

# BEEKWKWALITEITPLAN BEDRIJVENTERREIN SEPPE AIRPARC

GEMEENTE HALDERBERGE



# Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Inleiding	3
1.2	Status	3
<b>2</b>	<b>MASTERPLAN</b>	
2.1	Hoofdstructuur	4
2.2	Infrastructuur	4
2.3	Bebouwing	4
<b>3</b>	<b>BEELDKWALITEIT</b>	
3.1	Inleiding	5
3.2	Welstand	5
3.3	Beeldkwaliteitplan	5
3.4	Beeldkenmerken	6
	<b>COLOFON</b>	11

# Inleiding

## HOOFDSTUK 1

### 1.1 INLEIDING

Seppe Airport nv heeft in februari 2010 een masterplan opgesteld t.b.v. de volgende stap in de ontwikkeling van het vliegveld Seppe. De initiële gedachte daarbij is een splitsing van activiteiten. Aan de noordzijde van de landingsbaan zal in de toekomst de meer recreatieve luchtvaart gesitueerd worden. Voor de zakelijke luchtvaart en bedrijven zal een nieuwe plaats aan de zuidzijde gecreëerd worden. In dit masterplan Seppe Airparc is de gewenste toekomstvisie voor de zuidzijde van het vliegveld in kaart gebracht. Dit masterplan vormt een globaal ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Seppe Airparc. Het bedrijventerrein is gelegen tussen de start- en landingsbaan aan de noordzijde en de belangrijke snelweg A58 aan de zuidzijde. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Seppe Airparc zijn voor de ontwikkelaar naast economische aspecten ook kwalitatieve aspecten richtinggevend.

### 1.2 STATUS

Inmiddels is de procedure van een gewijzigd bestemmingsplan gestart. Hierin wordt tevens een paragraaf beeldkwaliteit opgenomen, waarin een aantal uitgangspunten t.a.v. gewenste beeldkwaliteit wordt geformuleerd. Het onderhavige beeldkwaliteitplan werkt deze uitgangspunten uit en heeft tot doel de ontwikkeling van Seppe Airparc zodanig richting te geven dat een bedrijventerrein ontstaat met een hoge kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een gebied met een samenhangend ruimtelijk beeld, herkenbare eenheden en een eigen identiteit. Dit beeldkwaliteitplan omvat een kader van richtlijnen en dient gehanteerd te worden bij de welstandstoets. Tevens worden de relevante uitgangspunten opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.

### 1.3 LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitplan omvat drie hoofdstukken. **Hoofdstuk 1** bevat de Inleiding. In **hoofdstuk 2** wordt de hoofdopzet uit het masterplan voor het bedrijventerrein Seppe Airparc nog even kort toegelicht. In **hoofdstuk 3** worden vervolgens de nadere stedenbouwkundige en architectonische eisen gegeven.



# Masterplan

Masterplankaart :



Stedenbouwkundige visie :



## HOOFDSTUK 2

### 2.1 HOOFDSTRUCTUUR

In het masterplan Seppe Airparc wordt n.a.v. een aantal belangrijke uitgangspunten een ruimtelijke voorstelling gegeven van het nieuwe bedrijventerrein. De basis wordt gevormd door de bestaande locatie zelf. Er wordt een flexibele bouwvlak aan de start- en landingsbaan gesitueerd. Tussen dit bouwvlak en de Bredase baan is een groenzone opgenomen. Aan de oost en westzijde zijn twee parkeervelden gelegen die worden gecombineerd met de spottersplaatsen. Het bouwvlak zelf wordt op drie plaatsen doorbroken met een groene doorsteek. Op de oost- en westkop van de ontwikkeling komt een accentgebouw.

### 2.2 INFRASTRUCTUUR

Het langzaam verkeer wordt omgelegd naar de groenzone. Deze groene zoom wordt als een parkachtig landschap. De bedrijfsruimten en hangars worden voor het autoverkeer ontsloten vanaf de Bredase baan, welke aan beide zijden direct aansluit op de op- en afritten van de A58. Het parkeren behorend bij de hangars en bedrijfsruimten wordt binnen de locatie opgelost. De ambitie is om het parkeren op zorgvuldige wijze in te passen.

### 2.3 BEBOUWING

De gehele ontwikkeling wordt als één stedenbouwkundig ensemble beschouwd waarbij fasering mogelijk is. De eerste deel van het bouwvlak, gemeten vanaf de zijde van de start- en landingsbaan wordt benut voor de hangars, die een maximale hoogte hebben van 7,5m. Het deel hierachter wordt ingevuld met bedrijfsbebouwing van 3 bouwlagen hoog. De hangarstrook richt zich langs een strakke lijn evenwijdig aan de start- en landingsbaan, terwijl de bedrijfsbebouwing zich meer in een vloeiende beweging voegt. Het geheel krijgt een High Tech uitstraling gerelateerd aan de luchtvaart.

# Beeldkwaliteit

## HOOFDSTUK 3

### 3.1 INLEIDING

Het stedenbouwkundig plan vormt samen met het voorliggende beeldkwaliteitplan de basis voor de ontwikkeling van Seppe Airparc tot een bedrijventerrein met een hoge beeldkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een gebied met een samenhangend ruimtelijk beeld, herkenbare eenheden en een eigen identiteit, kortom een hoogwaardige invulling met een functionele doch kwalitatief ogende uitstraling.

Het is wenselijk om het ambitieniveau voor het bedrijventerrein te bepalen, zodat ook voor de verdere toekomst duidelijk is welke doelen en ambities worden nagestreefd. Essentiële onderdelen van de ruimtelijke kwaliteit is de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur van de gebouwen.

### 3.2 WELSTAND

Het voorliggende beeldkwaliteitplan zal een plaats krijgen in de Welstandsnota van gemeente Halderberge.

### 3.3 BEELDKWALITEITPLAN

In dit rapport wordt volstaan met een beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Hiermee wordt de gewenste identiteit en uitstraling vastgelegd. De set spelregels, waarmee de **specifieke beeldkenmerken** van het openbaar gebied, bebouwing, rooilijnen, bouwhoogte, kleurstelling en materiaalgebruik e.d. worden geregeld, is als volgt onderverdeeld :

- de typologie van de openbare ruimte
- de typologie van de bedrijfskavels
- de typologie van de architectonische elementen

Een en ander wordt geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden en schetsen. De referentiebeelden hebben een puur indicatieve betekenis en dienen niet als een concreet, te kopiëren voorbeeld beschouwd te worden.

Profiel groenzone :



### 3.4 SPECIFIEKE BEELDKENMERKEN

#### *Typologie van de openbare ruimte*

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de belevingswaarde van het bedrijventerrein, dit wordt bewerkstelligd door eenheid te realiseren in de openbare ruimte. De eenheid komt voor een belangrijk deel tot stand door eenduidigheid en herkenbaarheid van de indeling van de wegprofielen, het materiaalgebruik, de laanbeplanting, de verlichting en andere bijzondere straatkenmerken.

- De breedte van de rijbaan, de groenzone en de loop/fietsstroken zijn zoveel mogelijk geüniformeerd, waarbij ruime rijstroken van donker asfalt worden toegepast in combinatie met verhoogd gelegen groenstroken, waarin aan 1 zijde een verhard vrij liggende loop/fietsstrook van 3m breedte, is gesitueerd.
- Ruimte voor parkeren is gesitueerd in de open ruimten tussen de gebouwen en zoveel mogelijk aan één zijde van rijbaan, aan de kant van de groenzone. Spreiding in kleinere parkeereenheden, afgewisseld met groen, verdient de aanbeveling. Parkeerruimte in het openbaar gebied wordt geconcentreerd aan de west- en oostkant. Daarnaast is incidenteel stoppen langs de openbare weg mogelijk.
- De groenzone langs de weg krijgt een open, overzichtelijk, grasachtig karakter. De bestaande onderbeplanting zal grotendeels worden verwijderd. Naast de bestaande bomenrijen zal extra boombeplanting de vloeiende / golvende voorgevel rooilijn in het plan ondersteunen. Deze groenzone heeft tevens een functie in de waterhuishouding van het bedrijventerrein. In de verbrede waterpartijen worden voorzieningen getroffen voor het bergen en infiltreren van water afkomstig van de daken en de bedrijfskavels. Bijzondere plekken (spottersplekken) in het plan krijgen een afwijkende, thematische groenaanleg om tot een expressieve, herkenbare presentatie te komen. Waar mogelijk worden ecologische principes op het gebied van aanleg en onderhoud geïntroduceerd. In de open ruimten tussen de gebouwen hebben de groenelementen een stedelijk, formeel karakter.
- Straatelementen en –meubilair zullen eveneens zoveel mogelijk geüniformeerd worden, waarbij het streven erop gericht is het aantal elementen zoveel mogelijk te beperken en te combineren. Verlichting, verkeersaanduidingen, banken en afvalvoorzieningen zullen als “één familie” ontworpen worden. Deze elementen zullen geïntegreerd worden in een totaalontwerp voor de openbare ruimte. De hoogte en lichtintensiteit van de straatverlichting zal tevens gebruikt worden in de hiërarchiebepaling van de verschillende openbare ruimten. Gestreefd moet worden om alle technische voorzieningen zoals



trafo's en nutsvoorzieningen in pandig op te lossen. Het is niet wenselijk om deze elementen als anonieme kasten in de openbare ruimte te plaatsen. Indien plaatsing in de openbare ruimte toch noodzakelijk is, dan dient het landschappelijk te worden ingepast.

- Binnen de gehele ontwikkeling is er plaats voor één reclamezuil in de openbare ruimte. Deze wordt in het hart van de oostelijke groene doorbreking gesitueerd. De hoogte is afhankelijk van de afstand tot het hart van de start- en landingsbaan, maar met een maximum van 15m boven maaiveld.
  - Profiel :
    - voorgevelrooilijn
    - trottoirzone
    - rijbaan, incl. molgoot aan weerszijden
    - parkeerzone met solitaire bomen
    - groenzone met evt. loop-/fietsstrook
    - Bredasebaan
  - Materiaal- en kleurgebruik :
    - asfalt (donker grijs) voor de rijbaan
    - verharding (naturel) voor de loop-/fietsstrook
    - tegelbestrating (grijs) voor de trottoirs
  - Groen :
    - parkachtige inrichting in een groenzone aansluitend aan de Bredasebaan, evt. groene voortuinzone voor de bedrijven
    - groenzone met een verhoogde band t.p.v. parkeerzone
  - Verlichting :
    - uniforme verlichting met een moderne uitstraling
    - hoge lichtmasten langs de rijbaan
    - lage sfeerverlichting in middenzone
    - uitlichting van bijzondere elementen
  - Bijzondere elementen :
    - waterpartij in de groenzone ingericht als een half-natte waterbuffer
    - (bebouwings)elementen vormgegeven als "één familie"
    - reclame : 1x reclamezuil t.p.v. het hart van de oostelijke groene doorbreking ; hoogte max. 15,0m



De referentiebeelden geven een eerste impressie van het karakter van de openbare ruimte.

Profiel bedrijfskavel :



### Typologie van de bedrijfskavels

- De bedrijfskavels zijn zodanig opgezet dat de kantoorbebouwing, afgewisseld met middenhoven, in zijn geheel tegen de hangaarbebouwing is geplaatst. De hangaarbebouwing ligt met zijn (achter)gevel op de (achter)rooilijn, dat evenwijdig aan de start- en landingsbaan is gesitueerd. De voorgevelrooilijn volgt zoveel mogelijk de vloeiende / golvende beweging van de stedenbouwkundige visie. Aan de (achter)rooilijn is een zone gelegen dat als een gebruikszone kan dienen. Deze zone blijft toegankelijk voor gebruik van het vliegveld.
- In de middenhoven is er 1 gecombineerde in-/uitrit per twee bedrijfskavels. De inrichting van deze hoven is rechtstreeks gerelateerd aan de representatieve entreefunctie, de ontsluiting van de kavel en de parkeerfunctie, eventueel afgewisseld met groenelementen van een stedelijk, formeel karakter. Aan de zijde van de middenhoven en de voorzijde van de kantoorbebouwing bestaat de mogelijkheid om een uitbouw (max. 50% van de totale gevelbreedte + max. 2,0m diepte) te plaatsen. Deze uitbouw krijgt enkel de functie van entree, portaal, toegang o.i.d.
- Opslag van goederen en/of afval vindt bij voorkeur plaats binnen het volume van het gebouw. Een open en/of separate (buiten)opslag dient geïntegreerd te worden in het ontwerp van de bedrijfskavel en onderdeel uit te maken van de architectuur van het bedrijfsgebouw.
  - Middenhoven : deels verhard en deels groen bestaande uit een rijstrook met aan weerskanten parkeervakken en trottoirs.
  - Achtererf (=gebruikszone) : over de totale breedte van de kavel; (deels)onverhard passend bij het vliegveld
  - Parkeren : parkeren personeel in de middenhoven, parkeren bezoekers haaks op de weg aan de kant van de groenzone
  - Materiaal- en kleurgebruik :
    - parkeervakken in asfalt (donker grijs) of (beton)klinkers (grijs)
    - rijstrook in asfalt (donker grijs)
    - trottoirs in (beton)tegelsverharding (grijs)



### *Typologie van de (erf)afscheiding*

- Bij de wijze van afscheiden van bedrijfskavels wordt er gestreefd naar een open, eenduidige beeldkwaliteit. Aan de voorzijde van de kantoorbebouwing wordt de overgang van openbaar naar privé bij voorkeur uitgevoerd met hagen of een andere groene afscheiding (max. 1, 20 meter hoog). Daarnaast bestaat de mogelijkheid een uniform spijlen/rasterhekwerk toe te passen (max. 1, 20 meter hoog) in combinatie met de zijdelingse afscheidingen. De uitstraling van deze (erf)afscheidings is passend bij de architectuur van de bedrijfsgebouwen.  
Aan de zijde van de start- en landingsbaan mogen er geen (erf)afscheidings geplaatst worden.

- (Erf)afscheiding :
  - in de voorgevelrooilijn : bij voorkeur haag of andere groene afscheiding, max. 1, 20m hoog
  - of in combinatie met zijdelingse afscheidings : metalen buis-, raster- en/of gaaswerk (natureel of in kleur donker grijs), max 1,20m hoog
  - achter de achtergevelrooilijn : géén (erf)afscheiding



*Referentiebeeld haagstructuur :*



*Referentiebeeld erfafscheidings :*

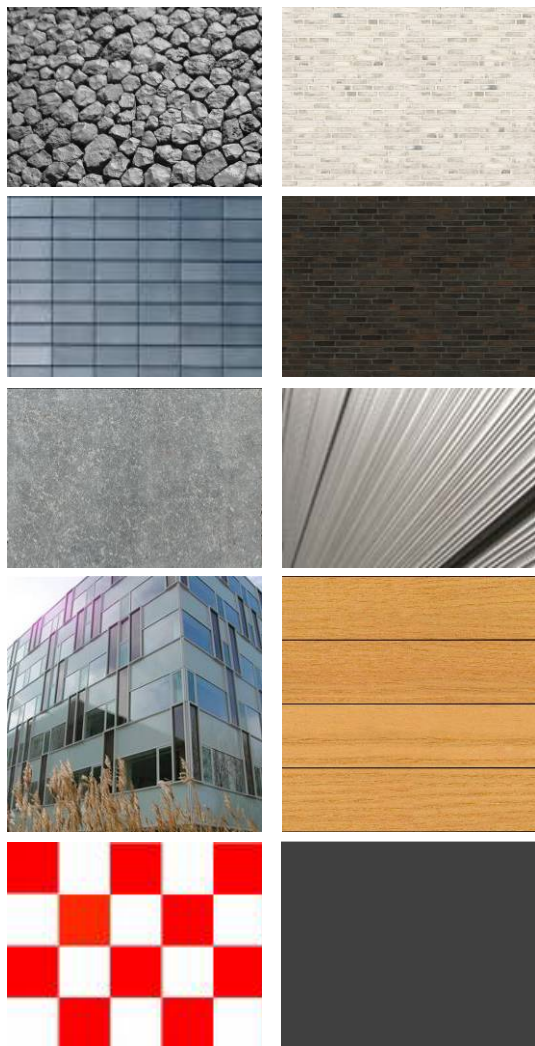
De referentiebeelden geven een mogelijke impressie van het karakter van de (erf)afscheidings.



### *Typologie van de architectonische elementen*

- De architectuur krijgt een zorgvuldig, industrieel karakter. Het geheel heeft een zakelijke - functionele, representatieve uitstraling aansluitend op de doelgroep. Eigentijdse, kwalitatief goede architectuur met overeenkomstig materiaal- en kleurgebruik. Verwijzingen, qua karakter en materialisering, naar de luchtvaart zijn hier zeker op zijn plaats.
- Er worden compacte bouwvormen toegepast met een heldere geleding in grotere en kleinere elementen. Contrasten tussen gesloten (hangars) en open (bedrijfsruimten) gevelvlakken moeten duidelijk zijn. Ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik zijn rust, eenvoud en eenduidigheid de belangrijkste trefwoorden. Specifieke bedrijfskleuren worden niet toegestaan.
- Er worden uitsluitend reclame-uitingen op de gevel toegestaan, niet op het gebouw m.u.v. het terminalgebouw. Deze uitingen moeten beperkt blijven tot de bedrijfsnaam en eventueel het logo. Verder mogen de teksten alleen worden aangebracht in een losse letter (leesbaarheid). Voor de reclame-uitingen geldt dat ze meegenomen worden in het architectonisch ontwerp.
- Er dient extra aandacht aan de daken te worden gegeven vanwege het zicht vanuit de lucht (= 5<sup>de</sup> gevel). De daken zullen overwegend een platte karakteristiek hebben. Licht hellende daken tot 20° zijn toegestaan daar waar voor een goede afwatering een zeker afschot noodzakelijk is. De compositie, vormgeving, materiaal en kleur dienen voor het gehele bedrijventerrein uniform te zijn.
- De hangars gezamenlijke vormen één gevelcompositie dat gefaseerd kan worden uitgevoerd.
- De bedrijfsruimten zijn en hebben een basishoogte van 3 bouwlagen met een mogelijkheid voor 4 lagen daar waar dat is toegestaan.
- De vormgeving van de bedrijfsruimten is op elkaar afgestemd en gezamenlijk vormen de bedrijfsruimten één ensemble.

De referentiebeelden geven een eerste impressie van de mogelijke architectuur.



Kleur – en Materiaal impressies :

Bij de uitwerking van de architectuur worden de volgende beeldregels gehanteerd :

- o Bebouwing :
  - plaats, afmeting en hoogte van de bebouwing is vastgelegd in het bestemmingsplan
  - bedrijfsruimten zijn fysiek en functioneel gekoppeld aan de hangars is een integraal onderdeel van het ontwerp, zoveel mogelijk uit het zicht en/of geïntegreerd in het landschap
- o Parkeren (in gebouwde vorm)
- o Achtergevelrooilijn : = bouwgrens, welke is vastgelegd in het bestemmingsplan
- o Voorgevelrooilijn : in lijn met de vloeiende / golvende van stedenbouwkundigplan
- o Zijgevelrooilijn : één zijde in de zijdelingse perceelsgrens, andere zijde aan middenhof met min. 10,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens
- o Bebouwingspercentage : hangardeel = 100%, bedrijfsgebouweel min. 50% en max. 70%
- o Dakhelling : plat of zwakhellend; max. 20°
- o Oriëntatie :
  - bedrijfsruimten zijn georiënteerd op de wegen en de openbare ruimte
  - hangars zijn georiënteerd op het vliegveld
- o Materiaal- en kleurgebruik:
  - Hangarzijde :*  
Hoofdmateriaal : geprofileerde plaatmateriaal staand of liggend in één donkere basiskleur van een grijstint.  
Accentmateriaal : vlakke beplating, hout en/of glas in naturel en/of grijs, zwart tinten.
  - Bedrijfsruimte zijde :*  
Hoofdmateriaal : combinatie in steenachtige materialen, beton, staal, hout en/of glas in grijze, zwarte of naturelle tonen  
Secundair materiaal : beperkte toepassing van gevelaccenten, waarbij keuze materiaal en kleur vrij staat, echter met een natuurlijke - / technische uitstraling
- o Bijzondere elementen: reclame : er wordt één reclamezuil toegepast binnen de totale ontwikkeling; welke is vastgelegd in het bestemmingsplan

# Colofon



Gemeente : Halderberge



Opdrachtgever : Seppe Airparc bv