

BEDRIJVENTERREIN KROEZENHOEK WEST DEN HAM



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

BEELDKWALITEITSPLAN

OKTOBER 2012

BEDRIJVENTERREIN KROEZENHOEK WEST

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



BEELDKWALITEITSPLAN

opdrachtgever: Explorius Vastgoedontwikkeling B.V.
Rijssen

opgesteld door: CZT Ruimtelijk Advies &
Procesmanagement
Deventer

Den Ham

gemeente Twenterand

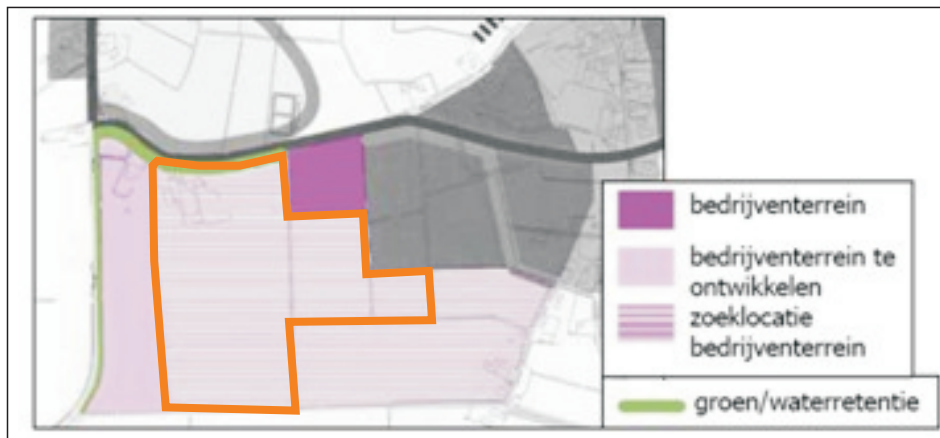
oktober 2012

INLEIDING

Voorliggend stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein Kroezenhoek West is opgesteld in opdracht van Explorius Vastgoed B.V. uit Rijssen en is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Twenterand.

De locatie van dit toekomstig bedrijventerrein is circa 10 hectare groot en eigendom van de genoemde ontwikkelaar. Gezien de ligging aan de rand van het dorp ingeklemd tussen bedrijventerreinen lijkt de gewenste ontwikkeling logisch. In de Structuurvisie Zuidrand Den Ham is deze locatie dan ook aangeduid als „zoeklocatie bedrijventerreinen“.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan vat de wensen en eisen met betrekking tot de locatie samen in een helder en flexibel stedenbouwkundig plan. Daarbij is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de ruimtelijke aspecten van plangebied en bebouwing in richtlijnen vastlegt.



afbeelding: uitsnede uit Structuurvisie Zuidrand Den Ham, de locatie ligt in de zoeklocatie bedrijventerrein.

DE LOCATIE

De locatie voor bedrijventerrein Kroezenhoek West ligt ten zuiden van het dorp Den Ham. De locatie wordt ontsloten door de Vriezendijk, onderdeel van de rondweg om Den Ham.

In de Structuurvisie Zuidrand Den Ham (oktober 2010) wordt de locatie aangeduid als zoeklocatie voor bedrijventerreinen. Hiermee kan het bedrijventerrein Kroezenhoek worden uitgebreid en ontstaat ruimte voor bedrijven en woonwerkwooningen aan de rand van Den Ham.

De locatie zelf kenmerkt zich nu als een landbouwgebied grenzend aan de bebouwing van Den Ham.

In de noordwesthoek van de locatie staat een boerderij met op het erf enkele bomen. Verder is het terrein 'leeg' en in gebruik als weiland. Het terrein is licht glooiend; een bolling in de noordwesthoek en het laagste punt in het zuidoosten met een hoogteverschil van circa 60 centimeter. Enkele greppels en slootjes zorgen voor de afwatering, deze lopen noord-zuid en sluiten aan op de watergang van het waterschap die de zuidgrens van de locatie vormt.

Direct ten noorden van de locatie ligt de Vriezendijk met daaraan de woonwijk de Zuidmaten. Aan de zuidzijde gaat de locatie over in het weidelandschap met op korte afstand van de locatie de meanderende Linderbeek. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het bestaande bedrijventerrein Kroezenhoek. Direct grenzend aan de locatie ligt het hoofdkantoor van Koskamp, een groothandel in automaterialen.

Aan de westzijde, tussen de locatie en de Marleseweg is inmiddels gestart met de nieuwbouw voor Roelofs Wegenbouw. Dit plaatselijke bedrijf gaat verhuizen naar deze locatie en zal hier een duurzaam hoofdkantoor en werkplaatsen bouwen. De ontwikkeling van Roelofs Wegenbouw en het bedrijventerrein Kroezenhoek West wordt samenhangend ontworpen en ontwikkeld.



afbeelding: de locatie aan de zuidkant van Den Ham



afbeelding: de locatie vanaf de Vriezendijk



afbeelding: de locatie vanaf de Marleseweg



afbeelding: de Vriezendijk en de ontsluiting van de woonwijk de Zuidmaten



afbeeldingen: beelden van de inrichting en architectuur voor de locatie Roelofs

GEBIEDSKENMERKEN EN HISTORIE

Om de locatie goed te begrijpen heeft analyse van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en van de historische structuur plaatsgevonden.

De natuurlijke laag betreft een mix van dekzandvlakte afgewisseld met natte beekdalen. Deze logisch samenhangende combinatie is redelijk algemeen in Twente. De ondergrond kenmerkt zich door een licht reliëf en door droge en natte gebieden. De ambitie voor het plangebied is om de watervoerende kwaliteiten van de ondergrond te gebruiken voor een afdoende waterbergend gebied. Vanuit dit gebied kunnen de lager gelegen gebieden van de Linderbeek worden gevoed.

Cultuurhistorisch gezien is het gebied onderdeel van het oude hoevenlandschap. Dit landschap is ontstaan op de kleinere zandkopjes en kenmerkt zich door een kleine maat en schaal. Echter aan de zuidkant van Den Ham is dit landschap (en de meanderende beken) grotendeels verdwenen in de herverkaveling. Iets ten oosten van de locatie (Zomerweg en Linderweg) is de structuur van het oude hoevenlandschap nog herkenbaar. Op de Bonnekaart uit 1883 (locatie aan de zuidkant, gemerkt met ster) is duidelijk het landschap voor herverkaveling en de oorspronkelijke Linderbeek zichtbaar.

Op basis van de analyse van de ondergrond en de historie is kan geconcludeerd worden dat het gebied weinig tot geen historische kenmerken meer heeft. De groei van Den Ham in zuidelijke richting is planmatig gebeurd zonder rekening te houden met de landschappelijke en historische ondergrond. Gelijktijdig heeft de ruilverkaveling de fijne structuur vervangen door grote, logisch opgebouwde kavels. De cultuurhistorische waarden geven dan ook geen aanleiding voor specifieke ontwerpingsrepen. Anders ligt dit bij de natuurlijke ondergrond; die is onveranderd en geeft mogelijkheden voor de retentie en afvloeiing van water richting de Linderbeek.



afbeelding: uitsnede Bonnekaart 1883

afbeelding: hetzelfde gebied op de luchtfoto 2011



UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERP

Op basis van de wensen van de opdrachtgever Explorius Vastgoed-ontwikkeling, de randvoorwaarden van de gemeente en de analyse van de locatie zijn de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp benoemd.

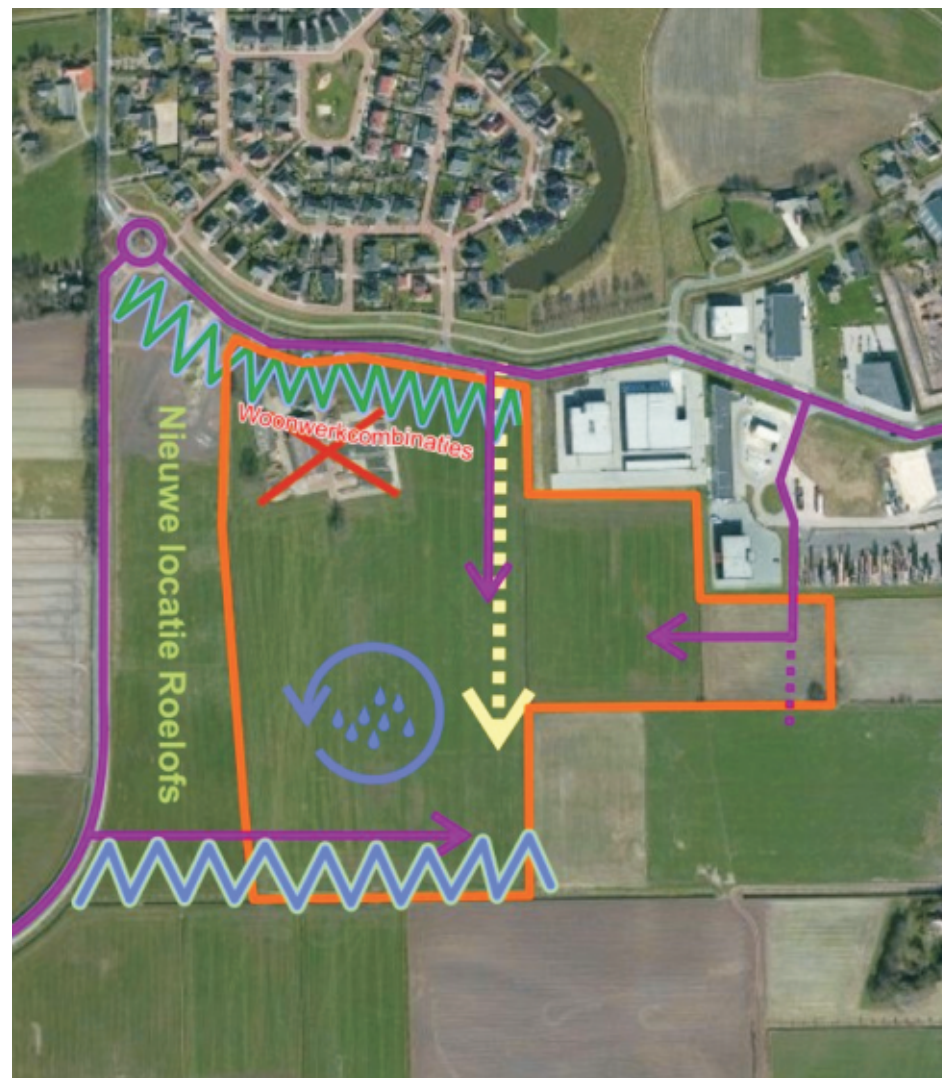
Er moet sprake zijn van een heldere structuur, die duidelijkheid biedt aan bezoekers en gebruikers en past bij de kenmerken van de locatie. De verkeersontsluiting speelt hierbij een belangrijke rol. Er zijn drie aansluitingen mogelijk. De eerste centraal aan de Vriezendijk –hierbij moet rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid. De tweede mogelijkheid aan de zuidkant, gecombineerd met de ontsluiting van Roelofs naar de Marleseweg. De derde ontsluitingsmogelijkheid is aan de oostzijde, vanaf de Kroezenhoek.

De wegen binnen het plangebied worden vormgegeven middels het gebruikelijke profiel van de gemeente. Dit profiel gaat uit van een 7 meter brede weg met aan weerszijden rabatstroken van 3 meter. De boogstralen zijn 12 meter.

Een ander uitgangspunt betreft de omgang met hemelwater in het gebied. Het is van belang dat het in het gebied terechtkomende regenwater wordt geborgen in het gebied zelf en van hieruit gereguleerd kan afvloeien. Om de mogelijkheden en voorwaarden hiervoor te bepalen is in een vroeg stadium door Witteveen + Bos een onderzoek uitgevoerd (rapport TWR25-1/kolm/007 dd. 27 oktober 2011). Op basis hiervan is de grootte van de bergingsvijvers bepaald.

De overgang naar de aangrenzende woonwijk De Zuidmaten wordt vormgegeven middels een groene buffer. De overgang naar het landschap ten zuiden van de locatie wordt eveneens vormgegeven als een groene bufferzone, in beide buffers is water mogelijk.

De verkaveling van het bedrijventerrein moet efficiënt en flexibel zijn en goede kavelmatten bieden (diepte tussen 40 en 60 m, flexibel in breedte). De noordelijke rand van het uitgeefbaar terrein wordt ingericht ten behoeve van woonwerkcombinaties. Hiermee wordt aan een lokale behoefte voldaan en ontstaat een programmatische overgang tussen woonwijk en bedrijventerrein.



afbeelding: uitgangspunten planvorming

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een verkeersontsluiting vanaf de Vriezendijk die met een bocht verbinding maakt met de ontsluiting van Roelofs. Een secundaire route loopt vanaf de Kroezenhoek haaks op de hoofdroute en ontsluit zo de rest van het terrein. Door deze twee ontsluitingstructuren ontstaat een flexibel in te richten terrein dat geschikt is voor een gefaseerde ontwikkeling van bedrijfskavels in verschillende groottes.

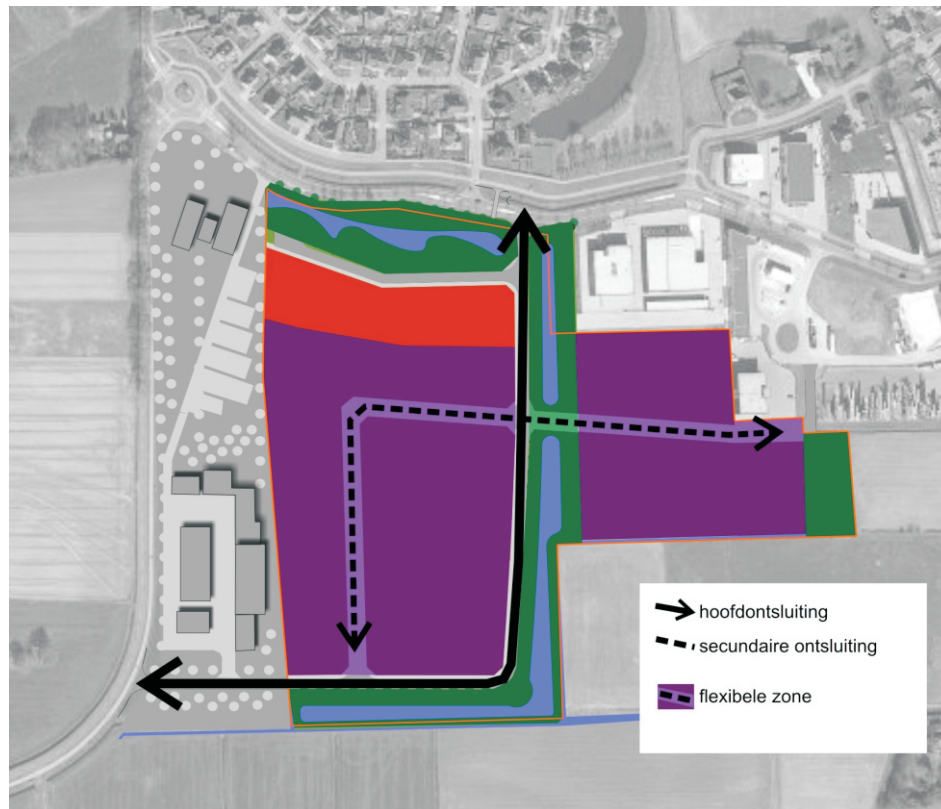
De hoofdontsluiting is gebundeld met de groenstructuur en het water, hierdoor ontstaat een brede centrale as die noord-zuid gericht is. Aan de zuidrand is eveneens ruimte voor groen en waterberging, hiermee wordt een logische overgang naar het aangrenzende landschap gemaakt. De inrichting van deze overgangszone loopt door over het terrein van Roelofs.

De noordzijde is als overgang naar de woonwijk de Zuidmaten ontworpen met langs de Vriezendijk eerst een groenzone met waterberging en vervolgens een rij woonwerkwoonwoningen die georiënteerd zijn op dit groen.



afbeelding: functioneel ontwerp Kroezenhoek West

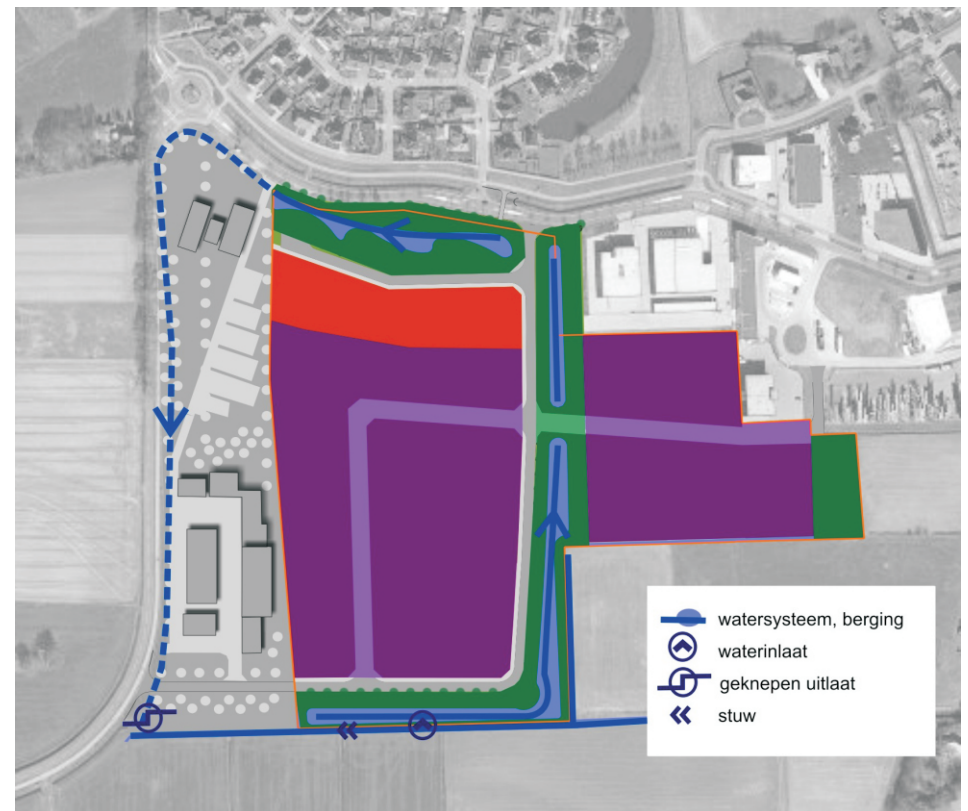
De verkeersstructuur bestaande uit hoofdontsluiting en secundaire route geeft structuur aan het gebied en maakt een flexibele indeling van de uit te geven kavels mogelijk.



afbeelding: de verkeersstructuur

De waterstructuur voor Kroezenhoek West en Roelofs zorgt voor een intern systeem van berging en doorstroming in het gebied. Door de geknepen uitlaat is het mogelijk water in het gebied vast te houden en gereguleerd af te laten stromen op de afwatersloot van het waterschap.

Binnen het gebied is voorzien in voldoende waterberging, de waterhoogte kan met 40 centimeter stijgen zonder overlast in het gebied te veroorzaken.



afbeelding: de waterhuishouding

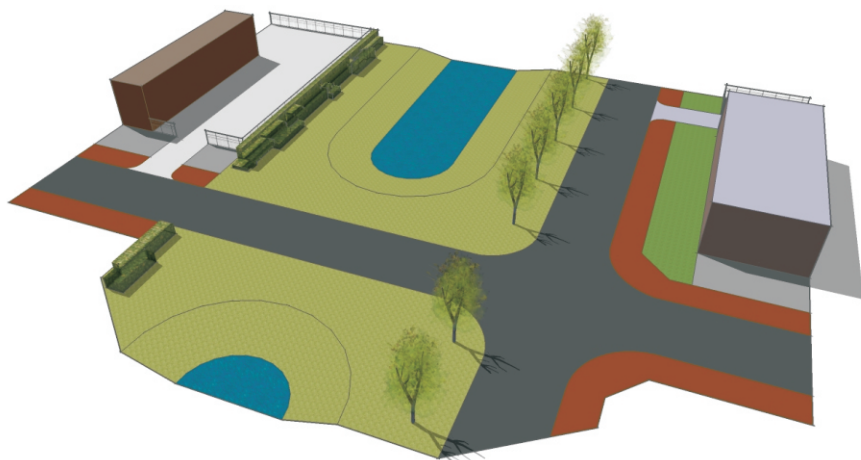
DE CENTRALE AS

Centraal in het plan is de bundeling van water, waterberging, groen en verkeer in één ruimte. Deze centrale as organiseert het gehele ontwerp. Langs de as wijkt de bebouwingslijn iets waardoor er een vista met ruim uitzicht naar het landschap rond de Linderbeek ontstaat.

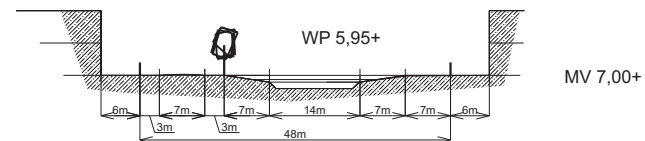
De as wordt rustig ingericht met een doorlopende bomenrij langs de weg en een waterpartij. Het water verbreedt naar het zuiden toe met aan het einde van de weg een zichtbaar bastion in het water. Dit landschappelijk element wordt als een bijzondere verblijfsplek ingericht. De oostzijde van de centrale as is groen, een struikenrij zorgt voor een rustig en continu beeld langs de zijkanten van de bedrijfspercelen.

referentiebeeld verblijfsplek aan einde centrale as





afbeelding: inrichting van de centrale as ter hoogte van de interne kruising

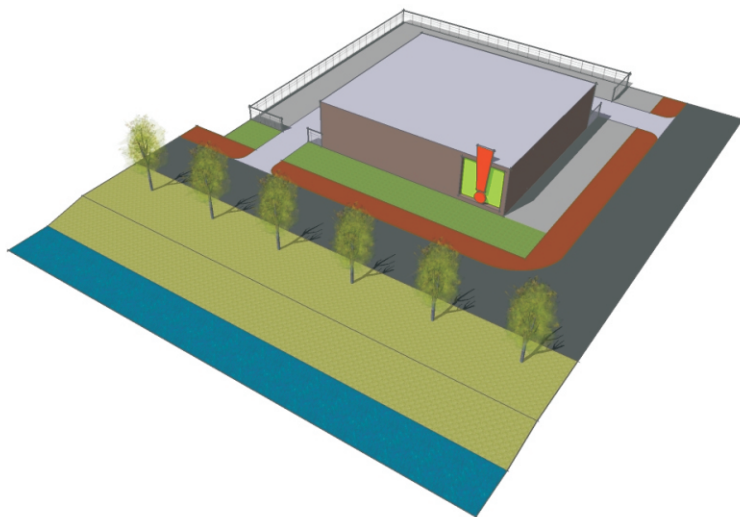


afbeelding: doorsnede van de centrale as

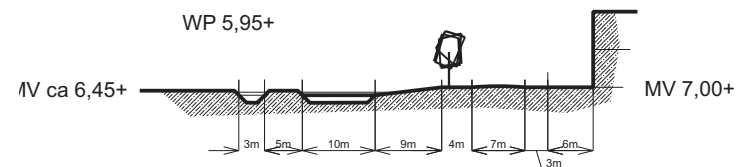
OVERGANG NAAR HET LANDSCHAP: DE ZUIDRAND

Aan de zuidzijde van het plangebied is een brede zone ingericht als plas-dras gebied en overgang naar het landschap van de Linderbeek. In deze zone is een brede waterberging voorzien. Door flauwe taluds (1:5 / 1: 8) wordt veel bergingsruimte gecreëerd bij een waterspiegelstijging van maximaal 40 centimeter. Door een gronddam aan de oost- en zuidkant van het plangebied kan het planeigen waterpeil worden beheerd. Afvloeiing van water wordt gereguleerd middels een geknepen afvoer.

De zuidrand wordt verder ingericht met een bomenrij langs de infrastructuur. De bedrijven langs de weg zijn met hun representatieve zijde op de groenzone (en dus de weg) gericht. Omdat deze rij zichtbaar is vanaf de Marleseweg en als dorpsrand functioneert krijgen de bedrijfspanden een opvallend (architectonisch) element.



afbeelding: inrichting van de zuidrand



afbeelding: doorsnede van de zuidrand



*Afbeelding: stedenbouwkundig plan
nb. de kavelindeling en bebouwing
zijn indicatief*

BEELDKWALITEITSPLAN

Bij het stedenbouwkundig plan voor Kroezenhoek West is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf zijn de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd voor het gebied. Hiermee wordt het toetsingkader van Welstand voor de bouwplannen in Kroezenhoek West bepaald.

Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Twenterand en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen. Voor het aangrenzende gebied voor de nieuwbouw van Roelofs is reeds een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld (Beeldkwaliteitsplan Brede School + Roelofs, oktober 2011).

Voor het gehele gebied van Kroezenhoek West wordt een beperkte regulering van de beeldkwaliteit gevoerd met uitzondering van een drietal gebieden. Deze gebieden zijn beeldbepalend voor het hele bedrijventerrein en voor het aanzien van Den Ham. Het betreft de zone met woonwerkwoningen, de zijde grenzend aan de locatie van Roelofs en de zuidelijke planrand. Voor deze gebieden zijn aanvullende eisen geformuleerd.

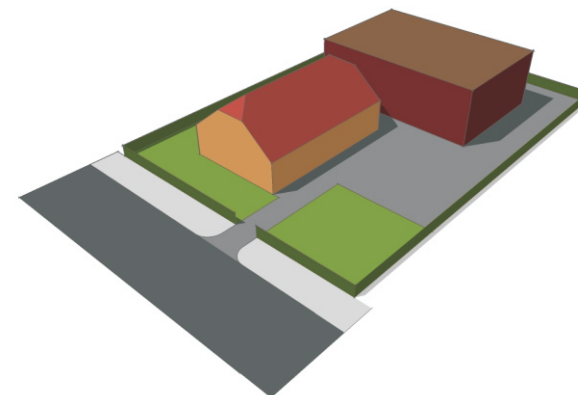


Afbeelding: zones beeldkwaliteit

DE WOONWERKWONINGEN

De noordrand van het plangebied, met woonwerkwoningen, is beeldbepalend voor het plangebied vanaf de Vriezendijk. Om hier een ruimtelijk samenhangende zone met individuele herkenbaarheid te creëren is een aantal beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Algemeen	De woningen zijn individueel herkenbaar en hebben een, ten opzichte van elkaar verschillende uitstraling;
Situering, oriëntatie en rooilijn	De voorgevelrooilijn van de woningen is verspringend ten opzichte van elkaar;
	De bedrijfsbebouwing ligt achter de achtergevelrooilijn;
Massa en hoogte	De woningen zijn éénlaags met kap;
Vormgeving en uitstraling	De woningen hebben een eenvoudige (rechthoekige) hoofdvorm met een langskap;
	De bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige opbouw, qua uitstraling passend bij de woning;
Materialisatie en kleur	De gevels van de woningen zijn van baksteen, in gedekte tinten. De kap van de woningen is met pannen bekleedt;
	De bijgebouwen hebben een gedekt en natuurlijk kleurgebruik;
Buitenruimte	Het voorste deel van het erf wordt groen ingericht;
	De erfgrenzen -zowel naar de openbare ruimte als het voor de voorgevelrooilijn liggende deel van de erfgrenzen- worden beplant met beukenhagen;



afbeelding: schema kavelinrichting



afbeeldingen: referentiebeelden woonwerkwoningen

WESTRAND KROEZENHOEK WEST

De westrand van het plangebied is zichtbaar vanaf de Marleseweg, met name in het doorzicht tussen het kantoor en de werkplaatsen van Roelofs. Beeldkwaliteitscriteria dragen zorg voor een relatie tussen de nieuwbouw en inrichting van Roelofs en de ontwikkeling van Kroezenhoek West.

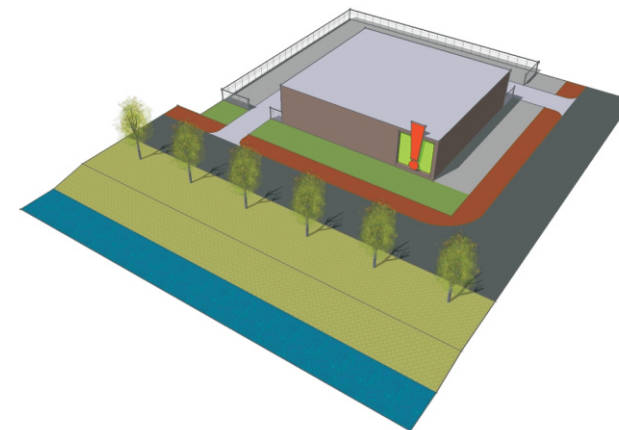
De randvoorwaarden voor de locatie Roelofs leiden tot een moderne interpretatie van de karakteristieke boerderijen in de omgeving, zowel qua inrichting (gebouwsituering en erfbeplanting) als qua uitstraling (duurzaamheid, raakvlakken aan de boerderijvorm). Het is wenselijk dat de bebouwing aan de westrand van Kroezenhoek West aansluit bij het bovenstaande beeld van locatie Roelofs, dit geldt voor die locaties waarbij de bebouwing zichtbaar is vanaf de Marleseweg, met name ter hoogte van het parkeerterrein van Roelofs.

Algemeen	De bedrijfsgebouwen vormen een beeldbepalende achtergrond voor de bebouwing van Roelofs;
Situering en oriëntatie	De bouwmassa's worden dusdanig georiënteerd, dat er landschappelijk beeld ontstaat gezien vanaf de Marleseweg;
Massa en hoogte	De bebouwing is voorzien van een kap;
Vormgeving en uitstraling	De bebouwing heeft een eenvoudige (rechthoekige) hoofdvorm met een lage gootlijn en een langskap;
	De uitstraling van de bebouwing heeft subtiele raakvlakken met de vormgeving van schuren en bijgebouwen bij boerderijen;
Kleur	De bijgebouwen hebben een gedekt en natuurlijk kleurgebruik;
Buitenruimte	De erfscheiding en de inrichting van de ruimte tussen de bebouwing worden landschappelijk aangelegd en krijgen een verzorgd uiterlijk.

ZUIDKANT KROEZENHOEK WEST

Het aanzicht op het bedrijventerrein vanaf de Marleseweg wordt bepaald door de zuidrand van het plan. Omdat de afstand tussen beschouwer en object groot is gaat het om het globale beeld van de samenhangende rij.

Algemeen	De bedrijfsgebouwen hebben van afstand een duidelijke samenhang en zijn van dichtbij individueel onderscheidend;
Situering, orientatie en rooilijn	De gebouwen staan in dezelfde rooilijn;
	De gebouwen zijn op het zuiden georiënteerd;
Massa en hoogte	De bedrijfsbebouwing heeft een plat dak;
Vormgeving en uitstraling	De bedrijfsbebouwing heeft een goed herkenbare en rustige uitstraling;
	Een deel van de gevel van het gebouw wordt dusdanig opvallend vormgegeven dat het de identiteit van het gebouw bepaald;
	Als er een meerlaags deel is dan dient dat opvallend en afwijkend van de rest van het gebouw te worden vormgegeven;
Materialisatie en kleur	De gevels van het bedrijfsgebouw zijn in gedekte kleuren;
	Uitzondering is het opvallende accent op een deel van de gevel, dit mag uitbundig van kleur zijn.
Buitenruimte	De inrichting van de terreinen aan de voorzijde (zuidzijde) is representatief en groen.



afbeelding: schema kavelinrichting

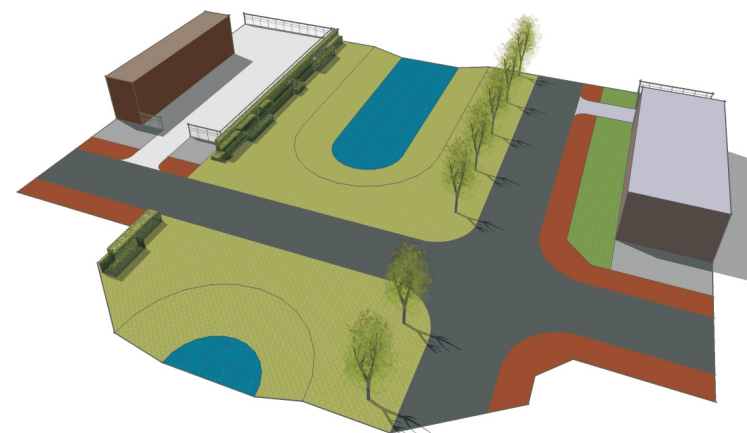


*afbeeldingen: referentiebeelden
bedrijfsgebouwen*

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte van het bedrijventerrein Kroezenhoek West is ten eerste functioneel. De sfeer van de inrichting is dan ook sober en doelmatig. Maar gelijktijdig zijn er overgangen naar het landschap van de Linderbeek en de inrichting van de centrale as.

Algemeen	De inrichting is sober en doelmatig met een beperkt palet aan inrichtingselementen;
Materialisatie	De bestrating is gesloten (asfalt);
	De rabatstroken zijn daar waar ze grenzen aan uitgeefbaar terrein bestraat met een grijze betonstraatsteen;
	De rabatstroken zijn daar waar ze grenzen aan openbare ruimte (grasveld - plantsoen) ingezaaid met gras;
Inrichting groene ruimte	De oevers van het water aan de zuidzijde worden duurzaam ingericht als plas-dras oevers;
	De beplanting is inheems, voor de bomenrij valt te denken aan Esdoorns of Beuken;
	Aan het uiteinde van de centrale as wordt een verblijfsplek ingericht, de gebruikte materialen zijn duurzaam en natuurlijk;
	Aan de oostzijde van de centrale as wordt een struikenrij aangeplant, gedacht wordt aan inheemse struiken als meidoorn of sleedoorn.



afbeelding: schema inrichting centrale as



afbeelding: referentiebeelden groene elementen

