



Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein **De Veldkamp** (Buren)

Gemeente Borne-Gemeente Hengelo

oktober 2013

Inhoudsopgave

1- Aanleiding voor aanpassing beeldkwaliteitplannen	3
2- Ligging en hoofdopzet stedenbouwkundige plan	5
3- Algemene ontwikkelcriteria	6
3.1 Bebouwingsvorm	6
3.2 Architectuur, kleur en materiaalgebruik	8
3.3 Reclame en vlaggenmasten	8
4- Ontwikkelcriteria bedrijven basis	11
5- Ontwikkelcriteria bedrijven plus	12
6- Ontwikkelcriteria groene wig "De Lemerij"	13

1- Aanleiding voor aanpassing beeldkwaliteitplannen

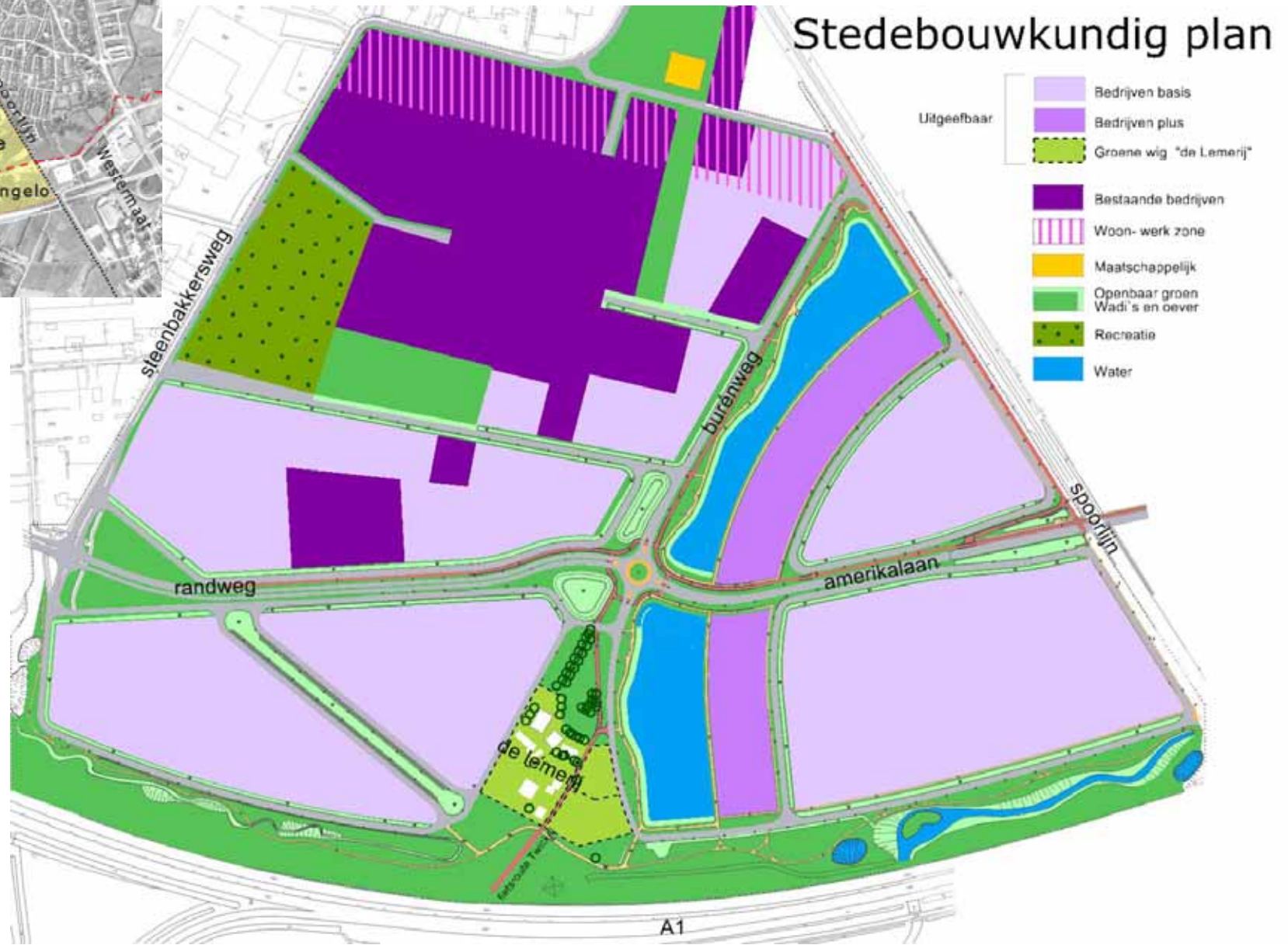
Op 28.02.2006 en op 06.07.2010 hebben de gemeenteraden van de gemeenten Borne en Hengelo twee beeldkwaliteitplannen vastgesteld voor het gebied De Veldkamp. Deze plannen gaan respectievelijk over de noordelijke zone en zuidwestelijke zone. Uit overleg tussen de twee gemeenten komt naar voren dat er behoefte is om deze beeldkwaliteitplannen aan te passen. Hiervoor bestaan meerdere aanleidingen:

- Het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen gewijzigd. Deze wijzigingen hebben consequenties voor de beeldkwaliteitscriteria (of 'ontwikkelcriteria').
- De huidige beeldkwaliteitplannen zijn te uitgebreid en te gedetailleerd. De criteria moeten eenvoudiger en duidelijker worden.
- De huidige twee beeldkwaliteitplannen worden samengevoegd.
- De zuidoostelijke zone is nu ook opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Voor u liggen de nieuwe ontwikkelcriteria van het bedrijventerrein Veldkamp.



Ligging



2- Ligging en hoofdopzet stedenbouwkundige plan

Het plangebied De Veldkamp ligt ten zuidwesten van Borne en ten noordwesten van Hengelo. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg A1 aan de zuidzijde, de spoorlijn Almelo-Enschede langs de noordoostzijde en de Steenbakkersweg aan de westzijde. Het totale plangebied betreft een oppervlak van ca. 70 ha.

De opzet van De Veldkamp wordt gekenmerkt door een ruimtelijke tweedeling van het bedrijventerrein:

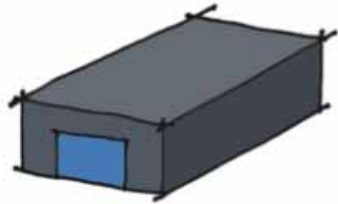
- het westelijke deel tussen de Steenbakkersweg en de Burenweg, waarin opgenomen enkele bestaande bedrijven en de voormalige vuilstort;

- het oostelijke deel in de hoek van de A1 en de spoorlijn.

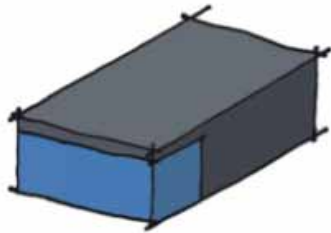
Tussen de twee bedrijventerreindelen is langs de (verlengde) Burenweg een brede geleidingszone geprojecteerd met een waterpartij (retentievijver) en een groenzone die in zuidelijke richting aansluit op de A1-zone. Daarin is opgenomen de oude buurtschap De Lemerij en de fietsverbinding onder de A1 richting het landgoed Twickel ten zuiden van de A1.

De Veldkamp wordt ontsloten en doorsneden door de Randweg die in het verlengde van de Amerikalaan via een tunnel onder de spoorlijn in westelijke richting loopt. De zone langs de A1 zal ecologisch worden ingericht en fungeert deels als regionaal retentiegebied gekoppeld aan de Woolderbinnenbeek.

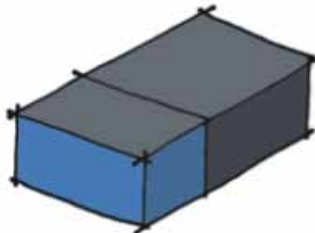
Aansluitend op de ruimtelijke hoofdopzet worden in de Veldkamp drie soorten vestigingsmilieus onderscheiden (basis, plus en de groene wig) met ieder hun specifieke ontwikkelcriteria. Deze zijn aangegeven in hoofdstukken 4, 5 en 6.



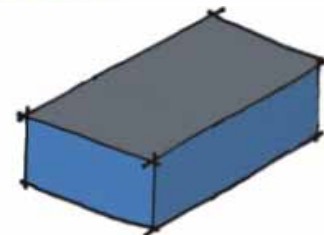
Bebouwingsvorm 1



Bebouwingsvorm 2



Bebouwingsvorm 3



Bebouwingsvorm 4

3- Algemene ontwikkelcriteria

De ontwikkelcriteria zijn bedoeld om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein Buren-De Veldkamp.

Dit plan dient als richtlijn voor de te ontwikkelen bouwplannen en voor het gebruik en de inrichting van het bijbehorende perceel. Het is van belang dat ontwerpers en bouwers vanaf het begin van de planvorming gestimuleerd worden om bij te dragen aan de beeldkwaliteit van dit bedrijventerrein.

3.1 Bebouwingsvorm

De meeste bedrijfsgebouwen bestaan uit twee functies: een bedrijfsdeel aan de achterzijde en een representatief deel aan de voorzijde (een kantoorgebouw en/of showroom gecombineerd met andere functies). Het samenbrengen van deze twee functies in één gebouw/volume leidt tot de volgende verschijningsvormen:

1. Bedrijven met een relatief klein kantoordeel

Beide functies zijn ondergebracht in *één bouwvolume* met overwegend één kleurstelling en één materiaalgebruik. De kantoorfunctie is in grootte ondergeschikt maar in ontwerp verbijzonderd. De gevel is opener, transparanter (door de entrees en ramen) en heeft een luxere uitstraling. Het kantoordeel is als het ware in het bedrijfsdeel geschoven.

2. Bedrijven met een relatief groot representatief deel

Beide functies zijn ondergebracht in *één samengesteld bouwvolume* met één hoogte (met bijvoorbeeld een doorlopende daklijst). Het bedrijf bestaat nadrukkelijk uit één gebouw maar het representatieve deel is duidelijk herkenbaar in het ontwerp.

3. Bedrijven met een groot representatief deel

Beide functies zijn ondergebracht in *meer zelfstandige bouwvolumes* die samen het bedrijfsgebouw vormen. De eenheid wordt veroorzaakt door gelijkheid in bouwstijl of overeenkomsten in kleur- en materiaalgebruik.

4. Zelfstandige kantoren

Op een klein gedeelte van de Veldkamp kunnen ook zelfstandige kantoren gerealiseerd worden. Deze moeten zich onderscheiden van de bedrijfsbebouwing. Representatie en/of transparantie zijn hierbij de architectonische uitgangspunten.



Bebouwingsvorm 1



Bebouwingsvorm 2



Bebouwingsvorm 3



Bebouwingsvorm 4

3.3 Architectuur, kleur en materiaalgebruik

Evenals voor de bouwvorm geldt ook voor het kleur- en materiaalgebruik dat deze moeten worden bepaald vanuit de gedachte dat de bedrijfsbebouwing op de kavel één samenhangend geheel vormt. In eerste instantie geldt dit voor de individuele kavels en daarnaast is dit van belang voor het bedrijventerrein als geheel.

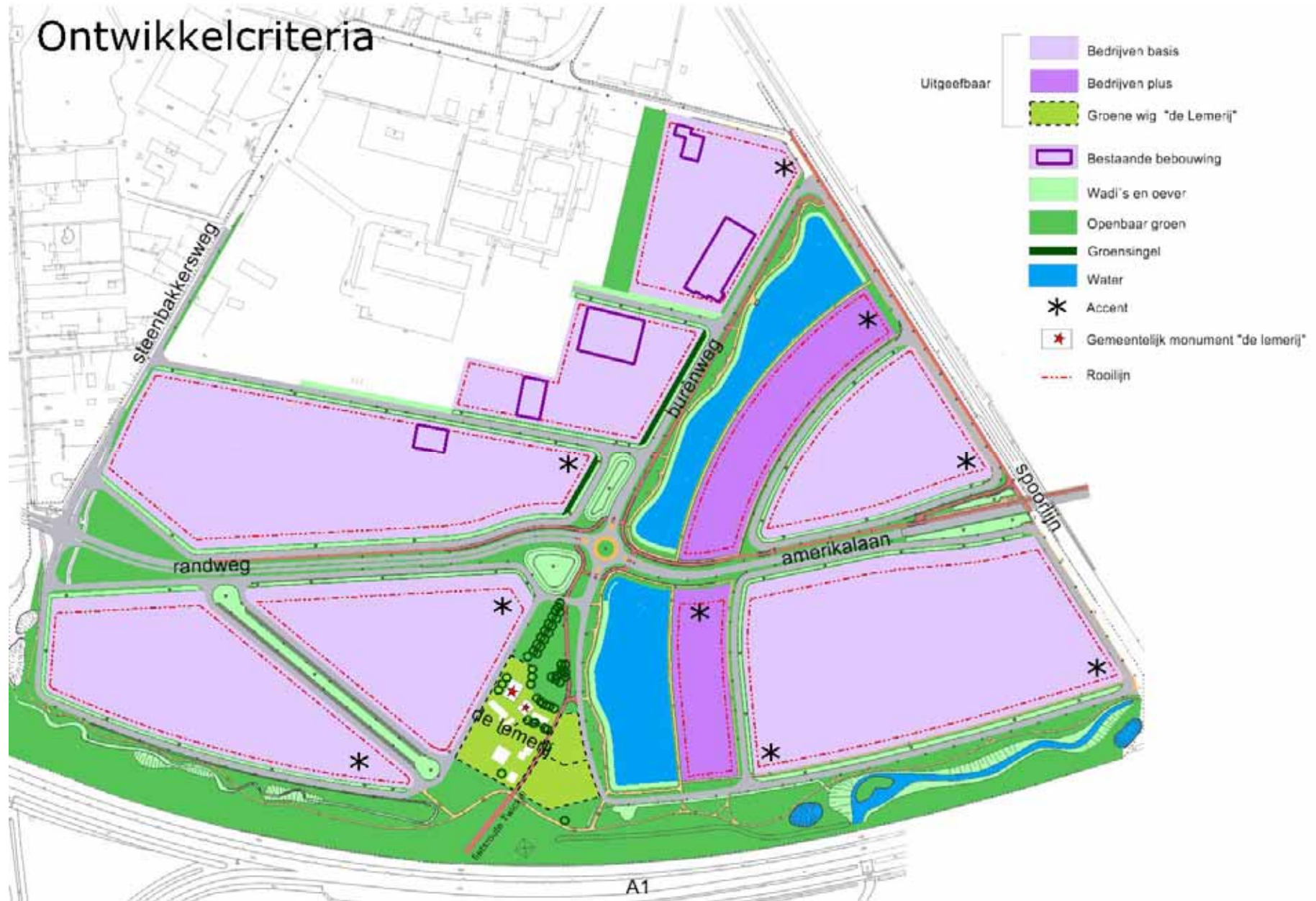
3.4 Reclame en bewegwijzering

Reclame dient niet op de daken van de bedrijven te worden gerealiseerd, maar te worden geïntegreerd in de architectuur.

Het heeft de voorkeur dat er een uniforme bewegwijzering onder regie van de gemeentes of het parkmanagement wordt aangebracht op het bedrijventerrein, teneinde individuele bebording in het openbaar gebied te voorkomen.



Ontwikkelcriteria



4- Ontwikkelcriteria bedrijven basis

Veel van de bedrijven in het Veldkamp behoren tot deze categorie. Behalve de algemene ontwikkelcriteria die aangegeven zijn in het vorige hoofdstuk gelden voor reguliere bedrijven de volgende eisen:

- Voor alle bedrijven geldt dat minimaal 60% van de voorgevel van de hoofdmassa in de rooilijn gesitueerd dient te worden.
- Het representatieve (kantoor-) deel van de bebouwing dient zich nadrukkelijk te oriënteren op de openbare ruimte (straat, groen, water).
- Alle gevels die grenzen aan het openbaar gebied moeten representatief zijn.
- Er zijn geen voorschriften voor kleur- en/of materiaalgebruik. Bepalend is een evenwichtig, samenhangend en representatief totaalbeeld.
- Op markante plekken (op de kaart aangegeven met een sterretje) moet extra aandacht besteed worden aan de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavel. Buitenopslag is toegestaan, maar dient uit het zicht van de openbare weg te zijn.
- De bebouwing dient zodanig op de kavel te worden gesitueerd dat laden en lossen op eigen terrein kan plaats vinden.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, maar bij voorkeur tussen de bedrijven.
- De erfafscheidingen zijn 'open', zoals bijvoorbeeld een hekwerk.



5- Ontwikkelcriteria bedrijven plus

Deze bedrijven worden gesitueerd ten oosten van de centrale waterpartij. De bijzondere ligging en zichtbaarheid van deze kavels maken dat hier bovengemiddelde beeldkwaliteiteisen worden gesteld. Naast de algemene beeldkwaliteiteisen (zoals opgenomen in hoofdstuk 3) gelden de volgende eisen ook voor deze bedrijven:

- Voor alle bedrijven geldt dat minimaal 60% van de voorgevel van de hoofdmassa in de rooilijn gesitueerd dient te worden. Op deze manier is er voldoende wandwerking.
- Alle gevels die grenzen aan het openbaar gebied moeten representatief zijn.
- De bedrijven plus worden op de kaart aangegeven met een sterretje. Standaard bedrijfshallen zijn hier niet toestaan. De architectuur van de bedrijfsbebouwing heeft veel aandacht voor detail en afwerking. Er dient gebruik te worden gemaakt van moderne, eigentijdse materialen met een hoogwaardige uitstraling, zoals bijvoorbeeld een combinatie van hout, staal, en glas.
- Er zijn geen voorschriften voor kleurgebruik. Bepalend is een evenwichtig, samenhangend en representatief totaalbeeld.
- Laden en lossen op eigen terrein.
- Parkeren op eigen terrein of inpandig en/of halfverdiept.
- Aanbeveling: géén erfafscheidingen.



6- Ontwikkelcriteria groene wig “De Lemerij”

De groene wig is een unieke locatie in het zuidelijk deel van de Veldkamp. Op deze locatie staat de boerderij de Lemerij (gemeentelijk monument) temidden van veel groen en bomen. Over “De Lemerij” loopt de fietsroute naar Twickel. Voor dit gebied gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria:

- De waardevolle bebouwing De Lemerij (boerderij en schuur) behouden.
- Architectuur met veel aandacht voor detail en afwerking. Moderne, eigentijdse materialen met een hoogwaardige uitstraling, zoals bijvoorbeeld een combinatie van hout, staal, en glas.
- Kleuren passend bij de sfeer van de Lemerij
- Voorkeur voor een zo groen mogelijke inrichting van de kavel.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Geen buitenopslag van goederen en/of materialen.
- Aanbeveling: géén erfafscheiding.
- Aanbeveling: Per bedrijf één in/uitrit van maximaal 7 meter breed. Aan de fietsroute naar Twickel geen in/uitrit realiseren.

