

Hoorn 't Zevenhuis



BDP.khandekar

01 mei 2013

Beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld door:

BDP.khandekar

BDP.khandekar

Secr. Runsinkbrink 1

2731 AG Benthuisen

079-3426728

info@BDPkhandekar.com

www.BDPkhandekar.com

In opdracht van:



Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1

Postbus 603

1620 AR Hoorn

0229-252200

www.hoorn.nl

Inhoud

Algemeen

Inleiding	5
Plangebied	7
Westfrisiaweg	9

Uitgangspunten 13

Concept	15
Duurzaamheid	17
Hoofdstructuur	19
Ontsluitingsstructuur	21
Water en groenstructuur	23
Fasering	25

Inpassing in de omgeving 27

Nieuwe rand van Hoorn	29
Fasering	33
Richtlijnen wijzigingsgebied westzijde 't Zevenhuis fase I	35

Richtlijnen bebouwing 37

Zonering	39
Rooilijnen	41
Kleuren en materialen	43
Reclame (incl masten)	45
Hoogteaccent / icoon	47

Richtlijnen kavelinrichting 49

Algemeen	51
Richtlijnen kavelinrichting	53
Groenzone Westfrisiaweg	55
Ontwerpkaders groenzone Zwaagdijk	57
Aanvullende richtlijnen erfgrenzen langs westelijke plangrens	59

Beschrijving richtlijnen per zone 61



Inleiding

De gemeente Hoorn heeft al enige jaren geen uitgeefbare bedrijfsground meer beschikbaar. Uit in 2005 uitgevoerd onderzoek blijkt dat de economische groeimogelijkheden van Hoorn worden beperkt door ruimtegebrek.

Door het opschuiven van de gemeentegrens, ten tijde van de gemeentelijke herindeling in januari 2007, heeft Hoorn de beschikking gekregen over extra ruimte. Deze nieuwe ruimte, ten noorden van de stad, komt in aanmerking voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Dit terrein, 't Zevenhuis, is bedoeld om zowel de lokale ruimtevrage als een deel van de regionale ruimtevrage op te vangen.

Voor het bedrijventerrein is de volgende missie geformuleerd: *'t Zevenhuis is een bedrijvenpark dat functioneert als een flexibel en samenhangend systeem waar goederen en diensten worden geproduceerd op een winstgevend en duurzame manier en dat tevens een positieve bijdrage levert aan haar sociale en natuurlijke omgeving.*

Doelstelling beeldkwaliteitplan:

Vastleggen van richtlijnen inzake beeldkwaliteit op basis van het vastgestelde bestemmingsplan. Bij de uitgifte van percelen dienen de kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gezamenlijk als uitgiftevoorwaarden.

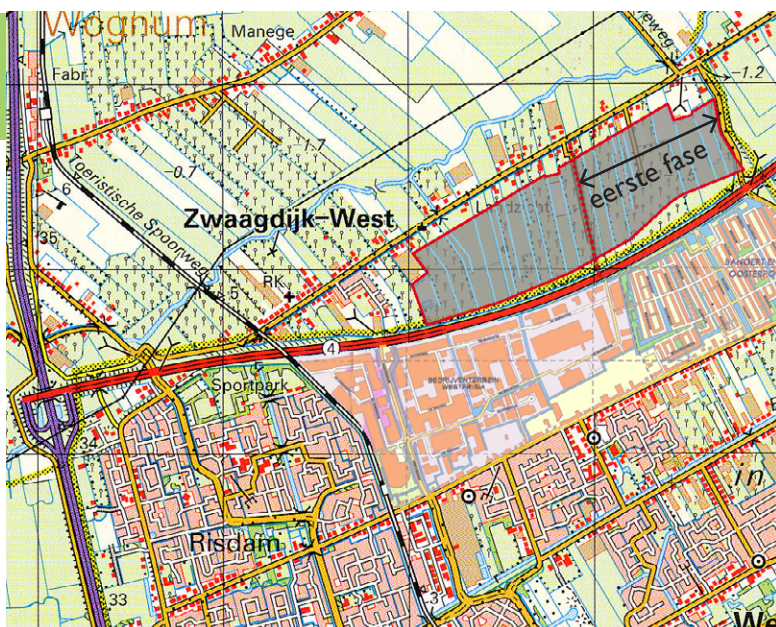
Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de richtlijnen om te komen tot een duurzame kwaliteit van bedrijfsgebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Met een duurzame kwaliteit wordt een blijvende, robuuste kwaliteit bedoeld, onafhankelijk van de

tijdsgeest of tijdelijke hip-heid. Hierdoor ontstaat een gebied dat zodanig is gepland en ingericht dat het voldoet aan de behoeften van de diverse gebruikers, nu en in de toekomst. Het creëren van continuïteit en samenhang in bebouwing is daarin van groot belang. Het beeldkwaliteitplan is echter geen opsomming van richtlijnen, maar dient juist als een richtinggevende inspiratiebron voor architecten en stedenbouwkundigen. Het plan kan worden opgevat als een uitnodiging aan vestigers om met inbreng van eigen kennis en kunde, bij te dragen aan de kwaliteit van 't Zevenhuis. Daartoe biedt het plan voldoende vrijheid om een gebouw te ontwerpen, dat een duurzame kwaliteit heeft en tegelijk aansluit op de bedrijfsprocessen.

Het beeldkwaliteitplan:

- vormt de basis voor de bouwplannen (en toekomstige verbouwingsplannen),
- dient als leidraad voor het architectonisch beeld,
- bevordert de samenhang tussen de gebouwen.

Het is wenselijk dat het beeldkwaliteitplan te lezen en te begrijpen is zonder eerst de voorgaand opgestelde documenten (Masterplan '08, structuurvisie '09, bestemmingsplan '12) te lezen. Daarom zijn in het tweede hoofdstuk van dit beeldkwaliteitplan de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten opgenomen. Het beeldkwaliteitplan dient naast het bestemmingsplan gehanteerd te worden, aangezien de richtlijnen in het beeldkwaliteitplan aanvullend zijn op de voorschriften die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.



Het plangebied



De lintbebouwing van de Zwaagdijk, ten noorden van het terrein



De bebouwing van bedrijfventerrein Westfrisia, aan de overzijde van de Westfrisiaweg.



De Rijweg. De begrenzing ten oosten van het terrein

Plangebied

't Zevenhuis is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in Hoorn. Het bedrijventerrein ligt nabij de kerngemeente Hoorn en direct aan de Westfriisiaweg, de N23. Hierdoor is het terrein heel goed bereikbaar.

Het plangebied ligt in het noorden van de gemeente Hoorn. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Westfriisiaweg (N23) en aan de oostzijde door de Rijweg. Aan de noordzijde bevindt zich het lintdorp Zwaagdijk-West.

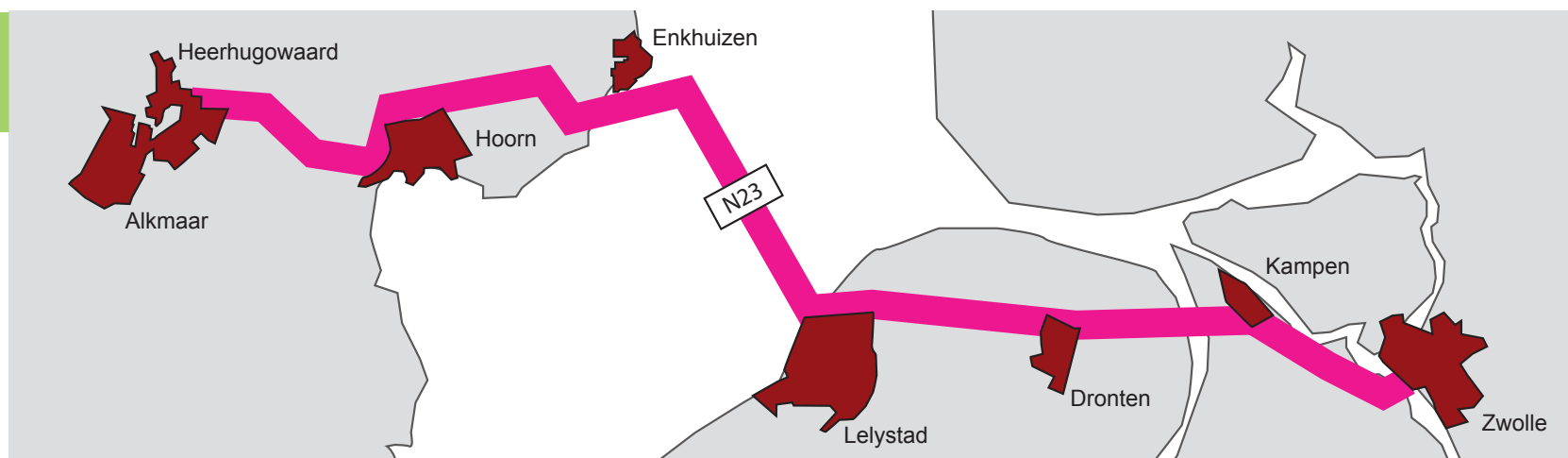
Gefaseerde realisatie

Het bestemmingsplan 't Zevenhuis is op 26 juni 2012 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen betreft het grotendeels vervallen van de tweede fase van het plan met de verkleining van het plangebied als gevolg. Dit naar aanleiding van een zienswijze van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. In de toelichting en opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van de uiteindelijke ontwikkeling van de twee fasen en daarmee van het originele plangebied. Ook bij de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het plan is van de ontwikkeling van het hele gebied uitgegaan. Deze onderzoeken zijn ook na de verkleining van het plangebied actueel.

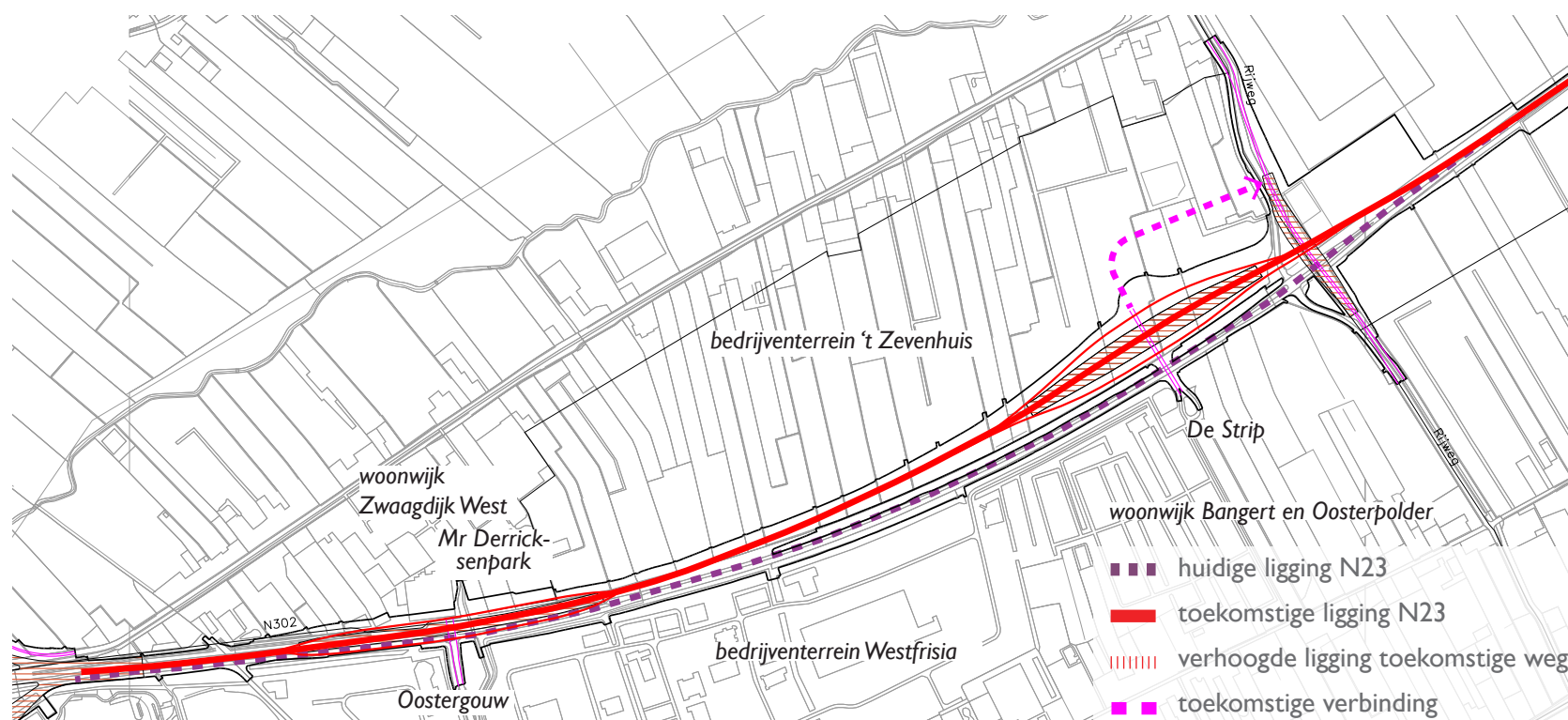
De verwachting is dat er in Hoorn tot 2020 marktruimte is voor 20 - 25 hectare netto en daarna tot 2030 nog eens 10 - 15 netto. Naar aanleiding daarvan wordt 't Zevenhuis in fasen ontwikkeld. De ontwikkeling begint in het oosten bij de aansluiting op de Westfriisiaweg. De eerste fase is netto circa 25 hectare en wordt omsloten door water. De aansluiting op de Rijweg en de

langzaam verkeersroute tussen Bangert en Oosterpolder en 't Zevenhuis kunnen worden gerealiseerd en ook de aansluiting op de Zwaagdijk. Uitgangspunt bij de planvorming is dat het plan in zijn geheel wordt ontwikkeld.

Aangezien het beeldkwaliteitplan is opgesteld op basis van het vastgestelde bestemmingsplan, is ook hier de ontwikkeling van het gebied als geheel het uitgangspunt. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn in het beeldkwaliteitplan wel nadere richtlijnen opgenomen voor de uitwerking van de westelijke rand van fase I, zodat 't Zevenhuis ook tijdens de realisatie van fase I al een goede een landschappelijk inpassing krijgt. Uiteraard vormen de huidige boomgaarden mede de landschappelijke inpassing van het westelijke deel van de eerste fase. Indien het onvoorzien blijft bij fase I, dan kan met de wijzigingsbevoegdheid een goede stedenbouwkundige en landschappelijke afronding plaatsvinden. Hiertoe zijn in dit beeldkwaliteitplan de ontwerp-kaders benoemd voor het wijzigingsgebied ten westen van fase I.



Trace N23; van Alkmaar tot Zwolle (bron: Beeldkwaliteitsplan N23 Westfrisiaweg, Grontmij, 19 maart 2009)



Ligging Westfrisiaweg, gebaseerd op Inrichtingskaart, Inpassingsplan Westfrisiaweg, 16-07-2012, BügelHajema

Westfrisiaweg

De Westfrisiaweg is onderdeel van de nieuwe N23, de snelle verbinding tussen Alkmaar en Zwolle. Bij de ontwikkeling van de N23 wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande wegenstructuur, daarom wordt de Westfrisiaweg opgewaardeerd van één rijbaan met twee rijstroken naar twee rijbanen met twee rijstroken. In hoofdlijnen zijn dit de belangrijkste veranderingen:

Ligging

Het tracé van de Westfrisiaweg schuift ter hoogte van 't Zevenhuis circa 50 meter naar het noorden ten opzichte van het huidige tracé. In de huidige situatie varieert de afstand tussen de bebouwing van het bedrijventerrein Westfrisia en de rand van de Westfrisiaweg van 45 tot 50 meter. In de nieuwe situatie varieert de afstand tussen de bebouwing van het bedrijventerrein Westfrisia en de nieuwe Westfrisiaweg van 43 tot 110 meter. De afstand tussen de toekomstige bebouwing van 't Zevenhuis en de rand van de nieuwe Westfrisiaweg is maximaal 35 meter.

Aansluitingen

De Westfrisiaweg is straks een stroomweg met vier rijstroken en een maximum snelheid van 100 km/h. Uitgangspunt daarbij is dat de gelijkvloerse kruisingen worden vervangen door ongelijkvloerse kruisingen en dat er zo weinig mogelijk ontsluitingen en afritten komen, waardoor het verkeer goed kan doorstromen. Bij de ongelijkvloerse kruisingen is er veelal voor gekozen om de Westfrisiaweg omhoog te laten gaan. Dit begint al bij de aansluiting met de A7 en loopt door tot na de ontsluiting Berkmergouw. Bij de Oostergouw gaat de weg weer omhoog en daarna nog een keer bij de aansluiting 't Zevenhuis en Bangert en Oosterpolder (aansluiting De Strip). Het wegdek van de Westfrisiaweg komt bij deze aansluitingen op ongeveer 6

meter boven het maaiveld te liggen. Door deze verhoogde ligging en de opzet van 't Zevenhuis ontstaat er een zichtlijn diep het bedrijventerrein in, begeleid door de centrale waterpartij.

De aansluiting De Strip wordt middels een Haarlemmermeer-aansluiting op de Westfrisiaweg aangesloten. De Strip blijft op maaiveld en de Westfrisiaweg gaat over De Strip heen.

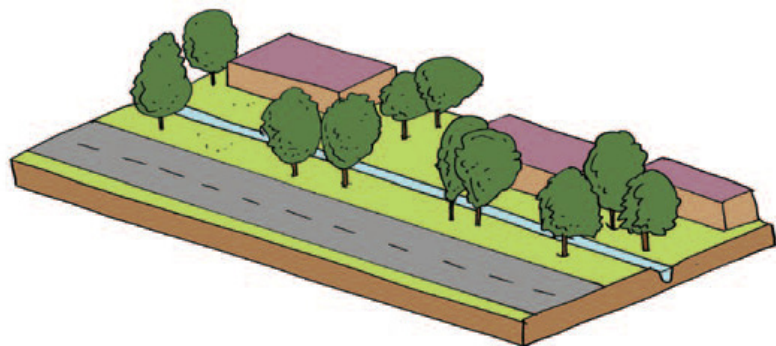
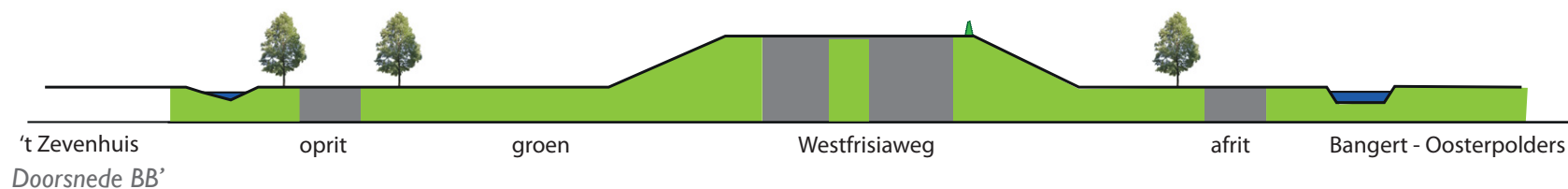
De Rijweg gaat over de Westfrisiaweg heen, waarbij de kruising komt te vervallen. De verbinding van De Rijweg met de Westfrisiaweg vindt plaats via de aansluiting De Strip en een nieuwe weg door 't Zevenhuis.

Geluidschermen

Op veel plaatsen worden geluidschermen toegepast. Aan de noordzijde van de N23 zijn, vanwege de nabijheid van de woonwijk Zwaagdijk West, geluidswerende voorzieningen nodig vanaf het Mr. Derricksenpark tot halverwege het bedrijventerrein Westfrisia. Zij worden vormgegeven als transparante schermen, omdat dit nu landelijk gebied is en hier na de realisatie van 't Zevenhuis zichtlocaties voor bedrijven zullen zijn.

Ter hoogte van de aansluiting naar 't Zevenhuis en Bangert en Oosterpolder is aan de zuidwestzijde van de aansluiting een nieuwe geluidswerende voorziening voorgeschreven, in hoogte aflopend van drie naar twee meter. Voor het meest westelijke deel worden transparante schermen geplaatst. Waar de geluidswering voor de woonwijk Bangert en Oosterpolder loopt, wordt deze vormgegeven als groeiwand. Ter plaatse van de aansluitingen gaan deze schermen, samen met het wegdek, de hoogte in.

Vanaf de Westfrisiaweg is vanuit beide richtingen goed zicht op 't Zevenhuis.



Impressies gewenste beeld t.p.v. bedrijventerreinen, waaronder 't Zevenhuis



(bron: Beeldkwaliteitsplan N23 Westfriaweg, Grontmij, 19 maart '09)

Westfrisiaweg

In het Beeldkwaliteitsplan N23 Westfrisiaweg, Grontmij, 19 maart 2009, staan enkele ontwerpprincipes die het gewenste beeld langs de N23 beschrijven. Deze zijn relevant voor de ontwikkeling van 't Zevenhuis en de richtlijnen inzake beeldkwaliteit voor de kavels langs de N23. Als gewenste beeldkwaliteit voor het gebied waarvan ook 't Zevenhuis deel uitmaakt is het volgende opgenomen in het Beeldkwaliteitplan N23: *Na de ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Zevenhuis aan de noordzijde van het tracé zal de N23 Westfrisiaweg aan beide zijden bedrijven met zichtlocaties hebben. De inrichting van de weg zal als waterrijk parklandschap een representatieve functie voor deze bedrijven moeten hebben. De N23 Westfrisiaweg loopt dan als "stadsboulevard" door de bedrijvigheid.*

Het Landschapsplan N23 Westfrisiaweg (Projectbureau N23 Westfrisiaweg, 30 mei 2012) beschrijft op een gedetailleerd niveau de landschappelijke inpassing van de N23 Westfrisiaweg. Het is een uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan N23 Westfrisiaweg. Het landschapsplan is een verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing van de weg. Ook hierbij zijn de ontwerpprincipes van het Beeldkwaliteitplan N23 opgenomen en uitgewerkt.

Bij het ontwerp van 't Zevenhuis zijn de ontwerpprincipes meegenomen als vast uitgangspunt. Langs de Westfrisiaweg komt een brede groene zone met hieraan de representatieve zijde van de bedrijven. De groene zone dient ingericht te worden als groene voortuin met gras, lage begroeiing en losse bomen, waardoor deze zone één geheel zal vormen met de groene zone direct langs de Westfrisiaweg.

NB Bij de planvorming en het kaartmateriaal is steeds de toekomstige ligging van de Westfrisiaweg gehanteerd, waarbij de noordelijke bermsloot langs deze weg geldt als grens van 't Zevenhuis.

Ontwerpprincipe 11

Ook bij bedrijventerreinen (andere bebouwing die geen primaire woonbestemming hebben) wordt het beeld langs de N23 Westfrisiaweg verdicht met een groene inrichting van de bermen. Deze inrichting is gericht op de visuele relatie tussen de weg en de zichtlocaties.

Het groen vormt een representatief venster, bestaande uit een transparante bomenrij of losse groepen beplanting. Een groene inrichting vormt een afscherming wanneer het zicht op de bedrijvigheid niet wenselijk is.

Ontwerpprincipe 53

Het grondlichaam van de verhoogde weg moet achter een sterke bomenrij op maaiveldniveau liggen. Deze bomenrij moet het zicht bepalen vanuit Zwaagdijk. Deze bomenrij wordt doorgezet wanneer de weg weer op maaiveld komt langs het bedrijventerrein 't Zevenhuis.

Ontwerpprincipe 57

Langs de zichtlocaties van de bedrijven moet een representatieve, transparante groenstructuur worden toegepast en langs de achterkanten een dichte groensingel.

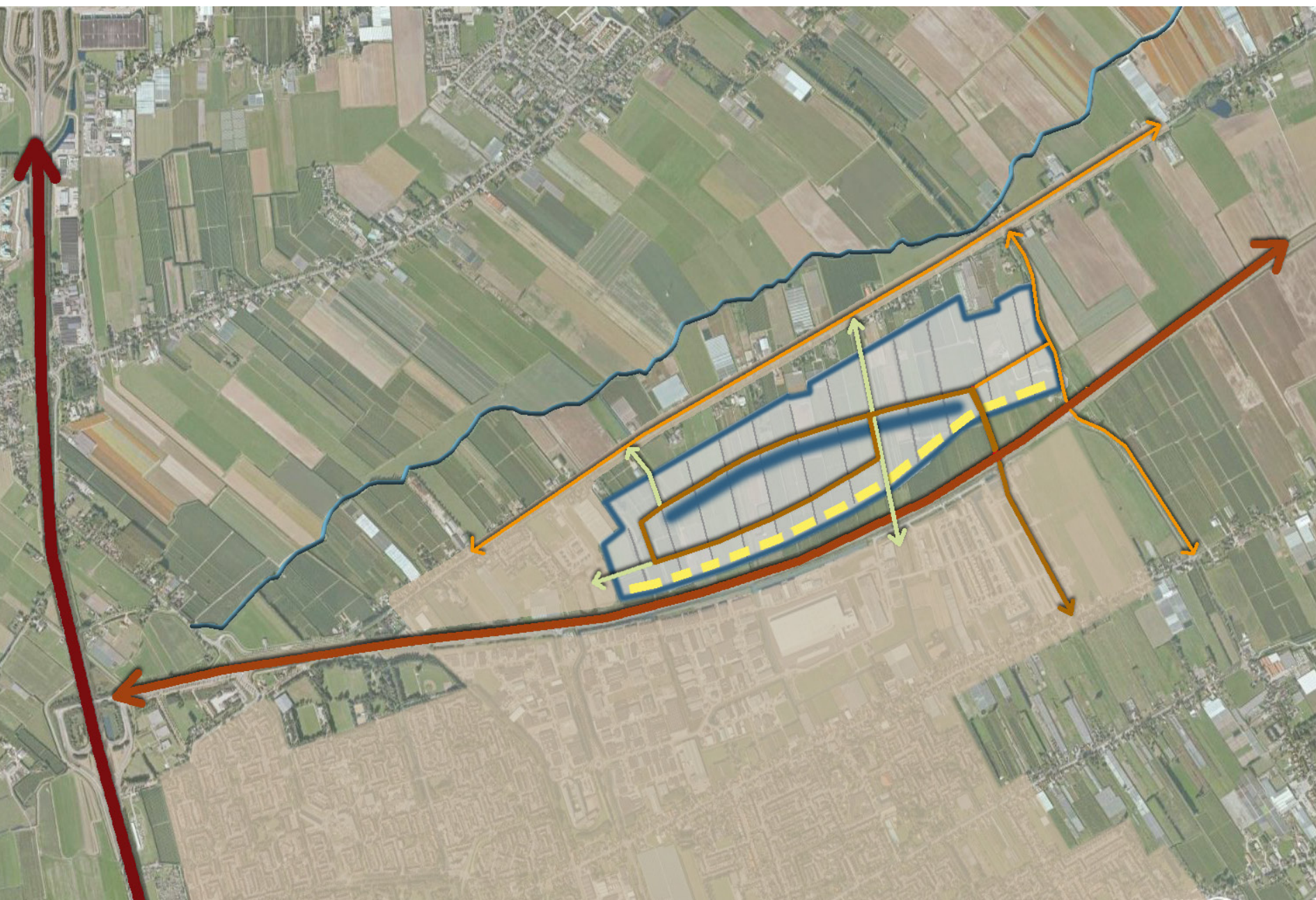
(bron: Beeldkwaliteitsplan N23 Westfrisiaweg, Grontmij, 19 maart '09)



UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk geeft een korte beschrijving van de uitgangspunten voor het gehele gebied. Pas later in het proces is besloten om de uitvoering van 't Zevenhuis te faseren (na het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan). De richtlijnen in het vastgestelde bestemmingsplan zijn bepaald op basis van het totaalplan, dat op de volgende pagina's is beschreven.

Hoewel de plannen gefaseerd uitgevoerd worden, is de uitvoering van het totaalplan nog steeds het uitgangspunt. In dit beeldkwaliteitplan zijn de richtlijnen voor fase I uitgewerkt op basis van het bestemmingsplan.



Het concept van 't Zevenhuis

Concept

Het plangebied vormt de nieuwe bebouwde rand van Hoorn en bepaalt hierdoor mede het aanzicht van Hoorn. Voor de nieuwe ontwikkelingen is dan ook de nodige aandacht nodig voor de landschappelijke inpassing.

Min of meer parallel aan Zwaagdijk-West kronkelt de Kromme Leek door het landschap. Deze waterloop heeft een hoge ecologische kwaliteit. Door nieuw water in het plangebied aan te sluiten op deze bestaande waterloop ontstaat een verankering van het plan in de omgeving en wordt tegelijkertijd ecologische kwaliteit toegevoegd.

De opstreckende verkaveling is kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis van dit gebied. Om tot een goede inpassing in de omgeving te komen, is in de planvorming rekening gehouden met deze verkavelingsstructuur. Dit komt tevens de faseerbaarheid van het plan ten goede. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling speelt met name de hoofdrichting van het landschap een rol in de ontwikkeling.

De locatie grenst direct aan de Westfriisiaweg en grenst daarmee aan een belangrijke verkeersroute. De locatie bepaalt voor een deel het ruimtelijke beeld dat automobilisten hebben van Hoorn. Het is dan ook belangrijk dat de locatie op de Westfriisiaweg georiënteerd is.

Als ontsluitingsprincipe is er voor gekozen om onderscheid te maken tussen één hoofdroute, met haaks daarop secundaire ontsluitingswegen die de huidige verkavelingsrichting volgen. De hoofdroute krijgt een hierbij passend breed en groen profiel en fungeert als visitekaartje voor het gebied en voor de bedrijven. De secundaire wegen krijgen een smaller profiel. Door deze opzet ontstaan er 3 bebouwingzones. Een zone langs de Westfriisiaweg, een zone in de lus van de hoofdontsluiting en een zone tussen de hoofdontsluiting en de Zwaagdijk.

De middenzone met het waterrijke gebied is de belangrijkste openbare ruimte in het gebied. De kwaliteit hiervan wordt versterkt door de centrale waterpartij die aansluit op de vaarverbinding naar de Bangert en Oosterpolder en op een vaarverbinding met de Kromme Leek. Hierlangs ligt ook een vrijliggend fietspad. Het gebied wordt omzoomd door een watergang van minimaal 6 m.

't Zevenhuis wordt ontwikkeld om ruimte te bieden aan gemengde bedrijvigheid met hoofdzakelijk kavels tussen de 3.000 en 5.000m². De richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan zijn op basis hiervan geformuleerd. Wanneer aanzienlijk grotere of kleinere kavels worden uitgegeven, is afwijking van de richtlijnen mogelijk, mits de uitwerking wel past in de 'geest' of bedoeling van dit beeldkwaliteitplan en de samenhang gegarandeerd is.



Een voorbeeld van een hoogwaardig bedrijventerrein

Duurzaamheid

Met het oog op de geformuleerde missie bij de ontwikkeling van 't Zevenhuis, is ook een duurzaamheidsvisie een belangrijk aandachtspunt. Onderstaand wordt kort toegelicht hoe diverse duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen in het ontwerp.

Ecologie en Landschap

Een zorgvuldige inpassing in de bestaande omgeving is erg belangrijk. Zo is de verkavelingsstructuur afgeleid van de bestaande structuur in het gebied. Ook is er voor gezorgd dat de omgeving (met name aan de Zwaagdijk) zo min mogelijk hinder ondervindt van het bedrijventerrein. Om tot een goede aansluiting te komen tussen de bestaande woningen en het bedrijventerrein, wordt er een zone van 21 meter ingericht met water en groen. Dit in nader overleg met de bewoners.

Water

Er is voor gekozen om grotendeels natuurlijke flauwe oevers aan te brengen.

Het water is bruikbaar voor recreatieve voorzieningen, zo is het mogelijk om door het gebied een kanotocht te maken en kan er een steiger gemaakt worden voor kleine bootjes.

Er wordt een ecologische verbinding gemaakt tussen de Kromme Leek en het stedelijk water van Hoorn.

Ruimtelijke kwaliteit

Om het gebied een goede inpassing te geven in het landschap is er hoog ingezet op de openbare ruimte. Door de grote waterpartij, aangename groene zones met verblijfskwaliteit,

groene wegprofielen, hoge kwaliteit van bebouwing en een heldere structuur van voet- en fietspaden wordt er voor gezorgd dat het aantrekkelijk is om te vertoeven, ook buiten de werktijden om.

Kavelindeling

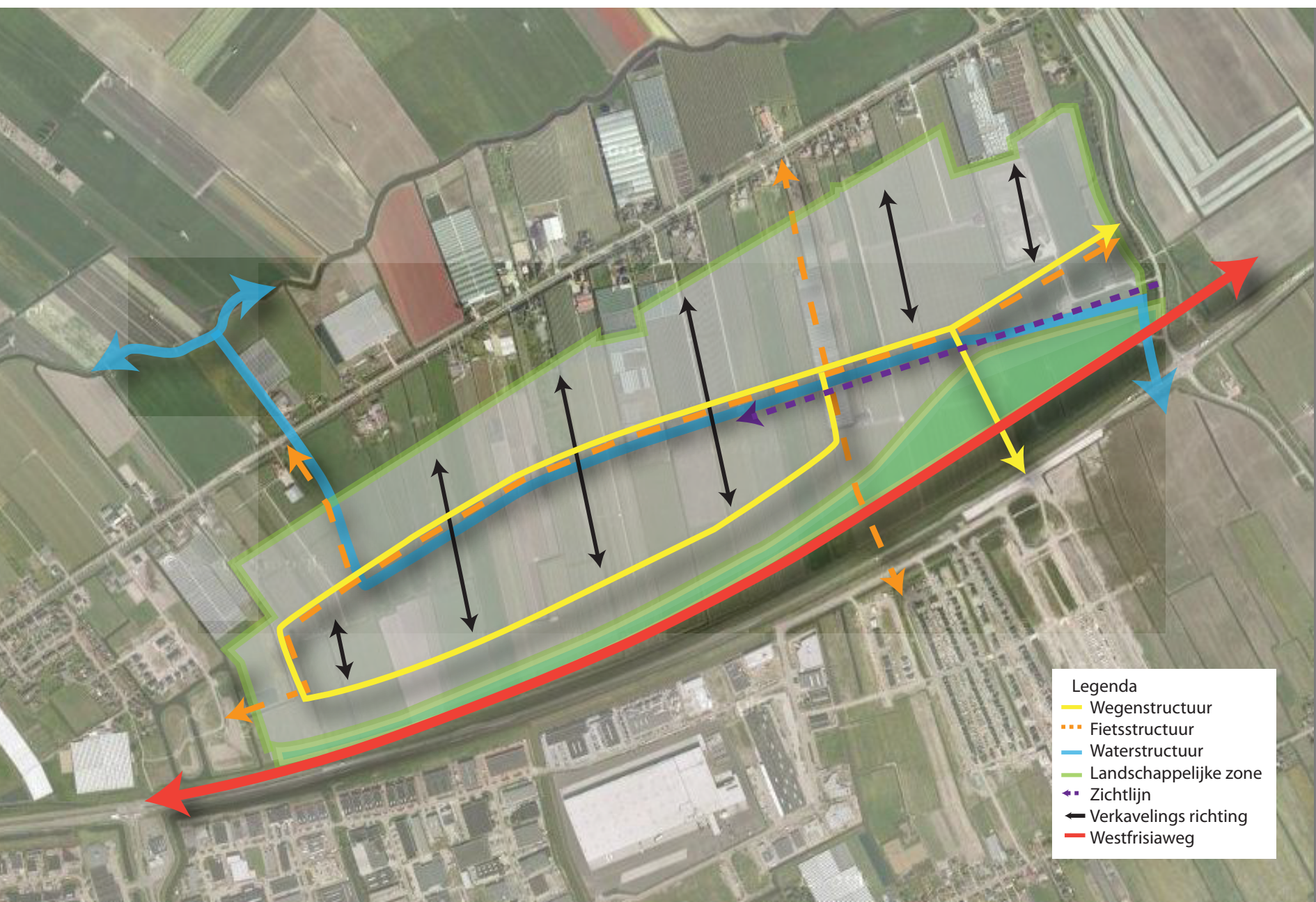
De kavelindeling is flexibel gehouden. Zo is het mogelijk om meerdere kavels samen te voegen waardoor er grotere kavels aangeboden kunnen worden, als de vraag hiernaar is. Uiteraard is het dan wel van belang om, mede ondersteund door de richtlijnen inzake beeldkwaliteit, de samenhang binnen het gebied te waarborgen.

Verkeer en vervoer

Om de hinder voor de omgeving minimaal te houden is er enkel vanaf de Westfrisiaweg een hoofdentree en een secundaire ontsluiting vanaf de Rijweg. De Zwaagdijk wordt hierdoor niet extra belast.

In het gebied komen verschillende fietsverbindingen. Deze fietspaden liggen vrij van het autoverkeer en gaan onder andere langs het groene middengebied.

Het parkeren wordt hoofdzakelijk uit het zicht opgelost, zo heeft het geen negatieve invloed op de uitstraling van het gebied.



- Legenda
- Wegenstructuur
 - - - Fietsstructuur
 - Waterstructuur
 - Landschappelijke zone
 - - - Zichtlijn
 - ↔ Verkavelings richting
 - Westfriisiaweg

Hoofdstructuur

Hoofdstructuur

De centrale waterpartij brengt een nieuwe kwaliteit in het gebied, gekoppeld aan de entree en de hoofdontsluitingsweg. Deze weg krijgt een breed profiel met bomen en een vrijliggend fiets- en voetpad. Bovendien loopt de weg met een vloeiende beweging langs de zuidrand terug, waardoor een lus ontstaat en doodlopende wegen vermeden worden. Ook de secundaire wegen komen als lus weer uit op de hoofdontsluitingsweg. De secundaire ontsluitingslussen zijn in dezelfde richting gelegd als de huidige verkavelingsrichting.

Opbouw van de randen

De opbouw van de randen reageert wat bouwmassa en -hoogte betreft op de aansluitende omgeving. De bebouwing aan de kant van Zwaagdijk-West wordt maximaal 8 m hoog. De rooilijn van de bebouwing komt minimaal 150 m uit de as van de Zwaagdijk. Tussen de bebouwing en het bedrijventerrein komt een groene zone van 21 m breed. Deze zone wordt zo ingericht dat de overgang tussen de Zwaagdijk/Zwaagdijk-West en 't Zevenhuis



De flauwe oevers kunnen met verblijfskwaliteit ingericht worden

wordt verzacht.

Aan de oostzijde richt de bebouwing zich naar de Rijweg en vormt zo de voortzetting van de lintbebouwing ten zuiden van de Westfrisiaweg.

De wand langs de Westfrisiaweg leent zich goed voor hogere bebouwing met een accent bij de aansluiting met de Westfrisiaweg, om zo de belangrijkste toegang tot het gebied te markeren. Om een goede begeleiding van de Westfrisiaweg te verkrijgen is voor deze zone zowel een minimale als een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan vastgelegd.

Kavelgrootte

Binnen de stedenbouwkundige structuur kunnen hoofdzakelijk kavels uitgegeven worden met een omvang van ca 3000 tot ca 5000 vierkante meter. Door het samenvoegen (of splitsen) van kavels kunnen ook grotere (kleinere) kavels gevormd worden, waarbij uiteraard rekening gehouden moet worden met de impact op de directe omgeving en de gewenste uitstraling.



De oevers kunnen een natuurvriendelijke inrichting krijgen

NB Bij de planvorming en het kaartmateriaal is steeds de toekomstige ligging van de Westfriisiaweg gehanteerd, waarbij de noordelijke bermsloot langs deze weg geldt als grens van 't Zevenhuis.



Ontsluitingsstructuur

(bron: het voorontwerp bestemmingsplan, gemeente Hoorn)

Ontsluitingsstructuur

Binnen de randvoorwaarden is gezocht naar een duidelijke ontsluitingsstructuur met een onderscheid tussen de hoofdroute en de secundaire wegen. De verkeersstructuur heeft zowel op de Westfriaweg als op de Rijweg een aansluiting.

De hoofdontsluiting in het plangebied is ontworpen in de vorm van een lus, die evenwijdig loopt aan de centrale openbare ruimte en de Westfriaweg. Deze lus heeft een aansluiting op de Westfriaweg en aan de oostzijde is tevens een secundaire aansluiting op de Rijweg.

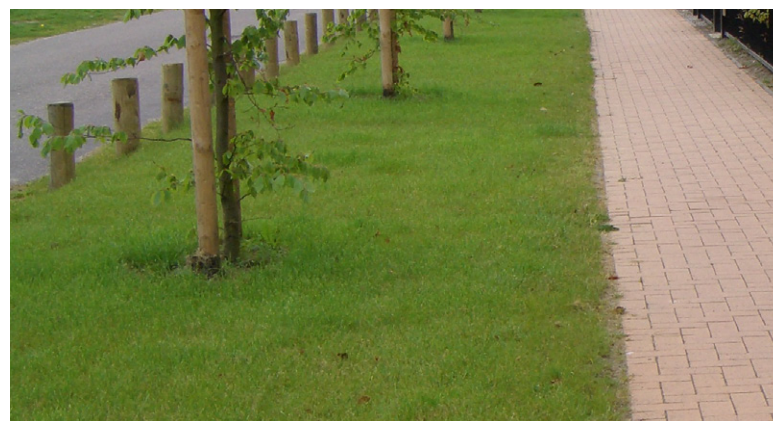
Met name ter plaatse van de toegang vanaf de Westfriaweg is het van belang dat het verkeer voldoende door kan stromen en niet gehinderd wordt door verkeer van en naar uitritten van bedrijven die hierlangs gevestigd worden. Om die reden worden voor het gemotoriseerde verkeer op de gehele noordelijke ontsluitingsweg geen in-/ uitritten toegestaan, tenzij er geen andere ontsluiting van het kavel mogelijk is. Ontsluiting van de kavels is mogelijk via de secundaire verkeersstructuur.

Langzaam verkeer

In 't Zevenhuis ligt een vrijliggend fietspadennet dat de hoofdontsluitingslus van het autoverkeer volgt. De fietspaden zijn 3,5m breed en kunnen in 2 richtingen bereden worden. Dit net sluit door middel van een fietstunnel onder de Westfriaweg door aan op een fietsroute die via de Bangert en Oosterpolder naar het centrum van Hoorn gaat.

Op twee punten zijn er aansluitingen op de Zwaagdijk. Eén aan de westzijde, daar waar de vaarroute aansluit op de Kromme Leek. Eén in het verlengde van de toekomstige fietstunnel onder de Westfriaweg door, waarbij de Bangert en Oosterpolder verbonden wordt met de Zwaagdijk. Er is ook een aansluiting gedacht bij het parkje bij de woonwijk van Zwaagdijk West, aansluitend op een fietsroute naar het centrum van Hoorn. Aan de oostzijde is een aansluiting op de Rijweg.

(bron: het voorontwerp bestemmingsplan, gemeente Hoorn)



Voorbeelden van gescheiden fiets- en rijweg doormiddel van een groene strook met bomen



Voorbeelden van groene profielen met ruimte voor gras en bomen

Water en groenstructuur

De water- en groenstructuur in het plan bestaat uit drie delen, namelijk het groene en waterrijke middengebied, de brede inpassingszone aan de noord- en oostzijde van het plan en de groene profielen in het plangebied.

De inrichting van het middengebied bestaat uit een grote waterpartij met royale groene oevers. Er komen ecologische oevers met riet en plasdras- en flauwe oevers. De opgaande beplanting in dit gebied bestaat uit begeleidende boombeplanting langs wegen. Aan de recreatieve waarde van het middengebied wordt verder invulling gegeven door de toevoeging van wandel- en fietsroutes en het bevaarbaar maken van het water voor kleine vaartuigen.

De noordelijke zone van het plangebied heeft naast de functie van inpassing ook een ecologische betekenis. Het water zorgt voor een natuurlijke begrenzing en de inrichting van de oevers kan benut worden om het zicht op de bedrijven vanuit de bestaande woonbebouwing te beperken. De landschappelijke zone die hiervoor is gereserveerd heeft een breedte van 21 meter en wordt in overleg ingericht met water en groen.

In het plangebied zijn alle wegprofielen groen ingericht. De secundaire ontsluitingslussen hebben aan twee zijden een groene berm. De hoofdontsluitingsweg heeft een breed profiel met een groene berm en een bomenrij.

In 't Zevenhuis ligt een vrijliggend fiets- en voetpadennet, waarbij er een groene zone tussen de rijweg en het langzaamverkeer ligt.

Uilengebied

In het vastgestelde bestemmingsplan is nog uitgegaan van de noodzaak tot de realisatie van een gebied voor de steenuil die zijn habitat heeft aan de zuidzijde van de Zwaagdijk, aan de noordzijde van het plangebied. Dit gebied zou tijdelijk optimaal ingericht worden als leefomgeving van de steenuil. Inmiddels is van de bevoegde instantie (de Dienst Regelingen) een positieve afwijzing ontvangen voor het voorgestelde compensatiegebied ten noorden van de Zwaagdijk als alternatief leefgebied voor de steenuil. Hierdoor is het dus niet meer nodig om het noordelijk deel van het plangebied als tijdelijk leefgebied voor de uil in te richten. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt er direct gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Groen – Uilengebied te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein. De landschappelijke zone van 21 meter blijft hier wel behouden, evenals het water op de grens van het plangebied.



Voorbeeld van oevers met recreatieve waarde



- Legenda**
- Plangebied**
- Plangebied
- Bestemmingen**
- A-O Agrarisch - Onbebouwd
 - BT Bedijverterrein
 - G Groen
 - G-UG Groen - Uijkgebied
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - WA Water
 - VR-A Waarde - Archeologie
- Aanduidingen**
- vrijheidszone - best
 - vrijheidszone - lig
 - vrijheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen
 - wro-zone - wijzigingsgebied 1
 - wro-zone - wijzigingsgebied 2
 - bedijf tot en met categorie 2
 - (bs2) centrum
 - (c) specifieke vorm van water - rechtecaul
 - (v) veldpunt teg
 - bouwdak
 - maatvoeringsdak
 - m-kruis-nadriete bouwhoogte (m)
- Verklaring**
- gegevens GBKN

Gemeente Hoor
Bestemmingsplan 'Zevenhuis
Verbeeking

datum: 26.06.2012
schaal: 1 : 2000
opstellerformaat: A1
status: vastgesteld
projectnr.: 800.31.00.01.02
gezien: MM
wv: 800.31.00.01.02.00.01

Uitsluitende aanspraak op het
bestemmingsplan is
niet van toepassing

De eerste fase

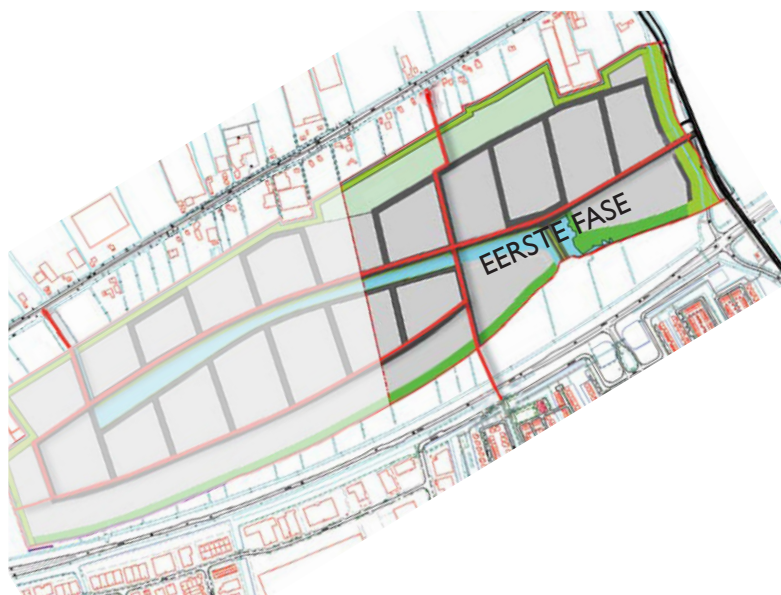
(bron: bestemmingsplan, gemeente Hoor)

Fasering

't Zevenhuis heeft in totaal een bruto oppervlak van circa 89 hectare. Dit is te groot om in één keer uit te geven, daarom is besloten om het gebied gefaseerd uit te geven. Het bestemmingsplan voor de eerste fase is al vastgesteld; de verbeelding is op de linkerpagina opgenomen.

Het oppervlak van de eerste fase bedraagt circa 42 hectare, waarvan circa 26,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein.

De gemeente Hoorn gaat ervan uit dat op de lange termijn zowel fase 1 als fase 2 wordt gerealiseerd. Fase 2 is nog niet bestemd omdat de realisatie daarvan niet valt binnen de maximale planningstermijn van 10 jaar die geldt voor een bestemmingsplan.



De algehele gebiedsontwikkeling is als toekomstvisie vastgelegd in de Structuurvisie 't Zevenhuis (2009, BügelHajema). Een structuurvisie houdt geen rekening met de juridische plantermijn van 10 jaar. Een zorgvuldige ruimtelijke ordening kijkt verder in de toekomst. Er is anno 2013 weliswaar sprake van een economische crisis, maar als er weer een opleving komt, wil de gemeente klaar staan en de beschikking hebben over voldoende bedrijventerrein. De structuurvisie voor 't Zevenhuis is tevens ingebed in de structuurvisie voor het gehele grondgebied van Hoorn.

Bij een verandering in fasering hoeft geen sprake te zijn van versnippering. Indien fase 2 op termijn toch niet kan worden gerealiseerd, kan het gebied, conform de SER-ladder, benut worden voor allerlei andere mogelijke stedelijke voorzieningen.

In het beeldkwaliteitplan dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat de tweede fase pas jaren later uitgevoerd wordt, of zelfs helemaal niet. Daarom is een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein noodzakelijk, zowel op korte als op lange termijn.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde zijn hiervoor geen extra aanpassingen nodig. Aan de westzijde is dit wel nodig en zullen er langs deze rand extra randvoorwaarden gelden, zodat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.



INPASSING IN DE OMGEVING



Nieuwe rand van Hoorn

Het plangebied vormt de nieuwe noordelijke rand van Hoorn en bepaalt het aanzicht van Hoorn vanuit noordelijke en oostelijke richting. De locatie ligt tevens direct ten noorden van de Westfriisiaweg en grenst daarmee aan een belangrijke verkeersroute. De locatie bepaalt hierdoor ook voor een deel het ruimtelijke beeld dat automobilisten hebben van Hoorn. Het is dan ook belangrijk dat de bebouwing langs de zuidelijke rand van 't Zevenhuis zich op een passende wijze naar de Westfriisiaweg richt.

't Zevenhuis sluit volledig aan op het bebouwde stedelijke gebied van Hoorn en voldoet daarmee aan de SER-ladder. Met de realisering van 't Zevenhuis ontstaat voor Hoorn een afgerond gebied van stedelijke bebouwing. Versnippering en verrommeling van het West-Friese landschap wordt hiermee voorkomen. Het West-Friese landschap wordt op de Westfriisiaweg, zeker na de opwaardering hiervan, pas ná de Rijweg ervaren. Dat punt markeert een heldere scheiding van stad en platteland. Dit wordt nog eens versterkt doordat de Rijweg in de nieuwe situatie verhoogd zal komen te liggen om de Westfriisiaweg ongelijkvloers te kunnen kruisen.



De N23 Westfriisiaweg blijft op maaiveld. De Rijweg ligt over de N23 Westfriisiaweg heen. De bomenrijen langs de Rijweg volgen het talud en lopen door tot aan het viaduct. (Bron: Landschapsplan N23)

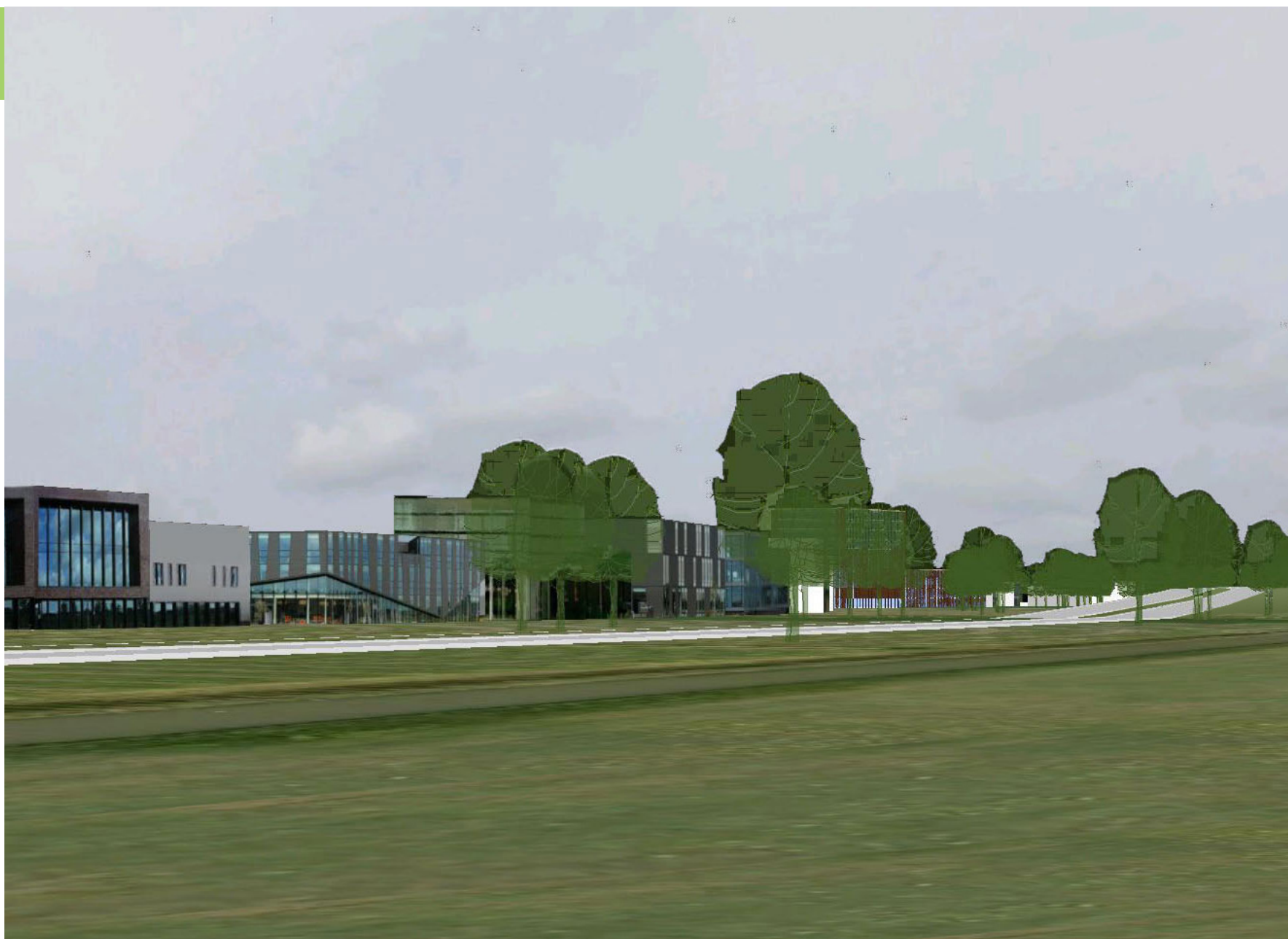
Oostelijke rand van Hoorn.

Automobilisten die vanuit het oosten over de Westfriisiaweg richting Hoorn rijden, zullen een duidelijke rand van het bebouwd gebied ervaren, afgezoomd door de verhoogde Rijweg met laanbeplanting. Wanneer men onder het viaduct van de Rijweg doorrijdt, rijdt met het bebouwd gebied van Hoorn binnen, met aan de noordzijde 't Zevenhuis en aan de zuidzijde het woongebied Bangert en Oosterpolder.

Noordelijke rand van Hoorn.

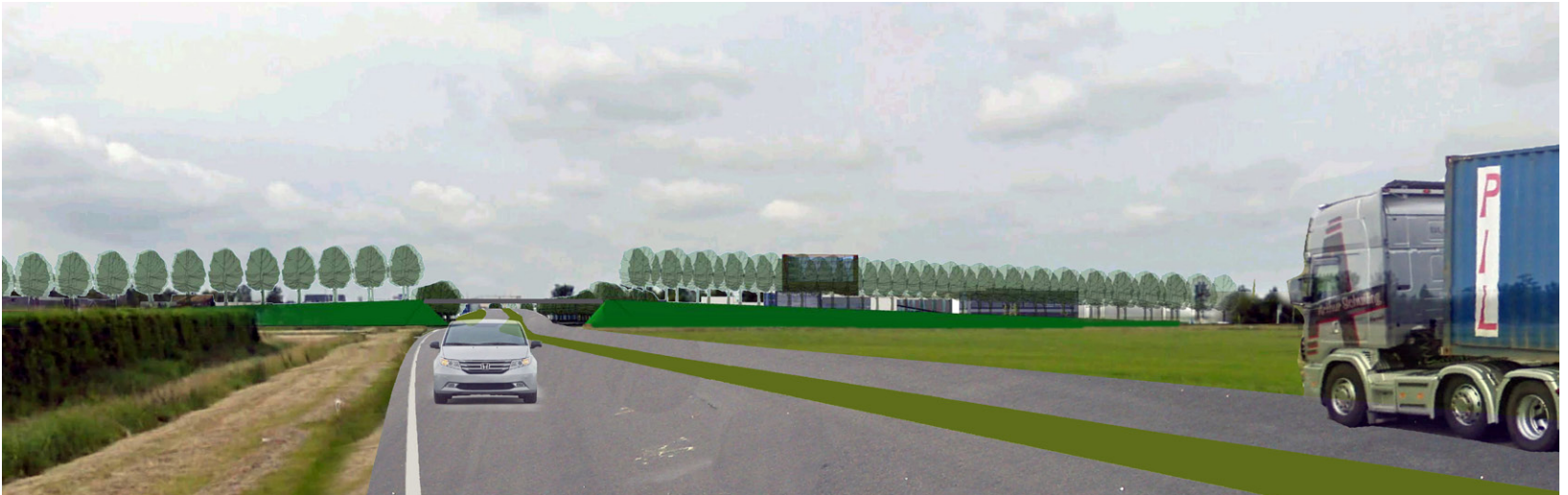
De Zwaagdijk met zijn lintbebouwing en de opstreckende verkaveling zijn kenmerkende ruimtelijke elementen aan de noordzijde van het plangebied. Het huidige profiel en de beleving van de Zwaagdijk met zijn lommerrijke, landelijke sfeer zijn een kwaliteit voor het gebied, die behouden blijft. Aan deze ambitie is invulling gegeven door het realiseren van een groene en waterrijke zone aan de noordzijde van 't Zevenhuis. Daarbij is tevens de bouwhoogte voor de noordelijke rand beperkt waardoor de bebouwing hier nadrukkelijk aan het zicht wordt onttrokken.

De afstand van het hart van de Zwaagdijk tot aan de bebouwing op het bedrijventerrein bedraagt ca 150 meter. Daarbinnen ligt een 21 meter brede groenzone, inclusief een sloot van 6 meter breed. Dat waarborgt een goede landschappelijke inpassing en overgang tussen de woonkavels en bedrijfsfunctie.



Bebouwing van 't Zevenhuis richt zicht met een representatieve zijde naar de Westfrsiaweg.

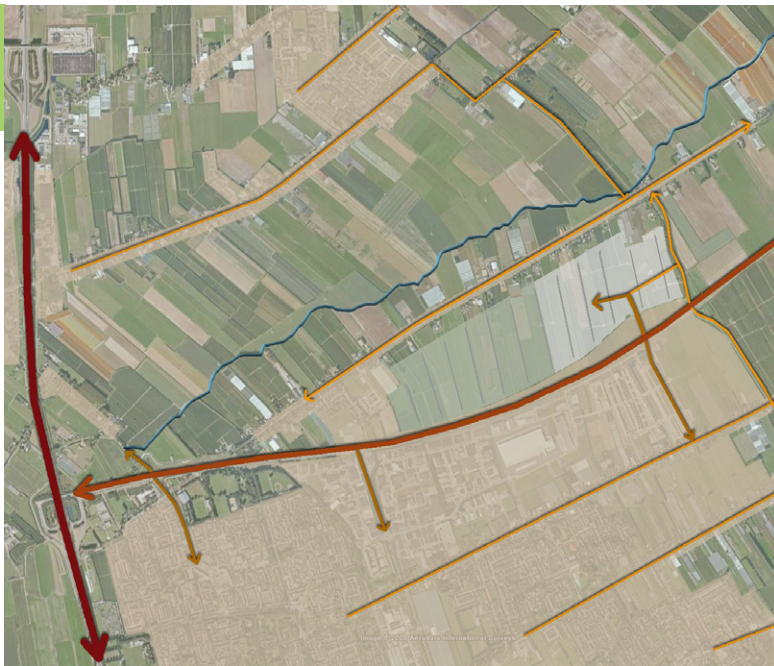
Impressies randen na realisatie 't Zevenhuis fase 1



Oostrand van Hoorn; zicht vanaf de Westfrisiaweg.



(Tijdelijke) westrand van 't Zevenhuis na realisatie van fase 1; zicht vanaf de Zwaagdijk, met rechts de bestaande bebouwing van het Westfrisia bedrijventerrein



Eerste fase 't Zevenhuis in de stedelijke context van Hoorn



De groene rand aan de oost-, noord- en westkant van 't Zevenhuis voor de landschappelijk inpassing.



Fasering van de eerste fase

Fasering

't Zevenhuis heeft in totaal een bruto oppervlak van circa 89 hectare, dat gefaseerd ontwikkeld zal worden. Het bestemmingsplan voor de eerste fase is vastgesteld en beslaat de oostelijke helft van het gebied, met een omvang van ca 42 hectare.

In het beeldkwaliteitplan dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat de tweede fase pas jaren later uitgevoerd wordt, of zelfs helemaal niet. Daarom is een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein noodzakelijk, zowel op korte als op lange termijn. Aan de noord-, oost- en zuidzijde zijn hiervoor geen extra aanpassingen nodig. Aan de westzijde is dit wel nodig en zullen er langs deze rand extra randvoorwaarden gelden, zodat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is. De aanvullende richtlijnen voor de kavels langs de westelijke rand van fase I zijn nader uitgewerkt op pagina 58 van dit beeldkwaliteitplan.

Waarom beginnen aan de oostzijde van het gebied?

Dat heeft alles te maken met het inpassingsplan voor de N23 Westfriisaweg en de functie die de Westfriisaweg als stroomweg heeft. Er dienen zo weinig mogelijk aansluitingen of afritten te zijn op deze autoweg.

De woonwijk Bangert en Oosterpolder heeft al een ontsluiting op de Westfriisaweg ter hoogte van De Strip. Het is tevens een belangrijke ontsluiting naar andere delen van de stad via uiteindelijk de IJsselweg en de Provincialeweg.

Aan de andere zijde van De Strip wordt niet alleen 't Zevenhuis ontsloten via dit knooppunt, maar ook de noordelijke Rijweg. Deze indirecte ontsluiting dient zo kort mogelijk te zijn. Als de

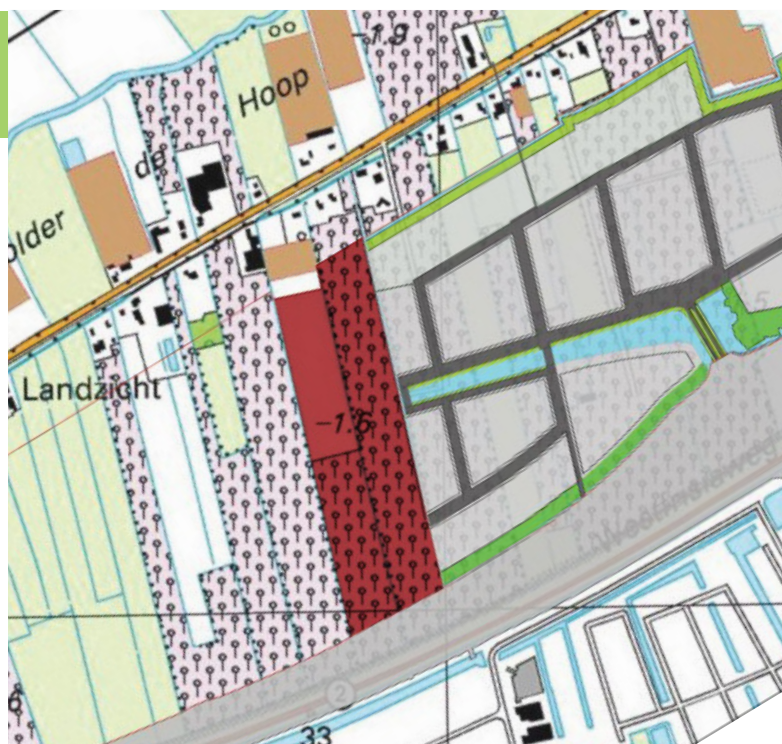
noordelijke Rijweg zijn directe ontsluiting op de Westfriisaweg zou verliezen, dan zou dit tot onwenselijk sluipverkeer leiden. Een extra ontsluiting is verkeerskundig niet haalbaar of wenselijk en ook voor het woon- en leefklimaat van de bewoners in de gehele omgeving is de huidige ontsluiting gemiddeld het beste. Daarnaast wordt 't Zevenhuis vanuit de oostzijde ontwikkeld (overigens op ruime afstand van de woonwijk Bangert en Oosterpolder als gevolg van het verschoven tracé van de Westfriisaweg), omdat als er aan de westzijde wordt begonnen er meteen al dicht tegen de woonwijk Balkweiterhoek wordt gebouwd. Des te langer de bewoners hiervan gevrijwaard kunnen worden, des te beter.

Fasering binnen fase I.

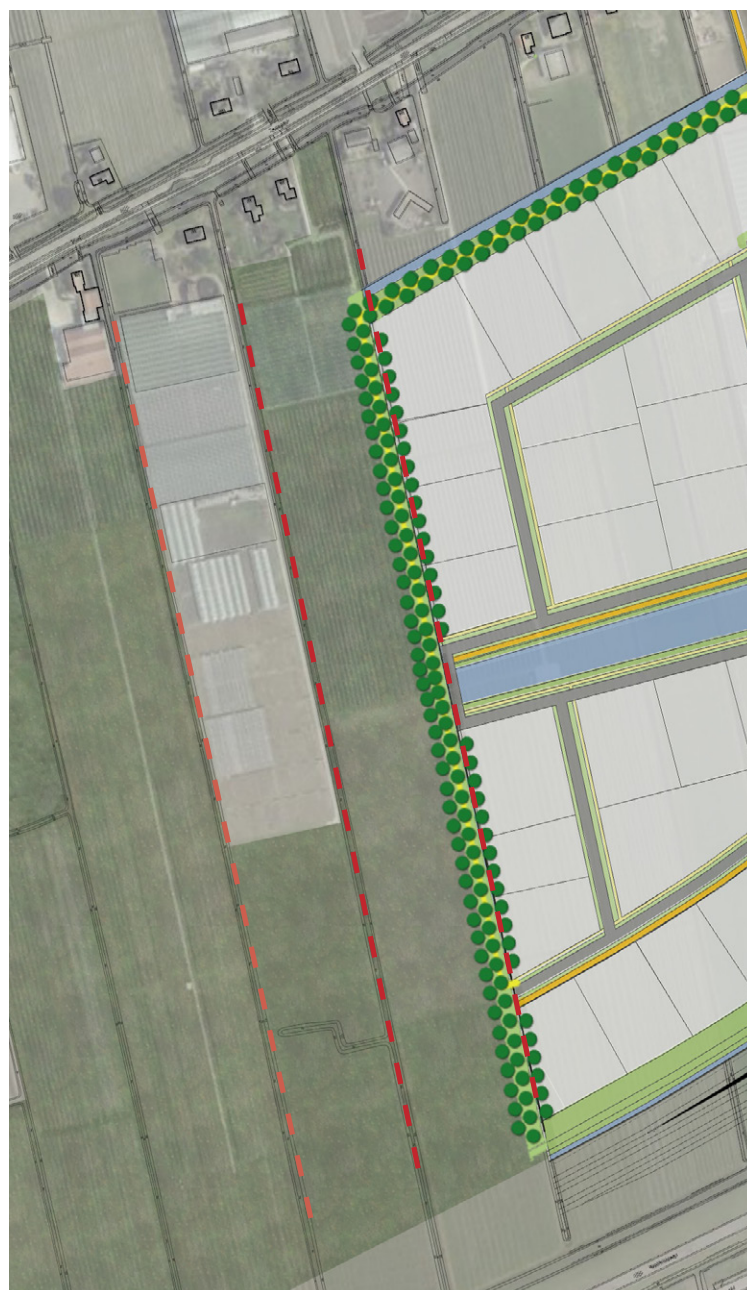
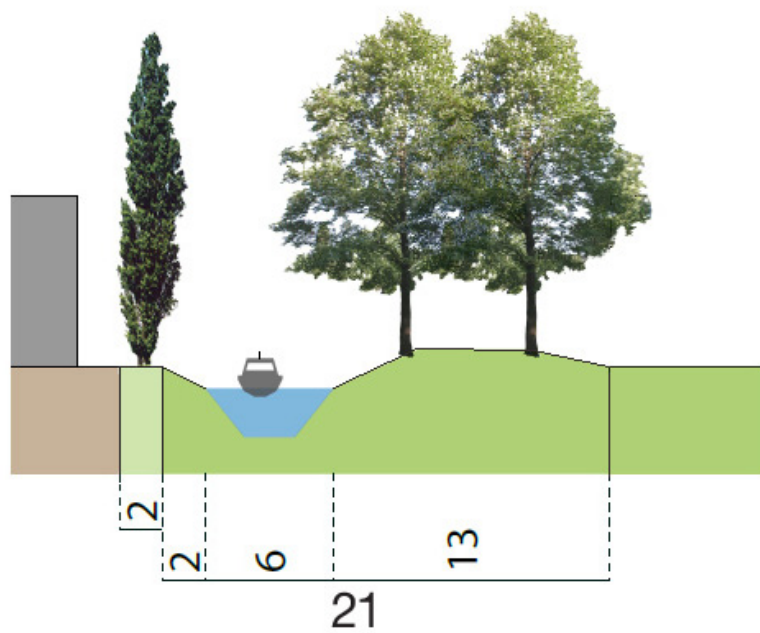
Ook fase I zal in delen ontwikkeld worden, waarbij de eerste fase het gebied rond de entree zal beslaan (oostelijke en zuidelijke rand van fase I) zoals op de tekening op de linkerpagina is weergegeven. Het voorkómen van onaffe randen naar het landschap wordt hierbij zoveel als mogelijk als doelstelling gehanteerd, waarbij wel opgemerkt moet worden dat elke ontwikkeling tijdelijk onaffe randen zal laten zien.

Westelijke rand fase I

Aan de westzijde van fase I is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien het onvoorzien blijft bij fase I, dan kan met deze wijzigingsbevoegdheid een goede stedenbouwkundige en landschappelijke afronding plaatsvinden. (zie ook volgende pagina.) Dit is in aanvulling op de richtlijnen die voor de kavels langs de westelijke rand zijn opgenomen.



Wijzigingsgebied in relatie tot fase I



Verbeelding van de kaders wijzigingsgebied I als landschappelijke afronding, direct grenzend aan de bestaande boomgaarden.

Richtlijnen wijzigingsgebied westzijde 't Zevenhuis fase 1

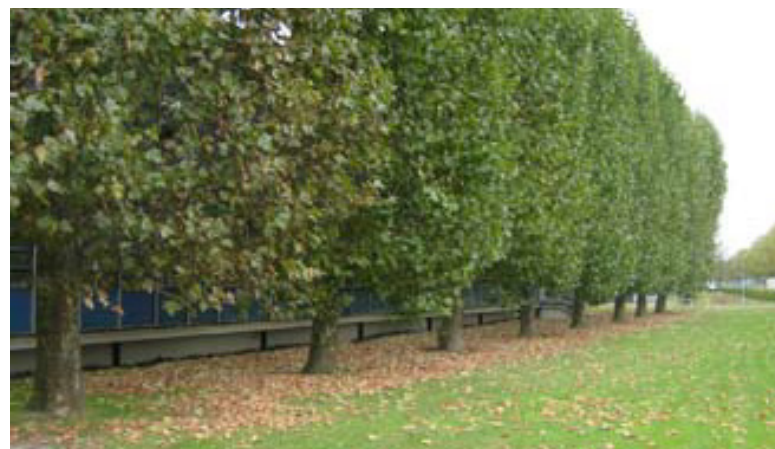
Aan de westzijde van fase I zijn in het bestemmingsplan twee afzonderlijke wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein opgenomen. De meest westelijk gelegen wijzigingsbevoegdheid komt echter te vervallen, omdat het uilengebied via een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid bedrijventerrein wordt. De habitat van de steenuil wordt namelijk verplaatst van 't Zevenhuis naar de noordzijde van de Zwaagdijk (zie hiervoor pagina 23). De andere wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om in ieder geval aan de vraag voor de komende 10 jaar te kunnen voldoen. Een aantal jaren voor het verstrijken van deze 10 jaar zal via marktonderzoek blijken of er voldoende nut en noodzaak is voor (een gedeelte van) fase 2.

Indien die noodzaak voor de verdere uitwerking van 't Zevenhuis is aangetoond, dan wordt er geen gebruik gemaakt van de het wijzigingsgebied. Dan kan er doorontwikkeld worden en zal er voor de volgende fase tijdig gestart kunnen worden met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.



Referentiebeeld inrichting 21 meter zone met bomen en wandelpad.

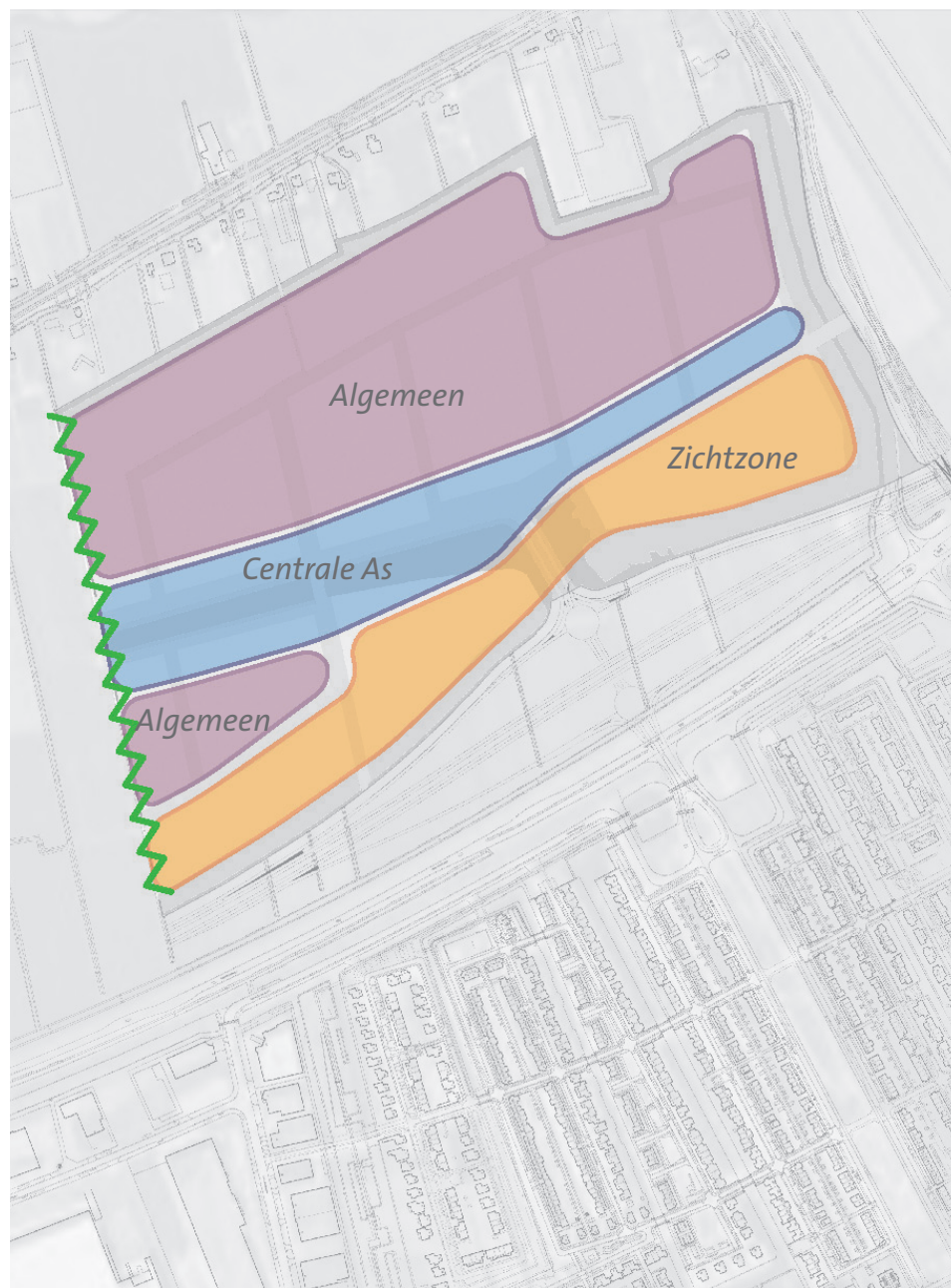
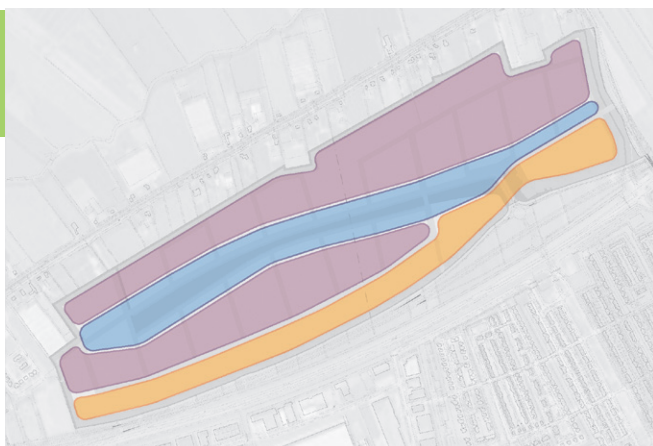
Indien het onvoorzien blijft bij fase I, dan kan met deze wijzigingsbevoegdheid een goede stedenbouwkundige en landschapelijke afronding plaatsvinden. Een deel van het wijzigingsgebied I wordt dan ingericht met groene zone van 21 meter, vergelijkbaar met de groenzone aan de noordelijke rand van 't Zevenhuis. De huidige sloot blijft behouden en ten westen hiervan komt een verhoging met bomen en een wandelpad aansluitend op het wandelpad langs de noordrand van het plangebied (Zwaagdijk-zone). De ontwerp-kaders die zijn benoemd voor de groene zone parallel aan de Zwaagdijk gelden ook voor dit gebied. Langs de westrand ontstaat zodoende een afscherming, bestaande uit drie bomenrijen; twee binnen de 21 meter brede zone in het wijzigingsgebied en de rij populieren die op uitgeefbaar terrein van de kavels langs de westelijke rand geplant moeten worden.



Referentiebeeld afscherming dmv populieren op uitgeefbaar terrein.



RICHTLIJNEN BEBOUWING



- algemeen
- centrale as
- zichtzone
- landschappelijke inpassing

Zonering

Zonering

De basis voor de richtlijnen inzake beeldkwaliteit wordt gevormd door de paarse gebieden, waarvoor algemene richtlijnen gelden. Voor specifieke zones zijn aanvullende richtlijnen geformuleerd met het oog op de gewenste uitstraling naar de omgeving of de belangrijkste openbare ruimte in het gebied.

Algemeen (paars)

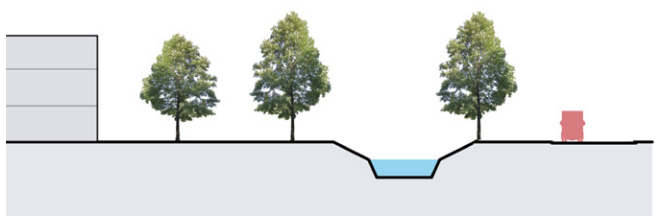
Als basisprincipe vormt de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke drager van de beeldkwaliteit van het gebied. De bebouwing en kavelinrichting kunnen daarom neutraal (maar wel hoogwaardig) van uitstraling zijn.

Centrale As (blauw)

De centrale waterpartij brengt een ruimtelijke kwaliteit in het gebied, gekoppeld aan de entree en de hoofdontsluitingsweg. Deze weg krijgt een breed profiel met bomen en een vrijliggend fiets- en voetpad. Langs de centrale waterpartij en de hoofdontsluitingsweg (noordelijke deel van de ontsluitingslus) gelden extra richtlijnen m.b.t. plaatsing van de gebouwen, bouwhoogte en het bebouwingspercentage in de rooilijn. Dit om 'gaten' in de begeleiding van de weg te voorkomen.

Zichtzone (oranje)

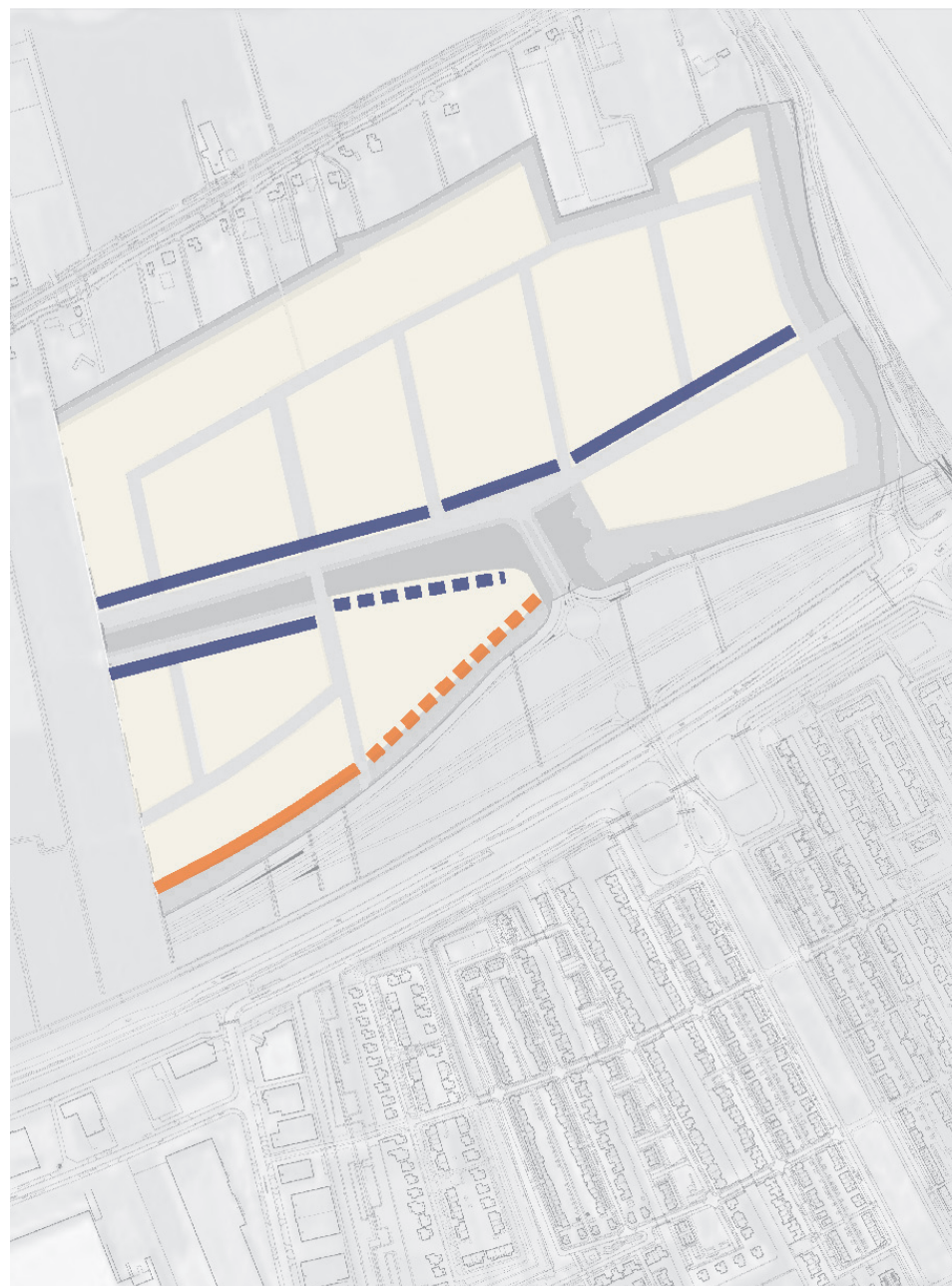
De Zichtzone ligt langs de Westfriaweg. De eerste indruk die mensen van het gebied krijgen wordt bepaald door de uitstraling van deze zone; de architectuur is hier het visitekaartje van het bedrijventerrein. Dus speciaal bij deze zone is het belangrijk dat de architectuur een representatieve uitstraling met een hoog ambitieniveau krijgt. Deze bebouwing mag expressiever van uiterlijk zijn, zodat de bebouwing vanaf de deels verhoogde Westfriaweg duidelijk te zien is. Accenten in kleur- en materiaalgebruik dienen te liggen in het kantoorgedeelte. Grote bedrijfsvolumes zijn qua vormgeving en kleurgebruik ondergeschikt.



gevelzone 5 m 'voortuin' 20 m water 6 m oever+berm 9 m Westfrisiaweg

principe doorsnede Zichtzone richting Westfrisiaweg

- verplichte rooilijn haaks op de zijweg + bebouwingspercentage.
- verplichte gevelzone in aansluiting op de bestemmingsgrens + bebouwingspercentage.
- ■ ■ representatieve bebouwing + inrichting.
- ■ ■ verplichte gevelzone.



Rooilijnen

Rooilijnen

De zone waarin het kavel ligt is bepalend voor de richtlijnen m.b.t. de rooilijnen. In het bestemmingsplan zijn verschillende regels opgenomen mbt de rooilijnen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen algemene regels en richtlijnen voor kavels aan kwalitatieve ruimtes. Zie hiervoor de regels in het bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitplan zijn enkele aanvullende richtlijnen opgenomen voor de zones Centrale As en Zichtzone.

Centrale As

Vanaf de Centrale As moet er een rustig en continu beeld ontstaan, waarbij de openbare ruimte op een eenduidige wijze wordt begeleid door bebouwing. Daarom zijn voor deze zone de onderstaande bepalingen van toepassing:

- Kavels langs de watergang en/of de hoofdroute verplichte rooilijn haaks op zijweg + representatieve gevel richt zich op de hoofdroute/watergang.
- Kavels langs de watergang en/of de hoofdroute 2/3 van zichtkant bebouwen. 1/6 deel mag een schijngevel zijn.
- Groene en hoogwaardige kavelinrichting van de zones vóór de rooilijn in het directe zicht vanaf de Centrale As.

Zichtzone

De bebouwing langs de Westfrisiaweg ligt op ca 20 m van de 6 m brede bermsloot langs de Westfrisiaweg.

De bebouwing in deze zone draagt in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid van 't Zevenhuis vanuit de N23. Daarom zal de bebouwing zich met een representatieve gevel naar deze weg moeten richten en is hiervoor tevens een verplichte 'rooilijnzone' met een breedte van 5 meter vastgelegd.

- Verplichte gevelzone + representatieve gevel langs Westfrisiaweg.
- Langs Westfrisiaweg minimaal 2/3 van de kavelbreedte bebouwen.
- Groene en hoogwaardige kavelinrichting van de zones ('tuin') vóór de rooilijn in het directe zicht vanaf de Westfrisiaweg.

NB

Bij het bouwveld ten westen van de entree geldt deze verplichte gevelzone ook, maar komt het verplichte bebouwingspercentage van 2/3 van de breedte van het kavel te vervallen.



Algemene zone



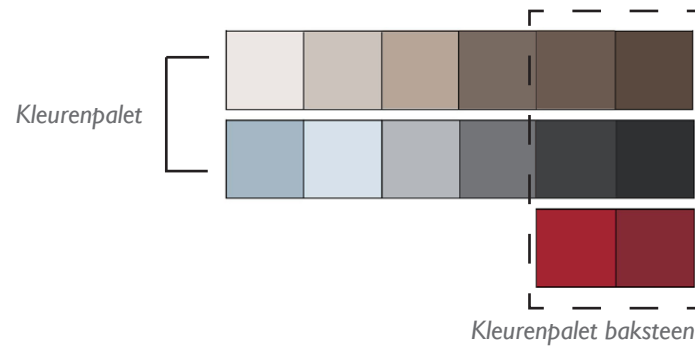
Centrale As



Zichtzone



Referentiebeelden kleuren en materialen voor de drie verschillende zones.



Kleuren en materialen

Voor alle zones geldt dat de kleuren die toegepast worden, in het gegeven kleurenpalet dienen te passen. Indien baksteen gebruikt wordt dient het binnen het kleurenpalet voor baksteen te vallen.

Algemeen

Het ambitieniveau voor de gebieden die niet langs de primaire openbare ruimtes liggen is gemiddeld.

Het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing kan terughoudend zijn. Hierbij kan gedacht worden aan plaatmateriaal in grijs en antraciet tinten.

- Kwaliteit door middel van materiaalkeuze en detaillering.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing dient terughoudend te zijn.
- Er mogen subtiele kleuraccenten gebruikt worden.
- De bebouwing langs de Zwaagdijk dient rustig van uitstraling te zijn met een groene inpassing.

Centrale As

Langs de Centrale As vormt de inrichting van de openbare ruimte een van de dragers van de beeldkwaliteit. De bebouwing kan daarom neutraal (maar wel hoogwaardig) van uitstraling zijn.

- De bebouwing langs de Centrale As dient rustig van uitstraling te zijn.

- Kwaliteit door hoogwaardige materialen en detaillering.
- De gevelmaterialen moeten een zakelijke uitstraling hebben en de natuurlijke kwaliteit van de Centrale As versterken.
- Er mogen subtiele kleuraccenten gebruikt worden.

Zichtzone

De Zichtzone ligt langs de Westfriisaweg en is hiermee een zichtlocatie. De architectuur is hier het visitekaartje van het bedrijventerrein. Dus speciaal bij deze zone is het belangrijk dat de architectuur een representatieve uitstraling met een hoog ambitieniveau krijgt.

Accenten in kleur- en materiaalgebruik dienen te liggen in het kantoorgedeelte. Grote bedrijfsvolumes zijn qua vormgeving en kleurgebruik ondergeschikt.

- Open en representatieve uitstraling (geen dichte gevels) langs de Westfriisaweg met als gevelmaterialen glas, metaal, hout en baksteen.
- Representatieve gevel langs de Westfriisaweg, ook als dit qua gebruik de achterzijde is.
- Kleuraccenten / verbijzonderingen op kantoordeel.



Voorbeelden van reclameuitingen die in samenhang met de gevelindeling ontworpen zijn.

Reclame (incl masten)

Bij het voeren van reclame dient rekening gehouden te worden met de verschillende schaalniveaus van de omgeving. Vanaf de meeste kanten is het niet wenselijk grote lichtreclames van ver al te zien, terwijl bij de Zichtzone reclame vanaf de Westfrisiaweg wel zichtbaar mag zijn. Daarom is het nodig aandacht te besteden aan de plaatsing, verschijningsvorm en omvang van reclame om er voor te zorgen dat reclame op een goede manier wordt ingepast.

Algemeen

- De reclameborden / namen / logo's van bedrijven of gebouwen dienen in samenhang met de gevelindeling te worden ontworpen.
- Bij voorkeur losse tekens en letters. Lichtbakken en neonletters zijn niet wenselijk.
- Als basisprincipe geldt een voor naamsvermelding een maximale omvang van 5% van het geveloppervlak.
- Langs de Westfrisiaweg zijn grotere reclame-uitingen toegestaan, mits passend geïntegreerd in de gevel. (maximaal 10% van het betreffende geveloppervlak)
- Maximaal 2 reclame-uitingen per gebouw. Wanneer toepassing van meer dan twee reclame-uitingen onderbouwd kan worden is dit mogelijk mits vanaf de openbare ruimte niet meer dan 2 reclames tegelijkertijd zichtbaar zijn.
- Het is niet toegestaan om reclames en naamsaanduidingen boven de gevels of aan/op een hek te plaatsten.
- Het is wel mogelijk om naamsvermelding op te nemen als integraal onderdeel van een specifiek ontworpen erfafscheiding.
- Reclame-uitingen voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden resp. worden verkocht zijn niet toegestaan.

- Vrijstaande reclame-uitingen of reclamezuilen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de zone langs de Westfrisiaweg.
- Reclame-uitingen haaks op de gevel: maximaal 1 m2.
- Bij de kavels direct aan rand met de Zwaagdijk zijn geen reclame-uitingen toegestaan aan de zijde die gericht is naar de Zwaagdijk.

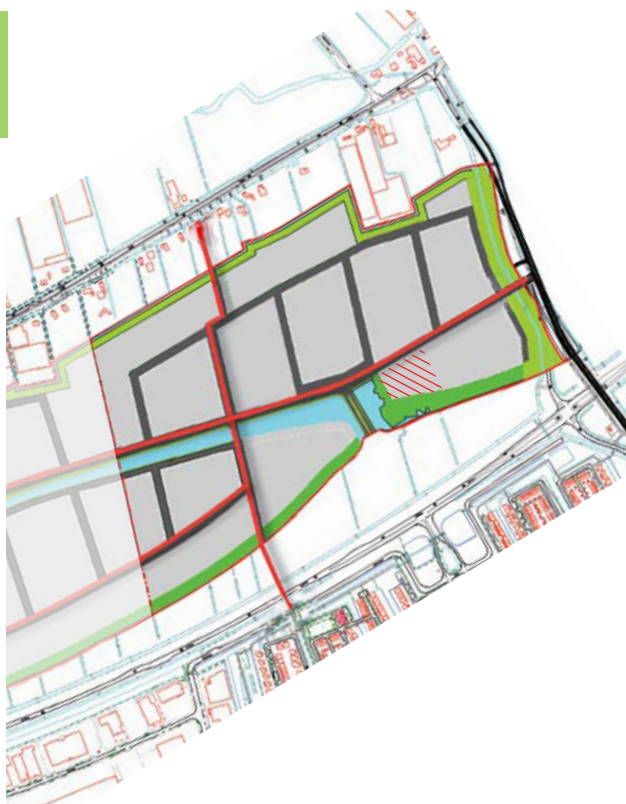
Aanvullend voor de Zichtzone

- Losstaande reclamemasten zijn alleen toegestaan langs de Westfrisiaweg, waarbij tevens overleg met en akkoord van de Supervisor / Welstandscommissie vereist is.

Aanvullende richtlijnen bedrijfsverzamelgebouwen.

- Bedrijfsverzamelgebouwen mogen per gebruiker een reclame-uiting realiseren, mits dit is opgenomen als onderdeel van de bouwaanvraag voor het gehele gebouw, met als uitgangspunt dat de reclame past bij het gebouwwontwerp en er gekozen wordt voor een eenduidige benadering van de reclame-uitingen voor de diverse gebruikers. Een schreeuwerig totaalbeeld dient voorkomen te worden. De omvang van de individuele reclame-uitingen is maximaal 10% van het betreffende geveldeel.
- Voor (aanvullende) aanduiding van de adressering (nummer & bedrijfsnaam) kan bij de entree naar het kavel gebruik worden gemaakt van een informatiezuil, met een maximale hoogte van 2,0 meter gemeten vanaf maaiveld.

Toestaan van elke uitzondering op deze richtlijnen is ter beoordeling aan de supervisor en/of de Welstandscommissie.



Voorbeelden van bebouwing met representatieve en hoogwaardig uitstraling waarbij tenminste 40% van de gevel een transparante uiterlijk heeft

Hoogteaccent / icoon

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor de ontwikkeling van een facilitycenter, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “centrum”, direct ten noorden van de entree van 't Zevenhuis.

Het is algemeen gebruik dat er in een woonwijk een wijkcentrum aanwezig is om functies in onder te brengen waaraan bewoners behoefte hebben. De ‘bewoners’ van een bedrijventerrein hebben ook behoefte aan bepaalde faciliteiten dichtbij. Op een modern bedrijventerrein past dan ook een facilitycenter. Hierin zitten bijvoorbeeld een restaurant, koffiecorner, kantoorartikelen (kleinschalig), kiosk, flexibele werkplekken, vergaderruimte, parkmanagement, e.d.

Een passende locatie hiervoor is direct naast de entree van het gebied vanaf de Westfrisiaweg. Vanwege de goede bereikbaarheid en zichtbaarheid leent de locatie aan de noordwestelijke kant van de entree weg zich hier het beste voor. Deze locatie is voor passanten op de Westfrisiaweg goed zichtbaar en voor iedereen die 't Zevenhuis binnenkomt vormt deze locatie een herkenbare markering van de gebiedsentree. Doordat het facilitycenter diverse functies herbergt die ook voor passanten aantrekkelijk zijn én het op een zichtlocatie langs de Westfrisiaweg wordt gesitueerd, kan een bredere doelgroep worden bediend. Door het facilitycenter ook hoger te maken dan de rest van de bebouwing langs de Westfrisiaweg wordt het een herkenningspunt van het gebied en kan het accent ingezet worden voor de identiteit van 't Zevenhuis. Aan dit accent worden dan ook hogere eisen gesteld dan aan de rest van de bebouwing.

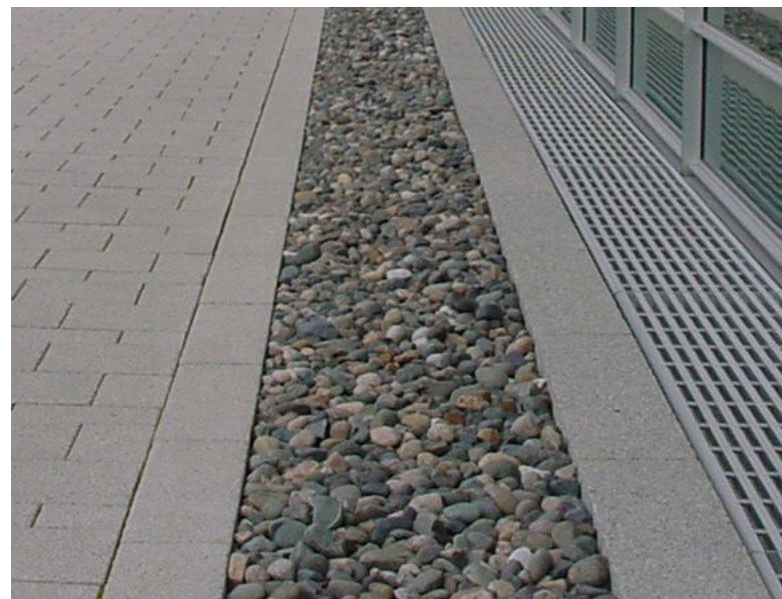
Randvoorwaarden accent:

- Representatieve, hoogwaardige en iconische uitstraling; visitekaartje en oriëntatiepunt van het gebied.
- Open uitstraling; minimaal 40% van de zichtgevels dient een transparante uitwerking te krijgen (glas of vergelijkbaar).
- Geen opslag of parkeren in de zones tussen het gebouw en het water; deze gebieden inrichten als representatieve landschappelijke / ecologische ‘voortuin’.
- Kleur- en materiaalgebruik conform richtlijnen ‘Zichtzone’.
- Geen achterkanten naar de entree van het gebied, de Westfrisiaweg en de hoofdontsluitingsweg; alzijdige uitstraling.





RICHTLIJNEN KAVELINRICHTING



Voorbeelden van een zorgvuldige terreininrichting met toepassing van groen en beplanting en grastegels bij parkeerplaatsen.

Algemeen

De inrichting van de private terreinen wordt onderling, maar ook op de inrichting van het openbaar gebied afgestemd. Met name bij de entree van deze terreinen, waar openbaar en privé aan elkaar grenzen, komt een goede afstemming van materiaalgebruik en inrichtingsprincipes de kwaliteit van het ruimtelijk beeld ten goede.

Bijgebouwen, zoals fietsenstallingen en overdekte parkeergarages, evenals luifels en andere elementen, worden in samenhang met de hoofdvorm ontworpen. Het situeren van losse objecten los van de hoofdmassa wordt bij voorkeur vermeden en is in ieder geval niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Buitenopslag vindt plaats uit het zicht vanaf de openbare ruimte.

Het voorterrein van de kavels dient met het gebruik van groen te worden ingericht. Verharding wordt zoveel mogelijk vermeden. Als er dan toch verharding nodig is, wordt er zoveel mogelijk gewerkt met halfverharding. Zo hoeven parkeerplekken bijvoorbeeld niet helemaal verhard te worden, halfverharding is hier een goede optie. Hierdoor krijgt het kavel een groene uitstraling, en het regenwater kan gemakkelijk infiltreren in de bodem.



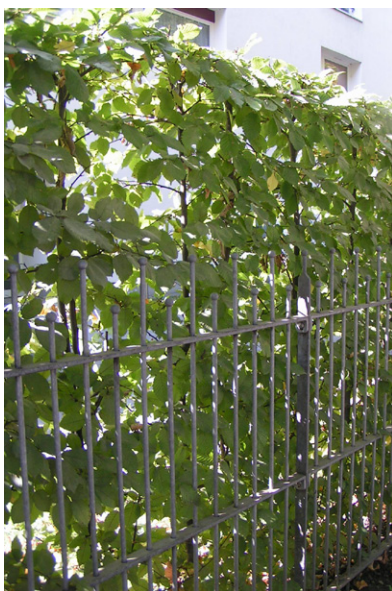
Laden en lossen en buitenopslag dient uit het zicht van de openbare ruimte plaats te vinden.



Voorbeeld van op zorgvuldige wijze vormgegeven expeditiedeuren.



Parkeren, manoeuvreren en laden en lossen vindt plaats op eigen terrein.



Voorbeelden van een haag met hierachter een hekwerk. De haag is verplicht, het hekwerk niet.

Richtlijnen kavelinrichting

Laden en lossen

In principe is laden en lossen niet toegestaan aan de straatzijde of in het directe zicht vanaf de primaire openbare ruimtes. Langs de secundaire wegen is het wel toegestaan om laden en lossen in het zicht te situeren, omdat deze kavels niet in het directe zicht liggen. Expeditiedeuren moeten op een zorgvuldige wijze vormgegeven worden en een onderdeel vormen van de architectuur van het geheel.

Voor de Zichtzone geldt dat laden en lossen niet zichtbaar mag zijn vanaf de Westfrisiaweg. Daarom is voor deze zone toegestaan dat laden en lossen zichtbaar is vanaf de ontsluitingsweg; de zuidelijke ontsluitingsroute. Ook is laden en lossen voor deze zone mogelijk aan de zijkanten, mits dit niet nadrukkelijk zichtbaar is vanaf de Westfrisiaweg.

Parkeren

Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein en is verboden op het openbare terrein. Dit geldt ook voor trucks en opleggers. Op eigen terrein moet worden voldaan aan parkeerplaatsen volgens de normen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Toegangen

Met name ter plaatse van de Centrale As (noordelijk deel van de ontsluitingslus) is het van belang dat het verkeer voldoende door kan stromen en niet gehinderd wordt door verkeer dat bedrijfskavels op- en afrijdt. Om die reden worden voor het gemotoriseerde verkeer op de gehele noordelijke

ontsluitingsweg geen in-/uitritten toegestaan. Ontsluiting van deze terreinen is mogelijk via de secundaire verkeersstructuur. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de kavels die geen andere ontsluitingsmogelijkheid hebben, zoals het gebied zuidoostelijk aan de centrale as, en het gebied noordwestelijk van de centrale as.

Op de zuidelijk lus zijn uitritten wel toegestaan.

De inrit heeft een maximale breedte van 10 meter.

Erfafscheiding

Om te zorgen voor een continu beeld vanuit de openbare ruimte is het verplicht om op de erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte een lage groen blijvende haag te plaatsen met een hoogte van ca 1 meter.

Hekwerken en toegangsbeveiliging bij de kavels is toegestaan, mits deze vorm krijgen in samenhang met de terreininrichting en de doorstroming op de openbare weg niet beperken. Hekwerken dienen op de erfgrens gesitueerd te worden en als spijlenhekwerk uitgevoerd te worden in de kleur antraciet (RAL 7016).

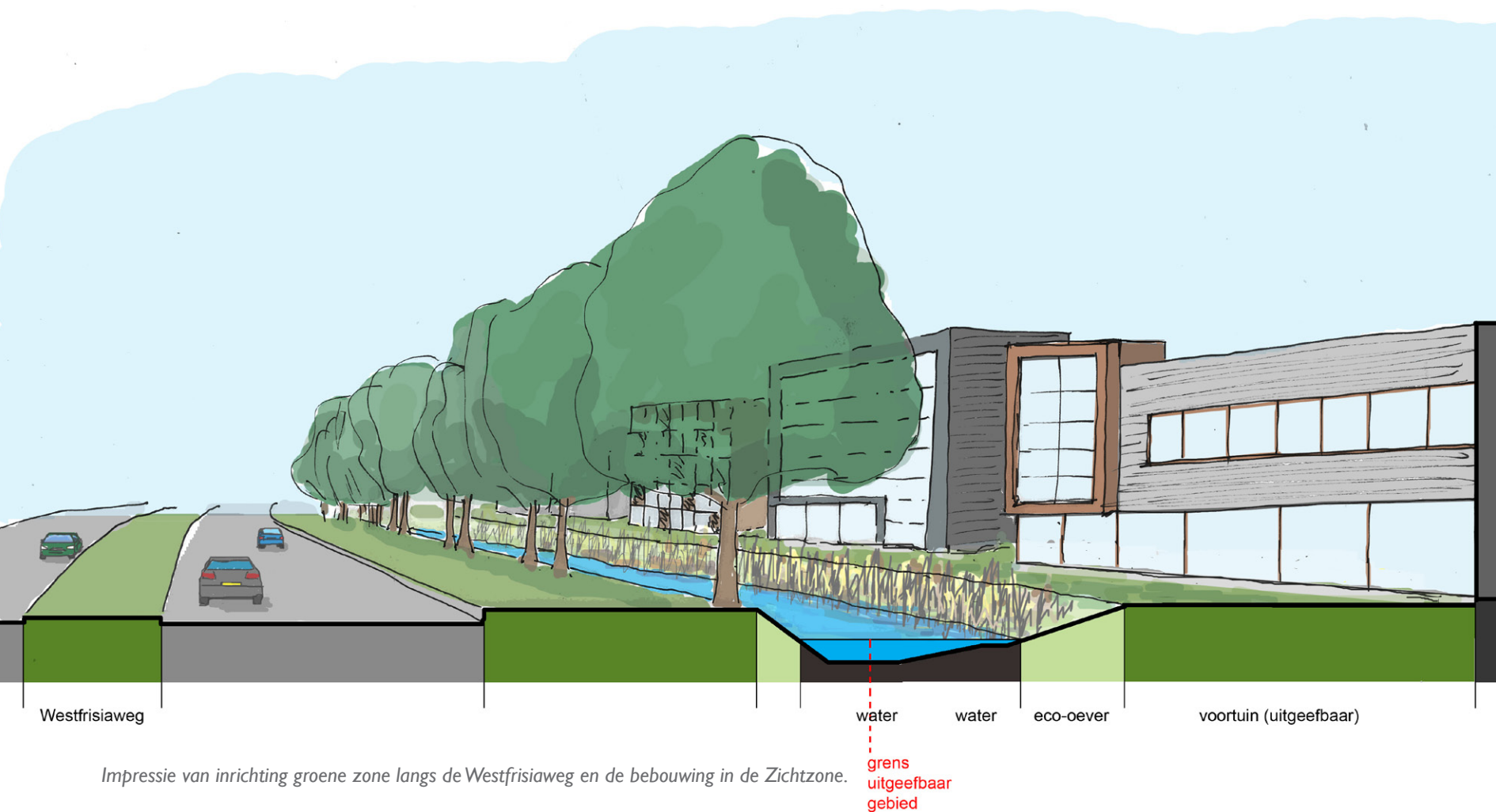
Voor de Zichtzone is bepaald dat de bedrijven zich richten naar de Westfrisiaweg, waarbij de bebouwing binnen de gevelzone langs de Westfrisiaweg gesitueerd moet worden. Het terrein tussen het gebouw en de Westfrisiaweg dient een landschappelijke uitstraling te krijgen. Daarom is het aan deze zijde niet toegestaan om hekwerken te plaatsen. Wel is het toegestaan hier lage groen blijvende hagen te plaatsen met een maximale hoogte van 1,00 meter.



Voorbeeld van een ecologische oever.



Voorbeeld van een plas-dras oever.



Groenzone Westfrisiaweg

Tussen de bebouwing van 't Zevenhuis en de Westfrisiaweg is een groene zone opgenomen. In het bestemmingsplan is deze zone bestemd als 'tuin'. Deze zone beslaat ca 20 meter van het uitgeefbaar terrein en bepaalt mede de landschappelijke inpassing van de Westfrisiaweg en de uitstraling van het bedrijventerrein richting deze weg.

De sloot langs de Westfrisiaweg kan hiertoe verbreed worden tot ca 9 meter met een ecologische oever met riet en flauwe plas-dras zones aan de zijde van 't Zevenhuis.

Aanleg en onderhoud van deze zone wordt bij voorkeur gemeenschappelijk uitgewerkt om de beoogde uitstraling ook op lange termijn te kunnen garanderen.

De ruimte tussen de insteek van de oever en de gevelzone kan ingericht worden als 'groene voortuin' van de bedrijven. Deze kan worden uitgewerkt als gebruikstuin, bijvoorbeeld door een koppeling met een lunchruimte / kantine. Maar ook een uitwerking als 'kijkgroen' met een landschappelijke of strakke vormgeving is goed mogelijk.

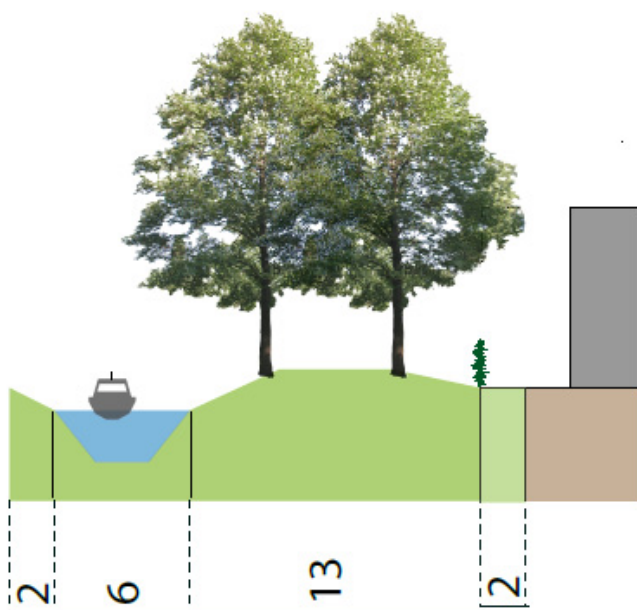
Voor de inrichting kan gebruik gemaakt worden van groene elementen zoals gras, lage begroeiing en losse bomen. Het aanleggen van (wandel)paden is ook mogelijk. Op de erf grenzen tussen de verschillende kavels zijn vóór de voorgevels geen hekwerken toegestaan. Een lage haag (max 1,00 meter hoog) is wel toegestaan.

Randvoorwaarden groenzone:

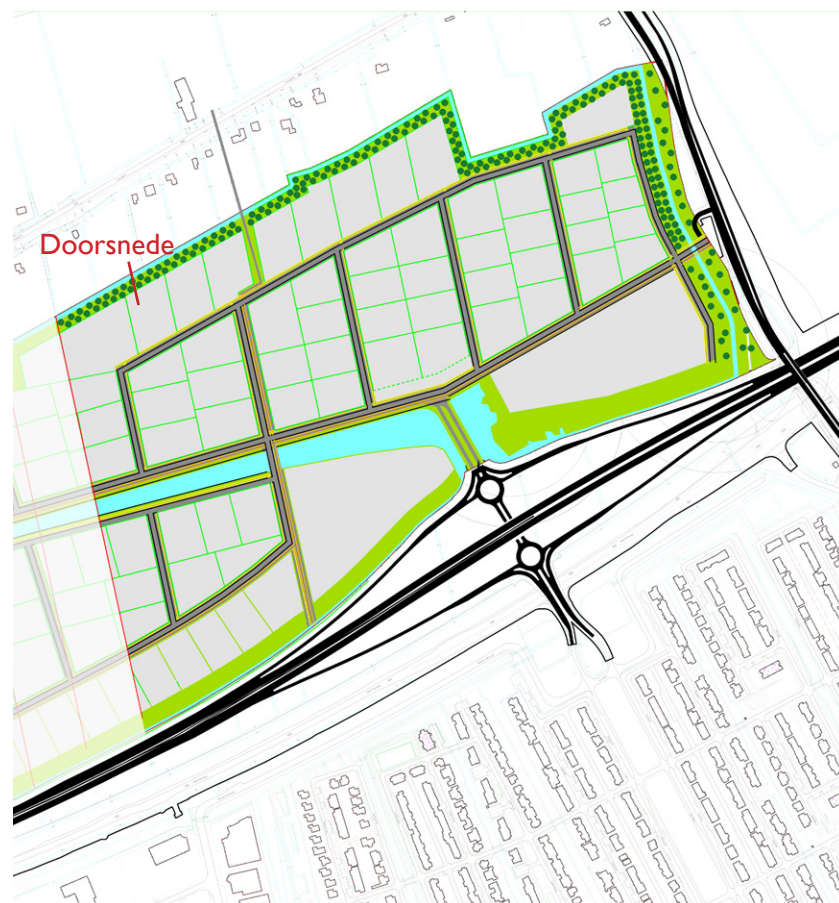
- De groenzone (bestemd als 'tuin') tussen de Westfrisiaweg en de bebouwing moet een groene inrichting krijgen en bijdragen aan de landschappelijke inpassing van zowel 't Zevenhuis als de Westfrisiaweg.
- Het is mogelijk om op de erf grenzen tussen kavels een lage haag toe te passen (maximaal 1 meter hoog).
- Het gebruiken van deze zone ten behoeve van parkeren en/of opslag van goederen is niet toegestaan.
- Het plaatsen van hekwerken is niet toegestaan.



Landschappelijke uitwerking langs de Westfrisiaweg.



Het water is minimaal 6 m breed met daarnaast een verhoogd aangelegde groenzone met een wandelpad en bomen. De groenzone inclusief het water is 21 m breed. Bedrijven grenzend aan deze groenzone dienen een groene rand van minimaal 2 meter breed aan deze zijde te hebben.



Een voorbeeld van een half open landelijk cultuurlandschap met knotwilgen



Water langs de noordelijke plangrens met flauwe oevers.

Ontwerpkaders groenzone Zwaagdijk

In het vastgestelde bestemmingsplan is nog uitgegaan van de noodzaak tot de realisatie van een uilengebied voor de steenuil die zijn habitat heeft aan de zuidzijde van de Zwaagdijk. Inmiddels is van de bevoegde instantie (de Dienst Regelingen) een zogenaamde positieve afwijzing ontvangen. Dat houdt in dat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.4 van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal daarom de bestemming Groen – Uilengebied gewijzigd worden in de bestemming Bedrijventerrein. Dat houdt tevens in dat langs de plangrens van 't Zevenhuis een groenzone van ten minste 21 meter breed moet worden gerealiseerd als overgang naar het landelijk gebied van de Zwaagdijk.

Deze groenzone heeft naast de functie van inpassing ook een recreatieve en ecologische betekenis. Een inrichting met water met plasdras- en flauwe oevers is uitgangspunt. Het water zorgt voor een natuurlijke begrenzing en de inrichting van de oevers kan benut worden om het zicht op de bedrijven vanuit de bestaande woonbebouwing te beperken.

Uitwerkingskaders bedrijfskavels noordelijke zone:

- De afstand van bouwvlakken tot het hart van de rijbaan van de Zwaagdijk bedraagt ten minste 150 m.
- Neutrale uitstraling richting (de bebouwing langs) de Zwaagdijk; geen voorkanten, expeditie en reclameuitingen aan deze zijde van het kavel.
- Uitwerking van de bebouwing volgens de kaders die gelden voor de zone 'algemeen'; kwaliteit door middel van

materiaalkeuze en detaillering, terughoudend kleur- en materiaalgebruik.

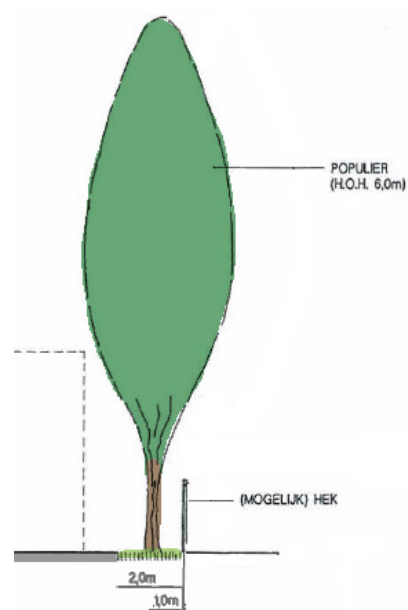
- De bouwhoogte is beperkt voor de eerste 10 meter gezien vanaf de Zwaagdijk (maximaal 8m in plaats van 10m).
- De noordelijke rand van de kavels dient uitgewerkt te worden met groen, minimaal 2 meter breed.
- Op de erfgrans is een hekwerk en/of haag toegestaan conform de richtlijnen in het bestemmingsplan. Hierbij verdient toepassing van een haag de voorkeur.

Uitwerkingskaders groenzone Zwaagdijk

- Kruidenrijke (flauwe, ecologische) oevers en randen, met de toevoeging van knotwilgen;
- Inrichtingselementen kunnen oorspronkelijke landschappelijke elementen zijn zoals (hoogstam) boomgaarden en boombeplanting langs randen en wegen;
- Een groene wand van bomen inpassen die het directe zicht op de bedrijven wegneemt vanaf de westzijde;
- Toepassen van solitaire boombeplanting passend bij het Noord-Hollandse kleipolderlandschap, zoals zomereik, zwarte els, gewone es, haagbeuk, iep, krentenboompje, linde, meidoorn, populier, okkernoot, veldesdoorn en wilg;
- Watergangen onderling verbinden en voorzien van flauwe (plas-dras) oevers;
- Recreatieve paden (grasbetonkeitegels) aansluiten op de paden van de wegenstructuur van het bedrijventerrein;
- Geen verlichting toepassen.



Een rij populieren op de erfgrrenzen langs de westrand van fase I zorgt voor een goede groene afzoming.



Populieren dicht op elkaar geplant voor een groene afzoming De populieren dienen 1 meter van de westelijke erfgrrenzen te worden geplant

Aanvullende richtlijnen erfgrenzen langs de westelijke plangrens (van fase 1)

Door de opdeling van het plan in meerdere fasen zijn extra richtlijnen wenselijk voor de behandeling van de westelijke rand van fase I. Dit betreft de ‘achterkanten’ van bedrijfskavels, waardoor dit van extra belang is. Onafhankelijk of na fase I fase 2 uitgevoerd wordt, vormt fase I voor langere tijd de westelijke begrenzing van het plangebied. Daarom gelden voor deze kavels aanvullende richtlijnen, zodat er een landschappelijke inpassing is en de omgeving geen uitzicht heeft op ‘lelijke’ achterkanten. Overigens ligt direct ten westen van het plangebied een bestaande boomgaard, die bijdraagt aan de landschappelijke inpassing / afscherming van fase I van ‘t Zevenhuis.

Aangezien de bebouwing aan de achterzijde van alle kavels ten minste 3 meter uit de erfgrens geplaatst dient te worden, is bij de kavels langs de westelijke rand ruimte beschikbaar voor een groene afzoming, zonder dat dit ten koste gaat van de bruikbaarheid of bebouwingsmogelijkheden van het kavel.



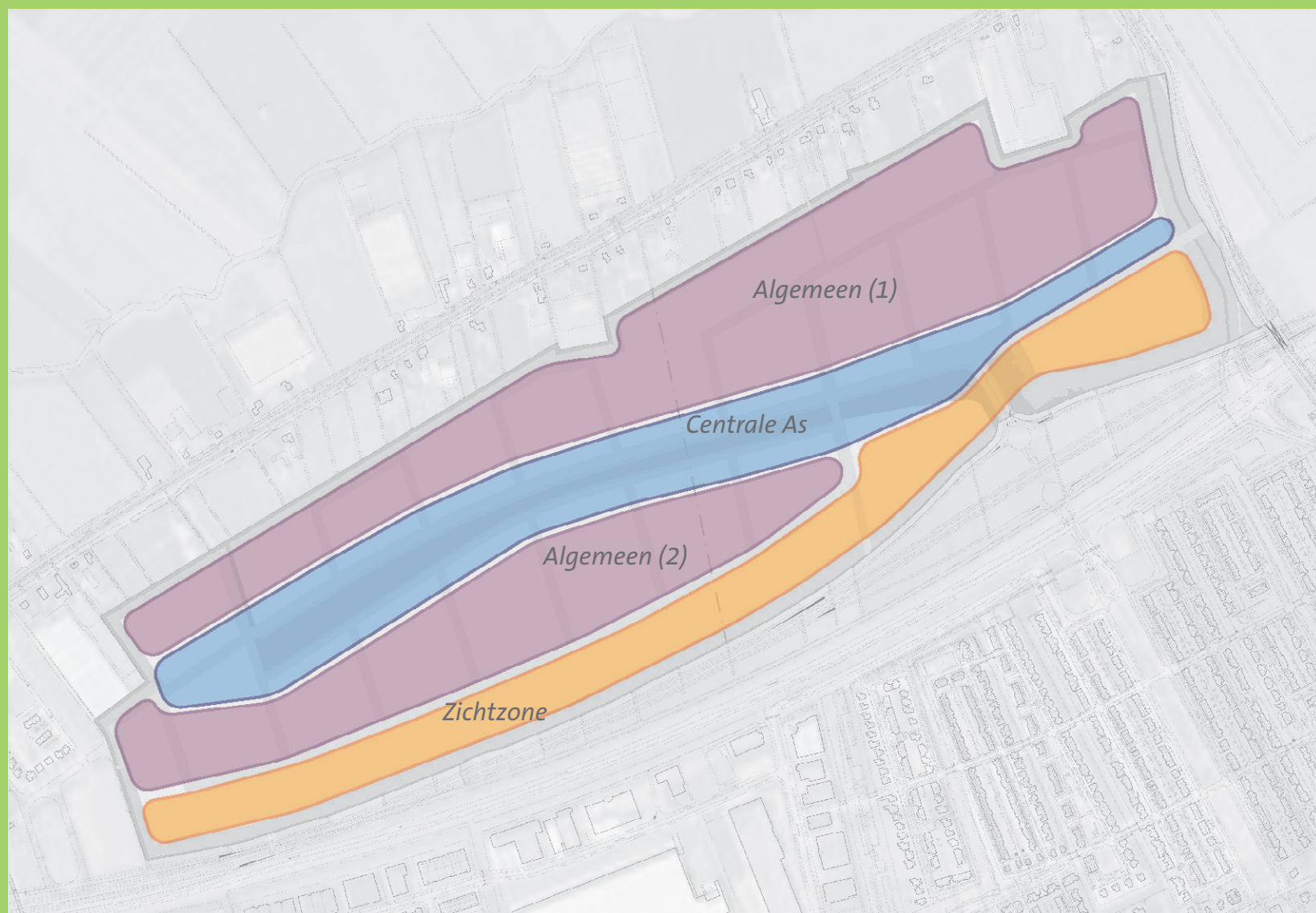
Impressie zicht op I e fase ‘t Zevenhuis vanaf de Zwaagdijk. Door de bestaande boomgaarden, de beperkte bouwhoogte en de populierenrij voegt de ontwikkeling zich in de omgeving.

Aanvullende voorschriften voor de westzijde van de kavels langs de westelijke rand van fase I:

- 2 meter groen aan de westzijde van de kavels langs de westrand van het plangebied (fase I).
- bomenrij (populieren) in het midden van de 2m brede groenstrook langs de westelijke erfgrens, plantafstand 6 meter h.o.h.
- geen reclame-uitingen aan de westzijde van deze kavels.
- op de erfgrens is een hekwerk toegestaan conform de richtlijnen in het bestemmingsplan.

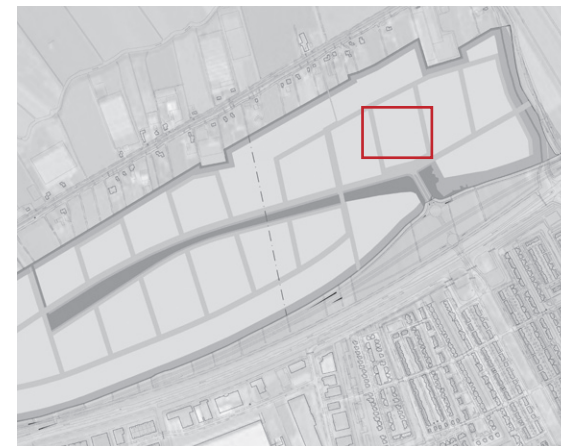
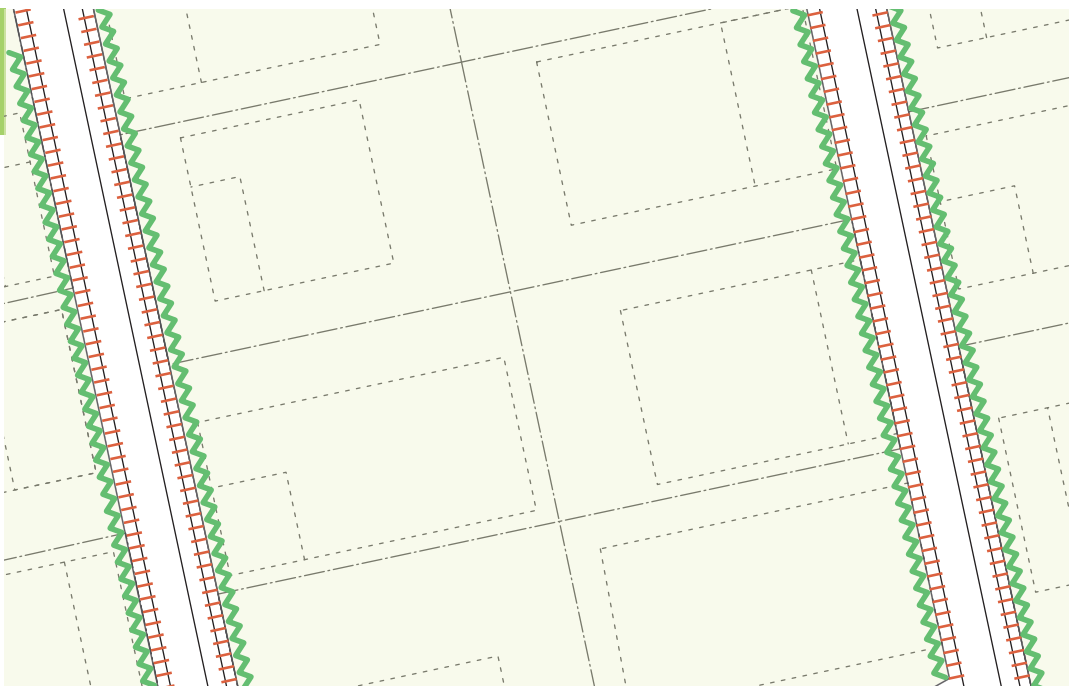


Impressie zicht op I e fase ‘t Zevenhuis vanaf de huidige Westfriisaweg. De bebouwing richt zich naar de nieuwe weg en de rij populieren zorgt voor een groene afzoming van de (tijdelijke) westelijke gebiedsgrens.



BESCHRIJVING RICHTLIJNEN PER ZONE

Op de navolgende pagina's is een compacte beschrijving van de belangrijkste richtlijnen van het beeldkwaliteitplan per deelgebied opgenomen.



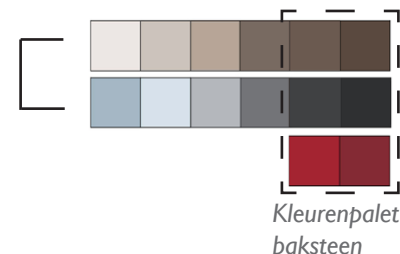
-  bebouwing indicatief
-  verplichte groenblijvende haag
-  in- en uitritten toegestaan



Voorbeelden van bedrijfspanden die bij de sfeer van de Algemene zone passen.

Groene uitwerking voorterrein.

Kleurenpalet



Algemeen

Als basisprincipe vormt de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke drager van de beeldkwaliteit van het gebied. De bebouwing en kavelinrichting kunnen daarom neutraal (maar wel hoogwaardig) van uitstraling zijn.

Kleuren en materialen

Het ambitieniveau voor de gebieden die niet langs de primaire openbare ruimtes liggen is gemiddeld.

- Kwaliteit door middel van materiaalkeuze en detaillering.
- Kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing dient terughoudend te zijn en volgt het kleurenpalet.
- Er mogen subtiele kleuraccenten gebruikt worden.
- De bebouwing langs de Zwaagdijk dient rustig van uitstraling te zijn met een groene inpassing.

Kavelinrichting

- Verplichte groenblijvende haag op de erfgrens grenzend aan de openbare ruimte met een hoogte van ca 1 meter.
- Langs de secundaire wegen is het toegestaan om laden en lossen in het zicht te situeren, omdat deze kavels niet in het directe zicht liggen.
- Expeditiedeuren moeten op een zorgvuldige wijze vormgegeven worden en een onderdeel vormen van de architectuur van het geheel.
- Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein en is verboden op het openbare terrein. Dit geldt ook voor trucks en opleggers.

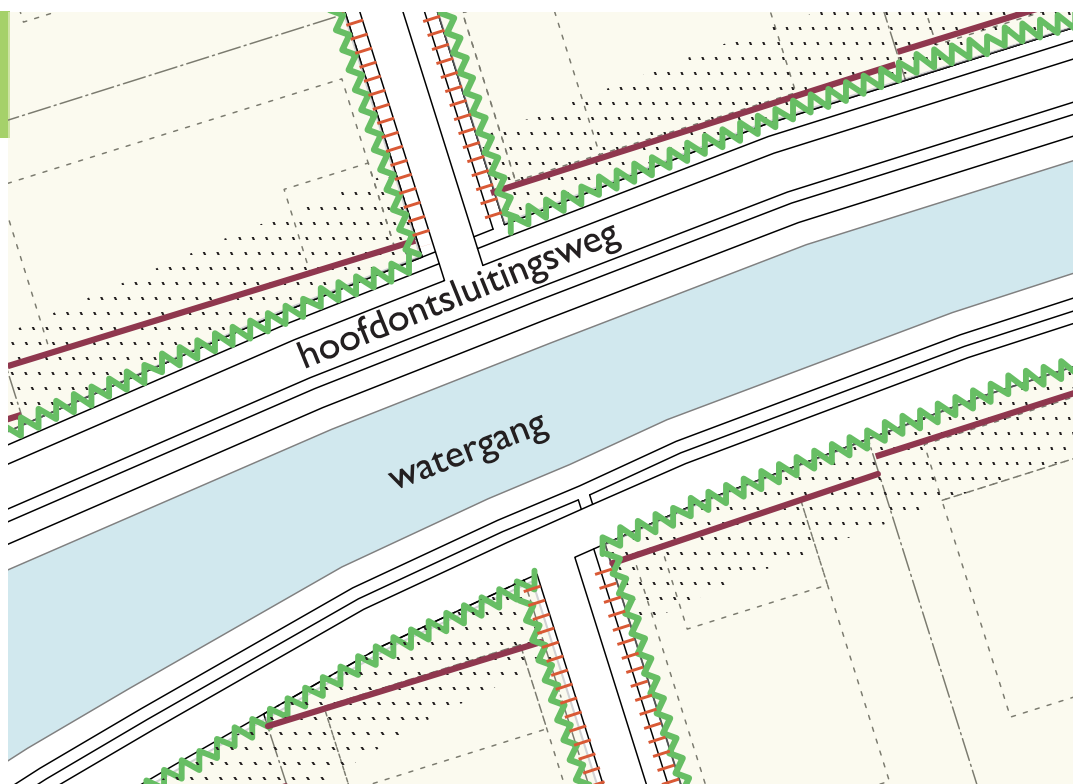
- In-/uitritten hebben en maximale breedte van 10 meter
- Hekwerken en toegangsbeveiliging bij de kavels is toegestaan, mits deze vorm krijgen in samenhang met de terreininrichting en de doorstroming op de openbare weg niet belemmerd wordt. Hekwerken dienen op de erfgrens gesitueerd te worden en als transparant spijlenhekwerk uitgevoerd te worden in de kleur antraciet (RAL 7016)

Aanvullend Zwaagdijkzone:

- Om de huidige bebouwing aan de Zwaagdijk zo min mogelijk hinder te laten ondervinden, zijn er strengere eisen voor de kavelinrichting voor de kavels aan deze zijde. De kavels die direct langs de Zwaagdijkzone liggen, moeten met groen het zicht op de bebouwing verminderen. De noordelijke rand van de kavels direct grenzend aan de groenzone dient daarbij uitgewerkt te worden met groen, minimaal 2 meter breed.
- Geen voorkanten van bebouwing, expeditie en reclameuitingen toegestaan aan deze zijde van het kavel.

Aanvullend westelijke rand fase I:

- De westelijke rand van de kavels direct grenzend aan de westelijk plangrens, dient uitgewerkt te worden met groen, minimaal 2 meter breed. In het midden van de 2 meter brede groenstrook dient een rij populieren te komen met een plantafstand van 6 meter h.o.h.
- Geen reclame-uitingen aan de westzijde van deze kavels.

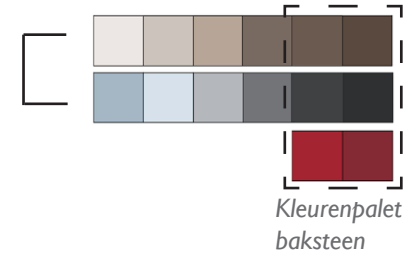


- rooilijn, waarvan minimaal 2/3 bebouwd dient te worden
- bebouwing indicatief
- representatieve gevel / kantorenzone
- verplichte groenblijvende haag
- in- en uitritten toegestaan



Voorbeelden van bedrijfspanden die bij de sfeer van de Centrale As passen.

Kleurenpalet



Centrale As

Bebouwing

De centrale waterpartij brengt een ruimtelijke kwaliteit in het gebied, gekoppeld aan de entree en de hoofdontsluitingsweg. Langs de centrale waterpartij en de hoofdontsluitingsweg (noordelijke deel van de ontsluitingslus) gelden extra richtlijnen m.b.t. plaatsing van de gebouwen, bouwhoogte en het bebouwingspercentage in de rooilijn. Dit om 'gaten' in de begeleiding van de weg te voorkomen.

- De breedte van deze zone betreft de eerste 10 meter van de kavels langs de Centrale As / de centrale watergang.
- De bebouwing richt zich met de representatieve zijde richting het water / de hoofdweg.

Rooilijnen

- Kavels langs de watergang en/of de hoofdroute verplichte rooilijn haaks op zijweg + representatieve gevel.
- Kavels langs de watergang en/of de hoofdroute 2/3 van zichtkant bebouwen. 1/6 deel mag een schijngevel zijn.

Kleuren en materialen

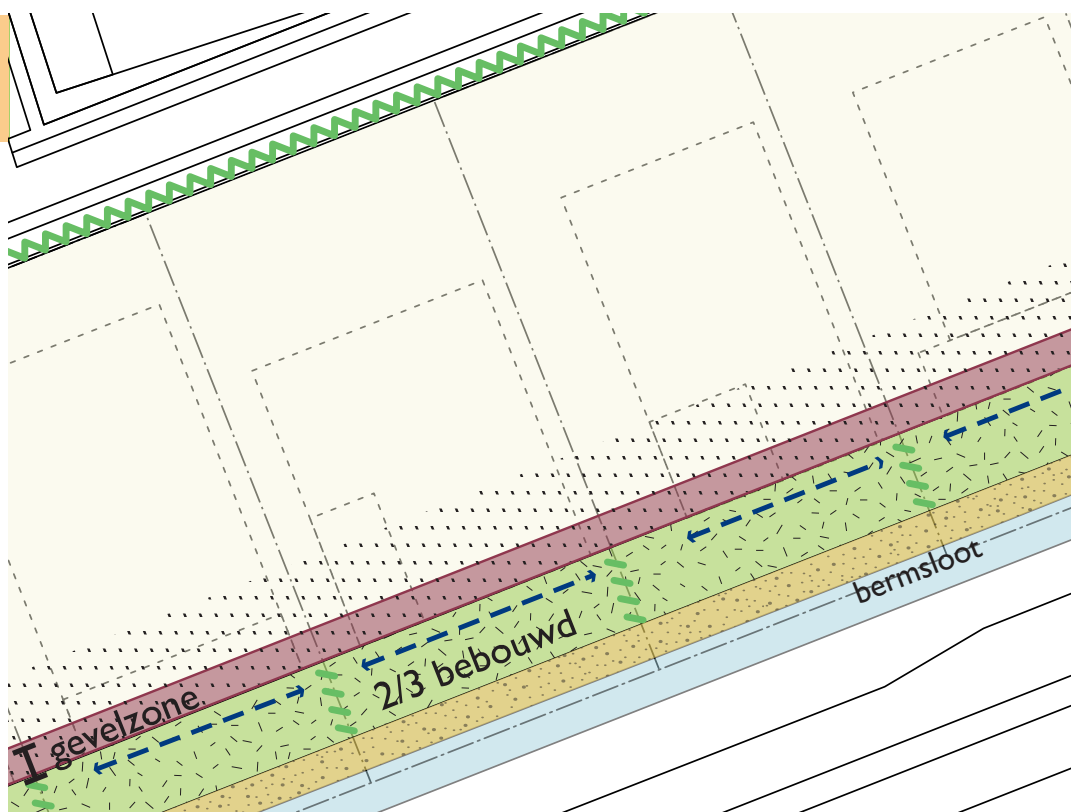
- Kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing dient rustig van uitstraling te zijn en volgt het kleurenpalet.
- Kwaliteit door hoogwaardige materialen en detaillering.
- De gevelmaterialen moeten een zakelijke uitstraling hebben en de natuurlijke kwaliteit van de Centrale As versterken.
- Er mogen subtiele kleuraccenten gebruikt worden.

Kavelinrichting

- Groene en hoogwaardige kavelinrichting voor kaveldelen in het directe zicht vanaf de centrale as.
- Verplichte groenblijvende haag op de erfgrans grenzend aan de openbare ruimte met een hoogte van ca 1 meter.
- Laden en lossen is niet toegestaan aan de straatzijde of in het directe zicht vanaf de primaire openbare ruimtes.
- Langs de secundaire wegen is het toegestaan om laden en lossen in het zicht te situeren, omdat deze kavels niet in het directe zicht liggen.
- Expeditiedeuren moeten op een zorgvuldige wijze vormgegeven worden en een onderdeel vormen van de architectuur van het geheel.
- Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein en is verboden op het openbare terrein. Dit geldt ook voor trucks en opleggers.
- In-/uitritten hebben een maximale breedte van 10 meter
- Hekwerken en toegangsbeveiliging bij de kavels is toegestaan, mits deze vorm krijgen in samenhang met de terreininrichting. Hekwerken dienen op de erfgrans gesitueerd te worden en als transparant spijlenhekwerk uitgevoerd te worden in de kleur antraciet (RAL 7016).

Aanvullend westelijke rand fase I:

- De westelijke rand van de kavels, direct grenzend aan de westelijk plangrens dient uitgewerkt te worden met groen, minimaal 2 meter breed. In het midden van de 2 meter brede groenstrook dient een rij populieren te komen met een plantafstand van 6 meter h.o.h.
- Geen reclame-uitingen aan de westzijde van deze kavels.

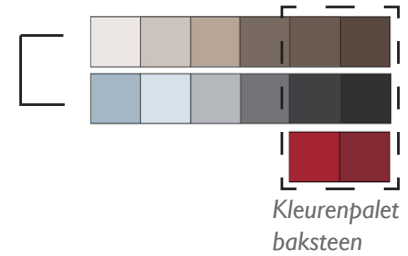


- mogelijke kavelgrens
- - - mogelijke bebouwing
- gevelzone (diepte 5 meter), waarvan 2/3 deel bebouwd dient te worden
- ... representatieve gevel / kantorenzone
- ~ haag
- /// mogelijke haag
- landschappelijke inrichting
- ecologische oever



Voorbeelden van bedrijfspanden die bij de sfeer van de Zichtzone passen

Kleurenpalet



Zichtzone

De Zichtzone ligt langs de Westfriisiaweg. De eerste indruk die mensen van het gebied krijgen wordt bepaald door de uitstraling van deze zone; de architectuur is hier het visitekaartje van het bedrijventerrein. Dus speciaal bij deze zone is het belangrijk dat de architectuur een representatieve uitstraling met een hoog ambitieniveau krijgt.

Rooilijnen

- Verplichte gevelzone van 5 meter breed op de bestemmingsgrens langs Westfriisiaweg + minimaal 2/3 van de kavelbreedte bebouwen.
- Representatieve gevel gericht naar de Westfriisiaweg.

Kleuren en materialen

- Open en representatieve uitstraling (geen dichte gevels) langs de Westfriisiaweg met als gevelmaterialen glas, metaal, hout en baksteen die het kleurenpalet volgen.
- Representatieve gevel langs de Westfriisiaweg, ook als dit qua gebruik de achterzijde is.
- Kleuraccenten / verbijzonderingen op kantoordeel.
- Accenten in kleur- en materiaalgebruik dienen te liggen in het kantoorgedeelte. Grote bedrijfsvolumes zijn qua vormgeving en kleurgebruik ondergeschikt.

Kavelinrichting

De grens van het bebouwbaar gebied langs de Westfriisiaweg ligt op 20 meter van de 6 m brede bermsloot langs de Westfriisiaweg. Dit biedt mogelijkheden om hier een aantrekkelijk groen gebied te creëren.

- De bebouwing dient aan de zijde van de Westfriisiaweg met een representatieve gevel gesitueerd te worden binnen de gevelzone.
- Expeditiedeuren moeten op een zorgvuldige wijze vormgegeven worden en een onderdeel vormen van de

architectuur van het geheel.

- Voor de Zichtzone geldt dat laden en lossen niet zichtbaar mag zijn vanaf de Westfriisiaweg. Daarom is voor deze zone toegestaan dat laden en lossen zichtbaar is vanaf de ontsluitingsweg; de zuidelijke ontsluitingsroute. Ook is laden en lossen voor deze zone mogelijk aan de zijkanten (mits dit niet nadrukkelijk zichtbaar is vanaf de Westfriisiaweg).
- Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein en is verboden op het openbare terrein. Dit geldt ook voor trucks en opleggers.
- In-/uitritten hebben een maximale breedte van 10 meter.
- Verplichte groenblijvende haag op de erfgrans grenzend aan de openbare ruimte.
- Hekwerken en toegangsbeveiliging bij de kavels is toegestaan, mits deze vorm krijgen in samenhang met de terreininrichting en de verplichte haag.
- Toegangsbeveiliging mag niet belemmerend werken voor de doorstroming op de openbare weg.
- Hekwerken dienen als transparant spijlenhekwerk uitgevoerd te worden in de kleur antraciet (RAL 7016). Hoogte van de hekwerken volgens richtlijnen bestemmingsplan.
- De zone voor de gevelzone dient een landschappelijke invulling te krijgen. De bermsloot langs de Westfriisiaweg kan worden verbreed tot in totaal 9 m met een ecologisch oever. De zone tot aan de bebouwing wordt ingericht als 'groene voortuin'. In verband met de gewenste uitstraling zijn in deze zone enkel hagen van max 1 m hoogte toegestaan als erfafscheiding.

Aanvullend westelijke rand fase I:

- De westelijk rand van de kavels, direct grenzend aan de westelijk plangrens, dient uitgewerkt te worden met groen, minimaal 2 meter breed, met in het midden hiervan een rij populieren te komen met een plantafstand van 6 meter h.o.h.

BDP.khandekar

BDP.khandekar

Secr. Runsinkbrink I

2731 AG Benthuisen

tel. 079-3426728

info@BDPkhandekar.com

www.BDPkhandekar.com