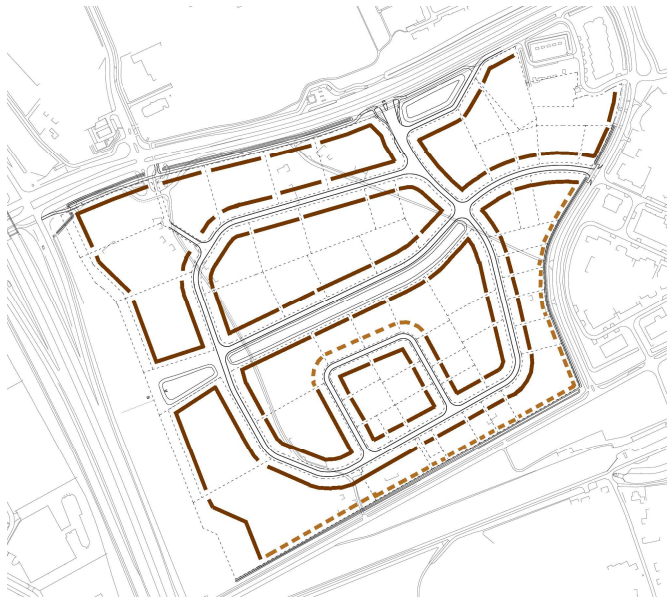


Gemeente Nederweert

Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Pannenweg-West



datum vaststelling 18 december 2012

projectnummer CA:BKP01-NED00019-01g

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Compositie 5
stedenbouw bv

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3	Bebouwing	11	Bijlage	
- Doel	3	- Algemeen	11	- Richtbeeld	23
- Het plangebied	4	- Wandwerking en oriëntatie	11		
- Leeswijzer	4	- Accenten en hoeken	12		
Ontsluitingsstructuur	5	- Hoogte bebouwing	13		
- Algemeen	5	- Architectuur	14		
- Principeprofiel	6	- Materialisering en kleur	15		
- Fietsverkeer	6	- Nutsvoorzieningen	15		
Verkaveling	7	Kavels	17		
- Algemeen	7	Openbare ruimte	18		
- Ritmiek en geleding bebouwing	7	Richtbeeld	18		
- Open opslag	7	Realisatie en handhaving	18		
- Zichtlocaties	7	Toetsingscriteria	19		
Groenstructuur	9	- Algemeen	19		
- Algemeen	9	- Bebouwing	19		
- De groene randen	9	- Architectuur	19		
- Centrale groenzone	10	- Materiaal en kleur	19		
- Laanbeplanting	10	- Overige belangrijke aandachtspunten	19		
- Erfafscheidingen	10				
- Terreininrichting	10				
- Inritten	10				

- 1 INLEIDING

Doel

Het idee dat bedrijventerreinen een 'niemands-land' zijn, waar ieder 'wat aan kan rotzooien' behoort tot het grijze verleden. Een modern bedrijventerrein betekent een adequate omgeving voor bedrijfsactiviteiten waar medewerkers zich in volwaardige werkomstandigheden bevinden. Een hoge beeldkwaliteit is bepalend voor zowel het werkklimaat op een bedrijventerrein als voor de herkenbaarheid ervan. Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit.

Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

Een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de stedenbouwkundige vormgeving. De grondslag bestaat uit een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande en gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit is het beeldkwaliteitplan een belangrijk instrument.

Daarnaast beoogt de opzet van dit plan het creëren van een bedrijventerrein dat de hoge kwaliteit op de lange termijn behoudt. Daarom wordt er een hoog ambitieniveau nagestreefd. Een goede ruimtelijke kwaliteit en een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit spelen hierbij een rol.

Deze kwaliteit moet een antwoord geven op de hedendaagse problemen in de beheersfeer van bedrijventerreinen. Hierdoor kan tevens een hogere waardevastigheid van kavels en opstallen beter worden gewaarborgd. Handhaving van het voorliggende plan zal bijdragen tot een blijvend aantrekkelijk nieuw bedrijventerrein.

Dit beeldkwaliteitplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld en hieraan gekoppeld.

Het plangebied

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Randweg-Zuid. Het betreffende wegsegment maakt hier deel uit van het plangebied. Ten noorden van deze weg ligt de kern van Nederweert.

De zuidzijde wordt begrensd door de Rijksweg-Zuid en de Zuid-Willemsvaart.

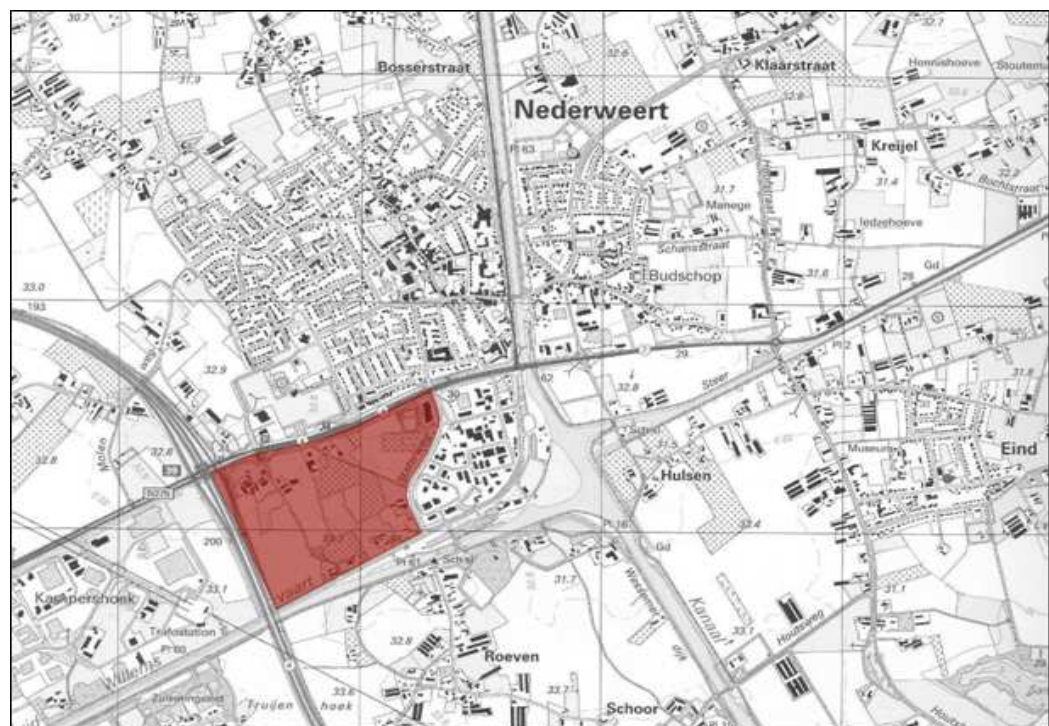
Aan de westzijde is de autosnelweg A2 en aan de oostzijde de Staterweg gelegen.

Het bedrijvenpark ligt ingebed tussen reeds bestaande bedrijventerreinen. Aan de westzijde van het plangebied en de autosnelweg A2 ligt het bedrijventerrein 'Kampershoek', behorende bij de gemeente Weert. Dit bedrijventerrein kenmerkt zich door grootschalige bedrijven met een (boven)regionale functie. Aan de oostzijde van het plangebied en de Staterweg ligt het bestaande bedrijventerrein 'Pannenweg' dat zich kenmerkt door kleinschalige bedrijvigheid met een lokale en een beperkt regionale functie.

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de structuur en schaal van de directe omgeving.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark beschreven. In Hoofdstuk 3 komt het verkavelingsprincipe aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de groenstructuur, een van de meest structurerende elementen in het gebied, besproken. Vervolgens volgen in hoofdstuk 5 de bebouwing en in hoofdstuk 6 de afzonderlijke kavels. Tenslotte volgen in hoofdstuk 7 de toetsingscriteria.



Situering

2 ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

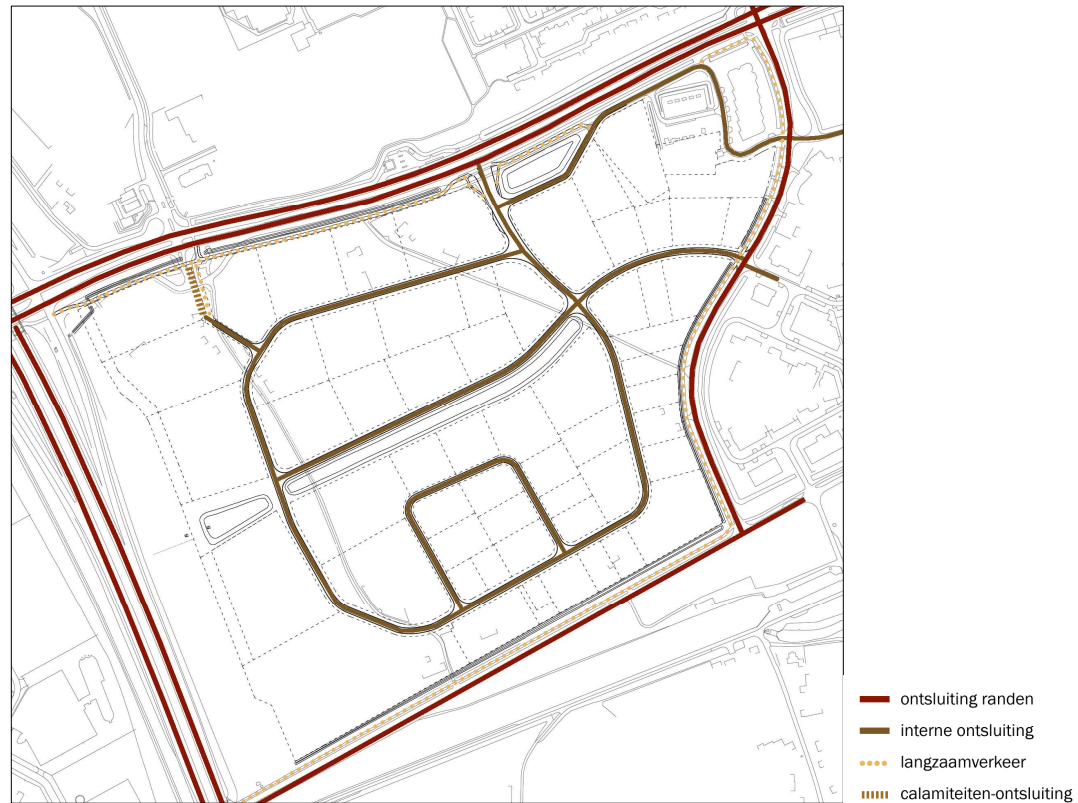
Algemeen

Het plangebied wordt omkaderd door een viertal wegen. Door de ligging direct aan de autosnelweg wordt het bedrijventerrein goed ontsloten. De af- en oprit van de autosnelweg A2 takt aan de noord-westzijde van het plangebied aan op de Randweg-Zuid. De hoofdontsluiting van het plangebied wordt verzorgd door een aansluiting op de Randweg-Zuid ten zuidoosten van het bestaande brandstofverkooppunt.

Om het bedrijvenpark aan te sluiten op de structuur van de omgeving zijn twee ontsluitingen ter hoogte van de toegangen tot het bestaande bedrijventerrein Pannenweg een voorwaarde. Hiermee wordt het bestaande bedrijventerrein Pannenweg gekoppeld aan het nieuwe bedrijvenpark.

Een ontsluitingsmogelijkheid vanaf de Rijksweg-Zuid blijft achterwege zodat het huidige karakter van de kanaalzone gehandhaafd blijft.

Auto- en fietsstructuur – de zuidelijke calamiteitenontsluiting is komen te vervallen



De ontsluitingsstructuur is erop gericht het autoverkeer zo direct en veilig mogelijk op de plaats van bestemming te krijgen.

De bestaande Rosvelterweg wordt gereconstrueerd en fungeert grotendeels als vrijliggend fietspad. Een klein gedeelte aan de oostzijde is tevens bestemd voor autoverkeer.

Parkeren, laden en lossen in het bedrijvenpark dienen geheel op eigen terrein opgelost te worden (conform de eisen gesteld in dit document) en niet op de openbare weg. In deze vorm heeft het bedrijvenpark twee ontsluitingen op de Starterweg, waarop de rest van de straten lusvormig is aangesloten. Dat is een goede verkeerskundige oplossing. In geval van calamiteiten kunnen er situaties ontstaan waarop dit onvolgende is. Daarom is er een extra calamiteitenontsluiting in de noordwestelijke hoek van het terrein ontworpen. Deze is normaliter uitsluitend toegankelijk voor tractoren (middels de tractorsluis), fietsers en voetgangers, maar kan in geval van calamiteiten ook worden gebruikt door hulpdiensten en eventueel voor bedrijfsverkeer.

Principeprofiel

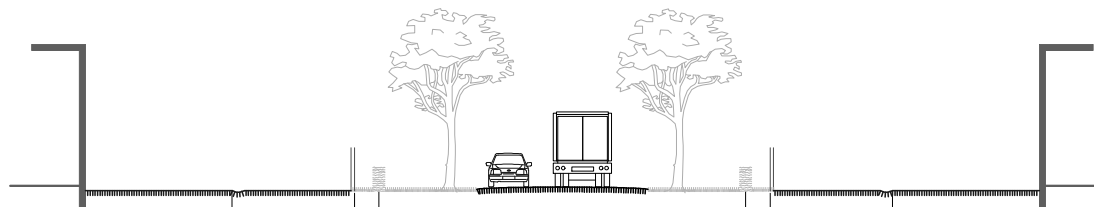
Het wegprofiel van de interne ontsluitingsstructuur bestaat uit een rijbaan van 7 meter breed. De rijweg is aan weerszijde voorzien van een groene berm variërend van 2,5-4 meter. De overgang privé-openbaar wordt vormgegeven door middel van een haag die gesitueerd wordt op de grens van het openbare terrein en particuliere terrein. De haag is in eigendom van het desbetreffende bedrijf.

Fietsverkeer

Aan de randen van het bedrijventerrein, parallel aan de wegenstructuur, liggen vrijliggende fietspaden. Een uitzondering hierop vormt de westzijde (langs de autosnelweg). Hier wordt gebruik gemaakt van de nieuwe ringweg op het bedrijventerrein. Door middel van doorsteken (tevens te gebruiken door hulpdiensten) staat de ring in verbinding met zowel de Rosvelterweg als de Rijksweg-Zuid. Fietsers komende vanuit Weert hebben dan ook directe toegang tot het bedrijventerrein.

De interne fietsstructuur van het bedrijventerrein vindt plaats via de normale rijweg.

Op twee plaatsen wordt voor fietsverkeer aangesloten op de kern van Nederweert, namelijk ter hoogte van de kruising Randweg-Zuid / Randweg-West en ten tweede ter hoogte van de kruising van de Randweg-Zuid en de Lindenstraat. Dit betekent dat er ter hoogte van de hoofdingang van het bedrijventerrein (Randweg Zuid) geen fietsoversteekplaats komt.



3 VERKAVELING

Algemeen

Door met een aantal factoren al rekening te houden bij de verkaveling, kunnen ongewenste ontwikkelingen tegengegaan worden waardoor de beeldkwaliteit positief beïnvloed wordt. Deze factoren zijn de ritmiek van de bebouwing, de situering van open opslag en de architectuur op de zichtlocaties.

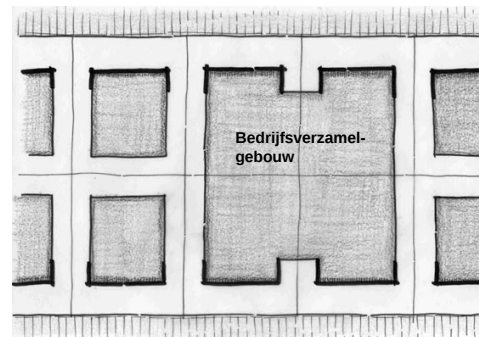
Elk bedrijf heeft een eigen bedrijfsprofiel met een daarbij benodigde bouwmassa en bedrijfsoppervlak. Onderlinge afstemming is daarbij een vereiste.

Ritmiek en geleding bebouwing

De breedte van de kavels beïnvloedt mede de ritmiek van de bebouwing die ervaren wordt vanaf de straat. Het doel is om een rustig beeld te creëren. Door het aanbrengen van een zone-ring (A, B en C) in het plangebied waaraan bedrijfsgroottes gekoppeld worden, wordt hier al enigszins aan tegemoet gekomen.

Installaties, die vaak een onrustig beeld oproepen, dienen daarom geheel inpassend te worden gerealiseerd.

Binnen het bedrijventerrein is de situering van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk. Dit gebouw dient door een goede geleding en een passende verspringing van gevels binnen de gewenste ritmiek te passen. Onderstaande afbeelding illustreert dit.



Open opslag

Sommige bedrijven hebben een open opslag (in de open lucht) nodig. Onder open opslag wordt verstaan alle materialen en materieel dat benodigd is voor de bedrijfsvoering, waaronder werktuigen, machines, voertuigen e.d. Vaak beïnvloedt dit de beeldkwaliteit negatief door het rommelige karakter ervan. Randvoorwaarde is dat deze opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

De bedrijven met een open opslag dienen deze op een zodanige wijze te situeren dat deze vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door deze achter de bebouwing te situeren. Op deze wijze wordt de beeldkwaliteit niet negatief beïnvloed.

Zichtlocaties

Op zicht- en hoeklocaties hoort een bedrijfstype dat een oriëntatie naar twee zijden heeft. De kavel dient voldoende groot te zijn om een gebouw met een representatief karakter en een tweezijdige oriëntatie hierop te kunnen vestigen. Een Facility Point is op een dergelijke locatie zeer goed mogelijk. Bij voorkeur wordt het Facility Point op een markante plaats in het bedrijventerrein gesitueerd. Een en ander is afhankelijk van de precieze invulling.

De belangrijkste zichtlocaties zijn gekoppeld aan de autosnelweg en de Randweg-Zuid. Schuttingen en open opslag zijn niet toegestaan op de zichtlocaties.

4 GROENSTRUCTUUR

Algemeen

De groenstructuur wordt gevormd door een groene invulling van de randen en één centraal gesitueerd grootschalig groenelement met een oost-west oriëntatie. Daarnaast versterken begeleidende bomenrijen de hoofd-ontsluitingsstructuur van het plangebied.

De groene randen

De ligging van gastransportleidingen aan de zijde van de autosnelweg zorgt ervoor dat deze rand een groene invulling krijgt gecombineerd met parkeren. Deze zijde van het bedrijventerrein vormt een belangrijke zichtlocatie. In overleg met Rijkswaterstaat is besloten dat het grootste deel van het opgaande groen hier gekapt wordt, met uitzondering van enkele waardevolle bomen. Hierdoor komen de bedrijven aan deze kant van het bedrijventerrein beter in het zicht vanaf de snelweg en is er ruimte voor een retentievoorziening in de vorm van een wadi. De situering van hoog beeldverstorend opgaand groen (bijvoorbeeld bomen) is niet toegestaan. Het beeld aan de noordzijde, evenwijdig aan de Randweg-Zuid, wordt gevormd door een groenstrook voorzien van een berm-sloot en een waterpartij ter hoogte van de entree. Hierbij is het belangrijk dat het zicht op het bedrijventerrein altijd gewaarborgd is. De Staterweg en Rijksweg-Zuid worden begeleid door een bestaande bomenrij.



Groenstructuur

Centrale groenzone

De centrale groenzone fungeert als belangrijke zichtlijn. Vanaf de autosnelweg wordt hiermee een doorsnede van het bedrijventerrein zichtbaar gemaakt. In deze centrale groenzone worden middels dammetjes een aantal doorsteken ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfskavels aan de zuidzijde gerealiseerd. De ruimte wordt tevens ingericht ten behoeve van retentie of infiltratie van hemelwater.

Laanbeplanting

De ontsluitingsring binnen het plangebied wordt begeleid door een enkele bomenrij. Met een dubbele bomenrij worden de toegangswegen vanaf de Randweg-Zuid en de Staterweg geaccentueerd. Deze toegangswegen staan in verbinding met de ontsluitingsring.

Erfafscheiding

De overgang van de bedrijven naar het openbare gebied wordt gevormd door erfafscheidingen vormgegeven door middel van groene beukenhagen die op de overgang tussen privé en openbaar in de openbare ruimte gesitueerd worden. Deze hagen volgen de ontsluitingsstructuur zodat er groene kamers ontstaan waarbinnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Het gebruik van hagen versterkt op deze wijze de totale structuur van het bedrijventerrein.

De overgang tussen het bestaande woonwagencentrum en het bedrijventerrein wordt vormgegeven door bomen, die als buffer fungeren.

Indien gebruik wordt gemaakt van een hekwerk als terreinafscheiding is dit uniform voorgescreven in een donkere kleur met een maximale hoogte van 2 meter.

Indien het hekwerk voor de voorgevelrooilijn gesitueerd wordt, dient deze transparant vormgegeven te worden (spijlenhekwerk). Hierdoor wordt de openheid en de beeldkwaliteit van het voorterrein verhoogd. Het hekwerk dient ten minste 1 meter uit de haag gesitueerd te worden (met uitzondering van die plekken waar het voorterrein niet grenst aan de verkeersbestemming, waar het hekwerk op 0,3 m van de perceelsgrens mag worden geplaatst). Indien de erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn gesitueerd wordt, dient deze bij voorkeur transparant te worden vormgegeven (bijvoorbeeld hekwerk) al dan niet gecombineerd met een gemetselde erfafscheiding. Het hekwerk dient onderdeel uit te maken van de vergunningaanvraag voor de bedrijfsbebouwing.

Terreininrichting

De terreininrichting van de bedrijven maakt deel uit van de groenstructuur. De overgang van privé naar openbaar wordt vormgegeven door een beukenhaag. Daarnaast dienen bij de terreininrichting van de bedrijven bomen ingezet te worden.

Inritten

Het bedrijvenpark is momenteel in uitvoering. Het navolgende geldt voor de nieuw te realiseren bedrijven. Gestreefd wordt naar een duidelijke overgang tussen privé en openbaar. Daarbij hoort een zekere beperking van de breedte en het aantal inritten. Zie hoofdstuk 6.



Uniforme erfafscheiding

5 BEBOUWING

Algemeen

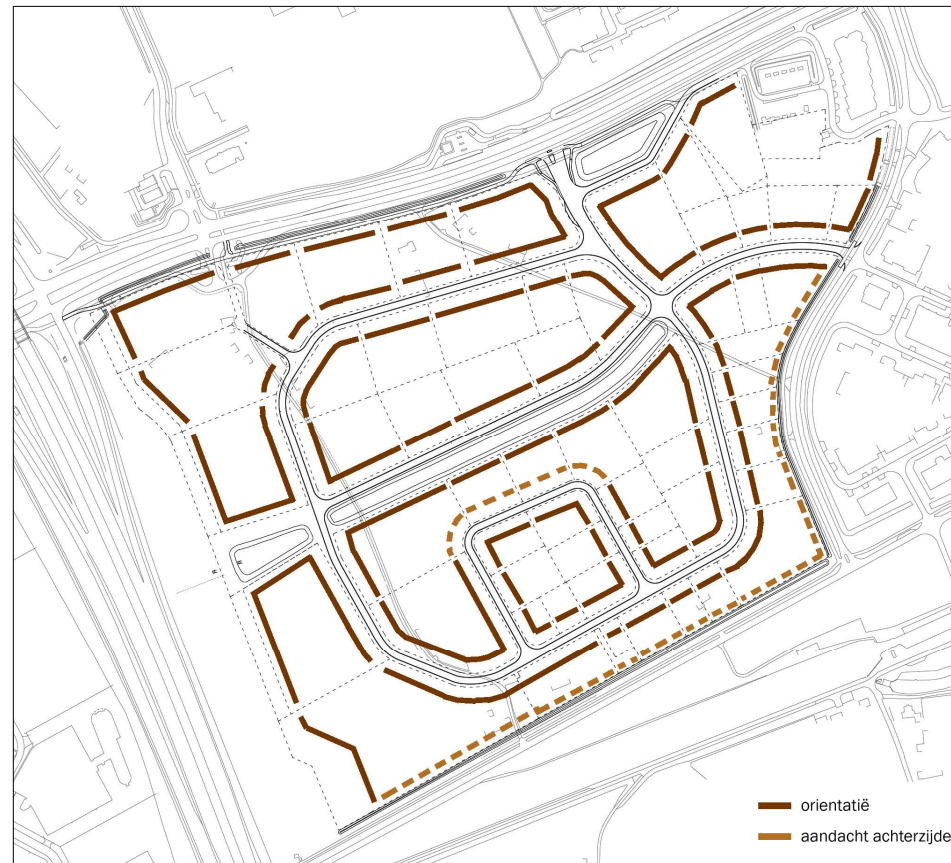
Op de tekening staan nadere eisen voor een passende invulling van de bebouwing. De verkaveling is hierbij indicatief weergegeven.

De beoogde bebouwing in het plangebied dient een uniforme samenstelling en een uitgebalanceerde compositie van materialen en kleuren te krijgen.

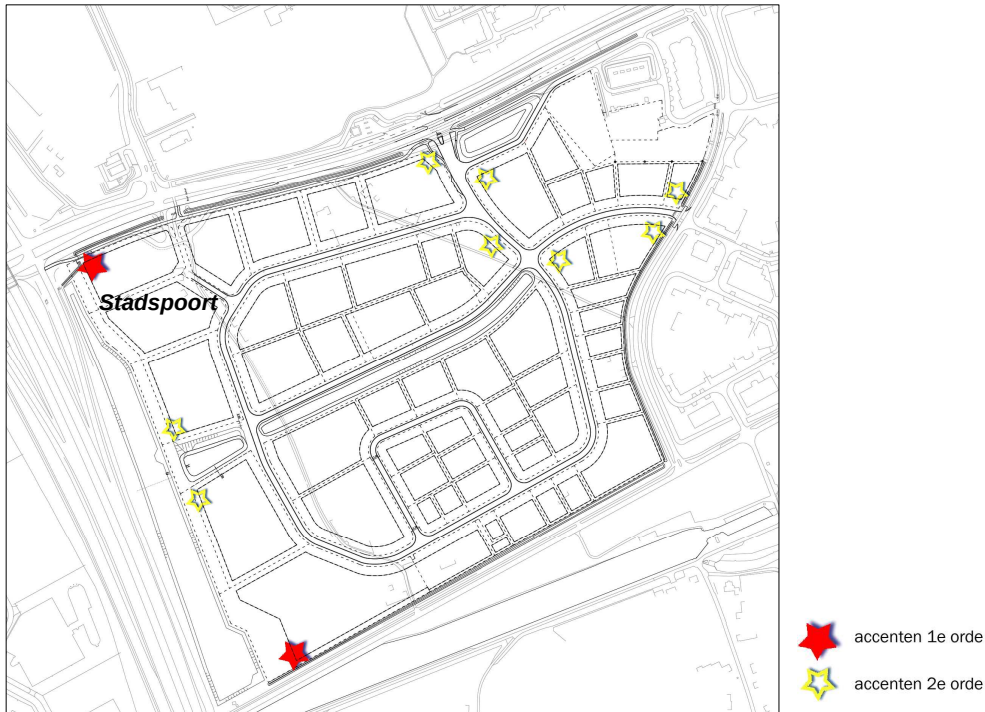
De eisen zijn een aanvulling op de bestemmingsplanregeling.

Wandwerking en oriëntatie

- de bebouwing dient primair georiënteerd te zijn op de interne ontsluitingsring;
- de bedrijven aan de A2 en de Randweg-Zuid dienen, gezien het belang van deze wegen, een dubbelzijdige oriëntatie te krijgen (dus 2 representatieve gevels);
- aan de vormgeving van de zijden grenzende aan de Rijksweg-Zuid en het zuidelijke deel van de Staterweg dient de nodige aandacht geschonken te worden. Aangezien deze zijden vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn, dient voorkomen te worden dat hier een onrustig en rommelig beeld ontstaat;
- de bebouwing langs de zuidzijde van de centrale groenzone dient minimaal 3 en maximaal 4 meter uit de erfgrans gesitueerd te worden;
- de bebouwing dient minimaal 12 meter uit de aan de ontsluitingsweg gelegen erfgrans gesitueerd te worden.



Oriëntatie



Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Pannenweg West



Accenten en hoeken

- op hoeken van straten is een tweezijdige gerichtheid gewenst. Deze hoekpunten lenen zich voor een markante architectonische vormgeving. Schuttingen, open opslag e.d. zijn niet toegestaan. De plaatsen waar een markante architectonische vormgeving gewenst is staan aangeduid met een open ster (accenten 2^e orde);
- de gevulde sterren op de tekening vormen accenten van de 1^e orde (blikvangers) en worden vormgegeven door middel van een markante architectonische vormgeving en een extra accent in bouwhoogte. Accenten van de 1^e orde mogen dan ook hoger zijn dan de overige bebouwing.
- Inmiddels zijn er met name ten aanzien van het accent in de noordwesthoek ontwikkelingen, mede in relatie tot de overzijde van de A2. De ontwikkelingsvisie ten aanzien van dit gebied is samen met de gemeente Weert ontwikkeld. Dit accent is op de kaart behorende bij dit beeldkwaliteitplan aangeduid als "Stadspoort". In dit Stadspoortproject is ter plaatse een gebouw van maximaal 85 m voorzien. De accentwerking wordt daardoor zeer versterkt. Het betreffende accent krijgt daardoor een betekenis die boven die van het bedrijvenpark zelf uitstijgt.



Compositie 5 stedenbouw bv

Hoogte bebouwing

- om onaanvaardbare hoogteverschillen te voorkomen wordt gewerkt met een minimale en maximale bouwhoogte. Deze minimale en maximale bouwhoogte worden gekoppeld aan de zonering die in het gebied aangebracht wordt:
 - A-zone 7-15 meter (accent 60-85 m)
 - B-zone 5-10 meter
 - C-zone 3-10 meter
- accenten uitvoeren als hoogste deel van de bebouwing op de kavel. De maximale bouwhoogtes behorende bij de bovengenoemde zonering mogen bij accenten van de eerste orde met 5 meter opgehoogd worden.
- Het accent in de noordwesthoek zou, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maximaal 85 m hoog mogen zijn. In het bestemmingsplan is echter de maximale hoogte bepaald op 25 meter, waarbij ontheffing kan worden verleend voor een hoogte tot maximaal 30 meter.



Zonering



Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Pannenweg West

Architectuur

- eigentijdse architectuur;
- geen blinde gevels naar representatieve zijde;
- geleding aanbrengen in de gevels;
- differentiatie in hoogteopbouw van de massa's;
- gestreefd moet worden naar een gedifferentieerde massaopbouw, waarbij de verschillende functies (bedrijfshal en kantoor) leesbaar zijn. Dit kan bijvoorbeeld door middel van hoogteverschillen in de bouwvolumes, geleding in de gevels en onderscheid in materiaal- en kleurgebruik;
- werking en geleding in de gevel die bereikt wordt door terugliggende vlakken waardoor er een levendig beeld ontstaat;
- de gebouwen mogen een hellend dak hebben met een maximum van 10 graden. Voor accenten geldt een maximale dakhelling van 30 graden. Gebogen dakvormen zijn eveneens toegestaan;
- machines en (technische)installaties dienen een architectonische eenheid met het gebouw te vormen;
- reclame en/of bedrijfsnaam maken wezenlijk onderdeel uit van het architectonische ontwerp en dienen in de schaal van het gebouw gezien te worden (vergunningsplichtig).



Compositie 5 stedenbouw bv



Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Pannenweg West

Materialisering en kleur

Het kleurgebruik is een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De kleurige component volgt het stedenbouwkundig plan op de voet. Hiermee wordt de samenhang versterkt en kunnen accenten benadrukt worden;

- gezien de te verwachten grote volumes op het bedrijventerrein worden ingetogen kleuren gebruikt. Hiermee worden gedekte, natuurlijke kleuren bedoeld, felle kleuren worden uitgesloten (dus ook de primaire kleuren en de kleur wit gezien hen sterke contrast met de kleur in de omgeving);
- de accenten kunnen een levendiger kleurgebruik krijgen (bijvoorbeeld de primaire kleuren);
- de te gebruiken materialen dienen een hoogwaardige uitstraling te hebben. Dit betekent dat grote bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld in damwandprofiel in een hoogwaardige kwaliteit uitgevoerd dienen te worden die de beeldkwaliteit niet negatief beïnvloedt. Hiervoor kunnen door de gemeente monsterborden van verschillende materialen samengesteld worden die het gewenste kwaliteitsniveau hebben en als toetsingskader door de supervisor gehanteerd worden.



Nutsvoorzieningen

Gebouwtjes voor nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in de bebouwing of op een kavel uit het zicht geplaatst (vormgegeven met dezelfde materialen als de bedrijfsgebouwen). Het bestaande gebouwtje van UPC, in de noord-oosthoek van het terrein, zal gehandhaafd blijven.



Compositie 5 stedenbouw bv

6 KAVELS

De indeling van de kavels dient zodanig te zijn dat naast de bestemmingsplanregels de volgende aandachtspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit gelden:

- Om versnippering tegen te gaan is het aantal en de breedte van in- en uitritten gemaximaliseerd.
- in de A- en B-zone mogen maximaal 2 in- en uitritten per kavel worden gerealiseerd.
- in de C-zone mag maximaal 1 in- en uitrit per kavel worden gerealiseerd.
- bij samengevoegde kavels mag het oorspronkelijke aantal inritten gerealiseerd worden.
- als het een hoekkavel betreft (als de kavel aan twee wegen grenst) mogen twee inritten per kavel worden gerealiseerd.
- de breedte van een in- en uitrit bedraagt maximaal 10 meter.
- parkeren dient op eigen terrein te geschieden en op een goede wijze geïntegreerd te worden in de terreininrichting van de betreffende kavel. Voor de openbare ruimte geldt een parkeerverbod.
- bebouwing op de kavel zodanig situeren dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals aangegeven in de principeverkaveling en nevenstaande tabel;
- de kavels worden aan de voorzijde voorzien van een groene beukenhaag die op de rand van de percelen komt te staan, waardoor de totale structuur van het stedenbouwkundig plan versterkt wordt.
- open opslag moet visueel worden afgeschermd, mag vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn en mag in ieder geval niet aan de straatzijde gesitueerd worden;
- er geldt per kavel een minimaal bebouwingspercentage van 40% en een maximaal bebouwingspercentage van 80%.
- Teneinde een bouwplan goed te kunnen beoordelen, dient er gelijktijdig met het bouwplan, een inrichtingsplan voor de kavel ingediend te worden.
- Bedrijven dienen bij het terreininrichtingsplan gebruik te maken van bomen.
- Er mogen maximaal 3 vlaggenmasten per bedrijfskavel worden geplaatst. Een vlaggenmast mag maximaal 7 m hoog zijn.

Zone	A	B	C
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 7m, waar deze aan de C-zone grenst min. 3 m	min. 3m	min. 3m
Oppervlakte kavel in m ²	5.000-20.000	3.000-10.000	tot 3.000
Vrijstelling oppervlakte in m ²	tot 40.000	tot 20.000	tot 5.000

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de belevingswaarde van het bedrijventerrein. De inrichting van de openbare ruimte dient zoveel mogelijk uniform te zijn om de samenhang te versterken.

Lichtarmaturen, zitelementen en prullenbakken worden onderling op elkaar afgestemd. Een aangename inrichting van de groene ruimte maakt het mogelijk hier te verpozen tijdens de lunchpauze.

Voor de openbare weg wordt gebruik gemaakt van asfaltverharding. De verharding van de bedrijfskavels dient hierop aan te sluiten. De openbare ruimte dient samen met de open ruimte op de percelen zoveel mogelijk één samenhangend beeld op te leveren.

RICHTBEELD

Alle in dit document beschreven richtlijnen worden samengevat in een totaalbeeld. Geringe afwijkingen zijn mogelijk mits zij voldoen aan de in dit document gestelde eisen. In de tekening 'richtbeeld' is tevens de inrichting van het bedrijventerrein zichtbaar. Het richtbeeld is als bijlage achterin dit document toegevoegd.

REALISATIE EN HANDHAVING

Het ambitieniveau zoals gesteld in dit document met bijbehorende beeldkwaliteit moet niet alleen gerealiseerd, maar ook gehandhaafd worden. Dit is niet alleen de verantwoordelijkheid van de gemeente, de supervisor en de stedenbouwkundige. Belangrijk is de bedrijven te enthousiasmeren en medeverantwoordelijk te maken.

Tijdens het proces voorafgaande aan de verkoop van de grond, werken het betreffende bedrijf, de gemeente en de supervisor samen om de gewenste beeldkwaliteit te realiseren. Dit beeldkwaliteitplan vormt daarbij het uitgangspunt. Het plan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de supervisor. Bij goedkeuring kan tot verkoop van de grond overgegaan worden.

Een samenwerkingsverband tussen de verschillende bedrijven bevordert de samenhang en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De inrichting van de verschillende kavels kan gezamenlijk gebeuren. Niet alleen bij de realisatie maar ook bij het beheer is het wenselijk de bedrijven te verenigen in een organisatie zodat er sprake kan zijn van gezamenlijk beheer (parkmanagement). Op deze manier wordt de kwaliteit ook op de lange termijn zeker gesteld.

7 Toetsingscriteria

Algemeen

Hieronder zijn resumerend een aantal toetsingscriteria opgesomd die de gemeente toepast bij de beoordeling van bouwplannen in het Bedrijvenpark Pannenweg.

Bebouwing

- Oriëntatie en (indien van toepassing) aandacht voor de achterzijde;
- Afwijkende oriëntatie en rooilijn bij centrale groenvoorziening;
- Accenten van 1^e en 2^e orde.

Architectuur:

- Eigentijdse architectuur;
- Installaties en machines geheel inpandig.

Materiaal en kleur

- Toepassing van materialen met een hoogwaardige uitstraling.

Overige belangrijke aandachtspunten

- Situering en soort hekwerk;
- Erfafscheiding, vlaggenmasten, reclame en reclamezuilen maken onderdeel uit van het ontwerp (vergunningsplichtig);
- Aantal en breedte van inritten;
- Parkeren op eigen terrein.

Geadviseerd wordt om bij de beoordeling van het schetsplan door de supervisor aan bovenstaande punten aandacht te schenken en het inrichtingsplan voor de kavel tegelijkertijd te laten toetsen met het schetsplan.

← Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Compositie 5 stedenbouw BV in april 2005. Croonen Adviseurs heeft het plan geactualiseerd.

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Bijlage

Richtbeeld 'Bedrijvenpark Pannenweg-West'

