



Beeldkwaliteitsplan BusinessPark 7Poort II

mei 2024

Beeldkwaliteitsplan BusinessPark 7Poort II

mei 2024

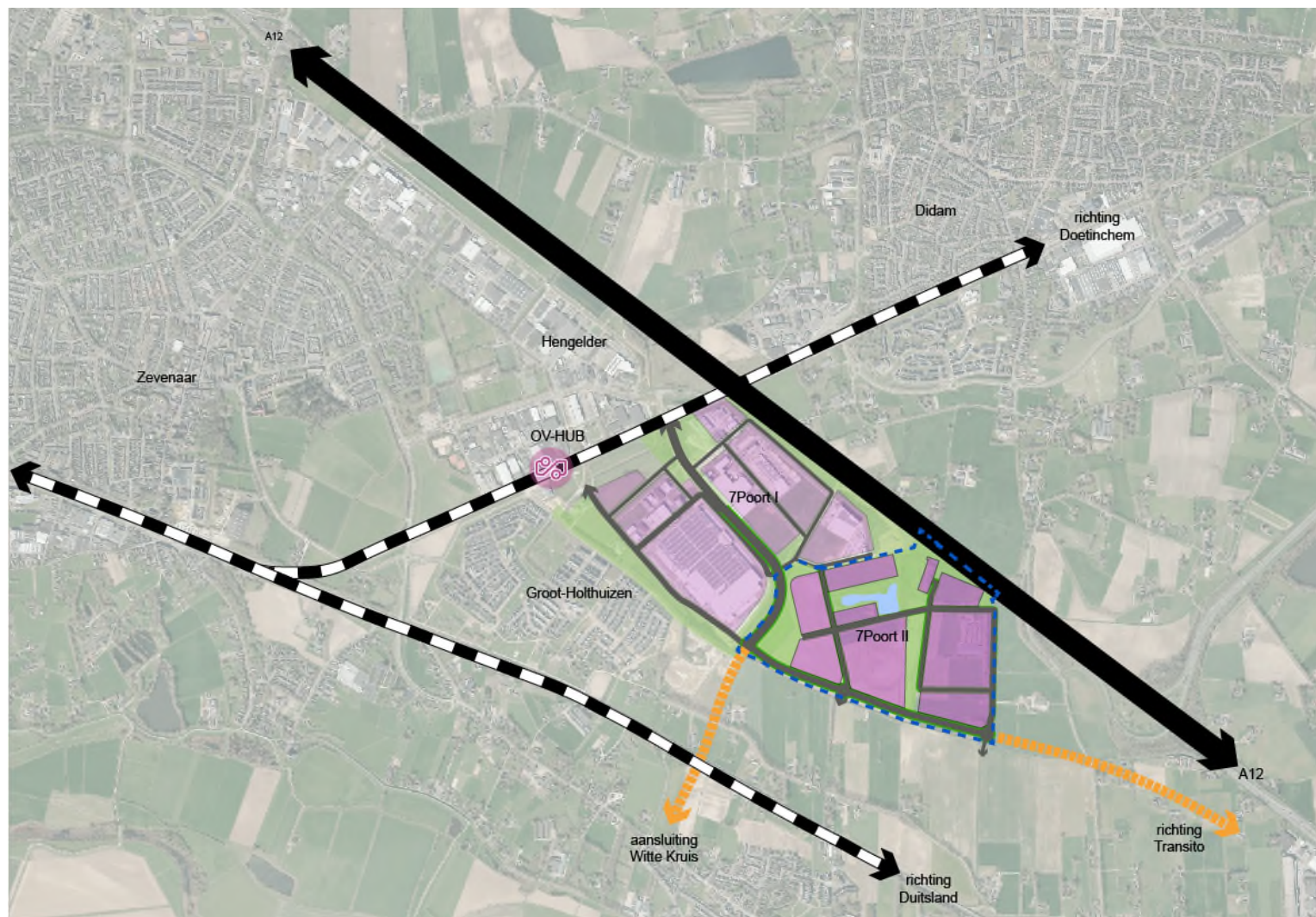


Inhoudsopgave

Overzicht plangebied	4
1. Inleiding	5
Status beeldkwaliteitsplan.....	5
2. Context en hoofdopzet	6
2.1 Ligging	6
2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet.....	6
2.2.1 Ontsluiting.....	8
2.3 Waterstructuur	9
2.4 Schaal	10
3. Openbare ruimte	11
3.1 Inpassing binnen Groen-blauw raamwerk.....	11
3.2 Deelgebieden	12
3.2.1 Wal Masqué	12
3.2.2 Historisch erf.....	13
3.2.3 Groene wig.....	13
3.2.4 Entreetuin	14
3.2.5 Robuuste groene afscheidingen	14
3.2.6 Hoofdlaan.....	15
3.2.7 Bedrijfsstraten:	15
4. Uitgeefbare kavels	16
4.1 Bebouwing	16

4.2 Terreininrichting	17
4.3 Overgang openbaar/privé.....	18
4.4 Algemeen bebouwingsbeeld.....	19
4.5 Materiaal- en kleurgebruik	20
4.6 Beeldbepalende locaties	22
4.6.1 Beeldbepalende accenten en representatieve gevels	22
4.6.2 Representatieve gevels met groen	22
4.7 Op eigen terrein	23
4.8 Duurzaamheid.....	26
4.9 Reclame.....	28
4.10 Verlichting	30
4.10.1 Voorwaarden verlichten van bedrijfskavels:.....	30
4.10.2 Lichtreclame:.....	30
4.10.3 Voorwaarden verlichting van openbare ruimte:.....	31

Overzicht plangebied



1) Ligging Businesspark 7Poort II ten opzichte van 7Poort I en de hoofdontsluiting.

1. Inleiding

De gemeente Zevenaar heeft het bedrijventerrein BusinessPark 7Poort fase I succesvol ontwikkeld. Fase I is zo goed als volledig uitgegeven. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein, zet de gemeente daarom in op de ontwikkeling van het BusinessPark 7Poort II. Op deze manier wil de gemeente ook in de toekomst ruimte bieden aan de vraag naar bedrijfskavels. Er wordt door de gemeente voor deze uitbreiding een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal het beeldkwaliteitsplan Businesspark 7Poort II een onderdeel van het bestemmingsplan zijn.

De ambitie van een hoogwaardig, groen en duurzaam bedrijvenpark is al sinds het begin van de planvorming voor de eerdere fase in 2005 overeind gebleven. Bij de verdere ontwikkelingen in oostelijke richting wordt gestreefd naar een continuering van de ruimtelijke kwaliteit zoals deze in “Beeldkwaliteitsplan BusinessPark 7Poort” uit 2013 wordt beschreven. De ambitie is op basis van hedendaagse inzichten en doelstellingen verder aangescherpt. Voornamelijk om op het gebied van een duurzame leefomgeving zoals deze vandaag de dag in brede zin noodzakelijk geacht worden.

Om de gewenste beeldkwaliteit binnen de uitgeefbare terreinen (de kavels) te bereiken worden in dit document nadere kaders gesteld om te komen tot een passende bouwplannuitwerking inclusief een goed inrichtingsplan voor de bij de kavel behorende buitenruimte.

De openbare ruimte waaronder alle wegverharding en groenstructuur zal een nadere uitwerking krijgen in een inrichtingsplan. De hoofdprincipes voor de diverse deelgebieden van de openbare ruimte komen wel aan bod, mede ook om de context van de uitgeefbare kavels te schetsen en de daaruit voortvloeiende specifieke kwaliteitseisen.

In de basis wordt de in dit document beschreven verlangde beeldkwaliteit onderverdeeld in twee onderdelen:

- de inrichting van de openbare ruimte (Hoofdstuk 3)
- de invulling van de uitgeefbare kavels (Hoofdstuk 4).

Deze twee onderdelen worden in de navolgende hoofdstukken nader beschreven.

Status beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad als beleidskader voor de ruimtelijke kwaliteit waarna het deel gaat uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota). Als zodanig omvat het welstandscriteria. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan door de gemeente bij de uitgifte van kavels als leidraad gehanteerd samen met de nader op te stellen kavelpaspoorten.

2. Context en hoofdopzet

2.1 Ligging

Het nieuwe bedrijventerrein BusinessPark 7Poort II heeft een oppervlakte van circa 64 hectare is geheel gelegen binnen in de Omgevingsvisie (concept) genoemde verstedelijkingszone tussen de A12 en Betuweroute. De ruit die hierbinnen wordt gevormd door de hoofdinfrastructuur; de Betuweroute, de spoorlijn Zevenaar-Didam, de A12 en de Beekseweg is de grootste uitbreidingslocatie van de gemeente. In de visie van de gemeente wordt richting 2040 een verdere groei van de stad oostwaarts beoogd met zowel woningen, bedrijventerrein en bijbehorende infrastructuur.

Uitgangspunt is dat de cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. De beplanting van de openbare ruimte is zoveel mogelijk inheems en sluit aan op de beplanting van het omliggend landschap. Deze structuur wordt ook doorgezet richting de toekomstige zuidelijke woonomgeving.

2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het gebied is gelegen ten zuiden van de A12 en ten oosten van BusinessPark 7Poort fase I. Daarom wordt er voor gekozen in de hoofdopzet zoveel aan te sluiten op de daar gehanteerde wegprofielen, stedenbouwkundige opzet en groene ruimtes. Het bestaande en historische landschap biedt aanknopingspunten voor de nadere invulling waarbij herkenbaarheid van structuren en patronen ook met de nieuwe invulling overeenkomt blijft of wordt versterkt.

Concreet wordt hierbij aansluiting gezocht bij (zie figuur 2):

- het bosje van Hees;
- de noord-zuid structuur in paden en beplantingsstroken;
- de Landeweer;
- nog aanwezige perceel randbeplanting;
- de Wal Masqué langs de A12 als recente structuur;



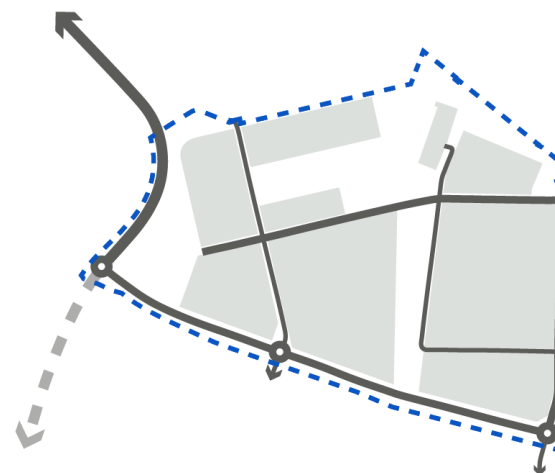
2) Ruimtelijke opzet beeldkwaliteit BusinessPark 7Poort II.

2.2.1 Ontsluiting

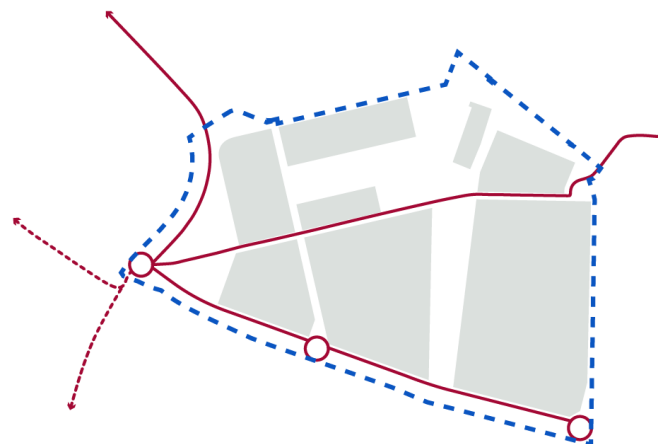
Vanuit de centrale rotonde op de hoofdlaan/Witte Kruis is de zuidelijke hoofdweg toegankelijk met hierbinnen twee rotondes van waaruit het bedrijventerrein en de toekomstige zuidelijke woonwijk ontsloten worden. Via de eerste rotonde ontstaat een noordwestelijke verbinding door het plangebied richting Micro, dat is gelegen op het bestaande bedrijventerrein BusinessPark 7Poort I. De interne bedrijfsstraten binnen het plangebied worden met een rotonde aan de hoofdweg verbonden. Door het midden van het plangebied loopt via de Ravenstraat in het oosten richting het westen een fietspad dat via BusinessPark 7Poort I aansluit op het regionale fietsnetwerk.

Het fiets- en wandelnetwerk op BusinessPark 7Poort II krijgt veel aandacht. Enerzijds om het gebruik van de fiets in het woon-werkverkeer te stimuleren en anderzijds om recreëren in de openlucht voor werknemers en bezoekers aantrekkelijk te maken. De route van de wandelstructuur zal in het inrichtingsplan buitenruimte nader uitgewerkt worden.

Met de doortrekking van de weg Witte Kruis zal ook voor de fietser vanuit Babberich en het Gelders Eiland een robuuste verbinding met het BusinessPark 7Poort I en 7Poort II, Groot Holthuizen en het Liemers College ontstaan.



3) Auto ontsluitingen



4) Fiets ontsluitingen

2.3 Waterstructuur

Het hemelwater en het afvalwater van het toekomstig bedrijventerrein zal gescheiden worden. Het uitgangspunt is om het hemelwater zo veel mogelijk lokaal op te vangen, te bergen en te laten infiltreren. Voor de afvoer van het afvalwater dient aangesloten te worden op de aan te leggen DWA-riolering.

Voor het regenwater onderscheiden we binnen de percelen twee stromen. De eerste stroom is het regenwater dat valt op verhardingen. Dit water dat valt op rijbanen, laaddocks en opslagterreinen moet apart ingezameld worden binnen het perceel en worden afgevoerd via een door de gemeente aan te leggen RWA-leiding. Een uitzondering hierop zijn de parkeerplaatsen voor auto's. Deze dienen vormgegeven te worden door middel van open verharding en het regenwater dat hier valt dient direct en volledig geborgen en geïnfiltreerd te worden in de bodem. De tweede stroom regenwater is het water dat valt op de daken. Inzet is om zoveel mogelijk van dit water vertraagd af te voeren door toepassing van bijvoorbeeld sedumdaken. Daarnaast dient zoveel mogelijk van dit dakregenwater geïnfiltreerd te worden binnen het perceel zelf. Een duurzaamheidsambitie is om minimaal 25% van dit water te bergen en infiltreren op eigen terrein.

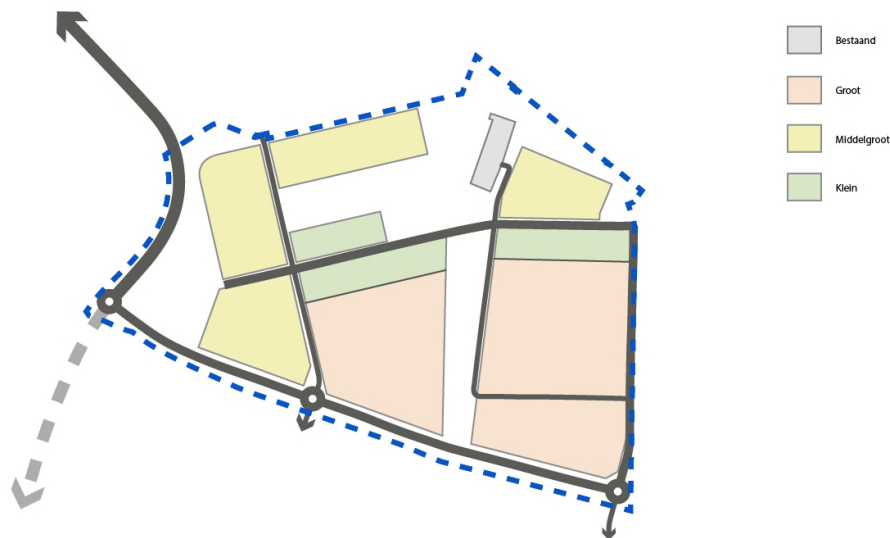
Het overvloedige hemelwater dat niet op de kavels zelf kan infiltreren wordt lokaal gebufferd in de openbare ruimte. Voor de omgeving rond buitenplaats De Hees liggen er kansen voor een ecologische versterking in combinatie met waterbergende voorzieningen. Met name in de deelgebieden Groene wig en de entreetuin kan in het inrichtingsplan nadere ruimte voor oppervlaktewater worden gezocht.

Duurzaam ruimtegebruik

Het uitgangspunt is dat de ruimte op het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk wordt benut. Daarbij hoort multifunctioneel ruimtegebruik door bijvoorbeeld de parkeerterreinen tussen bedrijven te combineren, opwekking van energie op daken en het toepassen van ecologisch dubbelgebruik: infiltratiegebieden en nieuwe groenelementen die een bijdrage kunnen leveren aan natuurontwikkeling.

2.4 Schaal

Binnen het gebied wordt ingezet op verschillende schaalgroottes van de bedrijfspanden, conform tekening 5. Het gebied heeft echter een flexibele indeling waarbij afhankelijk van de vraag bepaalde delen ook kunnen worden ingevuld met een kleinere maat bedrijven of kavels kunnen eventueel worden samengevoegd tot een groter kavel, zonder dat dit afbreuk doet aan de ontwikkellocatie als geheel. De verkaveling en bebouwingsmogelijkheden zijn in lijn met BusinessPark 7Poort fase I, waarbij veel aspecten van de bouwvolumes zijn gebaseerd op de wens van een efficiënte bedrijfsvoering en praktische bouwvolumes. In de uitwerking van de kavelpaspoorten, bij de uitgifte van de kavels, worden bebouwingsrichtingen, rooilijnen en prominent in het zicht liggende plekken apart aangeduid. De grotere volumes aan randen zorgen voor een rustiger beeld aan de buitenrand van het gebied, binnen het gebied is er sprake van een meer afwisselend beeld door o.a. diversiteit aan bebouwing en volumes.



5) Beoogde schaalgroottes bedrijfspanden

3. Openbare ruimte

3.1 Inpassing binnen Groen-blauw raamwerk

De ambitie vanuit de gemeente is om de groenblauwe gebieden en structuren te versterken en met elkaar te verbinden. Daarbij wordt binnen de Liemers zoveel mogelijk ingezet op het versterken van het groenblauwe raamwerk door bestaande groene hoofdstructuren met elkaar te verbinden. Op een hoger schaalniveau maken de aanwezige grootschalige groene gebieden onderdeel uit van een groter groen-blauw raamwerk. Binnen het gehele gebied Zevenaar Oost worden de overgangen tussen verschillende ruimtelijke functies gemarkeerd en soms deels gecamoufleerd, zoals de Wal Masque aan de kant van de A12. Op dat grotere niveau wordt hiermee zowel vanuit de woonomgeving Groot Holthuizen als het bedrijventerrein een afwisselend en groen uitloopgebied op korte afstand geboden. Ondanks de diverse naastgelegen functies is daar ook ruimte voor rust, verblijf, verkoeling en natuurbeleving.

De randen van het plangebied en de grotere centrale groene ruimtes vormen de ruimtelijke tegenhanger van de bebouwde wereld van bedrijfspanden. Hiermee worden op de schaal van dit bedrijventerrein de ruimtelijke impact van bedrijfsbebouwing op de omgeving ingeperkt, het werkklimaat en de uitstraling verbeterd en bovenal ruimte geboden aan inpassing van reeds aanwezige waardevolle landschapsstructuren en de verdere versterking hiervan. De zuidelijke rand van het gebied zal daarnaast zorgen voor een landschappelijke overgang (circa 120 meter breed) richting de toekomstige uitbreiding van de woonwijk aan de zuidzijde (Groot Holthuizen II).



6) Aansluiting plangebied Groen-blauw raamwerk als groter geheel.

3.2 Deelgebieden

De randen van het plangebied zullen aansluiten op het groen-blauwraamwerk op groter schaalniveau en vormen een tegenhanger ten opzichte van de bedrijfspanden. Ter bevordering van de biodiversiteit worden inheemse bomen en struiken toegepast in combinatie met inheemse kruidenmengsels (o.a. eik, iep, es, meidoorn, hondsroos, kornoelje, margrietengroen). Er wordt ingezet op groene randen met een natuurlijke uitstraling met een variatie van beplanting, hierdoor zal een natuurlijke aanleiding zijn voor schuil- en nestplaatsen voor vogels, kleine zoogdieren en insecten. Daarnaast wordt er ingezet op recreatief medegebruik door de groene gebieden met voorzieningen zoals bankjes, etc. Langs de watergang ten oosten van het plangebied (langs de plangrens) staat nu fraaie beplanting, bij eventuele toekomstige verdere uitbreiding van het bedrijventerrein is het wenselijk deze kwaliteit te behouden.



7) Groene deelgebieden

3.2.1 Wal Masqué

Aan de kant van de A12 wordt de bij BusinessPark 7Poort I aanwezige groene rand “Wal Masqué” als landschapsarchitectonisch vormgegeven groene heuvels in beperkte vorm doorgezet. Dit gebeurt in de vorm van twee hogere grondlichamen met daartussen zicht op het erf Hees en de omliggende beplanting. De twee voorziene grondlichamen krijgen over een gezamenlijke lengte van tenminste 200 meter langs de A12 een minimale hoogte van 5 meter en een maximum van 10 meter. Voor het omliggende maaiveld wordt in aanvulling hierop gekeken naar mogelijkheden om met beplanting het groene beeld te versterken. Het reilen en zeilen van de bedrijven worden door de wal en aanwezige opgaande beplanting grotendeels aan het oog onttrokken. Slechts incidenteel manifesteert de bedrijfsbebouwing zich vanaf de zijde van de snelweg en dan voornamelijk met de meest representatieve delen van de bebouwing. Ook in de uitloper van de Wal Masqué binnen BusinessPark 7Poort II is ruimte voor incidentele toepassing van schanskorven, enerzijds om de uitstraling uniform en herkenbaar te maken maar in praktische zin ook om de benodigde hoogte op goede wijze te bereiken zonder dat het onbeheerbaar wordt.



Referentiebeeld Wal Masqué

3.2.2 Historisch erf

Het erf met de aanwezige bebouwing en het waardevolle groen is als ensemble een bijzonder element met landgoedkwaliteit in het gebied en wordt als cluster ingepast. Door de onderbreking in de Wal Masqué is dit ensemble ook vanaf de snelweg visueel beleefbaar.

Het ensemble van waardevolle voormalige agrarische bebouwing en bijbehorende beplanting aan de snelwegzijde blijft intact waarbij aan de zuidkant ruimte wordt geboden voor een hierbij aansluitende bijzondere bebouwing die refereert aan het agrarische erf. De functionele invulling van het totale bebouwingscluster zal zich moeten verhouden tot het bedrijventerrein aan de zuidzijde, voornamelijk is een bedrijfsmatige invulling beoogd maar mogelijk liggen er ook kansen op andere vlakken. Ongeacht de invulling zal het geheel ook door de robuuste beplantingsstructuur onderscheidend moeten zijn van de omgeving en als waardevol onderdeel van het groen-blauw raamwerk. De oude toegang met begeleidende beplanting blijft hierbij intact maar de meeste transportbewegingen lopen in zuidelijke richting direct via de nieuwe infrastructuur van 7Poort II.



Huidig beeld op aanwezige beplanting

3.2.3 Groene wig

Het groene middengebied zal als groene verbinding tussen de Wal Masqué en de zuidelijke hoofdweg dienen en vormt hiermee een belangrijke ecologische structuur samen met de bestaande waterpartij. Dit middengebied zal voor een groot deel worden ingezet om de doelstellingen ten aanzien van waterberging die bepaald zijn door het Waterschap te behalen, de biodiversiteit te verhogen en het verblijf in het gebied te veraangename. Daarbij worden onder andere kansen gezien voor een recreatieve route door het gebied die de historische noord-zuid gelegen route herstelt.

In de basis is hier sprake van een a-symmetrisch profiel waarbij de westzijde zoveel mogelijk groen is ingevuld als afscherming van de bedrijven. Aan de oostzijde komt een bedrijfsstraat met begeleidende bomenrij waarbij voorgevels van de daar gelegen bedrijven uitkijken op het groen.



Referentie Groene wig

3.2.4 Entreetuin

De entreetuin vormt de zuidelijke entree van het BusinessPark 7Poort en 7Poort II. De bedrijfsbebouwing is door een riante groene invulling beperkt waarneembaar. Waar dat wel het geval is, zal dit met een representatieve en goed ontworpen zijde zijn. Er wordt daarom ingezet op een aantrekkelijk entreegebied waarbij de waterbergingsopgave kan plaatsvinden en de landschaps- en natuurwaarden kunnen worden versterkt. De entreetuin heeft een parkachtige inrichting met recreatieve ontsluitingen en verblijfsgebied die ruimte biedt voor ontmoeten.

3.2.5 Robuuste groene afscheidingen

De op kaart aangeduide robuuste groene afscheidingen zijn voorzien aan de buitenzijden van het plangebied en deels naar de groene wig. Hierin vormen de overgangen op uitgeefbaar terrein (hagen, eventueel in combinatie met schanskorven) samen met bomenrijen en haagstructuren op openbare gronden een stevige structuur die de beleving van met name de minder representatieve delen (achterzijden bedrijfsbebouwing, verkeersruimte en verlichting) vanaf de hoofdwegen en vanuit de zuidelijke woonwijk sterk afzwakt. De exacte uitwerking van erfafscheidingen en het groen van de openbare ruimte worden in het inrichtingsplan en de kavelpaspoorten nader uitgewerkt.



Referentie Entreetuin

3.2.6 Hoofdlaan

Voor de openbare ruimte wordt ingezet op een logische, robuuste en functionele infrastructuur. Aan de zuidkant van het gebied wordt een nieuwe hoofdlaan aangelegd die het plangebied door middel van rotondes ontsluiten, daarnaast wordt tevens de toekomstige woonwijk (Groot Holthuizen II) via deze zuidelijke hoofdlaan ontsloten.

De hoofdlaan wordt zo opgezet dat hierlangs in de toekomst een robuuste verbinding tussen 7Poort en Transito ontstaat waardoor het gehele gebied Zevenaar Oost op twee manieren kan worden ontsloten richting de A12.

De hoofdlaan heeft hetzelfde (of vergelijkbaar) profiel als de hoofdontsluiting van 7Poort. Het profiel is circa 40 meter breed inclusief bloeiende bermen en meerdere bomenrijen met daarbinnen ruimte voor een vrij liggende fietsstructuur. Het fietspad kan zowel links als rechts van de gebiedsontsluitingsweg komen te liggen. De ruimte tussen de bedrijfsbebouwing en de toekomstige woonwijk van circa 120 meter vormt een groene overgang.



Referentie huidige profiel Hoofdlaan 7Poort I van 40 meter breed. Voor 7Poort II te verbreden tot 120 meter tussen woonwijk en uitgifbare kavels.

3.2.7 Bedrijfsstraten:

Het aantal interne straten is afhankelijk van de bedrijfsgrootte.

De interne bedrijfsstraten worden begeleid met minimaal één bomenrij en hebben een profielmaat met tenminste 18 meter aan openbare ruimte. Er worden brede bermen toegepast die bijdragen aan een groen straatbeeld en voldoende ruimte bieden om de indraairuimte/bochtstralen voor de inritten in de berm te kunnen oplossen.

Er wordt ingezet op een cultuurrijke inrichting met strakke lijnen, deze structureren het beeld van het bedrijventerrein. Het groene beeld van de interne straten wordt ondersteund door doorgaande hagen, die langs de kavelgrenzen aan de straatzijde moeten worden aangelegd. Langs de bedrijfsstraten liggen voetpaden.



Referentie profiel bedrijfsstraat met minimaal één bomenrij.

4. Uitgeefbare kavels

4.1 Bebouwing

Op BusinessPark 7Poort II presenteren bedrijven zich voornamelijk richting de bedrijfsstraten binnen in het gebied. Vanuit de hoofdlaan, de entreetuin en aan de kant van de A12 zijn geregisseerde zichtlocaties beleefbaar met daarbij behorende aanvullende beeldkwaliteitseisen. De overige gevels zullen grotendeels door het aanwezige riante groen aan het zicht worden onttrokken.

Vanaf de A12 is over de Wal Masqué het silhouet van bedrijfsbebouwing zichtbaar. Om 7Poort II een duidelijke uitstraling naar de snelweg te geven wordt extra aandacht gevraagd voor het ontwerp van dit silhouet, in het bijzonder eventuele hogere bebouwingsaccenten. In het ontwerp van de bedrijfsbebouwing kan de naam en/of het logo van het bedrijf opgenomen, zodat deze duidelijk zichtbaar vanaf de snelweg is (nadere eisen zie 4.6 en 4.9).

Bij de organisatie van bedrijfsfuncties op een kavel worden publieksgerichte en representatieve bedrijfsonderdelen aan de interne bedrijfsstraten gesitueerd. Op de aangegeven accentpunten is er meer zicht op de bedrijfsbebouwing. Daarom wordt hier naast een representatieve uitstraling ook een publieksvriendelijke uitstraling nagestreefd (nader beschreven in 4.6), ook de erfinrichting hoort daarbij.

Kleinere bedrijfsonderdelen zoals een kantoor of bedrijfskantine bieden aanleiding om als verbijzondering in een verder samenhangend bouwplan te worden opgenomen, hierbij inspeland op de zichtlocatie en de buitenruimte. Op beeldbepalende locaties (zie 4.6) kunnen kantoorvolumes als verbijzondering in de architectuur worden toegepast.

Uitgangspunten:

Er wordt uitgegaan van duidelijke basisvolumes die helder, sober, maar netjes vormgegeven zijn met een hoogte van maximaal 18 meter.

De bebouwing op één bedrijfssperceel is ontworpen als een samenhangende architectonische compositie.

Om schaalverschillen te overbruggen worden kleinere bedrijven in de rooilijn geplaatst (zoals bepaald in kavelpaspoort), zodat er een rustig beeld ontstaat.

De toepassing van de eigen bedrijfs- of merkkleuren in het architectuurbeeld is geen recht.

4.2 Terreininrichting

De aan bedrijvigheid gekoppelde terreininrichting is vooral functioneel van aard, met een goede toegang/inrit en voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte. Voor zowel personen- als vrachtverkeer dient dit op eigen terrein te worden voorzien. Ook het fiets-parkeren dient met een goede voorziening op het eigen terrein te worden opgelost en hiermee bij te dragen in het stimuleren van fietsgebruik.

Naast een efficiënte indeling van verharding met oog voor de waterdoorlatendheid, dan wel de infiltratiemogelijkheden op eigen terrein wordt een aantrekkelijke buitenruimte nagestreefd voor werknemer en bezoeker, flora en fauna. In het bijzonder voor beeldbepalende locaties. Nadere beeldkwaliteitseisen voor het eigen terrein in hoofdstuk 4.7.

Daarnaast zal er aandacht moeten zijn voor de inpassing van noodzakelijke buitenopslag voor zover dat is toegestaan. Bij verlichting wordt ook op eigen terrein ingezet op veiligheid en doelmatigheid met ruimte voor accentverlichting bij prominente geveldelen maar altijd met oog voor lichtvervuiling en duurzaamheid.

In 2050 wil de Gemeente dat het stedelijk gebied klimaatbestendig, water- en hitte robuust ingericht is en beheerd wordt. Dat betekent voor 7Poort II dat we maatregelen treffen om wateroverlast bij bedrijfsvoering voorkomen, verzakkingsproblematiek van panden tegen gaan, en gezondheid van de werknemers in stand houden door hitteoverlast af te wenden. De hoge versteningsgraad die vaak aanwezig is op bedrijventerreinen leidt tot water- en hitteoverlast. Om biodiversiteit en klimaatrobuustheid te bevorderen zetten we ons in om de versteningsgraad tegen te gaan, zowel op publiek en privaat terrein.

Groene maatregelen, zoals groene gevels, groene daken en groene erfafscheidingen hebben een groot positief effect op de biodiversiteit, het verminderen van wateroverlast en het tegengaan van hittestress. Juist door het grote oppervlak aan platte daken, gevels, en schuttingen die bedrijventerreinen bevatten kan daar de biodiversiteit vergroot worden. Daarnaast kunnen bomen geplant worden of maatregelen worden getroffen bij watervoorzieningen, zoals wadi's, vijvers, of moerasachtige voorzieningen. Belangrijk is vooral de verscheidenheid aan soorten en omgevingen.

Uitgangspunten:

Een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte van de uit te geven kavels draagt in positieve zin bij aan de uitstraling van zowel het eigen bedrijf als het bedrijventerrein als geheel.

Fiets als alternatief voor auto wordt gefaciliteerd met (elektrische) stallingsmogelijkheden.

Niet direct noodzakelijke buitenruimte wordt ingezet voor groen.

Voor de ondergrond wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende oplossingen.

Minimaal 50% van het hemelwater op het verharde oppervlak wordt op eigen terrein opgevangen, afgekoppeld en geïnfiltreerd.

4.3 Overgang openbaar/privé

De erfafscheidingen en de daarbij horende overgang van openbaar gebied naar het privé terrein dient niet alleen functioneel te zijn, vanuit de gemeente wordt gestuurd op de kwaliteit van de erfafscheidingen die een bijdrage leveren aan zowel de uitstraling van het bedrijf als het bedrijventerrein in het geheel. De uniformiteit zorgt voor rust en orde in het straatbeeld. Er wordt uitgegaan van 4 typen erfafscheidingen; schanskorven, schanskorven gecombineerd met een haag, hagen en spijlenhekwerken. In de kavelpaspoorten zal nader worden ingegaan op welke plek welk type afscheiding wordt verwacht.

- Minimaal 2,5 meter vanuit de perceelgrens met het openbaar terrein en minimaal 2,5 meter vanuit de kavelgrens met de naastliggende kavel vrijhouden van bebouwing, opslag en andere obstakels;
- Uniformiteit zorgt voor rust en orde in het straatbeeld, daarom uitgaande van;
 - o Schanskorven hebben een maximale hoogte van 2 meter;
 - o Al dan niet in combinatie met een hoge groene haag van 2-4 meter er wordt ingezet op een mix van inheemse soorten (zoals meidoorn, els, veldesdoorn en/of haagbeuk);
 - o Spijlenhekwerken en poorten hebben een hoogte van maximaal 2 meter met staanders in kokerprofiel 60 x 60 mm (type Prestige van Ruigrok of vergelijkbaar) in de kleur RAL 7016. Het hekwerk wordt in rooilijn van de bebouwing of achter bebouwing gesitueerd, langs het hek wordt bij voorkeur een haag (bijvoorbeeld een elzenhaag of veldesdoorn) toegepast.



Schanskorf



Schanskorf in combinatie met haag



Haag



Spijlenhekwerk

4.4 Algemeen bebouwingsbeeld

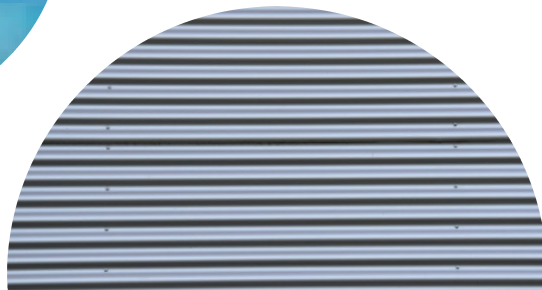
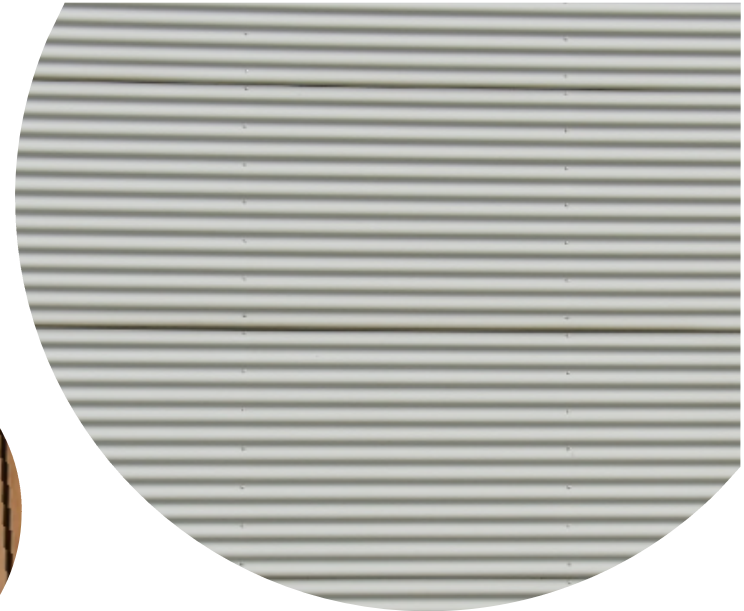
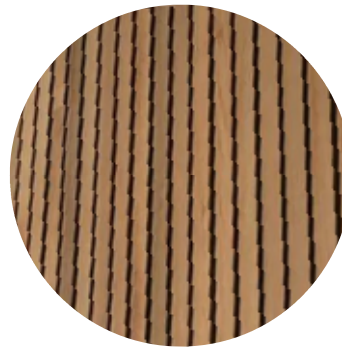
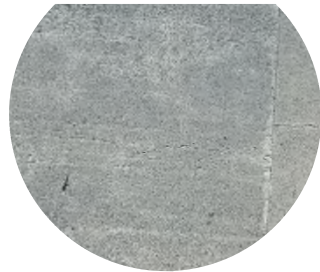
In de basis is er per pand de mogelijkheid voor individuele vormgeving op basis van de criteria uit dit document. Bij uitbreiding, gezamenlijke ontwikkeling of logische clustering van volumes kan gestuurd worden op samenhang in het architectuurbeeld;

- De voorgevels van verschillende bedrijfspanden langs dezelfde straat worden zoveel mogelijk op één lijn geplaatst. Dit is in principe de rooilijn die in kavelpaspoorten per kavel nader wordt gedefinieerd;
- In de basis worden heldere hoofdvolumes nagestreefd met een ingetogen vormgeving. Op de aangeduide beeldbepalende zichtlocaties zal met verbijzonderingen en hoogwaardigere vormgeving ingespeeld moeten worden op de specifieke ligging (zie 4.6);
- Voorgevels zijn hoogwaardig vormgegeven als samenhangend geheel met bijbehorende materialen. Op aangeduide plekken wordt deze hoogwaardige uitstraling breder van toepassing verklaard (zie 4.6);
- Toepassing van de eigen bedrijfs- of merkkleuren in het architectuurbeeld is geen recht;
- Gebruik van combinaties van diverse materialen (zie 4.5);
- Daken worden met groen bedekt of er worden zonnecollectoren op het dak geplaatst;
- Toepassen van groene gevelbekleding specifieke locaties (zie 4.6) minimaal één gevelzijde wordt voor minimaal 50% met gevelgroen bekleed;
- Bijgebouwen zijn onderdeel van het architectonisch concept of van eenzelfde architectonische kwaliteit;
- Bouwwerken vanaf een hoogte van 16 meter liggen ten opzichte van het basisvolume minimaal 10 meter terug ten opzichte van de gevellijn (zogenaamde set back). Uitgangspunt is dat ze niet sterk contrasteren met de kleur van de lucht;
- Installaties (airconditioning, warmtepompen, boilers, etc.) worden mee ontworpen met de architectuur.



4.5 Materiaal- en kleurgebruik

- Gebruik van combinaties van materialen zoals plaatmateriaal, metselwerk, transparant fsc-gekeurd hout (of gelijkende kleur houtlook), ongeschilderd beton, glasvlakken of vergelijkbare materialen;
- Metselwerk in zwart of paarsrode tinten;
- Plaatmateriaal heeft altijd een structuur. Wanneer de structuur lijnvormig is, dan in hoofdzaak horizontaal aanbrengen (bijvoorbeeld golfplaat) en wordt uitgevoerd in grijs tinten;
- De kleuren van de gevels harmoniëren met de landschappelijke setting van het bedrijvenpark. Grote fel gekleurde vlakken zijn niet toegestaan;
- Zink en koper zijn i.v.m. uitspoeling naar het grondwater niet toegestaan.



4.6 Beeldbepalende locaties

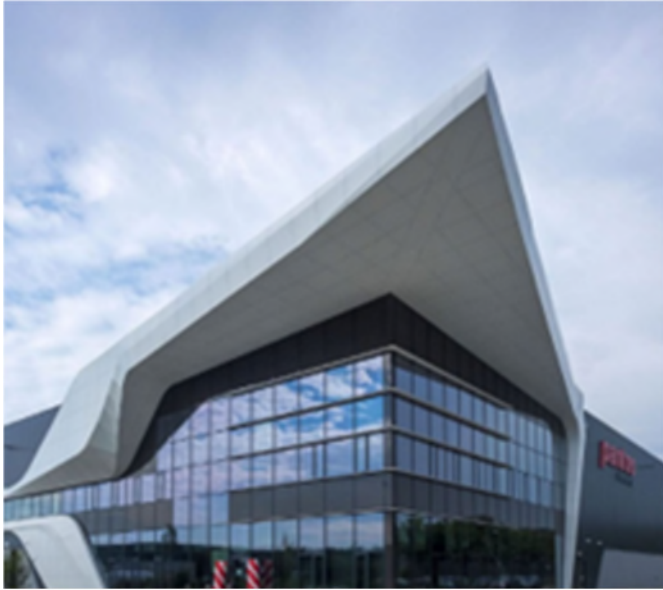
Representatieve bedrijfsonderdelen, zoals publieksentrees, kantoorfuncties of kantines oriënteren zich naar de openbare ruimte. De beeldbepalende locaties leveren een belangrijke bijdrage aan het beeld in de openbare ruimte onder andere door de positionering ten opzichte van stedenbouwkundige structuur. Op deze locaties wordt naast het algemene bebouwingsbeeld extra aandacht gevraagd de gebouwen architectonisch te verbijzonderen, daarbij speelt ook de erfinrichting van het perceel een rol. De op de kaart aangegeven type-indeling is richtinggevend. In overleg met gemeente en CRK kan hiervan worden afgeweken.

4.6.1 Beeldbepalende accenten en representatieve gevels

- Verbijzondering in de architectuur;
 - o door lijnenspel in gevel;
 - o door diversiteit in materialisatie gebruik;
 - o door afwijkende vorm: overstek, entreepartijen, extra (kantoor)volume;
 - o door een gedurfd architectonisch ontwerp, welke kan bijdragen aan de herkenbaarheid van het gebied;
- Toepassen van hoogwaardige kwaliteit materialen;
- De bebouwing op het gehele perceel heeft onderlinge verwantschap;
- Relatief veel transparantie in de gevels, blinde gevels gericht naar de openbare weg moeten worden voorkomen;
- Daar waar opslag op het erf is toegestaan, wordt deze ingepast, zodat het niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte);
- Het bouwplan en de inrichting van de buitenruimte op eigen terrein worden in samenhang beoordeeld.

4.6.2 Representatieve gevels met groen

- Verbijzondering in de architectuur wordt gecreëerd door het toepassen van gevelgroen al dan niet gecombineerd met glasvlakken;
- Minimaal één gevelzijde wordt voor minimaal 50% met gevelgroen bekleed;
- Toepassen van hoogwaardige kwaliteit materialen;
- Daar waar opslag op het erf is toegestaan, wordt deze ingepast, zodat het niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte);
- Het bouwplan en de inrichting van de buitenruimte op eigen terrein worden in samenhang beoordeeld.

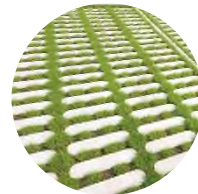
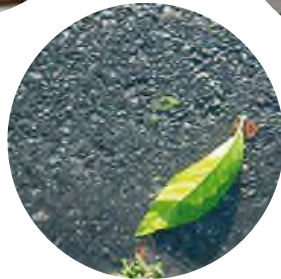


4.7 Op eigen terrein

In de basis is er op het perceel sprake van een individuele erfinrichting waarbij een zo efficiënt mogelijke inrichting wordt nagestreefd om de niet noodzakelijke terreinverharding tot een minimum te beperken, zodat deze niet direct noodzakelijke buitenruimte wordt ingezet voor groen. Voor de terreinverharding wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende oplossingen, het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen, afgekoppeld en/of geïnfiltreerd.

Het eigen terrein wordt in een inrichtingsplan bepaald, deze uitwerking speelt in op de behoefte aan waterberging, daarnaast draagt een kwalitatieve inrichting van het eigen terrein in positieve zin bij aan de uitstraling van het bedrijf en het bedrijventerrein als geheel.

- Parkeren vrachtwagens, evenals laden en lossen dient volledig te worden opgelost op eigen terrein. De parkeernorm wordt per bedrijf vastgesteld door de gemeente. De norm gaat uit van de eindsituatie en is afhankelijk van het type bedrijf;
 - Het is niet toegestaan te laden en te lossen in het openbare gebied;
 - Parkeren voor werknemers en bezoekers volledig op eigen terrein opgelost;
 - Stallingsmogelijkheden voor (elektrische) fietsen dienen op eigen terrein te worden opgelost;
 - Loadingdocks begrenzen met groen;
 - Inritten en uitwegen voldoen aan de 'Beleidsregels omgevingsvergunning voor uitwegen gemeente Zevenaar 2018' of zoals dit laatstelijk is gewijzigd of vervangen;
 - In de kavelpaspoorten worden per kavel de locaties voor inritten en uitwegen nader bepaald;
- Uitgangspunt is dat er niet meer inritten worden aangelegd dan noodzakelijk is. Bij kavels tot een frontbreedte van 30 meter breed dienen de inritten te worden gekoppeld;
 - Terreinverharding bestaat uit; grootformaat betonplaten, zwart asfalt, zwarte betonstraatstenen, andere vormen van zwart beton, zwart split, greskeien donkere granietkeien, basalt of hardsteen;
 - Klinkers en/of (half) open verharding ter plaatse van parkeerplaatsen en voetpaden;
 - Op zichtlocaties niet alleen architectuur beeldbepalend ook het aanzicht op eigen terrein, hier toepassen van beplanting met gebruik van soorten zoals Liriodendron, Liquidambar of anderszins;
 - Het bouwplan en de inrichting van de buitenruimte op eigen terrein worden in samenhang beoordeeld.



4.8 Duurzaamheid

Bedrijventerreinen worden steeds vaker gezien als een geschikt gebied om het bestaande leefgebied van flora en fauna uit te breiden. Op dit moment staan bedrijventerreinen bekend als een versteende omgeving. Vergroening vergroot de biodiversiteit en bevordert de gezondheid van mensen in deze omgeving.

Een versteende omgeving is nadelig voor het beperken van hittestress en wateroverlast. Tegels en beton houden veel warmte vast wat leidt tot extra hoge temperaturen op de hete zomerdagen. Beplanting biedt verkoeling en meer schaduw. Ook zorgt een groen(blauw) bedrijventerrein voor een betere waterberging en -afvoer door middel van een natuurlijke wateropslag. Daarnaast draagt groene buitenruimte bij aan een positieve beleving van het gebied.

Klimaatadaptatie:

- Waterberging vindt plaats op eigen terrein, door infiltratie of door het toepassen van retentiedaken.

Biodiversiteit:

- Het toepassen van inheemse soorten als basis van de beplanting, eventueel aangevuld met andere soorten.

Energie:

- Installaties (airconditioning, warmtepompen, boilers, etc.) worden mee ontworpen met de architectuur;
- Toepassen van zonnepanelen zijn enkel toegestaan op het dak, bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met constructie.

Uitgangspunten:

Verantwoording voor het tegen gaan van hittestress op eigen terrein door het toepassen van extra maatregelen zoals; groene daken, groene gevels (anders dan aangegeven), groene inrichting op eigen terrein.

Verhogen van de biodiversiteit door toepassen van minimaal 20% kruidenrijkheid van bermen.

Toepassen van bloem- en besrijke beplanting.

Parkeervakken afwisselen met hagen en bomen zorgen voor schaduw.

Toepassen van nestkasten voor vogels en vleermuizen of een insecten hotel voor vlinders en bijen.



4.9 Reclame

Het toepassen van reclame uitingen is toegestaan maar dient ondergeschikt te zijn in het bebouwings- en straatbeeld en daarmee niet in ernstige mate het uitzicht op de openbare ruimte en open landschap te belemmeren.

Plaatsing en aantal:

- De reclame dient in het architectonische ontwerp te worden meegenomen en derhalve te worden meegenomen in de welstandsbeoordeling;
- De reclame dient een samenhangend geheel te vormen door toepassing van vorm, verhoudingen, materialen en plaatsing op de gevel;
- Het is niet toegestaan om bedrijfskleuren op of in de gevels te verwerken en/of de gevel(s) als reclameobject te behandelen. Het pand als zodanig moet een “neutraal” gebouw blijven, zonder blijvende sporen van reclame-uitingen;
- Reclameobjecten zonder aanwijsbare relatie met het gebouw of de functie zijn niet toelaatbaar;
- Per gebouw is één reclame-uiting op de gevel toelaatbaar, richt het gebouw zich met meerdere gevels op de openbare weg dan is een evenredig aantal toegestaan;
- Er zijn maximaal drie vlaggenmasten/banieren toegestaan, gesitueerd bij de entree of inrit. Deze mogen het straatbeeld niet domineren;
- Er is maximaal één reclamezuil per gebouw bij entree of inrit toegestaan;
- Reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan;
- De reclame moet een eigen vormgevingskwaliteit hebben;
- Productreclames gericht op de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Maatvoering:

- De reclame is afgestemd op de maat en schaal van de bebouwing;
- Reclame op het gebouw mag alleen worden aangebracht als verwijderbare elementen op de gevels en mag niet hoger dan maximaal 50% van de lengte van de gevel, met een maximum van 6 meter breed bij 0,8 meter hoog of maximaal 7% van het betreffende geveloppervlak;
- Frames of roterende reclame zijn voldoende ondergeschikt in het gevelbeeld met een maximaal oppervlak van 4 m²;
- Vrijstaande zuilen zijn maximaal 3,5 meter hoog en niet hoger dan de bouwhoogte op het perceel.

Bedrijfsverzamelgebouwen:

Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt in aanvulling of afwijking:

- Bij bedrijfsverzamelgebouwen of ‘samen bouwen’ geldt per unit een bescheiden letter-/cijferaanduiding en een sterk ondergeschikte reclame-uiting die plat op de gevel geplaatst moet worden. Deze voorziening dient te passen in het totaalbeeld, op een uniforme plek plat op de gevel (per unit) en de plek dient onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw;
- Er is maximaal één reclame-uiting toelaatbaar op de gevel;
- Per perceel is één collectieve reclamezuil toegestaan;
- Maximaal één LED-reclame per bedrijfsgebouw.

Lichtreclame:

- Geen signaal of repeterende verlichting;
- Het licht mag niet verblindend zijn;
- Bewegende of knipperende reclames zijn niet toegestaan;
- Alleen direct (led)licht. Het licht dient vanuit een lichtbron rechtstreeks de reclame-uiting te verlichten;
- Het van achteren verlichten van losse gevelbelettering;
- Lichtbakken zijn niet toegestaan;
- Stralen geen aanstootgevende boodschappen of verbeeldingen uit;
- Vertonen qua vormgeving en/of kleur geen gelijkenis met verkeersrelevante informatiedragers (verkeersborden, signaalverlichting, etc.).



4.10 Verlichting

Gemeente Zevenaar zet zich actief in voor het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein. Hierbij is ook specifieke aandacht voor verlichting met als doel het minimaliseren van lichthinder en het verminderen van onnodig energieverbruik.

Verlichting speelt een belangrijke rol bij het creëren van een veilige en functionele (werk)omgeving. Daarnaast brengt verlichting ook potentiële negatieve effecten met zich mee ten aanzien van overmatige verlichting, zoals lichthinder voor omwonenden en ecosystemen, evenals onnodige energiekosten.

Gemeente Zevenaar kiest er dan ook voor om het gebruik van verlichting te minimaliseren tot alleen het hoogst noodzakelijke. Dit betekent dat verlichting alleen wordt toegepast op locaties en tijden waar het nodig is voor de veiligheid en functionaliteit van het terrein, zoals bij ingangen, parkeerplaatsen, en belangrijke verkeers- en vluchtroutes.

Uitgangspunten:

Donker waar mogelijk, licht waar noodzakelijk.

Versterken omliggende gebieden met groen karakter door enkel functionele verlichting voor uitvoering bedrijfsactiviteiten toe te staan.

Onnodig energieverbruik voorkomen uit oogpunt van duurzaamheid en (maatschappelijke) kosten.

4.10.1 Voorwaarden verlichten van bedrijfskavels:

- Functionele (led)verlichting is alleen toegestaan tussen zonsondergang en -opkomst en zolang verlichting nodig is voor uitvoering van bedrijfsactiviteiten en tot één uur daarna. Het niet functioneel aanlichten van panden is niet toegestaan, met uitzondering van lichtreclames;
- Bij verlichtingsmasten geldt dat deze in dezelfde uitvoering en manier van plaatsing gerealiseerd worden als bij 7Poort I;
- Vluchtwegverlichting en anti paniekverlichting, noodlampen die alleen branden in geval van een stroomuitval, zijn toegestaan om de vluchtroute te verlichten en/of te vinden;
- Calamiteitenverlichting is toegestaan in geval van calamiteiten.

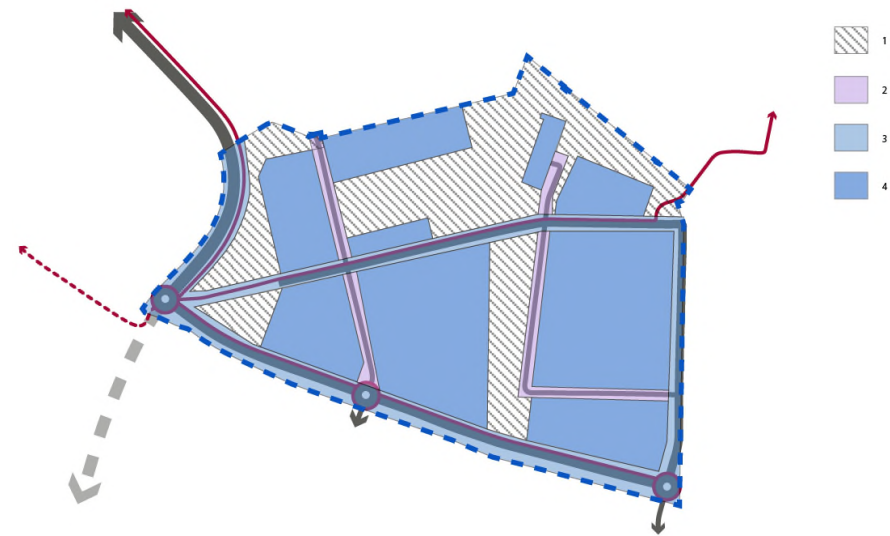
4.10.2 Lichtreclame:

Het verlichten van reclame-uiting is toegestaan op basis van de volgende voorwaarden:

- Geen signaal of repeterende verlichting;
- Het licht mag niet verblindend zijn;
- Bewegende of knipperende reclames zijn niet toegestaan;
- Alleen direct (led)licht. Het licht dient vanuit een lichtbron rechtstreeks de reclame-uiting te verlichten;
- Het van achteren verlichten van losse gevelbelettering;
- Lichtbakken zijn niet toegestaan;
- Stralen geen aanstootgevende boodschappen of verbeeldingen uit;
- Vertonen qua vormgeving en/of kleur geen gelijkenis met verkeersrelevante informatiedragers (verkeersborden, signaalverlichting, etc.).

4.10.3 Voorwaarden verlichting van openbare ruimte:

- Openbare verlichting wordt richting de grond gericht;
- Een te hoog vermogen en te hoge hoeveelheid van de lichtbronnen beperken, dimmen waar mogelijk rekening houdend met de verkeers- en sociale veiligheid ROVL-2011;
- Er is aandacht voor de ecologisch verantwoorde verlichting waarbij zo min mogelijk negatieve effecten zijn op planten en dieren.



8) Gradatie betreffende verlichting 7Poort II

Toelichting op figuur 8:

- 1 – Geen verlichting toegestaan;
- 2 – Beperkte verlichting van straat, waar mogelijk dimmen etc.
Verlichten 'zijwegen': vanaf 22.00 uur uit met de mogelijkheid om bij activiteit (bewegingssensor) aan te gaan naar 70% van het lichtvolume;
- 3 – Verlichten hoofdstructuur: vanaf 22:00u lichtvolume dimmen naar 30% met de mogelijkheid om bij activiteit (bewegingssensor) aan te verhogen naar 70%;
- 4 – Verlichting op bedrijfskavels;

