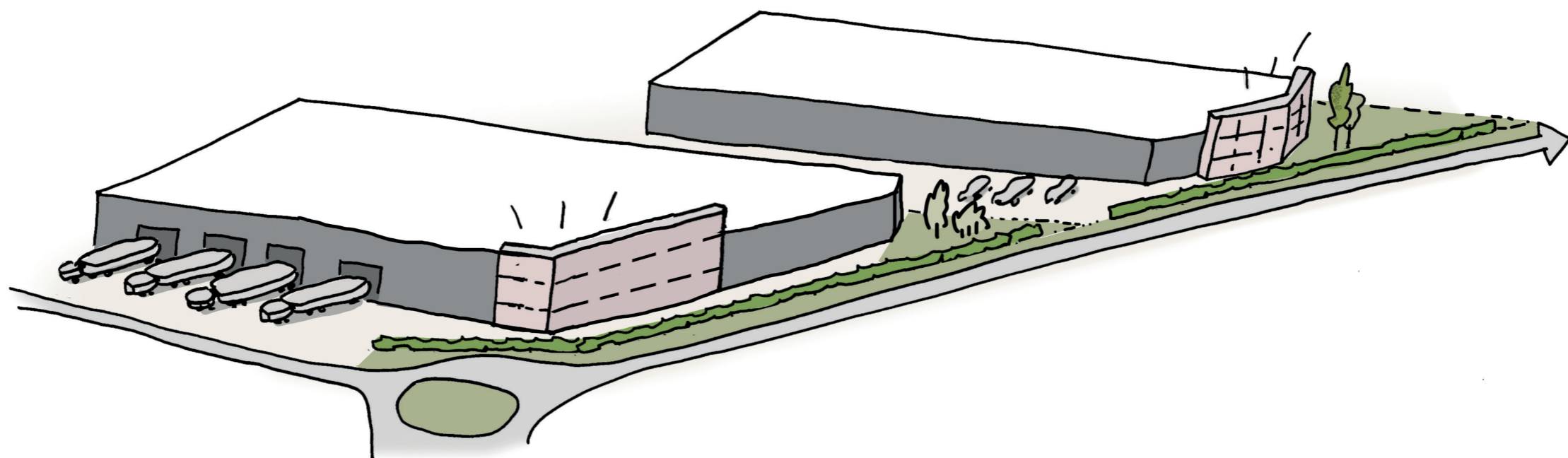
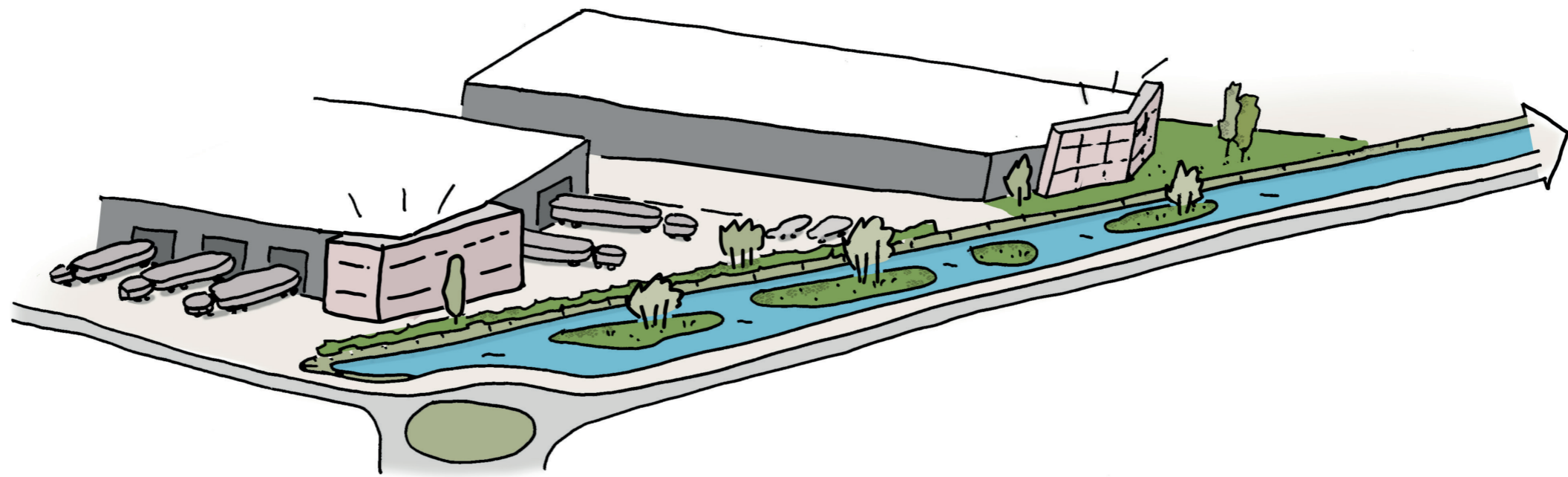


AANVULLING BEELDKWALITEITPLAN NIEUW REIJERWAARD VERBINDINGSWEG NOORD- EN ZUIDZIJDE



Aanvulling beeldkwaliteitsplan Verbindingsweg Noord- en Zuidzijde Toelichting op de beleidsregels

Voor de kavels grenzend aan de Verbindingsweg is gebleken dat het beeldkwaliteitsplan (BKP) uit 2014 niet altijd passend is bij het type bedrijven dit zich daar gaat vestigen. De kavels aan de Verbindingsweg blijken moeilijk aan het beeldkwaliteitsplan te kunnen voldoen als het gebouw en het terrein tevens efficiënt ingericht moeten worden. Bij de uitwerking van de bouwplannen komen de volgende onderwerpen niet overeen met de eisen uit het BKP.

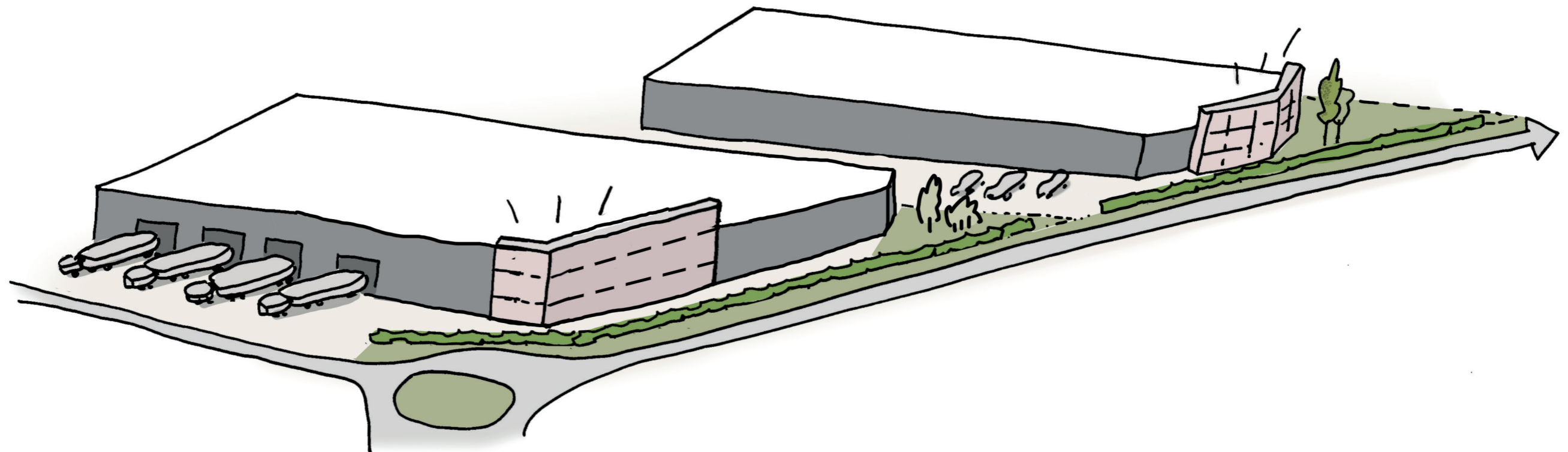
- De kantoorruimte bij de bedrijfsbebouwing is altijd veel kleiner dan getekende representatieve kantoordelen in BKP uit 2014.
- Driehoekige kavels grenzend aan de Verbindingsweg zijn inefficiënt voor bedrijfsvoering.
- De inrichting van de restruimte (driehoek) aan de zuidzijde van de Verbindingsweg is benodigd om parkeerplaatsen te realiseren.
- De gevraagde gestaffelde bebouwing aan de zuidzijde van de Verbindingsweg is inefficiënt.
- Vanwege bedrijfsvoering zijn er loading docks nodig aan de Verbindingsweg.
- Met de komst van een benzinstation met truckparking, ontbreekt grootschalige bebouwing op het kavel.

De regels uit het BKP uit 2014 voor de Verbindingsweg Noord en Zuid zijn toe aan een herziening, waarbij rekening wordt gehouden met het beoogde beeld en het efficiënt inrichten van de kavel en het gebouw.

De regels voor deelgebied Verbindingsweg Noord en deelgebied Verbindingsweg Zuid zijn herzien. De desbetreffende bladzijden (blz 37-41 + blz 20) uit het BKP 2014 worden vervangen door de hierna volgende bladzijden. Bij tegenstrijdigheden tussen het BKP van januari 2014 en de aanvulling van mei 2024 gelden de criteria zoals opgenomen in deze aanvulling. De wijzigingen betreffen alleen aspecten die voor het toetsen van plannen relevant zijn.

Verbindingsweg Noordzijde

- Oriëntatie op de Verbindingsweg.
- Bebouwing begeleidend en evenwijdig aan de Verbindingsweg.
- Representatieve bedrijfsdelen aan de Verbindingsweg voor zover de windturbines dit toelaten.
- Gevels volgen de rooilijn.
- Bebouwing zo dicht mogelijk tegen de begrenzing van het bouwvlak.
- Haag als erfscheiding aan de Verbindingsweg.



RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT VERBINDINGSWEG NOORDZIJDE

Ligging

- De bebouwing aan de Verbindingsweg is vooral begeleidend en staat zoveel mogelijk in een lijn evenwijdig aan de Verbindingsweg.
- De bebouwing is georiënteerd op de Bedrijfslaan en de Verbindingsweg. Op deze hoek bevinden zich de representatieve ruimtes van het bedrijf.
- Activiteiten als parkeren, laden en lossen en buitenopslag zijn aan de zijde van de Verbindingsweg noord alleen toegestaan mits er minimaal 25 meter openbaar groen en/of water tussen de rijbaan en de kavel is gesitueerd (met uitzondering van de geplande truckparking).
- De bebouwing staat zoveel mogelijk in de rooilijn.
- De bebouwing staat zo dicht mogelijk tegen de begrenzing van het bouwvlak.
- Restruimtes aan de kopse kanten worden zo veel mogelijk ingericht met groen.
- Aan de zijde van de Verbindingsweg moet een haag als erfafscheiding worden geplant.
- De haag wordt op eigen terrein aangeplant en heeft een hoogte tussen de 1.30m en 1.50m. De haag moet qua type beplanting aansluiten bij de beplanting langs de bedrijfslanen, dit betekent dat de haag een landschappelijke uitstraling moet hebben.
- Voor de buitenruimte aan de zijde van de Verbindingsweg moet een groenplan worden gemaakt.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met representatieve ruimte (kantoorfunctie) als verbijzondering aan de zijde van de Verbindingsweg. Uitzondering hierop is als vanwege de windturbines geen kantoorfunctie mogelijk is aan de Verbindingsweg.
- Maximaal toegestane bouwhoogte is 20 meter hoog direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter.
- Bij een specifieke functie van een tankstation met truckparking is de bebouwing ondersteunend aan de functie (tankbediening, overkappingen, kleine bedrijfsruimte) en is in maat en schaal een uitzondering op de bedrijfspannen aan de Verbindingsweg.

Architectonische uitwerking

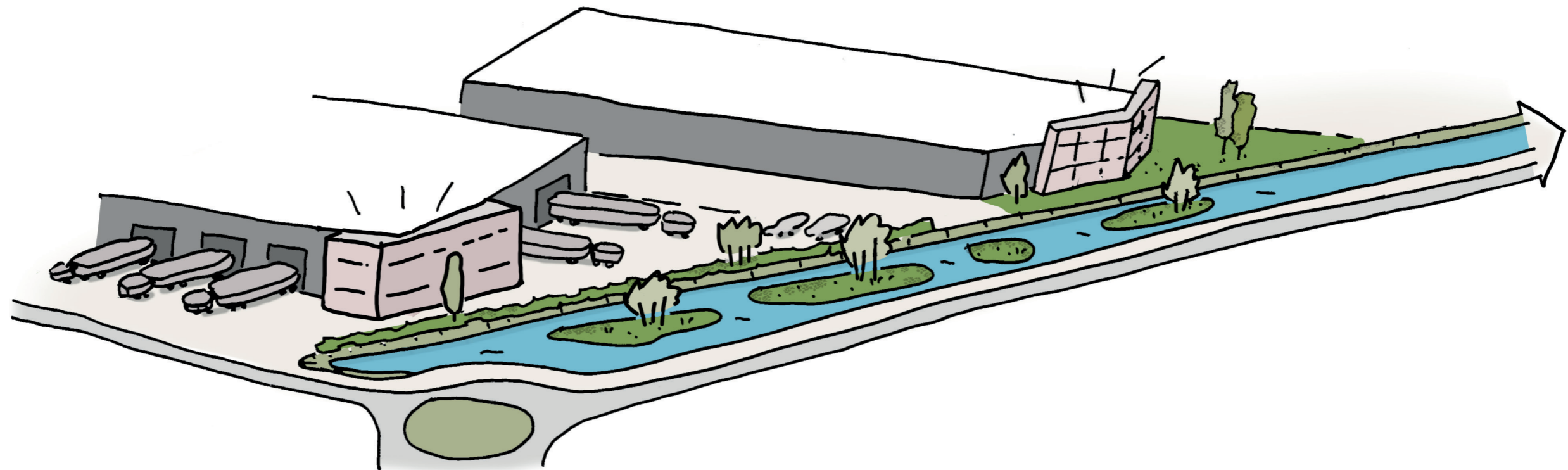
- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgebouwen en kantoren zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- Verbijzonderingen vallen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak, de voorgeschreven rooilijn en volgen de maximale bouwhoogte.
- Bijgebouwen, installaties etc. dienen onderdeel te zijn van het gebouw of onderdeel van het groenplan.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Dakbedekking is wit (duurzamer dan zwarte dakbedekking). Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: hekwerk of scherm in donkere grijstint (eventueel begroeid) met aan de zijde van de Verbindingsweg een haag.

Verbindingsweg Zuidzijde

- Oriëntatie op de Verbindingsweg.
- Representatieve bedrijfsdelen aan de Verbindingsweg voor zover de windturbines dit toelaten.
- Bebouwing volgt de rooilijn of loodrecht op de Bedrijfslaan.
- Architectonische verbijzondering met sterke plastic aan de Verbindingsweg.
- Haag als erfscheiding aan de zijde van de Verbindingsweg indien er logistieke functies of parkeren aan die zijde is gesitueerd.



RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT VERBINDINGSWEG ZUIDZIJDE

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de Bedrijfslaan en de Verbindingsweg. Op deze hoek bevinden zich de representatieve ruimtes van het bedrijf.
- Laden en lossen is beperkt mogelijk aan de zuidzijde van de Verbindingsweg mits er minimaal 25 meter openbaar groen en/of water tussen de rijbaan en de kavel is gesitueerd.
- Buitenopslag is niet toegestaan aan de Verbindingsweg.
- De bebouwing staat of in de rooilijn of loodrecht op de Bedrijfslaan. De rooilijn van het gebouw mag eveneens gestaffeld zijn.
- Restruimtes (bijvoorbeeld ten behoeve van parkeren) aan de zijde van de Verbindingsweg worden zo veel mogelijk ingericht met water en/of groen.
- Aan de zijde van de Verbindingsweg moet een haag als erfafscheiding worden geplant indien er logistieke functies zoals laden en lossen of parkeren aan de zijde van de Verbindingsweg wordt gesitueerd.
- De haag wordt op eigen terrein aangeplant en heeft een hoogte tussen de 1.30m en 1.50m. De haag moet qua type beplanting aansluiten bij de beplanting langs de bedrijfslanen, dit betekent dat de haag een landschappelijke uitstraling moet hebben.
- Voor de buitenruimte aan de zijde van de Verbindingsweg moet een groenplan worden gemaakt.

Massa

- De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met representatieve ruimte (kantoorfunctie) als verbijzondering aan de zijde van de Verbindingsweg.
- De gevel van de verbijzondering valt op en heeft een sterke dieptewerking door naar voren springende geveldelen. De uitbundige plastiek in de gevel moet duidelijk zichtbaar zijn vanaf de Verbindingsweg. Door de plastiek en geleding in het gevelbeeld ontstaat een schaalverkleining.
- Maximale toegestane bouwhoogte is 20 meter direct in de rooilijn, oplopend tot 30 meter.

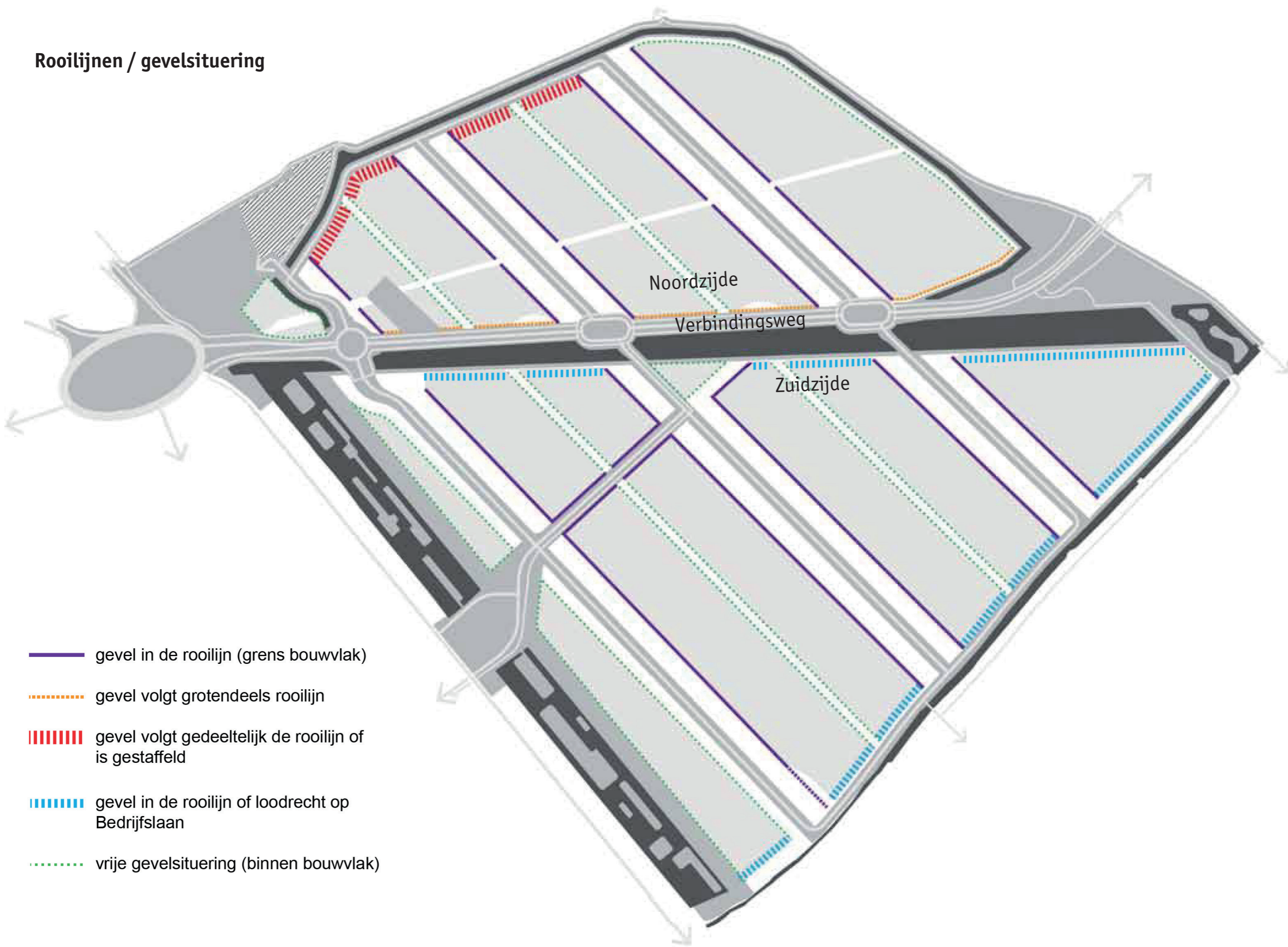
Architectonische uitwerking

- De gevels van de bedrijfshal zijn eenvoudig en afgestemd op de bedrijfsvoering van het bedrijf (hoeveelheid gevelopeningen, etc.).
- De daken van de bedrijfshallen zijn plat afgedekt. Voor de representatieve bedrijfsgedeeltes en kantoren zijn ook afwijkende kapvormen toegestaan.
- De architectonische verbijzondering aan de zijde van de Verbindingsweg heeft een sterke dieptewerking en uitbundige plastiek zodat deze verbijzondering in de gevel goed zichtbaar is vanaf de Verbindingsweg.
- Bijgebouwen, installaties etc. dienen onderdeel te zijn van het gebouw of onderdeel van het groenplan.

Materiaal- en kleurgebruik

- Bedrijfshal: staalplaat in grijstinten (sober), al dan niet afgeschermd door beplanting voor de gevel of begroeide gevels.
- Kantoren en andere representatieve bedrijfsdelen: afwijkend kleur- en materiaalgebruik van bedrijfshallen (expressief).
- Dakbedekking is wit (duurzamer dan zwarte dakbedekking). Daken mogen worden afgedekt met groen (bijvoorbeeld sedum of gras).
- Erfafscheiding: hekwerk of scherm in donkere grijstint (eventueel begroeid) met aan de Verbindingsweg een haag indien er parkeren of logistieke functies zijn gesitueerd.

Roilijnen / gevelsituering



- gevel in de rooilijn (grens bouwvlak)
- - - gevel volgt grotendeels rooilijn
- |||| gevel volgt gedeeltelijk de rooilijn of is gestaffeld
- |||| gevel in de rooilijn of loodrecht op Bedrijfslaan
- vrije gevelsituering (binnen bouwvlak)