

BEELDKWALITEITSPAN “DE SCHAPENWEI” HULST



INHOUDSOPGAVE

1.1 Inleiding	2
1.2 Omschrijving opdracht	3
1.3 Visie beeldkwaliteitsplan	4
2.1 Ligging	5
2.2 Randvoorwaarden verkaveling	6
2.3 Schema verkaveling	7
2.4 Wegprofielen	8-11
2.5 Overzicht verkavelingsplan	12
3.1 Bestemmingsplan	13
3.2 Verkaveling in bestemmingsplan	14
3.3 Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	15
4.1 Uitgangspunten openbaar gebied	16
4.1.1 Bijlagen openbaar gebied	17
4.2 Uitgangspunten bedrijfskavels algemeen	18-19
4.2.1 Bijlagen uitgangspunten bedrijfskavels algemeen	20-22
4.2.2 Bijlagen referentiebeelden en erf afscheidingen	23
4.3 Uitgangspunten kavels Noordzijde	24
4.3.1 Typologie gebouwen kavels Noordzijde	25
4.3.2 Profiel doorsnede uitgangspunten kavels Noordzijde	26
4.3.3 Referentiebeelden architectuur kavels Noordzijde	27
4.4 Uitgangspunten kavels Westzijde	28
4.4.1 Typologie gebouwen kavels Westzijde	29
4.4.2 Profiel doorsnede uitgangspunten kavels Westzijde	30
4.4.3 Referentiebeelden architectuur kavels Westzijde	31
4.5 Uitgangspunten kavel Noord-Westzijde	32
4.5.1 Typologie gebouwen kavels Noord-West zijde	33
4.5.2 Profiel doorsnede uitgangspunten kavel Noord-West zijde	34
4.5.3 Referentiebeelden architectuur kavel Noord-Westzijde	35
4.6 Uitgangspunten kavel Oostzijde	36
4.6.1 Typologie gebouwen kavel Oostzijde	37
4.6.2 Profiel doorsnede uitgangspunten kavel Oostzijde	38
4.6.3 Referentiebeelden architectuur kavel Oostzijde	39
4.7 Zuidkavel : van den Manacker Energy B.V.	40
4.7.1 Profiel doorsnede kavel van den Manacker Energy	41
4.8 Layout voorstel totale verkaveling	42

DECEMBER 2009

MORVAST



EN ARCHITECTEN

+ 31(0)43-4081827 WWW.N-ARCHITECTEN.NL

1.1 INLEIDING

Morvast, eigenaar van het perceel gelegen in de gemeente Hulst en begrenst door de N-290, de N-268 en de bedrijventerreinen Hogeweg 1,2 en 3, heeft het initiatief genomen om op dit perceel een bedrijventerrein te ontwikkelen.

Er is voor dit terrein reeds een bestemmingsplan opgesteld (Bestemmingsplan Hogeweg, mei 1977, revisie 3, jan. 2003).

In de aanloop naar de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn er reeds afspraken gemaakt met van den Manacker Energy b.v. om te komen tot de realisatie van een "biomassacentrale".

Deze toekomstige centrale zal een belangrijke positie innemen in de totale ontwikkeling van het gebied (zie afb. 2 pag. 6).

Dit initiatief is mede aanleiding geweest om nader stil te staan bij de gewenste en beoogde eind- en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.

Morvast vindt het van belang om de beoogde toekomstige kwaliteit van het gebied vast te leggen in een verkavelings- en beeldkwaliteitsplan.

In aansluiting en ter aanvulling op het vingerende bestemmingsplan ligt voor het beeldkwaliteitsplan voor het gebied, dat beter bekend staat als:

-de schapenwei-

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Hulst en zal ook bij de beoordeling van bouwplannen door de gemeente en de gemeentelijke welstandscommissie gehanteerd worden.

1.2 OMSCHRIJVING OPDRACHT

De opdracht van Morvast omvat het opstellen van een beeldkwaliteitsplan om het bedrijventerrein een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te geven.

Dit wordt bereikt door zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte en door in te spelen op de aanwezige omgevingsfactoren.

De hierbij te bepalen richtlijnen hebben betrekking op o.a.:

- Ontsluiting
- Referentiebeelden van de architectuur
- Kleuren en materialen
- Bepanting en groenvoorzieningen
- Reclame
- Verlichting
- Bestrating
- Parkeer- en groennormen
- Straatmeubilair
- Bewegwijzering
- Situering bebouwing
- Gebouwen
- Gevels
- Erf afscheidingen
- Kavel inrichting
- Bewegwijzering en nummering

Er vindt afstemming plaats tussen het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Hieruit volgt een ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein, waarbij het beeldkwaliteitsplan als kwalitatieve aanvulling op het bestemmingsplan gezien dient te worden.

2.1 LIGGING



1 Locatie "schapenwei" Hulst uitgelicht

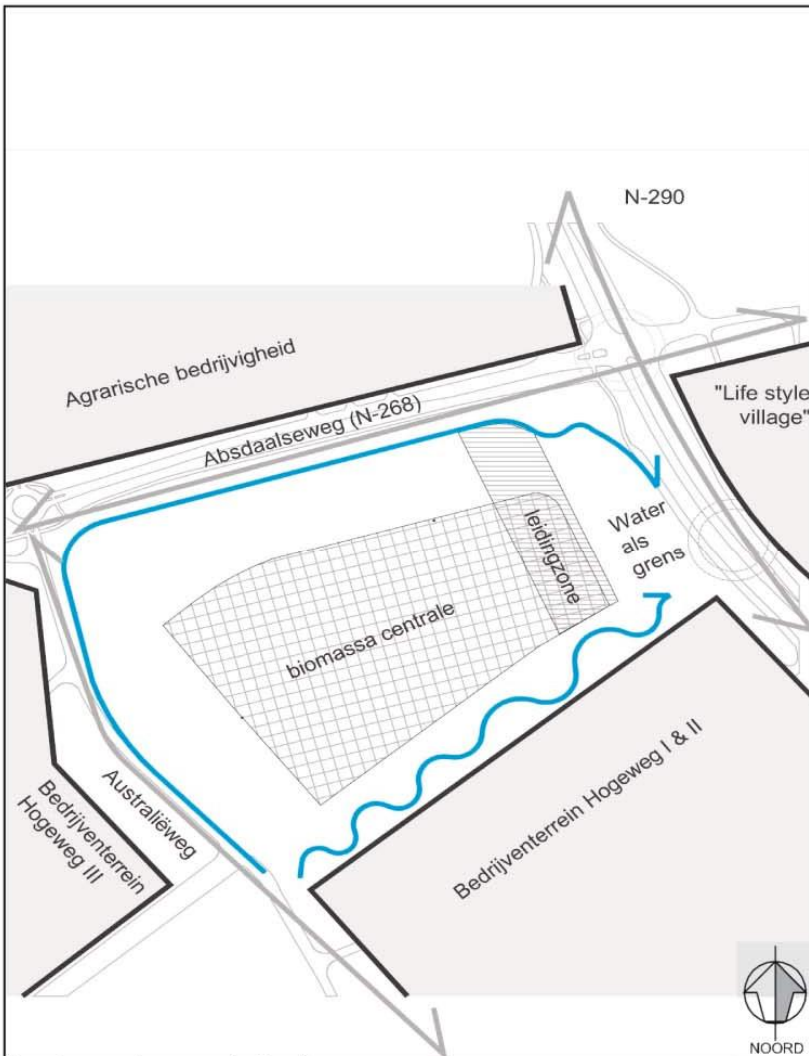
Zoals reeds eerder aangegeven ligt het gebied aan de Zuid-West rand van Hulst temidden van bestaande bedrijventerrein.

Het gebied wordt aan de Oostzijde begrenst door de ontsluitingsweg N-290 en het bedrijventerrein "Life Style Village" (winkels). Aan de Zuid- en Westzijde door bestaande bedrijven terreinen (Hogeweg 1,2,3).

Aan de Noordzijde wordt het gebied begrenst door de belangrijke ontsluitingsweg N-268 van Absdale naar Hulst met parallel aan en ten Noorden van deze weg gelegen agrarische bedrijvigheid.

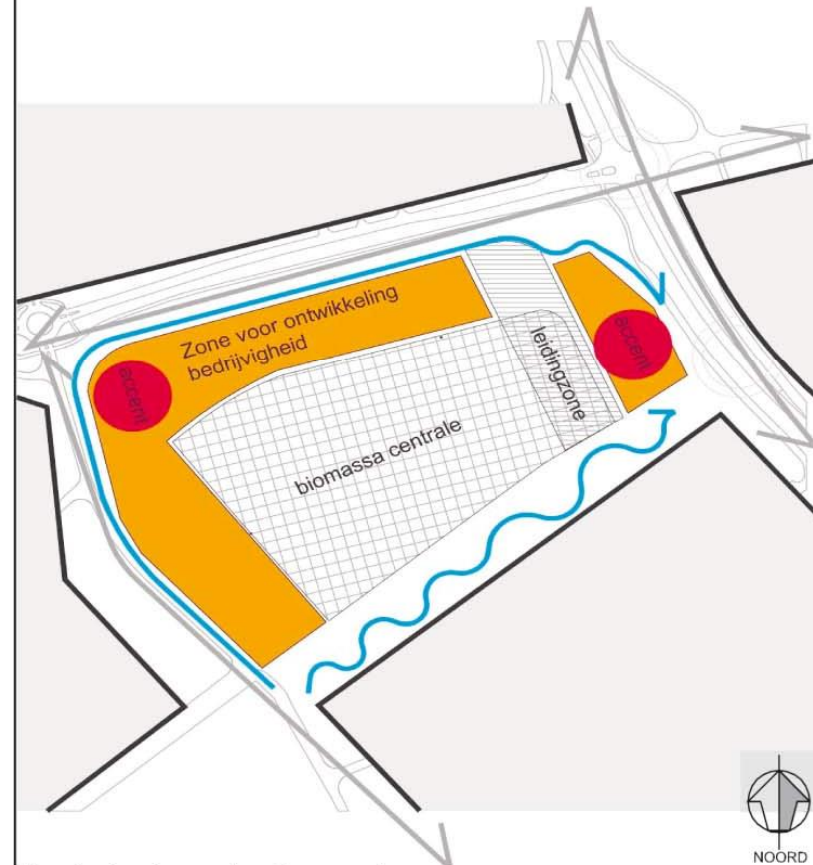


2.2 RANDVOORWAARDEN VERKAVELING



2 analyse randvoorwaarden locatie

De ligging, de ontsluiting en de positie van de Biomassa Centrale leiden ertoe dat er aan de randen, parallel aan de ontsluitingswegen kavelzones ontstaan. Op de "hoeken" zullen met behulp van bijzondere gebouwen accenten ontstaan.



3 bepaling kavelzones uit randvoorwaarden

2.3 SCHEMA VERKAVELING



4 De ontsluiting en de oriëntatie van de kavels

De ontsluiting van het gebied geschiedt via de Australiëweg en een nieuwe ontsluitingsweg die aangelegd wordt parallel aan de Absdaalseweg. Ontsluiting van individuele kavels direct vanaf de Absdaalseweg is niet toegestaan. De biomassa centrale aan de Zuidzijde heeft zijn eigen ontsluitingsweg. De nieuw aan te leggen ontsluitingswegen worden aan beide zijden voorzien van groenzones om zo de kwaliteit van deze wegen te verhogen en te waarborgen (1).

De eerder bepaalde randvoorwaarden, het kavel van de biomassa centrale en de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen verdelen het terrein in een aantal zones. Hierdoor ontstaan bedrijfskavels die zich onderscheiden door hun specifieke ligging. De kavels worden middels een groenzone gescheiden van het kavel van de biomassa centrale. Zo liggen de kavels in een hoge kwalitatieve omgeving (2).

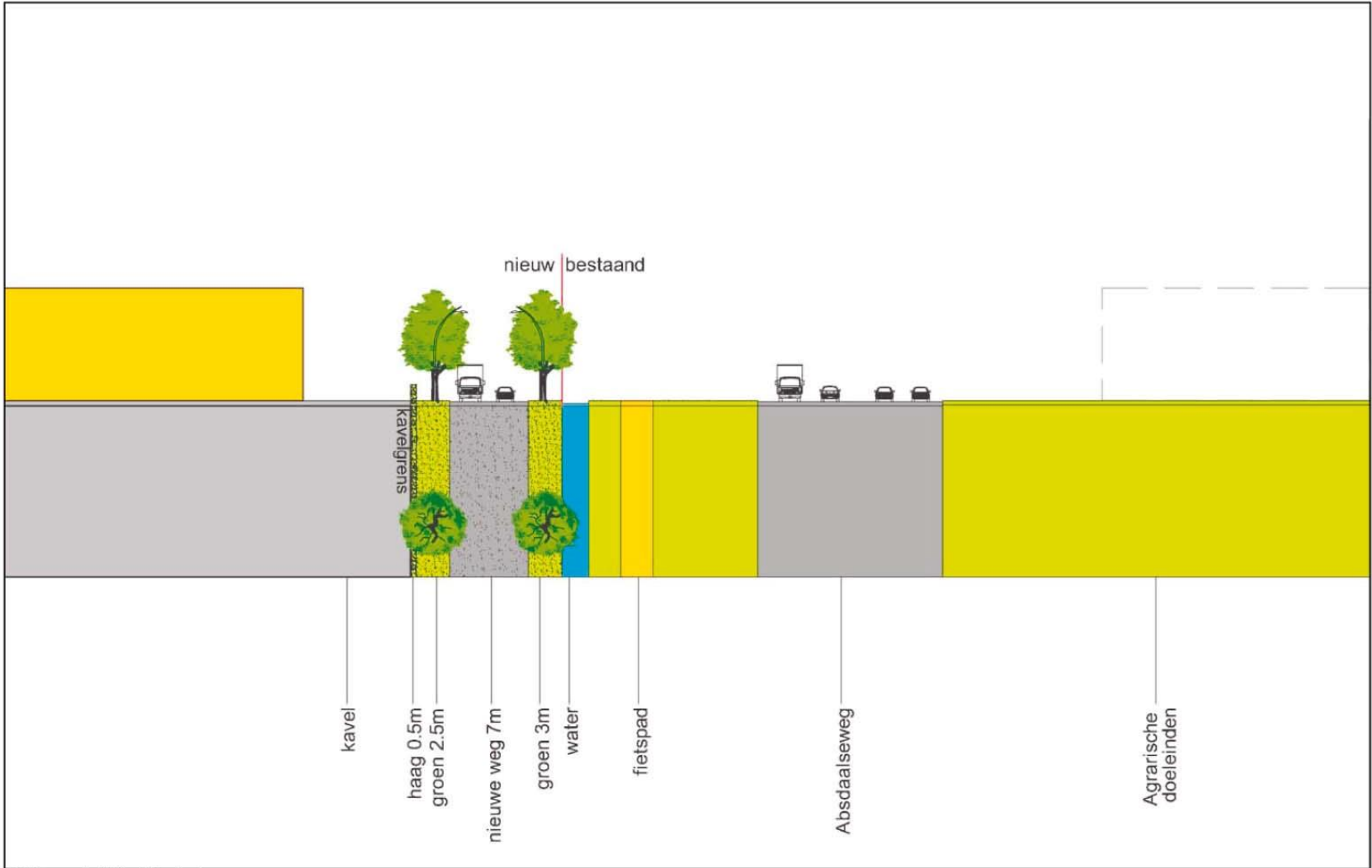
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn deze bedrijfskavels geïntereerd op de aanliggende wegen en bedrijventerreinen, hetgeen de relatie met de omliggende bedrijventerreinen versterkt (3).

De rotondes (4) op de N-260 (5) zullen samen met de ontwikkeling van het "Life Style Village", op initiatief van de betrokkenen, worden gerealiseerd.

Ook de verbindingsweg van de N290 naar de Australiëweg zal in overleg met de gemeente worden gerealiseerd. Zie afbeelding 4

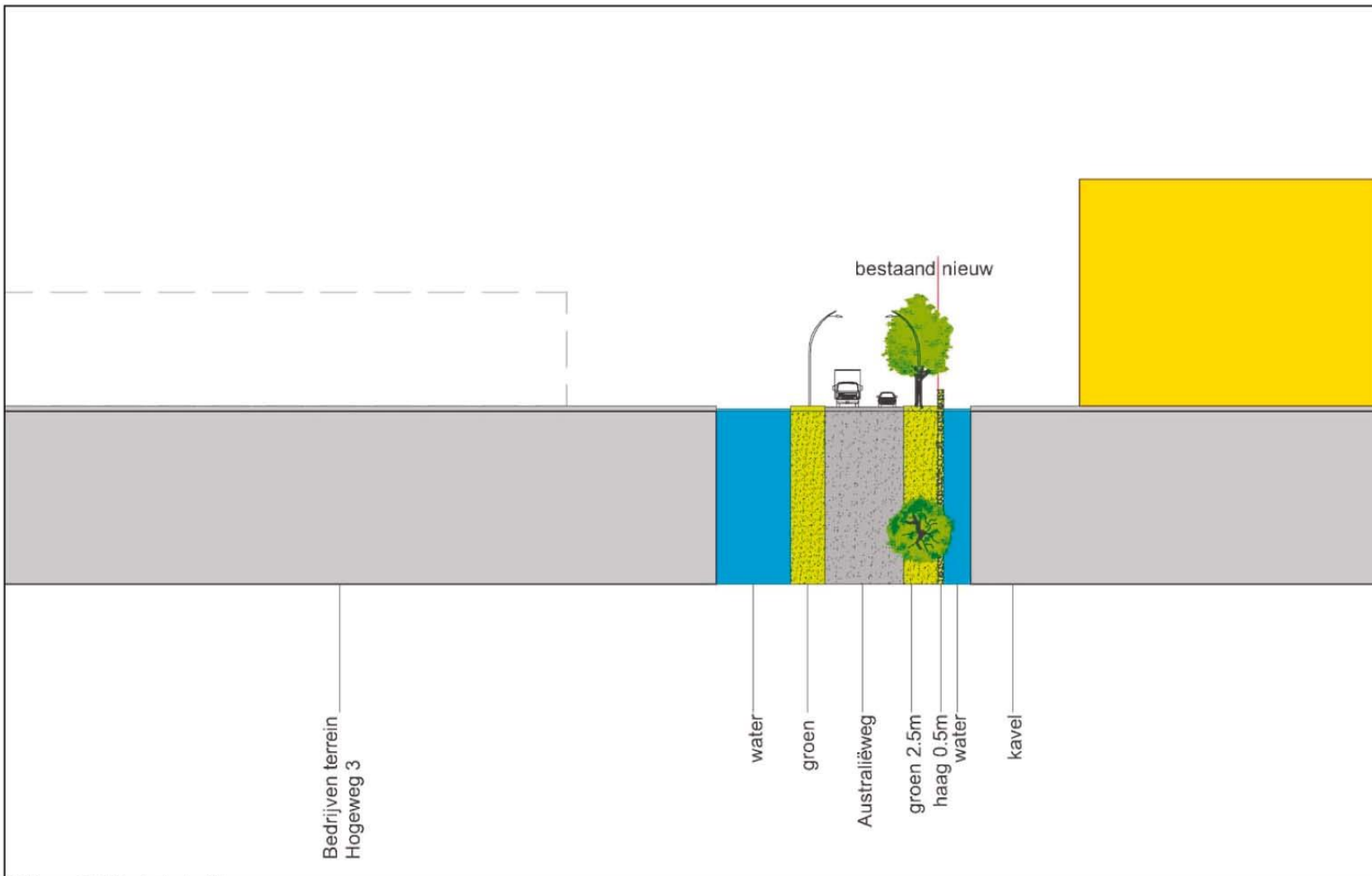
De aanleg van de interne ontsluitingsweg en de aanhaking op de verbindingsweg tussen N290 en Australiëweg is afhankelijk van de grond uitgifte en uitvoering van de verbindingsweg (5).

2.4 WEGPROFIELEN



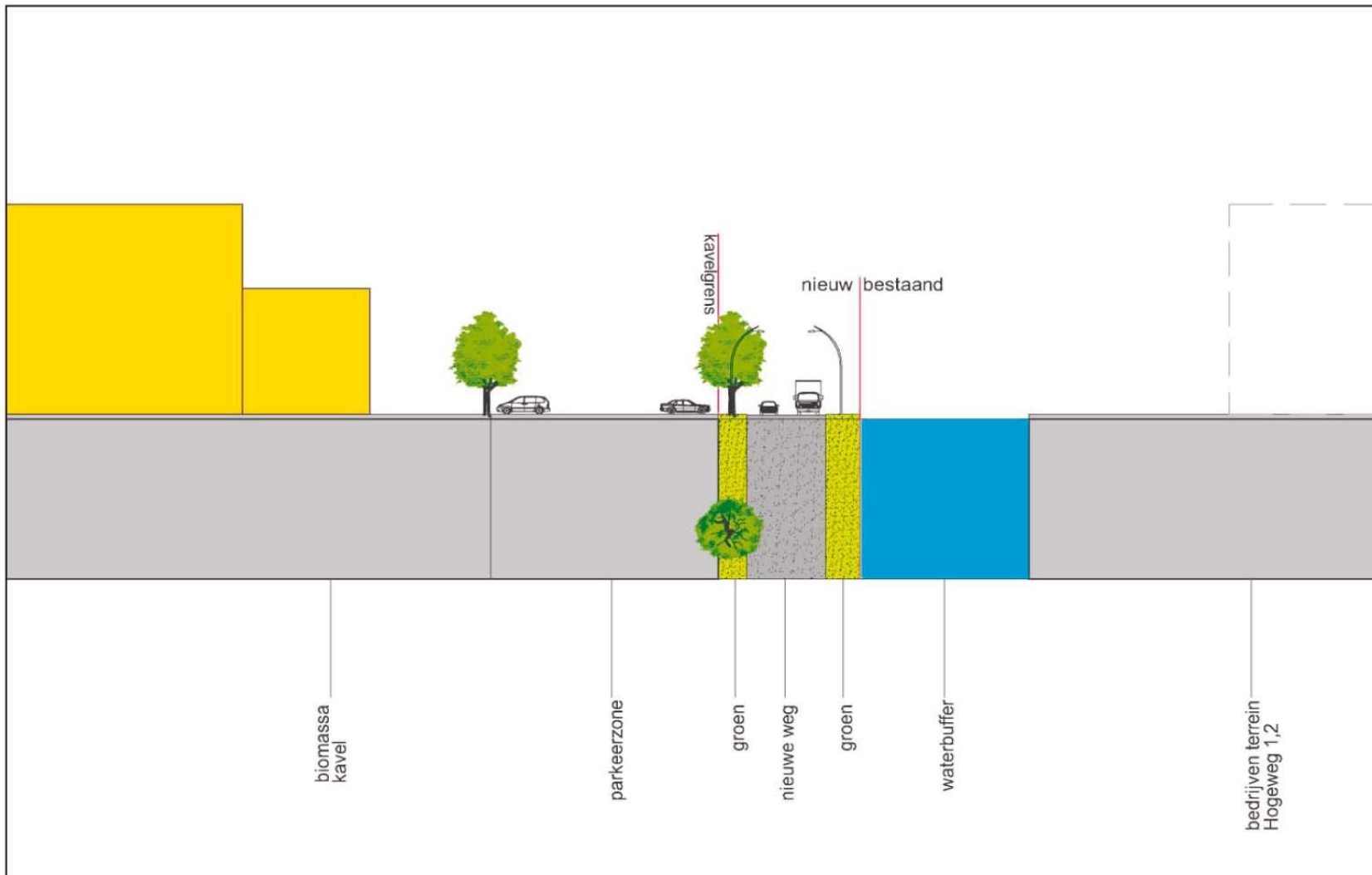
5 Wegprofiel AA, Absdaalseweg

2.4 WEGPROFIELEN



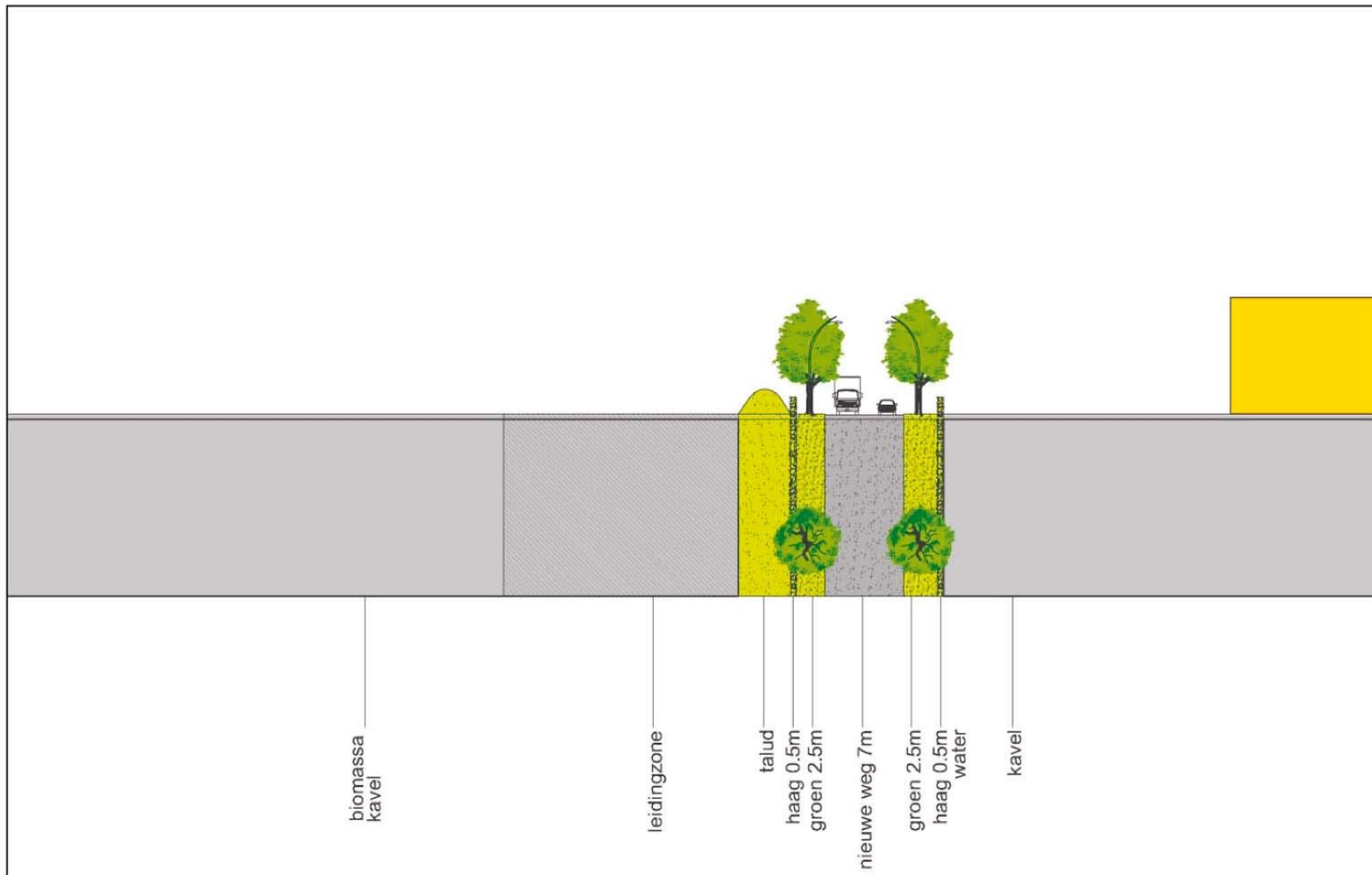
6 Wegprofiel BB, de Australiëweg

2.4 WEGPROFIELEN



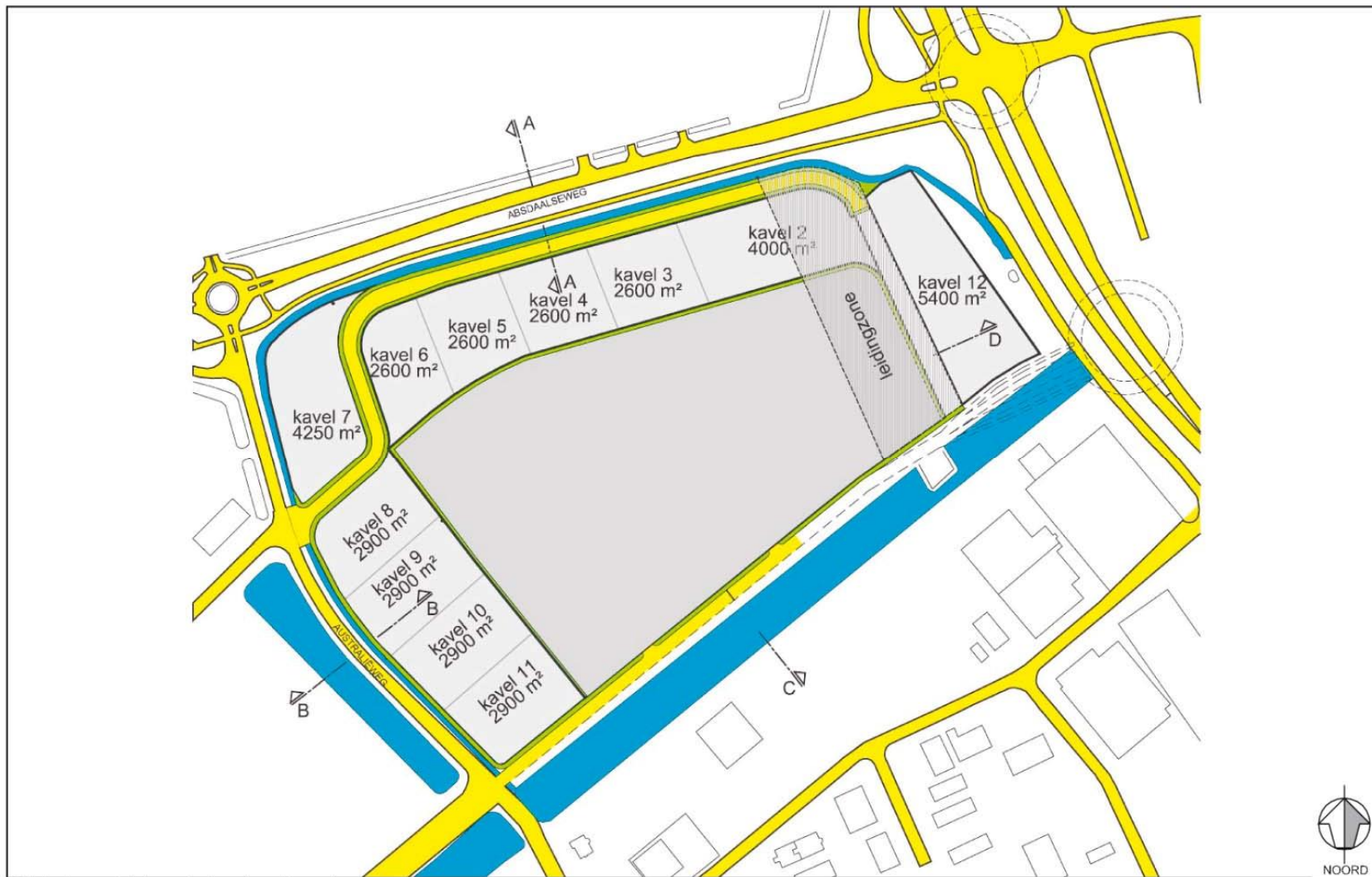
7 Wegprofiel CC, ontsluitingsweg biomassa centrale

2.4 WEGPROFIELEN



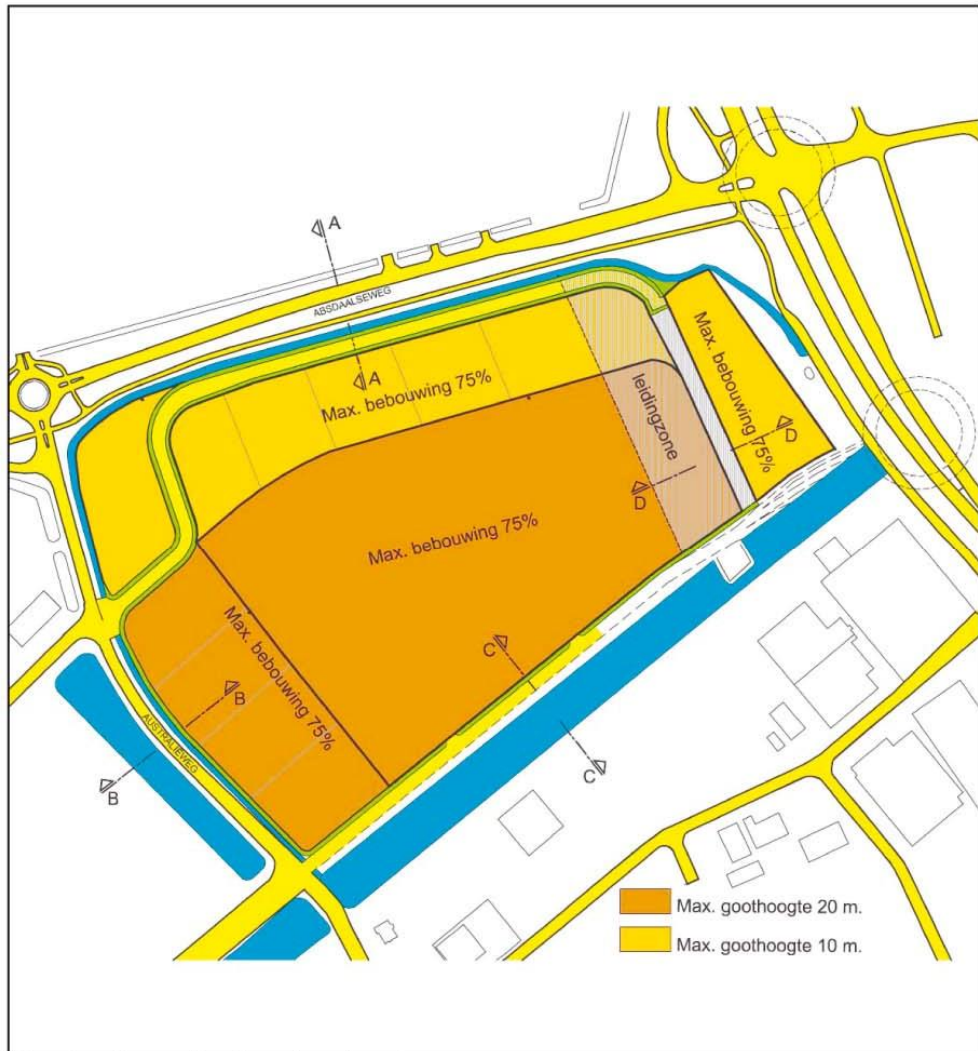
8 Wegprofiel DD, nieuwe ontsluitingsweg Oostzijde.

2.5 OVERZICHT VERKAVELINGSPLAN

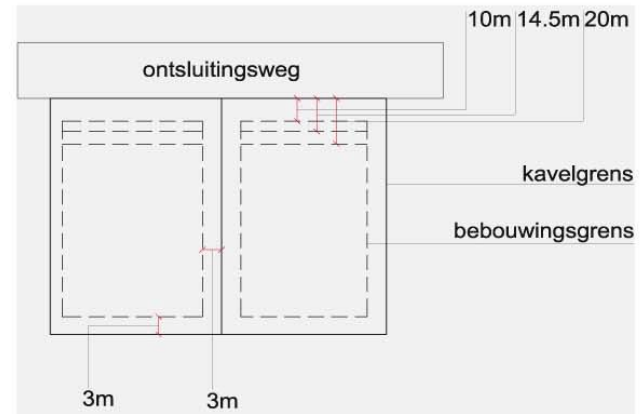


9 Totaaloverzicht van het verkavelingsplan

3.2 VERKAVELING IN BESTEMMINGSPLAN



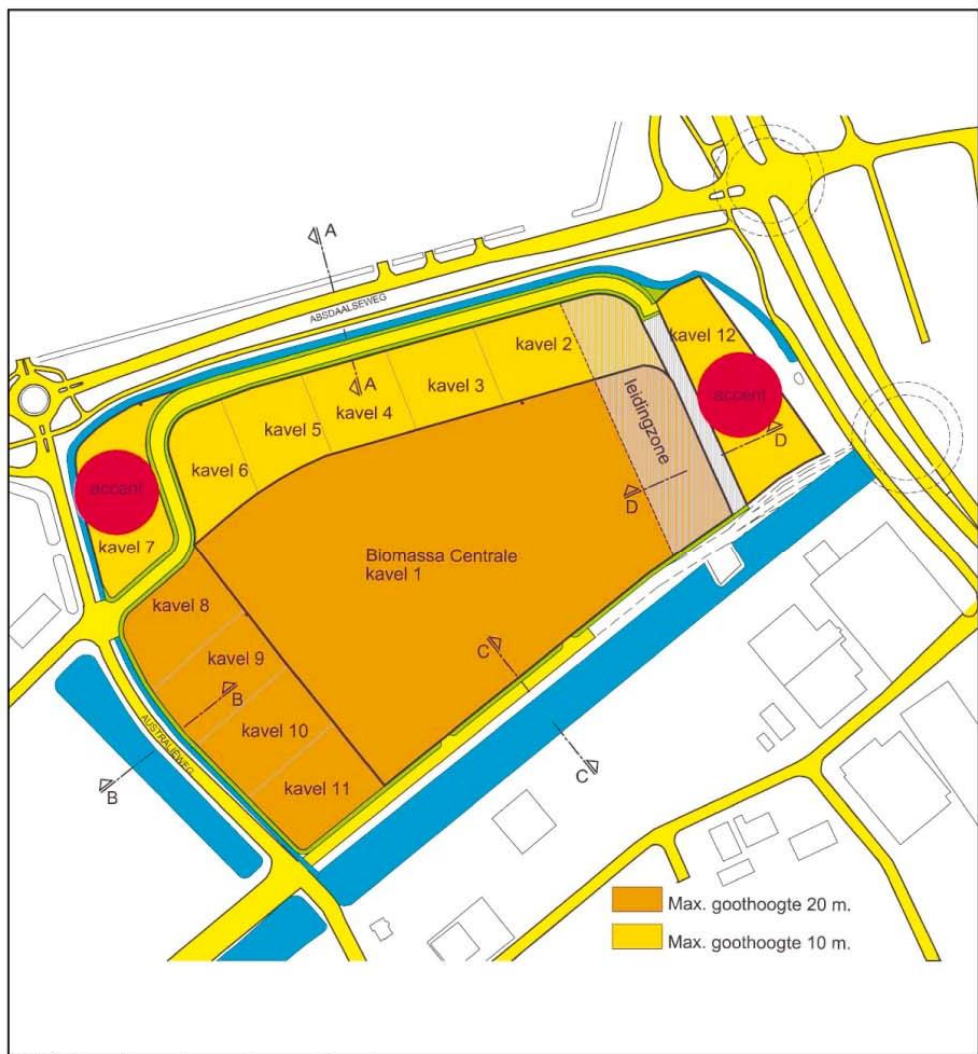
11 verkaveling met bestemmingsplan eisen



- In afwijking van het bestemmingsplan mag de afstand tussen de bebouwing en de rand van de ontsluitingsweg inclusief groenzone (erfgrens), niet minder dan 10 meter bedragen.
- Om al te grote verschillen in de positionering van gebouwen te voorkomen is er gekozen voor een 3- tal keuzeposities. De posities worden bepaald vanuit de aangereikte parkeer oplossingen (zie afbeelding 19,20 en 21).



3.3 UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN



12 Verkavelingsplan met accentkavels

De kavels worden ontsloten door de ontsluitingswegen. Deze worden begeleid door groenzones en bomenrijen. De gebouwen oriënteren zich op de ontsluitingswegen. Een Uitzondering hierop zijn de kavels 7 en 12 (het Noord-West kavel en het Oost-kavel), aan deze zijden dient de bedrijfsbebouwing als accent voor het gebied te fungeren (zie afb. 12).

In het bestemmingsplan worden voor de bedrijfskavels bebouwingsgrenzen aangegeven, deze grenzen worden in dit beeldkwaliteitsplan overgenomen. In afwijking van het bestemmingsplan gaat het beeldkwaliteitsplan ervan uit dat de minimale afstand van de bebouwing tot aan de rand van de ontsluitingsweg inclusief de groenzone, 10 meter bedraagt. De voorgevelrooilijn loopt parallel aan de ontsluitingsweg. De bebouwingsgrenzen aan de ontsluitingsweg worden hierbij gehanteerd als rooilijnen.



4.1 UITGANGSPUNTEN OPENBAAR GEBIED

- ONTSLUITING : RICHTLIJNEN

Vormgeving

De nieuwe wegen zijn 7 meter breed met aan beide zijden groenzones met een breedte van 3 meter. In de 3 meter groenzone aan de kavelzijde is een haag met een breedte van 0,5 en een hoogte van 1,0 meter opgenomen. De overgang van openbaar naar privé geschiedt door middel van deze haag. De groenzones zijn bestemd voor kabels, leidingen, openbare verlichting, huisnummers en algemene bewegwijzering c.q. straatnamen. De totale profielbreedte is 13 meter (zie afb. 13)

Materiaal

Asfalt.

- INRICHTING : RICHTLIJNEN

Verlichting

Zie bijlage afbeelding 14.

Bewegwijzering

Zie bijlage afbeelding 15.

Groen

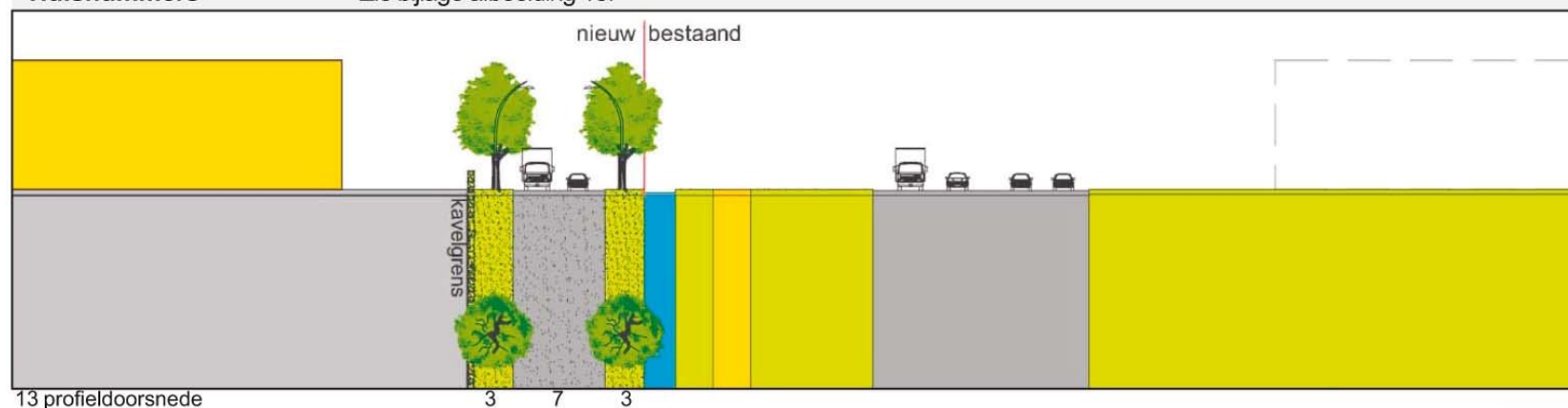
Een haag met een breedte van 0,5 en een hoogte van 1 meter aan kavelzijde. Een regelmatig patroon van bomen (Abelen) aan beide zijden van de weg (zie afb. 16).

Straatnaamborden

Zie bijlage afbeelding 17.

Huisnummers

Zie bijlage afbeelding 18.



13 profieldoorsnede

4.1.1 BIJLAGEN UITGANGSPUNTEN OPENBAAR GEBIED



14 verlichting



15 bewegwijzering



16 bomen



17 straatnaamborden



18 huisnummeromg

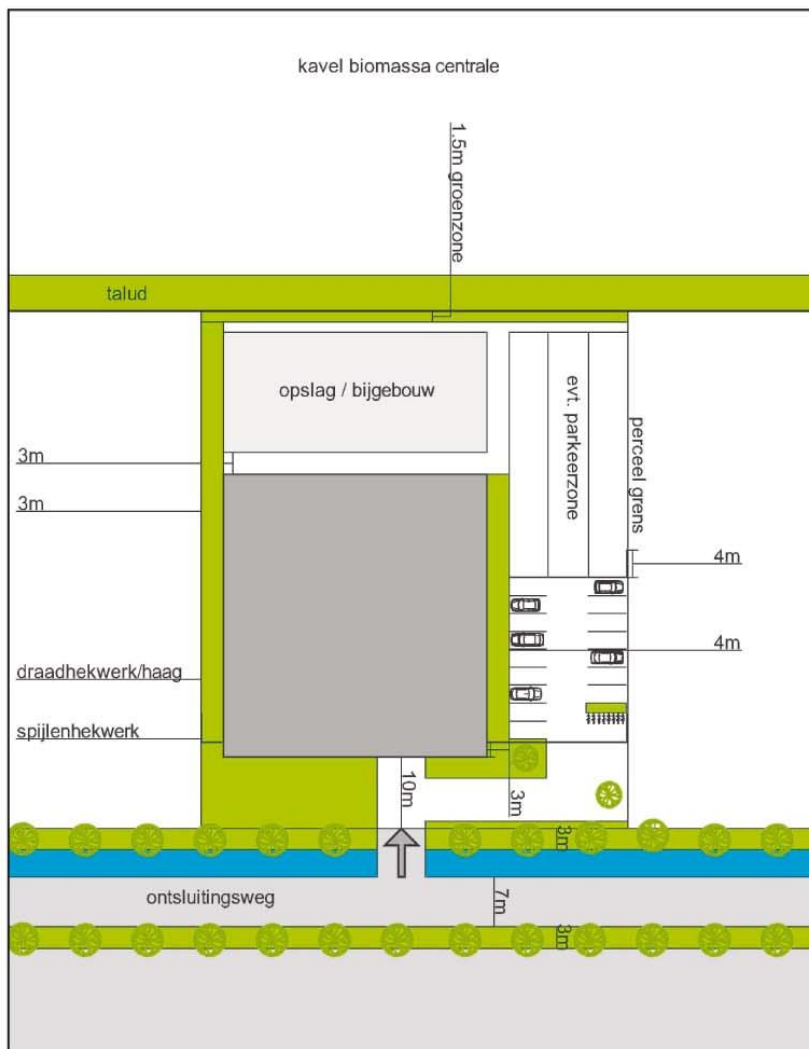
4.2 UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSKAVELS ALGEMEEN

- ERFAFSCHEIDINGEN	RICHTLIJNEN
Vormgeving	Hekwerken met verticale stijlen of draadhekwerk. Maximale hoogte 2 meter (zie afb. 25, 26)
Plaatsing	In de erfgrans of 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume. Langs de zijdelingse erfgrans geschiedt de plaatsing van het spijlenhekwerk in beide gevallen tot minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume (zie afb. 19,20, 21).
Materiaal	Metaal.
Kleur	Antraciet (RAL 7016) (zie afb. 25, 26).
- KAVEL INRICHTING	: RICHTLIJNEN
Positie op kavel	Het gebouw dient binnen het bebouwingsvlak te worden geplaatst, Het bebouwingsvlak wordt gevormd door de rooilijnen en de minimale afstand van 3 meter vanuit de zijdelingse perceelgrenzen (zie afb. 19, 20, 21).
Bebouwingspercentage	De bebouwingspercentage op het kavel is maximaal 75% (zie afb. 11).
Parkeren	Parkeren geschiedt op eigen terrein. Indien parkeren niet geschiedt aan de voorzijde, dan is de afstand tot de kavelgrens 10 meter (afb. 19). Bij enkelzijdig parkeren aan de straatzijde is de afstand tot de kavelgrens 14,5 meter (afb. 20). Bij dubbel parkeren is de afstand tot de kavelgrens 20 meter (afb. 21). Minimale afstand parkeerzone tot het gebouw is 3 meter (afb. 19, 20, 21).
Fietsenstalling	Het stallen van fietsen vindt plaats binnen de parkeerzones. Overkappingen zijn niet toegestaan (zie afb. 19, 20, 21).
Groen	Per kavel minimaal 20% van het kaveloppervlakte aan groen. Aan de achterzijde van de kavelgrens een groenzone met een breedte van minimaal 1,5 meter (zie afb. 19, 20, 21).
Toegang	Inritten mogen maximaal de breedte van de ontsluitingsweg hebben (7 meter). Er mag maximaal één inrit per kavel. Indien het kavel breder is dan 100 meter, is een tweede inrit toegestaan.
Reclame	Reclame uitingen en zonweringsinstallaties dienen in het gevelvlak aangebracht te worden en moeten integraal in het architectonisch ontwerp opgenomen worden. Geen reclame uitingen op de daken of tegen dakopbouwen en maximaal één reclame uiting per gebouw. Vlaggen aan gevels, schotelantennes en zendinstallaties zijn niet toegestaan. (zie referentiebeelden reclame en erfafscheidingen afb. 22, 23, 24).

4.2 UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSKAVELS ALGEMEEN

Vrijstaande Reclame	Bij de entree van het perceel maximaal één reclame uiting per perceel. Reclame zuilen zijn niet hoger dan 3 meter, niet breder dan 1,5 meter en niet dieper dan 0,5 meter. Reclamezuilen anders dan hier omschreven, vlaggenmasten, schotelantennes en zendinstallaties zijn niet toegestaan (zie afb. 27).
-GEBOUWEN	: RICHTLIJNEN
Bebouwing	Het gebouw dient binnen het bebouwingsvlak te worden geplaatst, dat wordt gevormd door de rooilijn en de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrenzen (zie afb. 19, 20, 21).
Hoofdvorm	Eenvoudige hoofdvolumes, waarbij in verhouding kleine aanbouwen vermeden dienen te worden. Bijzondere accenten zijn toegestaan.
Vormgeving	Hoogwaardige uitstraling met representatieve gevels.
Oriëntatie	Gebouwen dienen met hun (meest) representatieve gevel gericht te zijn naar de ontsluitingswegen.
Rooilijn	De voorgevelrooilijn ligt op 10, 14.5 of 20 meter afstand van de erfgrans. Indien laden en lossen aan de straatzijde geschiedt is de afstand tussen de voorgevel rooilijn en de erfgrans 20 meter (zie afb. 19, 20, 21)
Hoogte en breedte	Bebouwingshoogte van de gebouwen parallel aan de Absdaalseweg is maximaal 10 meter (zie afb. 11), hierop kan indien de bedrijvigheid dit vereist een vrijstelling door de burgemeester en wethouders worden verleent tot maximaal 14 meter. Bebouwingshoogte van de gebouwen aan de Australiëweg is maximaal 20 meter (zie afb. 11).
-GEVELS	: RICHTLIJNEN
Vormgeving	Verschillende bebouwingstypologieën, afgeleid van de kavels.
Materiaal	Natuurlijke materialen zoals baksteen, stucwerk, schoonwerk beton (in beperkte mate) en metalen beplating.

4.2.1 BIJLAGEN UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSKAVELS ALGEMEEN



19 overzicht uitgangspunten bedrijfskavels geen parkeren straatzijde

Geen parkeren aan straatzijde.

Afstand tot ontsluitingsweg is 10 meter.

Maximaal 75% bebouwing, minimaal 20% groen per kavel.

Hekwerken in de erfgrans of 2 meter achter de voorgevel.

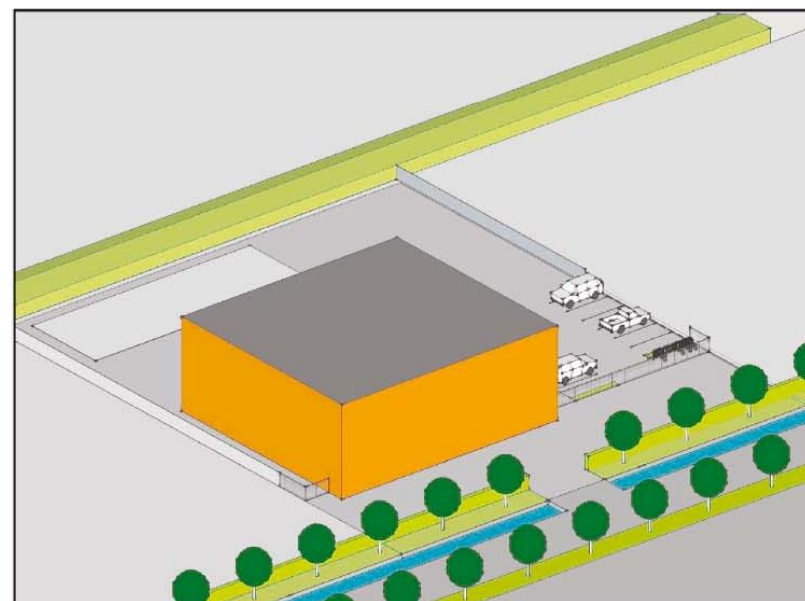
Spijlen hekwerk in de zijdelingse erfgrans tot minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume.

Inrit maximaal de breedte van de ontsluitingsweg.

Bebouwingsvlak minimaal 3 meter vanuit de zijdelingse perceel grenzen.

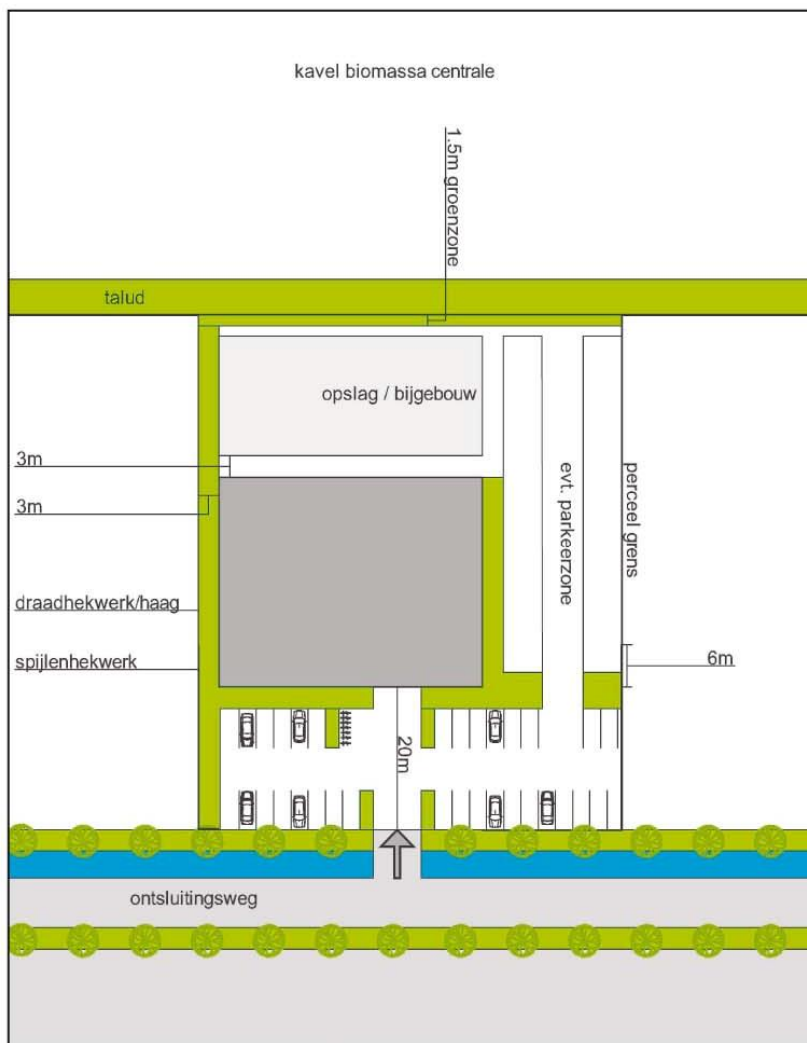
Minimale afstand parkeerzone tot gebouw is 3 meter.

Fietsenstalling binnen de parkeerzone en niet overdekt.



19a Impressie overzicht uitgangspunten bedrijfskavels geen parkeren straatzijde

4.2.1 BIJLAGEN UITGANGSPUNTEN BEDRIJFSKAVELS ALGEMEEN



21 overzicht uitgangspunten bedrijfskavels dubbel parkeren straatzijde

Dubbel parkeren aan straatzijde.

Afstand tot ontsluitingsweg is 20 meter.

Maximaal 75% bebouwing, minimaal 20% groen per kavel.

Hekwerken in de erfgrans of 2 meter achter de voorgevel.

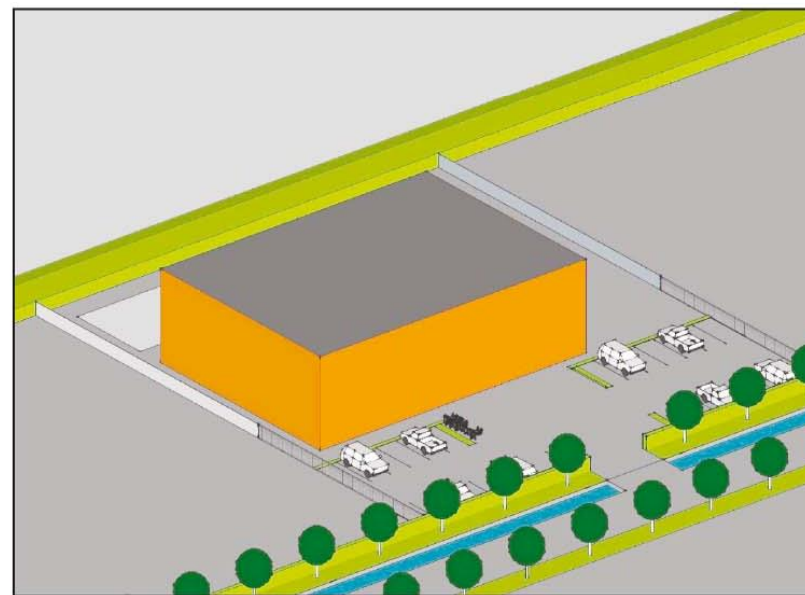
Spijlen hekwerk in de zijderlingse erfgrans tot minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume.

Inrit maximaal de breedte van de ontsluitingsweg.

Bebouwingsvlak minimaal 3 meter vanuit de zijdelingse perceel grenzen.

Minimale afstand parkeerzone tot gebouw is 3 meter.

Fietsenstalling binnen de parkeerzone en niet overdekt.



21a Impressie overzicht uitgangspunten dubbel parkeren straatzijde

4.2.2. REFERENTIEBEELDEN RECLAME EN ERFAFSCHIEDINGEN



22 reclame in het gevelvlak



23 reclame in het gevelvlak



24 reclame in het gevelvlak



25 draadhekwerk



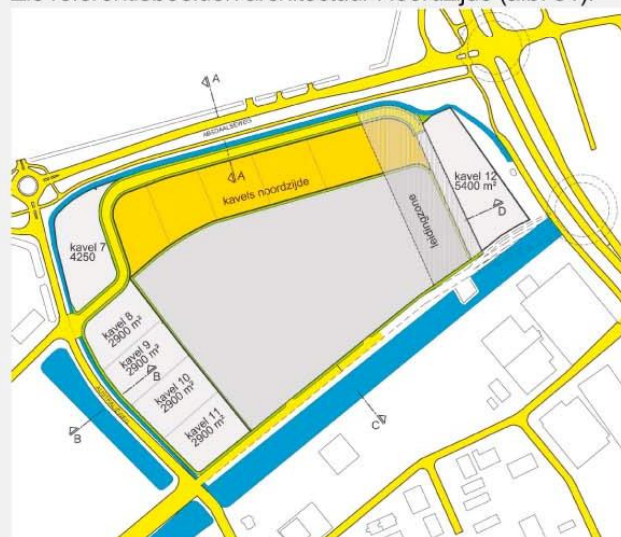
26 spijnehekwerk



27 vrijstaande reclame

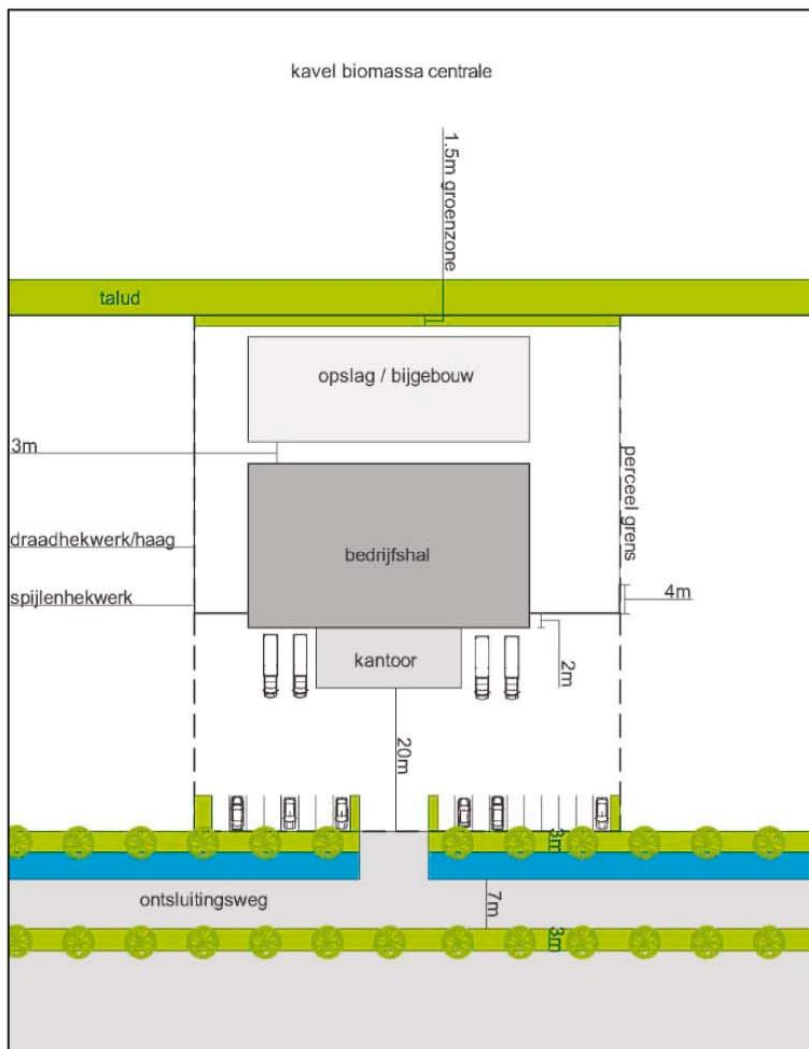
4.3 UITGANGSPUNTEN KAVELS NOORDZIJDE

GEVELS	RICHTLIJNEN
- Vormgeving	Zichtlocatie vanuit de Absdaalseweg aan de buitenrand van het gebied (zie afb. 28). De gebouwen dienen met de representatieve gevel geïoriënteerd te zijn op de Absdaalse weg. Het gebouwtype is een bedrijfsgebouw met een gelaagde opbouw waarbij de verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid, duidelijk herkenbaar zijn. Deze herkenbaarheid dient zich te vertalen in volumes die zich van elkaar onderscheiden (zie afb. 29 en 30).
- Hoogte en breedte	De bebouwingshoogte langs de Absdaalseweg is maximaal 10 meter conform het bestemmingsplan (zie afb. 11, en 30).
- Materialen	Natuurlijke materialen; naturel Metselwerk; zwart en grijs tinten Metalen beplating; grijstinten Beton; grijstinten
- Architectuur	Zie referentiebeelden architectuur Noordzijde (afb. 31).



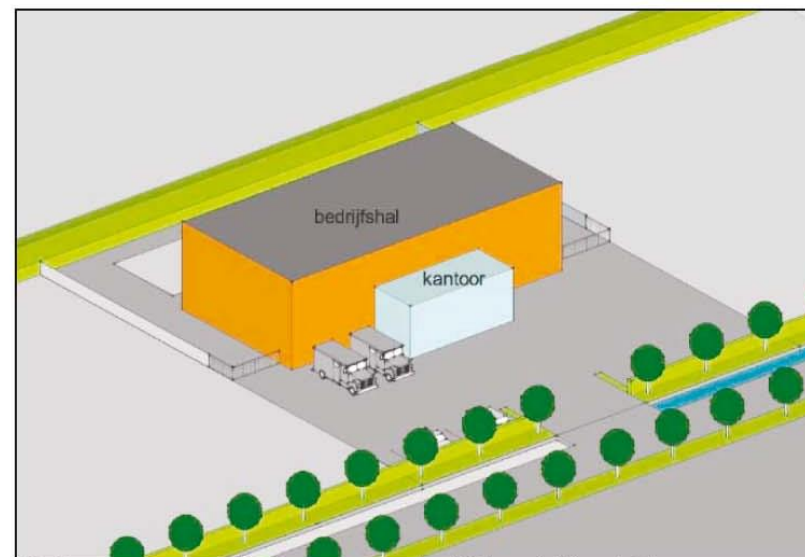
28 Overzicht ligging kavels Noordzijde

4.3.1 TYPOLOGIE GEBOUWEN KAVELS NOORDZIJDE



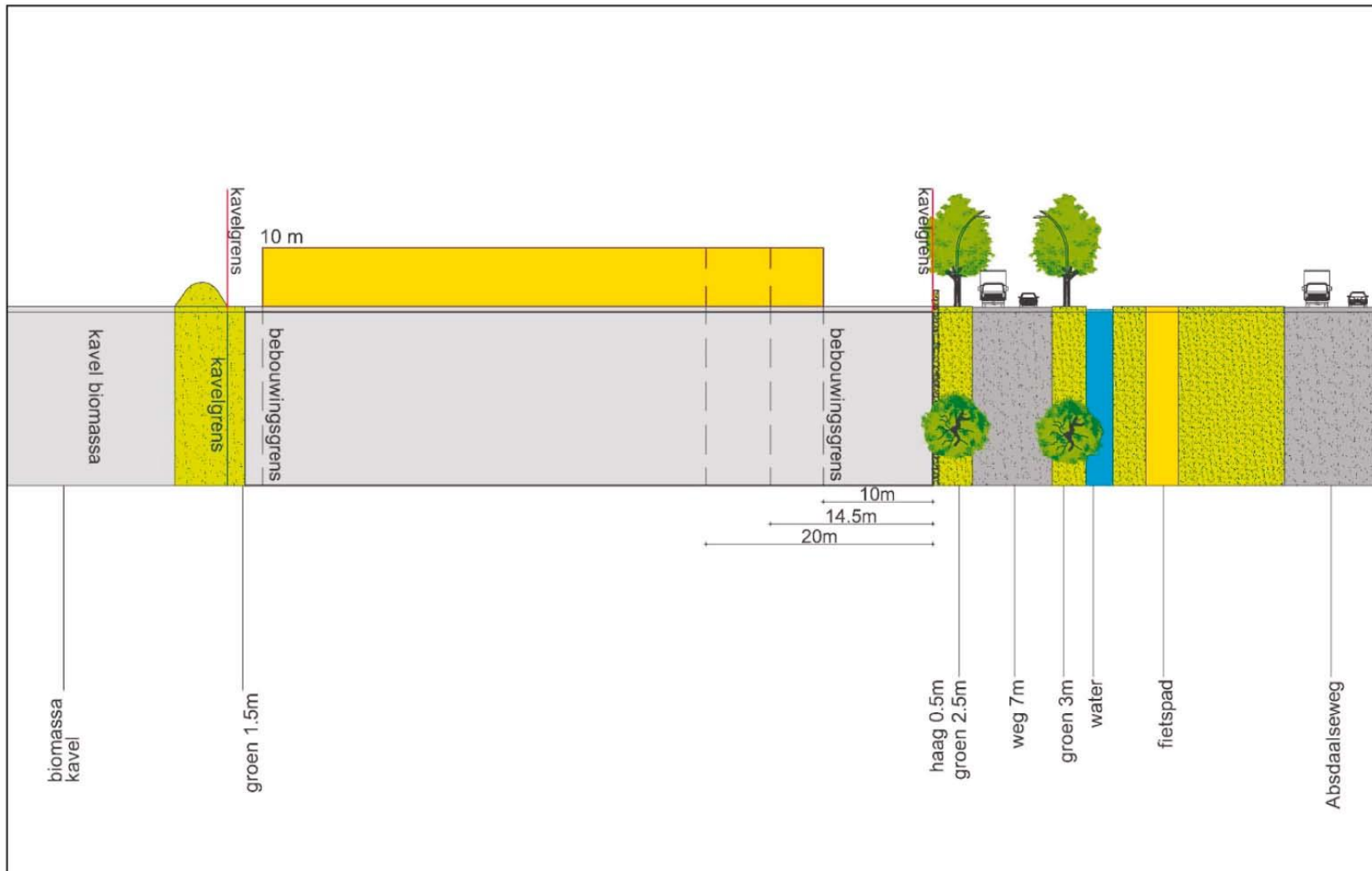
29 overzicht uitgangspunten bedrijfskavels Noordzijde

Maximaal 75% bebouwing, minimaal 20% groen per kavel.
 Bebouwingshoogte maximaal 10 meter. Representatieve gevel gericht naar Absdaalseweg.
 Inrit via ontsluitingsweg en maximaal de breedte van de ontsluitingsweg.
 Bebouwingsvlak minimaal 3 meter vanuit de zijdelingse perceel grenzen.
 Bijgebouwen achter het hoofdvolume.
 Indien laden en lossen aan straatzijde geschiedt, afstand gebouw tot ontsluitingsweg 20 meter.
 Minimale afstand parkeerzone tot gebouw is 3 meter.
 Fietsenstalling binnen de parkeerzone en niet overdekt.
 Gebouw met gelaagde opbouw. Waarbij verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid duidelijk herkenbaar zijn. Volumes die zich van elkaar onderscheiden.



29a Impressie overzicht uitgangspunten bedrijfskavels Noordzijde

4.3.2 PROFIEL DOORSNEDE KAVELS NOORDZIJDE



30

4.3.3 REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR NOORDZIJDE



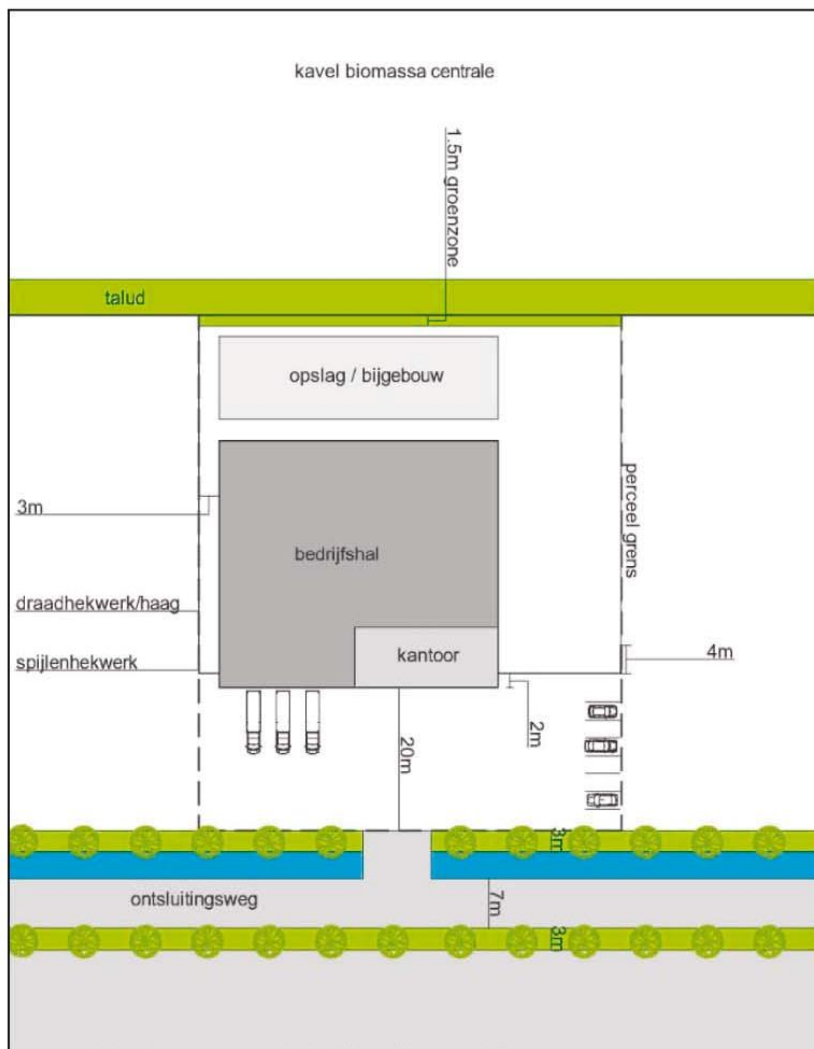
4.4 UITGANGSPUNTEN KAVELS WESTZIJDE

GEVELS	RICHTLIJNEN
- Vormgeving	Zichtlocatie vanuit de Australiëweg aan de buitenrand van het gebied (zie afb. 32). De gebouwen dienen een representatieve gevel te hebben, geïntendeerd op de Australiëweg. Het gebouwtype is een bedrijfsgebouw waarbij de verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid, in een volume ondergebracht zijn. Functionele verschillen moeten in de gevel tot uitdrukking worden gebracht (zie afb. 33, 34).
- Hoogte en breedte	De bebouwingshoogte langs de Australiëweg is maximaal 20 meter conform het bestemmingsplan (zie afb. 11, 34).
- Materialen	Natuurlijke materialen; naturel Metselwerk; zwart en grijs tinten Metalen beplating; grijs tinten Beton; grijs tinten
- Architectuur	Zie referentiebeelden architectuur kavel Westzijde (afb. 35).



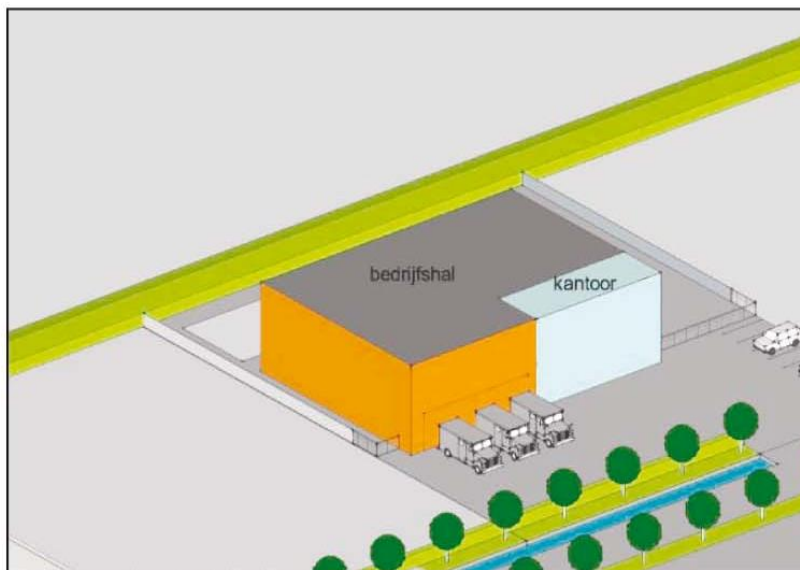
32 Overzicht ligging kavels Westzijde

4.4.1 TYPOLOGIE GEBOUWEN KAVELS WESTZIJDE



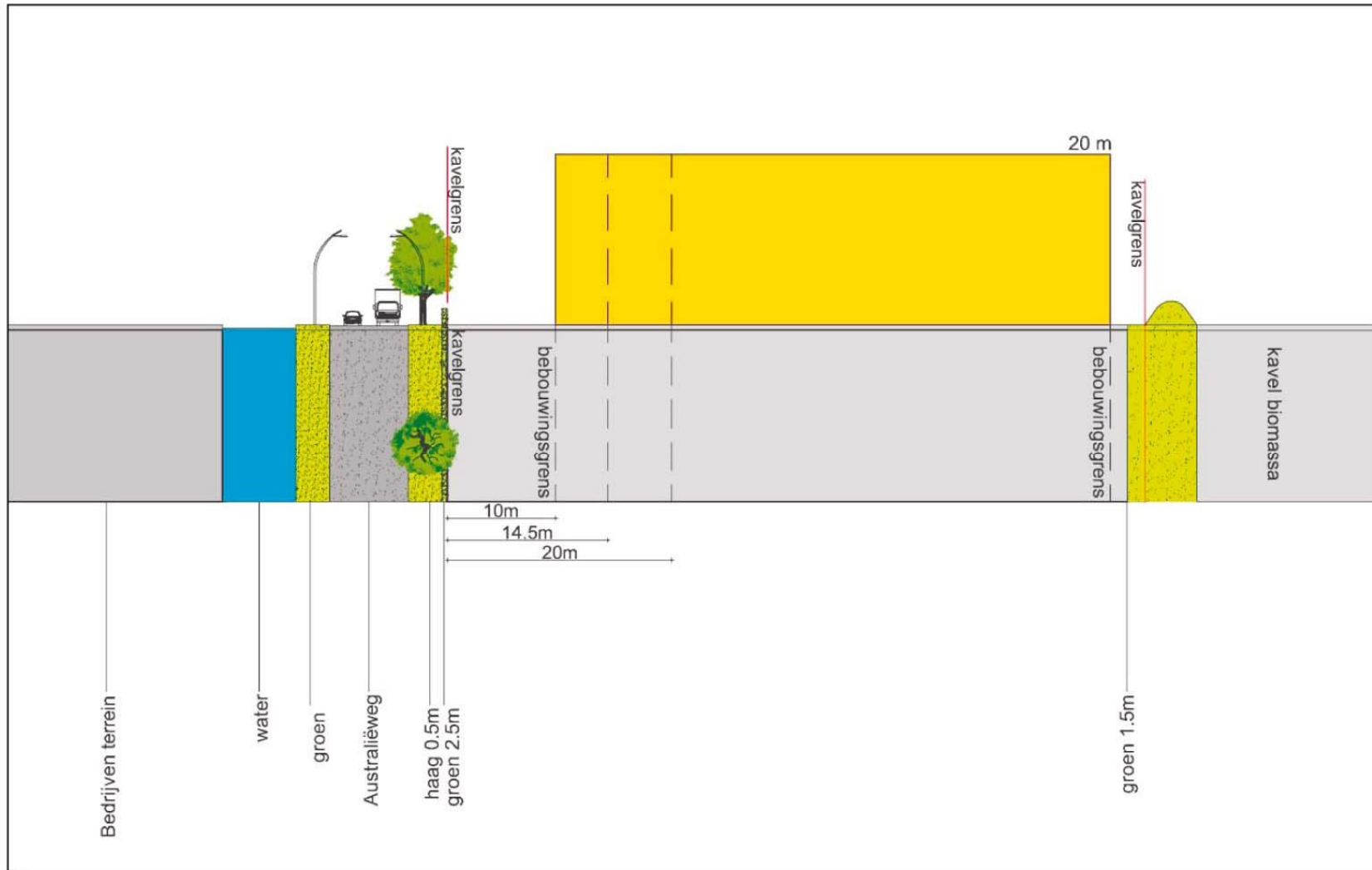
33 overzicht uitgangspunten bedrijfskavels westzijde

Maximaal 75% bebouwing, minimaal 20% groen per kavel.
 Bebouingshoogte maximaal 20 meter. Representatieve gevel gericht naar Australiëweg.
 Inrit via Australiëweg en maximaal de breedte van de weg.
 Bebouwingsvlak minimaal 3 meter vanuit de zijdelingse perceel grenzen.
 Bijgebouwen achter het hoofdvolume.
 Indien laden en lossen aan straatzijde geschiedt, afstand gebouw tot ontsluitingsweg 20 meter.
 Minimale afstand parkeerzone tot gebouw is 3 meter.
 Fietsenstalling binnen de parkeerzone en niet overdekt.
 Verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid zijn in een volume ondergebracht. Functionele verschillen moeten in de gevel tot uitdrukking worden gebracht.



33a Impressie overzicht uitgangspunten bedrijfskavels westzijde

4.4.2 PROFIEL DOORSNEDE KAVELS WESTZIJDE



4.4.3 REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR WEST ZIJDE



4.5 UITGANGSPUNTEN KAVEL NOORD-WESTZIJDE

GEVELS	RICHTLIJNEN
- Vormgeving	Zichtlocatie vanuit de Australiëweg en Absdaalseweg gelegen op het hoekpunt van deze wegen (zie afb. 36). Representatief gebouw dat de entree van het gebied accentueert. Gebouwworm maximaal afstemmen op de kavelvorm en inspelen op de accentfunctie. Het gebouwtype is een bedrijfsgebouw waarbij de verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid, in een volume gevat zijn. Functionele verschillen mogen in de gevel tot uitdrukking worden gebracht. Bijzondere accenten zijn toegestaan. Bijgebouwen zijn niet toegestaan (zie afb. 37 en 38).
- Hoogte en breedte	De bebouwingshoogte op dit hoekpunt van de Australiëweg en Absdaalseweg is maximaal 10 meter conform het bestemmingsplan (zie afb. 11 en 38).
- Materialen	Natuurlijke materialen; naturel Metselwerk; alle kleuren Metalen beplating; alle kleuren Beton; alle kleuren
- Architectuur	Zie referentiebeelden architectuur kavel Noord-West zijde (afb. 39).



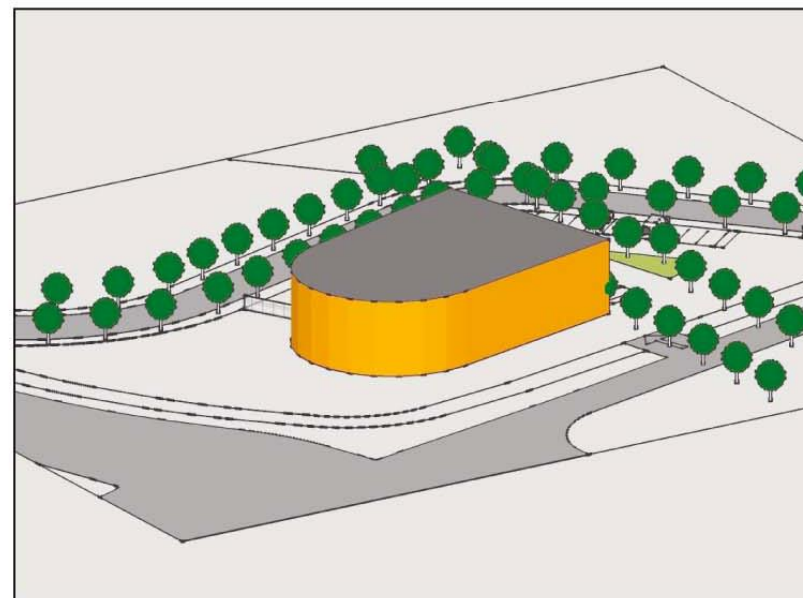
36 Overzicht ligging kavel Noord-West zijde

4.5.1 TYPOLOGIE GEBOUWEN KAVEL NOORD-WESTZIJDE



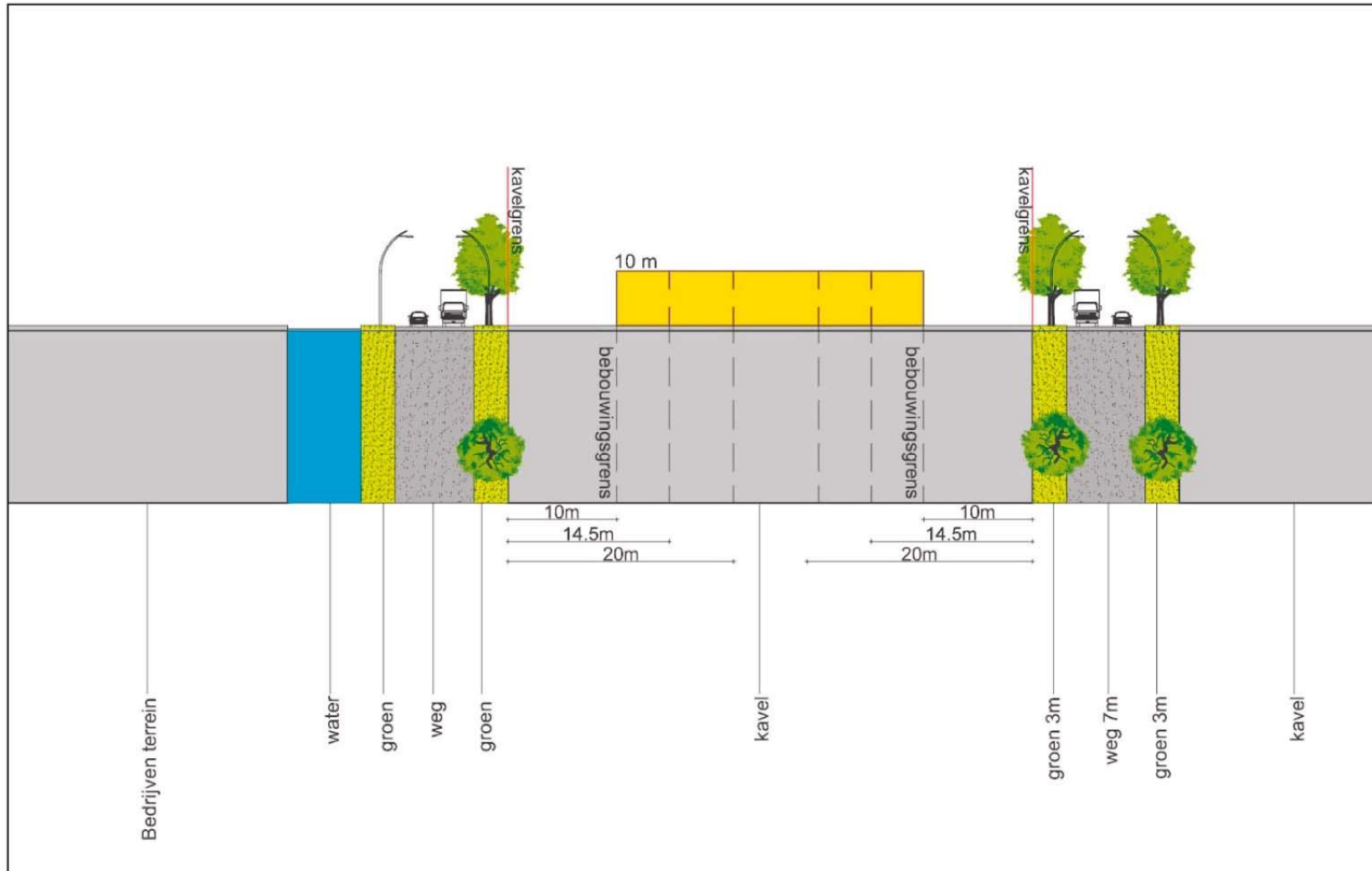
37 overzicht uitgangspunten bedrijfskavel Noord-Westzijde

Maximaal 75% bebouwing, minimaal 20% groen per kavel.
Bebouwingshoogte maximaal 10 meter. Representatieve gevel gericht naar Abdaalseweg en Australiëweg.
Inrit via Australiëweg en maximaal de breedte van de weg.
Minimale afstand parkeerzone tot gebouw is 3 meter.
Fietsenstalling binnen de parkeerzone en niet overdekt.
Gebouw met gelaagde opbouw.
Gebouwworm maximaal afstemmen op de kavelvorm en inspelen op de accentfunctie. Verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid in een volume. Bijzondere accenten toegestaan.
Bijgebouwen niet toegestaan.

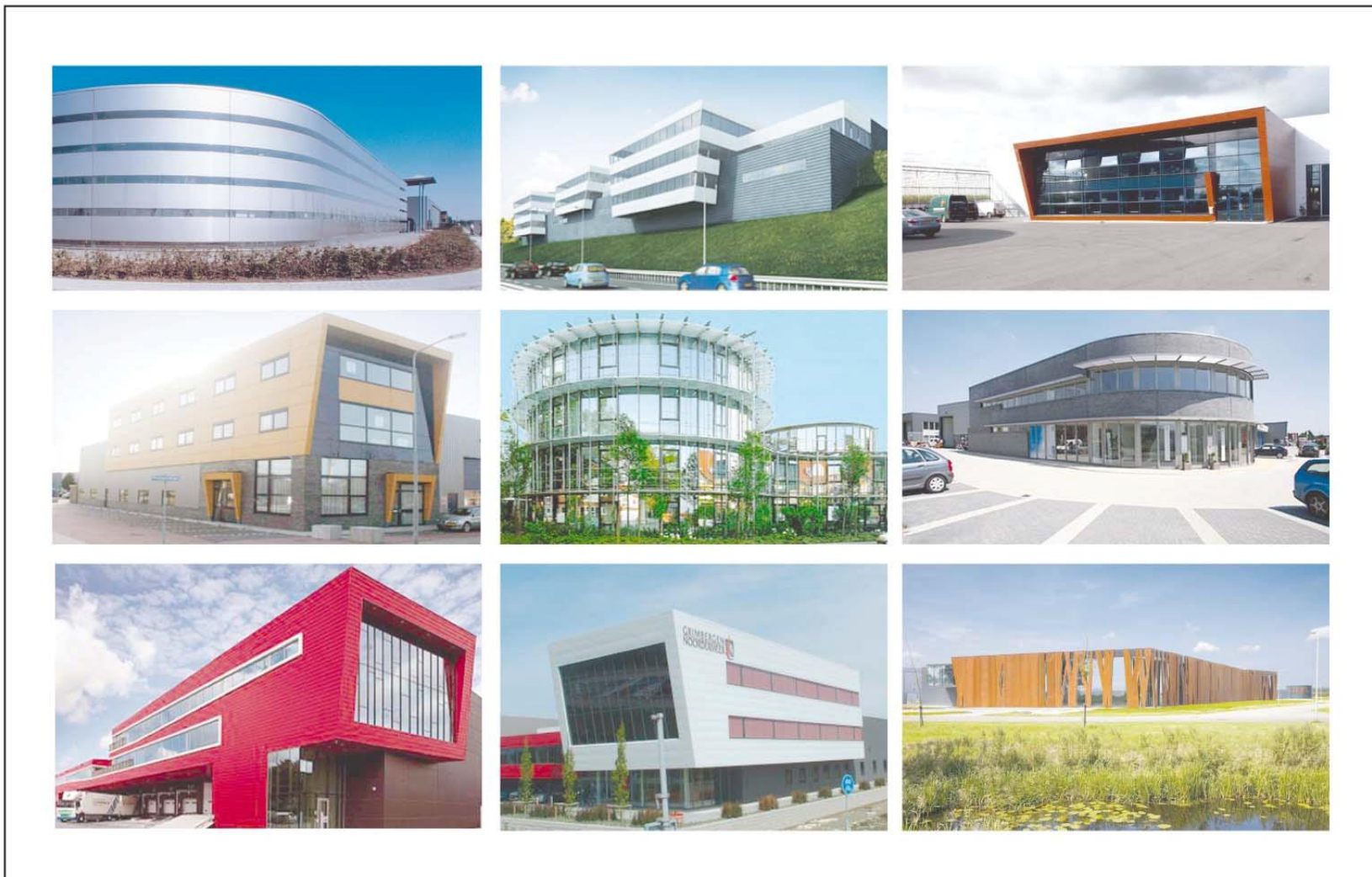


37a Impressie overzicht uitgangspunten bedrijfskavel Noord-westzijde

4.5.2 PROFIEL DOORSNEDE KAVELS NOORD-WESTZIJDE



4.5.3 REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR KAVEL NOORD-WESTZIJDE



4.6 UITGANGSPUNTEN KAVEL OOSTZIJDE

GEVELS

RICHTLIJNEN

- Vormgeving

Zichtlocatie vanuit de N-290. Representatief gebouw dat zich zowel intern (naar het bedrijventerrein) als extern (naar de omgeving) presenteert (zie afb. 40). Dit gebouw fungeert als het visite kaartje van het bedrijventerrein. Dit betekent dat er een alzijdige en hoogwaardige uitstraling gewenst is. Om dit te bereiken dient het gebouw zich zo maximaal mogelijk over de kavelbreedte uit te strekken. Bijzondere accenten zijn toegestaan. Bijgebouwen zijn niet toegestaan (zie afb. 41 en 42).

- Hoogte en breedte

De bebouwingshoogte langs de N-290 is maximaal 10 meter conform het bestemmingsplan (zie afbeelding 11 en 42).

- Materialen

Natuurlijke materialen; naturel
Metselwerk; alle kleuren
Metalen beplating; alle kleuren
Beton; alle kleuren

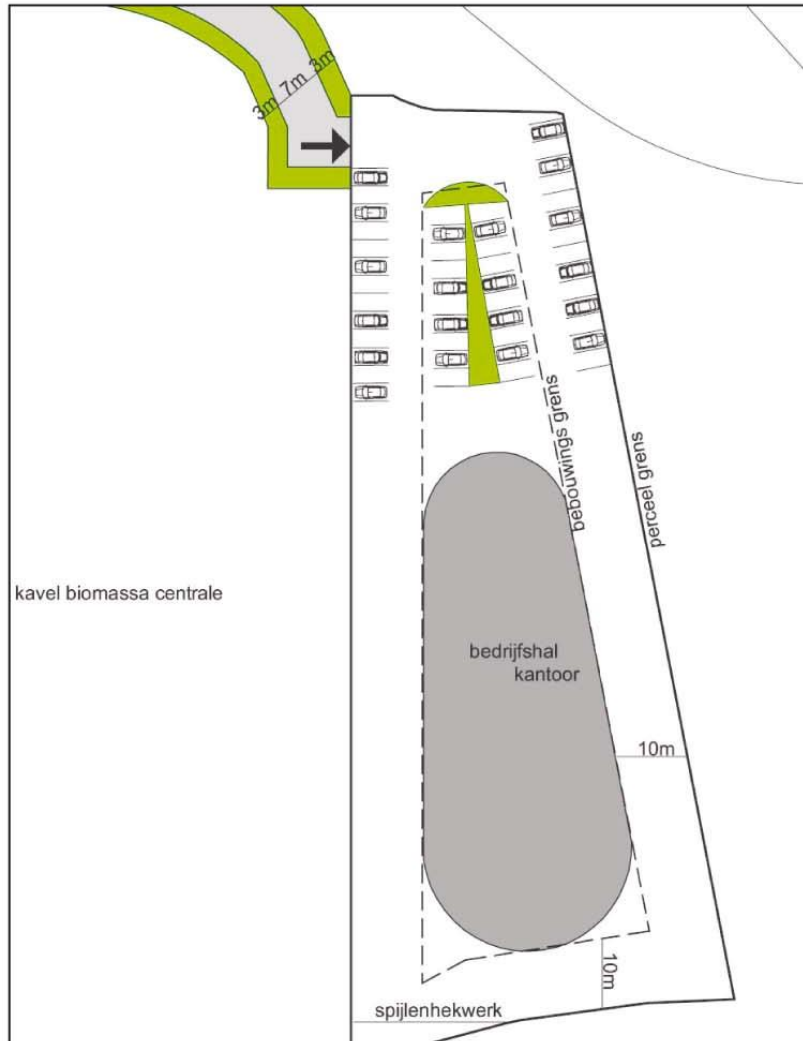
- Architectuur

Zie referentiebeelden architectuur kavel Oostzijde.



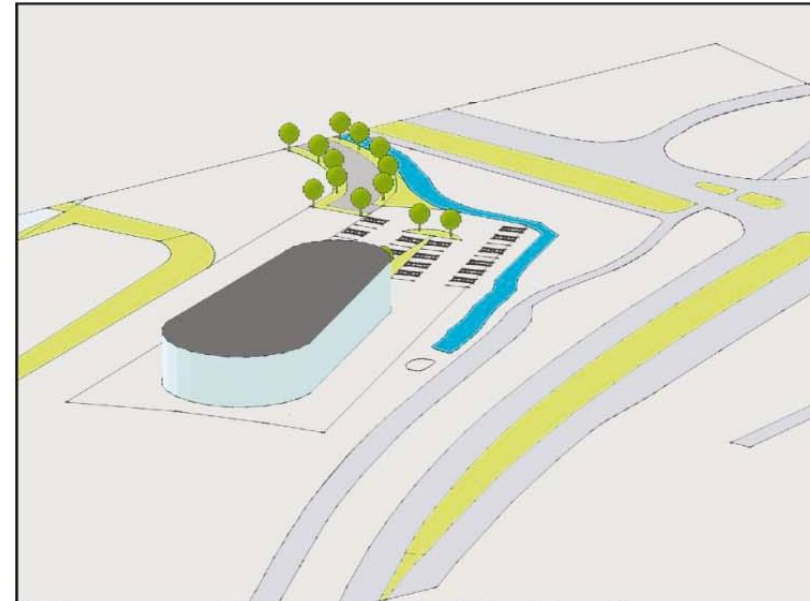
40 Overzicht ligging kavel Oostzijde

4.6.1 TYPOLOGIE GEBOUWEN KAVEL OOSTZIJDE



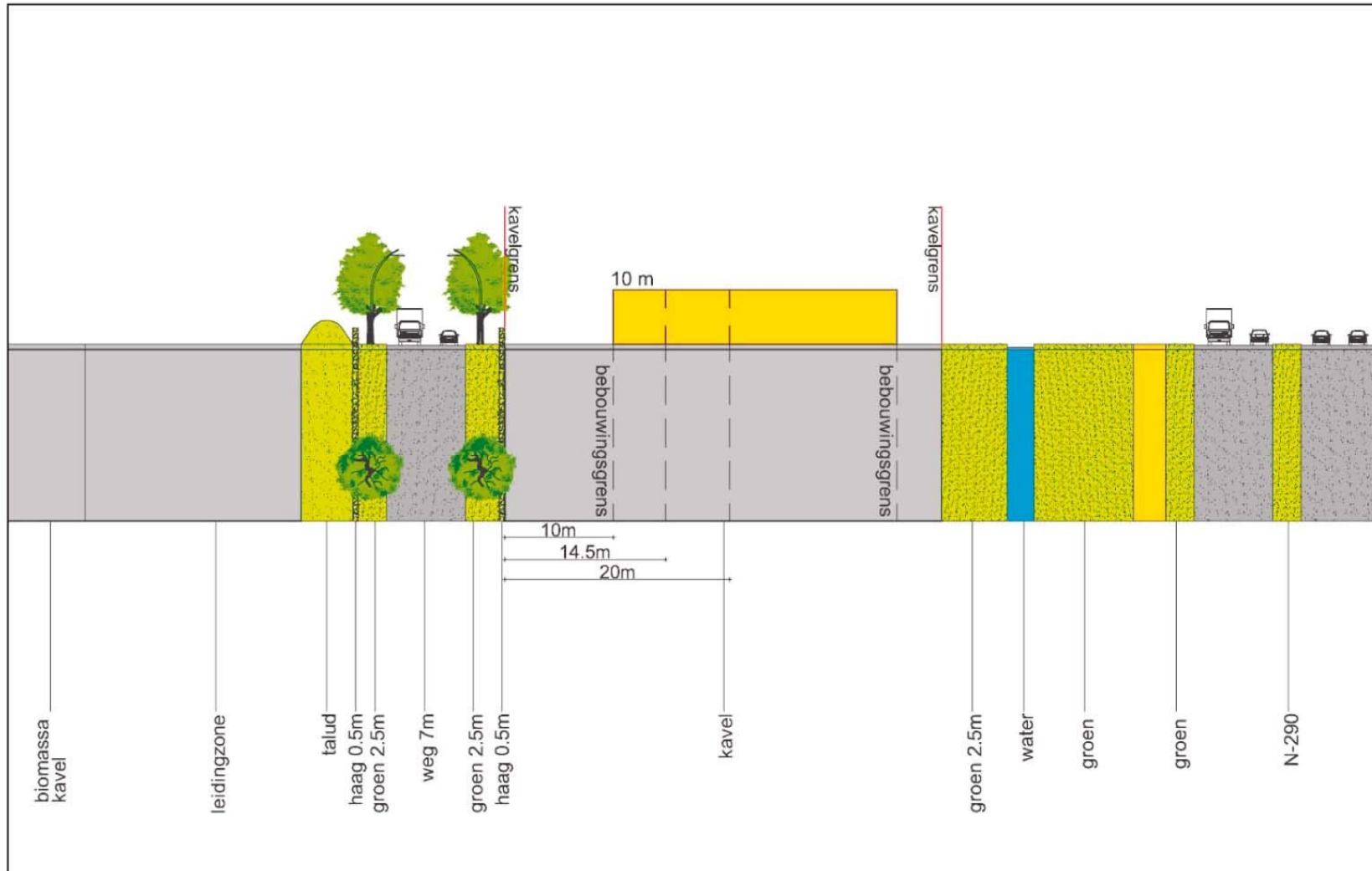
41 overzicht uitgangspunten bedrijfskavel Oostzijde

Maximaal 75% bebouwing, minimaal 20% groen per kavel.
Bebouwingshoogte maximal 10 meter. Representatieve gevel gericht naar Abdaalseweg en Australiëweg.
Inrit via Australiëweg en maximaal de breedte van de weg.
Minimale afstand parkeerzone tot gebouw is 3 meter.
Fietsenstalling binnen de parkeerzone en niet overdekt.
Gebouw met gelaagde opbouw.
Gebouwworm maximaal afstemmen op de kavelvorm en inspelen op de accentfunctie. Verschillende hoofdfuncties zoals kantoor, showroom en overige bedrijvigheid in een volume. Bijzondere accenten toegestaan. Bijgebouwen niet toegestaan.



41a Impressie overzicht uitgangspunten bedrijfskavel Oostzijde

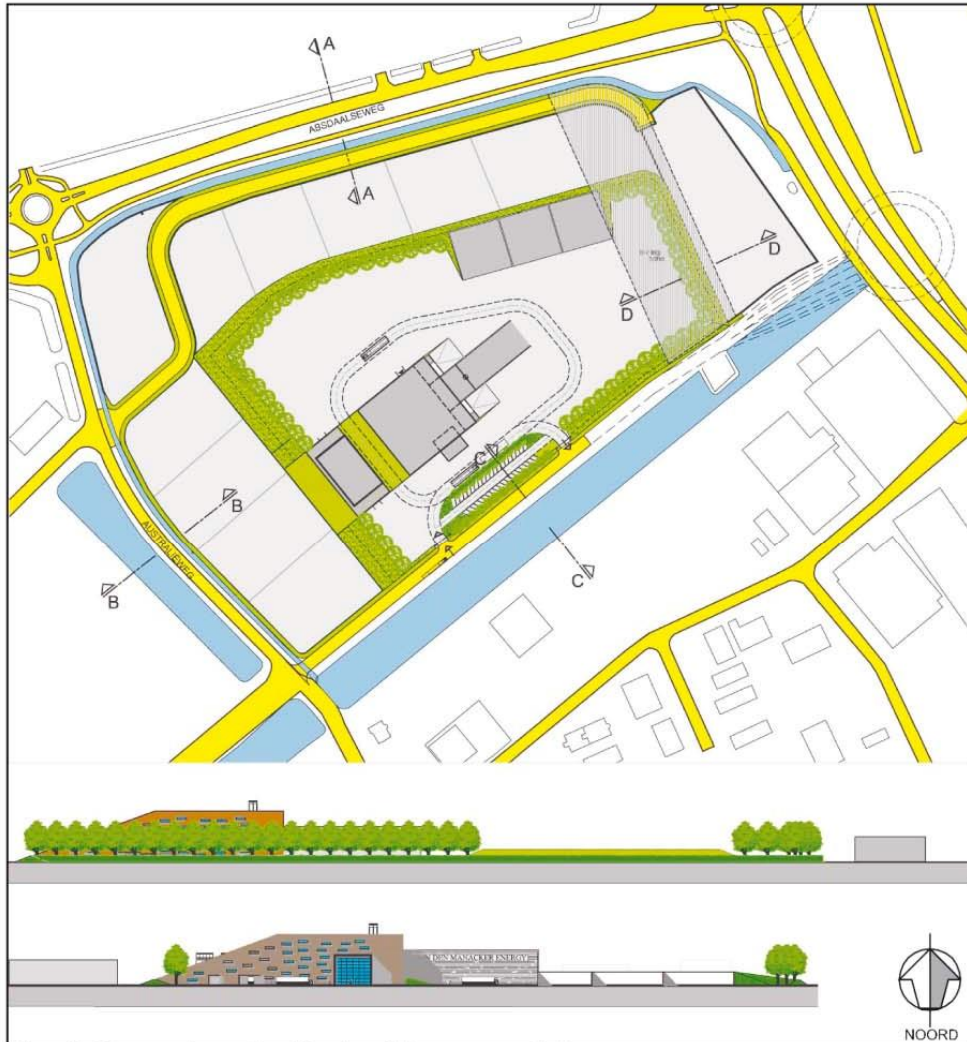
4.6.2 PROFIEL DOORSNEDE KAVEL OOSTZIJDE



4.5.3 REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR KAVEL OOSTZIJDE



4.7 ZUIDKAVEL : V.D. MANACKER ENERGY B.V.



44 profieldoorsneden en invulling kavel biomassa centrale



45 3D impressie vogelvlucht Noord-West

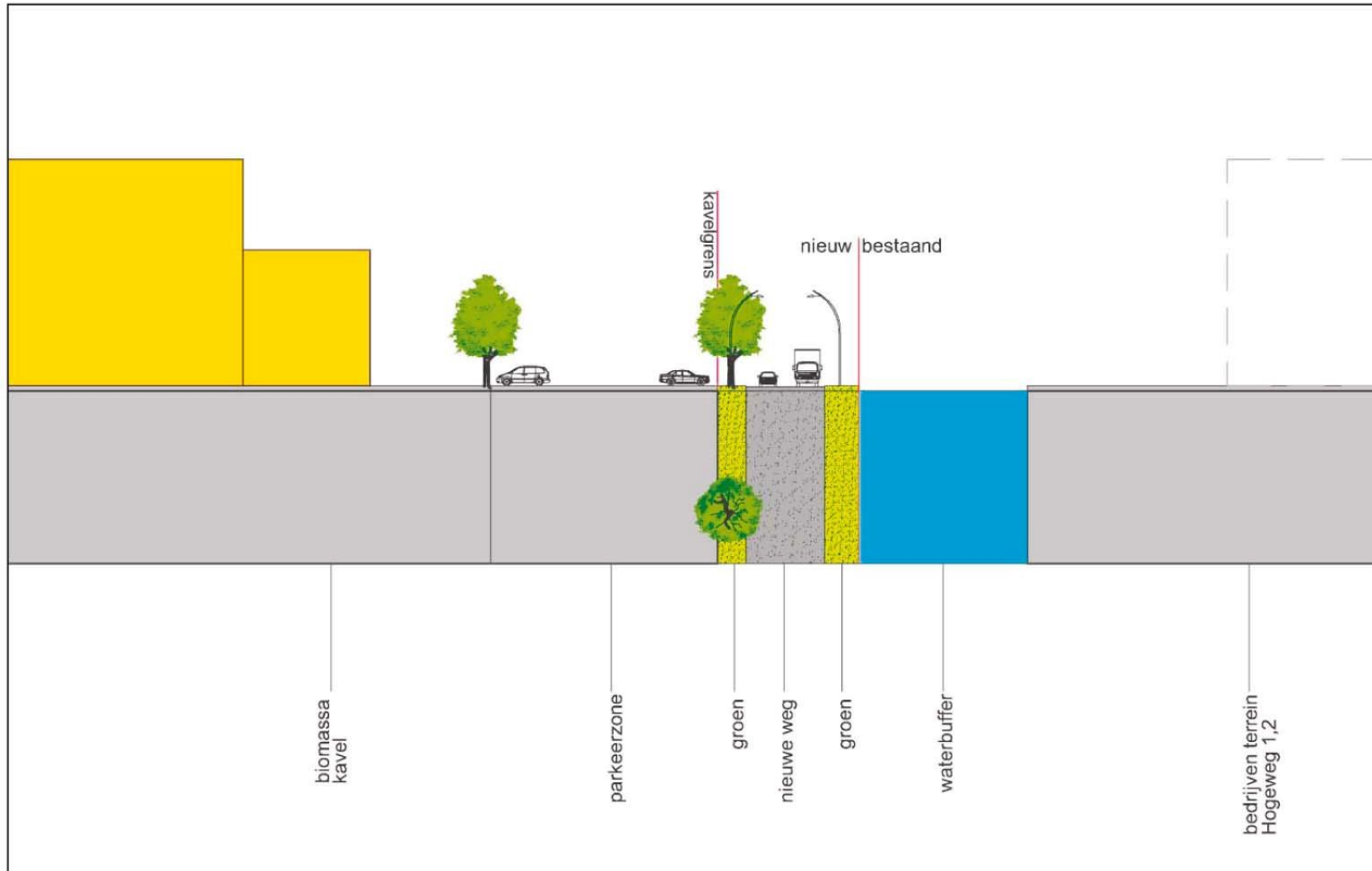


46 3D impressie ooghoogte nieuwe weg



47 3D impressie vogelvlucht Oost-Zuid

4.7.1 PROFIEL DOORSNEDE KAVEL V.D. MANACKER ENERGY B.V.



48 profieldoorsnede nieuwe weg kavel biomassa centrale.

4.8 LAYOUT VOORSTEL TOTALE VERKAVELING

