BIJLAGE 2

BEDRIJVENSCHAP REGIO GOUDA
Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Gouwe Park
update 2013

011-GP-02
vastgesteld 2003 | update februari 2013

INHOUD

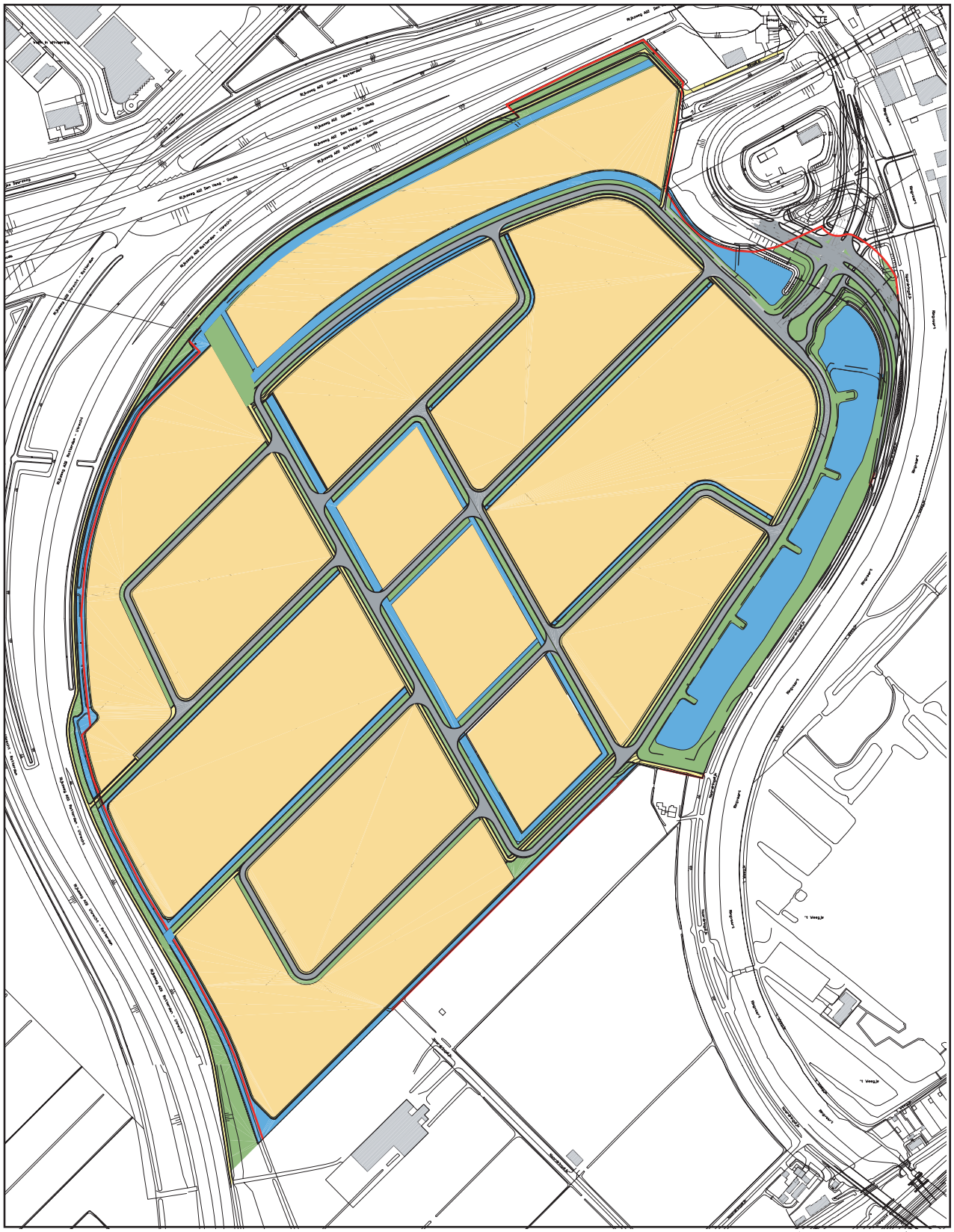
1. INLEIDING 5

2. RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR 7
2.1 Het ontwerp 7
2.2 Water en groen 7

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA 9
3.1 Gebouw en architectuur 9
3.2 Reclame en naamborden 13
3.3 Hekwerken 15
3.4 Parkeren 15
3.5 Ontsluiting en laden en lossen 17
3.6 Inrichting perceel (verharding en beplanting) 17

4. AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA PER ZONE 21
4.1 Zonering bedrijventerrein 21
4.2 Zichtzone langs A12/A20 23
4.3 Zone hoofdontsluiting 29
4.4 Traditioneel gemengde bedrijfsgebieden 33

BIJLAGE 1: Zoneringskaart 1:2.500
BIJLAGE 2: Randvoorwaardenkaart 1:2.500
Analyse en beoordelingsformulier bouwplannen



Figuur 1 verkavelingsplan Gouwe Park

1. INLEIDING

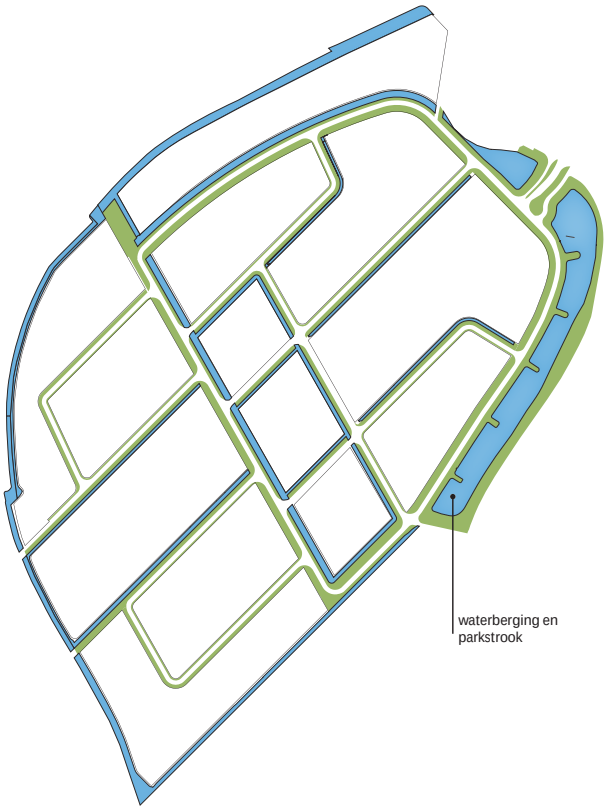
Het Bedrijvenschap Regio Gouda realiseert met het bedrijventerrein Gouwe Park in Midden-Holland een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam terrein voor de vestiging van regionale bedrijvigheid. De ligging aan de snelwegen A20 en A12 en de landschappelijke situering en inrichting van het bedrijventerrein zijn daarbij belangrijke kenmerken. Een goed ontworpen en verzorgd bedrijventerrein, dat door middel van zorgvuldig beheer ook in de toekomst een kwalitatief hoogwaardige uitstraling behoudt, is van groot belang voor de ondernemers die zich er vestigen. Om dit doel te bereiken zullen verschillende instrumenten worden ingezet. In de eerste plaats is dat het bestemmingsplan. Daarnaast zijn van toepassing: het uitgifte (en beheer)plan en het beeldkwaliteitplan. In alle genoemde documenten zijn criteria vastgelegd die tot doel hebben de ruimtelijke, functionele en milieutechnische kwaliteit van het bedrijventerrein nu en in de toekomst te waarborgen.

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan Gouwe Park | update 2013. Het geeft in hoofdlijnen de gewenste kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein aan. Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor ontwerpers en (toekomstige) eigenaren en gebruikers van terreinen en gebouwen op het bedrijventerrein Gouwe Park. Het bevat eisen, richtlijnen en adviezen over gebouwen (massa, positionering op de kavel, architectonische expressie), inrichting van bedrijfspercelen (gebruik, bestrating, beplanting) en de inrichting van de openbare ruimte (profielen, bestrating, beplantingen, verlichting en straatmeubilair). Onderscheid is gemaakt in algemene beeldkwaliteitscriteria die gelden voor alle bedrijfspercelen en de specifieke richtlijnen die van toepassing zijn op de onderscheiden zones op het bedrijventerrein. Voor de toetsing van de inrichtings- en bouwplannen zullen altijd zowel de algemene als de specifieke criteria en richtlijnen worden gehanteerd. Het beeldkwaliteitplan vormt eveneens het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Welstand blijft echter een onafhankelijk adviesorgaan met een eigen beoordelingsverantwoordelijkheid. Wel zal nauw overleg plaatsvinden tussen Welstand en het bedrijvenschap die de toetsing aan het beeldkwaliteitplan verrichten.

In samenhang met de actualisatie van het bestemmingsplan in 2013 is het Beeldkwaliteitplan uit 2003 voorzien van een 'update 2013'. Een deel van de beeldkwaliteitaspecten is eveneens opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zijn de harde eisen. Samen met de richtlijnen en overige adviezen zijn ze op een overzichtelijke en aanschouwelijke manier bij elkaar gebracht en is er voor de komende jaren weer een eenduidig en actueel toetsingskader.
Bouwplannen en ontwerpen voor de inrichting van de bedrijfspercelen zullen altijd worden getoetst aan het bestemmingsplan én het beeldkwaliteitplan.

Nadere inlichtingen kunnen desgewenst worden verstrekt door:
Bedrijvenschap Regio Gouda
P/a Gemeente Gouda
Postbus 1086
2800 BB - Gouda
e-mail: info@gouwepark.nl

Figuur 2 ruimtelijke hoofdstructuur Gouwe Park



Figuur 3 water- en groenstructuur Gouwe Park

2. RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

2.1 Het ontwerp

Het bedrijventerrein Gouwe Park biedt ruimte aan een breed scala van bedrijfsactiviteiten, met een grote verscheidenheid in vorm en uitstraling van de bedrijfsgebouwen. Naast de richtlijnen die een zekere mate van ruimtelijk visuele samenhang in het bebouwingsbeeld nastreven, is de openbare ruimte een belangrijk middel zijn om een ruimtelijke samenhang op het bedrijventerrein aan te brengen. In de structuur van de openbare ruimte zijn drie elementen van belang.
Op de eerste plaats is dat de hoofdontsluitingsroute die in een lusvorm over het bedrijventerrein loopt en van waaruit alle overige bedrijfsstraten rechtstreeks te bereiken zijn. De hoofdontsluitingsroute heeft een ruim profiel met laanbeplanting en wordt begeleid door een brede watergang. Door haar ruimtelijke continuïteit vormt de hoofdontsluitingsroute een heldere structuurlijn die de oriëntatie op het bedrijventerrein vergemakkelijkt.
Het tweede element is de bedrijfsstraat waarvan de richting is gebaseerd op het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon van de Zuidplaspolder. De inrichting is enerzijds functioneel, maar sluit anderzijds aan bij het natuurlijke karakter van grote delen van het openbaar gebied en bij de omgeving van Gouwe Park.
Het derde element wordt gevormd door het bijzondere gebied, te weten het waterbergingsgebied aan de zuidoost zijde van het bedrijventerrein. Dit gebied biedt iets extra's aan Gouwe Park, zowel functioneel bijvoorbeeld als lunchpauzegebied, als in visuele zin door de bijzondere inrichting.

2.2 Water en groen

Water en groen spelen een belangrijke rol op Gouwe Park. Het bedrijventerrein ligt in het landschap van de Zuidplaspolder met z'n vele, langgerekte smalle sloten en bredere tochten. Deze structuur is als basis gebruikt voor de vormgeving van het duurzame watersysteem op Gouwe Park. Langs nagenoeg alle bedrijfsstraten liggen sloten, die uitmonden in de brede tocht langs de hoofdontsluitingsroute. Het beeld van de waterpartijen is zo natuurlijk mogelijk en sluit aan bij het ruimtelijk beeld van het omringende landschap. Het contrast tussen het (half) natuurlijke groen en water en het strakke utilitaire karakter van de openbare verharding en de bedrijfsgebouwen geeft Gouwe Park juist dat unieke karakter

Figuur 4 collage architectuurtypologie I

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA

Om een hoogwaardig, duurzaam en representatief Gouwe Park te realiseren worden kwaliteitseisen gesteld aan het ruimtelijk beeld van de bedrijfsgebouwen. De componenten die een rol spelen in het ruimtelijk beeld laten zich ordenen in de volgende hoofdindeling: Ruimte, Plaatsing, Hoofdvorm, Aanzicht en Opmaak. Daarnaast spelen de volgende aspecten een belangrijke rol in de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein: reclame-uitingen, hekwerken, parkeeroplossingen en de inrichting van het bedrijfsperceel.

3.1 Gebouw en architectuur

Ruimte

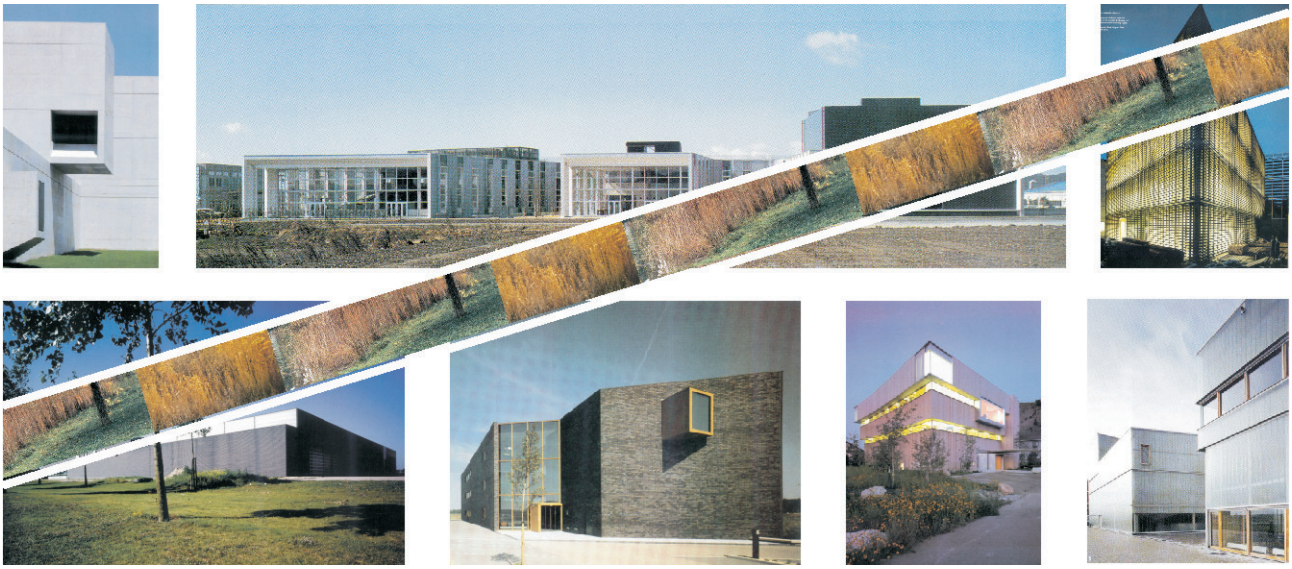
Het ruimtelijk beeld op Gouwe Park wordt bepaald door het samenhangende bebouwingspatroon van bedrijfsgebouwen. Daarom moeten alle bedrijfsgebouwen in de richting worden geplaatst van het orthogonale patroon, dat is afgeleid van de oorspronkelijke verkavelingsrichting van de Zuidplaspolder.

Plaatsing gebouw op de kavel

Door middel van afspraken over de plaatsing van het bedrijfsgebouw op de bedrijfskavel wordt het samenhangende bebouwingspatroon verder versterkt. Voor de plaatsing van het gebouw op de kavel gelden de volgende richtlijnen.

- De afstand van een bedrijfsgebouw tot een perceelgrens[1] bedraagt minimaal 3 meter, tenzij voor een specifiek deelgebied anders aangegeven in hoofdstuk 4.
- De straatgevel moet altijd voor een nader te bepalen deel (zie hoofdstuk 4) in de verplichte voor- of zijgevelrooilijn (op 3 meter uit de perceelgrens) of –zone (3-14/7-15 meter uit de perceelgrens) worden gebouwd, teneinde een ruimtelijk samenhangende gevelwand te verkrijgen. De breedte van de rooilijn(zone) wordt bepaald door de breedte van de kavel te verminderen met de verplichte afstand van een bedrijfsgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens. Met een rooilijnzone wordt het gebied bedoeld waarbinnen de afstand van de voorgevel van een bedrijfsgebouw ten opzichte van de perceelgrens mag variëren. Dit biedt bedrijven de mogelijkheid hun bedrijfsgebouw verder naar achteren te plaatsen om bijvoorbeeld voor de voorgevel te kunnen parkeren als dit is toegestaan. Rooilijnzones komen voor aan de zijde van de snelweg en langs alle bedrijfsstraten aan de zijde van de groene berm of watergang.
- De straatgevel van het bedrijfsgebouw moet, voor dat deel dat in de verplichte rooilijn of rooilijnzone is gebouwd, evenwijdig aan de straat worden gesitueerd, tenzij dit in hoofdstuk 4 anders is vermeld.

[1] De perceelgrens is de eigendomsgrens van het bedrijfsperceel, uitgezonderd daar waar het perceel grenst aan een watergang. In dat geval wordt de "perceelgrens" gevormd door de bovenkant van de insteek van het talud.



Figuur 5 collage architectuurtypologie II

Figuur 6 collage materialen

Hoofdvorm van het gebouw
De ruimtelijke samenhang wordt mede bepaald door de keuze van de gewenste hoofdvorm van de bedrijfsgebouwen. Voor de hoofdvorm van het bedrijfsgebouw gelden daarom de volgende richtlijnen.

- De typologie van het bedrijfsgebouw moet kunnen worden omschreven als een rechthoekige neutrale vorm, met binnen de rechthoekige vorm verbijzonderingen naar aanleiding van representatieve eisen of ter plaatse van afwijkende functies. Een licht hellende of licht gebogen dakvorm is toegestaan. De voorgevel zal in de meeste gevallen een afwijkende richting hebben. Uitbouwen of insnoeringen kunnen plastiek in het bouwvolume aanbrengen.
- De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw varieert van 9 meter tot 15 meter en wordt per deelgebied in hoofdstuk 4 nader vastgelegd. Teneinde de samenhang in het bebouwingsbeeld te versterken en een duidelijke straatwand te verkrijgen gelden voor sommige deelgebieden ook minimale bouwhoogtes.
- De omvang (oppervlakte en bouwmassa) van het gebouw moet gerelateerd zijn aan de kavelgrootte. Op grote kavels staan grote bedrijfsgebouwen. In hoofdstuk 4 is daarom voor sommige deelgebieden een minimaal bebouwingspercentage aangegeven.
- De geleding van het bouwvolume moet worden beperkt tot een minimum en is alleen toegestaan als dit uit strikt functioneel oogpunt een meerwaarde voor de bedrijfsvoering oplevert of wanneer de kavelvorm een gelede bouwmassa vraagt om voldoende bebouwd oppervlak te kunnen realiseren.

Het aanzicht van het gebouw
De bedrijfsgebouwen op Gouwe Park hebben zonder uitzondering een moderne en functionele uitstraling. Meer in het bijzonder gelden voor de gevels de volgende richtlijnen.

- Gevels die zijn gericht naar de snelweg en de Noord Ringdijk of de openbare wegen op het bedrijventerrein mogen maximaal in 2 geveldelen worden geleed in horizontale richting en maximaal in 2 geveldelen in verticale richting. Zijgevels zijn over het algemeen niet geleed, tenzij de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt.
- De hierboven bedoelde gevels hebben een representatieve uitstraling. Dit kan worden bereikt door specifieke functies zoals kantoren, showrooms of bezoekersentrees aan de wegzijde te situeren, maar ook door een bijzondere gevelcompositie van een productie- of opslagruimte.
- Representatieve gevels hebben altijd een zekere mate van transparantie. Daarom worden in hoofdstuk 4 nadere eisen gesteld aan het aandeel transparant, kleurloos glas dat een representatieve gevel moet bezitten. Overige delen van de representatieve gevels maar ook andere gevels bestaan bij voorkeur uit halftransparante materialen. Op deze manier wordt op een directe wijze zichtbaar gemaakt welke functies zich in een bedrijf bevinden of welke activiteiten worden uitgevoerd.

Figuur 7 voorbeelden reclame op gevel

Aanvullende eisen digitale schermen:

- dienen een integraal onderdeel te zijn van de architectuur van het bouwplan en is alleen toegestaan in het gevelvlak;
- dienen een beeldverhouding te hebben van minimaal 5:1 en niet groter dan en maximaal 5% van het geveloppervlak
- de hoeveelheid lux mag niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van het gouwepark, danwel verkeersdeelnemers van de aangrenzende snelweg en/of ontsluitingswegen op het Gouwepark. Denkbaar is een aangepaste lichtopbrengst overdags van 60%, 's avonds van 40-20% en 's nachts van 8%.
- de reclame-uitingen op het digitale scherm mogen niet worden voorzien van knipperende, bewegende en filmische beelden. Enkel een roulatie van bedrijfsnamen is met een interval van 10 seconden toegestaan.
- Bij de beeldkwaliteitstoets en de bouwaanvraag dient een gedegen documentatie bijgevoegd te zijn van te projecteren bedrijfsnamen/ bedrijfslogo's.

Kleur, materiaal en detail

De bedrijfsgebouwen op Gouwe Park zijn 'rustige' gebouwen in harmonie met het landschap en vooral ook met elkaar. De onderlinge samenhang van de bedrijfsgebouwen wordt vooral versterkt door het kleurgebruik op elkaar af te stemmen. Het materiaalgebruik staat vrij zolang dit maar kwalitatief goed en duurzaam is. Voor Gouwe Park gelden de volgende afspraken met betrekking tot kleur en materiaalgebruik.

- De hoofdbouwmassa heeft een witte, lichtgrijze, antraciet (donker) grijze, mat zwarte, metaalachtige of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. Eén of enkele geveldelen van de hoofdbouwmassa kunnen ook een donker (rood) bruine of donker paarsbruine kleur hebben. In verband met duurzame energie opwekking is het mogelijk en zelfs wenselijk in het gevelvlak of dakvlak photo voltaïsche zonnepanelen te gebruiken.
- Representatieve of ondergeschikte geveldelen kunnen een afwijkende kleurstelling hebben in de tinten die passen in het bovenstaande spectrum met lichte natuurlijke kleuren of de kleur van onbehandeld of transparant kleurloos gebeitst hout.
- De representatieve gevel heeft bij voorkeur in z'n geheel een (half) transparant, lichtdoorlatend karakter.
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid en wordt bij voorkeur afgeraden. Ook de kleur van kozijnen en deuren dient te passen in het bovenomschreven kleurenschema.
- De detaillering van het gebouw is sober en functioneel. Het zichtbaar maken van de constructie of constructieve details, technische voorzieningen en dergelijke geven het gebouw karakter.

Voor de ontwerpen van de gebouwen en de begeleiding van de uitvoering dient in een aantal zones op het bedrijventerrein een erkend geregistreerd architect te worden ingeschakeld. Voor de betreffende zones wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Toets

Het bouwplan dient inzicht te geven in de richting van de bouwmassa, de plaats op de kavel, de hoofdvorm en massa van het gebouw, de gevelindelingen, detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

3.2 Reclame en naamborden

Reclame in de vorm van het bevorderen van de naamsbekendheid van het bedrijf is slechts toegestaan in de vorm van een logo en de bedrijfsnaam. Dit in de eerste plaats in het belang van de ondernemingen zelf. Deze richtlijn beperkt namelijk het aantal visuele signalen in de omgeving, waardoor de bedrijfsnaam beter tot z'n recht komt. Het logo en bedrijfsnaam zijn een integraal onderdeel voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik van de architectuur van het gebouw en bestaan uit (aangelichte) losse letters en een los (aangelicht) logo. Standaard lichtbakken zijn niet toegestaan. Logo en bedrijfsnaam mogen niet boven de dakrand uitsteken.

Als variant hierop kan bij bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen worden afgeweken van het bovenstaande door het toepassen van de in de architectuur geintegreerde digitale schermen, waarop enkel de na(a)m(en) en het logo(s) van de bedrijven getoond mogen worden. Deze schermen moeten voldoen aan de aanvullende eisen op pagina 12.

Figuur 8 hekwerken

Rekenvoorbeelden parkeren op Gouwe Park

parkeren tussen hagen

parkeren onder gebouw

1. Bedrijf op een terrein van 3.000 m2, met een gebouw van 1.500 m2 waarvan 300 m2 kantoorvloeroppervlakte in twee lagen (600 m2).
   Berekening:
   1500 m2 – 300 m2 = 1200 m2 bedrijfsvloeroppervlak
   1200/100 x 1,5 = 18 parkeerplaatsen
   600 m2 kantoorvloeroppervlak
   600/100 x 2,5 = 15 parkeerplaatsen
   Een parkeerplaats zal bruto ca. 25 m2 vergen (dit is inclusief de ontsluiting van de parkeerplaatsen)
   Totaal te reserveren ruimte in dit voorbeeld: 33 x 20 = 660 m2
   De parkeerplaatsen zullen op het maaiveld kunnen worden gerealiseerd
2. Bedrijfsverzamelgebouw met oppervlakte van 3.000 m2, waarvan 40% in 3 lagen en 60% in 1 laag op een terrein van 5.500 m2.
   Berekening:
   3.600 m2 (3 lgn)+ 1.800 m2 (1 lg)= 5.400 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlak
   5.400/100 x 3 = 162 parkeerplaatsen
   Een parkeerplaats zal bruto ca. 25 m2 vergen (dit is inclusief de ontsluiting van de parkeerplaatsen)
   Totaal te reserveren ruimte in dit voorbeeld: 162 x 20 = 3.240 m2
   Er is te weinig ruimte op het bedrijfsperceel voor de parkeerplaatsen. Een deel daarvan zal in een kelder, op het dak of op een andere wijze inpandig moeten worden gerealiseerd.

Figuur 9 parkeernormberekening en ruimtelijke inrichting

Oriëntatieborden op de kavel hebben een beperkte omvang en een maximale hoogte van 1,50 meter en een maximale breedte van 1,00 m. Het kleurgebruik sluit aan op het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.

Per bedrijfsperceel zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan met een maximum hoogte van 75% van de maximaal toegestane bebouwingshoogte. De vlaggen hebben bij voorkeur de vorm van banieren.

Toets

Het bouwplan dient inzicht te geven in de voorgenomen reclame uitingen op het gebouw en op het bedrijfsperceel.

3.3 Hekwerken

In algemene zin is de beeldkwaliteit gebaat bij het zoveel mogelijk vermijden van hekken in het straatbeeld. Door de scheidende werking van waterpartijen zijn hekwerken niet altijd noodzakelijk. Een (laag) hek kan bijvoorbeeld ook op de entree boven een dam of op een brug worden geplaatst. De voorkeur gaat echter sterk uit naar het plaatsen van hekwerken in of achter de voorgevel rooilijn.

Voor heel Gouwe Park is een antraciet (gecoat) spijlenhek voorgeschreven, met een standaardhoogte van 1,25 of 2,50 meter (zie ook figuur 18). Bewegende delen, zoals draai- of schuifhekken moeten in dezelfde vormgeving worden uitgevoerd.
De principe regel is dat hekwerken voor de voorgevel van het gebouw nooit hoger mogen zijn dan 1,25 m. Overige hekwerken dienen in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst of daarachter en bij voorkeur tussen de gebouwen. Tussen de kavels onderling is geen specifiek type hekwerk voorgeschreven.

Toets

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de plaatsing en type/kleur van de hekwerken.

3.4 Parkeren

Uitgangspunt voor Gouwe Park is dat elk bedrijf op eigen terrein in zijn parkeerbehoefte voorziet. Deze behoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf. Als norm wordt gehanteerd:

- 1,5 parkeerplaats per 100 m^2 bruto bedrijfsvloeroppervlakte+
- 2,5 parkeerplaats per 100 m^2 kantoorvloeroppervlakte.
- Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt als norm 3 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto bedrijfsvloeroppervlakte.

De parkeerplaatsen worden van het openbaar gebied gescheiden door een groenstrook van minimaal 3 meter en worden uit het zicht genomen door een haag in de groenstrook van 1 meter breedte en minimaal 1,25 m en maximaal 1,50 m hoogte. Grote parkeervoorzieningen worden gecompartimenteerd door middel van hagen. Eén compartiment mag nooit meer dan 10 parkeerplaatsen bevatten. Indien gewenst door te vestigen bedrijven is het mogelijk om parkeervoorzieningen van twee naast elkaar gelegen bedrijven efficient met elkaar te combineren.
Nadere eisen aan de plaats en uitvoering van de parkeerplaatsen kunnen per onderscheiden deelgebied op het bedrijventerrein worden gesteld. Gezien de vastgestelde parkeernorm, zal bij een hoog bebouwingspercentage naar alternatieve parkeeroplossingen moeten worden gezocht (onder, in of op het bedrijfsgebouw). Indien er op het dak van het bedrijfsgebouw wordt geparkeerd dient een verhoogde dakrand (tussen de 1 en 1,5 m hoog) te worden gemaakt, zodat de auto's vanaf de straatzijde aan het oog onttrokken worden.

betonplaten, (donker) grijs

waar mogelijk waterdoorlatende verharding

Figuur 10 verharding op eigen terrein

Toets

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de parkeercapaciteit en inrichting van de parkeerterreinen van de bedrijfskavel, ook indien niet alle parkeerplaatsen worden benut. Dit in verband met mogelijke gebruik van het terrein in de toekomst.

3.5 Ontsluiting en laden en lossen

Vanwege het groene karakter van Gouwe Park worden de bermen in de straat slechts onderbroken door één in/uitrit per bedrijfskavel met een maximale breedte van 9 meter. Bij voorkeur is de inrit echter smaller. Bij kavels die breder zijn dan 60m is er de mogelijkheid om één extra in/uitrit te realiseren. Gestimuleerd wordt om inritconstructies gezamenlijk door twee bedrijven te laten gebruiken, zodat een minimaal deel van de groene berm wordt verhard of een minimaal deel van een watergang moet worden overkluisd.

Op de bedrijfskavel moet voldoende ruimte zijn voor het manoeuvreren van vrachtwagens zodat er ten behoeve van het laden en lossen geen verkeers-bewegingen op de openbare weg noodzakelijk zijn. De laad- en losruimte dient altijd achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw te zijn gesitueerd, met uitzondering van die situaties waar een rooilijnzone aan de bedrijfsstraatzijde van toepassing is.

Toets

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de plaats en maximaal noodzakelijke breedte van de inritconstructie en omvang van de manoeuvreerruimte voor het laden en lossen van goederen.

3.6 Inrichting perceel (verharding en beplanting)

Verhardingen

De op de bedrijfspercelen toe te passen verhardingen moeten zoveel mogelijk aansluiten op het openbaar gebied. Rijbanen op eigen terrein kunnen in donker grijs asfalt worden uitgevoerd, of in betonplaten met een donkergrijs toeslagmateriaal of antraciet gekleurde betonklinkers (keperverband). De parkeervakken worden uitgevoerd in een antraciete of zwarte kleur. De markering tussen de parkeervakken en de rijbanen en de eventueel op het perceel aanwezige molgoten, alsmede de inritconstructie worden uitgevoerd in lichtgrijze betonklinkers of lichte markeringsstrepen.

Indien de afwatering van het bedrijfsperceel rechtstreeks op het oppervlaktewater kan plaatsvinden omdat er geen verontreinigingen door het gebruik aanwezig zijn, dienen zoveel mogelijk waterdoorlatende verhardingsmaterialen op het bedrijfsperceel te worden gebruikt.

Ter plaatse van de hoofdentree van het bedrijfsgebouw of het toegangspad naar de hoofdentree kan een verharding worden toegepast die voor wat betreft materiaal en kleur aansluit bij de architectuur van het gebouw. Indien op het bedrijfsperceel grotere groengebieden worden aangelegd, kunnen ten behoeve van de aanleg van wandelpaden en zitgelegenheid verhardingsmaterialen worden gekozen die passen bij het half-natuurlijke karakter van de groenvoorzieningen.

Toets

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de gekozen bestratingsmaterialen, kleuren en legverbanden.

Figuur 11 beplantingsvormen op eigen terrein

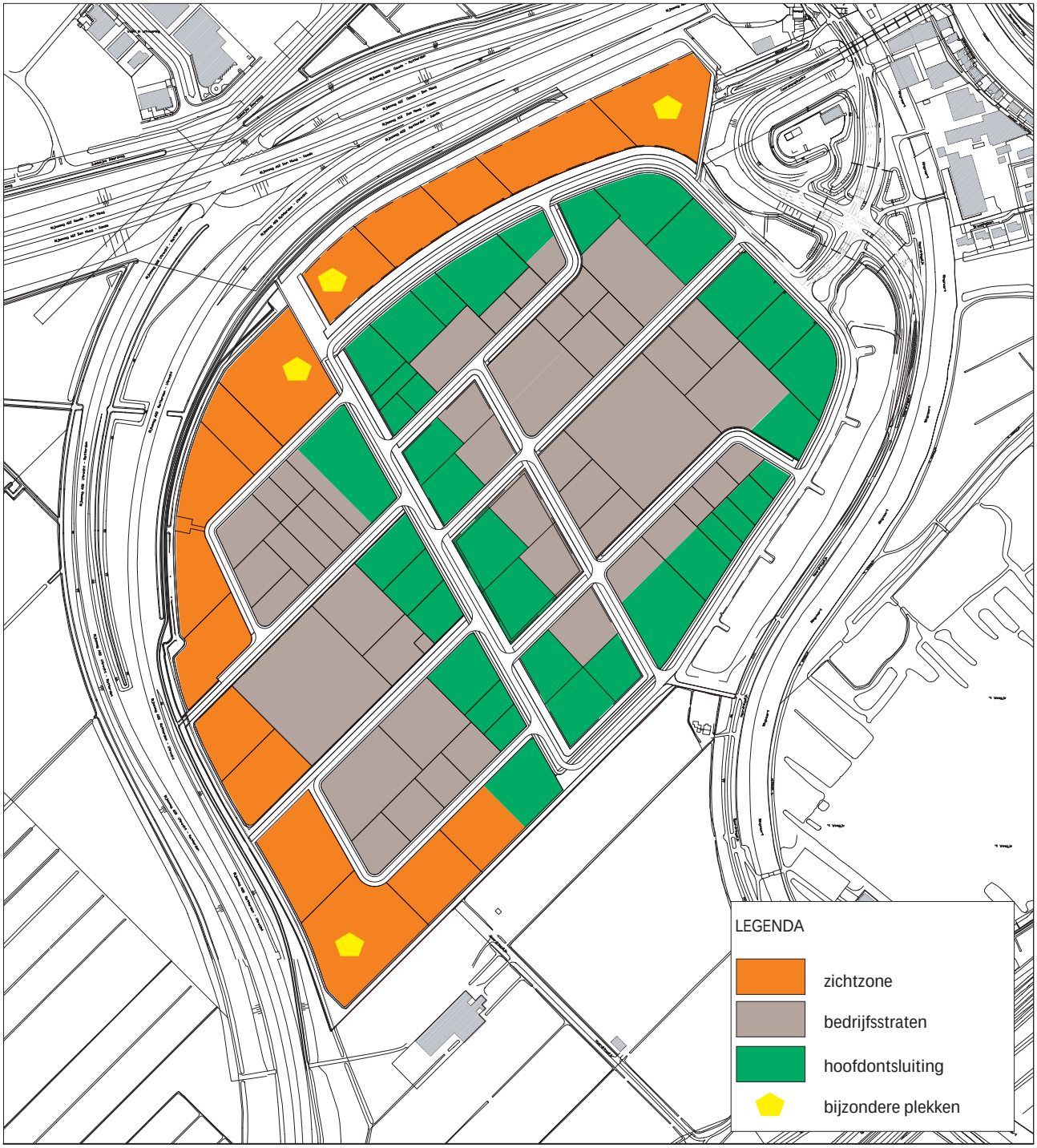
Beplanting
Groen in de vorm van bomen, hagen en bodembedekkers kan de directe omgeving van het bedrijfsgebouw verfraaien en het gewenste groene karakter van Gouwe Park verder ondersteunen. Het plaatsen van struiken tegen de gebouwen is niet toegestaan. Gebouwen dienen vrij in de ruimte te staan. Over het algemeen zal aan de entree zijde van het gebouw slechts behoefte zijn aan groen in de vorm van hagen, een enkele boom en bodembedekkers. Daar waar de bedrijfspercelen grenzen aan bredere watergangen kan de behoefte ontstaan om ook op het bedrijfsperceel water aan te leggen of om zelfs het gebouw in het water te plaatsen. In dat geval dient met de inrichting van het water, de oevers en de aangrenzende bermen aansluiting te worden gezocht bij de natuurlijke inrichting van het openbaar gebied (zie inrichtingsplan) en de aanwezigheid van bestaande kabels en leidingen..

Boombeplanting op de bedrijfspercelen kan bestaan uit Es of Els zoals die ook in het openbaar gebied worden toegepast of kleinere variëteiten (Fraxinus 'Allgold' of 'Aurea Pendula' en Alnus 'Aurea'). Langs het water in oevers bijvoorbeeld Knotwilg en Elzen. Ook kunnen kleinere tuinbomen worden toegepast (Prunus, Berk).

Hagen op eigen terrein bestaan uit de Veldesdoorn (Acer campestre). Hagen worden in ieder geval geplaatst op de erfscheiding met het openbaar gebied indien geen watergang aanwezig is en altijd rond parkeerplaatsen.

Toets

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de inrichting van het privé groen en het toegepaste sortiment (inrichtings- en beplantingsplan).



Figuur 12 overzicht zonering

4. AANVULLENDE BEELDKWALITEITSCRITERIA PER ZONE

4.1 Zonering bedrijventerrein

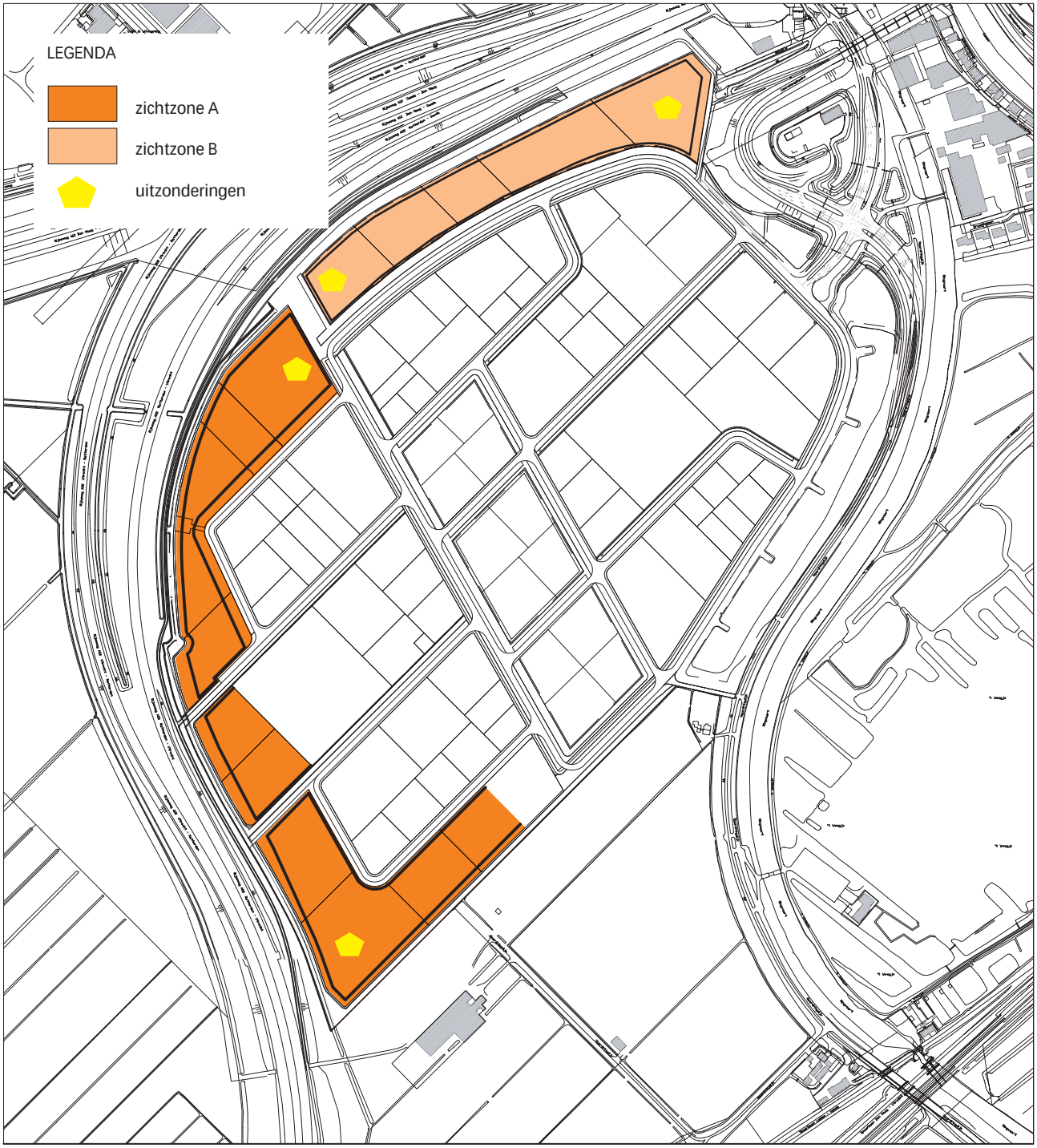
Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is er naar gestreefd een breed scala van vestigingskwaliteiten voor bedrijfsactiviteiten te bieden. Diversiteit wordt zowel geboden in grootte van de percelen, de aard van de toe te laten bedrijfsactiviteiten en de eisen die ten aanzien van beeldkwaliteit worden gesteld. De diversiteit wordt nog vergroot door niet op het hele terrein dezelfde kwaliteitseisen te stellen, maar een zonering toe te passen. De beeldkwaliteitzonering die voor het bedrijventerrein Gouwe Park van toepassing is, is gebaseerd op de ligging aan de snelwegen, de ligging aan landschappelijk waardevolle gebieden (nu en in de toekomst) en op de ruimtelijke hoofdstructuur met meer en minder voor het beeld betekenisvolle deelgebieden. De volgende zones worden onderscheiden.

<u>De zichtzone langs de A20 en A12</u>
In de zone langs de snelwegen presenteert Gouwe Park zich het meest prominent aan de buitenwereld. Hier dient Gouwe Park haar visitekaartje af te geven. In de zone zullen dan ook extra eisen aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen en de inrichtingskwaliteit van de bedrijfskavels worden gesteld.

<u>De bedrijvenzone langs de hoofdontsluiting</u>
Dit betreft een langgerekte zone die is gesitueerd langs de hoofdentree, de hoofdontsluitingsroute over het bedrijventerrein en langs de Noord Ringdijk. De beeldkwaliteitseisen hebben met name betrekking op de wijze waarop de bedrijfsbebouwing zich presenteert aan de belangrijkste route over het bedrijventerrein.

<u>De bedrijfspercelen aan bedrijfsstraten</u>
Dit zijn alle overige bedrijfsgebieden die minder prominent in het zicht liggen en waarvoor minder stringente beeldkwaliteitcriteria gelden, maar waar wel degelijk ook wordt gestreefd naar een samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm van de bedrijfsgebouwen.

<u>Bijzondere kavels</u>
Op een aantal kavels mag in verband met de vorm en de ligging worden afgeweken van de aanvullende beeldkwaliteitcriteria, mits passend binnen het vigerende bestemmingsplan. De afwijking dient te worden goedgekeurd in overleg met de gemeente Zuidplas en het bedrijvenschap Gouwepark.



Figuur 13 ligging zichtzone A en B

4.2 Zichtzone langs A12/A20

Ligging en karakter
Langs de autosnelwegen A12/A20 bevindt zich de belangrijkste zichtzone van Gouwe Park. De bedrijfsgebouwen en de inrichting van het bedrijfsperceel vormen het imago van een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein. Voor de bedrijfspercelen gelegen in deze zone geldt dat er sprake moet zijn van het versterken van het parkachtige karakter van het bedrijventerrein door het aanleggen van een substantieel deel groen op het bedrijfsperceel langs de snelweg.

De voorkeur gaat uit naar de vestiging van grotere bedrijven. De verkavelingsopzet is zodanig gekozen dat een ruimtelijk samenhangend bebouwingspatroon aan de snelweg kan ontstaan, waarbij de bouwmassa's van de verschillende bedrijfsgebouwen niet te grote verschillen vertonen. De stedenbouwkundige situering dient zodanig te zijn dat een reeks van individuele gebouwen herkenbaar blijft.

De aard van de te vestigen bedrijfsactiviteiten is in principe niet vastgelegd. Het zal echter duidelijk zijn dat de voorkeur uitgaat naar de vestiging van bedrijven die of een aanzienlijk deel van het bouwvolume kunnen realiseren met representatieve ruimtes zoals kantoren of showrooms of naar bedrijfsgebouwen (productieruimtes) die zich door middel van een uitzonderlijke architectuur onderscheiden.

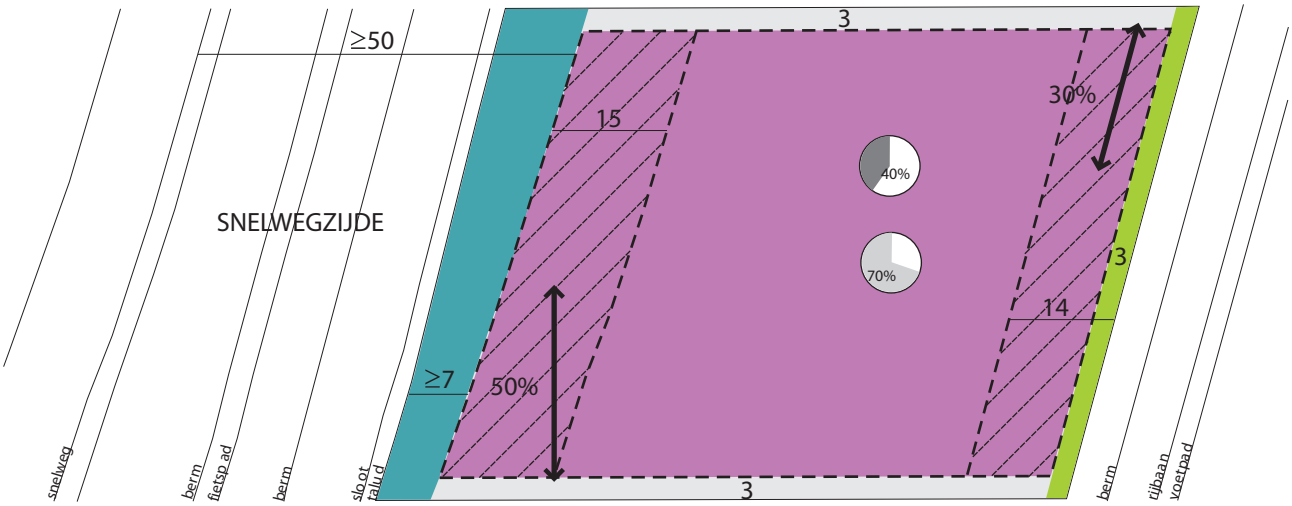
De zichtzone kent twee verschillende deelgebieden waarvoor verschillende beeldkwaliteitscriteria van kracht zijn. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Zichtzone A, gelegen langs de A20 en aan de andere zijde van het bedrijfsperceel grenzend aan een bedrijfsstraat. Het representatieve karakter van het bedrijf zal met name gericht moeten zijn op de snelwegzijde of ecologische zone.
- Zichtzone B, grotendeels gelegen langs de A12 en aan de andere zijde grenzend aan de brede waterpartij langs de hoofdontsluitingsroute. In dit deelgebied is sprake van twee zichtzijdes.

Aanvullende beeldkwaliteitcriteria zichtzone A
<u>Ontwerp</u>
Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

<u>Omvang perceel en bebouwingsmogelijkheden</u>

- De omvang van het bedrijfsperceel bedraagt minimaal 3.500 m2.
- Het minimale bebouwingspercentage bedraagt 40%, het maximale 70%.
- Het maximale totale bebouwings- en verhardingspercentage van het bedrijfsperceel bedraagt 70%. Een maximale bebouwingsomvang kan derhalve worden gehaald door middel van dubbel grondgebruik, bijvoorbeeld met parkeervoorzieningen in een kelder of op het dak en/of de toepassing van waterdoorlatende groene halfverharding.



kavel

bebouwingsvlak

rooilijnzone

richtting van de representatieve gevel

50% min. percentage gevellengte in rooilijnzone

40% min. percentage bebouwing

70% max. percentage bebouwing en verharding

groenstrook

groen-/ waterstrook snelwegzijde

Figuur 14 schema kwaliteitscriteria zichtzone A en voorbeelden

Plaats van het bedrijfsgebouw op de kavel

- Het bedrijfsgebouw dient op minimaal 50 m uit de rand van de dichtstbijzijnde rijbaan van de snelweg te worden gebouwd en op minimaal 7 m uit de aan de snelweg zijde gelegen perceelgrens.
- De gevellengte aan de zijde van de snelweg dient voor minimaal 50% van de breedte van de rooilijnzone in deze zone te worden gebouwd. De rooilijnzone is 15 m diep, gemeten vanaf de uiterste bebouwingsgrens langs de snelweg. De gevel heeft de richting van het orthogonale bebouwingspatroon, evenals de zijgevels.
- De gevellengte aan de zijde van de bedrijfsstraat dient voor minimaal 30% van de breedte van de rooilijnzone in deze zone te worden gebouwd. De rooilijnzone ligt tussen 3 m en 14 m uit de aan de bedrijfsstraat grenzende perceelgrens. De richting van het deel van de voorgevel dat in de rooilijnzone wordt gebouwd ligt evenwijdig aan de (rechtgetrokken) as van de bedrijfsstraat. Het overige deel van de gevel heeft of de richting van het orthogonale bebouwingspatroon of wordt ook evenwijdig aan de straatas gesitueerd.

Hoogte van het bedrijfsgebouw

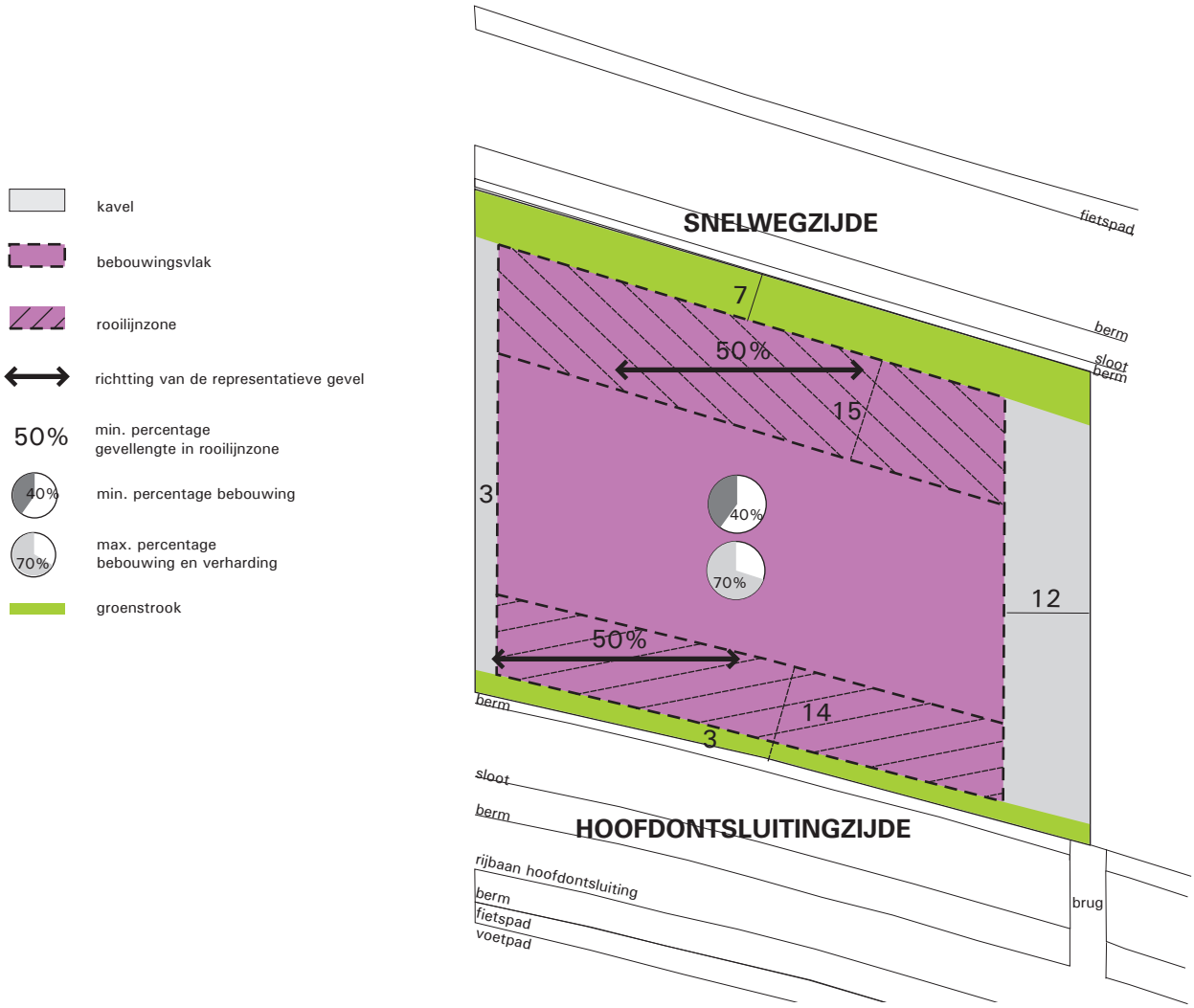
- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m.
- De minimale bouwhoogte aan de zijde van de snelweg bedraagt 9 m. Dit geldt in ieder geval voor het deel van het gebouw dat is gesitueerd in de rooilijn zone.

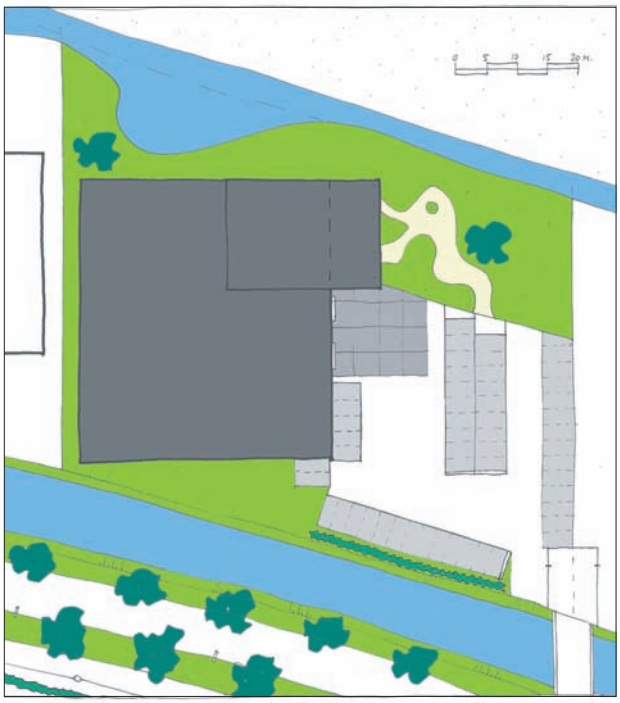
Het aanzicht van het bedrijfsgebouw

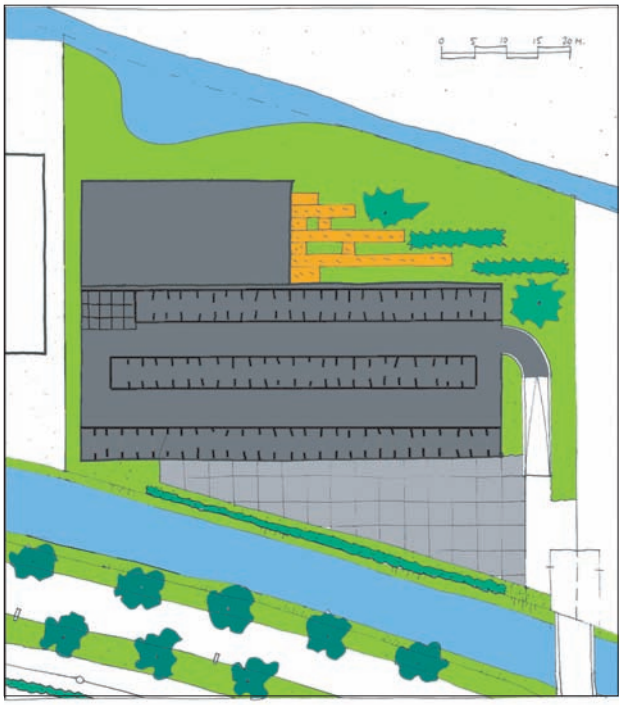
- De meest representatieve zijde van het bedrijfsgebouw is gericht naar de snelweg. Het deel van de gevel dat is gebouwd in de rooilijnzone dient minimaal uit 30% transparant kleurloos glas te bestaan. Het overige deel van de gevel heeft bij voorkeur eveneens een (half) transparant karakter.
- Het deel van de gevel dat is gebouwd in de rooilijnzone aan de zijde van de bedrijfsstraat bestaat uit minimaal 20% transparant kleurloos glas. Ook deze gevel dient in enige mate een representatief karakter te hebben.

Richtlijnen voor kavelinrichting en gebruik

- De ruimte voor de gevel aan de snelwegzijde dient op een groene wijze te worden ingericht.
- Parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd tussen de binnenste begrenzing van de rooilijnzone aan de snelwegzijde en de bebouwingsgrens aan de zijde van de bedrijfsstraat. De inrichting dient conform de richtlijnen in de paragrafen 3.4 en 3.6 plaats te vinden.
- Opslag van goederen of producten mag alleen inpandig plaatsvinden.
- De aflevering van goederen moet zoveel mogelijk aan het zicht van de snelweg worden onttrokken.







Figuur 15 schema kwaliteitscriteria zichtzone B en voorbeelden

Aanvullende beeldkwaliteitcriteria zichtzone B

Ontwerp
Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Omvang perceel en bebouwingsmogelijkheden
Zie zichtzone A

Plaats van het bedrijfsgebouw op de kavel
Zie zichtzone A, met dien verstande dat:

- Het bedrijfsgebouw dient te worden gebouwd op minimaal 7 m uit de aan de snelweg zijde gelegen perceelgrens.
- Het bedrijfsgebouw dient te worden gebouwd op minimaal 12 m uit de zijdelingse perceelgrens ter plaatse van de gemeenschappelijke toegangsbrug.
- De gevellengte aan de zijde van de hoofdontsluiting dient voor minimaal 50% van de breedte van de rooilijnzone in deze zone te worden gebouwd. De rooilijnzone ligt tussen 3 m en 14 m uit de aan de hoofdontsluiting grenzende perceelgrens.
- Alle gevels van het bedrijfsgebouw hebben de richting van het orthogonale bebouwingspatroon.

Toets

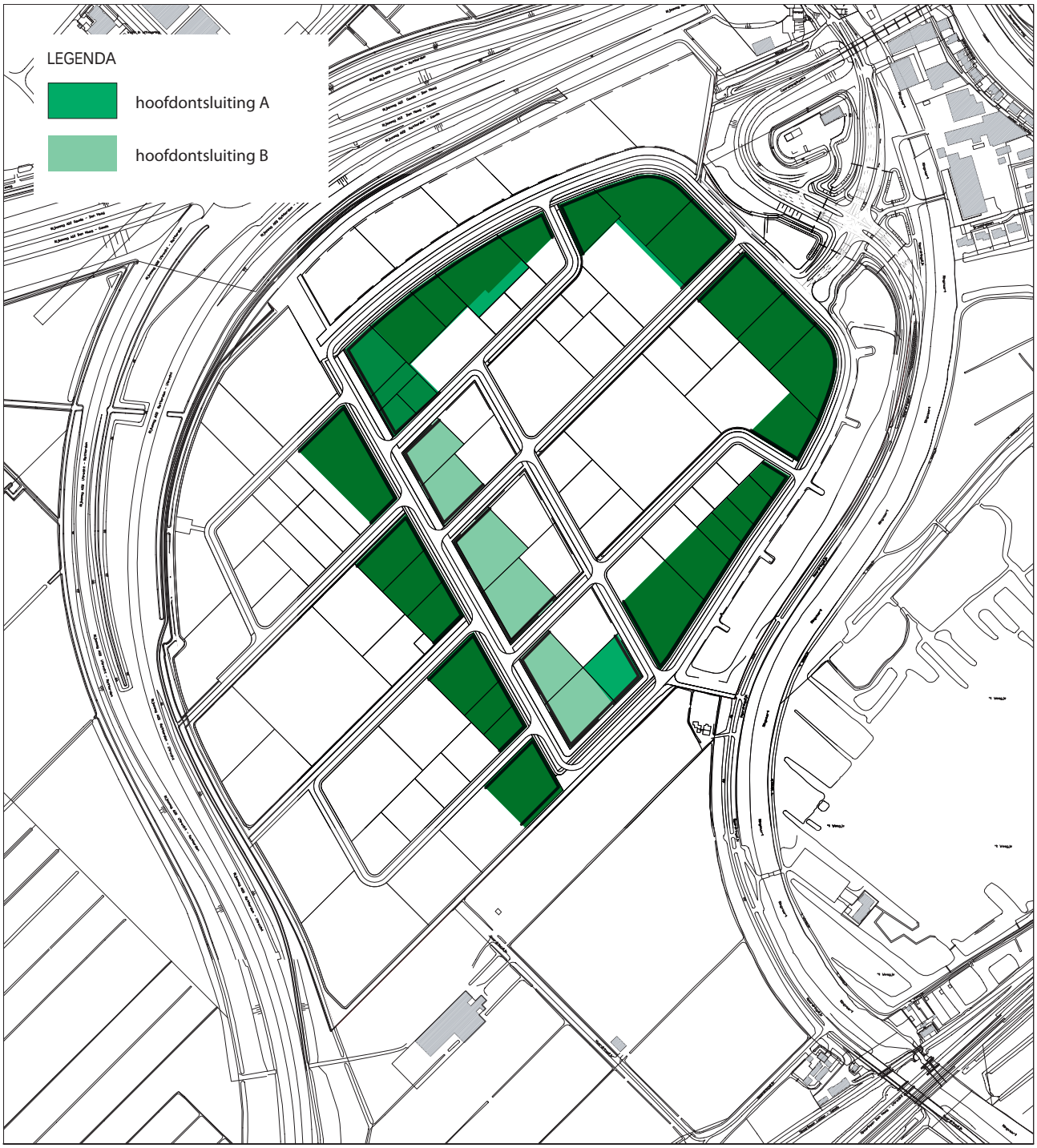
Hoogte van het bedrijfsgebouw

- De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m.
- De minimale bouwhoogte aan de zijde van de snelweg bedraagt 9 m. Dit geldt voor minimaal 50% van het deel van het gebouw dat is gesitueerd in de rooilijnzone.

Het aanzicht van het bedrijfsgebouw
Zie zichtzone A, met dien verstande dat:

- Het deel van de gevel dat is gesitueerd in de rooilijnzone aan de zijde van de hoofdontsluiting bestaat uit minimaal 30% transparant kleurloos glas. Het overige deel van de gevel heeft bij voorkeur eveneens een (half) transparant karakter.

Richtlijnen voor kavelinrichting en gebruik
Zie zichtzone A.



Figuur 16 ligging zone hoofdontsluiting A en B

4.3 Zone hoofdontsluiting

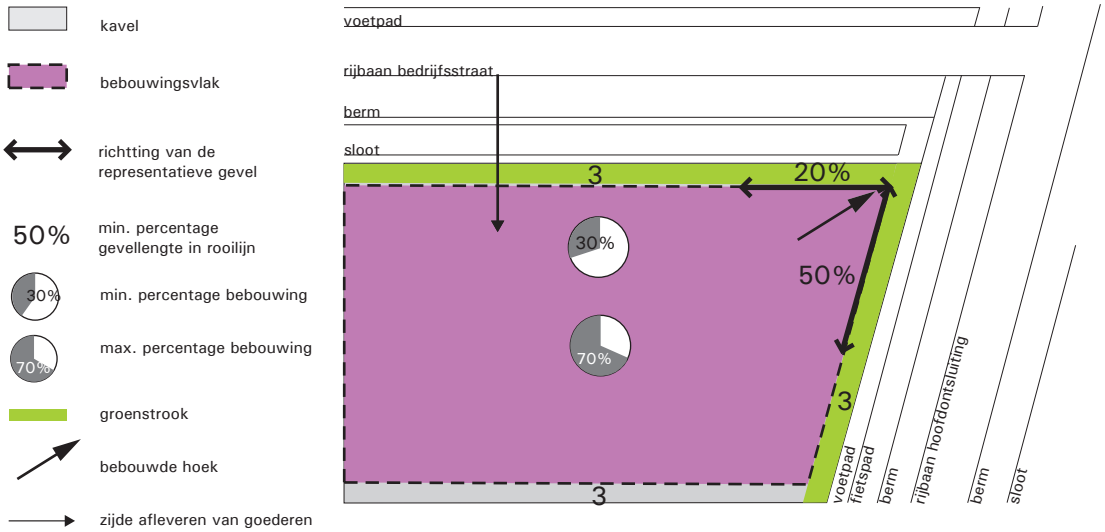
Ligging en karakter
Over het bedrijventerrein is een hoofdontsluitingsroute aangelegd, waarlangs bedrijfspercelen zijn gesitueerd die rechtstreeks vanaf deze route worden ontsloten. De hoofdontsluitingsroute is een van de meest gebruikte routes op het bedrijventerrein en is belangrijk voor de beeldvorming van het gehele terrein. Daarbij komt nog dat een deel van de route parallel loopt aan de Noord Ringdijk. De bedrijven in deze zone zijn vanaf de dijk goed zichtbaar en vormen in die zin tevens een zichtzone. De bedrijfsgebouwen en de inrichting van het bedrijfsperceel zullen het beeld van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein moeten uitstralen. Om de visuele invloed van het bedrijventerrein op het naastliggende recreatiegebied 't Weegje niet te groot te laten zijn, is een ruime afstand ten opzichte van de dijk aangehouden en is de bouwhoogte in deze zone beperkt.

De bedrijfspercelen langs de hoofdontsluiting vormen een lang lint met een grote diversiteit in groottes en kavelvormen. Het is daarom van groot belang dat door middel van stedenbouwkundige randvoorwaarden een zekere mate van samenhang in het bebouwingsbeeld wordt aangebracht. De gebouwen zullen zo goed mogelijk een gezamenlijke bebouwingswand langs de hoofdontsluiting moeten gaan vormen. Daarnaast dient de omvang van het gebouw een relatie te hebben met de omvang van het perceel, teneinde grote "gaten" in het bebouwingspatroon te voorkomen.

De aard van de te vestigen bedrijfsactiviteiten is in principe niet vastgelegd. Het zal echter duidelijk zijn dat de voorkeur uitgaat naar de vestiging van bedrijven die of een deel van het bouwvolume kunnen realiseren met representatieve ruimtes zoals kantoren of showrooms of naar bedrijfsgebouwen (productieruimtes) die zich door middel van een uitzonderlijke architectuur onderscheiden.

Aanvullende beeldkwaliteitcriteria zone langs hoofdontsluiting
<u>Ontwerp</u>
Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

<u>Omvang perceel en bebouwingsmogelijkheden</u>
- Voor de omvang van het bedrijfsperceel wordt gestreefd naar kavels met een oppervlakte van ca. 2.000 m2.
- Het minimale bebouwingspercentage bedraagt 30%, het maximale 70%.



Figuur 17 schema kwaliteitscriteria zone langs de hoofdontsluiting en voorbeelden

Plaats van het bedrijfsgebouw op de kavel

- De gevellengte aan de zijde van de hoofdontsluiting dient voor minimaal 50% van de breedte van de voorgevelrooilijn in deze rooilijn te worden gebouwd. De voorgevelrooilijn ligt op 3 m van de aan de zijde van de hoofdontsluiting gelegen perceelgrens. De richting van het deel van de voorgevel dat in de rooilijn wordt gebouwd ligt evenwijdig aan de as (of raaklijn) van de bedrijfsstraat. Het overige deel van de voorgevel heeft of de richting van het orthogonale bebouwingspatroon of wordt ook evenwijdig aan de straatas (of de raaklijn) gesitueerd.
- Indien een bedrijfsgebouw op een hoekperceel is gesitueerd, dient de hoek van het bedrijfsgebouw in het snijpunt te worden gebouwd van de voorgevel- en zijgevelrooilijn gelegen aan de bedrijfsstraat. De gevel aan de zijde van de bedrijfsstraat dient voor minimaal 20% van de breedte van de zijgevelrooilijn in deze rooilijn te worden gebouwd. De zijgevelrooilijn ligt op 3 m van de aan de zijde van de bedrijfsstraat gelegen perceelgrens.

Hoogte van het bedrijfsgebouw

- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m, met uitzondering van de bedrijfspercelen die grenzen aan de Noord Ringdijk. Voor deze percelen geldt een maximale bouwhoogte van 9 m.
- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m. Deze minimale hoogte is slechts van toepassing op het deel van het bedrijfsgebouw dat is gesitueerd aan de hoofdontsluitingsroute.

Het aanzicht van het bedrijfsgebouw

- De representatieve zijde van het bedrijfsgebouw is gericht naar de hoofdontsluiting. Indien het bedrijfsgebouw op een hoekperceel staat is sprake van twee representatieve gevels.
- Die delen van de representatieve gevel(s) die in de voorrooilijn worden gebouwd dienen minimaal uit 30% transparant kleurloos glas te bestaan. Het overige deel van de gevel aan de hoofdontsluiting heeft bij voorkeur eveneens een (half) transparant karakter. Die delen van de gevel die in de zijgevelrooilijn worden gebouwd dienen minimaal uit 20% transparant kleurloos glas te bestaan.

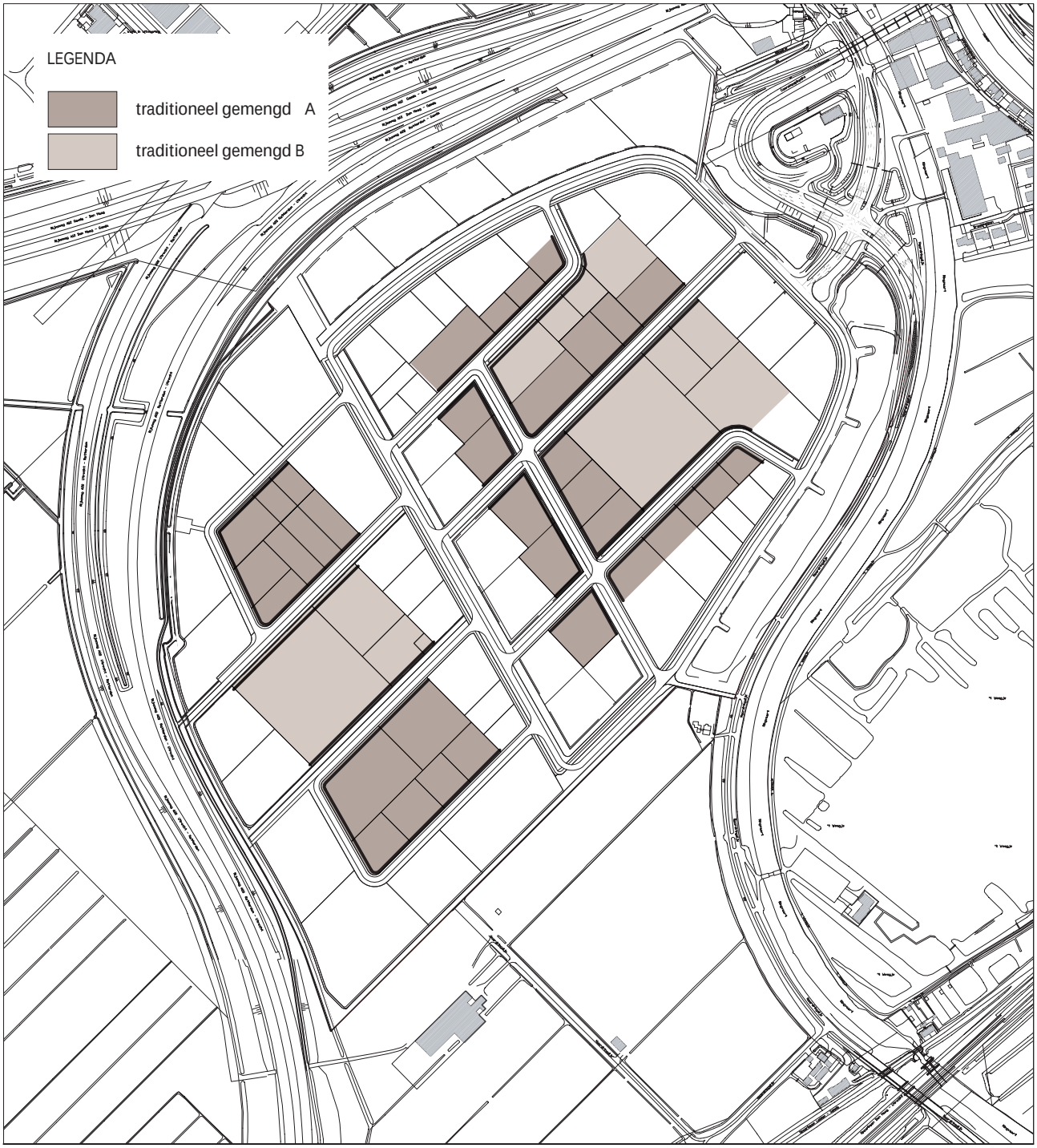
  (hoekkavels: 2x representatieve gevels, 2x zijgevel)
  (standaard kavels: 1x representatieve gevel, 2x zijgevel)

Richtlijnen voor kavelinrichting en gebruik

- Parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd achter de uiterste voorgevelrooilijn aan de zijde van de hoofdontsluiting en de uiterste zijgevelrooilijn aan de zijde van de bedrijfsstraat.
- Opslag van goederen of producten dient uit het zicht van de hoofdontsluiting plaats te vinden en bij voorkeur inpandig.

Aanvullende beeldkwaliteitcriteria zone hoofdontsluiting B

- De ontsluiting van kavels gelegen in de zone hoofdontsluiting B is vanwege de vele kruisingen aan 'De Grote Esch' te allen tijde gelegen aan de bedrijfstraatzijde van respectievelijk de Noordbaan, Kleine Esch, Oostbaan en het meest zuidelijk gelegen deel van de Grote Esch.



Figuur 18 ligging traditioneel gemengd A en B

4.4 Traditioneel gemengde bedrijfsgebieden

Ligging en karakter
De bedrijfspercelen die niet aan een hoofdontsluiting grenzen of in één van de zichtlocaties aan de rand van het bedrijventerrein liggen, vormen samen de traditioneel gemengde bedrijfsgebieden. De percelen liggen aan (secundaire) bedrijfsstraten.

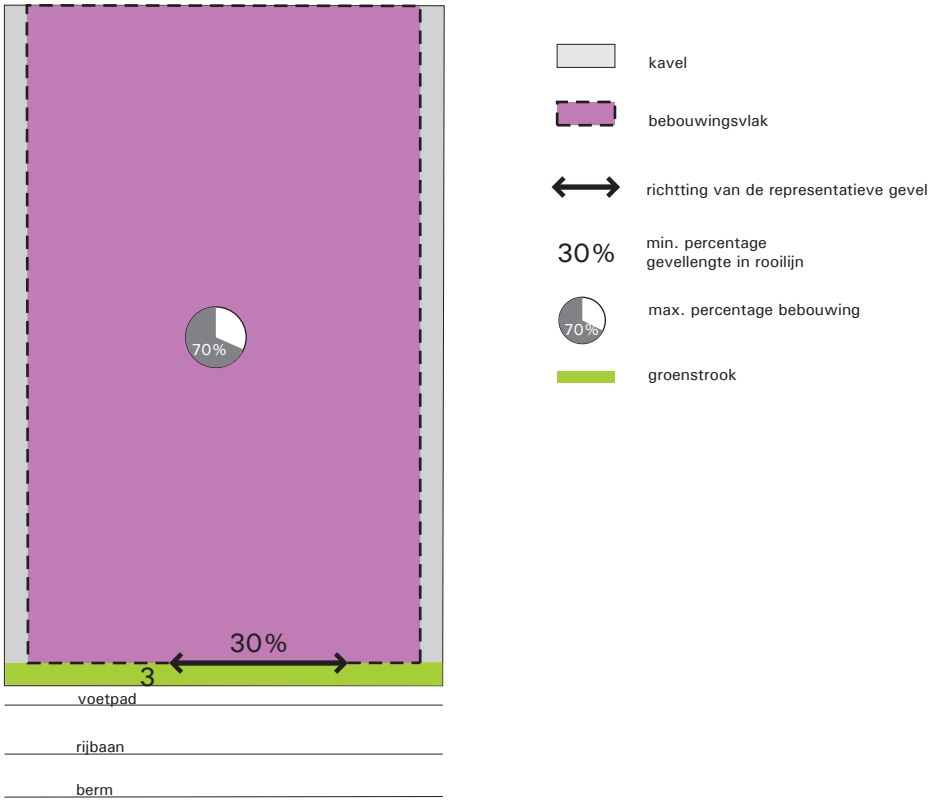
De omvang van de bedrijfspercelen is wisselend. Grote percelen worden afgewisseld met juist zeer kleine. Teneinde een efficiënte uitgifte van percelen mogelijk te maken worden de grote en kleine percelen wel geordend per straatzijde. Ook is het in de gemengde bedrijfsgebieden goed mogelijk om enkele percelen samen te voegen tot zeer grote terreinen.

De gemengde bedrijfsgebieden hebben een meer traditioneel karakter. Hier is ruimte voor de vestiging van de gebruikelijke regionale bedrijvigheid, die minder consumentgericht is en geen specifieke eisen stellen ten aanzien van uitstraling en zichtbaarheid. In deze zone worden dan ook minder eisen gesteld aan de inrichting van de kavel of de architectuur van de gebouwen.

Enkele bindende richtlijnen, zoals bijvoorbeeld het bouwen in een rooilijn of rooilijnzone teneinde een kwalitatief goed straatprofiel te realiseren, worden wel gehandhaafd binnen deze zone. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- bedrijfspercelen die hoofdzakelijk grenzen aan het trottoir langs de bedrijfsstraat (A).
- bedrijfspercelen die hoofdzakelijk grenzen aan een groene berm of een watergang die in de bedrijfsstraat aanwezig zijn (B).

Bedrijfsgebouwen gesitueerd langs het trottoir dienen een samenhangende gevelwanden te vormen in het straatprofiel. De bedrijfsgebouwen die liggen langs de groene bermen of watergangen kunnen binnen een rooilijnzone ten opzichte van elkaar verspringen.



Figuur 19 schema kwaliteitscriteria zone traditioneel gemengd trottoirzijde en voorbeelden

Aanvullende beeldkwaliteitscriteria voor percelen in gebied A

Ontwerp
Voor het ontwerp van het bedrijfsgebouw behoeft geen geregistreerd architect te worden ingeschakeld. Dit wordt echter wel aanbevolen. Het ontwerp dient te worden gemaakt met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

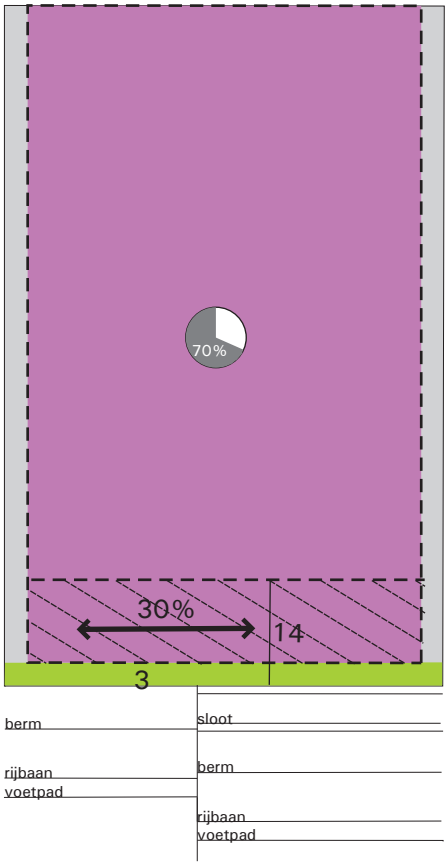
Bebouwingsmogelijkheden
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70%.

Plaats van het bedrijfsgebouw op de kavel
- De gevellengte aan de zijde van de bedrijfsstraat dient voor minimaal 30% van de breedte van de voorgevelrooilijn in deze rooilijn te worden gebouwd. De voorgevelrooilijn ligt op 3 m van de aan de zijde van de hoofdontsluiting gelegen perceelgrens. De richting van het deel van de voorgevel dat in de rooilijn wordt gebouwd ligt evenwijdig aan de as (of raaklijn) van de bedrijfsstraat. Het overige deel van de voorgevel heeft of de richting van het orthogonale bebouwingspatroon of wordt ook evenwijdig aan de straatas (of de raaklijn) gesitueerd.
- Indien een bedrijfsgebouw op een hoekperceel is gesitueerd, dient de hoek van het bedrijfsgebouw in het snijpunt te worden gebouwd van de voorgevel- en zijgevelrooilijn. De zijgevel dient voor minimaal 20% van de breedte van de zijgevelrooilijn in deze rooilijn te worden gebouwd. De zijgevelrooilijn ligt op 3 m van de aan de zijde van de bedrijfsstraat gelegen perceelgrens.

Hoogte van het bedrijfsgebouw
- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m.

Het aanzicht van het bedrijfsgebouw
- De representatieve zijde van het bedrijfsgebouw is gericht naar de bedrijfsstraat. Het deel van de gevel dat is gesitueerd in de voorgevelrooilijn dient minimaal uit 30% transparant kleurloos glas te bestaan.

Richtlijnen voor kavelinrichting en gebruik
- Parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd achter de voorgevelrooilijn.
- Opslag van goederen of producten dient uit het zicht vanaf de openbare weg plaats te vinden en bij voorkeur inpandig.
- De hoofdtoegang tot het bedrijfsperceel en de aflevering van goederen moet, indien aanwezig, vanaf een bedrijfsstraat plaatsvinden.



Figuur 20 schema kwaliteitscriteria zone traditioneel gemengd berm- of watergangzijde
en voorbeelden

Aanvullende beeldkwaliteitscriteria voor percelen in gebied B

Ontwerp
Voor het ontwerp van het bedrijfsgebouw behoeft geen geregistreerd architect te worden ingeschakeld. Dit wordt echter wel aanbevolen. Het ontwerp dient te worden gemaakt met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Bebouwingsmogelijkheden
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70%.

Plaats van het bedrijfsgebouw op de kavel
- De gevellengte aan de zijde van de bedrijfsstraat dient voor minimaal 30% van de breedte van de voorgevelrooilijnzone in deze zone te worden gebouwd. De voorgevelrooilijnzone ligt tussen de 3 en 14 m van de aan de zijde van de bedrijfsstraat gelegen perceelgrens. De richting van het deel van de voorgevel dat in de rooilijnzone wordt gebouwd ligt evenwijdig aan de as (of raaklijn) van de bedrijfsstraat. Het overige deel van de voorgevel heeft of de richting van het orthogonale bebouwingspatroon of wordt ook evenwijdig aan de straatas (of de raaklijn) gesitueerd.
- Indien een bedrijfsgebouw op een hoekperceel is gesitueerd, dient de hoek van het bedrijfsgebouw in het snijpunt te worden gebouwd van de voorgevel- en zijgevelrooilijn. De zijgevel dient voor minimaal 20% van de breedte van de zijgevelrooilijn in deze rooilijn te worden gebouwd. De zijgevelrooilijn ligt op 3 m van de aan de zijde van de bedrijfsstraat gelegen perceelgrens.

Hoogte van het bedrijfsgebouw
- De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m.

Het aanzicht van het bedrijfsgebouw
- De representatieve zijde van het bedrijfsgebouw is gericht naar de bedrijfsstraat. Het deel van de gevel dat is gesitueerd in de voorgevelrooilijn dient minimaal uit 30% transparant kleurloos glas te bestaan.

Richtlijnen voor kavelinrichting en gebruik
- Parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd achter de voorgevelrooilijn gelegen op 3 m uit de perceelgrens. Parkeerplaatsen kunnen dus ook voor de voorgevel aan gelegd worden.
- Opslag van goederen of producten dient uit het zicht plaats te vinden en bij voorkeur inpandig.