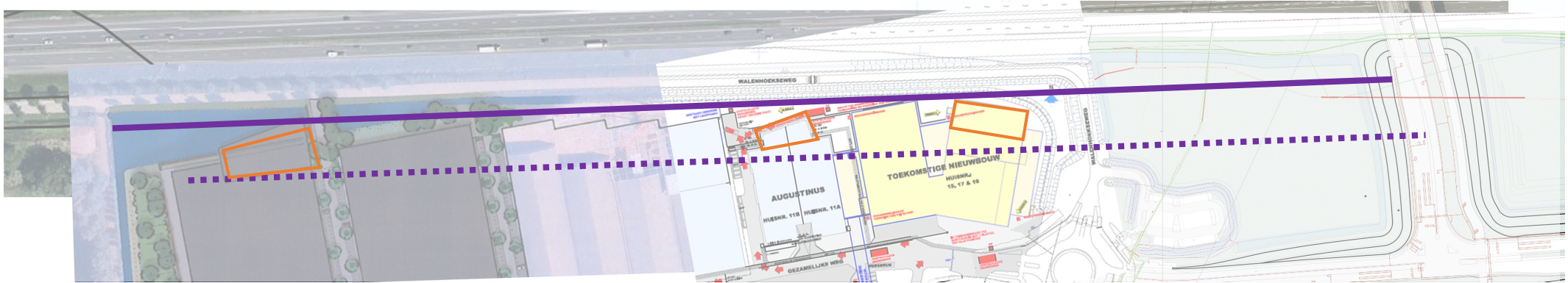


Kwaliteitscriteria 'Poort van Ochten'

Stedenbouwkundige uitgangspunten in
het teken van eenheid en flexibiliteit

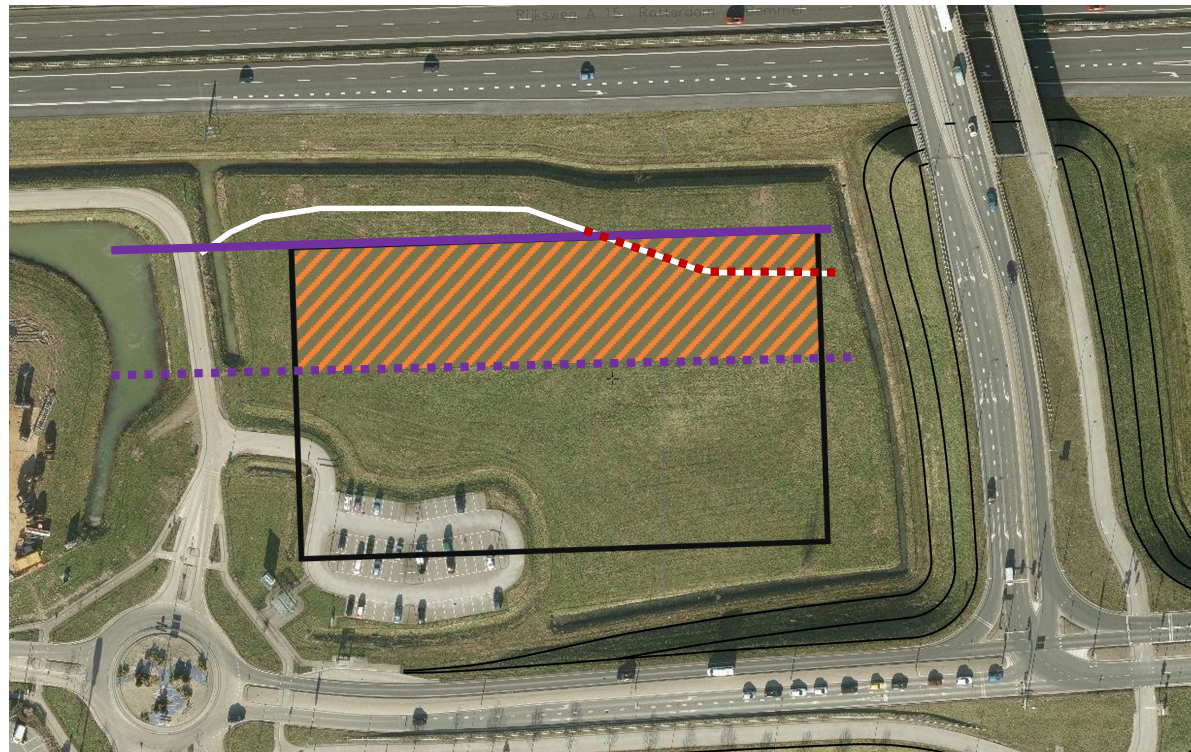


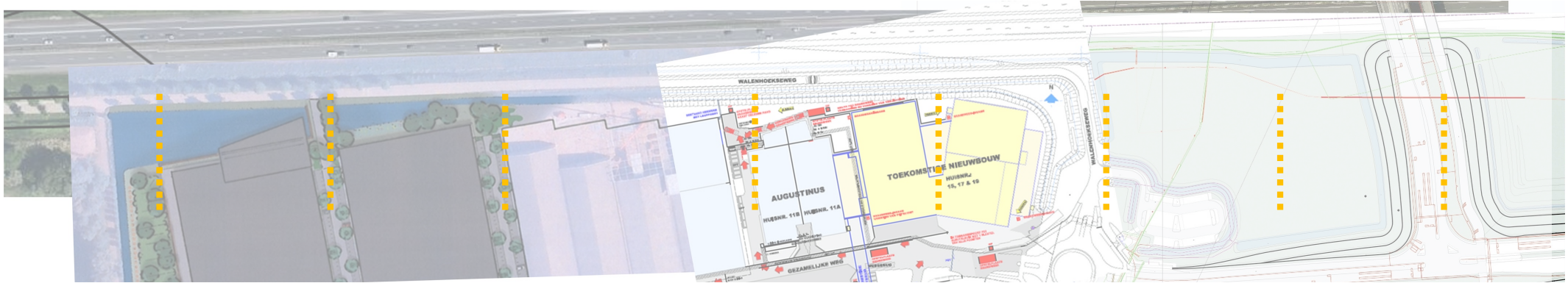
Rooilijn en voorste grens bouwvlak

Voor een eensluidend beeld van een toekomstige ontwikkeling aan de zijde van de A15 wordt de rooilijn van de reeds aanwezige gebouwen en de in voorbereiding zijnde uitbreiding van Walenhoek overgenomen. Deze rooilijn vormt de noordelijk grens van het bouwvlak

Accentenzone ter versterking beeldkwaliteit

Ter bevordering van de beeldkwaliteit is een zone geduid waar ruimtelijke accenten mogelijk zijn. Deze is een afgeleide van de accenten (aanwezig en gepland) langs de A15. De zone is circa 40 meter diep, gemeten uit de rooilijn.



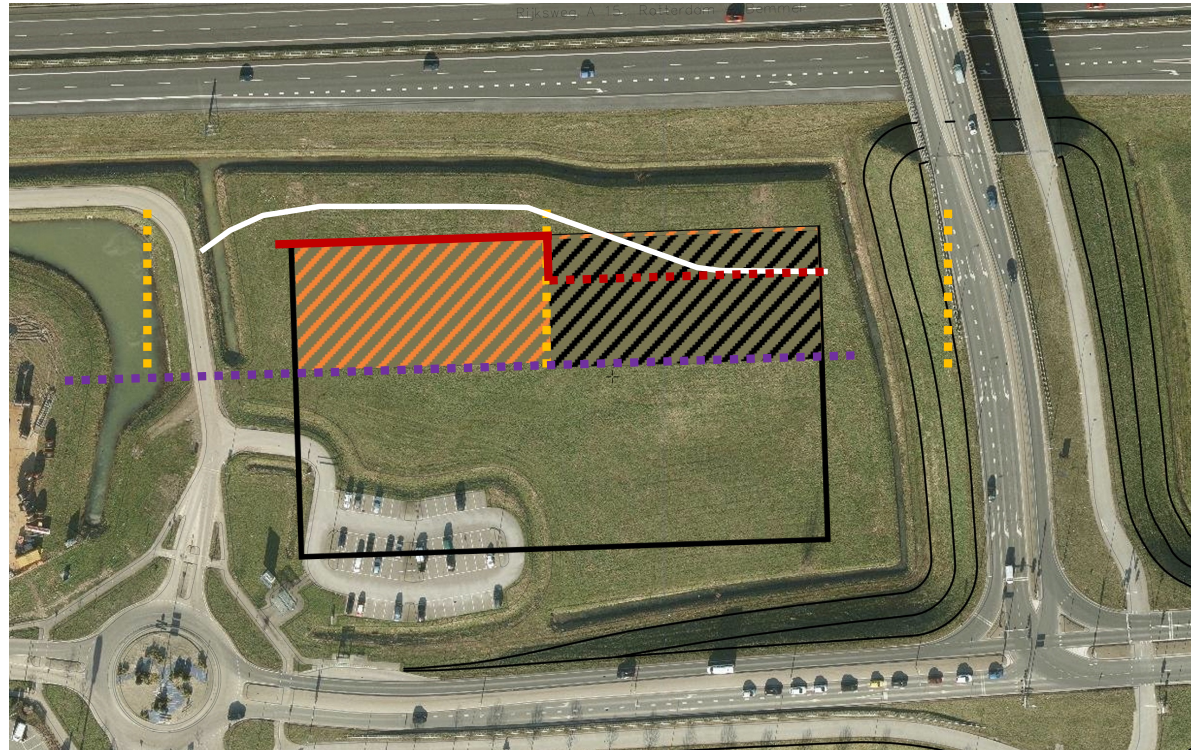


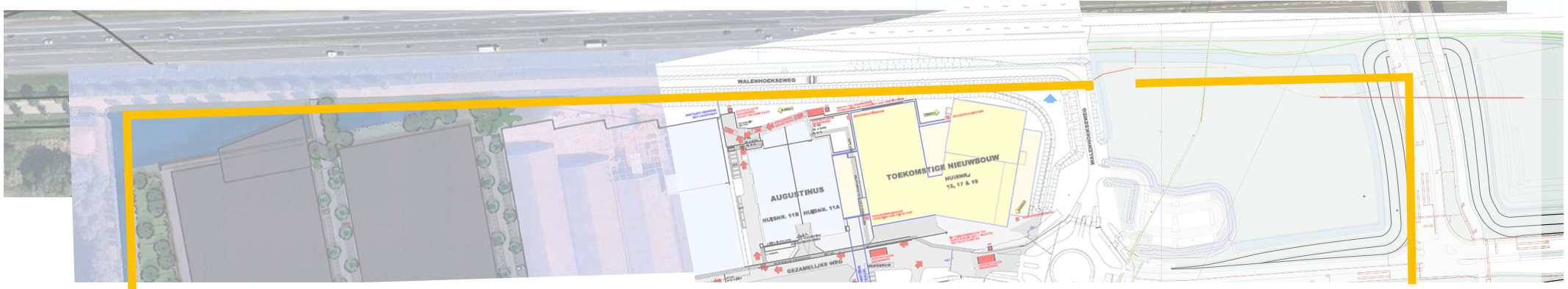
Korrelgrootte en ritmiek

Ter versterking van de ritmiek van de gebouwen langs de A15 is de bestaande en geplande korrelgrootte van de gebouwen onderzocht. Het gemiddelde van de korrelgrootte wordt ter versterking van de stedenbouwkundige eenheid.

Dit leidt tot een tweedeling van de accentzone. Voor het oostelijk deel wordt een minimale hoogte toegeschreven aan de gebouwen. Dit hoogteaccent beëindigd de gebouwenreeks en maakt het mogelijk om in het geval van één gebouw toch de ritmiek van de gebouwenreeks te ervaren.

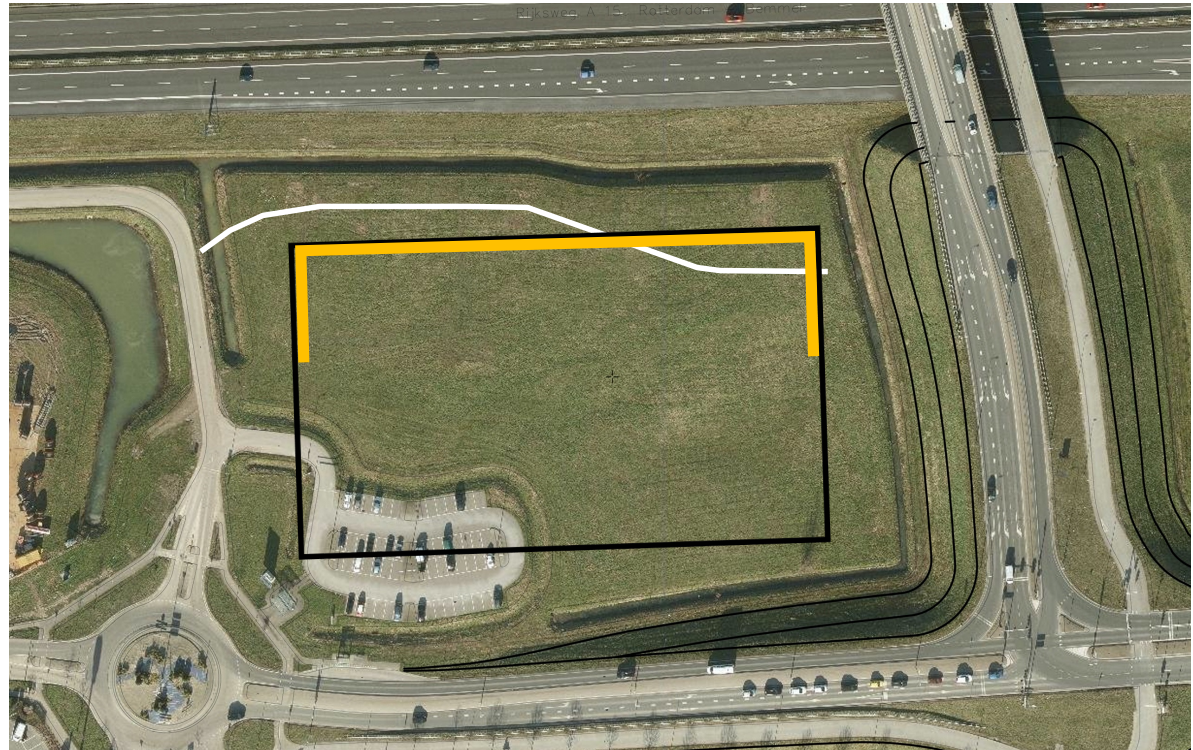
De minimale hoogte in de oostelijke zone bedraagt minimaal één bouwlaag meer dan de rest van het gebouw.

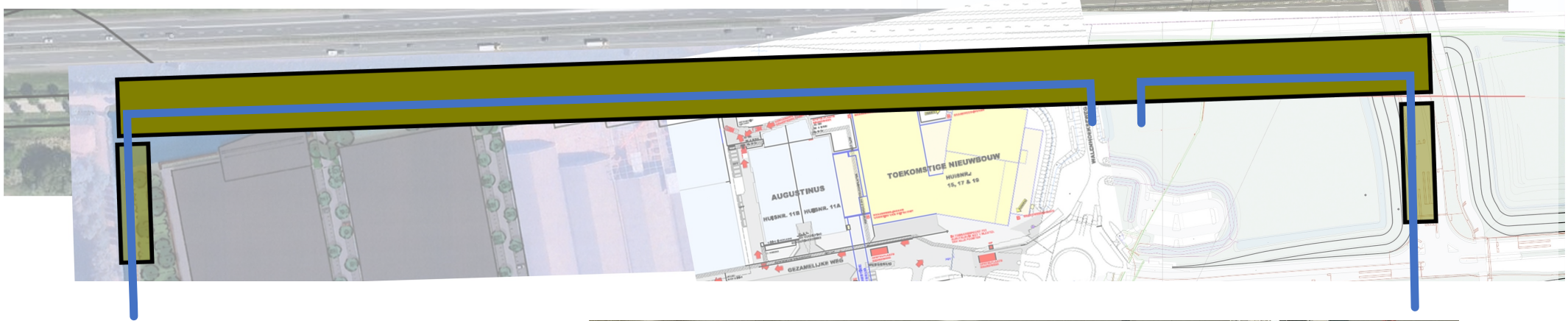




Representatieve zijden

De gevels van toekomstige bebouwing ter hoogte van de accentzone zijn de representatieve zijden van toekomstige gebouwen. Dit wil zeggen dat grote, blinde gevels en logistieke functies voorkomen moeten worden.



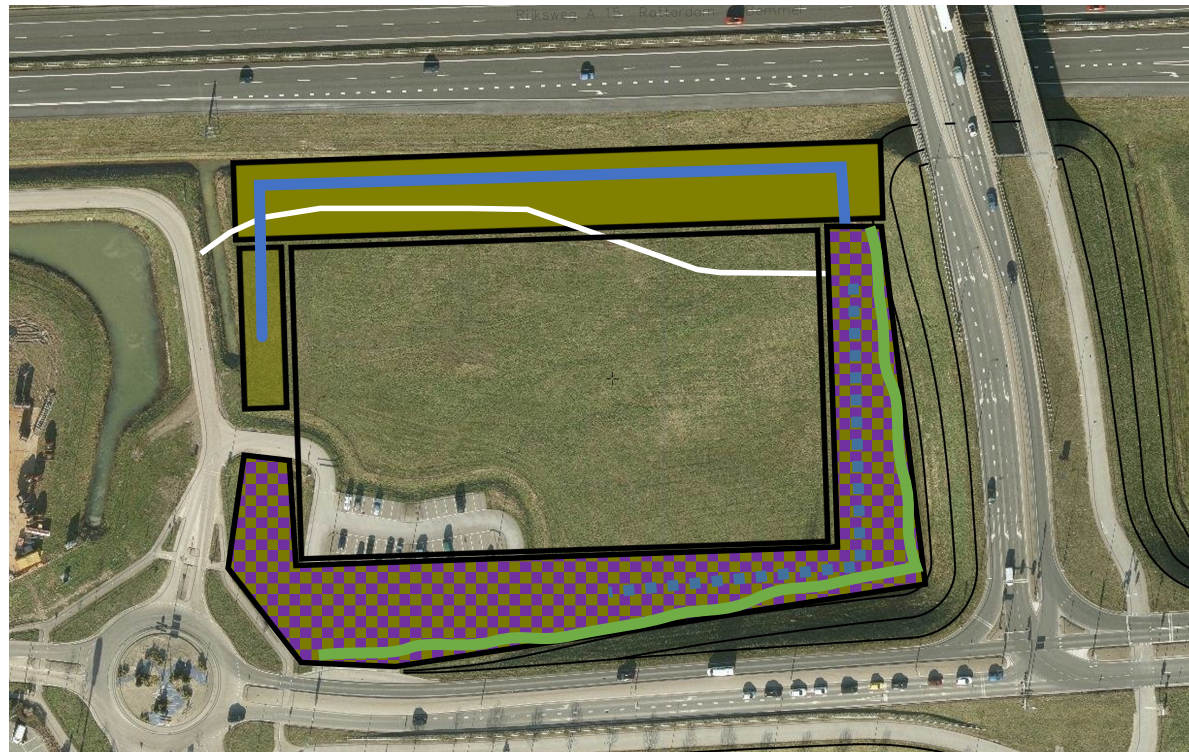


Uitstraling randen

De bestaande en westelijk geplande gebouwen worden allen aan de noordzijde omzoomd door een groene zone, waarin waterberging een plek heeft gekregen. Om dit beeld door te zetten wordt het plangebied tussen het bouwvlak en noordelijke plangrens bestemd voor groen en water. Een smalle rijbaan is, als gewenst mogelijk. Bij de planuitwerking zal een inrichtingsplan worden opgesteld.

Voor de oostelijk en zuidelijke rand geldt een ander uitgangspunt. Hier wordt het bedrijventerrein met een bomenrij afgezoomd en wordt het buitenterrein gecombineerd met een groene inrichting. Als nodig kan ook in deze zone voorzien worden in waterberging.

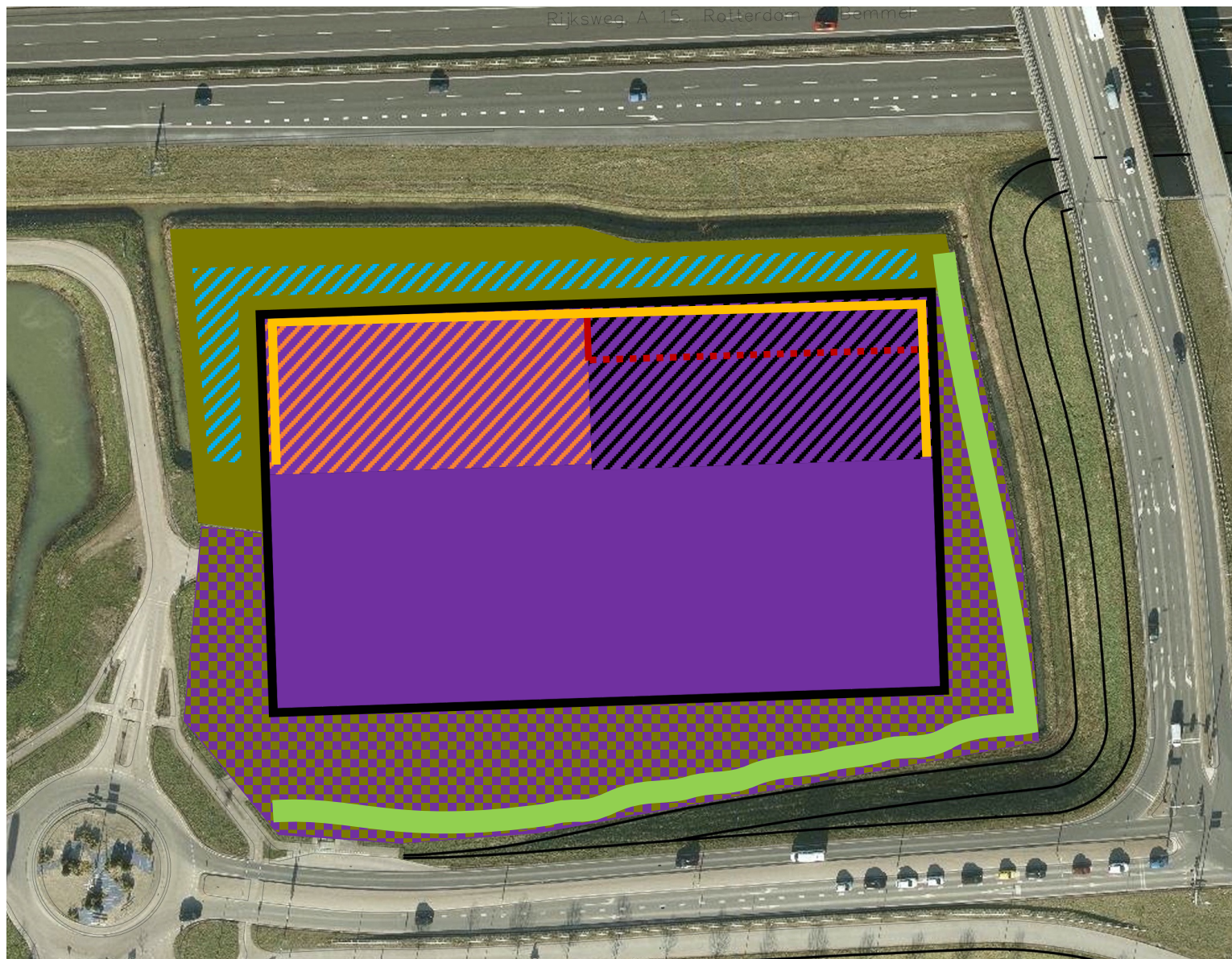
Buitenopslag is niet toegestaan.



Verklaring

-  Bestemming bedrijf
-  Bestemming groen met Verplichting waterberging
-  Accentzone; mogelijkheid voor representatie architectuur in geval meer dan één gebouw (diepte 40 meter)
-  Hoogteaccent; Deel van de accentzone waarin een hoogte minimaal één bouwlaag meer dan overige gebouwen

-  Bouwvlak
-  Bestemming bedrijf met groene inrichting
-  Verplichting aanleg bomenrij
-  Representatieve gevel



Beeldkwaliteit



Accentzone;
mogelijkheid voor representatie architectuur
in geval meer dan één gebouw (diepte 40
meter)



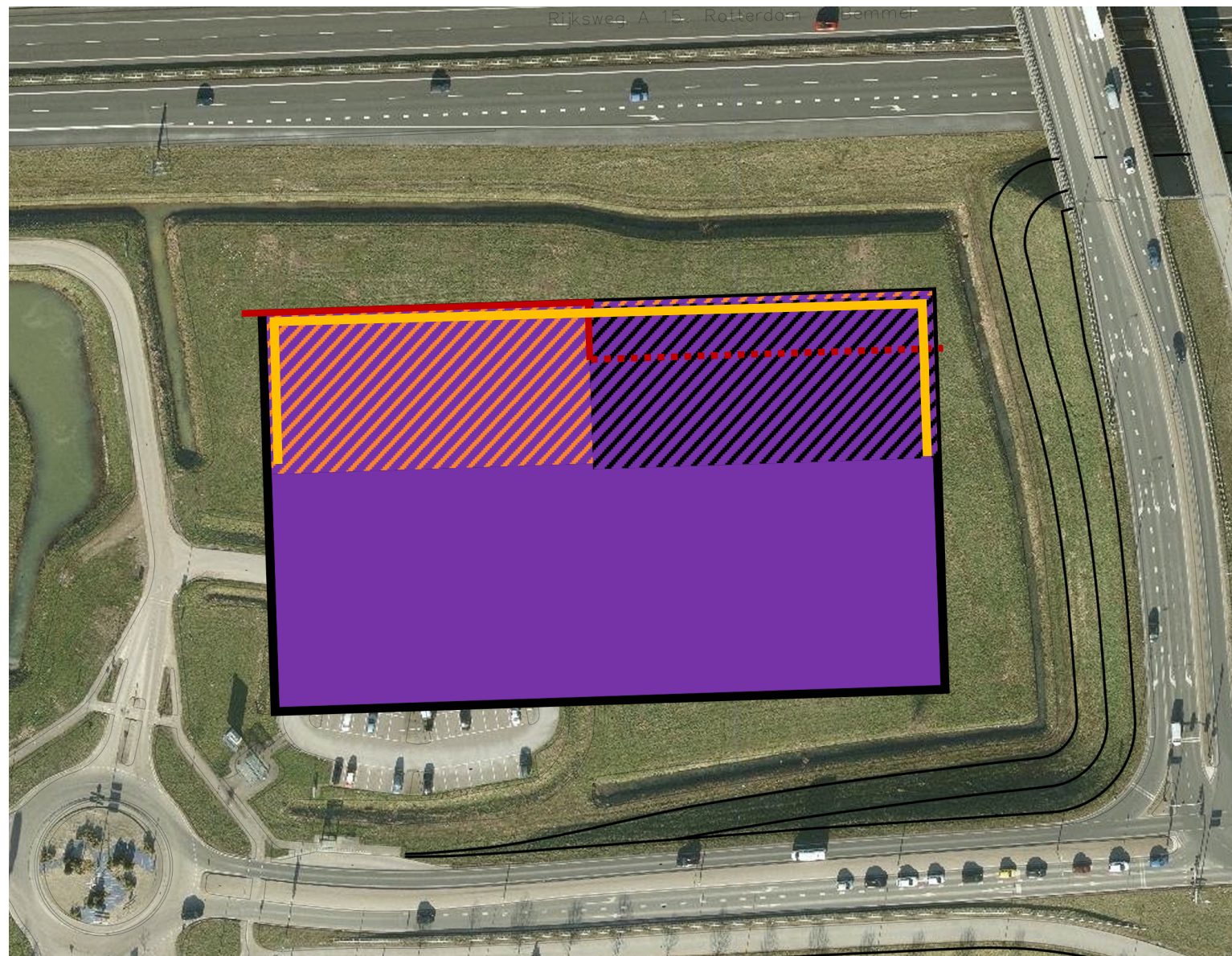
Hoogteaccent;
Deel van de accentzone waarin een
hoogte minimaal één bouwlaag meer dan
overige gebouwen



Bouwvlak;
Er zijn niet op voorhand eisen gesteld aan
de stijl, kleurstelling en materiaalgebruik
van het gebouw. Bouwplannen moeten
voldoen aan de stedenbouwkundige
kwaliteitscriteria en worden beoordeeld
door de commissie Welstand



Representatieve gevel;
Deze zijden dienen een open karakter te
hebben. Loading-docks en gesloten
gevels (warehousing) zijn hier niet
toegestaan.



Inrichtingseisen



Bestemming groen met
Verplichting waterberging

Inrichting:
Bloemrijk grasland gecombineerd met
waterpartij.



Bestemming bedrijf met groene
inrichting

Inrichting:
Terreinverharding voor parkeren en
boomgroepen

Omzoming parkeren met haagbeuk en
zoete kers

Boomgroepen bestaande uit Esdoorn,
Linde en Walnoot.



Verplichting aanleg bomenrij

Boomsorten:
Esdoorn, Linde of Walnoot

Afstandsmaat:
8 meter

