

BEELD KWALITEITS PLAN



Bedrijvenpark

SCHEEMDER HOOGTE

An aerial photograph of a large industrial park area. A multi-lane highway runs diagonally from the bottom left towards the top right. To the right of the highway is a wide canal. Further right is a residential area with houses and trees. In the background, there are large bodies of water and a small town. The sky is blue with some clouds.

Bedrijvenpark
SCHEEMDER HOOGTE

1. Inleiding	4
1.1 Doel van het kwaliteitsplan	5
1.2 Planontwikkeling	6
1.3 Plangebied	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Planopzet	10
2.2 Zonering	10
3 Wegen	12
4 Groenstructuur	15
5 Beeldkwaliteit westelijk deelgebied (fase1)	19
5.1 Erfinrichting	20
5.2 Criteria bebouwing	21
6 Beeldkwaliteit oostelijk deelgebied (fase 2)	24
6.1 Erfinrichting	25
6.2 Criteria bebouwing	26



Colofon

Beeldkwaliteitsplan

Bedrijvenpark Scheemder Hoogte

Datum **18-10-2024**

Opdrachtgever

Gemeente Oldambt

1. Inleiding



1.1

Doel van het beeldkwaliteitsplan

Langs de A7 tussen Scheemda en Winschoten ligt een groot terrein dat de gemeente Oldambt heeft bestemd voor de aanleg van het Bedrijvenpark Scheemder Hoogte. De unieke ligging van dit gebied biedt veel kansen voor een groen en duurzaam vormgegeven bedrijvenpark. Daarbij is het wel van belang dat de inrichting, bouw en vormgeving van het bedrijvenpark in de juiste banen worden geleid.

In dit kader is voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld. We hebben ons hierbij gefocust op een hoogwaardig bedrijventerrein dat past in de omgeving en daarnaast is vormgegeven met oog voor zowel de ruimtelijke als de esthetische kwaliteit.



Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de gewenste ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling van bedrijvenpark Scheemder Hoogte. Het dient als leidraad voor de vormgeving en inrichting van het te ontwikkelen gebied, met als doel een samenhangend en aantrekkelijk eindresultaat te behalen. Het biedt ontwerpers, bouwers en kopers duidelijke kaders en richtlijnen voor hun ontwerpen.

Bedrijvenpark Scheemder Hoogte is straks gelegen naast de A7. Het is juist daarom ook belangrijk om tot een zorgvuldige inpassing van bebouwing en openbare ruimte te komen, zodat er geen zichtlocatie aan de A7 ontstaat. Hier zijn kaders voor opgesteld, die ook in dit beeldkwaliteitsplan aan de orde zullen komen.



1.2 Planontwikkeling

Het bedrijvenpark Scheemder Hoogte markeert een nieuwe periode in de economische ontwikkeling van Gemeente Oldambt. Het plan voor fase 1 is ontstaan als opvolger van bedrijventerrein Eextahaven en maakt deel uit van een bredere ontwikkelingsvisie voor het gebied De Toekomst, Eextahaven, en het nu voorliggende terrein.

In 2022 hebben de Provincie Groningen en de gemeenten Midden-Groningen, Veendam en Oldambt gezamenlijk een visie ontwikkeld voor de A7-N33 zone, gericht op de bedrijventerreinen in dit gebied. Deze vastgestelde visie vormt ook de basis voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de A7 bij Winschoten West met een eerste en tweede fase.

De eerste stappen richting de realisatie van het bedrijvenpark zijn in 2022 gezet. Het is de bedoeling dat fase 1 in 2025 wordt aangelegd, gevolgd door de start van fase 2 kort daarna.



1.3 Plangebied

Bedrijvenpark Scheemder Hoogte, ook wel bekend als Hof van Brussel, is gelegen ten noordwesten van de plaats Winschoten in de gemeente Oldambt. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de A7. Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de provinciale weg N964, met daaraan parallel het Winschoterdiep. Aan de oostkant vormt de Verlengde Kloosterlaan de begrenzing en aan de westkant wordt het gebied begrensd door bebossing.

Binnen het plangebied ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie, die in de toekomst gehandhaafd blijft. Het plangebied wordt momenteel voor algemeen agrarisch gebruik ingezet. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal plaatsen zoals Winschoten, Scheemda en Heiligerlee.

Voor omwonenden uit het dorp Heiligerlee zou het te ontwikkelen gebied in het zicht kunnen liggen. Dit zicht wordt echter beperkt door de groenstructuur die op dit moment al aan weersijden van de N964 gelegen is. Aan de zijde van de A7 is het ook van groot belang om het zicht op de locatie zoveel mogelijk te beperken. Om dit te bereiken, zal ook hier een groenstructuur aangebracht worden.

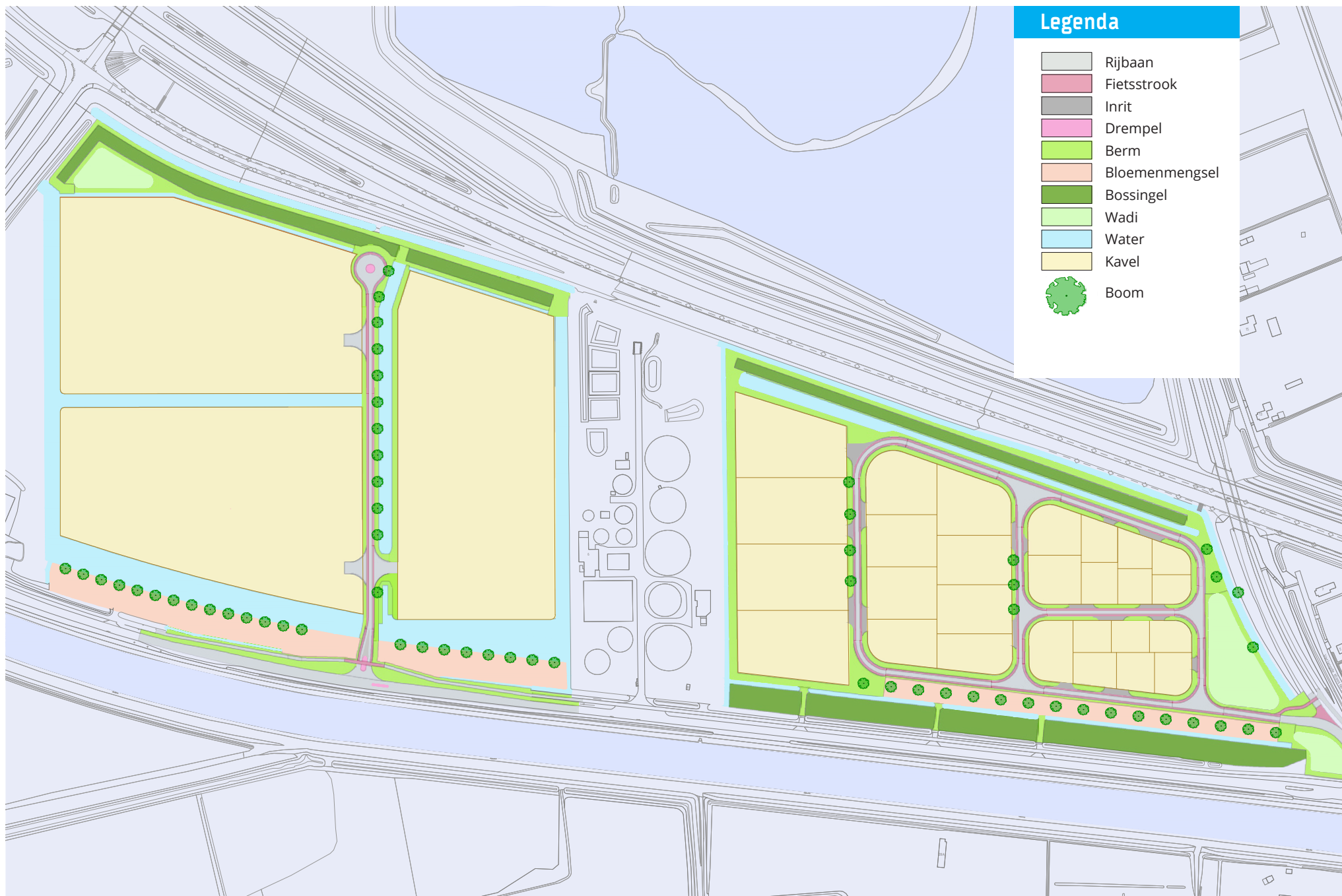
Kaart met zichtlijnen vanuit enkele huizen in Heiligerlee + groenstructuur die zicht beperkt in het groen gemarkeerd



Een gebied dat vraágt
om ontwikkeling en
verbinding.
Maar wel op een
verantwoorde en
doordachte manier.

2. Planbeschrijving





2.1 Planopzet

Bepalend voor de hoofdpzet zijn de verschillende groottes van kavels die we kunnen onderscheiden. Aan de westkant van de waterzuivering is ruimte voor grotere bedrijven, aan de oostkant is meer ruimte voor middelgroot tot kleinere bedrijven. In dit oostelijke deel neemt de grootte van de kavels af van west tot oost.

Voor het gehele gebied geldt deze afname ook voor de massa en hoogte van de bebouwing. De kavels westelijker kunnen hogere bebouwing toepassen dan de kavels aan de oostkant van het gebied. Om het plangebied af te schermen wordt er een groenstructuur aangebracht die het zicht belemmert voor de automobilisten op de A7.



2.2 Zonering

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen twee deelgebieden. Deze deelgebieden krijgen elk eigen randvoorwaarden, die verderop in dit beeldkwaliteitsplan worden besproken.



Verkavelingsprincipe

In het grootste gedeelte van het plangebied zal sprake zijn van rechte verkaveling. Bij rechte verkaveling staan de gebouwen in het gebied op dezelfde rooilijn. Echter, op sommige plekken in het plangebied is sprake van een schuine weg waarbij de kavels schuin aan de weg gelegen zijn.

In deze gevallen wordt er een ander verkavelingsprincipe aangehouden, zoals op onderstaande afbeelding te zien is. In deze gevallen zal de bebouwing onderling verspringen.



Westelijk deelgebied

Het deelgebied westelijk van de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal opgedeeld worden in drie kavels. In dit deelgebied wordt de optie opengehouden om de twee meest westelijk gelegen kavels samen te voegen tot één kavel. In de situatie van drie kavels zullen deze kavels ongeveer 4 hectare worden. Het westelijk deelgebied maakt deel uit van fase 1 tijdens de uitvoering van het project.



Oostelijk deelgebied

Het deelgebied oostelijk van de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal opgedeeld worden in verschillende kleine kavels. Deze kavels variëren tussen de 886 m² en 6200 m². Het oostelijk deelgebied maakt deel uit van fase 2 bij de uitvoering van het project.

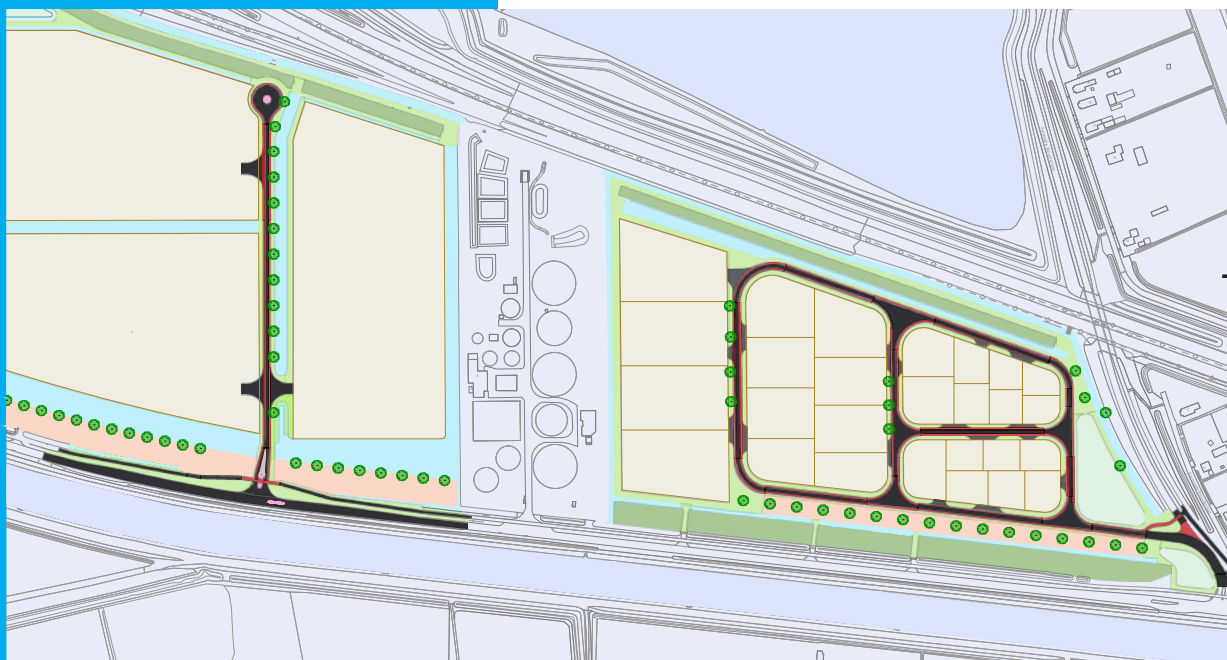


3. Wegen

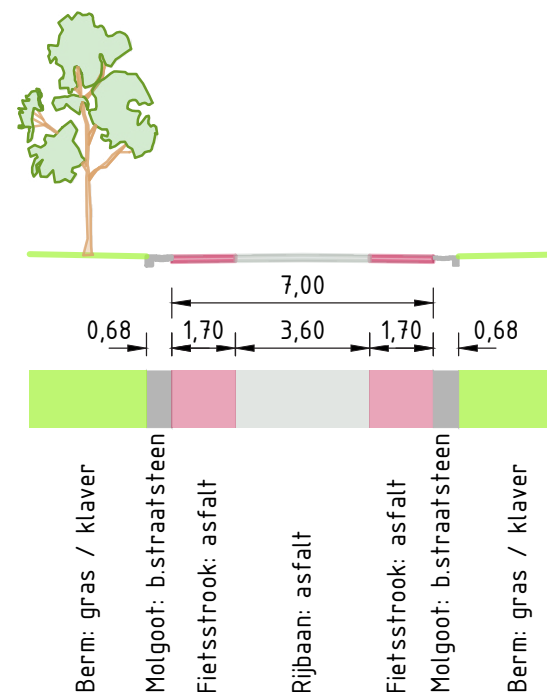


De twee deelgebieden worden los van elkaar ontsloten. Het westelijke deelgebied wordt aan de zuidkant direct aan de N964 ontsloten door één ontsluitingsweg die het gebied doorkruist en waaraan alle drie de kavels gelegen zullen zijn. Aan het eind van deze weg wordt een keerpunt gecreëerd, waardoor vrachtverkeer makkelijk kan keren.

Het oostelijke deelgebied wordt aan de oostkant via de Verlengde Kloosterlaan aan de N964 ontsloten. Dit deelgebied krijgt een weg rondom de kavels met daarin twee wegen die het gebied doorkruisen, zodat iedere kavel goed bereikbaar is. Via de N964 kan het verkeer de A7 snel en gemakkelijk bereiken. Aan weerszijden van het gebied liggen de plaatsen Winschoten en Scheemda, deze plaatsen zijn ook via de N964 te bereiken.



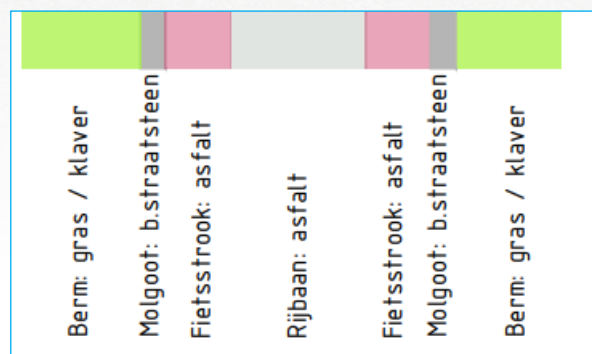
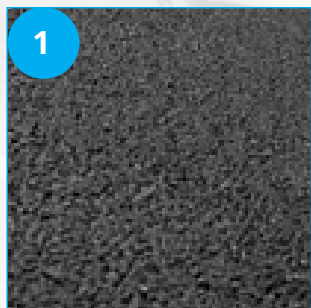
De wegen in Bedrijvenpark Scheemder Hoogte hebben een totale breedte van 7 meter. Hiervan is 3,6 meter gereserveerd voor de rijbanen voor auto- en vrachtverkeer. Aan beide zijdes van deze rijbanen zal een fietsstrook aangebracht worden van 1,7 meter breed.



De wegen worden geasfalteerd met **grijs asfalt ①**, waarbij de **fietspaden ②** in de kleur rood worden uitgevoerd. De **belijning ③** zal op alle wegen worden uitgevoerd met koudplast. Dit is duurzaam wegens de lange levensduur.

Aan beide zijdes van de wegen die aan bebouwing grenzen, zullen **molgoten ④** van ongeveer een halve meter breed gelegd worden. Hiervoor worden **betonstraatstenen ⑤** in kei-formaat gebruikt in de kleur betongrijs en de stenen zullen worden aangebracht in 5-strek.

Dezelfde betonstraatstenen worden gebruikt bij de aanleg van de inritten van de kavels. Hier zullen de stenen in elleboogverband gelegd worden. Deze uitvoering vindt plaats vanaf de openbare weg tot de erfgrans.



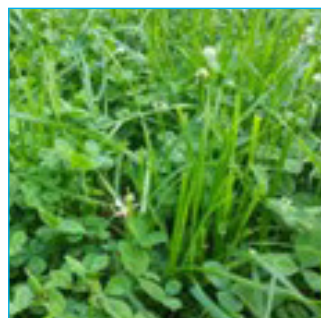
4. Groenstructuur





Bestaande groenstructuur

Naast de bestaande groenstructuur waardoor het plangebied op dit moment wordt begrensd, zal er rondom de bouwzone een mix van verschillende soorten inheemse planten worden geplant. Dit bevordert de biodiversiteit en zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Daarnaast zal deze groenstructuur ervoor zorgen dat de bebouwing verscholen staat tussen het groen.



Gras-klavermengsel



wadimengsel



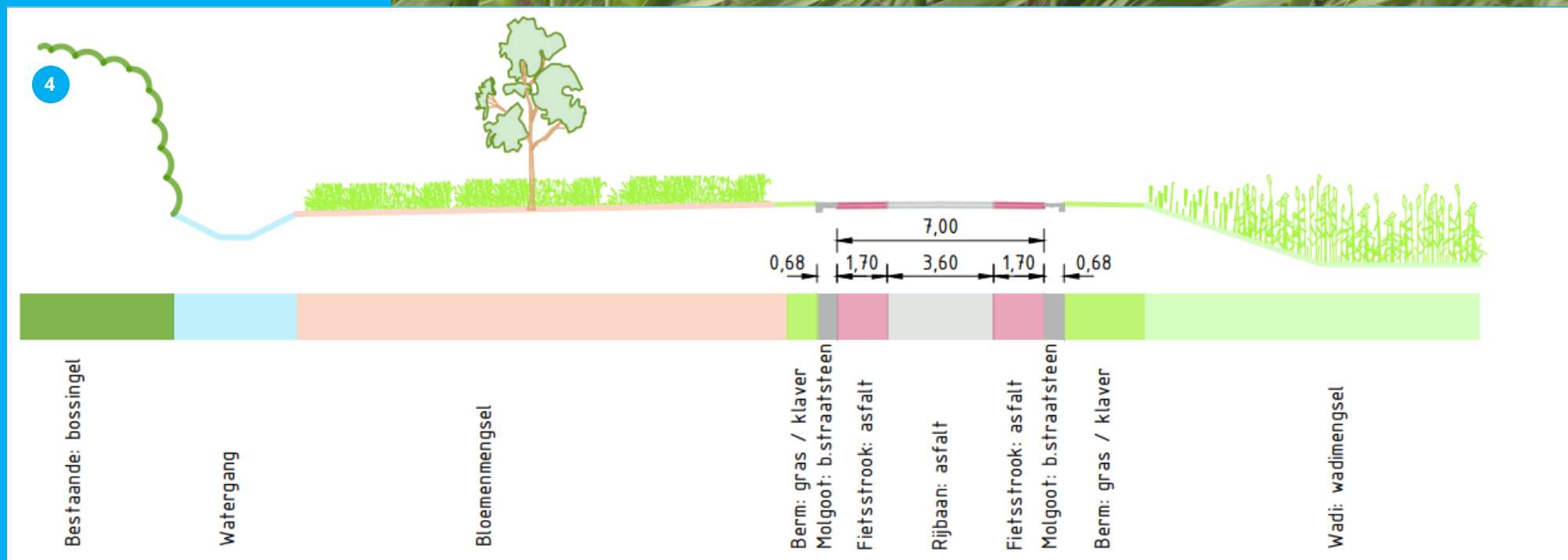
Berm met bloemmengsel ernaast

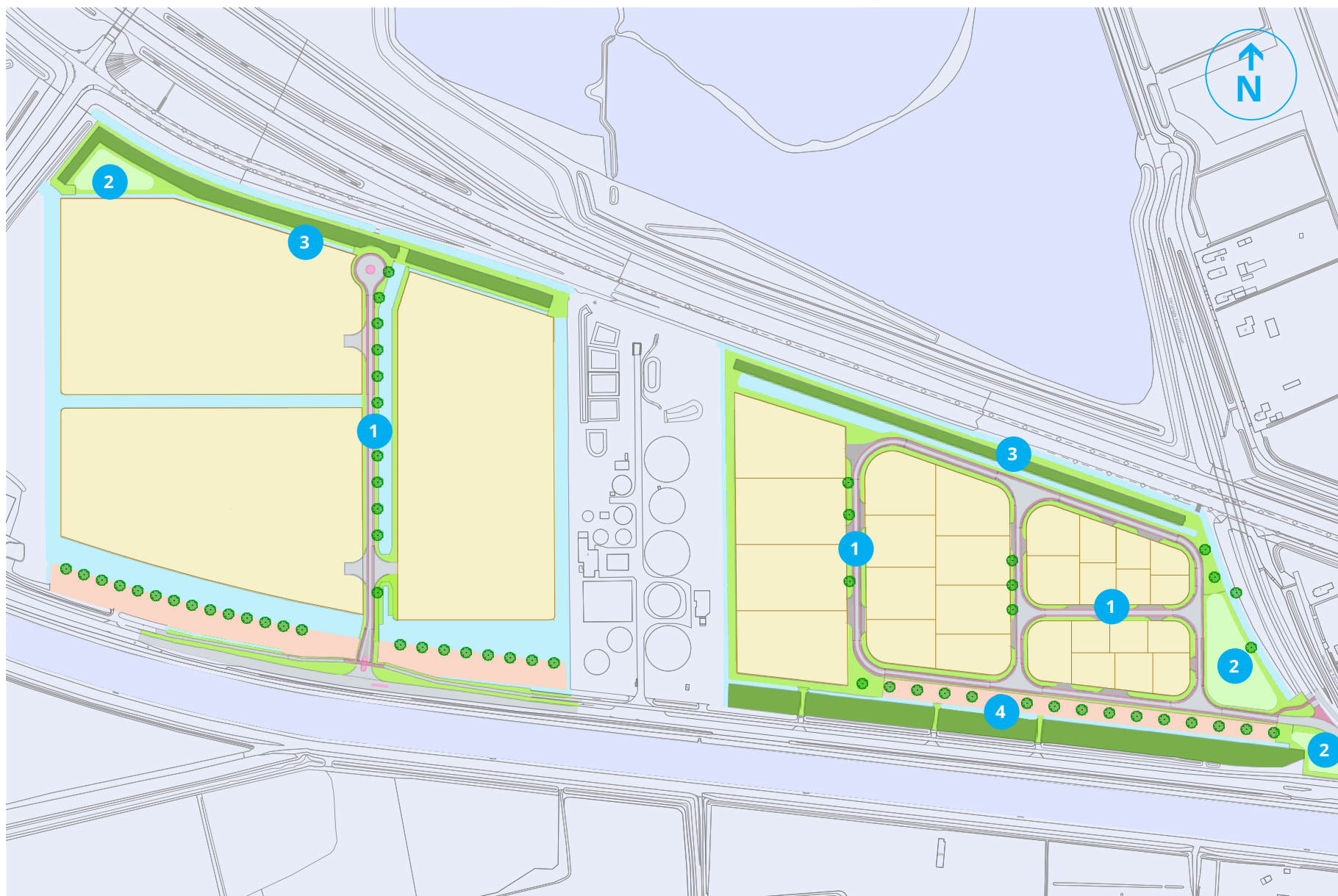
- 1 Langs weersijden van de wegen die tussen de kavels door lopen, worden bermen aangelegd van ongeveer vier meter breed. Deze bermen zullen worden ingezaaid met een gras-klavermengsel.



- 3 ontwerp groenstructuur langs de A7
- 2 Op diverse plekken in het projectgebied zullen wadi's gecreëerd worden. Deze wadi's worden ingezaaid met een wadi-mengsel dat goed bestand is tegen vochtige omstandigheden.
- 3 Om het plangebied zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken vanaf de A7, zal er tussen de A7 en het projectgebied een groenstructuur aangelegd worden. Deze groenstructuur is gebaseerd op de reeds bestaande boomsingel langs de N964. Daarnaast zullen extra soorten bomen toegevoegd worden om de biodiversiteit te vergroten.

- 4 In de zuidoostelijke hoek van het projectgebied, langs de weg, aan de zuidkant een berm aangelegd die wordt ingezaaid met een gras-klavermengsel. Hiernaast zal een strook worden ingezaaid met een bloemenmengsel. Dit mengsel wordt niet direct langs de weg ingezaaid, om te voorkomen dat deze beplanting over de weg heen groeit. In deze strook zullen ook enkele bomen geplant worden. Een doorsnede van deze groenstructuur is in onderstaande afbeelding weergegeven.





An aerial photograph of a multi-lane highway interchange. The highway runs vertically on the left side of the frame, with several lanes and a few vehicles visible. It curves to the right, forming a loop. To the right of the highway, there is a large, flat green field. Further right, there is a dense forest. In the background, a river or canal flows horizontally. The sky is blue and clear. The text '5. Beeldkwaliteit westelijk deelgebied (fase 1)' is overlaid in white, bold, sans-serif font in the upper right quadrant.

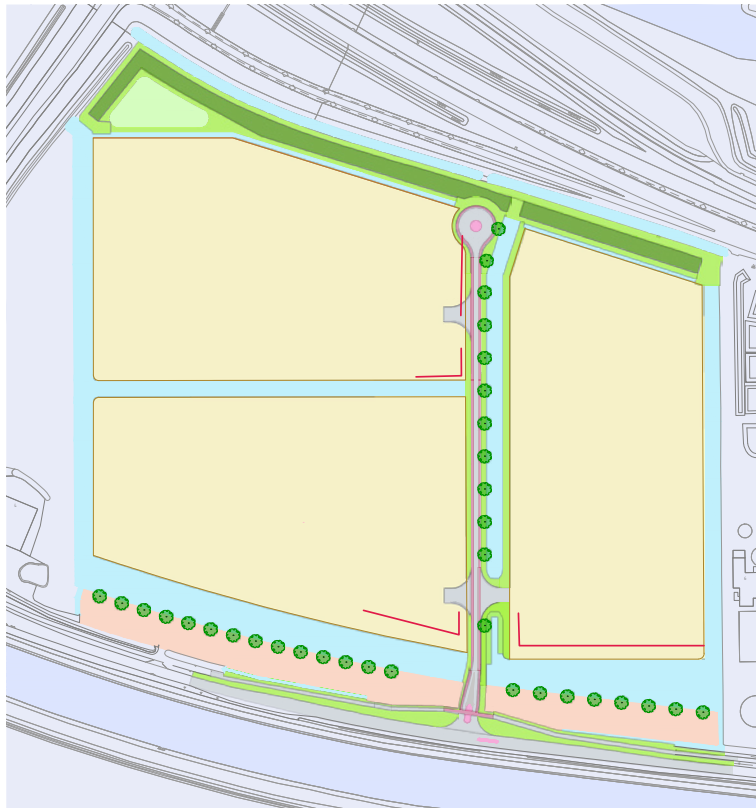
5. Beeldkwaliteit westelijk deelgebied (fase 1)

5.1

Erfinrichting

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is om te komen tot een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein als totaal. Voor de inrichting van de bedrijfskavels in het westelijk deelgebied gelden de volgende criteria:

Kavelindeling voor het **westelijk deelgebied**. De **rode lijnen** geven aan welke gebouwgevels representatief dienen te zijn omdat ze zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg of de zuidelijke waterkant en de N964.



Maatvoering

- De totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen - het bebouwingspercentage - bedraagt maximaal 60% van het bouwvlak.
- De maximale bouwhoogte is 12 meter.
- Ten aanzien van bovenstaande maatvoeringen zijn diverse afwijkmogelijkheden vastgesteld. Hierin is het krachtens het Omgevingsplan van de gemeente Oldambt geldende bestemmingsplan leidend.

Situering

- Een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd.
- Ten minste de helft van het hoofdgebouw (kantoor of bedrijfshal) staat in de voorste rooilijn, ten minste 10 meter van de aan de openbare weg gelegen perceelgrens.
- De afstand van het bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 meter. Indien de zijdelingse perceelgrens aan de openbare weg gelegen is, dient de afstand van het bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 10 meter te bedragen.
- Gebouwen zijn haaks op of evenwijdig aan de ontsluitingsweg geplaatst.
- Als er sprake is van een losstaand kantoor en bijbehorende bedrijfshal(len), vormen deze een samenhangend ontworpen ensemble op de kavel.
- Niet representatieve gebouwen zijn gelegen achter het hoofdgebouw en worden aan het zicht onttrokken vanaf de ontsluitingsweg en de N964.
- Het representatieve deel van het hoofdgebouw is georiënteerd op de ontsluitingsweg of deels aan de zuidzijde (richting de zuidelijke waterkant en de N964).

Diverse erfafscheidingen



Ontsluiting & Parkeren

- Parkeren voor personenauto's kan voor de voor- of achterzijde van het perceel, mits groen is ingepast. Dit is mogelijk door beplanting maar kan ook gerealiseerd worden door het parkeerterrein zo te situeren dat het zicht vanaf de representatieve zijde beperkt is.
- Opslag en parkeren van vrachtwagens is gesitueerd aan de zijkant of achterzijde van het perceel. Dit dient zoveel mogelijk ingepast te worden en niet zichtbaar te zijn vanaf de ontsluitingsweg of de zijde van de N964.
- Laad- en losactiviteiten vinden eveneens plaats aan de zij- of achterzijde van het terrein. Dit dient uit het zicht te gebeuren.
- Parkeren in de bermen en op de openbare weg is niet toegestaan. Er dienen dus op eigen terrein voldoende parkeerplekken gerealiseerd te worden.
- Infrastructuur op eigen terrein dient verhard uitgevoerd te worden.

Erfafscheiding

- Hekwerken op het voorerf worden uitgevoerd als spijlenhek in grijs- of zwarttinten.
- De erfafscheiding in het voorterrein dient een hek of groene haag te zijn met een maximale hoogte van 1 meter. Aan de zij- en achterkant van het terrein mag de hoogte van het hekwerk maximaal 2 meter zijn.
- Ten aanzien van de maatvoering van erfafscheidingen zijn afwijkingsmogelijkheden opgesteld.
- De voorkant van het perceel dient een groene uitstraling te hebben.



Groene uitstraling

5.2 Criteria bebouwing

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is een eenduidige uitstraling van het bedrijvenpark als totaal. Voor de bebouwing binnen het plangebied zijn verscheidene criteria opgesteld.

Vormgeving hoofdvorm

- Het hoofdgebouw (kantoor) bestaat uit meerdere bouwlagen – minimaal twee.
- Bedrijfsgebouwen worden gebouwd tot maximaal 12 meter hoog. Ten aanzien van deze maatvoering is een afwijkingsmogelijkheid vastgesteld. Hierin is het vigerend bestemmingsplan leidend.
- De gebouwen dienen te worden voorzien van een plat dak of hebben een dak met een kleine dakhelling van maximaal vijftien graden. De gevels dienen hierbij een horizontale dakrand te hebben.

- Gebouwen kunnen bestaan uit een enkelvoudige of samengestelde hoofdvorm.

Aanzicht

- De stijl van de bebouwing is modern.
- Zowel een horizontale of verticale gevelcompositie is mogelijk.
- Zowel een meer gesloten als een meer transparante gevel is mogelijk.
- Gevelopeningen vormen een duidelijk ritme.

Materialen, kleur en detaillering

- Bedrijfsgebouwen worden in geprofileerd plaatmateriaal uitgevoerd.
- Voor kantoorpanden kan rood metselwerk worden toegepast. Rood plaatmateriaal is niet toegestaan.
- De kleurstelling van de gebouwen is in diverse grijs-, antraciet-, rood- en zwarttinten. Er dienen minimaal twee kleurtinten in de gevels verwerkt te worden.
- Daken wijken qua kleur grijs af van de gevels.

Reclame-uitingen

- Reclame op de gevel maakt integraal onderdeel uit van het gevelbeeld.
- Reclame, naamaanduidingen etc. dienen in het architectonisch ontwerp te zijn geïntegreerd.
- Maximaal drie reclame-uitingen zijn toegestaan op de gevel.
- Er zijn maximaal drie vlaggen per pand toegestaan.
- Reclame op het terrein is mogelijk. Er kunnen maximaal drie vlaggenmasten aan één zijde van het perceel worden geplaatst.
- Per inrit/uitweg is één vrijstaand bord/vrijstaande zuil per bedrijf toegestaan.
- Vlaggenmasten mogen maximaal negen meter hoog zijn.

- Het is niet toegestaan om hoge reclamezuilen aan te brengen die zichtbaar zijn vanaf de A7.

Hernieuwbare energie

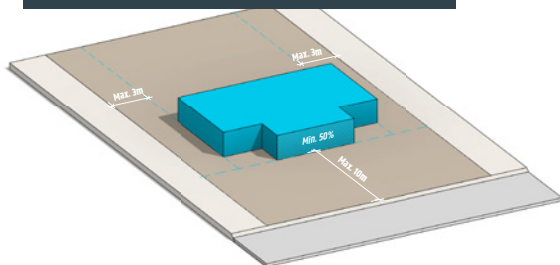
- Bij toepassing van zonnepanelen dienen deze aangebracht te worden op de daken (achter een dakrand).
- Bij plaatsing van kleine windmolens, van maximaal 15 meter hoog, dienen deze te worden geplaatst op het achtererf.



Samenvattend

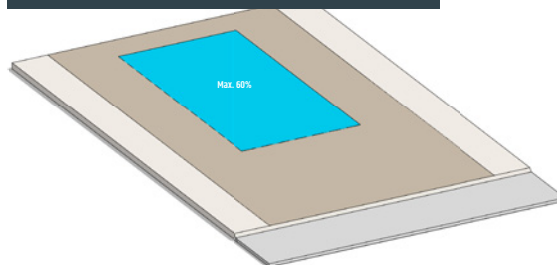
Stijl	Modern representatief
Materiaal	Eigentijds, combinatie van staal, glas en rode baksteen of plaatmateriaal
Kleurstelling	Grijs, zwart, en rood
Dakvorm	Representatief gebouw. Maximale helling 15%. Overige bebouwing plat.
Reclame-uitingen	Integreren in ontwerp pand. Ondergeschikt aan architectuur. Geen reclame richting de A7

Positionering op kavel



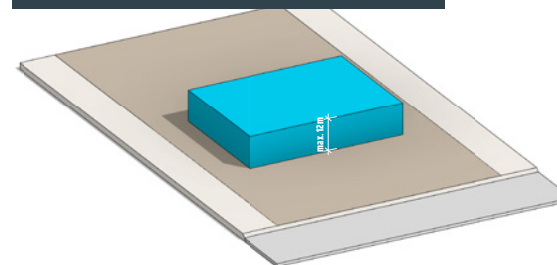
Ten minste de helft van het hoofdgebouw (kantoor of bedrijfshal) staat in de voorste rooilijn, 10 meter van de aan de openbare weg gelegen perceelgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 meter te bedragen.

Bebouwingspercentage



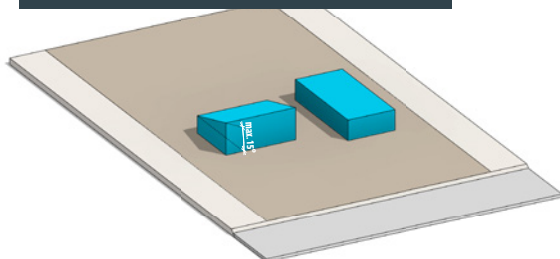
Bedraagt maximaal 60%.

Bouwhoogte



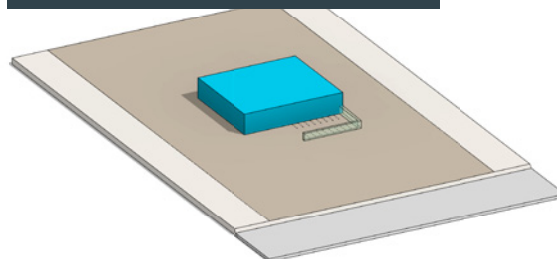
Bedraagt maximaal 12 meter.

Dakvorm



Representatief gebouw maximaal 15% helling, overige bebouwing plat.

Parkeren



Dit dient uit het zicht plaats te vinden. Dit kan aan de voorzijde door middel van het inpassen van groen. Maar dit kan ook door het parkeren aan de zij- of achterkant te situeren.

An aerial photograph of a rural landscape. A wide river flows from the top left towards the bottom left. To the right of the river is a large, green agricultural field with visible rows of crops. A multi-lane road runs horizontally across the middle of the image, separating the field from a residential area in the bottom right. The residential area includes several houses, some with solar panels on their roofs, and a small cluster of buildings that appear to be under construction or in a state of disrepair. The background shows more green fields and distant wind turbines under a clear sky.

6. Beeldkwaliteit oostelijk deelgebied (fase 2)

6.1

Erfinrichting

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein als totaal. Voor de inrichting van de bedrijfskavels in het westelijk deelgebied gelden de volgende criteria:

Maatvoering

- De totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen en overkappingen - het bebouwingspercentage - is maximaal 60%
- De maximale bouwhoogte is 10 meter.
- De minimale goothoogte is 4 meter.

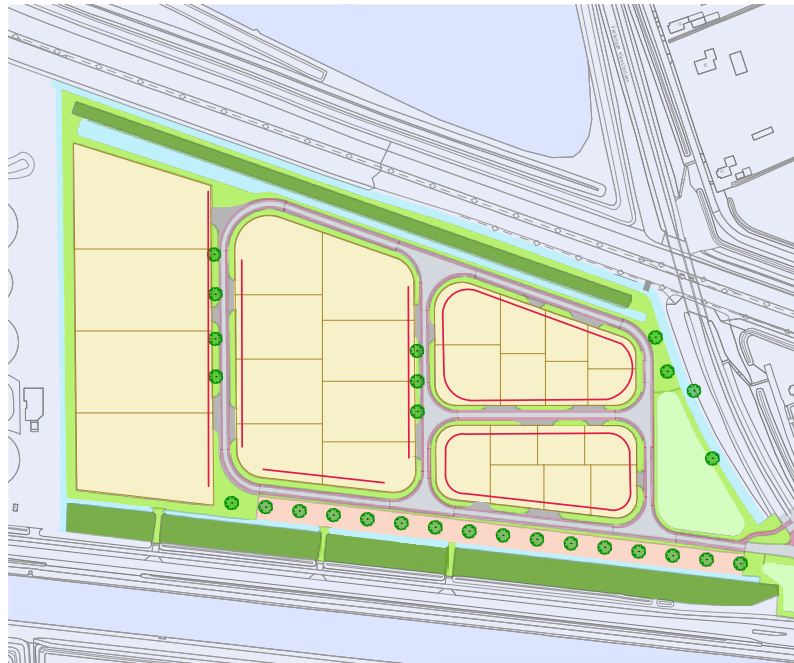
Situering

- Een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd.
- Het hoofdgebouw (kantoor of bedrijfshal) staat in de voorste rooilijn – minimaal 5 meter van de aan de weg gelegen perceelgrens.
- De afstand van het bedrijfsgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.
- Gebouwen zijn met de nok haaks of evenwijdig geplaatst ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.
- Het representatieve deel van het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg.
- Bij percelen op een hoek is er sprake van twee representatieve gevels.

Ontsluiting & Parkeren

- Parkeren voor personenauto's kan voor de voorgevel, mits groen is ingepast. Dit is mogelijk door beplanting maar kan ook gedaan worden door het parkeerterrein zo te situeren dat het zicht vanaf de representatieve zijde beperkt is.
- Opslag en parkeren van vrachtwagens is gesitueerd aan de zijkant of achterzijde van het perceel. Dit dient zoveel mogelijk ingepast te worden en niet zichtbaar te zijn vanaf de ontsluitingsweg of de zijde van de N964.
- Laad- en losactiviteiten vinden eveneens plaats aan de zijkant of achterzijde van het terrein. Dit dient uit het zicht te gebeuren.
- Parkeren in de bermen en op de openbare weg is niet toegestaan. Er dienen dus op eigen terrein voldoende parkeerplekken gerealiseerd te worden.

Kavelindeling voor het **oostelijk deelgebied**. De **rode lijnen** geven aan welke gebouwgevels zichtbaar zijn vanaf de weg en dus representatief moeten zijn.



Diverse erfafscheidingen



- Infrastructuur op eigen terrein dient verhard uitgevoerd te worden.

Erfafscheiding

- Hekwerken op het voorerf worden uitgevoerd als spijlenhek in grijs- of zwarttinten.
- De erfafscheiding in het voorterrein dient een hek of groene haag te zijn met een maximale hoogte van 1 meter. Aan de zij- en achterkant van het terrein mag het hekwerk maximaal 2 meter hoog zijn.
- Ten aanzien van de maatvoering van erfafscheidingen zijn er afwijkingen mogelijk. Aangezien er voor dit oostelijk deelgebied (nog) geen definitief omgevingsplan ligt, kan een initiatiefnemer hiervoor een verzoek indienen volgens de voorwaarden van de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).
- De voorkant van het perceel dient een groene uitstraling te hebben.



6.2

Criteria bebouwing

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is een eenduidige uitstraling van het bedrijvenpark als totaal. Voor de bebouwing binnen het plangebied zijn verscheidene criteria opgesteld.

Vormgeving hoofdvorm

- De gebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van 20 tot 40 graden.
- Gebouwen kunnen bestaan uit een serie met meerdere kappen.

Aanzicht

- De stijl van de bebouwing is modern.
- Zowel een horizontale als verticale gevelcompositie is mogelijk.
- Zowel een meer gesloten als een meer transparante gevel is mogelijk.
- Gevelopeningen vormen een duidelijk ritme.

Materialen, kleur en detaillering

- Bedrijfsgebouwen worden in geprofileerd plaatmateriaal uitgevoerd.
- Voor kantoorpanden kan rood metselwerk worden toegepast. Rood plaatmateriaal is niet toegestaan.
- De kleurstelling van de gebouwen is in diverse grijs-, antraciet-, rood- en zwarttinten.
- Daken wijken qua kleur grijs af van de gevels.
- Kleurstelling van gevels en dak wijkt af van de bebouwing op naastgelegen kavel (dus nooit twee



dezelfde dakkleuren naast elkaar). Hier geldt het molenaarsprincipe, oftewel: wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Staat er al een gebouw met een antraciet dak dan moet het aangrenzende dak op het naastgelegen perceel bijvoorbeeld lichtgrijs worden.

Reclame-uitingen

- Reclame op de gevel is integraal onderdeel van het gevelbeeld.
- Reclame, naamaanduidingen etc. dienen in het architectonisch ontwerp te zijn geïntegreerd.
- Maximaal drie reclame-uitingen zijn toegestaan op de gevel.
- Er zijn maximaal drie vlaggen per pand toegestaan.
- Reclame op het terrein is mogelijk. Er kunnen maximaal drie vlaggenmasten aan één zijde van het perceel worden geplaatst.
- Per inrit/uitweg is één vrijstaand bord/vrijstaande zuil per bedrijf toegestaan.
- Vlaggenmasten mogen maximaal negen meter hoog zijn.
- Het is niet toegestaan om hoge reclamezuilen aan te brengen die zichtbaar zijn vanaf de A7.

Hernieuwbare energie

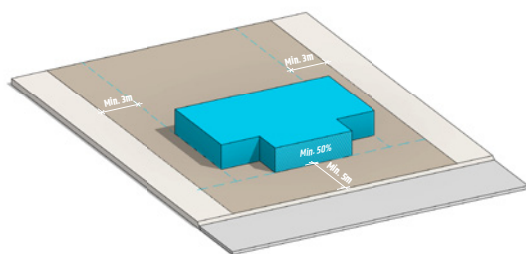
- Bij toepassing van zonnepanelen dienen deze aangebracht te worden op de daken (achter een dakrand).
- Bij plaatsing van kleine windmolens, van maximaal 15 meter hoog, dienen deze te worden geplaatst op het achtererf.



Samenvattend

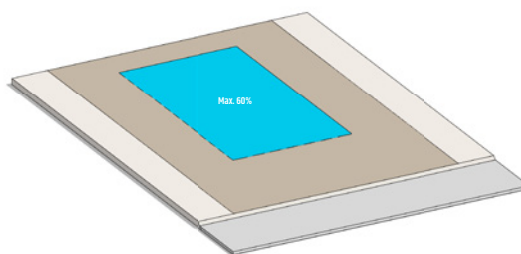
Stijl	Modern representatief
Materiaal	Eigentijds, combinatie van staal, glas en rode baksteen of plaatmateriaal
Kleurstelling	Grijs, zwart, en rood
Dakhelling	Dakhelling van 20 tot 40 graden.
Reclame-uitingen	Integreren in ontwerp pand. Ondergeschikt aan architectuur. Geen reclame richting de A7

Positionering op kavel



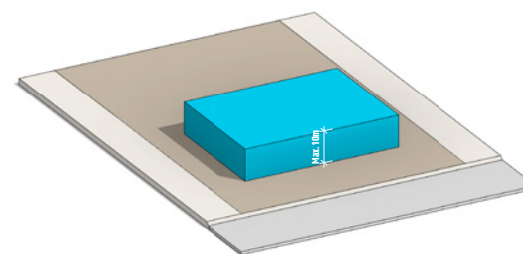
Ten minste de helft van het hoofdgebouw (kantoor of bedrijfshal) staat in de voorste rooilijn, 10 meter van de aan de openbare weg gelegen perceelgrens. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 meter te bedragen.

Bebouwingspercentage



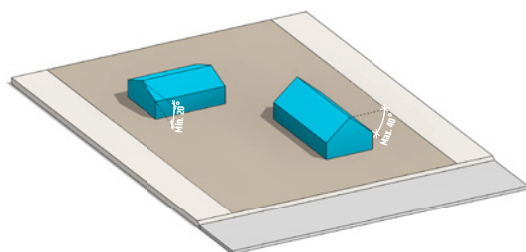
Bedraagt maximaal 60%.

Bouwhoogte



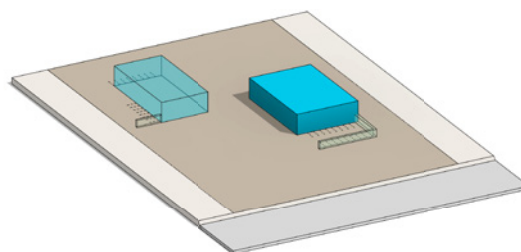
Bedraagt maximaal 12 meter.

Dakhelling



Dakhelling van 20 tot 40 graden

Parkeren



Dit dient uit het zicht plaats te vinden. Dit kan aan de voorzijde door middel van het inpassen van groen. Maar dit kan ook door het parkeren aan de zij- of achterkant te situeren.

Bedrijvenpark

SCHEEMDER HOOGTE

Waar Winschoten en Scheemda,
Groningen en Duitsland, via de A7
samenkomen