Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

De Esch 0 Staphorst

16 mei 2024

INFO@BIEDTRUIMTE.COM
0529 703 300
WWW.BIEDTRUIMTE.COM

COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeente Staphorst
Opdrachtnemer:	BiedtRuimte Heinoseweg 6A René@biedtruimte.com 06 205 800 61
Projectteam	Johan Knoll (gemeente Staphorst, projectleider) René Nijmeijer (BiedtRuimte, adviseur ruimtelijke ontwikkeling) Ilze Kuiterman-Kociņa (BiedtRuimte, landschapsarchitect) Kathinka Hoek (BiedtRuimte, stedenbouwkundig- en landschapsontwerper)
Projectgegevens:	Beeldkwaliteitsplan De Esch 0 Staphorst Dalfsen 16 mei Beeldkwaliteitsplan versie 2

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

INHOUDSOPGAVE

1 | Inleiding....5
2 | Stedenbouwkundig plan....7
2.1 Nieuwe ontwikkeling passend in Staphorst....7
2.2 Bijzondere locatie met hoogwaardige uitstraling....7
2.3 Op natuurlijke wijze passend in de omgeving....7
2.4 Goed vindbaar en makkelijk oriënteren....11
2.5 Gastvrije openbare ruimte....13
3| Beeldkwaliteit....14
3.1 Criteria bebouwing....14
3.2 ..Criteria buitenruimte eigen terrein....19
3.3 Criteria buitenruimte openbaar....24
4| Bijlagen....26
4.1 Stedenbouwkundig plan met kadastrale ondergrond....27
4.2 ..Nieuwe rotonde, benodigd grondgebruik van derden....28
4.3 Voorstel kaveluitgifte met oppervlaktes....29
4.4 ..Grondwaterspiegel....29

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



De markante positie van De Esch 0 aan de A28 maakt deze het visitekaartje voor de bedrijvigheid van Staphorst. De plek vraagt om een gemengd bedrijventerrein met een hoogwaardige, duurzame uitstraling die verankerd is in een sterk groen raamwerk.

Schaal 1:2000 0 20 40 60 80 100 120 N

1 | Inleiding

Het visitekaartje van Staphorst
De gemeente Staphorst gaat het bedrijventerrein de Esch 0 ontwikkelen. Dit bedrijventerrein is het vervolg op de eerdere uitbreidingen van de Esch 1 tot en met 5, maar onderscheidt zich door zijn markante ligging aan de A28. Dit maakt het nieuwe bedrijventerrein het visitekaartje van Staphorst en verdient daarom een hoogwaardige en duurzame uitstraling. Door de ontwikkeling daarnaast te verankeren in een sterk groen raamwerk ontstaat er een verbinding tussen dorp en het landschap.

Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan als leidraad en inspiratiedocument
Dit document bestaat uit een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis, en levert de input voor het bestemmingsplan voor wat betreft situering, massa en hoogte van de bouwwerken en de inrichting van het openbaar gebied.

Het beeldkwaliteitsplan is beleids- en toetsingskader dat tot een hoogwaardige en duurzame inrichting van De Esch 0 moet leiden. De toetsingscriteria voor bebouwing en openbare ruimte zijn daarbij helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambities van de gemeente worden gewaarborgd.

Daarnaast is het document een inspiratiedocument dat voldoende ruimte laat voor de wensen en creativiteit van opdrachtgevers, initiatiefnemers en architecten om individuele vertalingen binnen het plan vorm te kunnen geven. Daarbij zijn ook de klimaatmaatregelen die bedrijven zelf kunnen nemen in het voorkomen van wateroverlast en hittestress, opgenomen in het BKP.

Doel
Het doel van dit document is, aansluitend op en met inachtneming van het bestemmingsplan, de voorwaarden te scheppen en het beleidskader vast te leggen voor een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein.
Om dit doel te realiseren kan dit document op drie manieren gebruikt worden:

1. Beleidskader: de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de uitwerking in het bestemmingsplan;
2. Toetsingskader: voor de vergunningverlener en dorpsbouwmeester geldt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor concrete bouwaanvragen en de inrichting van de (openbare) ruimte;
3. Ontwerp- en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars en architecten en overige betrokkenen bij het realiseringstraject vormt het een leidraad en referentiekader.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



Schaal 1:2000 0 20 40 60 80 100 120 N

2 | Stedenbouwkundig plan

De Esch 0 ligt in de gemeente Staphorst, ingeklemd tussen de Achthoevenweg en de A28. Aan de zuidzijde sluit het nieuwe bedrijventerrein op het bestaande industrieterrein De Esch. Het plangebied is ongeveer 6 hectare groot.

2.1 Nieuwe ontwikkeling passend in Staphorst

Hoewel de invulling van De Esch 0 deels anders is dan het bestaande bedrijventerrein is het belangrijk dat beide één geheel vormen. In de opzet van het stedenbouwkundig plan is dit gedaan door bestaande structuren door te trekken of te versterken. Dit is terug te zien in de nieuwe wegen-, waterstructuur en opbouw in bouwhoogtes.

De opzet van de nieuwe wegenstructuur en het groen ligt vast maar de invulling van de kavels daarbinnen is flexibel. De kavelmaten variëren tussen minimaal 1.500 m2 en maximaal 5.000 m2. Hiermee kan afhankelijk van de behoefte in de markt flexibel worden ingesprongen op het uitgeven van grotere of kleinere kavels.

Een belangrijk element is de groene wig waarmee het zicht op een deel van de bestaande bedrijven wordt behouden. Deze wig heeft daarbij niet alleen een visuele functie maar wordt ook gebruikt voor de buffering van water, als wandelroute en als ecologische en natuurlijke verbinding naar de groene zone langs de A28.

2.2 Bijzondere locatie met hoogwaardige uitstraling

De Esch 0 ligt op een prominente plek aan de A28. Dit biedt kansen om de bedrijvigheid van Staphorst naar buiten toe te presenteren. Het is daarom belangrijk om een hoge kwaliteit aan bebouwing te kunnen realiseren, passend en in lijn met de bestaande bebouwing in Staphorst. De criteria over architectuur en vormgeving van de gebouwen worden in het hoofdstuk over beeldkwaliteit benoemd en gewaarborgd.

2.3 Op natuurlijke wijze passend in de omgeving

Om de bebouwingsmassa op een goede wijze aan te laten sluiten op het bestaande bedrijventerrein en de omgeving zijn er eisen gesteld aan de positionering, grootte en hoogte van de gebouwen.

Situering

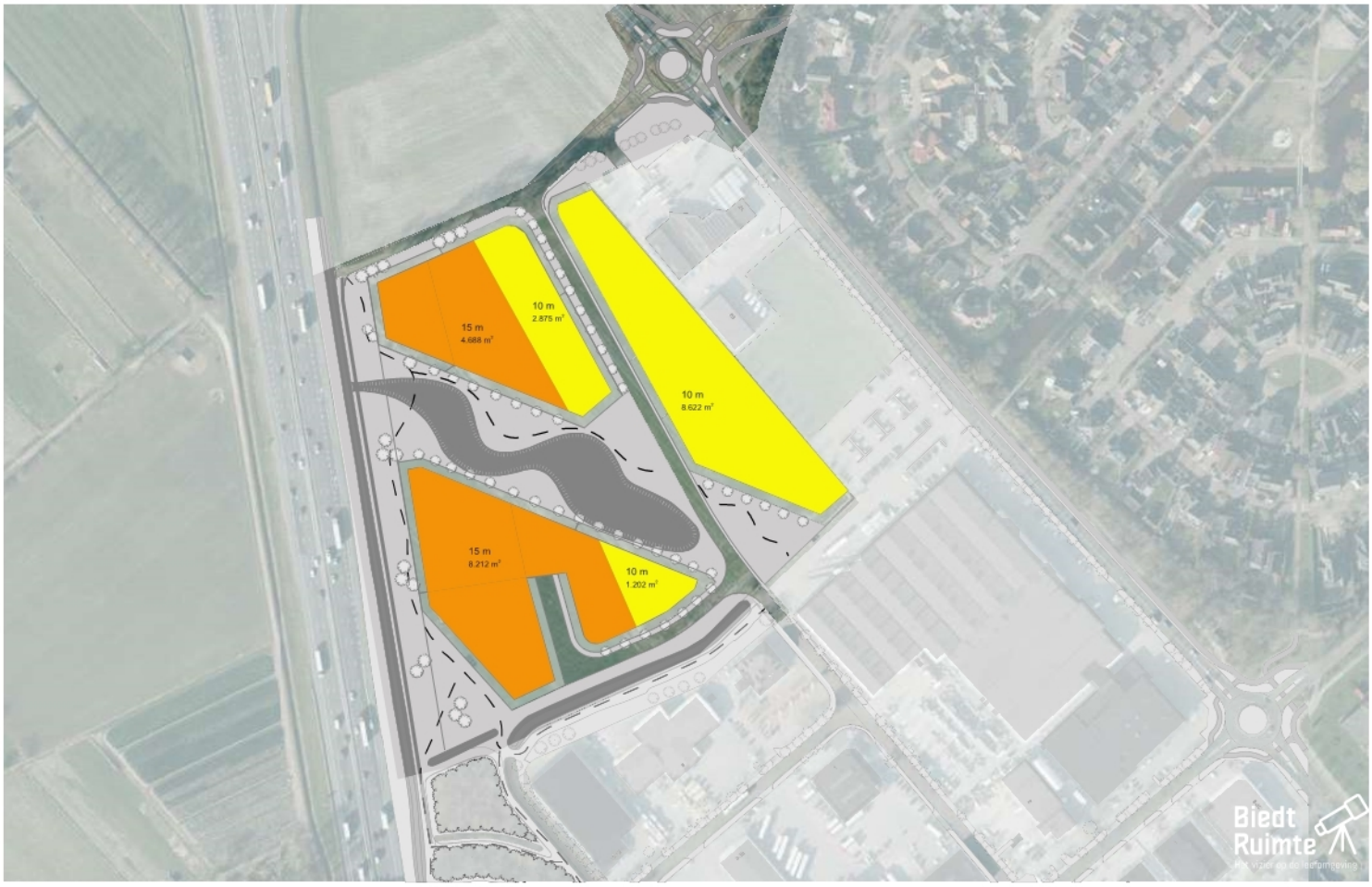
Alle bedrijfspanden moeten zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingswegen. Gebruikers kunnen zich zo goed oriënteren en de presentatie van de bedrijven is optimaal. De bebouwing moet minimaal 5 meter uit de perceelgrens, die grenst aan de openbare ruimte worden gebouwd. Zo blijft er voldoende lucht tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

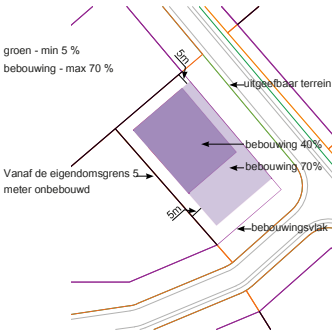
Minimaal 40% van de representatieve voorgevel van het hoofdgebouw staat in de rooilijn. Daarmee ontstaat een continue straatbeeld en wordt voorkomen dat loodsen met blinde gevels direct aan de weg komen te staan. Hoekkavels oriënteren zich naar twee zijden. De plattegrond van de bedrijfsgebouwen is standaard rechthoekig van opzet. Op bijzondere hoeken of bij bedrijfsverzamelgebouwen zijn afwijkende vormen toegestaan, mits ze stedenbouwkundig acceptabel zijn en architectonisch van toegevoegde waarde zijn. Dit kan door aan te tonen dat het afwijkende model passend is in relatie tot de beeldkwaliteit, welstand en het functioneren van het gebouw/terrein.

Bouwvlak

Het paarse bouwvlak op de kaart is het gebied waarbinnen de bebouwing gesitueerd moet worden. Daarbij wordt een afstand van 32 meter ten opzichte van de buitenste markering van de A28 gehanteerd in verband met geluid en externe veiligheid. De flexibele verkaveling zorgt ervoor dat er nu geen grenzen aan zijn gegeven tussen de onderlinge percelen. In de uitwerking moet er rekening worden gehouden met een grens van minimaal 5 meter ten opzichte van de zijdelingse percelen. Hiermee blijft er voldoende lucht tussen de gebouwen en wordt de kans op brandoverslag verkleind.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving


15 m
4.688 m²
10 m
2.875 m²
10 m
8.622 m²
15 m
8.212 m²
10 m
1.202 m²
Biedt Ruimte
0 20 40 60 80 100 120
N



Schematische principe-uitwerking kavels

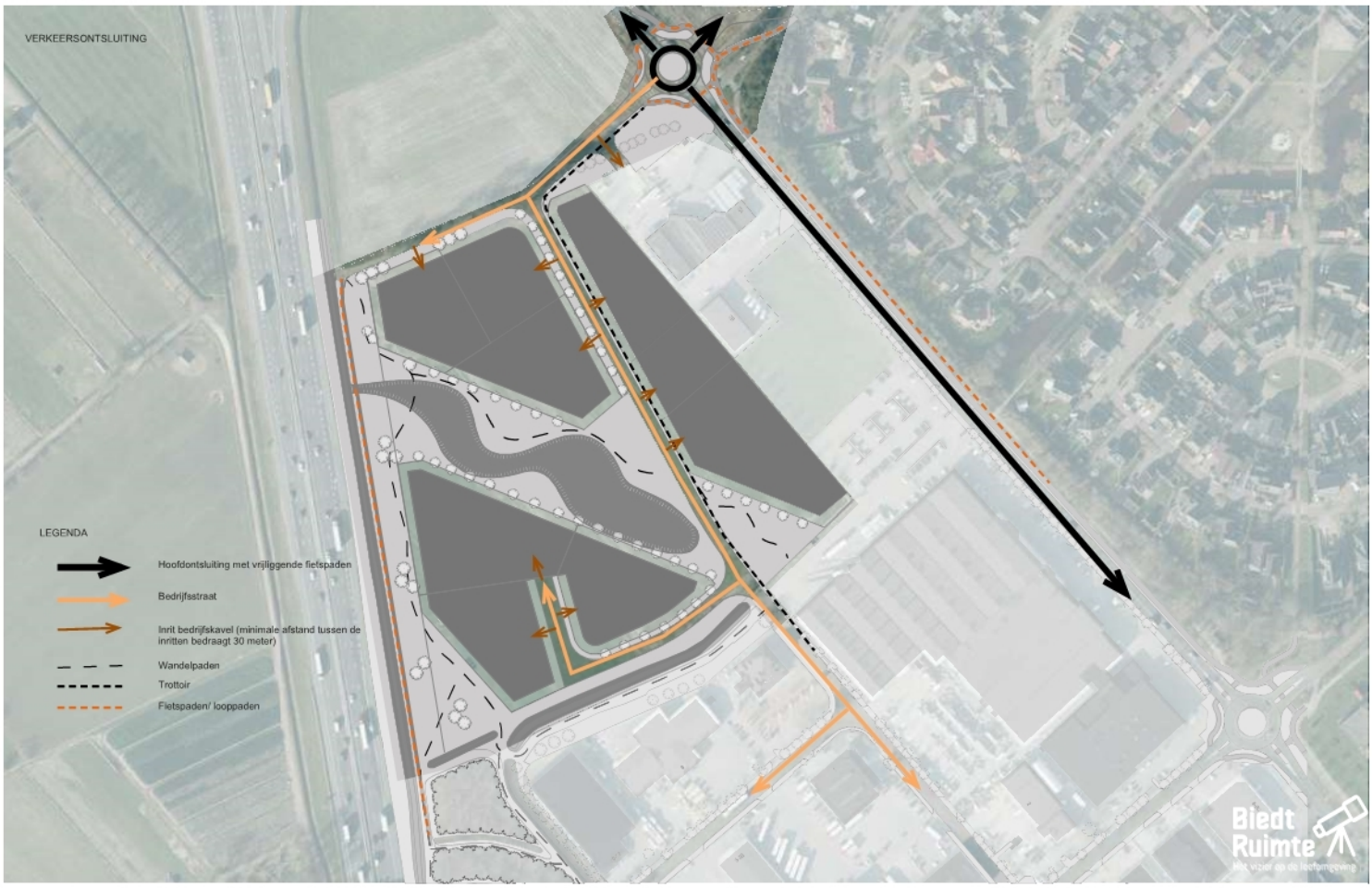
Bouwhoogte

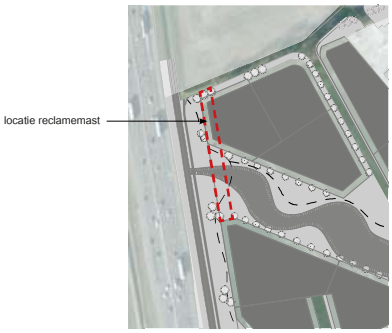
De bouwhoogte op Esch 0 loopt vanaf de bestaande bedrijven aan o.a. de Achthoevenweg tot de A28 op van maximaal 10 tot 15 meter. Zo ontstaat een passende overgang van de bestaande bebouwing tot de nieuwe bebouwing waarbij voor bebouwingmogelijkheden voor hoogte nabij de A28 extra mogelijkheden zijn. Dat is in lijn met de bestaande Staphorster bedrijventerreinen aan de A28.

Bebouwingspercentage

De korrelgrootte moet passen binnen het totale beeld van het bedrijventerrein. Dit betekent dat grote units zoals een distributiecentrum op deze plek niet zijn toegestaan. Daarom worden er eisen gesteld aan de maximale hoeveelheid bebouwing per perceel. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak van een bedrijfskavel mag maximaal 70% bedragen. Door de minimale afstandsmaten tussen bebouwing en perceelsgrenzen en het openbare terrein, blijft er zelfs met het relatief hoge bebouwingspercentage, voldoende 'lucht' in het plan.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving


VERKEERSONTSLUITING
LEGENDA
Hoofdontsluiting met vrijliggende fietspaden
Bedrijfsstraat
Inrit bedrijfskavel (minimale afstand tussen de inritten bedraagt 30 meter)
Wandelpaden
Trottoir
Fietspaden/ looppaden
Biedt Ruimte
0 20 40 60 80 100 120
N



2.4 Goed vindbaar en makkelijk oriënteren

Door de ligging langs de A28 en in de directe nabijheid van afslag is het bedrijventerrein goed bereikbaar vanaf de A28. Belangrijk is ook dat het bedrijventerrein een goede interne bereikbaarheid heeft.

Bereikbaarheid

Het nieuwe bedrijventerrein wordt aangesloten op de Wethouder Ohmannstraat. Door de weg daarbij door te koppelen naar de Hoogeweg wordt het gehele bedrijventerrein nu ook aan de noordzijde ontsloten. Dit zorgt voor een betere bereikbaarheid van alle bedrijven aan de noordzijde. De nieuwe weg is in het profiel iets geknikt. Hiermee wordt haaks aangesloten op de kavelstructuren in het landschap en wordt de snelheid van motorvoertuigen beperkt. Op de hoek van de Achthoevenweg met de Hoogeweg is ruimte gereserveerd voor een rotonde om zo te zorgen voor een veilige verkeersafwikkeling.

Goed toegankelijke kavels

De bedrijfskavels worden ontsloten via de openbare weg. Meerdere inritten per kavel zijn niet toegestaan. De inritten hebben een maximale breedte van 8.00 meter. De afstand tussen de inritten bedraagt minimaal 30 meter.

Parkeren op eigen terrein

Parkeren voor eigen gebruik en bezoekers moet volledig op eigen terrein plaatsvinden. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw moet een parkeerberekening worden toegevoegd. Deze moet worden opgesteld aan de hand van de parkeernota van de Gemeente Staphorst.

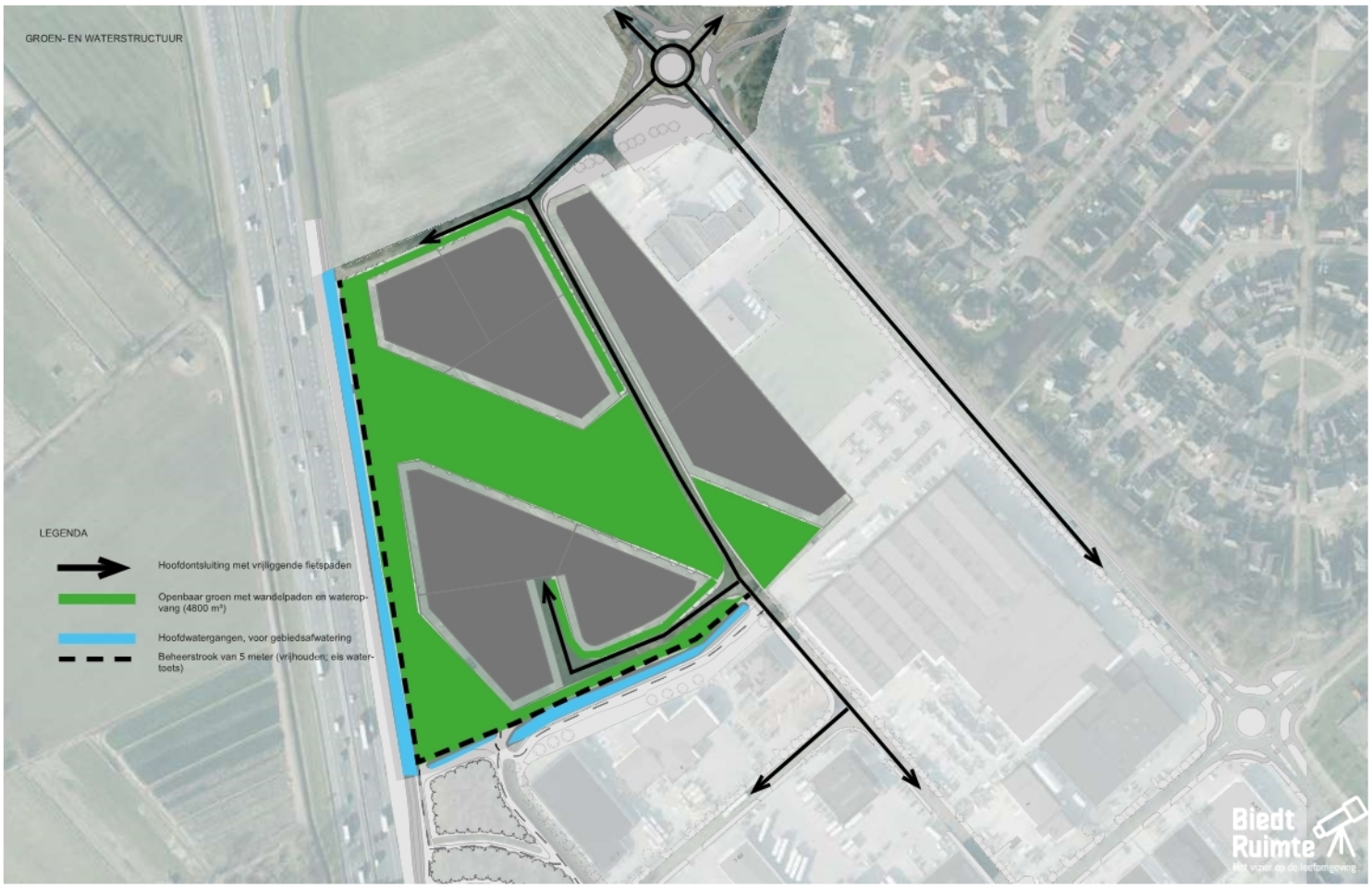
Ruimte voor voetgangers

Naast het autoverkeer wordt ook de padenstructuur voor voetgangers uitgebreid. Via de Hoogeweg loopt er een nieuw wandelpad door de groene zone van de A28 die aansluit op de Wethouder Buitenhuisstraat. Een korter ommetje is mogelijk door terug te steken door de groene wig naar de Wethouder Ohmannstraat. De route is daarmee niet alleen aantrekkelijk voor medewerkers van de kantoren en bedrijven maar ook voor bewoners van Staphorst

Herkenbaar vanaf de A28

Om de herkenbaarheid van de verschillende bedrijven op het terrein te vergroten is het mogelijk één reclamemast in het gebied met de rode stippellijn te plaatsen. De mast heeft een maximale hoogte van 15 meter.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving


GROEN- EN WATERSTRUCTUUR
LEGENDA
Hoofdontsluiting met vrijliggende fietspaden
Openbaar groen met wandelpaden en wateropvang (4800 m²)
Hoofdwatergangen, voor gebiedsafwatering
Beheerstrook van 5 meter (vrijhouden; eis watertoets)
Biedt Ruimte
Met vrijer en de leefomgeving
0 20 40 60 80 100 120
N

2.5 Gastvrije openbare ruimte

Een intensief bebouwd en gebruikt bedrijventerrein vraagt om een goede landschappelijke-, natuurlijke dooradering, waar ook water en afwatering een goede plek krijgt. Hiermee ontstaat een netwerk van water en begroeiing dat de bebouwing met het landschap verbindt.

Landschappelijke inpassing en waterbuffering

De bestaande watergang op het bedrijventerrein wordt doorgetrokken langs de A28. Door daarbij flauwe natuurvriendelijke oevers aan te leggen ontstaat een aantrekkelijke plek voor mens en dier. een centrale natuurlijke ruimte die dwars door het plangebied loopt versterkt de landschappelijke inpassing. Deze wig wordt gebruikt voor de buffering van water, als wandelroute en als ecologische en natuurlijke verbinding naar de groene zone langs de A28.

De wig van 50 meter tussen de bebouwing vanaf de A28 naar de bestaande bebouwing is ook een belangrijke infiltratiezone voor hemelwater van daken en wegen. Wadi's zorgen voor een natuurlijk open beeld. In de randen van de groene wig worden bomen geplaatst om de hardheid van de wanden te verzachten. Deze worden ook beperkt in clusters geplant in de groene zone langs de A28 waarbij het in de positionering belangrijk is rekening te houden met de zichtbaarheid van de bedrijven.

Ecologie

Flauwe oevers, extensieve bermen en wadi's dragen bij aan de ecologische waarde van het bedrijventerrein. Naast een aantrekkelijk beeld hebben de extensieve bloem- en kruidenrijke gazons ook minder onderhoud nodig waarmee ze goedkoper zijn in beheer.

Bij de toepassing van beplanting is het belangrijk om te kiezen voor inheemse streekeigen soorten. Deze zijn ecologisch waardevol en zorgen voor een natuurlijke overgang tussen het bedrijventerrein en het kenmerkende Slagenlandschap dat Staphorst omringt.

3 | Beeldkwaliteit

Het doel van de opgestelde criteria voor de beeldkwaliteit is om te kunnen sturen in het doel om de realisatie van een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein als visitekaartje van Staphorst te kunnen realiseren.

De belangrijke uitgangspunten daarbij zijn:
• Eenheid in architectuur en materiaalgebruik, passend bij de bestaande bedrijventerrein langs de A28 en het dorp Staphorst;
• speciale aandacht voor vormgeving van gevels op de zichtlocaties aan de A28;
• het zorgvuldig inpassen van noodzakelijke onaantrekkelijke elementen zoals opslag. laden en lossen;
• zorgvuldige architectuur en vormgeving van de buitenruimte op de overgang van de openbare ruimte naar de privé-ruimte;
• samenhang en eenvoud in de inrichting van de openbare ruimte.

Deze uitgangspunten zijn hieronder verder uitgewerkt en worden door middel van referentiebeelden verduidelijkt.

3.1 Criteria bebouwing

Hieronder valt alle vormgeving en architectuur die van toepassing is op de te bouwen bedrijfspanden.

Bouwvolume

De bebouwing bestaat uit eenvoudige, geometrische vormen. Kantoorruimtes, showrooms, entrees, erkers en dergelijke zijn in het hoofdvolume opgenomen en worden als één geheel ontworpen. Verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken en 'gaten' in de volumes kunnen, mits ze de eenheid van het hoofdvolume niet aantasten, gebruikt worden om het de lengte van de gevels te doorbreken en de plasticiteit te vergroten. Dit zorgt ervoor dat grotere gebouwen ondanks hun lengte en volume aansluiting kunnen vinden bij de maat en schaal van Staphorst. De gebouwen hebben platte daken.

Luifels zijn alleen toegestaan bij de laad- en losruimtes, die niet in de representatieve gevel gesitueerd mogen zijn. Deze luifels zijn onderdeel van het architectonische ontwerp.. Naast het hoofdvolume is er ook een mogelijkheid



Eenheid met verbijzondering massa door verspringing of verticale accenten in gevel doorbreken de lengte van de gevel en vergroten de plasticiteit



Kantoordeel en bedrijfshal worden als één architectonisch geheel ontworpen



Geen dichte dozen maar open, representatieve gevels naar de openbare ruimte



Bij hoogteverschillen wordt er in stappen afgebouwd richting de omliggende percelen



Luifels (alleen toegestaan bij laad- en losruimtes) zijn onderdeel van architectuur



De vorm van het gebouw reageert op de positie van de kavel en zijn omgeving

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



Geleding overwegend horizontaal met verticale elementen



In het ontwerp is er een balans tussen materiaalgebruik en het ritme van raampartijen



In het ontwerp worden detaillering in dakrand en hoekoplossingen meeontworpen



Dit gebouw is eigentijds maar oogt te klassiek en te massief



Installaties moeten opgelost te worden achter een verhoogde borstwering of intern



Gevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben een alzijdig oriënteren

voor de bouw van bijgebouwen. In volume mag het bijgebouw niet concurreren met het hoofdgebouw (duidelijk onderscheid).

Bij voorkeur worden de bijgebouwen geïntegreerd in het hoofdvolume. Als er geen mogelijk bestaat om de bijgebouwen te integreren (bijvoorbeeld in verband met brandveiligheid) moet het bijgebouw in architectuur en uitstraling afgestemd worden met het hoofdgebouw. De beeldkwaliteitseisen gelden zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen.

Gevels en daken

Gevels hebben een overwegend horizontale geleding. Deze horizontale belijning van de gebouwen past in het weidse vlakke landschap waarin Staphorst ligt. Om gebouwen te accentuering voor bijvoorbeeld een entreepartij of hoogte accent mag er een ondergeschikte verticale geleding worden aangebracht. Deze kunnen ook gebruikt worden om de lengte te doorbreken. Raampartijen worden gebruikt om een visuele geleding van de gevel aan te brengen, maar ook bijzondere detaillering kunnen hieraan bijdragen (bijvoorbeeld hoekoplossingen, dakranden, verbijzondering in metselwerk et cetera). In het ontwerp is er een balans tussen materiaalgebruik en het ritme van raampartijen.

De gevels hebben een een moderne, maar ingetogen uitstraling die niet te 'schreeuwerig' of 'klassiek' is. Bedrijfsgebouwen op de zichtlocaties moeten zich duidelijk profileren. Aan de A28 worden in de beoordeling extra hogere eisen gesteld aan architectuur, uitstraling en detaillering. De zijde van het gebouw aan de voorgevelrooilijn moet zich als representatief presenteren aan de weg. Wanneer het gebouw met meer zijden aan de openbare ruimte grenst, worden de gevels alzijdig ontworpen. Blinde gevels zijn hier niet toegestaan. Ook geldt dat gevels evenwijdig aan de bouwvlakdelen behoren te lopen.

De bebouwing bestaat uit eenvoudige, geometrische vormen met platte daken. Op hoeken van kavels of bedrijfsverzamelgebouwen zijn afwijkende footprints mogelijk (bijv. zaagtandmodel).

Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) moeten zo veel mogelijk worden opgelost binnen het bouwvolume. Als dit niet mogelijk is mogen ze in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Een opstaande dakrand (borstwering) om de installaties te maskeren is een mogelijkheid om dit te ondervangen. De installaties op het dak mogen niet uitkomen boven de maximale toegestane bouwhoogte. In het ontwerp worden detaillering in dakrand en hoekoplossingen mee ontworpen.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

Materiaalgebruik en kleur

Gestreefd wordt naar bedrijfsgebouwen van duurzame materialen zoals baksteen (zijn er nog meer duurzame materialen te bedenken), met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas. Daarbij mogen maximaal twee materialen met één accent aan één gevel worden toegepast. Het gebruik van kunststoffen en staalplaten wordt geminimaliseerd, omdat deze snel verkleuren, vervuilen en verouderen. Het gebruik van spiegelend of gekleurd glas is niet toegestaan.

In het bijgaande kleurenspectrum wordt een overzicht gegeven van het toepasbare kleuren. Daarbij is in de bovenste reeks gekozen voor ingetogen aardse tinten passend op de grens van het dorp naar het landschap. Deze zijn verplicht voor de gevels die grenzen aan het landschap en de openbare ruimte. Gevels die niet in het zicht liggen of grenzen aan binnenruimte kunnen ook uitgevoerd worden in kleuren uit de onderstaande reeks. Contrast kan worden gemaakt door lichte en donkere tinten met elkaar te combineren. Daarbij kunnen kozijnen en andere ondergeschikte elementen in de representatieve gevels ook worden uitgevoerd in kleuren uit de onderste reeks. Het belangrijkste criterium daarbij is dat er een rustig en evenwichtig totaalbeeld ontstaat.



Maximaal twee materialen met één accent aan één gevel



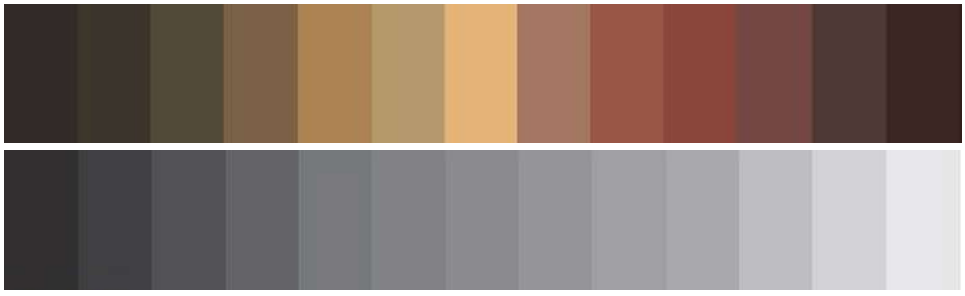
Minimaal gebruik van kunststoffen en staalplaat in gevels



Te uitgesproken en harde kleuren die niet passen in het landschap



(Deels) glazen gevels zijn toegestaan mits deze niet gespiegeld of gekleurd zijn



Kleurspectrum

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



Eén constructieve reclame uiting toegestaan



Reclame uitingen zijn onderdeel van de architectuur



Reclame is helder maar ingetogen en onderdeel van de architectuur



Reclame uitingen maximaal één maal per gevel



Geen reclame uitingen boven dakrand



Per perceel is één collectieve reclamezuil toegestaan

Reclame-uitingen

Voor bedrijven is herkenbaarheid noodzakelijk. Zeker op een zichtlocatie maar ook in het straatbeeld tussen de andere panden. Dit kan door een beeldmerk aan het gebouw. Om deze te laten passen binnen het totaalbeeld, maakt de reclame-uiting onderdeel uit van de welstandbeoordeling en dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:

- het beeldmerk van een bedrijf is onderdeel van het architectonische ontwerp van het gebouw;
- de reclame moet van bescheiden omvang zijn in relatie tot het gevelpervlak en is ondergeschikt aan het totale gevelbeeld;
- er mag alleen een constructieve reclame uiting (maximaal één) op de representatieve gevel worden geplaatst, die mag bestaan uit een bedrijfsnaam met eventueel het logo;
- met uitzondering op bovenstaande is op hoekkavels, waar de gevel grenst aan openbaar gebied, ook maximaal één constructieve reclame-uiting bestaande uit een bedrijfsnaam met eventueel logo mogelijk;
- op de overige gevels zijn geen reclame-uitingen toegestaan;
- de reclame mag niet te “schreeuwend” zijn. Dit betekent geen sterk afwijkende kleuren ten opzichte van de gevel, geen felle verlichting en geen verschillende materialisatie;
- reclame-uitingen mogen niet boven de dakrand worden geplaatst;
- een gevelprint mag alleen worden aangebracht op gevels die niet grenzen aan de A28 of het landschap. Deze moeten een ondergeschikt element zijn van de voorgevel en onderdeel van de architectuur van het gebouw. Bij bedrijfsverzamelgebouwen is alleen per bedrijf een bescheiden letter-/cijferaanduiding mogelijk. Deze is sterk ondergeschikt aan het gebouw en moet plat op de gevel, of het raam bij de entree geplaatst worden. Het is daarbij wel mogelijk een één collectieve reclamezuil te plaatsen waarop alle bedrijven zichtbaar zijn.

Daarnaast biedt het plan ruimte om één reclamemast te plaatsen. Deze mag maximaal 15 meter hoog zijn. De kleur van de mast moet ingetogen en donker zijn. Zwart mag daarbij niet lichter zijn dan zwart (RAL 7000) of antraciet (RAL 7016). Verlichting van de reclame uitingen op de mast is toegestaan mits de overlast van (strooi-) licht naar de bebouwde omgeving en het landelijk tot een minimum wordt beperkt en voldoet aan de eisen van Rijkswaterstaat.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

Duurzaam en klimaatbestendig

Met het oog op de toekomst is het belangrijk om duurzaam en klimaatbestendig te bouwen. Een bedrijventerrein met aandacht voor landschappelijke invulling speelt in op het veranderende klimaat maar draagt ook bij aan het welzijn van mensen en de versterking van de biodiversiteit. Zo kunnen begroeide daken zorgen voor koelere loodsen in de zomer. Door deze te combineren met zonnepanelen ontstaat de mogelijkheid om duurzame eigen energie op te wekken.

Begroeiing in de buitenruimte draagt bij aan de beleving maar zorgt ook voor verkoeling in de zomer waardoor hittestress wordt verminderd. Elk bedrijf wordt daarom verplicht (eis bestemmingsplan) daarom 5% groen op eigen terrein aanleggen. Dit kan een plantvak bij de gevel zijn om de entree te benadrukken maar mag ook bijvoorbeeld een heg om de kavel zijn of een gevel met beplanting.

Bedrijventerrein zijn aantrekkelijke plekken voor dieren omdat het er in de avonden en weekenden naar verhouding rustig is. De waterstructuur is daarbij een belangrijke ecologische verbinding. Naast begroeiing kunnen ook de gevels bijdragen aan het versterken van de fauna door bijvoorbeeld vleermuis- of zwaluwkasten te integreren in de gevel. Deze kunne mee ontworpen worden in de architectuur van het gebouw.

Tot slot kan er in de materialisatie van de gebouwen worden gekeken naar duurzame recyclebare materialen. Dit is geen eis maar kan wel een mooie manier zijn om je als bedrijf te profileren. Circulair bouwen is gericht op het verminderen van afval en het behoud van grondstoffen. Het is een belangrijk thema in de bouwsector, waarbij de nadruk ligt op het minimaliseren van de milieubelasting van materialen en het terugdringen van de hoeveelheid afval die wordt geproduceerd. Bij circulair bouwen wordt gestreefd naar een volwaardige kringloop aan bouwmaterialen.



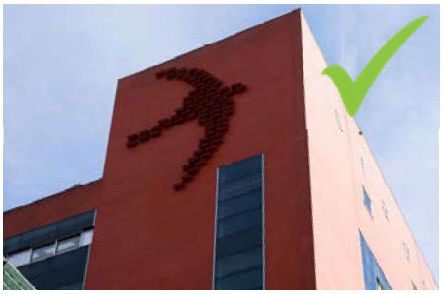
Miinimaal 10% begroeiing op eigen terrein kan doormiddel van hagen, gras en bomen en oogt gastvrij



Gevels met beplanting dragen bij aan een duurzaam karakter



Ook sedum- en grasdaken tellen mee als 10% groen en helpen tegen hitte stress



Vogel- en vleermuiskasten worden geïntegreerd in de architectuur



Voorbeeld van duurzame recycelbare materialen .



Zonnepanelen dragen bij aan een duurzamer bedrijf

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



Parkeerplaatsen mogen niet uit gesloten, niet waterdoorlatende verharding bestaan



Verharding is ingetogen van kleur



Waterdoorlatende verharding is van duurzame materialen



Duidelijk onderscheid tussen rijbaan en parkeervakken is hier niet zichtbaar



Probeer zo min mogelijk te verharden dus niet van gevel tot gevel dicht straten



Accenten voor entrees in afwijkende kleur of verband zijn toegestaan

3.2 Criteria buitenruimte eigen terrein

Het is belangrijk dat het bedrijventerrein een samenhangende uitstraling heeft, niet alleen wat betreft de gebouwen maar ook in de buitenruimte. De inrichting van het voorterrein kan bijdragen aan een aantrekkelijke en landschappelijke werkomgeving. Het is daarbij van belang dat de materiaalkeuzes voor voorterreinen aansluiten op de openbare ruimte. Als bedrijf is mogelijk je in de detaillering te onderscheiden.

Bestratingsmaterialen

Het eigen terrein moet aansluitend op de openbare ruimte in betonstraatstenen worden aangelegd. De verharding wordt in keperverband aangebracht, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in het rijgedeelte (grijs) en herkenbare parkeervakken (antraciet). De materialen moeten kleurecht zijn en dubbel keiformaat wordt vanwege de grove uitstraling niet toegestaan.

Bij de bestrating op de voorterreinen mogen accenten worden aangebracht, bijvoorbeeld door middel van onderscheidende kleuren of verbanden. Parkeervakken moeten 5 centimeter onder het maaiveld aangelegd worden. Deze worden gebruik als eerste buffer bij piekbuien. De afwatering van overige terreinen en daken moet aansluiten op de parkeerplaatsen. Van de parkeerplaatsen loopt de afwatering bij voorkeur via maaiveld naar de wadi in de centrale groene wig.

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

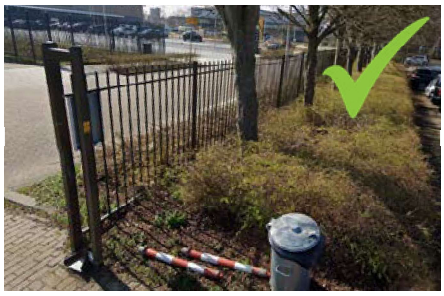
Erfafscheidingen

Op het bedrijventerrein mag alleen op eigen terrein worden geparkeerd. Daarbij is het belangrijk dat er een duidelijke erfgrens is tussen het openbare gebied en eigen terrein. Een (inheemse) haag op de erfgrens heeft de voorkeur omdat deze bijdraagt aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein. De haag mag maximaal 1.40 meter hoog zijn.

Als alternatief kan een zwart spijlenhekwerk van maximaal 2.00 meter hoog worden geplaatst. Hier wordt aan de straatzijde (maar mag ook daarachter) gekozen voor sobere spijlenhekwerken vóór de voorgevel (bijv. type HERAS Atlas met ronde spijlen of Pegasus cq. Athos beide met vierkante spijlen die moeilijker zijn door te snijden/zagen). Op de erfgrens met aanliggende percelen is gekozen voor en staalmathekwerken (bijv. HERAS Pallas Security of gelijkwaardig). Deze zijn duurzaam en hoogwaardig maar goedkoper in aanschaf dan spijlenhekken.

Alle type hekwerken moeten in een zwarte kleurstelling worden uitgevoerd. Daarmee domineren ze niet in beeld en komen de achterliggende gevels goed naar voren. Het zwart mag niet lichter dan zwart (RAL 7000) zijn of antraciet (RAL 7016).

De staalmathekwerken zijn ook geschikt om haag of klimbeplanting tegen aan te brengen waardoor de erfscheidingen tussen de bedrijfskavels een natuurlijk karakter krijgen.



Hekken zijn transparant en gemaakt van hoogwaardig materiaal



Staalmathekwerk alleen toegestaan op erfgrenzen die niet grenzen aan de openbare ruimte.



Hagen bestaand uit inheemse soorten en zijn niet hoger dan 1.40 meter



Hekken mogen niet gesloten zijn en maximaal 2.00 meter hoog



Het toepassen van groene klimmers tegen hekwerken is toegestaan



Duidelijke overgang van openbaar naar privé is hier niet aanwezig

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



Laden en lossen op eigen terrein



Laad- en losperrons in de voorgevel zijn niet toegestaan



Het laden en lossen is niet ontworpen als onderdeel van de architectuur



Hoogwaardige fietsenstalling indien in het zicht vanaf de weg



Buitenopslag mag niet voor de voorgevel maar moet op het zij- of achterterrein



Parkeren op eigen terrein

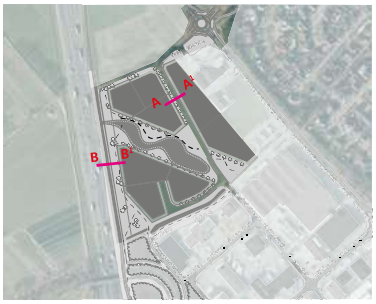
Logistiek

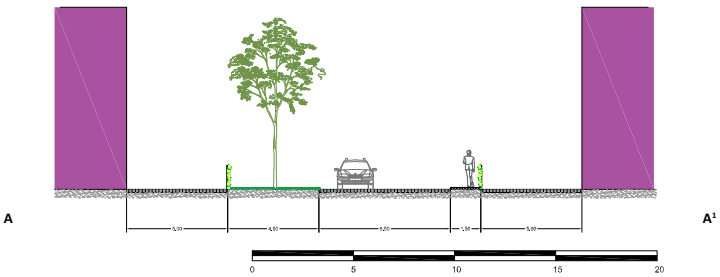
De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms mogen niet aan de representatieve voorgevel worden geplaatst en maken onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Om het verkeer goed door te laten stromen moet het openbaar gebied zo min mogelijk voor opstellen en manoeuvreren worden gebruikt.

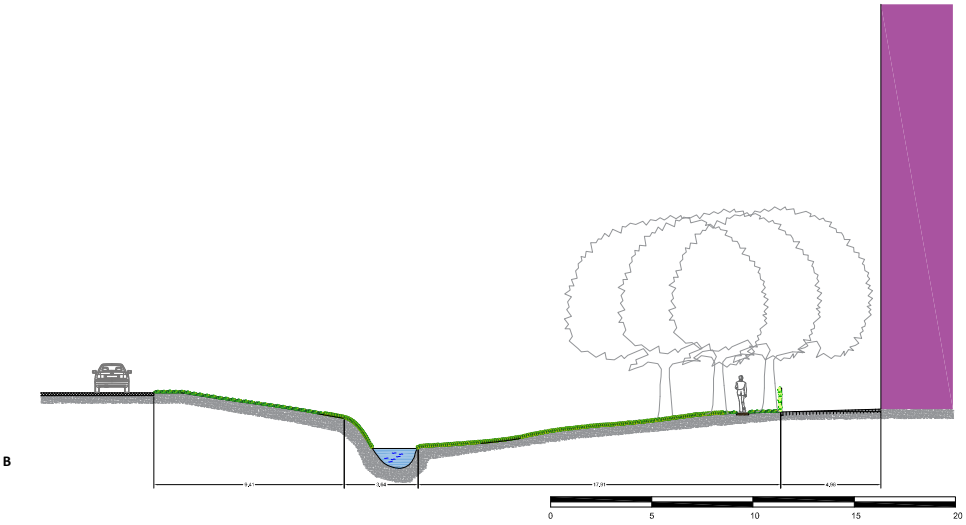
Het laden en lossen bevindt zich achter de voorgevelrooilijn en is niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Open opslag is niet toegestaan voor de voorgevel van de bebouwing. De maximale stapelhoogte van de buitenopslag is 3.00 meter. Ook moet de buitenopslag achter de voorgevelrooilijn worden opgelost.

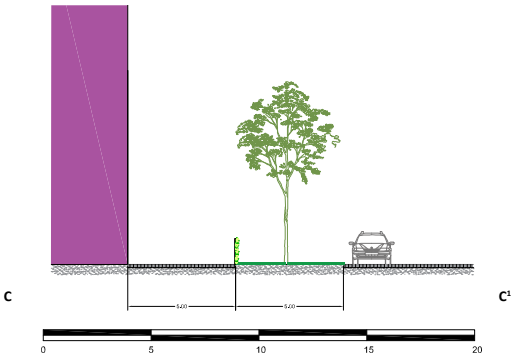
Voor de toegangsweg naar een bedrijf geldt dat geldt dat maximaal één duidelijke inrit van maximaal 8 meter breed per bedrijfskavel is toegestaan. Het parkeren moet opgelost worden op eigen erf waarbij voor de voorgevelrooilijn alleen personenauto's mogen worden geparkeerd. Parkeerplaatsen dienen direct aan een ontsluitingsweg te worden ontsloten. Voor het overige deel van het perceel moet een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen de verharding van de openbare ruimte en het private terrein worden aangebracht.

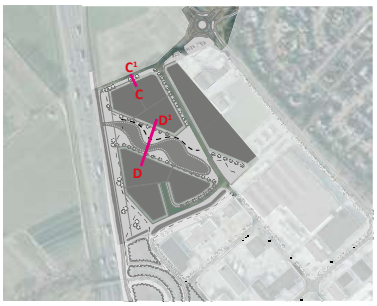
Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

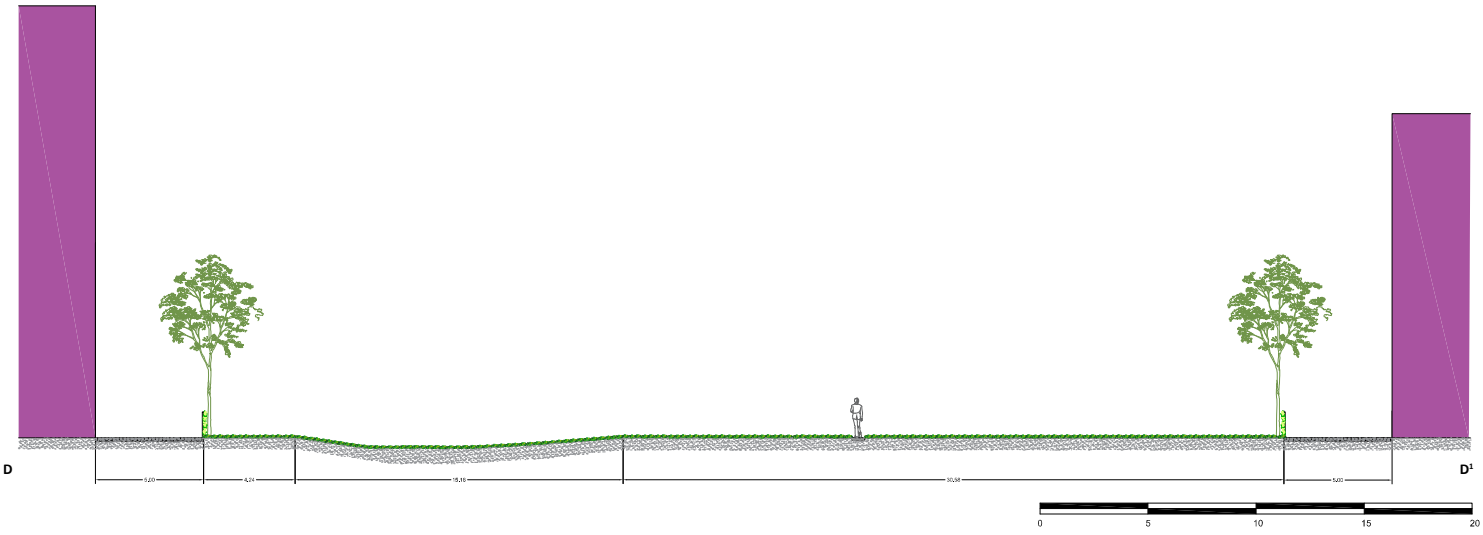

A
A¹
B
B¹


A
A¹
0
5
10
15
20


B
B¹
0
5
10
15
20







Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



Flauwe natuurvriendelijk oevers langs de watergang parallel aan de A28

3.3 Criteria buitenruimte openbaar

Het is belangrijk de openbare buitenruimte zorgvuldig in te richten zodat de nieuwe bebouwing goed aansluit op zijn omgeving en bestaande structuren en er een goede overgang ontstaat tussen de rand van het bedrijventerrein en het landschap

Wethouder Ohmannstraat

Het profiel van de Wethouder Ohmannstraat wordt doorgezet als centrale ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein. De maatvoering en vormgeving van de rijbaan is daarbij gelijk aan het al bestaande deel. Ook wordt de bomenstructuur aan één zijde doorgezet. Daarbij is er een onderbreking ter hoogte van de groene wig.

Hoogeweg

De Hoogeweg wordt doorgetrokken als nieuwe ontsluiting. Deze is in maatvoering en uitstraling gelijk aan de Ohmannstraat. Daarbij wordt er naar gestreefd de bestaande eikenrij langs de Hoogeweg door te trekken tot aan de A28

Waterzone

De zone langs het water geldt als aantrekkelijk gebied om te wandelen. De natuurlijke inrichting met flauwe oevers is aantrekkelijk in beeld en voor flora en fauna. Deze zone worden ingezaaid met een extensief (onderhoudsarm) kruidenrijk bloemenmengsel waarmee een link wordt gelegd naar de oude hooilanden. Door de ruimte heen slingert een wandelpad dat naast voor de gebruikers van het bedrijventerrein ook aantrekkelijk is voor bewoners uit Staphorst. De bomen die gestrooid in de ruimte staan bestaan uit soorten die passen in Staphorst zoals berk, els en eik (hierbij kan wel gekozen worden voor cultivars die wat strakker zijn dan de oorspronkelijke soorten).

Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving

Groene centrale ruimte

De groene wig werkt als grote groene wadi waarin water kan infiltreren. Ook hier worden de flauwe oevers ingezaaid met een extensief kruidenrijk bloemenmengsel. De bomen aan de rand van de open ruimte, sluiten aan op de soorten in de waterzone. Het wandelpad dat langs het water loopt heeft hier een extra doorsteek naar de Wethouder Ohmannstraat.



Groene centrale ruimte met een natuurlijke uitstraling als plek om te recreëren en te verblijven.

4 | Bijlagen

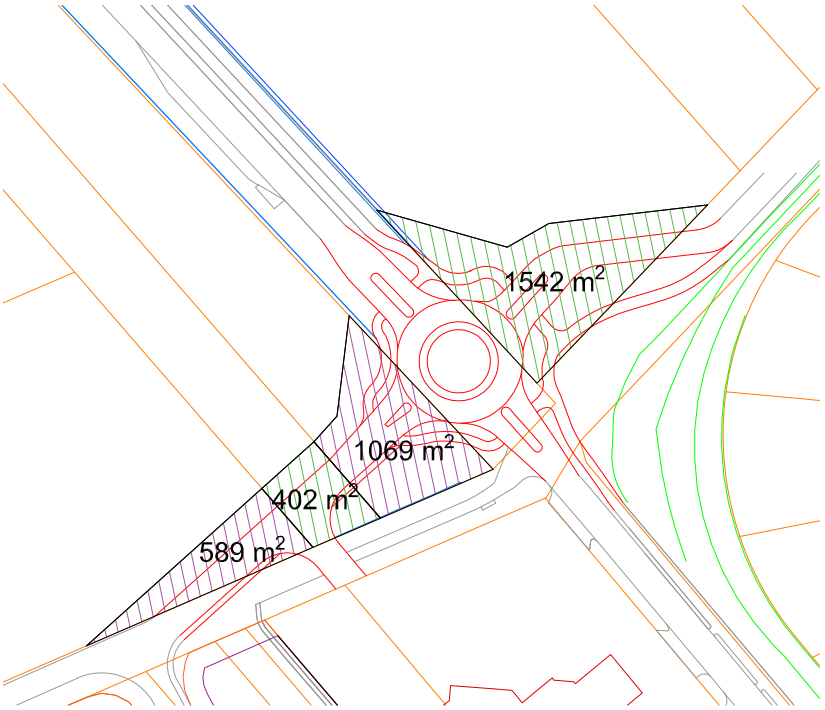
4.1 Stedenbouwkundig plan met kadaster lijnen
4.2 ..Nieuwe rotonde, benodigd grondgebruik van derden
4.3 Voorstel kaveluitgifte met oppervlaktes
4.4 ..Grondwaterspiegel

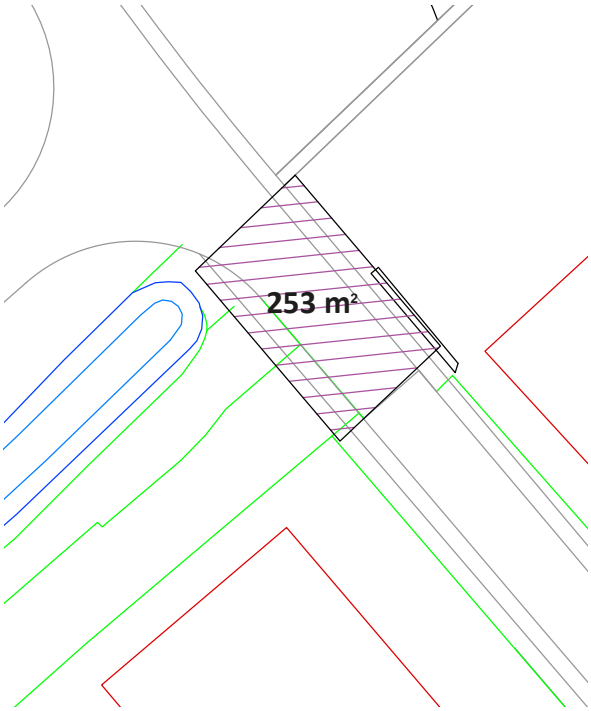
Biedt Ruimte
Het vizier op de leefomgeving



4.1 Stedenbouwkundig plan met kadastrale ondergrond

Schaal 1:2000 0 20 40 60 80 100 120 N





4.2 Nieuwe rotonde, benodigd grondgebruik van derden



4.3 Voorstel kaveluitgifte met oppervlaktes



4.4 Grondwaterspiegel, Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)

Biedt Ruimte

Het vizier op de leefomgeving