

Klaverblad Noordoost

Beeldkwaliteitsplan

Vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2022



Klaverblad Noordoost

Beeldkwaliteitsplan

Vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2022

Inhoud

1. Inleiding

2. Hoofdopzet van het plan

3. Beeldkwaliteit bedrijventerrein

Beeldzone 1: Representatieve zone

Beeldzone 2: Landschappelijke zone

4. Handreikingen Duurzaamheid

5. Inrichting openbare ruimte

1. Inleiding

Aan de noordzijde van de A7, tegenover het bedrijventerrein IBF Heerenveen ligt het gebied Klaverblad Noordoost (KNO). Het gebied met een omvang van meer dan 120 ha wordt aan de noordzijde begrensd door de Binnendijkse Hoofdvaart, aan de westzijde door de Mercurius en aan de oostzijde door de Pastoriesingel. De gemeente Heerenveen wil het gebied ontwikkelen door een bedrijventerrein, zonnepark en natuurinclusieve landbouw samen te brengen in een integraal plan. Het plan is gericht op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, integrale en evenwichtige gebiedsontwikkeling.



Afbeelding 1: Plangebied

De basis voor het plan is vastgelegd in het Masterplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 september 2021. Achtergronden die ten grondslag liggen aan het stedenbouwkundig ontwerp voor het totale gebied, kunnen daar worden teruggelezen.

Voor de ontwikkeling van KNO zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. We ontwikkelen evenwichtig, duurzaam en in samenhang.
2. We stimuleren de economische activiteiten en bedrijvigheid, door toevoeging van netto 20 hectare bedrijventerrein.
3. We werken aan onze ambitie om energie-neutraal te zijn, door een zonnepark te realiseren dat 28 MW duurzame energie levert.
4. We vergroten de biodiversiteit door ruim 60 hectare in te zetten voor natuurinclusieve landbouw.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de concrete invulling van het bedrijventerrein. Deze richtlijnen zullen worden gehanteerd in het traject van supervisie en welstandstoetsing van bouwplannen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de hoofdopzet van het plan voor het bedrijventerrein. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen die worden gesteld aan de invulling van de bedrijfskavels. Eerst worden de uitgangspunten toegelicht, gevolgd door de concrete welstandscriteria per beeldzone. Hoofdstuk 4 behandelt een aantal handreikingen waarmee het aspect duurzaamheid kan worden verwerkt in de plannen voor bedrijfskavels. Tot slot gaat hoofdstuk 5 kort in op de inrichting van de openbare ruimte.

2. Hoofdropzet van het plan

Landschappelijk raamwerk

De basis van het plan voor Klaverblad Noordoost wordt gevormd door het landschappelijk raamwerk. Het raamwerk bestaat uit onder meer bosstroken, waterpartijen en plas-dras zones, die qua maat en richting aansluiten op de kenmerken van het gebied. Op deze manier passen het bedrijventerrein en het zonnepark goed in het landschap.

Bosstroken vormen ruimtelijke 'kamers' waarbinnen het bedrijventerrein tot ontwikkeling kan komen, en refereren aan de (ruilverkavelings) bosjes in de omgeving en de 'petbosjes' uit het verleden. De bosstroken zorgen met een breedte van 25 tot 30 meter voor een robuust ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Afbeelding 2: Masterplan

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein ligt in het oostelijk deel van het plangebied (oranje op bovenstaande kaart). Hiermee blijft het westelijk deel van KNO onbebouwd.

De hoofdontsluiting naar het bedrijventerrein is gekoppeld aan de rotonde in de Pastoriesingel, bij afrit 26A (Tjalleberd) van de A7. Vanaf de hoger gelegen rotonde daalt de rijbaan in een bocht af naar de noordzijde van de hoogspanningslijn. Hier ligt de hoofdontsluiting in oostwest richting, evenwijdig aan de hoogspanningslijn. Voor een eventuele 2e fase van het bedrijventerrein kan de weg in westelijke richting worden doorgezet.

De bedrijfskavels direct ten noorden van de hoofdontsluiting, sluiten hier rechtstreeks via een inrit op aan. Eventuele hierachter gelegen kavels worden ontsloten via een lusvormige ontsluitingsweg. De exacte ligging van de lus wordt bepaald door de grootte van de uit te geven kavels. Aan de noordzijde ligt een calamiteitenroute (grasbermen), waarmee een noodaansluiting op de Pastoriesingel wordt gemaakt.

Fietspad en wandelpaden

Evenwijdig aan de hoofdontsluiting wordt een fiets-/voetpad aangelegd. Dit pad vormt de toekomstige verbinding tussen de Mercurius aan de westzijde van het plangebied en de Pastoriesingel aan de oostzijde. Aan het nu nog wijdmazige fietspadennet rondom het plangebied wordt hiermee een aantrekkelijke route toegevoegd. Vanuit Heerenveen is het nieuwe bedrijventerrein hiermee rechtstreeks ontsloten.

Openbare ruimte

In het ontwerp voor het plangebied KNO zijn zones opgenomen met een inrichting variërend van bosschages, schrale natuur tot waterpartijen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt ingespeeld op het karakter van deze zones, maar ook op aspecten als gezondheid (buitensport) en ontmoeting. Recreatief fietsverkeer en fietsgebruik door werknemers bijvoorbeeld, wordt bevorderd door de nieuwe fietsroute door het gebied. Het wandelen wordt, zowel voor werknemers als bezoekers en recreanten, bevorderd met de aanleg van wandelpaden. Hoofdstuk 5 gaat hier verder op in.

Fasering

De eerste fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein bestaat in totaal uit 10 hectare. Dit kan in bepaalde mate flexibel worden ingevuld binnen (in eerste instantie) twee ruimtelijke 'kamers' van elk maximaal 8 hectare. In afbeelding 3 is deze flexibiliteit zichtbaar gemaakt.

Bijvoorbeeld met een verdeling van 6 hectare in de ene kamer, en 4 hectare in de andere kamer. Of 8 hectare en 2 hectare. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om ook een grote kavel (bijvoorbeeld 6 of 8 hectare) van één bedrijf in het plan een plek te geven. Het deel van de grond dat overblijft binnen de genoemde kamers blijft eerst in gebruik als landbouwgrond.

Het raamwerk in noord-zuid richting ligt daarbij vast. Het raamwerk in oost-west richting (aan de noordzijde van het bedrijventerrein), is enigszins variabel qua positie. Afhankelijk van de plek en omvang van benodigde bedrijfskavels kunnen deze bosstroken meer of minder in noordelijke richting worden verschoven. Samenvattend is het landschappelijk raamwerk zo ingericht, dat (in eerste instantie) bedrijven van verschillende omvang gefaciliteerd kunnen worden.

Het minimale oppervlak van een bedrijfskavel is 2.000 m² (2 hectare).



Afbeelding 3: flexibele invulling fase 1 (4 varianten)

Fase 2

De eventuele tweede fase beslaat nog eens 10 hectare, grotendeels in een derde ruimtelijke 'kamer' aan de westzijde van fase 1. De tweede fase beslaat deze gehele derde 'kamer' of een deel hiervan, in combinatie met het restant van de eerste twee 'kamers'. Het gaat dan om het deel dat in eerste instantie nog wordt gebruikt als landbouwgrond. Met de ontwikkeling van fase 2 worden ook de bosstroken ten noorden en westen hiervan versterkt.



Afbeelding 4: Flexibele invulling fase 2 (2 varianten)

3. Beeldkwaliteit bedrijventerrein

In het beeldkwaliteitsplan is een balans gezocht tussen het bereiken van een bepaald kwaliteitsniveau in vormgeving, en het functionele gebruik van kavels en bebouwing. Klaverblad Noordoost is een bijzondere locatie met een duidelijke ambitie, zoals omschreven in het Masterplan. De bedrijven die zich er vestigen moeten kwaliteit en duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan en dit moet tot uitdrukking komen in de verschijningsvorm van hun bedrijfsbebouwing.

Landschappelijke inpassing

Met het ontwerp van het landschappelijk raamwerk is de keuze gemaakt om de groene inpassing van het bedrijventerrein vooral te regelen in het openbaar gebied, en niet primair op de uit te geven kavels. Met deze aanpak is er zekerheid over de daadwerkelijke aanleg van het groen, maar ook over het behoud en beheer op lange termijn. De bedrijfskavels kunnen hiermee in hoge mate efficiënt worden ingericht. Eisen op het gebied van groene inpassing richten zich met name op het voorterrein en de erfgrenzen. Tegelijk worden bedrijven uitgedaagd hun bedrijfskavel ook op andere aspecten zo groen en duurzaam mogelijk in te richten. Hiervoor is een aantal handreikingen geformuleerd (hoofdstuk 4).

Beeldzones

Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is onder meer gekeken naar de uitgangspunten zoals die voor het IBF worden gehanteerd. Dit terrein ligt immers dichtbij en de afgelopen periode is veel ervaring opgedaan met de kwaliteitssturing van bouwinitiatieven op het IBF.

De ontwerpuitgangspunten voor het terrein Klaverblad Noordoost verschillen wezenlijk van die voor het IBF-terrein. Waar voor het IBF is ingezet op zowel groot- als kleinschaliger bedrijfskavels en een industriële uitstraling, wordt voor KNO juist gekozen voor inpassing in de te ontwikkelen landschapsstructuur met relatief grote kavels (minimaal 2 ha). Om dit verschil te benadrukken, wordt gekozen voor een andere verschijningsvorm en beeldkwaliteit. Hoofdthema's zijn de inpassing in het landschap, een representatieve uitstraling richting de A7 en het thema duurzaamheid. Er wordt een tweedeling in sferen gehanteerd:

Beeldzone 1. Representatieve zone

Deze zone vormt de 'zichtzone' en daarmee het visitekaartje vanaf de A7. Hoogwaardige architectuur waarin het thema duurzaamheid in de verschijningsvorm tot uitdrukking wordt gebracht staat hierbij voorop. Deze zone beslaat de eerste 100 meter van het bedrijventerrein.

Beeldzone 2. Landschappelijke zone

De landschappelijke zone vormt het overige deel aan de noordzijde. Hier moet de inpassing in het landschap, gecombineerd met aspecten van duurzaamheid, tot uitdrukking komen in de verschijningsvorm.



Afbeelding 5. Zonering beeldkwaliteitsplan (inclusief fase 2)

Bouwhoogte

Ook voor de bouwhoogte wordt een tweedeling gehanteerd. Voor de landschappelijke zone wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter. Hiermee is de impact op de omgeving relatief beperkt. Het groene raamwerk onttrekt na verloop van tijd deze bebouwing aan het zicht. Voor de A7 zijde wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 20 meter, met incidenteel de mogelijkheid voor een verhoging naar 25 meter.

Kwaliteitseisen op hoofdlijnen

Architectonisch concept + inschakelen architect + supervisie

Bij het ontwerpen van een goed bedrijfsgebouw komen veel aspecten samen. Functionaliteit, verschijningsvorm, duurzaamheid, etc. Omdat sprake is van relatief grote kavels en een sterk accent op duurzaamheid, is het dringende advies aan bedrijven om voor het ontwerpproces een architect in te schakelen. Een architect kan bij uitstek de verschillende invalshoeken samenbrengen tot een samenhangend integraal ontwerp. De kans voor bedrijven om op KNO een mooi en duurzaam visitekaartje neer te zetten, kan op deze manier maximaal worden benut.

In het traject van supervisie / kwaliteitssturing zal hier ook kritisch naar worden gekeken: is er sprake van een samenhangend architectonisch concept, dat vervolgens op een bij dat concept passende manier is uitgewerkt.

Uitgangspunten die in het verlengde hiervan een rol spelen komen terug in de criteria. Bijvoorbeeld het zoveel mogelijk vormgeven van het totale volume in één ontwerpaanpak, het maken van een accent gericht op de A7 (met deels een minimale bouwhoogte), en het aanbrengen van een bepaald ritmiek.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt gewerkt met een zogenaamd supervisietraject (ontwerp begeleiding). Dit start vroegtijdig, in principe nog voor de aankoop van de kavel. Door in deze fase een schetsontwerp te overleggen, kan gezamenlijk worden beoordeeld of de situering en vormgeving van bedrijfskavel en -gebouw op een goede manier past bij de uitgangspunten voor KNO. Behalve het ontwerp op zichzelf, wordt hierbij ook gekeken naar een goede combinatie met eventueel eerder gerealiseerde bebouwing in het gebied.

Naast de ruimtelijke vormgeving, zullen hier ook aspecten van duurzaamheid een rol in spelen. In het verlengde van de supervisie, vindt aan de hand van een definitief bouwplan in de vergunningsfase de welstandstoetsing plaats. Het gehele beoordelingsproces zal in principe worden uitgevoerd door het Welstandsteam Heerenveen, eventueel aangevuld met een adviseur duurzaamheid.

Passend bij het landschap

De landschappelijke setting en het accent op duurzaamheid zijn belangrijke uitgangspunten voor KNO. Om dit voor het terrein als geheel neer te zetten, is gekozen voor een beperkt kleurpalet. Gevels worden in principe uitgevoerd in bruin- en brons tinten of in antraciet. Deze kleuren sluiten goed aan bij het landschap en vormen een onderscheid met de meer industriële uitstraling van het IBF. Gebruik van materialen die hier qua sfeer en verschijningsvorm goed bij aansluiten – zoals hout, cortenstaal of begroeide gevels – wordt gestimuleerd.

Voor de terreinbegrenzing wordt aan de voorzijde uitgegaan van een stevige haag (2m breed), en langs de overige naar de openbare ruimte gerichte randen, van een duurzaam hekwerk (eventueel te begroeien). Hiermee wordt een zorgvuldige – en bij voorkeur groene – overgang naar het landschappelijke raamwerk en de omgeving gerealiseerd.

Beeldzone 1: Representatieve zone

Beleidsintentie

De “representatieve zone” bestaat uit de eerste 100 m aan de zijde van de A7. Hier wordt een hoogwaardige architectuur nagestreefd waarin het thema duurzaamheid in de verschijningsvorm tot uitdrukking wordt gebracht. Gebouwen zijn duidelijk ontworpen vanuit een helder architectonisch concept en zijn eigentijds. Daarbij is het bouwvolume volgens één aanpak ontworpen. Hierbinnen zijn accenten of verbijzonderingen mogelijk, primair gericht op de openbare ruimte.

Gebouwen in deze zone vormen met elkaar het gezicht naar de A7. Er wordt daarom een minimale frontbreedte en minimale hoogte voorgeschreven. Ook gelden hier eisen aan de inrichting van de rand van de kavels aan de voorzijde: een groene inrichting staat hier voorop. Reclame is terughoudend en wordt geïntegreerd in de architectuur.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Minimale kaveloppervlakte is 2 ha.
- Rooilijn 8 m; gebouwen staan minimaal 8 meter uit de perceelsgrens die grenst aan de openbare weg (dit betreft de voorzijde en bij hoekkavels ook de zijkant van het perceel).
- Rooilijn 5 m; gebouwen staan minimaal 5 meter uit de overige perceelgrenzen.
- In de zichtzone – aan de hoofdontsluiting – is plaatsing in de rooilijn voor minimaal 60% van de gevellengte verplicht.
- Maximale bebouwingspercentage is 80 %.
- Voorgeveloriëntatie naar de openbare weg.

Hoofdvorm

- Gebouwen worden voorzien van een plat dak.
- Maximale bouwhoogte: 20 m
- Incidenteel bebouwingsaccent mogelijk tot maximale bouwhoogte 25 m: maximaal 1 accent per kavel, maximaal 10 % van het hoofdgebouw.
- In de zichtzone is sprake van een minimale bouwhoogte van 12 m voor minimaal 60% van de gevel (het deel dat in de rooilijn staat).
- Gebouwen zijn ontworpen volgens een duidelijk, samenhangend en eigentijds architectonisch concept.
- Gebouwen zijn vormgegeven met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele ruimschoots wordt overschreden. Duurzaamheid en (aansluiten bij de) groene uitstraling vormen zoveel mogelijk de leidraad bij het ontwerp.
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw. Het gebouw wordt zoveel mogelijk als één volume vormgegeven, met eventueel verbijzonderingen zoals insnijdingen, optillen van volumes, setbacks, etc.
- De geleiding en compositie van de bedrijfsbebouwing is wisselend, waarbij de individuele expressie per bedrijf voorop staat.
- Losse bedrijfsonderdelen worden zo vormgegeven dat ze duidelijk één cluster vormen.

Aanzichten

- Gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte, dus geen volledig gesloten gevels gericht op de openbare ruimte (dit geldt voor de wegzijde en zijde groenstructuur).
- De voorgevel vormt de ‘etalage’ richting de A7 en kent een architectonische verbijzondering. Deze zijde is zo transparant mogelijk, minimaal 30% is transparant.
- Positie van de hoofdentree is vrij, maar wel duidelijk gericht op de openbare ruimte.
- Er is evenwichtige opbouw tussen de open en gesloten delen van de gevel.
- Er is sprake van een bepaalde ritmiek, bijvoorbeeld door een uitgesproken horizontale of verticale geleiding
- Gebouwen zijn zoveel mogelijk alzijdig ontworpen.

Opmaak

- Het type materiaalgebruik is vrij, zolang dit kwalitatief / hoogwaardig bijdraagt aan de algemene duurzaamheidsdoelen die passen bij het bedrijventerrein.
- Voor het totale volume worden maximaal 2 verschillende dichte materialen toegepast, naast glas en eventuele groene gevels (als bijdrage aan een rustig en evenwichtig beeld).

- De toepassing van begroeide gevels, hout (natuurlijk bruine kleur of vergrijsd) of cortenstaal (oranjebruin) wordt gestimuleerd.
- Indien goed ontworpen en geïntegreerd in de architectuur, is een gevel van zonnepanelen eventueel denkbaar.
- Gebouwen hebben een neutrale basiskleur in brons- of bruintinten. RAL 8008, 8011, 8014, 8024. Uitzonderd materiaaleigen kleuren.
- Representatieve of ondergeschikte geveldelen kunnen een afwijkende kleurstelling hebben mits passend bij de architectuur, in de verdeling: basiskleur min. 90% - accentkleur max. 10%
- Detaillering heeft met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele wordt overschreden.

Reclame

- Reclame moet perceels- en bedrijfsgebonden zijn (niet bestemd voor commerciële doeleinden)
- Reclame op bedrijfsgebouwen en kavels mag alleen in de vorm van een los logo en losse bedrijfsnaam als integraal onderdeel van de gevel onder de dakrand worden geplaatst.
- Reclameaanduidingen op de gevel hebben een maximale hoogte van 2 meter, bestaan uit losse letters en worden uitgevoerd in harmonie met de architectonische uitstraling van het gebouw, of als architectonisch onderdeel van de gevel.
- Voor bedrijfsgebouwen van minimaal 10 meter hoog mag de hoogte van de losse letters van de gevelreclame maximaal 4 meter hoog zijn.
- Per bedrijf mogen maximaal aan twee gevels gevelreclames worden toegepast.
- Reclame mag in de breedte maximaal 30% van de gevel beslaan.
- Haakse gevelreclame en bewegende, draaiende of roterende reclame objecten zijn niet toegestaan, LED reclame is ook niet toegestaan.
- Niet toegestaan is reclame, ook in de vorm van losse letters, bovenop het gebouw, dus bovenop de contour van de hoofdvorm.
- Een verticale naamzuil bij de entree van het terrein is maximaal 2,5 meter hoog, 1 meter breed en staat minimaal 1 meter uit de erfgrans. Maximaal 1 naamzuil per perceel.
- Maximaal 3 vlaggenmasten.
- Vlaggen op het gebouw of haaks op de gevel zijn niet toegestaan.

Terreininrichting

- Het onbebouwde deel kavel is maximaal 80 % verhard. 20 % bestaat uit groen of eventueel een halfverharding.
- Parkeren op eigen terrein.
- Parkeren, laden en lossen en opslag in principe achter de rooilijn aan de voorzijde (dus niet in de 8 m - zone tussen bebouwing en perceelgrens aan de voorzijde). Parkeren is eventueel bij uitzondering mogelijk voor 25% van deze zone.
- Laden en lossen moet op eigen terrein plaatsvinden.
- Opslag zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en/of afgeschermd van de openbare ruimte.
- Haag aan de voorzijde 2 m breed, maximaal 1 m hoog, eventueel in combinatie met hekwerk (spijlen – staafmat in donkergroen of antraciet) van maximaal 1 m hoog (soorten haag ntb.)
- Aan de zijde van de openbare weg; hek van maximaal 2,5 m hoogte in de gevelgrens of erachter.
- Voor het overige: hekwerk (spijlen – staafmat) op de overgang naar openbaar gebied (ook de zijde aan het groen) in donkergroen of antraciet, bij voorkeur te begroeien met bijv. hедера of ander klimplanten.
- Maximaal 2 uitritten per bedrijf per ontsluitingsweg. Vanuit bedrijfsspecifieke functionele reden kunnen eventueel extra uitritten worden toegestaan. Uitritten zijn minimaal 5 meter uit de zijerfgrens, met een maximale breedte ter hoogte van de erfafscheiding van 7,5 meter en R=5, dat is aan de straat maximaal 17,5 meter breed. Inritten voor alleen personenauto's zijn ter hoogte van de erfafscheiding 5 meter breed met R=0,5. Per kavel geldt een minimale onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten van 52,5 meter. Verkeerskundig zal worden beoordeeld of een uitrit t.a.v. omliggende kavels en kruisingen van wegen goed is gesitueerd.

Referentiebeelden Representatieve zone



a. Expressie in cortenstaal / verticale geleiding



b. Accent in glas



c. Openheid, hout, ritmiek



d. Cortenstalen plint, hout



e. Groene gevel



f. Accent, ritmiek



g. Hout, ritmiek



h. Transparant naar A7, ritmiek

Afbeelding 6. Referentiebeelden beeldzone 1

Beeldzone 2: Landschappelijke zone

Beleidsintentie

De “landschappelijke zone” beslaat het grootste deel van het bedrijventerrein, aan de noordzijde. De inpassing in het landschap, gecombineerd met aspecten van duurzaamheid, moeten tot uitdrukking komen in de verschijningsvorm.

De eisen zijn hier iets minder hoog dan in beeldzone 1, maar ook hier wordt gestreefd naar een zorgvuldig ontwerp. Uitgangspunt voor KNO is dat de gebouwen in harmonie met het landschap en elkaar worden gerealiseerd. De onderlinge samenhang wordt vooral versterkt door het kleurgebruik op elkaar af te stemmen. Het materiaalgebruik staat vrij zolang dit kwalitatief – hoogwaardig bijdraagt aan de algemene duurzaamheidsdoelen die passen bij de bedrijventerrein.

Welstandscriteria

Plaatsing

- Minimale kaveloppervlakte is 2 ha.
- Rooilijn 8 m; gebouwen staan minimaal 8 meter uit de perceelsgrens die grenst aan de openbare weg (dit betreft de voorzijde en bij hoekkavels ook de zijkant van het perceel).
- Rooilijn 5 m; gebouwen staan minimaal 5 meter uit de overige perceelgrenzen.
- Een substantieel deel van het gebouw staat in de zone tussen 8-12 m vanaf de weg (koppeling gebouw aan de weg).
- Maximale bebouwingspercentage is 80 %.
- Voorgeveloriëntatie naar de openbare weg.

Hoofdvorm

- Gebouwen worden voorzien van een plat dak, lessenaarskap of sheddak.
- Maximale bouwhoogte: 12 m
- Gebouwen zijn ontworpen volgens een duidelijk, samenhangend en eigentijds architectonisch concept.
- Gebouwen zijn vormgegeven met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele wordt overschreden. Een goede landschappelijke inpassing (rustig beeld) staat bij het ontwerp voorop
- Er is sprake van een evenwichtige en heldere massaopbouw. Het gebouw wordt zoveel mogelijk als één volume vormgegeven, met eventueel verbijzonderingen zoals insnijdingen, optillen van volumes, setbacks, etc.
- De geleding en compositie van de bedrijfsbebouwing is wisselend, waarbij de individuele expressie per bedrijf voorop staat.
- Losse bedrijfsonderdelen worden zo vormgegeven dat ze duidelijk één cluster vormen.

Aanzichten

- Gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte, geen volledig gesloten gevels gericht op de wegzijde; zijde groenstructuur: indien vanuit het bedrijfstype, blinde gebouwdelen noodzakelijk zijn, moet de blinde gevel een duidelijke horizontale of verticale geleding en/of segmentering hebben.
- Positie van de hoofdentree is vrij, maar wel duidelijk gericht op de openbare ruimte.
- Er is evenwichtige opbouw tussen de open en gesloten delen van de gevel.
- Er is sprake van een bepaalde ritmiek, bijvoorbeeld door een uitgesproken horizontale of verticale geleding
- Gebouwen zijn zoveel mogelijk alzijdig ontworpen.

Opmaak

- Het type materiaalgebruik is vrij, zolang dit kwalitatief / hoogwaardig bijdraagt aan de algemene duurzaamheidsdoelen die passen bij de bedrijventerrein.
- Voor het totale volume worden maximaal 2 verschillende dichte materialen toegepast, naast glas en eventuele groene gevels (als bijdrage aan een rustig en evenwichtig beeld).
- De toepassing van begroeide gevels, hout (natuurlijk bruine kleur of vergrijsd) of cortenstaal (oranjebruin) wordt gestimuleerd.
- Indien goed ontworpen en geïntegreerd in de architectuur, is een gevel van zonnepanelen eventueel denkbaar.
- Gebouwen hebben een neutrale basiskleur in brons- / bruin- of antraciet tinten. RAL 8008, 8011, 8014, 8024, 7013, 7016 7022. Uitgezonderd materiaaleigen kleuren.

- Representatieve of ondergeschikte geveldelen kunnen een afwijkende kleurstelling hebben mits passend bij de architectuur, in de verdeling: basiskleur min. 90% - accentkleur max. 10%
- Detaillering heeft met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele wordt overschreden.

Reclame

- Reclame moet perceels- en bedrijfsgebonden zijn (niet bestemd voor commerciële doeleinden)
- Reclame op bedrijfsgebouwen en kavels mag alleen in de vorm van een los logo en losse bedrijfsnaam als integraal onderdeel van de gevel onder de dakrand worden geplaatst.
- Reclameaanduidingen op de gevel hebben een maximale hoogte van 2 meter, bestaan uit losse letters en worden uitgevoerd in harmonie met de architectonische uitstraling van het gebouw, of als architectonisch onderdeel van de gevel.
- Per bedrijf mogen maximaal aan twee gevels gevelreclames worden toegepast.
- Reclame mag in de breedte maximaal 30% van de gevel beslaan.
- Haakse gevelreclame en bewegende, draaiende of roterende reclame objecten zijn niet toegestaan, LED reclame is ook niet toegestaan.
- Een verticale naamzuil bij de entree van het terrein is maximaal 2,5 meter hoog, 1 meter breed en staat minimaal 1 meter uit de erfgrans. Maximaal 1 naamzuil per perceel.
- Maximaal 3 vlaggenmasten.
- Vlaggen op het gebouw of haaks op de gevel zijn niet toegestaan.

Terreininrichting

- Onbebouwde deel kavel maximaal 80 % verhard; 20 % bestaat uit groen of eventueel een halfverharding.
- Parkeren op eigen terrein
- Parkeren en opslag tussen bebouwing en perceelgrens aan de voorzijde is mogelijk, mits goed ingepast.
- Laden en lossen moet op eigen terrein plaatsvinden.
- Opslag zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en/of afgeschermd van de openbare ruimte.
- Haag aan de voorzijde 2 m breed, maximaal 1 m hoog, eventueel in combinatie met hekwerk (spijlen – staafmat in donkergroen of antraciet) van maximaal 1 m hoog (soorten haag ntb)
- Aan de zijde van de openbare weg; hek van maximaal 2,5 m hoogte in de gevelgrens of erachter.
- Voor het overige: hekwerk (spijlen – staafmat) op de overgang naar openbaar gebied (ook de zijde aan het groen) in donkergroen of antraciet, bij voorkeur te begroeien met bijvoorbeeld hederas of ander klimplanten.
- Maximaal 2 uitritten per bedrijf per ontsluitingsweg. Vanuit bedrijfsspecifieke functionele redenen kunnen eventueel extra uitritten worden toegestaan. Uitritten zijn minimaal 5 meter uit de zijerfgrens, met een maximale breedte ter hoogte van de erfafscheiding van 7,5 meter en R=5, dat is aan de straat maximaal 17,5 meter breed. Inritten voor alleen personenauto's zijn ter hoogte van de erfafscheiding 5 meter breed met R=0,5. Per kavel geldt een minimale onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten van 52,5 meter. Verkeerskundig zal worden beoordeeld of een uitrit t.a.v. omliggende kavels en kruisingen van wegen goed is gesitueerd.

Referentiebeelden Landschappelijke zone



a. Gevels in hout en/of plaatmateriaal in bruin en antraciet



b. Textuur door bijzondere profilering



c. Bruin (hout) en antraciet gecombineerd



d. Afwijkende kapvorm (sheddak) mogelijk



e. orientatie op openbare ruimte door raamstrook



f. Groene gevel



g. Gevel met zonnepanelen

Afbeelding 7. Referentiebeelden beeldzone 2

4. Handreikingen Duurzaamheid

Accent op duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijke ambitie voor het plan Klaverblad Noordoost. We gaan hierbij uit van maatwerk. Het stellen van harde eisen is daarbij lastig. Immers elk bedrijf is anders en heeft zijn eigen ambities, maar ook beperkingen en randvoorwaarden vanuit bijvoorbeeld bedrijfsvoering. Tegelijk is er de wens om het zo duurzaam mogelijk ontwikkelen van bedrijfskavels te stimuleren. In dit hoofdstuk wordt daarom een aantal handreikingen gedaan, die behulpzaam kunnen zijn bij het realiseren van de gezamenlijke ambities.

Duurzaamheid in gebouwen gaat over energie en materiaalgebruik en ook over flexibiliteit, betrokkenheid, schoonheid en de mens in het gebouw. Een duurzaam gebouw gaat niet alleen langer mee, en heeft in die zin een grotere toekomstwaarde, maar het gebouw is ook minder afhankelijk van (fossiele) energie van buiten, kost daarom minder in het gebruik en biedt een prettige werkplek. Een echt duurzaam gebouw is ook mooi en mooie dingen gaan simpelweg langer mee, omdat we er zuinig op zijn. Ook op die manier is er sprake van toekomstwaarde en duurzaamheid. De uitdaging hierbij is om duurzaamheid al vanaf het begin van het ontwerp mee te nemen, in een integrale aanpak, om zo te komen tot een gebouw, dat kan voldoen aan de eisen van nu en later.

In het **Masterplan** is het volgende opgenomen:

Om het duurzame karakter van het gebied ook tijdens de ontwikkeling en het in gebruik nemen van het bedrijventerrein te borgen, worden de volgende eisen aan bedrijven gesteld die zich willen vestigen op KNO:

- Er wordt samengewerkt aan een robuuste inrichting van het bedrijventerrein en de bedrijfsgebouwen; met inzet van herbruikbare en duurzame materialen voor wegverharding, terreinafscheidingen, gebouwen, processen etc. Op deze manier wordt concrete invulling gegeven aan de term circulair.
- De bedrijfspanden zijn all-electric (geen aardgas). Loodsen, hallen en bedrijfsruimten worden door middel van alternatieve verwarmingsmethoden verwarmd, en bedrijfsprocessen draaien zoveel mogelijk op duurzame energie. Verwarming van de panden kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door restwarmte dat bij productieprocessen vrijkomt, warmtepompen en/of zonnewarmte.
- Er vindt opwek plaats van duurzame elektriciteit door bijvoorbeeld zonnepanelen op eigen terrein. Grote parkeerterreinen worden overdekt door een dak met zonnepanelen.
- De bedrijfspanden voldoen aan het BREAAM-NL Nieuwbouw certificaat met beoordeling Very Good, Excellent of Outstanding. Via de BREEAM-methodiek wordt duurzaamheid in negen categorieën geborgd: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling.
- Bij het ontwerp van de inrichting van de bedrijfskavel wordt rekening gehouden met het opvangen van clusterbuien. Dit uit zich in de balans tussen verharding en groen met voldoende opvang van hemelwater. Hemelwater wordt liefst zo lang mogelijk gebufferd op de eigen bedrijfskavel. Het aanbrengen van verharding op de bedrijfskavels wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Om hittestress te voorkomen, worden bedrijven aangemoedigd gebruik te maken van groene gevels of groenstructuren om de bebouwing of op het bedrijventerrein. Hier ligt een expliciete link met biodiversiteit in het hele gebied. Het toepassen van inheemse soorten planten op het bedrijfsterrein wordt aangemoedigd.

Inrichting terrein en vormgeving gebouwen

In het verlengde van bovenstaande, wordt voor de inrichting van de kavel gevraagd om daar waar mogelijk een klimaatinclusieve inrichting van de kavel te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen voor dieren, zoals beplanting met inheemse soorten. Ook wordt gevraagd om na te denken over het vasthouden of vertraagd afvoeren van regenwater.

Suggesties:

- Verharding zoveel mogelijk beperken. Daar waar verharding wordt toegepast, wordt gebruikgemaakt van poreuze waterdoorlatende bestrating.
- De strook tussen perceelgrens en bebouwing (en/of de randen van de kavel) kan worden ingericht als groenzone of met halfverharding. Aan de voorzijde is dit in de representatieve zone een eis, voor overige plekken een ambitie.
- Erfafscheidingen dienen bij te dragen aan de biodiversiteit en geeft uitstraling aan het duurzaam ondernemen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van hagen (eventueel in combinatie met hekwerk) of begroeide hekwerken. Een 2 meter brede haag aan de voorzijde is een eis, op andere plekken een ambitie.
- Bomen of andere vormen van opgaande beplanting op de kavel planten. Uitgangspunt is de aanplant van inheemse beplanting.

- Het bedrijfskavel wordt zo natuurinclusief mogelijk ingericht door het creëren van nestgelegenheid en voedselmogelijkheden. Door in of aan de gebouwen voorzieningen te treffen als nestkasten, richels, vleermuiskasten en groen ontstaan kansen voor vogelsoorten als (gier) zwaluwen en mussen en vleermuizen.
- Gebouwen kunnen worden voorzien van groene daken.
- Om hittestress te voorkomen, worden gebouwen voorzien van groene gevels of groenstructuren om de bebouwing. Hier ligt een expliciete link met de bevordering van biodiversiteit. Bedrijven waarbij dit o.b.v. hygiënemaatregelen niet mogelijk is, compenseren dit door alternatieve maatregelen binnen het gebied.

Circulair

- Hergebruik van grondstoffen of het inrichten van productieprocessen waarbij grondstoffen niet verloren gaan. Initiatiefnemers worden uitgedaagd na te denken over de herkomst en aard van bouwmaterialen. Regionaal gefabriceerde producten vragen bijvoorbeeld minder transportbewegingen. Voor bedrijfspanden gebruikte materialen worden gedocumenteerd in een materialenpaspoort (b.v. Madaster) en waar mogelijk wordt gekozen voor demontabele componenten.

Verlichting

Voor de verlichting van de bedrijfskavels geldt: donker waar het kan, licht waar het moet. Wanneer verlichting noodzakelijk is, dan is de uitstraling naar de omgeving nul of bijna nul. Daarmee wordt verstoring van de natuur en lichtvervuiling tegengegaan. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van sensoren waarmee de verlichting uitgaat wanneer er geen bewegingen gedetecteerd wordt. 's Avonds wordt de verlichting gedimd.

Voor de lichtmasten op de bedrijfskavels wordt geadviseerd:

- Maximaal 6 meter hoog;
- Kleur grijs of zwart of passend bij duurzaamheidsthema.
- Energievoorziening d.m.v. zonnepanelen.

Link naar websites ter inspiratie

Regenwatervijvers

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/regenwatervijvers>

Tegels eruit, groen erin

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/tegels-eruit-groen-erin>

Intensieve groene daken

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/intensieve-groene-daken>

Regenton

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/regenton>

Infiltratiestrook met bovengrondse opvang

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/infiltratiestroken-met-bovengrondse-opslag>

Greppels

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/greppels>

Wadi's

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/wadis>

Infiltratiekratten

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/infiltratiekratten>

Open goten

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/open-goten>

Infiltratievelden

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/infiltratievelden>

Geleiding regenwater over de weg

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/geleiding-regenwater-over-de-weg>

Waterelementen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/waterelementen>

Waterpleinen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/waterpleinen>

Seizoensberging

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/seizoensberging>

Tijdelijke regenwaterberging (waterspeeltuinen)

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/tijdelijke-regenwaterbuffers>

Grasbetonstenen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/grasbetonstenen>

Beplanting

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/beplanting>

Stedelijke waterlopen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/stedelijke-waterlopen>

Waterdaken

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/waterdaken>

Watervasthoudende plantenbakken

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/watervasthoudende-plantenbakken>

Reliëf in de tuin

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/reli%C3%ABf-detuin>

Groen langs wegen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/groene-bermenen-groen-langs-wegen>

Infiltratieputten

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/infiltratieputten>

Omgekeerde drainage

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/omgekeerde-drainageit-riool>

Helofytenfilter

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/helofytenfilter>

Regenwateropslag onder gebouwen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/regenwateropslag-onder-gebouwen>

Harde halfverharding

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/harde-half-verharding>

Zachte halfverharding

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/zachte-half-verharding>

Waterpasserende verharding

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/waterpasserende-verharding>

Extensieve groene daken

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/extensieve-groene-daken>

Geveltuin

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/geveltuintje>

Groene gevel

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/groene-gevel>

Groene erfafscheiding

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/groene-erfafscheiding>

Regenwaterschutting

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/regenwaterschutting>

Holle weg

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/holle-weg>

Regenwatergebruik utiliteitsgebouwen

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/regenwatergebruik-utiliteitsgebouwen>

Retentiedak

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/retentiedakpolderdak>

Drempels voor watersturing

<https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/drempels-voor-watersturing>

5. Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte op en rond het bedrijventerrein bestaat in grote lijnen uit de ontsluitingsstructuur met de bijbehorende (groene) ruimte en het landschappelijk raamwerk. De ontsluitingswegen zullen in principe als functionele (asfalt)weg met bermen worden aangelegd, vergelijkbaar met de wegen op het IBF.

De kwaliteit van het groen is ondergebracht in het landschappelijk raamwerk.

Daarnaast is sprake van de aanleg van het nieuwe fiets-/voetpad van oost naar west, evenwijdig aan de hoofdontsluiting en de hoogspanningsleiding. Rondom het bedrijventerrein, door het landschappelijk raamwerk en langs de Binnendijsche Hoofdvaart worden nieuwe wandelpaden aangelegd. Nabij het bedrijventerrein zijn dit halfverharde paden (daar waar deze door de bosstroken heen lopen). Verderop, en daar waar de paden samenvallen met de schouwstrook langs watergangen, worden de paden uitgevoerd als graspaden. Dit sluit aan op het landschappelijke karakter van het gebied.

De inrichting van het groen wordt uitgewerkt in een beplantingsplan. De mogelijkheden voor het vergroten van de biodiversiteit in het gebied, zullen daarin worden uitgewerkt. Daarnaast zal er aandacht zijn voor het zodanig beplanten, dat de gewenste afscherming van de bedrijfsbebouwing, met name aan de noordzijde van het terrein, zal worden gerealiseerd.

Daar waar dit passend en functioneel is, zal in de groene ruimte straatmeubilair worden geplaatst (bijvoorbeeld banken met een natuurlijke uitstraling). Daarnaast zal op een bij het gebied passende manier, terughoudend, met verlichting worden omgegaan.

Bronvermelding

Afbeelding 1 t/m 6:	Gemeente Heerenveen
Afbeelding 6a:	Architectuurbureau Sluijmer en Van Leeuwen – Eigen foto Gemeente Heerenveen
Afbeelding 6b:	Cepezed – Copyright Lucas van der Wee
Afbeelding 6c:	Powerhouse Company en Zethoven Bouwplan Groep – Eigen foto Gemeente Heerenveen
Afbeelding 6d:	LEVS Architecten
Afbeelding 6e:	Geurst & Schulze Architecten
Afbeelding 6f:	HD Architecten
Afbeelding 6g:	Powerhouse Company en Zethoven Bouwplan Groep – Eigen foto Gemeente Heerenveen
Afbeelding 6h:	HD Architecten
Afbeelding 7a:	Orens + Van Grimbergen Architecten
Afbeelding 7b:	Slangen + Koenis architecten – Copyright Dirk Verwoerd Architectuurfotografie
Afbeelding 7c:	Paul de Ruiter Architects
Afbeelding 7d:	Dorenbos Architecten – Eigen foto Gemeente Heerenveen
Afbeelding 7e:	Cepezed – Copyright Lucas van der Wee
Afbeelding 7f:	maxpixel.net (free)
Afbeelding 7g:	SolSolutions