



BEELDKWALITEITSPAN HOFKAMP OOST III
VARSSEVELD, GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Colofon

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Hofskamp Oost III, gemeente Oude IJsselstreek
Projectnummer:	372207
Datum:	December 2020
Projectleider:	Margriet Snaaijer
Projectteam:	Michel Nelissen Hyrum Boom
Contact:	Sweco Nederland B.V. Zernikestraat 17 5612 HZ Eindhoven +31 88 811 66 00 www.sweco.nl
Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1.1 inleiding	
1.2 leeswijzer	
Deelgebieden	
Deelgebied A	6
Deelgebied B	8
Deelgebied C	10
Deelgebied D	12
Openbare ruimte & erfafscheidingen	14



nader uit te werken
ecologische zone met ruimte
voor waterretentie

Inleiding

1.1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Hofskamp Oost III. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark van Varsseveld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft en verbeeldt het ambitiekader voor de uitstraling van het stedenbouwkundig plan voor Hofskamp Oost III. Het beeldkwaliteitsplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds kan het dienen als welstandstoetsing voor de overheid.

Het plan beschrijft de kwalitatieve aspecten van het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering of positionering van bedrijven. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

1.2 Leeswijzer

Het bedrijvenpark is qua beeldkwaliteit onderverdeeld in vier deelgebieden zijnde:

- A. De Westrand
- B. De Zuidrand
- C. De Oostrand
- D. De Noordrand

Per deelgebied wordt de beeldkwaliteit beschreven en verbeeld door middel van schema's en referentiebeelden. Tevens zijn er per deelgebied criteria opgesteld waaraan de welstandscommissie bij een vergunningaanvraag het bouwplan kan toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden.

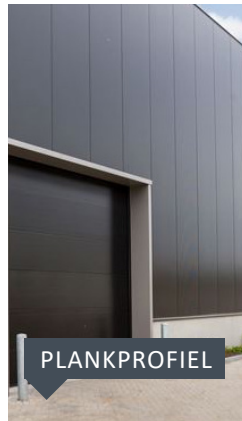
Hoewel de inrichting, de openbare ruimte en het erf niet welstandsplichtig zijn en de inrichting van de openbare ruimte de verantwoordelijkheid is van de gemeente, is de openbare ruimte ook als één blad worden toegevoegd. De gemeente borgt hiermee in de planvorming een integrale en op elkaar afgestemde beeldkwaliteit van zowel bebouwing als inrichting van erf en openbare ruimte.



DEELGEBIED A DE WESTRAND



GEVELVEGETATIE



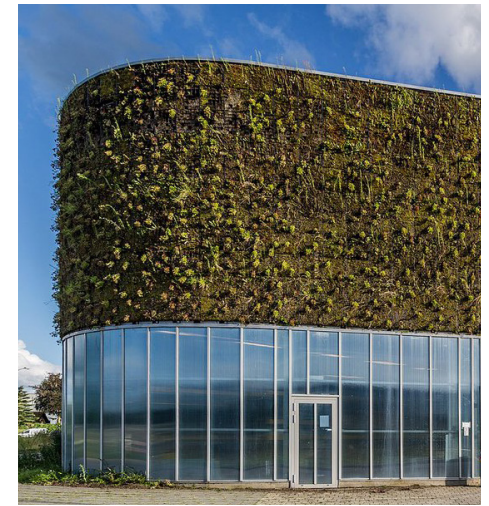
PLANKPROFIEL



ERFAFSCHIEDING



HAAG



TRANSPARANTE GEVEL



TERTIAIRE KLEUREN



NATUURLIJKE MATERIALEN



TWEEDELIGE GEVEL



VERTICALE GEVELGELEIDING

DEELGEBIED A DE WESTRAND

ALGEMEEN BEELD

De West-rand van het bedrijventerrein vormt na de ontwikkeling van het verkavelingsplan de centrale parkachtige entree van het gehele bedrijventerrein Hofskamp Oost. Aan dit groene park staan de bedrijven met hun representatieve voorkant welke door hun materialisatie en detaillering als vrijstaande paviljoens lijken te zijn.

SFEERBESCHRIJVING

De representatieve voorzijdes van de bedrijven zijn gericht op het park. De gebouwen in het gebied zijn of alzijdig of zijn opgebouwd via het kop-romp principe waarbij de kop middels een forse plasticiteit ten opzichte van de bedrijfs-hal, vrij lijkt te staan in de groene ruimte. De entrees, de koppen, hebben een hoogwaardige duurzame, uitstraling hetgeen vertaald is in een combinatie van hout met glas in een verticale geleiding.

Een hoge groene afscheiding samen met de vegetatiegevel van de functionele hal scheidt de representatieve zone op het kavel met het functionele achter terrein. De ontsluiting van het kavel voor de auto en vrachtverkeer vind via de achterzijde plaats.

De romp van het bedrijf is in tegenstelling tot de voorgevel/kop ingetogen. Vlakke antraciet kleurige panelen vormen de gevel van de bedrijfs-hal.



ORIËNTATIE

Representatieve entree is gericht op het park of de centrale ontsluitingsweg.

MASSA & VORM

Samengestelde bouwmassa: Het bedrijf is vormgegeven volgens het kop-rompprincipe, met de kop als representatieve voorzijde, de romp als functionele bedrijfs-hal. De kop lijkt een vrijstaand object en steekt ten minste 5 meter uit t.o.v. de achterliggende hal. De kop kenmerkt zich door afwijken materialisering en maatvoering. De romp is eenvoudige doos.

Enkele bouwmassa: De gehele massa heeft een eenduidige architectuur en staat als vrijstaand object op een relatief groen kavel. De entree is gelegen aan de parkzone

GEVELKARAKTERESTIEK

De kop / representatieve voorzijde: De gevel is open, deels transparant en kent een duidelijke ingang. De gevel wordt gekenmerkt door verticale lijnen in de gevel (lamellen) die passen bij de hoogwaardige en duurzame uitstraling van het deelgebied. Ronde geveldelen of hoeken zijn toegestaan.

De hal: Eenvoudige door met beperkte profilering en accenten die passen bij architectuur van de kop. De gevel gericht naar het park wordt begroeiend met vegetatie om de kop te benadrukken.

KLEUR EN MATERIAAL

De kop: Een afwisseling van natuurlijke materialen zoals hout, biobased elementen en glas in combinatie met vegetatie. Stenen of betonnen gevels zijn niet toegestaan. Kleurgebruik is rustig en terughoudend waarbij vooral gebruik gemaakt wordt van tertiaire kleuren.

De hal: Antraciet kleurige platen (plankprofiel) in brede verticale geleiding. Accenten en detaillering zijn overeenkomstig met de kop/ voorzijde. Groene gevels zijn ook toegestaan.

PERCEELSINRICHTING

Het representatieve gedeelte is overwegend groen ingericht en loopt over in het park.

Erfafscheiding representatieve zone: Indien wenselijk op de parkgrens een haag met maximale hoogte 1 meter. Tussen de representatieve en functionele zone dichte groene beplanting van minstens 2 meter hoog.

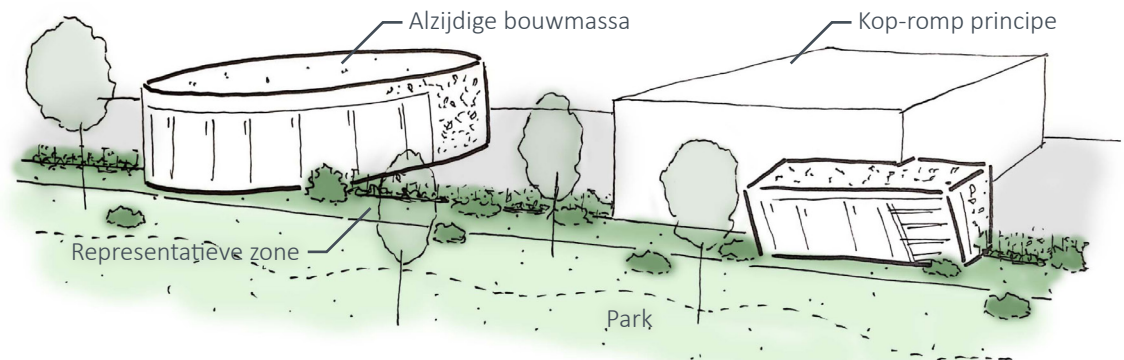
Erfafscheiding functionele zone: Zwart hekwerk (hoogte 2 meter) bij voorkeur met beplanting.

PARKEREN

Het parkeren, voor zowel auto's, vrachtwagens en fietsen dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Parkeren is in de representatieve zone niet toegestaan.

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Zonnecollectoren worden bij voorkeur op het dak geplaatst. Bedrijven infiltreren en borgen hemelwater zo veel mogelijk op het eigen terrein, bijvoorbeeld door gebruik te maken van groene daken, half open verharding voor parkeerplaatsen en/of drainage systemen onder de verharding e.d. en voeren dit af naar de sloot en wadi's die onderdeel maken van het groene casco.



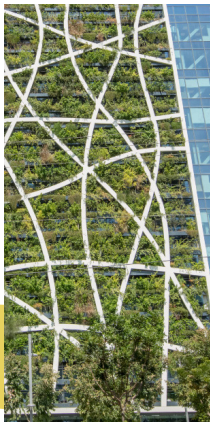
Deelgebied B De zuidrand



PLANKPROFIEL



ERFAFSCHIEDING



BOUWMASSA DIE DOOR STEEKT



GEÏNTEGREERDE BOUWMASSA



BOUWMASSA OP DE WAL



DEELGEBIED B DE ZUIDRAND

ALGEMEEN BEELD

In de groene wal langs de N318 steken gebouwdelen van glas en staal heen. Deze imposante bebouwing op en in de wal vormt de visitekaart van de smart industry dit op Hofskamp Oost III is geplaatst.

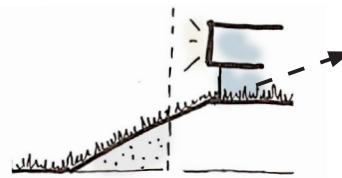
SFEERBESCHRIJVING

De zuidrand is het visitekaartje van Hofskamp Oost III. Bouwmassa's steken hier aan de N318 door een groene wal heen; staan er op of zijn in het groen geïntegreerd. Op deze manier vormt dit gebied zowel een groene als gebouwde grens.

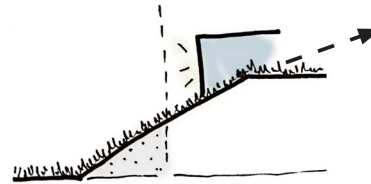
De wal in het openbare gebied loopt deels over in het gebouw, waardoor het lijkt of bedrijven op de wal staan, of er juist door heen prikken.

Lichte kleuren i.c.m. natuurlijke duurzame materialen zorgen dat de gebouwen de 'smart industry' op het terrein representeren. Zonnepanelen en groene daken zijn dan ook zichtbaar van de N318

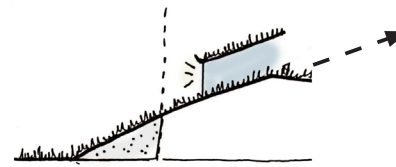
Het achterterrein is niet zichtbaar vanaf de N318. Hier staat de functionele hal. Vlakke antraciet kleurige panelen vormen de basis voor gevel van de bedrijfshal



BOUWMASSA OP DE WAL



BOUWMASSA DIE DOOR STEEKT



GEÏNTEGREERDE BOUWMASSA

ORIËNTATIE

Oriëntatie representatieve gevel naar de N318 toe.

MASSA & VORM

De bebouwing lijkt op de wal te staan of hier door heen te steken doordat de wal wordt doorgezet in een schuin groen dak. Uit de wal steken maximaal twee bouwlagen over maximaal de helft van de kavelbreedte. De schuine delen van het gebouw mogen niet sterker hellen dan de hellingshoek van de wal (ca. 1:4). De hal is een eenvoudig rechthoekige doos.

GEVELKARAKTERESTIEK

De wal: Het gebouw staat op, steekt door, of maakt onderdeel uit van de groene wal. De gevelvorm is verder vrij.

De hal: Eenvoudige rechthoekige vorm zonder profilering.

KLEUR EN MATERIAAL

De wal: lichte kleuren en materialen die de Smart Industry representeren zoals glas, staal, hout i.c.m. groene daken en zonnepanelen.

De hal: Antraciet kleurige platen (plankprofiel) in brede verticale geleiding. Daarbij is gevelvegetatie toegestaan

PERCEELSINRICHTING

De groene wal vormt de representatieve zijde richting de A318 en verhuult het functionele terrein erachter, dat bestemd is voor het laden en lossen.

Erfafscheiding functionele zone: Zwart hekwerk (hoogte 2 meter) wenselijk met beplanting.

PARKEREN, LADEN EN LOSSEN

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein achter de groene wal uit het zicht van de N318. Bij voorkeur is het parkeren groen omzoomt.

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Zonnecollectoren worden bij voorkeur op het dak geplaatst en mogen aan de zuidzijde zichtbaar geplaatst worden als onderdeel van het groene dak of als verlengde van de groene wal. Bedrijven infiltreren en borgen hemelwater zo veel mogelijk op het eigen terrein, bijvoorbeeld door gebruik te maken van groene daken, drainage systemen onder de verharding e.d. en voeren dit af naar de sloot en wadi's die onderdeel maken van het groene casco.



DEELGEBIED C DE OOSTRAND



PLANKPROFIEL



OVERWEGEND GLAS



NATUURLIJKE MATERIALEN



UITNODIGENDE ENTREE



ERFAFSCHIEDING



HAAG



TERTIAIRE KLEUREN

DEELGEBIED C DE OOSTRAND

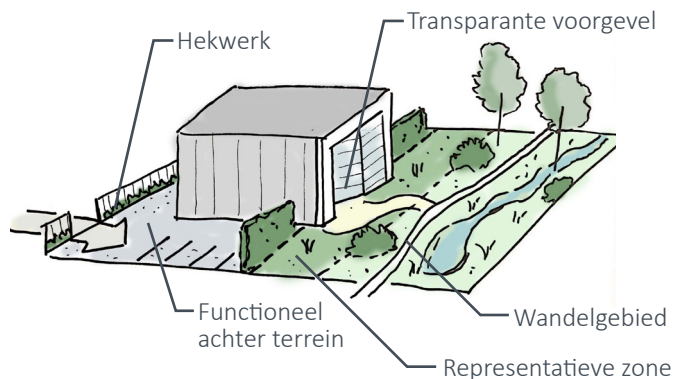
ALGEMEEN BEELD

Een afwisseling van grote en kleine bedrijfsgebouwen zijn in dit deelgebied zichtbaar. Grote donker grijze dozen die met hun voorkant gericht zijn op het wandelnetwerk dat als groene aders door het bedrijventerrein loopt. Aan deze groene aders vindt men de entrees, de kantoorruimtes en kantines voor het personeel, een collectieve groene ruimte die de historische structuur zichtbaar houdt en waardevol voor alle werknemers op het terrein

SFEERBESCHRIJVING

In het gebied staan voornamelijk grote en middelgrote functionele gebouwen georiënteerd aan de wandelstructuur. Transparante voorgevels met een uitnodigende entree staan in een verspringende rooilijn. De voorgevels volgen het meanderen van het wandelgebied. De representatieve ruimte van het kavel heeft een groene inrichting en loopt over in de groene wandelstructuren die door dit deelgebied lopen.

De romp van het bedrijf is in tegenstelling tot de voorgevel/kop ingetogen. Vlakke antraciet kleurige panelen vormen de gevel van de bedrijfshal.



ORIËNTATIE

De voorzijde is gericht op de groene wandelstructuur in het plan-gebied.

MASSA & VORM

Enkelvoudige bouwmassa's met beperkte plasticiteit in de voorgevel. Maximaal 1:3 van de voorgevel mag 2 meter naar achteren of voren springen, om de ingang te benadrukken en als reactie op de wisselende rooilijn en meandering van het wandelpad.

GEVELKARAKTERESTIEK

Voorgevel: Een representatieve gevel met een overwegend (80%) transparante gevel. De entree is een duidelijk herkenbaar element.
Overige gevels: Eenvoudige rechthoekige doos zonder profilering.

KLEUR EN MATERIAAL

Voorgevel: Overwegend glas in combinatie met natuurlijke materialen zoals hout en het gebruik van tertiaire kleuren.
Overige gevels: Antraciet kleurige platen (plankprofiel) in brede verticale geleiding. Daarbij is gevelvegetatie toegestaan.

PERCEELSINRICHTING

Het representatieve gedeelte is overwegend groen ingericht en sluit aan bij het wandelgebied. Functionele activiteiten vinden plaats op het achter terrein.

Erfafscheiding representatieve zone: Indien wenselijk op de parkgrens een landschappelijke haag maximale hoogte 1 meter. Tussen de representatieve en functionele zone dichte groene beplanting van minstens 2 meter hoog.

Erfafscheiding functionele zone: Geclusterd parkeren op eigen terrein wordt gekoppeld aan de weg en gecombineerd met groenvakken en bomen. Bij voorkeur ook omzoomd door lage groene hagen. Opslag op het terrein is vanaf de weg uit het zicht, door middel van een hoog zwart hekwerk in combinatie met hoge haag.

PARKEREN, LADEN EN LOSSEN

Het parkeren, voor zowel auto's, vrachtwagens en fietsen dient geheel op eigen terrein buiten de representatieve zone te worden opgelost.

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Zonnecollectoren worden bij voorkeur op het dak geplaatst. Infiltreren en borgen hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein, bijvoorbeeld door groene daken, drainage systemen onder de verharding e.d. Afvoer naar de sloot en wadi's die onderdeel maken van het groene casco.

DEELGEBIED D DE NOORDRAND



DEELGEBIED D DE NOORDRAND

ALGEMEEN BEELD

Bouwmassa's staan met hun representatieve zone aan een ontsluitingsweg georiënteerd. Een groen haag vormt hierbij de afscheiding.

De rand van het bedrijventerrein wordt gevormd door kleinere bedrijven en bedrijfskavels. Eenvoudige bouwmassa's met kop-rompprincipe staan zijn gericht op de weg. De achterzijden van de kavels worden omzoomd door een groene wal waardoor de bedrijvigheid op het perceel vanuit het buitengebied beperkt zichtbaar is.

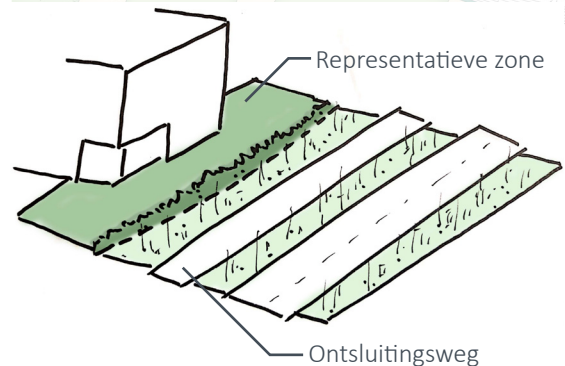
SFEERBESCHRIJVING

In dit deelgebied staan vrijstaande kleinere bedrijfsgebouwen. Deze alzijdige of kop-romp principe gebouwen bestaan uit een eenvoudige bouwmassa met een functionele hal. De representatieve voorzijde van dit gebouw richt zich naar de representatieve voorzijde gelegen aan de ontsluitingsweg. Een groene haag vormt de erfafscheiding waarachter ook geparkeerd kan worden.

Aan de noordrand ligt het bedrijvenpark verscholen achter een landschappelijke groene wal. Bedrijvigheid wordt op deze manier uit het zicht onttrokken voor wandelaars in deze natuurlijke zone.

De romp van het bedrijf is in tegenstelling tot de voorgevel/kop ingetogen. Vlakke antraciet kleurige panelen vormen de gevel van de bedrijfshal.

In tegenstelling tot de afwijkende voorgevel/ kop in de deelgebieden zorgt het uiterlijk van de functionele hal als bindend element. De eenduidige beeldtaal van deze vlakke antracieten stalen gevel komt namelijk in alle deelgebieden terug en zorgt een rustige beeld in de functionele zone.



ORIËNTATIE

Oriëntatie naar de weg.

MASSA & VORM

Een enkele of samengestelde bouwmassa volgens het koprompprincipe

GEVELKARAKTERESTIEK

Kop/ voorgevel: Een representatieve gevel met een duidelijk herkenbare entree.

Romp/ hal: Eenvoudige rechthoekige vorm zonder profilering.

KLEUR EN MATERIAAL

Kop/ voorgevel: Tertiaire en natuurlijke kleuren, afwijkende materialisering ten opzichte van de bedrijfshal.

Romp/ hal: Antraciet kleurige platen (plankprofiel) in brede verticale geleiding. Daarbij is gevelvegetatie toegestaan.

PERCEELSINRICHTING

Het representatieve voorterrein is bij voorkeur overwegend groen ingericht. Functionele activiteiten zoals laden en lossen vinden plaats op het achterterrein.

Erfafscheiding representatieve zone: Een landschappelijke of een blok haag met maximale hoogte van 1 meter.

Erfafscheiding functionele zone: Geclusterd parkeren op eigen terrein wordt gekoppeld aan de weg en gecombineerd met groenvakken en bomen. Bij voorkeur ook omzoomd door lage groene hagen. Opslag op het terrein is vanaf de weg uit het zicht, door middel van een hoog zwart hekwerk in combinatie met hoge haag.

PARKEREN, LADEN EN LOSSEN

Het parkeren, voor zowel auto's, vrachtwagens en fietsen dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Parkeren is in de representatieve zone toegestaan mits met groene hagen omzoomt

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Zonnecollectoren worden bij voorkeur op het dak geplaatst. Bedrijven infiltreren en borgen hemelwater zo veel mogelijk op het eigen terrein, bijvoorbeeld door gebruik te maken van groene daken, drainage systemen onder de verharding e.d. en voeren dit af naar de sloot en wadi's die onderdeel maken van het groene casco.

OPENBARE RUIMTE & ERFAFSCHIEDINGEN



BLOEMRIJK- & KRUIDENRIJK GRAS



INFORMEEL VOETPAD



GRONDWAL



ECOLOGISCHE OEVER



PARK



BOERDERIJ

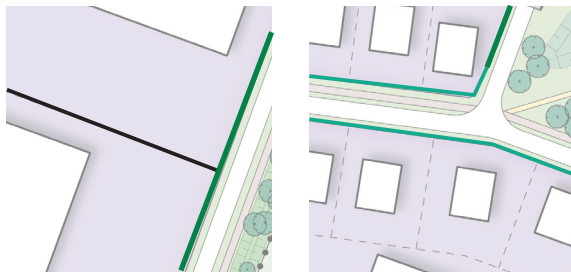
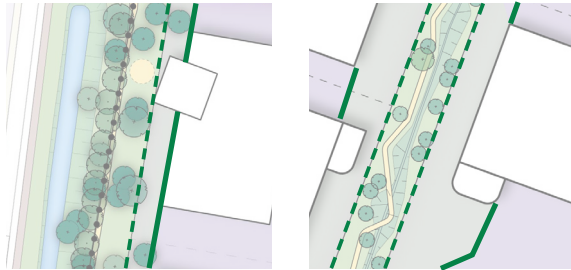


OPENBARE RUIMTE & ERFAFSCHEIDINGEN

SFEERBESCHRIJVING

Het bedrijventerrein bestaat uit robuuste groene randen met bijzondere groene elementen.

De infrastructuur wordt herkenbaar en doelmatig uitgevoerd en bestaat voornamelijk uit grijs asfalt. De groene randen, groene elementen en wandelpaden erin hebben een groen en biodivers karakter. Verschillende typen beplanting, afwisseling van open en gesloten gebieden kenmerken het groene beeld. De bermen bestaan uit extensief beheerde grasvelden met bloemen- en/of kruiden mengsels.



- Geen of lage haag
- Hoog zwart hekwerk in combinatie met hoge haag.
- Lage haag
- Hoog zwart hekwerk eventueel aangevuld met hoge haag



LAGE HAAG



HOGE HAAG



HEKWERK

CRITERIA OPENBARE RUIMTE

- Als gemeente staan we open voor initiatieven van ondernemers voor gezamenlijke oplossingen; zoals collectieve parkeervoorzieningen.
- Rijweg en fietspaden worden uitgevoerd in de grijs asfalt.
- Voetpaden zijn informeel, bestaan uit de bestaande verharding (is duurzaam) of licht gekleurde halfverharding
- De bermen bestaan uit een bloemen- en kruidenrijke grasen en worden extensief beheerd. Het fietspad en de rijweg worden door middel van houten palen in de berm van elkaar gescheiden om wild parkeren tegen te gaan.
- Bestaande bomenrijen worden aangevuld met dezelfde soorten. De nieuwe bomenrij langs de hoofdweg en de parkzone bestaan uit gespreid geplaatste boomgroepen van verschillende soorten t.b.v. vergroting van de biodiversiteit.
- De grondwallen zijn met gras bedekt en deels begroeid met heesters en opgaand groen. Aan de N318 is dit maar zeer beperkt, nadruk ligt hier op het zicht op de bebouwing in de wal.
- Het park is een open park met zicht op de aangrenzende bedrijven. Boomgroepen, heesters en grassen bestaande uit verschillende soorten zorgen voor een groene entree.
- De inrichting van het kavel rondom de boerderij is passend bij het karakter van een boerenerf, met hagen, fruitbomen e.d..
- De oevers van de bestaande waterpartijen aan de westzijde en de nieuwe waterpartijen aan de noordzijde worden ingericht met ecologische oevers; flauwe oevers (minimaal 1:6) i.c.m. beplanting.
- Inrichtingselementen zoals verlichting, banken e.d. bestaat uit duurzame/ circulaire materialen zoals biobased materialen en hout.

CRITERIA ERFAFSCHEIDINGEN

- Voorzijde grenzend aan het park of groene ader (deelgebied A en C); geen of lage haag
- Voorzijde grenzende aan de weg (deelgebied D): lage haag
- Erfafscadeiding tussen representatief terrein en functioneel achterterrein: hoog zwart hekwerk, in deelgebied A en C in combinatie met hoge haag.
- Het functionele terrein grenzend aan de weg (deelgebied A, B en C): hoog zwart hekwerk eventueel aangevuld met hoge hagen
- Achterzijde grenzend aan het buitengebied (deelgebied D): groene wal (noordzijde) of zwarthekwerk aangevuld met groene haag (oostzijde)
- uitzondering: de bedrijven aan de wal in deelgebied B: deze hebben geen erfafscadeiding aan de voorzijde (gericht op de N318)

