
BEDRIJVENTERREIN ZENKELDAMSHOEK GOOR

BEELDKWALITEITPLAN

CONCEPT 06-07-2021
IN OPDRACHT VAN ZENKELDAMSHOEK BEHEER
PROJECTNR 1114514.02

RHO ADVISEURS

INLEIDING

In de kern Goor wordt het bedrijvenpark Zenkeldamshoek gerealiseerd. Dit bedrijvenpark wordt ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Zenkeldamshoek, een samenwerkingsverband van de gemeente Hof van Twente en BNG Gebiedsontwikkeling. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'buitengebied' van de gemeente Hof van Twente en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Juridisch kader

De gemeente Hof van Twente heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota Hof van Twente 2012. De ontwikkeling van het plangebied naar een bedrijventerrein is hierin niet voorzien. Voor de gewenste ontwikkeling is een nieuw specifiek welstandskader wenselijk. In 2003 is eerder een beeldkwaliteitsplan voor het gehele bedrijventerrein Zenkeldamshoek opgesteld. Waar het kan wordt hier op aangesloten, waar het nodig is wordt er van afgeweken. Dit beeldkwaliteitplan vervangt hiermee de bestaande welstandsnota en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de planlocatie plaatsvinden.

Criteria

Dit beeldkwaliteitplan geeft een meer concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten voor het plangebied. Het sluit daarbij aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er worden duidelijke criteria gegeven voor de bebouwing en welke ambitie voor de inrichting van de aansluiting op de openbare ruimte wordt voorgestaan. Het kwaliteitsdocument is opgesteld met als doel om :

- een aantrekkelijk woon- en bedrijfsmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van bestemmingsplanregels. Dat wil zeggen: ze zijn bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is. In de planregels van het bestemmingsplan wordt een koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitplan waardoor deze ook juridisch wordt geborgd in de planregels.

Plangebied

Entersestraat

Zomerweg

LIGGING PLANGEBIED



Entersestraat

Provinciale weg N347

Zomerweg

Zenkeldamshoek
fase 2

Klavermaten

Zenkeldamshoek
fase 1

Dammaten

Zomerweg

Bebouwde kom Goor

PLANGEBIED IN BEELD



De rotonde op de Zomerweg met rechts de aansluiting op het plangebied



Huidig beeld aan de Zomerweg, aan weerszijden begeleid door een rij beuken. Rechts het plangebied van de zomerweg gescheiden door een kavelsloot.



Huidig beeld aan de Enteresestraat, rechts het plangebied.



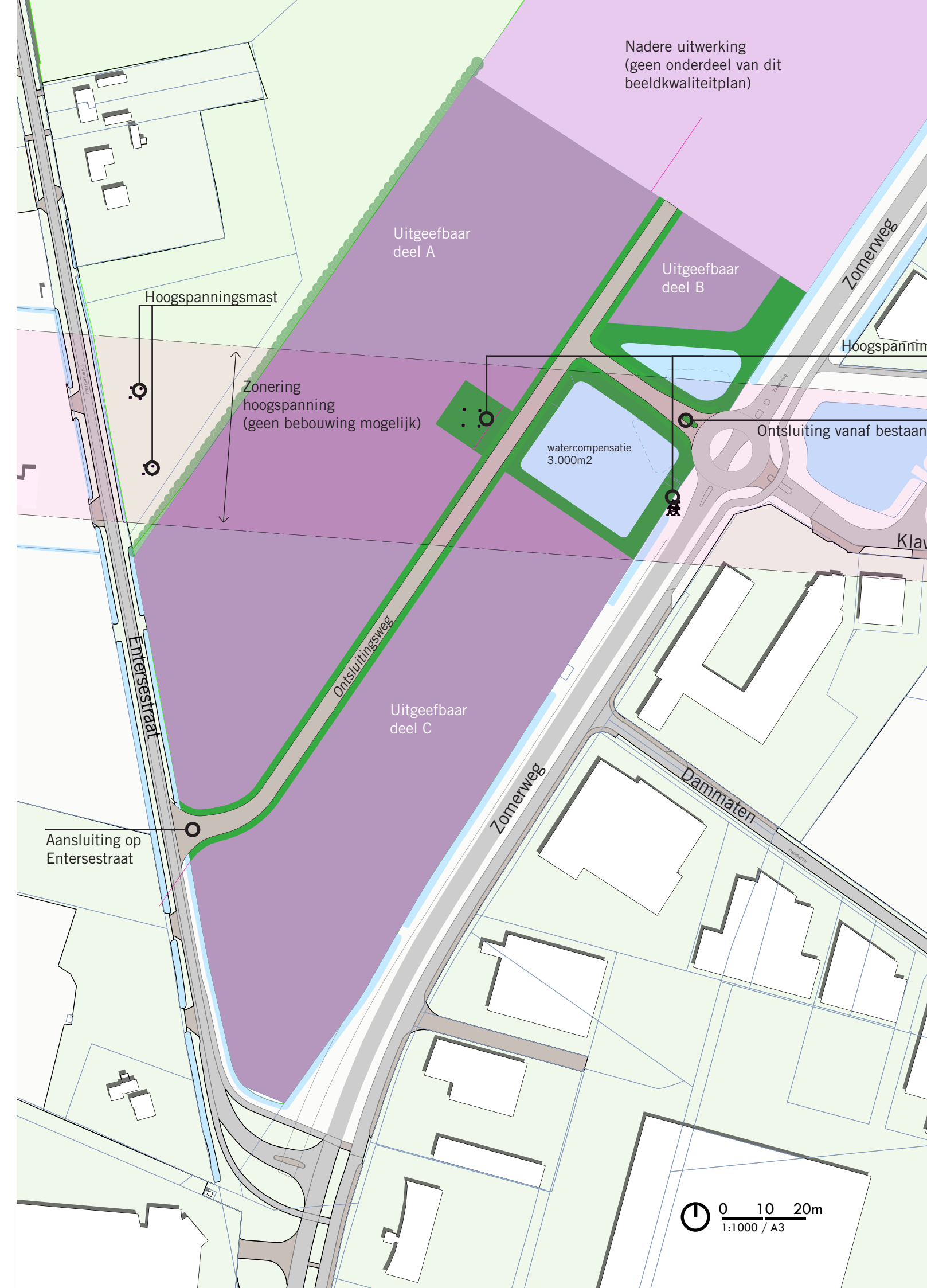
De kruising Zomerweg / Enteresestraat, met op de achtergrond de zuidwest punt van het plangebied

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het bedrijventerrein Zenkeldamshoek fase 2 bestaat uit een wigvormig perceel ingeklemd tussen de Zomerweg aan de oostzijde en de Entersestraat aan de westzijde. De Zomerweg is de toegangsweg van Goor en loopt door tot in de stad. De Entersestraat is een 60km/h ontsluitingsweg en loopt door het buitengebied richting Enter.

Aan de oostzijde van de Zomerweg ligt de eerste fase van het bedrijventerrein Zenkeldamshoek. Door middel van een rotonde aan de Zomerweg wordt dit deel van het bedrijventerrein ontsloten. Zenkeldamshoek Fase 2 waar dit beeldkwaliteitsplan betrekking op heeft, wordt eveneens ontsloten vanaf deze rotonde en sluit hiermee aan op Fase 1. Dwars over het gebied loopt een zonering voor hoogspanningsleidingen die op het kaartbeeld hiernaast is aangeduid. Binnen deze zonering is bebouwing niet mogelijk. Om die reden is in het stedenbouwkundig plan de keuze gemaakt om de benodigde watercompensatie binnen deze zone te realiseren nabij de entree. Naast de noodzaak voor watercompensatie is het behouden en benutten van de bestaande groenstructuur en het bestaande slotenpatroon ook essentieel ten behoeve van instandhouding van de aanwezige flora en fauna.

Vanaf de rotonde wordt het gebied ontsloten, door middel van een T-splitsing wordt aangesloten op de interne ontsluitingsweg. De positie van weg is bepaald door de hoogspanningsmast die midden in het gebied staat. De ontsluitingsweg loopt daardoor niet helemaal midden door het gebied. Aan de westzijde van het gebied sluit de ontsluitingsweg aan op de Entersestraat. Op deze manier ontstaan bouwvelden van respectievelijk 40m diep aan de zuidkant van de ontsluitingsweg en 50 diep aan de noordkant van de weg. Deze bouwvelden kunnen afhankelijk van de vraag uit de markt worden ontwikkeld en verdeeld in bedrijfskavels.



BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

In dit beeldkwaliteitsplan worden twee deelgebieden onderscheiden, aan de westzijde en oostzijde van de interne ontsluitingsweg. Voor de deelgebieden gelden deels verschillende eisen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt hoe wordt omgegaan met de uitstraling aan de randen van het gebied; de Zomerweg en de Entersestraat. Op het kaartbeeld hiernaast is dit onderscheid in gebieden en randen weergegeven.

DEELGEBIED OOST

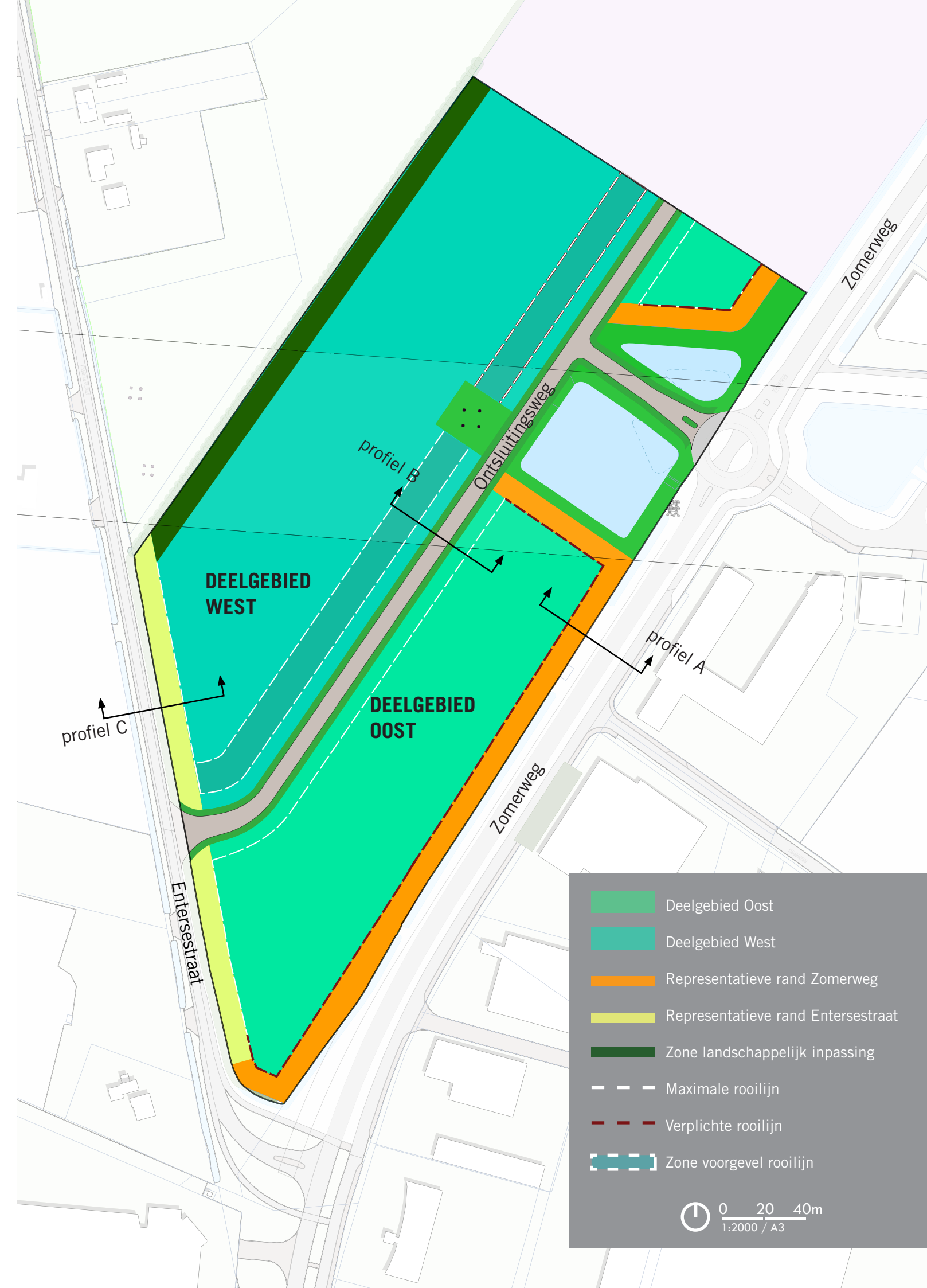
De Zomerweg is de toegangsweg van Goor en vormt de entree tot de stad vanaf de provinciale weg N347. Het beeld van de Zomerweg dat nagestreefd wordt, is die van een krachtig groen element met als achtergrond hoogwaardige bedrijfsbebouwing. Aan beide zijden van de Zomerweg is een groenstrook aanwezig met een bomenrij. De beukenbomen zijn zodanig gepositioneerd dat de achtergelegen bebouwing zichtbaar is en blijft. Een kavelsloot vormt de grens van het plangebied aan de zomerweg.

De bedrijfsbebouwing staat in een verplichte rooilijn aan de zijde van vanaf de zomerweg. De bebouwing staat parallel aan de Zomerweg en heeft aan de kant van de Zomerweg een hoogwaardige eigentijdse uitstraling, waarvan de representatieve kant naar de Zomerweg is gekeerd. Aan deze zijde worden geen hekwerken geplaatst, de rand van het perceel wordt begrenst met een halfhoge haag waardoor een eenduidig beeld wordt nagestreefd en het groene karakter aan de Zomerweg wordt versterkt. De bedrijfspercelen zijn toegankelijk aan de andere zijde, vanaf de ontsluitingsweg die centraal door het bedrijventerrein loopt. Aan deze zijde vindt ook het laden en lossen plaats, eventuele buitenopslag, het parkeren en de overige zichtbare bedrijfsmatige activiteiten. De Zomerweg is de representatieve rand, de binnenweg is waar de bedrijvigheid plaatsvindt.

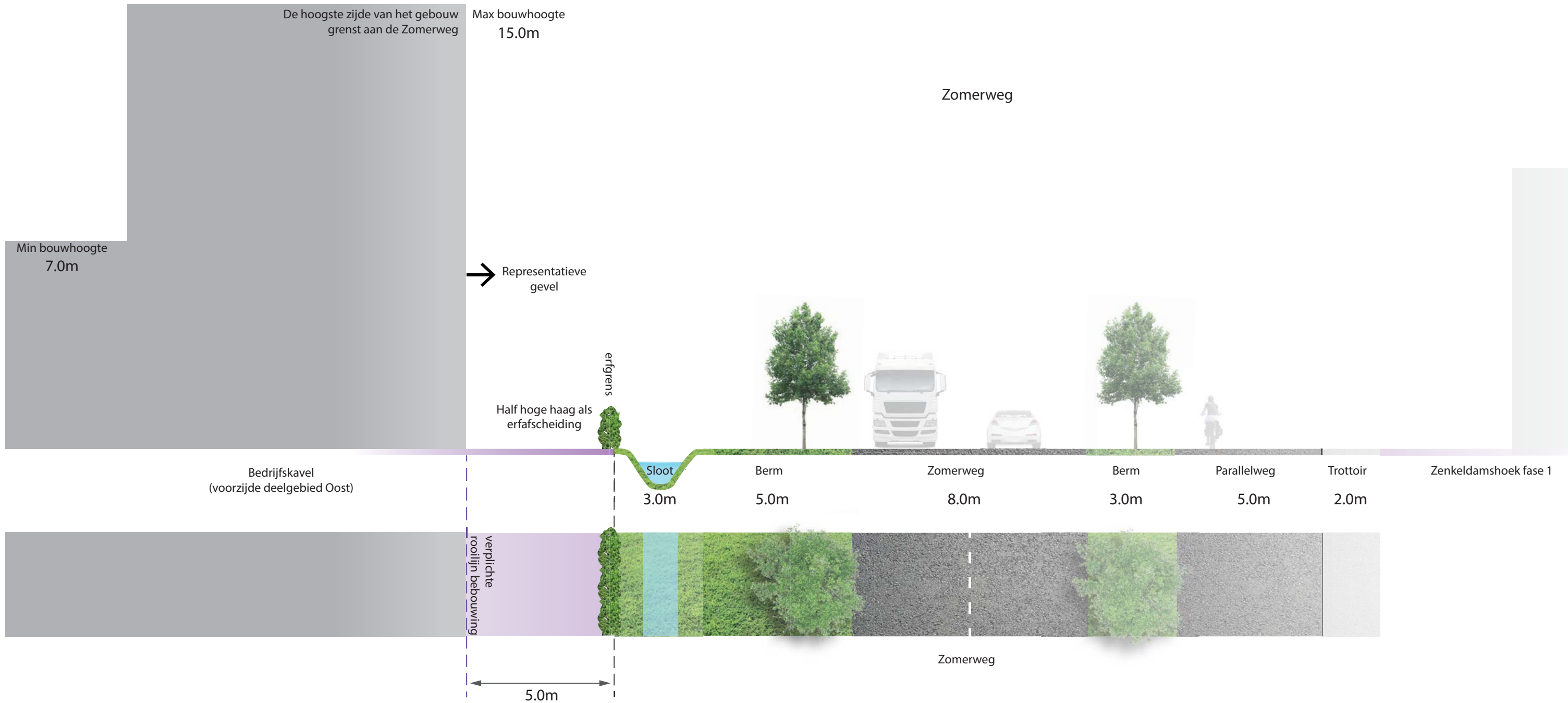
DEELGEBIED WEST

Het deelgebied aan de noordzijde van de ontsluitingsweg De Entersestraat vormt een onderdeel van het overgangsgedebied naar de Boven Regge met zijn doorzichten naar de stuwval van Markelo. De uitstraling van deze zone is te karakteriseren als 'lommerrijk'. Deze uitstraling zal gehandhaafd blijven en waar mogelijk worden versterkt. Langs de Entersestraat dient de bedrijfsbebouwing aan te sluiten bij de maat, schaal en kleur van de bestaande bebouwing aan de Entersestraat. De bedrijfsbebouwing wordt ontsloten vanaf de binnenweg. Aan de zijde van de Entersestraat staat de bedrijfsbebouwing met de representatieve zijde naar de weg, echter is aan deze zijde geen sprake van een verplichte rooilijn waardoor bebouwing op een efficiënte manier op het perceel gepositioneerd kan worden. Aan de ontsluitingsweg is sprake van een zone waarbinnen de voorgevel gepositioneerd moet worden, waardoor een helder beeld ontstaat maar flexibiliteit mogelijk blijft. Aan de westzijde is een zone opgenomen waar opgaande beplanting moet worden gerealiseerd om de landschappelijke inpassing te waarborgen.

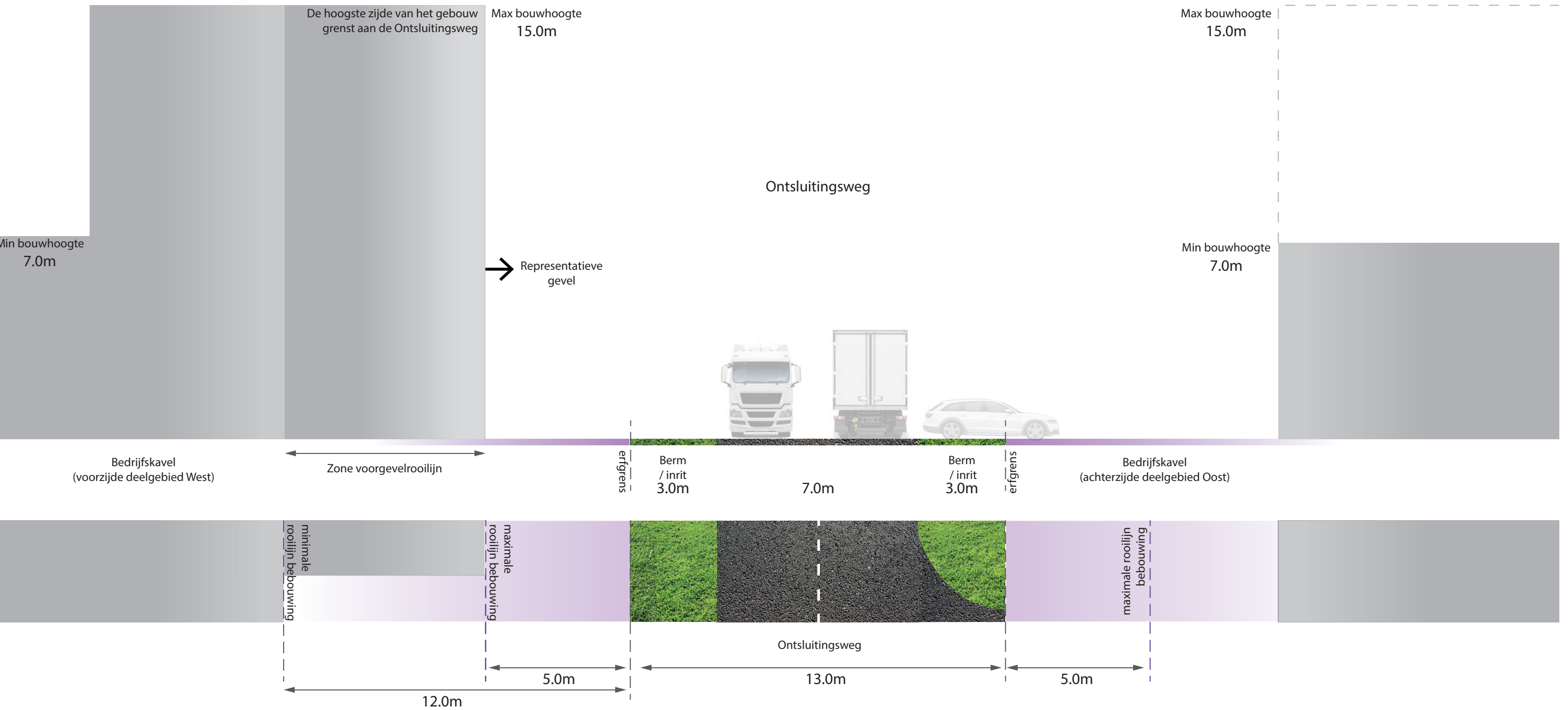
Op de volgende pagina's wordt bovenstaande aan de hand van profielen verduidelijkt en worden per deelgebied de welstandscriteria en richtlijnen per onderdeel beschreven.



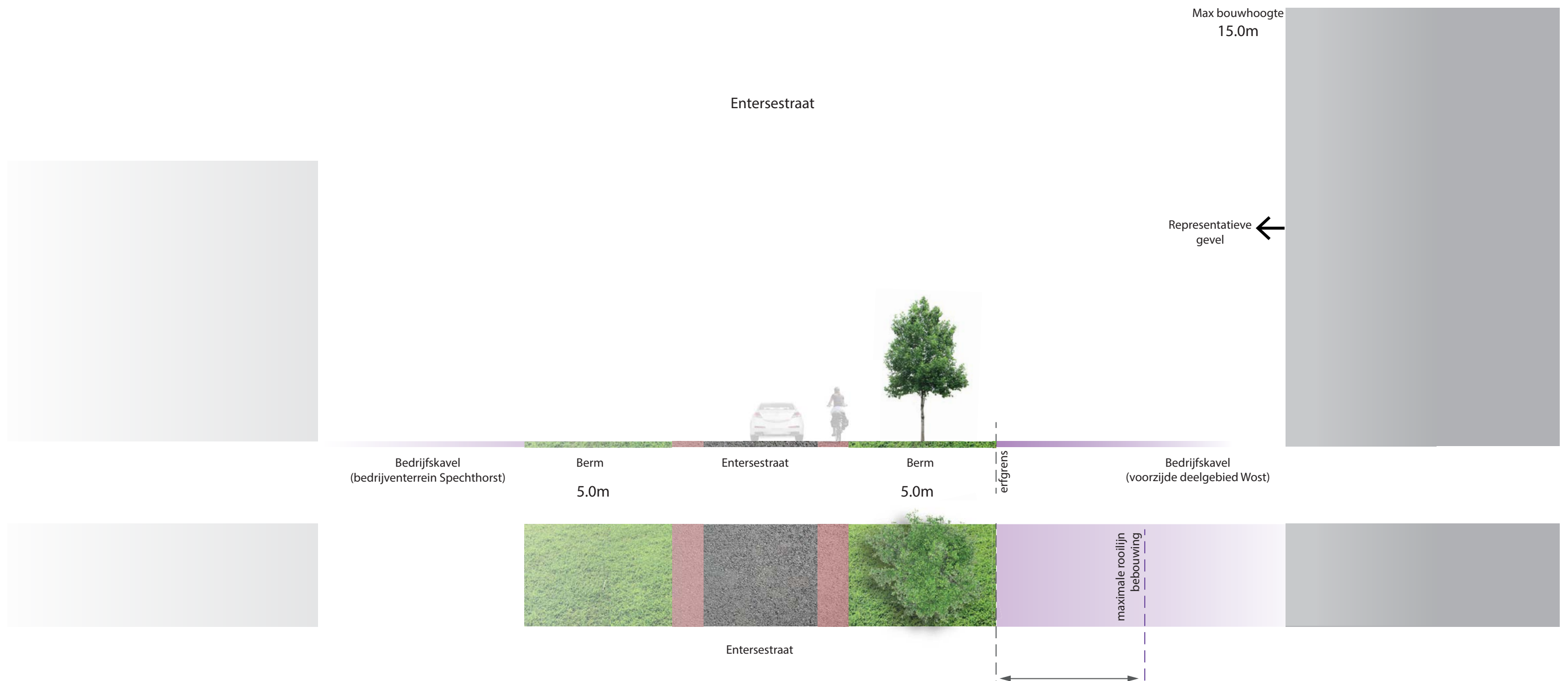
PROFIEL A - ZOMERWEG



PROFIEL B - ONTSLUITINGSWEG



PROFIEL C - ENTERSESTRAAT



WELSTANDSCRITEIA DEELGEBIED OOST

BEDRIJFSKAVELS

REGELS EN RICHTLIJNEN

Typologie

Er wordt een ritmisch bebouwingsbeeld nagestreefd bestaande uit een reeks afwisselend solitaire bedrijfsbebouwing.

Uitstraling

Een gebouw is vormgegeven met een eigentijdse hoogwaardige architectuur en heeft een representatieve uitstraling aan de Zomerweg.

Vorm en omvang gebouw

De maximale hoogte is conform het bestemmingsplan 15 meter. De hoogste zijde van het gebouw grenst aan de Zomerweg, lagere bebouwingsdelen liggen achter de voorgevel. De minimale hoogte is 7 meter.

Dak

Het dak is plat.

Materialisering

Er worden natuurlijke materialen toegepast zoals hout, glas, beton, steen en staal. Het gebouw bestaat uit maximaal twee hoofdmaterialen en heeft een eenduidige uitstraling.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat uit aardse tinten, antraciet, of de onbewerkte kleur van het materiaal, zoals hout.

Reclameuitingen

Reclame-uitingen zijn ingetogen en zijn zowel qua voorkomen, maatvoering en kleurgebruik onderschikt aan het hoofdgebouw, en zijn meeontworpen met het gebouw.

Bebouwingsaccenten

Bebouwingsaccenten in materialisering en kleurgebruik zijn ondergeschikt aan het geheel, het gebouw wordt als één geheel ontworpen.

Terreininrichting

De terreininrichting bestaat uit open verharding. Asphalt is niet toegestaan mits de bedrijfsvoering niet anders toelaat. Aan de representatieve zijde is een groene inrichting het wensbeeld. Per perceel is één inrit toegestaan.

Parkeren

Het parkeren gebeurt aan de zijde van de ontsluitingsweg of tussen de bebouwing, minimaal 10 meter achter de verplichte rooilijn. Parkeren is niet zichtbaar vanaf de Zomerweg en wordt indien noodzakelijk door middel van een beukenhaag aan het zicht onttrokken.

Erfafscheiding

De erfafscheiding bestaat aan de representatieve zijde uit aan halfhoge beukenhaag. Aan de niet-representatieve zijde is een zwart hekwerk tevens mogelijk, al dan niet in combinatie met een beukenhaag.



WELSTANDSCRITEIA DEELGEBIED WEST

BEDRIJFSKAVELS

REGELS EN RICHTLIJNEN

Typologie

Er wordt een ritmisch bebouwingsbeeld nagestreefd bestaande uit een reeks afwisselend solitaire bedrijfsbebouwing.

Uitstraling

Een gebouw heeft een representatieve uitstraling aan de Entersestraat en aan de Ontsluitingsweg.

Vorm en omvang gebouw

De maximale hoogte is conform het bestemmingsplan 15 meter. De hoogste zijde van het gebouw grenst aan de Entersestraat en / of aan de Ontsluitingsweg, lagere bebouwingsdelen liggen achter de voorgevel. De minimale hoogte is 7 meter.

Dak

Het dak is plat.

Materialisering

Er worden natuurlijke materialen toegepast zoals hout, glas, beton, steen en staal. Het gebouw bestaat uit maximaal twee hoofdmaterialen en heeft een eenduidige uitstraling.

Kleurgebruik

Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat uit aardse tinten, antraciet, of de onbewerkte kleur van het materiaal, zoals hout.

Reclameuitingen

Reclame-uitingen zijn ingetogen en zijn zowel qua voorkomen, maatvoering en kleurgebruik onderschikt aan het hoofdgebouw, en zijn meeontworpen met het gebouw.

Bebouwingsaccenten

Bebouwingsaccenten in materialisering en kleurgebruik zijn ondergeschikt aan het geheel, het gebouw wordt als één geheel ontworpen.

Terreininrichting

De terreininrichting bestaat uit open verharding. Asfalt is niet toegestaan mits de bedrijfsvoering niet anders toelaat. Per perceel is één inrit toegestaan.

Parkeren

Het parkeren gebeurt bij voorkeur achter of tussen de bebouwing, maar is mogelijk aan de voorzijde van het gebouw aan de Ontsluitingsweg.

Erfafscheiding

De erfafscheiding bestaat aan de representatieve zijde uit een halfhoge beukenhaag of een zwart hekwerk. De zijde van het perceel die grenst aan de westgrens van het plangebied en daarmee aan het open landschap, krijgt een groene invulling in de vorm van een 5 meter brede groenstrook met opgaand groen waardoor de buitenopslag, het parkeren, en de bedrijfsmatige activiteiten aan het zicht worden onttrokken.



INSPIRATIE DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Dit hoofdstuk is bedoeld ter inspiratie, niet als harde eis voor bedrijven. Voor het duurzaam inrichten van het bedrijventerrein zijn er enkele duurzaamheidsprincipes van toepassing. Deze principes hebben te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen.

DUURZAAM BOUWEN

Bij het ontwerp van het gebouw dient de architect rekening te houden met de duurzaamheid van het gebouw. Enkele manieren waarop duurzaam gebouwd kan worden:

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt als het opwekt (energie neutraal), door bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Het intensiever of meervoudig gebruik van gebouwen.
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.

DUURZAME INRICHTING EN KLIMAATADAPTIEF ONTWERP

Met de inrichting van het bedrijventerrein wordt een groenstructuur gewaarborgd aan de randen van het gebied. Aan de oost- en westzijde bestaat deze uit de groene ruimte voor de bedrijfsbebouwing en aan de noordzijde bestaat deze uit de zone voor de landschappelijke inpassing met opgaande beplanting. De entree van het gebied aan de oostzijde krijgt een groen karakter, mede door het toepassen van de waterpartij. Daarnaast krijg de ontsluitingsweg aan weerszijden een groene berm van 3 meter. Op deze wijze wordt er invulling gegeven aan een klimaatadaptief ontwerp. Dit is noodzaak vanwege het veranderende klimaat. Stormen verheugen, regenval intensificeert en veroorzaakt overstromingen. Het kan ook tijdenlang kurkdroog zijn. Het aantal dieren- en insectensoorten neemt af. Door vervuiling, ontbossing en de toename van de CO₂-uitstoot warmt de aarde op. Bomen, struiken, gevelgroen, bloemen en kruiden hebben een koelend effect op de stedelijke omgeving. Ze nemen veel hitte weg, dringen het energieverbruik terug en nemen CO₂ op voor productie van zuurstof. Daarnaast vertraagt groen de regenwaterafvoer, het is biodiversiteitsverhogend en heeft een positief effect op de gezondheid en het welzijn van mensen. Om dit te bewerkstelligen worden de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met een open verharding op de ondergrond waardoor de ondergrond het regenwater snel absorbeert.
- Zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen wordt op het dak opgelost.
- Er wordt tevens ingezet op zichtbare duurzaamheidsmaatregelen, zoals groene gevels.
- Ook het aanbrengen van groene daken levert een bijdrage aan de wateropvang en -afvoer en kan ingezet worden voor watercompensatie.

DUURZAAM BEHEREN

Ook het beheer van (industrie)terreinen kan op een duurzame manier. Al bij de aanleg en de ontwikkeling van het bedrijvenpark moet worden nagedacht over het beheer. Er kan hierbij gedacht worden aan bijvoorbeeld parkmanagement. Dit is een samenwerkingsverband om het beheer op het bedrijvenpark goed te regelen. Denk hierbij aan afvalstromen en hergebruik op het terrein, gebruik van grijs water en gezamenlijke inkoop van duurzame grondstoffen en producten.



RHO ADVISEURS

