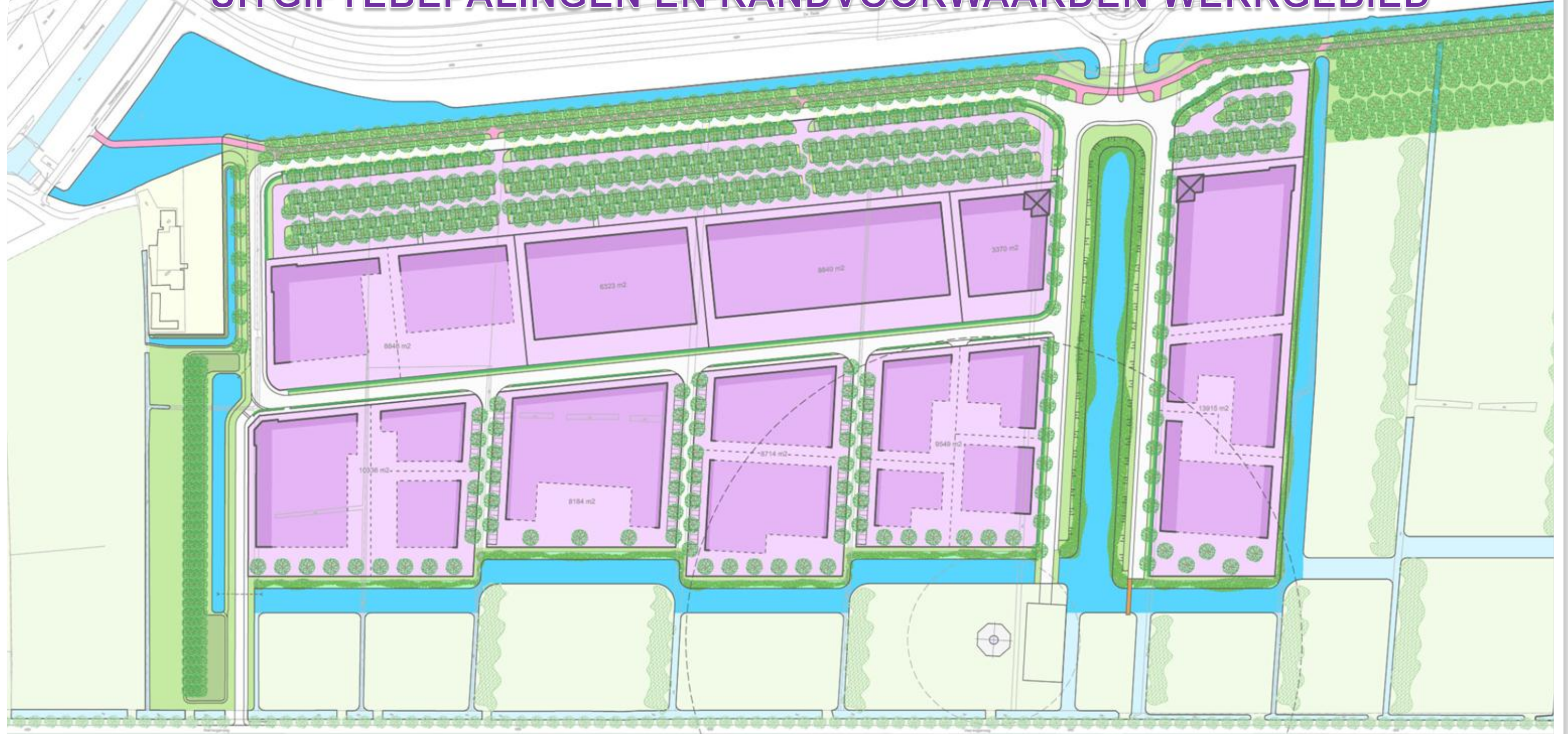




TOELICHTING

UITGIFTEBEPALINGEN EN RANDVOORWAARDEN WERKGEBIED



“SPORT- EN WERKLANDSCHAP MEERPAAL”

OKTOBER 2012

Colofon:

Opdrachtgever:

Gemeente Houten

Extern advies:

Derks stedenbouw b.v.

TLU Landschapsarchitecten

Bureau Goudappel Coffeng

Grontmij

Datum:

Oktober 2012

INHOUDSOPGAVE:

Inleiding.....	4
Programmatische uitgangspunten	5
Landschappelijke uitgangspunten	6
Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
Deelgebieden	7
Bebouwing	7
Verkeerskundige uitgangspunten	8
Civieltechnische uitgangspunten	9
Milieu-uitgangspunten.....	10
Uitgiftebepalingen.....	12
Zonering	12
Richtlijnen voor buitenopslag:	13
Collectieve voorziening	13
Beheer en onderhoud	13
Beeldkwaliteit.....	14
Zone I : Referentiebeelden Accentbebouwing hoeken	14
Zone II: Referentiebeelden representatieve randen entreegebied	15
Zone III: Referentiebeelden buitenranden ecologische zone.....	16
Zone IV: Referentiebeelden binnenterreinen	17
Wensbeelden ecologische zone	18

Inleiding

Op 19 april 2011 heeft de Gemeenteraad van Houten de Gebiedsvisie “Sport- en werklandschap Meerpaal” vastgesteld. Tevens heeft de Gemeenteraad de proefverkaveling van het Sportlandschap met bijbehorend uitvoeringskrediet vastgesteld. Op basis hiervan wordt momenteel het Sportlandschap gerealiseerd.

De projectgroep “Sport- en werklandschap Meerpaal” heeft afgelopen periode een proefverkaveling voor het Werklandschap ontwikkeld op basis van het raadsbesluit van 19 april 2011. Meegenomen zijn hierbij de volgende aandachtspunten: zo dicht mogelijk bouwen langs De Rede, compact bouwen, zo min mogelijke versnippering van het groenblauwe landschap, werk inpassen in het landschap, sociale veiligheid en budgettair neutraal. In een latere fase zal er ook een proefverkaveling worden ontwikkeld voor het Natuur- en recreatielandschap.

De proefverkaveling van het Werklandschap en de bijbehorende Toelichting zijn grotendeels vraaggestuurd ontwikkeld, waarbij diverse marktpartijen, die belangstelling hebben voor afname van kavels, hebben meegedacht bij het opstellen van de verkaveling. Hierdoor is het draagvlak voor de haalbaarheid van het plan vergroot. Aandachtspunten hierbij zijn herkenbaarheid, uitstraling, duurzaamheid, ontsluiting en uitwisselbaarheid parkeren.

Door vaststelling van de proefverkaveling van het Werklandschap en de bijbehorende Toelichting kan het bouwrijpmaken en woonrijpmaken worden gestart en kunnen omgevingsvergunningen voor de diverse bouwplannen worden verleend. De kosten voor de realisatie van deze fase worden gedekt uit de sluitende grondexploitatie “Sport- en werklandschap Meerpaal” d.d. 19 april 2011.

Ondanks de onzekerheid door de economische recessie wordt ervan uitgegaan dat de eerste grondafname begin 2014 kan plaatsvinden. Dit houdt in dat in 2013 het Werkgebied zal worden voorbelast en daarna bouwrijp zal worden gemaakt.

In de volgende paragrafen wordt beknopt een beschrijving gegeven van de diverse uitgangspunten, beeldkwaliteit en de uitgiftebepalingen bij grondafname van het Werklandschap.

Programmatistische uitgangspunten

In een snel tempo blijkt Houten in staat bedrijventerrein uit te geven. Regionale schaarste, een goede mix van prijs en kwaliteit en een servicegerichte benadering van ondernemers dragen bij aan een goed functionerende lokale bedrijventerreinenmarkt. De marktbehoefte voor 10 hectare bedrijventerrein is inmiddels voldoende onderbouwd.

Binnen regionale kaders bezien mag in Houten een bedrijventerrein van 10 hectare ontwikkeld worden. Dat is opgenomen in het ontwerp van de Provinciale Structuurvisie en in het daaraan gekoppelde regionaal convenant bedrijventerreinen. De onderbouwing van de marktbehoefte, rekening houdend met de regionale opgave voor herstructurering en transformatie, is daarvoor afdoende gebleken.

In de ontwerp-PRS heeft het bedrijventerrein een status waarvoor geen provinciale, planologische procedure noodzakelijk is. Wel dient in afstemming met de Provincie Utrecht nog een herstructureringsplan opgesteld te worden, waarin de redelijke verhouding tussen nieuwe ontwikkeling en herstructurering goed onderbouwd wordt.

De werkvlek dient zoveel als mogelijk aaneengesloten te zijn. Dit in verband met herkenbaarheid en uitstraling van bedrijven, een goede verdeling en ontsluiting van verkeer, het zoveel mogelijk bevorderen van uitwisselbaarheid tussen zakelijke partijen, duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van energie, belichting, geluid enz.

Vanuit de oriëntatie op de snelweg, de gewenste afstand tot het woongebied en de door de Raad goedgekeurde gebiedsvisie is het werklandschap georiënteerd aan de noord-westkant van het plangebied.

Bij de uitwerking van de proefverkaveling is vraaggestuurd ontwikkeld. Partijen, die belangstelling hebben voor kavels in het werklandschap hebben meegedacht over de verkavelingsstructuur.

In de uitgifte van kavels wordt op voorhand geen sectorale selectie van bedrijven gemaakt.

Bij uitgifte aan kandidaten wordt gestreefd naar kwalitatief hoogwaardige en duurzame panden, die goed landschappelijk inpasbaar zijn.

Als uitgifteprijs wordt uitgegaan van € 200 per m² voor zichtkavels € 190 per m² voor niet-zichtkavels.

Detailhandel is uitsluitend toegestaan indien er een perifere detailhandelsbestemming op het pand zit. Ook mogen er geen zelfstandige kantoren worden gevestigd; alleen bijbehorende kantooruimte tot maximaal 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2.000m².

Concrete partijen zijn: verhuisbedrijf, bedrijfsverzamelgebouw, gecombineerde ontwikkeling van een tuincentrum, bouwmarkt en landmark.

Landschappelijke uitgangspunten

De landschappelijke uitgangspunten in het gebied gaan over drie schaalniveaus:

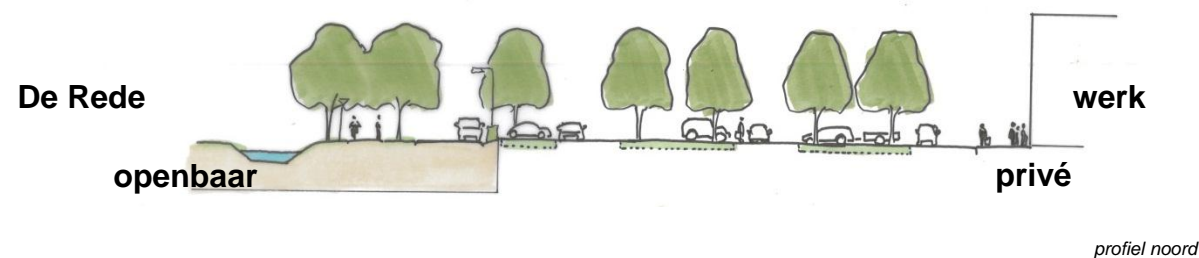
1. Landschappelijk raamwerk
2. Omgeving Werklandschap
3. Landschap binnen het werkgebied

1. Landschappelijk raamwerk

De ontwikkelingen vinden plaats binnen een bedacht landschappelijk raamwerk. Het landschappelijk raamwerk is gebaseerd op de ontginningsrichting die in het oorspronkelijke landschap aanwezig is. Tevens hangt het raamwerk binnen de kapstok van het A'dam Rijnkanaal, bedrijventerrein De Meerpaal en De Rede, de weg die toegang biedt tot het bedrijventerrein en straks ook tot Sport- en Werklandschap Meerpaal. De oude ontginning is aanwezig in een ritmisch slotenpatroon. In het landschappelijk raamwerk wordt die ritmiek zoveel mogelijk vastgehouden. In datzelfde patroon ligt de verbinding van de langgerekte wateren tussen bedrijventerrein De Meerpaal en Sport- en Werklandschap Meerpaal, verknoopt door de rotondes op De Rede.

2. Omgeving Werklandschap

Het tweede schaalniveau betreft de uitgangspunten voor het werkgebied, in relatie tot het landschap er omheen. Het gehele werkgebied ligt straks duidelijk ingebed in een landschappelijke omgeving. Het landschap rondom het werkgebied heeft verschillende 'gezichten'. Richting De Rede is er de bomenallee van 7 rijen breed. Onder en tussen de bomen wordt geparkeerd, gereden en gefietst. Het verkeer moet echter ondergeschikt blijven aan het beeld van een sluitend bladerdak (lange termijn).

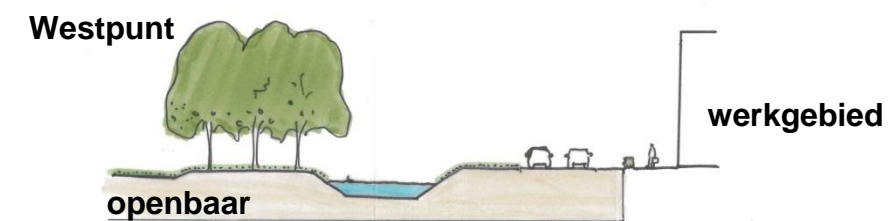


In de richting van het ARK heeft het terrein een robuuste structuur. Hier krijgt natuurontwikkeling een kans. Het ritme van sloten van het landschap blijft herkenbaar, ook in de maatvoering van de nieuwe bouwlocaties.



profiel zuid

Aan de westzijde ontmoet het werkgebied nog een restant van het kleinschalige landbouwgebied. Hier staat nog wat particuliere bebouwing en erfbeplanting. Het werklandschap wordt daarom beëindigd met een brede dijk langs de watergang met daarop 3 rijen bomen. Zodoende wordt deze schaa sprong redelijk opgevangen.



profiel west

Ten oosten van het werkgebied ligt een 'groene buffer' tussen werk- en sportgebied van ca. 200 m breed. Door de toevoeging van bedrijven, maar ook door de aanleg van het sportgebied (met verhoogd clubhuis), wordt de schaal van het oorspronkelijk open landschap sterk verkleind. Hoewel er dus tussen het sport- en het werkgebied zo'n 6 ha groene buffer ligt, zal dit landschappelijke relict maar beperkt tegenwicht bieden tegen de te bouwen massa. Om die reden zal er op de lange termijn een duidelijke groene indeling gemaakt moeten worden, op basis van een soort laanstructuur, bosaanplant en brede watergangen. Op die manier zal de schaa sprong tussen werkgebied en groene buffer goed kunnen worden ingepast. Deze landschapsonwikkeling zal bovendien een goede basis leggen voor toekomstig recreatief gebruik van het gehele Sport- en Werklandschap.

3. Landschap binnen het werkgebied

Het derde schaalniveau betreft de wijze waarop het landschap 'doorsijpelt' in het werkgebied. Het gaat om de profilering van de omringende waterlopen en ook de verbrede waterloop door het gebied zelf, welke in de richting van het ARK een meer natuurlijk karakter krijgt. Tussen de bedrijventerrains lopen groene straatjes die ruimtelijk in verband staan met het huidige slotenpatroon. Deze groene straatjes worden buiten het werkgebied elzensingels. Stedenbouwkundige verspringing accentueert het ritme in het landschap. Alle toegepaste beplantingen zijn inheems en naar buiten toe is alle beheer gericht op natuurontwikkeling. De bomenallee van de logistieke zone zal vooral een functioneel beheer krijgen. Voor een goede ontwikkeling moet er aan deze bomen wel aandacht worden besteed bij de aanplant en de instandhouding.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Deelgebieden

Het werkgedeelte van het Sport- en werklandschap Meerpaal (S&WL Meerpaal) is onder te verdelen in een drietal gebieden:

- De logistieke zone
- De kamstructuur
- De waterpartij

Logistieke zone

De logistieke zone ligt evenwijdig aan De Rede die dienst doet als hoofdonsluiting van het bedrijventerrein. Door middel van aaneengeschakelde bomenrijen wordt de logistieke zone langs de gehele Rede vorm gegeven. Functioneel zal deze zone dienst doen als verkeer- en parkeerstrook. Ter plaatse van de rotonde wordt de logistieke zone onderbroken en wordt de waterpartij en de bestaande zichtlijn vanuit bedrijventerrein De Meerpaal voortgezet.

Kamstructuur

Dicht tegen de logistieke zone aan, zijn de bedrijfskavels gelegen. Hierdoor ontstaat een optimale verbinding tussen bedrijfskavels en parkeergelegenheid. Tevens blijft hierdoor aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal voldoende ruimte over voor de ecologische zone. Tussen het werklandschap en de ecologische zone ligt een brede watergang die beide gebieden op een natuurlijke manier met elkaar verbindt. De ecologische zone wordt gekenmerkt door het bestaande strokenlandschap met dicht op elkaar gelegen slootjes. De structuur van het werkgebied zal hier op aansluiten. In het verlengde van de smalle slootjes zijn in het werkgebied wegen gesitueerd die de ontsluiting van de individuele kavels verzorgen en die het werkgebied zijn kamstructuur geeft zoals in de gebiedsvisie is voorgesteld. Om de overgang tussen werkgebied en ecologische zone zo natuurlijk mogelijk te houden hebben de tanden van de kamstructuur een verschillende lengte en verspringen zij ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt een strakke scheidingslijn tussen natuur en bebouwing voorkomen en ontstaat een samenhang tussen landschap en werkgebied.

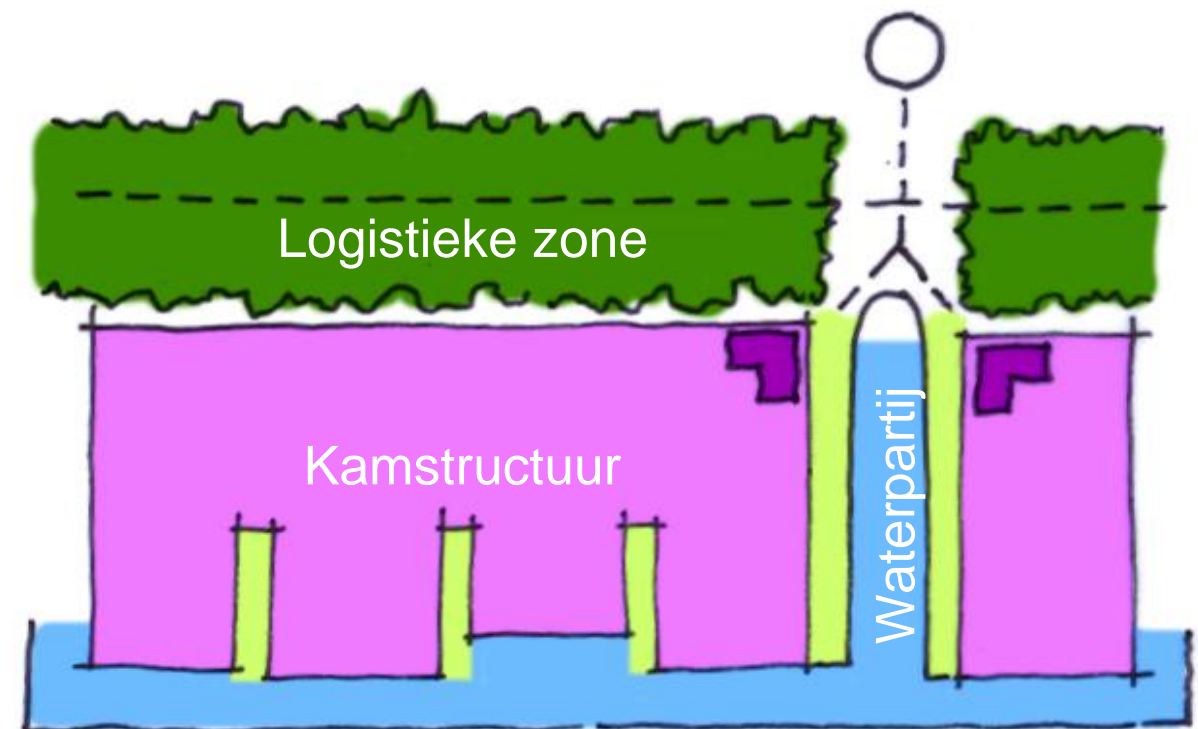
Waterpartij

De waterpartij is een voortzetting van de bestaande as vanuit het bestaande bedrijventerrein De Meerpaal. Zowel bij het Sportlandschap als bij het Werklandschap is deze aanwezig. Anders dan in De Meerpaal zal deze in het S&WL Meerpaal een meer natuurlijk karakter krijgen en aansluiten op de omliggende sloten van de ecologische zone.

Bebouwing

Net als in de rest van Houten zal de entree van het werkgebied (nabij de rotonde) benadrukt worden door een tweetal 'poortgebouwen' aan weerszijden van de waterpartij. De bebouwing dient hier een hoogwaardige uitstraling te krijgen en dient als visitekaartje voor het achterliggende gebied. Door middel van een stedenbouwkundig hoogteaccent in de bebouwing (min. 10m) wordt de entree van het gebied benadrukt.

Gebruik van natuurlijke materialen (zoals hout), is uitgangspunt bij het duurzame karakter en de uitstraling van het gebied. Vanwege de directe relatie van het werkgebied met de ecologische zone wordt van het werkgebied aan de zijde van ecologische zone verwacht dat het terrein hier een natuurlijke overgang mogelijk maakt. Door gebruik te maken van bomen, beplanting, riet, en dergelijke en door het voorkomen van buitenopslag, zal aan deze zijde de overgang tussen werk en natuur zo natuurlijk mogelijk verlopen.

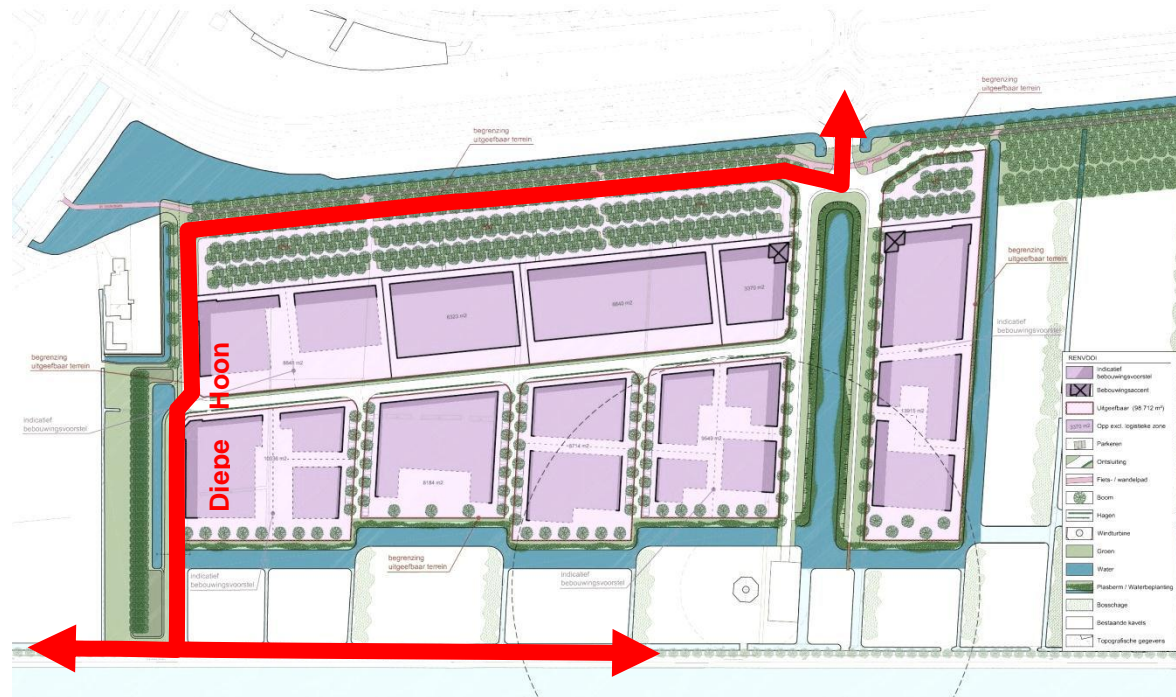


principe indeling Werkgebied

Verkeerskundige uitgangspunten

Auto

De ontsluiting van het werklandschap voor de auto vindt plaats via de westelijke rotonde op De Rede. Zodra het autoverkeer de rotonde af is rijdt het een verblijfsgebied in. Het autoverkeer wordt via een 'rondje' over het bedrijventerrein geleid, waarbij de hoofdrichting in eerste instantie door de logistieke zone leidt, langs de parkeerterreinen. Alle kavels in het gebied zijn via deze lus te bereiken. Omdat het gebied een bedrijventerrein is, is de vrachtwagen het maatgevende voertuig. De rijbanen zijn dan ook 6m breed, zodat tegemoetkomende vrachtwagens elkaar kunnen passeren en er ruimte is om de kavels op te rijden.



Naast het bedrijfsverkeer vindt via de Diepe Hoon ook de ontsluiting plaats van het dierenpension dat zich in de hoek bevindt tussen Amsterdam-Rijnkanaal, De Start en het bedrijventerrein. Ook het bezoek van de twee woningen aan het kanaal wordt via deze route afgewikkeld. De route is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. Er wordt geen doorgaand verkeer via het werklandschap afgewikkeld. Wel wordt via deze route het landbouwverkeer afgewikkeld.

Een andere bestemming in het gebied zijn de windturbines. Incidenteel moeten hier (grote) voertuigen naar toe voor onderhoud. De routes naar de windturbines zijn 'doodlopende' routes. Ten behoeve van het transport naar de 0windturbine is rondom de route naar de windturbine voldoende obstakelvrije ruimte gemaakt om met grote wagens te kunnen manoeuvreren.

Openbaar vervoer

Op het werklandschap Meerpaal is (voorlopig) geen route voor openbaar vervoer voorzien. Via de bestaande ongelijkvloerse onderdoorgangen onder De Rede kunnen de bestaande haltes op het Lichtschip, de Vleugelboot en de Rondweg worden bereikt

Fietsers en voetgangers

De hoofdfietsroute loopt door de logistieke zone. Aan de westzijde wordt aangesloten op het fietspad Heemstedeseweg. Aan de oostzijde wordt aangesloten op de fietsroute in het Sportlandschap. Daarmee is een doorlopende structuur tot stand gebracht die het fietsnetwerk van Houten verder aanvult en zorgt dat het Sport- en werklandschap daar op is aangesloten. De beschikbare fietsroute heeft daarmee zowel kwaliteit voor de (dagelijkse) fietsers naar de bestemmingen in het gebied, maar ook voor de recreatieve fietsers. Vanaf de hoofdfietsroute kan via de rijwegen in het verblijfsgebied gefietst worden naar de route langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

De hoofdfietsroute is conform het netwerk van Houten vormgegeven als een 'drager' met een breedte van 3,50m. Op deze route kan ook gewandeld worden, zowel recreatief als om de bushaltes te bereiken. Aangezien het gebied verder een verblijfsgebied is, maken fietsers gebruik van de rijwegen om hun eindbestemming te bereiken. Langs de rijbanen is altijd minimaal aan 1 zijde een voetpad aanwezig.

Parkeren

In de logistieke zone liggen de grote parkeerterreinen. Dit parkeerterrein is uitgeefbaar terrein voor de aanliggende bedrijven. Het is ook denkbaar dat een deel van het parkeren ingezet wordt om voor meerdere bedrijven een parkeeroplossing te bieden. Aangezien dit deel van de logistieke zone als uitgeefbaar terrein wordt verkocht, zullen in dat laatste geval onderlinge afspraken tussen bedrijven moeten worden gemaakt. Dit biedt wel kansen voor efficiënt dubbelgebruik.

Om een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te bewerkstelligen, wordt parkeren op of onder de bebouwing gestimuleerd. Hiertoe wordt op individuele basis bekeken of afgeweken kan worden van het maximale bebouwingspercentage waardoor de ondernemer minder kaveloppervlakte af hoeft te nemen. Belangrijk criterium hierbij is dat de afstand van bebouwing tot de erfgrans minimaal 5m bedraagt.

Parkeren vindt plaats op 'eigen' terrein. Voor de parkeernormering wordt uitgegaan van de volgende normen:

- Parkeernormen auto: - bedrijfsruimte 1,5 pp/100m²
- bijbehorende kantoorruimte (zonder balie) 2,0 pp / 100m²

Laden en lossen op openbaar gebied is niet toegestaan.

Civieltechnische uitgangspunten

Drooglegging, watersysteem en riolering werkgebied Meerpaal

Vanwege de huidige hoogteligging, de grondwaterstanden en de te realiseren drooglegging zal het werkgebied moeten worden opgehoogd. Gezien de bodemopbouw en de grootte van de benodigde ophogingen zijn zettingen van de ondergrond te verwachten. Om de zettingen in een periode van 6 tot 12 maanden tot ontwikkeling te laten komen zullen zettingsversnellende maatregelen noodzakelijk zijn, e.e.a. afhankelijk van de bodemopbouw ter plaatse en de wijze van voorbelasten. De uitgeefbare kavels zullen worden opgehoogd met uit het gebied vrijkomende grond; het openbaar gebied zal ter plaatse van de toekomstige wegen, riolering en duikers worden voorbelast met zand.

Oppervlaktewater.

Het oppervlaktewater in het plangebied staat via duikers onder De Rede in verbinding met het watersysteem in het aangrenzende bedrijventerrein De Meerpaal. Dit watersysteem kent een flexibel peil van NAP-0.25m / NAP-0.40m. en watert uiteindelijk af op het Amsterdam-Rijnkanaal. Het werkgebied grenst aan de westzijde aan een gebied met een lager waterpeil (-0.40m /-0.70m). In verband met bestaande bebouwing binnen dit peilgebied dient dit waterpeil te worden gehandhaafd. Het open water in het werkgebied dient daarom geen verbinding te krijgen met dit laaggelegen gebied. Water uit het werkgebied dient door middel van meerdere nog aan te leggen duikers te worden afgevoerd naar de Hoonwetering.

Afkoppeling regenwater

Het schone regenwater van de daken van bedrijfspanden wordt zoveel mogelijk rechtstreeks naar binnen het gebied aanwezig oppervlaktewater afgevoerd. Er dient voorkomen te worden dat het afstromende water een bron van verontreiniging wordt in het oppervlaktewater. In dat kader moet het gebruik vermeden worden van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen, zoals koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekkingen en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout in de bouw.

Riolering

In het werkgebied wordt een verbeterd gescheiden stelsel voorgesteld. Afvalwater van de bedrijven wordt door een vuilwaterstelsel in het openbaar gebied ingezameld en onder vrij verval afgevoerd naar een te plaatsen rioolgemaal in het werkgebied. Het vuile regenwater van openbare wegen wordt eveneens naar het rioolgemaal afgevoerd. Als locatie voor het rioolgemaal wordt een centrale plaats voorzien in het werkgebied ter hoogte van de centrale waterpartij bij de rotonde in De Rede. Het rioolgemaal brengt het ingezamelde rioolwater via een persleiding naar het vuilwaterstelsel van bedrijventerrein De Meerpaal. Het rioolgemaal De Meerpaal zorgt voor transport naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Milieu-uitgangspunten

Externe Veiligheid

Binnen de 10-6 contour van de windturbine (grote blauwe cirkel) zijn geen kantoren of andere bedrijfsgebouwen waar doorgaans gedurende een groot deel van de dag veel personen aanwezig zijn, met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² of groter toegestaan.

Bedrijven en Milieuzonering (staat van Bedrijfsactiviteiten).

Op het noordelijke grensgebied mogen maximaal categorie 2 bedrijven worden gevestigd, in de schil daaromheen zijn maximaal bedrijven toegestaan die vallen onder categorie 3.1. Op het overige deel van het bedrijventerrein mogen bedrijven gevestigd worden tot maximaal categorie 3.2.

Bodemkwaliteit

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het Sport- en Werklandschap Meerpaal is in 2009 vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat geen noemenswaardige verontreiniging is aangetroffen. Wel moet rekening gehouden worden met verontreinigde dammen in de aanwezig sloten. Ook is in 2010 in het kader van het Besluit bodemkwaliteit een nieuwe bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Bij grondverzet geldt voor het Sport- en Werklandschap Meerpaal een ontgravingskwaliteit Landbouw/Natuur. Ook de grond die wordt toegepast op het Werklandschap Meerpaal moet voldoen aan de kwaliteit Landbouw/Natuur.

Algemeen

De bovenstaande tekst is gebaseerd op het concept voorontwerp van het nog vast te stellen bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Fragment uit het concept voorontwerp van het nog vast te stellen bestemmingsplan

Uitgiftebepalingen

Zonering

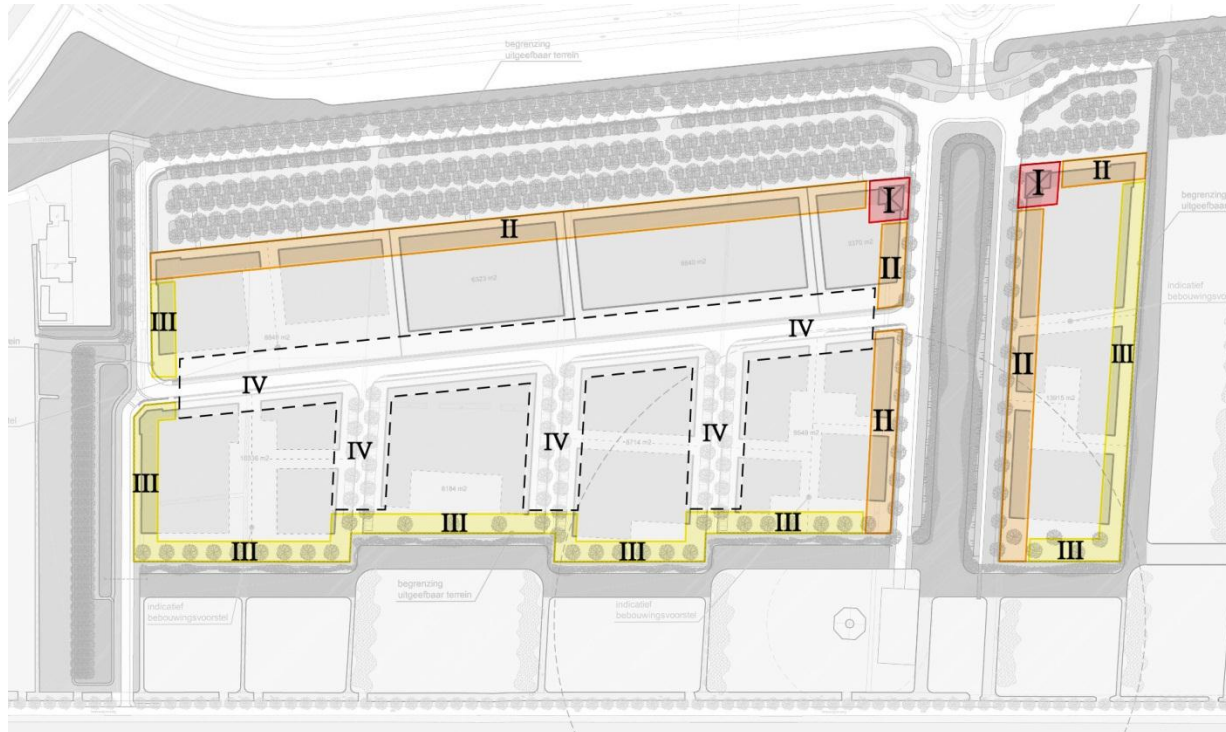
Het plangebied is in een viertal zones in te delen:

Zone I: Accentbebouwing op de hoeken;

Zone II: Representatieve randen entreegebied (De Rede, waterpartij);

Zone III: Representatieve buitenranden van het bedrijventerrein (ecologische zone);

Zone IV: Overige binnenranden



Afbeelding 2: zonering Werkgebied

Algemene verschijningsvorm

- **Architectuur:** Een lichte, skeletachtige structuur uit hout, aluminium of staal afgedekt door een licht hellend piramide-, schild- of zadeldak is uitgangspunt voor de hoofdbouwmassa. De bebouwing dient een natuurlijke uitstraling (lichte neutrale tinten en natuurlijke materialen) te krijgen die passend is bij en een relatie heeft met de ecologische zone.
- **Kleur:** Lichte en natuurlijke kleuren: hout, blond, wit, beige, lichtgrijs, zilvertinten, glas. In de basis geen felle kleuren, eventueel als aanvulling.
- **Materiaal:** Voor de representatieve bouwdelen geldt hout / houtachtig materiaal (of vergelijkbaar duurzaam materiaal) als basis (min 30% van het representatieve geveloppervlak, voor de hoekaccenten wordt 50% aangehouden), aangevuld met glas, groene (gras)gevels, aluminium en/of staal. Een natuurlijke uitstraling en duurzaam materiaalgebruik dient voorop te staan.
- **Dak:** Mede vanwege schone afvoer/retentie van regenwater richting het oppervlaktewater is een licht hellend piramide-, schild- of zadeldak met overstek uitgangspunt en dienen platte daken voor de hoofdbouwmassa zoveel mogelijk vermeden te worden. De bijgebouwen mogen een plat dak hebben waarbij de structuur en vormgeving aansluit op de hoofdbouwmassa. Belangrijk is dat het dak visueel bijdraagt (door middel van kap of architectonische overstek) aan de uitstraling van het gebouw. Vierkante blokkendozen moeten voorkomen worden.
- **Gevels:** Om de bebouwing te laten passen in de schaal van het landschap is het wenselijk om gebruik te maken van natuurlijke materialen en om grote bouwmassa's (>7.500m²) te segmenteren in meerdere kleine geschakelde bouwmassa's. Ook voor lange gevels (>75m¹) geldt dat deze door een terugliggende sprong in de gevel (5m diep en 10m breed), gesegmenteerd dienen te worden.
- **Kavel:** bebouwingspercentage van het kavel bij voorkeur 50%, echter niet meer dan 70%. Bebouwing op de rooilijn. Rooilijn ligt op 4 meter uit de erfgrens. Dit geldt voor de voorzijde van het kavel. Afstand van het gebouw tot de zij-erfgrens bedraagt minimaal 5 meter. Breedte van de voorgevel beslaat minimaal 70% van de kavelbreedte in de rooilijn.
- **Voorterrein:** Van het onbebouwd kaveloppervlak tot 6m achter de erfgrens dient minimaal 50% een groene invulling te krijgen (gras, hagen, bomen, struiken, riet). Een haag (ca 1,0m breed en 80cm hoog) dient als afscheiding tussen het erf en het openbaar gebied. Deze haag wordt éénmalig door de gemeente aangeplant en dient door het bedrijf zelf te worden onderhouden.
- **Parkeren:** Parkeren geschiedt op eigen terrein en dient op de aangeduide plaatsen (logisiteke zone, doorsteekjes naar de ecol. zone) óf uit het zicht plaats te vinden (d.w.z. achter op het erf óf aan de zijkant door hagen van minimaal 80cm hoog uit het zicht onttrokken). Aan de zijde van de ecologische zone is parkeren enkel toegestaan indien dit volledig uit het zicht gebeurt. Parkeren op de openbare weg is niet toegestaan
- Het stallen van fietsen gebeurt eveneens op eigen terrein.
- Parkeernormen auto: - bedrijfsruimte 1,5 pp/100m²
- bijbehorende kantoorruimte (zonder balie) 2,0 pp / 100m²
- **Hoogte:** Voor zone II, III en IV geldt een hoogte van bij voorkeur 2 bouwlagen waarbij incidenteel tot een maximum van 3 bouwlagen toegestaan wordt. Voor de accentbebouwing op de hoeken (zone I) wordt een hoogte van minimaal 10m voorgeschreven. Achterliggende bedrijfshallen zijn max. 11 meter hoog. Langs de ecologische zone is het wenselijk een maximum van 8 meter hoog aan te houden.
- **Ontsluiting:** Kavels in zone I en II krijgen een gecombineerde aansluiting op de openbare weg. Kavels in de overige zones krijgen één of twee aansluitingen van max. 6 meter breed.
- **Overig:** Reclame- en naamborden beperken (m.u.v. retailbedrijven) tot max. 2% van het geveloppervlak, of indien uitgevoerd als reclamezuil met een max. afmeting van 2m hoog, 1m breed en 0,5m diep. Geen reclameuitingen op het dak. Reclameuitingen dienen onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp. Reclamemasten zijn ongewenst.
- Laaddeuren in principe niet aan voorkant gebouw, maar aan de zij- of achterkant. Indien aan voorkant, dan ondergeschikt, terugliggend (5 meter achter rooilijn) en onderdeel uitmakend van het architectonisch ontwerp.

Zone I: Accentbebouwing op de hoeken;

- Bebouwingsaccent van min 10m hoog ;
- De gevel wordt in de rooilijn op 2m uit de erfgrens geplaatst;
- De rooilijn wordt in zijn geheel voor 100% bebouwd;
- Beide bebouwingsaccenten aan weerszijden van de waterpartij dienen een relatie met elkaar aan te gaan;
- De gevel wordt in zijn geheel uitgevoerd als representatieve gevel, met duurzame uitstraling;
- Materialisering van de gevel dient bij voorkeur voor 50% of meer (m.u.v. gevelopeningen / raampartijen) te bestaan uit hout(achtig) of vergelijkbare duurzame materialen.

Zone II: Representatieve randen entreegebied;

- Bouwhoogte: 2 á 3 bouwlagen;
- De voorgevel wordt in de rooilijn geplaatst op 4m (waterzijde) of 5m (logisitek zone) uit de erfgrens ;
- De rooilijn dient voor minimaal 70% bebouwd te worden;
- Gevels welke vallen binnen zone II dienen uitgevoerd te worden als representatieve gevel met duurzame uitstraling en voldoende gevelopeningen naar de straat- en waterzijde;
- Materialisering van de gevel dient bij voorkeur voor 30% of meer te bestaan uit hout(achtig) of vergelijkbare duurzame materialen.
- Bebouwing op de hoeken dient een open en representatieve uitstraling te krijgen;
- Grote bouwmassa's (>7.500m²) worden gesegmenteerd in meerdere kleine bouwmassa's.
- Lange gevels (>75m¹) worden door een terugliggende sprong in de gevel (5m diep en 10m breed), gesegmenteerd.
- Regenwaterretentie dient op het terrein zelf plaats te vinden of schoon afgevoerd te worden naar het omringende oppervlaktewater;

Zone III: Representatieve buitenranden van het bedrijventerrein;

- Bouwhoogte: 2 bouwlagen, max 8m;
- De gevel wordt uitgevoerd als representatieve gevel door gebruik te maken van natuurlijke en duurzame materialen zoals hout of vergelijkbare materialen;
- Grote bouwmassa's (>7.500m²) worden gesegmenteerd in meerdere kleine bouwmassa's en door gebruik van natuurlijke materialen ingepast in de groene omgeving
- Lange gevels (>75m¹) worden door een terugliggende sprong in de gevel (5m diep en 10m breed), gesegmenteerd.
- Aan de zijde van de Amsterdam Rijnkanaal dient een strook van minimaal 10m op eigen terrein onbebouwd te blijven die het bedrijventerrein op een natuurlijke wijze (gras, hagen, bomen, struiken, riet) afschermt van de ecologische zone.
- Parkeren, buitenopslag van goederen en dergelijke zijn in zone III enkel toegestaan indien dit zo veel mogelijk, door natuurlijk groen onttrokken, uit het zicht gebeurt.
- Regenwaterretentie dient op het terrein zelf plaats te vinden of schoon afgevoerd te worden naar het omringende oppervlaktewater;

Zone IV: Overige binnenranden.

- Bouwhoogte bij voorkeur 2 bouwlagen
- Materialisering van de gevel dient bij voorkeur voor 30% of meer (m.u.v. gevelopeningen / raampartijen) te bestaan uit hout(achtig) of vergelijkbare duurzame materialen;
- Bebouwing dient zoveel mogelijk in de rooilijn op 4m uit de erfgrens geplaatst te worden;
- Indien bebouwing in de rooilijn niet mogelijk of niet wenselijk is zullen achterterreinen op een groene, natuurlijke manier (bomen, hoge hagen, grasgevels, hедера-hekwerk, met klimop begroeide muur) afgeschermd worden;
- Achterliggende bedrijfshallen max. 11 meter hoog, m.u.v. de zijde aan de ecol. zone. waar een maximum van 8m gewenst is.

Richtlijnen voor buitenopslag:

De buitenopslag van goederen dient zodanig te zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van het eigen terrein dan wel de aangrenzende terreinen, de ecologische zone hieronder begrepen. Van een dergelijke onevenredige aantasting is in ieder geval sprake indien goederen hoger dan 3 meter worden opgeslagen terwijl niet wordt voorzien in een adequate natuurlijke afscherming in de vorm van een begroeide muur en/of beplanting. In de uiteindelijke ontwikkeling is buitenopslag mogelijk op het achterterrein doch dient het volledig te worden afgeschermd op een zodanige wijze dat het niet zichtbaar is vanaf de openbare weg / ecologische zone en er geen overlast (visueel of materieel) kan optreden t.o.v. belendende percelen. Materialen die kunnen verwaaien dienen dus op een passende wijze te worden afgeschermd. De hoogte van de volledig beschermde buitenopslag mag maximaal 6 meter bedragen.

Collectieve voorziening

Koper is verplicht deel te nemen aan een collectieve beveiligingsovereenkomst voor het toekomstige werklandschap.

Beheer en onderhoud

Voor het werklandschap wordt een beheerplan opgesteld waarin wordt vastgelegd op welke wijze wordt omgegaan met het functioneel beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Aandachtspunten hierbij zijn kwaliteit inrichting buitenruimte, bewegwijzering, sociale veiligheid, milieu, parkeeroverlast, zwerfvuil en buitenopslag.

Beeldkwaliteit

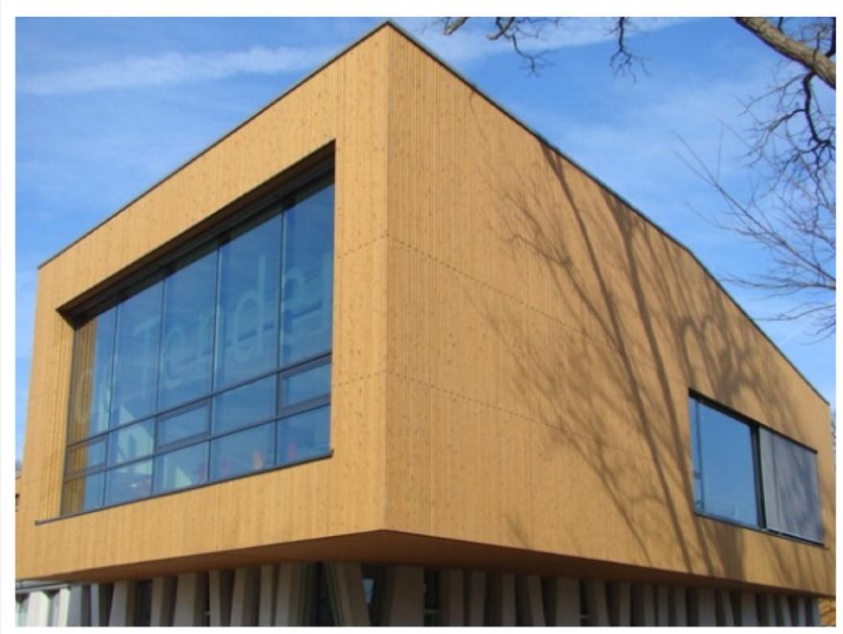
Zone I : Referentiebeelden Accentbebouwing hoeken



Afbeelding 3: hoogteaccent op de hoeken

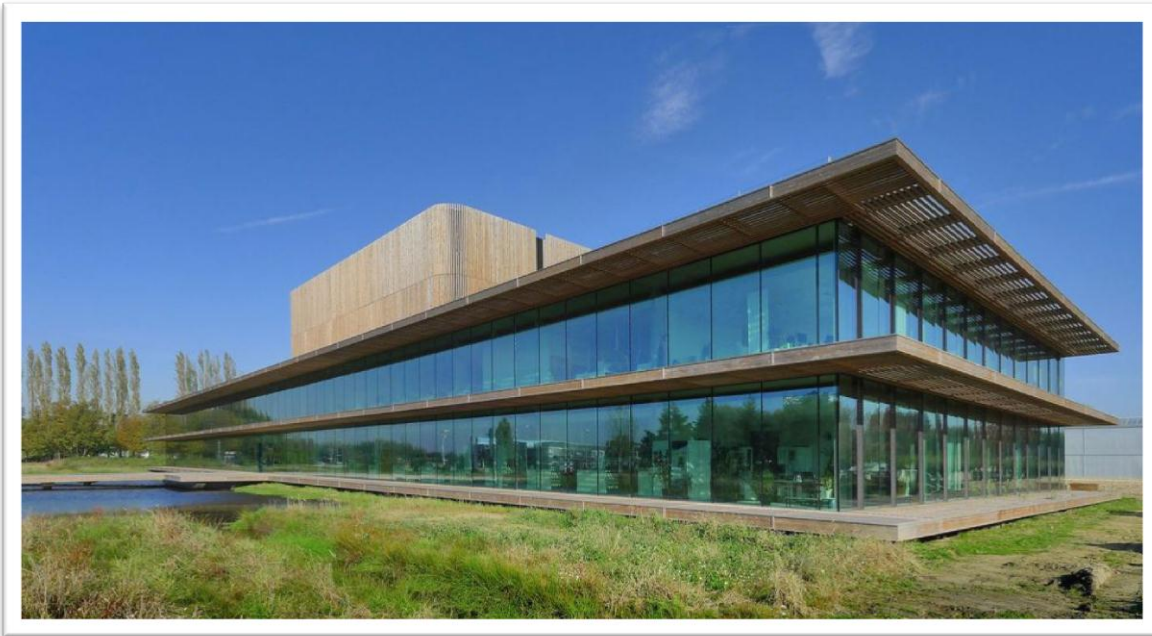


Afbeelding 4: Openheid en uitstraling op de hoeken



Afbeelding 5: Accentbebouwing aan het water

**Zone II: Referentiebeelden representatieve randen
entreegebied**



Afbeelding 6: openheid en uitstraling naar representatieve zijdes



Afbeelding 9: Hout en sedumdaken dragen bij aan een natuurlijke uitstraling



Afbeelding 7: gebruik van natuurlijke en duurzame materialen



Afbeelding 8: Toepassing van schuine daken



Zone III: Referentiebeelden buitenranden ecologische zone



Afbeelding 12: natuurlijke groene overgang tussen bedrijven en ecologische zone



Afbeelding 11: compartimentering, verspringing en groene aankleding van lange gevels / grote bouwblokken



Afbeelding 10: materiaalgebruik sluit aan bij ecologische zone



Zone IV: Referentiebeelden binnenterreinen



Afbeelding 15: accentuering van de entree + groene terreininrichting



Afbeelding 14: groene terreininrichting en natuurlijk materiaalgebruik



Afbeelding 16: groene afscherming van parkeren en achterliggende terreinen



Afbeelding 13: combinaties van bedrijven en ecologisch medegebruik

Wensbeelden ecologische zone



Afbeelding 18: koolzaadvelden met bijenkasten

Afbeelding 17: fietsersbrug



Afbeelding 19: bomensingels



Afbeelding 20: recreatie in ecologisch gebied

