

GEMEENTE LOCHEM

**Beeldkwaliteitsplan
Goorseweg e.o.**

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2 Het Beeldkwaliteitsplan.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Relatie van het plangebied met de omgeving	5
2.3 Bedrijventerrein Goorsegeweg e.o.	6
2.3.1 Beschrijving bestaande situatie	6
2.3.2 Ontwikkelingen bestaand bedrijventerrein Goorsegeweg.....	11
2.4 Locatie Stijgoord	14
2.4.1 Beschrijving bestaande situatie	14
2.4.2 Ontwikkelingen Locatie Stijgoord	15
2.5 Gemengd gebied tot Intratuin.....	21
3. UITWERKING BEELDKWALITEIT	23
3.1 Doelstelling en uitgangspunten	23
3.2 Beeldkwaliteitseisen bestaand bedrijventerrein	23
3.2.1 Algemeen.....	23
3.2.2 FrieslandCampina	24
3.2.3 Bestaande bedrijven Wila, ForFarmers, Streekbeton	28
3.3 Beeldkwaliteitseisen Locatie Stijgoord.....	29
3.3.1 Verdeling in deelgebieden	29
3.3.2 Het gebied aansluitend aan de Goorsegeweg (gebied1)	30
3.3.3 Het gebied aansluitend aan de natuurontwikkelingen het buitengebied (gebied 2)	31
3.3.4 Het natuurontwikkelingsgebied, met de Berkelzomp voorzieningen (gebied 3).....	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In 2011 is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Goorseweg e.o." opgesteld. De gemeente heeft hiermee het doel de bestemmingen en ontwikkelingen te regelen binnen het huidige bedrijventerrein Goorseweg, en een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.

Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste ruimtelijk en juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkelingen op gang worden gebracht. In het bestemmingsplan is de ambitie betreffende de te realiseren ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. De randvoorwaarden uit het bestemmingsplan (situering en maatvoering) bewerkstelligen echter geen duidelijke beeldvorming. Om de vastgelegde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de na te streven beeldkwaliteit concrete invulling krijgt. Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan voor een deel van de Goorseweg en de gemaximaliseerde gronduitgifte, inclusief voorgeschreven groenstroken, is het voor een duurzame kwaliteit noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan te maken waarmee een duidelijk ruimtelijk beeld en structuur wordt gevormd.

Globaal kunnen er drie gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitsplan onderscheiden worden:

1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject vormen een referentiekader.
3. als toetsingskader; voor de welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

1.2 Het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Goorseweg is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en deelnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgelegde randvoorwaarden.

Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen. De opgenomen richtlijnen geven sturing aan de gewenste samenhang in de openbare ruimte en de samenhang in de architectonische verschijningsvorm.

Met het bestemmingsplan en het BKP heeft de gemeente instrumenten in handen om te kunnen sturen op de ruimtelijke invulling en kwaliteit van de bebouwing op het perceel en in de relatie met de omgeving. Dit is des te meer nodig omdat het plangebied niet in een keer ontwikkeld wordt maar door de diverse afnemers van de grond. Het totale BKP of delen eruit kunnen eventueel als bijlage bij ontwikkel- of verkoopovereenkomsten worden gevoegd.

1.3 Procedure

De in dit beeldkwaliteitsplan vastgestelde randvoorwaarden zullen bestuurlijk door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

De beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Goorseweg wordt volgens de volgende procedure verkregen en getoetst:

1. Het concept BKP wordt voorgelegd aan de welstandscommissie voor opmerkingen van inhoudelijke aard.
2. Het definitief BKP wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Procedure van bouwplannen op basis van goedgekeurd BKP.

1. Initiatiefnemers voor bouwplannen dienen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie te nemen van het BKP.
2. De principe-aanvraag wordt voorgelegd aan de gemeente. De principe-aanvraag wordt getoetst op de stedenbouwkundige samenhang (rooilijn, massa, oriëntatie).
3. Indien nodig worden wijzigingen aangebracht in het schetsontwerp.
4. Daarna wordt het voorgelegd aan de gedelegeerde van de welstandscommissie.

Het ontwerp doorloopt vervolgens de gangbare bouwvergunningsprocedure.

1.4 Leeswijzer

Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp is het raamwerk voor het BKP en wordt toegelicht in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van de keuze behandeld voor het vormgeven van het bedrijventerrein vanuit de identiteit van het gebied.

In hoofdstuk 3 worden de verschillende deelgebieden waaruit het gebied bestaat nader toegelicht en zijn de doelstellingen en uitgangspunten per deelgebied in beeld gebracht. Op basis hiervan zijn de beeldkwaliteitseisen beschreven.

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

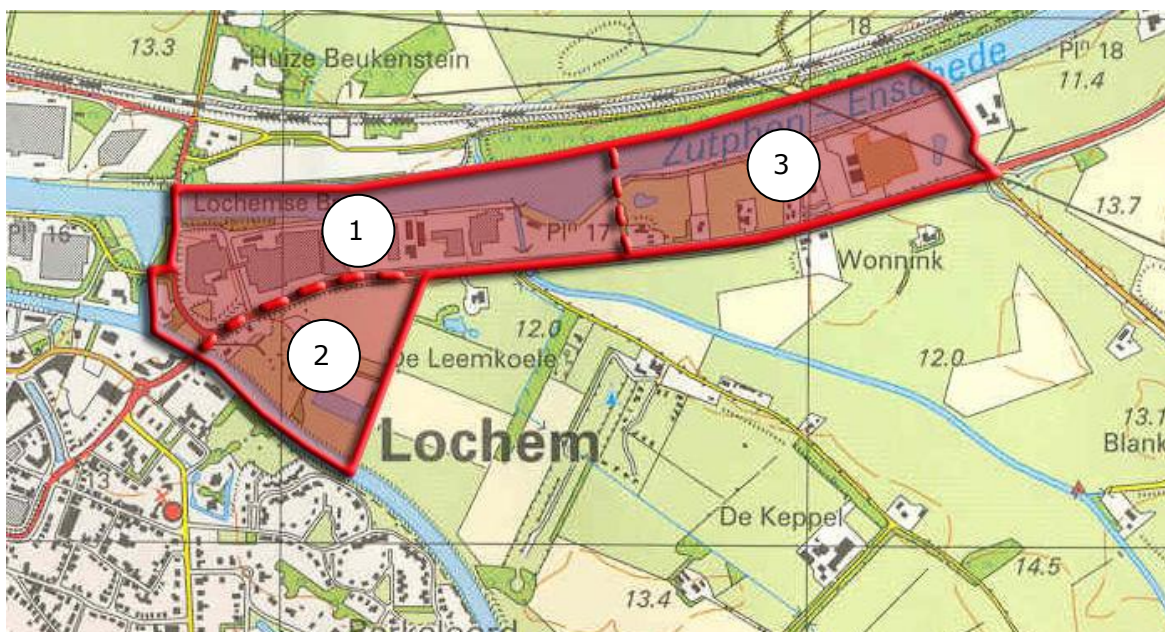
2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Lochem (zie bijgaande figuur).

Het gebied valt uiteen in drie deelgebieden:

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Lochem (zie bijgaande figuur).
Het gebied valt uiteen in drie deelgebieden:

1. De gronden van het bestaande bedrijventerrein Goorseweg. Dit deel wordt begrensd door het Twentekanaal in het noorden, de Goorseweg in het zuiden, de Stationsweg in het westen en het nieuwe opslagterrein van streekbeton in het oosten;
2. Stijgoord, waarin onder meer het nieuwe kantorenpark c.q. werklandschap is gepland. Dit deel heeft een driehoekige vorm en wordt begrensd door de Berkel aan de zuidwestzijde, de Goorseweg aan de noordzijde en de toegangsweg tot het voormalige zwembad Stijgoord aan de zuidoostzijde;
3. Ten westen van het bestaande bedrijventerrein een gebied met woningen en bedrijvigheid (Intratuin e.o.), gelegen tussen het Twentekanaal en de Goorseweg, tot aan de Nettelhorsterweg.



Plangebied voorliggend bestemmingsplan, met de daarin te onderscheiden deelgebieden

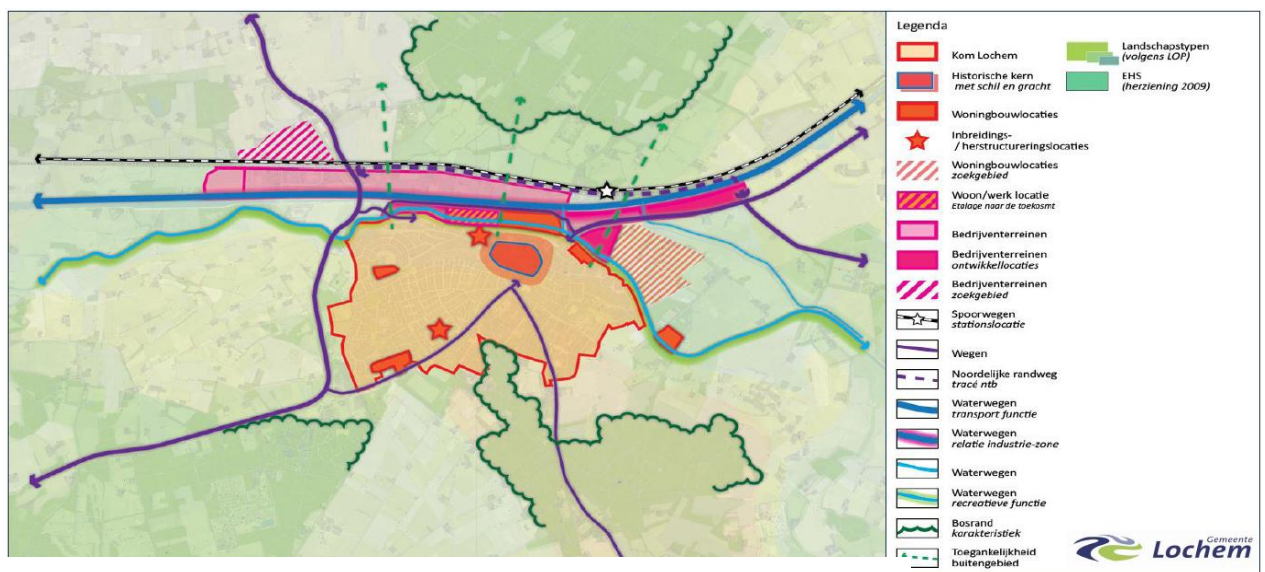
2.2 Relatie van het plangebied met de omgeving

Kenmerkend voor Lochem is het oude centrum met een kleinschalige kern en daaromheen een grootschaliger schil. De centrumschil is het gebied rond de grachten. De buitenschil biedt plaats voor de Endt met gemeentehuis, woon-werk combinaties en zorgfuncties alsmede maatschappelijke voorzieningen zoals de geplande nieuwbouw van scholen rond het huidige Aldi terrein. In deze schil bevinden zich de centrumfuncties die aanvullend zijn voor de functienoodzaak van de kern, met een maat en massa die passend is in deze schil. Het uitgangsprincipe is dat deze schil faciliterend dient te zijn voor de kern.

Het centrum ligt decentraal in het noordoosten van de stad. Aan de oost, zuid en westzijde van de het centrum liggen voornamelijk woongebieden, ten dele gemengd met andere functies. De noordelijke en oostelijke grens van de woonbebouwing vormt de rivier de Berkel. Aan de noordzijde langs het Twentekanaal liggen de industrieterreinen.

Lochem heeft relatief veel industrieterreinen en werkgelegenheid. Ook de bovenlokale status biedt indien noodzakelijk mogelijkheden tot uitbreiding aan de oostzijde (Stijgoord) en westzijde (Diekink).

Er is een flink aantal groene plekken in Lochem die bijdragen aan de totale stedelijke structuur en leefkwaliteit.



Structuur kern Lochem (bron: Structuurvisie 2012-2020)

Om in de toekomst de verschillende ontwikkelingen binnen deze groene omgeving te kunnen toetsen worden in dit beeldkwaliteitsplan een aantal doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd op basis waarvan verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

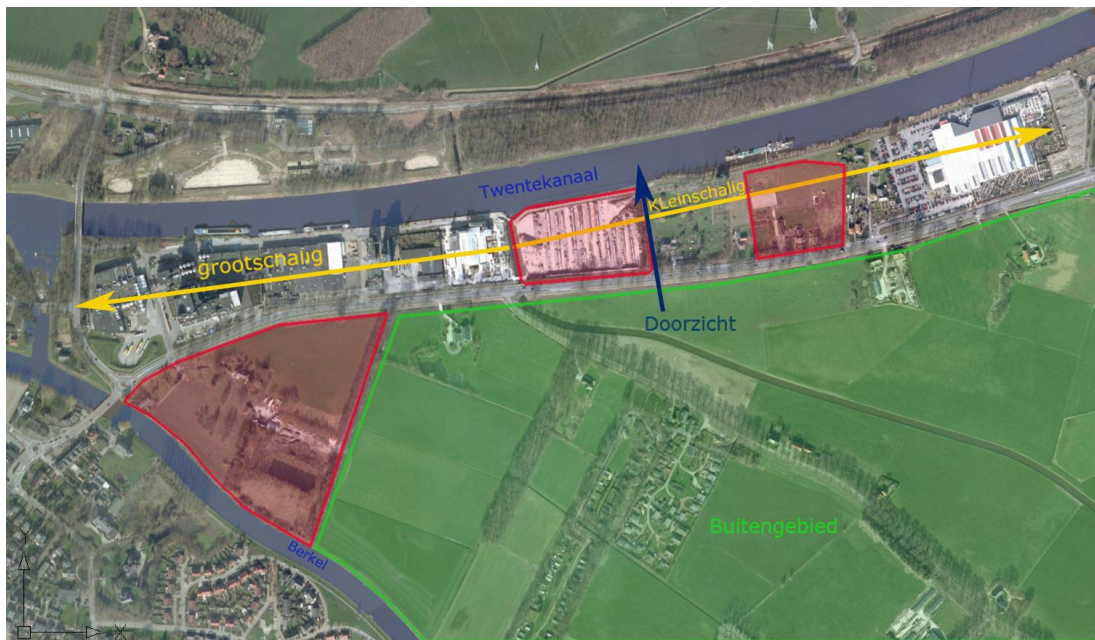
2.3 Bedrijventerrein Goorseweg e.o.

2.3.1 Beschrijving bestaande situatie

Kenmerkend voor het gebied aan de noordzijde van de Goorseweg zijn de grootschalige bedrijven, waaronder FrieslandCampina, ForFarmers en de betonfabriek Streek beton.

De zuivelfabriek en ForFarmers vormen in het westelijke deel de blikvangers. In het middendeel van het bestaande bedrijventerrein wordt de opslag van de betonfabriek gedeeltelijk door een groene haag aan het oog onttrokken en is deels duidelijk zichtbaar. Verder naar het oosten wordt het beeld van de Goorseweg voor een belangrijk deel bepaald door de openheid van het buitengebied aan de zuidzijde en de afscherming met struikgewas aan de noordzijde. De beëindiging van de strook bedrijvigheid wordt bepaald door de Intratuin. De Intratuin doet door de groene zetting, de lage goothoogte en de

kapvorm niet massaal aan, ondanks dat er sprake is van een gebouw van 10.000m².
Het bovenstaande maakt duidelijk dat in hoofdlijnen geldt dat aan de noordwestzijde sprake is van een bedrijventerrein met grootschalige bebouwing en dat verder naar het oosten de bebouwingsstructuur steeds kleinschaliger wordt (zie bijgaande figuren).



Ontwikkelingen en uitgangspunten



Grootschalige bedrijvigheid noordwestzijde



Overgang naar kleinschalige bedrijvigheid oostzijde

De kwaliteiten en kenmerken van het bestaande bedrijventerrein kunnen als volgt worden omschreven:

- De uitstraling van het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan het Twentekanaal en de ligging direct aan het buitengebied.
- Het gehele bestaande bedrijventerrein ligt in een groene setting die bepaald wordt door de laanbeplanting langs de weg en de beplanting op de afscheiding van de percelen.
- Door de beplanting en de bebouwing is het zicht op het Twentekanaal grotendeels aan het oog onttrokken. Op enkele locaties zijn nog zichtlijnen aanwezig.
- Het huidige straatbeeld wordt voor een belangrijk deel bepaald door de karakteristieke metselwerkgevels aan de westzijde en de licht metalen 'dozen' aan de oostelijke zijde van de Goorsegweg.



Gevelbeelden Goorsegweg

2.3.2 Ontwikkelingen bestaand bedrijventerrein Goorseweg

Op het bestaande bedrijventerrein zijn in de toekomst wijzigingen te verwachten ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf FrieslandCampina. Door het bedrijf is een uitbreidingsverzoek ingediend.



Overzicht verschillende bedrijven aan de Goorseweg

De bestaande bedrijven verder oostelijk in dit deelgebied hebben eveneens uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaand bebouwde situatie. Het gaat om de bedrijven (van west naar oost, Wila, ForFarmers en het voormalige Streek Beton) waarvoor de uitbreidingsmogelijkheden zijn afgestemd op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige invulling FrieslandCampina

Zoals genoemd is specifiek door het bedrijf FrieslandCampina een uitbreidingsverzoek ingediend. Het bedrijf heeft aangegeven de vergunde productie- en verwerkingscapaciteit op de locatie Lochem met circa 80% te willen uitbreiden, waarbij ook een vergroting van de bestaande productie- en opslaghallen nodig is. Het betreft vooral een intensivering van het bestaande terrein. Uitgangspunt is een gefaseerde uitbreiding waarbij verwacht wordt dat de vergroting in het jaar 2020 gerealiseerd zal zijn.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt 8.200 m² uitbreiding van het grondoppervlakte geboden, die variërend in bouwhoogte (van ca. 28 tot 45 m hoogte) gerealiseerd kan worden.

De productie uitbreiding gaat gepaard met een aanzienlijke intensivering van de bebouwing op het huidige terrein. Uitgangspunt is de zuivelfabriek ook als fabriek manifest te laten c.q. maken. Hierbij zal onderscheid tussen het aanzicht vanaf het Twentekanaal en het aanzicht vanaf de Goorseweg worden gehanteerd.

Langs het Twentekanaal zal de bestaande fabriek als fabriek centraal blijven staan. Langs de Goorseweg geldt eveneens dat de industriële functie manifest blijft, maar geldt evenzeer dat hier bij de uitbreiding een meer representatieve uitstraling beoogd wordt. Met name het beeld van een grote doos, bekleed met damwandprofiel, is nadrukkelijk niet het na te streven ruimtelijke kwaliteit.

Bestaande bedrijven Wila, ForFarmers en Streekbeton

De bestaande bedrijven krijgen enige uitbreidingsmogelijkheden, die is afgestemd op de vigerende planologische regeling. Een grote intensivering van de bebouwing in dit deel is niet te verwachten.

Uitgangspunt is de huidige situatie. Met name langs de Goorseweg wordt ook voor dit deel een representatief karakter nagestreefd. Opslag van goederen zal niet aan de wegzijde plaatsvinden. Indien hiervan sprake is zal deze opslag aan het oog moeten worden onttrokken. Blinde gevels zijn hier nadrukkelijk niet gewenst.

Ook hier geldt dat langs het Twentekanaal meer de industriële activiteit centraal staat. Langs dit deel worden de laad- en losactiviteiten mogelijk gemaakt. Onder meer hijskranen kunnen het industriële karakter een gezicht geven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' voor de bedrijven Wila, ForFarmers en (het voormalige) Streek Beton bv

2.4 Locatie Stijgoord

2.4.1 Beschrijving bestaande situatie

Het gebied Stijgoord ligt ten noordoosten van de kern Lochem en is ca. 7,4 hectare groot. Het heeft een driehoekige vorm en wordt begrensd door de Berkel aan de zuidwestzijde, de Goorseweg aan de noordzijde en de toegangsweg tot het voormalige zwembad Stijgoord aan de zuidoostzijde.

In dit deelgebied is een dubbele woning aanwezig, evenals een woonwagenlocatie met opstal (kermisattracties).

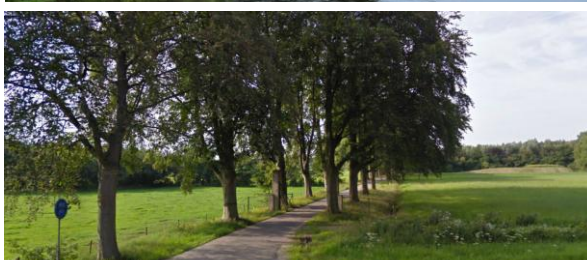
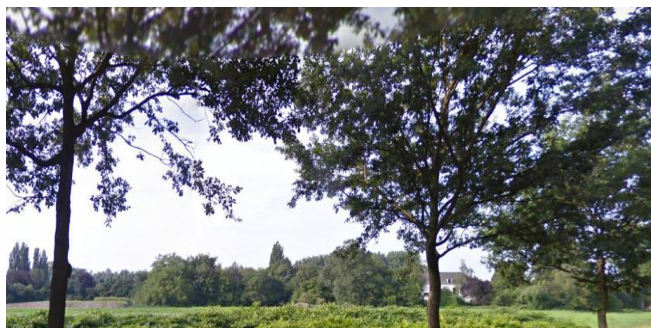
Bij de inventarisatie ten behoeve van de gemeentelijke monumentenlijst is aan de dubbele woning in het plangebied het predikaat "gemeentelijk monument" toegekend.

De bebouwing behorende bij het zwembad Stijgoord is gesloopt, aangezien dit zwembad in 1993 voor het laatst is gebruikt en inmiddels aan de westzijde van Lochem een nieuw zwembad is gebouwd. De toegangsweg naar het zwembadterrein voormalige zwembad wordt omzoomd door twee bomenrijen (beuken) waardoor ruimtelijk een markante afsluiting van een deel van het plangebied aanwezig is. De toegangsweg, welke momenteel in gebruik is als landbouwontsluiting, is echter te smal om zonder ingrijpende aanpassingen te kunnen fungeren als toegangsweg voor het toekomstige kantorenpark/werklandschap.

Langs de Berkel is sprake van een parkachtige sfeer, met als beeldbepalende elementen de beplanting van de buitenruimte van het zwembadterrein en het reliëf van de kade langs de Berkel.

Voorts komt verspreid in het plangebied een aantal grotere bomen voor, terwijl langs de Goorseweg relatief jonge laanbeplanting staat.

De ruimtelijke situatie in de omgeving van dit deelgebied wordt aan de noordzijde vooral bepaald door de grootschalige industriebebouwing van FrieslandCampina. Aan de zuidzijde van de Goorseweg is, naast de reeds genoemde bebouwing in Stijgoord, richting het oosten sprake van een landelijk gebied met incidenteel woonbebouwing. Ten oosten van de Tusselerdijk is alleen nog sprake van agrarische bebouwing. In de verte is nog zicht op de bosgebieden van landgoed "De Cloese".



Aan de westzijde van de Berkel is, direct tegenover het deelgebied Stijgoord, de bebouwing van het woongebied Stiggoor gesitueerd. Een belangrijk deel van de woonbebouwing is op de Berkel georiënteerd.

Meer stroomafwaarts in de richting van de Hoevenbrug is eerst sprake van een villaparkachtig gebied rondom Hotel Stad Lochem. Nabij de kruising met de Berkel is sprake van bedrijfsbebouwing.

Uit bovemstaande blijkt dat de locatie Stijgoord vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt diverse kwaliteiten heeft, zoals;

- een parkachtige sfeer langs de Berkel, met vooral vanaf de Goorseweg fraaie doorkijken;
- laanbeplanting langs de voormalige toegangsweg naar het zwembad;
- de boomgaard als karakteristiek element in zijn omgeving;
- de Berkeloever met in zuidelijke richting een toename van het landelijke karakter;
- de landschappelijke kwaliteit van de Berkel als beekdal;
- het gemeentelijke monument (Goorseweg 8-10, "Huize Stijgoord" genaamd).
- Dit pand is een voorbeeld van een laat 18^{de} eeuwse grote villa in neo-classicistische trand. Slechts de ramen en de deuren van de voorgevel zijn gewijzigd. Het object valt op door bijzonder gave verhoudingen en/of materiaalgebruik . Bovendien heeft het bijzondere en (reeds) zeldzame vormen, opvallende bouwonderdelen of details.



"Huize Stijgoord"

2.4.2 Ontwikkelingen Locatie Stijgoord

In de huidige situatie is er sprake van een ontwikkeling die in de toekomst meerdere varianten mogelijk moet maken. Momenteel is er in de gemeente zowel behoefte aan een terrein waar bestaande bedrijven naartoe kunnen worden verplaatst als naar een terrein waar nieuwe bedrijven worden gerealiseerd. Uit de voorgaande beschrijving is duidelijk dat het gebied een aantal kwaliteiten heeft die in de toekomst behouden moeten blijven. Om deze reden dienen beide mogelijke ontwikkelingen te voldoen aan een aantal uitgangspunten die hieronder zijn geformuleerd.

Uitgangspunten

Door de aantrekkelijke locatie van het gebied Stijgoord moet bij de ontwikkeling van het gebied ingezet worden op kwaliteit. Deze kwaliteit zal voor een belangrijk deel worden bepaald door landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing gelden de volgende uitgangspunten:

- De zone langs de Berkel heeft in potentie een ecologische betekenis en dient gehandhaafd te blijven.
- Mede ten behoeve van de zichtrelatie van de woningbouw in Berkeloord dient een zone langs de Berkel vrij te worden gehouden van bebouwing en parkachtig te worden ingericht.
- De gehele bebouwingszone dient door groenvoorzieningen te worden omgeven.

- Huize Stijgoord dient in de huidige groene setting gehandhaafd te blijven. Bovendien dient dit gedeelte van het plan aan te sluiten op de groene zone langs de Berkel en duidelijk zichtbaar te zijn vanaf de Goorseweg.
- Ook aan de zuid-oostzijde, langs de toegangsweg naar het voormalige zwembad, is een groenstrook van minimaal 13 meter geprojecteerd. Het profiel van de voormalige toegangsweg blijft daarbij gehandhaafd.



Beoogde landschappelijke inpassing Stijgoord

- Ten aanzien van de bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:
- Uitgegaan wordt van bebouwing met minder milieubelastende activiteiten, zoals kantoren, kantoorvilla's en kantoren met werkplaats (atelier), leisure/pleisure. Als voor meer reguliere bedrijvigheid wordt gekozen, dient hiervoor een zelfstandig deel te worden gereserveerd.
 - Door de intensieve bebouwing van FrieslandCampina e.o. zal de zone langs de Goorseweg eveneens relatief intensief kunnen worden bebouwd. Met andere woorden, de nieuwe bebouwing op de locatie Stijgoord sluit aan op de reeds bestaande bebouwing aan de Goorseweg, een zekere overgang van het landelijke gebied naar de stedelijke bebouwing is daarbij gewenst.
 - Aan de noordzijde is de oriëntatie van de toekomstige bebouwing gericht op de Goorseweg. Uitgangspunt is een representatieve gevellijn die op ca. 20 meter uit het hart van de Goorseweg ligt.
 - De toegestane bouwhoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 10 meter.
 - Voor wat betreft het aanwezige gemeentelijk monument kan worden opgemerkt dat deze als gebouw blijft bestaan. De huidige functie 'wonen' wordt vervangen door bedrijfs-, kantooractiviteiten.
 - De bebouwing aan de zuidzijde van de groenzone (rondom Huize Stijgoord) en aan de noordzijde hebben een gescheiden ontsluitingsstructuur welke via een informele ontsluiting met elkaar verbonden worden. Deze informele

ontsluiting is alleen te gebruiken bij calamiteiten. Op deze wijze wordt de groenzone zo weinig mogelijk aangetast.

- In de groenzone langs de Berkel is ruimte voor een aanlegsteiger voor de Berkelzomp en een ontvangstruimte en botenhuis.

Stedenbouwkundige opzet

De aantrekkelijke locatie van het gebied Stijgoord heeft onder meer tot gevolg dat bij de ontwikkeling van het gebied ingezet wordt op kwaliteit. Dit brengt een bepaalde vraag naar kavelgrootte en type met zich mee. Zoals genoemd wordt in eerste instantie gericht op kleinere gebruikers, actief in de particuliere markt, de zakelijke dienstverlening en van bedrijvigheid in de sector leisure/pleasure. In dit kader wordt gedacht aan bedrijfskavels van ca. 1000 tot 3000 m².

Desalniettemin worden, zoals reeds aangegeven, grotere bedrijfskavels niet uitgesloten. Deze mogelijkheid wordt onder andere geboden voor 'Lochemse bedrijven' die elders worden uitgeplaatst.

In verband met deze beoogde flexibiliteit is een definitief verkavelingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein niet voorhanden. Wel zijn diverse verkavelingsmodellen opgesteld waarin een beeld wordt geschetst van de beoogde nieuwe inrichting van het gebied. In bijgaande figuren (volgende bladzijde) zijn deze weergegeven.

Belangrijk uitgangspunt is dat in de modellen wordt uitgegaan van twee verschillende bebouwingsclusters aan beide zijden van het bestaande gemeentelijk monument ('Huize Stijgoord'). Hierdoor blijft de karakteristieke uitstraling van Huize Stijgoord als een zelfstandig element in het groen gehandhaafd en wordt de uitgifte van kleine kavels, grotere kavels, of een combinatie daarvan mogelijk gemaakt.

Aan de noordzijde van de twee nieuwe bebouwingsclusters is de oriëntatie van de toekomstige bebouwing gericht op de Goorsegweg. Uitgangspunt is een representatieve gevellijn die op ca. 20 meter uit het hart van de Goorsegweg ligt.

De toegestane bouwhoogte van de nieuwe bebouwing is daarbij ook vastgelegd en bedraagt maximaal 10 meter. Hierdoor vormt de bouwhoogte een afspiegeling van de gewenste schaal van de bedrijven en blijft de bebouwing qua uitstraling binnen de ruimtelijke kaders van de manifeste begrenzingen van het plangebied, zoals de oostelijke toegangsweg naar het voormalige zwembad en de relatief massale bebouwing van FrieslandCampina aan de overzijde van de Goorsegweg. Ook 'Huize Stijgoord', met een afwijkende en maximale bouwhoogte van 12 meter, blijft daardoor een markant element in het gebied.

De bedrijven zullen moeten worden gerealiseerd zonder bedrijfswoningen; die zijn niet toegestaan. Bij de realisering zal veel aandacht moeten worden besteed aan de ruimtelijke vormgeving van de bebouwing. Specifieke bedrijfsdelen zullen markante beeldvervangers moeten vormen teneinde een monotoon beeld van bedrijfshallen te voorkomen.

Voor wat betreft het aanwezige gemeentelijk monument kan worden opgemerkt dat deze als gebouw blijft bestaan. Het is in dit kader wel van belang dat de functie van het pand wordt aangepast aan de omgeving. Dit betekent dat de huidige functie 'wonen' wordt vervangen door bedrijfs- kantooractiviteiten. De aanwezige boomgaard, zuidelijk van het monument is gebruikt om het parklandschap meer aanzicht te geven.

De twee nieuwe bebouwingsclusters worden rechtstreeks ontsloten op de Goorsegeweg. Het westelijke bebouwingscluster kan daarbij worden ontsloten middels een nieuwe weg die aansluit op de reeds aanwezige rotonde Goorsegeweg-Stationsweg. Voor het nieuwe oostelijke bebouwingscluster wordt eveneens een nieuwe ontsluitingsweg beoogd, ter hoogte van de bestaande ontsluitingsweg tussen de bedrijven Wila en ForFarmers aan de overzijde van de Goorsegeweg.

Beide bebouwingsclusters kunnen met elkaar worden verbonden door een nieuwe weg die ook het monument 'Huize Stijgoord' ontsluit. Door deze weg noordelijk van 'Huize Stijgoord' te situeren, ontstaat vanaf de Berkel één doorgaand groengebied, waarbij het werklandschap overgaat in een natuurlijk landschap en omgekeerd. Dit wordt versterkt door het profiel van deze weg af te laten wijken van de overige ontsluitingswegen in het gebied. In het voorliggende bestemmingsplan is dit vertaald door de specifieke ontsluitingsweg naar 'Huize Stijgoord' niet als 'Verkeer' te bestemmen, maar binnen de bestemming 'Groen' mogelijk te maken. Binnen de bestemming 'Groen' zijn immers toegangswegen en -paden naar percelen toegestaan.

Langs de zuidzijde, langs de in te richten natuurzone, is een groenstrook opgenomen. Deze is deels aanwezig en zal zodanig worden uitgebreid dat een goede visuele buffer naar de woningen aan de overzijde van de Berkel ontstaat. Ook aan de zuid-oostzijde, langs de toegangsweg naar het voormalige zwembad, is een groenstrook van minimaal 20 meter breed geprojecteerd. Het profiel van de voormalige toegangsweg blijft daarbij gehandhaafd. De in het plangebied aanwezige boomgaard blijft ten dele bespaard teneinde de verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

Voor wat betreft de overige aanwezige (woon)bebouwing kan het volgende worden opgemerkt.

De in het plangebied aanwezige woning (Goorsegeweg 8-10) wordt, zoals reeds vermeld, aangepast aan de omgeving, in die zin dat alleen de functie verandert in verband met de monumentale status van het pand.

Met betrekking tot de woning aan de Stationsweg (nr. 1) gaat het bestemmingsplan uit van de bestaande situatie. De woning is als zodanig bestemd.

De opslag in de huidige situatie aan de Goorsegeweg 16 is tevens in het bestemmingsplan opgenomen.

Uit de schetsen blijkt dat sprake is van duidelijk verschillende invullingsmogelijkheden. In beide gevallen is gekozen voor een landschappelijke inpassing als ruimtelijke drager van het plan. Dat betekent dat het zicht vanuit de directe omgeving vooral bepaald wordt door een landschappelijk karakter. Vanaf de Berkel is sprake van één doorgaand groengebied.



Het natuurontwikkelingsgebied

Uiteindelijk doel is om de voormalige ligweide om te vormen tot een drassig gebied met bijbehorende vegetaties en een natuurlijk karakter. Het natte karakter zal ontstaan als gevolg van kwel.

Hierdoor kan zich een specifieke kwelgebonden vegetatie ontwikkelen die, ten opzichte van de omgeving, een bijzonder karakter heeft. Naast deze kruidachtige vegetatie is uitbreiding van boombeplanting gewenst. De soortkeuze dient daarbij te worden afgestemd op het beoogde natte karakter van het terrein.

Uiteindelijk zal hierdoor in het gebied een gevarieerd beeld ontstaan. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van een hoger gelegen bosperceel en de bestaande zware beukenlaan. Deze laan is zeer karakteristiek voor het gebied en ligt op een dijkje.

De laan vormt tevens de scheiding van het natuurlijke gebied en het agrarisch gebied in het oosten.

De beoogde natuurontwikkeling geeft een ecologische meerwaarde aan de Berkel.

In dit deelgebied is ook een mogelijkheid geboden om invulling te geven aan de versterking van het toeristisch-recreatieve karakter van de Berkel: de Berkelzompvaart. Het betreft een kleinschalige toeristische functie, dat bestaat uit een aanlegstijger, een gebouw (ontvangstruimte met sanitaire voorzieningen, winterstalling boot) en bijbehorende parkeerplaatsen, in totaal ca. 600 m² groot.

Om deze functie zo goed mogelijk in te passen is aansluiting gezocht bij de beoogde ontsluiting van het gebied, in het zuidwesten van het plangebied. Hierdoor blijft een zo groot mogelijk aaneengesloten groengebied intact gehouden.



Voorbeeld botenhuis t.b.v. de Berkelzompvaart

2.5 Gemengd gebied tot Intratuin

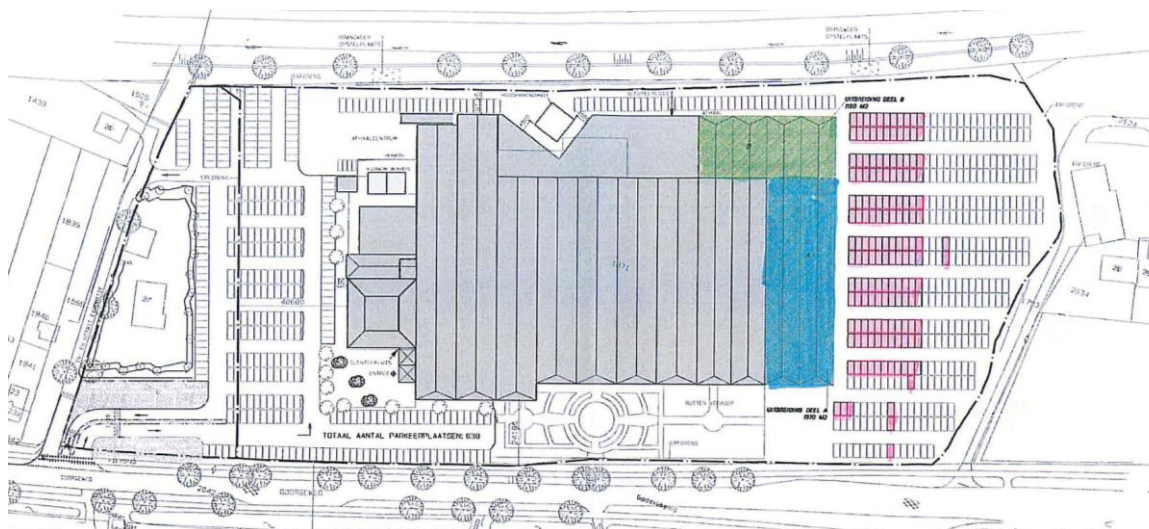
Het kruispunt Nettelhorsterweg met de Goorsegeweg wordt als de oostelijke entree, het begin van het stedelijke gebied van Lochem, gezien.

De Intratuin is in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht bepalend voor de oostelijke entree van Lochem en daarmee ook in het bijzonder voor het plangebied. De locatie is ca. 4,5 ha groot.

Ontwikkelingen Intratuin

Uitgangspunten

- Het kruispunt Goorsegeweg-Nettelhorsterweg als entreesituatie van de kern Lochem versterken.
- De openheid van het Berkeldal versterken door inpassing van een ecologische verbindingszone.
- In de toekomst wordt aan de oostzijde van het terrein van de Intratuin een uitbreiding van circa 4000 m² ten opzichte van de bestaande situatie te verwachten. Bij mogelijke uitbreiding van de Intratuin vormen de bestaande bebouwingshoogte en de kapvormen het uitgangspunt. Het parkeren bij de vestiging zal conform de huidige situatie, landschappelijk worden ingepast.



Beoogde uitbreiding Intratuin Lochem (groen en blauw)
Bron: Breddels Architecten, mei 2011

3. UITWERKING BEELDKWALITEIT

3.1 Doelstelling en uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden een aantal doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd die zorg dragen voor het realiseren van de gewenste beeldkwaliteit.

Algemene Doelstelling

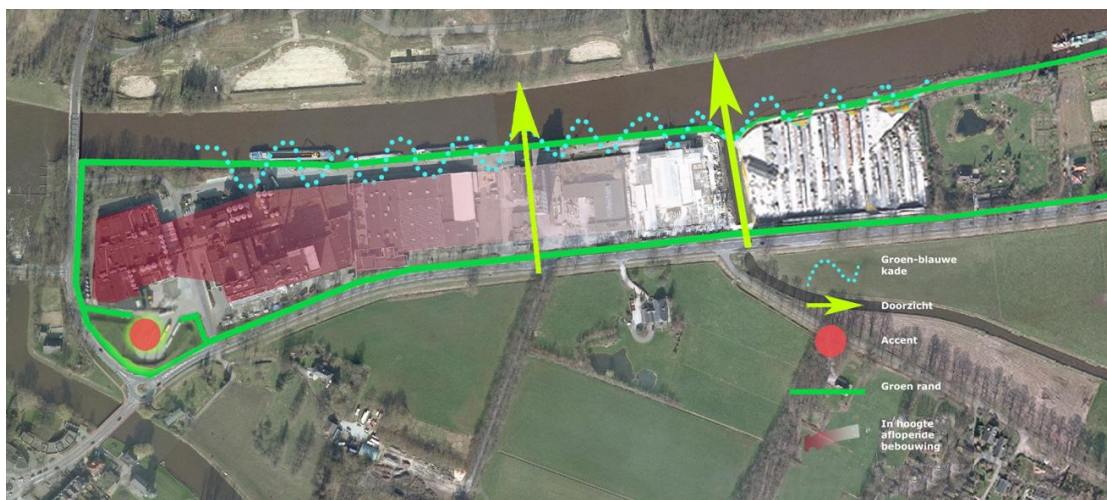
Doelstelling voor het gehele plangebied is 'werken in het landschap', het verbinden van stad en land. Werklandschappen vormen een kans voor het realiseren van kwaliteit in een gebied. Juist de combinatie met andere functies biedt kansen voor ontwikkeling en herstructurering van gebieden tot duurzame en levendige werklandschappen. Eerste en wellicht voor de hand liggende associatie met een werklandschap is een groene werkomgeving met kantoren en bedrijven. Een plek die vernieuwing uitstraalt. Een goed werkklimaat, gecombineerd met een woonomgeving met veel groen binnen handbereik, is voor veel bedrijven een selectie criterium bij de vestiging van een bedrijf.

3.2 Beeldkwaliteitseisen bestaand bedrijventerrein

3.2.1 Algemeen

Het bestaande bedrijventerrein Goorseweg is vrijwel volledig bebouwd. Op basis van de uitgangspunten uit hoofdstuk 2 kunnen de volgende beeldkwaliteitseisen voor het gehele gebied worden geformuleerd:

- Langs de randen van het bedrijventerrein liggen momenteel enkele groene randen. In de toekomst dienen de groenvoorzieningen te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden versterkt.
- Langs de kade van het Twentekanaal dient de ruimtelijke kwaliteit middels herinrichting te worden hersteld. De zone is geschikt voor hijskranen, laad- en losmogelijkheden etc.
- De ligging van het gebied aan het Twentekanaal is vrijwel nergens zichtbaar. De zichtlijnen vanaf de Goorseweg op het Twentekanaal dienen te worden gehandhaafd en te worden hersteld of versterkt.
- De entree van het bedrijventerrein vanaf de Stationsweg, dient door middel van groenvoorzieningen en een accent te worden versterkt.
- Naar de oostzijde wordt de bebouwing steeds kleinschaliger. Door de ligging aan de rand van het buitengebied is dit belangrijk voor de beeldkwaliteit van het gebied. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient de bebouwing naar het oosten toe een steeds kleinschaliger karakter te krijgen. De hoogte van de bebouwing loopt om deze reden van 45 meter aan de westzijde naar 15 meter aan de oostzijde.



Beeldkwaliteitseisen

3.2.2 FrieslandCampina

Op het bestaande bedrijventerrein is sprake van sterke intensivering van de bebouwingmogelijkheden voor het bedrijf FrieslandCampina. Op basis van het uitgangspunt 'werken in het landschap' dient de nadruk te liggen op de uitstraling van de bebouwing en de openbare buitenruimte. Intensivering van de bebouwing in deze omvang en op deze locatie is alleen verantwoord wanneer aandacht wordt besteed aan architectuur en een zorgvuldige inpassing. Op deze wijze kan gesproken worden van een werklocatie in het landschap. Op basis van dit uitgangspunt zijn een aantal stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteitseisen gesteld:

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

- De bebouwing wordt onderdeel van een werklandschap. Om een aantrekkelijk werklandschap te realiseren dient de openbare buitenruimte van de fabriek te worden geherstructureerd. Relatie met het Twentekanaal wordt versterkt en zichtlijnen worden waar mogelijk hersteld. Het terrein wordt ingebed in een groene omgeving.
- Het bedrijf ligt in veel opzichten in een beeldbepalende zone namelijk langs de Goorsegweg en het Twentekanaal. Gelet op deze belangrijke en zichtbare ligging in deze zone dient het bedrijf hier een representatieve uitstraling te krijgen. Dit betekent onder andere een oriëntatie van de bebouwing naar de Goorsegweg, het Twentekanaal en de entreesituatie.



Entreesituatie: bebouwing als landmark in groene omgeving dan wel silo's achter de groenwal

De entree van FrieslandCampina is niet alleen de entree van het bedrijf maar ook het visitekaartje voor de gehele bedrijvenzone. Op deze locatie dient kwalitatief hoogwaardige bebouwing te worden gerealiseerd.

- Langs de Goorsegweg-Stationsweg is een representatieve uitstraling de basis. Op de hoek Stationsweg-Goorsegweg is een markant gebouw mogelijk. Ter plaatse kan in een accent tot 45 meter hoogte bebouwing worden gerealiseerd.
De hoek Stationsstraat-Goorsegweg wordt met een groenwal geaccentueerd. Boven de wal/zone manifesteert zich de achterliggende bebouwing.
Indien op deze plek wordt gekozen voor de bouw van hoge silo's zullen deze zich ook mogen manifesteren. In bijgaand voorbeeld is een ruimtelijk beeld weergegeven. Beoogd wordt een situatie, waarin de silo's ook de associatie van (zuivel)fabriek bij de waarnemer mogen/moeten oproepen.
- Indien op deze hoeklocatie sprake is van een noodzakelijke afscherming van de silo's in verband met milieueisen, is het gebruik van monotoon damwandprofiel niet toegestaan.
In dat geval zullen de silo's met meer hoogwaardigere materialen worden afgeschermd. Bijvoorbeeld de combinatie van glas, staal en steen/hout etc.



Impressie 'representatieve' uitstraling fabriekssilo's

- De gevelwand langs de Goorsegweg kan tot 45 meter hoogte over een lengte van ca. 130 meter worden bebouwd.
Een blinde, monotone gevel is hier niet wenselijk. Ook hier geldt dat het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, staal, steen en glas de voorkeur geniet.
Bij de beoogde intensivering van de bebouwing moet sprake zijn van een onderbroken gevelwand, bijvoorbeeld in de vorm van een accent, een uitstulping, terugliggend geveldeel dan wel een transparant deel.
In navolgende impressies zijn voorbeelden gegeven van onderbroken gevelwanden, waarin tevens een vorm van transparantie is toegepast.



Bestaande situatie gevel Goorseweg FrieslandCamping. Onder 15 meter stenen gevel en terugliggend tot 35 meter damwandprofielen

- De intensivering van de bebouwing zal ook worden vormgegeven door de bouw van silo's. Juist deze silo's kunnen het gebouw een industriële uitstraling geven. In het bijzonder bij gebruik van bijvoorbeeld staal. Deze uitstraling kan zich vooral manifesteren langs het Twentekanaal en de oostzijde van de fabriek, haaks op het Twentekanaal en langs de Kanaalstraat.



Industriële uitstraling door gebruik van stalen silo's

Massa

- Aansluitend op de bestaande bebouwing heeft ook de nieuwbouw een kubistische vorm. Door de grote massa en hoogte van de bebouwing die op dit terrein wordt gerealiseerd is het van belang dat gekozen wordt voor een afwisseling met transparante materialen uitgevoerd in grote vlakken. Op deze wijze wordt massaliteit beperkt en de relatie met de omgeving verbeterd.

Materiaal- en kleurgebruik

- Eenheid in materiaal- en kleurgebruik worden ingezet om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing te bewerkstelligen. Gebruik kan worden gemaakt van: baksteen, (semi-) transparant glas, natuursteen, beton en hout zoveel mogelijk in materiaaleigen kleuren. De

materialen dienen dan een hoogwaardige uitstraling te hebben. Het gebruik van duurzame materialen langs de Goorsegweg is vereist. Het gebruik van kunststofmaterialen langs de Goorsegweg is terughoudend.



Impressies van gevels opgebouwd met natuurlijke materialen transparantie en onderbrekingen in de wand



Impressies van gevels opgebouwd met natuurlijke materialen transparantie en onderbrekingen in de wand

3.2.3 Bestaande bedrijven Wila, ForFarmers, Streekbeton

Deze bedrijven langs de Goorseweg hebben conform het vigerend plan enige uitbreidingsmogelijkheden.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

- De bebouwing langs de Goorseweg is op de Goorseweg georiënteerd. Beoogd wordt een representatieve zone langs de Goorseweg.
- Monotone gevelwanden worden niet toegestaan. Verspringingen en accenten en transparante wanden dragen zorg voor levendige gevels.
- Opslag van materiaal vindt plaats aan de achterzijde en wordt aan het oog onttrokken. Langs de Goorseweg kan een groenzone zorg dragen voor een landschappelijke inpassing.
- Langs het Twentekanaal staat het industriële karakter centraal.
- Doorzichten naar het Twentekanaal vanaf de Goorseweg moeten intact blijven.

Massa

- Langs de Goorseweg kan tot 15 meter hoog worden gebouwd. De representatieve onderdelen zijn aan deze zijde gedacht. Gekozen wordt voor een afwisseling met transparante materialen. Massaliteit en monotone wanden worden hier voorkomen. Langere gevellengtes worden niet toegestaan.

Materiaal- en kleurgebruik

- Eenheid in materiaal- en kleurgebruik worden ingezet om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing te bewerkstelligen. Gebruik kan worden gemaakt van: baksteen, (semi-) transparant glas, natuursteen, beton en hout zoveel mogelijk in materiaaleigen kleuren. De materialen dienen dan een hoogwaardige uitstraling te hebben. Het gebruik van duurzame materialen langs de Goorseweg is vereist.

3.3 Beeldkwaliteitseisen Locatie Stijgoord

3.3.1 Verdeling in deelgebieden

Op de locatie Stijgoord is nog niet exact bekend welke bedrijven zich precies zullen vestigen. Om sturing te geven aan de uitstraling van het terrein dient de stedenbouwkundige situatie uitgangspunt te zijn voor de beeldkwaliteitseisen die aan het gebied worden gesteld. Op basis van de ruimtelijke kenmerken kan het gebied in drie delen worden verdeeld:

1. Het gebied aansluitend aan de Goorseweg
2. Het gebied aansluitend aan de natuurontwikkeling en het buitengebied.
3. Het natuurontwikkelingsgebied met de Berkelzomp voorziening.



Driedeling gebied

3.3.2 Het gebied aansluitend aan de Goorseweg (gebied1)

Massa

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De beeldbepalende vormen van de bedrijven zijn kubistisch. De bebouwing heeft een horizontale geleding en op de locaties met de accenten een verticale geleding.

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de representatieve bebouwing als de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed.

Kantoor en bedrijfsfuncties bevinden zich in één volume met eenduidige materialisering en robuuste vormtaal. Bij de grote bouwmassa's is geleding gewenst met verschillen in de bouwhoogte en materialen. De verschillende functies binnen de bouwmassa zijn afleesbaar.

Architectuurbeeld

Dit gebied sluit aan op de Goorseweg en ligt tegenover het bestaande bedrijventerrein. Het architectuurbeeld sluit aan op de overige bebouwing langs de Goorseweg en gelet op deze belangrijke en zichtbare ligging en de entreesituatie in deze zone dienen de bedrijven hier een representatieve uitstraling te krijgen. Dit betekent onder andere een oriëntatie van de bebouwing naar de Goorseweg. Op het terrein aan de zijde van de Goorseweg is ruimte bestemd voor groene inrichting.



Uitstraling bedrijvigheid zone Goorseweg

Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige maar eigentijds ingevulde architectuur op zijn plaats. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat.

In deze zone worden vanuit de stedenbouwkundige situatie een aantal architectonische accenten gedefinieerd. Met de accenten worden de kruisingen gemarkeerd en de ruimtelijke structuur versterkt. Bij deze accenten dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de architectonische uitstraling waarbij de hoekpunten een veelzijdige oriëntatie hebben op de omringende openbare ruimte. Voor deze locaties geldt dat hier in de rooilijn representatieve bebouwing moet worden geplaatst.

3.3.3 Het gebied aansluitend aan de natuurontwikkelingen het buitengebied (gebied 2)

In verband met deze beoogde flexibiliteit is een definitief verkavelingsplan voor dit deel van het bedrijventerrein niet voorhanden. Uitgifte van kleine en grotere kavels, of een combinatie daarvan wordt mogelijk gemaakt.

De ligging van dit gebied aan de rand van de natuurontwikkeling en de Berkel heeft echter een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit in deze zone. Deze positie stelt hoge eisen aan de inrichting van de percelen. Aangesloten dient te worden op de landschappelijke context. Uitgangspunt is dan ook om deze zone een groene uitstraling te geven met bedrijvenunits in een groene setting.

Massa

De massa van de bebouwing is afhankelijk van het soort bedrijf dat zich hier gaat vestigen. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. De bebouwing wordt als totaalplaatje in één volume vormgegeven. De hoofdmassa van de bebouwing bestaat uit een eenvoudige rechthoekige duidelijke herkenbare hoofdvorm met subtiele detailleringen. Detaillering is eenduidig en dient ter verfijning van het hoofdvolume, maar mag niet de overhand krijgen;

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de representatieve bebouwing als de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed. Kantoor en bedrijfsfuncties bevinden zich in één volume met eenduidige materialisering en robuuste vormtaal. De verschillende functies binnen de bouwmassa zijn afleesbaar.

Men is vrij te kiezen of men in horizontale- of verticale richting de bouwmassa's vorm geeft, functionaliteit staat voorop. De bebouwing heeft haar voorzijde naar de openbare weg georiënteerd. De naar de weg gekeerde gevels dienen een representatieve uitstraling te hebben.

Architectuurbeeld

Dit gebied sluit aan op de Goorseweg en het buitengebied. In dit gebied is in tegenstelling tot de andere deelgebieden de oriëntatie van de bebouwing zowel naar de ontsluitingsweg als naar het buitengebied gericht. Alle gevels dienen daarom een representatieve uitstraling te hebben, waarbij het architectuurbeeld dient aan te sluiten op de groene sfeer en de belangrijke en zichtbare ligging van het buitengebied. Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige maar eigentijds ingevulde architectuur op zijn plaats.

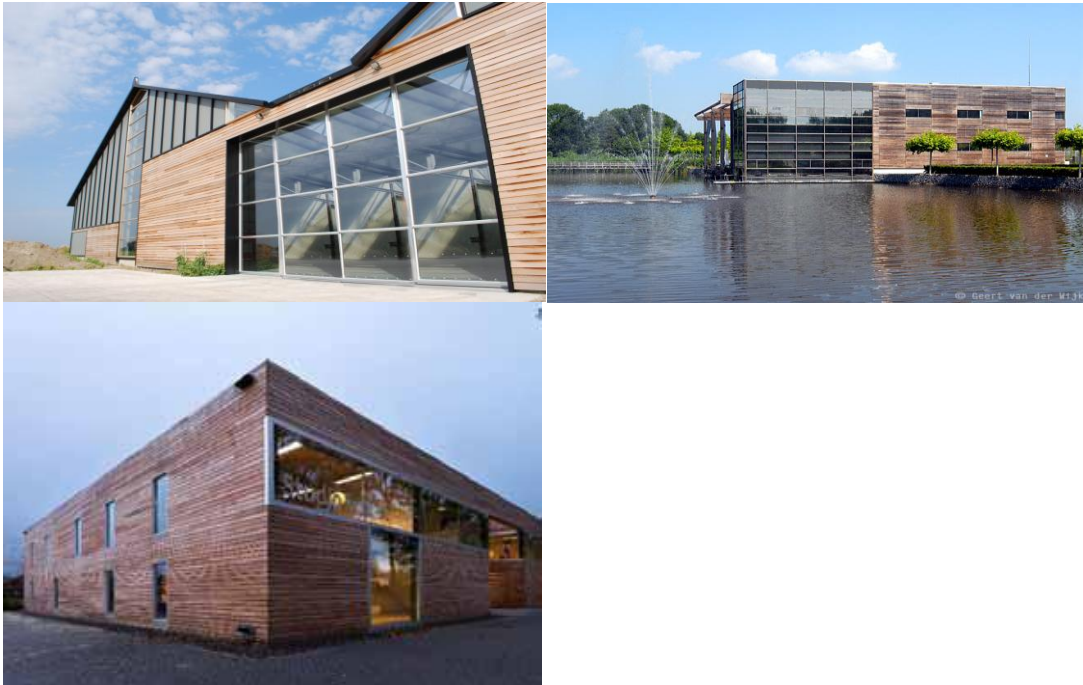
Bedrijfsunits in een groene setting geeft enerzijds een beperking aan de bedrijfsmatige uitstraling terwijl anderzijds daarmee de mogelijkheid wordt geboden om een relatief hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van de bebouwing te realiseren. Binnen dit gebied is het mogelijk een aantal bijzondere, in het oog springende gebouwen te realiseren. Uitgangspunt is dat er een architectuur wordt gekozen waarbij samenhang tussen gebouw en omgeving ontstaat. De gebouwen dienen een bijzondere maar passende verschijning in het landschap te zijn. De volumes zijn vrijstaand en in principe vrij op de kavels geplaatst.

Materialisatie

In samenhang met de groene omgeving is het van belang bij de keuze van de kleuren en de materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving.

- Glas, hout, steen en staal zijn de aangewezen materialen met een natuurlijke kleurstelling.

- materiaal- en kleurgebruik zijn sober en neutraal passend binnen de groene omgeving;
- materiaal bestaat uit overwegend hout en baksteen of een combinatie daarvan. Metselwerk wordt uitgevoerd in aardetinten: rood/bruin tot donkerbruin, eventueel met lichte accenten. Houten delen bij voorkeur uitvoeren in rabatdelen in materiaaleigen kleur, vergrijsd of gedekte tinten;
- andere materialen die zijn toegestaan: glas, pleisterwerk (passend bij toepassing in de gevel) en natuursteen/hardsteen. Deze materialen zijn ondergeschikt aan het hout of baksteen. Hierbij worden gedekte tinten gebruikt of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur;
- glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan;



Uitstraling bedrijvigheid zone natuurontwikkeling

3.3.4 Het natuurontwikkelingsgebied, met de Berkelzomp voorzieningen (gebied 3)

De parkzone langs de Berkel wordt natuurlijk ingericht en kent geen bouwmogelijkheden. Met uitzondering van de voorzieningen ten behoeve van de Berkelzomp.

Het betreft een kleinschalige toeristische functie, dat bestaat uit een aanlegsteiger, een gebouw (ontvangstruimte met sanitaire voorzieningen, winterstalling boot) en bijbehorende parkeerplaatsen, in totaal 16.

De bebouwing bestaat uit twee onderdelen, een schippershuis en een zompenstalling. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt maximaal 300m². In de omgeving worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Indeling toeristische functie Berkelzomp

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het botenhuis komt in de Berkeloever en heeft logischerwijs een open vaarverbinding.

In de directe nabijheid, maar los van het botenhuis wordt de ontvangstruimte annex schippershuis gerealiseerd. Naast de ontvangstruimte vindt hier ook de winterstalling en het onderhoud plaats.

Massa

Onderscheid wordt gemaakt in het botenhuis en de ontvangstruimte c.q. schippershuis.

Beide gebouwen worden met een kap gerealiseerd.

De goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 meter. Het botenhuis is qua massa ondergeschikt aan de ontvangstruimte annex schippershuis.

Materialisatie

In samenhang met de groene omgeving is het van belang bij de keuze van de kleuren en de materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving. Glas, hout, steen en staal zijn de aangewezen materialen met een natuurlijke kleurstelling.

Het botenhuis wordt hoofdzakelijk in hout uitgevoerd. De ontvangstruimte annex schippershuis mag in steen, hout en glas worden uitgevoerd.

Verbijzonderingen

De ontvangstruimte annex schippershuis is een verbijzondering in de omgeving en wordt bij voorkeur als markant en modern gebouw vorm gegeven. De uitstraling en vorm van het botenhuis dient als zodanig (functioneel) herkenbaar te zijn.

In navolgende zijn voor beide onderdelen referentiebeelden weergegeven.



Modern vormgegeven ontvangstruimte annex schippershuis



Referentiebeelden botenhuis Berkelzomp