

Scheemder Hoogte in beeld



Verantwoording

Titel

Scheemder Hoogte in beeld,
beeldkwaliteitsplan voor Bedrijvenpark Scheemder Hoogte te Scheemda

Projectnummer

130178

Datum

maart 2003

Auteur

ing. Elvira Jonkers

Opdrachtgever

Gemeente Scheemda

Contact

Grontmij Advies & Techniek bv

vestiging Groningen

Nieuwe Stationsweg 4

9751 SZ Haren

T 050 5334455

F 050 5349611

E elvirajonkers@grontmij.nl

Inhoud

1. Inleiding	
1.1 Algemeen	1
1.2 Oldambt	2
1.3 Profiel	2
2. Schetsontwerp	
2.1 Ligging	3
2.2 Uitgangspunten	4
2.3 Schetsontwerp	5
2.4 Vertaling schetsontwerp naar beeldkwaliteitsplan	7
3. Beeldkwaliteit openbare ruimte	
3.1 Algemeen	8
3.2 Groen en wegen	9
3.2.1 De centrale ontsluitingsas	9
3.2.2 De nevenontsluitingen	10
3.2.3 De bomenrij langs de A7	11
3.2.4 De singel rondom de RWZI	11
3.3 Water	12
3.4 Veiligheid	13
4. Beeldkwaliteit private ruimte	
4.1 Algemeen	14
4.2 Begrenzingsen	15
4.3 Gebouwen	16
4.3.1 De zichtlocaties	16
4.3.2 De "kop"	18
4.3.3 Het binnenterrein	20
4.4 Eigen (onbebouwd) terrein	22

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is de uitwerking van de beleidsnota 'Visie Hof van Brussel' (Grontmij, maart 2002) en vormt een bijlage bij het bestemmingsplan. Het geeft in woord en beeld een aantal richtlijnen voor de invulling van het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte* in de gemeente Scheemda. Doel hiervan is de in het bestemmingsplan nagestreefde kwaliteit te verwezenlijken.

Een belangrijk aspect hierbij is dat het BKP richtlijnen biedt en geen starre eisen stelt aan de inrichting van de openbare en particuliere ruimte. Het BKP legt een brug tussen het stedenbouwkundige en het architectonische niveau van het bedrijventerrein en is dienstbaar aan de functionaliteit daarvan. Desalniettemin bevat het regels en aanbevelingen, die met een zekere 'marge' geïnterpreteerd kunnen worden.

Het BKP biedt hierbij potentiële vestigers op het bedrijventerrein een houvast bij het ontwerp van een gebouw, de buitenruimte en afscheidingen op de gekozen locatie. Voor de gemeente Scheemda biedt het richtlijnen voor het ontwerp van de openbare ruimte (straten, verhardingen en openbaar groen) en toelingscriteria bij de beoordeling van de bouwvoorwaarden.

Ook voor het welstandtoezicht is het BKP van belang. Want hoewel er ook zonder een BKP sprake is van welstandsbeoordeling, zorgt het BKP ervoor dat het welstandsaspect niet meer slechts bestaat uit een beoordeling achteraf, maar vooral uit richtlijnen vooraf.

Inhoudelijk zijn het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan onlosmakelijk met elkaar verbonden. Omdat het beeldkwaliteitsplan een bijlage is bij het bestemmingsplan worden ze tegelijkertijd vastgesteld. Voor eventuele wijziging van het BKP is echter geen procedure noodzakelijk zoals bij een bestemmingsplanwijziging. Dan kan worden volstaan met het gewijzigd vaststellen van het BKP.

1.2 Oldambt

Door voldoende en gevarieerde bedrijventerreinen aan te bieden, zowel kwalitatief als kwantitatief, proberen de drie gemeenten Scheemda, Winschoten en Reiderland (nieuwe, bovenregionale) bedrijven uit de omgeving aan te trekken en binnen het Oldambt verplaatsende bedrijven een aantrekkelijke vestigingsplaats te bieden.

In de studie 'Markt en Profiel' (Grontmij en Oranjewoud, maart 2002) is gesteld dat de directe ligging van het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte aan de A7 van doorslaggevend belang is voor de kwaliteit en uitstraling van het terrein. Mede door die ligging, maar met name ook als gevolg van vraag en aanbod in de regio is een gewenst profiel van het bedrijventerrein opgesteld.

1.3 Profiel

De locatie Scheemder Hoogte is bestemd als een gemengd bedrijventerrein voor bovenregionale en stuwende bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3. Door de flexibele verkaveling biedt het bedrijventerrein plaats aan bedrijven van verschillende omvang, variërend van circa 1.500 m² tot 3 hectare.

Woon/werk-combinaties en grootschalige detailhandel zullen niet worden toegestaan.

Gekozen is voor een groene uitstraling, met name richting de autosnelweg A7, door het plaatsen van een bomenrij met een hoge kruin. Hierdoor worden de zichtlocaties benadrukt en de kwaliteit en de uitstraling van het bedrijventerrein versterkt.

** In genoemde publicaties wordt voor het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte nog de oude naam, 'Hof van Brussel', gebruikt*

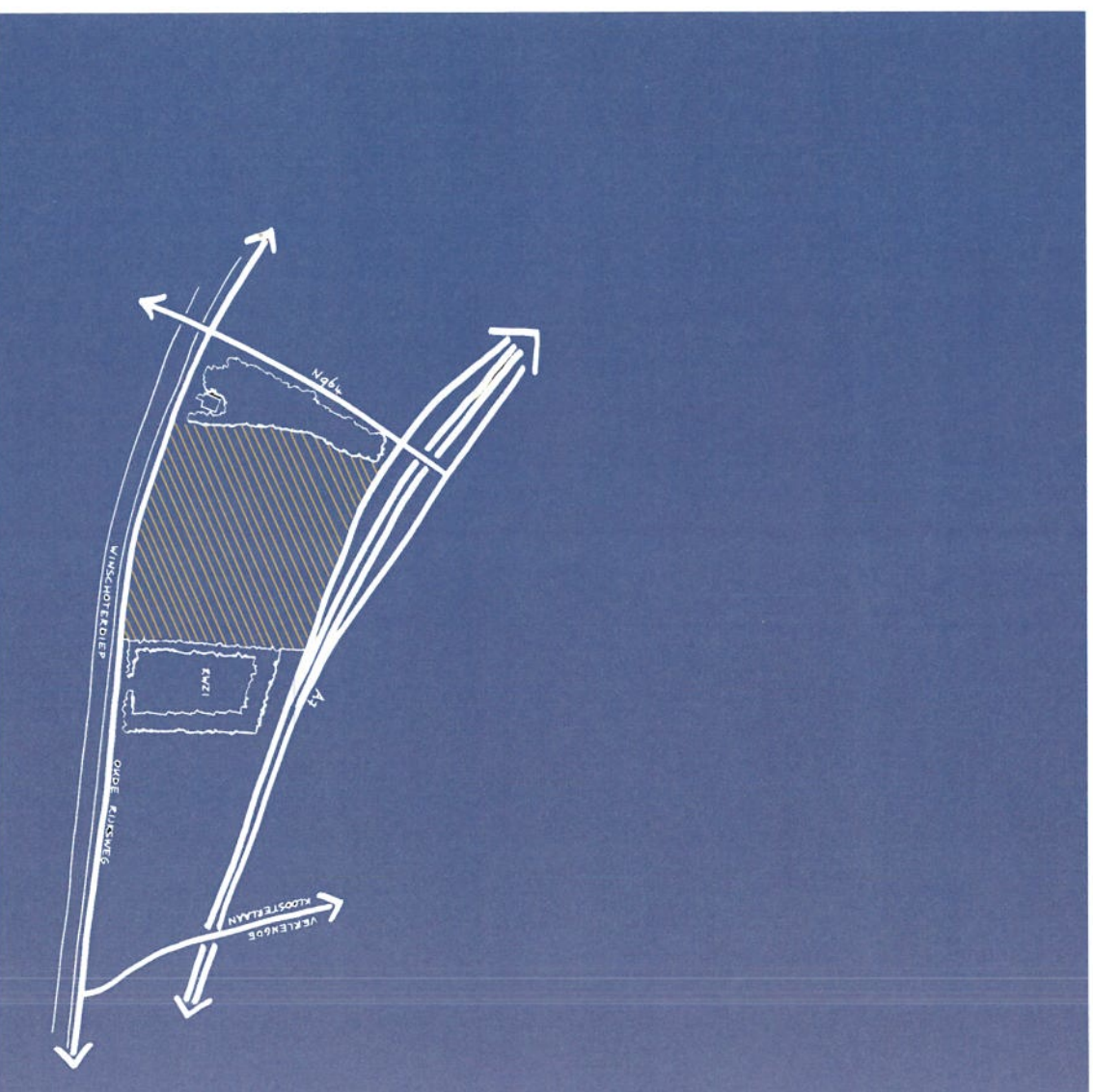
2. Schetsontwerp

2.1 Ligging

Het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte is gelegen langs de A7 tussen Scheemda en Winschoten. De begrenzing van het park wordt gevormd door de A7 aan de noordzijde, het Winschoterdiep en de Oude Rijksweg aan de zuidzijde en aan de oost- en westzijde door respectievelijk de Verlengde Kloosterlaan en de N964.

Dit rapport heeft betrekking op het westelijk deel van het park, dat aan de oostzijde wordt begrensd door het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van het waterschap Hunze en Aa's.

De oppervlakte van dit plangebied bedraagt ca. 18 ha.



2.2 Uitgangspunten

Bij het opstellen van het stedenbouwkundige schetsontwerp hebben verschillende uitgangspunten een rol gespeeld. Deze uitgangspunten zijn onder te verdelen naar ligging, ontsluiting en karakter van het bedrijvenpark.

Ligging

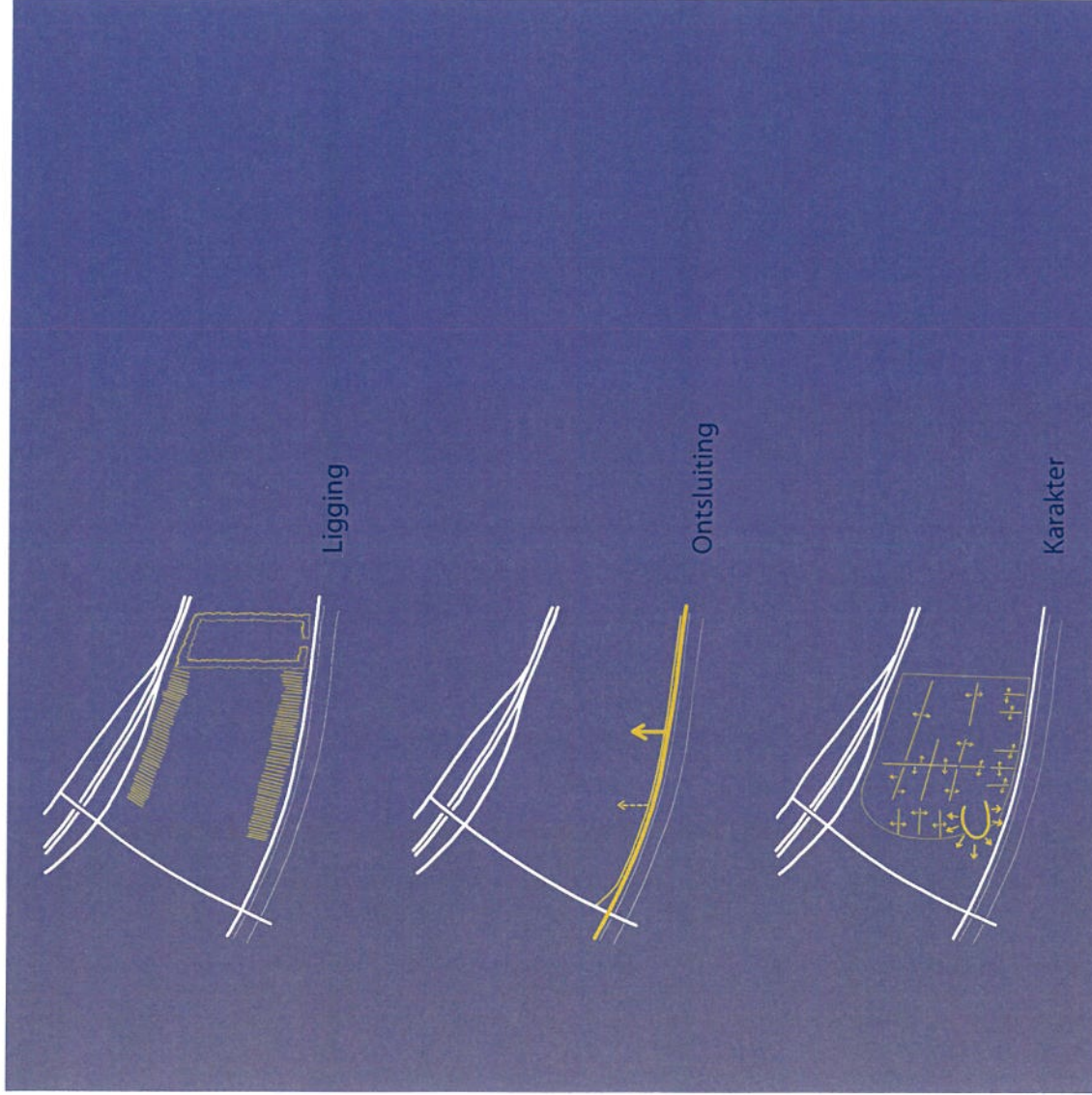
- de ligging langs de A7 en de Oude Rijksweg biedt mogelijkheden voor het ontwikkelen van zichtlocaties langs de randen van het park;
- de singelbeplanting rondom de RWZI dient minimaal gehandhaafd te worden om een open zicht op de zuiveringsinstallaties te voorkomen.

Ontsluiting

- de ontsluiting van het bedrijvenpark wordt gerealiseerd vanaf de Oude Rijksweg;
- er wordt ruimte gereserveerd voor een calamiteitenontsluiting die aantakt op de ventweg langs de Oude Rijksweg.

Karakter

- gestreefd wordt naar een bedrijvenpark en geen bedrijventerrein, dat wil zeggen dat er gestreefd wordt naar een hoge ruimtelijke kwaliteit en een groene uitstraling;
- flexibiliteit in de verkaveling zorgt voor optimale keuzemogelijkheden voor potentiële vestigers;
- in de westpunt is een bijzondere bedrijfskavel gesitueerd, bestemd voor een "eyecatcher" voor het bedrijvenpark.



2.3 Schetsontwerp

Bij het opstellen van het schetsontwerp zijn de genoemde uitgangspunten als basis gebruikt.

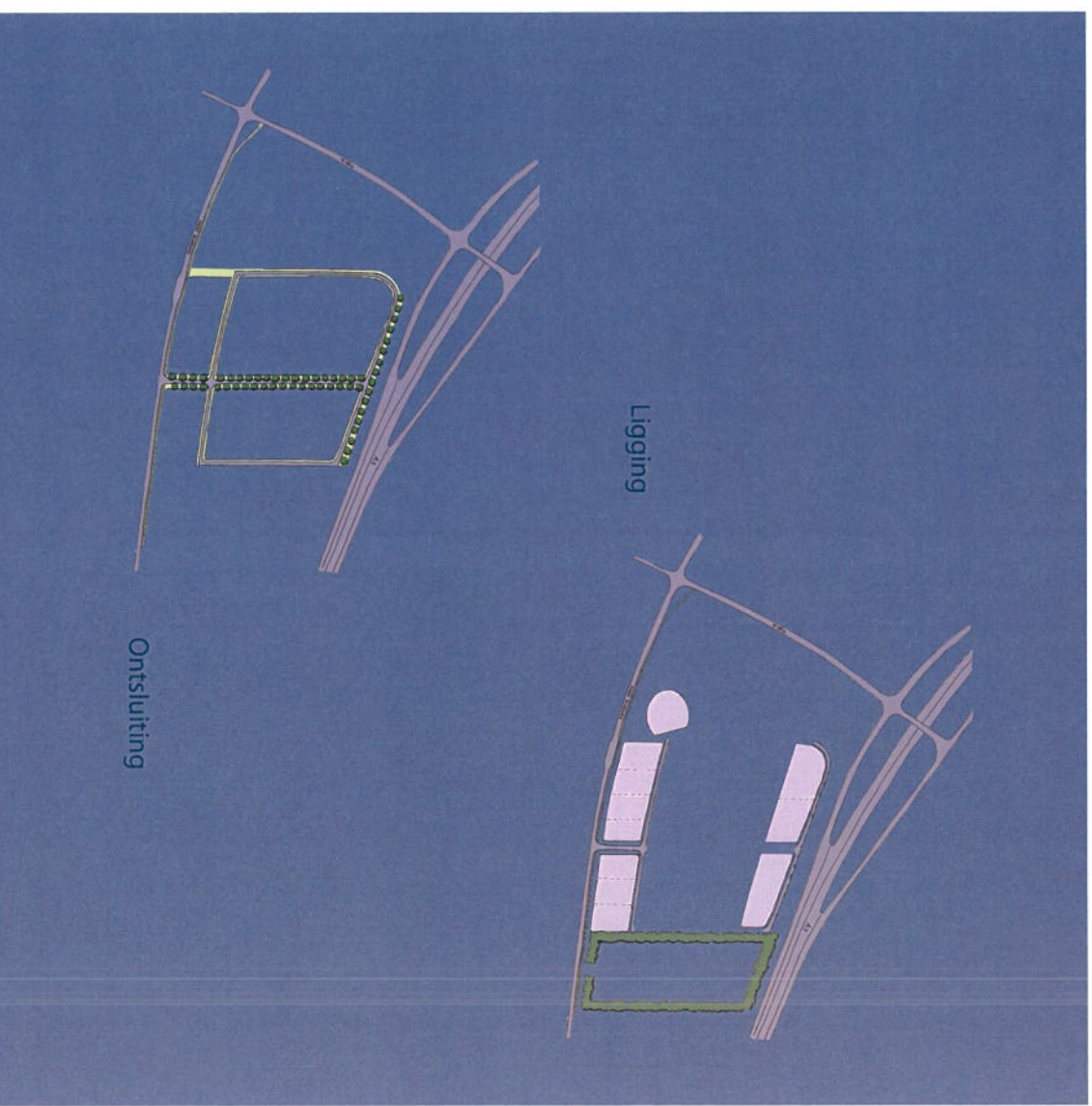
De belangrijkste punten uit het schetsontwerp kunnen dan ook in dezelfde categorieën worden verdeeld:

Ligging

- de zichtlocaties liggen langs de A7 en de Oude Rijksweg, waarbij aan de zijde van de A7 de weg tussen de bedrijven en de A7 ligt, terwijl langs de Oude Rijksweg de weg achter de bedrijven langs loopt;
- de huidige singelbeplanting langs de RWZI wordt gehandhaafd.

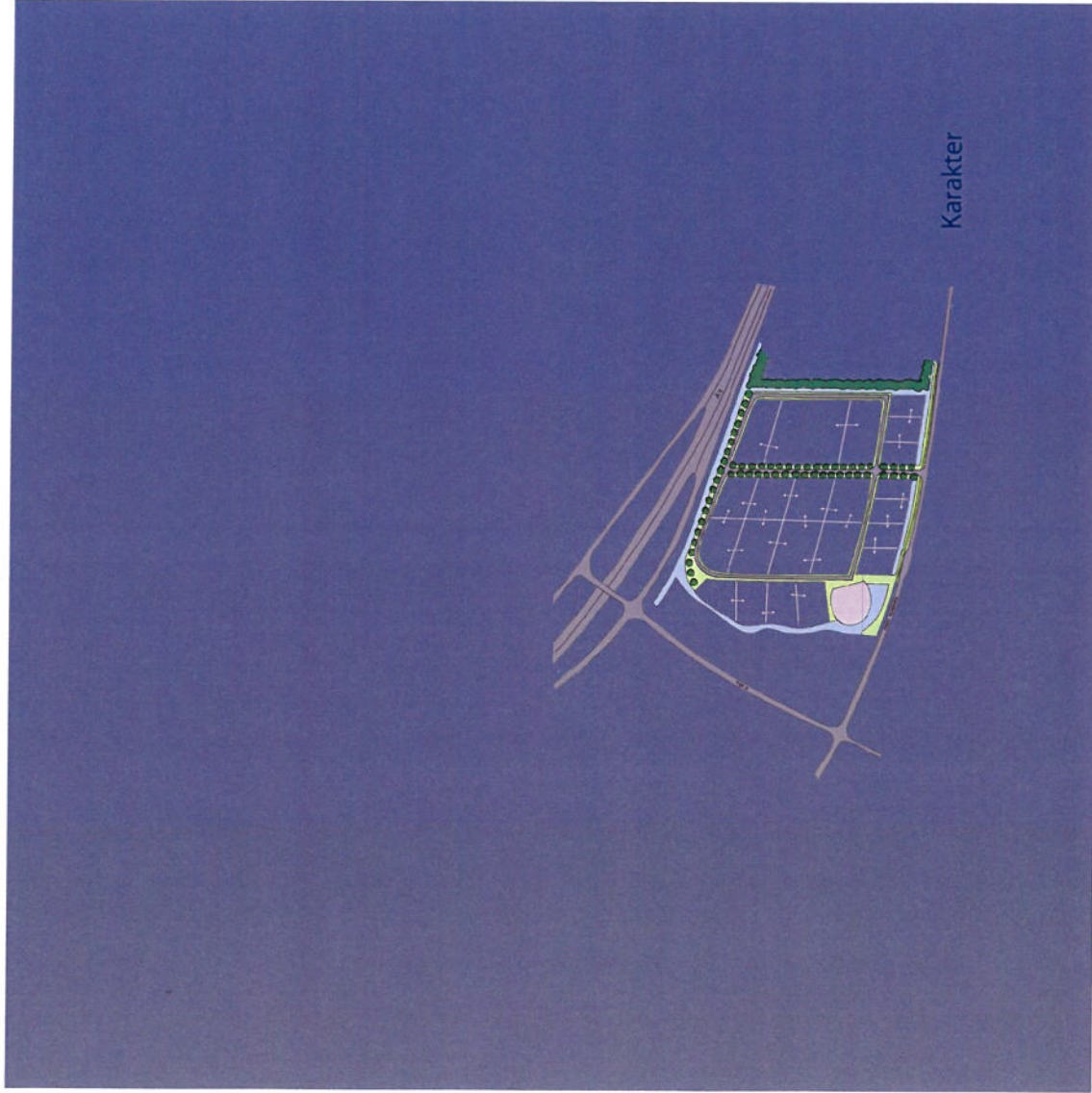
Ontsluiting

- de ontsluiting vanaf de Oude Rijksweg vormt de centrale ontsluitingsas op het bedrijvenpark, dit moet duidelijk zichtbaar zijn in het wegprofiel;
- aan de oostzijde van het park wordt, in het verlengde van de nevenontsluiting, ruimte gereserveerd voor een calamiteitenontsluiting op de ventweg langs de Oude Rijksweg; deze kan bijvoorbeeld bestaan uit graskieën, waardoor het groene karakter gehandhaafd blijft.



Karakter

- de ruimtelijke kwaliteit en groene uitstraling waarnaar gestreefd wordt komt tot uitdrukking in een aantal aspecten:
 - de waterpartij rondom het park;
 - bomenrijen langs de centrale ontsluitingsas en brede bermen langs zowel de centrale ontsluitingsas als de nevenontsluiting;
 - bomen, hoog opgekroond, langs de A7; deze kunnen op regelmatige afstand van elkaar op een rij staan of in een onderbroken rij; door toepassing van dit laatste principe ontstaat meer ruimte voor de bedrijven om zich te presenteren richting de A7 (zie paragraaf 3.2.3).
- in het schetsontwerp is sprake van een flexibele verkaveling, dat wil zeggen dat de kavelformen kunnen worden aangepast aan de wensen van de vestigers; hierbij dienen de ontsluitingen echter wel gehandhaafd te worden;
- voor de bijzondere bedrijfskavel in de zuidwestpunt van het park geldt dat de eyecatcher en de directe omgeving daarvan in samenspraak tussen architect, ondernemer en welstand ontworpen dienen te worden.



2.4 Vertaling schetsontwerp naar beeldkwaliteitsplan

In het schetsontwerp zoals dat in voorgaande alinea's kort is toegelicht wordt een beeld gegeven van hoe het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte er globaal uit gaat zien. Er zijn enkele voorzetten gegeven voor het vormgeven van een groenstructuur en er zijn uitspraken gedaan over onderscheid tussen hoofd- en nevenroutes.

Er zijn echter geen uitspraken gedaan over de beeldkwaliteit op het bedrijvenpark. Hóe zou de groenstructuur er dan uit moeten zien en hóe dient het onderscheid tussen hoofd- en nevenroutes vormgegeven te worden? Ook de verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen en de vormgeving van ertscheidingen worden in het schetsontwerp niet belicht.

Om over deze beeldkwaliteitsaspecten uitspraak te kunnen doen is er onderscheid gemaakt naar openbare en private ruimte. De inrichting van de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, terwijl de inrichtingsaspecten in de private ruimte de verantwoordelijkheid zijn van de ondernemers. Zij worden bij aankoop van grond op het bedrijvenpark op de hoogte gesteld van de gewenste beeldkwaliteit en dienen hier in hun bouwaanvraag dan ook rekening mee te houden. De bouwaanvragen worden door gemeente en welstand getoetst aan de hand van voorliggend beeldkwaliteitsplan.



3. Beeldkwaliteit openbare ruimte

3.1 Algemeen

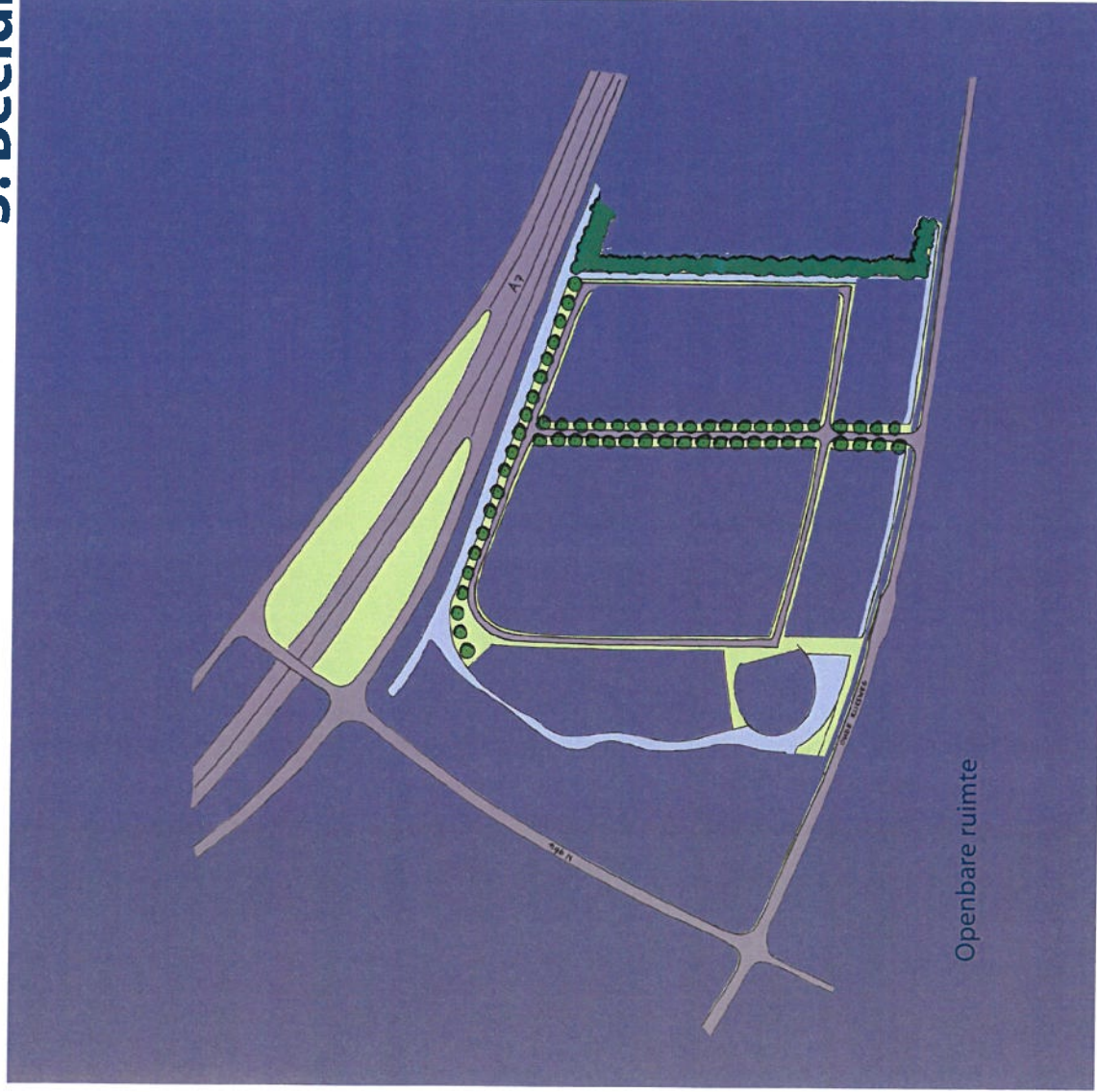
De inrichting van de openbare ruimte op het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte valt, zoals gezegd, onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. De openbare ruimte bestaat daarbij uit de volgende aspecten:

- groen;
- wegen;
- water.

Algemene doelstelling voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte is dat een uniforme inrichting de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het bedrijvenpark moet versterken.

Per genoemd aspect zijn de vormgeving en/of beeldkwaliteit geschetst die het behalen van deze doelstelling mogelijk maken. Deze worden in de volgende alinea's uiteengezet. Gezien de nauwe samenhang tussen de groenstructuur en de wegenstructuur zullen deze gezamenlijk in één alinea behandeld worden.

Een aspect dat niet per definitie op kaart is aan te wijzen, maar dat wel van belang is voor de beeldkwaliteit en uitstraling van het park is de veiligheid. Ook hier is een alinea aan gewijd.



3.2 Groen en wegen

De groenstructuur hangt zoals gezegd nauw samen met de wegenstructuur. Voor de beschrijving van de beeldkwaliteit is onderscheid gemaakt in de volgende onderdelen:

- de centrale ontsluitingsas;
- de nevenontsluitingen;
- de bomenrij langs de A7;
- de singel rondom de RWZI.

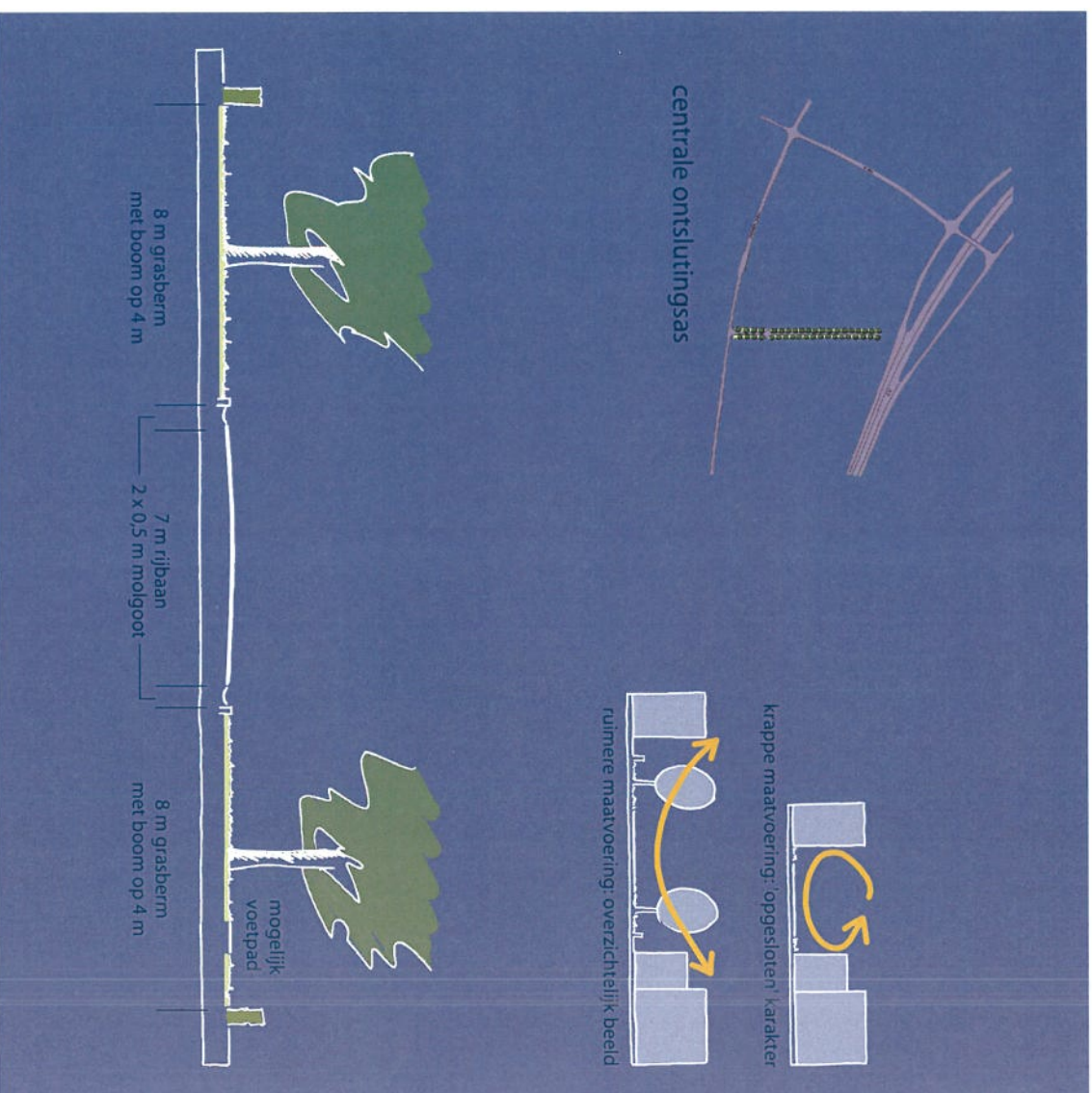
De genoemde onderdelen zullen samen de gewenste groene en kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het bedrijventpark moeten gaan vormen.

3.2.1 De centrale ontsluitingsas

Het gewenste wegprofiel van de centrale ontsluitingsas bestaat uit de rijbaan van 8 meter (inclusief molgoten) met aan weerszijden een bomenrij in een grasberm, begrensd door hagen. Deze hagen vormen de scheiding tussen de openbare en de private ruimte en staan op privé-grond van de ondernemers.

De bomenrijen zorgen voor geleiding en herkenning van de ontsluitingsas, terwijl de grasbermen en hagen, ook toegepast bij de nevenontsluitingen, zorgen voor uniformiteit en de gewenste groene uitstraling.

Door een ruime maatvoering van de grasbermen ontstaat een beeld dat (letterlijk) heel ruimtelijk oogt: de ruimte tussen de verkeersdeelnemer en de bedrijven is groot, waardoor het overzicht bewaard blijft.

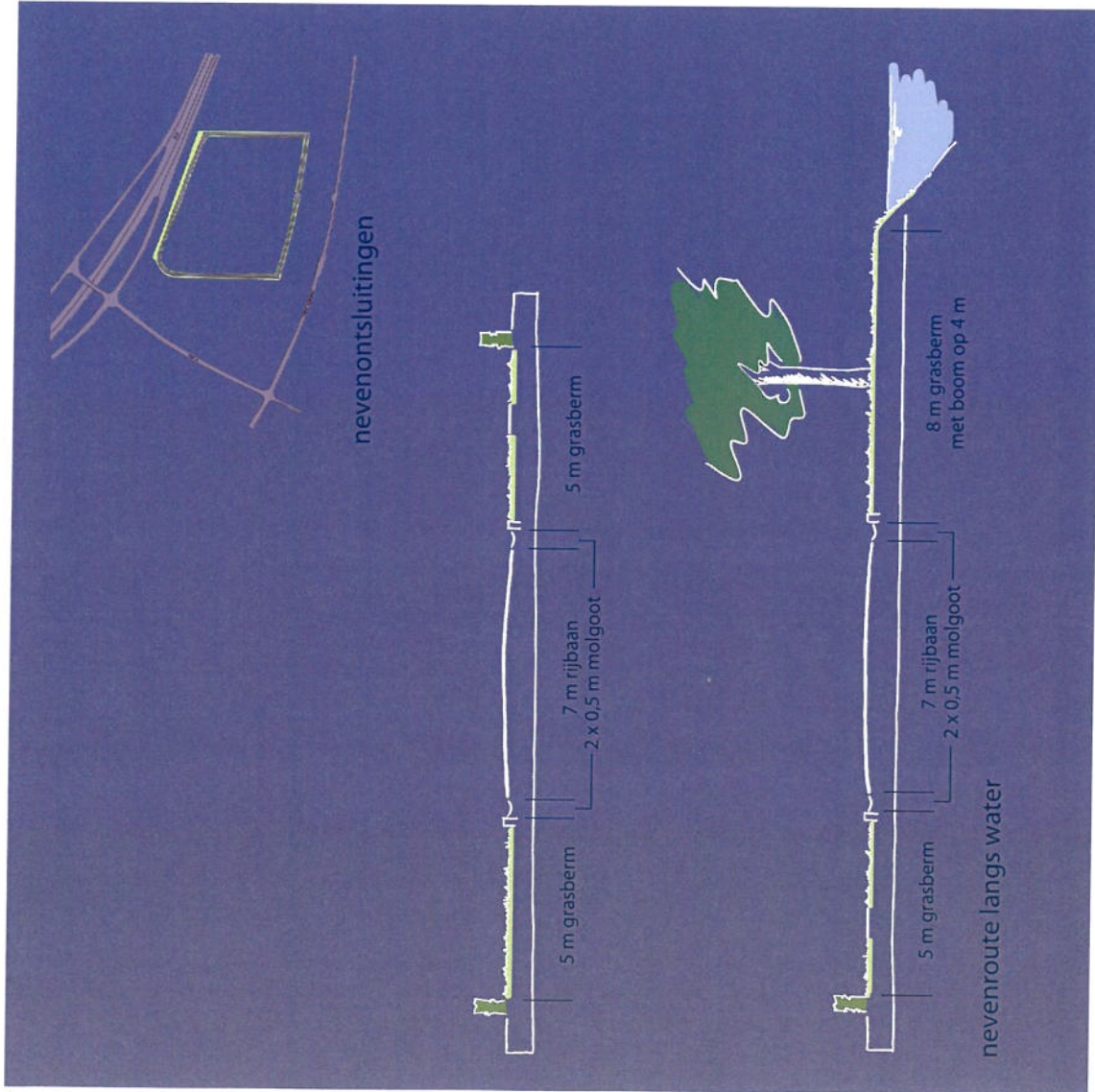


3.2.2 De nevenontsluitingen

Het wegprofiel van de nevenontsluitingen wordt, naast de rijbaan, gevormd door de over het hele terrein toegepaste haag en grasberm. De maatvoering van de nevenontsluiting is minder ruim dan bij de centrale ontsluitingsas, aangezien hier geen bomen staan.

De maatvoering is echter wel weer zo ruim gekozen dat het nog steeds ruimtelijk oogt en dat er genoeg ruimte is voor kabels en leidingen.

Voor zowel de hoofdontsluiting als de nevenontsluitingen geldt dat de grasbermen ruimte bieden voor een voetpad. Uitgangspunt hierbij is dat de afstand tussen voetpad en bomenrij en tussen voetpad en rijbaan minimaal 1 meter dient te zijn. Ook moet het voetpad subtiel van aard zijn: een eenvoudig tegelpad kan al voldoende.



3.2.3 De bomenrij langs de A7

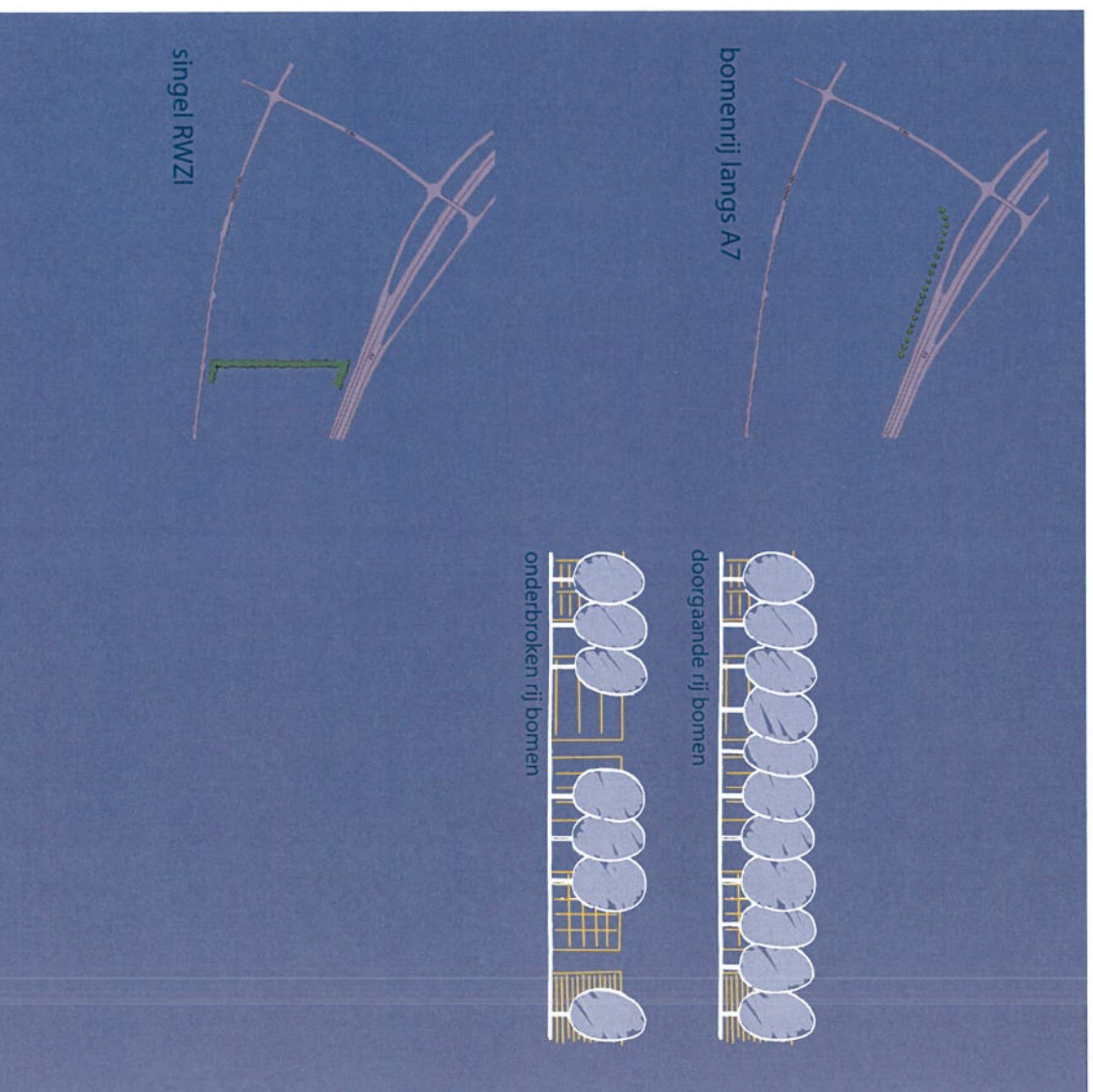
Om het groene karakter van het Bedrijvenpark Scheeander Hoogte ook naar buiten toe duidelijk te profileren is in het schetsontwerp de keuze gemaakt voor een bomenrij langs de A7. Deze bomenrij staat aan de noordzijde van de nevenontsluiting langs de zichtlocatie aldaar, in de grasberm tussen het water en de rijbaan. De bomen in deze rij zijn bij voorkeur hoog en smal, zodat de automobilsten op de A7 de bomenrij ook daadwerkelijk kunnen ervaren en er niet direct overheen kijken.

Om het zicht vanaf de A7 op de bedrijven te garanderen wordt voorgesteld geen gesloten bomenrij te realiseren, maar een herhaling van steeds enkele boomgroepen op regelmatige afstand van elkaar. Hierdoor ontstaan 'gaten' in de bomenrij waar ruimte is voor de bedrijven om zich te tonen aan de voorbijrijdende automobilist op de A7.

3.2.4 De singel rondom de RWZI

De singelbeplanting rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap Hunze en Aa's is een element in de groenstructuur dat niet direct gerelateerd is aan de wegenstructuur. De singelbeplanting staat op grondgebied van het waterschap en heeft als doel het ontnemen van het zicht op de waterzuiveringsinstallaties.

Streven is om de singelbeplanting minimaal te handhaven, zodat ook in de toekomst geen rechtstreeks zicht op de zuiveringsinstallaties ontstaat.



3.3 Water

Het water rondom het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte heeft een tweeledige functie. Allereerst geeft het een extra waarde aan de beleving van het park, met name langs de zichtlocaties en in de zuidwesthoek, daar waar de 'eyecatcher' gepland is. Daarnaast dient de waterstrook als waterbuffer en als afwateringsmogelijkheid voor het bedrijvenpark.

Daar waar percelen grenzen aan water heeft het eveneens als voordeel dat er geen noodzaak is voor het plaatsen van hekwerken als afscheidingen. Dit komt de beeldkwaliteit ten goede.

Het water langs alle zijden van het park heeft strakke waterkanten, met uitzondering van het water langs de westzijde dat zal worden voorzien van meer natuurlijk verloopende waterkanten door licht gebogen vormen. Dit om aan te sluiten bij het karakter van de aan de overzijde van het water gelegen bospercelen, behorende bij de woonboerderij 'Hof van Brussel'.

De vijver die zich bij deze woonboerderij bevindt zal optisch worden geïntegreerd in de waterstrook langs het bedrijvenpark.



3.4 Veiligheid

Ten aanzien van de veiligheid op het Bedrijvenpark Scheerder Hoogte zijn er twee aspecten die hier naar voren komen: de verlichting en de bewegwijzering.

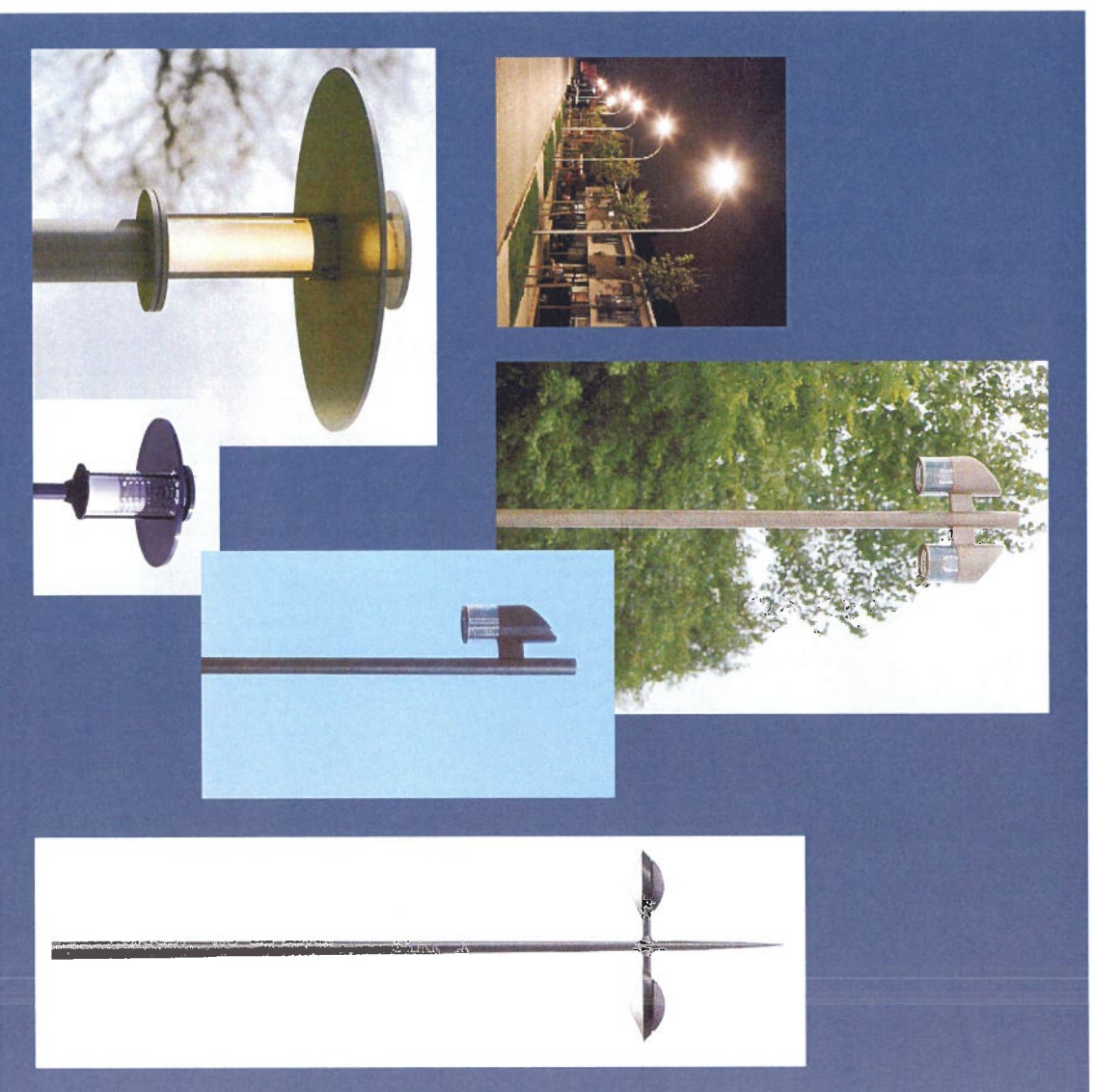
Gezien de schaal van het bedrijvenpark is er vooralsnog geen reden voor het aanbrengen van een bewegwijzering.

Indien er op den duur alsnog behoefte blijkt te zijn aan bewegwijzering, dan gaat de voorkeur uit naar een eenduidige en kwalitatief hoogwaardige bewegwijzering (mogelijk in een later stadium door een parkmanagement-organisatie gefaciliteerd). Het gaat hierbij zowel om bewegwijzering op het terrein zelf (intern) als bewegwijzering naar het terrein toe vanaf bijvoorbeeld de A7 en de Oude Rijksweg (externe bewegwijzering).

Voor de openbare verlichting op het terrein geldt dat deze moet voldoen aan de landelijke richtlijn, te weten NEN-norm 1320-1.

Qua beeldkwaliteit gaat de voorkeur uit naar strakke eenvoudige armaturen, vanzelfsprekend uniform over het gehele terrein.

Ook dient de veiligheid van het terrein te voldoen aan de eisen die de politie stelt ten aanzien van de veiligheid op bedrijventerreinen.



4. Beeldkwaliteit private ruimte

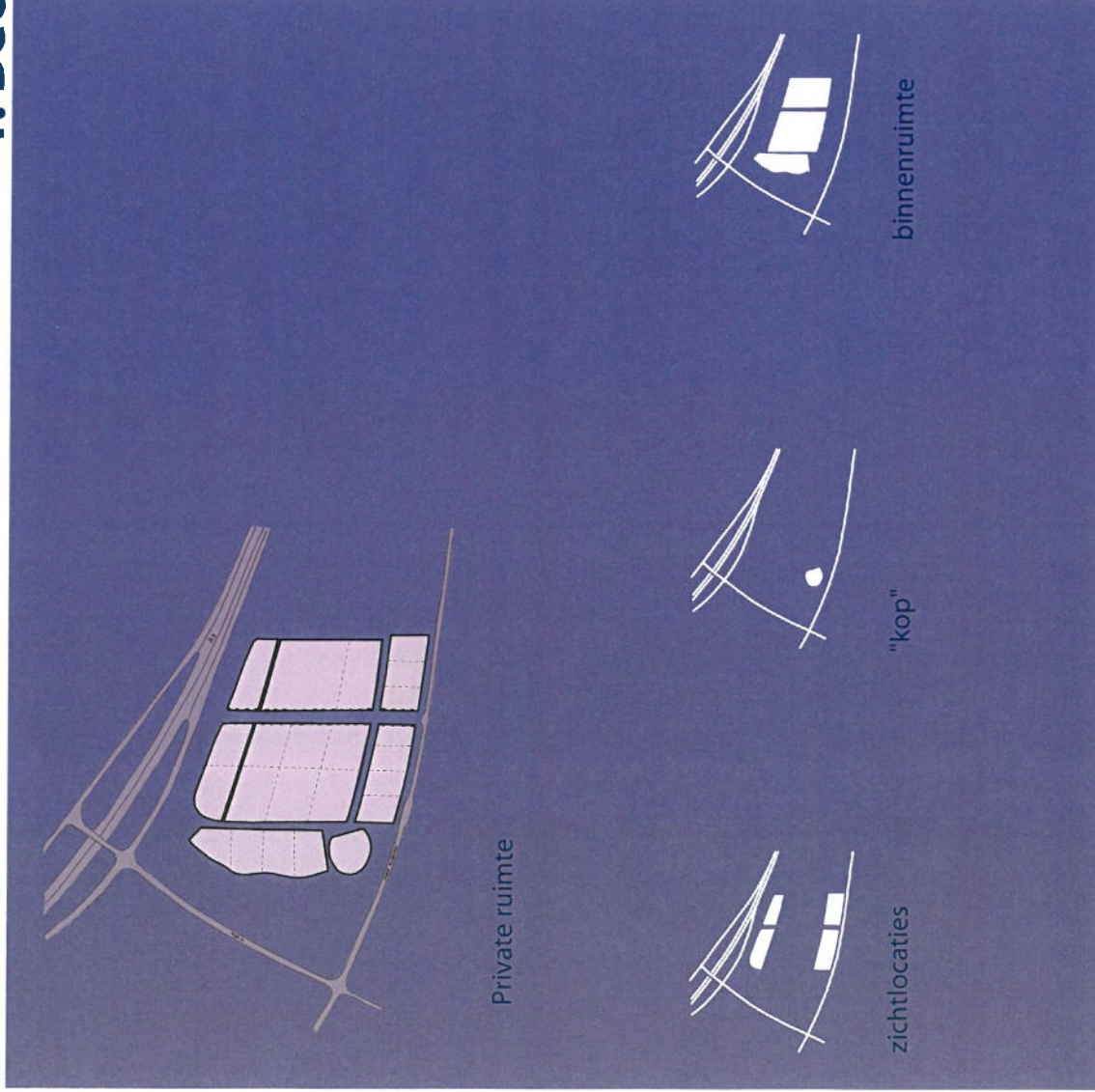
4.1 Algemeen

Zoals al aangegeven in hoofdstuk 2 valt de inrichting van de private ruimte onder de verantwoordelijkheid van de ondernemers. Om de beeldkwaliteit ook hier te kunnen waarborgen zijn in dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen opgesteld. Aan de hand van deze richtlijnen toetsen de gemeente en welstand de beeldkwaliteit van het totale bedrijvenpark.

Voor het opstellen van deze richtlijnen is de private ruimte onderverdeeld in drie zones:

- de zichtlocaties, zowel langs de A7 als langs de Oude Rijksweg;
- de "kop", de bijzondere kavel op de zuidwestpunt van het terrein;
- het overgebleven gebied, het binnenterrein.

In de volgende paragrafen worden ten aanzien van de aspecten begrenzingen (openbaar-privé), gebouwen en eigen terrein afspraken gedaan over de gewenste beeldkwaliteit. Waar voor begrenzingen en eigen terrein geldt dat de richtlijnen gelden voor het hele terrein, zullen de richtlijnen voor gebouwen per zone worden weergegeven.



4.2 Begrenzingsen

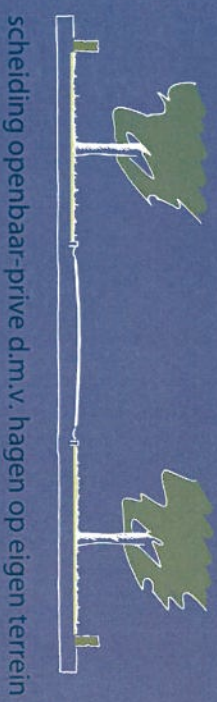
Zoals gezegd gelden de richtlijnen voor begrenzingen voor het hele Bedrijvenpark Scheemder Hoogte.

In de wegprofielen in hoofdstuk 3 is al naar voren gekomen dat de begrenzing tussen openbare en private ruimte bestaat uit een haag van maximaal 1,20 m hoog. Deze haag staat op het privé-terrein van de ondernemers. Zij zijn dan ook verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Om eenheid te krijgen in mate en frequentie van onderhoud is het raadzaam dat er een vorm van parkmanagement wordt opgezet.

Voor afscherming van het privé-terrein door middel van hekwerken gelden de volgende richtlijnen:

- hekwerken dienen zo veel mogelijk op of achter de rooilijn geplaatst te worden en mogen maximaal 2 meter hoog zijn;
- hekwerken die desondanks toch voor de rooilijn geplaatst worden, mogen maximaal 1 meter hoog zijn, zodat ze niet of nauwelijks zichtbaar zijn achter de haag.

Zoals al eerder aangegeven is er op die plaatsen waar percelen grenzen aan water geen noodzaak voor het plaatsen van hekwerken. Hier heeft het water immers al een scheidende functie ten opzichte van de openbare ruimte.



scheiding openbaar-privé d.m.v. hagen op eigen terrein



een haag als scheiding openbaar-privé levert een uniformen groen beeld op over het hele bedrijvenpark



4.3 Gebouwen

Bij de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing op de privé-terreinen komen de volgende aspecten aan de orde: de hoogte, het bebouwings- en randvullingspercentage, de oriëntatie, het materiaal- en kleurgebruik en de situering van reclame. Per zone zullen hieronder voor deze aspecten richtlijnen worden beschreven.

4.3.1 De zichtlocaties

Hoogte

Omdat de gebouwen in de zichtlocaties het 'front' oftewel het gezicht van Bedrijvenpark Scheemder Hoogte naar buiten toe vormen, dienen ze minimaal 2 bouwlagen hoog te zijn. Dit komt overeen met een bouwhoogte van 8 meter.

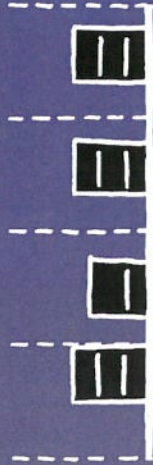
Bebouwings- en randvullingspercentage

Het bebouwingspercentage, het percentage van het kaveloppervlak dat bebouwd wordt, is in de zichtlocaties 40%. Zo krijgt elk gebouw genoeg ruimte rondom om ook naar buiten toe het ruime en groene karakter van het bedrijvenpark uit te kunnen dragen.

Het randvullingspercentage is het percentage van de rooilijn dat gevuld is met bebouwing. Door hier een waarde aan toe te kennen wordt voorkomen dat de hoofdgebouwen te ver achter op de kavel komen te staan, waardoor het gewenste beeld van een 'front' verloren zou gaan. Het randvullingspercentage



bebouwingspercentage 40 %



randvulling 50 %



hoogwaardige architectuur moet het 'front' naar de A7 vormen

waarnaar gestreefd wordt is in de zichtlocaties 50%.
De gebouwen dienen minimaal 10 meter uit de
kavelgrens met de openbare ruimte en minimaal 3
meter uit de kavelgrens met aanliggende percelen
geplaatst te worden.

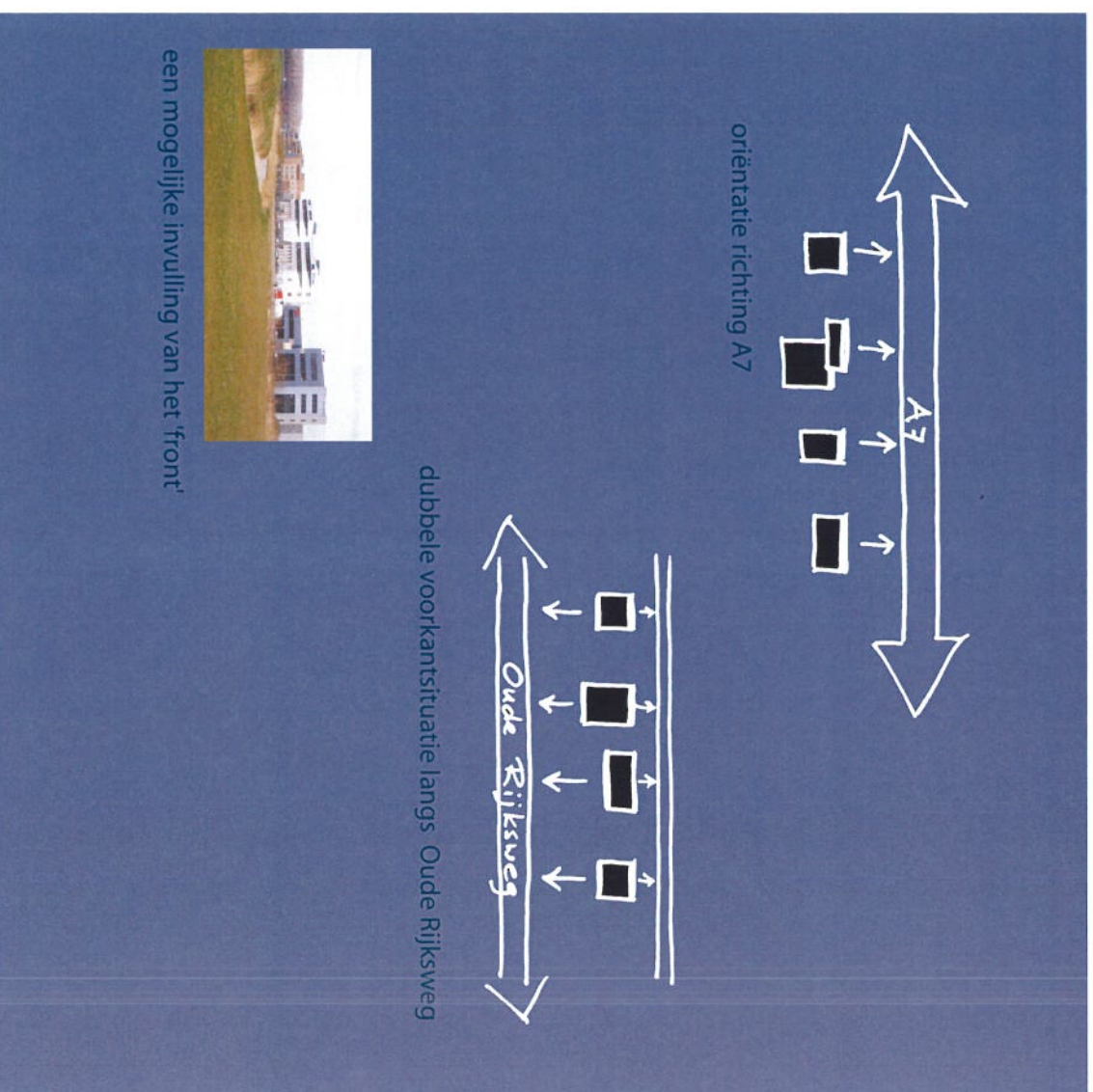
Oriëntatie

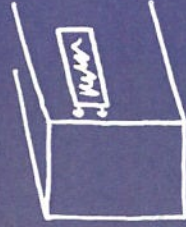
De oriëntatie van de gebouwen in de zichtlocaties is,
vanzelfsprekend, naar buiten toe gericht. Oftewel
richting de A7 en richting de Oude Rijksweg. Voor
de bedrijven in de zichtlocatie langs de Oude
Rijksweg geldt echter dat de ontsluitingsweg achter
de bedrijven langs loopt. Ook hier dient men
voldoende ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen,
volgens de richtlijnen van het binnenterrein (zie
paragraaf 4.3.3). Dit betekent dat bedrijven die zich
hier willen vestigen te maken krijgen met een soort
'dubbele voorkantsituatie', waarbij de zijde richting
het bedrijvenpark overigens ondergeschikt is aan de
zijde langs de Oude Rijksweg.

Materiaal- en kleurgebruik

Met betrekking tot het materiaal- en kleurgebruik
van de verschillende gebouwen worden hier geen
specifieke richtlijnen gegeven.

Wel kan gezegd worden dat de materialen en kleuren
zo veel mogelijk eenduidig dienen te zijn over het
gehele terrein. Dit betekent dat er geen ruimte is
voor extreme kleuren of excentrieke materialen. Dit
alles zal door gemeente en welstand worden
beoordeeld bij de beoordeling van de totale
bouwaanvraag.





reclame in of aan het gevelvlak



mogelijke invulling "kop"

Situering van reclame

Bedrijven die reclame willen uiten aan het gebouw, dienen dit in of aan de gevel te bevestigen (zie schets hiernaast). Zo wordt voorkomen dat het gewenste eenduidige beeld alsnog verstoord wordt door verschillende vormen van reclame-uitingen. De grootte en vormgeving van de reclame dienen te passen bij de architectuur van de bebouwing, voorkeur gaat dan ook uit naar het in samenspraak met de architect ontwerpen van deze reclame. Ook dit weer ter beoordeling van gemeente en welstand.

4.3.2 De "kop"

Hoogte

Het gebouw dat op de bijzondere bedrijfskavel in de zuidwestpunt van Bedrijvenpark Scheemder Hoogte gerealiseerd zal worden dient een ware eyecatcher te zijn voor het hele bedrijvenpark. Hiervan uitgaande dient de hoogte minimaal even hoog te zijn als de hoogte van de bebouwing in de zichtlocaties, te weten 2 bouwlagen oftewel 8 meter. Het gebouw mag hier echter ook hoger zijn, met een maximale hoogte van 4 bouwlagen, oftewel 16 meter. Indien echter de verschijningsvorm van het gebouw zo in het oog springend is dat het gebouw ook zonder de gewenste bouwhoogte van 8 meter een ware eyecatcher is, kan van deze richtlijn worden afgeweken. Over dit alles zal welstand weer een advies uitbrengen aan de gemeente.

Bebauwings- en randvullingspercentage

Aangezien het hier gaat om 1 gebouw, worden hier geen numerieke richtlijnen gegeven voor het bebouwingspercentage en het randvullingspercentage.

Wel is van belang dat er voldoende ruimte om het gebouw heen blijft bestaan en dat gebouw en omgeving als één geheel ontworpen worden.

Oriëntatie

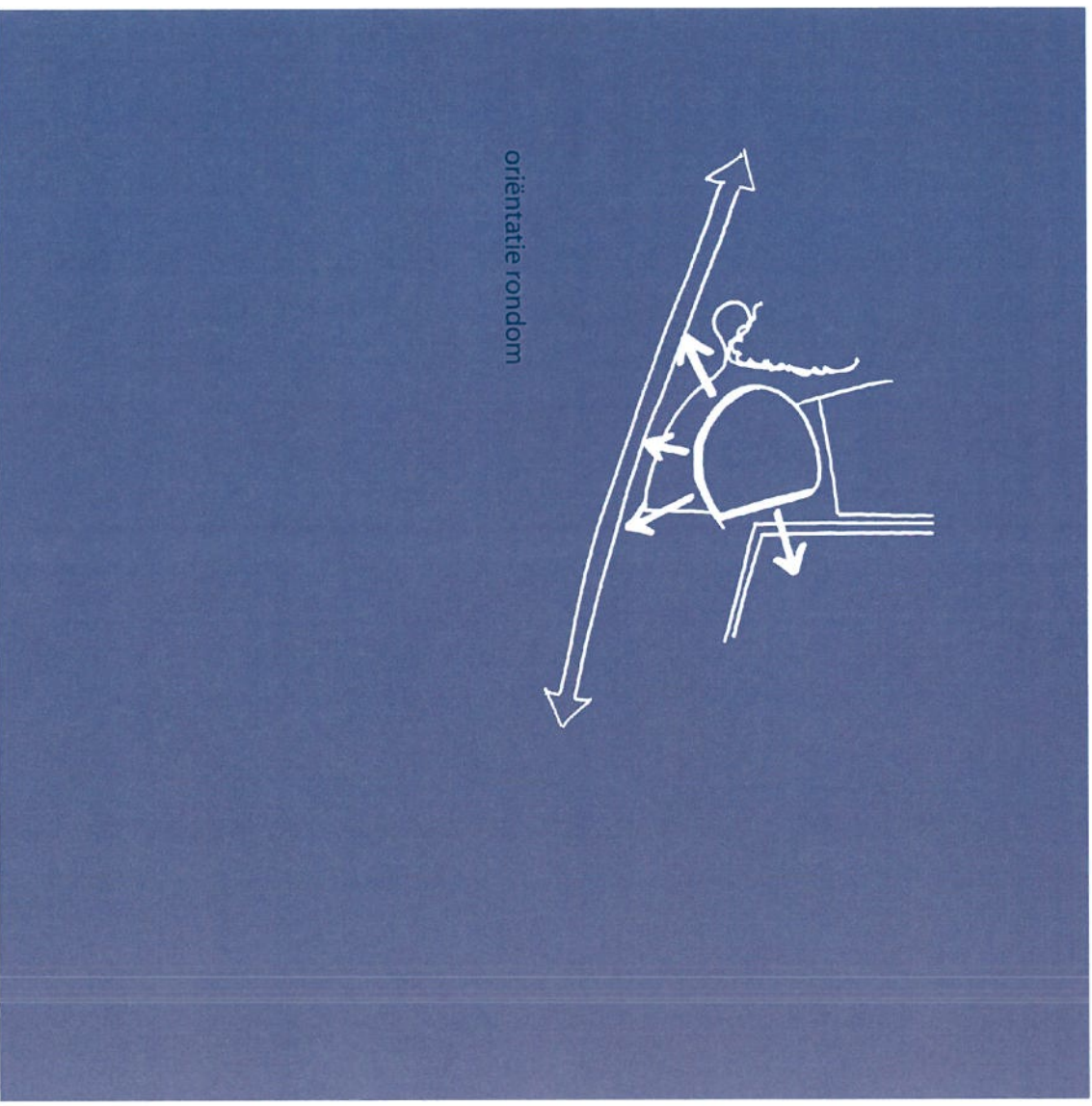
Gezien de bijzondere positie van het toekomstige gebouw op de hoek van Bedrijvenpark Scheemder Hoogte dient het gebouw naar alle zijden

georiënteerd te zijn. Hierbij is/zijn de zijde(s) richting de Oude Rijksweg de belangrijkste, maar ook richting de interne ontsluitingsweg op het terrein dient sprake te zijn van hoge beeldkwaliteit.

Ondergeschikt aan deze twee is de uitstraling van het gebouw langs de noordrand, maar ook hier dient de vormgeving van het gebouw voldoende beeldkwaliteit te hebben.

Materiaal- en kleurgebruik

Waar voor het hele terrein geldt dat er gestreefd wordt naar een eenduidige vormgeving in materiaal- en kleurgebruik, vormt de "kop" een uitzondering hierop. Om te komen tot een in het oog springend gebouw, mag hier gekozen worden voor wat extremere kleuren en materialen, ten dienste van de functie van het gebouw: een eyecatcher zijn voor het hele bedrijvenpark. Gemeente beoordeelt dit weer en welstand kan hierover advies uitbrengen.



Situering van reclame

Waar bij de zichtlocaties al de voorkeur werd uitgesproken voor ontwerpen van reclame in samenspraak met de architect, geldt voor de "kop" zeker dat reclame onderdeel dient te zijn van het totaalontwerp van gebouw en buitenruimte.

4.3.3 Het binnenterrein

Hoogte

Voor de hoogte van de bebouwing op het binnenterrein worden geen specifieke richtlijnen gegeven.

Indien er echter sprake is van een bedrijfshal met daarvoor geplaatste kantoorruimte gaat de voorkeur uit naar een kantoorgebouw dat hoger is dan de bedrijfshal, en zeker niet andersom.

Bebouwings- en randvullingspercentage

Het bebouwingspercentage, het percentage van het kaveloppervlak dat bebouwd wordt, is op het binnenterrein 60%.

Met betrekking tot het randvullingspercentage wordt voor het binnenterrein geen richtlijn gegeven. Wel dienen de gebouwen minimaal 10 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte en minimaal 3 meter uit de kavelgrens met aangliggende percelen geplaatst te worden.



bebouwingspercentage 60 %



mogelijke bouwvlakken:
10 meter uit openbare grens,
3 meter uit grens privé-privé



ook op het binnenterrein wordt
(voor de hoofdgebouwen)
gestreefd naar een hoogwaardige
beeldkwaliteit

Oriëntatie

De oriëntatie van de gebouwen op het binnenterrein dient richting de openbare ruimte, dus richting de ontsluitingswegen, te zijn.

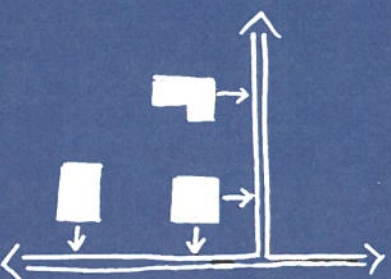
Voor hoekpercelen geldt dat de daar geplaatste gebouwen richting beide aangrenzende ontsluitingswegen georiënteerd dienen te worden.

Materiaal- en kleurgebruik

Voor materiaal- en kleurgebruik geldt hetzelfde als op de zichtlocaties: zo veel mogelijk eenduidig en geen extreme kleuren of excentrieke materialen.

Situering van reclame

Ook voor de situering van reclame geldt hetzelfde als op de zichtlocaties: reclame-uitingen alleen op of aan de gevel.



hoekpercelen georiënteerd in twee richtingen



ook eenvoudig gevelmateriaal kan een hoogwaardige beeldkwaliteit opleveren

4.4 Eigen (onbebouwd) terrein

Ten aanzien van de beeldkwaliteit op het eigen, onbebouwde, terrein van de ondernemers is een aantal richtlijnen geformuleerd:

- opslag van materialen en/of goederen mag niet zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg en dient derhalve plaats te vinden aan de achterzijde van het gebouw, minimaal achter de rooilijn;
- parkeergelegenheid dient bij voorkeur ook achter het gebouw en uit het zicht geplaatst te worden;
- indien parkeerruimte toch in het zicht, voor of naast het gebouw, wordt gesitueerd, dient er voldoende aandacht te zijn besteed aan de inrichting hiervan (dit weer ter beoordeling van welstand);
- laden en lossen dient op het eigen terrein te gebeuren, belangrijk is dat hier voldoende ruimte voor gereserveerd wordt, bij voorkeur ook weer achter het gebouw;
- er is geen ruimte voor grote reclame-uitingen op het terrein voor of naast de bebouwing, zoals al eerder aangegeven dient reclame in of aan het gevelvlak bevestigd te worden; een uitzondering kan worden gemaakt voor vlaggenmasten;
- de voorkeur gaat uit naar een minimale maat voor de inrit van het privé-terrein zodat de scheidende haag langs de openbare ruimte zo weinig mogelijk onderbroken wordt.



laden en lossen op eigen terrein



opslag aan de achterzijde

