

GEMEENTE OOSTFLAKKEE

BEELDKWALITEITSPLAN REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OUDE-TONGE

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Karakter en functie	3
1.4	Procedure	4
2	VORMCOÖRDINATIE BEBOUWING EN BEDRIJFSPERCEEL	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Beeldaspecten bebouwing stedenbouwkundig plan	5
2.2.1	Hoofdpzetsysteem bebouwingskarakter	5
2.2.2	Onbebouwde assen	7
2.2.3	Entree, landmarks en andere bebouwingsaccenten	8
2.2.4	Bebouwing en wegenstructuur	9
2.3	Basisprincipes bebouwing en percelen	10
2.3.1	Rooilijnen	10
2.3.2	Marges bouwperceel	10
2.3.3	Representativiteit	12
2.3.4	Hoofdvorm bebouwing	12
2.3.5	Voorbehoud: Duurzaamheidsaspecten	12
2.3.6	Parkeren	13
2.3.7	Erfafscheidingen en voorterreinen	13
2.3.8	Reclame en andere uitingen	13
2.4	Deelgebieden	14
2.4.1	Inleiding	14
2.4.2	Deelgebied De Zichtlocatie	15
2.4.3	Deelgebied Pannese Zijde	16
2.4.4	Deelgebied 't Logistieke Midden	17
2.4.5	Deelgebied Bedrijfslandschap	19
2.4.6	Deelgebied Oudelandsedijk	20
2.5	Welstandsbeoordeling	21
2.5.1	Algemeen	21
2.5.2	Welstandsbeoordelingsniveaus	21
2.5.3	Afwijkingen	22
2.5.4	Welstandscriteria per deelgebied	23

3	OPENBARE RUIMTE	27
3.1	Inleiding	27
3.2	De diverse openbare gebieden	27
3.2.1	Het entreegebied	27
3.2.2	De Bedrijfsboulevard	30
3.2.3	Detailontsluiting	30
3.2.4	Het "Groene kruis" met langzaam verkeersroute	31
3.2.5	De landschappelijk-recreatieve zone	32
3.2.6	Overige groene ruimten met waterpartijen	33
3.3	Inrichtingselementen	35
3.4	Parkeren, laden en lossen	35
4	OVERLEG EN PROCEDUREVERLOOP	36
4.1	Opmerkingen welstandszorg	36
4.2	procedureverloop	41
5	SAMENVATTING EN OVERZICHT	43

GEMEENTE OOSTFLAKKEE

BEELDKWALITEITSPLAN REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OUDE-TONGE

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Oostflakkee heeft besloten de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het te ontwikkelen Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge vast te leggen in een Beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven aanbevelingen stimuleren de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Ook vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor die te leveren kwaliteit¹.

1.2 Doel

Bij de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge, bij de kern Oude-Tonge, zijn beeldkwaliteit, duurzaamheid, ontsluiting, faseringsmogelijkheden en de landschappelijke inpassing belangrijke uitgangspunten. Het bedrijventerrein is bestemd als hoogwaardig bedrijventerrein.

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het werkgebied Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties.

Het beeldkwaliteitsplan steunt enerzijds op het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Oostflakkee en anticipeert anderzijds op de wijziging van de Woningwet ten aanzien van het welstandsbeleid.

1.3 Karakter en functie

Het beeldkwaliteitsplan heeft verschillende functies:

- *Communicatiemiddel*
het beeldkwaliteitsplan toont wat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit binnen het plangebied is. Binnen dit raamwerk ligt de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitsplan dient geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt.
- *Beleidskader*

¹ VROM, 1993

het beeldkwaliteitsplan is op te vatten als beleidskader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het dient als bewustmakings- en discussiemiddel het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid te vergroten, doordat van tevoren wordt duidelijk gemaakt welke beeldkwaliteit wordt verwacht.

- ***Toetsingsinstrument***

het beeldkwaliteitsplan geeft gedetailleerd vorm aan het gemeentelijk welstandsbeleid door het duidelijk verwoorden en onderbouwen van de welstandscriteria. Hierbij ontstaat een verschuiving van welstandstoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf.

- ***Beleidsstuk***

Het beeldkwaliteitsplan is een beleidsstuk waarover van tevoren met belanghebbenden overleg moet zijn gevoerd en zo mogelijk overeenstemming moet zijn bereikt. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking krijgt.

• ***Relatie met het bestemmingsplan***

Volgens de wettelijke voorschriften, prevaleert het bestemmingsplan boven een regeling in een beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen welstandsregels gesteld mogen worden. De welstandsregels mogen niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.

• ***Relatie met exploitatie-overeenkomsten***

Het bestemmingsplan zal door derden worden gerealiseerd in het kader van een exploitatie-overeenkomst. Het beeldkwaliteitsplan heeft in relatie tot zo'n exploitatie-overeenkomst een functie van kwaliteitsdefinitie. In het beeldkwaliteitsplan staan de kwaliteitseisen die op uitvoeringsniveau worden gesteld aan de te realiseren planonderdelen, zoals woningen, wegen, groenvoorzieningen en dergelijke.

1.4 Procedure

Het door de gemeenteraad van Oostflakkee vastgestelde beeldkwaliteitsplan Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge zal gebruikt worden ter toetsing van bouwplannen in het kader van de Welstandsprocedure. Verder dient het als uitgangspunt bij de vormgeving van de openbare ruimte door de gemeente of door ontwikkelaars.

2 VORMCOÖRDINATIE BEBOUWING EN BEDRIJFSPERCEEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de vormaspecten behandeld die van belang zijn voor de bebouwing en eventueel de perceelindeling. Ten eerste worden er beeldaspecten behandeld die het stedenbouwkundig plan ondersteunen en zeer bepalend zijn voor het algemene karakter en uitstraling van het bedrijventerrein. Een toelichting op het stedenbouwkundig plan is in de bijlage opgenomen.

Ten tweede worden er algemene basisprincipes behandeld voor de bebouwing en de perceelsinrichting. Dit zijn gedeeltelijk bepalingen die in het bestemmingsplan al zijn vastgelegd.

Tot slot worden er deelgebieden met eigen sferen onderscheiden die passen binnen de algemene gewenste karakteristiek en uitstraling van het bedrijventerrein.

2.2 Beeldaspecten bebouwing stedenbouwkundig plan

2.2.1 Hoofdopzet bebouwingskarakter

Het bedrijventerrein is grofweg te verdelen in de onderstaande beschreven bebouwingskarakters. Voor de specifiekere bebouwingskarakters wordt verwezen naar de deelgebieden.

- *De randen: rekening houden met het omliggende landschap*

Voor de randen van het bedrijventerrein speelt landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Bebouwingsaspecten als massa, vorm en natuurlijke materialen en sober kleurgebruik (donkere aardkleuren) zijn daarbij zeer beeldbepalend en daarom essentieel. In het kader hiervan zijn de bedrijfskavels aan de oost- en noordzijde van het plangebied bedoeld voor de kleinschaligere bedrijfscomplexen. In het bestemmingsplan is een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toegestaan.



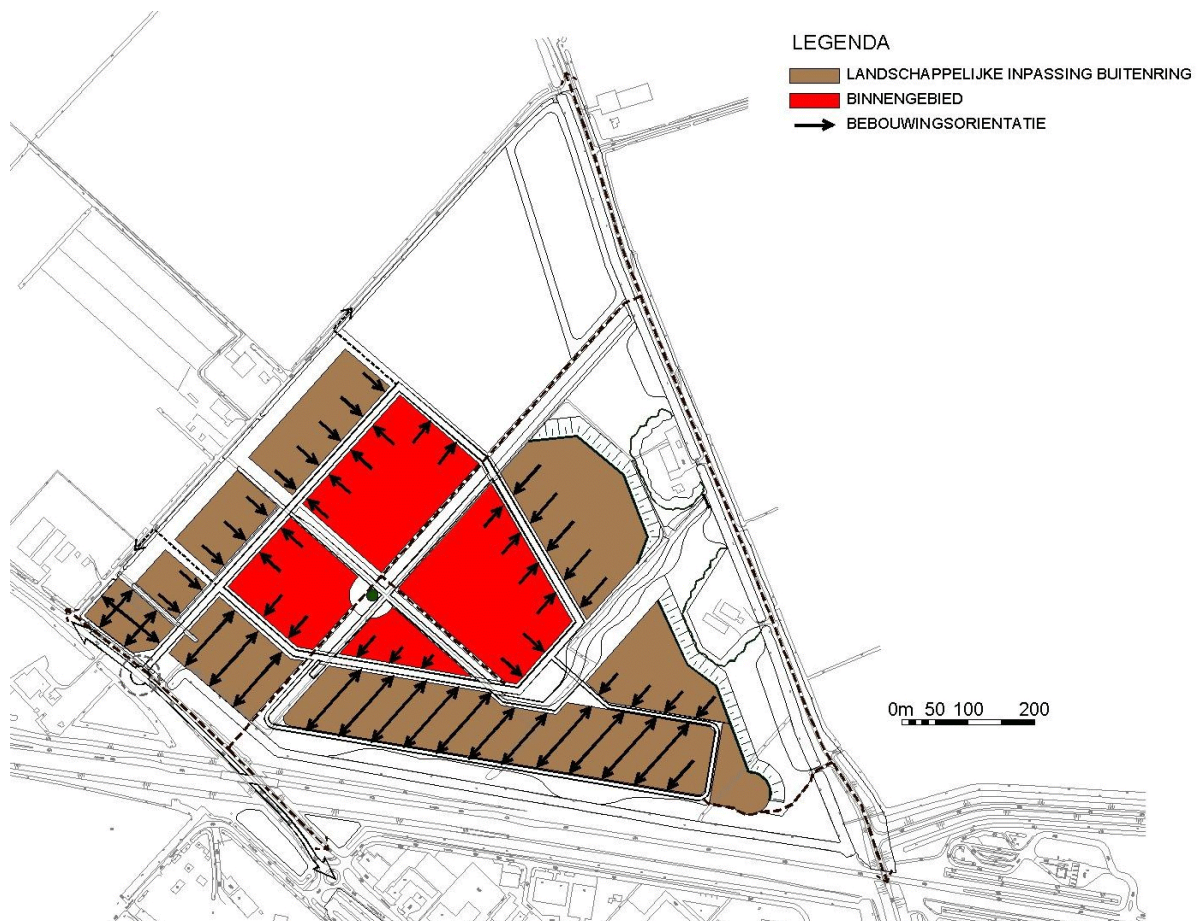
Foto: voorbeeld donkere aardkleuren in de buitenring

- *De zichtlocatie*

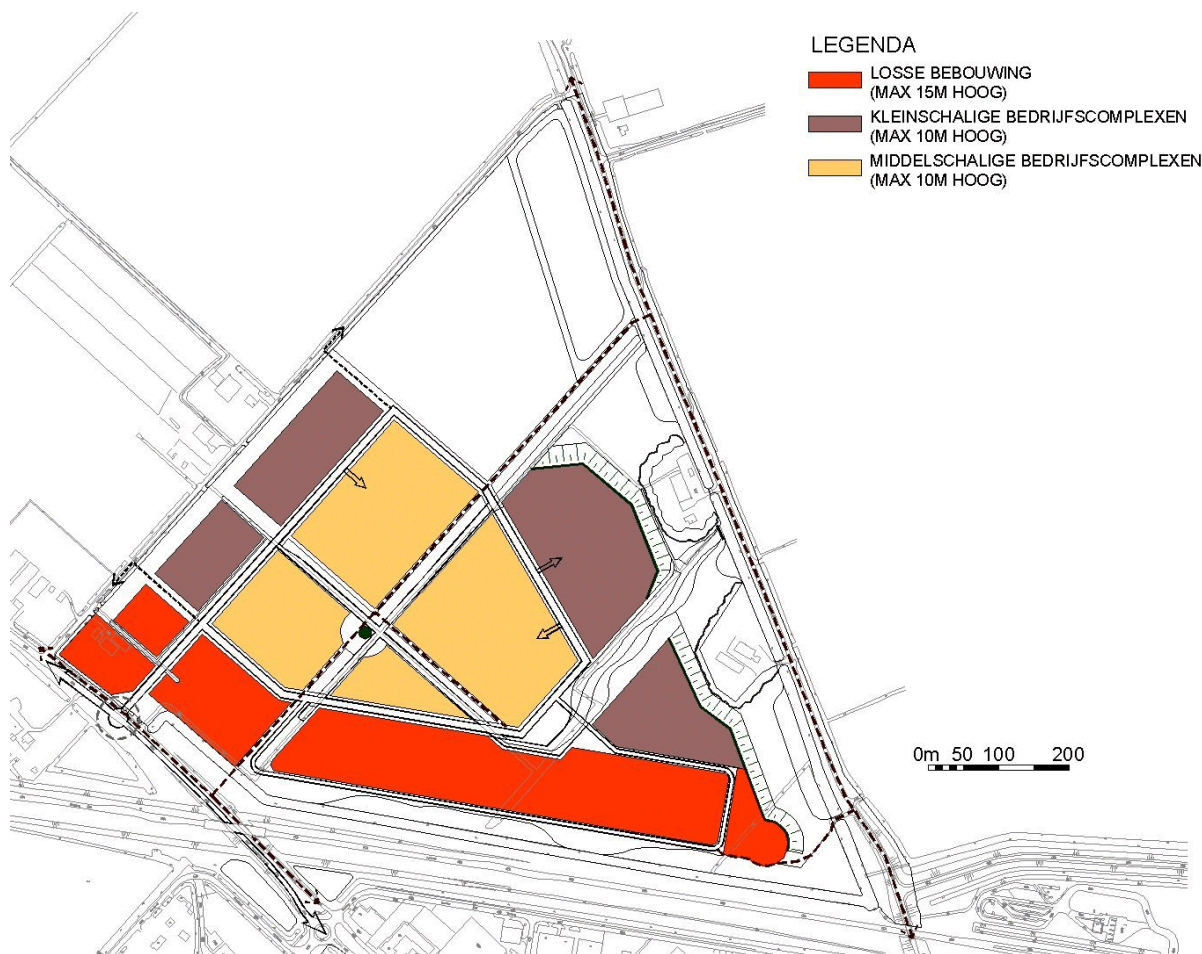
De zuidelijke rand langs de Rijksweg en de Provincialeweg, de zichtlocatie van het bedrijventerrein, dient een open parkachtige, hoogwaardige en duurzame uitstraling te krijgen. In deze rand is losse bebouwing gewenst in een parkachtige omgeving, die samen een representatief front vormen voor het bedrijventerrein. In deze rand geldt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 15 meter.

- *Het gebied binnen de hoofdontsluiting*

In het gebied binnen de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein speelt de landschappelijke inpassing een minder belangrijke rol. In dit gebied dienen de middelschalige bedrijfscomplexen te worden geconcentreerd. In het bestemmingsplan is hier een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toegestaan.



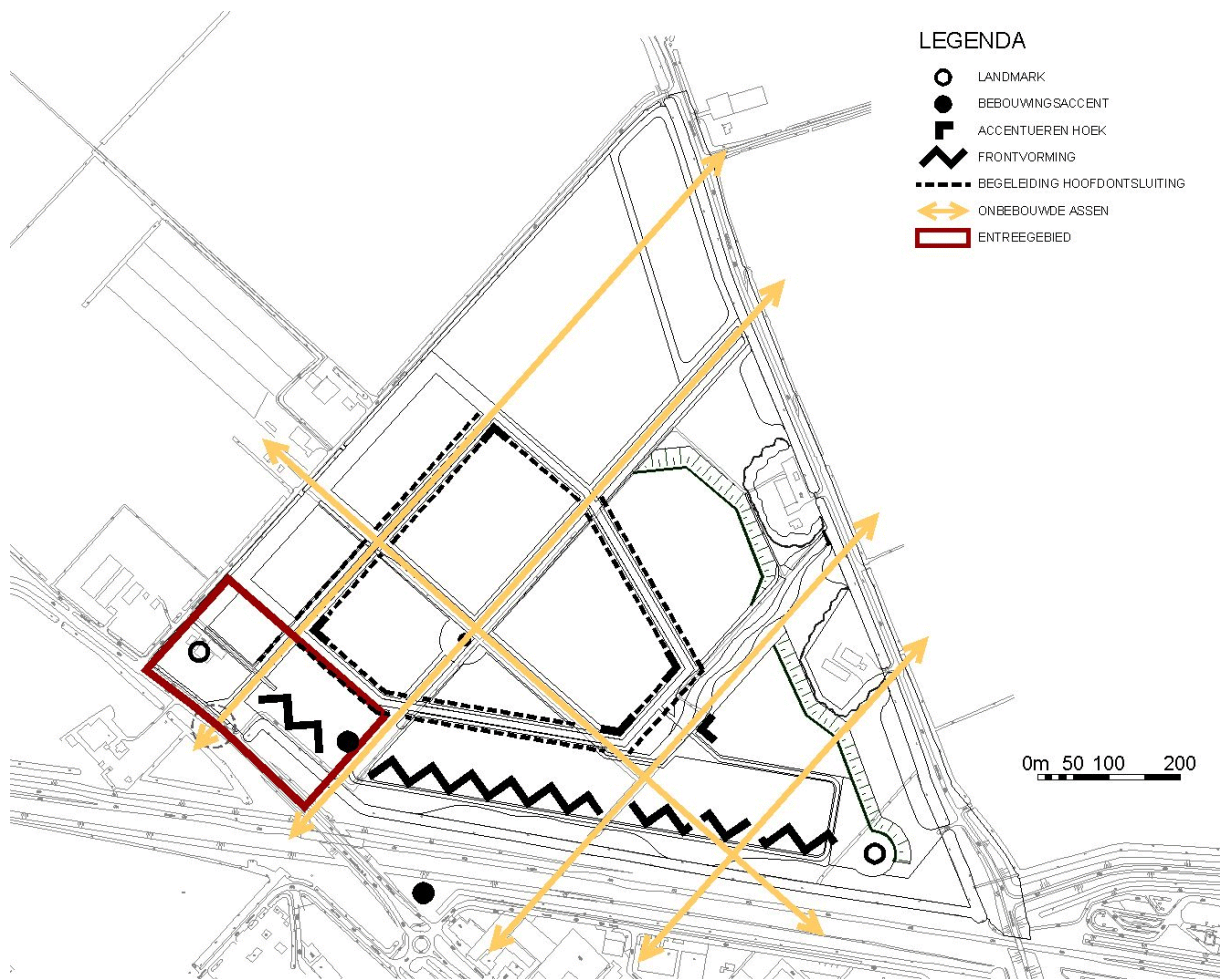
Afbeelding 2.2.1a Buitenring, middengebied, hoofdoriëntatie bebouwing



Afbeelding 2.2.1b Schaal bebouwing

2.2.2 Onbebouwde assen

Het huidige landschap heeft een open karakter met bijbehorende grootschalige lijnen. Vanwege deze openheid van het landschap is een zekere mate van transparantie een belangrijk uitgangspunt voor het bedrijventerrein. Daarom is in het stedenbouwkundig ontwerp ingespeeld op het open karakter van het landschap en de bijbehorende grootschalige lijnen, door ter plaatse van de oude verkavelingsstructuren assen/doorzichten te creëren. Belangrijk is daarom dat deze doorzichten (minimaal 10 meter breed) onbebouwd blijven. Een en ander is weergegeven in afbeelding 2.2.2.



Afbeelding 2.2.2 Bijzonder bebouwingsaspecten

2.2.3 Entree, landmarks en andere bebouwingsaccenten

Bijzondere aandacht verdient het entreegebied dat duidelijk herkenbaar dient te zijn en samen met de zichtlocatie "het gezicht" van het Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge dient te vormen. Voor de herkenning en markering van het bedrijventerrein (ofwel het begin en eind van het bedrijventerrein) is het wenselijk dat er op de hoeken bijzondere gebouwen worden geplaatst, die als "landmarks" dienen. Het een en ander is weergegeven in afbeelding 2.2.2. Een belangrijke bijdrage aan de rol van "landmark" van de bebouwing is het toepassen van de maximale toegestane bebouwingshoogte van 15 meter. De westelijke landmark speelt tevens een belangrijke rol bij de entreevorming en zal een belangrijke voorbeeldfunctie hebben voor de overig te vestigen bedrijven.



foto's: voorbeelden landmarks en bijzondere bebouwing



foto's: voorbeelden landmarks en bijzondere bebouwing

Door de inrichting van het bedrijventerrein verschuift de entree van de kern Oude-Tonge. Het is wenselijk dat deze toekomstige entree van de kern beter vorm te geven. Bijvoorbeeld door kantoorontwikkeling rondom het busstation, waardoor met twee communicerende bebouwingsaccenten de nieuwe entree beter kan worden gevisualiseerd, dan de huidige situatie. Dit kan als een apart project worden gezien, maar bij de inrichting en de bebouwing van het bedrijventerrein kan hier al rekening mee gehouden worden. Het bebouwingsaccent dat binnen het plangebied ligt (zie afbeelding 2.2.2.) heeft tevens een entreefunctie voor de langzaamverkeersas door het bedrijventerrein en dient dan als herkenningspunt.

Daarnaast is op de hoeken en in het bijzonder ook bij de openbare ruimten met waterpartijen en bijzondere bebouwing gewenst.

2.2.4 Bebouwing en de wegenstructuur

- *Rijksweg en Provincialeweg*

Langs de Rijksweg en de Provincialeweg dient de bebouwing zorg te dragen voor een representatieve rand van het bedrijventerrein. Het gaat daarbij niet om een harde, gesloten, stedelijke rand, maar om een zekere frontvorming door losse bebouwing in een parkachtige setting. De bebouwing dient de oriëntatie van de orthogonale landschapstructuur te volgen, zoals is weergegeven in de afbeelding 2.2.1a.

De bebouwing aan de Rijksweg dient met de hoek van de representatieve voorgevel(s) direct aan de bouwgrens te staan.

Bij de bebouwing aan de Provincialeweg dient de bebouwing zoveel mogelijk in een lijn gezet te worden, namelijk direct aan de bouwgrens.

- ***Hoofdontsluitingsweg***

Langs de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein is begeleidende bebouwing gewenst. De bebouwing dient met de beweging van de weg mee te gaan en op de ontsluitingsweg te zijn georiënteerd. De representatieve bedrijfsgebouwen dienen aan de hoofdweg te staan. Gepleit wordt om deze bebouwing zo veel mogelijk in een lijn te zetten, namelijk direct aan de bouwgrens.

2.3 Basisprincipes bebouwing en percelen

2.3.1 Rooilijnen

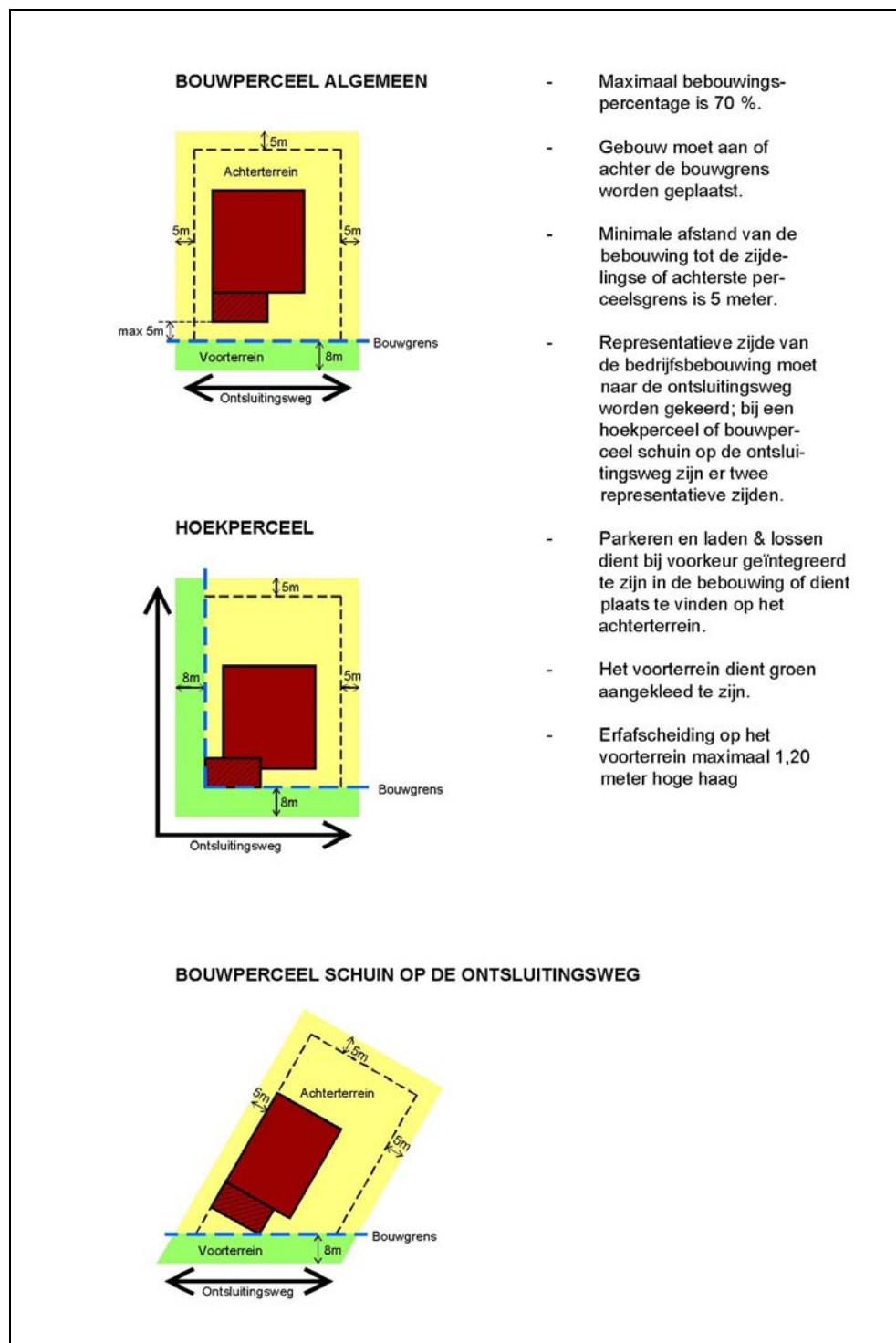
In het bestemmingsplan is de bouwgrens gelegen op 8 meter afstand van de grens van de weg. Verspringingen van de voorgevelrooilijn geven veelal een onrustig beeld. Het kan afbreuk doen aan de gewenste ruimtelijke samenhang.

Aan de hoofdontsluitingsweg, en bij de Zichtlocatie langs de Provincialeweg en de Rijksweg dient de bebouwing direct aan de bouwgrens te worden geplaatst. Aangezien de bebouwing de oriëntatie van de orthogonale landschapsstructuur moet volgen (zie afb. 2.2.1a), kan dit betekenen dat bedrijven met de hoek van twee representatieve zijden direct aan de bouwgrens moet komen te staan. Het een en ander is weergegeven in de afbeelding 2.3.

Aan de detailontsluitingen hoeft de bebouwing niet in een lijn te staan, maar dienen eventuele verspringingen plaats te vinden binnen een beperkte bandbreedte (van 5 meter) zodat een zekere ruimtelijke samenhang is gewaarborgd.

2.3.2 Marges bouwperceel

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de bedrijfsgebouwen achter de bouwgrens dienen te worden geplaatst. Deze bouwgrens ligt op 8 meter afstand van de grens van de weg. De afstand van de gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te zijn. Dit betekent over het algemeen dat er tussen de bedrijven 10 meter onbebouwde zones aanwezig zullen zijn. Hiermee wordt een zekere openheid in het gebied gegarandeerd. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 70% mag bedragen. Het een en ander is in de afbeelding hieronder weergegeven.



Afbeelding 2.3 Basisprincipes bebouwing en percelen

2.3.3 Representativiteit

De representatieve zijde van een bedrijfsgebouw moet naar de aanliggende ontsluitingsweg gekeerd zijn. Door de oriëntatie van de bebouwing volgens de lijnen van de orthogonale landschapsstructuur (zie afb. 2.2.1a) kan dit betekenen dat er sprake moet zijn van twee representatieve zijden van de bedrijfsgebouwen, zoals onder meer het geval is aan de Rijksweg.

Kantoorruimten, toonzalen/showrooms of kantines bieden architectonisch de meeste potentie voor een hoogwaardige of representatieve uitstraling. Deze liggen altijd aan de voorzijde van het perceel. Bij de hoekkavels dient het representatieve deel op de hoek te worden geplaatst. Een duidelijk onderscheid tussen de representatieve bebouwing en het achterliggende bedrijfsdeel dient aanwezig te zijn en naar voren te komen in de massa, vorm en de gevelopbouw.

2.3.4 Hoofdvorm bebouwing

- *Bouwhoogte*

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale bouwhoogte binnen de strook "Hoogwaardige bedrijven" 15 meter bedraagt. Voor de overige bebouwing in het plangebied is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

In verband met zuinig ruimtegebruik dient het kantoorgedeelte van een bedrijfsgebouw in minimaal 2 bouwlagen te worden uitgevoerd, dan wel in minimaal 1 bouwlaag boven de bedrijfsruimte. Kantoordelen dienen minimaal twee bouwlagen en bij voorkeur drie bouwlagen hoog te zijn.

- *Onderscheid representatief deel en bedrijfsfunctie*

De visuele uitstraling van over het algemeen minder representatieve bedrijven (transport en logistiek, industrie enz.) dient te worden versterkt door het onderscheiden van het representatieve deel en de specifieke bedrijfsfuncties (productie-, opslagruimten) en dit architectonisch te benadrukken. Hierbij kan gedacht worden aan zelfstandige vormen, hoogteverschil en materiaalverschillen.

2.3.5 Voorbehoud: Duurzaamheidsaspecten

Het materiaalgebruik heeft ook consequenties voor de duurzaamheidsaspecten. De toepassing van gras- en sedumdaken, lemen wanden en houtskeletbouw heeft consequenties voor het straatbeeld, kleurstelling e.d.

Het gemeentebestuur van Oostflakkee streeft ernaar het gebied duurzaam en milieuvriendelijk vorm te geven. Het convenant Dubo en het politiekeurmerk "veilig wonen" dienen hierbij in acht te worden genomen.

Daarom kan gemotiveerd van het aangegeven bouwprofiel (materiaal- en kleurgebruik) afgeweken door de toepassing van duurzaam bouwen.

2.3.6 Parkeren

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is ervan uitgegaan dat het parkeren (zowel het bezoekersparkeren als het parkeren van werknemers) en het laden en lossen geheel op eigen terrein zullen plaatsvinden. Parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden en zouden dan ook bij voorkeur in een onderbouw of op het dak een plaats moeten vinden. De bouwkundige voorzieningen voor laden en lossen (zoals laadperrons en laaddeuren) en parkeervoorzieningen voor werknemers en werkverkeer zullen bij de bedrijfsgebouwen achter het kantoorgedeelte en/of eventueel aan de zijkant moeten plaatsvinden, maar niet aan de voorzijde.

Naast voldoende parkeer ruimte dient de buitenruimte van een bedrijf voldoende plaats te bieden aan laden en lossen en manoeuvreermogelijkheden. Deze activiteiten dienen geheel op eigen terrein plaats te vinden.

2.3.7 Erfafscheidingen en voorterreinen

Terreinafscheidingen zijn, op bedrijventerreinen vaak nog meer dan in woongebieden, beeldbepalend voor het straatbeeld. Iedereen kent wel de bedrijventerreinen waar de werkstraten omgeven worden door hoge hekwerken, vaak nog voorzien van prikkeldraad, waarachter parkeerterreinen en bedrijfsloodsen liggen. Deze beelden zijn weinig aantrekkelijk en vertegenwoordigen een ruimtelijke kwaliteit die moet worden voorkomen.

Volgens het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge mag de hoogte van terreinafscheidingen vóór de bouwgrens maximaal 1,20 m bedragen. Hekwerken aan de straatzijde van het bedrijventerrein mogen dan ook niet hoger zijn dan 1,20 m. Daarachter mag de hoogte maximaal 2,00 m bedragen. Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inpassing is voor de erfafscheidingen van belang. Aan de voorzijde is het toepassen van hagen vereist, eventuele hekken dienen een open karakter te hebben en in een lijn te staan en zijn in hoogte en vorm op elkaar afgestemd.

Buitenterreinen mogen niet worden gebruikt voor de opslag van goederen. Dit verbod is in het bestemmingsplan opgenomen.

2.3.8 Reclame en andere uitingen

Bij bedrijventerreinen kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende soorten boodschappen:

1. Naam-, beroeps- en/of productaanduiding met een directe relatie tot het betreffende bedrijf.
2. Routeborden op het bedrijventerrein.
3. Gezamenlijke presentatie van de bedrijven m.b.t. b.v. een mast bij de entree van het terrein.

Ad 1.

Reclame per bedrijfsperceel dient te voldoen aan de volgende eisen:

- Reclame dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn in de architectuur en tot het hoogst noodzakelijke te worden beperkt.
- Reclame dient tegen de gevel te worden geplaatst.
- Maximaal 1 reclame-uiting per bedrijfsgevel is toegestaan.

- Reclame-uitingen aan de voorgevel moeten worden behandeld als zelfstandige elementen, passend in de vormgeving (maat, schaal en structuur) van de betreffende gevel.
- De gevelreclame evenwijdig aan de gevel dient te worden uitgevoerd als losse letters, lichtbakken zijn niet toegestaan.
- Reclames vlak aan de gevel mogen niet breder zijn dan 10 meter en niet hoger zijn dan 0,40 m.
- Reclame haaks op de gevel, op het dak of op de dakrand is niet toegestaan.

Ad 2.

Aan het begin van elke detailontsluiting is één routebord mogelijk. Deze routeborden dienen één uniform kader te hebben die voor het terrein zal moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Binnen dit uniforme kader worden alleen de naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toegelaten.

Ad 3.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. De in het bestemmingsplan maximaal toegestane hoogte van een gezamenlijke reclamemast is 15 meter.

- ***Reclamemasten***

In het bestemmingsplan is opgenomen dat op het bedrijventerrein één gezamenlijk reclamemast mag worden opgericht tot een hoogte van 15 meter en dat er op afzonderlijke bedrijfsterreinen geen vrijstaande reclamemasten mogen worden opgericht die hoger zijn dan 3 meter. Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt zijn reclamemasten niet wenselijk, aangezien deze masten kunnen bijdragen aan "verrommeling". Indien er sprake is van een gezamenlijke reclamemast, dient deze in de buurt van de hoofdentree van het bedrijventerrein te worden geplaatst en een duurzame en bijzondere uitstraling te krijgen die bij het karakter van het bedrijventerrein past.

- ***Aanlichten bebouwing***

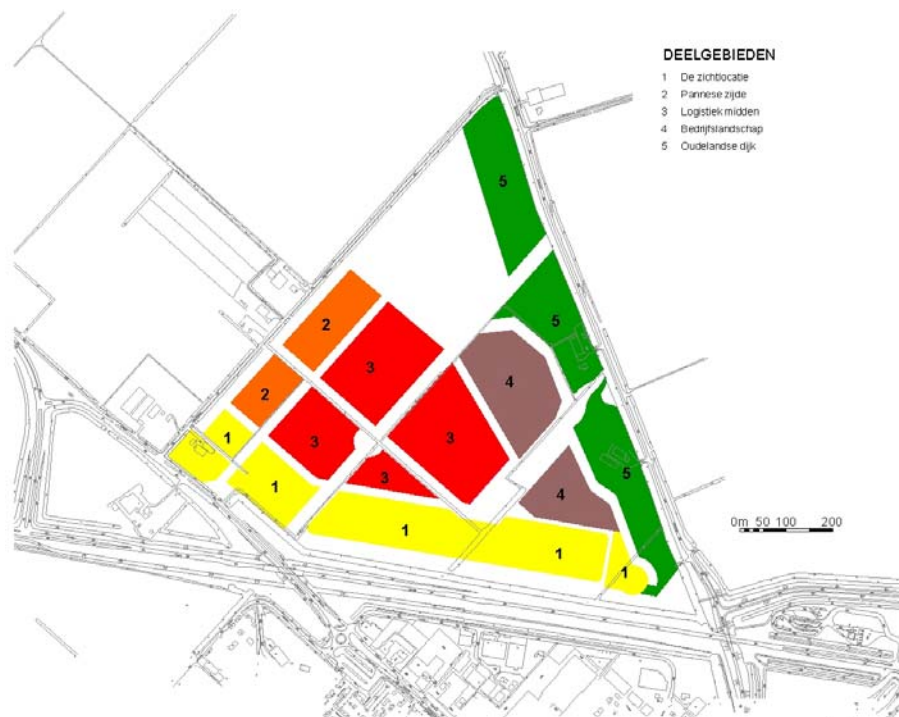
Aangezien landschappelijke inpassing, een duurzame en kwalitatieve uitstraling zijn gewenst, is het aanlichten van bebouwing niet toegestaan.

2.4 Deelgebieden

2.4.1 Inleiding

In het plangebied worden 5 deelgebieden onderscheiden, zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven. Per deelgebied wordt in de navolgende paragrafen een beschrijving gegeven van de algemene typering van het gebied, de stedenbouwkundige en architectonische typering en het soort bedrijven. Ook zijn per deelgebied middels foto's voorbeelden opgenomen van de soort bebouwing die in het betreffende deelgebied kan worden opgericht. Deze foto's dienen louter als illustratie en sfeerbeeld. Het is uiteraard niet de bedoeling dat de voorbeelden gekopieerd worden.

In paragraaf 2.5 worden de welstandscriteria per deelgebied gegeven en worden de welstandsniveaus aan het Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge toegekend.



Afbeelding 2.4 Te onderscheiden deelgebieden

2.4.2 Deelgebied De Zichtlocatie

2.4.2.1 algemene typering

In dit gebied wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd, waarbij naast de landschappelijke inpassing, de bedrijfsbebouwing met een moderne, duurzame uitstraling beeldbepalend zijn en voor een hoge beeldkwaliteit dienen te zorgen. Het gebied zal het karakter van een bedrijvenpark moeten uitstralen. Het betreft losstaande representatieve bebouwing van maximaal 15 meter hoog.

2.4.2.2 stedenbouwkundige en architectonische typering

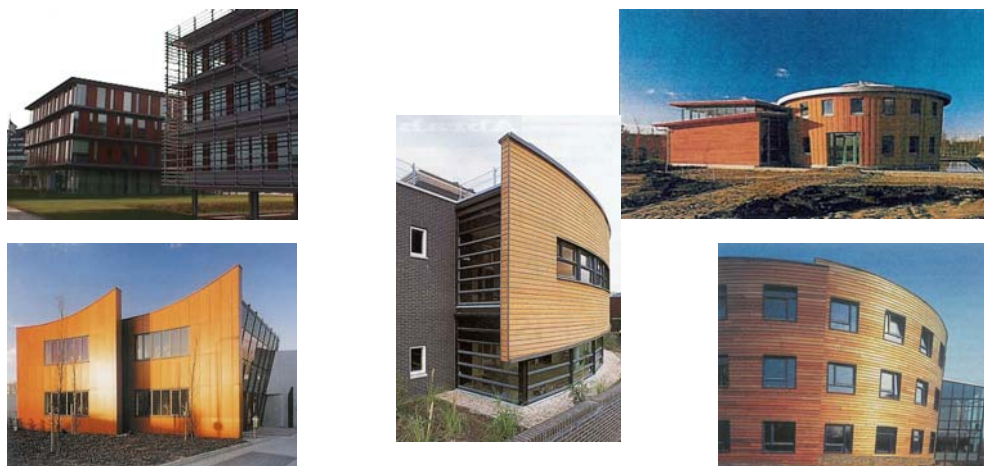
Gezien het nagestreefde moderne, duurzame karakter van de bebouwing en de gewenste parkachtige uitstraling, hoeft de plaatsing van de bebouwing niet "strak in het gelid" plaats te vinden. De bebouwing dient de richting van de orthogonale landschapsstructuur te volgen (zie afb. 2.2.1a), waardoor er ter plaatse van de Rijksweg een gestaffelde rooilijn ontstaat, zoals weergegeven in bijlage 4 op de proefverkaveling 2.

Een geleding van de massa-vorm wordt voorgestaan. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling ongelede blokvormige bebouwing toe te staan. Enige speelsheid in de massa-vorm en de gevelopbouw is noodzakelijk. Ten aanzien van het hoofd-materiaalgebruik worden donkere aardkleuren en natuurlijke materialen voorgestaan met een duurzame uitstraling, zoals bijvoorbeeld baksteen en hout.

2.4.2.3 soort bedrijven

De ruimtebehoefte betreft dienstverlenende bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein, waaronder bedrijven uit de grafische sector, technische ontwerp- en adviesbureaus, schoonmaakbedrijven, beveiligingsbedrijven, verhuurbedrijven en ICT-bedrijven. Deze bedrijven hebben een relatief hoge arbeidsintensiteit, wensen over het algemeen een hoogwaardige uitstraling en lenen zich uitstekend voor zichtlocaties.

Naast de dienstverlenende bedrijven kunnen in dit deelgebied ook de lokale handelsbedrijven met een uitbreidingsbehoefte binnen de regio terecht. Omdat doorgaans administratieve werkzaamheden in hetzelfde pand plaatsvinden als de bedrijfsactiviteiten, lenen handelsondernemingen zich goed voor een relatief hoge kantoorcomponent (circa 30%). Deze sector kent in het algemeen een relatief hoogwaardige uitstraling en levert met name door de administratieve werkzaamheden een vrij hoge toegevoegde waarde.



foto's: voorbeelden uitstraling en sfeer bedrijven "Zichtlocatie"

2.4.3 Deelgebied Pannese Zijde

2.4.3.1 algemene typering

In dit gebied wordt een relatief hoogwaardige, eigentijdse uitstraling nagestreefd. Aan deze zijde van het bedrijventerrein speelt de landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Niet alleen de beoogde groenzone aan de westelijke rand, maar vooral ook de bebouwingsaspecten als massa, vorm en natuurlijke materialen en sober kleurgebruik (donkere aardkleuren) zijn daarbij zeer beeldbepalend en essentieel. Dit gebied is bedoeld voor de kleinschaligere bedrijfscomplexen. In het bestemmingsplan is een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toegestaan.

2.4.3.2 stedenbouwkundige en architectonische typering

Gezien het nagestreefte moderne karakter van de bebouwing en de ligging aan de hoofd-ontsluitingsweg, is het wenselijk dat de bebouwing zoveel mogelijk in een lijn geplaatst wordt. Een geleiding van de massa-vorm wordt voorgestaan. Nadrukkelijk is het niet de bedoeling ongelede blokvormige bebouwing toe te staan. Enige speelsheid in de massa-vorm en de gevelopbouw is noodzakelijk. Ten aanzien van het hoofd-materiaalgebruik worden donkere aardkleuren en natuurlijke materialen voorgestaan met een duurzame

uitstraling, zoals bijvoorbeeld baksteen en hout. De representatieve bebouwing dient te worden gesitueerd aan de ontsluitingsweg; eventuele kleine bijbehorende bedrijfshallen dienen hierachter te worden geplaatst.



foto's: voorbeelden uitstraling en sfeer bedrijven "Pannese Zijde"

2.4.3.3 soort bedrijven

Het betreft handelsbedrijven en kleine industrie-, bouw- en installatiebedrijven. Omdat doorgaans administratieve werkzaamheden in hetzelfde pand plaatsvinden als de bedrijfsactiviteiten, lenen handelsondernemingen zich goed voor een relatief hoge kantoorcomponent (circa 30%). Deze sector kent in het algemeen een relatief hoogwaardige uitstraling en levert met name door de administratieve werkzaamheden een vrij hoge toegevoegde waarde.

2.4.4 Deelgebied 't Logistieke Midden

2.4.4.1 algemene typering

In dit gebied wordt in elk geval aan de hoofdonsluitingsweg een representatieve, eigentijdse kwalitatieve uitstraling van de bedrijven nagestreefd. Meer naar het midden kan worden volstaan met een reguliere uitstraling. Dit gebied is bedoeld voor de middelschalige bedrijfscomplexen. In het bestemmingsplan is een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toegestaan.

2.4.4.2 stedenbouwkundige en architectonische typering

De richting van de bebouwing dient in hoofdzaak de orthogonale richting van de landschapsstructuur te volgen (zie afbeelding 2.2.1a). Indien de percelen gelegen zijn aan de hoofdonsluiting, dient de bebouwing direct aan de bouwgrens te worden geplaatst. Op

deze manier ontstaat een zekere mate van ruimtelijke samenhang en begeleiding van de hoofdontsluiting. Bij de overige bebouwing is een verspringing mogelijk tot een maximum van 5 meter achter de bouwgrens.

De bedrijfshallen dienen aan de straatzijde voorzien te zijn van een apart herkenbaar kantoorgedeelte dat een hoge kwalitatieve uitstraling heeft. Ten aanzien van de kleuren van de kantoorgedeelten worden lichte aardkleuren toelaatbaar geacht. De bijbehorende bedrijfshallen dienen op een grotere afstand van de bouwgrens te zijn gesitueerd en dienen zoveel mogelijk door de verschillende bedrijven in eenzelfde grijs-zilveren metaalkleur te worden toegepast (duurzame en natuurlijke materialen hebben de voorkeur).

Langs de fietsroutes door het deelgebied zijn geen gesloten gevels toegestaan en dienen er hagen erfafscheiding te worden gebruikt.



foto's: voorbeelden uitstraling en sfeer bedrijven "Logistiek Midden"

2.4.4.3 soort bedrijven

De logistieke sector richt zich naast goederentransport in toenemende mate op toegevoegde waarde activiteiten, Value Added Logistics (VAL). Dit betreft activiteiten zoals assemble-

ren, labelen en verpakken, waarna distributie volgt. Door de toegevoegde activiteiten stijgt het aantal arbeidsplaatsen per hectare voor transport- en distributiebedrijven.

2.4.5 Deelgebied Bedrijfslandschap

2.4.5.1 algemeen typering

In dit gebied wordt duurzame en landschappelijke uitstraling nagestreefd. Natuurlijke en duurzame materialen moeten hier beeldbepalend zijn.

Niet alleen de groenzone maar vooral ook de bebouwingsaspecten als massa, vorm, maar vooral ook de natuurlijke materialen en sober kleurgebruik (donkere aardkleuren) zijn daarbij zeer beeldbepalend en essentieel. Dit gebied is bedoeld voor de kleinschalige bedrijfscomplexen. In het bestemmingsplan is een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toegestaan.

2.4.5.2 stedenbouwkundige en architectonische typering

Om een goede visuele afscheiding van het bedrijventerrein te bewerkstelligen is in het plan voorgesteld de achterzijde van de bedrijfsgronden te voorzien van dijklichamen met boomsingels. Gestreefd wordt om de bebouwing op deze bedrijfsgronden aan te laten sluiten op deze dijklichamen. Daarnaast hebben grasdaken en sedumdaken de voorkeur om voor een hoogwaardige landschappelijke en duurzame inpassing te zorgen. De bebouwing hoeft niet strak in een lijn te worden geplaatst maar kan speelser ten opzichte van elkaar worden geplaatst. Een uitzondering hierop is de bebouwing aan de hoofdonthoudingsweg, welke direct aan de bouwgrens dient te worden gesitueerd en de orthogonale richting van de landschapsstructuur moet volgen (afb. 2.2.1a). Hierbij moet het representatieve bedrijfs-gedeelte aan de straatkant worden geplaatst.



foto's: voorbeelden uitstraling en sfeer bedrijven "Bedrijfslandschap"

2.4.5.3 soort bedrijven

Dit gebied is bedoeld voor kleine bedrijfscomplexen van de transport- en distributiebedrijven (met bijzondere aandacht voor bedrijven met hoge toegevoegde waarde (VAL) en een relatief hoge arbeidsintensiteit) en voor de kleine industrie-, bouw- en installatiebedrijven.

2.4.6 Deelgebied Oudelandsedijk

2.4.6.1 algemene typering

In dit deelgebied is een landschappelijke uitstraling gewenst. Centraal hierbij staat het behouden van de aantrekkelijke recreatieve fietsomgeving van de dijk en de inpassing van de agrarische bedrijven.

2.4.6.2 stedenbouwkundige en architectonische typering

De bestaande slapersdijk de Oudelandsedijk heeft, naast een landschappelijke en cultuurhistorische betekenis, ook een recreatieve betekenis. Tussen deze dijk en het bedrijventerrein is een groenzone geprojecteerd, waarbinnen de twee bestaande agrarische bedrijven gevestigd zijn. In dit deelgebied spelen de groen- en waterinrichting van de groenzone en de agrarische functie een centrale rol en is er nauwelijks sprake van aanwezigheid of eventuele toekomstige bebouwing.

De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).

Specifiek voor agrarische bedrijven is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stallen, loodsen) op een bouwperceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook uit een oogpunt van de beleving van het complex een belangrijk uitgangspunt.

De oorspronkelijke agrarische bedrijfsgebouw-opbouw moet herkenbaar blijven: een relatief groot-schalige (zg. Vlaamse) schuur met een hoog pannendak en een losstaande bedrijfswoning met een zadeldak.



foto's: behouden uitstraling Oudelandsedijk

2.4.6.3 soort bedrijven

In het deelgebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. In het bestemmingsplan worden een aantal nevenactiviteiten mogelijk gemaakt en worden vervolgfuncties op de agrarische bouwblokken weergegeven.

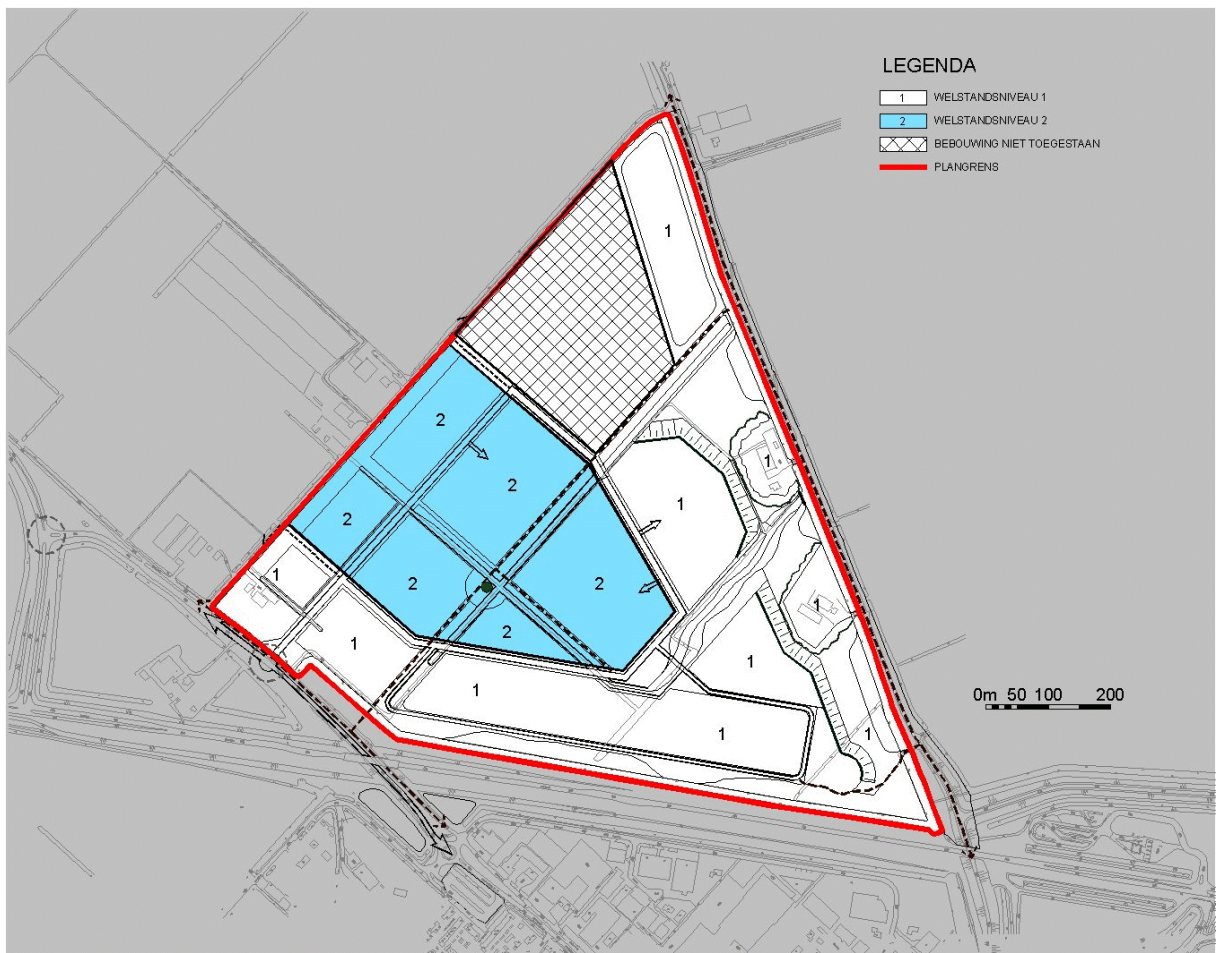
2.5 Welstandsbeoordeling

2.5.1 Algemeen

Binnen het plangebied behoeven niet alle te realiseren bouwwerken op een even indringende manier beoordeeld te worden om de gewenste beeldkwaliteitsniveaus te bereiken. Daarom is het plangebied ingedeeld in gebieden met verschillende welstandsniveaus. Binnen deze verschillende gebieden zullen meer of minder aspecten van de beoogde bouw beoordeeld worden (zie 3.5.2 en 3.5.4).

2.5.2 Welstandsbeoordelingsniveaus

Zoals hiervoor reeds is aangeduid, is het niet nodig alle te realiseren bouwwerken in het plangebied Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge op eenzelfde wijze te beoordelen. Daarom is er een onderscheid aangebracht tussen verschillende deelgebieden, waarin op een bepaalde wijze beoordeling plaatsvindt.



Afbeelding 2.5 Welstandsniveaus

De beoordeling op welstandsniveau 1 vindt plaats in de zuidelijk gelegen zichtlocatie en de landschappelijke zones, vanwege het open karakter. Beoordeling op welstandsniveau 2 vindt plaats in het overige gebied.

Een en ander is in de voorgaande figuur voor het Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge in beeld gebracht.

Bij de gebieden met welstandsniveau 1 wordt de bebouwing getoetst op de criteria behorende bij:

- de stedenbouwkundige typering (relatie met de omgeving);
- de architectonische typering (het bouwwerk op zichzelf);
- de detaillering.

Bij de gebieden met welstandsniveau 2 wordt getoetst aan de criteria behorende bij:

- de stedenbouwkundige typering (relatie met de omgeving);
- de architectonische typering (het bouwwerk op zichzelf).

2.5.3 Afwijkingen

Afwijkingen dienen de ruimtelijke kwaliteit duidelijk ten goede te komen. Om te grote contrasten met de bestaande omgeving te voorkomen kan er in het algemeen slechts van één aspect tegelijk afgeweken worden. Welstandshalve kunnen er, bij een van de gebiedskarakteristiek afwijkend bouwplan (massavorm, gevelopbouw en materialen/kleuren) nadere eisen gesteld worden aan de situering (een afwijkende bouwvorm wordt door plaatsing naar achteren ten opzichte van de bestaande rooilijn minder dominant).

2.5.4 Welstandscriteria per deelgebied

	WELSTANDCRITERIA PER DEELGEBIED					
WELSTANDSAS- PECTEN	de Zichtlocatie	Pannese Zijde	't Logistieke Midden	Bedrijfsland- schap	Oudelandsedijk	
algemene typering	zie paragraaf 2.4.2.1	zie paragraaf 2.4.3.1	zie paragraaf 2.4.4.1	zie paragraaf 2.4.5.1	zie paragraaf 2.4.6.1	
stedenbouwkundige typering						
plaatsing	zie paragraaf 2.3 met bouwmares, aanvullend geldt het volgende:					-
	de indeling van het perceel en de hoofdropzet van het bedrijfspand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie (de zichtassen, de hiërarchie, ontsluiting, omliggende openbare ruimte).					de indeling van het perceel en de hoofdropzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie.
	direct aan de bouwgrens	Indien het perceel is gelegen aan de hoofdontsluiting, dient de bebouwing direct aan de bouwgrens te worden geplaatst. Bij de overige percelen is een verspringing mogelijk tot een maximum van 5 meter achter de bouwgrens.				in lijn met de bestaande bebou- wing
	het hoofdgebouw moet met het representatieve bebouwingsgedeelte aan de straat- zijde staan, bij(ge)bouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.					-
massa-vorm	de richting van de bebouwing dient de richting van de orthogonale landschapstruc- tuur/ de richting van de zijdelingse perceelsgrens te volgen. Zie voor de bebouwingsoriëntatie ook afbeelding 2.2.1a					de richting van de bebouwing moet worden afgestemd op de landschap- pelijke en cultuur- historische karak- teristiek van de locatie.
	De hoofdvorm van de bebouwing moet eenduidig zijn. Indien er sprake is van een te onderscheiden representatief bedrijfsgedeelte dient dit tot uit- drukking gebracht te worden in de massa-vorm.	Het representatieve bedrijfsgedeelte heeft een grotere bouwhoogte dan de achterliggende bedrijfshallen.		De hoofdvorm van de bebouwing dient rekening te houden met de landschappelijke inpassing.	De hoofdvormen moeten bestaan uit enkelvoudige (dus geen samengestelde) bebouwingsmassa' s met duidelijke kappen.	

	WELSTANDCRITERIA PER DEELGEBIED				
WELSTANDSASPECTEN	de Zichtlocatie	Pannese Zijde	't Logistieke Mid-den	Bedrijfslandschap	Oudelandsedijk
gevelopbouw	de verschillende hoofdfuncties moeten te onderscheiden zijn door architectonische accenten en geledingen				bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden blijven
	gevels dienen een duidelijke horizontale of verticale geleding te hebben				bij renovatie en/of verbouwing dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd
	zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn van af de openbare ruimte moeten worden behandeld als voorgevels				
materialen (hoofd)	grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben				bij renovatie en/of verbouwing dient het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt te zijn
	baksteen, hout, duurzame materialen, en kwalitatieve uitstraling	baksteen, hout, duurzame materialen. Voor bedrijfshallen worden damwandprofielen toegestaan indien er een zilver-grijze metaalkleur wordt toegepast.	baksteen, hout, duurzame materialen. Voor bedrijfshallen worden damwandprofielen toegestaan indien er een zilver-grijze metaalkleur wordt toegepast.	baksteen, hout, duurzame materialen, bij voorkeur sedum- of grasdaken.	baksteen voor de gevels en gebakken pannen voor het dak
	in verband met de toepassing van duurzaam bouwen kan gemotiveerd worden afgeweken van het eerder voorgeschreven materiaalgebruik				-
kleuren (hoofd)	hoofdmaterialen moeten in gedekte kleuren zijn toegepast en grote vlakken mogen geen kleurcontrasten vertonen				

	WELSTANDCRITERIA PER DEELGEBIED				
WELSTANDSASPECTEN	de Zichtlocatie	Pannese Zijde	't Logistieke Mid-den	Bedrijfslandschap	Oudelandsedijk
	in hoofdzaak donkere aardkleuren en natuurlijke houttinten.	donkere aardkleuren Voor bedrijfshallen bestaande uit damwandprofielen dient een zilver-grijze metaalkleur te worden toegepast	lichte aardkleuren Voor bedrijfshallen bestaande uit damwandprofielen dient een zilver-grijze metaalkleur te worden toegepast	donkere aardkleuren	(bruin)rode baksteen, aansluitend op de bestaande bebouwing
	in verband met de toepassing van duurzaam bouwen kan gemotiveerd worden afgeweken van het eerder voorgeschreven kleurgebruik.				-
architectonische typering					
compositie massa (onderdelen)	de bebouwing dient op zichzelf te staan te zijn met een duidelijk eigen architectuur	representatieve bebouwing dient aan de straatkant te worden gesitueerd en op de straatkant te worden georiënteerd		representatieve bebouwing dient aan de openbare ruimte te worden gesitueerd en op deze openbare ruimte te worden georiënteerd	
	gebouwen moeten geclusterd of in onderlinge samenhang geplaatst staan, daarbij dienen de bedrijfshallen achter de representatieve bedrijfsbebouwing te worden geplaatst.				
	aan- en bij(ge)bouwen moeten rekening houden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing				
gevelindeling	grote lengtes van gebouwen, waarbij de lengte \$ 3x hoogte, dienen door materiaal- en kleurgebruik geleed te worden.				Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (karakteristieke) indeling blijven domineren.
vormgeving elementen	De hoofdentree van de bebouwing dient herkenbaar te zijn; de panden moeten met een eigen entree en entreegebied georiënteerd zijn op de openbare ruimte/straatzijde.				De bestaande (karakteristieke) vormgeving dient te worden gehandhaafd.
	de representatieve bedrijfsgedeelten dienen gericht te zijn naar de openbare ruimte en moeten minimaal op de begane grond voorzien zijn van gevelopeningen.				-
WELSTANDSASPECTEN	de Zichtlocatie	Pannese Zijde	't Logistieke Mid-den	Bedrijfslandschap	Oudelandsedijk

	WELSTANDCRITERIA PER DEELGEBIED				
indeling gevelelementen	de gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.				
	de gevelgeleding dient naar voren te komen in gevelassen.				
detaillering					
	in verband met de toepassing van duurzaam bouwen kan gemotiveerd worden afgeweken van het hieronder voorgeschreven materiaal- en kleurgebruik.				-
materialen (onderdelen)	Voor gevelonderdelen of accenten is ook stucwerk toegestaan Voor de fijne detaillering zijn andere eigentijdse materialen mogelijk.			Duurzame materialen	
	Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof mogen niet worden toegepast bij beplating van de gevels.				
kleuren (onderdelen)	voor gevelonderdelen en accenten zijn ook lichte aardkleuren en houtkleuren toegestaan	voor gevelonderdelen en accenten zijn ook lichte aardkleuren en houtkleuren toegestaan	aardkleuren	aardkleuren	
detaillering elementen	detaillering dient zorgvuldig en met aandacht voor plasticiteit van de gevel uitgewerkt te zijn.				
	kozijnen, dakranden, regenpijpen en dergelijke dienen op eenvoudige wijze gedetailleerd te zijn				bij de bestaande gebouwen moeten de aanwezige fijne en/of ambachtelijke onderdelen behouden blijven. De detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details
parkeren	zie paragraaf 2.3.6				
erfafscheidingen	zie paragraaf 2.3.7 Duurzaam materiaalgebruik en/of landschappelijke inpassing is voor de erfafscheidingen van belang: Aan de voorzijde is het toepassen van hagen vereist, eventuele hekken dienen een open karakter te hebben en in een lijn te staan en zijn in hoogte en vorm op elkaar afgestemd.				

3 OPENBARE RUIMTE

3.1 Inleiding

De beeldkwaliteit van een gebied wordt niet alleen bepaald door de daar gerealiseerde bebouwing en de daarbij behorende tuinen, maar ook door de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte. De vormgeving van de openbare ruimte is in grote lijnen vastgelegd in het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 1). De inrichting van de openbare ruimte is een aspect dat hier nadere aandacht verdient.

Binnen de openbare ruimte kan er onderscheid gemaakt worden tussen de verkeersruimten en de groene ruimten. Veelal vallen deze twee functies samen en dienen deze ook in samenhang bekeken te worden.

Ten eerste worden voor de groene openbare ruimte een aantal verschillende gebieden weergegeven waaraan beeldkwaliteitseisen worden gekoppeld.

Voor de hoofdontsluiting en de detailontsluiting zijn in het bestemmingsplan profielen opgenomen, waarbij de maten als minimale maten gelden. Deze profielen zullen in de volgende paragraaf worden uitgewerkt.

3.2 De diverse openbare gebieden

De openbare ruimte van het bedrijventerrein kan worden verdeeld in een aantal verschillende gebieden die als de dragers van het stedenbouwkundig plan functioneren:

- Het entreegebied;
- De Bedrijfsboulevard;
- Detailontsluiting;
- De landschappelijk-recreatieve zone langs de Oudlandsedijk (incl. Nieuwe dijk);
- Het "Groen Kruis" met de langzaamverkeerroute;
- Representatieve rand met waterloop en natuurlijke oevers;
- Overige groene ruimten.

De verschillende openbare ruimten zullen in de volgende paragrafen worden behandeld. Hierbij worden dwarsprofielen weergegeven. De ligging van de dwarsprofielen is weergegeven in navolgende afbeelding.

3.2.1 Het entreegebied

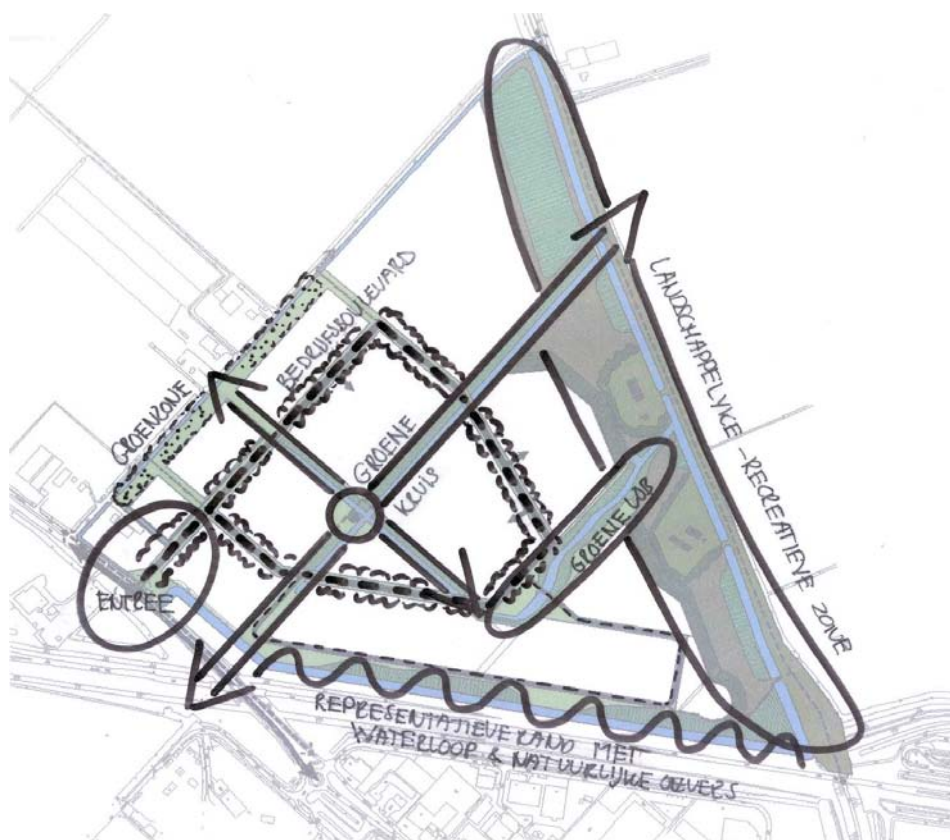
Het entreegebied verdient bijzondere aandacht en dient duidelijk herkenbaar te zijn en samen met de zichtlocatie "het gezicht" van het regionale bedrijventerrein te vormen en daarbij een kwalitatief hoge uitstraling te hebben. Voor de invulling van het entreegebied worden de volgende uitgangspunten genoemd.

Het entreegebied dient een herkenbaar, open en toegankelijk karakter te krijgen. Hierbij spelen de inrichting van de openbare ruimte van de rotonde en een breed wegprofiel een centrale rol. De kruising zal, indien verkeerssituatie dat toelaat, gelijkvloers moeten worden uitgevoerd. Een open en toegankelijke karakter kan worden bereikt door de twee rijstroken van elkaar te scheiden door een brede groene middenberm.

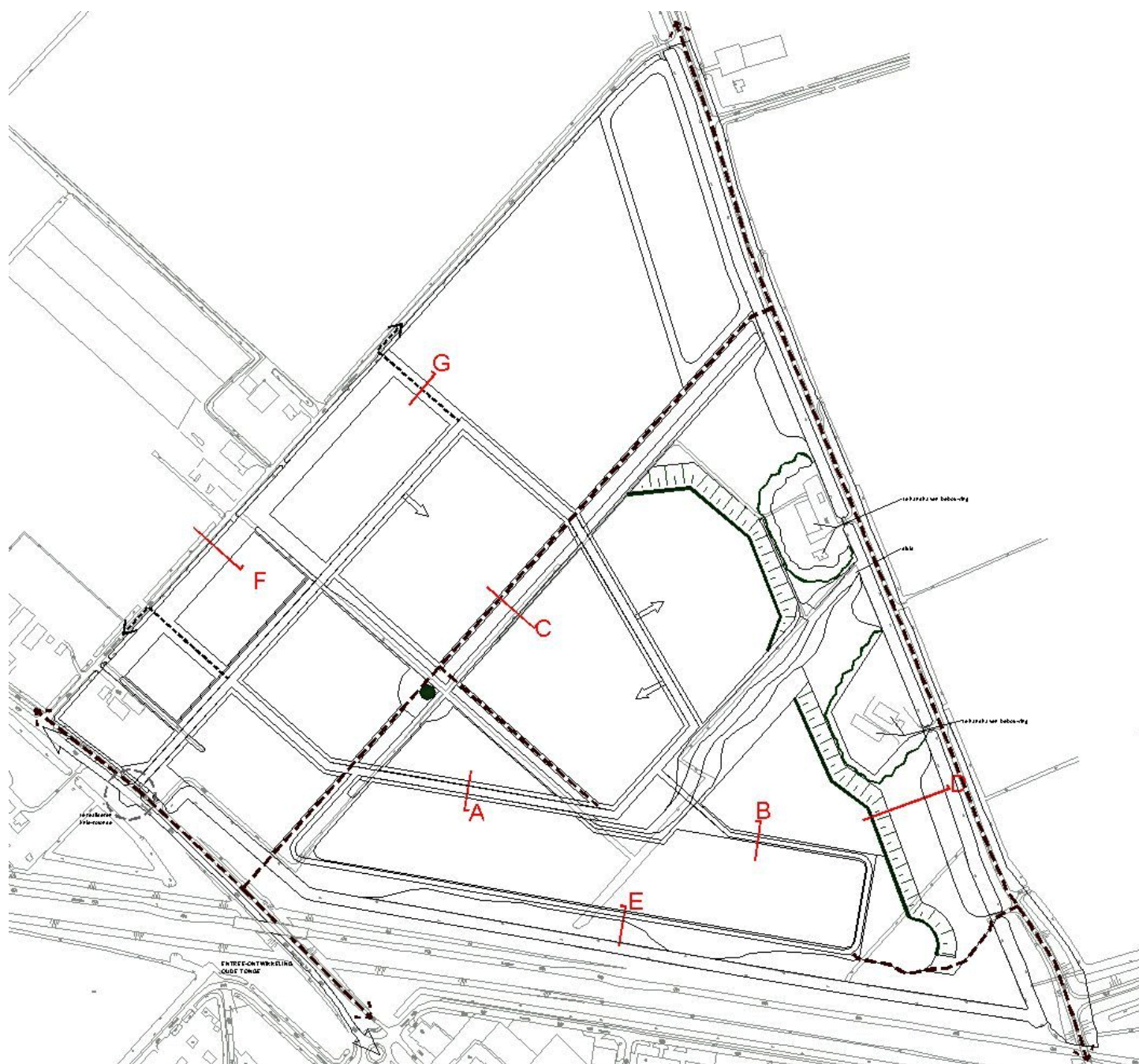
Begeleiding van de entree door bebouwing en (dubbele) bomenrijen spelen een essentiële rol. De entree dient te worden gemarkeerd door op zich zelf staande bebouwing die als herkenningspunt dient (een landmark) en waarvoor de maximaal toelaatbare bebouwingshoogte wordt toegepast (15 meter). De bebouwing dient te worden georiënteerd op de openbare ruimte en de omgeving van het bedrijventerrein.

Door de inrichting van het bedrijventerrein verschuift de entree van de kern Oude-Tonge. Het is wenselijk de entree van het bedrijventerrein in samenhang te bekijken met de bestaande entree van de kern Oude-Tonge en het bestaande bedrijventerrein in Oude-Tonge. Zo is voor het regionale bedrijventerrein en het bestaande bedrijventerrein in Oude-Tonge een gezamenlijk infopunt denkbaar aan de Provinciale weg.

Bij de entree van het regionale bedrijventerrein zal rekening gehouden moeten worden met een gezamenlijke presentatie van de bedrijven, eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Hierbij is een zorgvuldige plaatsing en een duurzame en bijzondere uitstraling van belang.



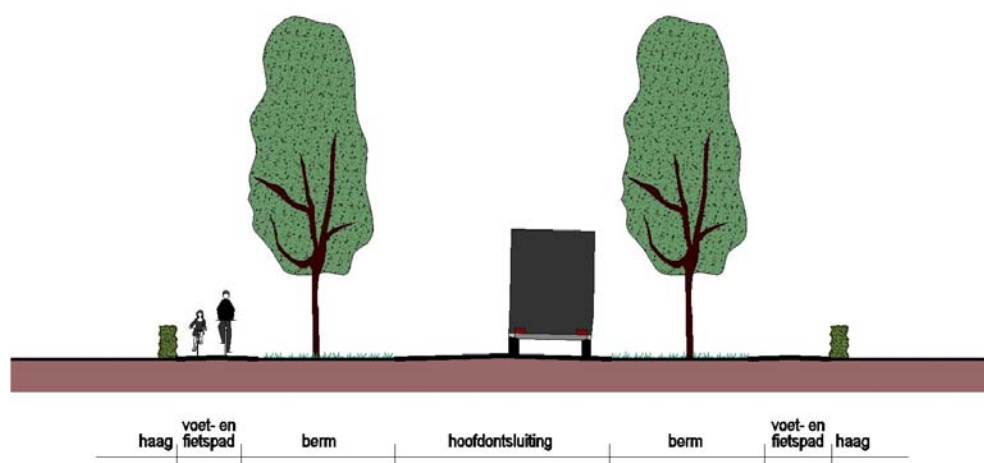
Afbeelding 3.2.1a Hoofdobbouw openbare ruimte



Afbeelding 3.2.1b Ligging dwarsprofielen

3.2.2 De Bedrijfsboulevard

De te realiseren hoofdontsluiting op het bedrijventerrein dient een strakke, doelmatige en nette en groene uitstraling te hebben. De breedte van het rijwegprofiel moet zodanig zijn, dat een goede ontsluiting van de aanliggende bedrijfsgronden wordt verkregen (ook met vrachtverkeer) en anderzijds zodanig smal, dat er geen neiging zal bestaan om te parkeren op de openbare weg. Het profiel is weergegeven op de afbeelding.



Afbeelding 3.2.2 Profiel A Bedrijfsboulevard

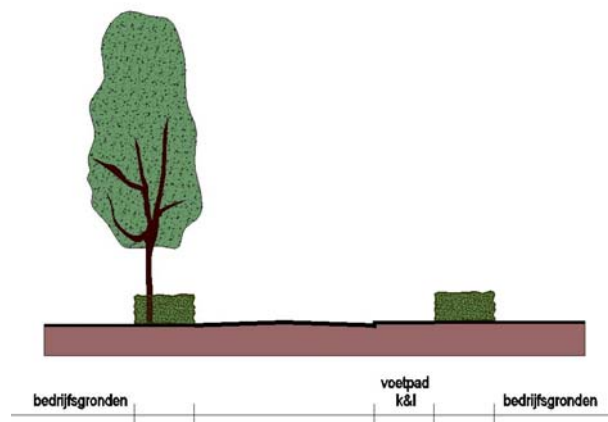
De verharding van de rijbaan dient een in de omgeving passende uitstraling te hebben. Een rijbaan van bijvoorbeeld asfalt met een afstrooilaag van zandkleurig grind en de goten uitgevoerd in lichtgrijze betonklinkers zou goed binnen dit beeld passen. Om de gewenste groene uitstraling te verkrijgen zijn er blokhagen, brede bermen en bomen in het straatprofiel opgenomen.



foto: voorbeeld toe te passen materiaal- en kleur-gebruik hoofdontsluitingsweg

3.2.3 Detailontsluiting

De te realiseren detailontsluitingen op het bedrijventerrein dienen een doelmatige en tevens groene uitstraling te hebben. De breedte van het rijwegprofiel moet zodanig zijn, dat een goede ontsluiting van de aanliggende bedrijfsgronden wordt verkregen (ook met vrachtverkeer) en anderzijds zodanig smal, dat er geen neiging zal bestaan om te parkeren op de openbare weg. Het profiel is weergegeven op de afbeelding.

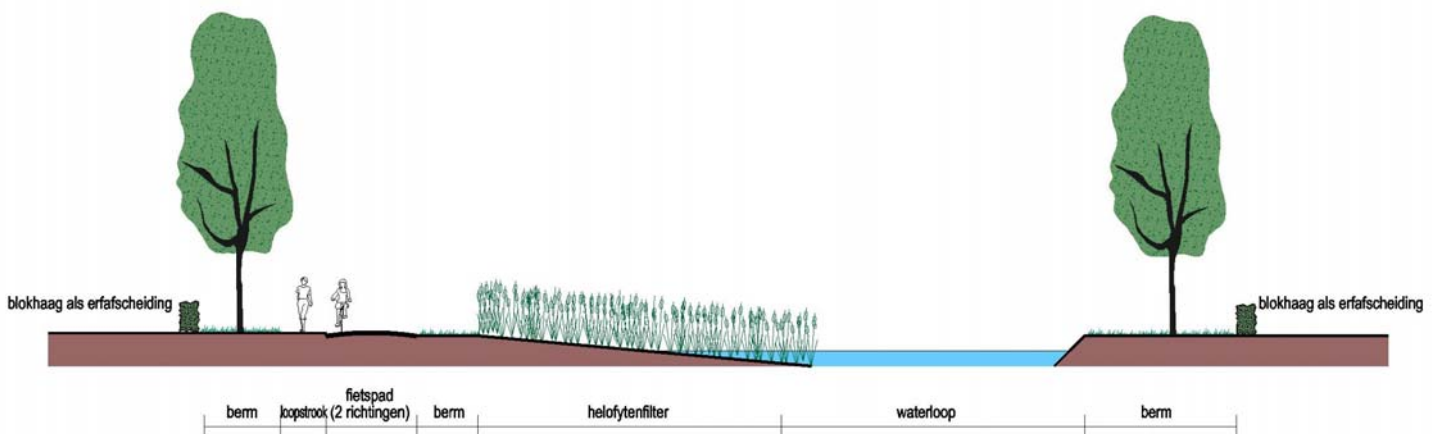


Afbeelding 3.2.3 Profiel B Detailontsluiting

Het is wenselijk de rijbaan te realiseren in zandkleurige klinkers en de goten in lichtgrijze betonklinkers. Om de gewenste groene uitstraling te verkrijgen dienen er blokhagen en aan één zijde bomen in het straatprofiel opgenomen te worden.

3.2.4 Het “Groene Kruis” met langzaam verkeersroute

Deze twee assen dienen een open karakter te behouden. Water met natuurlijke oevers en eventueel laag groen zullen het beeld bepalen. Langs de hoofdroute voor het langzaam verkeer dient verlichting te worden geplaatst.



Afbeelding 3.2.4 Profiel C Langzaamverkeersroute

Op het kruispunt van de twee groen-assen is een bijzondere markering door middel van inrichting of een kunstwerk gewenst. Rondom dit punt dient een aangename openbare ruimte voor het bedrijventerrein te worden gecreëerd, waar de werkende mensen graag hun pauze door zullen brengen.

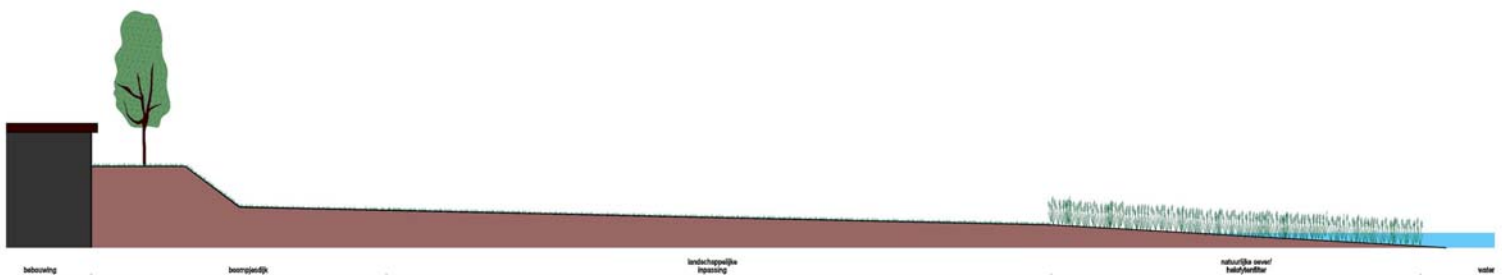


Afbeelding 3.2.4 Sfeerbeeld markering kruispunt

3.2.5 De landschappelijk-recreatieve zone

In deze zone staat de landschappelijke uitstraling voorop. Het gebied dient een aangename recreatieve functie te vervullen voor fietsers en wandelaars.

Een zone van 100 meter langs de Oudelandsedijk dient ingericht te worden als groenzone ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, danwel als natuurlijke oever en/of een andere waterhuishoudkundige voorziening. De aanleg van voetpaden en fietspaden is binnen deze zone mogelijk.



Afbeelding 3.2.5 Profiel D Landschappelijk-recreatieve zone

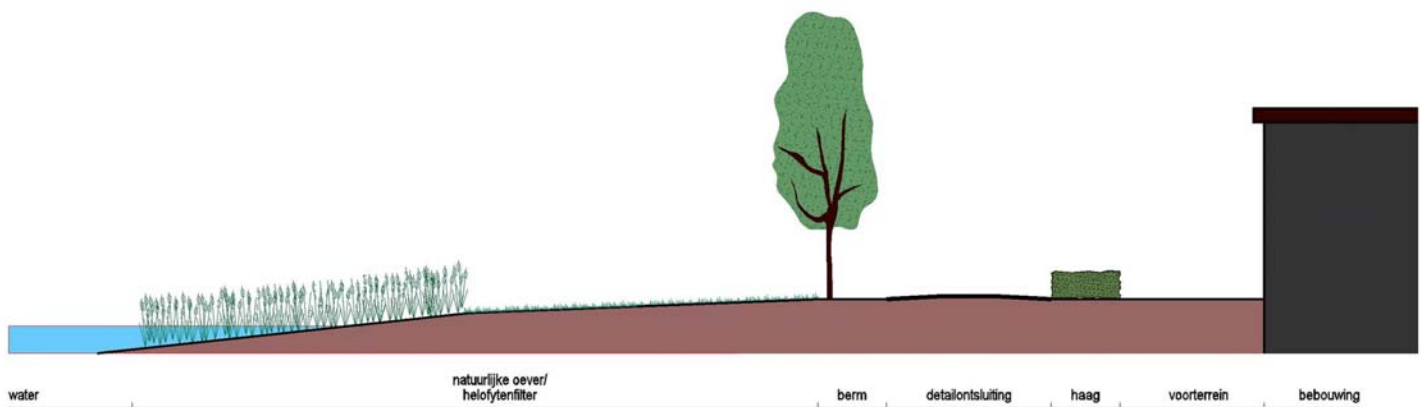


foto's gewenste sfeer Oudelandsedijk

3.2.6 Overige groene ruimten met waterpartijen

Overige beeldbepalende groene ruimten in het plangebied zijn:

- Representatieve rand en de Groene Lob met waterloop en natuurlijke oevers



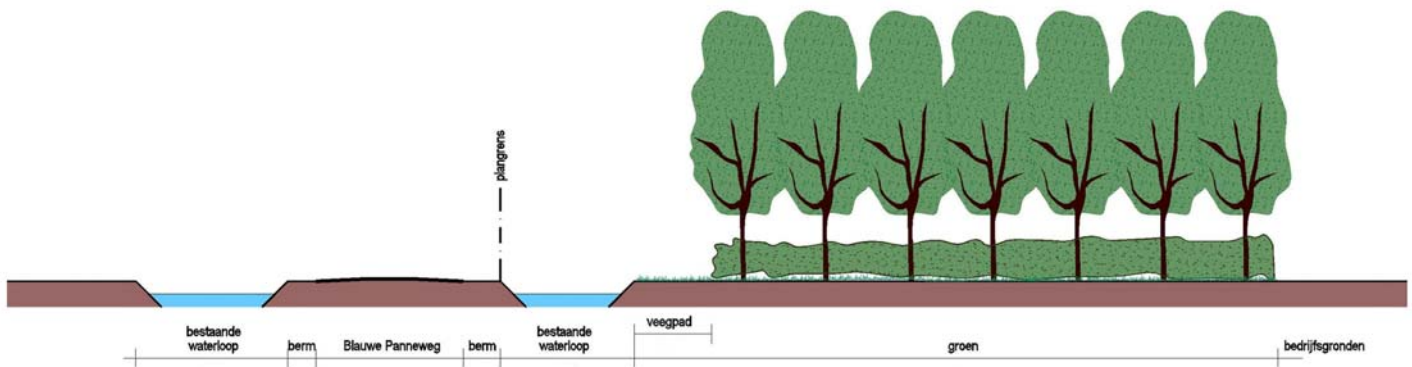
Afbeelding 3.2.6a Profiel E Representatieve rand met waterloop en natuurlijke oevers



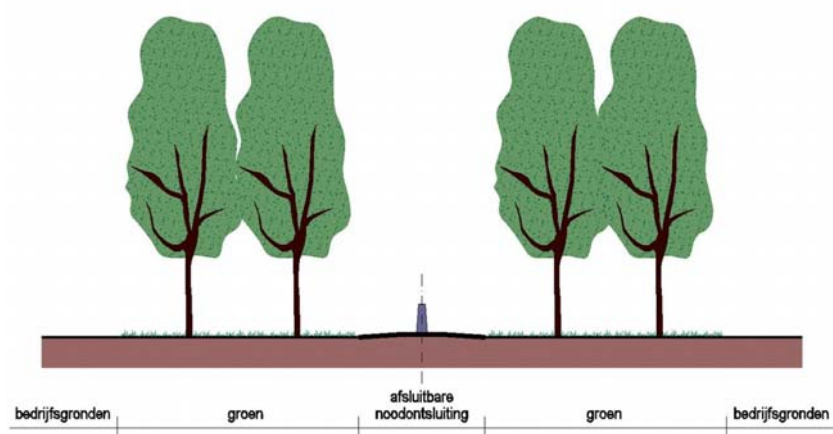


foto's: natuuroevers

- Groenzone aan de oostzijde van het bedrijventerrein



Afbeelding 3.2.6b Profiel F Groenzone aan de oostzijde



Afbeelding 3.2.6c Profiel G Noodontsluiting

3.3 Inrichtingselementen

Er zal terughoudend worden omgegaan met het toepassen van inrichtingselementen (paaltjes bijvoorbeeld). De inrichting moet zoveel mogelijk het juiste gebruik duidelijk maken. Sommige elementen zijn echter nodig en gewenst (zitbankjes, straatverlichting, wegbewijzingssysteem). Bij de keuze van het straatmeubilair spelen de volgende overwegingen:

- het element dient de gewenste duurzame uitstraling van het bedrijventerrein te ondersteunen - duurzame materialen, zo gering mogelijke milieubelasting;
- een strakke en sobere vormgeving heeft de voorkeur;
- doelmatig vormgegeven, mede uit oogpunt van beheer;

3.4 Parkeren, laden en lossen

De openbare ruimte in het plangebied is zodanig ingericht dat bovengenoemde activiteiten (parkeren, laden en lossen) daar niet in plaats kunnen vinden. Er zijn bijvoorbeeld geen parkeerstroken aangebracht.

4 OVERLEG EN PROCEDUREVERLOOP

4.1 opmerkingen welstandszorg

Het concept voor dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauw overleg met Stichting Dorp, Stad en Land.

- Inleiding

De keuze van de gemeente Oostflakkee om een nieuw regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen ten noorden van de N 59 heeft ingrijpende consequenties voor de beleving van het landschap en de kern Oude Tonge. Op een driehoekige locatie, begrensd door de N 59, de provinciale weg N 498, de Oudelandsedijk en de Blauwe Panneweg is 42,3 ha bedrijventerrein geprojecteerd in aansluiting op het reeds bestaande bedrijventerrein ten zuiden van de N 59. Hiermee wordt het bebouwd oppervlak bedrijventerrein in Oude-Tonge beduidend groter dan de oorspronkelijke oude kern! De N59 doorsnijdt beide bedrijventerreinen waardoor, in de beleving van de automobilist, Oude-Tonge zich presenteert als een groot bedrijventerrein! Dit effect wordt nog eens versterkt doordat de N 59 ter plaatse op een talud is aangebracht ten behoeve van een vrije kruising met de provinciale weg N 498. De relatie tussen de oorspronkelijke kern van Oude Tonge met het open landschap aan de noordzijde is hiermee voorgoed verloren gegaan.

- Beeldkwaliteitsplan regionaal bedrijventerrein Oude-Tonge + reactie DSL

Om de landschappelijke inpassing van het regionaal bedrijventerrein zo goed mogelijk te waarborgen, is door adviesbureau Cuijpers het "beeldkwaliteitsplan regionaal bedrijventerrein Oude-Tonge" opgesteld. Met het bestemmingsplan als uitgangspunt worden in het beeldkwaliteitsplan kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd (het commentaar in de vet gedrukte cijfers verwijzen naar de blz. nrs):

- Algemeen

De structuur van het beeldkwaliteitsplan is helder, overzichtelijk en leesbaar. De planologische verantwoording van het hoe en waarom ontbreekt geheel. Het is te betreuren dat de beschrijving van het stedenbouwkundig plan geen integraal onderdeel van het beeldkwaliteitsplan vormt. In bijlage 3, vormt de beschrijving van het stedenbouwkundig plan, een goede inleiding tot het beeldkwaliteitsplan.

Reactie: Om het beeldkwaliteitsplan compact en overzichtelijke te houden is er bewust voor gekozen om de beschrijving van het stedenbouwkundig plan in de bijlage te doen.

De referentiebeelden van de mogelijke bebouwing hebben slechts incidenteel een relatie met de te verwachten vestiging van een bepaald type bedrijven (20 % diensten = kantoren), terwijl 80 % van de bedrijven in de sector handel, transport / logistiek, industrie / bouw (kleine kantoren, grote loodsen en hallen). Hiervan zijn relatief weinig referentiebeelden in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. De referentiebeelden met betrekking tot de representatieve "Zichtlocatie" zijn (te) zeer autonoom en objectmatig qua vormgeving. Te lichte

"aardtinten" versterken de autonomie van de vorm. De (semi)ondergrondse bebouwing ter referentie zijn in deze context niet realistisch (zie ook later commentaar).

Reactie: De referentiebeelden zijn bedoeld om een gewenste sfeer te illustreren. De Zichtlokatie is voornamelijk bedoeld voor de dienstverlenende bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein.

- Beeldaspecten bebouwing stedenbouwkundig plan

(4) In aansluiting op het open landschap zijn aan de noordoostzijde kleinschaliger bedrijfscomplexen met een maximale hoogte van 10 m (?) geprojecteerd.

Reactie: Ten behoeve van een goede afstemming en voorkoming van tegenstrijdigheden zijn in het beeldkwaliteitsplan de bouwhoogten die in het bestemmingsplan zijn geregeld overgenomen.

(5) Langs de rijks- en provinciale weg aan de zuidzijde representatieve bebouwing met een maximale hoogte van 15 m. (= 4 - 5 kantoorlagen, 5 - 6 woningbouwlagen. (Schaalsprong!)). De oriëntatie van de bebouwing volgt niet het orthogonale stelsel van het onderliggende landschap.

(7) De voorgestelde oriëntatie van de bebouwing langs de Rijksweg en de Provinciale weg (loodrecht op deze wegen) genereert een harde rand (sterke frontvorming) i.p.v. rafelig karakter (losse bebouwing in parkachtige setting).

Reactie: De oriëntatie van de bebouwing is nader onderzocht, dit zal in het beeldkwaliteitsplan als volgt worden aangepast: De bebouwing langs de rijksweg (gedeelte van de Zichtlokatie) zal de oriëntatie van het landschap volgen. Dit betekent een gestaffelde rooilijn en een meer parkachtige uitstraling. Bij deze oriëntatie kunnen er vanuit het oogpunt van een praktische erfinrichting bezwaren ontstaan. Indien dit in de tweede fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot moeilijke verkoop van de gronden kan er gekozen worden voor de tweede variant in het beeldkwaliteitsplan, waarbij de oriëntatie van de bebouwing loodrecht op de rijksweg staat. Deze laatste variant is vanuit beeldkwaliteit duidelijk minder wenselijk vanwege de stedelijke uitstraling die tegenstrijdig is met het uitgangspunt van landschappelijke inpassing.

- Basisprincipes bebouwing en percelen

(8) In de gedefinieerde marges van het bouwperceel dient het parkeren bij voorkeur geïntegreerd te zijn in de bebouwing of dient plaats te vinden op het achterterrein. Dit is een illusie omdat het representatieve deel van de bebouwing (kantoor) aan de ontsluitingsweg is gesitueerd. Het groen van het voorterrein zal onder "parkeerdruk" komen te staan.

Reactie: Bij het bedrijventerrein is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt: het integreren van parkeren in de bebouwing betekent een efficiënter ruimtegebruik. Dit dient in het beeldkwaliteitsplan als ambitie overeind te blijven staan. Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen parkeren voor bezoekers en parkeren voor werknemers en werkverkeer. Een aantal parkeerplaatsen voor

bezoekers in het voorterrein in een groene setting zullen niet als storend worden ervaren.

De bouwkundige voorzieningen voor laden en lossen, zoals laadperrons en laaddeuren zullen bij de bedrijfsgedeelten achter het kantoorgedeelte en/of eventueel aan de zijkant moeten plaatsvinden, maar niet aan de voorzijde.

In het beeldkwaliteitsplan zal het e.e.a. specifiek(er) worden geformuleerd.

(9) De bouwhoogte langs de zichtlocatie "hoogwaardige bedrijven" kan maximaal 15 m. hoog zijn. Dit is mijns inziens te hoog. (Ook hier 10 m. maximaal!)

De voorkeur om parkeervoorzieningen in de onderbouw of op het dak te situeren is niet haalbaar en realistisch, en zal in de praktijk niet plaats vinden.

Reactie: Zie ook reactie onder 4)

Bij het bedrijventerrein is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt: het integreren van parkeren in de bebouwing betekent een efficiënter ruimtegebruik. Dit dient zeker in het beeldkwaliteitsplan als ambitie overeind te blijven staan.

(10) Het toepassen van hagen aan de voorzijde is te vrijblijvend geformuleerd (gewenst).

Reactie: Wordt aangepast.

De breedte van de reclames (maximaal 60 % van de gevelbreedte) kan tot ongewenste situaties leiden (bij een gevelbreedte van 22 m. > ca 13 m. brede reclame!)

Reactie: Wordt aangepast.

(11) Een reclamemast van 15 m. hoogte moet worden vermeden. Dit geldt ook voor het aanlichten van bebouwing (=milieu vervuiling)

Reactie: Een reclamemast van maximaal 15 m. hoogte is in het bestemmingsplan mogelijk.

Het aanlichten van de bebouwing wordt bij voorkeur helemaal niet toegestaan. Dit zal worden aangepast.

- Omschrijving deelgebieden

(12) Kan de infrastructuur, de knopen en de deelgebieden niet geometrischer worden vormgegeven? Dit geldt met name voor de weg tussen deelgebied 3 & 4, die parallel aan de Oudelandsedijk zou kunnen lopen, en de groene as tussen de noordelijke en zuidelijke deelgebieden 2 & 3. Het groene kruis kan daarmee centraler in het deelgebied 3 ('t Logistiek Midden) worden geplaatst. De symmetrische opbouw van dit gebied worden versterkt en is een efficiëntere gronduitgifte c.q. gebruik mogelijk.

Reactie: Het onderliggende masterplan is mede in het kader van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein gebaseerd op de aanwezige landschappelijke structuren, verkavelingen en waterlopen.

Afgezien van de onbruikbare terminologie "speelsheid", is het gelet op de dagelijkse praktijk volstrekt overbodig e.e.a. te accentueren. Er gebeurt qua vormgeving op bedrijventerreinen

al gauw te veel op dit gebied. Terughoudend en ingetogen dient mijns inziens het motto te zijn. Dit geldt ook voor het begrip "aardkleuren". Er zijn lichte en donkere aardkleuren. Het landschap van Goeree Overflakkee is gebaat bij donkere tinten.

Reactie: Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is dat de buitenste schil donkere aardkleuren het beeld bepalen. Aangezien het binnengebied is ingekapseld door de buitenschil, kunnen hier lichtere tinten aardkleuren worden toegelaten.

Het een en ander zal in de tekst van het beeldkwaliteitsplan beter worden benadrukt.

(13) Indien aan de hoofdontsluitingsweg de representatieve bebouwing gesitueerd moet worden, heeft dit als consequentie dat aan de zijde van de Blauwe Panneweg (= open landschap) de minder representatieve bebouwing (lees bedrijfshallen en loodsen) is gelegen. Is dit gewenst in het kader van de landschappelijke inpassing?

Reactie: In het kader van de landschappelijke inpassing is er juist voor gekozen om de bebouwing niet naar het landschap te oriënteren maar in te pakken in een groenzone met rijen bomen, zoals die meer in het landschap voorkomen.

(14) In het deelgebied "Logistieke Midden" dienen de bedrijfshallen in grijs - zilver te worden uitgevoerd. Ook hier geldt dat donkere kleuren in dit landschap beter passen. (referentie zwarte gepotdekselde houten schuren)

Reactie: zie ook de reactie onder 12)

Daarnaast wordt er de voorkeur gegeven aan een meer eigentijdse uitstraling in dit middengebied.

(16) Ten aanzien van het deelgebied "Bedrijfslandschap" is er een groot contrast tussen droom en werkelijkheid. (Semi-)ondergrondse bebouwing met kleinschalige bedrijfscomplexen van 10 m hoog zijn moeilijk in taluds onder te brengen. De cultuurhistorische component van de pragmatische bevolking en ondernemers verdraagt zich niet tot het ondergronds bouwen in een dijk! (Eeuwenlange strijd tegen het water). Vanuit landschappelijk perspectief is het de vraag of parallel aan de Oudelandsdijk een nieuw dijklichaam dient te worden geprojecteerd.

Reactie: In het onderliggende masterplan is bewust gekozen om de bedrijfsbebouwing niet in te pakken met houtwallen, bossages of andere niet eigen- landschappelijke elementen ter plaatse. De dijk kan worden gezien als een eigentijdse dijk, die een andere functie vervult dan de strijd tegen het water of de inpoldering van gebied.

In het deelgebied "Bedrijfslandschap" gaat het niet om ondergrondse bebouwing, maar het betreft sedumdaken, grasdaken en bouwen tegen een dijklichaam. Vanwege het uitgangspunt duurzaamheid zijn dit wenselijke ontwikkelingen: sedumdaken en grasdaken isoleren goed, zorgen voor minder verharding, houden het water langer vast, en zuiveren water.

- Welstandsbeoordeling

(19) Er wordt ten aanzien van de welstandsbeoordeling een onderscheid gemaakt tussen de randen van het plangebied (Welstandsniveau 1; echter niet langs de Blauwe Panneweg, relatie landschap!?), en het middengebied (Welstandsniveau 2). Afgezien van het marginale verschil in de beoordelingscriteria (de detaillering, indien dit van essentieel belang is), is dit onderscheid arbitrair. Het deelgebied "Bedrijfslandschap" dat grenst aan de Oudelandsedijk waar een "parkachtig" landschap is geprojecteerd, dient mijns inziens aan strenge voorwaarden (landschappelijke inpassing) te voldoen.

Reactie: Het deelgebied blauwe Pannese Zijde is naar binnengekeerd en afgeschermd met een brede groenzone. Welstandsniveau 2 is daarom hier voldoende. Het welstandsniveau voor het deelgebied Bedrijfslandschap zal vanwege de kwetsbaardere landschappelijke inpassing worden aangepast naar welstandsniveau 1.

(20) Is er sprake van een rooilijn aan de Oudelandsedijk?

Reactie: Bij nader inzien is er geen sprake van een duidelijke rooilijn. Dit zal in het beeldkwaliteitsplan worden aangepast.

De richting van de bebouwing dient mijns inziens niet de richting van de rijksweg N 59 te volgen, maar gestaffeld het orthogonale stelsel van het onderliggende polderlandschap.

Reactie: Zie reactie onder 5) en 7)

(21) Aan de Pannese Zijde en 't Logistieke Midden, de bedrijfshallen niet in zilvergrijze metaalkleur maar in donkere tinten te worden gebouwd.

Reactie: zie reactie onder 12)

(22) Wat betekent "de onderverdieping van kantoorgebouwen en de kantoorgedeelten dienen een open karakter te hebben en georiënteerd zijn naar / op de openbare ruimte"?

Reactie: De voorzijde/representatieve bedrijfsgedeelten dienen gericht te zijn naar de openbare ruimte en moeten minimaal op de begane grond voorzien zijn van gevelopeningen. Een en zal worden verduidelijkt.

(23) De zin "Het toepassen van hagen als erf afscheidingen aan de voorzijde is gewenst", is te vrijblijvend geformuleerd en leidt in de praktijk van bedrijventerreinen tot niets!

Reactie: Wordt aangepast.

- Openbare ruimte

(24) Het entreegebied van het regionaal bedrijventerrein Oude-Tonge is het enige gebied waar autonoom vormgegeven gebouwen de entree zouden kunnen markeren. Hierin duidelijke uitspraken doen ten aanzien van de oriëntatie, structuur en hoogte van de bebouwing. Dubbele bomenrijen spelen per definitie een ondergeschikte rol ter markering van entreegebieden.

Reactie: Aan het entreegebied zullen in het beeldkwaliteitsplan nadere eisen worden gesteld.

4.2 procedureverloop

Het plan is in de periode van 8 juni 2004 tot 5 juli 2004 ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het concept Beeldkwaliteitsplan Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge is op 20 april 2004 behandeld in de raadscommissie voor Grondgebiedzaken. Aan de hand van onderstaande kaderstellende vragen heeft een discussie plaatsgevonden. De visie van de raadscommissie is na iedere vraag aangegeven.

1. Kunt u instemmen met het voorgestelde onderscheid in de schaal van de bebouwing op het regionaal bedrijventerrein ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een representatief uiterlijk van het bedrijventerrein?

De commissie kan zich hierin vinden.

2. Kunt u zich vinden in het stellen van eisen aan massa, vorm en gevelopbouw teneinde een kwalitatief hoogwaardige representativiteit van de bedrijfsbebouwing na te streven?

De commissie kan zich hierin vinden.

3. In hoeverre denkt u vast te houden aan de orthogonale verkaveling wanneer deze verkaveling aantoonbaar van invloed is op de verkoopbaarheid van de bedrijfskavels?

De commissie denkt hieraan vast te houden.

4. Onderschrijft u het ruimtelijk belang van het onderscheid in bouwhoogten tussen representatieve deel en bedrijfshallen van de bedrijfsbebouwing?

De commissie onderschrijft dit, met dien verstande dat vestiging voor een bedrijf interessant moet blijven.

5. Kunt u zich vinden in de minder strenge kwaliteitseisen die aan het middengebied worden gesteld?

De commissie kan zich vinden in de eisen.

6. Onderschrijft u dat het eisen van de (vergaande) toepassing van duurzame materialen een bijdrage levert aan de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in de landschappelijke omgeving?

De commissie ziet dit als streven, niet als eis. Het woord "vergaande" dient te komen vervallen.

7. Stemt u in met het uitgangspunt dat de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de bestaande agrarische bebouwing gerespecteerd dienen te worden?

De commissie stemt hiermee in.

8. Op welke wijze zou u, als raad, de entree van Oude-Tonge "op de kaart willen zetten"?

Als suggestie wordt meegegeven dat de entree duidelijk en goed moet zijn, maar niet te duur.

9. Kunt u instemmen met het in het kwaliteitsplan beschreven gewenste karakter van de hoofdontsluitingen?

De commissie kan hiermee instemmen.

10. Denkt u dat het fietspad door het regionaal bedrijventerrein een toegevoegde waarde heeft voor het recreatief routenetwerk van Oostflakkee?

De commissie is van mening dat het fietspad een functionele waarde heeft en geen toegevoegde waarde.

De visie van de raadscommissie is in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan verwerkt.

5 SAMENVATTING EN OVERZICHT

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het werkgebied Regionaal Bedrijventerrein Oude-Tonge ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties. Het beeldkwaliteitsplan heeft verschillende functies: Communicatiemiddel, Beleidskader, Toetsingsinstrument, Beleidsstuk en Kwaliteitsdocument in relatie tot eventueel op te stellen exploitatie-overeenkomsten.

In het Beeldkwaliteitsplan worden de volgende zaken geregeld:

1. Het welstandsniveau: de mate waarin (de "strengheid" waarmee) de diverse welstandsaspecten bij het beoordelen van een bouwaanvraag getoetst worden;
2. Aanvullende eisen ten aanzien van de realisering van bebouwing met het oog op het realiseren van aan de plek aangepaste bouwkwaliteiten.

Verder worden de kwaliteitseisen ten aanzien van de openbare ruimte geformuleerd.