

# Beeldkwaliteitsplan

## Zenkeldamshoek herziening fase 2b

Bedrijventerrein | Goor

15 juni 2023 | Gemeente Hof van Twente





De Kleine Campus  
Statenlaan 8  
6828 WE Arnhem  
info@oostzee.nl  
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser  
Landschapsontwerper  
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

## OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan  
dat inspeelt op  
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.

## INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Stedenbouwkundig plan</b>	<b>11</b>
<b>Beeldkwaliteit deelgebieden</b>	<b>13</b>
<b>Welstandscriteria deelgebied oost</b>	<b>23</b>
<b>Welstandscriteria deelgebied west</b>	<b>25</b>
<b>Inspiratie duurzaamheid en energie</b>	<b>26</b>



## INLEIDING

Bedrijvenpark Hof van Twente heeft het voornemen het rechthoekige bedrijfskavel (circa 4 hectare) opnieuw te ontwikkelen (herziening fase 2b).

### 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. Voor het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Zenkeldamshoek (fase 2) is in 2021 een beeldkwaliteitsplan opgesteld die waar het kan hier op aansluit.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan sluit aan op het beeldkwaliteitsplan uit 2021 zodat er een uniform bedrijventerrein ontstaat. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen op de planlocatie plaatsvinden.

◀ *ligging plangebied*



Huidige beeld aan de Zomerweg, aan weerszijden begeleid door een rij beuken. Links het plangebied van de Zomerweg gescheiden door een watergang



Huidige beeld aan de Zomerweg, aan weerszijden begeleid door een rij beuken. Rechts het plangebied van de Zomerweg gescheiden door een watergang



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



Het plangebied gezien vanaf de afrit van de Provinciale weg N347.

### Criteria

Dit beeldkwaliteitsplan 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 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.

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het bedrijventerrein Zenkeldamshoek 'herziening fase 2b' bestaat uit een rechthoekig perceel ingeklemd tussen de Zomerweg aan de oostzijde, de afrit van de Provinciale weg N347 aan de noordzijde en aan het bedrijventerrein Zenkeldamshoek fase 2 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 2b waar dit beeldkwaliteitsplan betrekking op heeft, wordt eveneens ontsloten via Zenkeldamshoek fase 2 vanaf deze rotonde en sluit hiermee aan op de eerste Fase.

Het behouden en benutten van de bestaande groenstructuren en het bestaande slotenpatroon is belangrijk voor de instandhouding van de aanwezige flora en fauna. De voorgestelde structuren uit fase 2 worden grotendeels doorgezet in het stedenbouwkundig plan zodat er een uniform bedrijfsterrein ontstaat.

Vanaf de rotonde wordt het gebied ontsloten, door middel van een T-splitsing wordt aangesloten op de interne ontsluitingsweg. De positie van de 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 voorlopige bouwvelden van respectievelijk 100m diep aan de westkant van de ontsluitingsweg en 70m diep aan de oostkant van de weg. Deze bouwvelden kunnen afhankelijk van de vraag uit de markt nog worden gewijzigd en verdeeld in bedrijfskavels met andere afmetingen.



## 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, de landschappelijke westzijde en de afrit N347. 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 watergang vormt de grens van het plangebied aan de Zomerweg.

De bedrijfsbebouwing heeft aan deze zijde een verplichte rooilijn vanaf de Zomerweg. De bebouwing staat parallel aan de Zomerweg en heeft aan de kant van de Zomerweg een eigentijdse uitstraling. 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.

### ◀ Beeldkwaliteit deelgebieden

### **Deelgebied west**

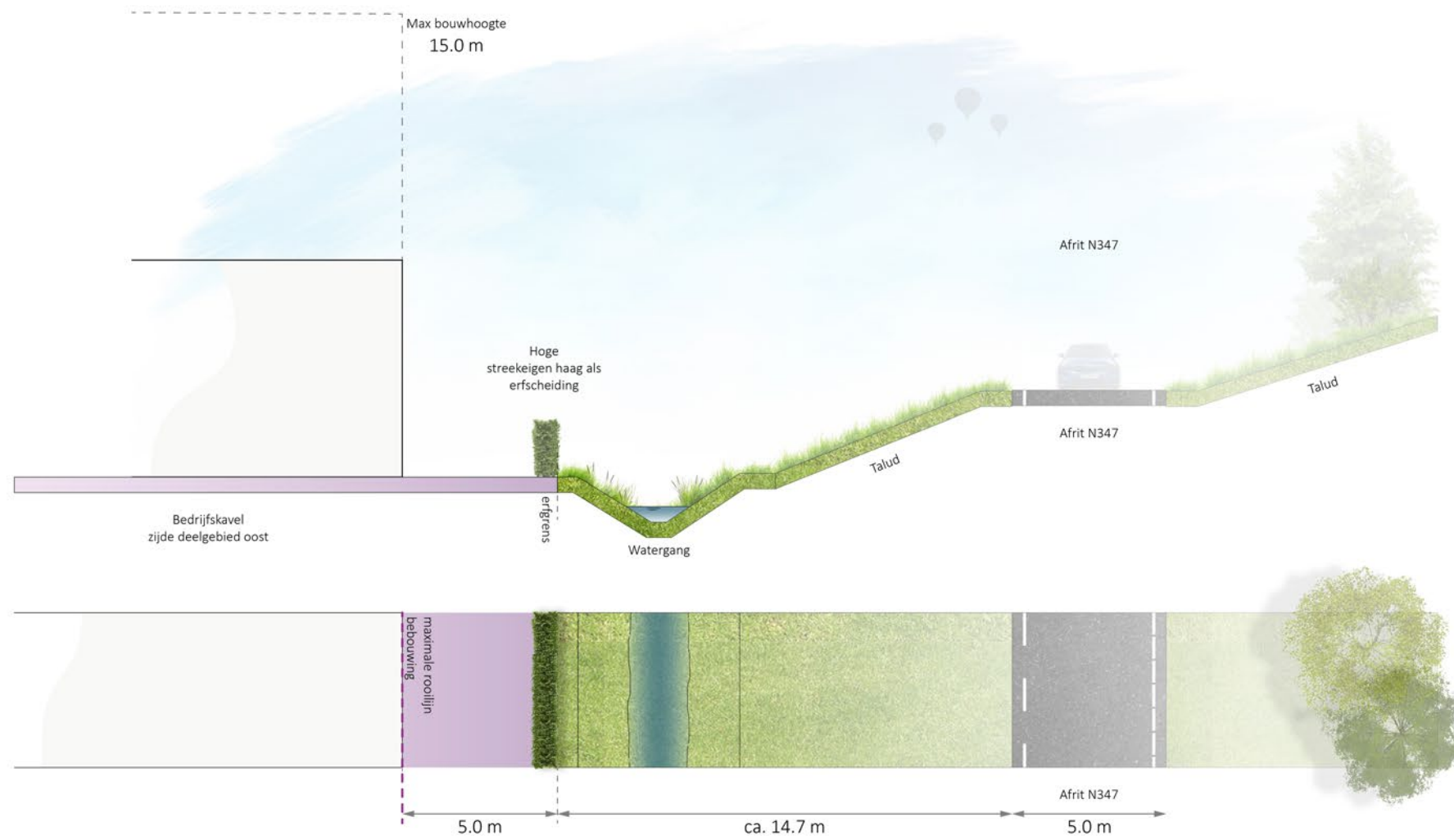
Het agrarisch (buiten)gebied ten westen van het bedrijventerrein vormt een onderdeel van het overgangsgebied naar de Boven Regge met zijn doorzichten naar de stuwwal van Markelo. De uitstraling van deze zone is te karakteriseren als 'lommerrijk'. Deze uitstraling zal gehandhaafd blijven en waar mogelijk worden versterkt.

De bedrijfsbebouwing in het westelijk deel wordt ontsloten vanaf de binnenweg. 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 noordwestzijde is een landschappelijke zone opgenomen waar de watergang doorgetrokken kan worden en een landschappelijke haag wordt gerealiseerd om de landschappelijke inpassing te waarborgen.

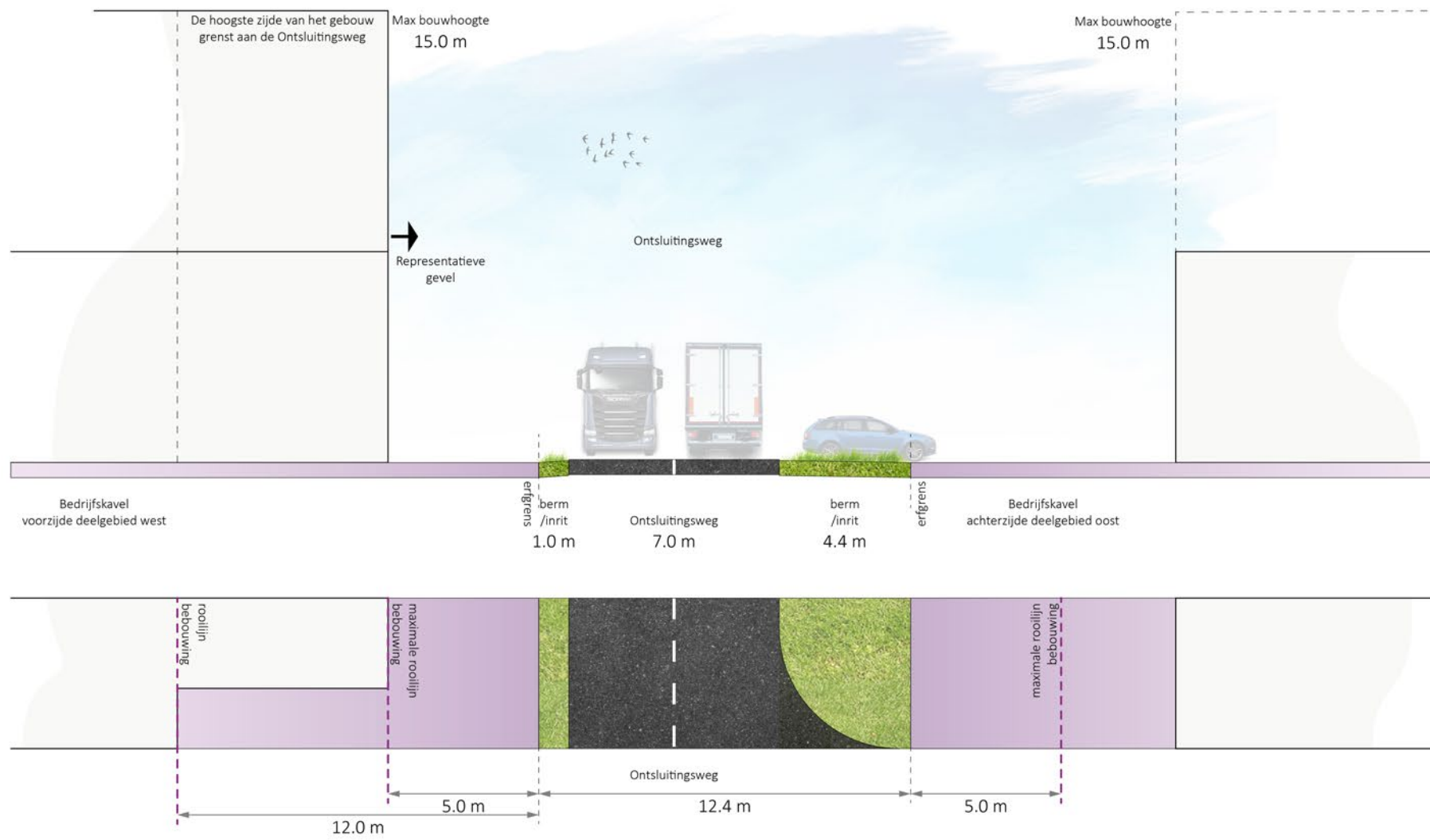
Op de volgende pagina's wordt bovenstaande aan de hand van profielen verduidelijkt en worden per deelgebied de welstandscriteria en richtlijnen per onderdeel beschreven.



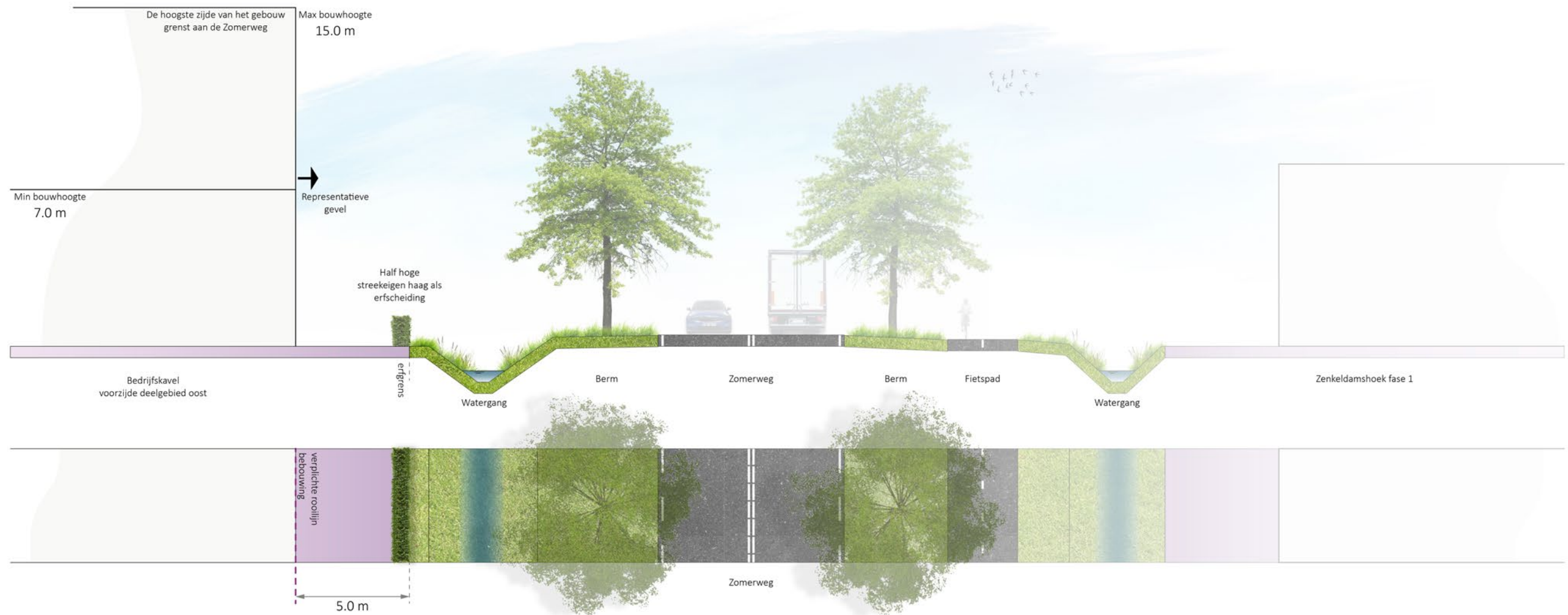
# PROFIEL A-A'



# PROFIEL B-B'



# PROFIEL C-C'



## WELSTANDSCRITERIA DEELGEBIED OOST



### Bedrijfskavels

### Regels en richtlijnen

#### Uitstraling

Een gebouw is vormgegeven met een eigentijdse architectuur en heeft een representatieve eigentijdse uitstraling.

#### Vorm en omvang gebouw

De hoogste zijde van het gebouw grenst aan de Zomerweg, lagere bebouwingsdelen liggen achter de voorgevel. De representatieve gevel bevindt zich in de rooilijn.

#### Materialisering

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

#### Kleurgebruik

Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat uit aardse tinten of antraciet.

#### Reclameuitingen

Reclame-uitingen zijn zowel qua voorkomen, maatvoering en kleurgebruik ingetogen. Geen reclame op het dak.

#### 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.

#### Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en niet voor het gebouw. Dus geen parkeerplaatsen tussen het gebouw en de Zomerweg.

#### Erfafscheiding

De erfafscheiding bestaat aan de representatieve zijde uit een halfhoge haag. Aan de niet-representatieve zijde is een zwart hekwerk tevens mogelijk, al dan niet in combinatie met een haag tenzij beveiliging/afsluiting anders vereist.

## WELSTANDSCRITERIA DEELGEBIED WEST



<b>Bedrijfskavels</b>	<b>Regels en richtlijnen</b>
<b>Uitstraling</b>	Een gebouw heeft een representatieve, eigentijdse uitstraling aan de Ontsluitingsweg.
<b>Vorm en omvang gebouw</b>	De hoogste zijde van het gebouw grenst aan de Ontsluitingsweg, lagere bebouwingsdelen liggen achter de voorgevel. De representatieve gevel bevindt zich in of oriënteert zich op de rooilijn.
<b>Materialisering</b>	Er worden materialen toegepast zoals hout, glas, beton, steen en staal. Het gebouw bestaat uit max. twee hoofdmaterialen en heeft een eenduidige uitstraling.
<b>Kleurgebruik</b>	Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat uit aardse tinten of antraciet.
<b>Reclameuitingen</b>	Reclame-uitingen zijn zowel qua voorkomen, maatvoering en kleurgebruik ingetogen. Geen reclame op het dak
<b>Terreininrichting</b>	De terreininrichting bestaat uit open verharding. Asfalt is niet toegestaan mits de bedrijfsvoering niet anders toelaat.
<b>Parkeren</b>	Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.
<b>Erfafscheiding</b>	De erfafscheiding bestaat aan de representatieve zijde uit een halfhoge haag of een zwart hekwerk tenzij beveiliging/afsluiting anders vereist. De zijde van het perceel die grenst aan de westzijde van het plangebied en daarmee aan het open landschap, krijgt een groene invulling in de vorm van een hoge haag en/of opgaande beplanting bestaande uit streekeigen 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 kan de architect rekening 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. Dit bestaat uit de groene ruimte voor de bedrijfsbebouwing en uit de zone voor landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt het plan rondom omgeven door een waterpartij. Op deze wijze wordt er invulling gegeven aan een klimaat adaptief ontwerp. Dit is noodzaak vanwege het veranderende klimaat. Stormen verheugen, regenval intensiveert en veroorzaakt overstromingen. Het kan ook tijdenlang kurkdroog zijn. Het aantal dieren- en insectensoorten neemt af. Door vervuiling, ontbossing en de toename van de CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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.

# OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan  
dat inspeelt op  
de kwaliteiten van de omgeving

**OOSTZEE**  
ontwerp & omgeving