



BEELDKWALITEITSPLAN

Bedrijvenpark het Hoog Vlijmen

DHONDT

ADVIESBURO voor

RUIMTELIJKE ORDENING & BOUWDEVELOPMENT
BARONIELAAN 23 4818 PA BREDA

STEDENBOUWKUNDIGE - B.N.S.

ARCHITEKT - B.N.A.

ADVISEUR

INHOUD

1.	Inleiding	pag. 2
1.1	Aanleiding	pag. 2
1.2	Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	pag. 2
2.	Het beeldkwaliteitsplan	pag. 3
2.1	Het begrip "beeldkwaliteit"	pag. 3
2.2	Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan	pag. 3
3.	Planbeschrijving	pag. 4
3.1	Stedenbouwkundige structuur	pag. 4
3.2	Functionele en ruimtelijke karakteristiek	pag. 4
4.	Beeldkwaliteitsaspecten per zone	pag. 6
4.1	Algemene beeldkwaliteitsaspecten voor het gehele bedrijvenpark	pag. 7
4.1.1	Algemene bepalingen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte	pag. 7
4.1.2	Algemene bepalingen ten aanzien van de inrichting van de bedrijfsperven	pag. 8
4.1.3	Algemene bepalingen ten aanzien van de bedrijfsbebouwing	pag. 9
4.2	De sterlocatie	pag. 10
4.2.1	Inrichting van de openbare ruimte	pag. 10
4.2.2	Inrichting van de bedrijfsperven	pag. 10
4.2.3	Bedrijfsbebouwing	pag. 10
4.3	Zone langs de A59 en de Abt van Engelenlaan	pag. 12
4.3.1	Inrichting van de openbare ruimte	pag. 12
4.3.2	Inrichting van de bedrijfsperven	pag. 12
4.3.3	Bedrijfsbebouwing	pag. 13
4.4	Zone langs de interne ontsluitingswegen "het Hoog" en de "centrale noordzuidas"	pag. 15
4.4.1	Inrichting van de openbare ruimte	pag. 15
4.4.2	Inrichting van de bedrijfsperven	pag. 16
4.4.3	Bedrijfsbebouwing	pag. 16
4.5	Overige zones binnen het bedrijvenpark	pag. 18
4.5.1	Inrichting van de openbare ruimte	pag. 18
4.5.2	Inrichting van de bedrijfsperven	pag. 18
4.5.3	Bedrijfsbebouwing	pag. 19



Huidige situatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 1998 is door de gemeente Heusden voor het grondgebied van de gehele gemeente een StructuurvisiePlus vastgesteld, waarin richting gegeven wordt aan de gewenste, toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente. In deze StructuurvisiePlus is aangegeven dat het wenselijk is, het huidige aanbod aan bedrijventerreinen binnen de gemeente uit te breiden, om de komende 15 à 20 jaar te kunnen voorzien in de behoefte. Daarbij is het gebied ten westen van de kern Vlijmen aangewezen als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid.

Om het juridisch-planologisch kader te scheppen voor de realisatie van dit bedrijventerrein, is door de gemeente Heusden het bestemmingsplan "Bedrijvenpark het Hoog" opgesteld. Uitgangspunt bij de concrete uitwerking van dit bestemmingsplan is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark. Immers, het bedrijvenpark grenst direct aan de A59. Deze autosnelweg, welke de gemeente doorsnijdt, vormt als het ware het podium waarop de gemeente zich aan de buitenwereld presenteert. Aandacht voor beeldkwaliteit, zowel ten aanzien van de te vestigen bedrijven als de inrichting van het bedrijvenpark zelf, wordt dan ook van wezenlijk belang geacht, willen de ontwerp-uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan de stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark, optimaal tot uitdrukking komen.

In het bestemmingsplan wordt in de toelichting dan ook ruim aandacht besteed aan het aspect beeldkwaliteit in relatie tot de stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark. Daarnaast zijn ook in de voorschriften gebruiks- en bebouwingsbepalingen opgenomen, welke als doel hebben de voorgestane beeldkwaliteit te waarborgen. In de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen echter alleen bepalingen worden vastgelegd, die objectiveerbaar zijn. Beeldkwaliteitsaspecten, welke betrekking hebben op bijvoorbeeld de gewenste vormgeving en architectuur van bedrijfsgebouwen alsook bijvoorbeeld de gewenste materialisering en inrichting van de bedrijfspercelen en openbare ruimte, kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Dergelijke aspecten kunnen echter bepalend zijn voor het beeld, wat uiteindelijk van het bedrijvenpark zal ontstaan.

Om bij de concrete realisatie van het bedrijvenpark voldoende waarborgen te kunnen bieden ten aanzien van dergelijke beeldkwaliteitsaspecten, acht de gemeente het wenselijk een beeldkwaliteitsplan op te stellen, waarin wordt aangegeven, welk beeld de gemeente voor ogen staat bij de uiteindelijke invulling van het bedrijvenpark.

1.2 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In hoofdstuk 2 van dit beeldkwaliteitsplan wordt een toelichting gegeven op het begrip "beeldkwaliteit" en op het doel en de functie van het beeldkwaliteitsplan. De stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten binnen de verschillende zones op het bedrijvenpark.

Aan dit beeldkwaliteitsplan zijn tenslotte de voor de concrete realisatie van het bedrijvenpark meest relevante bepalingen uit het bestemmingsplan alsmede een kopie van de plankaart toegevoegd. Dit, ter verduidelijking en complementering van dit beeldkwaliteitsplan.

2. HET BEELDKWALITEITSPLAN

2.1 Het begrip "beeldkwaliteit"

Het begrip "beeldkwaliteit" kan in algemene termen worden aangeduid als *"alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving"*.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn "structuur", "identiteit" en "belevingswaarde".

Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt er immers toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.

Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen bij:

- de aanwezigheid van structurerende routes en eventueel andere structurerende lineaire, centrische en/of concentrische elementen als dragers van de stedenbouwkundige planopzet;
- een specifiek en min of meer continu ruimtelijk beeld van deze dragers, ter optimalisatie van de herkenbaarheid van de stedenbouwkundige planopzet;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of ruimten, die goed waarneembaar en herkenbaar zijn;
- de aanwezigheid van knooppunten, punten waar verschillende dragers elkaar ontmoeten, die duidelijk herkenbaar zijn;
- de herkenbaarheid van deelgebieden, die verschillende te onderscheiden samenhangende onderdelen binnen een gebied.

Identiteit

Met identiteit wordt bedoeld de herkenbare eigenheid van een gebied of object. In het kader van beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, ruimte of object zich zichtbaar onderscheidt van andere, gelijksoortige gebieden.

Identiteit kan worden ontleend aan:

- specifieke landschappelijke kenmerken;
- kenmerkende functies;
- kenmerkende bebouwing;
- referenties aan de historie;
- referenties aan een specifieke ligging;
- karakteristiek materiaal- of kleurgebruik;
- karakteristieke ruimtevormen;
- beeldbepalende objecten.

Belevingswaarde

Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, ruimte of een object.

De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:

- de bijzondere expressie van een gebouw of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de (openbare) ruimte;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- beheer en onderhoud van gebouwen en de openbare ruimte;
- bijzondere objecten;
- activiteiten.

Op basis van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het niet alleen van belang is veel zorg te besteden aan een heldere, herkenbare en duidelijke stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark, maar dat ook de concrete invulling van deze opzet aandacht behoeft. Immers, het beeld wat zal ontstaan van het bedrijvenpark, wordt niet alleen bepaald door het verkavelingspatroon, maar valt of staat met de concrete invulling van dit patroon. De beeldkwaliteit dient dan ook de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat in het licht van beeldkwaliteit alle afzonderlijke ruimten en gebouwen binnen deze ruimten in relatie tot de stedenbouwkundige structuur een eigen specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen.

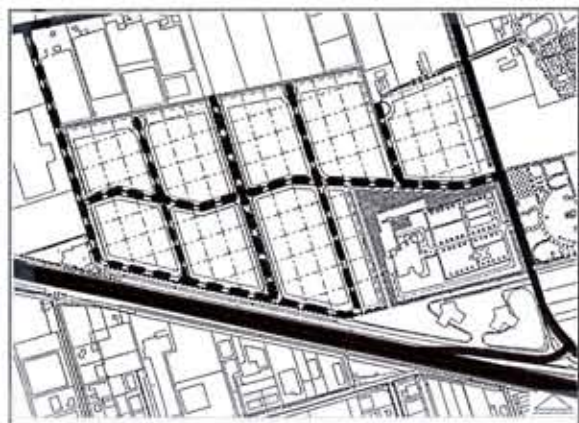
2.2 Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan kan worden omschreven als *"een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied"*.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft dan ook in woord en beeld de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijvenpark het Hoog weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit van dit bedrijvenpark. Als zodanig is het beeldkwaliteitsplan aan te merken als een ruimtelijk facetplan, wat onderdeel uitmaakt van het totale beleid c.q. de integrale planontwikkeling van het bedrijvenpark.

De functie van het onderhavige beeldkwaliteitsplan is drieledig.

- 1. Het beeldkwaliteitsplan vormt tezamen met het bestemmingsplan "Bedrijvenpark het Hoog" het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit van het bedrijvenpark het Hoog zijn vastgelegd.
- 2. Het beeldkwaliteitsplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen binnen het bedrijvenpark.
- 3. Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen.



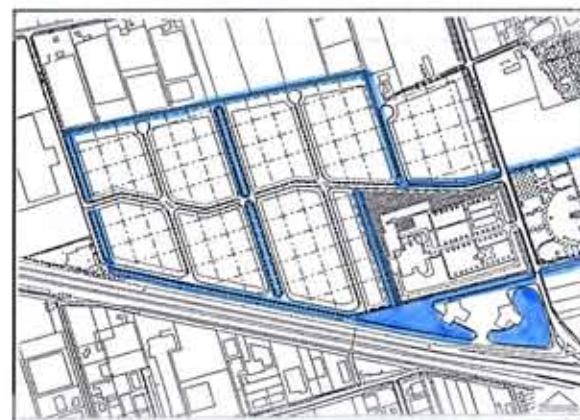
Ontsluitingsstructuur



Bebouwingsstructuur



Groenstructuur



Waterstructuur



Stedenbouwkundig wensbeeld

3. PLANBESCHRIJVING

In het bestemmingsplan "Bedrijvenpark het Hoog", dat de basis vormt voor het onderhavige beeldkwaliteitsplan, is een uitgebreide beschrijving gegeven van de huidige situatie alsmede de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied. De belangrijkste ontwerp-uitgangspunten, welke ten grondslag hebben gelegen aan de gekozen stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark, worden hierna samengevat weergegeven. Voor een uitgebreide planbeschrijving wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Het centrale ontwerpthema binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet vormt het realiseren van een parkachtig bedrijventerrein. Het ontwerp van de stedenbouwkundige hoofdopzet is dan ook in belangrijke mate bepaald door aanwezige karakteristieke, landschappelijke elementen en structuren.

Een belangrijke drager van de stedenbouwkundige structuur is de groene geleidingszone aan de oostzijde van het bedrijvenpark, gevormd door het crematorium Maaslanden, de begraafplaats en de Abdij Mariënkroon. Een verdere ontwikkeling en intensivering van deze groene geleidingszone, als buffer tussen het bedrijvenpark en de woonkern Vlijmen, is uitgangspunt van de planopzet.

Het historisch slagenlandschap, wat in en rond het plangebied nog duidelijk herkenbaar aanwezig is, vormt een tweede drager van de stedenbouwkundige hoofdopzet. Deze slagen bepalen in belangrijke mate de verkavelingsrichting binnen het bedrijvenpark. Naast deze in noord-zuidrichting gelegen slagen, vormen de bestaande ontsluitingsstructuur en de waterlopen, welke het slagenpatroon in oost-westrichting doorsnijden, een andere belangrijke oriëntatierichting binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet.

De stedenbouwkundige hoofdopzet wordt geaccentueerd door het gekozen ontsluitingspatroon. Het rechtlijnige stramien van externe en interne ontsluitingsroutes, wat gebaseerd is op de richting van het slagenlandschap, verdeelt het bedrijvenpark in segmenten, welke kunnen worden ingevuld met bedrijven. Middels groenstructuren en waterpartijen wordt de stedenbouwkundige opzet verbijzonderd en ondersteund.

De ontsluitingsstructuur, de bebouwingsstructuur, de groenstructuur en de waterstructuur zijn hiernaast afzonderlijk weergegeven. Deze vier structuren resulteren in het nevenstaande stedenbouwkundig totaalbeeld.

3.2 Functionele en ruimtelijke karakteristiek

Binnen de stedenbouwkundige structuur is een onderscheid te maken in verschillende zones, die elk een specifieke functie vervullen binnen het bedrijvenpark. De te onderscheiden functionele eenheden binnen de structuur, dienen ook in het ruimtelijk beeld als zodanig herkenbaar te zijn, wil de stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark optimaal tot uitdrukking komen.

Sterlocatie

Een van de ontwerp-uitgangspunten van de stedenbouwkundige structuur is een verdere ontwikkeling en intensivering van de groene bufferzone tussen het bedrijvenpark en de woonkern Vlijmen.



Zonering beeldkwaliteit

In de planopzet is de groene geleidingszone dan ook in ruimtelijk opzicht doorgezet tot aan de autosnelweg.

De sterlocatie neemt binnen de stedenbouwkundige structuur van het bedrijvenpark een unieke positie in. Niet alleen maakt dit gebied onderdeel uit van de groene geleidingszone, het grenst tevens direct aan de A59, het podium waarop het bedrijvenpark zich naar de buitenwereld presenteert en aan de Abt van Engelenlaan, de belangrijkste toegangsweg naar het bedrijvenpark. Deze unieke positie dient tot uitdrukking te komen in de invulling van deze locatie. Er is dan ook gekozen, om aansluitend bij het groene karakter van deze zone, een groot deel van het open water, wat in functioneel opzicht nodig is om het regenwater binnen het bedrijvenpark te kunnen bergen, te positioneren in dit gebied. In deze waterpartij is ruimte voor het realiseren van een of meerdere bijzondere bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen dienen markante bakens te vormen binnen de geleidingszone en langs de A59 en dienen het visitekaartje te zijn van het bedrijvenpark.

Zone langs de A59 en Abt van Engelenlaan

Ook de zone van het bedrijvenpark gelegen ten westen van de groene geleidingszone, welke direct grenst aan de A59 en de zone langs de Abt van Engelenlaan, zijn voor de presentatie van het bedrijvenpark naar buiten toe van wezenlijk belang. Het realiseren van een representatief front is in deze zones dan ook uitgangspunt. Het is gewenst dat de bedrijfsbebouwing in deze zones met de voorzijde wordt georiënteerd op de A59 c.q. de Abt van Engelenlaan. Ter ontsluiting van de bedrijfsperven langs de A59 is parallel aan de A59 een ontsluitingsroute gesitueerd. Voorts is langs de A59 een waterloop geprojecteerd, welke de verbinding vormt tussen de waterpartij op de sterlocatie en een in de toekomst te realiseren bergingsbekken ten westen van het bedrijventerrein. Een kwalitatief hoogwaardige inrichting van deze zones is, in het licht van de representatieve functie die deze zones vervullen, gewenst.

Zone langs de interne ontsluitingswegen "het Hoog" en de "centrale noorzuidas"

De bestaande route het Hoog vormt, als verbindingsroute tussen de externe ontsluitingswegen Abt van Engelenlaan en Tuinbouwweg, de belangrijkste ontsluitingsroute binnen het bedrijvenpark. De zone waarin deze route is gelegen, is dan ook in belangrijke mate bepalend voor het beeld binnen het bedrijventerrein zelf. Een specifiek, min of meer continu beeld van en langs deze interne ontsluitingsroute is gewenst. Uitgangspunt van de planopzet is voorts, dat tussen het Hoog en de Abt van Engelenlaan in noord-zuidrichting een nieuwe centrale ontsluitingsas gerealiseerd wordt. Deze centrale as vervult niet alleen een functie binnen de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark, maar vormt tevens de functionele en visueel-ruimtelijke relatie met het aan de overzijde van de A59 gelegen bedrijventerrein Nieuwkuijk. Een verbijzondering van het ruimtelijk profiel van de centrale ontsluitingsas middels een waterpartij, ondersteund door een tweezijdige, in het beeld samenhangende wand van bedrijfsbebouwing, is derhalve gewenst.

Overige zones binnen het bedrijvenpark

Om de interne verkeerscirculatie te optimaliseren en flexibele mogelijkheden te creëren voor de uitgifte van de bedrijfsperven, is een aantal extra interne ontsluitingsroutes gerealiseerd tussen het Hoog en de centrale ontsluitingsas en tussen de centrale ontsluitingsas en de Abt van Engelenlaan. In de richting van deze ontsluitingsroutes is aansluiting gezocht bij de richting van het slagenlandschap. Ook in de bebouwingsstructuur en de begeleidende groenstructuur is een afstemming bij de richting van het slagenpatroon gewenst.

4. BEELDKWALITEITSASPECTEN PER ZONE

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is weergegeven, kan binnen de stedenbouwkundige structuur van het bedrijvenpark een onderscheid gemaakt worden in verschillende ruimtelijk en functioneel samenhangende zones. Willen deze zones ook als zodanig herkenbaar zijn, dan dienen de (openbare) ruimten en de gebouwen binnen deze zones een eigen, specifieke inrichting c.q. architectuur te krijgen. Het is dan ook van belang om binnen de verschillende zones aandacht te schenken aan de situering en vormgeving van zowel de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van de bedrijfspercelen als de bedrijfsbebouwing.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de volgende aspecten daarbij medebepalend voor de beeldkwaliteit:

- profielbreedte, indeling en inrichting van de wegen;
- profielbreedte, indeling en inrichting van groenzones en waterpartijen;
- bestratingspatronen en materialen;
- soort bomen en beplanting;
- straatmeubilair en verlichting.

Met betrekking tot de inrichting van de bedrijfspercelen wordt de beeldkwaliteit ondermeer bepaald door:

- de richting en parcellering van de bedrijfspercelen;
- de overgang van het bedrijfsperceel naar de openbare ruimte (inrichting en gebruik van het voorterrein, erfafscheidingen);
- de aanwezigheid van opslag op het terrein;
- de mate van afscherming van het productieterrein;
- detaillering, materialen en kleuren van het bestratingsmateriaal.

Aspecten, welke voor wat betreft de bedrijfsbebouwing een rol kunnen spelen in het licht van beeldkwaliteit zijn:

- de situering van de bebouwing (rooilijn, frontvorming, oriëntatierichting e.d.);
- de vorm en maatvoering van de bebouwing (massa, hoogte, breedte, dakvorm e.d.);
- de architectonische verschijningsvorm (representativiteit);
- de detaillering, materialen en kleuren.

In dit hoofdstuk worden deze beeldkwaliteitsaspecten voor de verschillende zones binnen het plangebied in woord en beeld nader uitgewerkt. Naast specifieke beeldkwaliteitsaspecten per zone, is tevens een aantal aspecten te benoemen, die gelden voor het gehele bedrijvenpark.



Straatmeubilair

4.1 Algemene beeldkwaliteitsaspecten voor het gehele bedrijvenpark

4.1.1 Algemene bepalingen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte

Enige mate van continuïteit in de inrichting van de openbare ruimte op het bedrijvenpark is gewenst, wil de openbare ruimte in het beeld een samenhangende ruimtelijke eenheid kunnen vormen. Het is dan ook gewenst dat gekozen wordt voor eenheid in het toe te passen bestratingsmateriaal, het soort bomen en beplanting en het type straatmeubilair en verlichting.

Bestratingsmateriaal

Mede uit functioneel oogpunt dient gekozen te worden voor een asfaltverharding op de te realiseren ontsluitingsroutes. Om in ruimtelijk opzicht een onderscheid aan te kunnen brengen tussen de route "het Hoog" als centrale toegangsrouten en de overige ontsluitingsroutes binnen het bedrijvenpark, dient de route "het Hoog" in een grijze kleur, eventueel met een glinsterende toeslag, uitgevoerd te worden. De overige ontsluitingsroutes dienen in zwart asfalt uitgevoerd te worden. Ook de te realiseren fietsstroken in de ontsluitingsroute "het Hoog" dienen in asfalt te worden uitgevoerd. Aansluitend bij de fietsstroken langs de Abt van Engelenlaan, is hierbij een rode kleur uitgangspunt. De toegangen naar de bedrijfspercelen, welke de te realiseren bermen doorsnijden, dienen uitgevoerd te worden in een lichtgrijze betonstraatsteen. Minimalisatie van deze toegangen is gewenst.

Bomen en beplantingen

Om de stedenbouwkundige opzet te accentueren, dienen de ontsluitingswegen op het bedrijvenpark begeleid te worden door bermen en bomen. Voor de bomen dient gekozen te worden voor een laanboom uit de 1^e orde. Het type boom dient te worden afgestemd op c.q. te passen bij de bomen die voorkomen in het omringende landschap. Om optimaal zicht op de bedrijfsbebouwing te kunnen waarborgen, dienen de bermen aan beide zijden van de ontsluitingswegen uitgevoerd te worden in bermgras. Eventueel zou aan dit gras een bloemenmengsel kunnen worden toegevoegd. Uitgangspunt is dat deze bermen regelmatig onderhouden worden. Een verwildering van deze bermen, is in het beeld van het bedrijvenpark niet gewenst.

Bij de inrichting van de waterpartijen binnen het bedrijvenpark dient gekozen te worden voor een functionele, waterkundige inrichting. Qua vorm dient een civieltechnische benadering derhalve uitgangspunt te zijn. Dit echter, zonder de ecologie uit het oog te verliezen. Ook voor de taluds van de deze waterpartijen dient uitgegaan te worden van het toepassen van gras. Een inrichting van deze waterpartijen, middels biezengras, riet of anderszins, is gezien de functie die deze waterlopen vervullen binnen het bedrijvenpark, niet passend.

Straatmeubilair en verlichting

De wens, een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark te realiseren dient tot uitdrukking te komen in de keuze van het type straatmeubilair en de keuze van de verlichtingsarmaturen. Een industriële vormgeving dient uitgangspunt te zijn. Voor het straatmeubilair dient dan ook gekozen te worden voor roestvrijstaal, beton of een combinatie van beide materialen. Ten aanzien van de verlichting is een bijzonder type verlichtingsarmatuur gewenst. De kleuren antraciet en aluminium hebben voor het straatmeubilair en de verlichting nadrukkelijk de voorkeur.



Verlichting

In het licht van beeldkwaliteit is tevens aandacht noodzakelijk voor de positionering van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals trafostations, verdeelkasten e.d.. Deze dienen gesitueerd en geïntegreerd te worden binnen de bebouwingsstructuur. Bijzondere aandacht voor de vormgeving en materialisering van dergelijke voorzieningen is voorts gewenst.

Beeldende kunst

Het bedrijvenpark zal door de directe ligging aan de A59, in belangrijke mate medebepalend zijn voor het beeld van de gemeente Heusden in zijn algemeenheid en de kern Vlijmen in het bijzonder. Het bedrijvenpark vormt dan ook bij uitstek een gebied, waarin beeldende kunst een plaats zou kunnen krijgen. Dit, met name ter plaatse van de sterlocatie, in de zone langs de A59 en/of in de centrale ontsluitingsroutes.

"Bedrijvigheid", "groen en landschap" en "water", de belangrijkste ontwerp-thema's, die ten grondslag liggen aan de opzet van het bedrijvenpark, dienen, al dan niet in combinatie, ook in een beeldend kunstwerk tot uitdrukking te komen. Dit, om een duidelijke relatie tussen dit kunstwerk en het bedrijvenpark, waarbinnen het gepositioneerd zal worden, te kunnen leggen. Qua uitvoering en materialisatie van het kunstwerk, dient nadrukkelijk aansluiting te worden gezocht bij de karakteristiek van het bedrijvenpark in zijn algemeenheid en de zone waarin het kunstwerk gepositioneerd wordt in het bijzonder. Verwezen wordt daarbij naar hetgeen hierna ten aanzien van de verschillende zones is beschreven.

4.1.2 Algemene bepalingen ten aanzien van de inrichting van de bedrijfspercelen

Ook bij de inrichting van de bedrijfspercelen geldt een aantal algemene uitgangspunten.

Terreinafscheidingen

Uniformiteit in de keuze van de terreinafscheidingen aan de voorzijde van de bedrijfspercelen, de representatieve zijde, is gewenst. Uitgangspunt is het realiseren van stalen spijlenhekwerken, in de kleur antraciet, met een hoogte van maximaal 1 meter. Eventueel zou aan de achterzijde van deze spijlenhekwerken een groene haag geplant kunnen worden.

Achter de voorgevelbouw grens mogen de terreinafscheidingen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 1.80 meter. Naast voortzetting van het spijlenhekwerk, wat aan de voorzijde dient te worden geplaatst, is ook een hekwerk van buizen en gaas, op kleur gebracht, toegestaan.

Uitzondering op het voorgaande vormt de inrichting van de sterlocatie. Hier zijn behoudens een afsluiting/poort in de toegangsweg, geen terreinafscheidingen toegestaan.

Parkeren en bevoorrading

Daar in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, dient volledig op eigen terrein voorzien te worden in de parkeerbehoefte. Aansluitend bij de parkeerkecijfers, zoals deze zijn opgenomen in de publicatie "Leidraad sturend parkeerbeleid" van de C.R.O.W., dient op eigen terrein ten minste 1,5 parkeerplaats per 100 m² b.v.o. gerealiseerd te worden. Ook het bevoorraden, laden en lossen dient volledig op eigen terrein te geschieden.



Erfafscheidingen



Reclame



Buitenopslag

Het opslaan van goederen en/of materialen in de buitenruimte dient uit het oogpunt van beeldkwaliteit op het bedrijvenpark, indien mogelijk, voorkomen te worden. Opslag van goederen dient dan ook bij voorkeur inpandig te geschieden. Uitsluitend wanneer buitenopslag noodzakelijk is binnen de bedrijfsvoering, is dit op een beperkt aantal locaties binnen het bedrijvenpark mogelijk. Binnen de sterlocatie, de zone langs de A59 en de zone langs de Abt van Engelenlaan is buitenopslag in het geheel niet toegestaan. Binnen de overige zones is buitenopslag uitsluitend toegestaan op het achterterrein. Om deze opslag aan het zicht te onttrekken is het gewenst, dat deze opslag visueel wordt afgeschermd middels bebouwing, groen of anderszins.

Gebruik verhardingen

Het regenwater wat valt op de verhardingen (wegen, verharde delen van de bedrijfspercelen) zal worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden riolering. Dit betekent dat de eerste 2 mm van een regenbui via een regenwaterriool zal worden afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Bij grotere buien zal het resterende regenwater worden overgestort in de waterpartijen binnen het bedrijvenpark. Om vervuiling van deze waterpartijen tegen te gaan dient, eventueel middels het treffen van deugdelijke voorzieningen, voorkomen te worden dat schadelijke (vloei)stoffen vanaf de verharding van de bedrijfspercelen bij grote buien via het regenwater worden afgevoerd naar deze waterlopen.

4.1.3 Algemene bepalingen ten aanzien van bedrijfsbebouwing

Materiaalgebruik

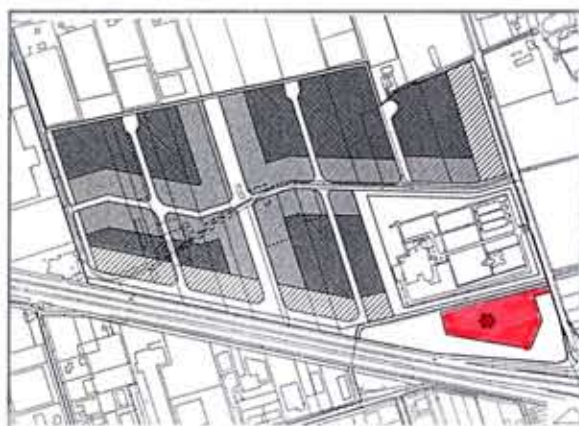
Het regenwater wat valt op de daken van de bedrijfsgebouwen binnen het bedrijvenpark zal direct of middels een regenwaterleiding worden afgevoerd naar de binnen het bedrijvenpark gelegen waterpartijen. Aandacht voor de materialisering van goten, hemelwaterafvoeren e.d. is derhalve gewenst, om te voorkomen dat het af te voeren regenwater vervuild wordt. Het toepassen van zink en/of andere sterk uitlogende materialen voor goten en hemelwaterafvoeren is niet toegestaan.

Uitgangspunt is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark. Het gebruik van kunststofgevelbekledingsmaterialen is in dit licht binnen het gehele bedrijvenpark dan ook uitgesloten.

Reclame

Uit het oogpunt van beeldkwaliteit is het gewenst nadere eisen te stellen aan reclame op de gevel van de bedrijfsgebouwen c.q. reclamezuilen op de bedrijfspercelen. Reclame op de gevel van bedrijfsgebouwen is toegestaan, mits deze in de vorm van losse letters wordt aangebracht op de gevel of het dak, in een materiaal en kleurstelling, welke past bij de gekozen architectuur. De hoogte van de letters mag niet meer bedragen dan 1,5 meter. Eventueel noodzakelijke bevestigingselementen mogen niet hinderlijk in het zicht zijn.

Reclame op het voorterrein van het bedrijfsperceel is uitsluitend toegestaan in de vorm van zuilen, tot een hoogte van maximaal 3 meter of middels vlaggenmasten, tot een hoogte van maximaal 6 meter.



De Sterlocatie



4.2 De Sterlocatie

De sterlocatie neemt, doordat deze zowel is gelegen binnen de groene geleidingszone als aan de A59 en de Abt van Engelenlaan, een unieke en markante positie in binnen het bedrijvenpark. Dit dient tot uitdrukking te komen in de invulling van deze locatie. Een open en parkachtige inrichting van dit gebied, tegen de achtergrond van de gesloten, groene coulisse van het aangrenzende crematorium, dient uitgangspunt te zijn. Het element water, dient op deze locatie een bijzondere positie in te nemen.

4.2.1 Inrichting van de openbare ruimte

De "openbare" ruimte in dit gebied wordt uitsluitend gevormd door de waterpartij. De inrichting van deze waterpartij dient primair functioneel en waterkundig te zijn. Dit betekent dat een meer ecologische inrichting, middels biezengras, riet of anderszins niet wenselijk is. De taluds van deze waterpartijen dienen als gladgeschoren gazon te worden uitgevoerd. Het plaatsen van bomen of andere opgaande beplanting op deze taluds is uitgesloten, om optimaal zicht op de te realiseren markante bedrijfsbebouwing te waarborgen. De waterpartij zou verbijzonderd kunnen worden middels een rank, in het water geplaatst, kunstwerk.

4.2.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Het bedrijfsperceel is als een "eiland" in het water gelegen. Het "eiland" wordt met een private toegangsweg verbonden met de Abt van Engelenlaan, van waaraf het perceel ontsloten wordt. Een groene inrichting van het perceel, aansluitend bij de ligging in de groene geleidingszone, is uitgangspunt.

Verharding dient dan ook zo veel mogelijk beperkt te worden. Uitsluitend de toegangsweg en eventueel een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers mogen verhard worden. Het parkeren voor personeel en bezoekers dient primair plaats te vinden in een te realiseren parkeerkelder onder het maaiveld. Bij de materiaalkeuze voor de verharding dient uitgegaan te worden van (beton)straatstenen of asfalt in een grijze kleurstelling. Dit, als contrast ten opzichte van het natuurlijke karakter van het gebied.

Het resterende deel van het bedrijfsperceel dient, aansluitend bij de taluds van de omringende waterpartij, als groen gazon te worden uitgevoerd. Het plaatsen van bomen of andere opgaande beplanting op het perceel is uitgesloten, om optimaal zicht op de te realiseren markante bedrijfsbebouwing te kunnen waarborgen en het contrast met de gesloten groene coulisse rond het crematorium te vergroten.

Zoals eerder al is aangegeven, is opslag van materialen, goederen of anderszins in de buitenruimte niet toegestaan. Ook het realiseren van terreinafscheidingen, in welke vorm dan ook, is uitgesloten. Uitsluitend in de toegangsweg mag een afsluiting, in de vorm van een spijlenpoort met een hoogte van maximaal 1.80 meter, worden geplaatst.

4.2.3 Bedrijfsbebouwing

De te realiseren bedrijfsbebouwing op de sterlocatie dient binnen het bedrijvenpark een markant oriëntatiepunt te vormen. De bebouwing dient immers het visitekaartje te vormen van het bedrijvenpark. Dit dient tot uitdrukking te komen in de positionering, vormgeving en architectuur.



De Sterlocatie

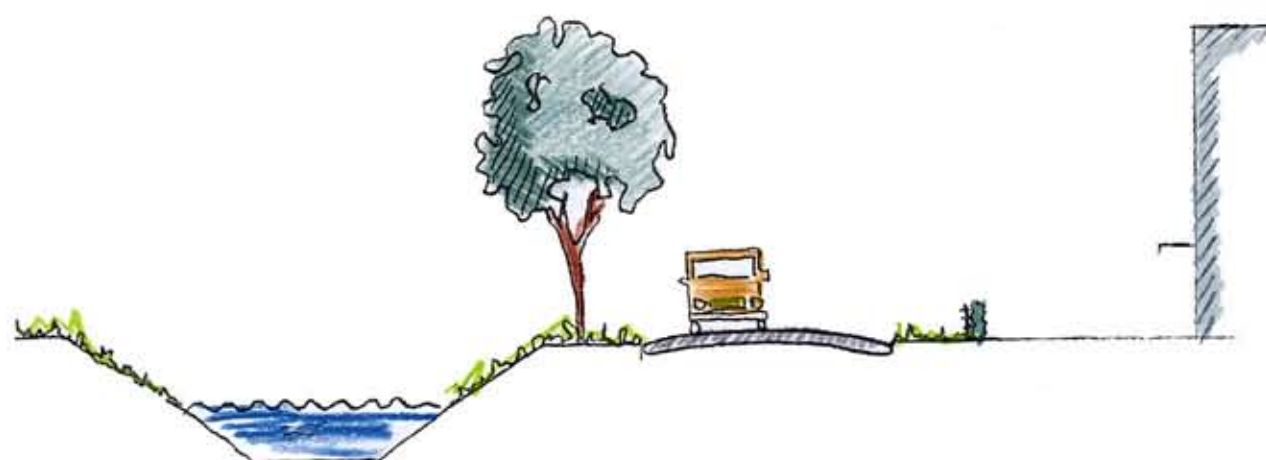


Op de plankaart van het bestemmingsplan is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de bedrijfsbebouwing gesitueerd dient te worden. Om het gewenste open en transparante karakter van het gebied te kunnen waarborgen, dienen de bedrijfsgebouwen vrij op het perceel, eventueel gedeeltelijk in het water, gesitueerd te worden. Bij voorkeur dienen meerdere, ranke en verticaalgelede gebouwen, eventueel middels horizontale elementen onderling verbonden, op het bedrijfsperceel gesitueerd te worden. Eventuele horizontale verbindingselementen dienen beperkt te blijven tot één laag, bij voorkeur niet de begane grondlaag.

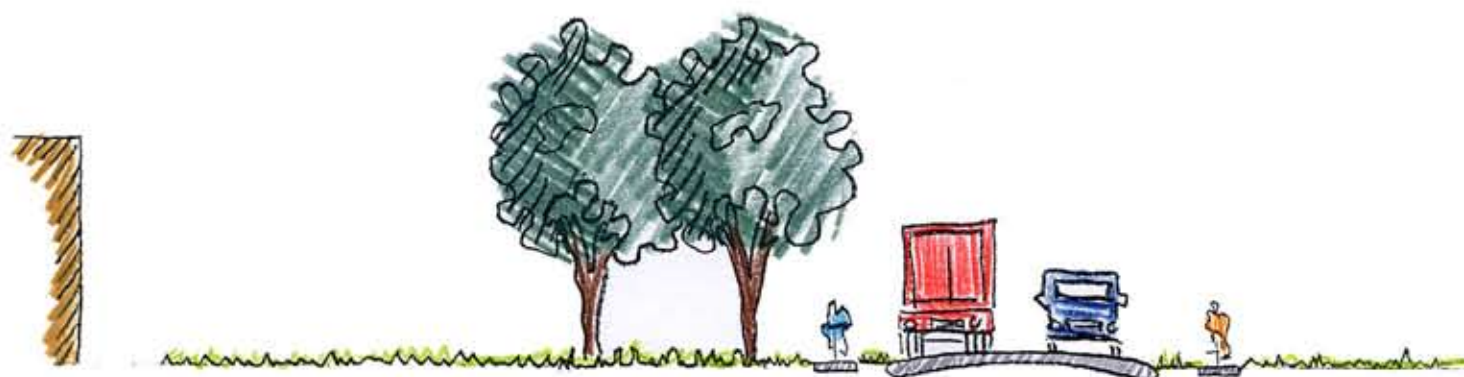
De markante functie van deze bedrijfsgebouwen, als bakens aan de A59, dient tot uitdrukking te komen in de hoogte van de gebouwen. In het bestemmingsplan is dan ook bepaald dat de hoogte van de gebouwen ten minste 10 meter dient te bedragen. De hoogte mag maximaal 15 meter en met vrijstelling zelfs maximaal 20 meter bedragen. De bebouwing dient georiënteerd te worden op de A59 en de Abt van Engelenlaan. Daarbij dienen alle gevels een representatief beeld op te leveren. Een kantoor- c.q. dienstencentrumachtige uitstraling dient uitgangspunt te zijn. Naast aandacht voor een verticale geleding in de bouwmassa's en het gevelbeeld, is bijzondere aandacht gewenst voor de dakvorm. Een bijzondere beëindiging van de gebouwen is gewenst.

In de materialisering van de bedrijfsgebouwen is een breed scala van materialen denkbaar, variërend van baksteen, beton, glas tot staal- of aluminiumgevelbekleding of een combinatie van deze materialen. Een expressieve architectuurstijl, met een moderne, haast "high-tech"-achtige uitstraling, dient uitgangspunt te zijn. Kunststof als gevelbekleding is echter uitgesloten.

In de kleurstelling dient het contrast gezocht te worden met het natuurlijke karakter van het gebied. Aardkleuren zijn derhalve niet wenselijk. Bijzondere aandacht is nodig voor de detaillering van het gebouw.



waterloop berm rijweg berm bedrijfsperceel
 Profiel zone A59



bedrijfsperceel berm f.p. berm rijweg berm f.p. berm
 Profiel Abt van Engelenlaan

4.3 Zones langs de A59 en de Abt van Engelenlaan

De zones van het bedrijvenpark, welke direct grenzen aan de A59 en de Abt van Engelenlaan, zijn in belangrijke mate bepalend voor het beeld van het bedrijvenpark van buitenaf. Het vormgeven van een kwalitatief hoogwaardig, representatief en aantrekkelijk front van het bedrijvenpark dient, in het licht van de representatieve functie die deze zones vervullen, dan ook uitgangspunt te zijn.

4.3.1 Inrichting van de openbare ruimte

Zone langs de A59

Direct grenzend aan de A59 dient een waterloop gerealiseerd te worden, welke de verbinding vormt tussen de waterpartij op de sterlocatie en een in de toekomst te realiseren bergingsvijver aan de westzijde van het bedrijvenpark. De dimensionering en vormgeving van deze waterpartij dienen primair functioneel te zijn. De taluds van deze waterpartij dienen dan ook te worden ingericht met gras. Een meer ecologische inrichting en vormgeving van deze waterloop wordt niet passend geacht.

Parallel aan deze waterloop dient een weg gerealiseerd te worden ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende bedrijfspercelen. De rijbaanbreedte dient minimaal 6.50 meter te bedragen en dient te worden uitgevoerd in zwart asfalt. Tussen deze ontsluitingsweg en de waterloop en tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfspercelen dienen groene bermen gerealiseerd te worden, ter versterking van het parkachtige karakter van deze zone. In de berm tussen de waterloop en de ontsluitingsweg dient een laan van solitaire bomen te worden geplant. Om optimaal zicht op het front van bedrijfsbebouwing te kunnen waarborgen, is uitsluitend bermgras, als beplanting toegestaan.

Zone langs de Abt van Engelenlaan

Het profiel van de Abt van Engelenlaan bestaat op dit moment uit een geasfalteerde rijbaan van 7 meter met aanliggende, eveneens geasfalteerde fietspaden, begrensd door groene bermen. Uit functioneel oogpunt alsook uit het oogpunt van beeldkwaliteit zou het een positieve ontwikkeling betekenen, wanneer in de toekomst de fietspaden als vrijliggende fietspaden uitgevoerd zouden worden. Langs de rijbaan en aan weerszijden van de fietspaden dienen groene bermen gerealiseerd te worden. Aan de westzijde van de Abt van Engelenlaan, dient, ter accentuering van de groene geleidingszone een laan van bomen geplant te worden. Gezien de stroomfunctie van de Abt van Engelenlaan is het ongewenst, de bedrijfspercelen direct vanaf de Abt van Engelenlaan te ontsluiten. Deze percelen dienen, eventueel middels een op eigen terrein te realiseren ontsluitingsroute parallel aan de Abt van Engelenlaan, vanaf de interne route het Hoog ontsloten te worden.

4.3.2 Inrichting van de bedrijfspercelen

Om de stedenbouwkundige hoofdopzet van het bedrijvenpark te accentueren en te versterken, dient in de richting en parcellering van de bedrijfspercelen aansluiting te worden gezocht bij de richting van het slagenlandschap. Voor wat betreft de inrichting van het bedrijfsperceel dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de inrichting van het deel van het bedrijfsperceel, wat is gelegen aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing en het achterterrein. De inrichting van het voorterrein is immers mede bepalend voor het beeld van deze zone vanaf de A59 en Abt van Engelenlaan.



Zones langs de A59 en Abt van Engelenlaan

Een representatieve inrichting van het voterrein dient dan ook uitgangspunt te zijn. Om het groene karakter van deze zones te versterken, heeft een groene inrichting van deze voterreinen nadrukkelijk de voorkeur. Het toepassen van een lage (sier)beplanting is daarbij gewenst, om optimaal zicht op de bedrijfsbebouwing te kunnen waarborgen. Het planten van bomen is, behoudens de te realiseren bomenrij langs de Abt van Engelenlaan, op het voterrein niet toegestaan.

Het gedeeltelijk verhard van deze voterreinen is toegestaan, voorzover dit noodzakelijk is om te voorzien in de toegankelijkheid van het perceel en ten behoeve van parkeerplaatsen voor bezoekers. Parkeervoorzieningen voor personeel dienen, zeker wanneer er een groot aantal parkeerplaatsen noodzakelijk is, te worden gesitueerd op het achterterrein danwel in een parkeerkelder onder het maaiveld. Ook de bevoorradings, het laden en lossen dient op het achterterrein uit het zicht plaats te vinden.

Voor de bestrating dient uitgegaan te worden van (beton)straatstenen in een lichte kleurstelling. Het toepassen van aardkleuren is daarbij ongewenst.

De terreinafscheiding aan de voorzijde van het perceel dient, zoals eerder al is aangegeven, te worden uitgevoerd als een maximaal 1 meter hoog spijlenhekwerk, in de kleur antraciet.

Ten aanzien van de inrichting van het achterterrein gelden geen bijzondere eisen voor wat betreft het toe te passen verhardingsmateriaal. Qua kleurstelling is ook hier een lichte kleur danwel een zeer donkere kleur uitgangspunt. Ook hier zijn aardkleuren niet gepast.

Voor de terreinafscheiding geldt dat aansluiting gezocht kan worden bij het aan de voorzijde te plaatsen hekwerk, danwel dat een op kleur gebracht hekwerk van buizen en gaas toegepast wordt. Betonnen en/of houten schuttingconstructies worden niet passend geacht.

Opslag van goederen, materialen of anderszins dient volledig inpandig te geschieden. Opslag in de buitenruimte is op het gehele perceel uitgesloten.

4.3.3 Bedrijfsbebouwing

De bedrijfsbebouwing in deze zone dient een continu, representatief front te vormen naar de A59 en de Abt van Engelenlaan. De gebouwen dienen dan ook te worden gesitueerd in de op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven voorgevelbouw-grens en dienen te worden georiënteerd op de A59 c.q. de Abt van Engelenlaan. In de richting van de bedrijfsgebouwen is het daarbij gewenst aansluiting te zoeken bij de richting van het slagenlandschap. De verschillende bedrijfsgebouwen in deze zones dienen als vrijstaande elementen naast elkaar gepositioneerd te worden.

Voor wat betreft de bouwmassa's dient het realiseren van zo veel mogelijk front naar de A59 en Abt van Engelenlaan uitgangspunt te zijn. Dit, enerzijds om een continue gevelwand langs deze routes te kunnen waarborgen en anderzijds om het achtergelegen productieterrein visueel te kunnen afschermen. De naar de A59 en Abt van Engelenlaan gerichte gevel van de bedrijfsbebouwing dient daarbij een representatief beeld te geven. De representatieve en markante functie van de bedrijfsbebouwing in deze zones dient niet alleen tot uitdrukking te komen in het gevelbeeld, maar ook in de hoogte van de gebouwen. In de zone langs de A59 is een bebouwingshoogte van minimaal 8 meter en maximaal 12 meter dan ook gewenst. Langs de Abt van Engelenlaan dient de bebouwing kleinschaliger van karakter te zijn dan in de zone langs de A59. In deze zone is ook meer terughoudendheid in de bebouwingshoogte gewenst.



In deze zone dient de hoogte van de bebouwing minimaal 6 en maximaal 10,5 meter te bedragen. Variatie in de hoogte van de verschillende gebouwen binnen beide zones is toegestaan.

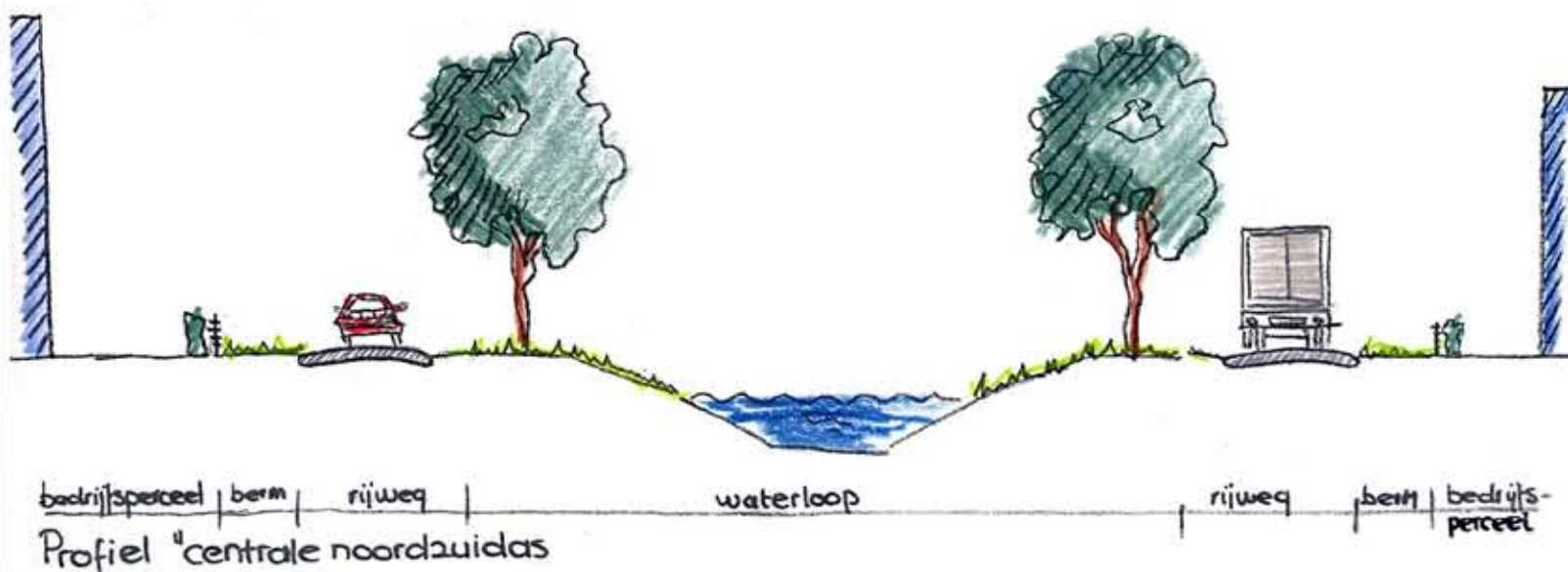
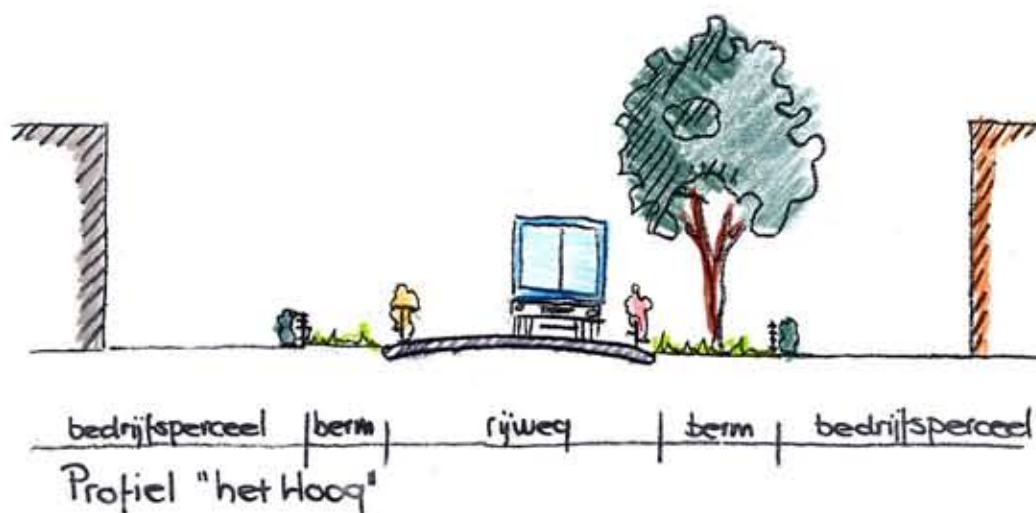
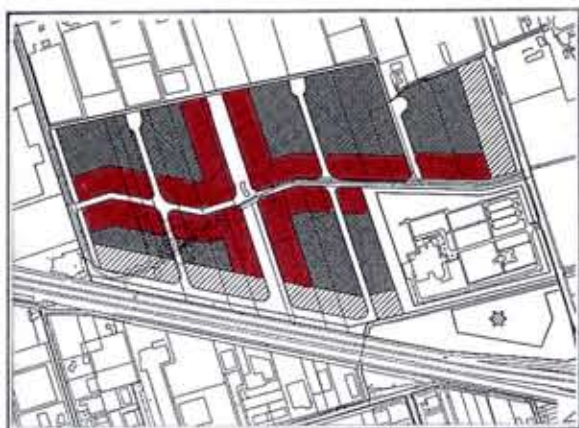
Bijzondere aandacht is nodig voor de bedrijfsgebouwen binnen deze zones, welke in de zone langs de A59 zullen worden gerealiseerd op de hoeken met de centrale ontsluitingsas en in de zone langs de Abt van Engelenlaan op de hoek met de interne route het Hoog. Deze gebouwen maken immers niet alleen deel uit van het naar de A59 c.q. Abt van Engelenlaan gerichte bedrijvenfront, maar markeren tevens de ligging van de belangrijkste interne ontsluitingsroutes. Een verbijzondering van deze bedrijfsbebouwing, in zowel de vormgeving, architectuur als bij voorkeur ook in de hoogte, is ter ondersteuning van de stedenbouwkundige hoofdopzet derhalve gewenst. Voor deze gebouwen geldt, dat zowel de gevel aan de A59/Abt van Engelenlaan als de gevel aan de centrale ontsluitingsas/route het Hoog, een representatieve uitstraling dienen te hebben.

Indien het binnen de bedrijfsvoering wenselijk is, dat naast een hoofdgebouw één of meerdere aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen op het bedrijfsperceel dienen te worden geplaatst, dient in de architectuur van deze bijgebouwen aansluiting te worden gezocht bij de architectuur en vormgeving van de hoofdbebouwing.

In de architectuur dient een moderne, sprekende architectuurstijl uitgangspunt te zijn, waarin plaats is voor verrassende en moderne gevelindelingen, variatie in toe te passen materialen en waarin aandacht is voor "dakbekroningen". Naast platte daken, kan daarbij gedacht worden aan overhangende dakranden, bijzondere dakhellingen en dakopbouwen.

Ten aanzien van de materialisering van de bedrijfsgebouwen zijn verschillende soorten materialen toepasbaar. Naast baksteen kunnen ook beton, hardsteen, keramische materialen, glas en metaal, al dan niet in combinatie, worden toegepast. In het materiaalgebruik en de kleurstelling tussen aangrenzende bedrijfsgebouwen onderling, dient afstemming plaats te vinden of dient juist nadrukkelijk het contrast te worden gezocht. Ook in deze zones dient in de kleurstelling het contrast gezocht te worden met het natuurlijke karakter van het gebied. Aardkleuren zijn derhalve niet wenselijk.

Zones langs de A59 en Abt van Engelenlaan



Zone langs het Hoog en de centrale noordzuidas

4.4 Zone langs de interne ontsluitingswegen "het Hoog" en de "centrale noordzuidas"

De zones binnen het bedrijvenpark, waarvan de interne ontsluitingsroutes het Hoog en de centrale noordzuidas deel uit maken, bepalen in belangrijke mate het beeld op het bedrijvenpark zelf. Een specifiek en min of meer continu ruimtelijk beeld van en langs deze belangrijke interne ontsluitingsroutes is derhalve gewenst.

4.4.1 Inrichting van de openbare ruimte

Ontsluitingsroute het Hoog

Deze route vormt, als verbinding tussen de externe ontsluitingsroutes Abt van Engelenlaan en Tuinbouwweg, de belangrijkste interne ontsluitingsroute op het bedrijvenpark. Uit ruimtelijk, maar ook uit functioneel oogpunt, kent deze route dan ook een duidelijk afwijkend profiel. Deze route vormt binnen het bedrijvenpark de enige route waar, naast een geasfalteerde rijbaan met een breedte van minimaal 7 meter voor gemotoriseerd verkeer, afzonderlijke voorzieningen worden aangebracht voor fietsverkeer. Een en ander aansluitend op de langs de Abt van Engelenlaan en ook in de toekomst langs de Tuinbouwweg gelegen vrijliggende fietspaden. Om een onderscheid te kunnen maken tussen deze centrale toegangsweg tot het bedrijvenpark en de overige ontsluitingsroutes, dient de rijbaan in grijs asphalt, eventueel met een glinsterende toeslag, te worden uitgevoerd. De weg wordt aan beide zijden geflankeerd door groene bermen, met aan een zijde tevens een continue laan van bomen, ter accentuering van de ligging van deze route alsmede ter optimalisering van de gewenste parkachtige inrichting. Ook deze bermen dienen in gras met eventueel een bloemenmengsel te worden uitgevoerd.

Centrale noordzuidas

Deze route vervult niet alleen een functie in de interne verkeerscirculatie op het bedrijvenpark, maar vervult ook een functie als zicht- en relatielijn met het aan de overzijde van de A59 gelegen bedrijventerrein Nieuwkuijk. Een ruime en groene opzet van deze centrale as dient derhalve uitgangspunt te zijn.

Centraal in deze as zal een waterloop worden gerealiseerd, welke een functie dient te vervullen ten behoeve van de berging en afvoer van het "schone" regenwater. Qua profiel dient deze waterpartij duidelijk afwijkend, breder, te zijn dan de overige waterlopen op het bedrijvenpark. De waterloop dient aan beide zijden geflankeerd te worden door een laan van bomen, gesitueerd in groene bermen. De bermen en taluds dienen uitgevoerd te worden in gras. Een ecologische inrichting van deze waterloop middels biez, riet e.d. is niet passend in het licht van de functie, die deze waterloop binnen het bedrijvenpark vervult.

Ter ontsluiting van de aan deze as gelegen bedrijfspercelen, dient aan beide zijden van deze waterpartij een ontsluitingsroute te worden gerealiseerd. Om de hoeveelheid verharding in deze centrale, groene as te beperken, dienen deze ontsluitingsroutes als eenrichtingsweg uitgevoerd te worden. Minimalisatie van de asfaltbaan tot maximaal 3.50 meter is daarbij gewenst. Om toch voldoende ruimte te kunnen waarborgen voor het in- en uitdraaien van met name vrachtverkeer, kan de rijbaan aan de zijde van de waterloop uitgebreid worden met een rabatstrook van 1 meter. Een afwijkend verhardingsmateriaal, bij voorkeur grasbetonstenen, is voor de materialisering van deze rabatstrook gewenst. Tussen de rijbaan en de bedrijfspercelen dient een groene berm, uitgevoerd in gras, te worden aangelegd.



Zone langs het Hoog en de centrale noordzuidas

4.4.2 Inrichting van de bedrijfspercelen

In de richting van de bedrijfspercelen dient ook in deze zone aansluiting te worden gezocht bij de richting van het slagenlandschap, wat de basis vormt voor de stedenbouwkundige structuur van het bedrijvenpark.

Voor de inrichting van het gedeelte van het perceel gelegen voor de bedrijfsbebouwing gelden andere eisen en voorwaarden dan voor de inrichting van het achterterrein. Dit, omdat het voorterrein in ruimtelijk opzicht integraal onderdeel uitmaakt van de zone langs de ontsluitingsroutes.

Aan de inrichting van het voorterrein dient aandacht te worden besteed. Een representatieve inrichting met lage beplanting in de vorm van gras, heesters en/of struiken in combinatie met (sier)bestrating dient uitgangspunt te zijn. Op het voorterrein mogen, om te voorzien in de parkeerbehoefte van bezoekers, een beperkt aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Parkeervoorzieningen voor personeel dienen, zeker wanneer het een groot aantal betreft, te worden gesitueerd op het achterterrein danwel in een parkeerkelder onder het maaiveld. Ook het bevoorraden, laden en lossen dient op het achterterrein en uit het zicht plaats te vinden.

Voor de bestrating dient op het voorterrein uitgegaan te worden van (beton)straatstenen in een lichte kleurstelling. In deze zones van het bedrijvenpark zijn ook de meer natuurlijke aardkleuren toegestaan.

De terreinafscheiding aan de voorzijde van het perceel dient, zoals eerder al is aangegeven, te worden uitgevoerd als een maximaal 1 meter hoog spijlenhekwerk, in de kleur antraciet. Indien gewenst kan achter het hekwerk een groene haag, tot eveneens een hoogte van maximaal 1 meter, worden geplaatst.

Opslag in de buitenruimte is op het voorterrein in het geheel niet toegestaan.

Voor de inrichting van het achterterrein gelden voor wat betreft het toe te passen verhardingsmateriaal geen bijzondere eisen. Qua kleurstelling dient bij voorkeur aansluiting te worden gezocht bij de kleur van de verhardingsmaterialen op het voorterrein.

Voor de terreinafscheidingen op het achterterrein mag aansluiting gezocht worden bij het aan de voorzijde te plaatsen hekwerk. Tevens zou een op kleur gebracht hekwerk van buizen en gaas toegepast kunnen worden, al dan niet in combinatie met groene beplanting of een haag. Betonnen en/of houten schuttingconstructies zijn in het licht van het gewenste beeld niet toegestaan.

Opslag van goederen, materialen of anderszins dient op het achterterrein bij voorkeur inpandig te geschieden. Opslag in de buitenruimte is op het achterterrein uitsluitend toegestaan indien dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is en onder de voorwaarde dat deze opslag visueel wordt afgeschermd middels bebouwing, bouwwerken, beplanting of anderszins. Indien gekozen wordt voor een gebouwde constructie als visuele afscherming van buitenopslag, dient deze qua vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling in harmonie te zijn met de bedrijfsbebouwing op het perceel.

4.4.3 Bedrijfsbebouwing

De bebouwing in deze zones dient een front te vormen langs de ontsluitingsroutes en dient dan ook te worden georiënteerd op deze routes. Continuïteit in de bebouwingswanden langs deze routes is gewenst.

De hoofdbebouwing dient dan ook te worden opgericht in de op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven voorgevelbouwgrans.



Zone langs het Hoog en de centrale noordzuidas

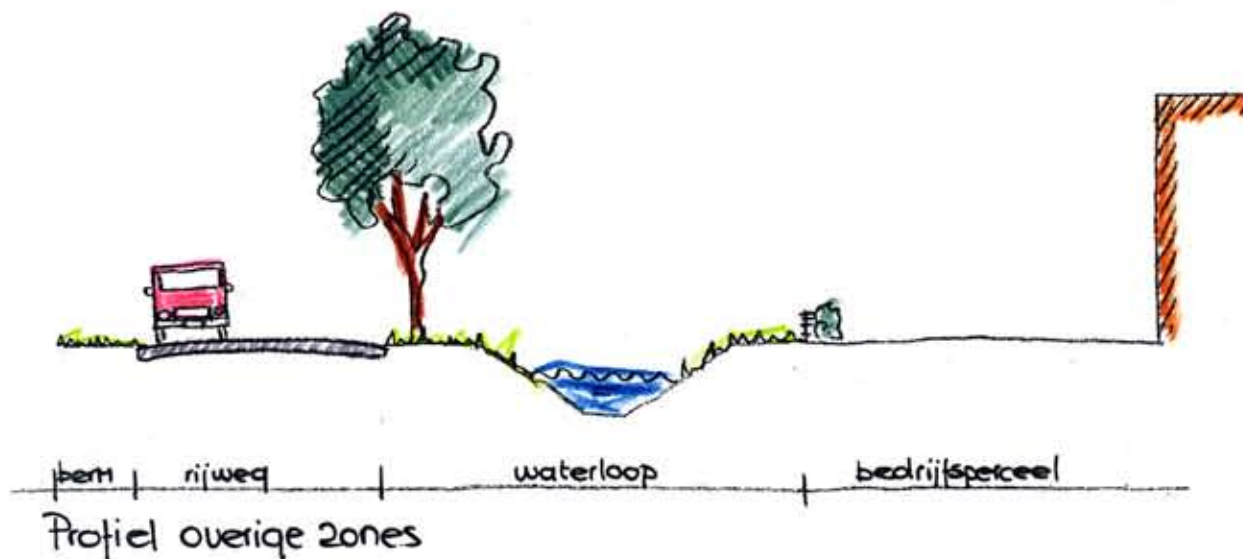
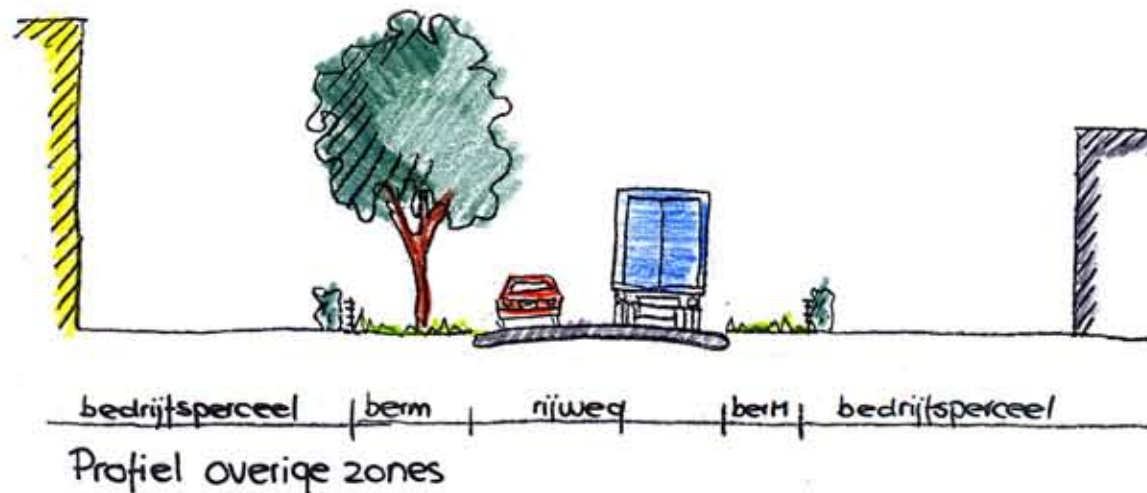
In de richting van de bedrijfsgebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de richting van het slagenlandschap. De bedrijfsgebouwen op de verschillende percelen langs deze routes dienen als afzonderlijke eenheden herkenbaar te zijn.

Om het achterliggende productieterrein visueel af te screenen, dient de bouwmassa een front te vormen aan de voorzijde van het terrein. De gevel van de bedrijfsbebouwing, die gericht is naar de ontsluitingsroutes dient daarbij een representatief beeld op te leveren. Voor de bedrijfsbebouwing, welke zowel gelegen is aan het Hoog als de centrale noordzuidas, geldt dit uiteraard voor beide gevels.

De maat en schaal van de bebouwing in deze zone dient ten opzichte van de maat en schaal van de bedrijfsbebouwing op de sterlocatie en in de zone langs de A59 afwijkend (meer kleinschalig c.q. meer geleed) te zijn. Dit, ook voor wat betreft de hoogte. De hoogte van de bebouwing in deze zone dient dan ook minimaal 6 meter te bedragen en mag maximaal 10,5 meter hoog zijn.

Het is toegestaan dat naast een hoofdgebouw één of meerdere aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen op het bedrijfsp perceel worden geplaatst. Deze dienen achter het front van de hoofdbebouwing te worden gesitueerd. Het beeld van deze bijgebouwen dient in harmonie te zijn met c.q. aan te sluiten bij de architectuur en vormgeving van de hoofdbebouwing.

Een moderne architectuurstijl is voor de vormgeving en architectuur van de gebouwen gewenst. In het beeld is het daarbij wenselijk de verschillende functies van gebouwen, ook in de architectuur tot uitdrukking te laten komen. Bijzondere aandacht is noodzakelijk voor de gewenste geleiding en indeling van het gevelbeeld van met name de naar de openbare ruimte gerichte voorgevel van de bebouwing. Voor wat betreft de materialisering van de hoofdbebouwing kan naast baksteen, ook gekozen worden voor beton, hardsteen, keramische materialen, glas en metaal of een combinatie van deze materialen. In deze zones zijn ook aardkleuren in de kleurstelling toegestaan. Voor de aanbouwen en/of bijgebouwen mag ten opzichte van de hoofdbebouwing gekozen worden voor een enigszins afwijkende materialisering. Voorwaarde is wel dat de architectuur en vormgeving van deze aan- c.q. bijgebouwen in harmonie zijn met de architectuur en vormgeving van de hoofdbebouwing. De daken dienen overwegend als plat dak te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de hoofdbebouwing kan een verbijzondering in de vorm van overhangende dakranden, bijzondere dakhellingen en/of dakopbouwen een positief effect hebben op de gewenste beeldkwaliteit. Afstemming tussen aangrenzende bedrijfsgebouwen onderling ten aanzien van materiaalgebruik en kleurstelling is wenselijk, om enige mate van continuïteit in de bebouwingswand te kunnen waarborgen.



Overige zones binnen het bedrijventerrein

4.5 Overige zones binnen het bedrijventerrein

De overige zones binnen het bedrijventerrein zijn in mindere mate bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein. Ook in deze zones is het echter, in het licht van de wens een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te realiseren, van belang aandacht te schenken aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, bedrijfspercelen en bedrijfsbebouwing.

4.5.1 Inrichting van de openbare ruimte

Een eenduidige inrichting van de wegprofielen in deze zones is uit het oogpunt van herkenbaarheid gewenst. De rijbaan, welke uit functioneel oogpunt een breedte dient te hebben van 6 meter, dient in deze zones uitgevoerd te worden in zwart asfalt. Deze rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door groene bermen, uitgevoerd in gras, waarbij aan een zijde een laan van solitaire bomen dient te worden gepland. Om in de doodlopende ontsluitingswegen ten noorden van de centrale toegangsweg ruimte te waarborgen voor het keren van vrachtwagens, dient het profiel op de uiteinden verbreed te worden middels een draaikom. Daar waar binnen deze zones uit functioneel oogpunt waterlopen dienen te worden gerealiseerd, gelden voor de uitvoering van deze waterlopen dezelfde uitgangspunten als in de overige zones binnen het bedrijventerrein. Om in ruimtelijk opzicht een onderscheid te kunnen maken tussen deze waterlopen en de in de centrale noordzuidas gelegen waterpartij, is een smallere profilering van deze waterlopen uitgangspunt. Indien het voor de bereikbaarheid van de aangrenzende bedrijfspercelen noodzakelijk is deze waterlopen te overkluizen, dient uitgangspunt te zijn dat deze overkluizing qua maat tot een minimum beperkt blijft.

4.5.2 Inrichting van de bedrijfspercelen

In de richting van de bedrijfspercelen dient aansluiting te worden gezocht bij de richting van het slagenlandschap.

Omdat het voorterrein mede bepalend is voor het beeld in deze zones, is aandacht voor het gebruik en de inrichting gewenst. Op het voorterrein mag een beperkt aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte van bezoekers. Parkeervoorzieningen voor personeel dienen te worden gesitueerd op het achterterrein danwel in een parkeerkelder onder het maaiveld. Ook het bevoorraden, laden en lossen dient op het achterterrein en uit het zicht plaats te vinden. Opslag in de buitenruimte is op het voorterrein in het geheel niet toegestaan.

Ten aanzien van bestrating dient op het voorterrein uitgegaan te worden van (beton)straatstenen in een lichte kleurstelling. Naast grijze bestratingsmaterialen zijn ook de meer natuurlijke aardkleuren toegestaan in deze zones. Middels het toevoegen van lage beplanting in de vorm van gras, heesters en/of struiken kan het voorterrein in het beeld verbijzonderd worden.

Indien terreinafscheidingen aan de voorzijde van het perceel gewenst zijn, dienen deze te worden uitgevoerd als een maximaal 1 meter hoog spijlenhekwerk, in de kleur antraciet.

Voor de inrichting van het achterterrein gelden voor wat betreft het toe te passen verhardingsmateriaal geen bijzondere eisen. Qua kleurstelling dient bij voorkeur aansluiting te worden gezocht bij de kleur van de verhardingsmaterialen op het voorterrein.



Overige zones binnen het bedrijvenpark

Voor de terreinafscheidingen op het achterterrein mag naast een spijlenhekwerk, tevens zou een op kleur gebracht hekwerk van buizen en gaas toegepast kunnen worden. Om voldoende mogelijkheden voor onderhoud aan de waterlopen te kunnen waarborgen, geldt voor de bedrijfsperven aan de noord- en oostzijde van het bedrijventerpark, welke direct grenzen aan waterlopen, dat terreinafscheidingen op een afstand van ten minste 5 meter uit de insteek van deze waterlopen dienen te worden gesitueerd.

Ook in deze zone dient opslag van goederen, materialen of anderszins op het achterterrein bij voorkeur inpandig te geschieden. Opslag in de buitenruimte is op het achterterrein uitsluitend toegestaan indien dit voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is en onder de voorwaarde dat deze opslag visueel wordt afgeschermd middels bebouwing, bouwwerken, beplanting of anderszins. Indien gekozen wordt voor een gebouwde constructie als visuele afscherming van buitenopslag, dient deze qua vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling in harmonie te zijn met de bedrijfsbebouwing op het perceel. Voor de bedrijfsperven aan de noordzijde van het bedrijventerpark, welke direct grenzen aan de kassencomplexen geldt, dat buitenopslag binnen een zone van 30 meter uit deze kassencomplexen niet is toegestaan. Dit, om voldoende lichtinval ter plaatse van deze kassen te kunnen blijven waarborgen. Voor de bedrijfsperven gelegen aan de oostzijde van het plan, grenzend aan het crematorium geldt dat, om onderhoud van de waterloop tussen deze bedrijfsperven en het crematorium te kunnen waarborgen, buitenopslag binnen een zone van 5 meter uit de insteek van deze waterlopen, uitgesloten is.

4.5.3 Bedrijfsbebouwing

De bedrijfsbebouwing dient te worden georiënteerd op de openbare ruimte. Enige continuïteit in de bebouwingswand langs de ontsluitingsroutes in deze zones is daarbij gewenst. In de richting van de bedrijfsgebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de richting van het slagenlandschap. De bedrijfsgebouwen op de verschillende percelen langs deze routes dienen als afzonderlijke eenheden herkenbaar te zijn.

Voor de delen van deze zones, welke grenzen aan de kassencomplexen aan de noordzijde van het plan alsook voor de zone, welke grenst aan het crematorium, gelden beperkingen aan de mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Dit, om aan de zijde van de kassencomplexen schaduw hinder voor deze kassen te voorkomen en aan de zijde van het crematorium om uit piëteitsoogpunt enige afstand tussen de bedrijfsbebouwing en het crematorium te kunnen waarborgen. In het bestemmingsplan is middels bebouwingsvlakken aangegeven, waar en onder welke voorwaarden op deze bedrijfsperven bebouwing mag worden opgericht.

Aan de voorzijde van het bedrijfspervel dient de bedrijfsbebouwing een front te vormen om het achterliggende productieterrin visueel af te schermen. De gevel van de bedrijfsbebouwing, die gericht is naar de ontsluitingsroutes, dient daarbij een representatief beeld op te leveren. Bij voorkeur dienen de toch meer representatieve kantoorruimten dan ook aan de voorzijde van het terrein gesitueerd te worden. Bijzondere aandacht dient daarbij besteed te worden aan de entreepartij van de bedrijfsbebouwing.

De maat en schaal van de bebouwing in deze zone dient ten opzichte van de maat en schaal van de bedrijfsbebouwing in de andere zones op het bedrijventerpark, in het beeld afwijkend te zijn. Naast kleinschalige bedrijven kunnen in deze zone ook de meer grootschalige bedrijven worden gerealiseerd.



Overige zones binnen het bedrijventpark

Voor deze laatste groep geldt, dat bijzondere aandacht nodig is voor de verticale geleiding en parcelering in het beeld van de gevel, welke gericht is naar de ontsluitingsroutes. Dit, om de bebouwingsmassa's in het beeld te verschalen. De hoogte van de bebouwing in deze zone dient minimaal 4 meter te bedragen en mag maximaal 10,5 meter hoog zijn.

Ook in deze zones is een eigentijdse architectuur en materialisering van de bedrijfsbebouwing gewenst. Zoals eerder is gezegd is bijzondere aandacht noodzakelijk voor de vormgeving en materialisering van de naar de ontsluitingsroutes gerichte gevel van de hoofdbebouwing. Voor wat betreft het materiaalgebruik kan gedacht worden aan zowel baksteen, beton, hardsteen, keramische materialen, glas, metaal of een combinatie van deze materialen. In deze zones zijn ook aardkleuren in de kleurstelling toegestaan. Voor eventueel te realiseren aanbouwen en/of bijgebouwen mag ten opzichte van de hoofdbebouwing gekozen worden voor een enigszins afwijkende materialisering. Voorwaarde is wel dat de architectuur en vormgeving van deze aan- c.q. bijgebouwen in harmonie zijn met de architectuur en vormgeving van de hoofdbebouwing. De daken dienen overwegend als plat dak te worden uitgevoerd.

Dat ook misschien minder representatieve bedrijfsfuncties een aantrekkelijk beeld kunnen opleveren, wanneer zorg wordt besteed aan de materialisering, vormgeving en detaillering, moge blijken uit de bijgevoegde referentiebeelden.