

Bijlage 8

Beeldkwaliteitsplan

Deze bijlage vormt een samenvatting van de elementen uit het beeldkwaliteitplan uit 2004 die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

Er wordt hierbij specifiek ingegaan op het deel van het bedrijventerrein dat opnieuw uitgegeven wordt.

Type bedrijvigheid

Het bedrijventerrein moet ruimte kunnen bieden aan een scala van bedrijven die zich zowel op de korte als de langere termijn aanbieden. Een duurzame opzet van het bedrijventerrein vereist daarmee inzicht in een typering van te verwachten vormen van bedrijvigheid en de ruimtelijke en logistieke eisen die als vestigingsvoorwaarden belangrijk zijn.

In het typeren van bedrijven spelen kavelgrootte en terreingebruik, bebouwingsvorm in diepte-, hoogte- en oriëntatie een belangrijke rol. Logistieke eisen ten aanzien van de ontsluiting van de kavel zijn bepalend voor een op maat gesneden lay-out van een bedrijventerrein. Eisen aan deze lay-out kunnen per bedrijf verschillen, in verband met het specifieke product waar het bedrijf zich mee bezig houdt. De activiteiten binnen de bedrijfsvoering bepalen de vestigingsvoorwaarden en daarmee de locatie waar het bedrijf voor in aanmerking komt. De minister van economische zaken verzoekt de meest hoogwaardige bedrijven (visitekaartje) te concentreren langs de entree van het bedrijventerrein.

Globaal kan gesteld worden dat een volgend onderscheid in bedrijfstypen te maken valt:

- § distributiebedrijven (transport, distributie, assemblage)
- § groothandel en opslag
- § kleinschalige productie en assemblage
- § dealers, showroom

Op de voorgenomen locatie is voorzien in een standaard type bedrijvigheid. Dit betreft een bedrijfshal met een minimaal kantoorandeel (<25%), een lage arbeidsintensiteit, een relatief grote kavel, expeditieruimte met eventueel loadingdocks, opslagruimte en een eenzijdig oriëntatie.

Kavelinrichting

De indeling van de kavel verschilt per bedrijf en bedrijfstype en is erg afhankelijk van de specifieke bedrijfswensen, de grootte en de aard van het bedrijf.

Expeditie

Indien het bedrijf gebruik maakt van loadingdocks betekent dit dat er ruimte moet zijn voor opstelplaatsen voor een of meerder vrachtauto's met de benodigde manoeuvreerruimte.

Ter indicatie: een vrachtauto heeft een maximale lengte van 18 meter, en een draaicirkel van 25 meter. De vrije ruimte voor een loadingdock is minimaal 25 x 25 meter.

Voor het laden en lossen met behulp van busjes of kleine vrachtwagens moet een ruimte worden gereserveerd van ongeveer 15 meter tot aan de gevel voor parkeren en manoeuvreren.

Medewerkers en bezoekers

Voor het parkeren van personenauto's op eigen terrein, moet rekening worden gehouden met ruimtereservering voor de plaatsen zelf en de rijbaan. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeernorm, hoe groter het kantoorandeel, hoe meer ruimte voor het parkeren van personenauto's. Tevens is ruimte nodig voor het entreegebied, ten behoeve van het afzetten en ophalen van mensen door

een auto. Voor medewerkers en bezoekers die op de fiets komen zal een fietsenstalling aanwezig moeten zijn, bij voorkeur overdekt.

Buitenopslag

Afhankelijk van het type bedrijf en het bedrijfsproduct, kan er behoefte zijn aan opslagruimte in de open lucht. Uitgangspunt is dat deze opslag uit veiligheids- en beeldkwaliteitsredenen door de bedrijfsbebouwing of met andere middelen aan het zicht vanaf het openbaar gebied onttrokken wordt. Doorgaans zal het zo zijn dat hoe groter het kantoordeel is, hoe minder de behoefte is naar opslag in de openlucht.

Bebouwbaar oppervlak

Uiteindelijk betekenen de eisen die het bedrijf aan zijn buitenruimte stelt een beperking van het te bebouwen oppervlak van de kavel. Uitgaande van het parkeren en expeditie op eigen terrein kan een bebouwingspercentage (exclusief gebouwd parkeren) van circa 70 % verwacht worden.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan formuleert 'spelregels' voor de inrichting van de kavel en voor het ontwerp van de bebouwing. De spelregels beschrijven de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan voor de inrichting van de uit te geven bedrijfskavel en bijbehorende bebouwing. De spelregels vormen tezamen een toetsdocument voor vestigingsaanvragen en bepalingen bij gronduitgifte door het bedrijf. Daarnaast vormen ze een toetsingskader bij de behandeling van de afzonderlijke bouwvoorstellen en een leidraad bij de beoordeling door Welstand.

- § Het streven is naar een grote diversiteit in het bebouwingsbeeld met een representatieve samenhang. (geen voorgeschreven kleur of materiaalgebruik, wel dient gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen in combinatie met een duurzame detaillering, zodat het gebouw ook in de tijd kwaliteit blijft uitstralen.)
- § Alle gebouwde functies dienen in een en het zelfde bouwvolume ontworpen en gerealiseerd te worden, dan wel een relatie te vertonen aan de hand van één architectonisch concept (geen losstaande kantoren, garages, loodsen e.d.).
- § Het bedrijf presenteert zich herkenbaar naar het openbaar gebied en het biedt in gevelbehandeling inzicht in de aard van de bedrijvigheid.
- § Uitgangspunt is dat de volledige bedrijfsvoering op eigen terrein plaatsvindt. Dit betekent een maximaal te bebouwen oppervlak van 70% en een inrichtingsvoorstel voor de kavel waarbij expeditie, laden/lossen en parkeren voor werknemers en bezoekers aantoonbaar ruimte geboden wordt.
- § Bedrijfstuin: minimaal 4% van het uitgegeven terrein moet worden ingericht als bedrijfstuin als onderdeel van de entree van het bedrijf.
- § Hekwerken hoger dan 90 centimeter mee ontwerpen met gebouw, alleen toegestaan achter voorgevelrooilijn in voorgeschreven kleur: zwart.
- § Buitenopslag, indien toegestaan, alleen achter de voorgevelrooilijn en aan het zicht vanaf openbaar domein onttrokken.
- § Parkeren: er wordt alleen op eigen terrein geparkeerd.