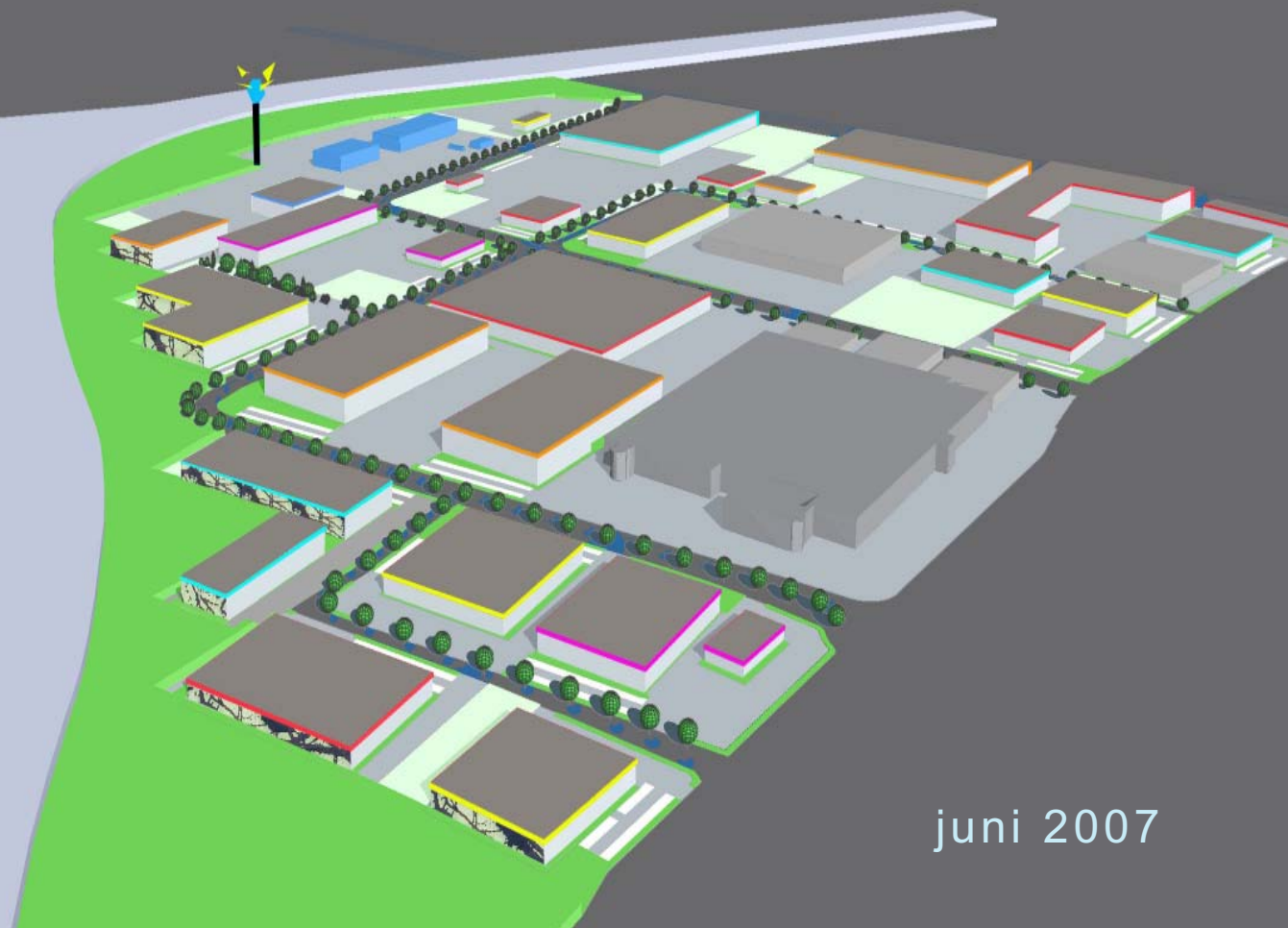


beeldkwaliteitsplan

GDC NOORD

Eindhoven



juni 2007

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan GDC NOORD - Eindhoven juni 2007

Beleggingsmaatschappij De Mispelaar B.V.
Postbus 9705
5602 LS Eindhoven
de.mispelaar@planet.nl

Gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Sector Planontwikkeling
Postbus 998
5600 AZ Eindhoven

Architecten Werkgroep
Postbus 351
5000 AJ Tilburg
info@architectenwerkgroep.nl

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	6
ZONERING	12
ONTSLUITING	16
profielen openbare weg	
RANDEN	18
ecologische zone	18
spoorzone	18
rooilijn groenzone	22
beplanting	22
rooilijn spoorzone	24
beplanting	24
RECLAME	26
lichtbaken	26
bedrijven	26
spoorzone	26
KAVEL	28
kavelverdeling	28
bebouwingspercentage	28
kavelgrenzen	28
rooilijn kavelgrenzen	32
beplanting	32
rooilijn openbare weg	34
beplanting	34

inrichting kavel	38
buitenopslag	38
ongebruikte gronden	40
terreinafscheiding	40
parkeren	42
inrit	42
verlichting	42
 BEBOUWING	 44
hoofdvorm bebouwing	44
dakrand	44
dakopbouw	44
plint	44
kantoor	48
overige gebouwen	48
meerdere gebouwen per kavel	48
 SPECIFIEKE VOORWAARDEN	 50
Kavel A, B, C	52
Kavel D, G1, G3, G4	54
Kavel E, F1	56
Kavel F2, F3, F4, F5, F6, F7, G2	58

INLEIDING

Dit Beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Beleggingsmaatschappij De Mispelaar opgesteld in samenwerking met de Gemeente Eindhoven en door de Architecten Werkgroep. De Welstandscommissie zal dit beeldkwaliteitsplan gaan gebruiken als toetsingskader voor bouwaanvragen. Daarnaast worden er uitspraken gedaan met betrekking tot de invulling van de stedelijke en landschappelijke ruimte.

Het Goederen Distributie Centrum Noord (GDC Noord) ligt in het noordwestelijke deel van Eindhoven en is een doorontwikkeling van het noordelijk deel van Bedrijventerrein GDC Acht.

De ligging van GDC Noord is uitzonderlijk. Het bedrijventerrein heeft een goede zichtlocatie doordat het in de oksel van de A2 en de A58 is gelegen en aan de oostzijde door het spoor wordt begrensd. Zelfs vanuit de lucht is het gebied spectaculair te zien, wanneer men via de aanvliegeroute naar Eindhoven Airport over GDC Noord vliegt. In de toekomst zal de A2 verbreed worden, waardoor de relatie met de snelweg nog verder toeneemt.

Op GDC Noord kunnen verschillende bedrijven zich vestigen. Op het noordelijke deel van het terrein zullen dit voornamelijk afvalverwerkende bedrijven zijn. Op de overige kavels zullen voornamelijk logistieke (distributie) centra zich vestigen. Het GDC Noord maakt onderdeel uit van een groter bedrijven terrein (het GDC). Sinds de jaren '90 is ten zuiden van de Mispelhoefstraat het GDC Zuid ontwikkeld. De ontwikkeling van dit gebied is nagenoeg voltooid.



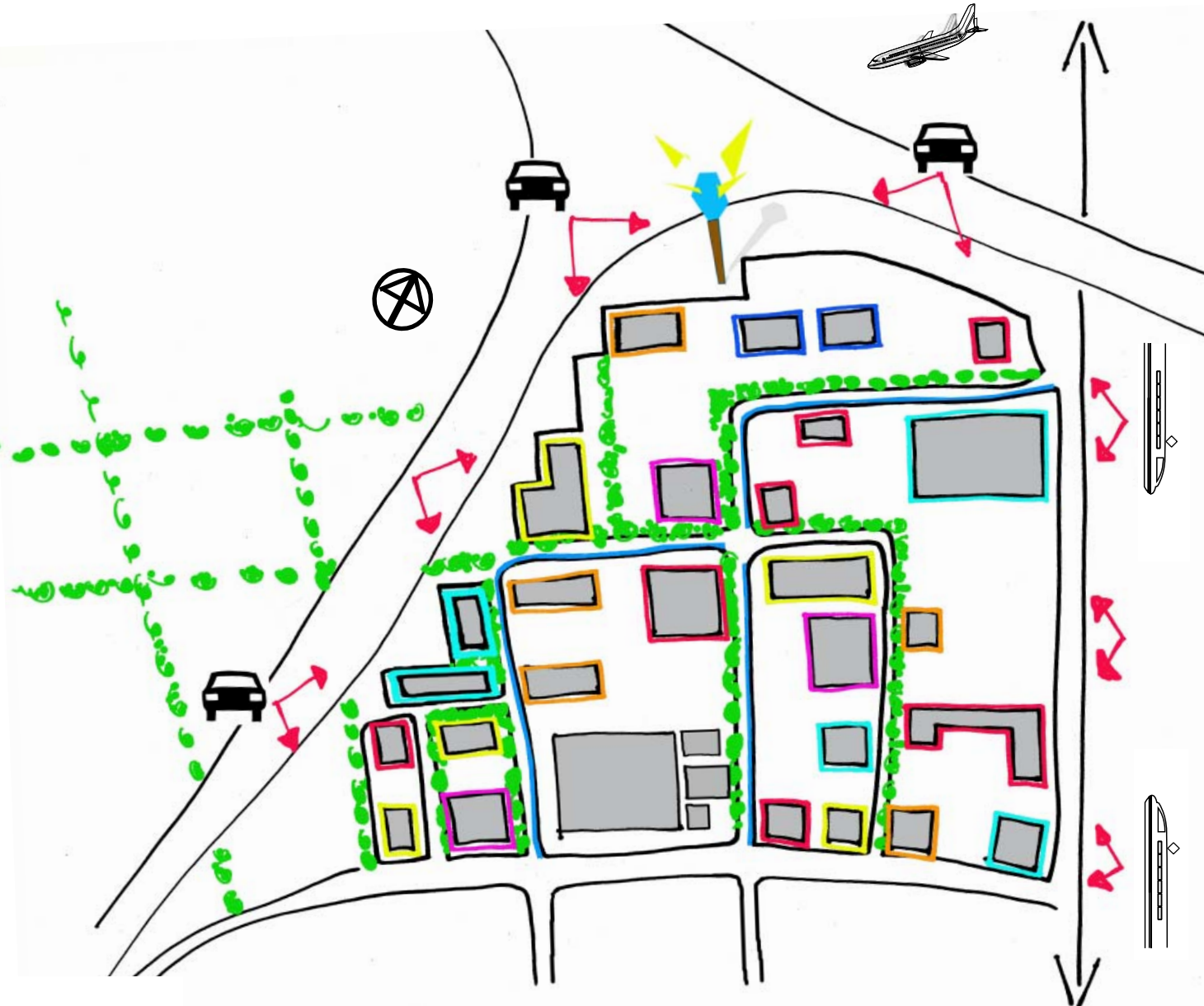
plangebied

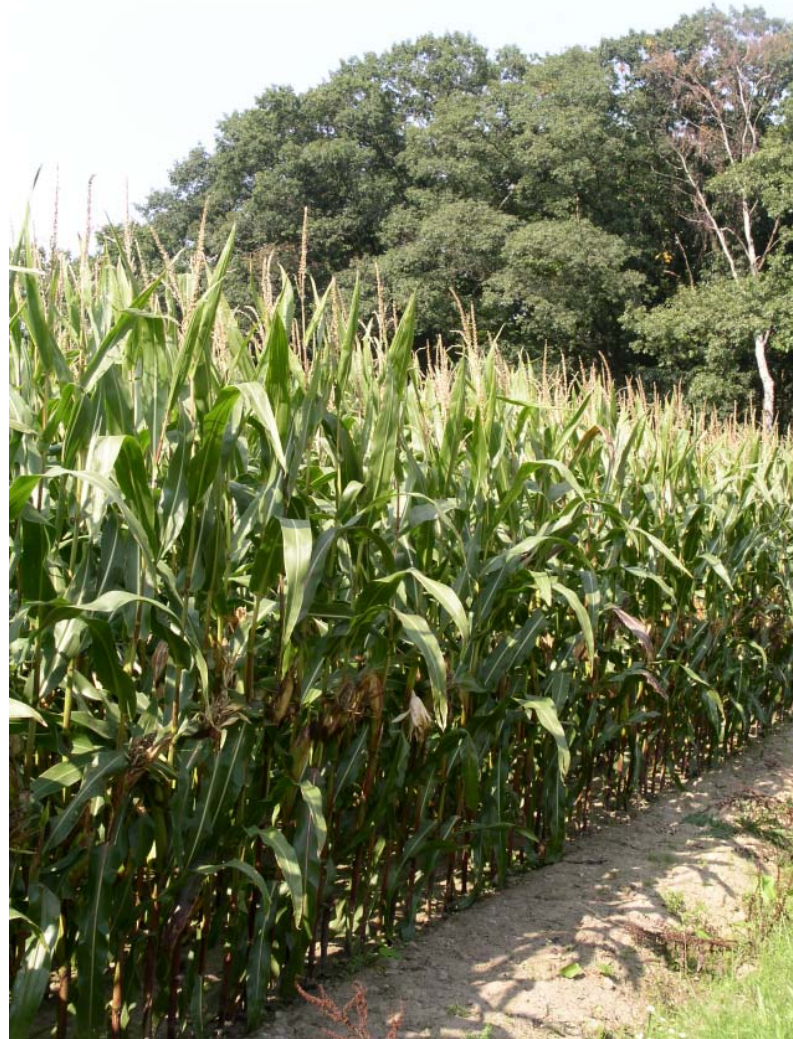
Het beeldkwaliteitsplan bepaalt in grote lijnen de inrichting van het GDC Noord. Door middel van dit toetsingskader wordt er een samenhang gecreëerd tussen de gebouwen, de terreininrichting van de individuele kavels en het openbaar gebied.

De eigen identiteit van het bedrijf wordt benadrukt door de afmetingen van de bebouwing en door een opvallende dakrand. Deze dakrand is qua materiaal afwijkend van de gevel en is dé plek om met licht de naam en/of logo van het bedrijf te integreren. De verlichte dakranden zijn overdag en 's nachts goed zichtbaar vanaf de snelweg, het spoor en de lucht en kondigen op opvallende wijze GDC Noord en Eindhoven aan. Daarnaast hebben de randen van GDC Noord ieder hun eigen beeldkwaliteit, die zich uit in bijzondere gevels.

Naast de nieuwe bebouwing en terreininrichting is er op landschappelijk niveau aansluiting gezocht bij het omringende landschap. De bestaande begrenzingen van (landbouw) percelen in de vorm van bomenrijen zijn als compartimentering op GDC Noord voortgezet.

CONCEPT schets





Op dit moment zijn de nog onbebouwde gronden op het GDC Noord met maïs beplant.

Het spoor begrenst het GDC Noord aan de westzijde.

Bestaande bebouwing op GDC Noord





GDC Noord wordt omsloten door de A2 en heeft een uitstekende bereikbaarheid.

Bestaande groenstructuren op GDC Noord

ZONERING GDC NOORD

I Ecologische- en Groenzone

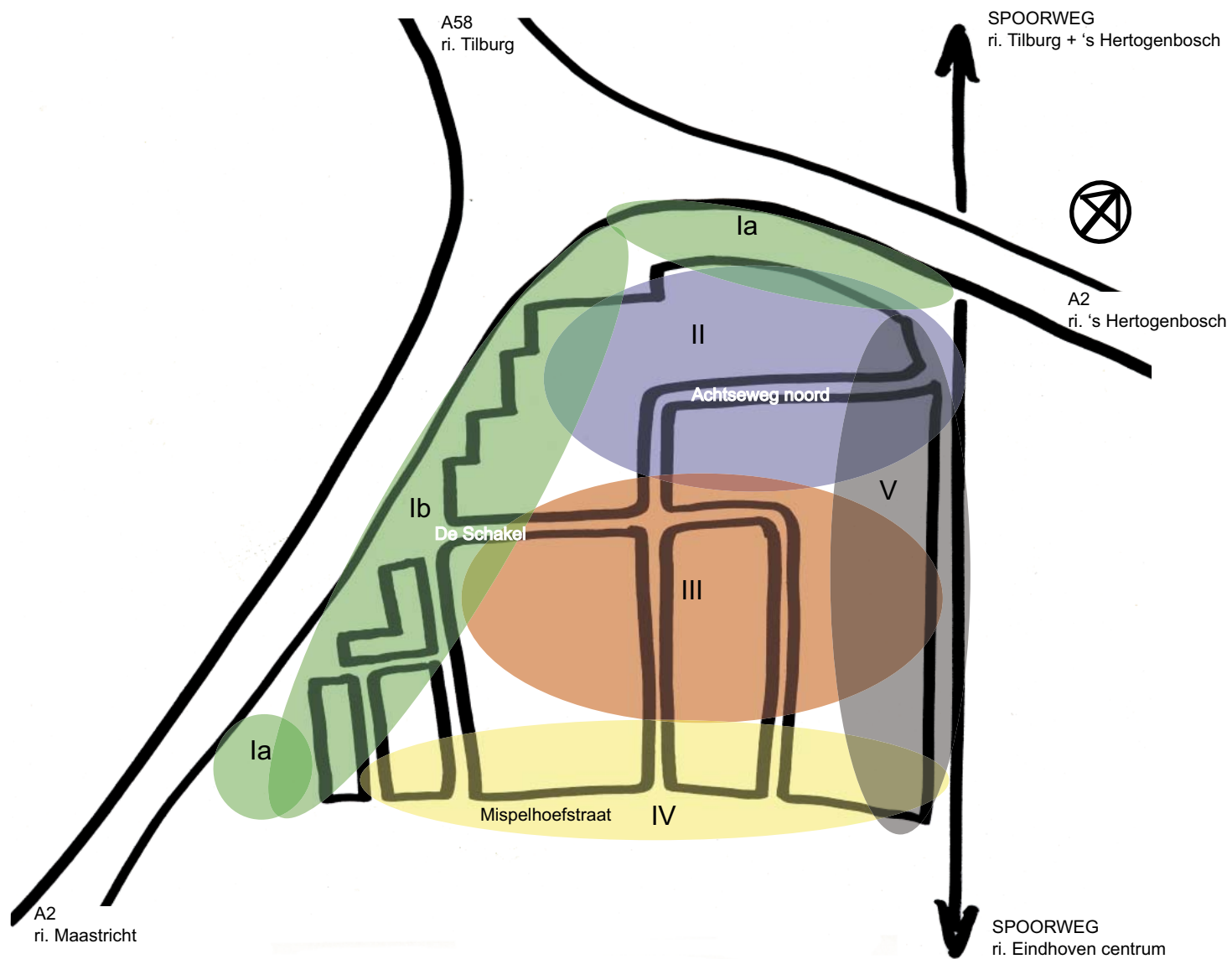
Op de overgang tussen de A2/A58 en het GDC Noord wordt een ecologische- en groen-zone aangelegd van ruim 12 hectare. Hiervoor is een integraal inrichtingsplan gemaakt waarin de visie 'landschap volgend' is uitgewerkt. Gezien de maat en de schaal van de A2 die aan het GDC Noord raakt, wordt de A2 gezien als een randweg in het landschap. De inrichting van de groene ruimte tussen het GDC Noord en de A2 wordt opgepakt vanuit de richtingen en lijnen van het bestaande landschap. Er ontstaat hierdoor een getrapte groene ruimte met handhaving van bestaande boomstructuren, die zorgen voor een natuurlijke verdeling van de ruimte. De groene ruimte heeft twee (functionele) zoneverdelingen, te weten: ecologische zone en groenzone

Ia Ecologische zone

De ecologische zone is het gebied dat valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS). Het betreft de zone rondom Batadorp, in het noorden van het GDC Noord. Dit gebied is aangewezen als 'leefgebied kwetsbare soorten' en 'overig bos- en natuurgebied'. Dit gebied zal door Rijkswaterstaat, als onderdeel van het tracébesluit, worden ingericht. Het maakt onderdeel uit van het inrichtingsplan van het GDC Noord, doch niet van het bestemmingsplan. Tevens bevindt zich in het GDC Noord, in de zuidwesthoek van het plangebied, langs de Mispelhoefstraat een klein boscomplex dat deel uitmaakt van de Groene Hoofdstructuur (GHS) met de status 'overig bos en natuurgebied'. Dit boscomplex blijft behouden en wordt in het GDC Noord als ecologische zone aangemerkt en in het bestemmingsplan als 'natuur' bestemd.

Ib Groenzone

Het groengebied in GDC Noord dat niet binnen de ecologische zone valt, wordt aangeduid als groenzone en vormt samen met de ecologische zone één geheel. De groenzone is met name van belang voor de waterbergingsopgave die ontstaat als gevolg van het toegenomen verhard oppervlak van het GDC Noord. Tevens worden de bestaande bomen ingepast en biedt de groenzone ruimte om ecologisch en landelijk gezien meer waarde te creëren. In dit beeldkwaliteitsplan gebruiken we hierna de term 'groenzone' voor beiden functies. De ligging bepaalt de functionele onderverdeling. Grenzend aan de groenzone liggen naast een tweetal grote kavels in het noorden ook een aantal kleinere kavels in het zuiden waarop bedrijven voor logistiek (transport en distributie) en productie zich kunnen vestigen.



Zonering GDC Noord

II Recycling

Het noordelijke gedeelte van het GDC Noord, aan weerszijden van de Achtseweg Noord en in de kom van de A2 en A58, is met grote kavels geschikt voor afvalverwerkende en recycling industrie.

III Centraal

Centraal in het gebied ligt een zone met grote kavels, bestemd voor opslag en logistiek; transport en distributie.

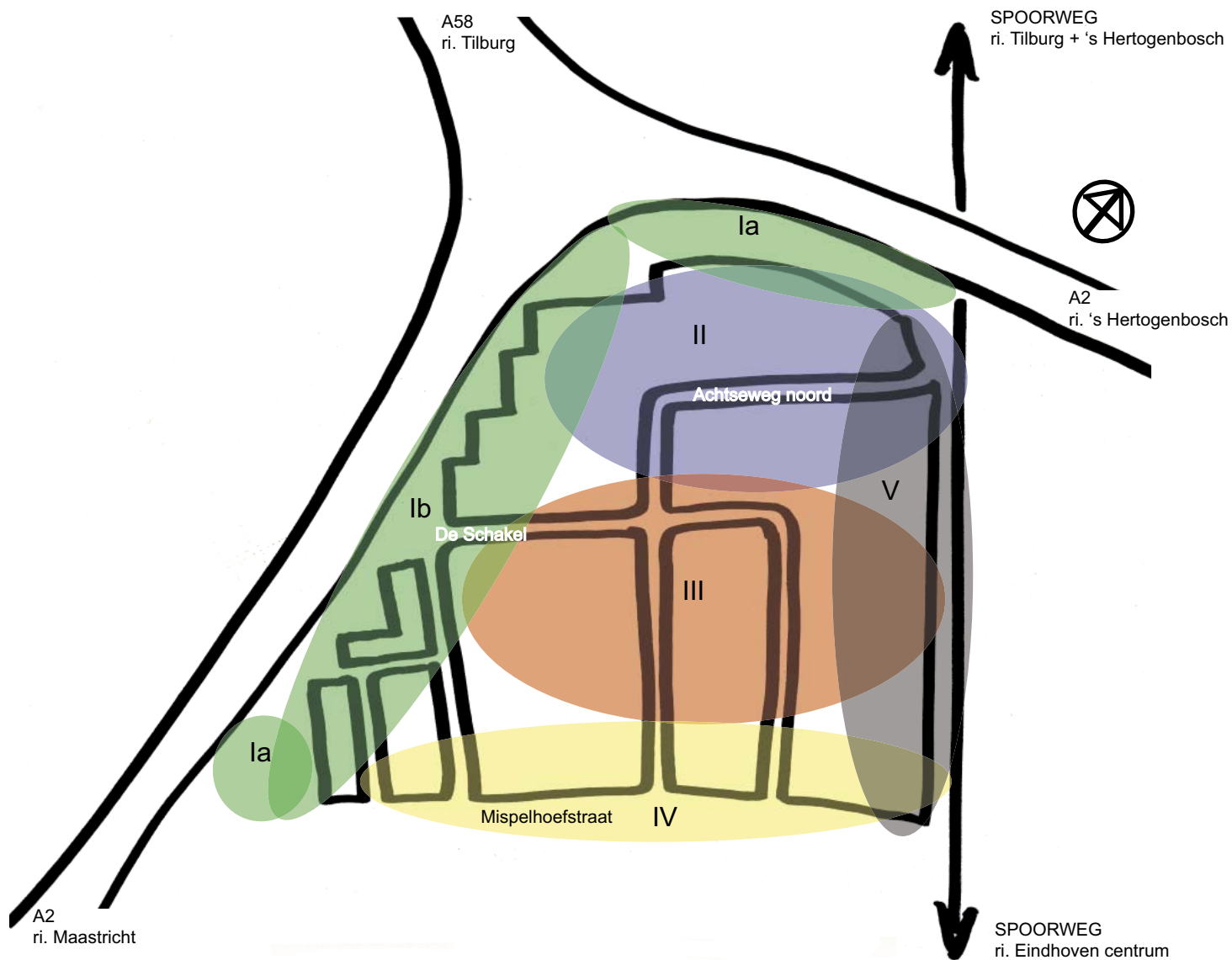
IV Mispelhoefstraat

Een zone die aansluit op de Mispelhoefstraat met kavels die juist kleiner zijn dan in het noordelijke gedeelte. Deze kleinere schaal sluit aan op de huidige meer kleinschalige bebouwing aan de Mispelhoefstraat (met uitzondering van TNT). Het is een zone met reeds gebouwde en “traditionele” bebouwing langs de Mispelhoefstraat.

V Spoorzone

De zone langs het spoor. De kavels in deze zone behoren tot de zones I t/m IV, maar hebben met elkaar gemeen dat één zijde van het kavel aan het spoor grenst en de andere zijde aan de openbare weg. Hieruit ontstaan andere randvoorwaarden voor de uitwerking van de gebouwen.

Naast het spoor ligt een raccordement. Op de kavels wordt ruimte gereserveerd om dit bestaande raccordement in de toekomst uit te breiden met nieuwe sporen, zodat gebruik van het spoor door de toekomstige bedrijven mogelijk wordt gemaakt.



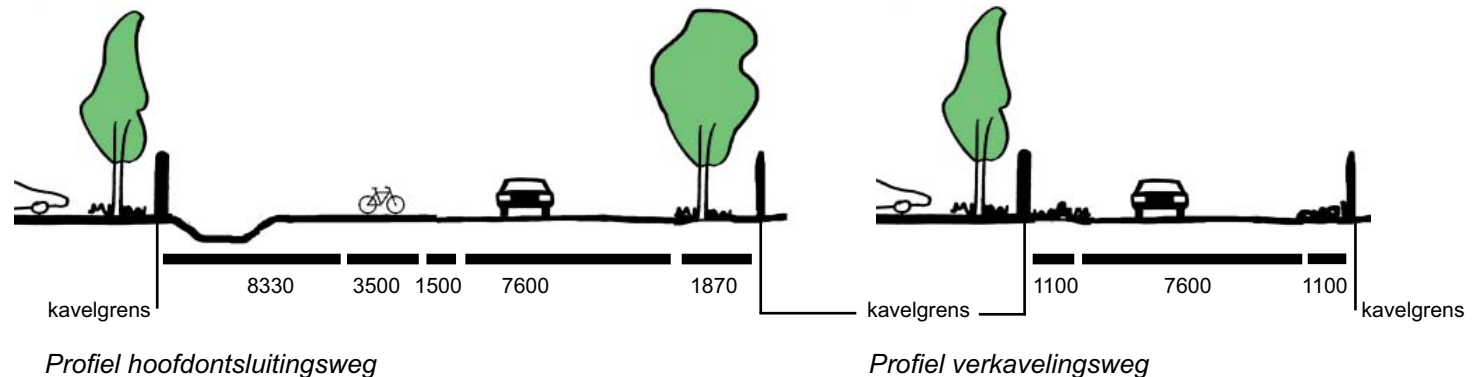
Zonering GDC Noord

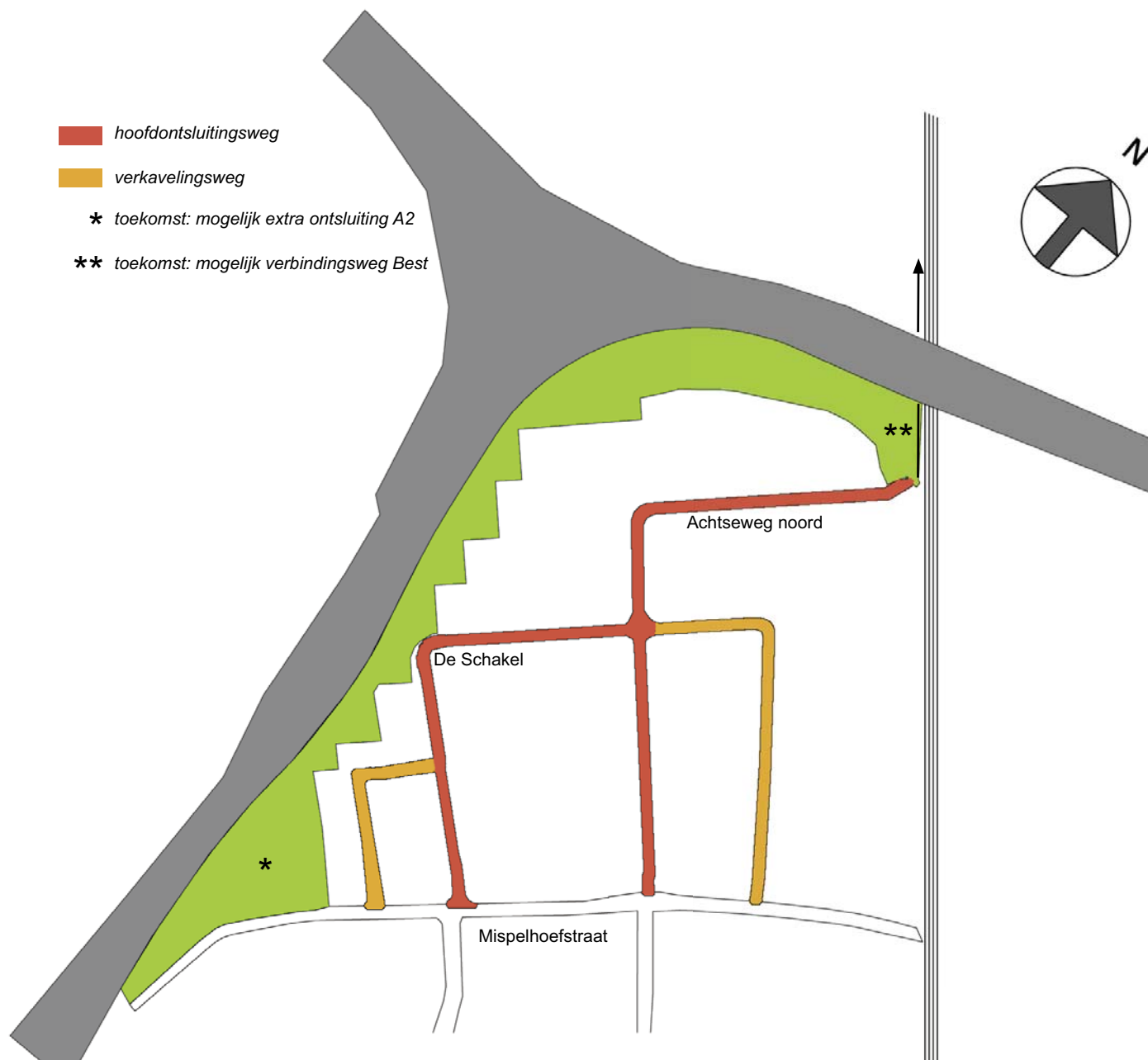
ONTSLUITING

Het GDC Noord wordt begrensd door het spoor, de snelwegen en de Mispelhoefstraat. Langs de Mispelhoefstraat liggen al een aantal bedrijven. Vanuit de Mispelhoefstraat is er een nieuwe wegenstructuur aangelegd om het GDC Noord te ontsluiten. Deze structuur sluit aan op het GDC Zuid, welke een goede verbinding heeft met de snelweg (via de A. Fokkerweg). De wegenstructuur op het GDC Noord maakt een verdeling in 7 grote kavels. Deze hoofdverkaveling zal vervolgens een kleinere kavelverdeling krijgen, afhankelijk van de wensen van de toekomstige gebruikers.

De wegen op het GDC Noord hebben verschillende profielen. De twee hoofdontsluitingswegen; de Achtseweg Noord en de Schakel hebben een profiel van ca. 23 meter en zijn van twee rijbanen, een sloot, een berm, een fietspad en aan één zijde van bomen voorzien. De verkavelingswegen hebben een profiel van ca. 10 meter en bestaan uit twee rijbanen met een berm ernaast. Langs één zijde van de verkavelingswegen staan ook bomen, maar deze staan op de percelen. Op diverse plaatsen binnen het GDC Noord zijn nog rudimenten van de oude groenstructuur aanwezig. Deze bestaande elementen zijn zoveel mogelijk in de nieuwe plannen voor de inrichting van de openbare ruimte ingepast. Parkeren gebeurt uitsluitend op de eigen (uitgegeven) kavels en niet in de openbare ruimte. De hoofdontsluitingsweg in het GDC Noord kan in de toekomst onderdeel uitmaken van de Pendelweg tussen Eindhoven en Best. De hoofdontsluitingsweg wordt in dat geval onder het viaduct van de A2/A58 doorgetrokken naar de gemeente Best.

Tevens heeft de gemeente Eindhoven een verzoek ingediend bij de minister van Verkeer en Waterstaat om een extra ontsluiting op de A2 te krijgen ter hoogte van het GDC Noord. Dit om het GDC Noord en ook de gebieden ten westen van de A2 in de toekomst beter te kunnen ontsluiten.





De twee verschillende wegprofielen delen het gebied op in 7 delen.

RANDEN

De kavels aan de noordwestzijde van het GDC Noord grenzen aan de groenzone. Aan de oostzijde grenst het GDC Noord aan het spoor en aan de zuidzijde aan de Mispelhoefstraat. De gebouwen langs de Mispelhoefstraat sluiten in schaal aan op de kleinere bebouwing van het GDC Zuid. In materialisering tonen ze de eenheid van het GDC Noord met de metalen gevelbekleding en de opvallende dakrand. (zie blz 44 Hoofdstuk bebouwing)

De groenzone is zodanig ingericht dat de randen van het GDC Noord in de oost-west richting 'open' en in de noord-zuid richting 'gesloten' zijn. Op deze manier ontstaan er door de inrichting van de groen-zone fragmentarische doorkijkjes vanaf de snelweg. Vanuit de trein op het spoor kan men juist overal goed door het gebied heen kijken.

GROENZONE

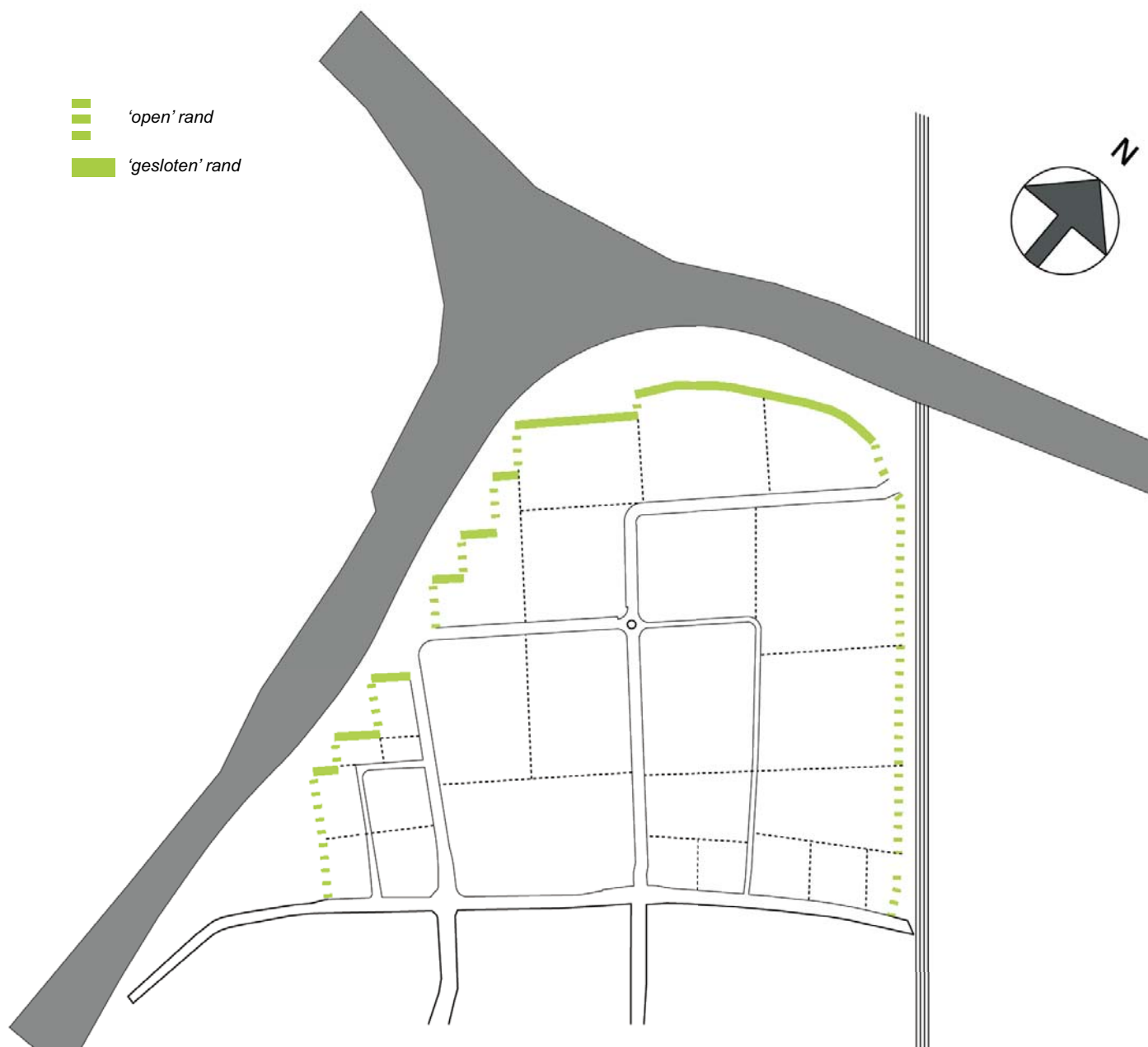
Vanaf de snelweg ten westen van het GDC Noord zijn de gebouwen aan de groenzone optimaal te zien. De gevels, direct langs de groenzone, tonen in hun materialisering en detaillering een directe verwijzing naar de groene omgeving. Te denken valt aan natuurlijke materialen zoals hout, natuur-steen, begroeiing, enz., maar ook glasprints, stucwerk met hout, enz. kunnen een gepaste aansluiting zijn. Het hoofdmateriaal van de gebouwen buiten de groenzone, metalen gevelbeplating in de kleur Ral 9007, is niet toegestaan. De dakranden daarentegen maken wel onderdeel uit van deze gevels. De gebouwen krijgen door deze materialisering een opvallend uiterlijk en vormen een blikvanger vanaf de snelweg.

De erfgrenzen van het kavel met andere kavels en eventueel met de groenzone worden afgesloten met hekwerken. Indien er geen detectie-draden in het hek worden toegepast ('power-fans'), moeten de hekwerken begroeid worden met klimplanten. (zie blz 22).

SPOORZONE

Van gebouwen in de spoorzone is de gehele gevel aan de zijde van de spoorlijn van hetzelfde materiaal en detaillering als de transparante of translucente dakrand. Deze gevel is evenals de dakrand ook 's nachts verlicht en kan gebruikt worden over de volle hoogte voor naam en logo van de betreffende gebruiker, zolang het op dezelfde manier is uitgevoerd als de dakrand.

Naast het spoor ligt een raccordement, dat in de toekomst verder uitgebreid kan worden.



'Open' en 'gesloten' randen rondom het GDC Noord volgens het inrichtingsplan Groenzone.



Referentie Spoorzone: De glazen gevel zorgt voor een transparante bedrijfsvoering.



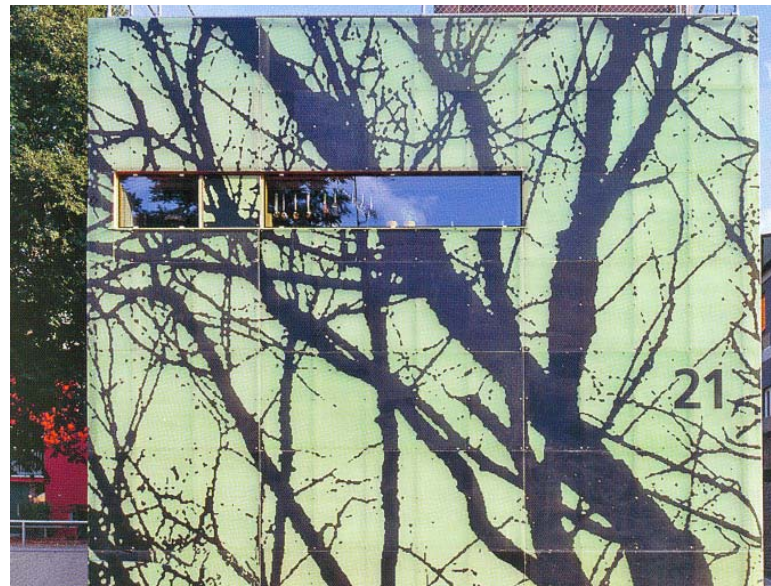


ROOILIJN GROENZONE

Op alle perceelsgrenzen langs de groenzone staan de gebouwen met de voeten in een minimaal 5 meter brede onverharde (gras)rand. Direct naast het gebouw ligt een grindstrook van 60 centimeter breed voor de afwatering en ter bescherming van de gevel tegen opspattend water. De overige 4,40 meter wordt ingericht met gras of grasstenen. Deze grasstenen maken het mogelijk dat voertuigen er in uitzondering kunnen rijden en zorgen tevens voor een groen aanzicht. De rooilijn langs de groenranden ligt dus op 5 meter afstand van de perceelsgrens.

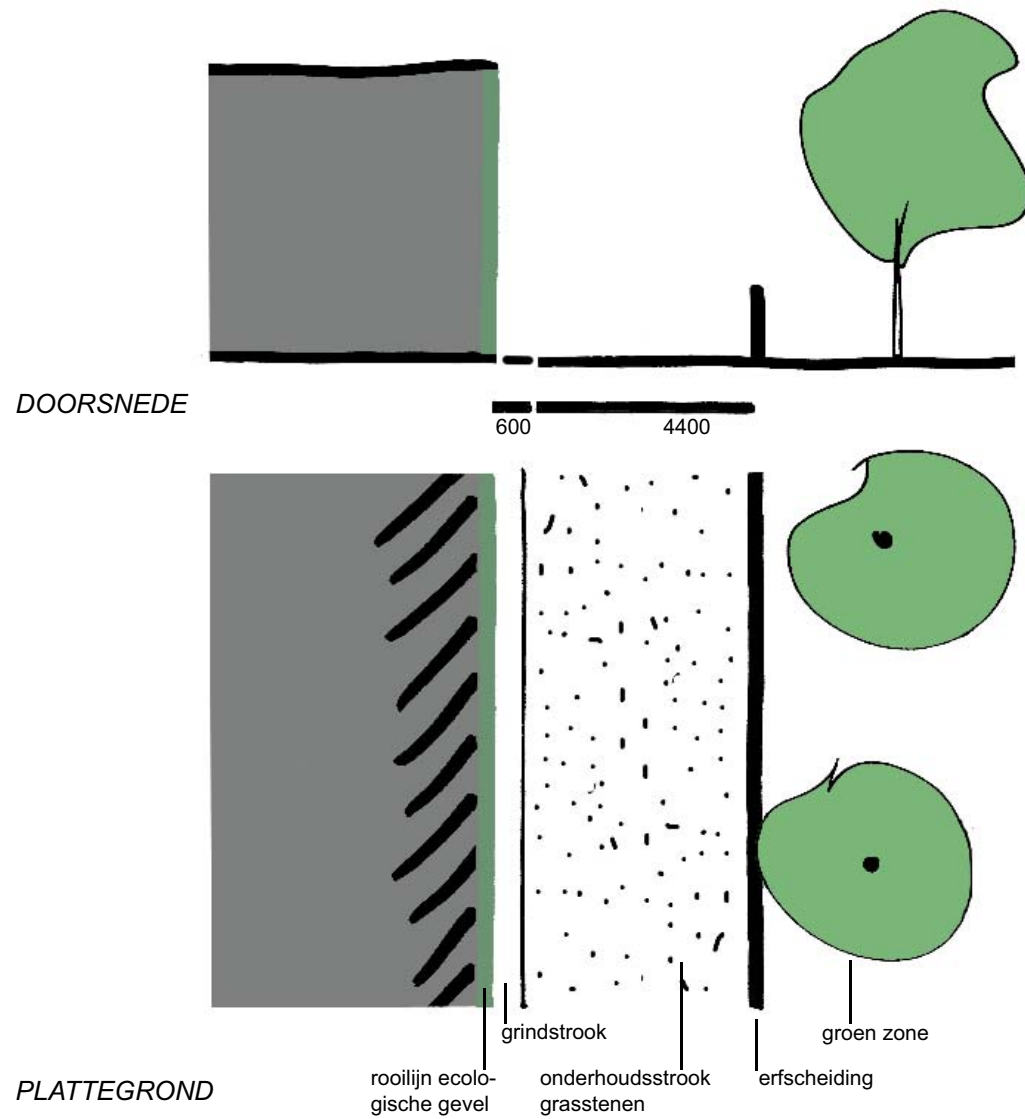
Bepanting

De erfscheiding (hekwerk met star gaas) wordt begroeid met Kamperfoelie (*Lonicera caprifolium*), bosrank (*Clematis vitalba*), rozen (*Rosa canina*), braam (*Rubus fruticosus*) en andere inheemse klimmende planten. Uitzondering daarop zijn de hekwerken die voorzien zijn van detectie-draden ('power-fans'), omdat de beveiliging in dat geval verstoord kan worden door het groen.



Voorbeeld van een 'ecologische gevel'.

ROOILIJN GROENZONE 5 meter



ROOILIJN SPOORZONE

Naast het spoor ligt op dit moment een raccordement. In de toekomst kan dit bestaande raccordement uitgebreid worden. Daarvoor dient extra ruimte gereserveerd te worden op alle kavels aan het spoor. Naast het huidige raccordement ligt op de erfscheiding van de Nederlandse Spoorwegen en GDC Noord een sloot, die behouden blijft. Naast deze sloot kan in de toekomst aan de zuidwestzijde extra spoor gelegd worden. Deze sloot- en spoor-zone zijn samen het toekomstige raccordement en deze ruimte wordt dus op alle kavels gereserveerd. De grondreservering voor dit 'raccordement' is op dit moment 15 meter vanaf de erfscheiding (in het midden van de sloot). De 15 meter bestaat uit 10 meter voor het spoor en 5 meter voor de helft van de 10 meter brede sloot. Deze afmetingen kunnen nog onderhevig zijn aan veranderingen en zijn dus onder voorbehoud.

Vervolgens ligt de rooilijn op alle kavels op 5 meter afstand van de aanduiding raccordement en vormt een onbebouwde zone tot aan het spoor. Indien men geen gebruik van het spoor wil maken, kan men dus op deze rooilijn gaan bouwen. Indien men wel van het spoor gebruik wil maken, dient men een zone van 20 meter te reserveren voor logistieke doeleinden. Vervolgens is naast deze zone plaats voor bebouwing.

Vlak langs de gevel dient een grindstrook van 60 cm opgenomen te worden in de onbebouwde zone, die zorgt voor een goede afwatering en voor de bescherming van de gevel tegen opspattend water. Naast deze grindstrook, is men vrij om de zone te verharderen, zodat men hier om het gebouw heen kan rijden of kunnen er waterhuishoudkundige voorzieningen getroffen worden.

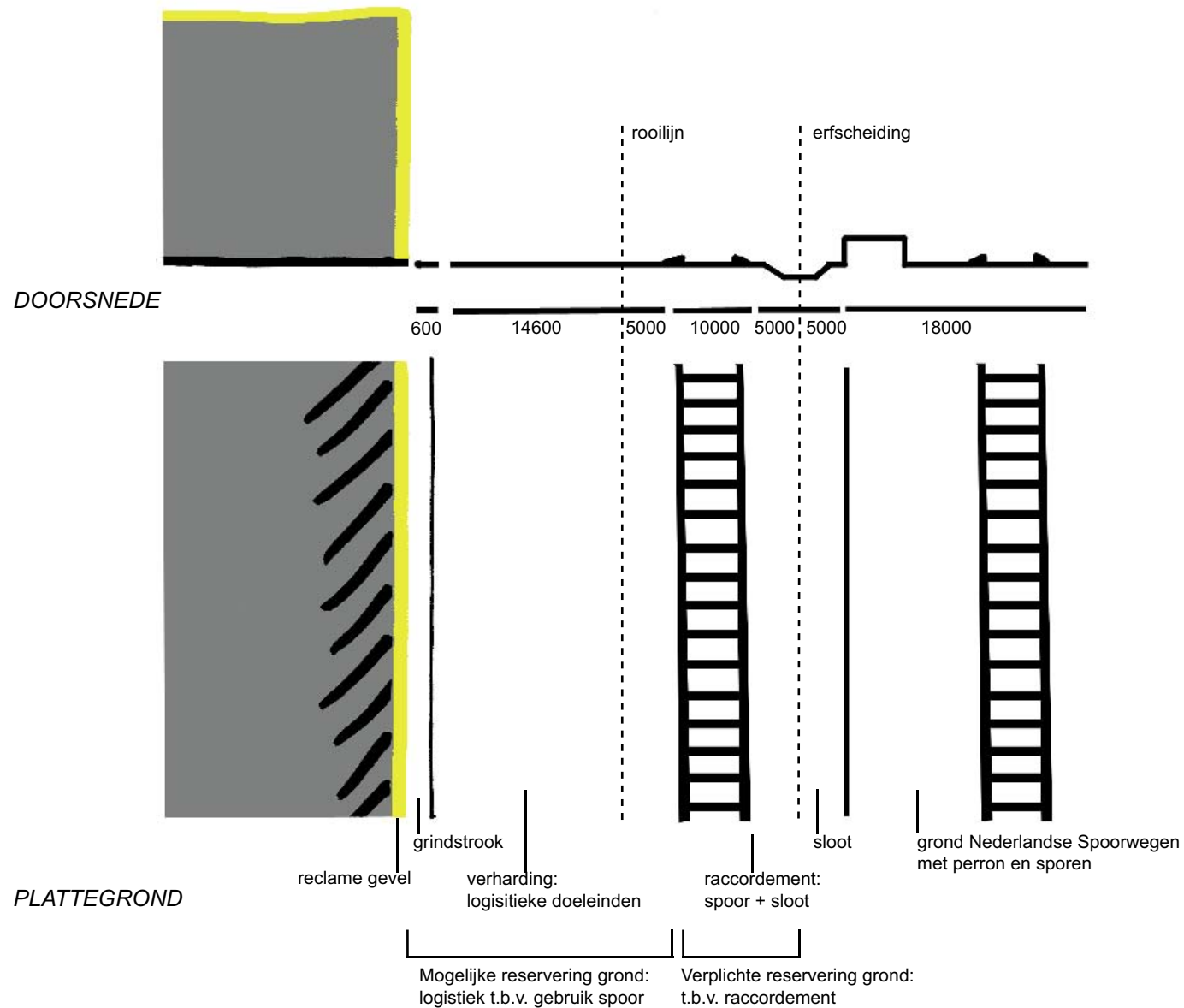
Beplanting

De regels voor beplanting zijn hetzelfde als die voor langs de groenzone, zie blz 22.



Spoorgevel: De dakrand vouwt zich om het gebouw heen en vormt zo een reclame gevel naar het spoor toe.

ROOILIJN SPOORZONE afmetingen onder voorbehoud



RECLAME

Het GDC Noord is een bedrijventerrein op een zeer bijzondere plek. Via de snelwegen, de spoorlijn en de vliegroutes zijn er veel mensen, die dagelijks langs of over het GDC Noord komen. Reclame van de bedrijven speelt dan ook een belangrijke rol in de beeldkwaliteit.

LICHTBAKEN

In de noordelijke rand van de groenzone wordt een lichtbaken met reclame van Van Gansewinkel geplaatst. Dit lichtbaken zorgt voor herkenning van dit bedrijf, dat zich hier heeft gevestigd en zal tevens in de toekomst een herkenningspunt voor de automobilist zijn.

BEDRIJVEN

Ieder bedrijf heeft de mogelijkheid om reclame te maken met zijn dakrand. De dakrand moet van transparant of translucient materiaal zijn en onderscheidt zich van de gevels, die allen metalen beplating hebben in de kleur Ral 9007. In deze opvallende transparante of translucente dakrand is met kleur en licht het logo van het bedrijf geïntegreerd. 's Nachts en overdag zijn deze dakranden duidelijk zichtbaar vanuit snelweg en spoor.

Het dakvlak zelf mag gebruikt worden om reclame te maken, door toepassing van gekleurde dakbedekking, te lezen vanuit de lucht en de verhoogde A2.

SPOORZONE

De gevels langs het spoor hebben een extra verschijningsmogelijkheid. Op deze plek vouwt de vormgeving van de dakrand zich om tot gevel. Deze gevels zijn evenals de dakrand 's nachts verlicht en kunnen over de volle hoogte gebruikt worden voor naam en logo van de betreffende gebruiker, zolang het op dezelfde manier is uitgevoerd als de dakrand.



In de toekomst: Lichtbaken met reclame op het kavel van 'van Gansewinkel' als aankondiging van GDC Noord.

KAVEL

KAVELVERDELING

De hoofdverkaveling van het GDC Noord wordt bepaald door de wegenstructuur. De definitieve verdeling van de hoofdverkaveling zal op termijn plaatsvinden op basis van de vraag vanuit de markt. De grenzen tussen de kavels zijn op dit moment nader te bepalen en bedrijven vanaf ca. 5000 m² kunnen zich op het GDC Noord vestigen. Afhankelijk van de wensen van de toekomstige gebruikers zal een definitieve verkaveling ontstaan. Het voorstel voor de kavelverdeling van de rechterpagina is dus slechts een voorbeeld dat gebruikt wordt voor de verdere uitleg van het stedenbouwkundig plan en de richtlijnen voor de bouwopgaven.

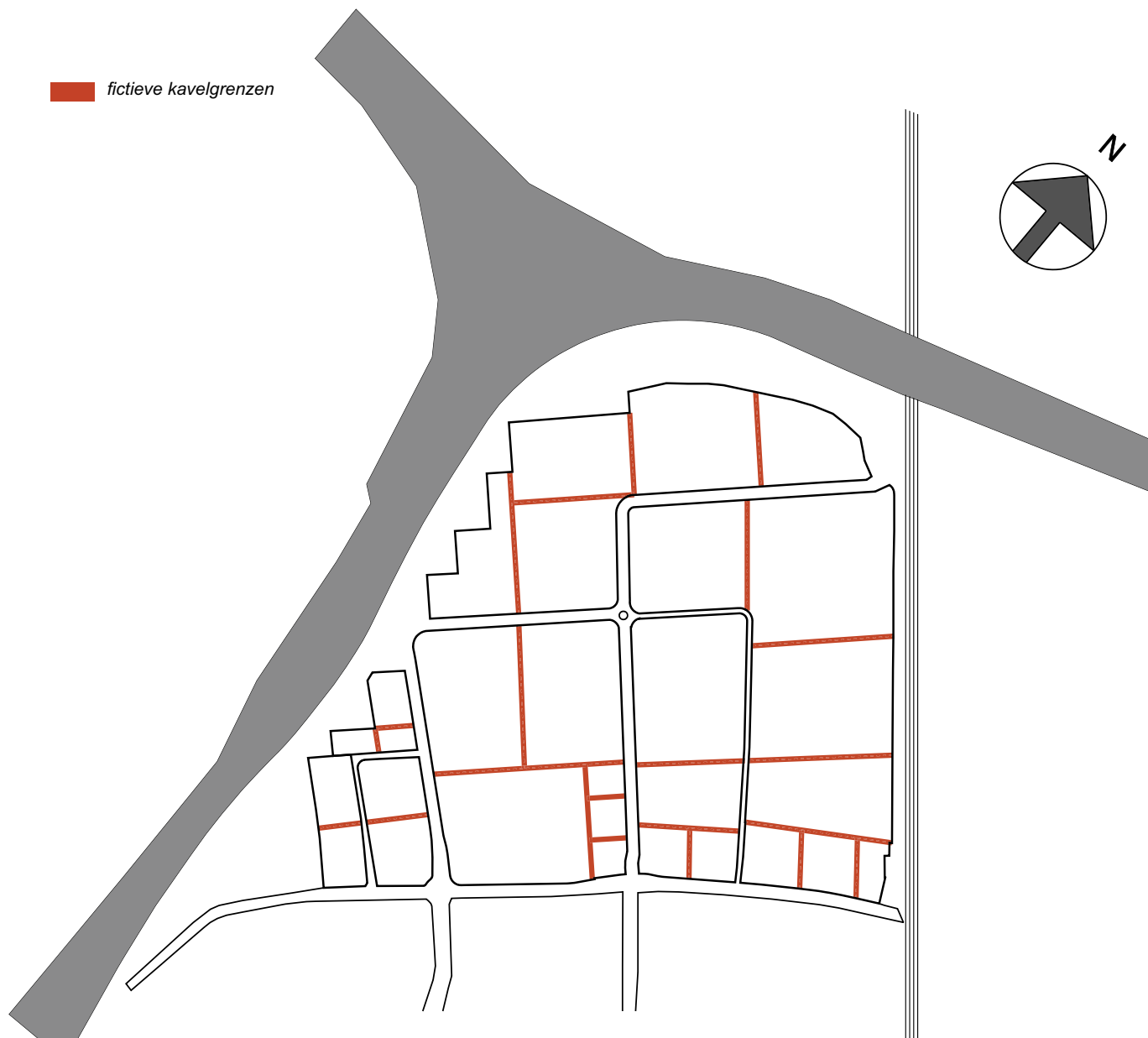
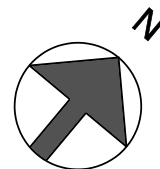
Bebouwingspercentage

Op het gehele GDC Noord geldt een bebouwingspercentage van minimaal 50 per bouwperceel, behalve voor de afvalverwerkende bedrijvigheid in de recycling zone (zie blz 14 en 15). Voor deze bedrijvigheid wordt er in het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. De maximale bebouwingsmogelijkheid wordt op alle kavels bepaald door de verschillende vastgestelde rooilijnen. Binnen de rooilijnen mag het kavel volledig bebouwd zijn.

KAVELGRENZEN

In het gebied rondom het GDC Noord zijn op verschillende plaatsen rijen bomen en bosschages zichtbaar, die wegen en akkers omgrenzen. Deze eeuwenoude boomstructuren begrenzen gebieden en geven een sterk ruimtelijk beeld aan het open landschap. Op het GDC Noord wordt deze structuur opnieuw ingezet langs één zijde van de hoofdontsluitingswegen, langs één zijde van de verkavelingswegen op de percelen en mogelijk langs een aantal zijdelingse perceelsgrenzen. Hierdoor ontstaat een directe ruimtelijke samenhang met het landschap rond het GDC Noord en aan de westzijde van de A2.

 fictieve kavelgrenzen



Fictieve kavelverdeling



- *bestaande groenstructuren*
- *nieuwe groenstructuren*
- - - *fictieve kavelgrenzen*



Bestaande en nieuwe groenstructuren.

ROOILIJN KAVELGRENZEN

De grens tussen twee kavels is een onbebouwde zone. De afmeting van deze zone wordt bepaald door de helft van de bebouwingshoogte van het hoogste gebouw langs deze grens, met een minimum van 5 meter. Deze zone voorkomt brandoverslag.

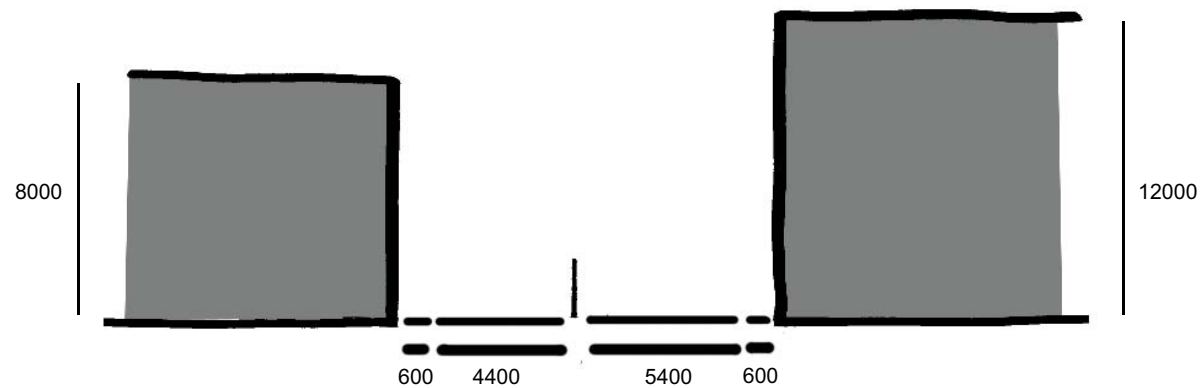
In deze zone van tenminste 5 meter ligt een grindstrook van 60 centimeter die zorgt voor een goede afwatering en bescherming van de gevel. Daarnaast is men vrij om de zone in te richten, met een voorkeur voor groen.

Bepanting

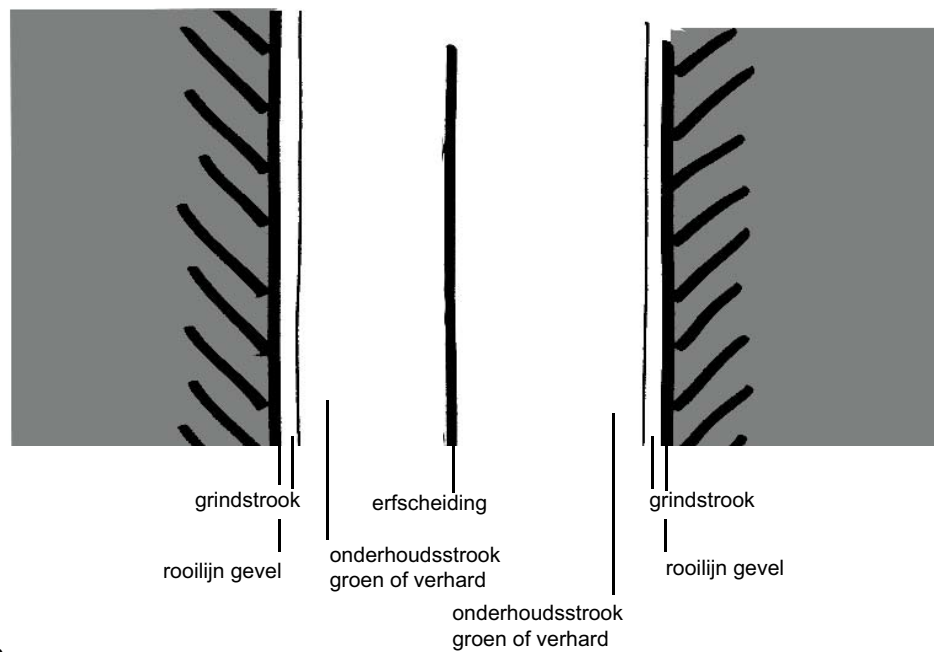
De erfscheiding (hekwerk met star gaas) wordt begroeid met Kamperfoelie (*Lonicera caprifolium*), bosrank (*Clematis vitalba*), rozen (*Rosa canina*), braam (*Rubus fruticosus*) en andere inheemse klimmende planten. Uitzondering daarop zijn de hekwerken die voorzien zijn van detectie-draden ('power-fans'), omdat de beveiliging in dat geval verstoord kan worden door het groen.

Indien men de zone tussen gebouw en terreinafscheiding met groen wil inrichten kan deze groenstrook bestaan uit een doorgaande lijn van inheemse bomen (eiken (*Quercus robur*), linden (*Tilia cordata*) of essen (*Fraxinus excelsior*)) en een onderbegroeiing van hazelaar (*Corylus avellana*), meidoorn (*Crataegus monogyna*), kers (*Prunus avium*), veldesdoorn (*Acer campestre*), hulst (*Ilex aquifolium*, wintergroen) en sleedoorn (*Prunus spinosa*).

ROOILIJN KAVELGRENS ≥ 5 meter



DOORSNEDE



PLATTEGROND

ROOILIJN OPENBARE WEG

De rooilijnen aan de randen van het GDC Noord en de wederzijdse perceelsgrenzen zijn in het voorgaande al bepaald. Langs de openbare weg worden de rooilijnen op de kavels bepaald door het aantal parkeerstroken. Er zijn twee verschillende maten voor de afstand tussen de erfscheiding langs de openbare weg en de rooilijn. De afstand is 17 meter met één parkeerstrook of 22 meter met twee parkeerstroken. Op de tekening op de pagina hiernaast wordt aangegeven welk kavel welke maat dient aan te houden. Voor de kavels met de rooilijn op 22 meter wordt in het bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om de rooilijn op 17 meter te leggen, indien de bedrijfsvoering vraagt om een andere afstand dan de tekening aangeeft. Let wel, de afstand is of 17 meter of 22 meter. Het parkeren van personenwagens dient altijd te gebeuren in deze zone en niet in het openbaar gebied of ergens anders op het kavel.

In de 22 meter zone is een profiel opgenomen van 3 meter gras met antraciet spijlen hekwerk, 5 meter parkeerstrook, 6 meter rijbaan, 5 meter parkeerstrook en 3 meter grasstrook met daarin ook de grindstrook van 60 centimeter. In de 17 meter zone ligt één parkeerstrook minder. De gebouwen staan op deze rooilijnen en mogen daar niet van afwijken.

Indien men deze zones, bestemd voor parkeren, wil gebruiken voor logistieke inrichting, wordt de 3 meter groen naast de openbare weg uitgebreid met een extra 5 meter groen. Naast deze 8 meter groenzone, is men vervolgens vrij om verharding (een weg) aan te leggen. De 3 meter zone tussen deze weg en het gebouw is naast de 60 centimeter brede grindstrook vrij in te richten.

Beplanting

Indien de zones tussen de openbare weg en de rooilijn niet gebruikt worden voor parkeren of logistiek, dienen ze met gras beplant te worden met toevoeging van eventueel enkele berken.

Indien de zone langs de openbare weg grenst aan een deel van het terrein dat beplant is met 'functioneel tijdelijk' groen, kan de zone langs de openbare weg ook met een geschikt productiegewas beplant worden als onderdeel van het grotere gebied op het kavel. Op blz 40 wordt uitgelegd, wat er met 'functioneel tijdelijk' groen wordt bedoeld.

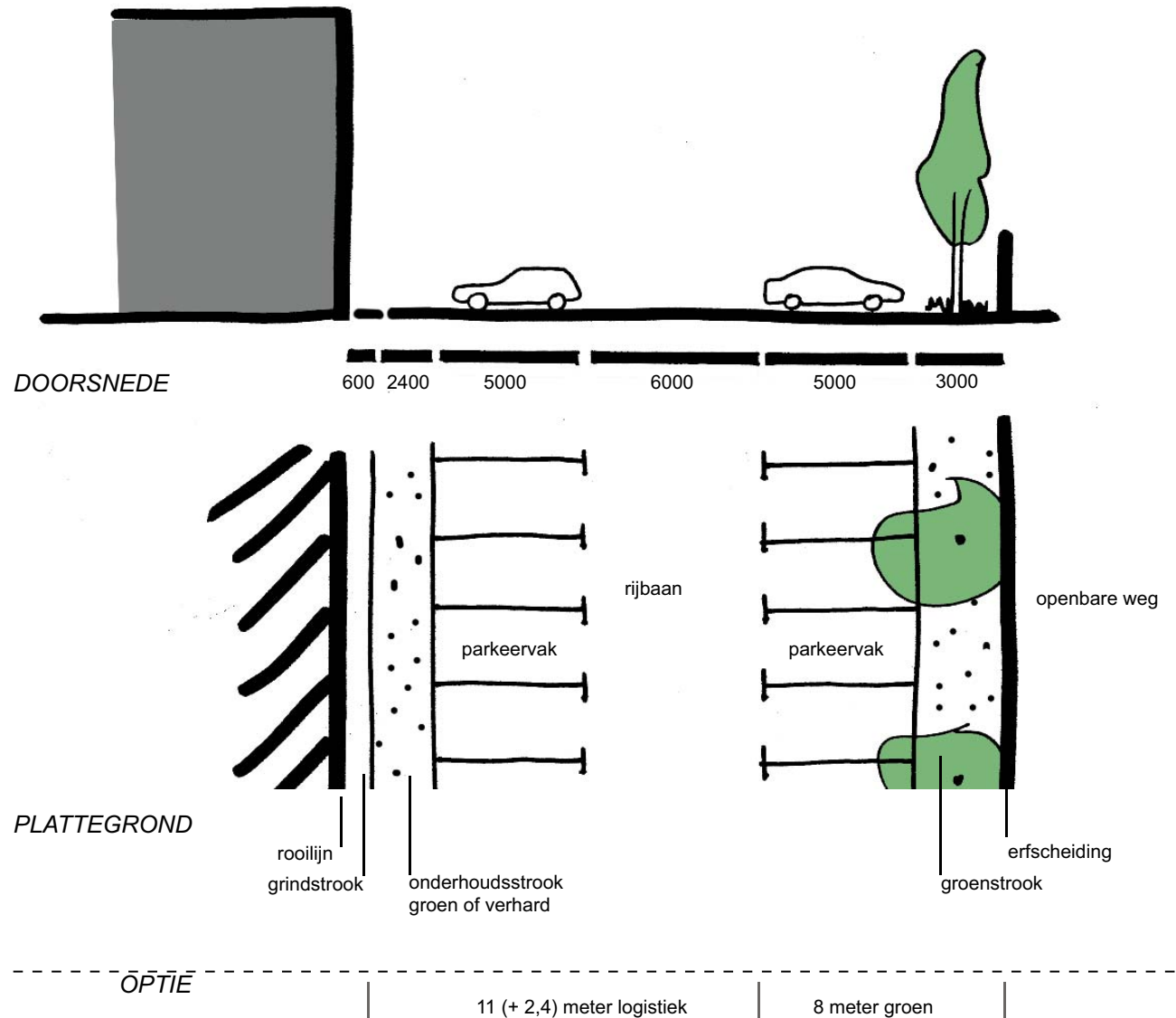
■ rooilijn 22 meter

■ rooilijn 17 meter



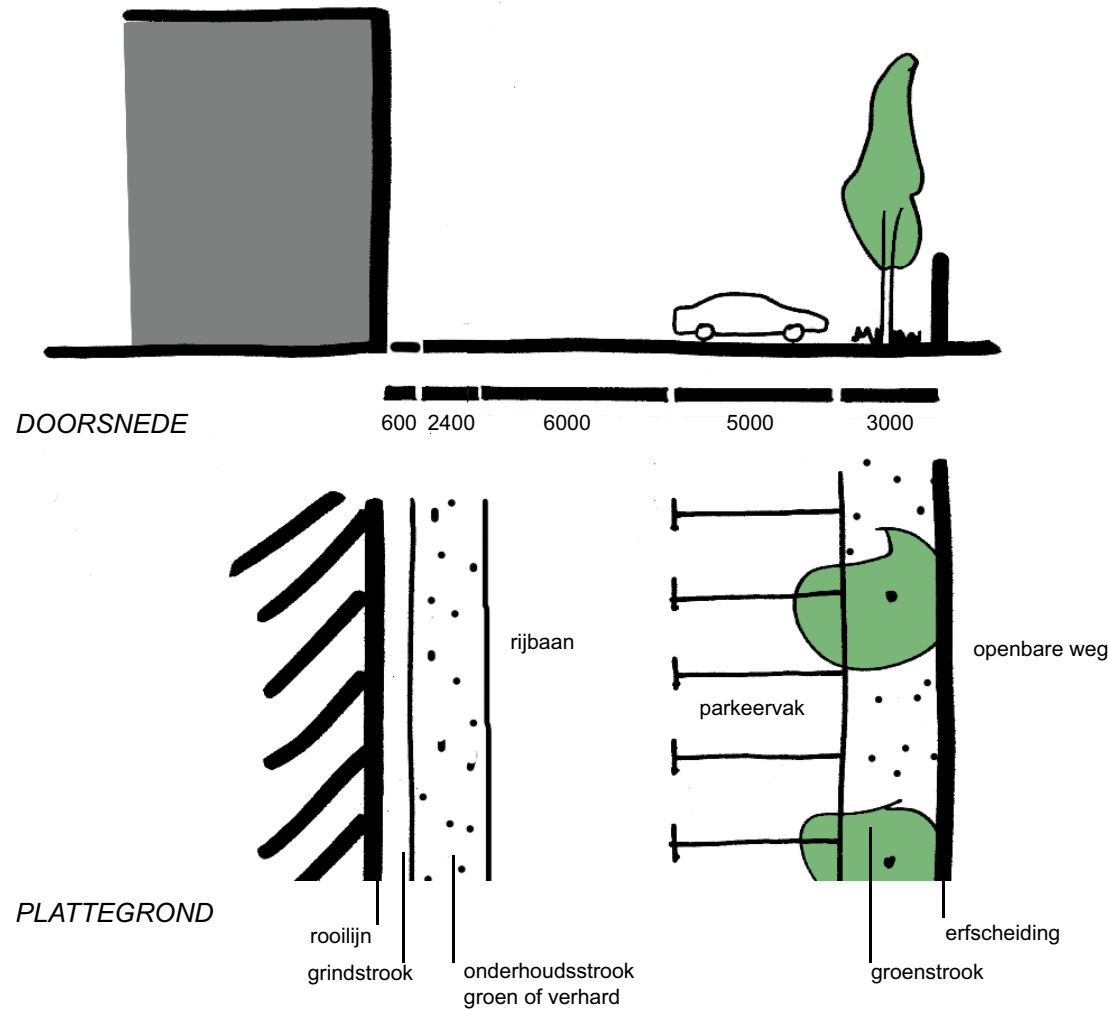
Rooilijnen langs de openbare weg.

ROOILIJN OPENBARE WEG 22 meter



Indien er vanwege bedrijfsvoering geen parkeervakken gewenst zijn, dient in deze zone 5 meter extra groen geplant te worden naast de groenstrook van 3 meter breed (dus in totaal 8 meter groen vanaf de erfscheiding). Tussen groen en bebouwingsrooilijn is er dan extra ruimte voor logistiek: in totaal 11 meter + eventueel 2,4 m van de onderhoudsstrook.

ROOILIJN OPENBARE WEG 17 meter



OPTIE

6 (+ 2,4) meter logistiek

8 meter groen

Indien er vanwege bedrijfsvoering geen parkeervakken gewenst zijn, dient in deze zone 5 meter extra groen geplant te worden naast de groenstrook van 3 meter breed (dus in totaal 8 meter groen vanaf de erfscheiding). Tussen groen en bebouwingsrooilijn is er dan ruimte voor logistiek: in totaal 6 meter + eventueel 2,4 m. van de onderhoudsstrook.

INRICHTING KAVEL

Ieder kavel heeft een inrichtingsplan. Hierin worden buitenopslag, ongebruikte gronden, terrein-afscheiding, parkeren, inritten en verlichting opgenomen.

Op ieder kavel dient men 6 bomen per hectare te planten. Deze bomen dienen opgenomen te worden in het inrichtingsplan en kunnen bijvoorbeeld in de zones op de kavelgrenzen geplant worden, of ingezet worden voor de zonering van het terrein.

Buitenopslag

Buitenopslag dient naar aard en vorm in samenhang ontworpen te worden en onderdeel te zijn van de bouwaanvraag. Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk inpandig wordt opgeslagen. De buitenopslag mag voor logistieke bedrijven een hoogte hebben gelijk aan de hoogte van het bedrijfspannd met een maximum van 10 meter. Voor afvalverwerkende bedrijvigheid geldt bij buitenopslag een maximum hoogte van 15 meter. De buitenopslag dient binnen de rooilijnen plaats te vinden. De verschijningsvorm van kavels grenzend aan de groen-zone dient afgestemd te worden op het groene karakter van deze zone. Zo wordt bijvoorbeeld bij van Gansewinkel de buitenopslag (bunker) geïntegreerd met het talud van de groenzone.





Linkerpagina:

Het laden en lossen van de vrachtwagens in de docks gebeurt binnen het volume van het gebouw. De vrachtwagens rijden schuin omlaag onder de kantoren door.

Rechterpagina:

De buitenopslag van materiaal en materieel is in dit bedrijf geïntegreerd met de productieloods door deze op te nemen in het volume, maar de verbinding met de open lucht te behouden via het dak.



Type buitenopslag

Als buitenopslag zijn er een tweetal mogelijkheden met ieder hun eigen afscheiding:

-type los afval; dit is opgeslagen in betonnen nissen of bakken. Deze bakken of nissen worden begroeid met klimplanten. Het afval komt er niet boven uit.

-type containeropslag; Deze moeten geordend op het terrein staan. Bomenrijen kunnen voor extra structuur zorgen.

Ongebruikte gronden

Delen van het perceel die voor langere tijd niet gebruikt worden voor gebouwen, parkeren, logistiek of buitenopslag, dienen beplant te worden met 'functioneel tijdelijk' groen. Onder 'functioneel tijdelijk' groen worden productiegewassen verstaan. Er kan gedacht worden aan olifantgras, lijnzaad en koolzaad als energiegewassen of bijvoorbeeld maïs als veevoeder. Het is niet noodzakelijk, maar wellicht economisch meer haalbaar, wanneer alle 'akkers' op GDC Noord elk jaar hetzelfde gewas dragen.

Het beplanten met 'functioneel tijdelijk' groen geldt ook voor delen van het kavel die pas in een latere fase in gebruik worden genomen. Indien een deel van het kavel langer dan een jaar braak zal liggen, moet de gebruiker de grond beplanten met 'functioneel tijdelijk' groen.

Terreinafscheiding

Voor de erfscheiding langs de openbare weg wordt een spijlenhek voorgeschreven met een hoogte van 2,00 meter en met de Ral-kleur 7021 (antraciet). Dit is een uniform type hek.

Langs alle andere grenzen van het kavel wordt een hek met star gaas voorgeschreven met dezelfde hoogte van 2,00 meter. Deze terreinafscheiding moet begroeid worden met klimplanten, zoals Kamperfoelie (*Lonicera caprifolium*), bosrank (*Clematis vitalba*), rozen (*Rosa canina*), braam (*Rubus fruticosus*) en andere inheemse klimmende planten. Uitzondering daarop zijn de hekwerken die voorzien zijn van detectie-draden ('power-fans'), omdat de beveiliging in dat geval verstoord kan worden door het groen.

De terreinafscheidingen van 2,00 meter kunnen aangevuld worden met beveiligingsdraden tot een hoogte van maximaal 2,50 meter.



Erfscheiding



Boven: koolzaadveld

Onder: Ongebruikte grond beplant met mais op het GDC Noord.

Parkeren

Het parkeren van personenwagens vindt altijd plaats op eigen terrein in de zones naast de openbare weg tussen de rooilijn van het kavel en de erfscheiding in. Zie hiervoor ook de tekeningen op blz 36 en 37. Het parkeren mag in geen enkele situatie aan de groenzone grenzen.

Het aantal parkeerplaatsen zal aan het gemeentelijke parkeerbeleid worden getoetst.

Inrit

Per kavel mag 1 inrit worden gerealiseerd met een uitbreiding tot maximaal 2 inritten, indien dit verkeerstechnisch voldoet. Bij kavels met meer dan 2 zijden grenzend aan een openbare weg, zijn meerdere inritten mogelijk, indien dit verkeerstechnisch voldoet. Het aantal zal in overleg met de gemeente besproken worden.

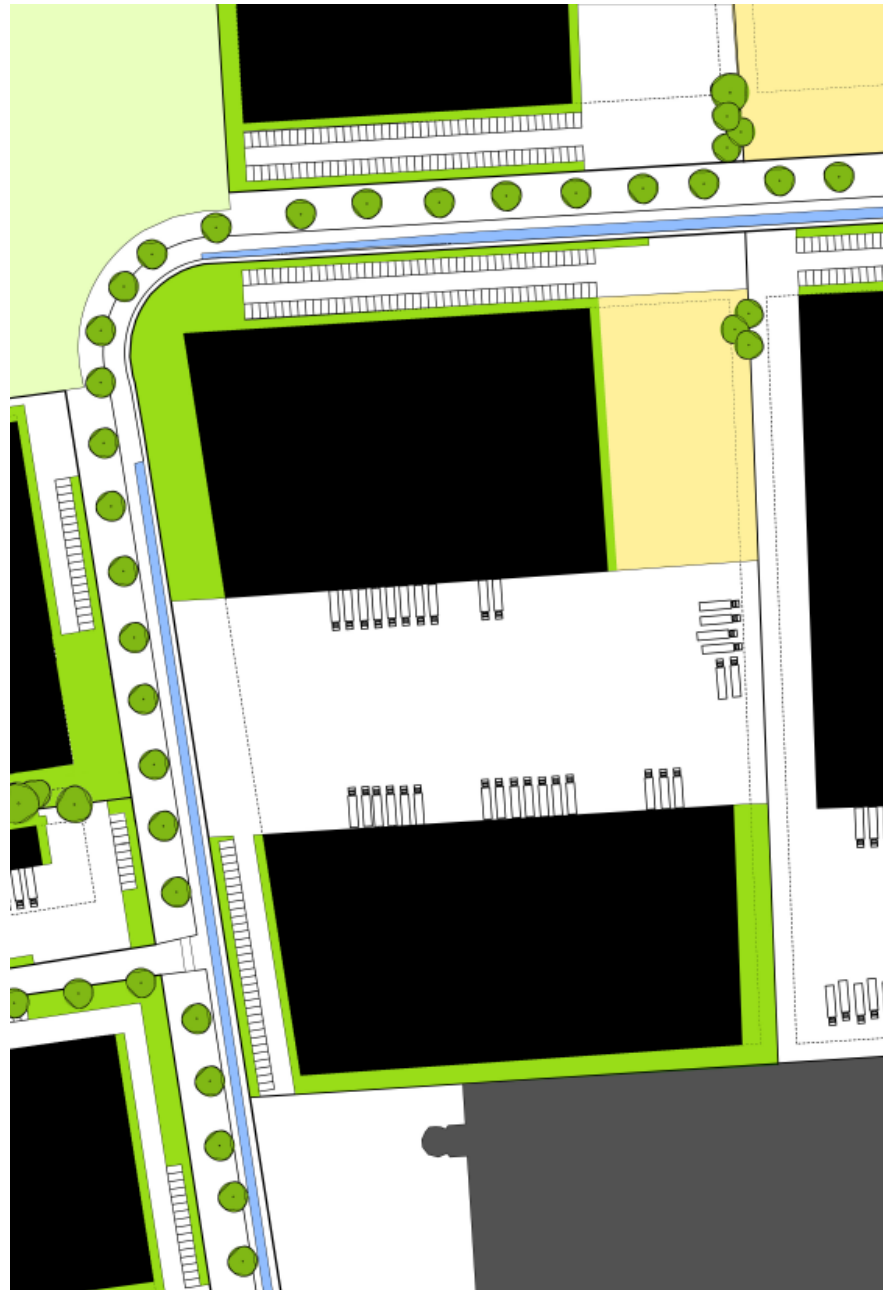
Verlichting

Door een eenheid in verlichting, zullen de individueel verlichte dakranden extra opvallen. De verlichtingskleur is voor de buitenarmaturen op alle kavels en langs de openbare weg hetzelfde.

Philips-armatuur type SGS 253 SON-T150W/T100W; LampL SON-T PIA PLUS 150W/100W



- groen*
- ecologische groenzone*
- 'functioneel tijdelijk groen'*
- kavel aanduiding*
- rooilijn aanduiding*
- sloot langs ontsluitingsweg*
- bestaande bebouwing*
- nieuwe bebouwing*
- inrichting terrein t.b.v. bedrijfsvoering*



Fictieve inrichting van een aantal kavels.

BEBOUWING

HOOFDVORM BEBOUWING

De hoofdgebouwen bestaan uit kubische volumes met gebouwhoogtes, die kunnen variëren van minimaal 5 meter tot maximaal 20 meter.

De gevels van deze volumes zijn qua materiaal en kleur voor alle gebouwen gelijk en bestaan uit een gecoate metalen gevelbekleding in een aluminium kleur Ral 9007. De profilering, richting van de beplating en afmetingen e.d. mogen verschillen.

De hellinggraad van de daken dient tenminste 1-2 graden te bedragen ten behoeve van afwatering. Met als doel het weren van vogels, dient bij gebouwen van afvalverwerkende bedrijvigheid bedrading, dan wel andere voorzieningen op de daken te worden toegepast.

DAKRAND

Alle hoofdgebouwen krijgen een dakrand van 1.80 meter hoogte. Deze dakrand is duidelijk afwijkend in kleur en materiaal van de basis metalen gevelbekleding (Ral 9007) en is van transparant of translucient materiaal. In deze opvallende transparante of translucente dakrand wordt met kleur en licht het logo van het bedrijf geïntegreerd. De dakrand is door middel van de verlichting en detaillering overdag en 's nachts goed zichtbaar. Het ontwerp van de dakrand moet duidelijk verschillend zijn van de omliggende gebouwen en kavels.

DAKOPBOUW

Op sommige daken zullen installaties of pijpen komen te staan. Deze dienen geclusterd te worden en allen in de kleur Ral 9007 te zijn, opdat men ze vanuit straatniveau niet kan zien en het vanuit de A2 een eenduidig beeld wordt.

Het dakvlak zelf mag gebruikt worden om reclame te maken, door toepassing van gekleurde dakbedekking, te lezen vanuit de lucht en de verhoogde A2.

PLINT

De hoofdgebouwen mogen een stootvaste plint van 60 cm hoog hebben. Deze plint of de gehele gevel eindigt in grindstrook van 60 centimeter breed, die om het hele gebouw loopt. Deze grindstrook zorgt voor een goede afwatering, gemakkelijk onderhoud en bescherming van de gevel.

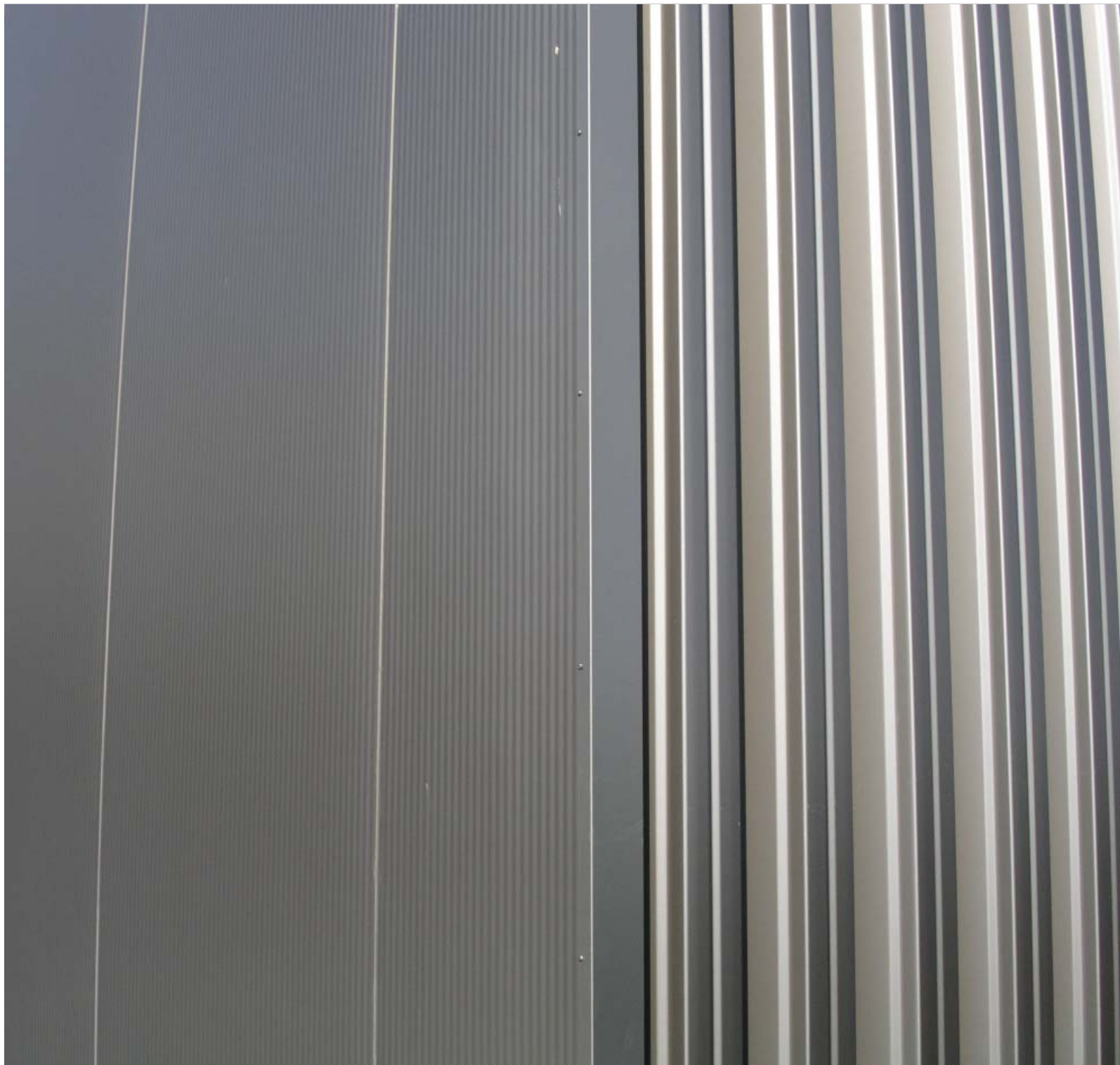


Dakranden van verschillende afmetingen, materialen en met verschillende functies.



RAL 9007





Toepassingen van aluminium gevelbekleding.

Linkerpagina:

Twee zeer verschillende profileringen toegepast in hetzelfde gebouw.

Rechts:

Een gladde plaat gecombineerd met glas vormt een hoge plint voor de bovenbouw, die een geprofileerde plaat heeft.

Rechts:

De afmetingen van de toegepaste platen kunnen schaal geven aan de gebouwen.



KANTOOR

Als er een kantoorgebouw (als onderdeel van de bedrijfsvoering) geplaatst wordt op het kavel, dan dient deze opgenomen te zijn in het hoofdvolume. Een vrijstaand kantoorgebouw behorende bij de bedrijfsvoering kan geplaatst worden met in acht name van de vastgelegde rooilijnen. In dat geval dienen beide gebouwen dezelfde 'architectuurtaal' te hebben en zich te houden aan de algemene eisen voor bebouwing. Bedrijfsgebouw en (vrijstaand) kantoor hebben beiden de metalen gevelbekleding en kenmerkende dakrand. Een kantoorgebouw tegen het hoofdvolume aan, is niet toegestaan.

OVERIGE BEBOUWING

Naast het bedrijfsgebouw en bijbehorend kantoor, staan er op een terrein soms nog een aantal kleinere gebouwtjes, zoals een weeg-kantoor of toegangsgebouwtje. De gevels van deze kleinere volumes hebben ook de metalen gevelbekleding in de kleur Ral 9007. De bijzondere dakrand hoeft hier niet toegepast te worden, maar kan wellicht geïntegreerd worden met een luifel en of overkapping.

MEERDERE GEBOUWEN PER KAVEL

Indien meerdere onafhankelijke gebouwen op het kavel geplaatst worden, dan mogen deze aan de straatgevelrooilijn (naast de openbare weg) of aan de overige gevelrooilijnen (rooilijnen van het kavel, die niet aan de openbare weg grenzen) geplaatst worden. (Zie blz 50 voor de specifieke regels per kavel.) Als er sprake is van gebouwen naast elkaar, dan dient de onderlinge afstand minimaal de helft van de bouwhoogte van het hoogste gebouw te zijn. Uitbreidingen van bouwvolume zijn ook mogelijk door de diverse faseringen tegen elkaar aan te plaatsen. De architectuur van de diverse faseringen moet in dat geval identiek zijn of afleesbaar als een "architectuurtaal".



De dakranden met een eenduidige vormgeving zorgen voor eenheid binnen verschillende volumes van één bedrijf.

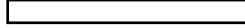


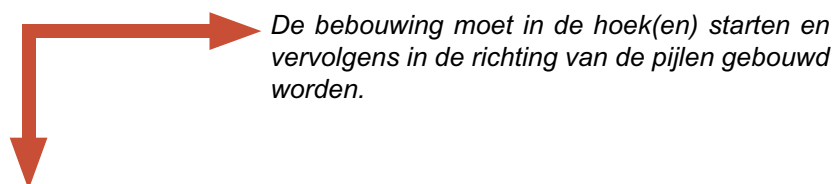
Voorbeeld van een grindstrook om het gebouw heen. Deze maakt het mogelijk om om het gebouw heen te kunnen lopen en onderhoud te plegen.



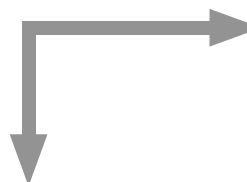
SPECIFIEKE VOORWAARDEN

Aan de hand van een aantal schema's worden de specifieke voorwaarden per kavel uitgelegd. Deze voorwaarden bepalen op welke rooilijn de bebouwing op het kavel moet beginnen. In het onderstaande worden de grafische regels uitgelegd. Op de bladzijde hiernaast staat de totale kaart met fictieve verkaveling en de daarbij behorende kavelnummers. In de toekomst zullen de kavels wellicht niet in deze vorm worden uitgegeven. Maar per plek blijven de regels hetzelfde.

-  *groenzone*
-  *groen op kavel of aan openbare weg*
-  *openbare ruimte (zie profielen openbare weg op blz 36 en 37)*
-  *bestaande bebouwing*
-  *kavels*
-  *kavelgrenzen tussen kavels onderling*
-  *De lijnen op de kavels geven de rooilijnen aan.*



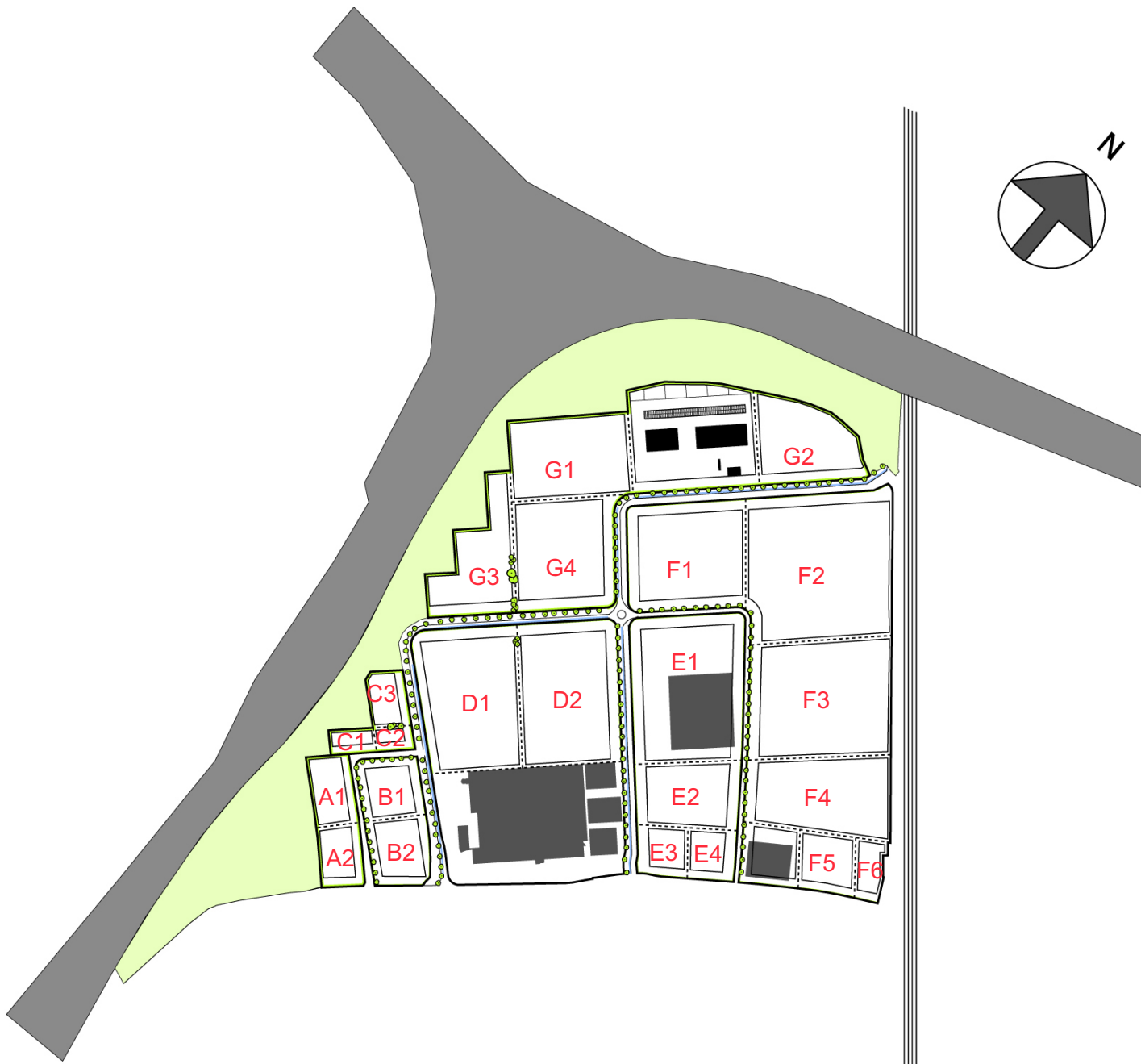
De bebouwing moet in de hoek(en) starten en vervolgens in de richting van de pijlen gebouwd worden.



Indien meerdere gebouwen op één kavel, dan gelden daar soms extra bebouwings regels voor. Deze bebouwing moet in de hoek(en) starten en vervolgens in de richting van de pijlen gebouwd worden.



De stippellijn geeft de mogelijke plaatsing van de gevel aan, die variërend is over de volle breedte van de rooilijn.



Kaart mogelijke verkaveling met kavelnummering.

KAVEL A1, A2

De kavels dienen bebouwd te worden vanuit de hoeken gelegen aan de groenzone en de Mispelhoefstraat. De bebouwing van de groene hoek op kavel A1 gaat voor op de bebouwing op de rooilijn aan de openbare weg.

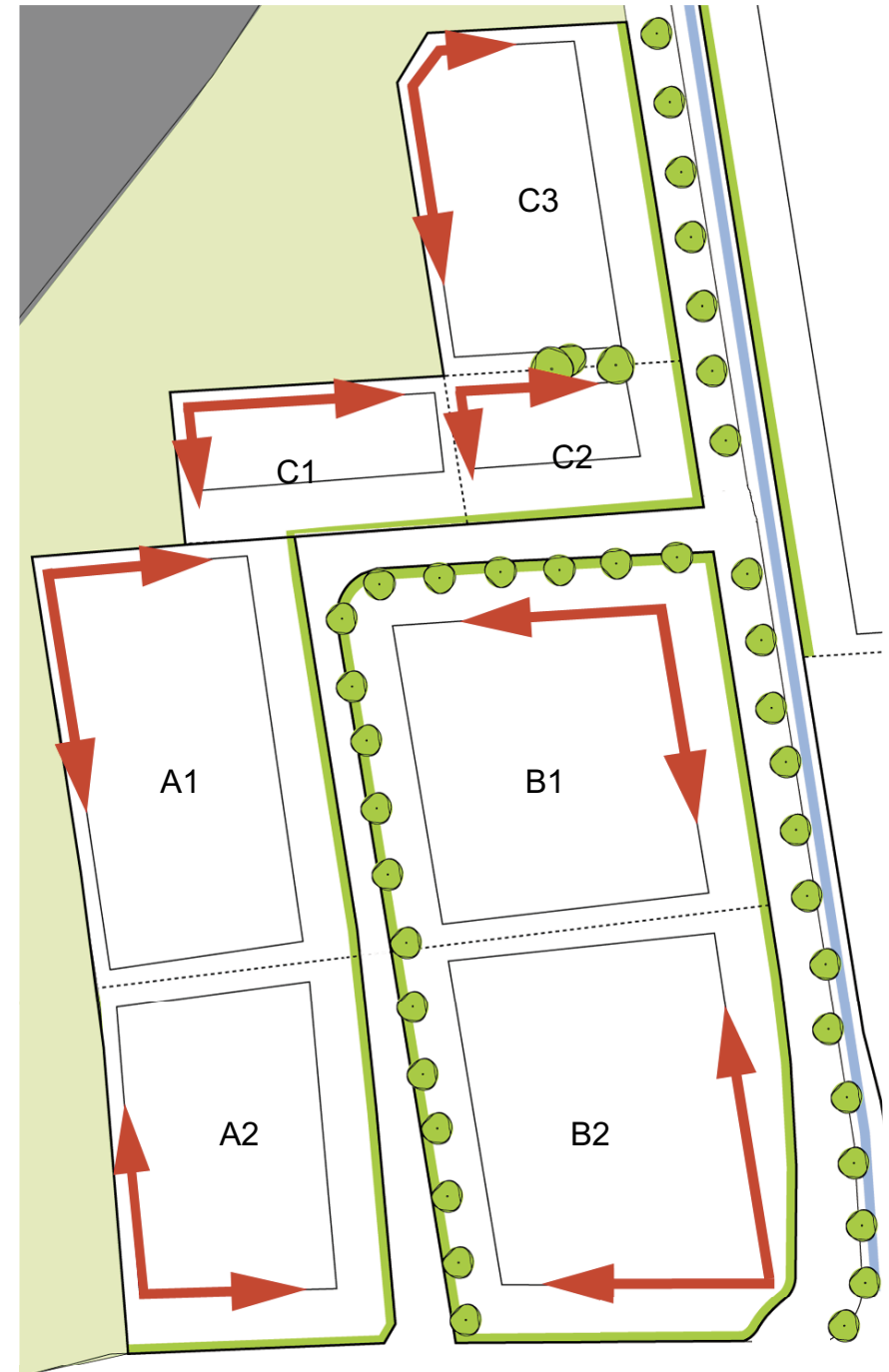
KAVEL B1, B2

De kavels dienen op de rooilijn aan de Mispelhoefstraat en De Schakel te bouwen, waardoor de hoeken geaccentueerd worden.

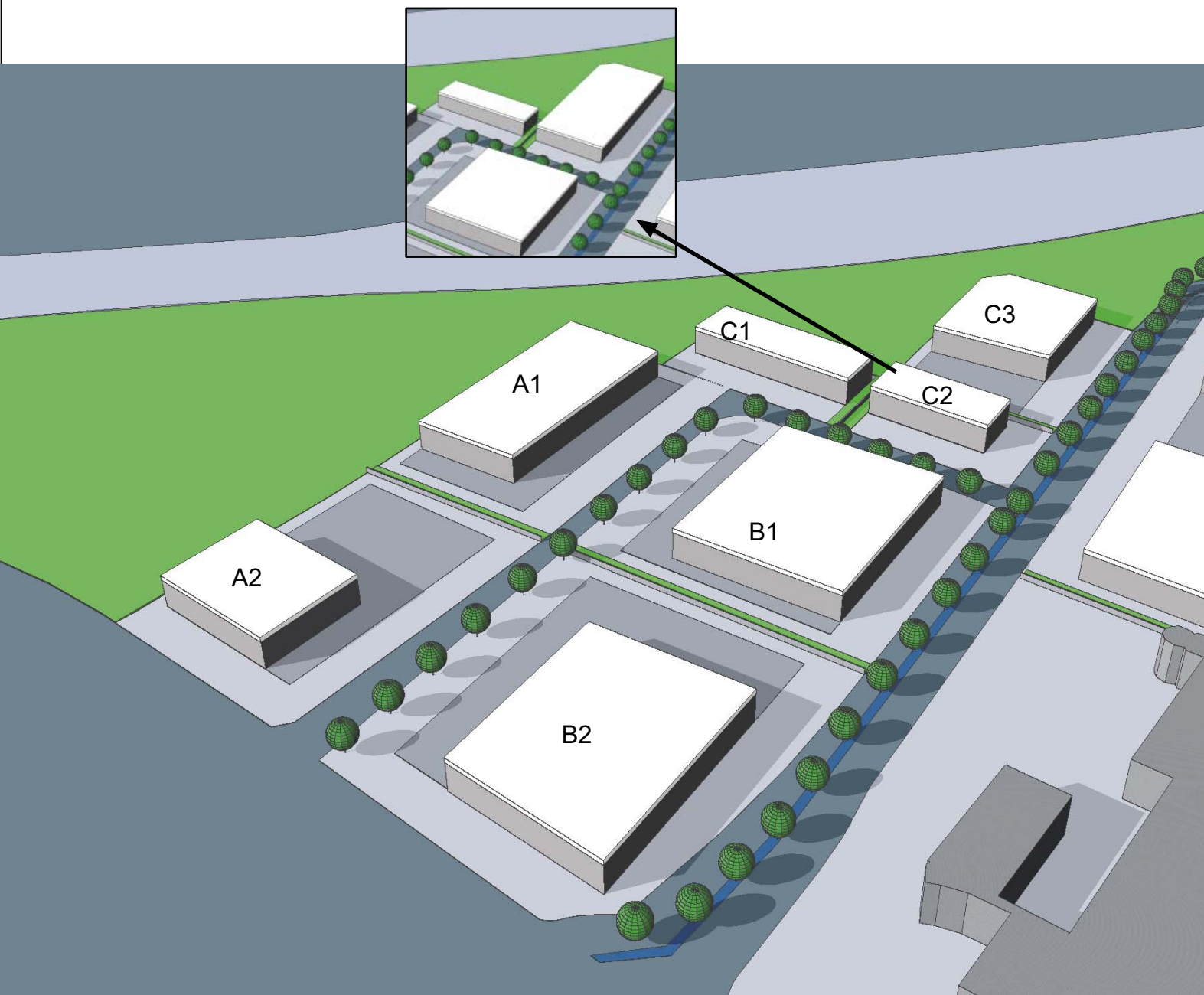
KAVEL C1, C2, C3

Dit zijn de drie kleinere kavels naast de groenzone.

De gebouwen dienen geplaatst te worden op de groenzone rooilijnen. Indien deze locatie als één of twee-kavels wordt uitgegeven, dienen de gebouwen tegen elkaar geplaatst te worden en de rooilijnen naar de groenzone toe, bebouwd te zijn.



KAVELS A, B en C



KAVEL D1

De noordwestelijke hoek grenst nog aan de groenzone. Vanuit deze hoek dient de bebouwing te beginnen op de rooilijn aan de openbare weg.

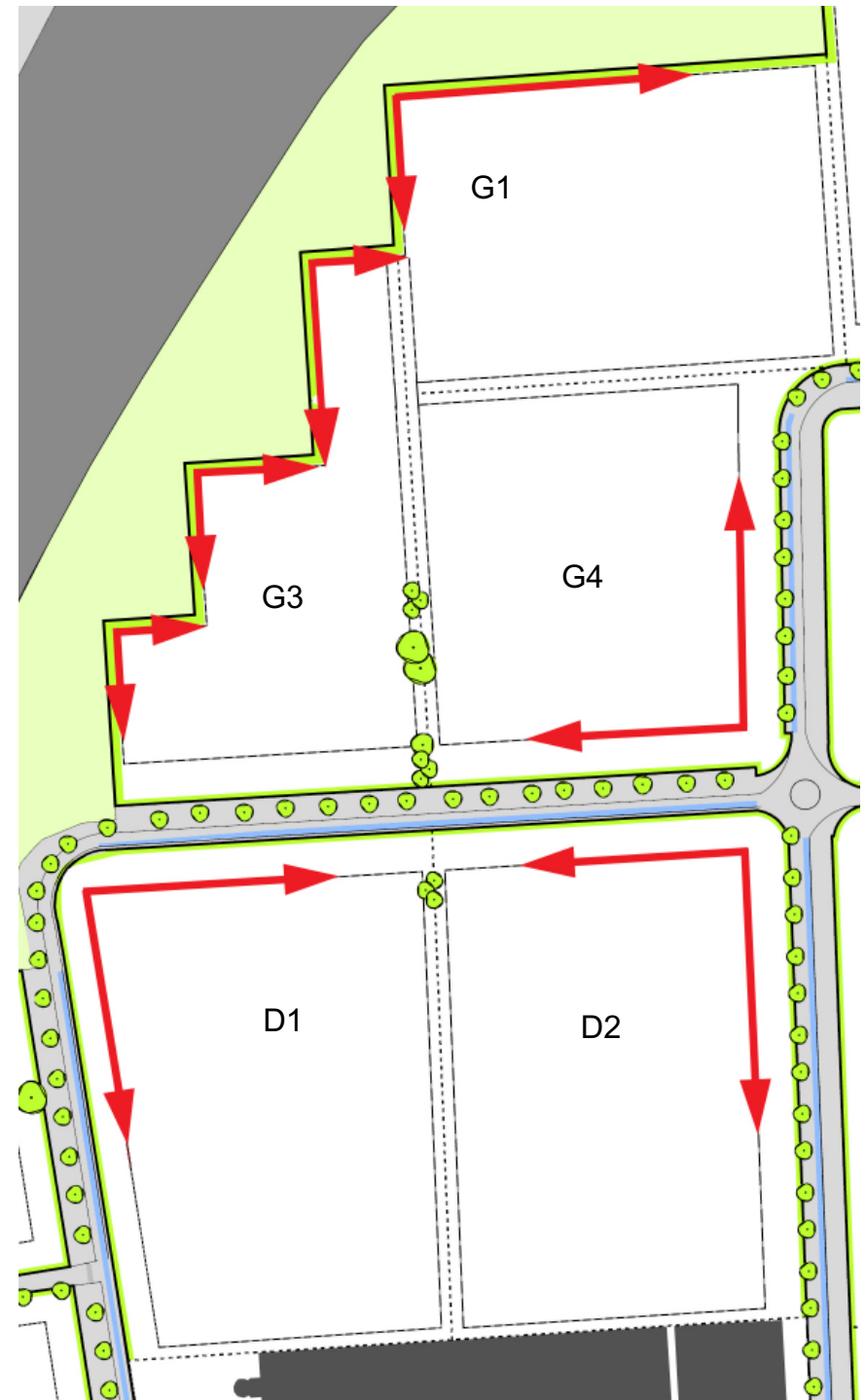
KAVEL D2 en G4

De gebouwen op deze 2 kavels dienen geplaatst te worden op de beide rooilijnen aan de openbare weg, zodat op het kruispunt duidelijke hoeken ontstaan rondom de rotonde. Op de beide andere hoeken van de rotonde gebeurt hetzelfde, zie kavels E1 en F1.

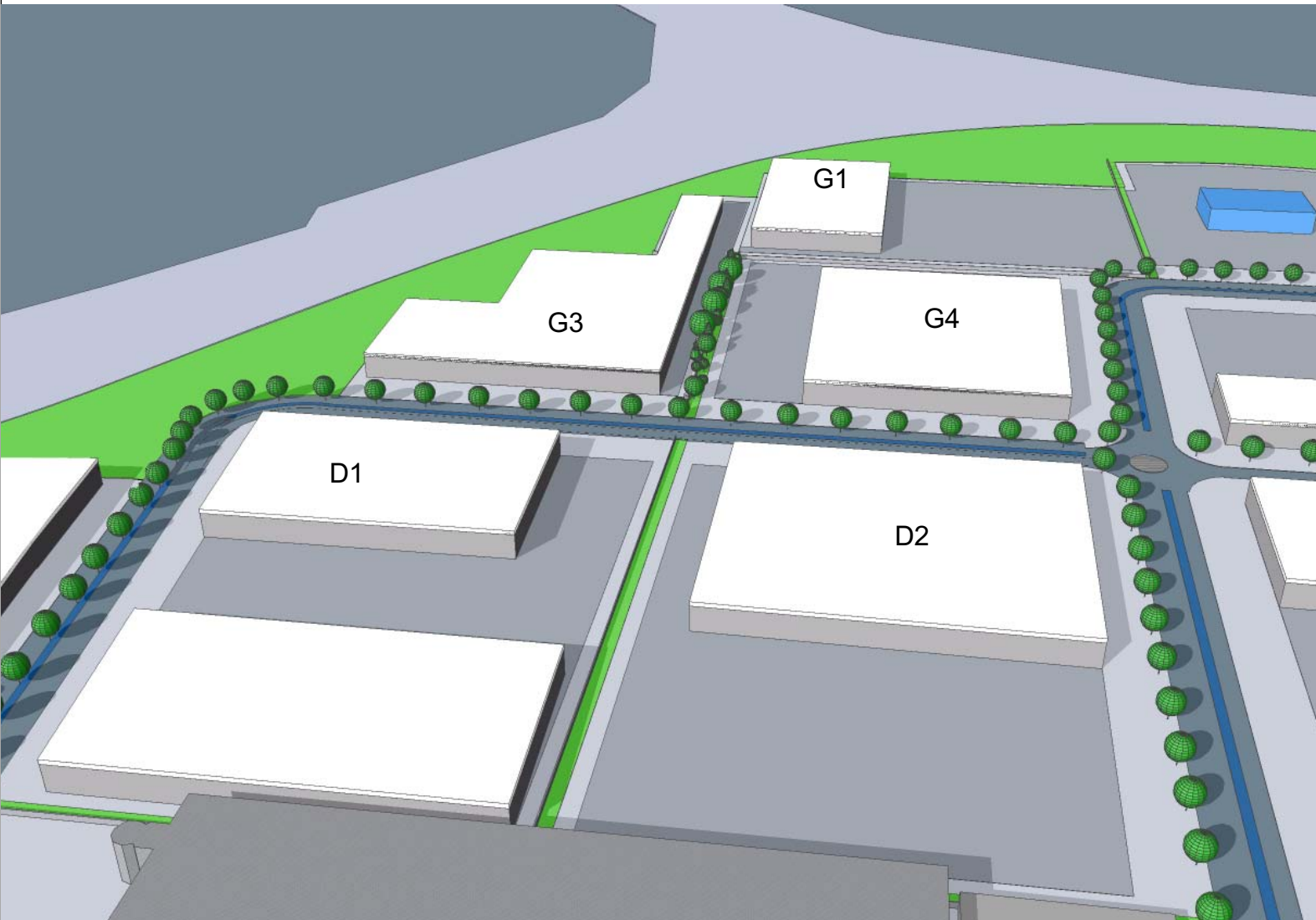
KAVEL G1, G3

Dit zijn de meest noordelijke kavels aan de groenzone.

De gebouwen dienen ontwikkeld te worden vanuit de groenzoneroolijn, zodat deze op die plaats de hoeken accentueert. De straatgevelrooilijn is secundair.



KAVELS D EN G



KAVEL F1, E1

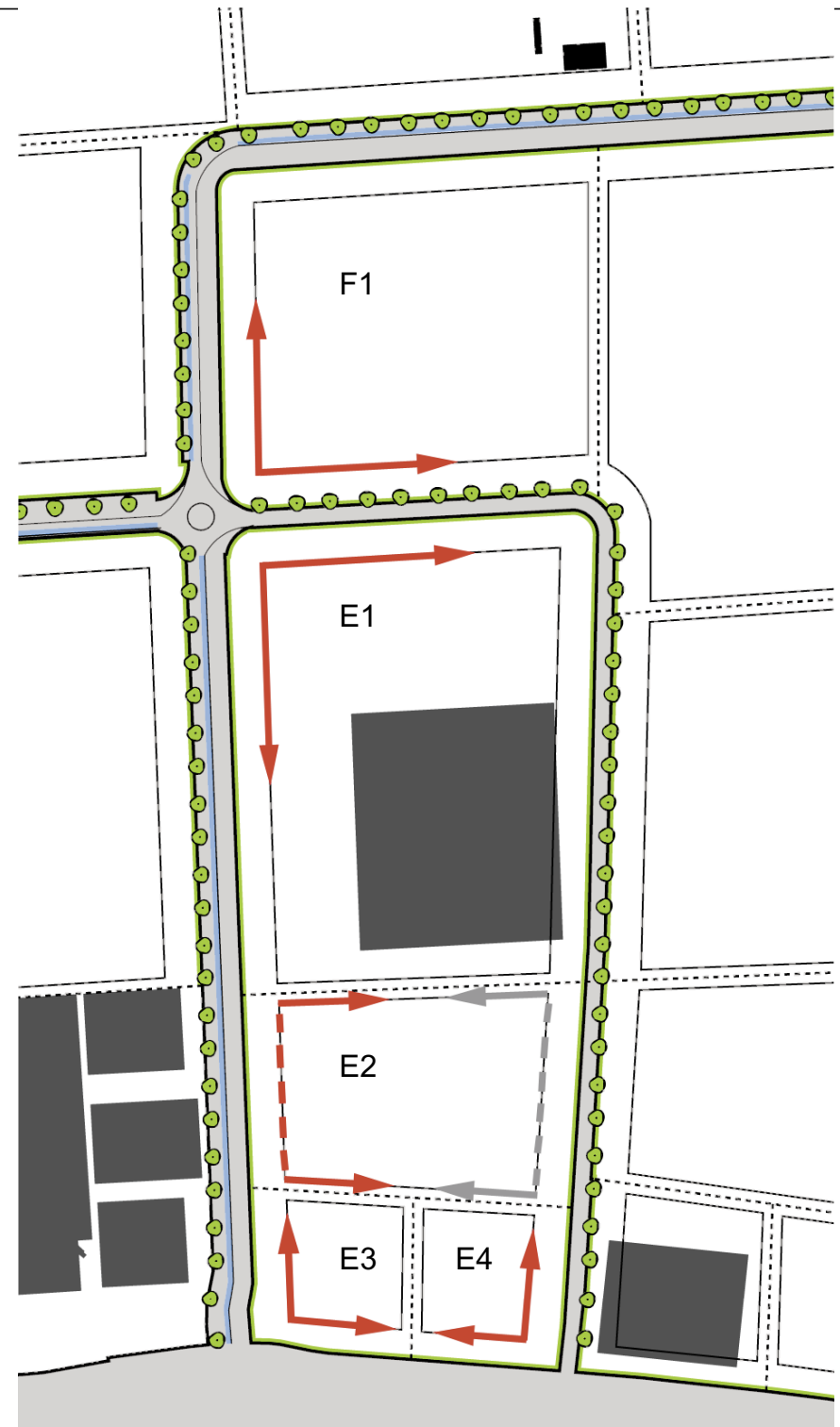
De gebouwen op deze 2 kavels dienen geplaatst te worden op de beide rooilijnen aan de openbare weg, zodat op het kruispunt duidelijke hoeken ontstaan rondom de rotonde. Op de beide andere hoeken van de rotonde gebeurt hetzelfde, zie kavels D2 en G4.

KAVEL E2

Het kavel E2 heeft twee tegenover elkaar gelegen zijden aan de openbare weg. De rooilijn naast de hoofd-ontsluitingsweg dient als eerste bebouwd te worden. De rooilijn langs de verkavelingsweg is secundair. Langs beide wegen is men vrij om te kiezen waar de bebouwing op de rooilijn staat (in de noord- of zuid hoek, of het midden).

KAVEL E3, E4

De hoeken van de Mispelhoefstraat met beide ontsluitingswegen dienen geaccentueerd te worden. De bebouwing wordt ontwikkeld vanuit deze hoeken op de rooilijnen aan de openbare wegen.



KAVELS E en F



KAVEL G2

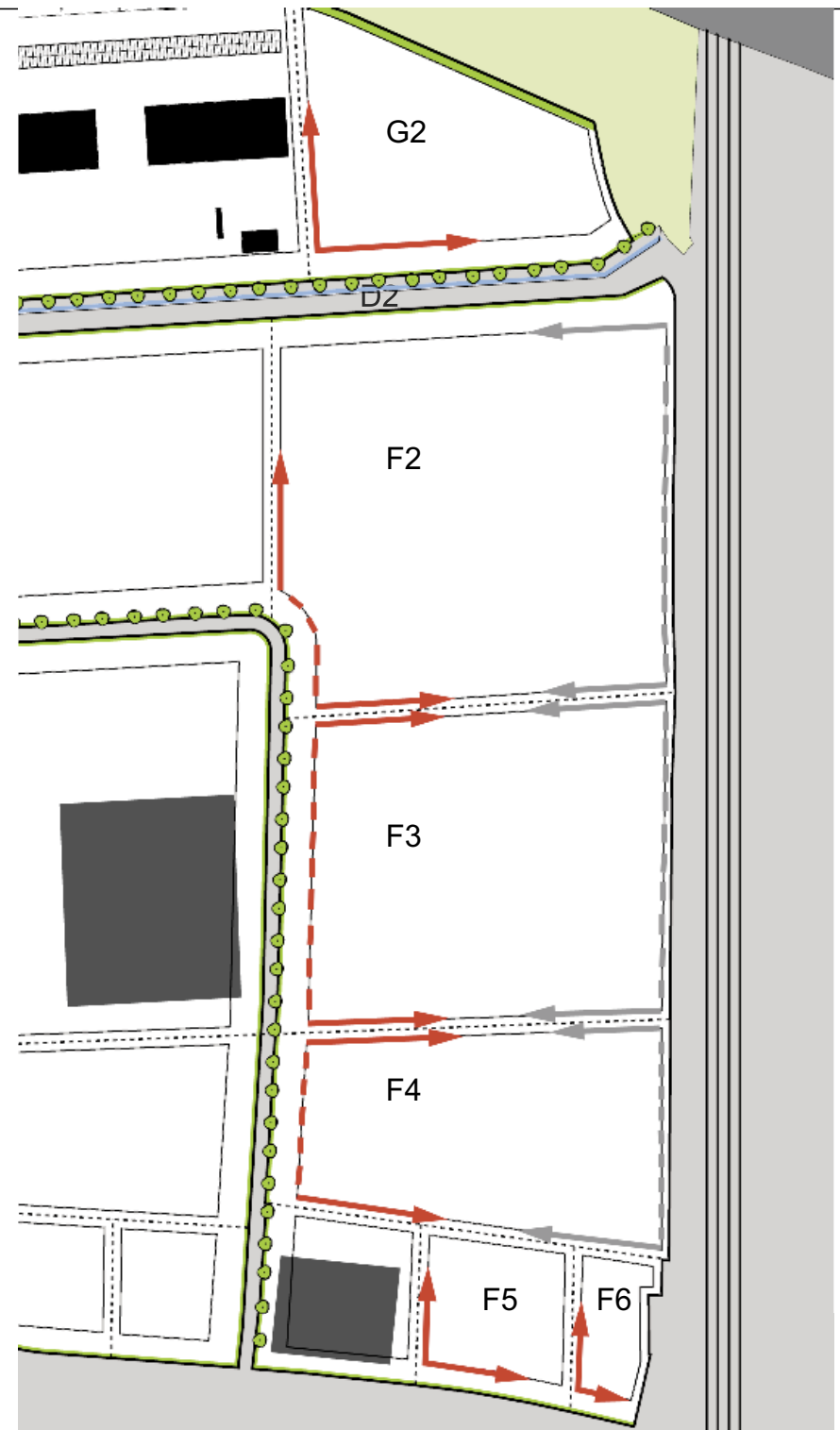
Kavel G2 ligt deels aan het spoor en deels aan de groenzone. De bebouwing begint hier vanuit de hoek van het kavel, gelegen aan de openbare weg.

KAVEL F2, F3, F4

De drie grote kavels langs het spoor hebben dezelfde regels. Men dient de bebouwing te beginnen op de rooilijn aan de openbare weg. Het maakt niet uit of men in het zuiden, noorden of midden van het kavel begint. Wanneer uitbreiding in de toekomst aan de orde is, dan dient dit plaats te vinden op de rooilijn aan het spoor.

KAVEL F5, F6, F7

De drie kleinere kavels op de locatie F, dienen bebouwd te worden vanuit de zuid-westelijke hoek aan de Mispelhoefstraat.



KAVELS F en G

