

Toetsingscriteria Welstand

op basis van Welstandsnota Emmen (2010). Koers op kwaliteit

Gebieden met Beeldkwaliteitplannen

- 61 Emmen, Delftlanden, 1e uitwerking
- 62 Emmen, Delftlanden, 2e uitwerking
- 63 Emmen, Delftlanden, 3e uitwerking
- 64 Emmen, Waanderveld
- 65 Emmen, Bargermeer
- 66 Emmen, Gorzenveld II
- 67 Emmen, Business Park Meerdijk**
- 68 Emmen, Bedrijventerrein A-37
- 70 't Zand, Laan van het Kwekebos en Landtong (deel Landtong)
- 71 Nieuw weerdinge, Mandebroek III
- 72 Emmer-Compascuum, Koppelveenwijk/Maatschappijweg
- 73 Klazienaveen, Landgoed Scholtenszathe (De Verbeelding)
- 74 Klazienaveen, Landgoed Scholtenszathe (Werkhoek)
- 75 Klazienaveen, de Planeet
- 76 Klazienaveen, Molenbuurt
- 77 Klazienaveen, Pollux
- 78 Zwartemeer, Zuidwest IV
- 79 Amsterdamsche Veld
- 80 Nieuw Schoonebeek, Bekels Erf
- 81 Schoonebeek, Stroomdal Zuidrand
- 82 Nieuw-Amsterdam/Veenoord, bedrijventerrein de Tweeling
- 83 Emmerschans Noord
- 84 Emmerhout Noord (staat ook bij ensembles)
- 85 Winkelcentrum Emmerhout
- 87 Angelslo cluster 4
- 89 Aireydoorp-oost
- 91 Minister Kanstraat
- 92 Hollestelle
- 93 de Schans
- 94 Emmen, Waanderveld II wonen en werken
- 95 Serrestallen (zie aparte themakaart voor de gehele gemeente)

Beeldkwaliteitsplan Business Park Meerdijk

Gemeente Emmen

Definitief concept (versie 7)

7 mei 2008



Opmerking: vóór vaststelling door de raad kunnen aan dit document nog geen rechten worden ontleend.

Inhoud

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel en status beeldkwaliteitsplan
- 1.3 Leeswijzer

2 Beschrijving van het plan

- 2.1 Plangebied
- 2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

3 Inrichting en beheer openbare ruimte

4 Beeldkwaliteit bebouwde omgeving

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Samenhang in totaal
- 4.3 Deelzones met aanvullende elementen

Bijlagen: Doorsnedes



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Rond 2001 is door gemeente en provincie het initiatief ingezet om een economische impuls te geven aan de omgeving van het stadion van de enige betaaldvoetbalorganisatie in Drenthe, FC Emmen. Na een interactief ontwikkeltraject heeft de gemeenteraad van Emmen in juli 2006 ingestemd met het bestemmingsplan "Emmen, Meerdijk", waarin de kaderstellende ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Business Park Meerdijk zijn vastgelegd.

Het bijzondere van het businesspark is de synthese van ondernemingen, multifunctioneel stadion en sportpark. De bedrijvigheid waarop het concept zich richt bestaat primair uit vormen van (zakelijke) dienstverlening. Het streven is om een aantrekkelijke en sportieve werkomgeving te ontwikkelen, die aanzet tot grootse prestaties.

Gezien de bovenregionale betekenis van het Business Park Meerdijk wordt extra aandacht besteed aan gebiedsinrichting en beeldkwaliteit. In dit beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen gegeven voor de bebouwing, de buitenruimte en de relatie tussen beiden.

1.2 Doel en Status beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan "Emmen, Meerdijk" is de functioneel-ruimtelijke structuur in hoofdlijnen vastgesteld. In bebouwing en gebruik dient gestreefd te worden naar inpassing in de genoemde voorschriften.

Het voorliggend beeldkwaliteitsplan heeft een driedelig doel:

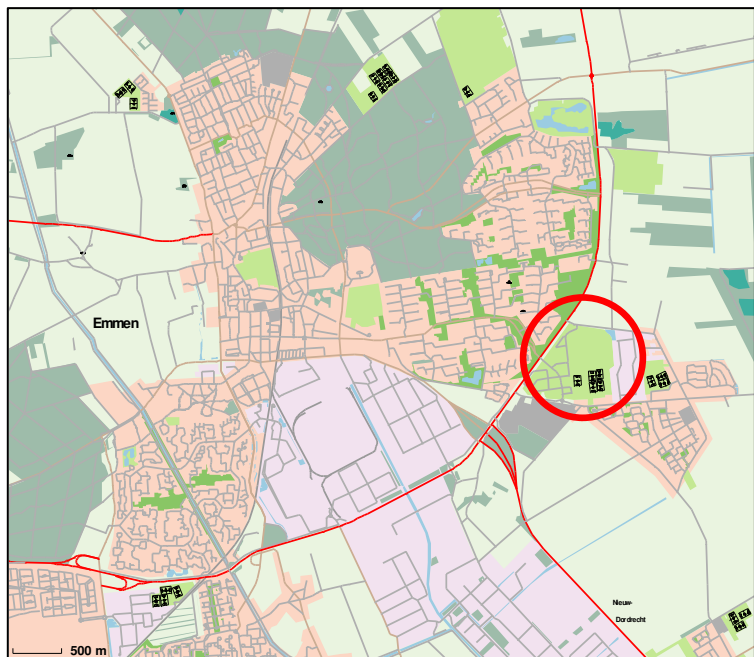
- a. mogelijkheid tot toetsing vooraf van nieuwe initiatieven op vormgeving: in hoeverre passen de bouwplannen in het streefbeeld.
- b. het belang dienen dat alle betrokkenen hebben bij waardebehoud van de gebouwen en de gebouwde omgeving.
- c. kader voor de toekomstige beheersituatie van het gebied.

Gelet op het bovenstaande wordt bij de bouwaanvraag een terreininrichtingsplan gevraagd.

Het beeldkwaliteitsplan "Business Park Meerdijk" is door de raad vastgesteld op ...-20.. Hiermee is het een rechtsgeldige uitwerking c.q. wijziging van de gemeentelijke welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

De inleidende toelichting is aangegeven in het eerste hoofdstuk. In het tweede hoofdstuk wordt het plan in zijn algemeenheid beschreven. Vervolgens wordt in het derde hoofdstuk aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Tenslotte wordt in het vierde hoofdstuk ingegaan op de beeldkwaliteit en specifieke richtlijnen voor het ontwerpen van de bebouwde omgeving.



2. Beschrijving van het plan

2.1 Het plangebied

Ligging

Het plangebied voor dit beeldkwaliteitsplan ligt aan de Rondweg van Emmen, in aansluiting op het stadion van FC Emmen. De begrenzing van het plangebied bestaat uit de Rondweg aan de westzijde, de Meerdijk aan de zuidzijde, het bestaande sportpark Meerdijk aan de oostzijde, en het nieuwe gedeelte van sportpark Meerdijk aan de noordzijde. Het businesspark is circa 18 ha groot.

Functies

Het Business Park Meerdijk biedt primair ruimte aan zakelijke dienstverlening, aan met sport gelieerde economische activiteiten en aan activiteiten die zich met sport, recreatie en gezondheid willen afficheren.

Door de beschikbare voorzieningen in en om het plangebied leent het businesspark zich daarnaast voor vormen van leisure en recreatie, inclusief grootschaliger vormen zoals de fietsvierdaagse.

Aan de uiterste zuidzijde is een strook bestemd voor werken gecombineerd met wonen.



2.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Algemene toelichting

De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt hoofdzakelijk bepaald door;

- het nieuwe "Stadionplein"
- de bebouwing als zichtzone langs de Rondweg,
- de centrale hoofdontsluitingsweg en de interne verbindingsweg langs de atletiekbaan.
- de bestaande elementen als het stadion en het sportpark Meerdijk.

Deze hoofdstructuur heeft twee rechthoeken als basis die aan de richting van het voetbalstadion en de Rondweg zijn ontleend of gekoppeld.

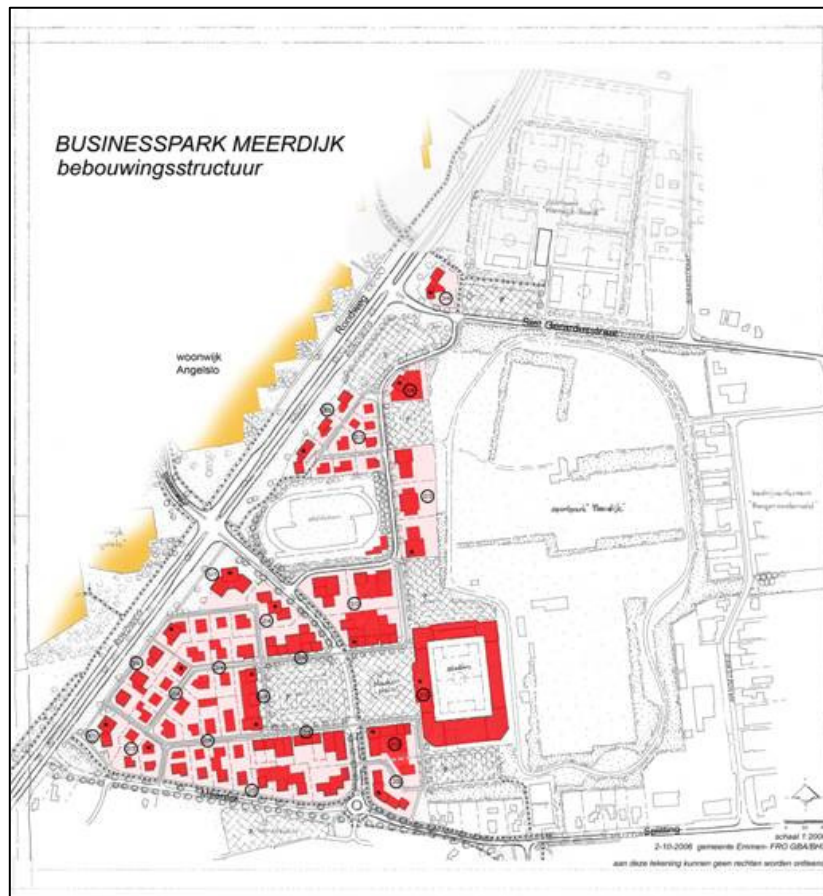
Door de twee verschillende bouwrichtingen van het stadion en de Rondweg ontstaan denkbeeldige snijpunten die in het ontwerp op drie plaatsen tot een bouwkundige verbijzondering hebben geleid. Namelijk de Rondweg, het eerste deel van de hoofdontsluitingsweg; Stadionweg en de Meerdijk.

Langs de Rondweg is bebouwing geprojecteerd met twee richtingen. Eén hoofdrichting evenwijdig aan de Rondweg met een verticale geleding en een richting; subrichting schuin of getand met een horizontale geleding die verwijst naar het stadion.

Langs de hoofdontsluitingsweg en de Meerdijk als "historische lint" is bebouwing geprojecteerd met een zogenaamde getande vorm ofwel onder een schuine hoek.

Het Business Park Meerdijk krijgt een stedelijk aanzien met een steenachtig centraal Stadionplein en groene randen. Stedelijk langs de Rondweg en het Stadionplein en groene randen rondom de bebouwing, het historisch lint (Meerdijk) en de drie sportterreinen.

In de verkeersstructuur is onderscheid gemaakt tussen verkeers/ ontsluitingswegen en verblijfs/erfstraten. Routing wordt naast het hiërarchisch principe vormgegeven door onderscheid in wegprofielen en materiaaltoepassing. Alle wegen en straten zijn in het plangebied lusvormig ontworpen.



Bebouwingsstructuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een rechthoekige bebouwingsstructuur die is ontleend aan het stadion. De rechthoekige structuur maakt als het ware een kanteling van bijna 45 graden bij de Rondweg doordat hier de richting van de weg wordt gevolgd. Stedenbouwkundige accenten zijn aangebracht in de vorm van entrees, hoekaccenten en zichtlijnen.

De bebouwing om het Stadionplein -de pleinzone- heeft een gesloten karakter en bestaat uit twee tot vijf bouwlagen.

In het pleinbeeld vormt het stadion de belangrijkste wand met een maximale hoogte van vijf bouwlagen. Tegenover het stadion ligt een wand die uit maximaal vier bouwlagen bestaat. Met de toepassing van lagere bouwhoogten langs de zogenaamde zij- of langswanden van het plein wordt een contrast met het stadion bewerkstelligd.

De bebouwing langs de Rondweg -de zichtzone- heeft een half open karakter en varieert van drie tot en met zeven bouwlagen. De bebouwing bezit twee richtingen, namelijk de richting van de Rondweg en het voetbalstadion. De bouwrichting van de Rondweg wordt gekenmerkt door een verticale geleding en van het stadion door een horizontale geleding. De horizontale geleding vormt een verwijzing naar het stadion. Bij kruisingen en hoekpunten zijn bebouwingsaccenten aangegeven. Op deze plaatsen dienen beeldbepalende gebouwen te worden ontwikkeld. De richtingen en accenten leiden tot meer afwisseling en beleving!

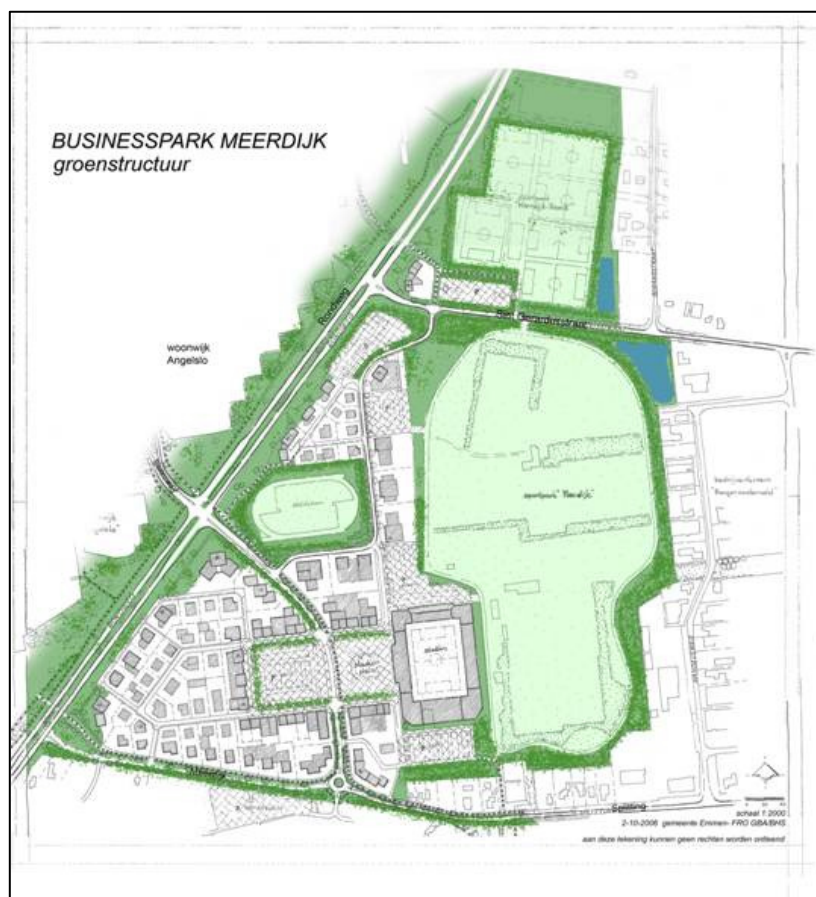
De bebouwing langs de hoofdonthoudingswegen -de zone hoofdonthouding-, is als half gesloten getypeerd en heeft een meer begeleidend functie. De bouwhoogte bedraagt minimaal 2 en maximaal 4 bouwlagen.

Langs de Meerdijk -de Meerdijkzone- bestaat de bebouwing uit twee tot drie bouwlagen. De bebouwing dient te worden voorzien een kap of kapvorm om in te spelen op de lintkenmerken met een meer landelijke uitstraling. Door de rechthoekige bebouwingsstructuur van het voetbalstadion aan te houden ontstaat een getande en meer kleinschalige en speelse bebouwingsstructuur.

In de zogenaamde binnengebieden -de binnenzone- kan in twee tot drie en in twee tot vier bouwlagen worden gebouwd. De bebouwing is hier minder beeldbepalend. Aan de verschijningsvorm van de gebouwen worden minder hoge kwaliteitseisen gesteld. Voorgevel en hoofdentree dienen wel duidelijk vorm te worden gegeven.

De diverse zones worden qua bebouwingsstructuur onderscheiden door de bovengenoemde kenmerken. Als verbindend element wordt één vaste basis bouwrichting toegepast. Tevens wordt door het toepassen van minimaal 50% rode baksteen in de gevels een onderlinge verwantschap bereikt voor alle gebouwen in het businesspark.

* Minimale bouwhoogte geldt in principe voor een belangrijk deel van de voorgevel!



Groenstructuur

De groenstructuur wordt bepaald door de drie grotere groenelementen en het groen langs de Rondweg, de 2 (hoofd)ontsluitingswegen en de Meerdijk. De Sint Gerardusstraat komt min of meer tussen twee grotere groenelementen te liggen.

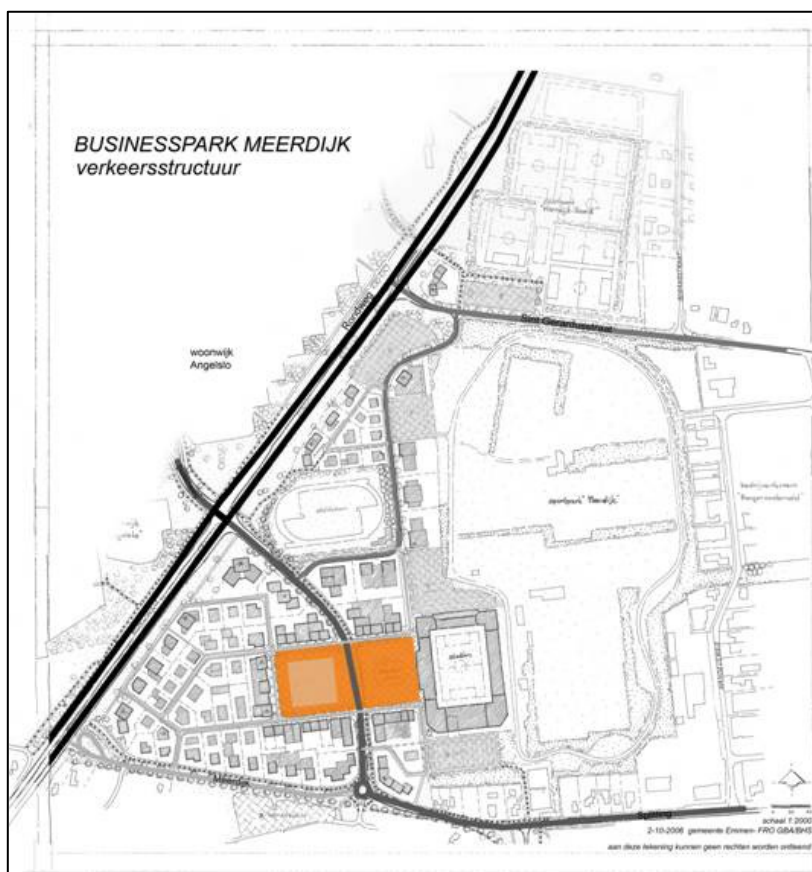
De drie grotere groenelementen worden gevormd door het oude en het nieuwe sportpark en de bestaande atletiekbaan. De sportvelden zijn voorzien van een afschermdende beplanting. Vanuit het oogpunt sociale veiligheid is de beplanting op plekken naast fiets- en voetpaden opgebouwd uit 3 lagen groen, te weten kruipgroen, stamgroen of ooghoogte groen en kroongroen.

De Rondweg bezit een opvallend groen uiterlijk en ligt als het ware ingebed in het landschap. Het groen is divers en varieert van open tot gesloten en van hogere naar lagere delen. Interessant hierbij is dat de weg historisch gezien aan de rand en of op de flanken van de hoger gelegen Hondsrug ligt. Langs de Rondweg wordt uitgegaan van drie soorten groen, namelijk weggroen, openbaar groen en coöperatief groen. Met weggroen wordt met name bedoeld op bermen en sloten en bomen. Het coöperatief groen is gemeenschappelijk bedrijvengroen met name langs de Rondweg. De bedoeling is dat er een parkmanagement komt en dat de inrichting en het beheer centraal geschied. Het gemeenschappelijk groen moet zoveel mogelijk overlopen in het openbaar of het weggroen.

Het groen langs de Meerdijk bestaat vanuit het principe historisch lint uit een laanbeplanting. In de huidige situatie is er sprake van bermen, sloten, groenstroken, een bomenrij en groepsgewijze en solitaire bomen.

Langs de hoofdontsluitingsweg wordt tot aan het plein bomenrijen toegepast. In deze vorm wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Statenweg. Ter plaatse van het plein wordt het groen onderbroken. Op het plein wordt met bomen de rechtlijnige structuur van het plein ondersteund.





Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is opgebouwd uit ontsluitingswegen en erfstraten. Met deze indeling wordt een hiërarchische opbouw beoogd die vorm krijgt door onderscheid in het wegprofiel en de materiaaltoepassing.

De ontsluitingswegen worden gevormd door een centrale hoofdontsluitingsweg met eenzijdig fietspad en een zogenaamde interne verbindingsweg.

De centrale hoofdontsluitingsweg verbindt het plangebied direct met het externe wegennet via de Rondweg als ringweg van Emmen.

Via het Stadionplein sluit de weg aan op de rotonde in de Meerdijk en op de Splitting.

Vanaf de centrale hoofdontsluitingsweg is een nieuwe interne ontsluitingsweg geprojecteerd, die langs de atletiekbaan aansluit op de Sint Gerardusstraat. De Sint Gerardusstraat blijft in deze planperiode aangesloten op de Rondweg.

Op de ontsluitingswegen zijn de zogenaamde erfstraten en parkeerpleinen aangesloten. De straten en de pleinen bezitten een lusvormige structuur, welke de doorstroming, vindbaarheid en veiligheid bevordert.

Het profiel van de ontsluitingswegen is opgebouwd uit een zes meter brede rijbaan van asfalt met minimaal één eenzijdig verhoogd trottoir. De weg wordt begeleid door een berm of groenstrook met bomen.

Het Stadionplein is geheel verhard.

Het profiel van de erfstraten bestaat eveneens uit een zes meter brede rijstrook. De erfstraten zijn onderverdeeld in loop- en rijstroken.

Als verhardingsmateriaal worden betonklinkers toegepast.

De voorgevels staan op zes meter uit de straat en/of het voetpad.

In het plangebied zijn zes pleinen gepland die een capaciteit hebben van circa 1500 collectieve parkeerplaatsen. Bezoekers en werknemers kunnen op deze pleinen parkeren.

Het plangebied is via drie fietsroutes aangesloten op de woonwijk Angelislo. De aansluitingen vinden plaats via twee fietstunnels ter plaatse van de Meerdijk en de Sint Gerardusstraat; en een gelijkvloerse ter plaatse van de nieuwe hoofdontsluiting op de Statenweg. Op termijn bestaan plannen om deze kruising ook ongelijkvloers te maken!

3. Inrichting en beheer openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt de hiërarchie van het wegenpatroon en hierdoor de oriëntatie in het gebied. Zij geeft vorm aan de gewenste kwaliteit en uitstraling van het businesspark en het stadion.

De openbare ruimte kan onderverdeeld worden in wegen en pleinen met het bijbehorende groen.

De wegen zijn de Rondweg, de hoofdontsluiting, de interne verbindingsweg, de Oude Meerdijk en de interne wegen. Bij de pleinen gaat het om het Stadionplein en de overige parkeerpleinen.

In het volgende worden de inrichting en de gewenste beeldkwaliteit van de betreffende elementen omschreven. Eerst worden de opbouw en het gewenste beeld geschetst en aansluitend worden het materiaalgebruik van de wegen en de beplantingskeuze van de groenstroken aangegeven.

De Rondweg aan de oostrand van Emmen heeft een stroomfunctie. De groenstructuur van de Rondweg maakt onderdeel uit van de totale visie voor de Rondweg. In de groenstructuur worden drie soorten bomen onderscheiden, t.w. grotere bomen van de eerste grootte (12-18 m, bijv. park- en laanbomen), middelhoge bomen van de tweede grootte (8-12 m, straat- en pleinbomen,) en kleinere bomen van de derde grootte (4-8 m, bijv. woonerfbomen).

Eenheid in de weg wordt gevormd door elementen van bomen, bomenrijen, openheid en zichtlijnen. Dit past goed in het concept van het businesspark. De bedrijven presenteren zich aan de Rondweg. De inrichting van de berm en de groenstrook langs de Rondweg gaat over in de terreininrichting van de bedrijven. Zij vormen een gezamenlijk beeld:

- Kruidenrijk berm/gras, lage grondlichamen, extensief onderhouden.
- Bomengroepen (bomen van de eerste grootte)
- Bermsloot eventueel (bij voldoende ruimte) verbreden.

De hoofdontsluitingsweg (Stadionweg) loopt midden door het Businesspark. Het is de ontsluitingsroute Emmen/Angelslo met Barger-oosterveld. Door de breedte van het profiel en de inrichting is de weg duidelijk als hoofdroute te herkennen.

- Rijbaan (7 m, asphalt)
- Aan weerszijden van de rijbaan een berm (5m, gras) met bomenrijen (bomen van de eerste grootte)
- Vrijliggend fietspad (3m, dubbelklinker grijs) en voetpad (2m, 30x30 tegel grijs).

De interne verbindingsweg (Ullevi) is qua hiërarchie ondergeschikt aan de hoofdontsluiting.

- Rijbaan (6m, asphalt)
- Aan een zijde een berm (5 m, gras) met een bomenrij (bomen eerste grootte)
- In principe een eenzijdig voetpad en waar het gaat om de toegansroute naar het stadion een trottoir aan weerszijden van de weg (2m, 30x30 tegel grijs).

De oude Meerdijk is de oude, historische route van Emmen naar Barger-Oosterveld en verder naar de dorpen in het veengebied. Het huidige profiel blijft nagenoeg ongewijzigd.

- Rijbaan (6 m, asphalt)
- Aan weerszijden van de weg brede bermen. Aan de zuidzijde een rij oude Amerikaanse eiken.



- Aan de noordzijde vrijliggend fietspad (3 m, asphalt) en voetpad (2m, 30x30 tegel, grijs)

De interne wegen; Wimbledon, Wembley, Bislet en Velodrome, zijn duidelijk ondergeschikt aan de hoofdwegenstructuur. De openbare ruimte beperkt zich tot de rijbaan en twee voetpaden die het parkeerterrein van het Stadionplein verbinden met de achterliggende locaties.

- Rijbaan (5 m, betonklinker, grijs)
- Voerpad (2m, 30x30 tegel, grijs)

Het Stadionplein vormt de kern van het businesspark. Het plein ligt voor het stadion en wordt doorsneden door de hoofdontsluiting. Het Stadionplein bestaat functioneel uit twee delen. Het parkeerterrein en het stadion- /ontvangstplein. Ruimtelijk vormen deze twee delen door materiaalkeuze en doorlopende structuren en een "omlijsting" een eenheid. Twee groene "lopers" verbinden het parkeerterrein met het stadion. Door het toegepaste materiaal en meubilair ontstaat een functionele verblijfsruimte met een robuuste, strakke uitstraling.

- Parkeerplaats (betonklinker in twee tinten grijs met witte markeertegels)
- Stadionplein (2x2m betontegels grijs met stroken betonklinker 40x15 antraciet)
- "Loper" (2x2m betontegels groen, betonklinker 40x15 antraciet, bomen eerste grootte hoog en breed)
- "Omlijsting" (betonklinker 40 x 15 antraciet, bomen eerste grootte hoog en smal)

De overige parkeerplaatsen zijn duidelijk en functioneel ingericht. Door dezelfde materiaalkeuze en een centrale bomenrij die op alle parkeerplaatsen terugkomt, vormen ze een eenheid.

- Parkeerplaats (betonklinker in grijs met markering in antraciet, bomen tweede grootte).



ONDERGRONDSE AFVAL-CONTAINER



BOLLARD



ZITLEMENT BETON MAYO



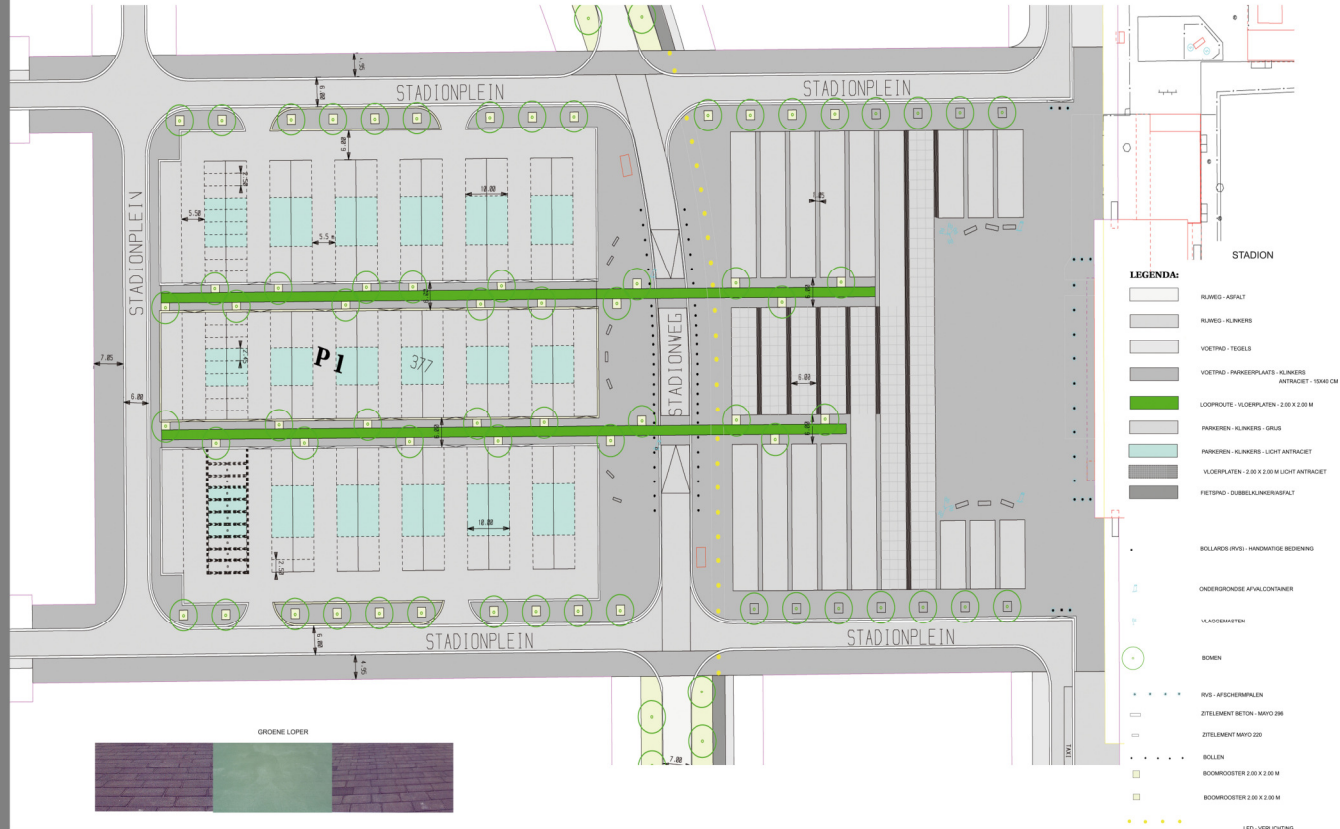
BOOMROOSTER



BOLLEN



BESTAATINGSPIJNTUON HLINERS ANTRACIET 15X40 CM



dienst Gebied, afdeling Inrichting & Beheer

18-09-2007





4. Beeldkwaliteit bebouwde omgeving

4.1 Algemeen

Bij de gefaseerde invulling van het businesspark zullen de ondernemingen de behoefte hebben om zich te profileren, een eigen identiteit te hebben. Aan deze behoefte wordt in het beeldkwaliteitsplan uitvoering gegeven door gemeenschappelijke herkenningen van o.a. de rode baksteen en haagbeuk, alsmede eigen herkenningen van bijvoorbeeld entrees en eigen materialen en kleuren/logo's.

Daarnaast betekent een gezamenlijk karakter van de gebouwen en openbare omgeving een positieve uitstraling van het businesspark, hetgeen eveneens een belangrijke vestigingsfactor voor ondernemingen is. Bij het beoordelen van ontwerpen worden beide aspecten in ogenschouw genomen. Hieronder zijn de uitgangspunten toegelicht voor wat betreft de kaders waarbinnen individuele ontwerpen kunnen worden uitgewerkt.

Gezien de omvang van het businesspark enerzijds, en de verbijzondere omgevingen anderzijds, is voor wat betreft de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gekozen voor:

- Verwantschap voor het gehele businesspark door middel van uniforme, terugkerende elementen, in combinatie met
- een aanvullende benadering van deelzones door middel van specifieke elementen.

4.2 Samenhang in totaal

In het businesspark zijn twee bouwrichtingen toegepast. De richting van het stadion en van de Rondweg. Het verbindend element vormt de richting van het stadion. Deze richting komt als een subrichting terug in de bebouwing aan de Rondweg.

Naast de bouwrichting wordt een verbindend element verkregen in kleur en materialisering. Minimaal 50% van de gevels dient te worden uitgevoerd in rode baksteen.

Een verbindend element wordt ook verkregen door op de overgang tussen openbare ruimte (straat) en erf een haagbeuk toe te passen. Aanplant van deze haagbeuken geschiedt aan de wegzijde, en wordt derhalve in grondverkoopcontracten opgenomen, en via parkmanagement beheerd.

De randen van de straten worden voorzien van flinke trottoirbanden, waardoor inritbanden nodig zijn. Per onderneming kan daarmee de inritbreedte worden beperkt, hetgeen een optimale lengte langs de weg van de haagbeuk met zich meebrengt.

In het streefbeeld is opgenomen dat de terreinen tussen voorgevel en straat voor een deel groen zijn, en dat in die ruimte geen hoge hekwerken en opslag wordt toegepast.

Tenslotte wordt een aanwijzing gegeven voor architectuurbenadering, zijnde eigentijds, met een duidelijke dakbeeindiging. Dit laat enerzijds ruimte voor individuele karakters, en geeft anderszijds een wervend totaalbeeld.

Uiteraard is de beschreven beeldkwaliteit van de openbare ruimte ook ondersteunend bij het bereiken van een representatieve uitstraling van het businesspark als geheel.

4.3 Deelzones met aanvullende elementen

Binnen de opzet van het businesspark als geheel worden voor wat betreft de streefbeelden deelzones onderscheiden vanwege hun specifieke omgeving en doelstelling. De streefbeelden zijn een aanwijzing voor ontwerp en beheer van de bebouwde omgeving.

Zichtzone Rondweg

De zichtzone is het visitekaartje van het businesspark. Gebouwen met een representatieve stedelijke uitstraling in een open en afwisselende groene omgeving. Het geheel moet zorgdragen voor een aantrekkelijk en dynamisch lint langs de Rondweg.

Pleinzone

Voor het stadion is een groot centraal plein geprojecteerd. Dit plein vormt het hart van het businesspark. Het plein wordt doorsneden door de hoofdontsluitingsroute waardoor als het ware twee pleindelen ontstaan. De bebouwing vormt de gevels van het plein.

Zone hoofdontsluiting

Deze zone heeft een belangrijke verkeersfunctie, die naast bestemmingsverkeer ook doorgaand verkeer bedient. Daarom vraagt deze zone om een straatbeeld met een representatieve bebouwde omgeving en openbare inrichting.

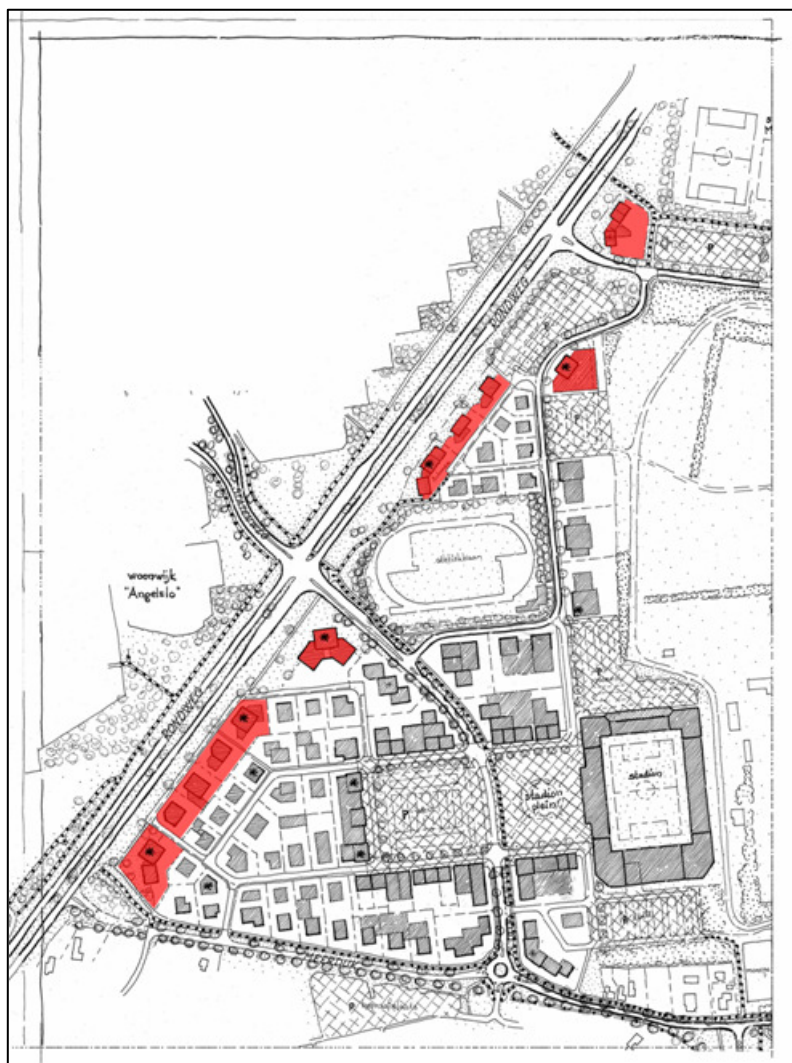
Meerdijkzone

De Meerdijkzone heeft een geheel eigen uitstraling door het bestaande karakter van de weg. Dit karakter en het karakter van het businesspark worden samengevoegd in deze zone door werken en wonen te combineren. Visueel komen hier kleinere eenheden. Openbare ruimte is in deze zone bepaald door het bestaande wegprofiel.

Binnenzone

De binnenzone bevat de gebieden binnen het businesspark die niet liggen aan doorgaande ontsluitingswegen of aan het Stadionplein. Voor deze zone zijn geen specifieke extra richtlijnen nodig.

In de volgende paragraaf zijn per deelzone de streefbeelden nader beschreven.



Streefbeeld Zichtzone Rondweg

Bebauwingsbeeld

De bebouwing langs de Rondweg -de zichtzone- varieert van drie tot en met vijf bouwlagen. Bouwhoogte hoekpand hoofdentree vijf – zeven bouwlagen. De bebouwing bezit twee richtingen.

Eén richting gerelateerd aan de Rondweg met een verticale geleding en een richting gerelateerd aan het stadion met een horizontale geleding. Op hoekpunten zijn beeldbepalende gebouwen geprojecteerd, als accenten in de vorm van entrees, zichtlijnen of beëindigingspunten. Tussen de hogere hoekpunten is lagere bebouwing gepland met als doel de bebouwing op hoekpunten te accentueren en/of te ondersteunen.

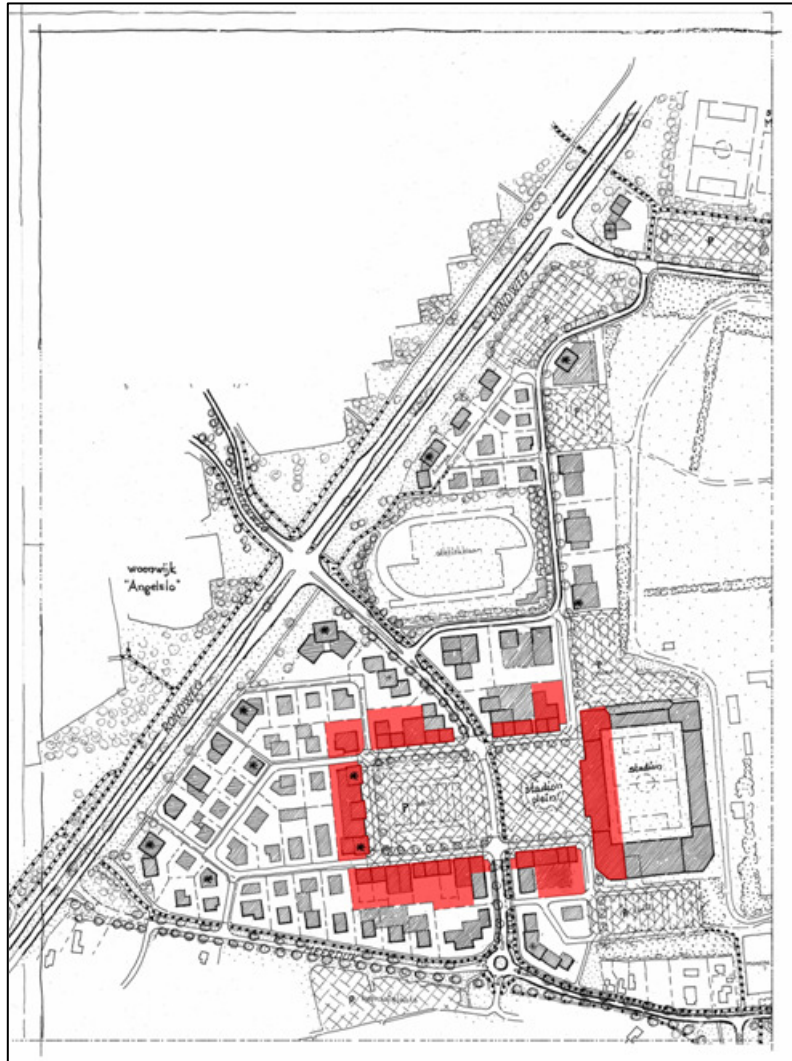
- Typologie: kantoor of zakenpand, middel tot grootschalig
- Beukmaat: 10-12 meter of meervoud daarvan
- Type kap: plat of licht hellend

Van toepassing zijnde businesspark elementen:

- Eigentijdse architectuur
- Gebouwen voorzien van een duidelijke dakbeëindiging.
- Gevels: minimaal 50% donkerrode vormbak of handvorm steen (kleur steen als stadion), overig vrij.
- Haagbeuk circa 60 cm langs de openbare weg
- In de ruimte tussen openbare weg en gevel maximaal 50% verharding, geen hoge hekwerken en geen stalling/opslag
- Per kavel in principe één inrit van maximaal 6 meter breed.

Van toepassing zijnde deelzone elementen

- Verfijnde detaillering in gevels
- Verticale en horizontale geleding in gevels
- Accenten: naar voren of achteruitstekende elementen
- Dakbedekking: bitumineuze materialen
- Gebouwen aan de Rondwegzijde plaatsen *in* de rooilijn/grenslijn van de bebouwing.
- Gebouwen aan Rondweg staan in een zogenaamde gemeenschappelijke businessparkachige omgeving, waarbij het terrein tussen gebouwen en Rondweg als één geheel wordt ingericht en onderhouden.



* beeldbepalend pand

Streefbeeld Pleinzone

Bebouwingsbeeld

De bebouwing om het Stadionplein -de pleinzone- heeft een gesloten karakter en bestaat uit twee tot vijf bouwlagen.

In het pleinbeeld vormt het stadion de belangrijkste wand met een maximale hoogte van vijf bouwlagen. Tegenover het stadion ligt een wand die uit maximaal vier bouwlagen bestaat. Met de toepassing van lagere bouwhoogten langs de zogenaamde zij- of langswanden van het plein wordt een contrast met het stadion bewerkstelligd.

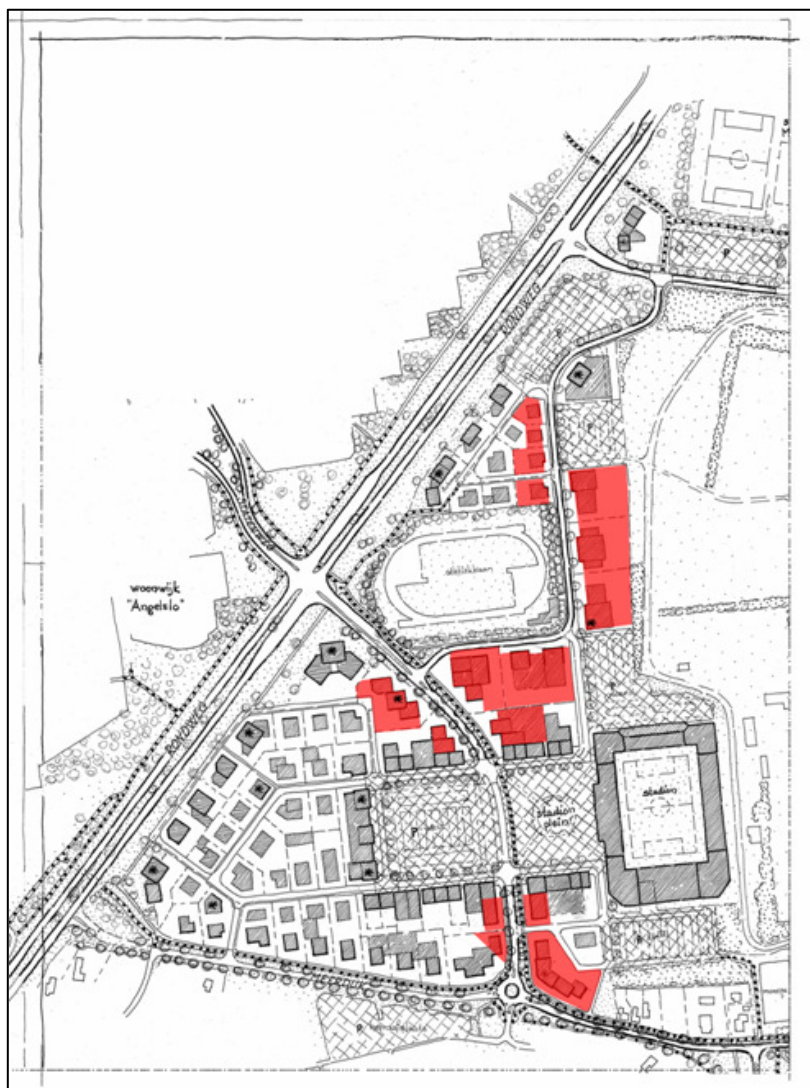
- Typologie: bedrijfspand, middel tot grootschalig
- Beukmaat: 10-12 meter
- Type kap: plat met accenten

Van toepassing zijnde business elementen

- Eigentijdse architectuur
- Gebouwen voorzien van een duidelijke dakbeëindiging.
- Gevels: minimaal 50% donkerrode vormbak of handvorm steen (kleur als stadion), overig vrij.

Van toepassing zijnde deelzone elementen

- Horizontale geleding met verticale accenten
- Accenten bij de entrees en hoeken
- Dakbedekking: bitumineuze materialen
- Zelfstandig gebouw in een gesloten setting
- Gebouwen aan pleinzijde plaatsen in voorgevel rooilijn/grenslijn van de voorste bebouwing.
- Toegangen/doorgangen naar achterterrein maximaal 3 meter breed.
- Stadion vormt onderdeel van pleingevel.



* beeldbepalend pand

Streefbeeld Zone hoofdontsluiting

Bebouwingsbeeld

Het bebouwingsbeeld – zone hoofdontsluiting – geldt voor de hoofdtoegangsweg (Stadionweg) en de interne ontsluitingsweg (Ullevi). De bebouwing aan de hoofdontsluitingsweg heeft een overwegend getande structuur en aan de interne ontsluitingsweg een meer begeleidend. De hoogte bedraagt twee tot vier bouwlagen.

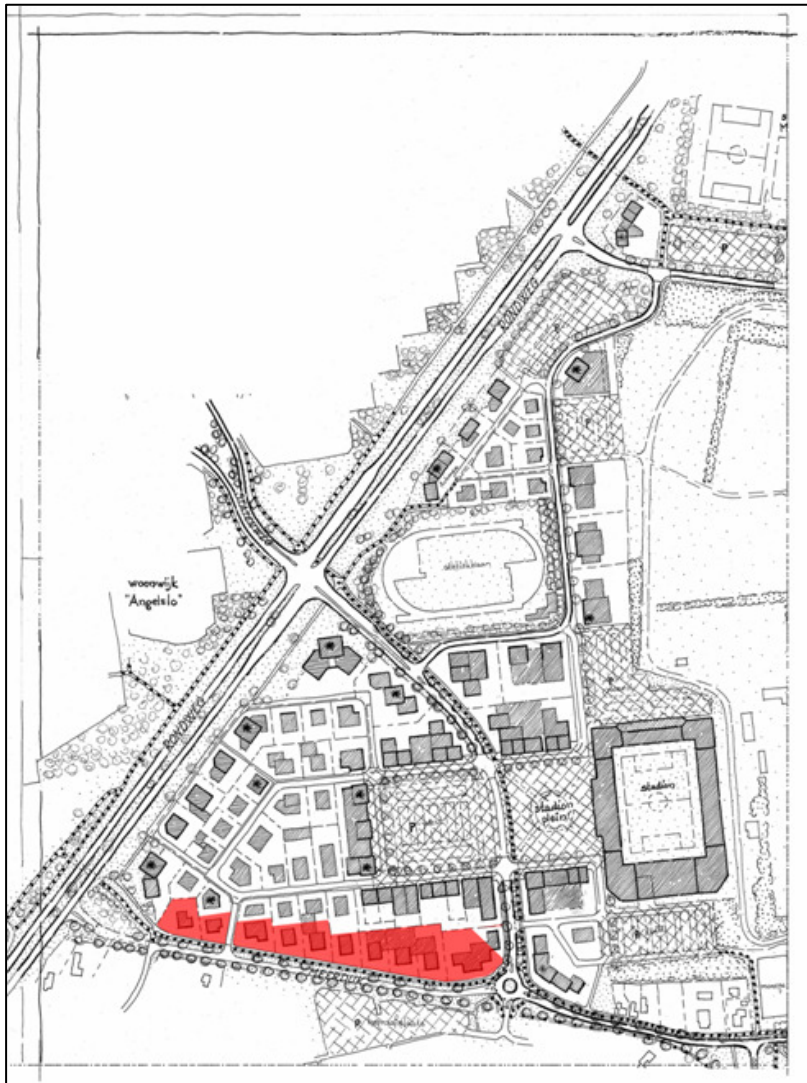
- Typologie: kantoor- of zakenpand, middelschalig
- Beukmaat: 10-12 meter
- Type kap: plat met accenten

Van toepassing zijnde business elementen

- Eigentijdse architectuur
- Gebouwen voorzien van een duidelijke dakbeëindiging.
- Gevels: circa 50% donkerrode vormbak of handvorm steen (kleur als stadion), overig vrij.
- Haagbeuk circa 60 cm langs de openbare weg
- In de ruimte tussen openbare weg en gevel maximaal 50% verharding, geen hoge hekwerken en geen stalling/opslag
- Per kavel in principe één inrit van maximaal 6 meter breed.

Van toepassing zijnde deelzone elementen

- Verfijnde detaillering
- Verticale geleding met horizontale accenten
- Accenten bij de entrees en hoeken
- Dakbedekking: bitumineuze of gebakken materialen
- Zelfstandig gebouw
- Langs de hoofdontsluitingsweg geen entrees/inritten



Streefbeeld Meerdijkzone

Bebouwingsbeeld

Langs de Meerdijk -de Meerdijkzone- bestaat de bebouwing uit twee tot drie bouwlagen. Door de rechthoekige bebouwingsstructuur van het stadion aan te houden ontstaat een speelse, getande en meer kleinschalige bebouwingsstructuur. In combinatie met de mogelijkheid hier een kapvorm toe te passen ontstaat een goede overgang naar het open en groene gebied aan de overzijde van de Meerdijk.

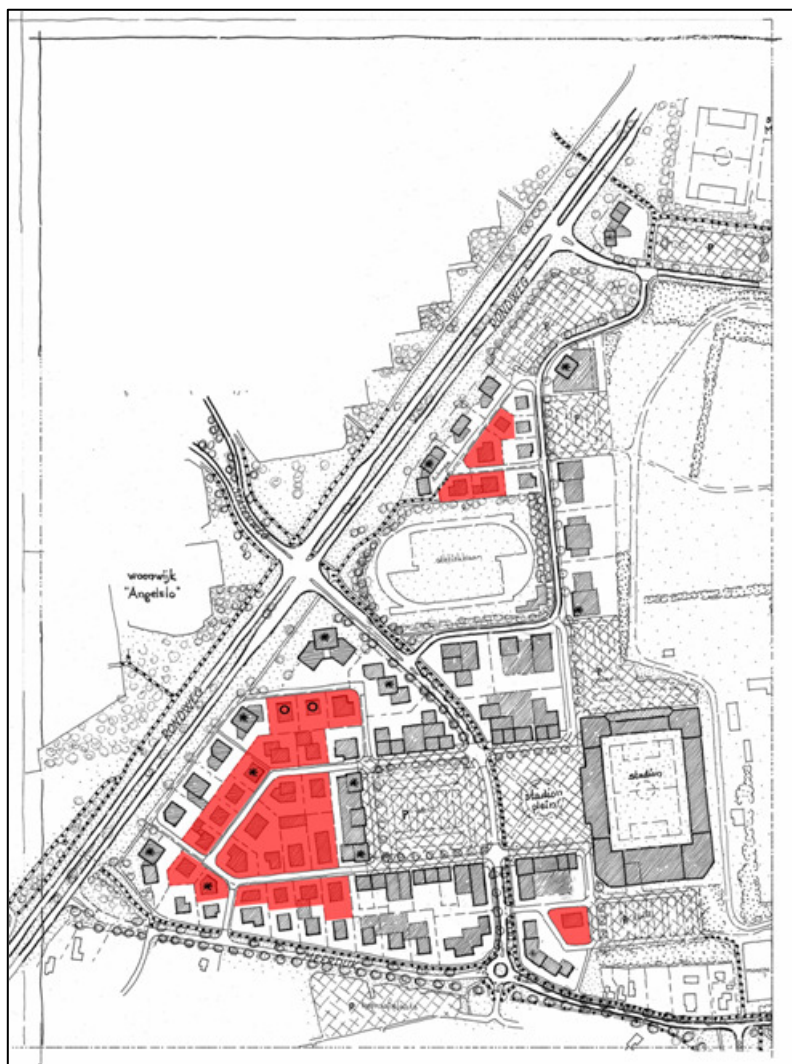
- Typologie: kantoor- of zakenpand met woonfunctie, middel- of kleinschalig
- Beukmaat: 8-12 meter
- Type kap: plat of zadelkap

Van toepassing zijnde business elementen

- Eigentijdse architectuur
- Gebouwen voorzien van een duidelijke dakbeëindiging.
- Gevels: minimaal 50% donkerrode vormbak of handvorm steen (kleur als stadion), overig vrij.
- Haagbeuk circa 60 cm langs de openbare weg
- In de ruimte tussen openbare weg en gevel maximaal 50% verharding, geen hoge hekwerken en geen stalling/opslag

Van toepassing zijnde deelzone elementen

- Zelfstandig of geschakeld gebouw
- Verfijnde detaillering
- Verticale geleiding met horizontale accenten
- Accenten bij de entrees en hoeken
- Dakbedekking: gebakken materialen indien zadelkap
- Beperken aantal inritten vanaf Meerdijk.



* beeldbepalend pand

Streefbeeld Binnenzone

Bebouwingsbeeld

In -de binnenzone- kan in twee tot drie en in twee tot vier bouwlagen worden gebouwd. Aan de verschijningsvorm van deze gebouwen worden minder kwaliteitseisen gesteld dan aan de overige gebouwen. Wel dienen voorgevel en hoofdentree duidelijk te zijn vorm gegeven.

- Typologie: kantoor- of zakenpand, middel- of kleinschalig
- Beukmaat: 10-12 meter
- Type kap: plat

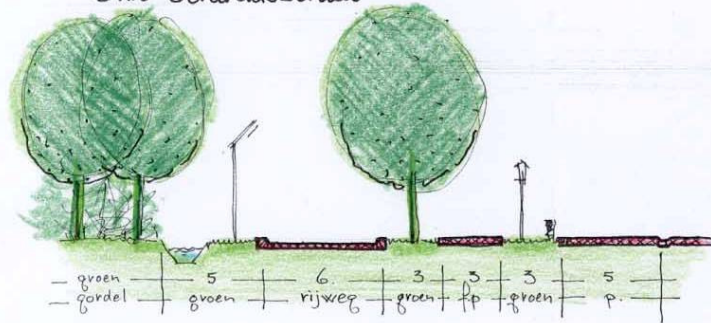
Van toepassing zijnde businesspark elementen

- Eigentijdse architectuur
- Gebouwen voorzien van een duidelijke dakbeëindiging.
- Gevels: circa 50% donkerrode vormbak of handvorm steen (kleur als stadion), overig vrij.
- Haagbeuk circa 60 cm langs de openbare weg
- In de ruimte tussen openbare weg en gevel maximaal 50% verharding, geen hoge hekwerken en geen stalling/opslag
- Per kavel in principe één inrit van maximaal 6 meter breed.

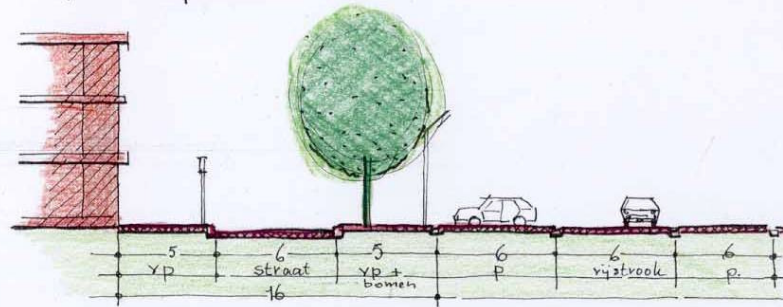
Van toepassing zijnde deelzone elementen

- Accenten bij de entrees
- Overige bebouwing stadion in nader overleg.

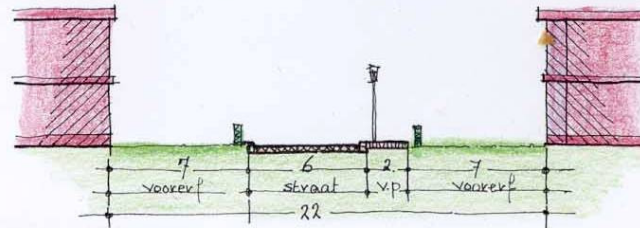
ontsluitingsweg (intern)
Sint Gerardusstraat



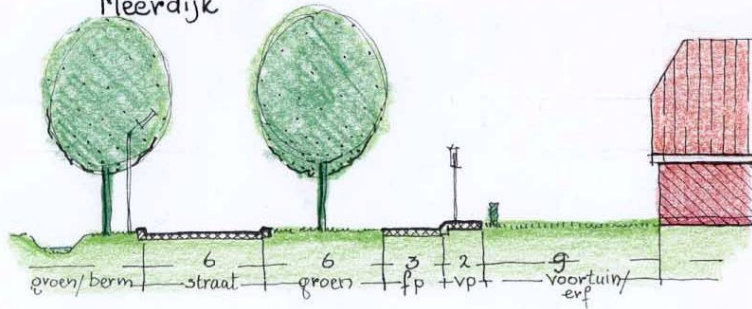
plein; erfstraat



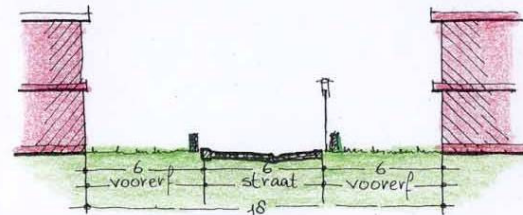
erfontsluitingsstraat

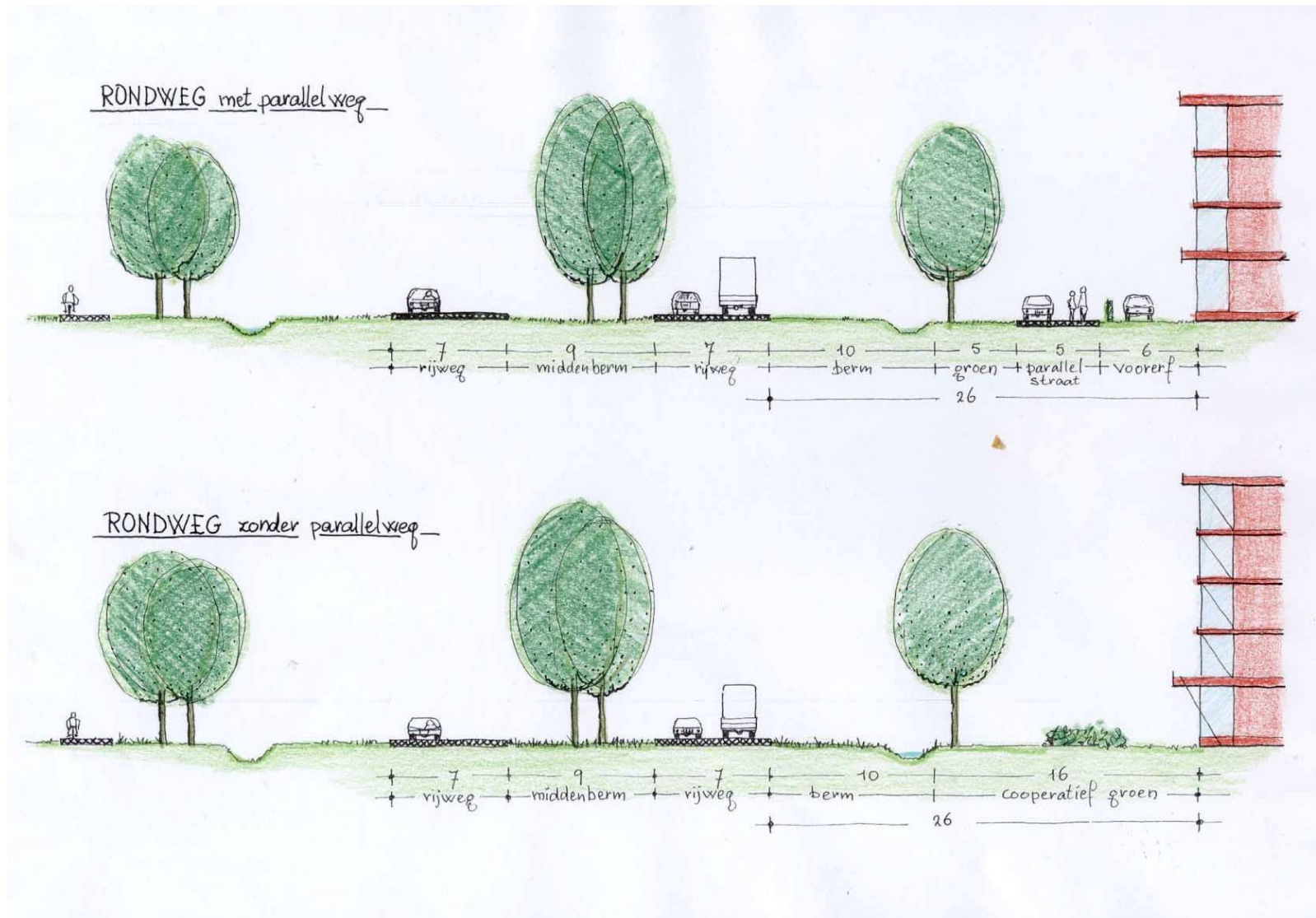


ontsluitingsstraat
Meerdijk

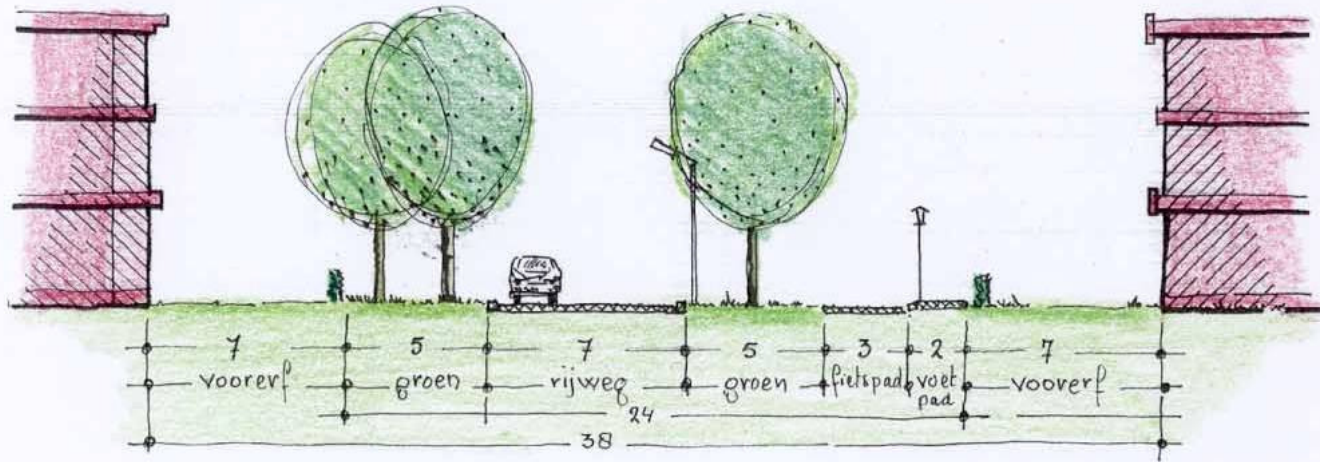


erfstraat

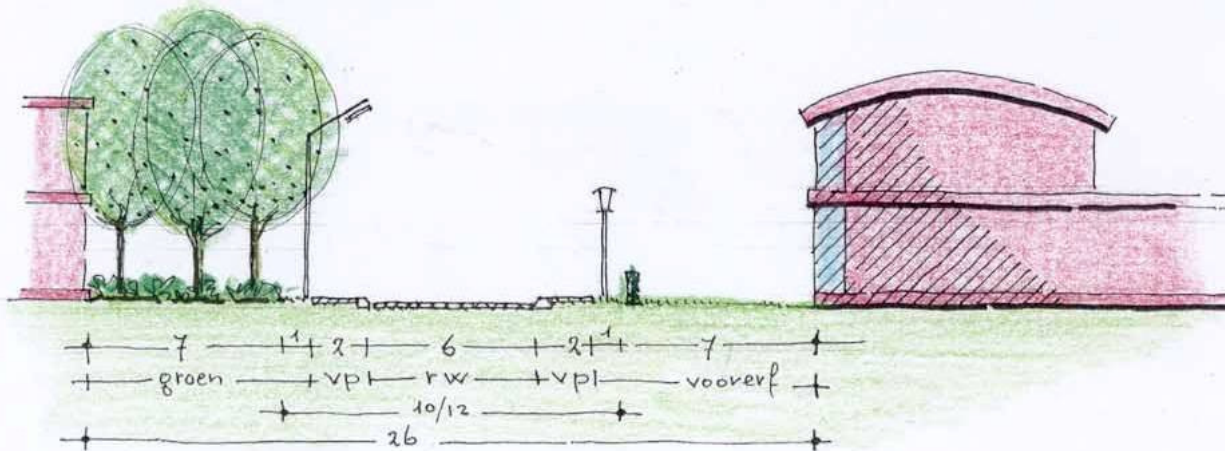


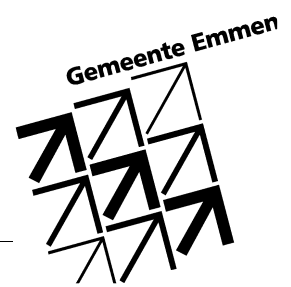


hoofdontsluitingsweg



ontsluitingsweg (intern)





Raadsvoorstel

jaar	stuknr.	categorie/agendanr.	stuknr.
2008	Raad		B. en W.

Onderwerp:

Beeldkwaliteitplan "Business Park Meerdijk"

Portefeuillehouder:

Dienst Beleid
Fysiek ruimtelijke ontwikkeling
mw B.M. Bruins, telefoon ((0591)68 53 02)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. Het beeldkwaliteitplan "Business Park Meerdijk" met kaartnr. 08.085 vaststellen;
2. Het beeldkwaliteitplan "Business Park Meerdijk" als negende wijziging opnemen in de Welstandsnota gemeente Emmen.

Samenvatting

Aanleiding voor het aanbieden van dit beeldkwaliteitplan is de ontwikkeling van een businesspark aan de Meerdijk te Emmen. Het plangebied omvat, zoals opgenomen op de kaart met nummer 08.085, het businesspark en niet het sportpark. Hiervoor voorziet de Welstandsnota in voldoende mate.

Voor het businesspark wordt dit beeldkwaliteitplan "Business Park Meerdijk" aangeboden om als negende wijziging van de Welstandsnota als uitgangspunt voor de toetsing van bouwplannen te gelden.

Bijlagen:

Stukken ter inzage:
Beeldkwaliteitplan met kaartnr 08.085

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008			

1. Aanleiding voor het voorstel

Op 1 juli 2004 heeft de raad de Welstandsnota voor de gemeente Emmen vastgesteld. De Welstandsnota is een “opbouwnota” wat betekent dat beeldkwaliteitplannen van verschillende buurten en kernen aan de Welstandsnota toegevoegd kunnen worden om de gewenste beeldkwaliteit van een gebied te behouden of te creëren.

Het ontwerp van het beeldkwaliteitplan “Business Park Meerdijk” heeft vanaf 18 juni 2008 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienwijzen binnen gekomen.

Het beeldkwaliteitsplan “Business Park Meerdijk” voorziet in een toetsingskader voor bouwaanvragen en kan toegevoegd worden als 9e wijziging aan de Welstandsnota.

2. Argumentatie/beoogd effect

Het beeldkwaliteitplan biedt een helder toetsingskader ten aanzien van (nieuw-)bouwplannen in het businesspark Meerdijk voor zowel (particuliere) initiatiefnemers, de gemeentelijke organisatie (inrichting openbaar gebied) en de Welstandscommissie. Met het beeldkwaliteitplan wordt een zorgvuldige invulling van de kavels gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op een groot deel van het plangebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Emmen, Meerdijk”, (tekeningnr. 05.090). Het beeldkwaliteitplan legt de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit voor het businesspark vast. Voor de sportvoorzieningen is geen beeldkwaliteitplan opgesteld. Het gebied waarvoor het beeldkwaliteit geldt is opgenomen op de kaart met nummer 08.085.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Op 1 juli 2004 is de Welstandsnota door de raad vastgesteld. Op 2 juni 2008 heeft uw college ingestemd met het ontwerp van het beeldkwaliteitplan.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Er is afstemming geweest met de Welstandscommissie. Binnenkomende bouwplannen zullen worden getoetst aan de welstandscriteria.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan is gedekt uit de exploitatie van businesspark Meerdijk.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen,

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2008			

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. , nummer: ;

gelet op het bepaalde in de Woningwet;

b e s l u i t :

1. Het beeldkwaliteitplan “Business Park Meerdijk” met kaartnr. 08.085 vaststellen;
2. Het beeldkwaliteitplan “Business Park Meerdijk” als negende wijziging opnemen in de Welstandsnota gemeente Emmen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van .

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl