

Beeldkwaliteitsplan



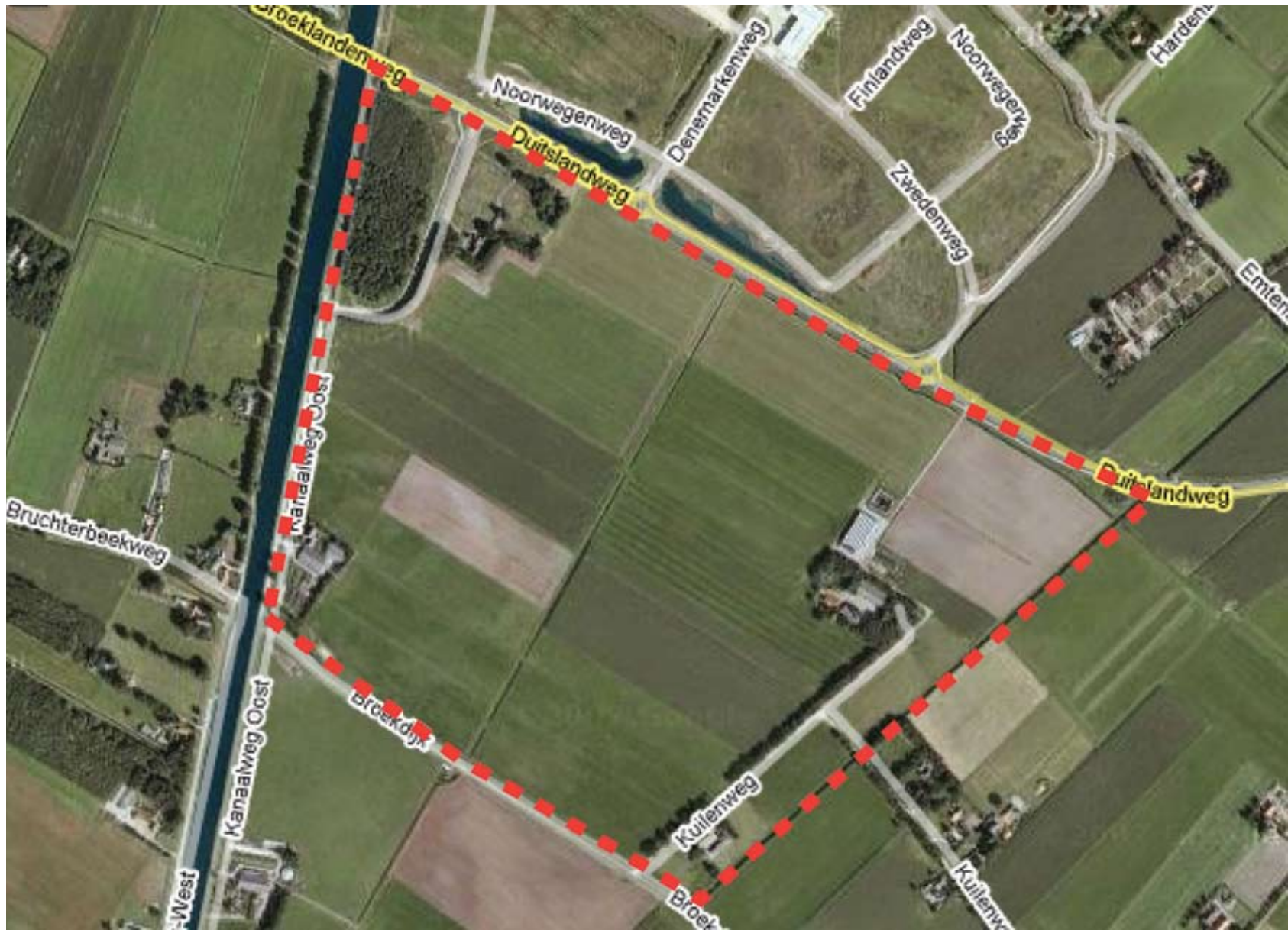
Broeklanden-Zuid, Hardenberg

Gemeente Hardenberg

Grontmij Nederland bv
Arnhem, december 2009

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Planopzet	9
3	Richtlijnen beeldkwaliteit	13
	Welstandscriteria	
-	Zichtzone Duitslandweg	14
-	Beeldbepalende plekken	18
-	Binnengebied	20
	Richtlijnen openbaar gebied	
-	Wegen en bermen	24
-	Groen en water	26
	Verklarende woordenlijst	30



plangebied

1. Inleiding

Het nieuwe bedrijventerrein Broeklanden-Zuid is gelegen ten zuidoosten van de kern Hardenberg. Het terrein ligt ten zuiden van het bedrijventerrein Broeklanden en grenst direct aan het landelijk gebied. Broeklanden-Zuid is samen met Kop van Broeklanden beeldbepalend voor de oostelijke entree van Hardenberg. Vanaf de Duitslandweg zal de bebouwing in Broeklanden-Zuid als eerste gezien gaan worden.

Het streven is om enerzijds een kwalitatief hoogwaardig werk- en leefklimaat te creëren op het terrein zelf en anderzijds een aantrekkelijke overgang te creëren tussen bedrijventerrein en buitengebied. Om dit te kunnen bewerkstelligen is het van belang dat aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit.

Juridische status

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat eisen voor de vormgeving van de nieuwe bedrijfsbebouwing, voor de inrichting van de percelen en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de Welstandsnota en heeft als zodanig de status als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Het plan is een gedeeltelijke wijziging van de gemeentelijke welstandsnota "gemeente Hardenberg voor altijd mooi", d.d. december 2006, vastgesteld d.d. 24 april 2007. Dit is een welstandsnota als bedoeld in art. 12a van de Woningwet.

In dit beeldkwaliteitsplan is onderscheid gemaakt tussen:

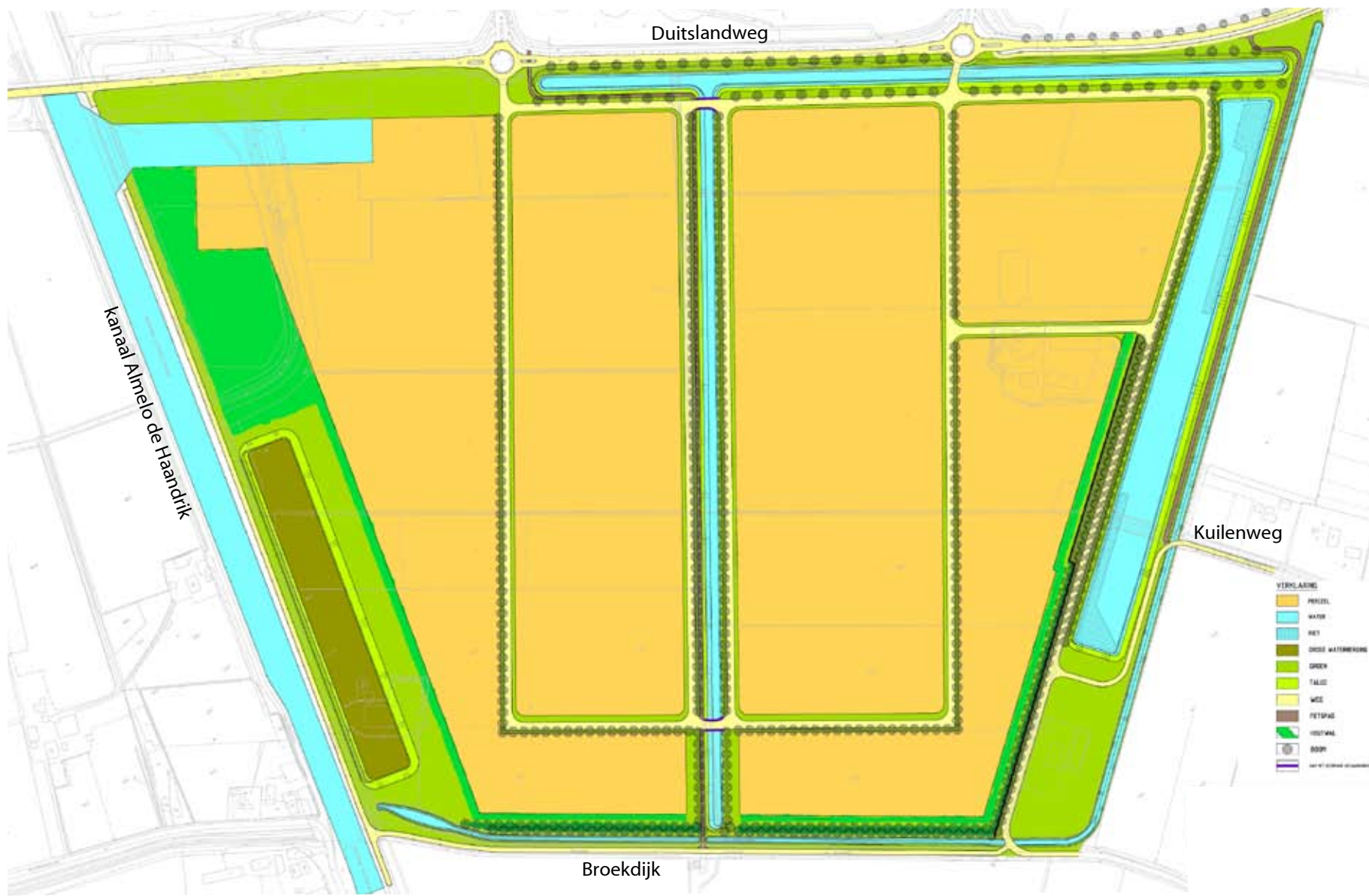
1. Welstandscriteria als bedoeld in art. 12a van de Woningwet;
2. Richtlijnen voor de openbare ruimte.

De Welstandsnota blijft van kracht voor de sneltoetscriteria.

Leeswijzer

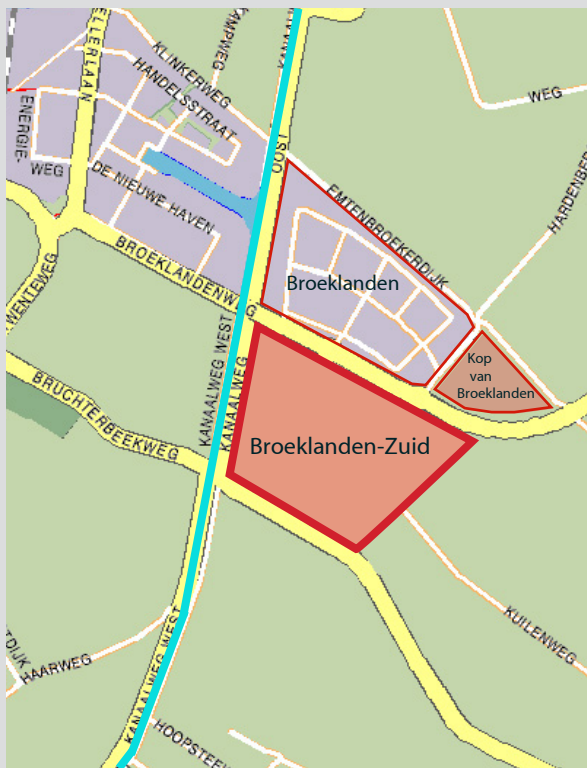
In hoofdstuk 2 komt de planopzet van Broeklanden-Zuid aan de orde.

Hoofdstuk 3 beschrijft de richtlijnen voor de beeldkwaliteit voor de bebouwing en kavels en bevat de richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte. Een verklarende woordenlijst is bijgevoegd.



Stedenbouwkundig plan

2. Planopzet



Ligging plangebied

Situering van het plangebied

Deze locatie sluit direct aan op het bedrijventerrein Broeklanden en het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Kop van Broeklanden. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door het Kanaal Almelo – de Haandrik. De noordzijde van het terrein wordt bepaald door de Duitslandweg. De oost- en zuidzijde worden bepaald door Kuilenweg en Broekdijk. Het bedrijventerrein is circa 50 ha. groot.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein wordt in hoofdzaak bepaald door:

- De robuuste, orthogonale structuur op basis van het bestaande ontginningslandschap
- Een flexibele indeelbaarheid van het bedrijventerrein
- De groene randen als overgang naar het omliggende landschap
- De inpassing in het bestaande landschap
- Water, centraal in het plan en rondom als onderdeel van de groene randen.

Aansluiting bij Broeklanden en Kop van Broeklanden

Tussen Broeklanden, Kop van Broeklanden en Broeklanden-Zuid loopt de Duitslandweg met aan weerszijden brede stroken met groen en water. Dit brede profiel en de verkeersfunctie maken de Duitslandweg de voornaamste, centrale as van het totale bedrijventerrein en dus een belangrijke zichtlocatie.

In aansluiting op Broeklanden en Kop van Broeklanden wordt ook in Broeklanden-Zuid de zone langs de Duitslandweg ingericht als zichtzone. De bedrijven in

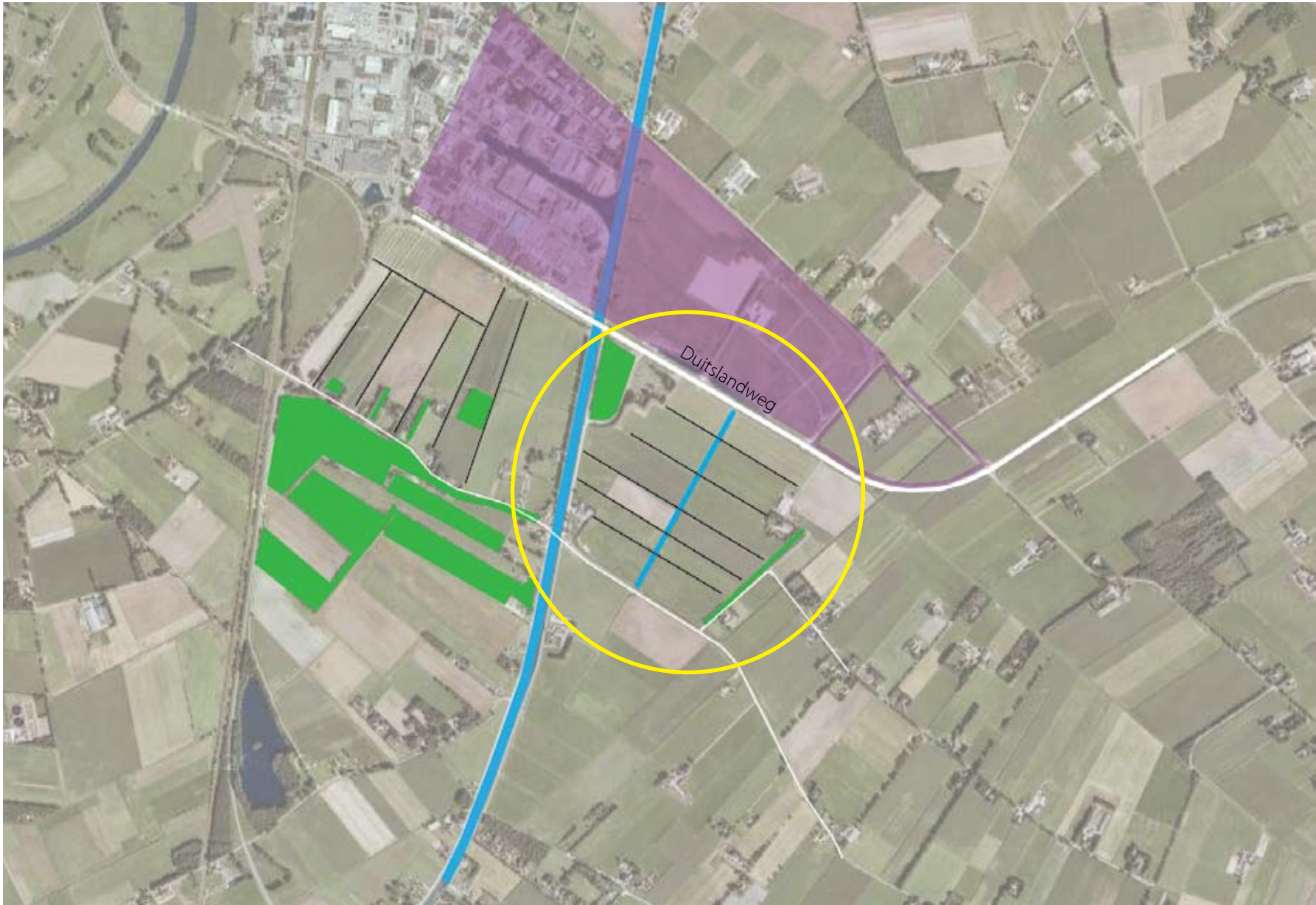
deze zone bepalen het beeld van de oostelijke entree van Hardenberg. De bebouwing dient representatief te worden vormgegeven en is met de voorzijde op de Duitslandweg georiënteerd.

Bedrijven

Het bedrijventerrein zal plaats gaan bieden aan groot-schalige en/of zwaardere bedrijven in de milieucategorie- en 1 t/m maximaal 4. Het terrein zal flexibel en zo efficiënt mogelijk worden ingericht, de verkaveling is flexibel. Er bestaat de mogelijkheid om een insteekhaven aan de zijde van kanaal Almelo – de Haandrik te realiseren.

Inpassing in het landschap

De bestaande landschappelijke elementen zoals de verkavelingsstructuur, waterlopen en boomsingels worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De hoofdopzet (wegen en waterlopen) van het bedrijventerrein zijn afgestemd op de verkavelingsrichting van het onderliggende landschap. Langs de Duitslandweg is een brede groene zone gecreëerd, waarin de waterloop een belangrijk element vormt. De gebouwen staan hierdoor op een ruime en zichtbare afstand van de Duitslandweg. Daarnaast is gekozen voor een beperkte hoogte van de bebouwing aan de oost- en zuidrand. De maximaal toegestane hoogte van de bebouwing bedraagt hier 12 meter. In het overige deel van het bedrijventerrein is een hoogte van 20 meter toegestaan. De overgang van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied wordt vormgegeven door een robuuste, ononderbroken groenzone. Deze varieert in breedte van 32 meter langs de Broekdijk tot 100 meter aan de oostzijde. Daar waar achterkanten grenzen aan deze groenzone wordt een groen scherm bestaande uit een wal met opgaande,



Landschap rond Broeklanden-Zuid



Bomenrij langs de Kuilenweg



Bestaande A-watergang

dichte begroeiing in de groenzone aangelegd. Daarnaast maken nieuwe en bestaande bomenrijen, water en droge retentie onderdeel uit van deze groenzone.

Zodoende wordt een goede overgang van bedrijventerrein naar landelijk gebied gewaarborgd.

De centrale watergang in het plangebied wordt gehandhaafd en verbreed en geeft de aangrenzende bedrijven een extra kwaliteit. Ook langs de Duitslandweg wordt de watergang verbreed. Deze waterpartij heeft niet alleen een bergingsfunctie voor water maar heeft ook een esthetische functie. Aan de oostrand langs de Kuilenweg komt een waterpartij met als functie waterberging.

Tussen het bedrijventerrein en het kanaal komt een groene zone die het bedrijventerrein aan de westkant afschermt en voldoende ruimte tussen de bedrijven en de woningen aan de Bruchterbeekweg waarborgt.

De bestaande boomsingel langs de Kuilenweg in het plangebied blijft gehandhaafd. De boomsingel wordt aangevuld met enkele nieuwe bomen om een aaneengesloten scherm van Duitslandweg tot de Broekdijk te creëren.

Ontsluiting

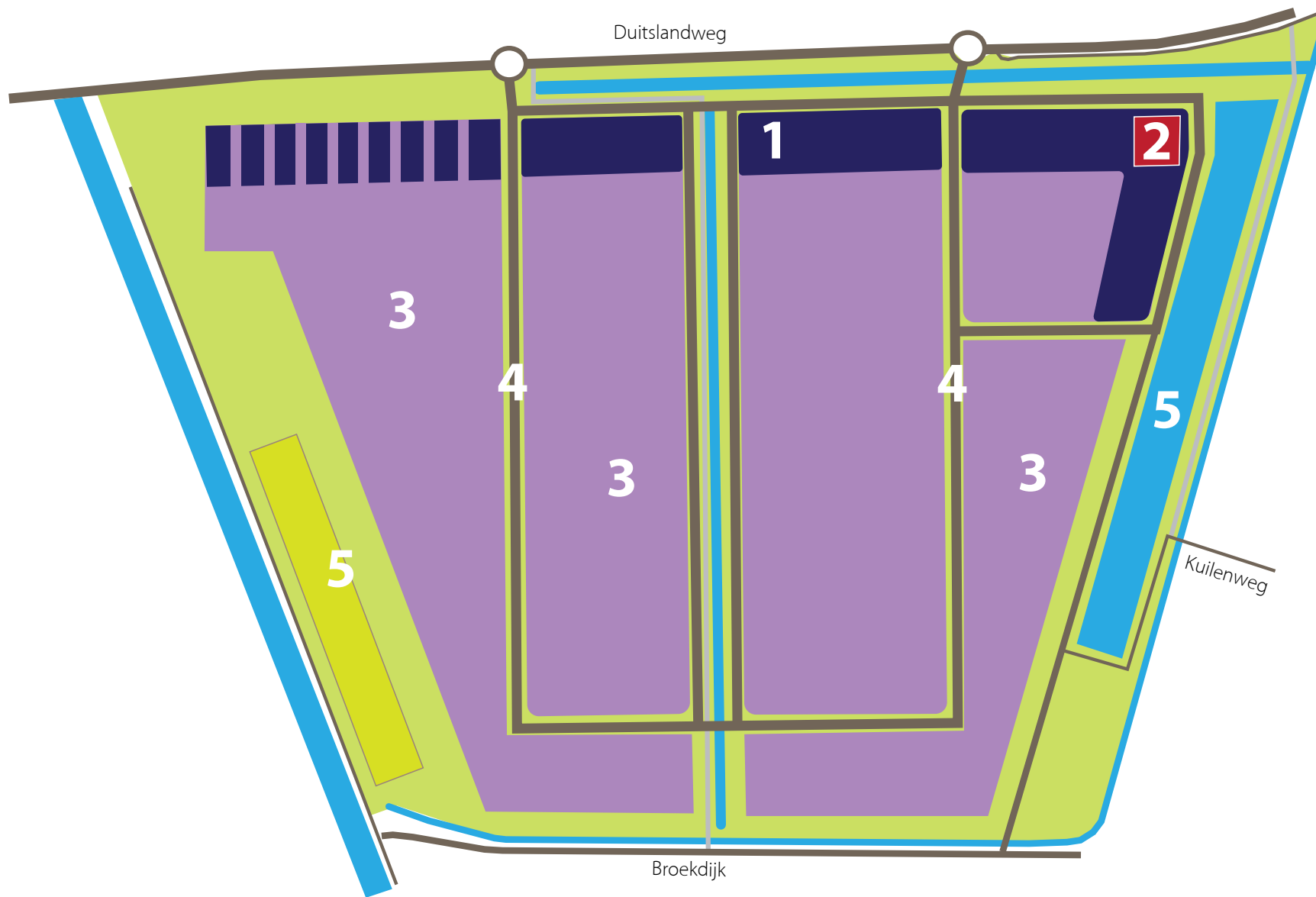
Het plangebied wordt ontsloten vanaf de bestaande rotondes aan de Duitslandweg. Het bedrijventerrein wordt intern ontsloten via een lus. De ontsluitingsweg is 7 meter breed en biedt voldoende ruimte voor twee vrachtwagens om elkaar te kunnen passeren. Bedrijven langs de Duitslandweg worden ontsloten via deze ontsluitingsweg. De hoofdontsluiting heeft de vorm van een lus. Langs de centrale watergang is een rondrijmogelijkheid gecreëerd.

Binnen de hoofdstructuur is het mogelijk om secundaire

ontsluitingswegen aan te leggen. Op die manier kan een grote kavel opgedeeld worden in meerdere kleine kavels met een eigen ontsluitingsweg.

De Kuilenweg wordt omgelegd en zal qua breedte gelijk blijven aan de huidige situatie. De Kuilenweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. Het bestaande deel van de Kuilenweg richting de Broekdijk wordt verbreed en is toegankelijk voor vrachtverkeer. Dit is ook de route voor (vracht)verkeer van en naar Bruchterveld. Het is wel mogelijk om in geval van calamiteiten het terrein via de Kuilenweg te verlaten.

Twee vrij liggende fietspaden doorkruisen het bedrijventerrein. Een fietspad loopt langs de oostelijke rand en verbindt de Duitslandweg met de Kuilenweg. Het tweede fietspad loopt van de Duitslandweg via de centrale watergang naar de Broekdijk.



3. Richtlijnen beeldkwaliteit

Doel van het beeldkwaliteitsplan is het creëren van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. De aandacht voor Broeklanden-Zuid is hierbij vooral gericht op de randen; de bedrijfsbebouwing langs de Duitslandweg en op de inpassing in het omliggende landschap. Dit houdt in dat niet voor alle delen van het terrein even strenge regels gelden. Vooral de beeldkwaliteit van de randen bepaalt in sterke mate de belevingswaarde vanuit de omgeving. Voor het binnengebied is een specifieke uitstraling van minder belang. Het binnengebied wordt omkaderd door de zichtzone en een robuuste groenzone. De robuuste groenzone vormt de overgang naar het landelijk gebied. De groenzone zal zodanig worden vormgegeven dat het zicht op de industriële bebouwing vanuit het landelijk gebied grotendeels zal worden ontnomen.

Voor het gehele gebied geldt evenwel het belang dat de bebouwing en inrichting van de buitenruimte de beoogde ruimtelijke structuur ondersteunen. Hierdoor ontstaat een helder en overzichtelijk terrein wat zowel het gebruik als de beleving van het gehele terrein ten goede komen.

Het bedrijventerrein is qua beeldkwaliteit opgedeeld in drie deelgebieden. Het eerste deelgebied is de zichtzone langs de noordzijde van het terrein en bestaat uit kavels die gericht zijn op de Duitslandweg. Dit is de representatieve zijde van het bedrijventerrein. Het tweede deelgebied is een verbijzondering van de beeldbepalende plek binnen de zichtzone langs de Duitslandweg. Het derde deelgebied bevindt zich in het centrale deel van het bedrijventerrein, ten zuiden van de zichtzone. Deze laatste zone is flexibel indeelbaar.

In de noordwesthoek van het plangebied bestaat de mogelijkheid om een insteekhaven te maken. Mocht de insteekhaven gerealiseerd worden dan valt de aangrenzende bebouwing in het binnengebied. Mocht de insteekhaven niet gerealiseerd worden dan valt de bebouwing in de zichtzone Duitslandweg.

Richtlijnen

Bij de richtlijnen voor het bedrijventerrein kan onderscheid worden gemaakt in Welstandscriteria (art. 12a Woningwet) en richtlijnen voor de openbare ruimte.

De Welstandscriteria hebben betrekking op de deelgebieden:

- 1 Zichtzone Duitslandweg
- 2 Beeldbepalende plekken
- 3 Binnengebied

De richtlijnen voor de openbare ruimte hebben betrekking op de deelgebieden:

- 4 Wegen
- 5 Groen en Water

Per deelgebied worden hierna de richtlijnen voor de beeldkwaliteit beschreven.

Welstandscriteria: zichtzone

De zichtzone is bedoeld voor bedrijven met een representatief karakter. Bedrijven in deze zone zijn mede beeldbepalend voor de oostelijke entree van Hardenberg. Om een aantrekkelijke wand te creëren worden specifieke eisen gesteld aan de bebouwing, de inrichting van de kavel en de inrichting van de openbare ruimte.

In het stedenbouwkundig plan Broeklanden-Zuid wordt uitgegaan van een structuur die evenwijdig is aan de Duitslandweg. Dit in tegenstelling tot de noordzijde van de Duitslandweg waar de bebouwing deels in een boog en deels trapsgewijs wordt gerealiseerd.

De afstand vanaf de Duitslandweg tot aan de toekomstige bebouwing op Broeklanden-Zuid is beduidend groter dan de afstand van de Duitslandweg naar de Kop van Broeklanden. Door deze afstand zal de bebouwing wel volume moeten krijgen.

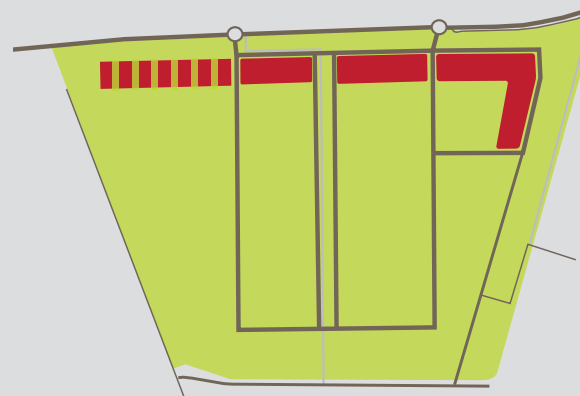
In het bestemmingsplan Broeklanden Zuid zijn geen (hoogte)accenten in het gebied aangegeven. De maximale bouwhoogte is 20 meter, de uiterste oostrand van de zichtzone kent een maximale bouwhoogte van 12 meter. In de meest noordoostelijke hoek van het plangebied moet een accent / eyecatcher worden gerealiseerd met een minimale hoogte van 12 meter.

In het bestemmingsplan is geen verplichting opgenomen om in de voorgevelrooilijn te bouwen. Echter om een acceptabel ruimtelijk beeld te scheppen, is het noodzakelijk om een continue bebouwingswand van enig volume te creëren. De in het bestemmingsplan aangegeven bouwgrens kan daarbij als uitgangspunt genomen worden. De bebouwing langs de Duitslandweg moet in een strook van 10 meter afstand vanaf de bouwgrens gerealiseerd worden, deze eis is ook geformuleerd voor het beeldkwaliteitsplan Broeklanden.

Om de gewenste korrelgrootte te bereiken is het van belang dat de naar de Duitslandweg gerichte gevel van grote bouwvolumes wordt 'opgeknipt' in kleinere delen. Hierdoor sluiten grote en kleinere bouwvolumes beter op elkaar aan.

Als de insteekhaven niet gerealiseerd wordt dan valt de bebouwing in de zichtzone Duitslandweg. Wordt de insteekhaven wel gerealiseerd dan valt de aangrenzende bebouwing in het binnengebied.

Voor de zichtzone Duitslandweg gelden de hierna volgende richtlijnen.



Zichtzone



Maximale bouwhoogtes bestemmingsplan



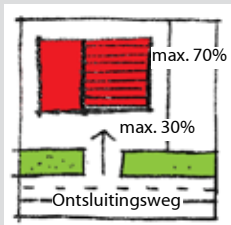
Representatieve bebouwing



Haag als erfafscheiding



Laden / lossen aan de zijkant



maximaal 30% voor inritten

Kavel

- De kavels worden ontsloten via de centrale ontsluitingsweg evenwijdig aan de Duitslandweg.
- De kavels langs de Duitslandweg hebben een kavelbreedte van 50 – 85 meter.
- De gewenste breedte van de inrit is maximaal 30% van de kavelbreedte grenzend aan de ontsluitingsweg.
- Buitenopslag moet plaatsvinden achter de bebouwing of ernaast mits de opslag niet zichtbaar is vanaf de Duitslandweg (bijvoorbeeld afgeschermd door bebouwing of groen).
- Laad- en losactiviteiten dienen achter of naast de bedrijfsbebouwing plaatst te vinden.
- Parkeren geschiedt op eigen terrein en dient plaats te vinden aan de achterzijde van het perceel.
- Het voorterrein gericht op de Duitslandweg dient representatief ingericht te worden. 1/3 van het voorterrein moet als groen worden ingericht. Voor groen op de kavel wordt voornamelijk gebruik gemaakt van gras, lage bodembedekkers, hagen en bomen. Het parkeren aan de voorzijde moet ondergeschikt zijn aan dit representatieve karakter.
- De erfafscheiding aan de voorzijde is maximaal 1 meter hoog en heeft een open karakter. De scheiding mag geen gesloten wand vormen.
- De erfafscheiding tussen en aan de achterzijde van de bedrijven zijn maximaal 2 meter hoog. Om een uniforme uitstraling te krijgen wordt voorgesteld één type erfafscheiding toe te passen. De hekwerken hebben een open uitstraling (geen gesloten wanden).

Bebouwing

Situering

- De bebouwing dient zich met de voorzijde naar de Duitslandweg te presenteren.
- De voorgevel van het gebouw dient in een strook van 10 meter vanaf de bouwgrens aan de zijde van de Duitslandweg gesitueerd te worden. Indien het een hoekperceel betreft moet de bebouwing ook in een strook van 10 meter vanaf de zijdelingse bouwgrens gesitueerd te worden. Hierbij dient de hoek van het gebouw overeen te komen met het raakpunt van beide stroken.
- Om een continue bebouwingswand te creëren dient minimaal 70% van de kavelbreedte, in de hierboven genoemde strook, bebouwd te worden. De bouwmassa's dienen daartoe zoveel mogelijk aan de zijde van de Duitslandweg geplaatst te worden.
- Kantoren en publiekgerichte functies in bedrijfsgebouwen dienen zoveel mogelijk aan de voorzijde gesitueerd te worden.

Gebouw

- Minimaal 70% van de voorgevel moet een bouwhoogte van meer dan 7 meter hebben.
- De gevels die grenzen aan de openbare ruimte dienen als voorgevel te worden vormgegeven. Gebouwen kunnen meerdere voorgevels hebben.
- Bouwvolumes die groter zijn dan de gewenste korrelgrootte van 50 - 85 meter moeten de voorgevel verticaal geleden, 'opknippen' in kleinere delen. Zodanig dat de bebouwing in de zichtzone qua maat en schaal een eenduidig beeld krijgt.
- De voorgevels dienen expressief te worden vormgegeven. Dit kan worden bereikt door open, transparante gevels met grote glasvlakken en lichte gevels/constructie. Een eentonig beeld van grote, gesloten vlakke wanden naar de openbare ruimte moet worden voorkomen.
- De plaatsing en uitstraling van de hoofdentree vergt bijzondere aandacht. De entree moet duidelijk herkenbaar zijn en moet georiënteerd zijn op de Duitslandweg.



Situering- en bebouwingseisen



Verticale geleding, het opdelen van de gevel



Herkenbare hoofdentree



Expressieve vormgeving



Bijzonder vormgegeven hoofdentree



Meerdere voorgevels



Geleding in de gevel



Reclame aan de gevel

Vormgeving, kleur en materiaalgebruik

- De bebouwing krijgt een hoogwaardige, moderne architectuur. Kappen en spiegelen glasvlakken zijn niet toegestaan.
- Bij de vormgeving van grote hallen zijn de afmetingen en functies van het gebouw herkenbaar. In de gevel is daartoe aandacht voor de verticale en horizontale geleding door middel van massa-opbouw, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, raamopeningen, etc.
- Materiaalgebruik dient bij te dragen aan een geleidelijke overgang van landschap naar bedrijventerrein. Voor de gevels die grenzen aan de openbare ruimte kan hierbij gedacht worden aan het toepassen van hout, baksteen en glas. Glasvlakken dienen transparant te zijn. Gevels die niet grenzen aan de openbare ruimte mogen worden voorzien van hoogwaardig plaatmateriaal.
- Het kleurgebruik is ingetogen met een enkele accentkleur, felle en/of glimmende kleuren en helderwit zijn niet toegestaan.

Reclame

Reclame-uitingen en de naam van het bedrijf dienen in de architectuur opgenomen te worden, aan/op de gevel.

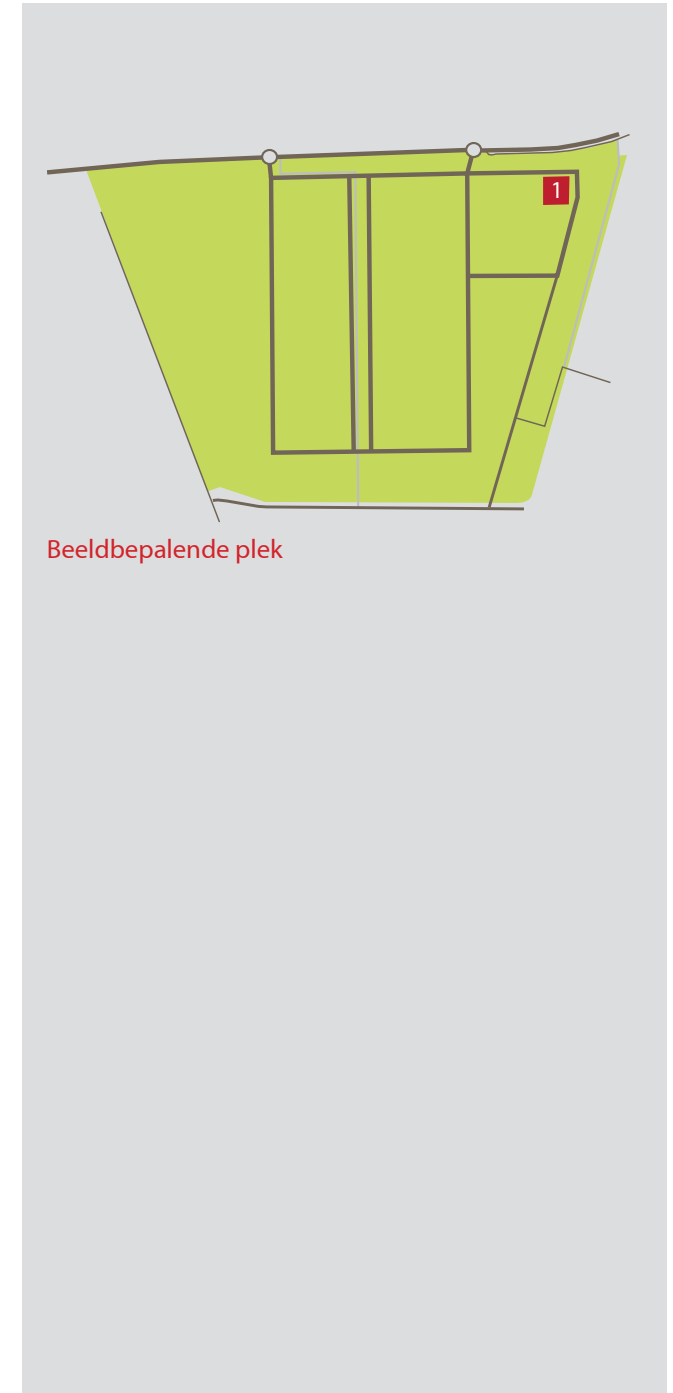
Per gevelvlak is maximaal 1 reclame uiting toegestaan.

Per bedrijf is maximaal 1 losstaande reclamezuil toegestaan.

Welstandscriteria: Beeldbepalende plekken

In de zichtzone langs de Duitslandweg is één beeldbepalende plek aanwezig. De beeldbepalende plek is:

1. In de zichtlijn voor autoverkeer vanaf Duitsland, het meest oostelijke hoekperceel





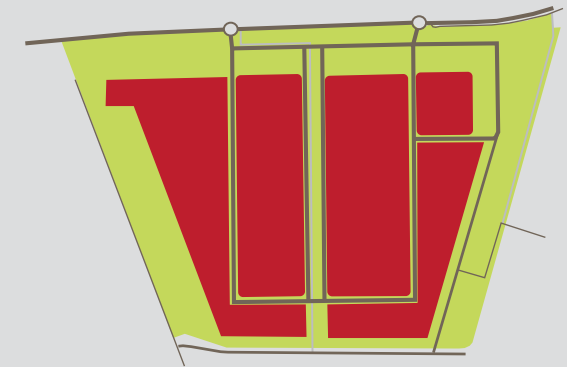
Ingetogen kleurstelling

Naast de hiervoor genoemde beeldkwaliteitseisen, met uitzondering van de kleurstelling, van de zichtzone Duitslandweg gelden hier de volgende, aanvullende eisen:

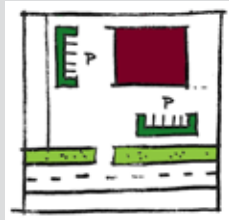
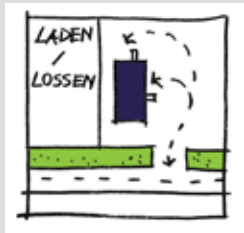
1. In de zichtlijn vanaf Duitsland
 - Meer dan 70% van de gevel aan de zijde van de Duitslandweg en de meest oostelijk gelegen ontsluitingsweg moet een bouwhoogte hebben van minimaal 12 meter
 - Horizontale geleiding in de gevelopbouw door bijvoorbeeld het aantal bouwlagen zichtbaar te maken
 - Op beide gevelvlakken moeten natuurlijke materialen toegepast worden.
 - De hoek van het perceel, het snijpunt van de noordelijke en oostelijke rooilijnen, moet architectonisch verbijzonderd worden door hier het representatieve deel te situeren en bijzonder vorm te geven. Dit hoekpunt moet een uitgesproken architectuur krijgen.
 - De kleurstelling moet ingetogen zijn en passen bij het aangrenzende open landschap.

Welstandscriteria: **binnengebied**

Het binnengebied betreft een aaneengesloten gebied ten zuiden van de zichtzone Duitslandweg. Het gebied is flexibel uitgeefbaar. Het bevindt zich achter de zichtzone langs de Duitslandweg en heeft daarmee geen beeldbepalende positie vanuit de omgeving van het bedrijventerrein. De regels voor de betreffende bebouwing kunnen dan ook soepeler zijn. Voor het bedrijventerrein als geheel is het echter wel van belang dat er een aantrekkelijk en samenhangend beeld ontstaat. Dit geldt vooral daar waar de percelen aan de openbare ruimte grenzen. Voor het binnengebied gelden daartoe de volgende richtlijnen:



Binnengebied



Laden en lossen niet aan voorzijde Parkeren op eigen terrein



Beperken inritten



Parkeren achter groen op eigen terrein

Kavel

- Per bedrijf mag maximaal 30% van de perceelsbreedte grenzend aan de ontsluitingsweg worden gebruikt ten behoeve van inritten.
- Buitenopslag is achter of naast de bebouwing gesitueerd of afgeschermd door groen.
- Parkeren geschied op eigen terrein.
- Ten behoeve van de leef- en werkkwaliteit van het terrein krijgt het erf grenzend aan de ontsluitingsweg waar mogelijk een groene uitstraling door middel van beplanting.

Bebouwing

Situering

- De bebouwing dient zich met de voorzijde naar de ontsluitingsweg te presenteren.

Gebouw

- Kantoren en publiekgerichte functies in bedrijfsgebouwen dienen aan de zijde van de ontsluitingsweg gesitueerd te worden.
- De gevels aan de straatkant mogen niet blind of geblindeerd zijn.
- De plaatsing en uitstraling van de hoofdentree vergt bijzondere aandacht. De entree moet duidelijk herkenbaar en zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg.

Vormgeving, kleur en materiaalgebruik

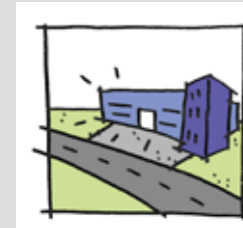
- De bebouwing krijgt een moderne architectuur.
- Bij de vormgeving van grote hallen zijn de afmetingen en functies van het gebouw herkenbaar. In de gevel is daartoe aandacht voor de verticale en horizontale geleding door middel van massa-opbouw, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, raamopeningen, etc.
- Het kleurgebruik is ingetogen met een enkele accentkleur. Felle en/of glimmende kleuren en helderwit zijn niet toegestaan.

Reclame

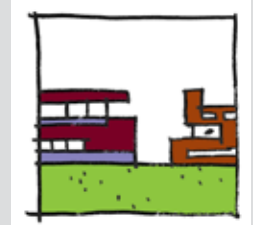
- Reclame-uitingen mogen in dit deelgebied los van de bebouwing staan, door middel van zuilen.



Herkenbare hoofdentree



Presentatie naar ontsluitingsweg



Geleding in de gevel



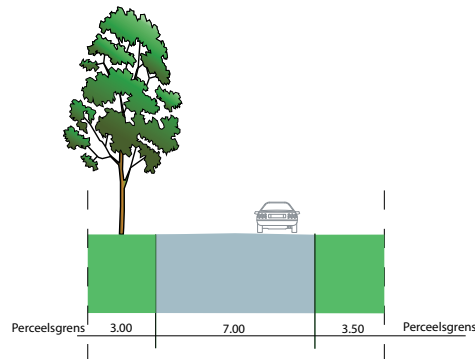
Grote volumes afstemmen op de menselijke maat



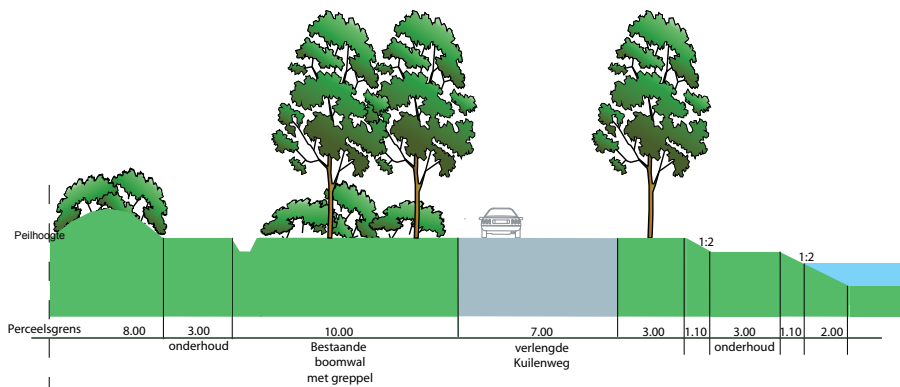
Moderne architectuur, zorg voor vormgeving

Richtlijnen openbare ruimte: wegen en bermen

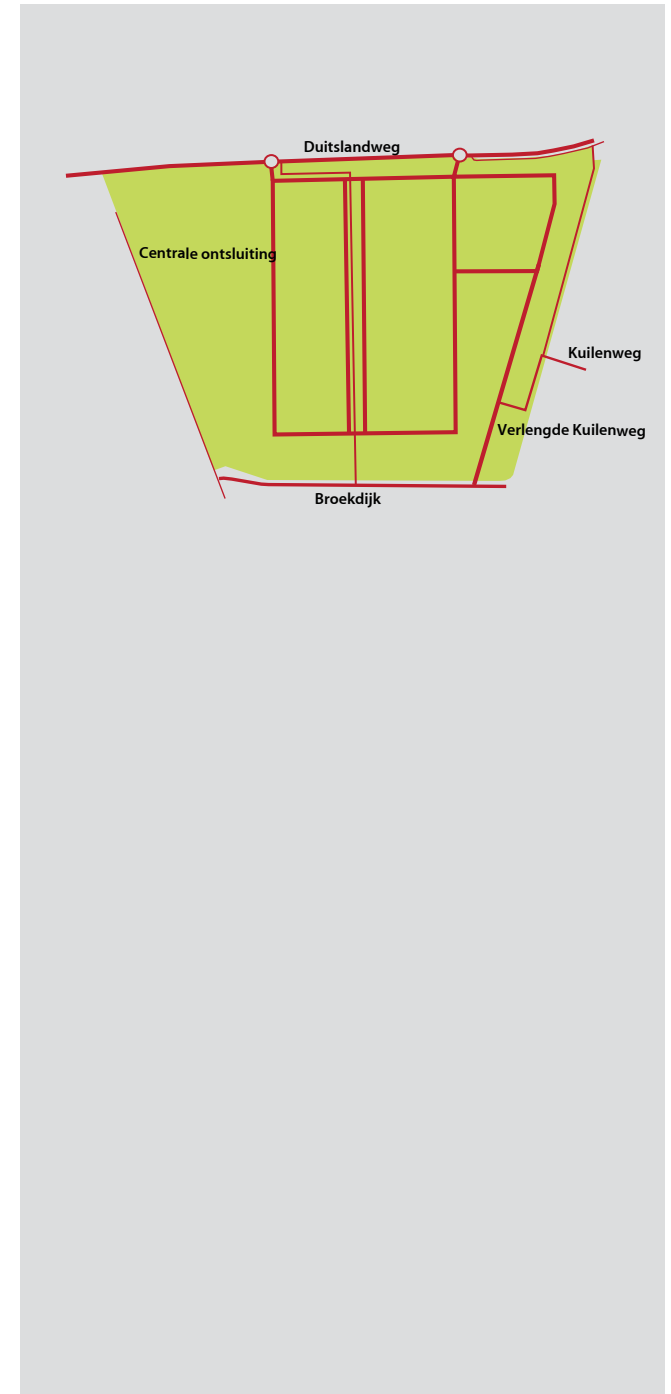
Broeklanden-Zuid sluit in ruimtelijk opzicht aan op het bedrijventerrein Broeklanden langs de Duitslandweg. Gelet op de ruimtelijke eenheid van het terrein is het niet wenselijk om de wegen een geheel eigen invulling te geven. Om een eenduidig en herkenbaar profiel te realiseren wordt bij de inrichting van de wegen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de inrichtingselementen van bedrijventerrein Broeklanden en Kop van Broeklanden.



Profiel ontsluitingsweg



Profiel Verlengde Kuitenweg





Geen trottoirs langs de wegen.



Voorbeeld klinkerbestrating inritten

Wegen

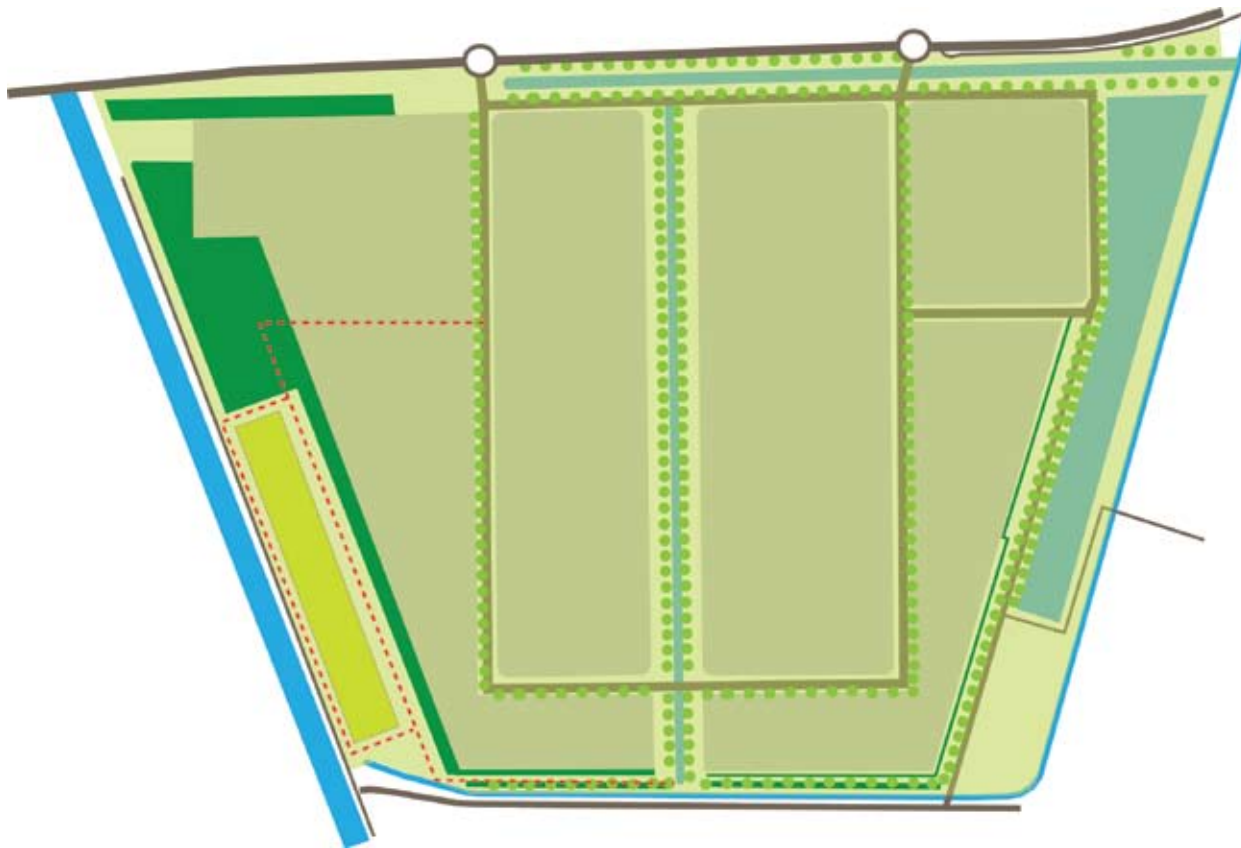
- In de openbare ruimte wordt geen ruimte gereserveerd voor parkeren. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- Bewegwijzering/verwijsborden worden uniform uitgevoerd en staan bij de entree van het bedrijventerrein.
- Alle wegen zijn 7 meter breed en bieden voldoende ruimte voor twee vrachtwagens om elkaar te kunnen passeren.
- De wegen krijgen een uniforme uitstraling en worden uitgevoerd in asfalt.
- De ruimte naast de rijbaan wordt ingericht met groene bermen. Er zijn geen trottoirs.
- Inritten worden overal uitgevoerd in betonklinkers in een uniforme kleur, bij voorkeur antraciet of rood
- Openbare verlichting sluit aan bij de armaturen van Broeklanden

Bermen

- Langs de centrale ontsluitingsweg wordt een bomenrij geplant. Deze bomenrij dient als groen scherm naar de achterliggende bebouwing.
- De beplanting langs de centrale ontsluitingsweg sluit aan bij Broeklanden en bestaat uit fijnbladige essen. Door het toepassen van een lage onderbegroeiing wordt parkeren in berm voorkomen. De bermen bestaan verder uit gras.
- Aan weerszijden van de A-watergang worden eveneens essen geplant.
- De bestaande bomenrij (eiken) langs de Duitslandweg bij Broeklanden wordt ook aan de zuidzijde van de Duitslandweg aangelegd.
- Langs de Verlengde Kuilenweg wordt de bestaande bomenrij ingepast.

Richtlijnen openbare ruimte: **groen en water**

Rond de bedrijfspercelen wordt aandacht besteed aan ecologie en landschap. De groene randen rond het bedrijventerrein worden daartoe ingericht met het oog op kansen voor natuurontwikkeling.



Groen en waterplan



Natuurlijke begroeiing langs waterpartij
Broeklanden



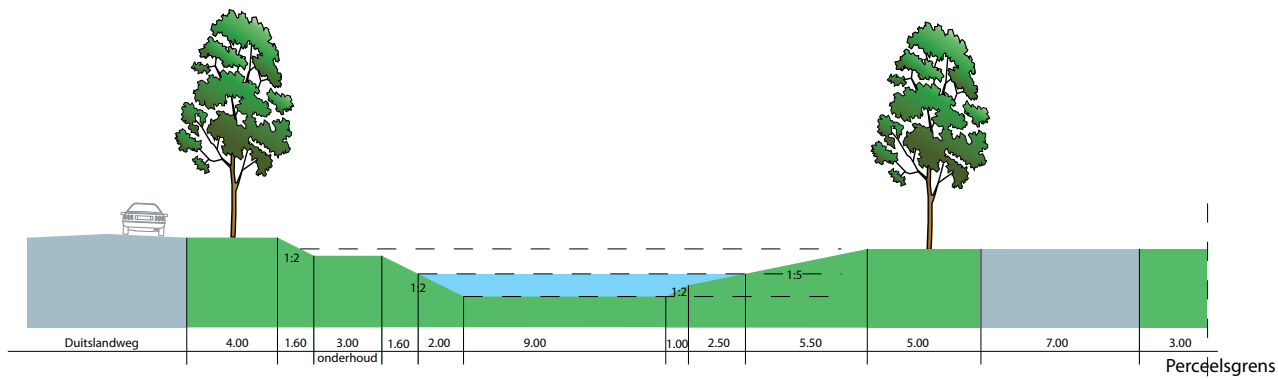
Bestaande bomen langs Kuilenweg

Groen en water

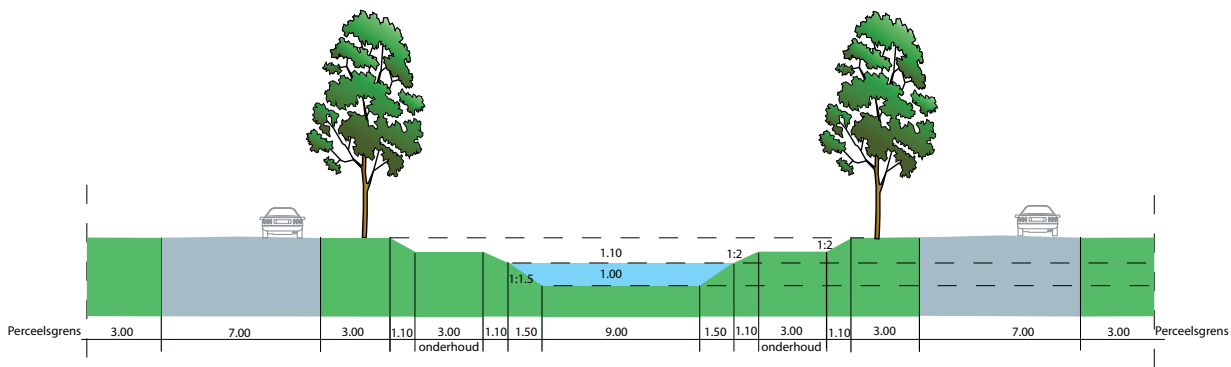
- De overgang van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied wordt vormgegeven door een robuuste, ononderbroken groenzone. Deze varieert in breedte van 32 meter langs de Broekdijk tot 100 meter aan de oostzijde.
- De beplanting bestaat uit inheemse soorten die aansluiten bij het omliggende landschap.
- De bomen langs de westzijde van de Kuilenweg worden gehandhaafd.
- Om een goede afscherming te creëren wordt aan de rand, ten oosten en ten zuiden van het plangebied, een wal aangelegd. Deze wal is ruim 1.5 meter hoog en wordt beplant met een variatie van dichte struiken.
- De waterpartijen langs de Duitslandweg krijgen aan de zuidzijde natuurvriendelijke oevers met een flauw talud en bieden mogelijkheden voor een grote verscheidenheid aan planten en dieren. De beplanting langs het water bestaat uit grassen, bloemen, riet, enkele lage struiken etc. Hoge opgaande begroeiing is niet wenselijk.
- De centrale watergang krijgt aan de westzijde natuurvriendelijke oevers met flauwe taluds en biedt mogelijkheid voor een grote verscheidenheid aan planten en dieren.
- Tussen het landschap en het bedrijventerrein wordt een geleidelijke overgang gecreëerd door middel van groen en waterzones.
- De aankleding van de waterberging bestaat uit natuurvriendelijke oevers aan de oostzijde. Om de wateroppervlakte te breken, en voor de (water)vogels, komen er twee rietzones in het water te liggen.
- De westzijde komt een brede groenzone met beplanting langs de randen en een “droge” waterberging.
- Een wandelpad maakt de groenzone aan de westzijde toegankelijk. Het wandelpad sluit aan op het bedrijventerrein.
- Gebouwen van openbaar nut dienen visueel weg te vallen tegen de achtergrond.



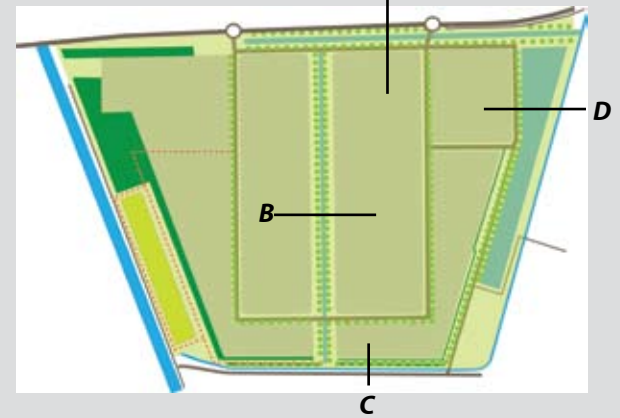
Bestaande centrale watergang

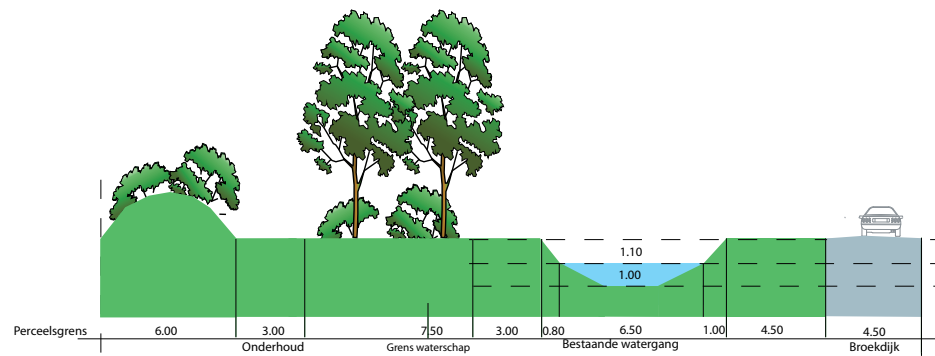


Profiel A watergang langs Duitslandweg

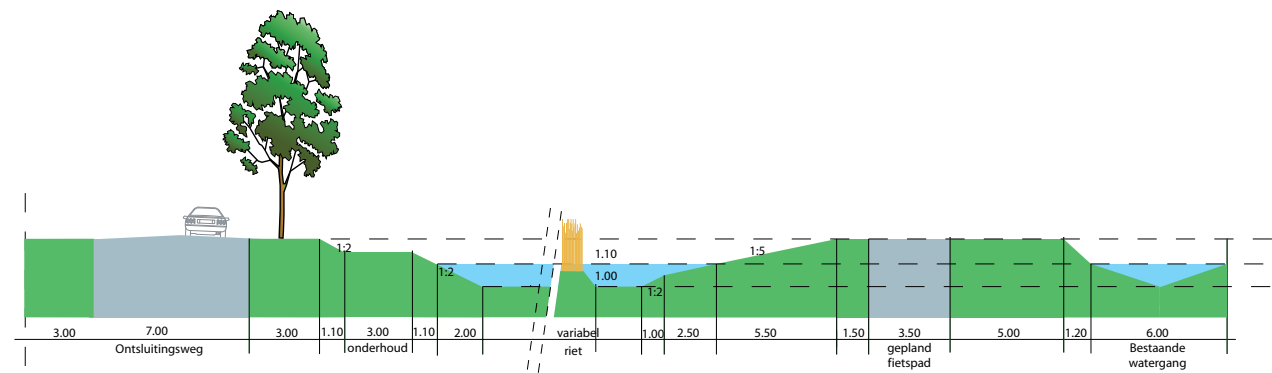


Profiel B centrale watergang





Profiel C groene afscherming langs de Broekdijk



Profiel D waterberging

Verklarende woordenlijst

orthogonale structuur
eyecatcher
expressieve vormgeving

transparante gevel
horizontale geleiding

verticale geleiding

uitgesproken architectuur

korrelgrootte

rechthoekige structuur
in het oog springend, opvallend, gebouw
een sprekend, beeldend en levendig ontwerp, hetgeen tot uitdrukking komt in een bijzondere vorm, gevel of materiaalgebruik
een gevel met grotendeels doorzichtig materiaal (glas)
de gevel is opgebouwd uit verschillende horizontale gevelvlakken, waardoor een horizontale gelaagdheid ontstaat
de gevel is opgebouwd uit verschillende verticale gevelvlakken, waardoor een lange gevel wordt 'opgeknipt' in kleinere delen
een gebouw dat opvalt door een duidelijke keuze voor een architectuurstijl, bijvoorbeeld een zeer moderne of juist historiserende stijl
de maat en schaal van een gebouw in relatie tot de aangrenzende gebouwen

Titel : Beeldkwaliteitplan Broeklanden-Zuid
Opdrachtgever : Gemeente Hardenberg
Documentnummer :
Projectnummer : 212707
Datum : December 2009
Projectleider : M. Schoppink
Auteur(s) : M. Maathuis
A. Poelmans
L. van der Zee
E-mail adres : marius.schoppink@grontmij.nl
Gecontroleerd :
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd : M. Schoppink
Paraaf goedgekeurd :

Grontmij Nederland bv
Velperweg 26
Postbus 485
6800 AL ARNHEM
Telefoon (026) 355 83 55
Telefax (026) 445 92 81