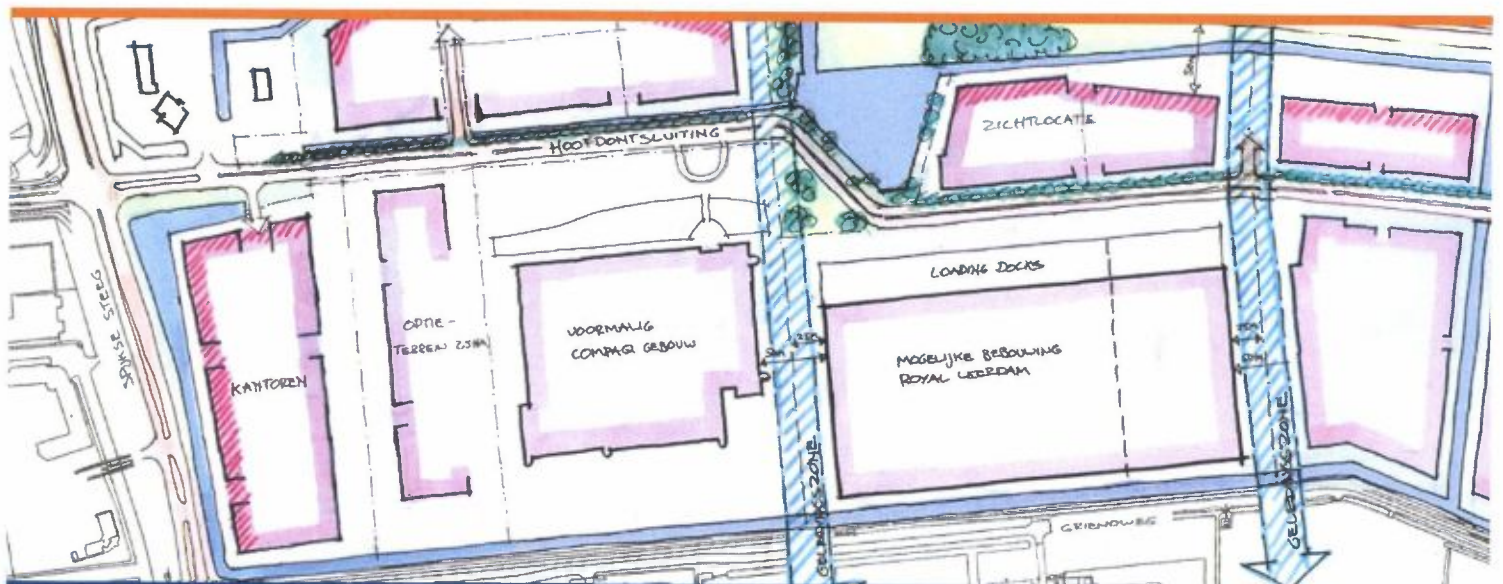


Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein Oost II

Gemeente Gorinchem



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Oprichtgever: Gemeente Gorinchem
Stadhuis Gorinchem
Stadhuisplein 1, 4205 AZ Gorinchem



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem



Luchtfoto met locatieaanduiding

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	De aanleiding	6
1.2	Het Beeldkwaliteitplan	6
1.3	Procedure	7
2	De Stedenbouwkundige Context	8
2.1	Beschrijving plangebied	8
2.2	Programma	9
2.3	Ruimtelijke hoofdstructuur	10
3	Uitwerking Beeldkwaliteit	13
3.1	Kamer	13
3.2	Hoofdonsluiting	15
3.3	Geledingszones	16
3.4	Representatieve zijden	17
3.5	Accenten	18
3.6	Zonering	19
4	Bebouwingsrichtlijnen per Zone	20
4.1	Zone 1: de Entree	20
4.2	Zone 2: Langs de A15	22
4.3	Zone 3: de burelen van Hoog Dalem	24
4.4	Zone 4: de kleine kavels	26
5	Richtlijnen Inrichting Erven	28
5.1	Parkeren	28
5.2	Erfafscheiding	29
5.3	Reclame	30
5.4	Opslag	30
5.5	Oevers	31

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

1 Inleiding

1.1 De Aanleiding

In november 1994 is het bestemmingsplan "Laag Dalem Oost" vastgesteld door de gemeenteraad. Onderdeel van dit bestemmingsplan is het bedrijventerrein Oost II. Sinds de vaststelling van dit plan hebben er op het bedrijventerrein verschillende ontwikkelingen plaatsgehad. In 2004 is daarom een Ruimtelijke Visie opgesteld om te kunnen beoordelen of de ontwikkelingen binnen de kaders en doelstellingen van het bestemmingsplan passen. Op 12 oktober 2004 is deze visie door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De visie vormt een actualisatie en aanvulling op de kaders en doelstellingen van het vigerende bestemmingsplan en vormt tevens het kader voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oost II".

Naast het bestemmingsplan zal voor het bedrijventerrein Oost II ook een beeldkwaliteitplan (BKP) worden opgesteld. Ook voor dit BKP dient de Ruimtelijke Visie uit 2004 als kader, maar daarnaast zullen de kwaliteitskaders nader worden uitgewerkt. Samen met het BKP vormt het bestemmingsplan het ruimtelijke en juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkelingen op gang worden gebracht en op kwaliteit worden gestuurd.

1.2 Het Beeldkwaliteitplan

Het BKP bedrijventerrein Oost II is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en participanten op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden getoetst aan in dit document vastgelegde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen.

De opgenomen richtlijnen geven sturing aan de gewenste samenhang in de openbare ruimte en de samenhang in de architectonische verschijningsvorm en terreininrichting. Voor de openbare ruimte en terreininrichting wordt geen onderscheid gemaakt in deelgebieden, voor de architectuur wel. Afhankelijk van de ligging van een gebouw, worden verschillende randvoorwaarden gesteld. Per samenhangende stedenbouwkundige eenheid is een visie gegeven op het karakter, de identiteit en beeldkwaliteit. Deze visie is vertaald in richtlijnen.

De richtlijnen gelden in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van de bebouwing. Bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het BKP. In de tweede plaats hebben de richtlijnen een functie in de beheersfase, dat wil zeggen na de periode van realisatie. De regels worden daarom opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Gorinchem.

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

1.3 Procedure

De in dit beeldkwaliteitplan vastgelegde randvoorwaarden zullen bestuurlijk worden vastgesteld door de gemeenteraad als invulling van de welstandsnota. Daarmee verkrijgt het BKP status als een document waarin de nadere eisen ten aanzien van de kwaliteit en ambitie van het bedrijventerrein zijn vastgelegd. Initiatiefnemers die in bedrijventerrein Oost II bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan als met de welstandsnota rekening dienen te houden.

2 De Stedenbouwkundig Context

2.1 Beschrijving plangebied



Het plangebied bedrijventerrein Oost II is gelegen aan de oostzijde van Gorinchem, op de rand van stad en buitengebied. Het ligt ingeklemd tussen de A15 aan de noordzijde, en de Griendweg aan de zuidzijde. Aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan het agrarisch landschap en aan de westzijde aan de Spijksesteeg en het bedrijventerrein Oost I. Ten zuiden van de Griendweg is het woongebied Hoog Dalem in ontwikkeling.

Centraal in het plangebied ligt het voormalige distributiecentrum van Compaq dat momenteel in gebruik is als Evenementenhal. Aan de oostzijde hiervan is reeds de nieuwbouw gerealiseerd van Royal Leerdam en wordt gebouwd aan het nieuwe bedrijfspand van Merford. Aan de westzijde van het plangebied zijn reeds horeca voorzieningen gesitueerd, in de vorm van een hotel en een fast-food restaurant.

Het plangebied grenst aan het grote open landschap tussen de Linge en de Waal. Aan de randen van het plangebied zijn nog landschapselementen te herkennen, zoals de langgerekte watergangen en bomenlanen. Aan de oostzijde van het plangebied en centraal in het plangebied liggen twee griendbosjes. Daarnaast zijn binnen het plangebied echter geen waardevolle landschappelijke elementen aanwezig.

De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie plaats door de Franklinweg die aantakt op de Spijksesteeg. Ook bij de ontwikkeling van Oost II zal deze weg als primaire ontsluiting gaan fungeren. Daarnaast blijft tevens de toegangsweg naar de loading docks van de evenementenhal als secundaire ontsluiting in tact.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

2.2 Programma

Oorspronkelijk was Bedrijventerrein Oost II bedoeld als bedrijfsterrein voor computergigant Compaq. Thans is er sprake van een herontwikkeling van het terrein nadat de gemeente de gronden heeft teruggekocht na het vertrek van Compaq. De bestaande bedrijfshal van Compaq is reeds doorverkocht aan Van der Most en in gebruik als evenementenhal.

Bedrijventerrein Oost II is een logische voortzetting van het Bedrijventerrein Oost I ten westen van het plangebied. De structurele hoofddrager voor het gebied, de A15, is één van de belangrijkste vervoersassen op zowel nationaal als internationaal niveau (tussen Europoort en Ruhrgebied). In samenhang met de oostelijke aansluiting van Gorinchem op het rijkswegennet ligt het voor de hand de ligging van het plangebied te benutten.

Het bedrijventerrein Oost II kan worden aangemerkt als een typische zichtlocatie met een uitstekende bereikbaarheid voor auto- en vrachtverkeer. Om zo goed mogelijk gebruik te maken van deze kenmerken is voor een ruimtelijke structuur gekozen, die een grootschalige bedrijfsontwikkeling mogelijk maakt. Daarbij wordt gestreefd naar gemengde bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 zoals autohandel, groothandel, ICT, zakelijke dienstverlening en bank- en verzekeringswezen. Ook zal er ruimte zijn voor kantoren en recreatieve doeleinden.



Plan woongebied Hoog Dalem

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

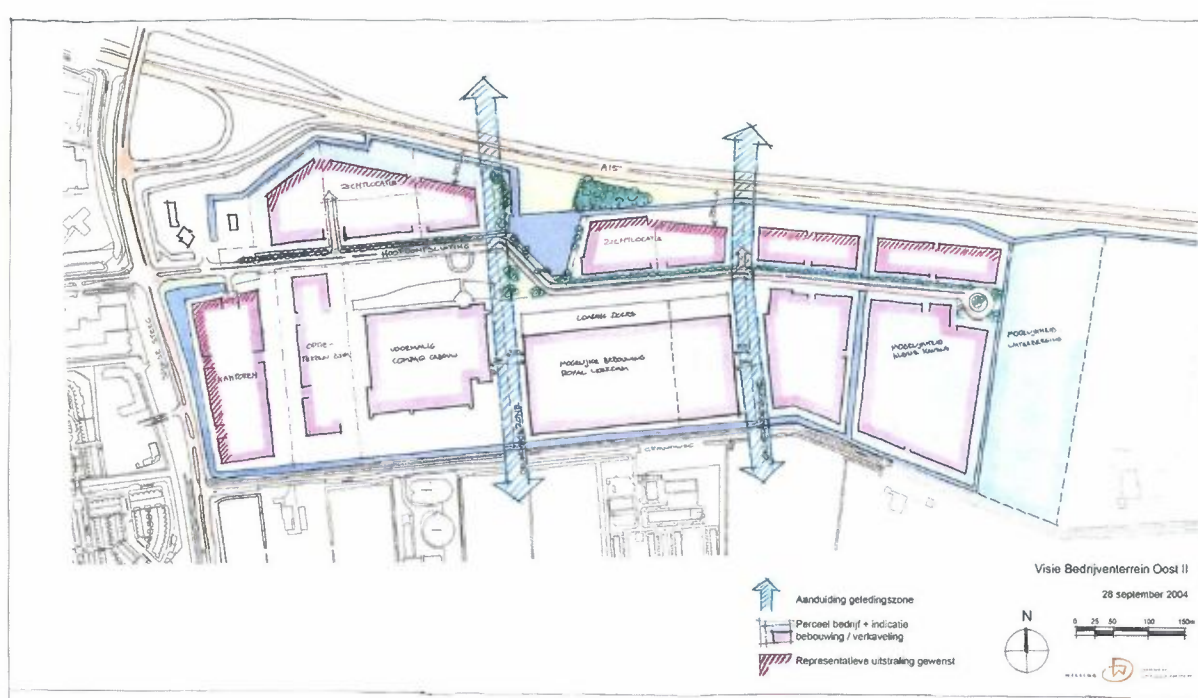
Oost-west richting

De hoofdstructuur van het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de hoofdontsluiting die in oost-west richting centraal door het gebied loopt en de reeds bestaande grootschalige bebouwing van de evenementenhal en Royal Leerdam. Daarnaast wordt de oost-west structuur van het gebied versterkt door de A15 ten noorden en de Griendweg ten zuiden van het plangebied. Dit vormt de basis voor een heldere orthogonale planstructuur.

Geledingszones

Haaks op de hoofdstructuur worden in de noord-zuid richting twee geleidingszones gerealiseerd, in de vorm van onbebouwde stroken. Deze geleidingszones voorkomen dat de grootschalige bebouwingselementen samen een aaneengesloten massa gaan vormen. Deze zones voorzien tevens in doorzichten naar de toekomstige woonwijk Hoog Dalem.

Als uitgangspunt geldt dat twee geleidingszones gerealiseerd moeten worden. Deze onbebouwde zones krijgen een breedte van minimaal 50 meter. De geleidingszones dienen in principe doorgetrokken te worden ten noorden van de oost-west gerichte hoofdontsluiting, tot aan de A15. Door deze zones ontstaat een compartimentering in het gebied en wordt een landschappelijke koppeling in noord-zuid richting tot stand gebracht.



Ruimtelijke visie

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een aansluiting op de Spijksesteeg, ter hoogte van de kruising met de Newtonweg. Dit kruispunt is op korte afstand gelegen van de op- en afritten van de A15. Deze situatie draagt er zorg voor dat het lokale wegennet niet extra belast wordt met auto- en vrachtverkeer dat op het bedrijventerrein Oost II moet zijn.

De concentratie van het verkeer op één interne hoofdontsluiting levert een duidelijke hoofdstructuur en efficiënt grondgebruik op. Langs de hoofdontsluiting zal aan weerszijden een vrijliggend fiets- en voetpad gerealiseerd worden. Ten weerszijden van de rijbaan zijn groenstroken geprojecteerd om het wegprofiel allure te geven. Net als het parkeren en het laden en lossen van goederen dient het keren van voertuigen op eigen terrein te geschieden. Het wegprofiel is door het college vastgesteld op 12 oktober 2004, en zal worden ingericht als 30 km-zone.

Ten behoeve van calamiteiten wordt aan de oostzijde van het terrein een calamiteitenweg aangelegd die aansluit op de Griendweg.

Openbare ruimte

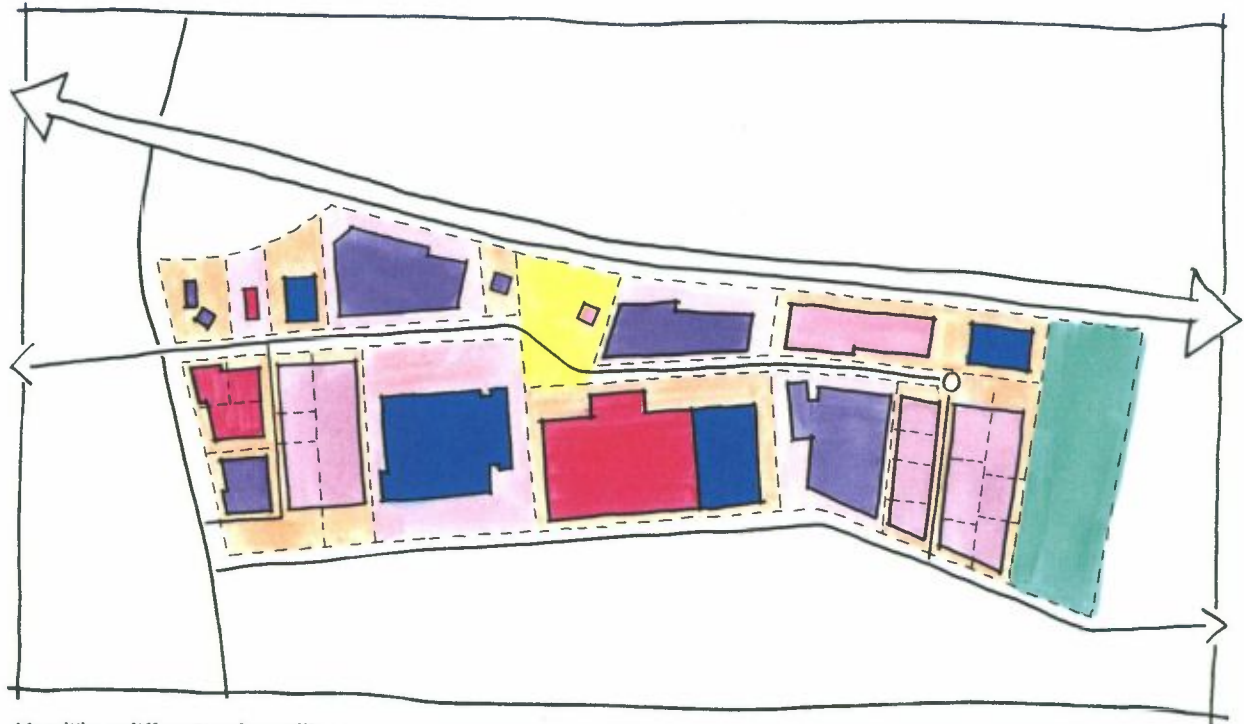
Centraal in het gebied zal een openbare ruimte als identiteitsdrager van het gebied gerealiseerd worden. Deze ruimte wordt hoofdzakelijk als voorziening voor waterberging bestemd. Daarnaast zal deze openbare ruimte een groen karakter krijgen. De afmetingen van deze openbare ruimte sluit aan bij de schaal van de grootschalige aangrenzende percelen en bebouwing. Door deze openbare ruimte wordt voor een belangrijk deel invulling gegeven aan de duurzame inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein.

Binnen deze centrale openbare ruimte wordt evenwel ook ruimte gelaten voor bedrijvigheid. Deze bedrijfsgebouwen of percelen zullen zich echter moeten voegen naar de hoofdfunctie van het gebied: waterberging en groen. Dit vraagt om bijzondere oplossingen en ideeën.

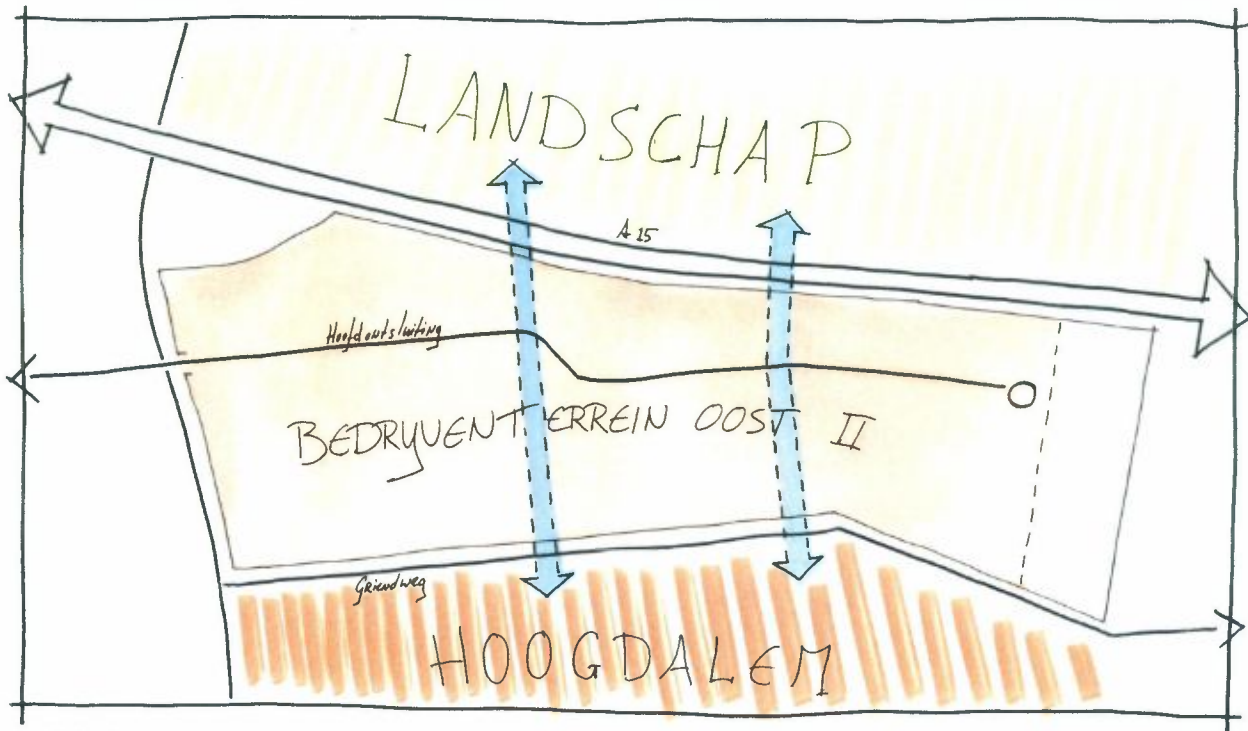
Verkaveling

Langs de Spijksesteeg en in de zone tussen de interne hoofdontsluiting en de A15 worden zichtlocaties voorzien. Deze zone wordt ingevuld met percelen en bebouwing die een representatieve uitstraling heeft naar de Spijksesteeg en de A15. Er kan verder aan de vraag naar kleinere kavels/bedrijfslocaties tegemoet gekomen worden, door aan de oostzijde van het bedrijventerrein één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren. In de zone tussen de interne hoofdontsluiting en de Griendweg is een invulling met grotere percelen en grootschalige bebouwing mogelijk.

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem



Mogelijke gedifferentieerde invulling



Hoofdstructuur

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

3 Uitwerking Beeldkwaliteit

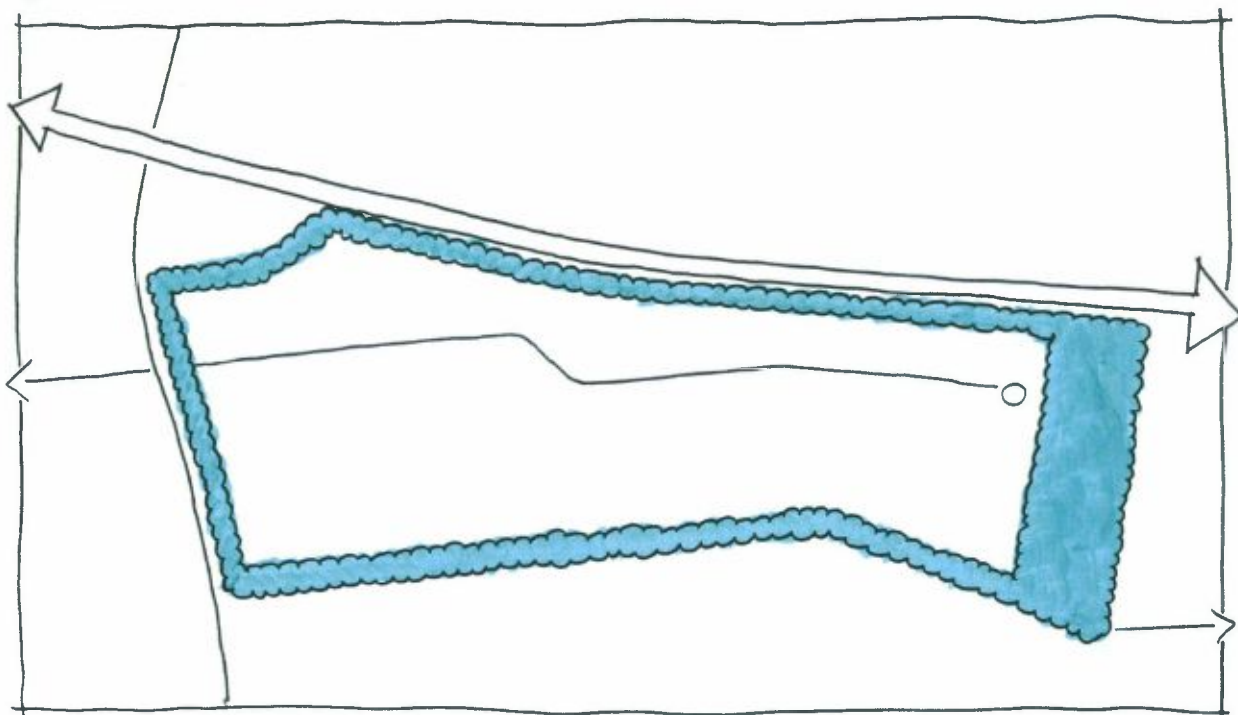
De huidige planningspraktijk van bedrijventerreinen leidt veelal tot gemiddelde en weinig specifieke terreinen met een grote diversiteit aan bedrijven en bedrijfsgebouwen. Heldere en sterke hoofdstructuren zijn hierbij nodig om eenheid te creëren in het geheel.

Ook het bedrijventerrein Gorinchem Oost II biedt ruimte aan een zeer divers programma. Er is echter ook sprake van een sterke en heldere hoofdstructuur. De realisatie en de uiteindelijke kwaliteit zal intensief bewaakt moeten worden, temeer vanwege het hoge uitgiftepercentage. Dit beeldkwaliteitplan dient als instrument om op de gewenste kwaliteit te sturen en de hoofdstructuur en samenhang als bedrijventerrein te versterken.

3.1 Kamer

Om de ruimtelijke eenheid als bedrijventerrein en de ruimtelijke kwaliteit van de randen te versterken wordt voorgesteld om rondom het bedrijventerrein een groen-blauwe buffer te ontwikkelen. Hierin is ruimte voor groen en waterberging maar hierdoor ontstaat tevens een ruimtelijke kamer waarbinnen het bedrijventerrein zich flexibel en divers kan ontwikkelen. Met de groen-blauwe buffer worden tevens zachte overgangen gevormd naar het woongebied Hoog Dalem, de A15 en het landschap.

De groen-blauwe buffer krijgt een afwisselend karakter. Wel komen in de gehele buffer rondom het bedrijventerrein hoog opgaande bomen die als intermediair dienen voor de schaal en maatverhoudingen van het bedrijventerrein met de omgeving. Aan de zijde van de A15 en de Spijksesteeg krijgt de buffer een open structuur met veel gras en water. Langs de Griendweg krijgt de buffer een meer gesloten karakter. Aan de oostzijde wordt de buffer gevormd door het aanwezige griendbos.

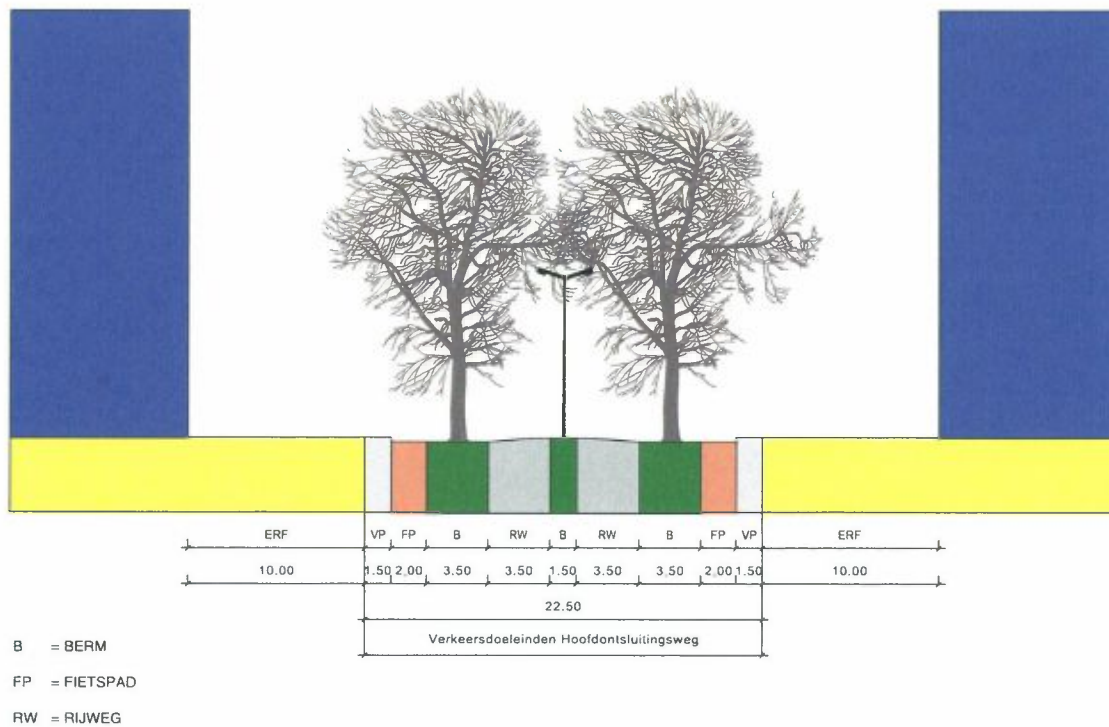


Versterken hoofdstructuur, Kamer

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Gedeeltelijk wordt de buffer gerealiseerd op openbaar gebied, maar tevens ook op uitgegeven terrein. Het is van belang dat aan de invulling van de verschillende terreinen een overkoepelend landschapsonwerp ten grondslag ligt.

De minimale breedte voor de groen-blaauwe buffer langs de Spijksesteeg en de Griendweg is 20 meter. Langs de A15 is de minimale breedte voor de buffer 30 meter.



Profiel hoofdontsluiting

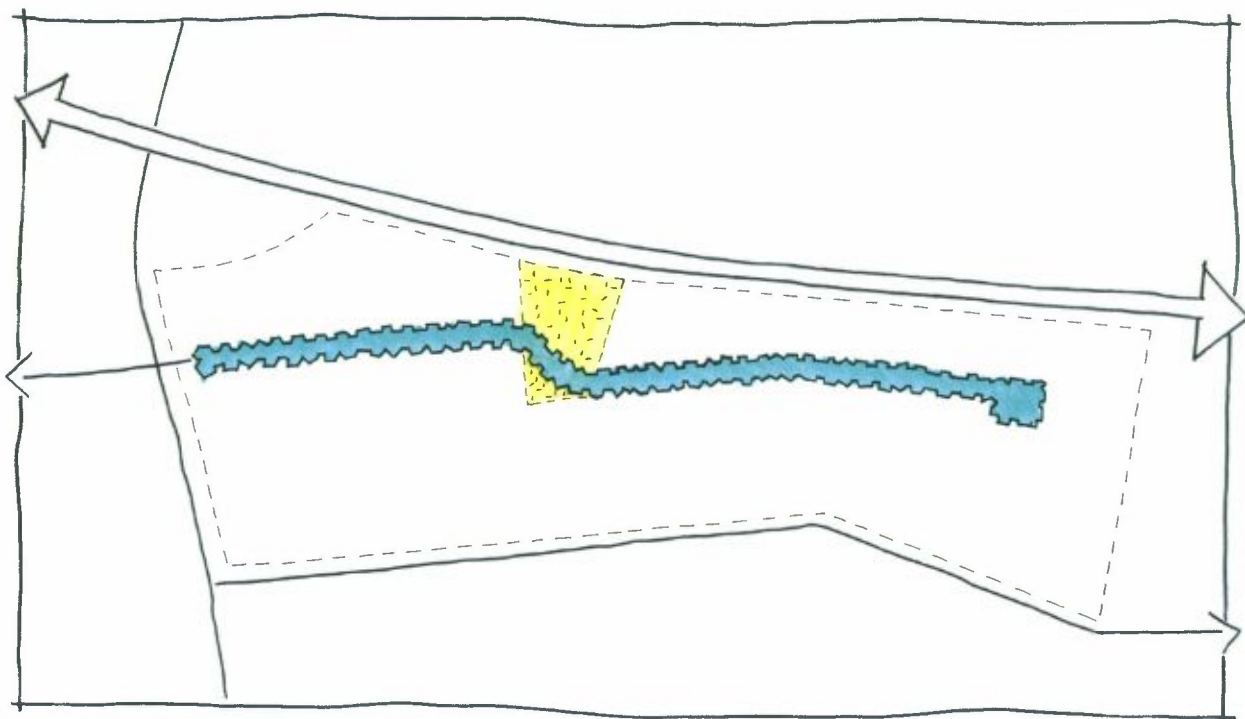
Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

3.2 Hoofdontsluiting

De interne hoofdstructuur van het bedrijventerrein wordt gevormd door de ontsluitingsroute waarlangs aan beide zijden de bedrijven zijn gevestigd. De hoofdontsluiting is de belangrijkste openbare ruimte van het bedrijventerrein en de entree voor alle bedrijven. Deze hoofdontsluiting geeft daardoor een eerste indruk van het bedrijventerrein. Het is daarom van belang dat deze openbare ruimte een duurzaam representatieve uitstraling krijgt.

De hoofdontsluiting is vormgegeven met een eenduidig, ruim opgezet profiel met gescheiden rijbanen, brede bermen, vrijliggende fietspaden en aan beide zijden voetpaden. Om de ruimtelijke betekenis van de route te versterken zijn in de bermen naast de rijbanen grote bomen (1e orde) geplaatst. Hierdoor ontstaat een stevige laan met bomenrijen waarachter de bedrijven liggen. Centraal in de middenberm zijn de lichtmasten geplaatst. Het ritme waarmee de bomen en de lichtmasten zijn geplaatst zullen elkaar zodoende onderling niet hinderen.

Daarnaast is het representatieve karakter van de hoofdroute versterkt door de toepassing van eenduidige materialen. Hiervoor is een materialenstaat opgesteld waarin verharding, opsluiting, meubilair, bewegwijzering, verlichting en beplanting zijn opgenomen.



Versterken hoofdontsluiting openbare ruimte

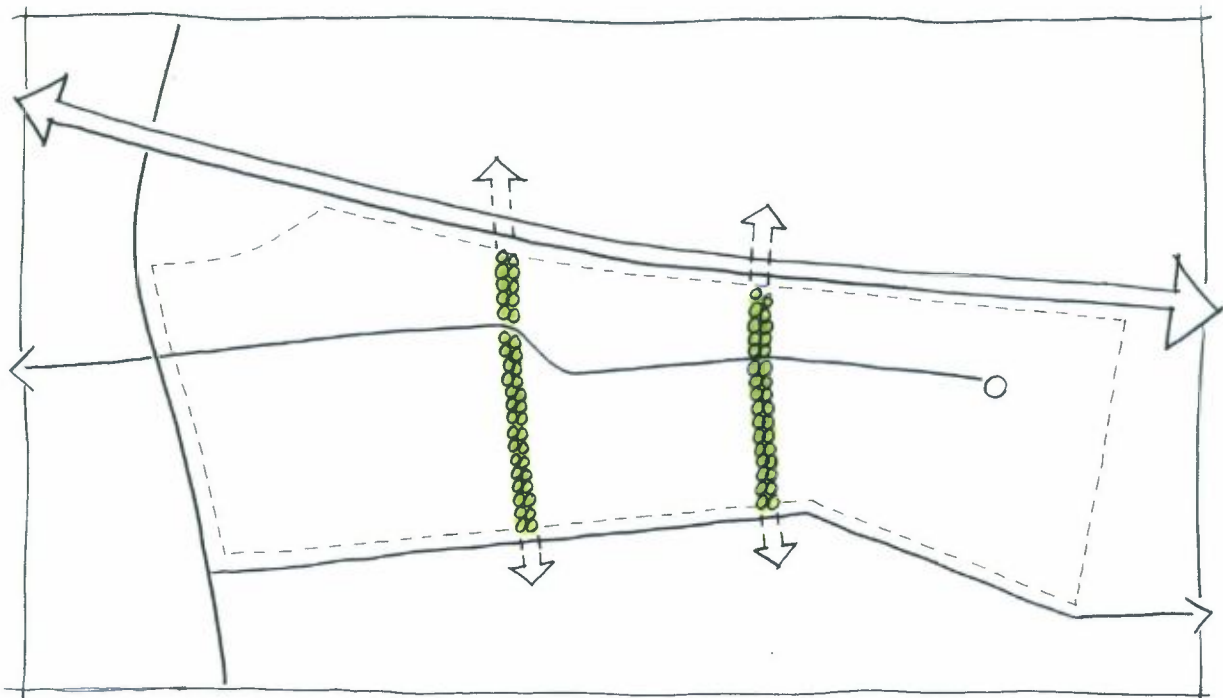
Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

3.3 Geledingszones

In de ruimtelijke visie zijn twee geledingszones als onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur geïntroduceerd. Hiermee wordt het bedrijventerrein intern opgedeeld en worden vanuit het bedrijventerrein relaties in noord-zuid richting gelegd met het landschap. De geledingszones krijgen een minimale breedte van 50 meter en mogen niet worden bebouwd. Wel kunnen de geledingszones op verschillende wijze worden ingericht; als open ruimte voor parkeren, groen, water of combinaties hiervan. Een mogelijke invulling is als parkeervoorzieningen met een landschappelijke aankleding. Die kan bijvoorbeeld bestaan uit een bomendak en lage hagen die de geparkeerde auto's grotendeels aan het zicht vanuit de openbare ruimte onttrekken. Hierdoor wordt een duurzame inrichting gecreëerd.

Omdat de geledingszones grotendeels worden uitgegeven is de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit afhankelijk van de aanleg en het beheer door de betrokken bedrijven.

Om sturing te kunnen geven aan de basiskwaliteit van de geledingszones wordt voorgesteld om de geledingszones op te nemen in een nog uit te werken groenplan.



Versterken hoofdstructuur geleding

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

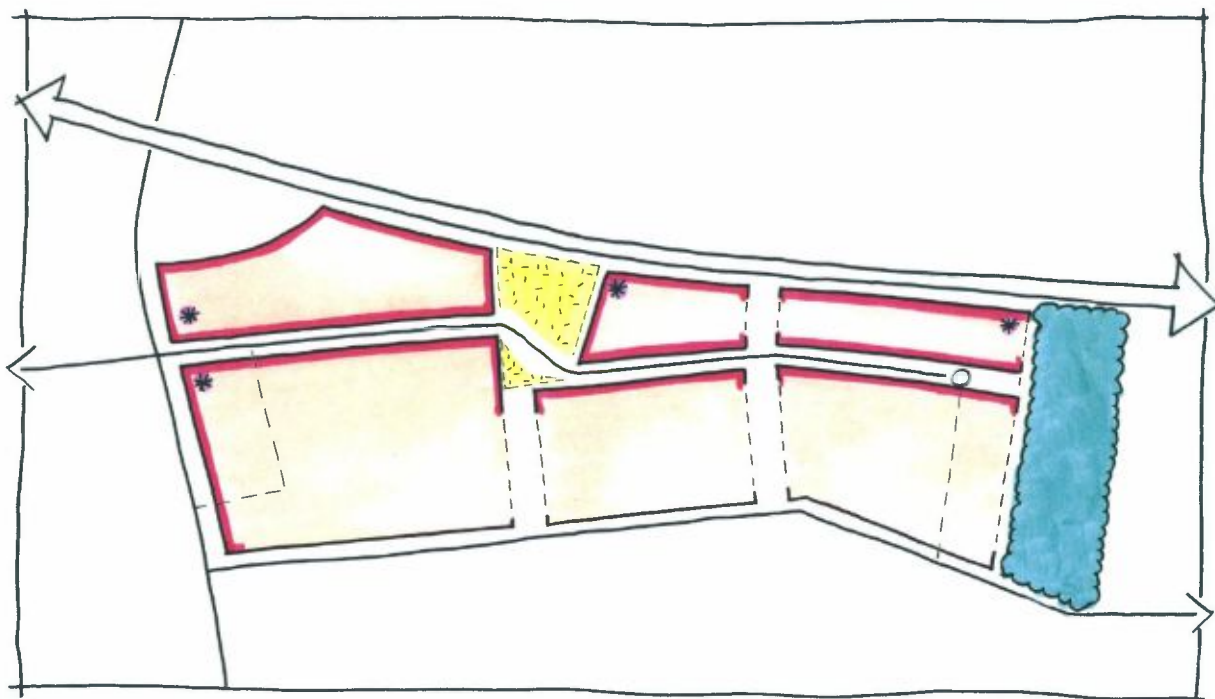
3.4 Representatieve zijden

Het bedrijventerrein Oost II ligt in de oksel van de A15 en de Spijksesteeg. Dit maakt het bedrijventerrein goed bereikbaar, maar, voor passerende automobilisten ook zichtbaar. Het is daarom van belang dat de bebouwing en de bedrijfsterreinen in de zone direct grenzend aan de Spijksesteeg en de A15 een representatieve uitstraling krijgen met hoogwaardige architectuur en transparante geveldelen waardoor van buitenaf zicht is in het gebouw, of door de binnen verlichting gezien kan worden dat er wordt gewerkt. Dit betekent dat laad- en losvoorzieningen niet aan deze zijde gerealiseerd mogen worden en dat eventuele parkeervoorzieningen door landschappelijke inpassing uit het zicht worden onttrokken.

Ten zuiden van het bedrijventerrein Oost II wordt het woongebied Hoog Dalem ontwikkeld. Het is gewenst dat het bedrijventerrein hier op een vriendelijke wijze op aansluit. Grotendeels zal dit plaatsvinden door de groenblauwe buffer rondom het bedrijventerrein, maar ook in de uitwerking van het bedrijventerrein moet getracht worden dat de bedrijven zich alleen met achterkanten richten naar het nieuwe woongebied en de Griendweg.

Naast de representatieve randen aan de buitenzijde van het bedrijventerrein is het van belang dat de interne hoofdontsluiting en openbare ruimte wordt begeleidt met representatieve bedrijfsgebouwen en bedrijfsterreinen. Bij sommige bedrijfskavels houdt dit in dat een tweezijdig representatief karakter is gewenst. Deze tweezijdigheid maakt dit tot een bijzondere architectonische opgave en vraagt om zorgvuldige uitwerking van de buitenruimte.

De representatieve zijden worden gevormd door het gedeelte van de bedrijfskavels voor de bebouwing en de eerste 20 meter van de bebouwing.



Representatieve zijden en accenten

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

3.5 Accenten

In de hoofdstructuur van bedrijventerrein Oost II worden vanuit stedenbouwkundige situatie een aantal architectonische accenten gedefinieerd. De hoeken van het bedrijventerrein vormen vanaf de A15 markeringen van het bedrijventerrein. Daarnaast vormt het centrale accent een markering van de centrale openbare ruimte waar een relatie wordt gelegd met het binnengebied van het bedrijventerrein. De accenten langs de hoofdontsluiting bij de Spijksesteeg versterken de entreewerking.

Voor deze locaties geldt dat hier representatieve bebouwing moet worden gesitueerd met extra hoogte t.o.v. de omliggende bebouwing. Hier moet bijzondere aandacht worden besteed aan de architectonische uitstraling en met name de accenten op de hoeken moeten een veelzijdige oriëntatie hebben op de omringende openbare ruimte.

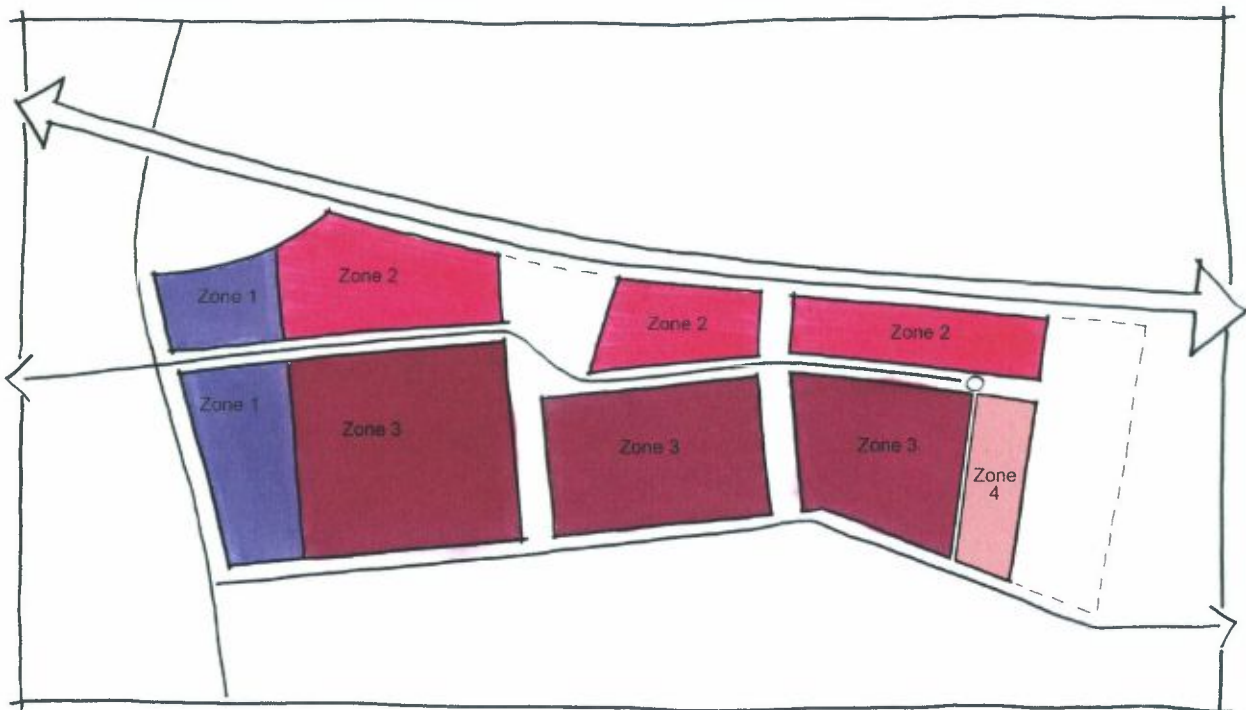


Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

3.6 Zonering

De hoofdstructuur van het bedrijventerrein Oost II deelt het terrein op in verschillende vlekken. Daarbij hebben verschillende vlekken specifieke eigenschappen vanwege de ligging of ontsluiting. Deze verschillende vlekken worden onderverdeeld in zones die elk bestemd zijn voor verschillende bedrijven. Met deze zonering worden de verschillende bedrijven gegroepeerd en in schaal op elkaar afgestemd, om zo de basis te leggen voor een rustig en samenhangend geheel.

- Zone 1: De Entree
- Zone 2: Langs de A15
- Zone 3: De burens van Hoog Dalem
- Zone 4: Kleine kavels



Versterken hoofdstructuur zonering en Accenten

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem



4 Bebouwingsrichtlijnen per Zone

4.1 Zone 1: De Entree

Omschrijving

De eerste zone wordt gevormd door de twee vlekken grenzend aan de Spijksesteeg die samen de entree vormen van het bedrijventerrein Oost II. Deze bedrijfsterreinen en bebouwing hebben een belangrijke functie als representatie van het bedrijventerrein aan de Spijksesteeg. De bedrijfsgebouwen en buitenruimen zullen daarom een hoogwaardige uitstraling moeten krijgen. Hier is daarom tevens ook ruimte voor diverse, vooral schone en dienstverlenende bedrijvigheid en kantoorfuncties. Qua maat en schaal vormt de bebouwing een intermediair tussen het grootschalige bedrijventerrein en de bebouwing van Laag Dalem Oost.

Schaal/Omvang

Kleinschalige bedrijfsgebouwen met een grootte van 1250-5000m² BVO.

Bouwhoogte

Minimaal 12 meter (voor parkeerdekken eventueel 8m) – maximaal 24 meter. Voor het accent aan de noordzijde van de hoofdontsluiting geldt een maximum hoogte van 30 meter.

Bebouwingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

Typologie

Solitaire kantoorvolumes, solitaire horeca voorzieningen, gecombineerd kantoor/bedrijf/horeca binnen één gebouw.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Situering en Oriëntatie van bebouwing

De gebouwen in de entreezone presenteren zich duidelijk naar de zijde van de Spijksesteeg en de Hoofdontsluiting. Aan de Spijksesteeg mag de representatieve bebouwing en de accenten op de perceelsgrens worden geplaatst. Voor de overige zijden en bebouwing wordt een rooilijn gehanteerd van 20 meter uit de bebouwingsgrens. Bij zijdelingse perceelsgrenzen moet een bebouwingafstand van ten minste 3 meter gehanteerd worden.

Massaopbouw en architectonische expressie

Het is mogelijk de bebouwing op deze locaties als een complex te ontwikkelen maar ook individueel. Wel is van belang dat door geleiding van de bouwmasse een te grote bebouwingsskorrel wordt voorkomen. Tussen de verschillende gebouwen zullen daarom open ruimtes behouden moeten blijven. Daarbij krijgen de afzonderlijke gebouwen een horizontale geleiding. Het accentgebouw daarentegen krijgt een verticale geleiding om het gewenste beeld van een slank volume te bereiken.

De bouwvolumes hebben een overwegend platte kap met een fraaie daklijst. De accentbebouwing krijgt eventueel een afwijkende, expressieve kapvorm.

Kleur en materiaalgebruik

Vanwege de ligging aan de Spijksesteeg en de nabijgelegen woonbebouwing aan de Spijksesteeg krijgt de bebouwing het karakter van baksteenarchitectuur, gecombineerd met metaal en glas of in relatie tot de beoogde duurzaamheid een meer hightechachtige uitstraling uitgevoerd in keramisch materiaal in combinatie met metaal, glas en zonnepanelen. De baksteenkleur variëren van rood/roodbruin tot donker/antraciet. Artificiële kleuren worden geweerd.

Reclame

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de reclamenota.

Installaties

Technische installaties ten behoeve van bijvoorbeeld klimaat of transport dienen uit het zicht van de openbare ruimte te worden gesitueerd.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem



4.2 Zone 2: Langs de A15

Omschrijving

De tweede zone wordt gevormd door de vlekken langs de A15. Hier is ruimte voor bedrijven die baat hebben bij deze zichtlocatie aan de snelweg. De bedrijfskavels zijn relatief ondiep en zijn daardoor voor zowel kleine als grotere bedrijven praktisch te verkavelen. Wel hebben de kavels een tweezijdige oriëntatie, zowel naar de A15 als naar de hoofdontsluiting.

Schaal/Omvang

Bedrijfsgebouwen met een grootte van 2500-25.000 m² BVO.

Bouwhoogte

Minimaal 12 meter (incidenteel 8m) – maximaal 24 meter.

Bebouwingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

Typologie

Grootschalige bouwvolumes, gecombineerd met kleinschalige (geïntegreerde) kantoorbebouwing.



Situering en Oriëntatie van bebouwing

Langs de A15 en de hoofdontsluiting dienen de bedrijfsgebouwen een representatieve gevel te krijgen. Langs de hoofdroute dient de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 10 meter te bedragen. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 6 meter bedragen. Ten opzichte van de A15 dient een bebouwingsafstand van 50 meter aangehouden te worden.

Ten behoeve van de geleedingszones is hier een bebouwingsafstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van ten minste 25 meter gehanteerd. Hiermee rekening houdend dat de perceelsgrens ligt in het hart van de geleedingszone.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Massaopbouw en architectonische expressie

Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige en robuuste, maar eigentijds ingevulde architectuur op zijn plaats.

In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleiding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat.

Hoofd- en bijmassa worden ontworpen als een totaalplastic, met aandacht voor de dimensionering en de geleiding van de grote gevelvlakken. Bij de grote bouwmassa's is geleiding gewenst met verschillen in de bouwhoogte en materialen.

De bouwvolumes hebben overwegend platte daken, alternatieve en gebogen vormen zijn slechts mogelijk indien zij geen afbreuk doen aan een kwalitatief goed totaalbeeld. Een mogelijk accent in de bebouwing krijgt eventueel een afwijkende, expressieve (kap)vorm en/of een fraaie daklijst.

Kleur en materiaalgebruik

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de representatieve bebouwing als aan de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed. De bebouwingmassa wordt daarbij als een totaalplastic benaderd, waarbij gebruik gemaakt kan worden van diverse materialen zoals glas, metalen of andere hightech producten, eventueel gecombineerd met baksteen. In het bijzonder aan de representatieve zijden zullen transparante gevels gemaakt moeten worden zodat zicht in de bedrijfshallen mogelijk is of dat door de transparante geveldelen de binnenverlichting kan tonen dat er wordt gewerkt.

De baksteenkleuren variëren van rood/roodbruin tot donker/antraciet. Bij andere materialen wordt eveneens gebruik gemaakt van gedekte tinten, alsmede helder wit en grijs tinten en metaalkleuren. Artificiële kleuren worden geweerd.

Reclame

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de reclamenota.

Installaties

Technische installaties ten behoeve van bijvoorbeeld klimaat of transport dienen uit het zicht van de openbare ruimte te worden gesitueerd.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem



4.3 Zone 3: De buren van Hoog Dalem

Omschrijving

Deze zone wordt gevormd door de vlekken ten zuiden van de hoofdontsluiting. Hier bevinden zich reeds de twee grootschalige gebouwen van de Evenementenhal en Royal Leerdam. In aansluiting hierop is ook op de overige vlekken ruimte voor grootschalige bedrijfsgebouwen. Hierbij kan ook sprake zijn van grootschalige bedrijfsverzamelgebouwen waar diverse kleinere bedrijven een eigen bedrijfsruimte hebben.

Schaal/Omvang

Bedrijfsgebouwen met een grootte van vanaf 1000m² BVO.

Bouwhoogte

Minimaal 8 meter (incidenteel 6m.) – maximaal 24 meter.

Bebouwingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

Typologie

Grootschalige bouwvolumes, gecombineerd met kleinschalige (geïntegreerde) kantoorbebouwing en grootschalige bedrijfsverzamelgebouwen.

Situering en Oriëntatie van bebouwing

Langs de hoofdontsluiting dienen de bedrijfsgebouwen een representatieve gevel te krijgen. Hier bevinden zich de entrees van de bedrijfskavels en bebouwing. Tevens dient aandacht besteed te worden aan de representatie en de opbouw van de gevels aan de zijde van de Griendweg in aansluiting op het woongebied Hoog Dalem.

De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens dient langs de hoofdroute en de Griendweg ten minste 10 meter en respectievelijk 6 meter te bedragen. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 5 meter bedragen.

Ten behoeve van de realisatie van de geleidingszones geldt ter plaatse van deze zones een bebouwingsafstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van ten minste 25 meter. Hiermee rekening houdend dat de perceelsgrens ligt in het hart van de geleidingszone.

Massaopbouw en architectonische expressie

Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige en robuuste, maar eigentijds ingevulde architectuur op zijn plaats. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleiding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat.

Hoofd- en bijmassa worden ontworpen als een totaalplastic of hoofd en bijmassa als afzonderlijke volumes binnen één vormtaal. Bij de grote bouwmassa's is geleiding gewenst met verschillen in de bouwhoogte en materialen. Hierbij is tevens aandacht voor de dimensionering en de geleiding van de grote gevelvlakken. De verschillende functies binnen de bouwmassa zijn afleesbaar.

De bouwvolumes hebben platte daken.

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Kleur en materiaalgebruik

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de representatieve bebouwing als aan de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed. Hierbij wordt gebruik gemaakt van diverse materialen zoals glas, metalen of andere hightech producten, eventueel gecombineerd met baksteen. In het bijzonder aan de representatieve zijden zullen transparante gevels gemaakt moeten worden zodat zicht in de bedrijfshallen mogelijk is.

De baksteenkleuren variëren van rood/roodbruin tot donker/antraciet. Bij andere materialen wordt eveneens gebruik gemaakt van gedekte tinten, almede helder wit en grijstinten en metaalkleuren. Artificiële kleuren worden geweerd.

Reclame

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de reclamenota.

Installaties

Technische installaties ten behoeve van bijvoorbeeld klimaat of transport dienen uit het zicht van de openbare ruimte te worden gesitueerd.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem



4.4 Zone 4: De kleine kavels

Omschrijving

Deze zone is de meest oostelijke vlek ten zuiden van de hoofdontsluiting. Eigenlijk bestaat de vlek uit twee delen die worden gescheiden door de calamiteitenroute naar de Griendweg. Deze locaties worden uitgegeven als kleine kavels of bedrijfsverzamelgebouw.

Schaal/Omvang

Bedrijfsgebouwen met een grootte tot 2000m² BVO.

Bouwhoogte

Minimaal 8 meter – maximaal 24 meter.

Bebouwingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

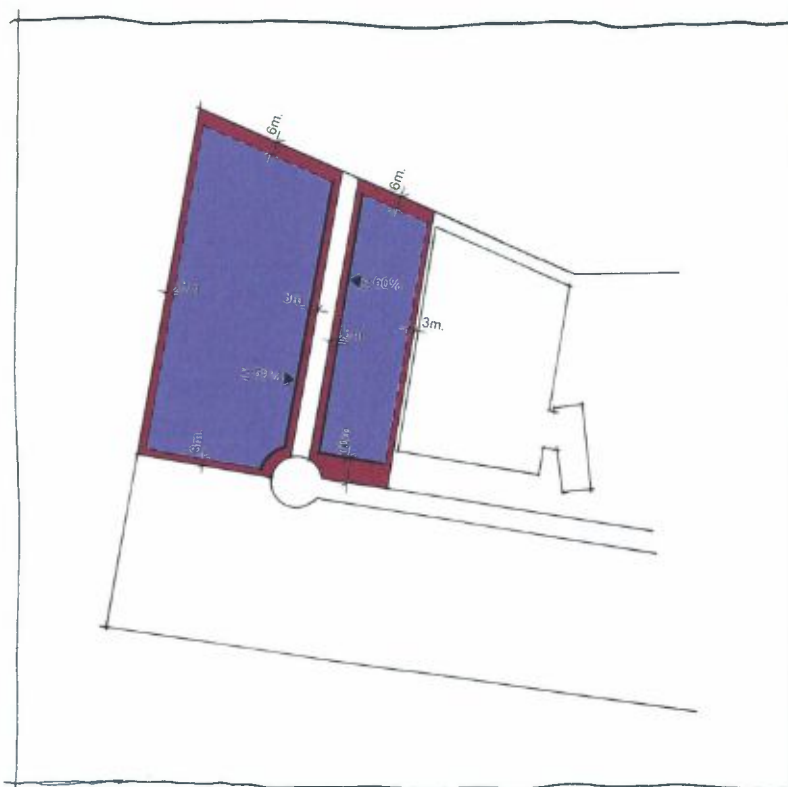
Typologie

Kleinschalige bouwvolumes, gecombineerd met geïntegreerde kantoorbebouwing en eventueel grootschalige bedrijfsverzamelgebouwen.

Situering en Oriëntatie van bebouwing

Langs de hoofdontsluiting dienen de bedrijfsgebouwen een representatieve gevel te krijgen. Hier bevinden zich de entrees van de bedrijfskavels en bebouwing. Tevens dient aandacht besteed te worden aan de representatie en de opbouw van de gevels aan de zijde van de Griendweg in aansluiting op het woongebied Hoog Dalem.

De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens dient langs de hoofdroute ten minste 10 meter en langs de Griendweg ten minste 6 meter te bedragen. De afstand van gebouwen tot de overige perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 meter.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Om de afzonderlijke kavels zoveel mogelijk ruimtelijke samenhang te geven moet minimaal 60% van de gevels worden gebouwd in de voorgevelrooilijn. Op de hoeken van de vlekken is het verplicht om op de rooilijn te bouwen.

Massaopbouw en architectonische expressie

Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige en robuuste, maar eigentijds ingevulde architectuur op zijn plaats. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleiding op een duidelijke manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd maar gevarieerd beeld ontstaat.

Hoofd- en bijmassa worden ontworpen als een totaalplaatje. Hierbij is tevens aandacht voor de dimensionering en de geleiding van de grote gevelvlakken. De verschillende functies binnen de bouwmassa zijn afleesbaar.

De bouwvolumes hebben platte daken.

Kleur en materiaalgebruik

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de representatieve bebouwing als aan de bedrijfsbebouwing veel aandacht besteed. Hierbij wordt gebruik gemaakt van diverse materialen zoals glas, metalen of andere hightech producten. In het bijzonder aan de representatieve zijden zullen transparante gevels gemaakt moeten worden zodat zicht in de bedrijfshallen mogelijk is.

Ten bate van de samenhang tussen de bebouwing op de verschillende kavels moeten de voorgevels worden uitgevoerd met minimaal 20% baksteen, waarbij de kleuren onderling worden afgestemd.

De baksteenkleuren variëren van rood/roodbruin tot donker/antraciet. Bij andere materialen wordt eveneens gebruik gemaakt van gedekte tinten, almede helder wit en grijs tinten en metaalkleuren. Artificiële kleuren worden geweerd.

Reclame

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de reclamenota.

Installaties

Technische installaties ten behoeve van bijvoorbeeld klimaat of transport dienen uit het zicht van de openbare ruimte te worden gesitueerd.



5. Richtlijnen Inrichting Erven

De representativiteit van de buitenruimte rondom het bedrijfsgebouw draagt bij aan de uitstraling van het bedrijf en het bedrijventerrein. Daarom is in het bestemmingsplan opgenomen dat er geen opslag voor de bebouwingsgrens mag plaatsvinden. Ook goede parkeervoorzieningen en erfafscheidingen dragen bij aan de representativiteit van het perceel. Uniformiteit in gekozen oplossingen, materialisatie en geven rust en samenhang op het bedrijventerrein.

Om de gewenste kwaliteit te kunnen bewaken zal een inrichtingsplan van het terrein onderdeel uit moeten maken van de bouwaanvraag zoals tevens in de verkoopvoorwaarden is vastgelegd.

5.1 Parkeren

Uitgangspunt is het parkeren op eigen terrein. Personenauto's kunnen zoveel mogelijk aan de zij- en achterkant van de bebouwing worden geparkeerd. Als personenauto's op het voorterrein staan worden deze representatief uitgevoerd en met groene hagen omzoomd. Grotere aantallen personenauto's en vrachtwagens dienen achter de voorgevel geparkeerd te worden. Deze parkeerplaatsen dienen groen ingericht te worden met bomen en hagen. Intensief ruimtegebruik wordt daarbij tevens gestimuleerd in de vorm van parkeerdeks of gebouwd parkeren.

Loading docks grenzend aan representatieve kavelzijden en bij accenten in de hoofdstructuur moeten vermeden worden.



Compact parkeren op eigen terrein



Parkeren onder gebouw op maaiveld

Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

5.2 Erfafscheiding

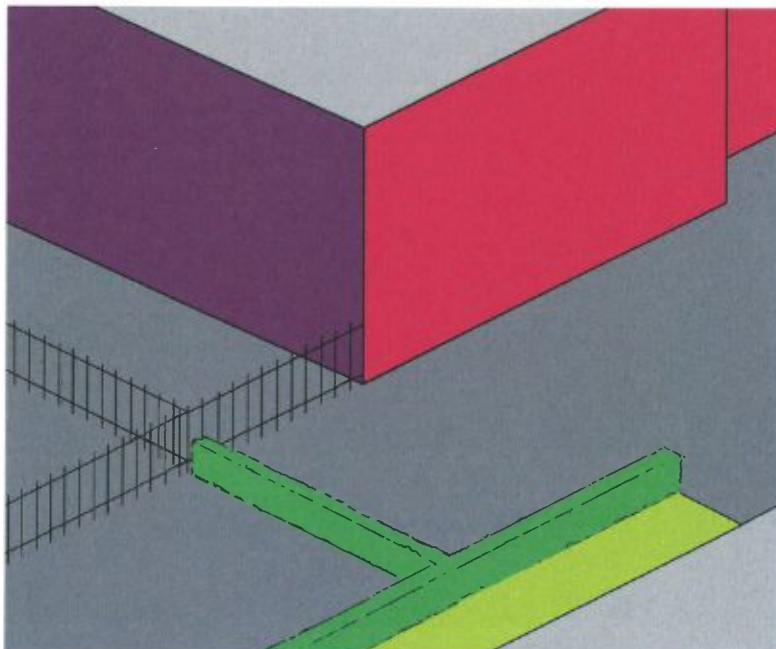
Soort en situering

Ter versterking van het groene karakter van het bedrijventerrein wordt voor erfafscheidingen de voorkeur gegeven aan beplanting in de vorm van een haag eventueel in combinatie met een spijlenhekwerk. Het gaat hierbij om de erfafscheidingen in de zichtbare ruimte vanaf de openbare weg. Het is gewenst dat van de totale lengte van een perceel minimaal 70% ingeplant wordt met een haag. Het eventuele hekwerk wat wordt toegepast wordt bij voorkeur gepositioneerd achter de haag en heeft een transparante uitstraling met open spijlen. De hagen vormen op deze manier een continu beeld in de straat.

Tussen de verschillende bedrijfskavels wordt eveneens de voorkeur gegeven aan een groene erfafscheiding met hagen. Eventueel mogen hier uit het zicht van de openbare weg ook hoge hekwerken geplaatst worden.

Kleur en materiaal

Voor de erfafscheidingen wordt gestreefd naar een uniform karakter voor het totale bedrijventerrein. Het is dus gewenst naast eenheid in de hagen ook eenheid te realiseren voor de hekwerken met betrekking tot type, kleur, materiaal en hoogte. Daarom wordt voor gesteld overal een metalen spijlenhekwerk toe te passen in een donkere kleur, bijvoorbeeld zwart. Het strekt tot aanbeveling ook eventuele poorten ter afsluiting van de terreinen eenduidig uit te voeren in de familie van het spijlenhekwerk.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

Hoogte

Wanneer een hekwerk voor de bebouwing wordt geplaatst geldt als uitgangspunt een laag hekwerk met een hoogte van maximaal 1 meter geplaatst achter de haag. Voor de overige hekwerken achter de bebouwingsgrens geldt een hoogte van maximaal 2 meter.

Inritten

Zoals in de koopovereenkomst vastgelegd, mag ieder perceel niet meer dan één in/uitrit hebben met een maximale breedte van 5 meter. Daarnaast wordt echter de ruimte gelaten om toch ook meerdere en bredere inritten te realiseren. Vanwege de beeldkwaliteit en continuïteit van erfafscheidingen is het gewenst om het aantal in/uitritten te beperken tot 1 inrit per 100 m² met een maximale breedte van 7 meter. De inritten zullen eenduidig worden uitgevoerd en moeten zodanig worden gepositioneerd dat zij de boomstructuur en het verlichtingsplan langs de openbare weg in tact laten.

5.3 Reclame

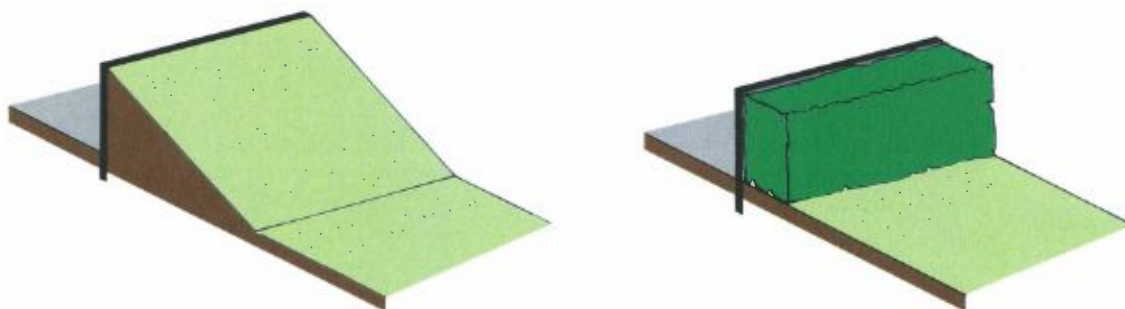
Reclame-uitingen op het erf met bijvoorbeeld zuilen of vlaggenmasten dienen te voldoen aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de reclamenota.

Reclamezuilen worden geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf of geplaatst als gezamenlijke presentatie bij de hoofdentree van het bedrijventerrein. Per kavel wordt maximaal 1 reclamezuil toegestaan, niet hoger dan het naastgelegen pand en tot een maximale hoogte van 5 meter. Aanvragen worden per geval beoordeeld in relatie met het gebouw en de omgeving.

Per bedrijfskavel worden maximaal 3 vlaggenmasten geplaatst bij de hoofdentree van het terrein. Alle vlaggenmasten moeten even hoog worden en niet hoger dan het pand of complex met een maximum van 12 meter. Aanvragen worden per geval beoordeeld in relatie met het gebouw en de omgeving.

5.4 Opslag

De opslag van goederen en materialen vindt in pandig plaats in de bedrijfsgebouwen. In bijzondere gevallen moet of kan hiervan worden afgeweken. Dit vraagt echter tevens om bijzondere oplossingen, waarbij de opslag plaats vindt uit het zicht vanaf de openbare weg. Hierbij wordt de opslag d.m.v. ontwerpingrepen zoals schijngevels, taluds of beplanting aangekleed.



Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Oost II Gorinchem

5.5 Oevers

Rondom het bedrijventerrein ligt een waterloop met afwisselden breedten. Veel bedrijfskavels grenzen aan dit water waarbij de oevers grotendeels zijn uitgegeven. Voor de beeldkwaliteit en de continuïteit van de oevers is het gewenst dat de oevers eenduidig worden uitgevoerd. De voorkeur gaat uit naar een groene inrichting met natuurlijke oevers of oevers met lage beschoeiingen. Het verdient aanbeveling om voor het gehele bedrijventerrein een ontwerp te maken waarin de gewenste oevers zijn opgenomen. Het is anders noodzakelijk dat de terreininrichtingstekening zoals ingediend wordt hierover uitspraak doet.

