

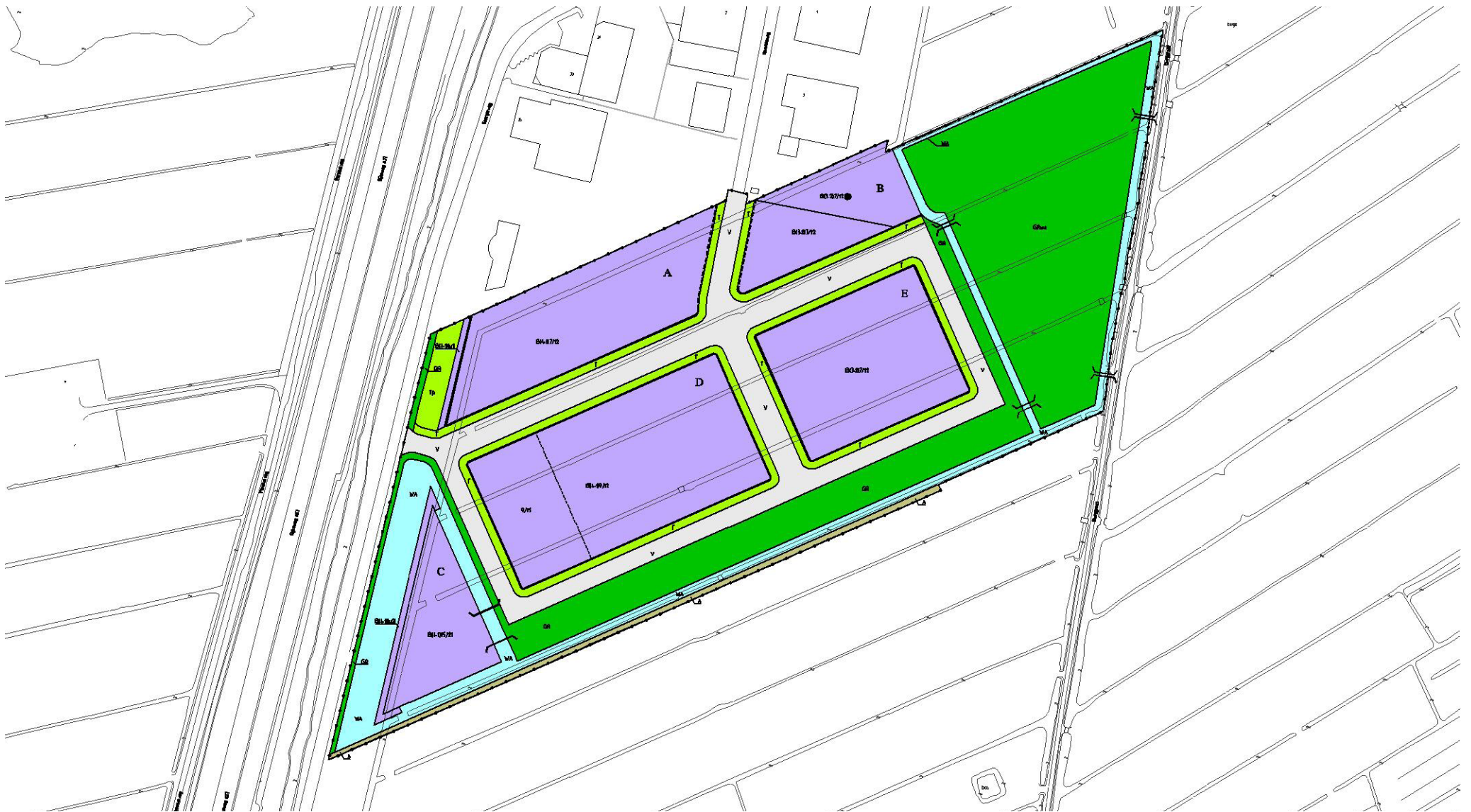
ZEDERIK

Bedrijventerrein Meerkerk IV

Ontwikkeling locatie C

Herijkingsnotitie





kaartbeeld Bestemmingsplan

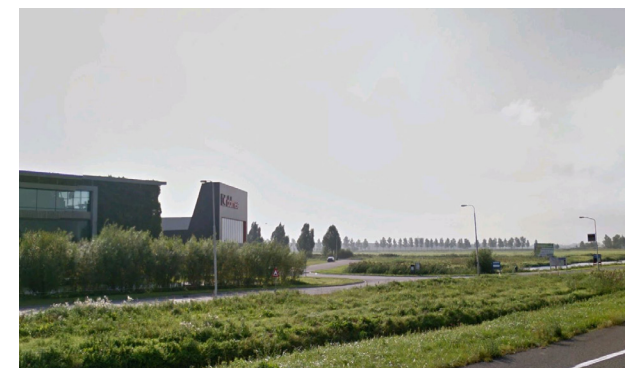
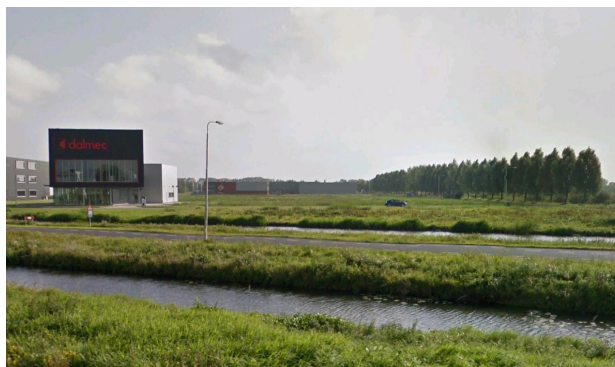
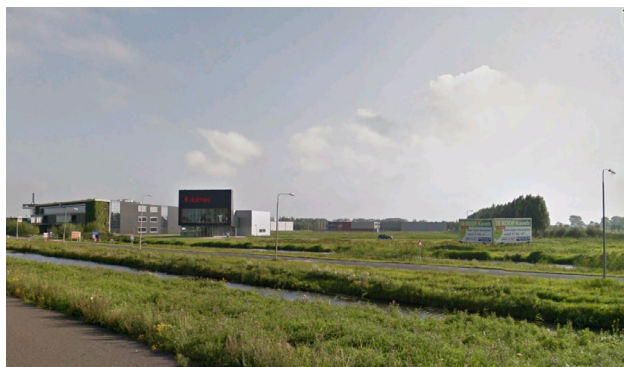
Inleiding

De uitgifte van het bedrijventerrein Meerkerk IV is grotendeels voltooid. Het eiland - locatie C - aan de zuidwestzijde is het laatste deel van het terrein dat nog beschikbaar is. De grootte van het perceel heeft een oppervlakte van 4.200m². Voor de locatie zijn kantoren en showrooms voorzien.

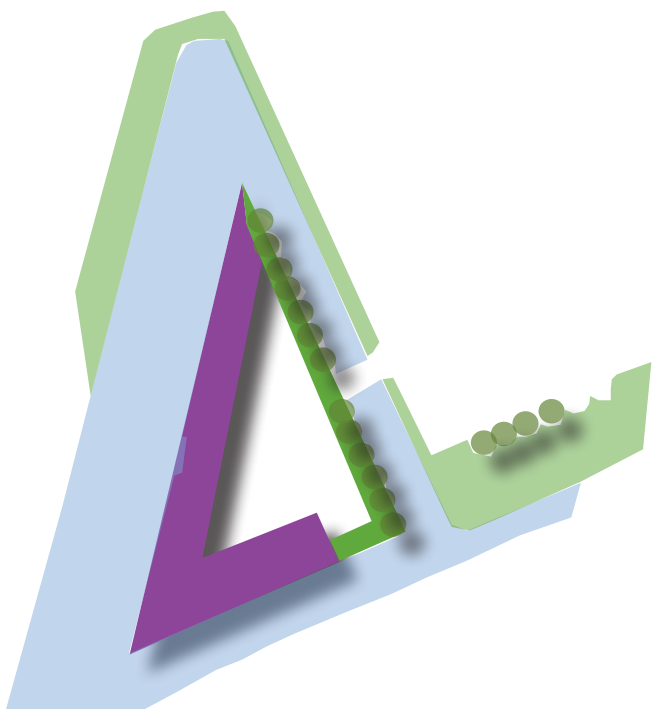
Het is in de geruime tijd dat dit perceel in de verkoop is nog niet gelukt om hier tot verkoop en ontwikkeling over te gaan. Dit hangt samen met de grootte van het perceel en de beperkte (functie)mogelijkheden uit het beeldkwaliteitplan voor Meerkerk IV.

De gemeente Zederik wil door middel van deze herijkingsnotitie verkennen wat de mogelijkheden zijn voor het opsplitsen van het eiland in meerdere percelen. Daarnaast is er de wens om de beeldkwaliteitscriteria tegen het licht te houden om te bepalen of deze niet onnodig beperkend zijn voor de uitgifte en ontwikkeling van dit perceel.

Uitgangspunt is wel dat de kwaliteitsambitie van de locatie, gelegen aan de A27 en prominent in het zicht, gehandhaafd blijft.



Huidige situatie gezien vanaf RW A27
met recente bebouwing DK wonen en Dalmeic



Verkenning verkaveling

Om de verkavelingsmogelijkheden van de eiland-locatie te bepalen is onderzocht hoe een opsplitsing van het perceel samenhangt met de ontsluitingsmogelijkheden. Het is gewenst om de bebouwing op het eiland aan de zijde van de A27 te situeren. Zo lang daar een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat is, leidt een opsplitsing van het perceel niet tot verlies aan kwaliteit.

Het is belangrijk dat de bebouwing aan de A27-zijde het beeld bepaald, aan de binnenzijde (de kant van het bedrijventerrein) is het belangrijk dat er een groene rand ontstaat: groen talud naar het water, enkele bomen en hagen.

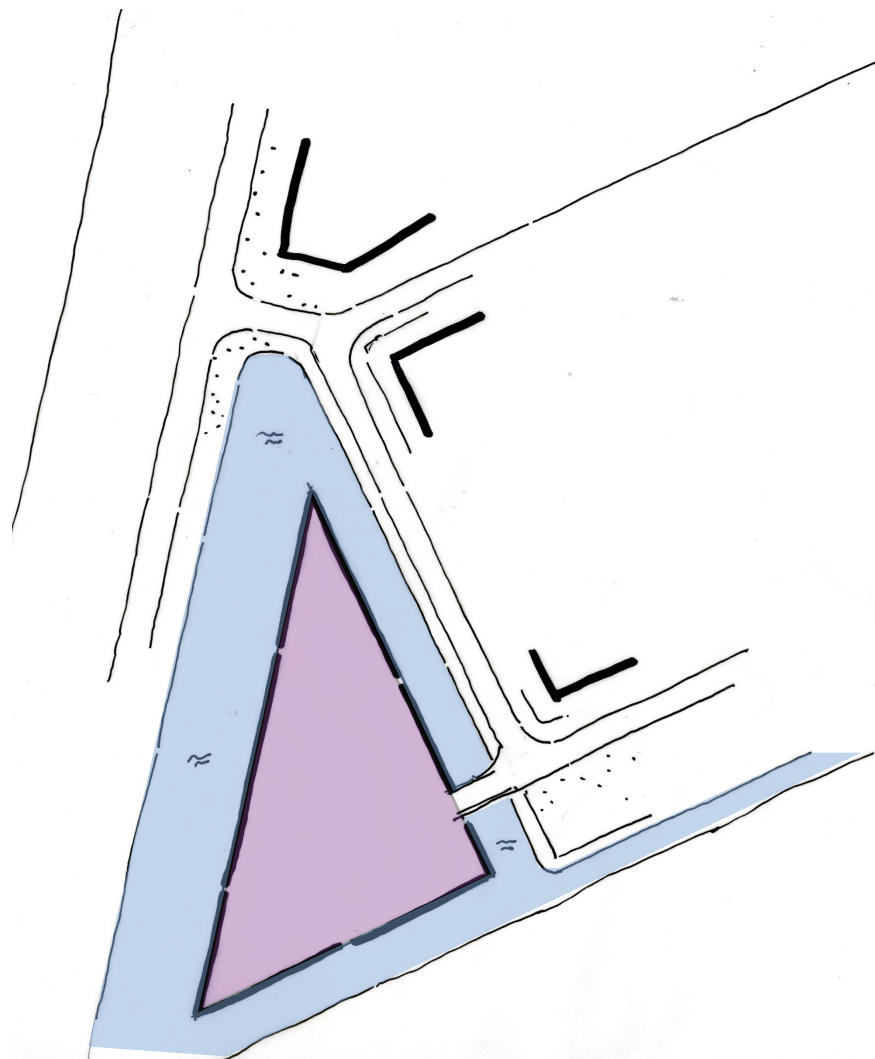
Op deze manier kan het parkeren dat aan deze zijde van het perceel / de percelen zal worden gesitueerd, goed ingepast worden.

Advies verkaveling

Het eilandperceel kan worden verkaveld in meerdere kleine percelen. Echter hoe meer percelen hoe groter het risico op versnippering. Hierdoor zou de samenhang die gewenst is vanuit het representatieve beeld vanaf de A27 onder druk kunnen komen te staan. Een verkaveling in twee percelen heeft daarom de voorkeur boven een opsplitsing in 3 of 4 percelen.

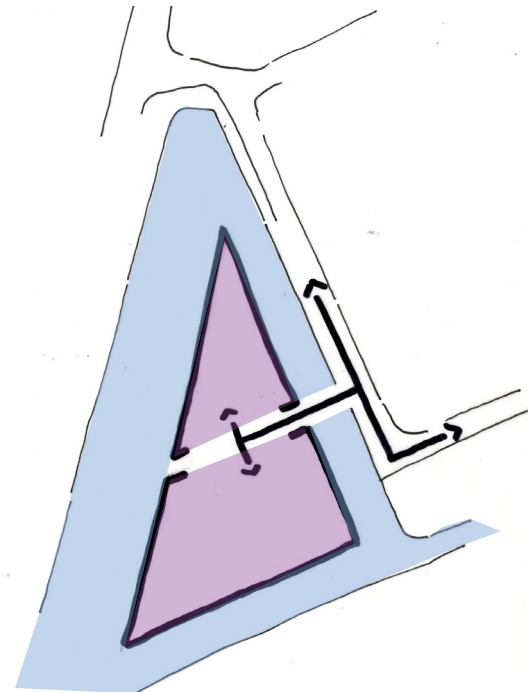
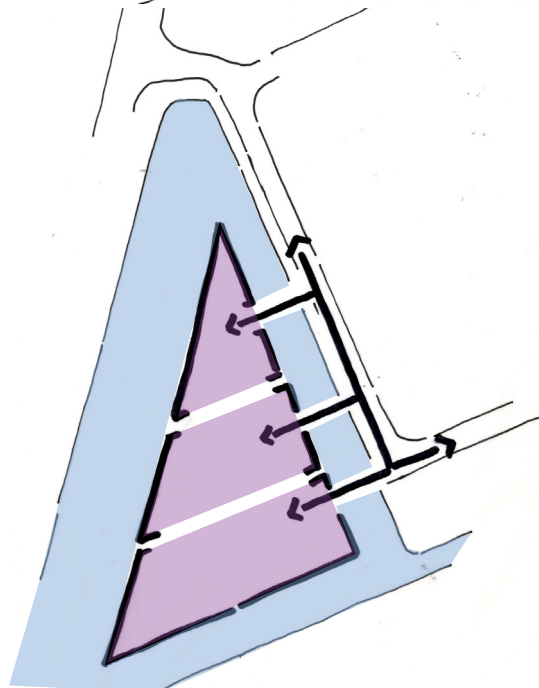
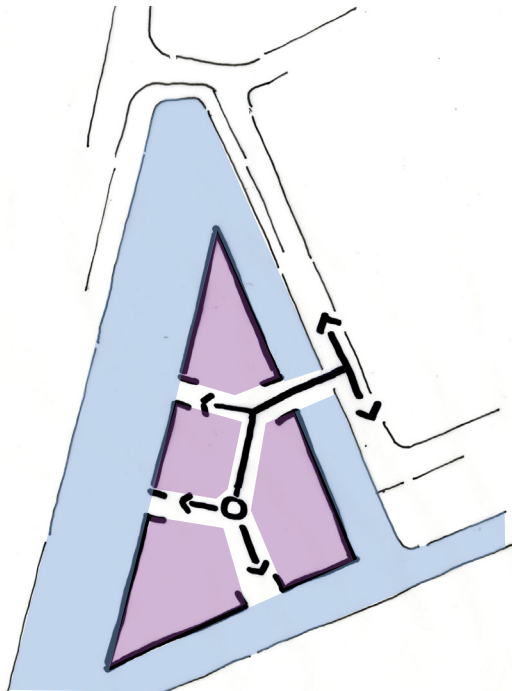
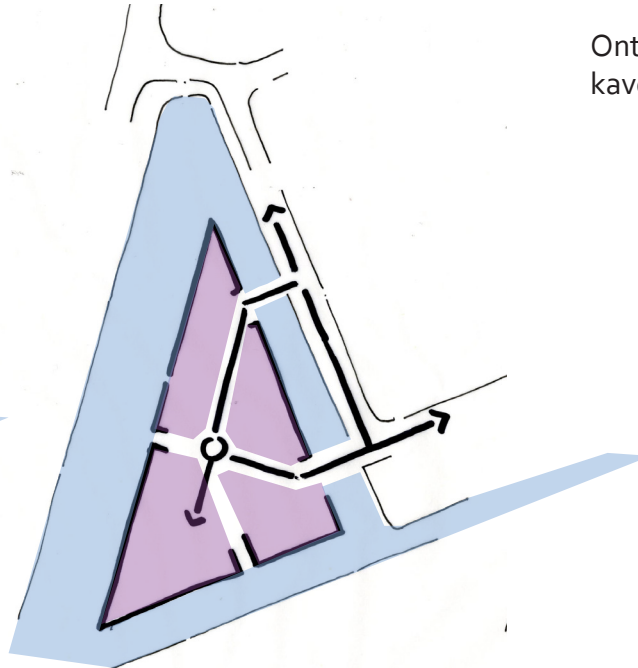
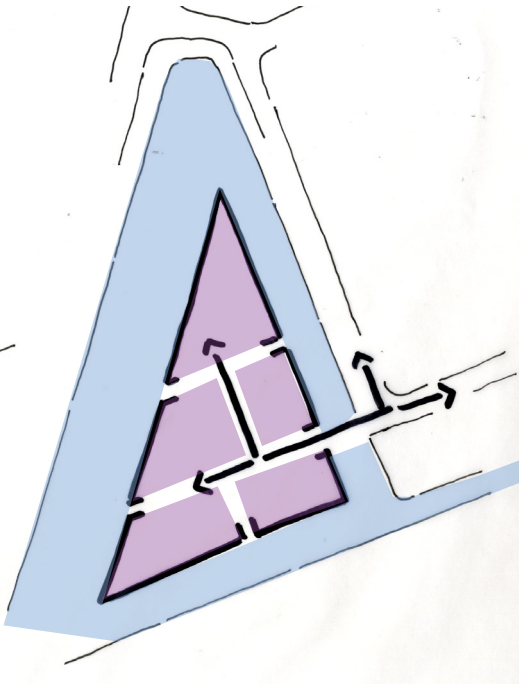


fragment beeldkwaliteitsplan 1999

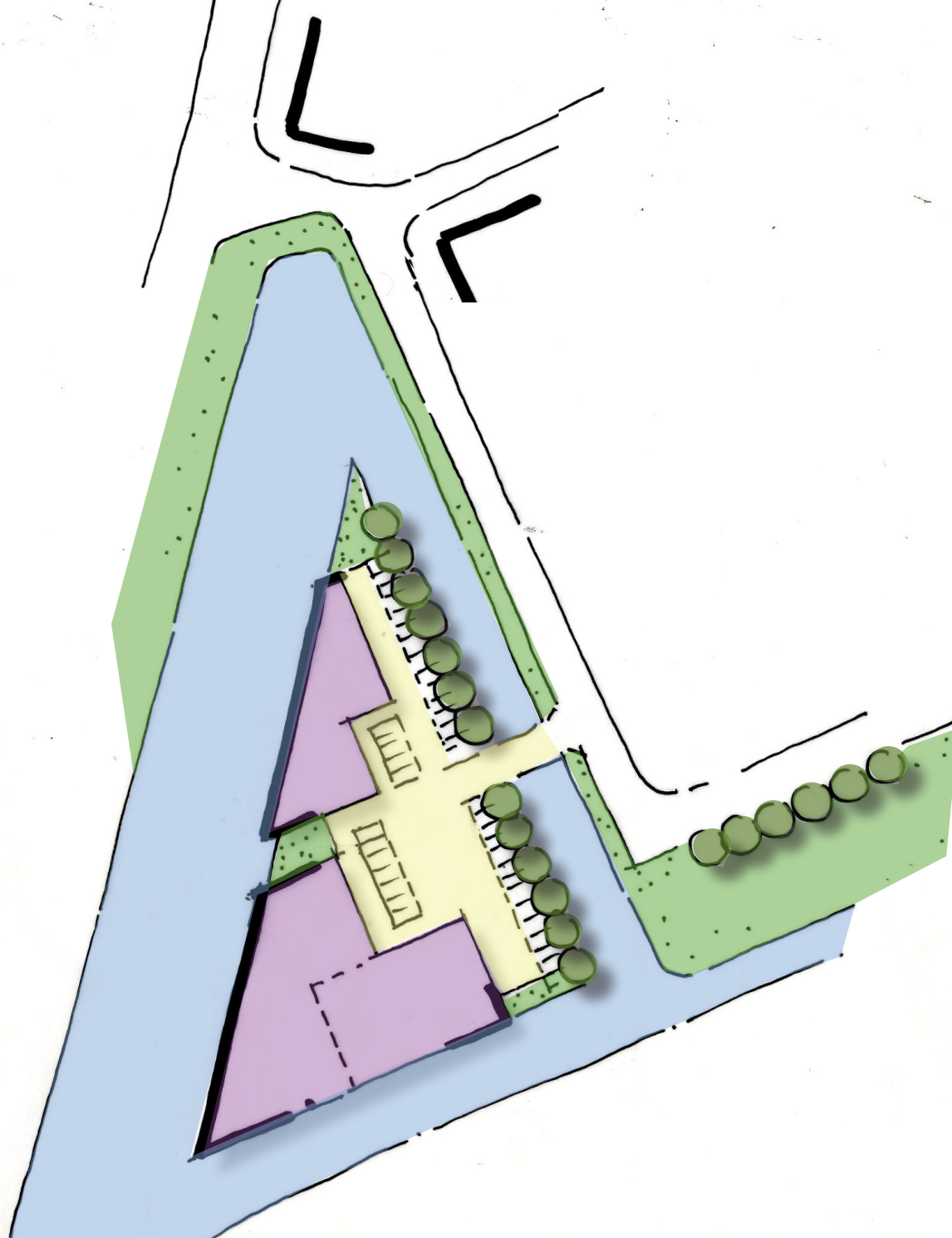


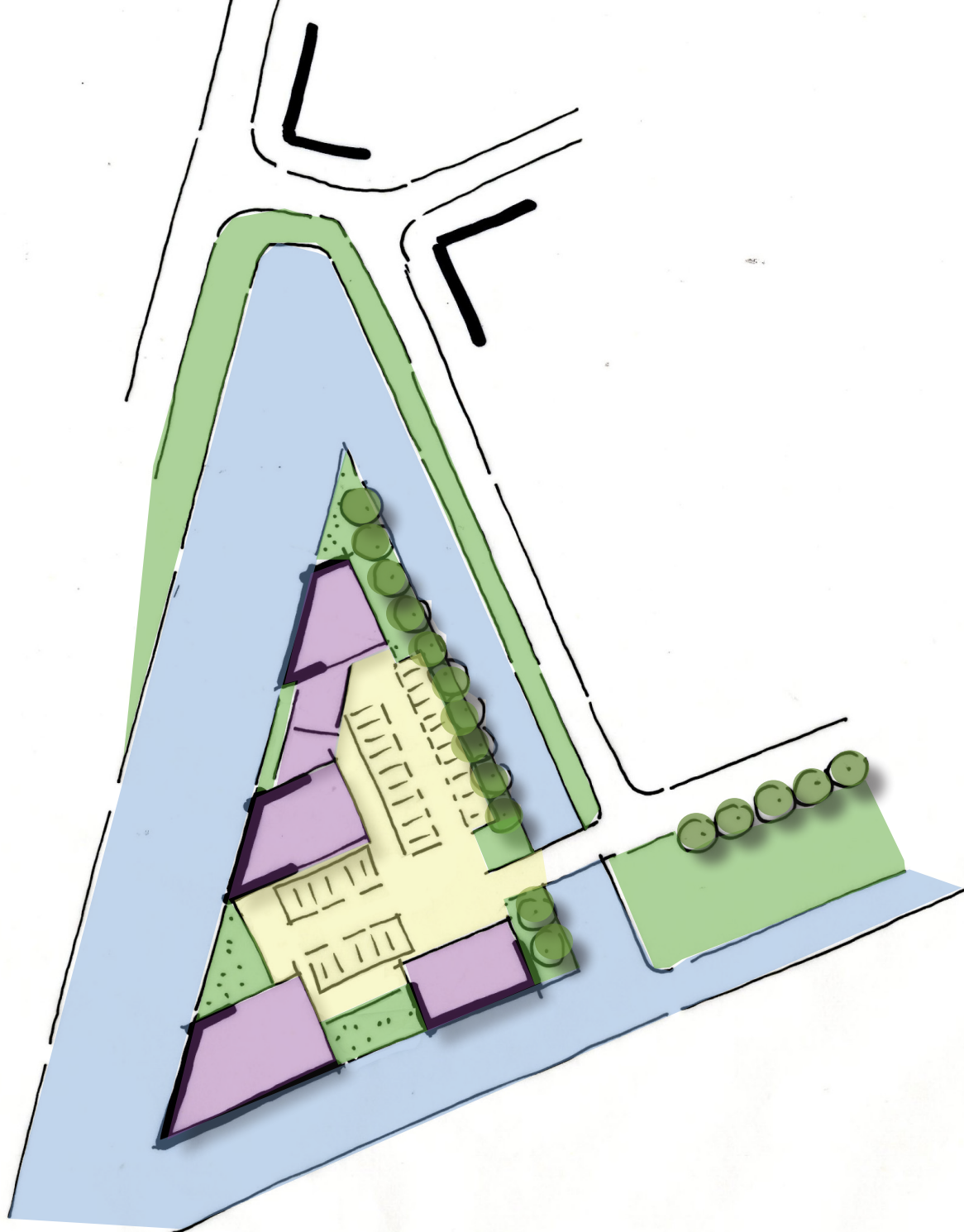
situatie Locatie C- 4200 m2

Ontsluitingsprincipes met mogelijke
kavelindeling



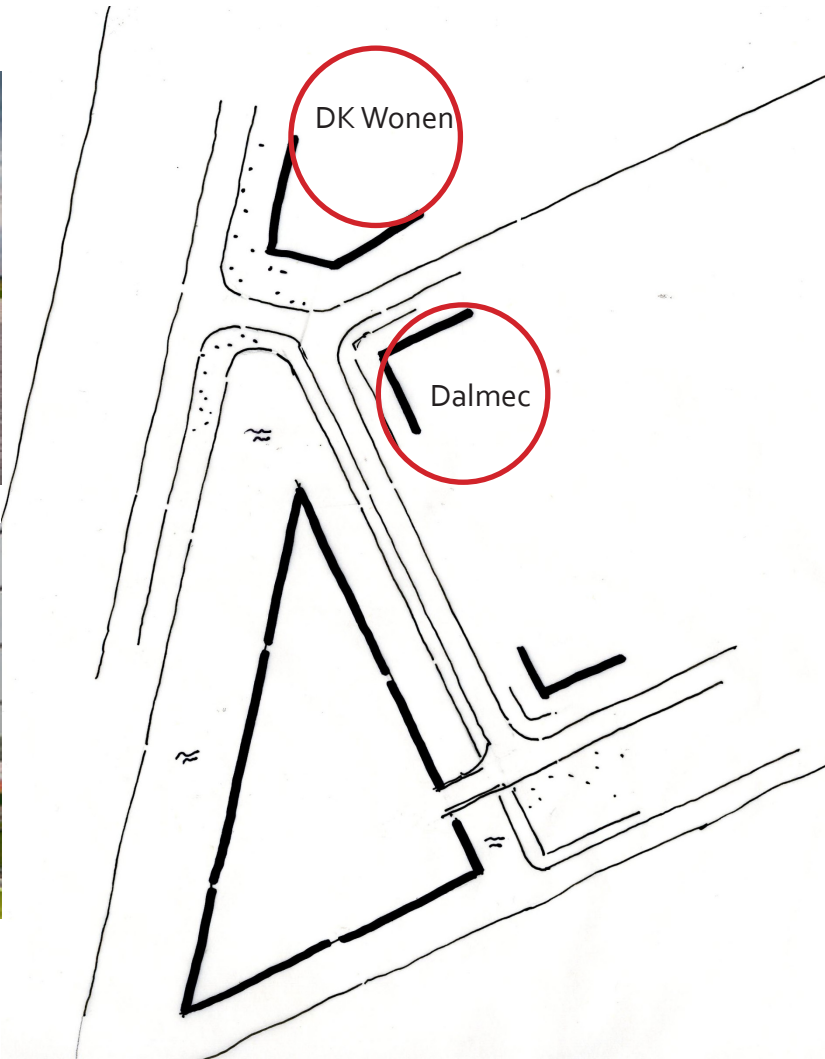
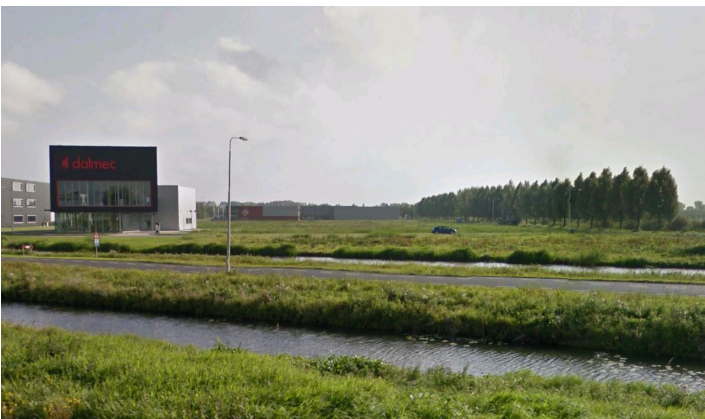
mogelijke verkaveling met centrale ontsluiting





mogelijke verkaveling met enkele ontsluiting zuidzijde

Aangrenzende bebouwing
van Dalmec en DK Wonen



Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan worden voor de locatie de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- Zichtlocatie aan de A27
- Mogelijk accent in bouwhoogte en vormgeving
- Min. bouwhoogte 12 tot 15 m
- Max. bouwhoogte 21 m
- Min. bebouwingspercentage = 60% van totale opp.
- Functies: kantoren/showrooms

Daarnaast zijn er nog nadere eisen geformuleerd ten aanzien van materialisering, erfafscheiding, etc.

Overweging

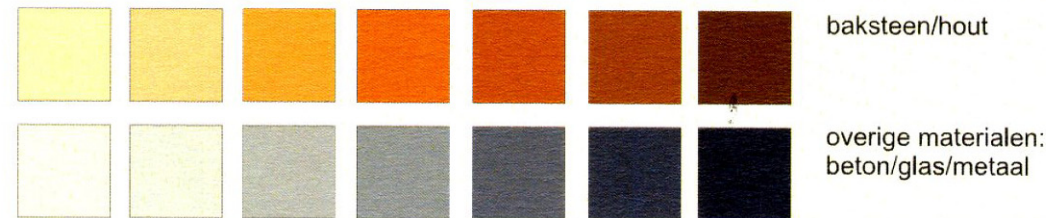
Voor de locatie is het belangrijk dat de bebouwing zich met de representatieve zijde richt op de A27 en dat er samenhang in volume en massaverdeling ontstaat.

Voor de hierboven beschreven basisrandvoorwaarden is het in dit verband mogelijk om de minimale bouwhoogte en het minimale bebouwingspercentage naar beneden bij te stellen: min. bouwhoogte 9m en min. bebouwingspercentage 50%. Dit kan als de hoofdbouwmassa aan de A27 zijde wordt gesitueerd en de bouwmassa's bij de geleidelijke ontwikkeling van het hele perceel op de daarvoor gerealiseerde gebouwen worden afgestemd.

Verder komt de functie-omschrijving uit het beeldkwaliteitplan te vervallen. Functies worden geregeld in het bestemmingsplan (de bestaande bestemmingsregeling is er eigenlijk op gericht om dit zo minimaal mogelijk te houden) en daarnaast leidt een beperking van de functionele mogelijkheden niet per definitie tot een betere kwaliteit. De beschrijving van de kwaliteit in de andere aspecten kan in hoofdlijnen worden gehandhaafd. Deze aspecten zijn in redelijkheid afgestemd op de situatie. Bij de beeldkwaliteitseisen zijn in rood gemarkeerd de wijzigingen in de eisen weergegeven.

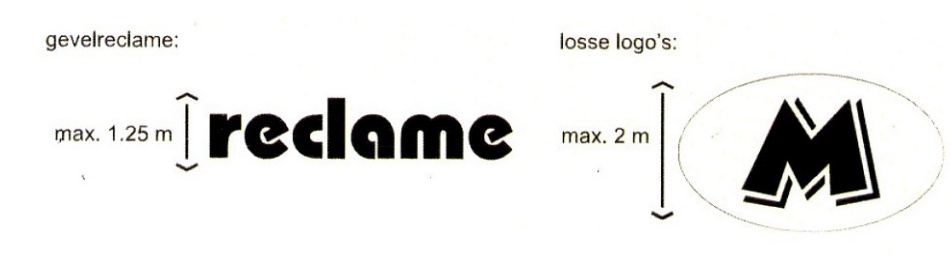
Beeldkwaliteitseisen:

- Oriëntatie en presentatie gericht op A27
- Bebouwingspercentage: min. **50 %**
- Bouwhoogte: min. **9 m.** - max. 21m.
- Geleding gevels: N.V.T.
- Materiaalgebruik:
 - Glas, staal, hout, beton, aluminium
 - Verschillend materiaalgebruik afzonderlijke bouwdelen wordt gestimuleerd
 - De eis van min 30% baksteen in de representatieve gevels vervalt**
- Dakvorm: Bebouwing is voorzien van een platte afdekking of een naar één zijde licht hellend dakvlak waarvan de hoogste zijde aan de A27 ligt.
- Kleurgebruik: zie onderstaand schema



BEELDKWALITEITSEISEN

- Erfinrichting: Eerste 5 m van de bedrijfskavels aan de zijde van de A27 als tuin in te richten
- Hekwerken max. 1.2m hoog (vrijstelling mogelijk vanwege vereiste beveiliging op de specifieke bedrijfsvoering -> niet aan de A27, hier ligt een voldoende brede watergang)
- Beeldbindende hagen langs kavelgrens
- Reclame-uitingen: Losse belettering aan de gevel
- Geen reclame boven goot of boeibordhoogte
- Parkeren en opslag in de buitenlucht: Benodigde parkeerplaatsen bedrijven worden op eigen terrein aangelegd. Parkeren en opslag in de buitenlucht is niet toegestaan voor de voorgevel
- Geen parkeren op de rijbaan. Aanvullende parkeerplaatsen voor piekmomenten in de openbare ruimte.





Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE