongebied ter plaatse, maar thans blijkt dat er nu een grotere behoefte aan bedrijvigheid bestaat. Hierover zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Voor de gronden ten oosten van De Esch IV is nog wel een woonbestemming voorzien, maar de invulling daarvan is momenteel niet concreet. Deze gronden behouden vooralsnog hun agrarische bestemming.

De gemeente wil een flexibel bestemmingsplan voor De Esch IV, met ruime mogelijkheden voor toekomstige bedrijven om zich te vestigen. Tijdens een workshop (12 maart 2019) met de gemeente Staphorst, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Het Oversticht en Urban Reality zijn de belangrijkste stedenbouwkundige kaders in kaart gebracht. In dit document is een algemeen kader voor de structuur en uitstraling van het gebied opgesteld. De stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteitsrichtlijnen vormen de basis voor het bestemmingsplan en zullen in de bestemmingsregeling verwerkt worden.


Woongebied
Staphorst
'De Slagen'
Fase 1
Mogelijk
toekomstige
woonwijk
'De Slagen'
A28
De Esch I, II, III
Achthoevenweg
Oude Achthoevenweg
Plangebied
J.J. Gorterlaan

2. Context

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Achthoevenweg, de Oude Achthoevenweg en de J.J. Gorterlaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 18 hectare en is geschikt voor diverse soorten bedrijvigheid. Gezien de grootte en vorm van het plangebied is het denkbaar dat er bedrijven komen met een perceelsgrootte van 1.000 m2 tot 30.000 m2 (met uitschieters naar 40.000 m2). In regionaal verband is afgestemd dat het terrein ruimte moet bieden aan met name lokale bedrijven.
Het terrein kent drie ontsluitingen twee aan de Achthoevenweg en één aan de J.J. Gorterlaan. Langs het plangebied ligt een vrijliggend fietspad in het profiel van de Achthoevenweg. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zijn individuele inritten van kavels aan deze weg niet gewenst. Het aantal hoofdontsluitingen moet dan ook zoveel mogelijk worden beperkt. De ruime profielen in de Esch III dienen als voorbeeld voor de profielen in het nieuwe plangebied.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein zal in de toekomst mogelijk de woonwijk ‘De Slagen’ worden ontwikkeld.

Tijdens de ontwikkeling van De Esch III is een dassenburcht ontdekt.
De gemeente Staphorst heeft de wenst de groenstrook langs de Esch III door te trekken met een groene inrichting met in achtneming van de zichtlocaties binnen de Esch IV (lage begroeiing). De groenstrook zal tevens dienst doen als wadi.



Achthoevenweg met aan één zijde een vrijliggend fietspad in het profiel



Groenstrook langs de J. J. Gorterlaan



LEGENDA

- hoofdwaterstructuur
- groenstrook
- bedrijfskavels (indicatief)
- hoofdontsluiting
- bedrijfswegen
- reservering voor rotonde
- inritten bedrijfskavels
- langzaamverkeersverbinding

3. Ruimtelijke hoofdstructuur

Hoofdopzet

Om de mogelijkheden voor toekomstige bedrijven te faciliteren wordt er ingezet op een flexibel plan. De invulling van het plangebied kan langzaam per kavel groeien, afhankelijk van de behoefte vanuit de markt.
Gezien de grootte en vorm van het plangebied is het denkbaar dat er bedrijven komen met een perceelsgrootte van 1.000m2 tot 30.000m2 (met uitschieters naar 40.000m2). Wel zijn de belangrijke wegen en groen- en waterstructuren vastgelegd.

Het terrein kent drie ontsluitingen twee aan de Achthoevenweg en één aan de J.J. Gorterlaan. Het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 13 hectare. Bedrijfsgroottes zullen een minimum bedrijfsoppervlak hebben van 1.000m2 en maximaal 30.000m2.

Landschappelijke verbindingen

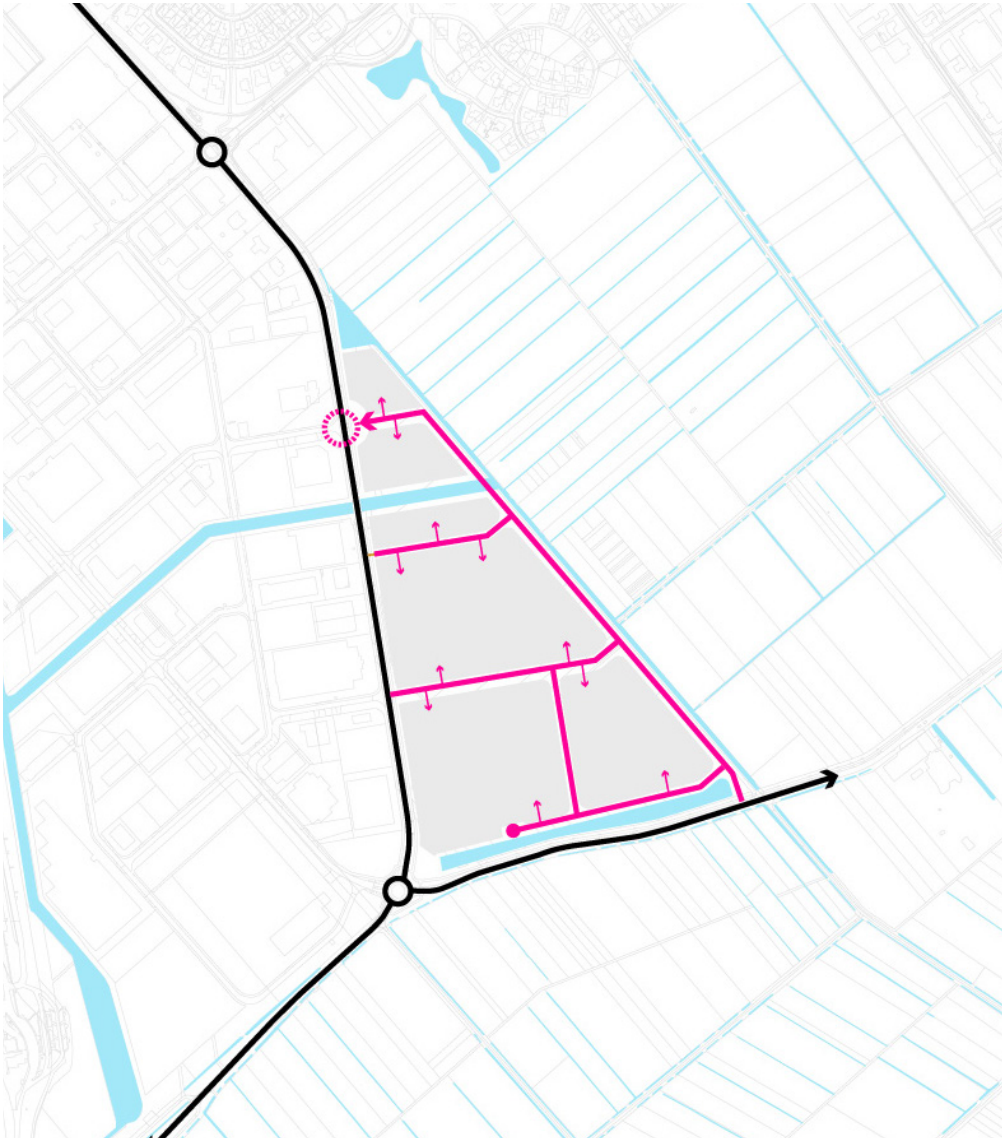
Langs de zuidzijde parallel aan de J.J. Gorterlaan wordt de groenstrook van De Esch III doorgezet naar het plangebied.

Waterhuishouding

In het profiel van de nieuwe bedrijfswegen worden brede watergangen opgenomen ten behoeve van watercompensatie. Er is rekening gehouden met 10% compensatie van het oppervlakte van het plangebied. De watergangen hebben een flauw talud dat mogelijkheden biedt voor natuurlijke begroeiing.

4. Kaders en richtlijnen

4.1 Infrastructuur en ontsluiting



Ontsluiting

Het plangebied wordt via de Achthoevenweg ontsloten met een lus van bedrijfsstraten langs de voormalige Oude Achthoevenweg.
De noordelijke ontsluiting vanaf de Achthoevenweg is bedacht in het verlengde van de Wethouder Kuijersstraat. Op de kruising is ruimte gereserveerd voor een rotonde voor een veilige verkeersafwikkeling. De locatie van de zuidelijke ontsluiting is bedacht in het verlengde van de Wethouder Bronstraat.

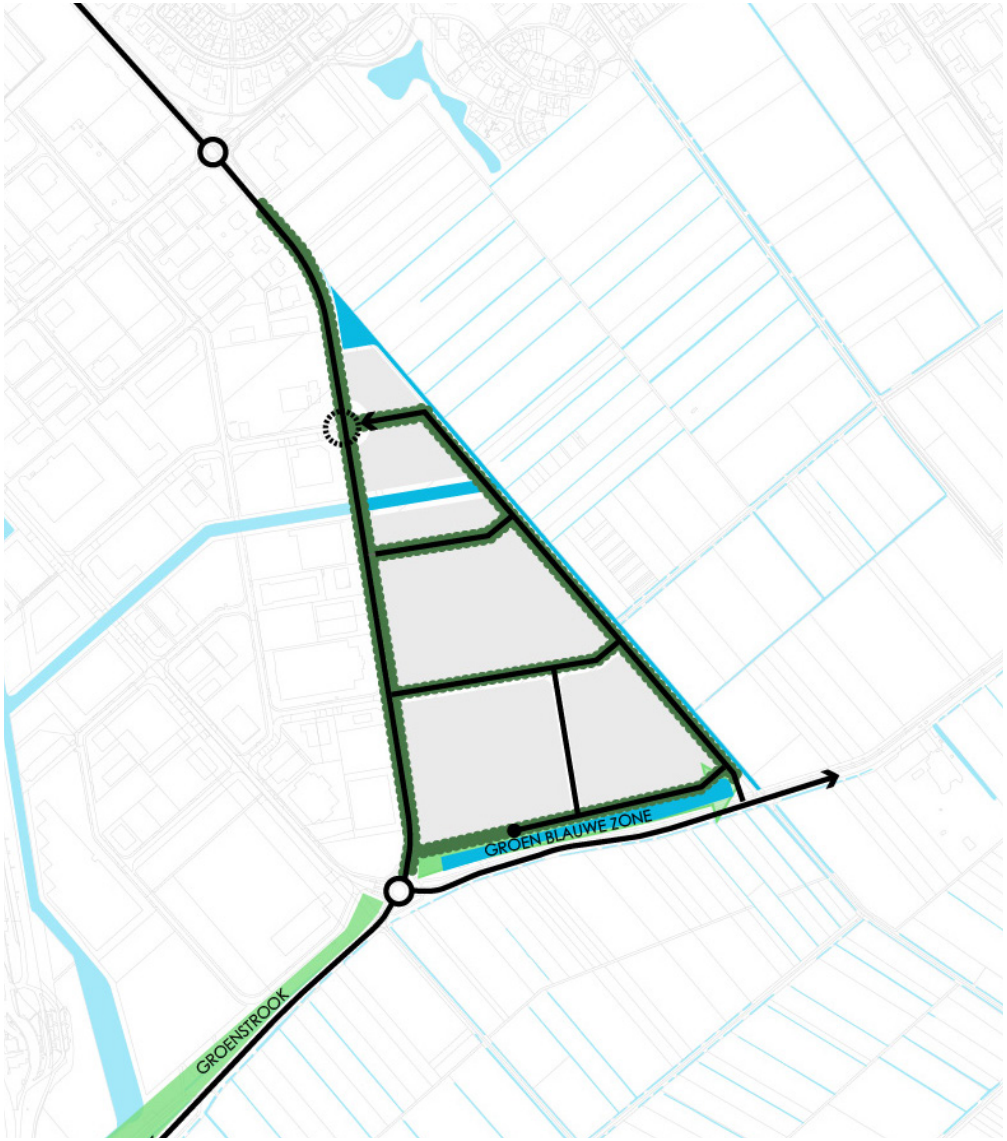
Inritten

De bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten. Individuele inritten langs de Achthoevenweg zijn niet toegestaan. Meerdere inritten per kavel zijn toegestaan. De inritten hebben een maximale breedte van 8m. De inrichting ter hoogte van de entree is representatief.

Parkeren

Het parkeren voor eigen gebruik en het parkeren voor bezoekers vindt volledig op eigen terrein plaats, conform de parkeernota van de gemeente Staphorst. Parkeerplaatsen mogen niet direct aan de openbare weg worden gepositioneerd. Parkeervoorzieningen worden bij voorkeur ingepast met bomen en beplanting.

4.2 Groen- en waterstructuur



Groene bedrijfsstraten
In iedere bedrijfsstraat is er ruimte gereserveerd voor groene bermen, daarmee draagt de ontsluitingsstructuur bij aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein.

Groene wallen
Langs de zuidzijde parallel aan de J.J. Gorterlaan wordt de groenstrook van De Esch III doorgezet naar het plangebied.

Waterhuishouding
De ontsluitingstructuur biedt ruimte voor waterberging. Watergangen langs krijgen oevers met een flauw talud van minimaal 1:3 dat mogelijkheden biedt voor natuurlijke oeverbegroeiing. Hoge opgaande begroeiing is in verband met de zichtlocatie niet wenselijk.

4.3 Bedrijven



Bebouwing met tweezijdige oriëntatie





Alzijdig en markant gebouw om de entree van het gebied te accentueren

Bedrijfsgrootte

Bedrijven moeten een minimum kaveloppervlak hebben van 1.000 m2 en maximaal 30.000 m2 (met uitschieters naar 40.000 m2).

Bebouwingspercentage

Om voldoende ruimte te creeëren voor parkeren, laden, lossen en manoevreren, geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%.

Oriëntatie

Achthoevenweg

Het bedrijventerrein is primair georiënteerd op de Achthoevenweg. De bedrijven hebben een representatieve zijgevel langs deze zijde. Ter hoogte van de hoofdontsluitingen heeft de bedrijfsbebouwing een tweezijdige oriëntatie: richting de Achthoevenweg en richting de bedrijfsweg. Bij voorkeur wordt de bedrijfsbebouwing op de hoek voorzien van een verbijzondering middels een accent in architectonische vormgeving, materialisering of bouwhoogte.

Oude Achthoevenweg

De bedrijven langs de Oude Achthoevenweg vormen de randen van het bedrijventerrein gezien vanuit het (mogelijk toekomstige) woonwijk ‘De Slagen’. De bedrijven hebben een representatieve voorgevel of verzorgde zijgevel langs deze zijde.

J.J. Gorterlaan
De bedrijven langs de J.J. Gorterlaan benadrukken de zuidelijke entree van het plangebied. De bedrijven hebben een representatieve voorgevel langs deze zijde. Blinde gevels langs deze zijde zijn niet gewenst.

Rooilijnen
Minimale afstanden van de bebouwing tot aan de kavelgrens is 8m. Langs de Achthoevenweg is de minimale afstand van de bebouwing tot aan de kavelgrens 3m.

Laden en lossen
Het laden, lossen en het manoeuvreren vinden volledig op eigen terrein plaats.

Opslag
(Open) opslag en afvalcontainers op het voorterrein zijn niet gewenst.

Bebouwingshoogte
De hoogte van de bebouwing mag maximaal 15m bedragen.

Reclameuitingen
De reclame dient bij voorkeur in het architectonische ontwerp te worden meegenomen, aan of op de gevel. Reclameuitingen op daken is niet toegestaan.

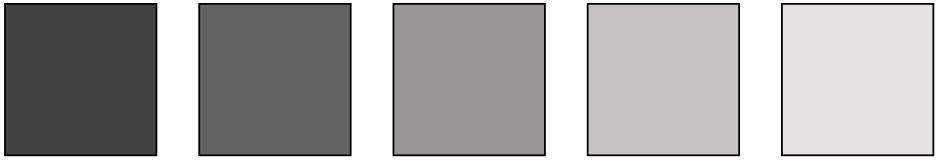

Eenduidige herkenbare bouwvolumes. De functies zijn herkenbaar in de massaopbouw.

Architectuur
De architectuur dient eigentijds te zijn. De gebouwen zijn als eenduidige en herkenbare volumes vormgegeven en hebben platte daken. De afzonderlijke functies (bedrijfsgedeelte en kantoorgedeelte) dienen afleesbaar te zijn in de massaopbouw. `

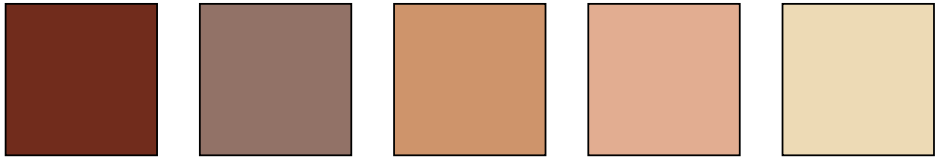
Materiaalgebruik en kleurstelling

Het hoofdmateriaal voor het bedrijfsgedeelte (loodsen) bestaat uit grijs plaatmateriaal. Het hoofdmateriaal voor het kantoorgedeelte bestaat uit baksteen in aardetinten, in combinatie met aluminium en glas.

Kleurenschema bedrijfsgedeelte (loodsen):



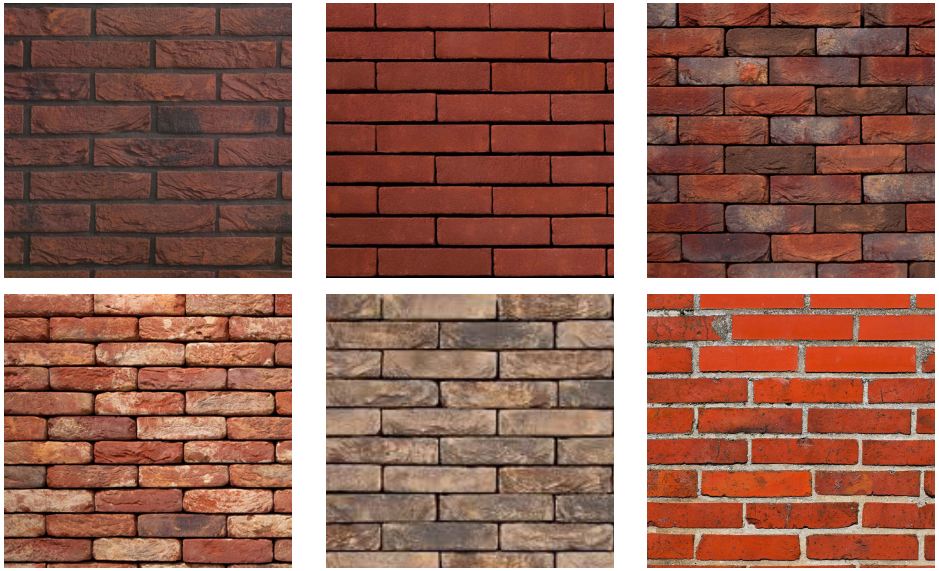
Kleurenschema kantoorgedeelte:



Materiaalgebruik bedrijfsgedeelte (loodsen):



Materiaalgebruik kantoorgedeelte:



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen hebben een open karakter, gesloten wanden zijn niet toegestaan. Hekwerken hebben maximaal een hoogte van 2m. De hekken mogen het zicht op de bebouwing niet onttrekken.



Hekwerk waarbij het zicht op de bebouwing niet wordt ontrokken.