



BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOORN 80

GEMEENTE HOORN
November 2013

INHOUD

- 1 Inleiding**
 - Aanleiding
 - Ligging van het plangebied
 - Inhoud en doel
- 2 Locatie**
 - Impressie van de locatie
- 3 Identiteit van de plek**
 - 3.1 Historische en landschappelijke ontwikkeling
 - 3.2 Identiteit HN80
- 4 Visie beeldkwaliteit**
 - 4.1 Algemene uitgangspunten
- 5 Beeldkwaliteit openbare ruimte**
 - 5.1 Groene rand
 - 5.2 Front
 - 5.3 Kernweg
 - 5.4 Werkomgeving
- 6 Beeldkwaliteit gebouwen en erven**
 - 6.1 Algemene spelregels
 - 6.2 Kwaliteitszones
 - 6.3 Beeldkwaliteit deelgebieden
 - Beeldkwaliteit “Front”
 - Beeldkwaliteit “Kernweg”
 - Beeldkwaliteit “Bedrijfsvelden”
 - Beeldkwaliteit “Langs de dijk”
 - Beeldkwaliteit “Bedrijven in het groen”
- 7 Colofon**

1 INLEIDING

Inleiding

Het industrieterrein Hoorn 80 (HN80) is een ouder bedrijventerrein met een gedateerde uitstraling. Daarom is er voor het terrein medio 2007 een revitaliseringsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van een uitvoeringsdeel voor de openbare ruimte en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor het gehele bedrijventerrein. Het uitvoeringsdeel is medio 2008 al gerealiseerd. Voor het terrein is medio 2007 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan zijn de ruimtelijke ambities die de gemeente heeft met het terrein vertaald in een evenwichtig totaalbeeld. In het plan is rekening gehouden met het transformeren van grote bestaande bedrijfsgebouwen naar bedrijfsverzamelgebouwen met kleinere units, waar een toenemende vraag naar is. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van zowel een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte als voor de bebouwing. Het plan uit 2007 dient als uitgangspunt, maar is geactualiseerd naar de huidige situatie. Het beeldkwaliteitsplan is samen met het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Hoorn 80” vastgesteld door de raad.

Ligging in de omgeving

HN80 is gelegen ten oosten van de historische binnenstad Hoorn en ten zuidoosten van de Provincialeweg N506. Deze weg vormt de verbinding tussen Hoorn en Enkhuizen. Het terrein grenst aan het Markermeer maar heeft geen relatie met het water. HN80 is met name een productiebedrijventerrein met grove en zware industrie, afgewisseld door bedrijven uit een minder zware milieucategorie. De bereikbaarheid van HN80 ten opzichte van de binnenstad en vice versa wordt als goed ervaren. Dit maakt HN80 interessant als vestigingslocatie voor toeleverende bedrijven aan de binnenstad.

Inhoud en doel

Het beeldkwaliteitsplan legt de ambities voor HN80 vast. In het plan zijn kwaliteitszones aangegeven, waaraan verschillende ‘betekenissen’ zijn toegekend. Algemene doelstellingen zijn een prettige werkomgeving met een nieuwe frisse uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij nieuwe bouwontwikkelingen op het bedrijventerrein, maar waarin toch nog ruimte blijft voor individuele beslissingen per kavel.



2 LOCATIE

Impressie van de locatie van het bedrijventerrein en het bedrijventerrein zelf.



Direct achter de Schellinkhouterdijk



Markermeer



Groene omranding



Buitendijks groen



Terrein vanaf de dijk



Woonstolpen langs de dijk



3 IDENTITEIT VAN DE PLEK

3.1 Historische en landschappelijke ontwikkeling

HN80 is een bestaand bedrijventerrein dat door de jaren heen is ontwikkeld tot de huidige structuur en bijbehorende uitstraling. Het karakter, de eigenheid en identiteit van de plek, dient als inspiratiebron om kwalitatief goed en locatie specifieke oplossingen te bedenken.

Het gebied heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, waarin kenmerken uit verschillende perioden, een samenspel van ondergrond, natuur en bebouwing, zich als lagen over elkaar heen voegen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen op basis van de aanwezige karakteristieke elementen zorgvuldig worden ingepast.

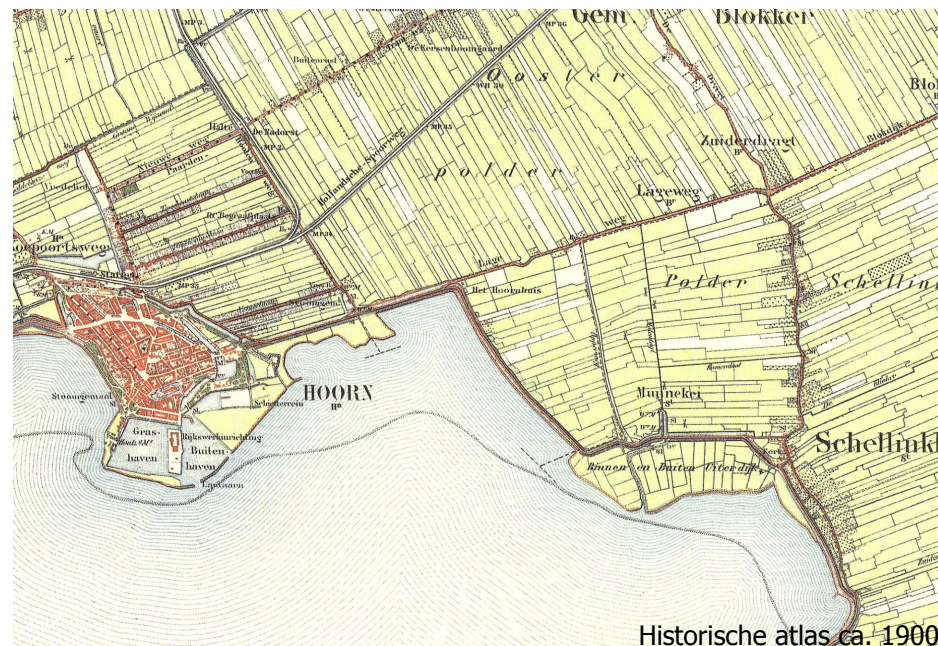


Polderlandschap achter de dijk

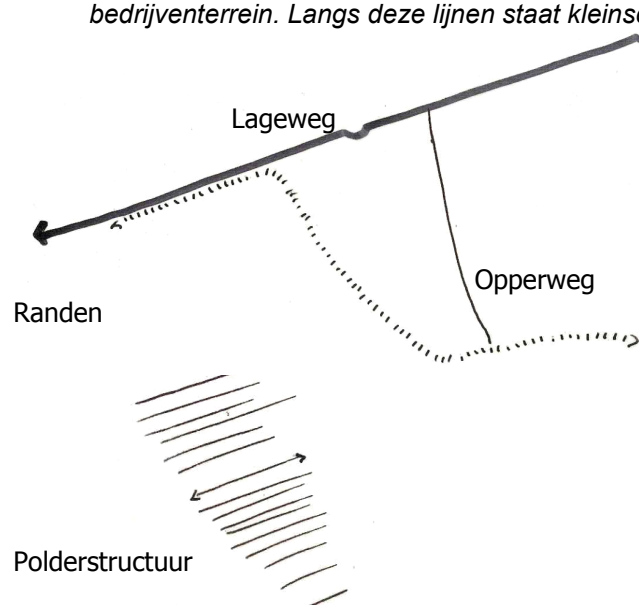
Het plangebied HN80 is gelegen nabij de historische binnenstad van Hoorn, aan het Markermeer en in de polder Schellinkhout. Het wordt gekenmerkt door het rechthoekige polderpatroon. De randen van het plangebied zijn historisch gezien herkenbaar. Ten noorden wordt het gebied begrensd door de Lageweg, ten oosten door de Opperweg en ten zuiden en westen door de historische Schellinkhouterdijk. De eerste bebouwing is zichtbaar op de hoek van het plangebied. In de bocht van de dijk staat het Hoornhuis en op het kruispunt van de dijken de Opperweg staat kleinschalige bebouwing.

Karakteristiek:

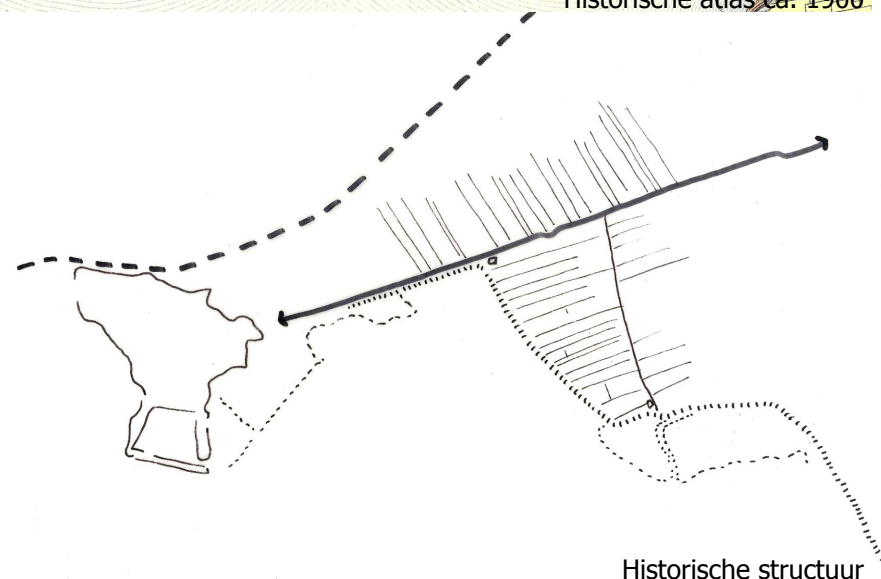
- *Rechthoekig polderpatroon.*
- *De historische routes Lageweg, Opperweg en Westfriese Omringdijk zijn nog steeds goed herkenbaar, nu als duidelijke randen voor het bedrijventerrein. Langs deze lijnen staat kleinschalige bebouwing.*



Historische atlas ca. 1900



Polderstructuur



Historische structuur

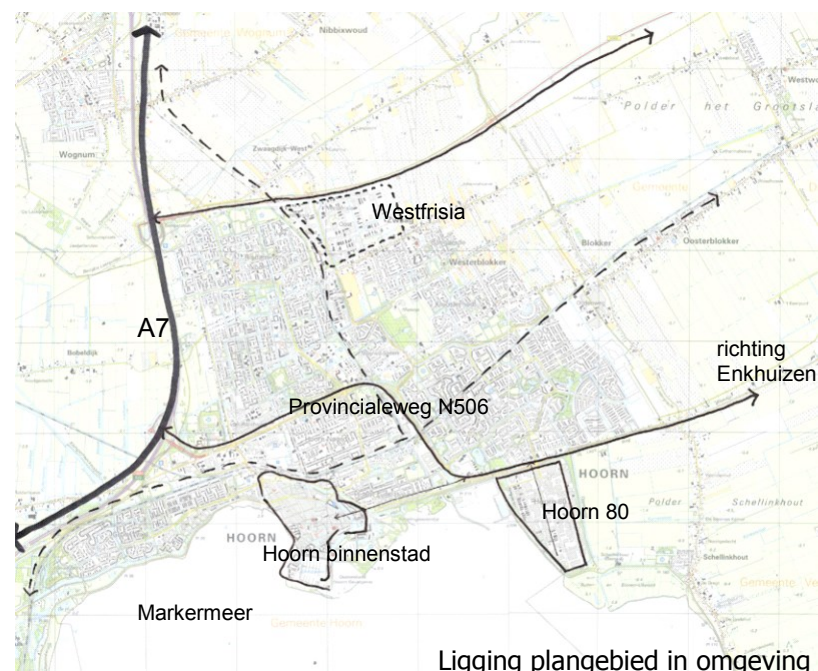
Industrie langs de Provincialeweg N506

Het industrieterrein HN80 is een van de grotere regionale bedrijventerrein van de gemeente Hoorn. De planmatige ontwikkeling stamt uit de jaren '60. Destijds lag het bedrijventerrein, met onderhavig bestemmingsplan "Industrieterrein Lage Weg", op grondgebied van de toenmalige gemeente Blokker. In 1969 is het plangebied, na een gemeentelijke grenscorrectie, toegevoegd aan Hoorn. Na een bestemmingsplanherziening in 1974 is het bedrijventerrein Lage Weg tot Hoorn 80 (HN80) omgedoopt.

In de jaren '60 en '70 heeft zich een aantal grootschalige bedrijven uit de traditionele sectoren gevestigd op HN80: industrie, (bouw)nijverheid en handel. Op HN80 was voldoende grond beschikbaar tegen een gunstige prijs. Vestiging van bedrijven was alleen mogelijk indien het bouwperceel minimaal 2.000 m² bedroeg. Dit heeft ertoe geleid dat op HN80 relatief grote percelen zijn uitgegeven, waarop veelal functionele bedrijfshallen zijn ontwikkeld bestemd voor productie en/of logistieke processen.

Karakteristiek:

- *Van oorsprong regionaal industrieterrein aan de Provincialeweg.*
- *Grootschalige bedrijvigheid, grote percelen en hallen.*
- *Geen ruimtelijke relatie met binnenstad of Markermeer.*
- *Geschikte vestigingslocatie voor toeleverende bedrijven binnenstad.*



Ligging plangebied in omgeving

Huidige situatie HN80: gerevitaliseerd bedrijventerrein

Het bedrijventerrein was sterk verouderd en daarom is er medio 2007 gestart met het maken van plannen voor de revitalisering van het terrein. De revitalisering richtte zich met name op het opwaarderen en versterken van de Kernweg, de aanleg van een groenzone langs de bedrijven en het opknappen van de groene rand rond het bedrijventerrein.

Versterken Kernweg

De Kernweg is opgewaardeerd en versterkt door het aanleggen van een middenberm waarin lichtmasten zijn geplaatst en bomen zijn geplant. Langs de bedrijven is een groene haag geplant.

Aanleg groene zone langs bedrijven

Langs de bedrijven is een gras-zone gerealiseerd. In deze zone liggen de inritten naar de bedrijven. Ook zijn er parkeerplaatsen voor bezoekers in de zone aangelegd. Deze parkeerplaatsen staan haaks op de weg.

Opknappen groene rand lang het bedrijventerrein

De groene rand is opgeknapt. Langs de Schellinkhouterdijk is nu een moerasachtig landschap ontstaan. Door het verwijderen van de opgaande bosschages en de aanleg van gras zijn de doorzichten op het terrein versterkt.

Karakteristiek:

- *HN80 kent momenteel nog op een aantal plekken een verouderde uitstraling.*
- *Het terrein heeft van oorsprong een heldere en transparante structuur.*

Aandachtspunt:

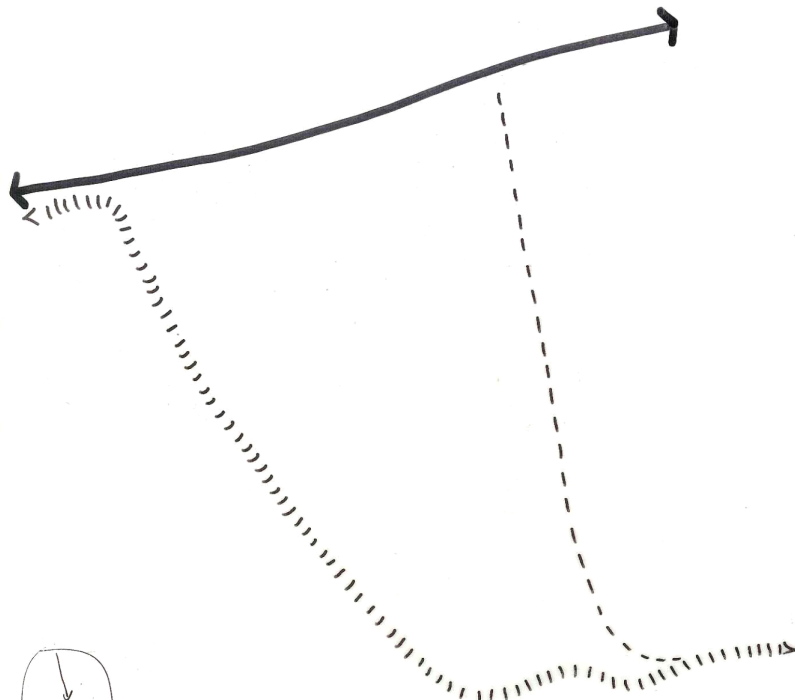
- *Transformatie grote percelen naar kleinere percelen, flexibiliteit in de bebouwing en inrichting van de percelen.*
- *Transformatie van grote bedrijfspanden naar bedrijfsverzamelgebouwen.*
- *Kwaliteit en uitstraling van de gebouwen.*



3.2 Identiteit HN80

Herkenbare randen

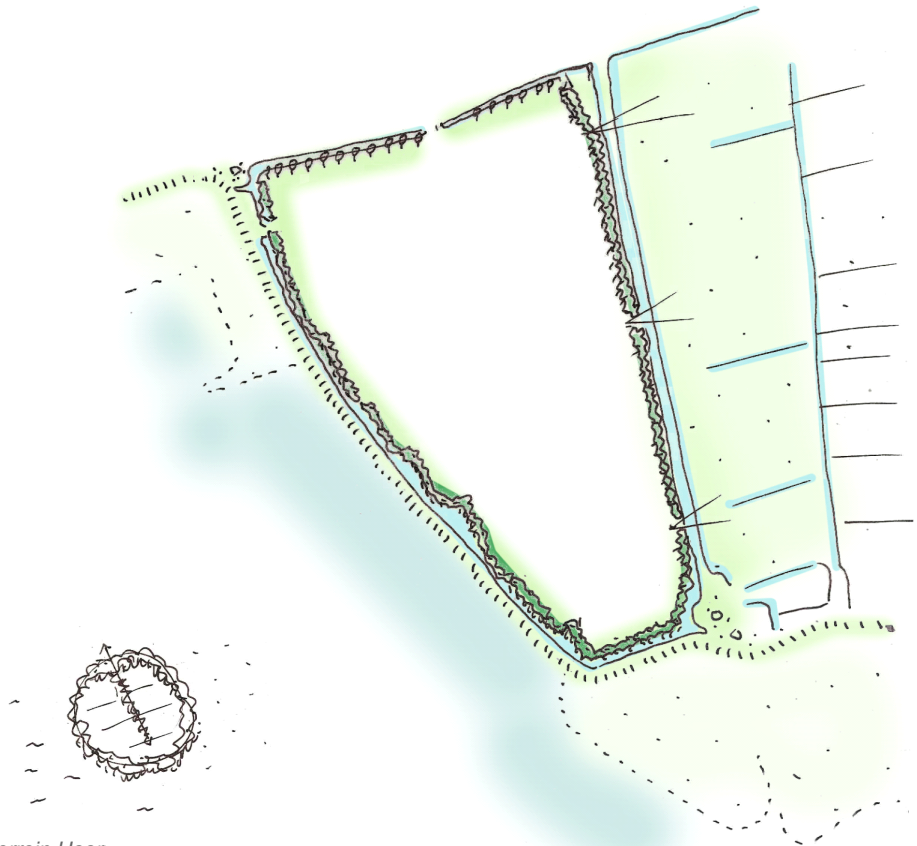
Het bedrijventerrein heeft karakteristieke en duidelijke randen: de Schellink-houterdijk, de Provincialeweg N506 en de Opperweg. Deze randen vormen een duidelijke grens voor de bedrijven.



oriëntatie

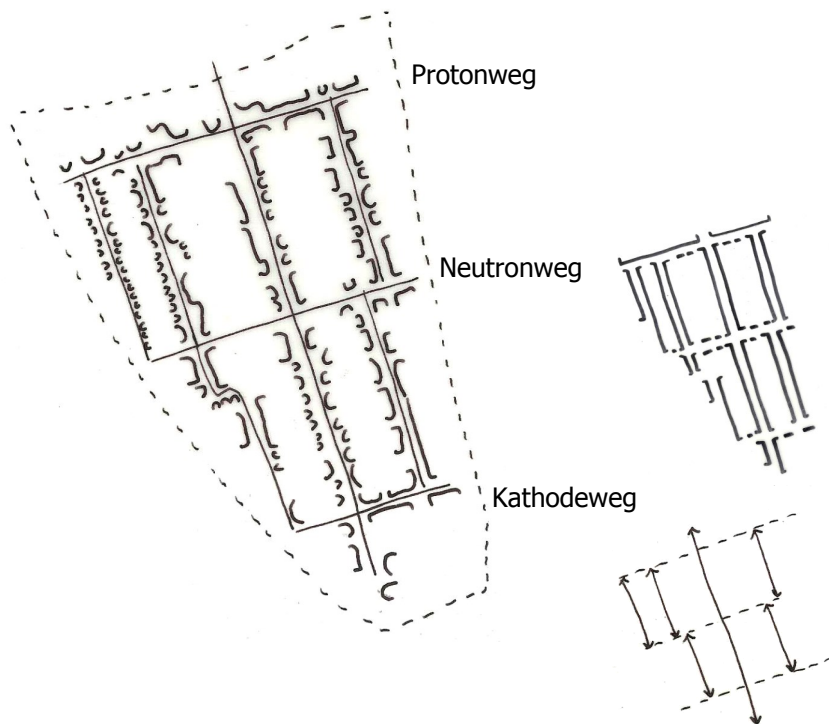
Landschappelijk kader

Het bedrijventerrein heeft een duidelijk landschappelijk kader in de vorm van een groene en waterrijke rand rond het bedrijventerrein. Op enkele plaatsen zijn doorzichten naar het omringende open landschap.



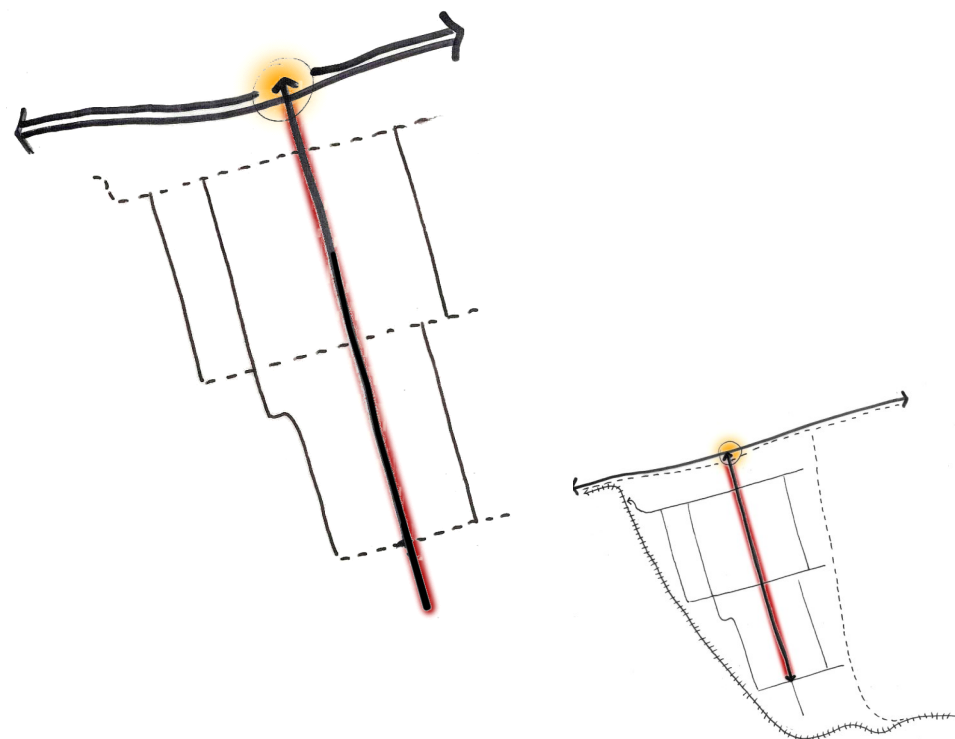
Polderpatroon

De stedenbouwkundige verkaveling van het bedrijventerrein is geënt op het oorspronkelijke rechthoekige patroon van de polder. De hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen is noord– zuid, haaks op de oorspronkelijke kavelrichting. De oost-west lopende Protonweg, Neutronweg en Kathodeweg vormen belangrijke historische lijnen.



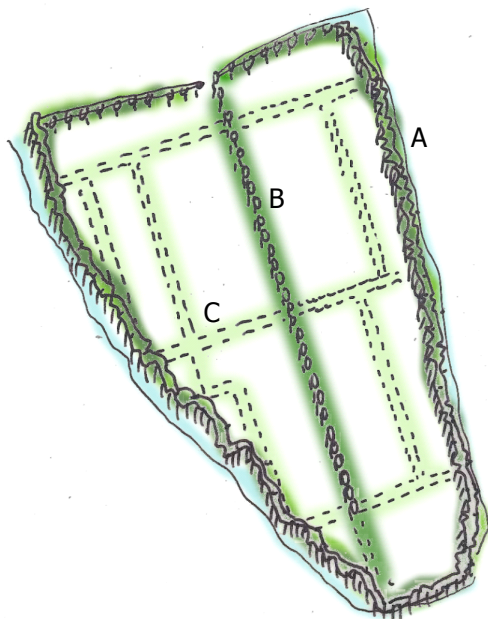
Kernweg als hoofdroute

De wegenstructuur op HN80 is functioneel van opzet. De hoofdontsluitingsweg op het terrein is de Kernweg. Deze hoofdas doorsnijdt het terrein van noord naar zuid. De Kernweg vormt de centrale entree vanaf de Provincialeweg. Voor het langzaam verkeer is er een secundaire ontsluiting vanaf de dijk, die tevens dient als aansluiting van HN80 op het buitendijkse industrieterrein Schelphoek.



Groenstructuur

HN80 kent van oorsprong een duidelijke opzet van het groen en de openbare ruimte. De omzoming van het gebied (A) en de Kernweg (B) behoren tot de hoofd groenstructuur. Groene bermen met laanbomen (C) vormen de secundaire groenstructuur. In het Groenbeleidsplan Hoorn (2004) wordt met name de uitstraling als bosgebied aan de dijk als kwaliteit benoemd.

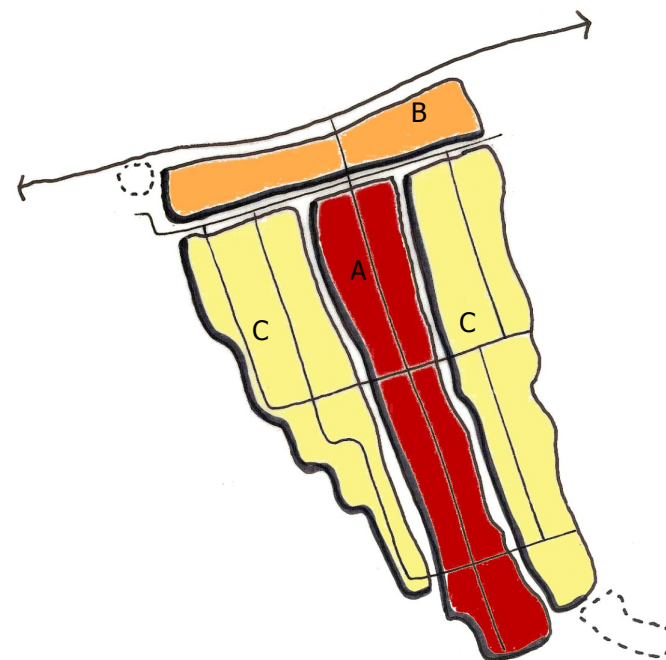


Deelgebieden

Op basis van ligging, bebouwing en profilering kent het bedrijventerrein een zonering in drie deelgebieden. De zone langs de Provincialeweg fungeert als etalage voor het terrein, het gebied langs de Kernweg vormt een belangrijke hoofdas en heeft eveneens een etalagefunctie, en het overige bedrijvengebied kenmerkt zich als een meer diffuse zone.

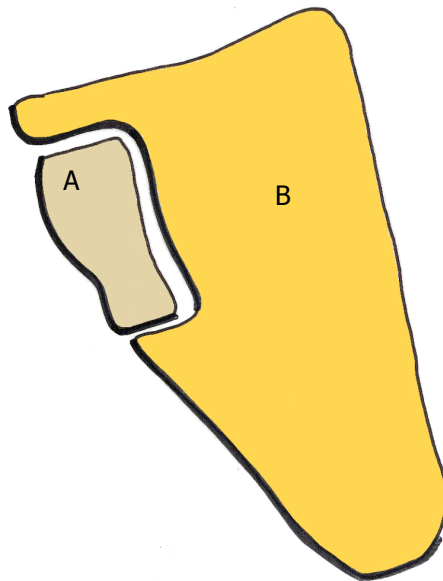
Het gebied wordt gekenmerkt door drie deelgebieden:

- A. De Kernweg
- B. Het front langs de Provincialeweg
- C. De bedrijfsvelden



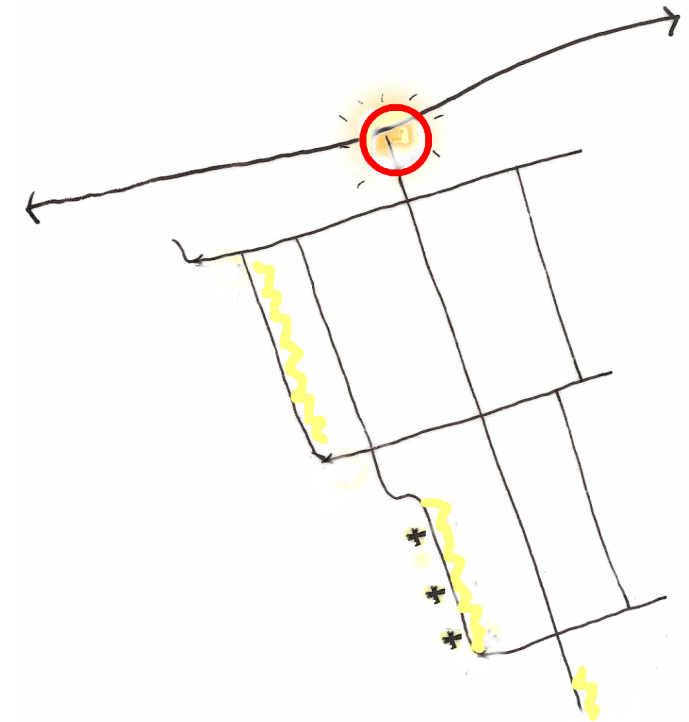
Schaal van het terrein

De kavelmaten binnen het terrein zijn nogal divers. Langs de Kernweg en de Provincialeweg liggen de grotere kavels van circa 2000 m² en langs de Opperweg de wat kleinere van circa 1500 m² (grens landelijk gebied). Aan de dijkzijde is de oppervlakte van de bouwpercelen kleiner.



Herkenningspunten

De entree van het bedrijventerrein en een aantal 'voorkanten' aan de dijkzijde zijn belangrijke herkenningspunten van het terrein. Het meest in het oog springende herkenningspunt van het terrein is de 70 meter hoge zendmast van Defensie. Het terrein zelf is bijzonder gesitueerd achter de dijk aan het Markermeer, maar heeft géén relatie met het water.



4 VISIE BEELDKWALITEIT

4.1 Algemene uitgangspunten

Het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwing die aanwezig is, de kwaliteit van de openbare ruimte en de relaties met de omgeving. De kwaliteit van de openbare ruimte is na de revitalisering sterk verbeterd, maar dit geldt nog niet voor het gehele terrein. Ook ten aanzien van de verbetering van de verouderde bebouwing ligt nog een grote uitdaging.

Landschappelijke raamwerk

- Het bedrijventerrein is ontwikkeld als een 'eiland' met een herkenbare groene zoom die aansluit op bestaande landschappelijke structuren. Vanuit de zoom is er op enkele plaatsen visueel contact met het omringende landschap mogelijk. Zowel het groen als de doorzichten dienen behouden te worden.
- Het 'bos' Hoorn (zoals het bedrijventerrein wordt benoemd in het Groenstructuurplan Hoorn) kan ook werkelijk een rol gaan spelen als er in het groen plekken zijn die recreatief interessant zijn, bijvoorbeeld aan de zijde van de Schellinkhouterdijk.
- Op het bedrijventerrein zelf is de groene berm langs de wegen beeldbepalend, inclusief een duidelijke boomstructuur. Parkeren moet op eigen erf worden opgelost. In de structuur is een onderscheid tussen de Kernweg en de overige wegen aanwezig.
- De openbare ruimte is herkenbaar, met veel groen, een duidelijke routing met goede verlichting. Functioneel vormen de noord-zuid verbindingen belangrijke assen, de oost-west lijnen zijn belangrijke groenstructuren.

Bebouwing en erven

- In de bebouwing wordt een zekere samenhang nagestreefd door middel van een ordening van verschijningsvormen per deelgebied. Dit aspect komt met name aan de orde bij vervanging van de bestaande bebouwing.
- De rationele verkaveling van de polder is leidraad voor de huidige verkaveling en de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. De hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen is noord-zuid. In het terrein zijn drie herkenbare deelgebieden: het front, de Kernweg en de bedrijfsvelden. Aan deze locaties worden verschillende kwaliteitseisen gesteld. De onderlinge afstemming tussen de deelgebieden in groen, openbaar gebied, bedrijfskavels en gebouwen is gericht op het realiseren van een samenhangend eindbeeld. Het terrein als geheel krijgt zo weer een harmonieuze en evenwichtige uitstraling, er is wel individualiteit voor bedrijven mogelijk.
- Per deelgebied is samenhang in kleur- en materiaalgebruik gewenst.
- Bebouwing en omliggend erf, gezien vanaf en georiënteerd op de openbare weg dienen, zoveel mogelijk een representatief karakter te hebben. Opslag aan deze zijde dient daarom vermeden te worden.
- Vanuit het streven naar het opwaarderen van groen in het plangebied is het realiseren van groen op eigen erf van belang. De voorkeur gaat uit naar een groene inrichting van de kavelgrenzen van de voorterreinen.

Beheer van de bestaande gebouwen

Een belangrijk percentage van de aanwezige gebouwen zijn verouderd, zonder bijzonder karakter. De benoemde deelgebieden zijn streefbeelden, die richtinggevend zijn bij veranderingsopgaven. Op dit moment bestaat het beheer voornamelijk uit handhaving van de gebouwen en inrichting van het bedrijfserf. Bij nieuwe ontwikkelingen zal een toetsing aan het richtbeeld plaats te vinden.

Beheer van de openbare ruimte

Een aantal bedrijven gebruikt de voor- en achterzijde van het erf voor opslag van goederen. Zo ontstaat er onduidelijkheid over de ligging van de grens met het openbaar gebied. Dit komt de uitstraling van het terrein niet ten goede. De situering van de parkeervakken en inritten moeten op het erf duidelijk worden aangegeven. Dit kan door af te wijken van kleur- en materiaalgebruik van het bedrijfserf. Het gebruik van de groene rand voor opslag van goederen is niet toegestaan. Mocht dit wel het geval zijn, dan zal hier door de gemeente handhavend tegen worden opgetreden.

Bestemmingsplan

Voor het bedrijventerrein is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, genaamd "Bedrijventerrein Hoorn 80". Daarin zijn regels opgenomen ten aanzien van de toegestane bedrijvigheid, bouwhoogte, het bouwvlak, parkeren en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Met het nieuwe bestemmingsplan is er voor de komende tien jaar een actueel juridisch toetsingskader

5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Het terrein manifesteert zich door de groene rand rondom het terrein. De groene open uitstraling van het gebied dient behouden en versterkt te worden. De landscaping van het bedrijventerrein bepaalt mede de identiteit en het imago. Groen geeft een positieve uitstraling. De functies en de vorm van het groen zijn op de ruimtelijke opbouw afgestemd. De groenstructuur maakt daarbij gebruik van aanwezige landschappelijke elementen.

Bomen bieden een grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de infrastructuur. De soort en toepassing van bomen kunnen de hiërarchie en het soort weg verduidelijken. De wegenstructuur is daarmee direct gekoppeld aan de groenstructuur.

Voor de openbare ruimte is een landschappelijk/ groen raamwerk opgezet waarin het groen een duidelijke functie heeft: imago, uitloopgebied, wegbegeleiding.

- Groene rand: groene open uitstraling van het gebied aan de dijk
- Front: uitstraling langs de Provincialeweg
- Kernweg: centrale ontsluiting van het terrein
- Werkomgeving: kwaliteit van de overige straten op het terrein



5.1 Groene rand

Beeld

De kwaliteit van de groene rand naar het open landschap is door de revitalisering sterk verbeterd. Lage begroeiing is verwijderd zodat de aanwezige bomen vrij staan in een groen grasland. Zo is er een natuurlijke overgang ontstaan richting het omliggende landschap. Het verwijderen van de bosschages komt ook ten goede aan de doorzichten op het terrein. Aan de dijkzijde zijn de parkeerplaatsen in de groene zone verwijderd, waardoor het groene karakter wordt versterkt. Uitgangspunt is dat de groene rand z'n groene karakter behoudt.

Verharding

De groene rand is een gebied waar langs gelopen wordt. Het is echter te smal om toegankelijk te maken. Het realiseren van bebouwing in de groene zone is niet mogelijk.

Groen en water

Het verbeteren van de groene rand maakte onderdeel uit van het revitaliseringsplan voor HN80. In de groene rand langs de dijk staan nu duurzame bomen omzoomd door grasland. De groene rand langs de Opperweg is uitgedund en opgeknapt. Deze rand heeft, ter afscherming van het terrein, zijn bosachtige uitstraling behouden. De bomen en bosschages in de groene rand langs de provinciale weg zijn beide verwijderd. Daarvoor in de plaats is een groene wal aangelegd voorzien van gras. Het beeld van de bomen langs het fietspad wordt daardoor versterkt.

Het groen wordt door poldersloten omgeven. Het water aan de dijkzijde is voorzien van natuurlijke oevers en heeft een moerasachtige inrichting wat de diversiteit van de flora en fauna ten goede komt.



5.2 Front

Beeld

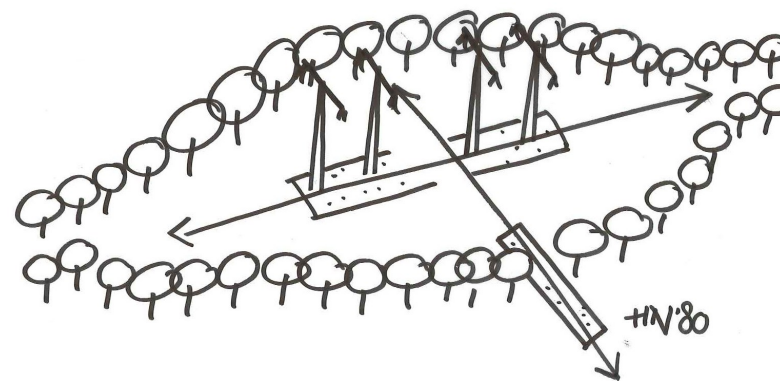
De groenzone langs de Provincialeweg fungeert als etalage van het terrein. Het karakter van de zone is open met bomen in het gras. Op de rand van de bedrijfservern is een dijkje aangebracht waardoor de geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken. Daardoor komt het accent meer op de bebouwing te liggen. De etalagefunctie van deze rand wordt hierdoor versterkt.

Verharding

Met uitzondering van het fietspad heeft de zone vooral een esthetische uitstraling en is niet actief toegankelijk.

Groen en water

De rand heeft door het gras een groene uitstraling. Aan de zijde van de Provincialeweg staat met een stevige bomenrij in een strakke grasmatt. In het zuidelijke gedeelte zijn bomen toegevoegd.



5.3 Kernweg

Beeld

De Kernweg is de centrale ontsluiting van het terrein. Deze hoofdweg heeft een groene uitstraling met een iepenbeplanting in de middenberm en essen in de zijbermen met een gras of lage onder beplanting. De bedrijven hebben in het algemeen één ingang. Grotere (distributie-)bedrijven hebben een ingang en een uitgang. De inritten hebben een elementenverharding.

Verharding en parkeren

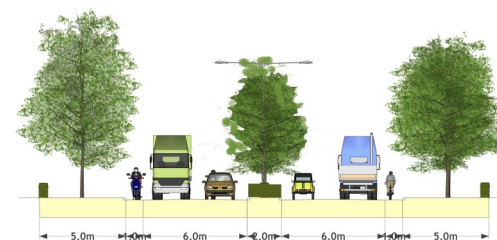
De bedrijven dienen hun parkeren en het laden lossen op eigen erf op te lossen. Per bedrijf is er één toegang, afwijkend van de inrichting van het bedrijfserf. Het profiel van de Kernweg bestaat uit twee zijbermen, twee dubbele rijwegen (asfalt) met duidelijk afwijkende fietsstrook, en een middenberm. In de 5-meterzone langs de weg wordt niet geparkeerd.

Verlichting

Het gebruik van verlichtingsarmaturen langs de Kernweg (hoge tweezijdig stralende elementen in de middenberm) wijkt af van de standaard in de rest van de straten op het bedrijventerrein. Op termijn kan gekeken worden naar nieuwe armaturen.

Groen

De aanwezige laanstructuur bestaat uit bomen omzoomd door grasland en lage beplanting.



profiel Kernweg itsplan bedrijventerrein Hoor 80 – november 2013

5.4 Werkomgeving

Beeld

De kleinere wegen hebben een eigen boomsoort aan weerszijden van de weg. De bomen staan overwegend in gras, in plantvakken tussen de inritten van de bedrijven in. Op een aantal plaatsen is parkeren in de 5 meterberm mogelijk.

Wegen en parkeren

De wegen hebben een eenvoudig profiel, waarin de bedrijven hun parkeren zoveel mogelijk op eigen erf oplossen. De groene berm wordt zo weinig mogelijk doorsneden. De inritten hebben een elementenverharding afwijkend van de inrichting van het bedrijfserf.

Parkeerafspraken:

- De Protonweg en de Electronweg grenzen aan het Front. De bedrijven hebben voldoende parkeerplaatsen op eigen erf. De groene bermen die nog aanwezig zijn tussen de bomen en uitritten dienen gehandhaafd te blijven.
- De Neutronweg is een brede laan met aan weerszijden bomen en open zicht naar het landelijk gebied. De bedrijven parkeren in principe op eigen erf.
- De Kathodeweg is een brede laan met aan weerszijden bomen en open zicht naar het landelijk gebied. De bedrijven parkeren in principe op eigen erf.
- Langs de Protonweg staan veel (kleinere) bedrijfjes, dicht tegen elkaar, op een kleine kavel. Er is in de voorruimte weinig gelegenheid tot parkeren, achter het bedrijf is geen ruimte. Hier is haaksparkeren binnen het stramien van de bomen mogelijk.

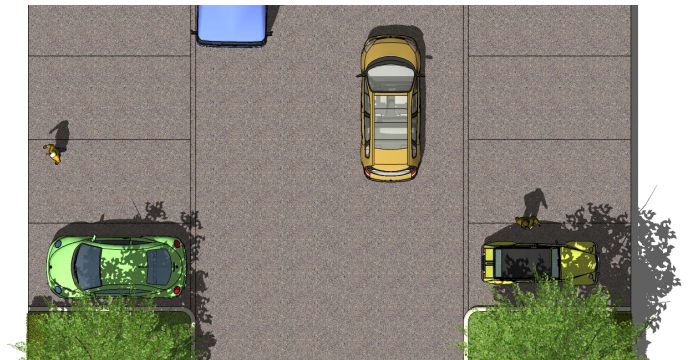
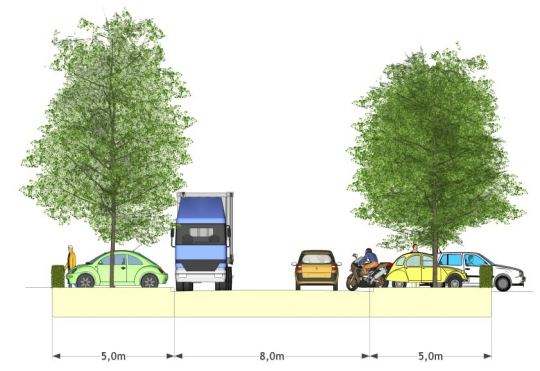
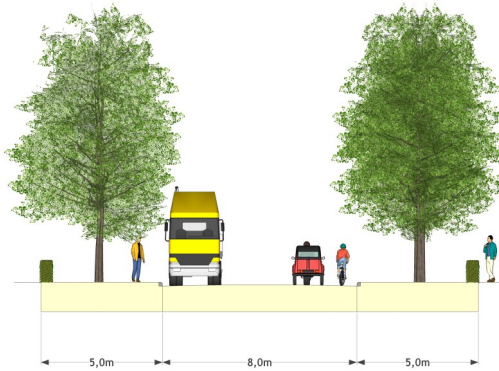
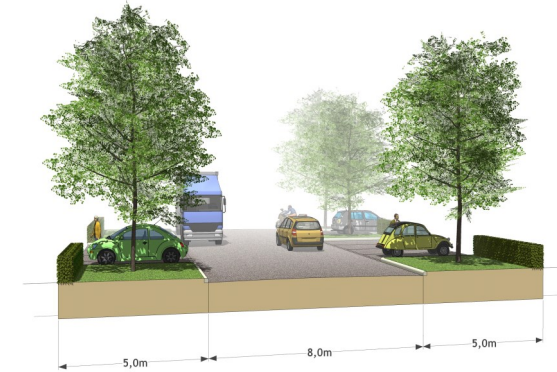
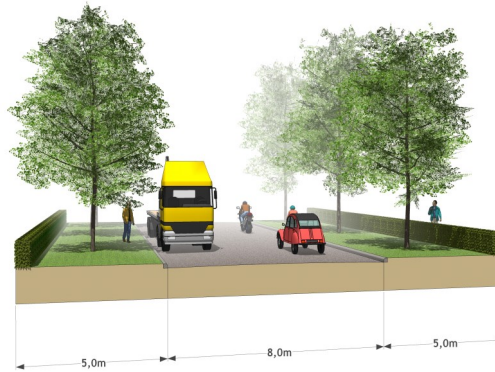
- Langs de buitenrand van het profiel van de Atoomweg en Diodeweg (de dijkzijde), is geen beplanting voorzien. De kleine bedrijfjes staan dicht op elkaar. Langs deze rand is haaksparkeren mogelijk tegen het voorerf aan. Het haaksparkeren is eenzijdig, de andere berm is groen en voorzien van bomen.
- Langs de buitenrand van het profiel van de Anodeweg en Electronweg (de zijde van de Opperweg), is geen beplanting voorzien. De grote bedrijven staan dicht op elkaar. Een aantal hebben een verkeersaantrekkende functie. Langs deze rand is haaksparkeren mogelijk tegen het voorerf aan. (inrichting zone bij school door gemeente?). Het haaksparkeren is eenzijdig, de andere berm is groen en voorzien van bomen.

Verlichting

Eenvoudige functionele verlichting uit dezelfde lijn als de verlichting langs de Kernweg.

Beplanting

De laanbeplantingen en de bijbehorende bermen en onder beplantingen in het plangebied vormen een belangrijk deel van de groenstructuur. Het accent ligt op de ondersteuning van de ruimtelijke structuur en aankleding van het bedrijventerrein. De laanbeplantingen maken direct deel uit van de werkomgeving. De wegen hebben allen een eigen boomsoort.



6 BEELDKWALITEIT GEBOUWEN EN ERVEN

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een beschrijving gegeven van het bestaande en het gewenste karakter van het bestaande bedrijventerrein HN80. Het beeld van het terrein is dat van een productiegebied. Uitgangspunt is een bedrijventerrein met een modern vriendelijker karakter in een groen landschap. Door het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte is hiervoor al een basis gelegd. De kwaliteit van de gebouwen en inrichting van de erven zal het beeld van het bedrijventerrein in de toekomst sterk kunnen verbeteren.

Het uitgangspunt in het revitaliseringsplan is geweest om door het verbeteren van enkele strategische punten op het terrein, met name de openbare ruimte, particuliere innovatie een impuls te geven wat leidt tot een aantrekkelijke vestigingslocatie met een prettig werk- en verblijfsklimaat.

De algemene spelregels zijn met name voor nieuwe gebouwen van belang. Wanneer het echter gaat om de inrichting van de kavel, wordt er ook bij aanwezige gebouwen een kwaliteitsinspanning van de ondernemer verwacht.

Op het terrein zijn kwaliteitszones aangewezen. De kwaliteit van de bebouwing in met name zone 1 is beeldbepalend voor de uitstraling van het terrein. In dit hoofdstuk zullen de eisen die aan de bebouwing in de verschillende zones worden gesteld om het wensbeeld voor het karakter van de deelgebieden te realiseren, kort worden beschreven. Tezamen met de kwaliteitskaart zal dit als toetsingsmiddel worden gebruikt bij de beoordeling van bouwplannen.

6.1 Algemene spelregels

Naast de verschillende deelgebieden, die onderscheiden worden met ieder hun eigen sfeer, zijn voor de bebouwing en de inrichting van de kavels een aantal spelregels opgesteld. Deze spelen met name bij nieuwe initiatieven:

- Het hoofdvolume wordt in de rooilijn geplaatst.
- Entrees indien mogelijk per twee kavels koppelen.
- Parkeren en laden en lossen op eigen terrein.
- Hoekkavel: gebouw in de hoek plaatsen.
- Kantoor: herkenbaar volume buiten de hal.
- Materialisatie en kleur: afstemmen op omliggende panden, kiezen voor eenvoud.
- Reclame: terughoudend, integreren op logische plek in gevel.
- Bij voorkeur geen buitenopslag, het liefst opslag inpandig, in ieder geval uit het zicht vanaf de openbare weg. Dit kan door gebruikmaking van afscherming.
- Ieder bouwplan dient voorzien te worden van een inrichtingsplan voor het terrein tussen voorgevel en openbare weg.

Luchtfoto



6.2 Kwaliteitszones

Uitgangspunt is een gebiedsgerichte benadering waarbij het gehele terrein wordt onderverdeeld in een drietal zones. De zonering ondersteunt de ruimtelijke en functionele structuur van het terrein en geeft accentverschillen in de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



Voorbeeld: Heerhugowaard



Zone 1 Dit is de zone waar de meeste architectonische kwaliteit en uitstraling wordt verlangd. Het betreft vooral de zichtlocaties die gelegen zijn aan de hoofdstructuur met een extern karakter. Op een aantal plekken zijn belangrijke, strategische, kansen aangegeven. In zone 1 wordt getoetst op de volgende kwaliteitsaspecten:

1. Architectuur	- Bijzondere architectuur - Samenhang door kleur en materiaalgebruik
2. Entrée/kantoorfunctie	- Herkenbaar - Verticale transparante accenten
3. Rooilijn	Bouwen in de rooilijn
4. Bebouwingsaccenten	Overwegend platte daken
5. Kleur- en materiaalgebruik	- Hoogwaardige materialen, natuurlijke uitstraling - Open constructies, glas, steen, hout
6. Reclame	- Binnen het gevelvlak - Meeontwerpen met gevel
7. Terreininrichting en parkeren	- Geen of groene erfafscheiding - Aandacht voor inrichting kavel, parkeren uit het zicht

Kwaliteitskaart bedrijventerrein HN80



Zone 2 Kavels die bijdragen aan een zorgvuldige overgang naar het om-
liggende open landschap. Bij toetsing van deze kavels zal het accent liggen
op de volgende kwaliteitsaspecten:

1. Architectuur	• Bijzondere architectuur • Samenhang door kleur en materiaalgebruik • Natuurlijke uitstraling
2. Entrée/ kantoorfunctie	• Opnemen in gebouw
4. Bebouwingsaccenten	• Eventuele kantoorgedeelte aan dijkzijde • Verbijzondering hoofdvorm • Stapeling van functies mogelijk
5. Kleur- en materiaalgebruik	• Natuurlijke uitstraling gevels, baksteen, hout, accenten met glas • Natuurlijke tinten: rood, bruin, aardetinten
7. Terreininrichting en parkeren	• Geen of groene erfafscheiding • Aandacht voor inrichting kavel



Zone 3 De kavels in zone 3 zijn gelegen aan de interne wegenstructuur van het bedrijventerrein. Uitstraling en representativiteit van bebouwing en terreininrichting zijn binnen zone 3 vooral gerelateerd aan de infrastructuur. Het accent ligt op de volgende kwaliteitsaspecten:

1. Architectuur	• Terughoudende architectuur • Straatgerichte gevels open karakter
2. Entrée/kantoorfunctie	• Herkenbaar • Accent in hoofdmassa
3. Rooilijn	• Bouwen in de rooilijn
7. Terreininrichting en parkeren	• Uniform hekwerk • Aandacht voor inrichting kavel



6.3 Beeldkwaliteit deelgebieden

Sfeer van de deelgebieden

Binnen het bedrijventerrein worden verschillende zones onderscheiden die ieder hun eigen sfeer hebben.

1. *Front:* het gebied is gesitueerd aan de Protonweg en de Electronweg en met de achterzijde naar de Provincialeweg. Het vormt door de situering als het ware een eenheid met de Provincialeweg. De kavels hebben een representatieve zijde gericht op de Provincialeweg en een entreezijde waar de kavelontsluiting is gesitueerd. Kavels kunnen eventueel opgesplitst worden, voorwaarde is dan wel dat de toegangsweg aansluit op de Protonweg of Electronweg.

Belangrijk in de zone langs de Provincialeweg is de relatie met de groenstructuur. Deze relatie dient tot uitdrukking te komen in zowel een uitdagende architectuur als de terreininrichting van de kavel. Uitgaande van een natuurlijke sfeer die aansluit bij de groen en waterstructuur die hier vanuit de omgeving aanwezig zijn. Functies als parkeren, laden en lossen uit het zicht van de Provincialeweg inpassen.

2. *Kernweg:* formele as binnen het plan, vraagt om sterke begeleiding van bebouwing. Belangrijk in de zone langs de Kernweg is het creëren van een bijzondere wandstructuur langs belangrijkste hoofdontsluiting binnen het plangebied. Ook hier wordt uitgegaan van bijzondere architectuur met een natuurlijke sfeer die aansluit bij het brede groene profiel van de hoofd-as. Het profiel gaat uit van een groenzone van 5 meter met bomen langs de private percelen en een middenberm met bomen van 2 meter. Functies als parkeren, laden en lossen uit het zicht van de hoofdstructuur.

3. *Bedrijfsvelden:* rust en eenvoud zijn hier de sleutelwoorden. De kavels zullen met name groot en ruim zijn. Eventuele aanvullende bebouwing / vervangende nieuwbouw dient aan te sluiten bij het aanwezige beeld. Van staal, beton en glas.

4. *Langs de dijk:* overgang naar het waterrijke dijkmilieu. Inrichting met relatief kleine kavels. Locatie is geschikt voor hogere elementen, met fraai uitzicht vanuit kantoorgedeelte over de dijk en de toekomstige jachthaven. Een relatie tussen de architectuur van het kantoorgedeelte en de bedrijfshal is gewenst: vormgeven in één gebouw. Er is een breed palet aan kleuren en materialen mogelijk, aansluitend bij de gevarieerde architectuur.

5. *Bedrijven langs de groenzone:* door de bijzondere ligging aan de parkachtige rand kan groen een belangrijk thema zijn: als haag tussen de bedrijven, als boom op het erf, als vegetatiedak, als doorzicht tussen de gebouwen door. Natuurlijke materialen hebben hier de voorkeur: hout, staal, baksteen etc.

Deelgebieden met een eigen sfeer



Beeldkwaliteit “Front”

Structuur

- De gebouwen hebben een tweezijdige oriëntatie: functioneel langs de ontsluitingsweg, en representatief in de groenzone langs de Provincialeweg.
- Het splitsen van kavels in voor en achterzijde, waardoor als het ware een lamellenstructuur ontstaat, is mogelijk. Er ontstaat hierdoor een parallelstructuur langs de Provincialeweg.

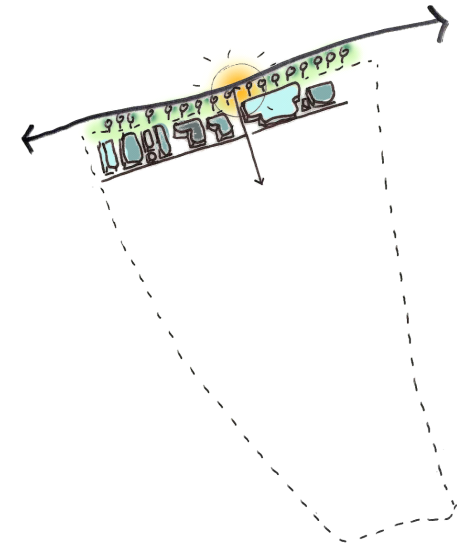
Bebouwing

- Minimale bouwhoogte is gewenst. Uitgangspunt hierbij is een minimale bouwhoogte van 8 meter.
- Bouwhoogte tot 10 meter. Vrijstelling is mogelijk tot 15 meter hoog. Gestreefd wordt naar een transparante uitvoering van de opbouw om een massieve uitstraling van het gevelbeeld te voorkomen.
- Bouwen in de rooilijn.
- Mogelijkheid tot splitsen, waardoor rug-aan-rug ontstaat.
- De bebouwing langs de Provincialeweg N506 heeft een representatieve gevel. Langs Provincialeweg bijzondere bouwvormen/elementen mogelijk als accent.
- Modern kleur- en materiaalgebruik zijn mogelijk.
- Elk gebouw heeft een herkenbare entree.

Ontsluiting

- Representatieve zijde van de kavels gericht op de Provincialeweg, entreezijde waar de kavelontsluiting is gesitueerd.
- Per bedrijf is er één toegang. Indien aantoonbaar is dat in verband met draaicirkels een ingang en een uitgang noodzakelijk zijn, dan is hier vrijstelling voor mogelijk.
- Laden/lossen niet aan de voorzijde van het gebouw, tenzij kavel als ‘hof’ is vormgegeven.

30



‘Lamellen’

Terreininrichting

- Aandacht voor representatieve inrichting buitenruimte aan deze zijde: buitenopslag niet hoger als afschermende haag/dijkje.
- Parkeren oplossen op eigen terrein, bij entree gebouw.
- Representatieve inrichting terrein, groene erfafscheidingen of geen erfafscheiding.

Beeldkwaliteit “Kernweg”

Structuur

- Representatieve bebouwing

Bebouwing

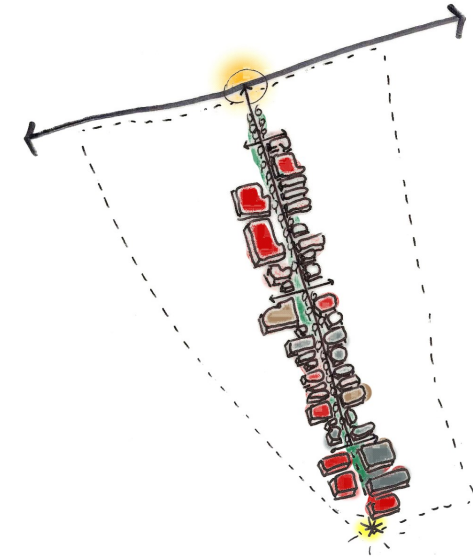
- Minimale bouwhoogte is gewenst. Uitgangspunt hierbij is een minimale bouwhoogte van 8 meter.
- Bouwhoogte tot 10 meter. Vrijstelling is mogelijk tot 15 meter hoog. Gestreefd wordt naar een transparante uitvoering van de opbouw om een massieve uitstraling van het gevelbeeld te voorkomen.
- Bouwen in de rooilijn.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, met een representatieve voorgevel.
- Grote gebouwen hebben aan de straatzijde een duidelijke geleiding.
- Met name op zichtlocaties wordt een meer representatieve geleiding en detaillering vereist.
- Modern kleur- en materiaalgebruik zijn mogelijk.

Ontsluiting

- Per bedrijf is er één toegang. Indien aantoonbaar is dat in verband met draaicirkels een ingang en een uitgang noodzakelijk zijn, dan is hier vrijstelling voor mogelijk.
- Laden/lossen niet aan de voorzijde van het gebouw, tenzij kavel als ‘hof’ is vormgegeven.

Terreininrichting

- Aandacht voor representatieve inrichting buitenruimte, parkeren opgelost op eigen terrein.
- Buitenopslag gereguleerd (uit het zicht) toegestaan.



Representatief en van formaat

Beeldkwaliteit “Bedrijfsvelden”

Structuur

- Bedrijfsbebouwing, afwisselend klein en groot, met herkenbare entree langs de (N-Z) ontsluiting van het gebied.

Bebouwing

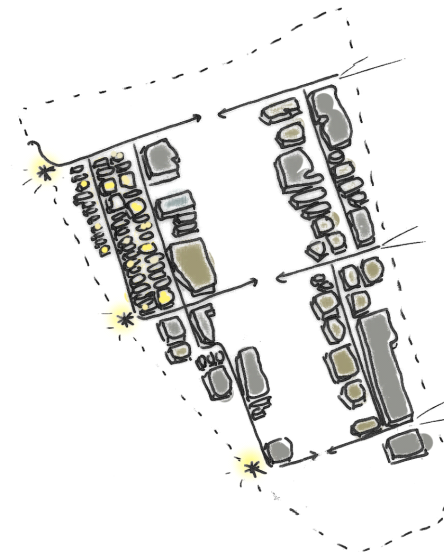
- Bedrijven overwegend gesitueerd aan de noord-zuid gerichte wegen.
- Maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Vrijstelling is mogelijk tot 15 meter hoog. Gestreefd wordt naar een transparante uitvoering van de opbouw om een massieve uitstraling van het gevelbeeld te voorkomen.
- Bouwen in de rooilijn.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Architectonische accenten ter plekke van entree- en kantoorfuncties.
- Grote gebouwen hebben aan de straatzijde een duidelijke geleding.

Ontsluiting

- Per bedrijf is er één toegang. Indien aantoonbaar is dat in verband met draaicirkels een ingang en een uitgang noodzakelijk zijn, dan is hier vrijstelling voor mogelijk.

Terreininrichting

- Parkeren zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, eventuele bezoekers parkeren in de groenstructuur door middel van haaks parkeren opgelost.
- Representatieve inrichting voorzijde terrein, voorkeur voor een groene haag.
- Buitenopslag gereguleerd (uit het zicht) toegestaan.





Hoon, beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Hoon 80 – november 2013

Beeldkwaliteit “Langs de dijk”

Structuur

- Herkenbare overgangszone aan de rand van de bedrijfsvelden, met kleinere kavelmaat en zicht op de dijk.
- Zichtlijnen en groen, open karakter belangrijk.

Bebouwing

- Maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Vrijstelling is mogelijk tot 15 meter hoog. Gestreefd wordt naar een transparante uitvoering van de opbouw om een massieve uitstraling van het gevelbeeld te voorkomen.
- Bouwen in de rooilijn.
- Overwegend compacte, kleinschalige gebouwen.
- Architectonische accenten ter plekke van entree- en kantoorfuncties.
- Representatieve gevels uitvoeren in materiaal met een natuurlijke kleur. Baksteen, betonsteen, hout en gevelbekledingen met accenten in glas. Het kleurgebruik in natuurlijke tinten als rood, bruin, oker en aardetinten.
- Dubbel grondgebruik aan dijkzijde mogelijk.

Ontsluiting

- Per bedrijf 1 toegangsweg, voorkeur voor koppeling tussen twee bedrijven.

Terreininrichting

- Parkeren zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, eventueel bezoekers parkeren in de groenstructuur d.m.v. haaks parkeren opgelost.
- Representatieve inrichting terrein, groene erfafscheidingen of geen erfafscheiding.
- Buitenopslag niet toegestaan.

Uitzicht vanaf de verdieping.



Beeldkwaliteit “Bedrijven in het groen”

Structuur

- Bedrijfsbebouwing, met herkenbare entree langs de (N-Z) ontsluiting van het gebied.
- Herkenbare overgangszones aan de rand van het bedrijventerrein, met groene sfeer.

Bebouwing

- Maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Vrijstelling is mogelijk tot 15 meter hoog. Gestreefd wordt naar een transparante uitvoering van de opbouw om een massieve uitstraling van het gevelbeeld te voorkomen.
- Bouwen in de rooilijn.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Overwegend compacte, grotere gebouwen, met een duidelijke geleiding aan de straatzijde.
- Architectonische accenten ter plekke van entree- en kantoorfuncties.
- Representatieve gevels uitvoeren in materiaal met een natuurlijke kleur. Baksteen, betonsteen, hout en gevelbekledingen met accenten in glas. Het kleurgebruik in natuurlijke tinten als rood, bruin, oker en aardetinten.

Ontsluiting

- Per bedrijf is er één toegang.

Terreininrichting

- Parkeren op eigen terrein, eventueel bezoekers parkeren in de groenstructuur d.m.v. haaks parkeren opgelost.
- Eenvoudige maar representatieve inrichting terrein, solitaire bomen, bloembakken, bij voorkeur groene erfafscheidingen.



Eenvoudige inrichting terrein met bijzondere groene elementen

7 COLOFON

HZA Stedebouw & Landschap
Postbus 2033
1620 EA HOORN
Telefoon: 0229-216757
E-mail: info@hzabv.nl
Web: www.hzabv.nl

November 2013



Hoorn, beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Hoorn 80 – november 2013