

G28a t/m e

BEDRIJVENPARK NIJTAP

Gebiedsbeschrijving

Het betreft hier het gebied ten noordwesten van de Noorderhogeweg (tegenover de bedrijvenstrook van het Burmaniapark). Hier wordt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt in drie fasen. De eerste fase is het meest noordelijke deel, gelegen direct aan Nijtap. De tweede fase betreft het middengedeelte van het plangebied en het meest zuidelijke deel, vlakbij Industrierrein De Haven, wordt in de derde fase ontwikkeld. Het bedrijvenpark is met name bedoeld voor de vestiging van bedrijven die een showroom nodig hebben, 'ABC bedrijven' (auto's, boten, caravans) en bedrijven in bijvoorbeeld de transport- en lichte productiesector.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Gezien de ligging en de vraag om een duidelijke representativiteit en presentatie richting de Noorderhogeweg gelden voor de bedrijven gericht op deze weg de hoge beeldkwaliteitseisen. Voor het gebied achter deze representatieve zone gelden de reguliere beeldkwaliteitseisen. Voor het 'bijzondere' gebouw voor maatschappelijke doeleinden in het gebied geldt dat er geen reclame-uitingen zijn toegestaan.

Mocht de ontwikkeling van dit gebouw niet plaats vinden dan gaan voor de percelen aan de Noorderhogeweg de hoge beeldkwaliteitseisen gelden en voor het gebied hierachter de reguliere beeldkwaliteitseisen.

Het plan gebied is ingedeeld in vijf deelgebieden;

- **G28a Bedrijven langs de Noorderhogeweg (deelgebied 1)**

Dit deelgebied omvat de zone met bebouwing die direct grenst aan de Noorderhogeweg. De kwalitatieve uitstraling van deze representatieve bebouwing is gedefinieerd door het vastleggen van de materiaal- en kleurkeuze en het stellen van nadere eisen aan gevels grenzend aan de openbare ruimte met betrekking tot de plasticiteit en dieptewerking van de gevel, de openheid van de architectuur en de schaal van het gebouw. De gevels van de bebouwing grenzend aan de openbare ruimte dienen uitgevoerd te worden in een combinatie van hout, glas, bijzondere baksteen met deels (metallic) gekleurd plaatmateriaal. Het kleurgebruik

is terughoudend. Accentkleuren dienen ondergeschikt en onderdeel van de architectuur te zijn. Gevels breder dan 15 meter dienen geleed te zijn in kleinere blokken/onderdelen. Het op enigerlei wijze contact maken met het water wordt nadrukkelijk mogelijk gemaakt.

Dit deelgebied kent een hoog ambitieniveau en is bedoeld voor bedrijven met een duidelijke showroomfunctie.

- **G28b Bedrijven in het tussengebied (deelgebied 2)**

Dit deelgebied omvat de volgende slag met bebouwing tussen de interne ontsluitingsweg en de bedrijven aan de Noorderhogeweg. De bebouwing in dit gebied vormt het decor achter de representatieve bebouwing langs de Noorderhogeweg. De bebouwing in dit deelgebied is zichtbaar tussen de gebouwen aan de Noorderhogeweg door. De criteria in dit deelgebied zijn hierop afgestemd, met name door het materiaal- en kleurgebruik af te stemmen op deelgebied 1. Hierdoor ontstaat er vanaf de Noorderhogeweg en in dit deelgebied een eenduidig kleurbeeld. De gevels van de bebouwing dienen uitgevoerd te worden in een combinatie van hout met metallic gekleurd plaatmateriaal en/of baksteen. Op onderdelen is glas mogelijk. Het kleurgebruik is terughoudend. Accentkleuren dienen ondergeschikt en onderdeel van de architectuur te zijn. In de gevels is aandacht voor de plasticiteit, dieptewerking en openheid van de architectuur. Daarnaast dient aandacht te bestaan voor de schaal van de bebouwing. Gevels breder dan 30 meter dienen geleed te zijn in kleinere blokken/onderdelen.

Dit deelgebied kent een middelhoog ambitieniveau en is bedoeld voor middelgrote bedrijven.

- **G28c Bedrijven grenzend aan de bosstrook (deelgebied 3)**

Dit deelgebied omvat de strook met bebouwing, grenzend aan de bosstrook. Het rustige architectonische beeld is gedefinieerd door het voorschrijven van de toepassing van één hoofdkleur en maximaal twee gevelmaterialen per bedrijfsgebouw. Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit sandwichpanelen en/of plaatmateriaal. Het gebouw is uitgevoerd in donkere kleurtinten bijvoorbeeld antraciet en donkerbruin. Indien er sprake is van grote bedrijven is nadere aandacht gewenst voor de schaal van de bebouwing. Gebouwen breder dan 50 meter dienen geleed te worden in kleinere delen.

Dit deelgebied kent een laag ambitieniveau en is bedoeld voor grote bedrijven, die niet nadrukkelijk een showroomfunctie hebben en bedrijven waarvoor de representativiteit niet maatgevend is. De nadruk in dit gebied is daarom gelegd op het realiseren van een rustig architectonisch beeld en de schaal van de bebouwing.

- **G28d Bijzonder gebouw maatschappelijke doeleinden (deelgebied 4)**

Dit deelgebied bevat de criteria voor een bijzonder gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden. Mocht dit gebouw in dit deelgebied geen doorgang vinden, dan komt dit deelgebied te vervallen. Dan geldt voor deze locatie de indeling in deelgebieden en het daarbij behorende ambitieniveau zoals getoond op de alternatieve gebiedsindeling.

Het bijzonder gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden heeft een markante positie in het plan. Het gebouw staat in de zichtlijn van de Noorderhogeweg. Dit forse gebouw vormt met zijn organische vorm een reactie op de toch overwegend kantige gebouwen langs de Noorderhogeweg. De markante plek wordt benadrukt door het hoogteaccent in het gebouw. Dit dient de stedenbouwkundige ruimte duidelijk te structureren en te markeren. De kwalitatieve uitstraling van het bijzondere gebouw is gedefinieerd door het vastleggen van het totale architectonische niveau. De gevels van de bebouwing dienen de architectuur te ondersteunen. Het kleurgebruik is terughoudend, maar een lichte kleur is mogelijk dankzij de inpassing in het landschap. Overige accentkleuren dienen ondergeschikt en onderdeel van de architectuur te zijn. In de gevels is nadrukkelijk aandacht voor de plasticiteit en dieptewerking van de gevel en de openheid van de architectuur. De gevelgeleding dient de functie en expressie te ondersteunen. Het concept van de ruimtelijke inbeelding wordt sterk bepaald door de bestaande en te herplanten slagenstructuur. Een groene inpassing van het parkeerprogramma is gewenst.

Dit deelgebied kent een hoog ambitieniveau.

- **G28e Bestaande bebouwing (deelgebied 5)**

Dit deelgebied bevat de criteria voor de bestaande bebouwing die is opgenomen in het plangebied. Het bestaande beeld is uitgangspunt. Een verbouwing of uitbreiding van het gebouw dient qua kleur- en materiaalgebruik en vormgeving in samenhang te zijn met het bestaande hoofdgebouw.

Dit deelgebied kent een laag ambitieniveau.

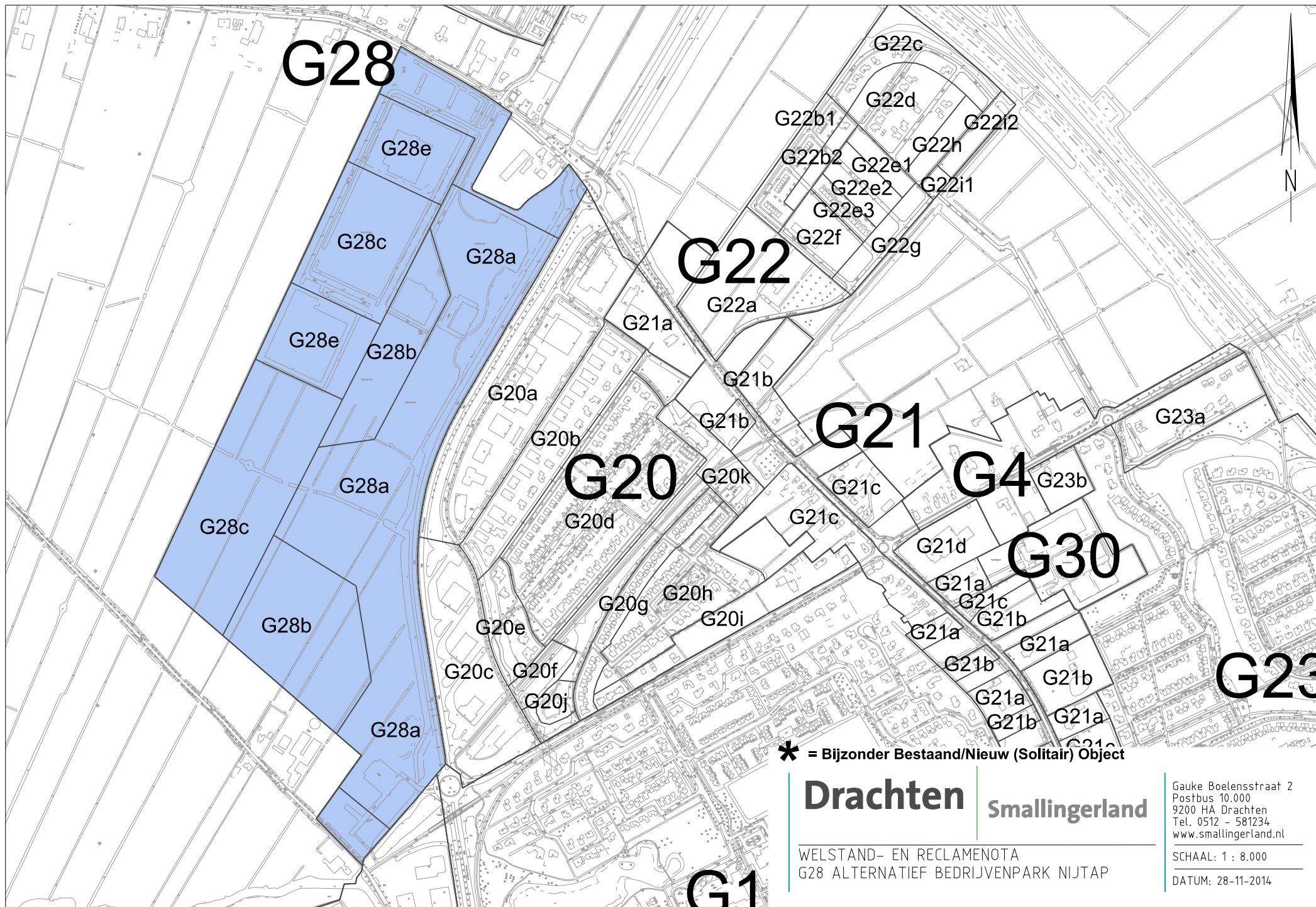
Welstandsambitieniveau

Voor de deelgebieden G28a en G28d is een hoog ambitieniveau van kracht. Voor het deelgebied G28b geldt een middenniveau en voor deelgebieden G28c en G28e geldt een laag ambitieniveau. In deelgebieden G28a en G28d zijn tevens een aantal plekken aangeduid die verbijzondering behoeven. Deze verbijzondering

wordt gerealiseerd in de vorm van een hoogteaccent en bijzondere expressie die de plek accentueert.

Alternatieve gebiedsindeling

Mocht de ontwikkeling van het 'bijzondere' gebouw voor maatschappelijke doeleinden niet plaats vinden, dan gaan voor de percelen aan de Noorderhogeweg de hoge beeldkwaliteitseisen gelden en voor het gebied hierachter de reguliere beeldkwaliteitseisen. Op de volgende pagina is deze alternatieve gebiedsindeling weergegeven.



G28a Bedrijven langs de Noorderhogeweg (deelgebied 1) (Bedrijvenpark Nijtap)

Gebiedskenmerken en Criteria		Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing				
Onderlinge positie verspringend, vrije rooilijn, gebouwen kunnen maximaal 7,5 meter in/over het water worden gebouwd	HH			
De gebouwen staan tenminste 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd	HH			
De richting van de gebouwen is evenwijdig of haaks op de landschapsrichting		RE		
De opslag van materieel en goederen wordt in de bebouwing opgenomen, uitgezonderd ABC-bedrijven die aan de interne weg de te verkopen producten mogen opstellen	HH			
Hoofdvorm				
De bouwhoogte varieert van minimaal 5 meter tot maximaal 8 meter met maximaal 12 meter voor het hoogteaccent	HH			
Bij de op de kaart gemarkeerde (hoogte)accenten markeren en structureren de gebouwen duidelijk de stedenbouwkundige ruimte	HH			
Gebouwen hebben een plat dak en / of een lessenaarskap	HH			
De massaopbouw is overwegend samengesteld: voor kavels met een kavelbreedte van 50 meter of meer is de breedte van (een deel van) de bebouwing minimaal 60% van de kavelbreedte: voor kavels van minder dan 50 meter breed geldt een minimum breedte van de bebouwing van 40% van de kavelbreedte.		RE		
De gebouwen zijn kantig opgezet; de hoogteaccenten kunnen op onderdelen van het gebouw een afwijkende opzet hebben		RE		
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormen een samenhangende compositie met de hoofdmassa: geen vrijstaande bijgebouwen	HH			
Aanzichten				
De gebouwen hebben een meerzijdige oriëntatie, op de Noorderhogeweg en op de Florijn	HH			
De op de kaart gemarkeerde (hoogte-) accenten hebben een beeldbepalende expressie van hoge architectonische kwaliteit	HH			
Geen vlakke, gesloten en expressieloze gevels langs deze wegen: gevels langs de openbare ruimte kennen plasticiteit en diepte werking	HH			
Gevelelementen breder dan 15 meter geleden in kleinere blokken / eenheden om een te grootschalig en monotoon beeld te voorkomen		RE		
De compositie van de gevels versterkt de hoofdvorm		RE		
* Zie vervolg op volgende bladzijde *				
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar				

G28a Bedrijven langs de Noorderhogeweg (deelgebied 1) (Bedrijvenpark Nijtap) (vervolg)

Gebiedskenmerken en Criteria		Algemene Beleidsintentie		
Opmaak				
Natuurlijk/puur materiaalgebruik, combinaties van hout, glas, bijzondere baksteen met deels (metallic) gekleurd plaatmateriaal. In/uitritten uitvoeren in klinkers BKK antraciet	HH			
Terughoudend of natuurlijk kleurgebruik: accentenkleuren alleen als onderdeel van de architectuur toepassen	HH			
Accentkleuren gematigd toepassen		RE		
Detailering; de overgang van representatieve naar minder representatieve onderdelen van het gebouw is zorgvuldig vormgegeven, de representatieve onderdelen hebben een plastische gevel, met dieptewerking	HH			
Diversen				
Het parkeren vindt plaats tussen de gebouwen in een groenstructuur van inheemse hagen en/of heesters- en boombeplanting, of aan de zijde van de Florijn	HH			
In/uitritten breedtematen; 9 meter breed op de erfgrans, afgeschuind naar de weg tot een breedte van 15 meter: voor specifieke bedrijven kan hiervan worden afgeweken als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering: één uitrit per bedrijf, eventueel is een tweede uitrit mogelijk met minimaal 50 meter tussen beide uitritten				IV
Een terreininrichtingsontwerp behoort tot de gevraagde bouwplangegevens; geen hekwerken hoger dan 1 meter toegestaan: groene erfafscheidingen toegestaan in de vorm van beplanting	HH			
Zonnepanelen en technische installaties zijn een geïntegreerd onderdeel van de architectuur	HH			
Ambitieniveau hoog	HH			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria				
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar				