



Beeldkwaliteitplan

# Trekkersveld IV



7 november 2023



gemeente  
Zeewolde

RHO ADVISEURS

BEELDKWALITEITPLAN

TREKKERSVELD IV

RHO ADVISEURS VOOR  
LEEFRUIMTE

Delftseplein 27b  
3013 AA Rotterdam  
t: 0102018555  
w: [www.rho.nl](http://www.rho.nl)

Projectnr. :0055000.20200571

Referte: ing. S. la Grand MUrb  
ing. J. Leijten

7 NOVEMBER 2023



**RHO ADVISEURS**

# Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Leeswijzer</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>1. Inleiding</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>2. Achtergrond en landschap</b>            | <b>8</b>  |
| <b>3. Planopzet</b>                           | <b>24</b> |
| <b>4. Beeldkwaliteiteisen Trekkersveld IV</b> | <b>25</b> |







# Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld voor de van bedrijventerrein Trekkersveld IV als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld.

Dit beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit enkele delen. Hoofdstuk 1,2 en 3 zijn algemene hoofdstukken waarin de analyses en achtergrond van de ontwikkeling uiteen worden gezet.

Hoofdstuk 4 bevat de criteria voor de toetsing van de bouwplannen door de Welstandscommissie.

# 1. Inleiding

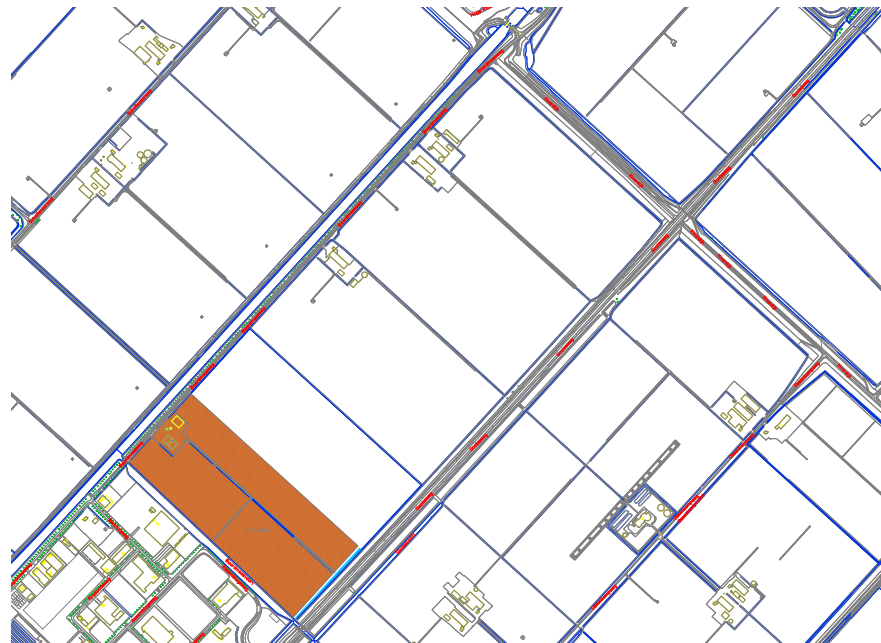
In het coalitieakkoord “Een schone toekomst” 2018 2022 van de gemeente Zeewolde is het voornemen uitgesproken om in de komende jaren te kunnen blijven voldoen aan de vraag van ondernemers naar vestigings-, of uitbreidingsmogelijkheden binnen de gemeentegrens.

De ambitie van de gemeente Zeewolde is om bedrijvigheid aan te trekken die de kwaliteiten van Zeewolde verder versterken en die aansluit bij hetgeen de beroepsbevolking van Zeewolde te bieden heeft. Op deze manier kunnen de inwoners ook in de eigen gemeente aan de slag. Voldoende aanbod in vestigingsmogelijkheden is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. De gemeente houdt deze dan ook scherp in beeld, zodat tijdig met de ontwikkeling van nieuwe locaties wordt gestart.

## **Uitbreiding Trekkersveld IV**

Een groot deel van de gemeentelijke bedrijvigheid is gevestigd op Trekkersveld I, II en III. De laatste uitbreiding van het bedrijventerrein Trekkersveld

(fase III) is bijna volledig uitgegeven. Het voornemen is om het bestaande bedrijventerrein parallel aan de Gooiseweg uit te breiden met circa 35 hectare (bruto). In het logische verlengde van Trekkersveld III.







**bedrijventerrein  
Trekkersveld**

Ca. 35 ha





## BEELDKWALITEITPLAN

Voor de ontwikkeling van Trekkersveld IV en is een bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast is een stedenbouwkundig concept opgesteld om te testen op welke wijze Trekkersveld IV kan worden ontsloten en verkaveld met voldoende flexibiliteit bij de uitgifte van de bouwvelden voor verschillende bedrijven.

Dit beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig concept en het bestemmingsplan. De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de kavels en de openbare ruimte.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk werkmilieu tot stand te brengen;
- de inpassing in het landschap te waarborgen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden

waarbinnen de kwalitatieve toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspirerend kader voor de ontwikkelende partijen en de gemeente. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. De planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen in het bestemmingsplan.





plangebied gezien vanaf Trekkersveld III



Bestaande entree Trekkersveld III



Plangebied met op achtergrond Trekkersveld III

## 2. Achtergrond en landschap

### **ZEEWOLDE**

Het dorp Zeewolde wordt begrensd door drie soorten landschap. Aan de oostzijde ligt het Wolderwijd met veel waterrecreatie. Aan de zuidzijde van Zeewolde ligt het Horsterwold; tezamen met het Hulkesteinsebos het grootste loofbos van Nederland. Daarnaast heeft Zeewolde een groot deel het open agrarisch gebied. Bijzonder zijn de rechte lijnen van wegen, de lijnen van windmolens en de clusters van agrarische bedrijven in dit gebied.

De verschillende fasen van het bedrijventerrein Trekkersveld liggen ten noorden van de Gooiseweg en kenmerken zich als een aaneengesloten solitair gelegen bedrijventerrein op enige afstand van de kern Zeewolde.

In de jaren '80 van de vorige eeuw werd gestart met de aanleg van het bedrijventerrein. De bedrijventerreinen Trekkersveld en Horsterparc zijn in verschillende fasen ontwikkeld. Allereerst is Trekkersveld I aangelegd. Dit deel ligt tussen de Hoge Vaart en de Nijverheidsweg en de Akkerweg. Vervolgens is Trekkersveld II ontwikkeld. Dit betreft

het gedeelte ten zuiden van de Nijverheidsweg, de Akkerweg en de Geldersweg. Trekkersveld I en II zijn volledig uitgegeven aan bedrijven. Om deze reden is Trekkersveld III ontwikkeld. Inmiddels is het merendeel van Trekkersveld III ook al uitgegeven. Er is gekozen om het bedrijventerrein logischerwijze op een vergelijkbare manier door te zetten aan de overzijde van de Baardmeestocht.

### **LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE**

#### **Historie**

In de twintigste eeuw zijn de IJsselmeerpolders drooggelegd en is het huidige Flevolandse landschap ontstaan als onderdeel van het Zuiderzeeproject. In 1942 is de Noordoostpolder drooggevallen, Oostelijk Flevoland in 1957 en Zuidelijk Flevoland in 1968. Tussen de drie polders zijn verschillen aanwezig in de manier van de ruimtelijke inrichting, die gerelateerd is aan de heersende tijdsgeest. Dit verschillen uit zich in onder andere de schaal, verkaveling, erf grootte, stedenbouwkundige opzet

en architectuur. Deze objecten en landschappelijke structuren zijn nog altijd in het landschap aanwezig en verwijzen naar de inpolderings- en ontginningsfase.

### **Landschappelijke waarden**

Het landschap van Zeewolde bestaat uit een open en rationeel polderlandschap, dat voor een groot deel door de landbouw wordt gebruikt. Bij de kern Zeewolde ligt het Horsterwold.

Het is belangrijk om de kernkwaliteiten te behouden door deze deel uit te laten maken van ruimtelijk ontwikkelingen. Het landschappelijk raamwerk in Zeewolde omvat onder meer de volgende structurende elementen, oriëntatie- en herkenningspunten en landschappelijke kwaliteiten:

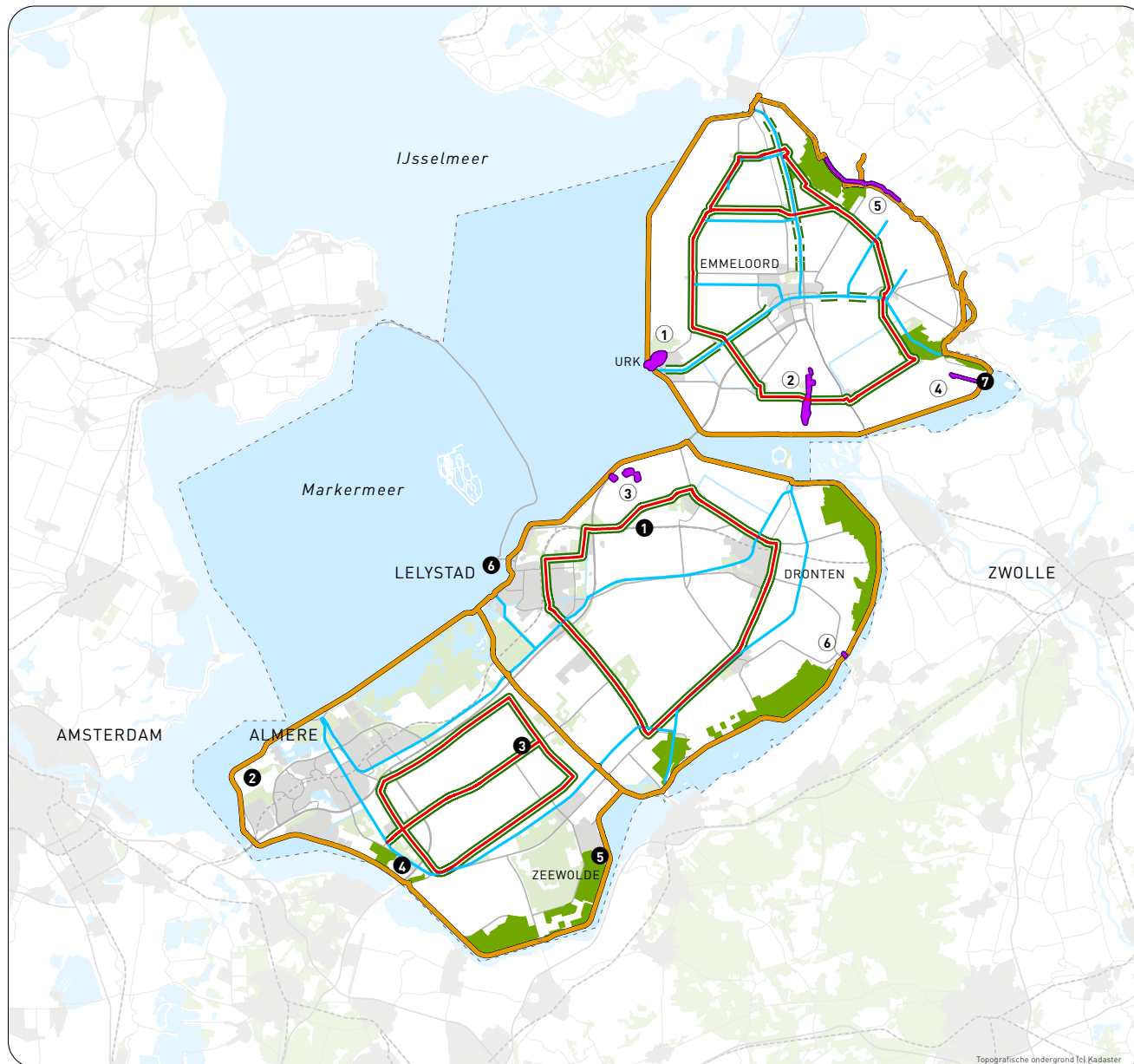
- De vaarten (Hoge Vaart, Lage Vaart en de Hoge Dwarsvaart).
- De rationele verkaveling, die beleefbaar wordt gemaakt door de aanwezige berm- en kavelsloten.
- De laanbeplanting langs de Lepelaarweg, de

Ibisweg, de Vogelweg, de Schollevaardersweg, de Tureluurweg en in de Zuidlob.

- De grootschalige open ruimtes in het agrarisch gebied ten noordwesten van Zeewolde.
- De dijk rondom zuidelijk Flevoland, inclusief de Knardijk.
- Het Horsterwold.
- Tot slot zijn de erfsingels van belang voor het landschappelijke beeld.

### **Het agrarisch polderlandschap**

Het dorp grenst aan de noord- en noordoostzijde aan het open grootschalig landbouwgebied. Openheid, een strakke verkaveling en windmolens kenmerken het landschap. In het agrarische polderlandschap liggen de agrarische bedrijven in groene eilanden.



OMGEVINGSPROGRAMMA FLEVOLAND

**LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE KERNKWALITEITEN**

- Dijken
- Vaarten
- Interne ontsluiting
- Flankerende beplanting
- Bosrand
- Oude elementen
- Voormalig eiland Urk
- Schokland
- Markering oude oeverwallen en rivierduinen Swifterbant
- Oud-Kraggenburg en de strekdam
- Havenhoofd Kuinre
- Havenhoofd Elburg
- Landschapskunstwerken**
- Observatorium
- Polderland Garden of Love and Fire
- De Aardzee
- De Groene Kathedraal
- Sea Level
- Exposure
- Pier + Horizon

PROVINCIE FLEVOLAND



180042 | GEO | 03-12-2018

0 20 km

Topografische ondergrond | Kadaster



De wegenstructuur, de dijken en de vaarten zijn bepalende ruimtelijke lijnelementen in het polderlandschap. De wegenstructuur wordt op veel plaatsen versterkt door bomenrijen aan weerskanten. De lijnelementen verbinden, doorsnijden gebieden en zijn bepalend voor de zichtlijnen in het landschap.

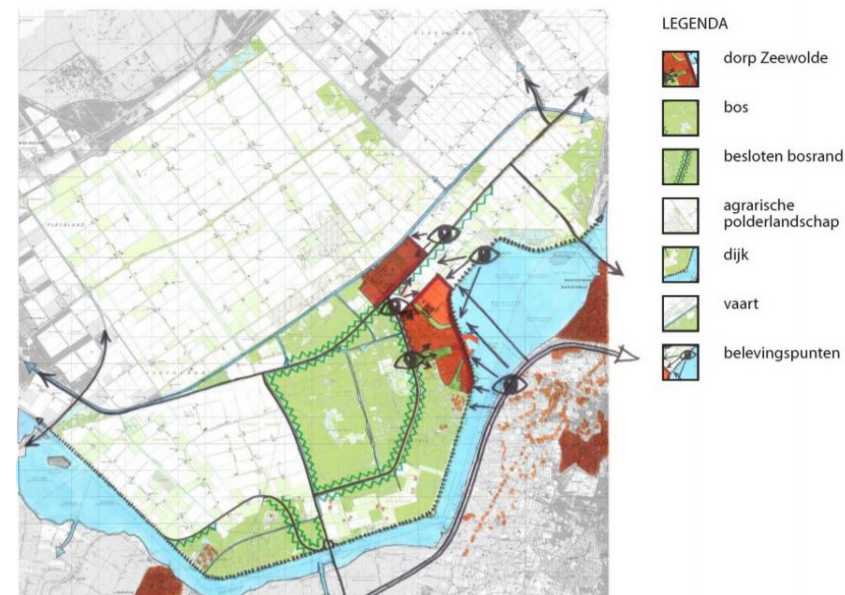
### INFRASTRUCTUUR

De A6 en A27 liggen langs een deel van de gemeentegrens. Deze wegen verbinden de Randstad via Flevoland met Noord-Nederland. Voor de regionale ontsluiting zijn ook Gooiseweg (N305) en de Nijkerkerweg (N301) en de Ganzenweg (N302) van belang.

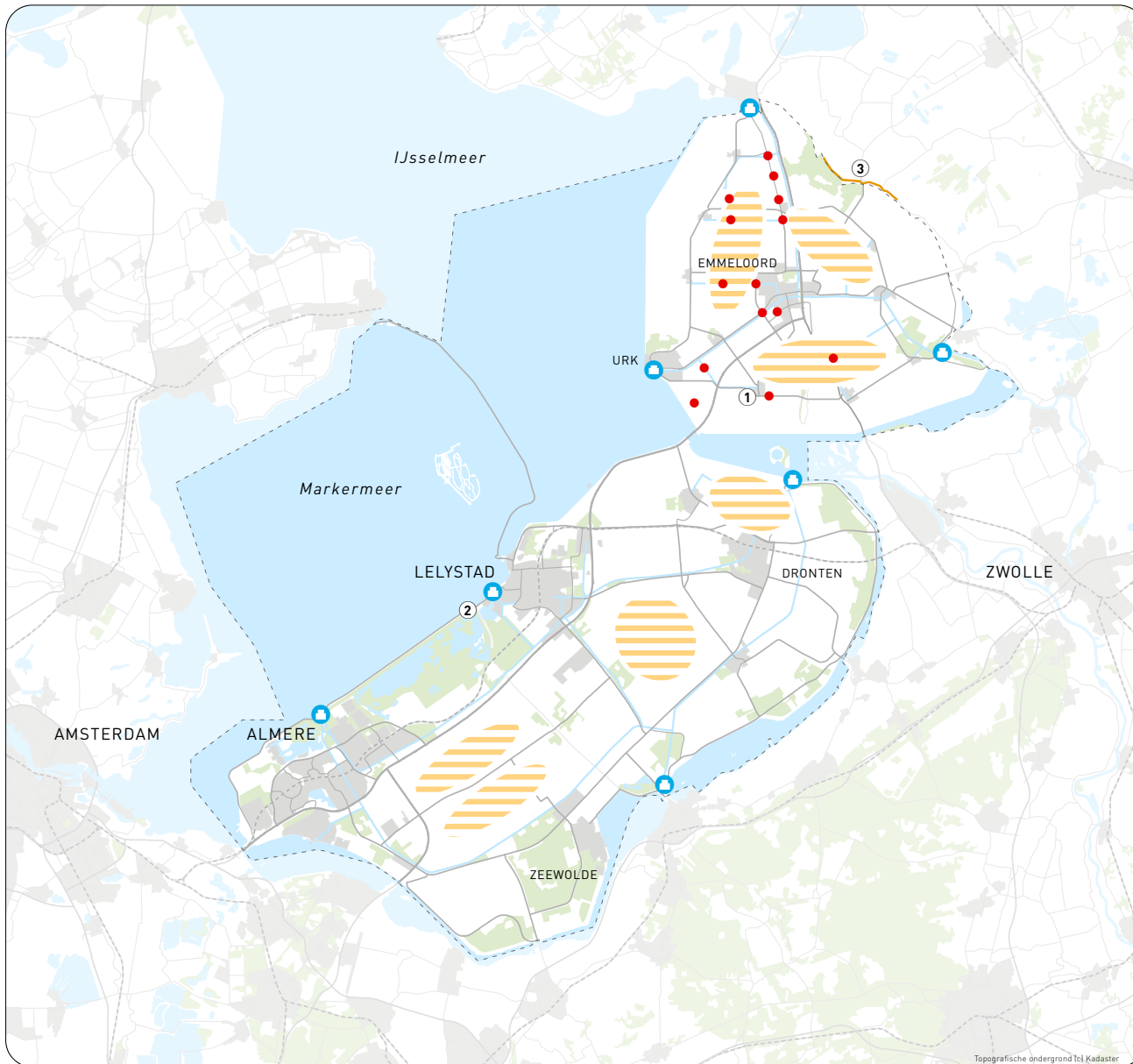
### BELEVING VAN ZEEWOLDE

Voor de representatie van Zeewolde is het van belang dat het bedrijventerrein zichtbaar is vanaf zowel het water als het land. In de Structuurvisie 2022 is een kaart opgenomen met ruimtelijke kenmerken en de locaties waar Zeewolde wordt beleefd; de belevingspunten. Deze punten liggen bij de entrees van

Zeewolde, te weten de Spiekweg (kruising Spiekweg/Horsterweg en Zeewolderdijk) en bij de Gooiseweg met het zicht op Trekkersveld. De uitbreiding van het bedrijventerrein met Trekkersveld IV vormt zodoende een belangrijk belevingspunt en entree voor Zeewolde (met name gezien vanaf de Gooiseweg).









Beleving van Zeewolde; belevingspunten



OMGEVINGSPROGRAMMA FLEVOLAND

**LANDSCAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE  
BASISKWALITEITEN**

-  Gemalen
-  Hoge bruggen
-  Openheid van het landschap
-  1 Bijzonder stedenbouwkundig concept: Nagele
-  2 Bijzonder stedenbouwkundig concept: Werkeiland Lelystad-Haven
-  3 Voormalige Zuiderzeekustlijn

PROVINCIE FLEVOLAND



180042 | GEO | 03-12-2018

0 20 km

Topografische ondergrond (c) Kadaster

## **HET LANDSCHAP VAN ZEEWOLDE LANDSCHAPPELIJKE KADER**

De nota “het landschap van Zeewolde, Landschappelijk kader 2017 voor buitengebied Zeewolde” vormt een belangrijk kader voor aansluiting en inpassing van het nieuwe bedrijventerrein Trekkersveld IV.

Zoals eerder benoemt wordt het landschap van Zeewolde voornamelijk bepaald door de ontstaansgeschiedenis van Flevoland en de destijds landelijke ontwikkelingen en behoeften. Zo waren de oudere Flevopolders voor een belangrijk deel ingericht ten behoeve van de voedselproductie en Zuidelijk Flevoland is daarentegen gemengd ingericht met landbouw, woningbouw, natuur en recreatie. Deze bijzondere ontstaansgeschiedenis dient zichtbaar gehouden te worden.

Het inrichtingsconcept van Zuidelijk Flevoland is destijds bedacht als een spiegelbeeld. Het randmeer is daarbij als een ‘spiegel’ gehanteerd om het oude

land te spiegelen in het nieuwe land. Almere is gespiegeld ten opzichte van Amsterdam, de bosgebieden Horsterwold en Hulkesteinse Bos gespiegeld ten opzichte van de Veluwe en de Zuidlob ten opzichte van het Eemland.

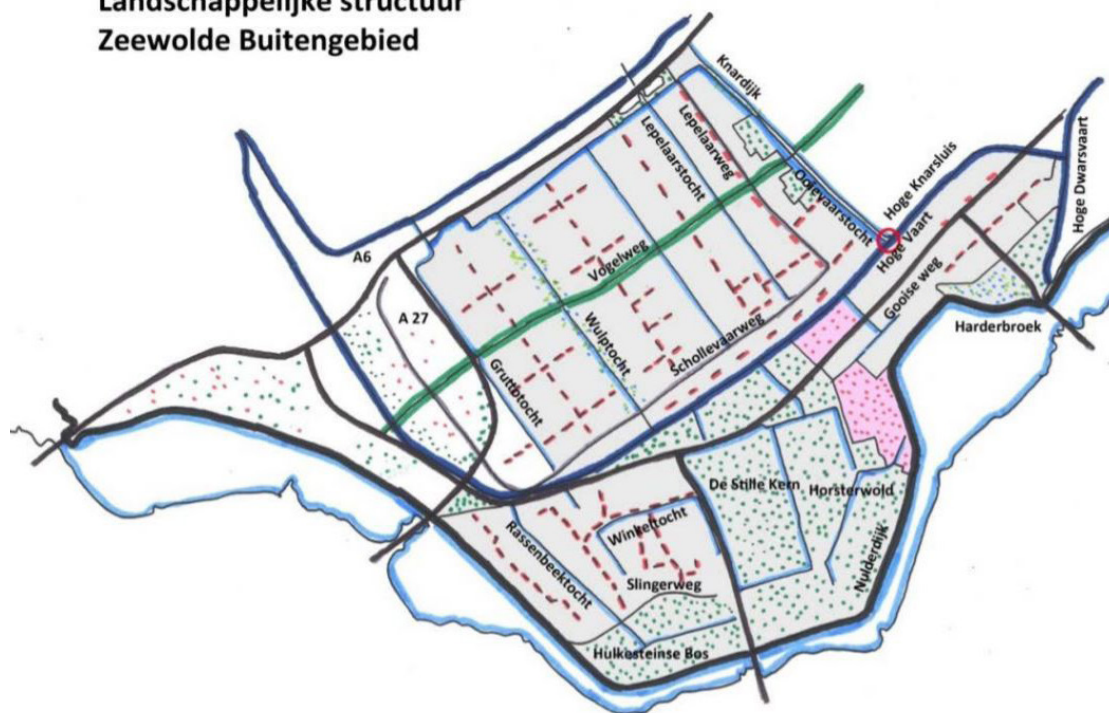
Het agrarische middengebied is een open venster en de buitenrand daarvan bestaat uit robuuste bomenrijen, evenals de Vogelweg die er centraal doorheen loopt.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein tussen de Gooiseweg (N305) en de Hoge Vaart zijn de volgende kaders vanuit het Landschappelijk kader 2017 van belang:

### **Open Middengebied**

- Het open middengebied moet worden begrensd door de beplanting van het raamwerk (Ooievaarsweg, Lepelaarsweg, Schollevaarweg en Ibisweg en De Grote Trap/Oosterwold) en de beplanting van de Vogelweg. Deze beplanting moet uit mini-

## Landschappelijke structuur Zeewolde Buitengebied



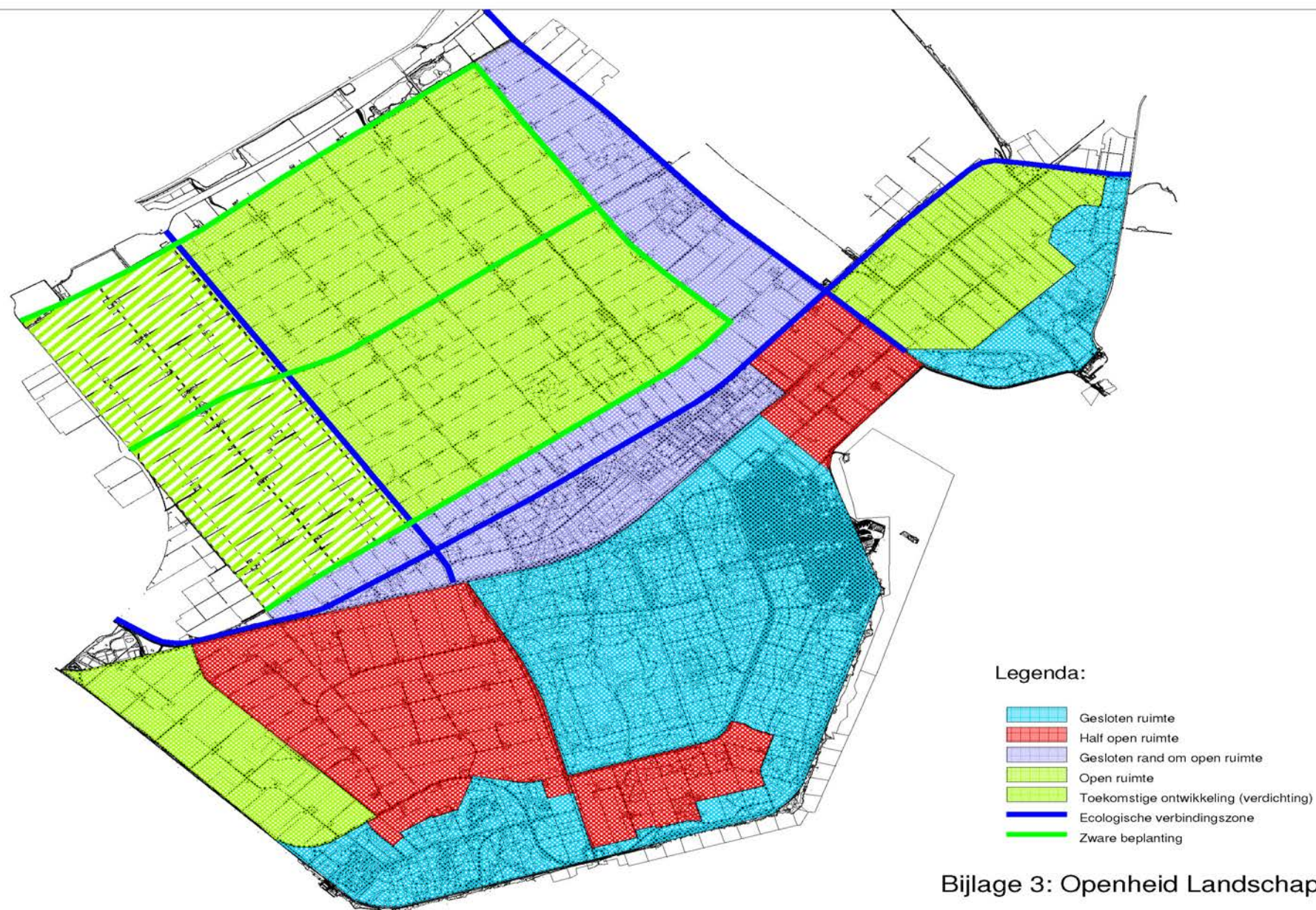
Structuur bepalende elementen gemeente Zeewolde

- De brede strook aan de noord- en westzijde van het raamwerk (zone tussen Knardijk en Ooievaarsweg/Lepelaarweg en de ruimte tussen de Schollevaarweg en de Gooiseweg/Hoge Vaart) is in contrast met het open midden gebied meer gesloten en voorzien van meer beplanting. Ter hoogte van Adelaarsweg blijft deze zone open zodat zicht blijft op de Zuidlob.

### STRUCTUUR BEPALENDE ELEMENTEN

Globaal kunnen landschappelijk de open, agrarische gebieden onderscheiden worden en de besloten natuur/recreatie gebieden. Daarbinnen vormt de infrastructuur, van water en wegen, het geraamte van het landschap. Deze infrastructuur, vaarten, wegen en dijken zijn over het algemeen voorzien van een breed landschappelijk profiel. Deze structuren dragen hiermee het landschap.





Bijlage 3: Openheid Landschap

## **PROVINCIE FLEVOLAND**

### **Programma Landschap van de Toekomst (landschapsvisie Flevoland)**

Ruimtelijke kwaliteit staat steeds vaker onder druk. Dat komt door alle grote ruimtelijke opgaven die op het landschap afkomen. Het is daarom van belang het landschap van de toekomst proactief en integraal vorm te geven. Met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Om verrommeling te voorkomen en kwaliteiten te versterken. Een aantrekkelijke leefomgeving is de basis voor een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken, ondernemen en recreëren. Het landschap vertegenwoordigt een grote economische waarde die we moeten koesteren.

Het Programma Landschap van de Toekomst benoemt daarom de kernkwaliteiten van het Flevolandse landschap. Bijvoorbeeld:

- het waterbouwkundig bouwwerk
- het Mondriaanlandschap
- de beplanting van lanen en singels
- het contrast tussen oud en nieuw land.

Deze kwaliteiten vormen de basis voor vernieuwing en verrijking van het landschap van de toekomst. In het heden en de nabije toekomst spelen opgaven met grote ruimtelijke impact. Een van die belangrijke die opgaven heeft duidelijk betrekking op ontwikkeling van Trekkersveld 4 (naast de energietransitie en klimaatadaptatie!), namelijk bedrijvigheid en logistiek.

Flevoland heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Centraal gelegen, een goed wegennet en dichtbij Schiphol en Lelystad Airport. De logistieke sector maakte de afgelopen jaren een enorme groei door. De verwachting is dat deze groei voorlopig aanhoudt. Deze ontwikkelingen gaan snel en nemen in omvang toe. Daarbij lijkt er niet altijd aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Er komen steeds grotere distributiecentra. Dat noemen we ook wel de ‘verdozing’ van het landschap.



Bij de uitwerking van Trekkersveld 4 ligt er dan ook de opgave om te zoeken naar hoe deze ontwikkeling sterk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In dit beeldkwaliteitsplan worden daarom regels meegegeven over plaatsing, vormgeving en uitstraling van gebouwen en de inpassing en uitstraling daarvan richting belangrijke infrastructuur en het open landschap.



Overzichtskartaart kernkwaliteiten Zuidelijk Flevoland  
(bron: Provincie Flevoland)



## **VISIE OP DE RANDEN VAN TREKKERSVELD**

Vanuit de analyse van het landschap wordt hierna ingegaan op de visie van de randen van het nieuwe bedrijventerrein.

### **OVERGANG VAN EEN BESLOTEN NAAR EEN OPEN RUIMTE**

Trekkersveld IV wordt zo ingericht dat de locatie een overgang vormt van een besloten ruimte naar een open ruimte (het polderlandschap). Deze overgang beleef je met name vanaf de Gooiseweg. Deze overgang wordt deels vorm gegeven door de afstand van de bebouwing tot de weg. Bij Trekkersveld staat deze bebouwing namelijk vrij dicht aan de weg.

Ook de beplanting speelt een rol. Bij Trekkersveld betreft dit een enkele of dubbele bomenrij. Bij de ontwikkeling van het nieuwe terrein wordt aangesloten op de principes van het bestaande terrein.

### **RUIMTELIJKE DRAGERS**

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn er drie ruimtelijke dragers van belang, ieder met een eigen karakter:

---

### **De Gooiseweg**

De Gooiseweg vormt ook één van de parallel ontwikkelde infrastructuur van vaarten en wegen in de hoofdstructuur van de polder. De weg heeft een breed asymmetrisch profiel van grotendeels opgaande dichte beplanting aan één zijde en open bomenbeplanting aan de andere zijde.

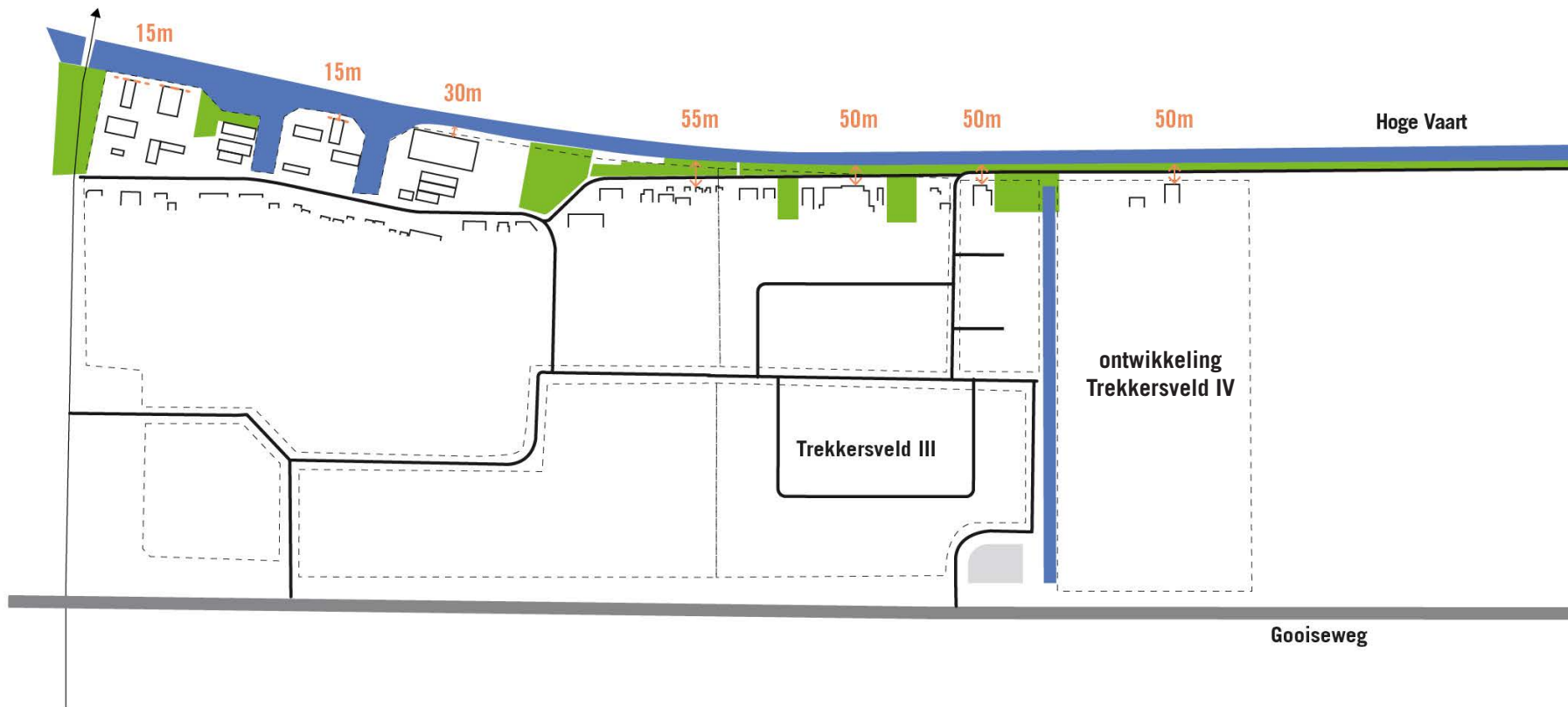
#### Visie en opbouw profiel

Vanuit de Gooiseweg is de beleving van Zeewolde een belangrijk aandachtspunt voor de inrichting van het profiel. Het vormt één van de zichtpunten en entrees van Zeewolde. Trekkersveld is deze entree vanaf noordoostelijke richting.

Aan de oostzijde van het profiel is er dichte bomenstructuur, waarbij er nauwelijks zicht is op het achterliggende landschap. Aan de andere zijde is dit juist open en is zicht op de bedrijfsbebouwing aan de rand.

Vanuit Trekkersveld III naar Trekkersveld IV wordt een overgang gemaakt van een relatief smalle groenzone naar een bredere groenzone. Als overgang van de besloten ruimte naar het open landschap.





**Rooilijn en korrel Hoge Vaart**



## **De Hoge Vaart**

De Hoge Vaart vormt de belangrijkste watergang in het gebied. De Hoge Vaart heeft grotendeels een strakke begrenzing.

### Visie en opbouw profiel

Om de structuur van de Hoge Vaart te versterken is het van belang om de bestaande laanstructuur aan de Baardmeesweg door te zetten. Omdat het bedrijventerrein in een overgangszone ligt van een meer besloten rand naar de open ruimte van het polderlandschap, is het passend hier meer beplanting toe te passen.

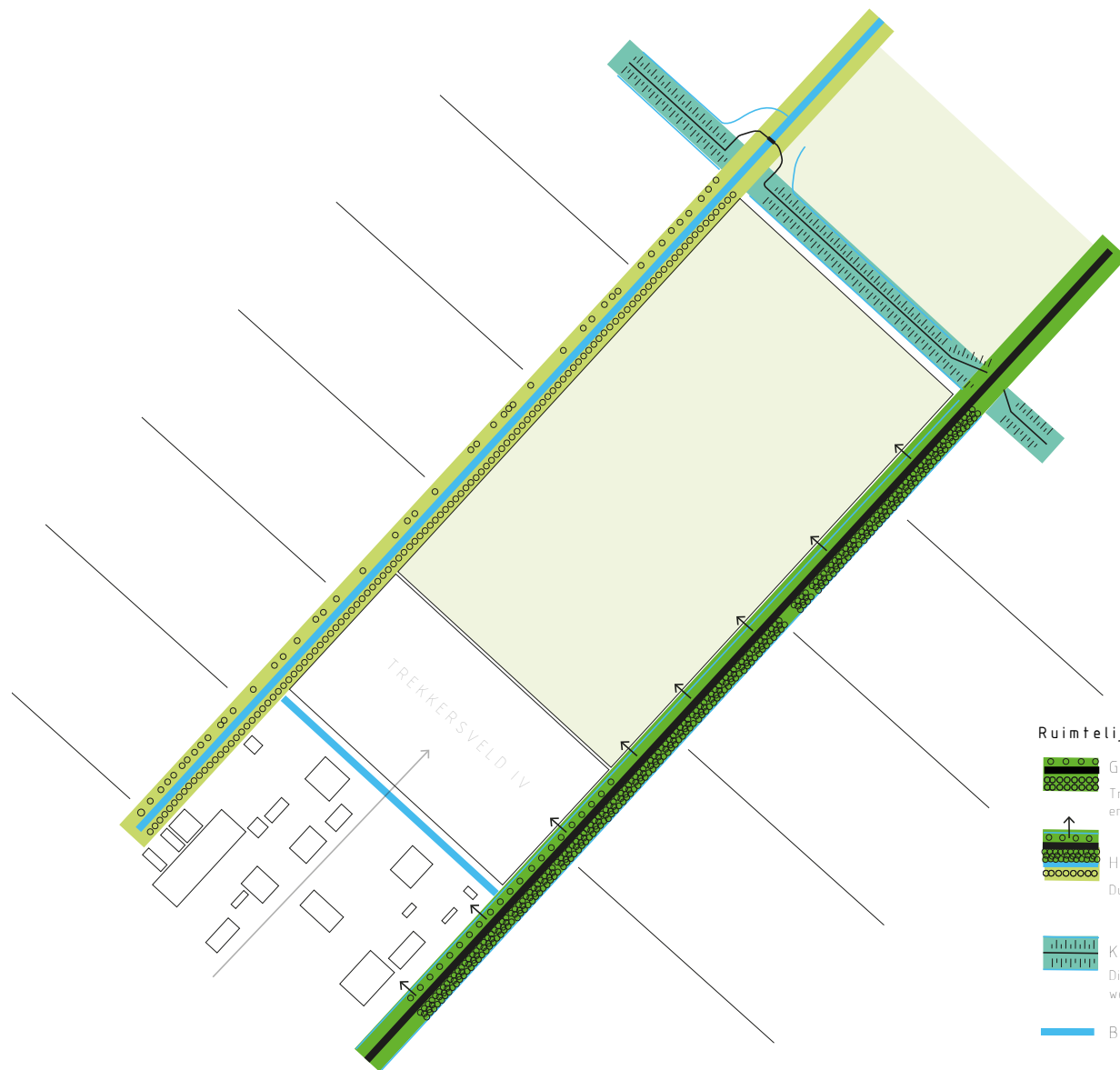
Het profiel bestaat hier uit een ontsluitingsweg met aan weerszijden een bomerij.

Kenmerkend voor de Hoge Vaart en de daaraan grenzende Baardmeesweg is de agrarische polderstructuur. De Baardmeesweg vormt de voorzijde van de agrarische percelen, waarbij aan de wegzijde nog een aantal boerderijen staan die in groene eilanden in het polderlandschap waren gesitueerd.

De wegenstructuur, de dijken en de vaarten zijn bepalende ruimtelijke lijnelementen in het polderlandschap.

In Trekkersveld III is er in de opzet van het beeldkwaliteitsplan voor gekozen om langs de Baardmeesweg en de Hoge Vaart een kleinschalige opzet na te streven. Dit zou dan moeten resulteren in kleinere kavels en een samenhangende kleinschalige bebouwing aan de Baardmeesweg. Daarmee zou een zachte overgang naar het open landschap aan de noordzijde van het plangebied gemaakt worden. Zoals in de analysetekening van De Hoge Vaart is te zien is er deels aan de Baardmeesweg ter hoogte van Trekkersveld III nog kleinschalige bebouwing aanwezig, met daarachter in de tweede lijn bedrijfsbebouwing. Echter is ook langs een groot deel van de Baardmeesweg direct aan de weg bedrijfsbebouwing met een grotere korrel geplaatst. De bedrijfsbebouwing is in het gedeelte aan de Baardmeesweg wel kleinschaliger dan in het overige deel van Trekkersveld III.

Voor het merendeel staan de voorgevels van de gebouwen minimaal 50 meter uit de Hoge Vaart. Dit dient ook als uitgangspunt gehanteerd te worden bij Trekkersveld IV.



#### Ruimtelijke dragers

-  Gooise Weg  
 Transparante structuur met bomen en zicht op bedrijven
-  Hoge vaart  
 Duidelijke begeleiding met bomen van de vaart
-  Knardijk  
 Dijk van circa 7 m hoog met aan weerszijden tochten
-  Baardmeestocht

# 3. Planopzet

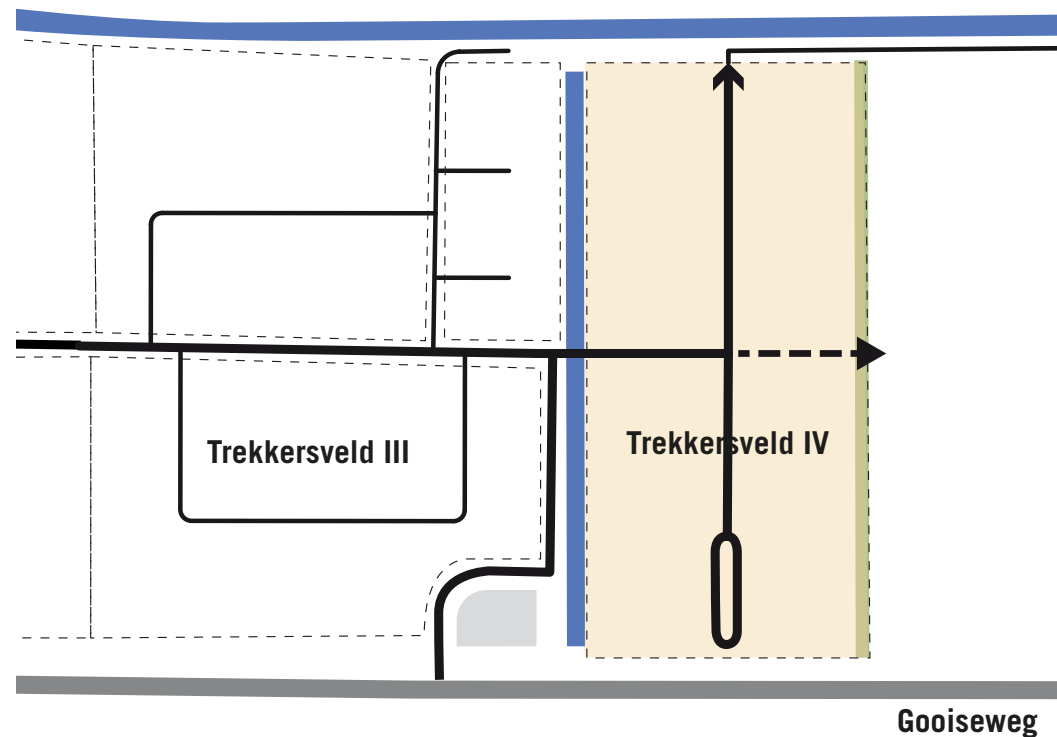
Voor het perceel is globaal stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke en verkeerskundige uitgangspunten geformuleerd die richting geven aan de verdere uitwerking.

De reguliere uitbreiding van het bedrijventerrein Trekkersveld IV betreft een voortzetting van het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld III met vooralsnog vergelijkbare kavels (3-5 ha).

Dit betekent dat voor de inrichting van het openbaar gebied qua uitstraling, materialisering en profielen aansluiting moet worden gezocht bij Trekkersveld III.

Vanaf de bestaande Assemblageweg zal via een nieuwe brug het terrein ontsloten worden. Er worden op deze 'Verlengde Assemblageweg' geen kavels ontsloten, ook niet op de reservering van voor de eventueel toekomstige doortrekking van infrastructuur naar Trekkersveld 5.

De bestaande doorgang van Baardmeesweg langs de Vaart wordt opgeheven. Het bedrijventerrein wordt wel aangesloten op de Baardmeesweg. Met name voor langzaam verkeer en agrariers is deze route van belang.



**Toekomstige ontsluitingsstructuur Trekkersveld IV vanuit Trekkersveld III**



# 4. Beeldkwaliteiteisen Trekkersveld IV

Trekkersveld IV (35 ha bruto) is intern toegankelijk en biedt ruimte aan verschillende ondernemers. Er wordt in principe zoveel mogelijk aangesloten op de ruimtelijke uitgangspunten, organisatie- en ontwerpprincipes van Trekkersveld III zodat een sterke herkenbare relatie tussen de gemengde bedrijventerreinen ontstaat.

Om Trekkersveld IV te ontsluiten wordt de Assemblageweg doorgetrokken over de Baardmeestocht. Hierdoor dient hoogte gemaakt te worden om voldoende doorvaarhoogte te creëren. Het hoogteverschil wordt op de Assemblageweg zo geleidelijk mogelijk opgelost voor het vrachtverkeer.

## **De randen**

De op de Gooiseweg georiënteerde rand zal wat betreft presentatie eenduidig moeten zijn in het verlengde van Trekkersveld III. Het terrein mag hier gezien worden.

Langs de Baardmeestocht zal extra aandacht moeten worden gegeven aan de overgang van kavel en water. Er worden immers achterkanten van bedrijfskavels aan gelegd.

Richting de Hoge Vaart wordt het profiel van de Baardmeesweg gerespecteerd. Zij blijft voldoende afstand tot het water en is er ruimte voor beplanting aan deze zijde.

Naar de noordoostzijde liggen de bedrijfskavels met de achterzijde richting het landschap. De overgang van deze rand wordt vormgegeven door een groene afronding van het terrein Trekkersveld IV. Het zicht op achterzijden van de kavels vanuit de openbare ruimte wordt verzacht door de aanplant van een rij stevige bomen in een strook van minimaal 10 m breed. Daarnaast worden eisen gesteld aan de vormgeving van de bedrijven in deze rand. Het gemengd bedrijventerrein wordt zo duidelijk afgerond.

Zo presenteert Trekkersveld IV zich op verschillende manieren naar de verschillende sferen van haar omgeving.

De profielen van de verschillende randen laten aansluitend hierop een afwisselend beeld zien. Waar de Hoge Vaart en de verbrede Baardmeestocht verwantschap hebben met het water, kent de Gooiseweg met haar sterke groenstructuur en grootschalige bebouwing een robuuster karakter.

Continuïteit in de profielen en rooilijnen langs de randen van heel Trekkersveld maakt dat het bedrijventerrein na afronding van buitenaf wordt ervaren als één ruimtelijke eenheid en sluit zo optimaal op de grote en robuuste structuur van het landschap.

## **Flexibiliteit en verkaveling**

Voor de invulling is voldoende flexibiliteit nodig. Er moeten kavels van verschillende maat kunnen worden uitgegeven zonder dat dit de uitgeefbaarheid in een volgende stap bemoeilijkt.

Er is daarom een eenvoudige ontsluitingsstructuur ingepast die



Diverse randen

mogelijkheden biedt voor verschillende indelingen. Net zoals in de vorige fase is naast uitgeefbaarheid ook beheer van de openbare ruimte belangrijk. Dit betekent geen restgroen en efficiënte profielen.

De flexibiliteit wordt gezocht in een efficiënte verkaveling waarin verschillende kavelgroottes (van 3 tot 5 hectare) op verschillende manieren inpasbaar zijn afhankelijk van de wensen van geïnteresseerde partijen. In het noordelijk deel kunnen desgewenst ook kleinere kavels worden uitgegeven (vanaf 1 ha). Deze kunnen worden ontsloten door inprikkers.

#### Groen

Het groen in Trekkeersveld bevindt zich binnen de wegprofielen. Dit groen kenmerkt zich door gras met bomen (laanbeplanting).

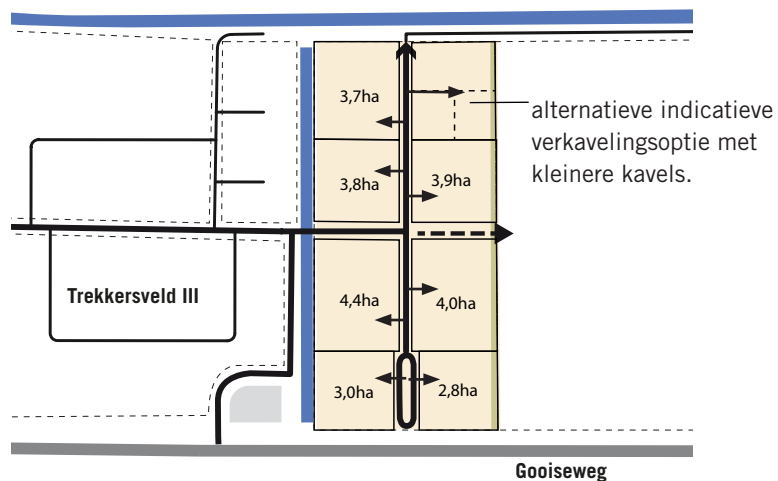
Aan de oostzijde wordt een groenstrook van 10 m uitgegeven waarin een bomenrij wordt geplant.

#### Water

Op Trekkeersveld IV wordt in principe geen open water gerealiseerd, zodat de ten behoeve van de bedrijven uitgegeven oppervlakte optimaal zal zijn.

Langs de Gooiseweg wordt extra water aangelegd, in lijn met de watergang langs Trekkeersveld III.

### Indicatie verkaveling en kavelmaten



### Algemene beeldkwaliteitsregels

De volgende kwaliteitsregels zijn op het gehele bedrijventerrein Trektersveld IV van toepassing en zijn geënt op de kwaliteitseisen van Trektersveld III.

### Openbare Ruimte

#### Verharding en inritten

De wegverharding bestaat uit donkergrijs asfalt. Voor de inritten geldt dat deze niet op de doorgaande structuur vanaf de Assamblageweg mogen worden aangesloten. Inritten worden bij voorkeur betonstraatstenen met een basalttoeslag in dezelfde kleur als het asfalt van de wegverharding gebruikt.

#### Bermen en randen

Bij de inritten worden, bij voorkeur grote keien geplaatst ter bescherming van de berm. Ter versterking van de identiteit van het gebied worden verspreid in de bermen van de hoofdonthuizing grote keien geplaatst (bijvoorbeeld in de lus richting de Gooiseweg). Het bestaande profiel van de Gooiseweg wordt gecontinueerd.

De bermen bestaan uit een grasstrook met daarin een bomenrij.

### **Parkeren**

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Hiervoor worden de normen van de CROW gehanteerd. In het openbaar gebied worden in principe geen parkeerplaatsen aangelegd.

### **Verlichting**

Qua verlichting wordt in Trekkersveld IV dezelfde of vergelijkbare verlichting toegepast als in Trekkersveld III.

### **Verkeersborden en straatnaamborden**

De verkeersborden en straatnaamborden worden overeenkomstig de borden in Trekkersveld III vormgegeven.

## **Materialen doorzetten op TVIII en TV IV**

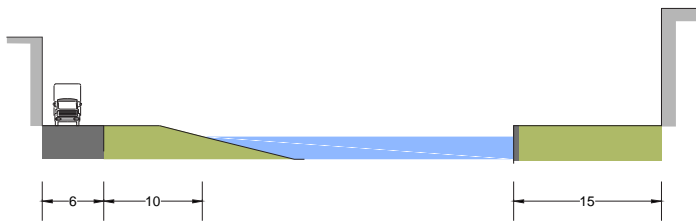


**asfalt - betonklinkers - grasbermen - keien**

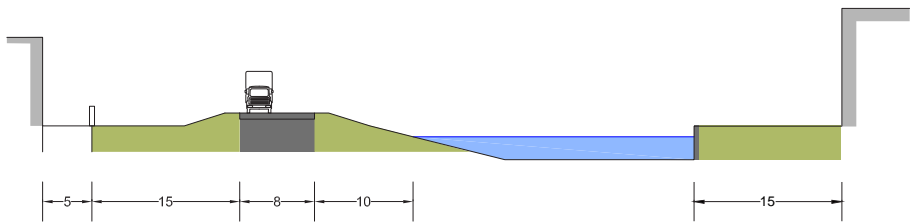




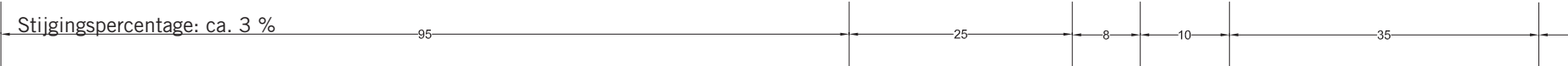
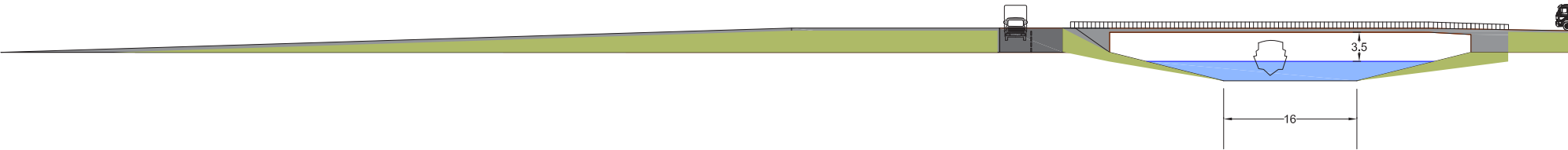
# Profielen brug en watergangen



PROFIEL E1-E1'



PROFIEL E2-E2'

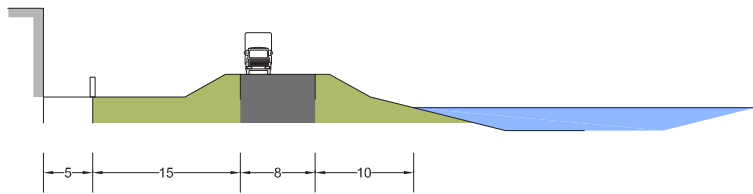


PROFIEL C-C'



PROFIEL D-D'





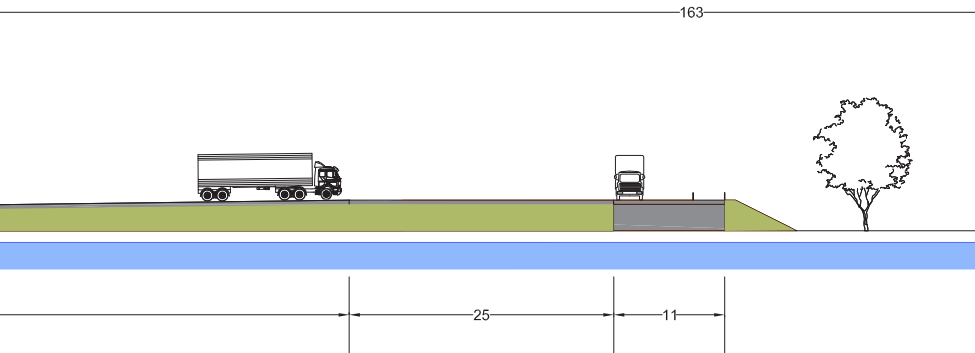
PROFIEL G-G'



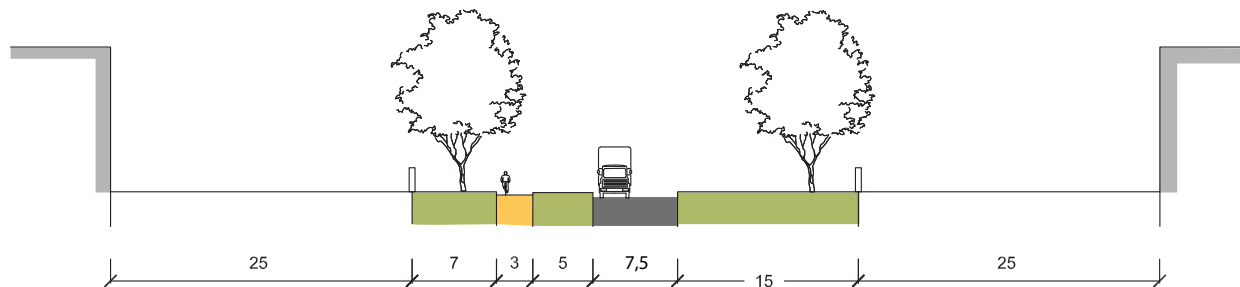
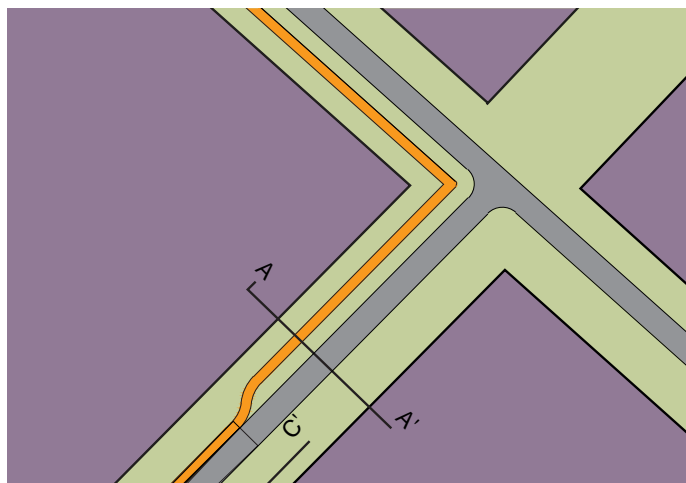
Stijgingspercentage naar de brug Baardmeesvaart: 1 - 3 %

Opstelruimte voor vrachtwagen (LZV) op plateau bij brug: 25 m

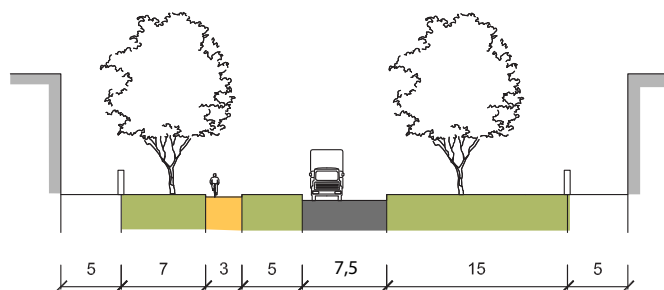
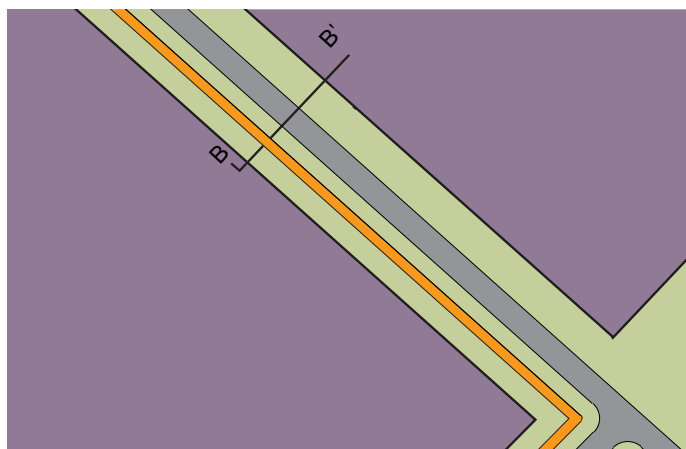
Wegbreedte 8 m (0.5+7+0.5)



# Profielen bedrijfsstraten

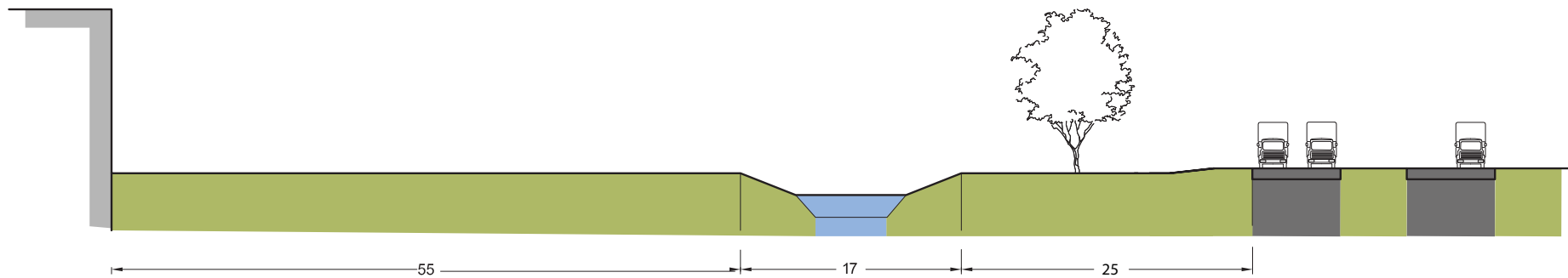


PROFIEL A-A'

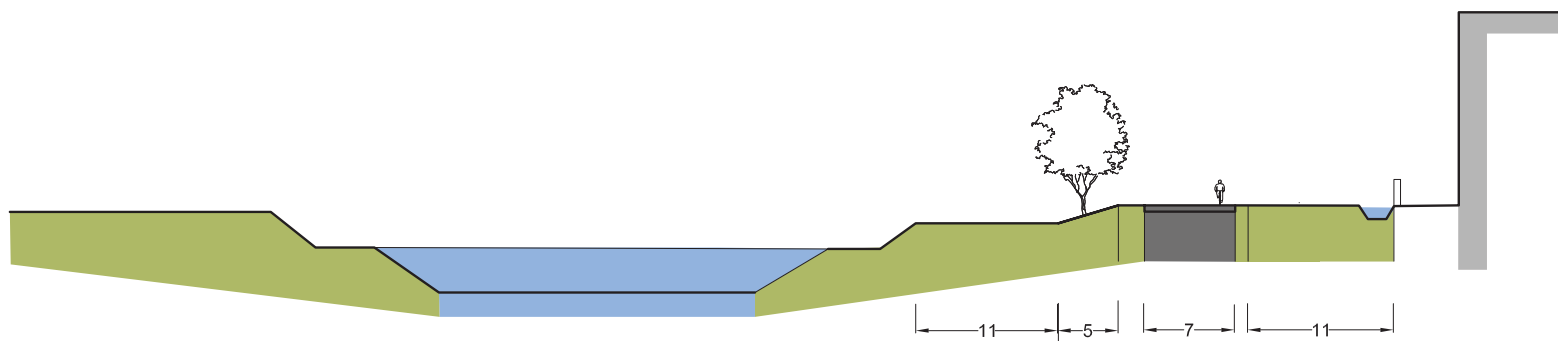


PROFIEL B-B'

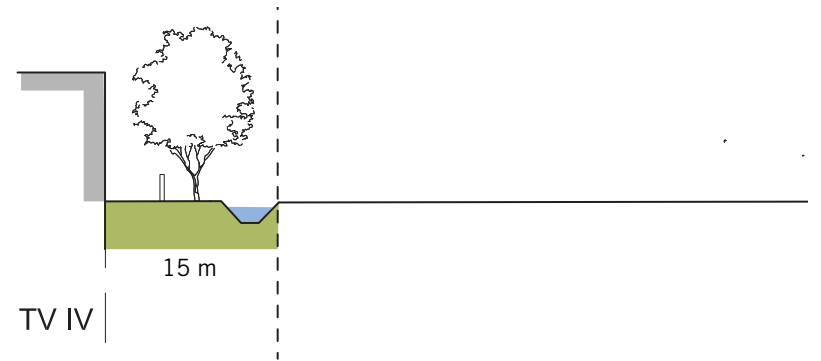
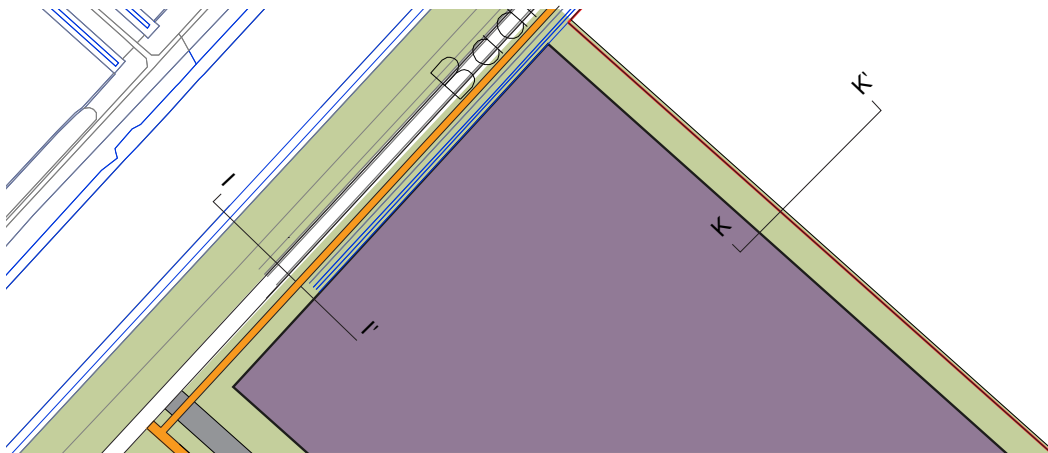
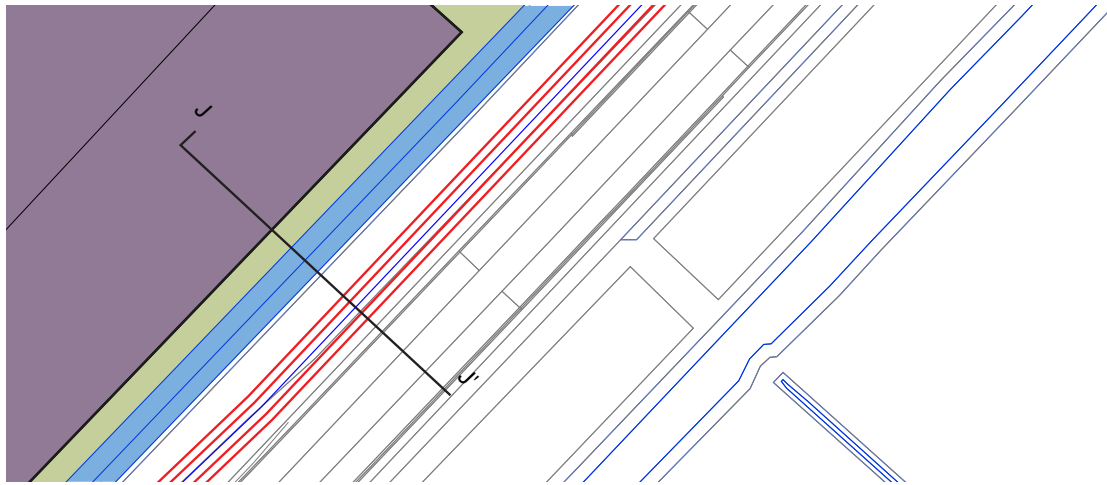




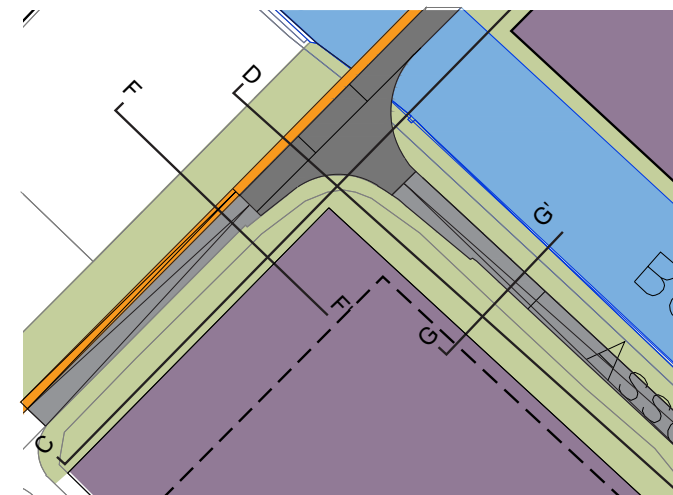
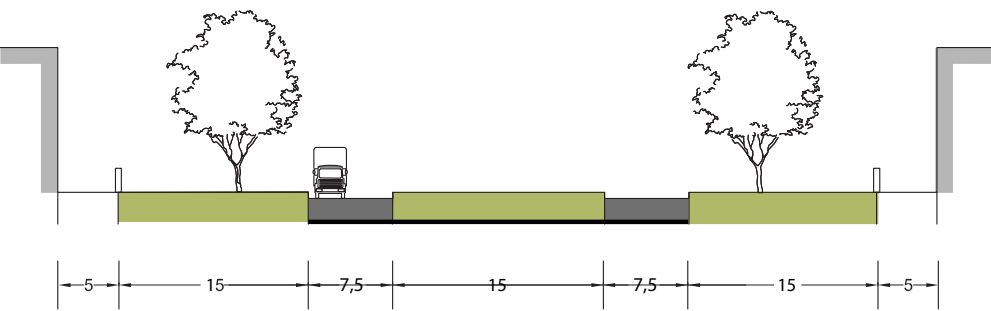
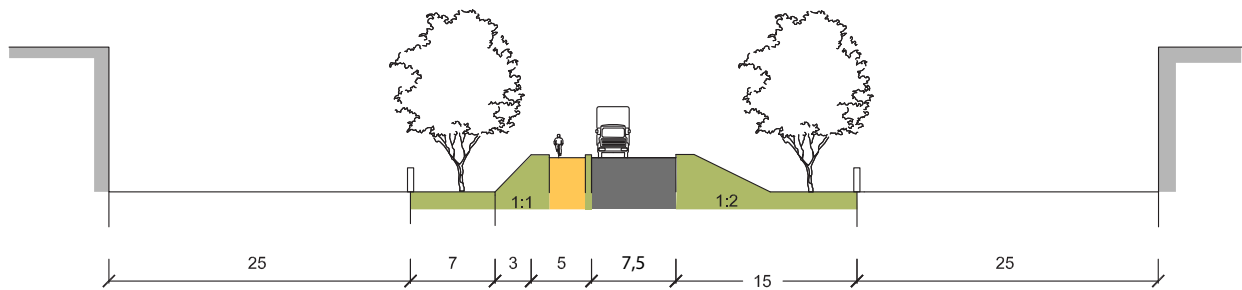
PROFIEL Gooiseweg\_Trekkersveld IV



PROFIEL Hoge Vaart\_Trekkersveld IV



PROFIEL K-K' Rand Trekkersveld IV - open landschap



## **Algemene beeldkwaliteitseisen kavels**

### **Bebouwingspercentage kavel**

De kavels mogen tot maximaal 70% bebouwd worden met hoofd- en bijgebouwen. Als uitgangspunt voor de profilering van Trekkersveld III geldt ook een minimum bebouwingspercentage van 30%.

### **Verhardingspercentage kavel**

Het maximale verhardingspercentage bedraagt 80%. Voor kavels aan de oostrand, waarbinnen de groenstrook valt dat dit onderdeel is van het aandeel onverhard.

### **Basisvorm en oriëntatie bebouwing**

Uitgangspunt voor de bebouwing is dat deze een rechthoek of meerdere rechthoeken als basisvorm heeft. Daarnaast dient de bebouwing loodrecht op de kavelgrens gepositioneerd te worden. De bebouwing heeft een platte afdekking zonder schuine randen.

### **Bouwhoogte**

De gebouwen mogen maximaal 15 m hoog zijn.

### **Materiaal- en kleurgebruik bebouwing en kavelinrichting**

De bedrijfshallen worden in aansluiting van Trekkersveld III uitgevoerd in plaatmateriaal in koele grijs tinten. Voor de bebouwing langs de Gooiseweg zijn ook blauwtinten toegestaan. Dit kan variëren van lichtblauw tot donkerblauw.

Het uitgangspunt is om zo min mogelijk van het kaveloppervlak te verharden, bij voorkeur een half-open verharding toepassen. Minimaal dienen de parkeervakken in half-open verharding te worden gerealiseerd.

### **Accenten**

Accenten in de bebouwing dienen een vanzelfsprekend deel uit te maken van de architectuur van het hoofdvolume. Kleurkeuze en materiaalgebruik wordt hierbij vrij gelaten.

Representatieve onderdelen zoals kantoorbureaus, showrooms en entrees worden naar de straat gericht en kunnen worden verbijzonderd door uitkraging, openheid, licht, transparantie en ander kleur- of materiaalgebruik.

### **Hekwerken**

Hekwerken rond en op kavels mogen maximaal 2,5 m hoog zijn. Bij voorkeur worden hekwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw geplaatst. Hekwerken die vóór de voorgevel worden geplaatst mogen maximaal 1 m hoog zijn.

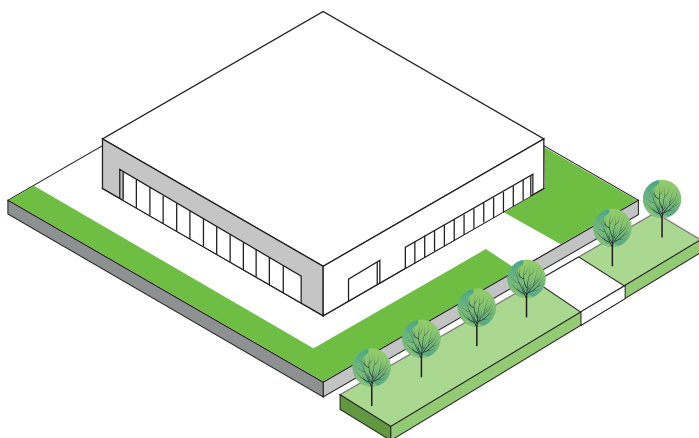
Hekwerken zijn transparant (spijlen of gaas) en in een zwarte kleurstelling ten behoeve eenheid en samenhang.



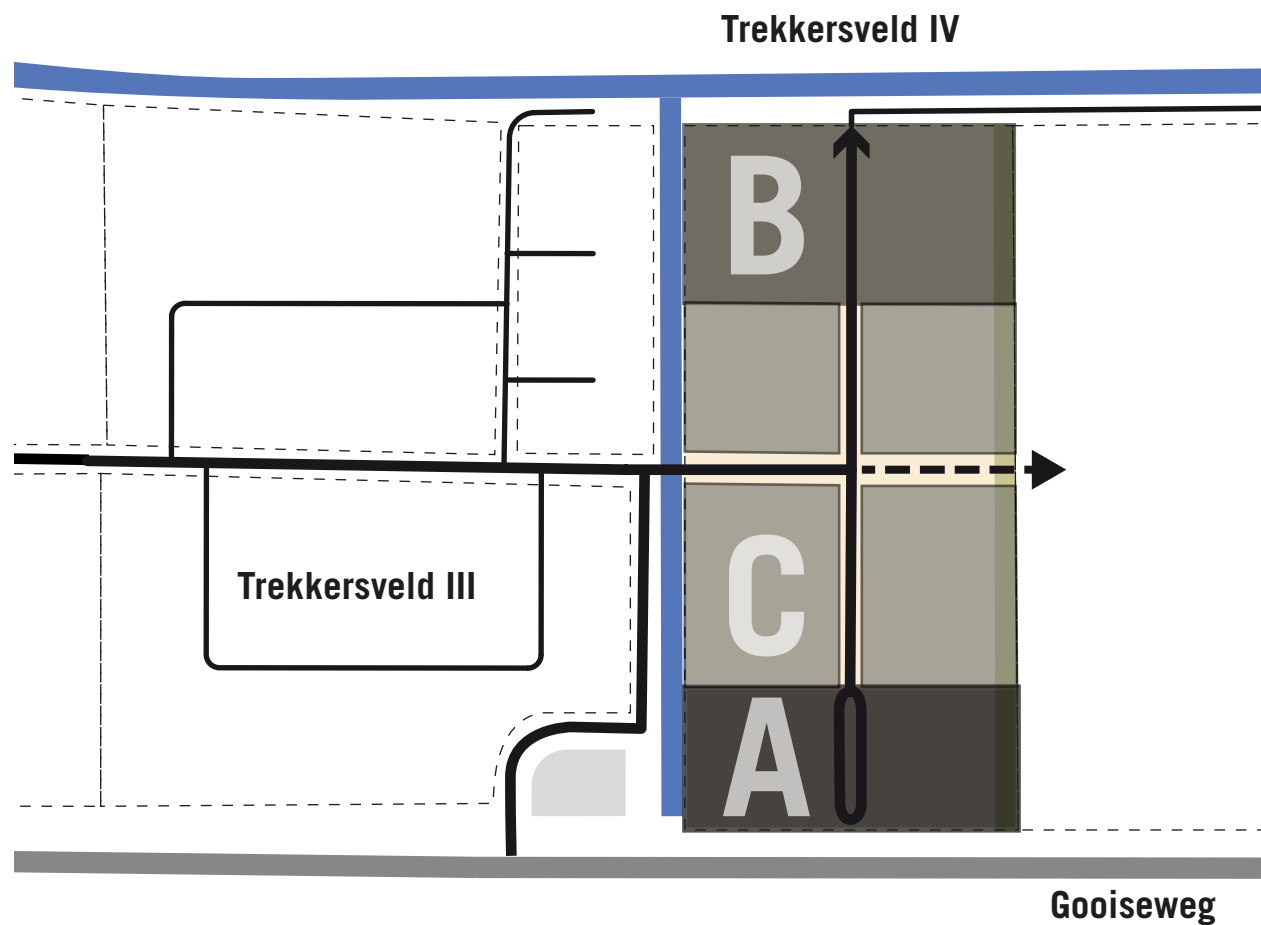
### Reclame-uitingen

De bedrijfsnaam, logo of andere reclame-uitingen worden bij voorkeur in de architectuur meegenomen of in ieder geval als losse letters of symbolen op de gevel aangebracht. Deze kunnen worden aangelicht.

Geen reclame-uitingen boven de dakrand en geen gebruik van lichtbakken.



max. 70% bebouwd



- A. Zone Gooiseweg (N305)
- B. Zone Hoge Vaart
- C. Zone Assemblageweg



# ZONE A

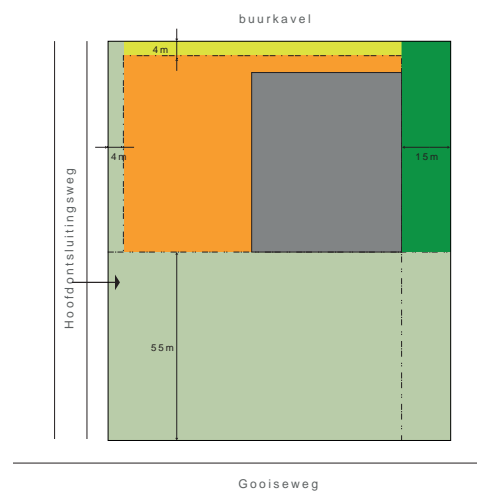
bouwwolume dient er sprake te zijn van een voldoende zorgvuldige detaillering.

Door een eenduidige inrichting van voorterreinen ontstaat een zekere rust en wordt de herkenbaarheid van de straat vergroot. Deze eenduidigheid betreft onder meer de positionering van de erftoegangen, de relatie tot de hoofdentree van het bedrijfscomplex en de hoofdoriëntatie van de parkeeraccommodatie.

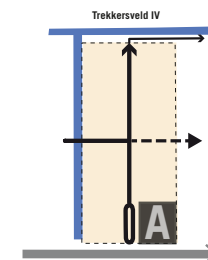
Er zal extra aandacht moeten worden besteed aan de vormgeving en uitstraling aan deze zijde van het gebouw met voldoende representatieve uitstraling.

Aan de oostrand langs het landschap wordt langs het bouwvlak een zone van 15 m uitgegeven waarin een enkele bomenrij wordt aangeplant. Aan deze zijde ligt een verplichte rooilijn langs deze groene strook.

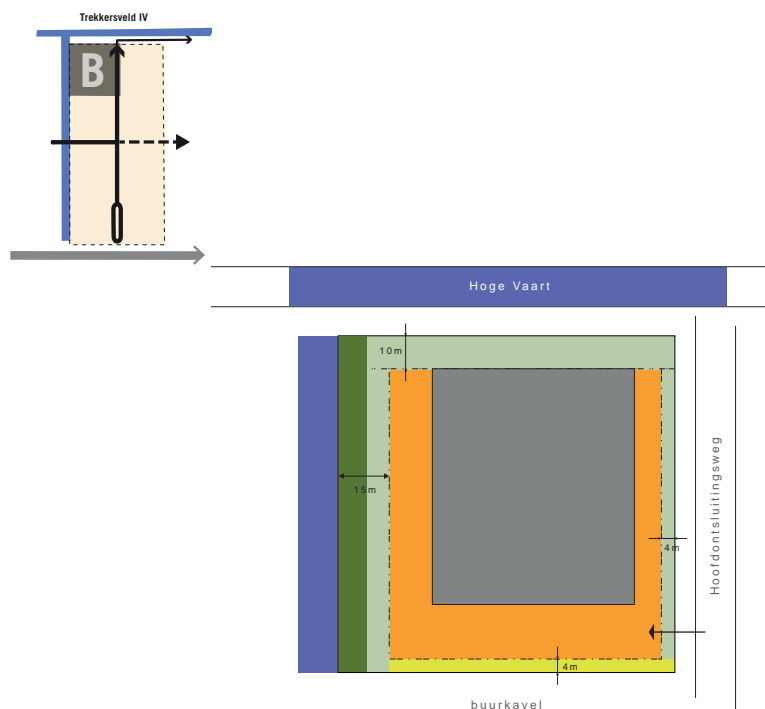
De gevel in deze lijn wordt vormgegeven met natuurlijke materialen in combinatie met een groene gevel.



- Erfgrens
- - - Bouwgrens
- - - - Rooilijn
- Minimaal bebouwd oppervlakte (indicatief aangegeven)
- Water
- Erf - alles toegestaan. Maximaal 80% kavel verhard.
- Rand - geen bebouwing toegestaan
- Voorerf - Bebouwing, opslag en grote reclame uitingen niet toegestaan.
- Landschappelijke inpassing op eigen perceel. 15 meter brede groenzone.
- Ontsluiting bedrijfsp perceel



## ZONE B



- Erfgrens
- - - Bouwgrens
- · - · Rooilijn
- Minimaal bebouwd oppervlakte (indicatief aangegeven)
- Water
- Erf - alles toegestaan. Maximaal 80% kavel verhard.
- Rand - geen bebouwing toegestaan
- Voorerf - Bebouwing, opslag en grote reclame uitingen niet toegestaan.
- Infiltratiezone op talud aan de vaarroute. Minimaal 20% kavel onverhard.
- Ontsluiting bedrijfsperceel

### Rooilijn en bouwgrenzen

De Baardmeestocht ligt straks midden door het bedrijventerrein. Daarom wordt een rooilijn gehanteerd van 15 meter vanaf de kavelgrens aan het water. Langs de hoofdontsluitingsweg wordt een voorzone van 5 m aangehouden. Aan de kant van de aangrenzende kavel en aan de achterzijde van de kavel wordt de bouwgrens gesteld op minimaal 4 meter vanuit de kavelgrens.

Richting de Hoge Vaart wordt een afstand van 10 m op de kavel aangehouden. Tussen de kavels en de hoge Vaart ligt nog een zone die niet wordt uitgegeven.

### Kavelbegrenzing (overgang openbaar - privé)

Als begrenzing van de kavel dient aan de zijde van de ontsluitingsweg een transparant hekwerk te komen. Aan de zijde van de Hoge Vaart kan het transparante hekwerk gecombineerd worden met een haag (haagbeuk) van minimaal 0,50 meter breed en minimaal 0,75 meter en maximaal 1 meter hoog.



# ZONE B

## Architectonische expressie

### Accenten in bebouwing

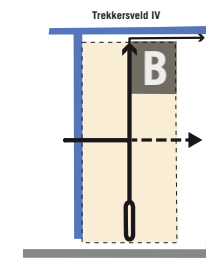
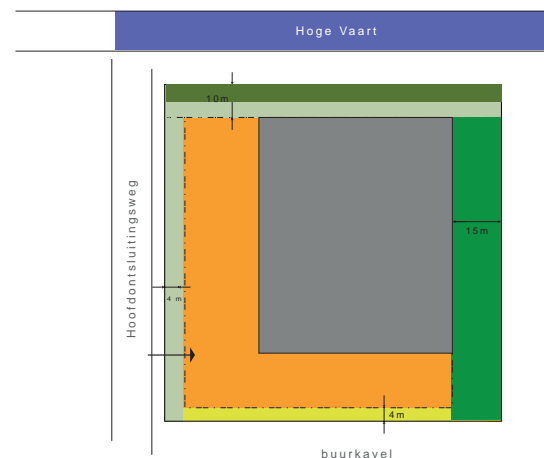
Er zijn geen bijzondere elementen nodig op deze plek op het terrein.

### Representatie / oriëntatie

Er zijn in principe 2 representatieve kanten op deze kavel. Het meest representatieve deel van de bedrijven dient gericht te zijn naar de Hoofdontsluiting (entree). Richting de verbrede Baardmeestocht is in de zone van 15 m geen opslag en dergelijke mogelijk. Dit geldt ook voor de zone van 10 langs de Hoge Vaart. Hier wordt een hoogwaardige architectonische uitstraling verwacht. Het is voor pleziervaart immer de entree van Zeewolde vanaf de Hoge Vaart (zie pagina 38).

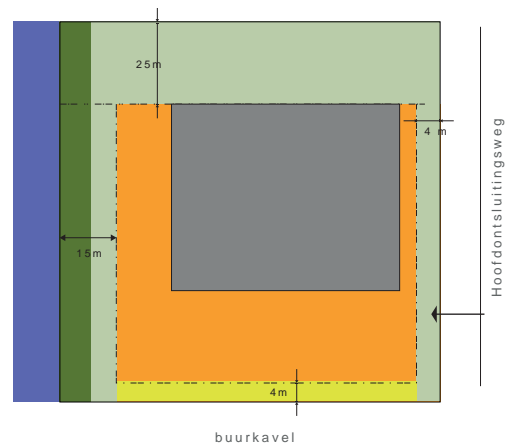
Aan de ostrand langs het landschap wordt langs het bouwvlak een zone van 15 m uitgegeven waarin een enkele bomenrij wordt aangeplant. Aan deze zijde ligt een verplichte rooilijn langs deze groene strook.

De gevel in deze lijn wordt vormgegeven met natuurlijke materialen in combinatie met een groene gevel.



- Erfgrens
- - - Bouwgrens
- - - - - Rooilijn
- Minimaal bebouwd oppervlakte (indicatief aangegeven)
- Water
- Erf - alles toegestaan. Maximaal 80% kavel verhard.
- Rand - geen bebouwing toegestaan
- Voorerf - Bebouwing, opslag en grote reclame uitingen niet toegestaan.
- Infiltratiezone op talud aan de vaarroute. Minimaal 20% kavel onverhard.
- Landschappelijke inpassing op eigen perceel. 15 meter brede groenzone.
- Ontsluiting bedrijfsperceel

# ZONE C



- Erfgrens
- - - Bouwgrens
- - - Rooilijn
- Minimaal bebouwd oppervlakte (indicatief aangegeven)
- Water
- Erf - alles toegestaan. Maximaal 80% kavel verhard.
- Rand - geen bebouwing toegestaan
- Voorerf - Bebouwing, opslag en grote reclame uitingen niet toegestaan.
- Infiltratiezone op talud aan de vaarroute Minimaal 20% kavel onverhard.
- Ontsluiting bedrijfsperceel

## Rooilijn en bouwgrenzen

Een aantal kavels in deze zone liggen straks aan de Baardmeestocht en aan de Hoofdstructuur. Richting de Baardmeestocht wordt een afstand van 15 m op de kavel aangehouden.

In aansluiting op het profiel van de hoofdstructuur wordt langs de hoofdstructuur in het verlengde van de nieuwe brug een onbebouwde zone van 25 m aangehouden op de kavel. Na de kruising wordt dit teruggebracht naar 5 m, mede door het bijzondere profiel brede groene profiel richting de Gooiseweg.

## Kavelbegrenzing (overgang openbaar - privé)

Indien een kavelafschieding wordt toegepast dient deze te bestaan uit een spijlenhekwerk.

# ZONE C

## Architectonische expressie

### Accenten in bebouwing

Er moet een accent worden toegevoegd aan de gebouwen op de kavels na de brug. Als verbijzondering wordt hier een hoogwaardige architectonische uitwerking verlangd. Zo wordt de entree naar Trekkersveld IV (naast de brug) extra aangezet.

### Representatie / oriëntatie

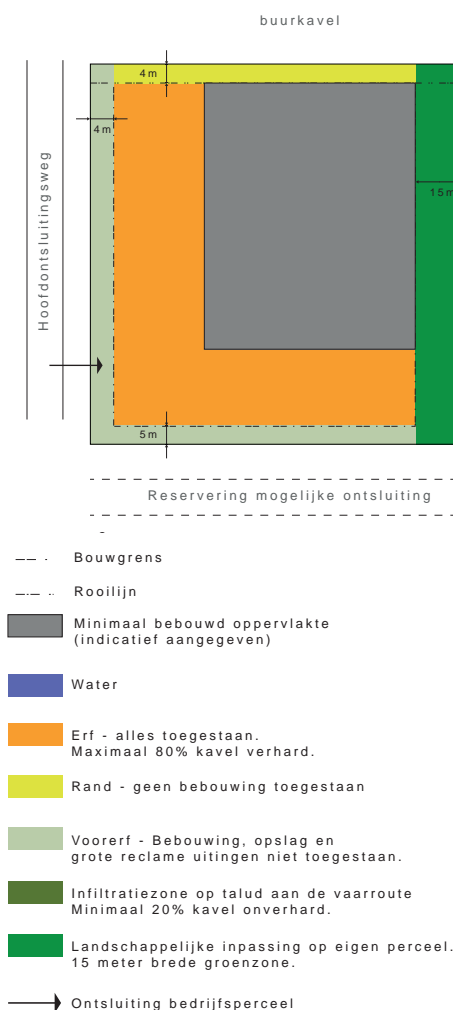
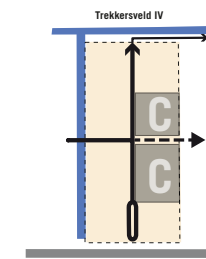
Er zijn in principe 3 representatieve kanten mogelijk op een kavel in deze zone. Het meest representatieve deel van de bedrijven dient gericht te zijn naar de Hoofdontsluiting (entree).

Richting de verbrede Baardmeestocht is in de zone van 15 m geen opslag en dergelijke mogelijk.

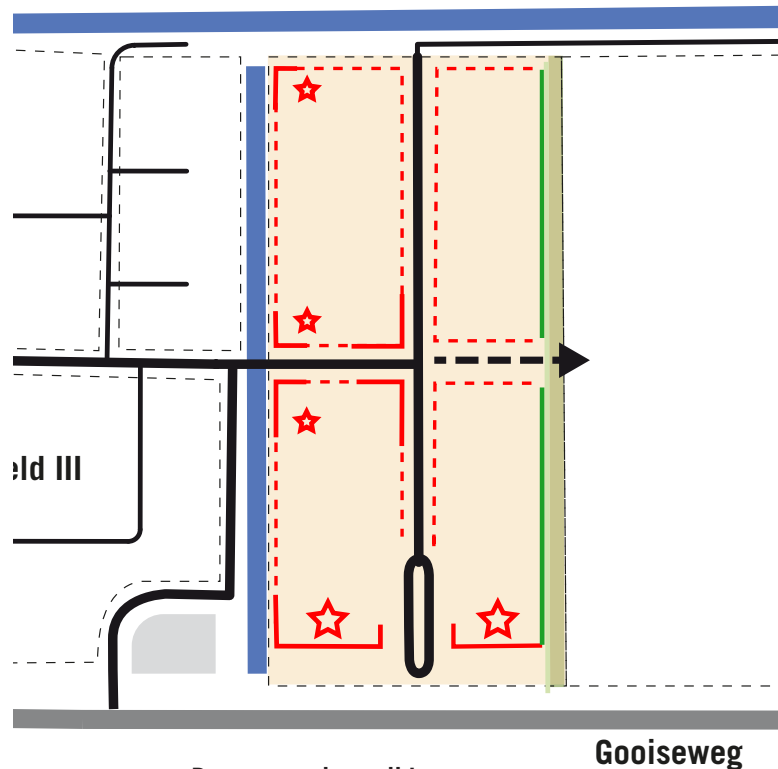
Er zal extra aandacht moeten worden besteed aan de vormgeving en uitstraling aan deze zijden van het gebouw.






Aan de oostrand langs het landschap wordt langs het bouwvlak een zone van 15 m uitgegeven waarin een enkele bomenrij wordt aangeplant. Aan deze zijde ligt een verplichte rooilijn langs deze groene strook.

De gevel in deze lijn wordt vormgegeven met natuurlijke materialen in combinatie met een (deels) groene gevel met natuurlijk uitstraling door materiaalgebruik (hout) en groen integreren (zie referenties op pagina 45).



## Oriëntatie en presentatie



-  Representatieve zijden
-  Bijzondere hoeken - extra aandacht voor uitstraling en verbijzondering
- Markante bebouwing:
  -  verbijzondering 1e orde
  -  verbijzondering 2e orde
-  Groene- of houten gevels aan het landschap (oostzijde)

## VERBIJZONDERING EN PRESENTATIE



Hoekaccent



Omkadering van massa-accnt



Open glazen hoek



Horizontale lijnen en materiaal verschillen

# Elementair homogeen materiaal gebruik



Betonnen gevels in combinatie met plaatmateriaal in grijs tinten



Texturen in de gevel en verticale openingen



Deels open gevel en grijze gevelplaten



Hoogwaardige plaatmateriaal in grijs tinten



Plaatmateriaal met transparante verticale openingen



Geperforeerde metaalplaten met transparante openingen



Hoogwaardige plaatmateriaal in grijs tinten





Robuuste groenstructuur buitenruimte bedrijventerrein



Deels open gevel en grijze gevelplaten gecombineerd met hout



Zonnepanelen op daken



Milieuvriendelijke materialen; onverlijmd prefab massief hout



## GROENE GEVELS AAN HET LANDSCHAP (OOSTZIJDE)



Groene gevels gecombineerd met transparante delen



# ZICHTBAAR DUURZAAM ONTWIKKELEN

Voor het duurzaam inrichten van het bedrijvenpark zijn er vier duurzaamheidsprincipes van toepassing. Enerzijds heeft dit te maken met duurzaam bouwen, maar ook met duurzaam ruimtegebruik, terreinbeheer en duurzaam omgaan met energie en fysieke stromen.

## **Duurzaam bouwen**

Bij het ontwerp van het gebouw dient de architect rekening te houden met de duurzaamheid van het gebouw. Enkele manieren waarop duurzaam gebouwd kan worden:

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt als het opwekt (energieneutraal), door bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Het intensiever of meervoudig gebruik van gebouwen.
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.

## **Duurzame inrichting**

Met het groen/blauwe raamwerk wat deels al aanwezig is en zal worden gerealiseerd rondom het uit te geven bedrijventerrein, is er een goede (basis)structuur.

## **Duurzaam beheren**

Bij de aanleg en de ontwikkeling van het bedrijvenpark moet worden nagedacht over het beheer. Parkmanagement is een samenwerkingsverband om het beheer op het bedrijvenpark goed te regelen. Denk hierbij aan afvalstromen en hergebruik op het terrein, gebruik van grijs water en gezamenlijke inkoop van duurzame grondstoffen en producten.

Dit wordt verder uitgewerkt in de uitgiftevoorwaarden.





**RHO ADVISEURS**

---