

Beeldkwaliteitplan

Harselaar-Zuid

gemeente Barneveld

11 juni 2012

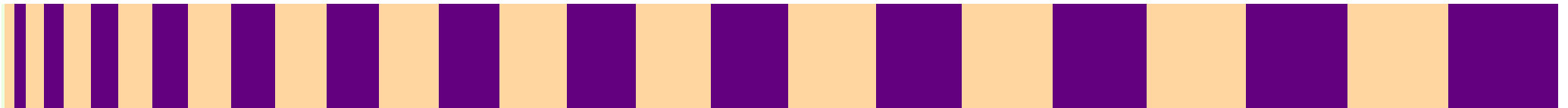




Beeldkwaliteitplan

Harselaar-Zuid gemeente Barneveld

opdrachtgever: Gemeente Barneveld
nummer: 108.14437.00
datum: 11 juni 2012
auteurs : Ir G.S. van Loenen / ing. S. la Grand MUrb

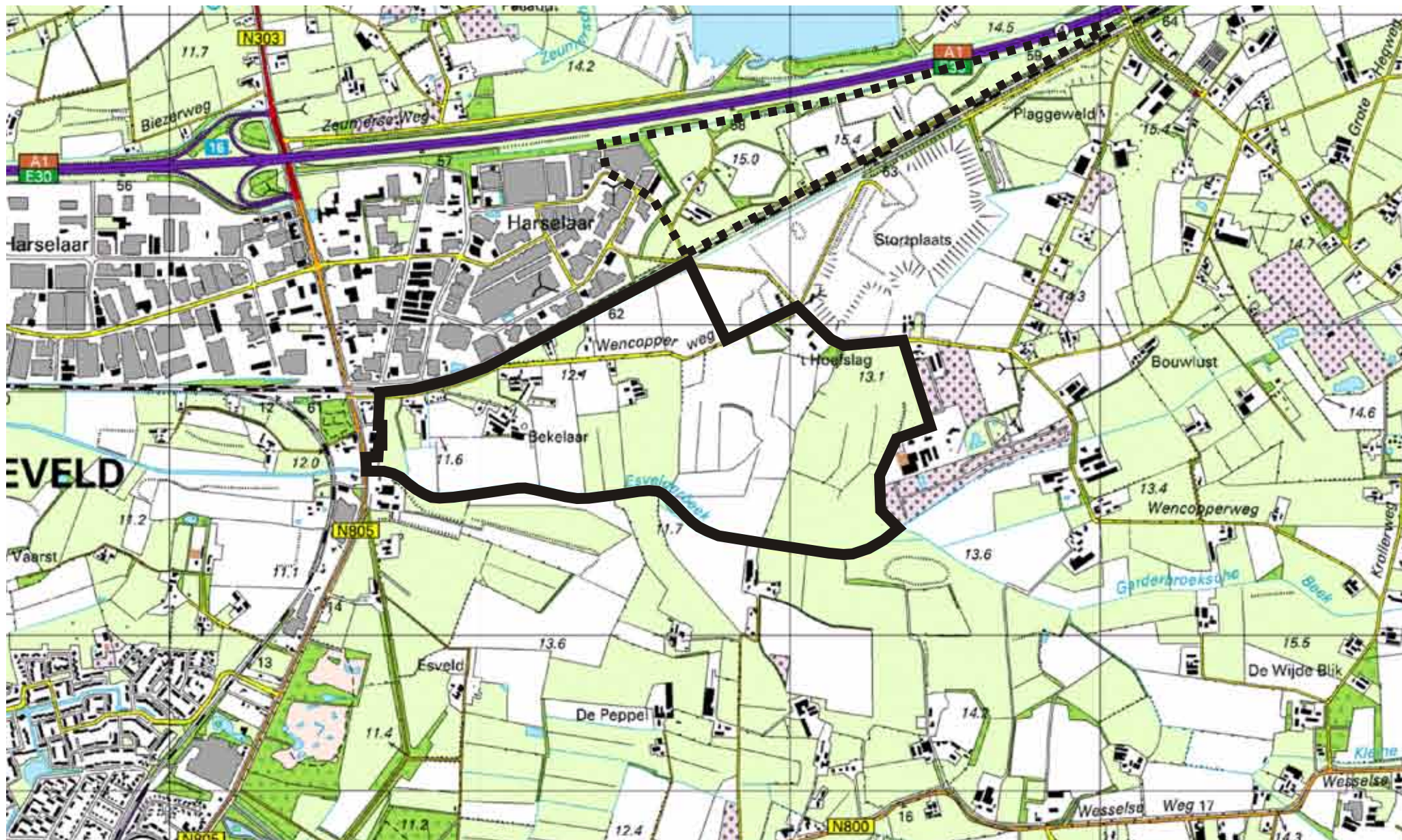




Inhoud

1. Inleiding	7
2. Relevant beleid	11
3. Procedure	15
4. Thema's	17
5. Methodiek	21
6. Beeldkwaliteitregels	23





Ligging plangebied
bron: topografische dienst

Sinds het najaar van 2007 is binnen de gemeente Barneveld de planvorming voor Harselaar-Zuid in een stroomversnelling gekomen. Het stedenbouwkundig plan voor Harselaar-Zuid is gereed en het MER voor het gehele gebied is afgerond. Een voorontwerpbestemmingsplan heeft in 2010 ter inzage gelegen. Eind 2012 is de vaststelling van het BKP Harselaar-Zuid en het BP Harselaar-Zuid Fase 1a voorzien.

Ten behoeve van de continuïteit in planvorming en de kwaliteit van de uitvoering is het wenselijk een beeldkwaliteitplan voor Harselaar-Zuid te maken als aanvulling op het bestemmingsplan en als onderdeel van de welstandsnota.

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen door intensief overleg met de gemeente en andere partijen. Het voorliggende beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig plan en aanvullende Beeldkwaliteitsregels die de beoogde ruimtelijke uitstraling van de terreinen moeten waarborgen. De gemeente Barneveld heeft duidelijke ambities, maar heeft ook de realiteit onder ogen. Er zal met ondernemingen samen moeten worden gewerkt om de ambities tot realiteit te maken.

Beeldkwaliteitplan

Een werksessie op 30 januari 2008 vormde de inhoudelijke kick-off voor het hele proces. In deze werksessie zijn meerdere stedenbouwkundig landschappelijke keuzen gemaakt, die in de werkfase hebben geleid tot een concreet stedenbouwkundig plan. De inhoudelijke keuzes van dit plan moeten worden gewaarborgd in de realisatiefase. Hiertoe biedt het maken van een beeldkwaliteitplan uitkomst.

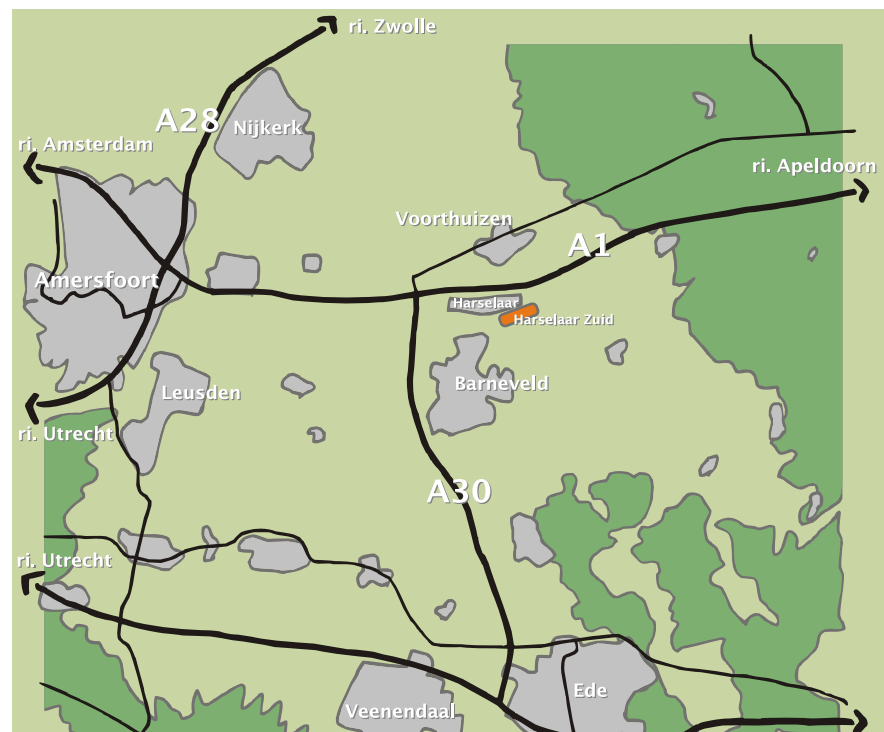
Het beeldkwaliteitplan wordt een instrument om het ruimtelijk beeld van de ontwikkeling te sturen op kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan voor Harselaar-Zuid levert een aansprekend ruimtelijk beeld op dat wervend is om potentiële bedrijven te interesseren en alle

betrokkenen te informeren. Het plan biedt voldoende mate van flexibiliteit om in de loop van het proces architecten ontwerpvrijheid te geven en bij voortschrijdend inzicht op onderdelen wijzigingen te kunnen aanbrengen, zonder dat daarbij het totaalconcept wordt aangetast.

Fasering en BKP

Bij verdere uitfasering van het stedenbouwkundig plan zal voor dat deel een nieuw bestemmingsplan moeten worden gemaakt. Na uitwerking wordt dit BKP voor het betreffende deel van toepassing.





Plangebied
Harselaar-Zuid Fase 1a

Luchtfoto plangebied & omgeving
bron: Google Earth Pro

Vanuit de gemeente en de welstandscommissie is aangegeven dat de beeldkwaliteitsregels zo concreet mogelijk geformuleerd moeten worden, zodat de vertaling naar juridisch afdwingbare documenten zoals het bestemmingsplan, de welstandsnota en het exploitatieplan/overeenkomst direct mogelijk is en de verzoeken/bouwplannen goed toetsbaar zijn.

Vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan

De beschrijving van beeldkwaliteit heeft als doel een samenhangende, ruimtelijk kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein tot stand te brengen. Het is daarbij van belang om evenwicht te creëren binnen de samenhangende hoofdstructuur met een herkenbare identiteit waar, binnen de verschillende deelgebieden op een lager schaalniveau, ruimte wordt geboden voor een afzonderlijke individuele en herkenbare expressie per bedrijf.

Op een grotere schaal is er behoefte aan een duidelijke structuur, op kleinere schaal aan een voldoende mate van variatie en contrast van vormen, materialen en kleuren. Relevante begrippen zijn structuur, identiteit en betekenis (belevingswaarde).

Eenzijds wordt zo op het hoogste schaalniveau richting gegeven aan een integrale beeldkwaliteit van het plangebied om de herkenbaarheid en representativiteit van het bedrijventerrein op een hoog niveau realiseren.

Anderzijds is het de ambitie om binnen dit raamwerk individuele expressie van verschillende partijen toe te laten zonder dat de beoogde samenhangende beeldkwaliteit van het bedrijventerrein hierdoor wordt verstoord. Het beleid is gericht op een goede beeldkwaliteit waarbij de ook gebruikswaarde een belangrijk aspect is. Het terrein moet naast er goed uitzien ook goed en efficiënt functioneren.

Het beeldkwaliteitplan geldt zowel voor de openbare ruimte, de private terreinen

én de bebouwing.

Opbouw rapport per hoofdstuk

Dit beeldkwaliteitplan bestaat, buiten deze inleiding, uit de volgende vijf hoofdstukken.

In het volgende hoofdstuk (2) wordt het beleidskader aangegeven waarbinnen de voorstellen in het BKP worden uitgewerkt. In verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten worden al aanzetten gedaan voor verbetering van de ruimtelijke structuur en de beeldkwaliteit.

In hoofdstuk 3 wordt geschetst welk planproces nog nodig is om tot realisering te komen.

Hoofdstuk 4 beschrijft een aantal belangrijke thema's voor het beeldkwaliteitplan.

In hoofdstuk 5 wordt de methodiek beschreven. Vanuit een samenhangende visie en de rol die de verschillende planonderdelen spelen, wordt een streefbeeld geformuleerd.

Hoofdstuk 6 bevat de beeldkwaliteitsregels ten aanzien van architectuur, uitstraling en presentatie van gebouwen en de openbare ruimte.





In dit hoofdstuk worden de vastgestelde beleidskaders aangegeven die een ruimtelijke dan wel beeldkwalitatieve invloed kunnen hebben op het bedrijventerrein. Deze beleidsvoornemens betreffen:

- bestaande welstandscriteria uit de Welstandsnota
- bestaande regels voor reclame uit de Nota reclamebeleid
- voornemens uit de Structuurvisie 2009

Welstandsnota

Ruimtelijke kwaliteitszorg is een taak van de gemeente waarbij de welstandstoets een belangrijke rol vervult. Op 25 mei 2004 is daarom door de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. Bij de vaststelling is reeds aangegeven dat de welstandsnota een dynamisch beleidsdocument is, dat periodiek moet worden geëvalueerd en bijgesteld. De Welstandsnota van de gemeente Barneveld is in 2007 voor het laatste bijgesteld.

Nieuwe projecten

De welstandsnota heeft voornamelijk een beheersfunctie voor bestaand bebouwd gebied. Voor gebieden waar grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd zoals Harselaar-Zuid wordt doorgaans een beeldkwaliteitplan gebruikt als instrument om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het gedeelte van een beeldkwaliteitplan dat betrekking heeft op welstandsaspecten kan gebruikt worden als zijnde onderdeel van het reguliere welstandsbeleid. Voorwaarde hiervoor is wel dat het beeldkwaliteitplan integraal worden opgenomen in de welstandsnota of dat er expliciet naar verwezen wordt. In de welstandsnota is voor het laatste gekozen. Dit enerzijds om de welstandsnota overzichtelijk te houden en anderzijds om de welstandscriteria uit de beeldkwaliteitplannen niet uit hun verband te trekken.

Reclamebeleid (maart 2007)

In de notitie Reclamebeleid wordt nader ingegaan op de regels omtrent de plaatsing van de verschillende soorten reclame-uitingen.

De notitie gaat met name in op het plaatsen van reclame-uitingen op particuliere gronden. Als hoofdregel wordt aangehouden dat de gemeente geen toestemming geeft aan derden voor het plaatsen van reclame-uitingen op openbare gronden of andere gronden die in eigendom zijn van de gemeente, tenzij het de gevallen betreft die in deze notitie genoemd worden en wanneer aan de daaraan verbonden voorwaarden wordt voldaan.

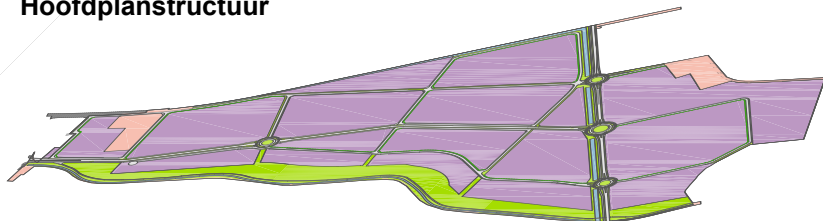
In de notitie wordt het standpunt ingenomen om in gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt, de in dit kader toepasselijke regelgeving strikt te interpreteren, en om in deze gebieden ook actief toezicht te houden op de naleving van de regelgeving voor het plaatsen van reclame-uitingen. Dit beeldkwaliteitplan sluit bij het bestaande reclamebeleid.

Structuurvisie 2009

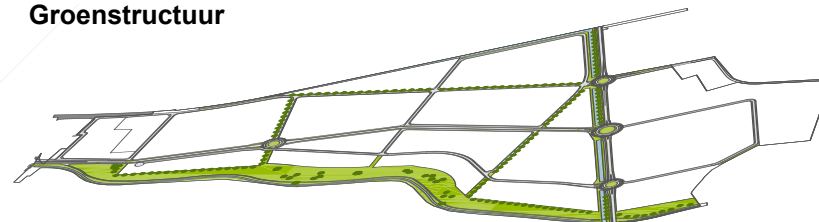
In de structuurvisie 2009 wordt Harselaar-Zuid aangewezen voor de ontwikkeling van bedrijfsterrein voor de Barneveldse en regionale bedrijven. Het gaat hier om zowel hele grote als kleine bedrijven in verschillende bedrijfstakken. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de terreinen is de duurzaamheid. Dit houdt in dat er aandacht besteed wordt aan de waterhuishouding, de ecologische zones, hinderzonering, materiaalgebruik, beeldkwaliteit, bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets, etc.



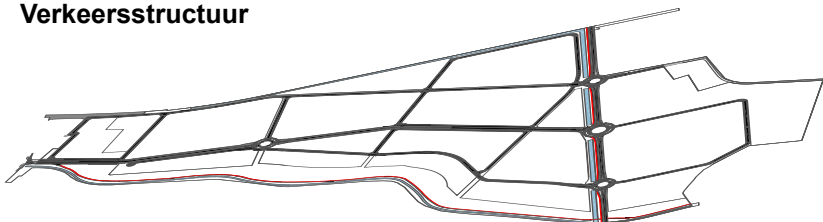
Hoofdplanstructuur



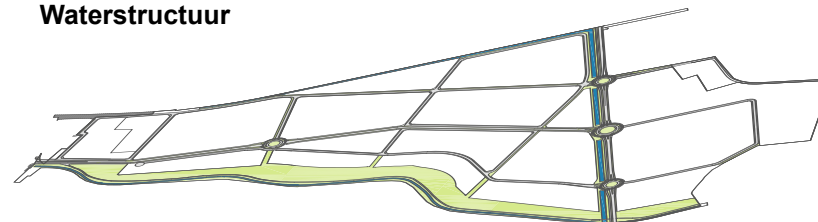
Groenstructuur



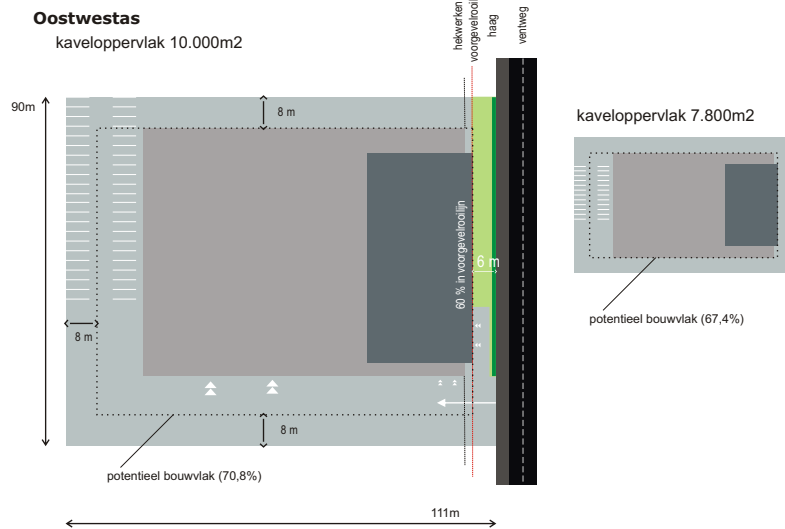
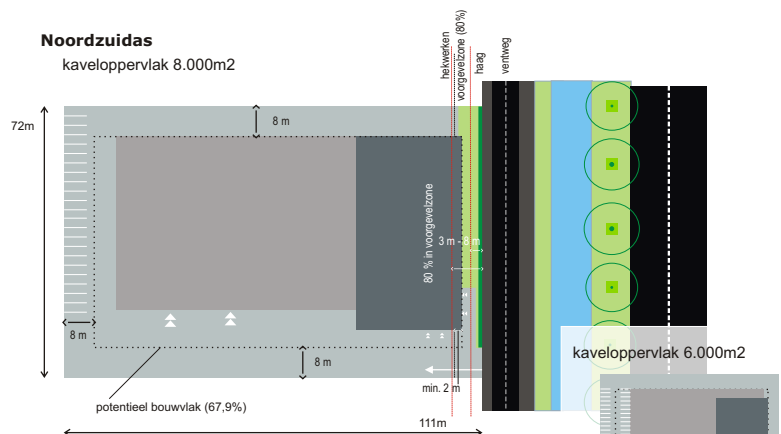
Verkeersstructuur



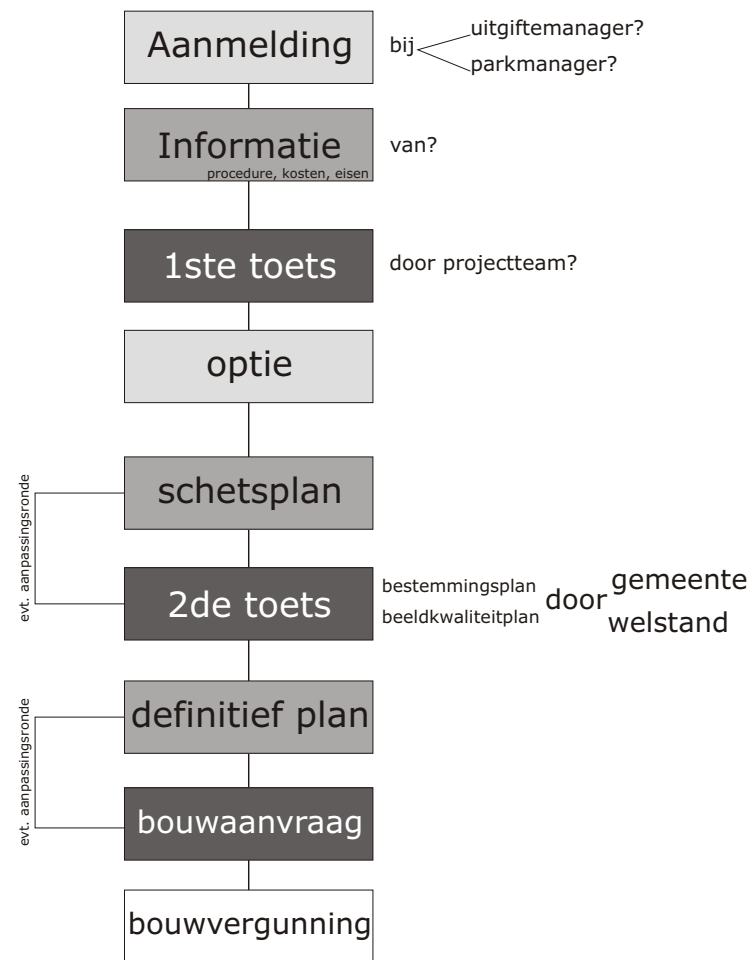
Waterstructuur



Wat is de procedure voor een gegadigde?



voorbeelden regels uitgifte



Ter introductie van dit hoofdstuk wordt kort de aanpak en planmethodiek beschreven. De opgave is samengevat als volgt:

- beeldkwaliteitsbeleid heeft als doel een samenhangende, ruimtelijk kwalitatieve inrichting van het plangebied tot stand te brengen;
- het is daarbij van belang om samenhang en een herkenbare identiteit te creëren in de hoofdstructuur, met daarin ruimte voor individuele en herkenbare expressie;
- aandacht richten op optimaliseren en verbeteren van de ruimtelijk-visuele kwaliteiten van het plangebied binnen een haalbaar kader, door het ambitieniveau duidelijk te formuleren en met streefbeelden te implementeren.

Voor het realiseren van de doelstelling van dit beeldkwaliteitplan, het tot stand brengen van een betekenisvolle fysieke omgeving, is het allereerst van belang de volgende vraag te beantwoorden: welke ruimtelijke onderdelen spelen een onderscheidende rol in de beleving van het gebied? Het antwoord op die vraag wordt gegeven in de vorm van de planonderdelenkaart (zie pag 20).

3.1 Procedure

Het beeldkwaliteitplan is een belangrijk instrument om de beoogde ambities te realiseren. Het beeldkwaliteitplan verbeeldt de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de gebouwde en onbebouwde omgeving. Er zal nog afstemming plaatsvinden tussen het beeldkwaliteitplan en het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan is gericht op ontwikkeling en wordt gehanteerd als sturend instrument om het ruimtelijke beeld actief te beïnvloeden. Het moet mensen inspireren en overtuigen en een aanvulling zijn op het gemeentelijk welstandsbeleid.

Als zodanig moet het voldoende houvast bieden als toetsingskader voor concrete bouwaanvragen. Daarnaast zal het beeldkwaliteitplan ook moeten doorwerken op andere beleidsterreinen zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het gemeentelijke groenbeleid. De regels uit het beeldkwaliteitplan worden voor zover mogelijk opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

Het beeldkwaliteitplan is voor de overige onderdelen een handreiking voor welstandsadvies en moet dan ook samen met de welstandsnota van de gemeente Barneveld worden gezien. Het beeldkwaliteitplan wordt via besluitvorming in de raad onderdeel van de welstandsnota.

3.2 Toelatingscriteria

Bij uitgifte en toewijzing van kavels is het van belang een duidelijke procedure vast te stellen. Dit om bedrijven een helder beeld te geven wat er van hen wordt verwacht, ook beeldkwaliteittechnisch.

In het nevenstaande schema wordt een procedure voorgesteld die voor de borging van de beeldkwaliteitsregels gewenst is.

Buiten de juridisch-planologische regels voor het bouwen, de staat van bedrijfsactiviteiten, de uitgifteregels, de kosten en de bouwplantoetsing, is het voldoen van de bouw- en inrichtingsplannen aan dit beeldkwaliteitplan voor een goede kwaliteitsborging van groot belang. De toetsing van de beeldkwaliteitsregels gebeurt door de stedenbouwkundige medewerkers (eventueel een supervisor) om de effectiviteit van dit beeldkwaliteitplan te maximaliseren.

Voor de helderheid naar de potentiële bedrijven en de effectiviteit wordt de toetsing van plannen zoveel mogelijk gebundeld. Dit kan door het opzetten van een projectteam met verschillende disciplines op het gebied van stedenbouw, milieu, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, bouwplantoetsing en brandweer.

Ook de invulling van het geplande parkmanagement is in dit kader van belang. De parkmanagementorganisatie moet samen met de gemeente zorg dragen voor



kwaliteitsborging op langere termijn. Dit geldt voor latere fasen van uitgifte, maar ook voor onderhoud en beheer en aanpassingen in het plan.

De plannen die worden ingediend, moeten inzicht geven in:

Gebouwen

- afmetingen
- materialisering
- kleurgebruik
- reclame

Inrichting onbebouwde ruimte

- parkeren
- laden en lossen
- terreinafbakening
- plaatsing containers
- opslag
- uitbreidingsmogelijkheden

3.3 Parkmanagement

Vestiging op het bedrijventerrein Harselaar-Zuid betekent automatisch lid worden van de parkmanagementorganisatie en dus conformeren aan de afspraken en regels die daar gelden.

Parkmanagement zou onder andere kunnen betekenen: onderhoud en beheer van openbare infra en groen en bijvoorbeeld beveiliging van het terrein.

Optioneel kan een parkmanagementorganisatie een rol spelen in onderhoud en beheer van particuliere gronden, infra, groen en hekwerken en bijvoorbeeld het aanbieden collectieve diensten en services.

Het parkmanagement wordt ook ingezet ter bevordering van intensief ruimtegebruik.

4.1 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid heeft geen directe relatie met beeldkwaliteitsregels. Het is wel een thema dat binnen de gemeente van belang is. In het bestemmingsplan en het uitgiftebeleid zullen hier specifieke eisen aan worden gesteld. In het kader van dit beeldkwaliteitplan wordt vooral het thema duurzaamheid als stimulans gezien voor bijzondere architectuur of inrichting van de terreinen.

Vanaf het begin is duurzaamheid uitgangspunt geweest voor de planontwikkeling. In het stedenbouwkundig plan is bijzondere aandacht besteed aan het realiseren van een duurzame werkomgeving. Hierbij gaat het met name over het ontwerp van een duurzaam watersysteem en veel aandacht voor het inrichten van de groenstructuren. Maar ook worden bijvoorbeeld principes van intensief ruimtegebruik toegepast.

Verder krijgt duurzaamheid in dit beeldkwaliteitplan inhoud door de wijze van inrichting van de openbare ruimte. Om te voorkomen dat met het regenwater verontreinigingen in het oppervlaktewater terechtkomen, zijn zuiverende voorzieningen nodig. Deze kunnen bestaan uit meer technische maatregelen (zoals olie- en vetscheiders, aquaflo) en/of meer natuurlijke maatregelen als infiltratiebermen en helofytenfilters. Daarnaast is toepassing van duurzame, niet-uitloobbare bouwmaterialen en straatmeubilair een vereiste.

Naast uitgangspunt in het stedenbouwkundig ontwerp werkt duurzaamheid ook door in de uitvoering van de bebouwing. Zo kan toepassing van duurzame materialen/bouwmethoden de beeldkwaliteit positief beïnvloeden. Het gebruik van materialen in hun natuurlijke, oorspronkelijke kleur verdient aanbeveling. Bij toepassing van zeer expliciete elementen van duurzaam bouwen, zoals sedumdaken, zonnedaken en voorzieningen in het kader van afkoppeling van regenwater, is het raadzaam deze vanaf het begin mee te nemen in de ontwerpen. Verder is het nodig veel aandacht te besteden aan flexibiliteit van het gebouw. Als een bedrijf in de toekomst verder wil groeien op dezelfde locatie, kan het

beste in het ontwerp al rekening gehouden worden met uitbreiding in de hoogte, ondergronds of elders op de kavel. Dat vergt een slim en flexibel ontworpen gebouw, waarbij ook de fundering qua dimensionering en belastbaarheid is afgestemd op de maximale bebouwingsmogelijkheden.

Ten slotte vraagt duurzaamheid ook bij het ontwerp al aandacht voor beperking van onderhoud en mogelijkheden voor toekomstig hergebruik.

4.2 Intensief ruimtegebruik

Het tot stand brengen van ruimtelijke kwaliteit op een bedrijventerrein is geen eenvoudige zaak. Over het algemeen staan de monofunctionaliteit, het extensieve grondgebruik en de relatief lage grondprijzen, welke voortkomen uit de wens om tot een snelle en exploitabele ontwikkeling te komen, op gespannen voet met ambities betreffende intensief ruimtegebruik.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk thema bij de realisering van nieuwe terreinen. Dit komt door het schaarser en dus duurder worden van gronden, maar heeft ook te maken met de wens meer kwaliteit op bedrijventerreinen te realiseren. Meer kwaliteit omdat door stapelen en ondergronds bouwen aspecten als parkeren en opslag beter kunnen worden opgelost.

Aandachtspunten intensief ruimtegebruik

- Bouwen in hogere dichtheid door meer bouwhoogte en hogere bebouwingspercentages toe te staan.
- Zoeken naar gezamenlijkheid, bijvoorbeeld door het particulier realiseren van gezamenlijke parkeeroplossingen.
- Expeditiestraat - De expeditiestraat in deelgebied 'binnen' wordt in mandeligheid uitgegeven. Hier ontstaat een bijzondere flexibele en multifunctionele ruimte, die door de bedrijven in onderling overleg kan worden ingezet.

Het toestaan van hoge bebouwingspercentages vraagt om kwaliteitsborging. Bij





Intensief ruimtegebruik door gestapelde transportloodsen



Opslag uit het zicht door architectonische oplossing



de gunning van de kavels wordt gevraagd om inzicht te geven in parkeren, laden en lossen, opslag en uitbreidingsmogelijkheden.

4.3 Archeologie

Aan de oostzijde van het plangebied Harselaar-Zuid ligt een archeologische vindplaats. Voor de oorspronkelijkheid van de locatie is het aan te bevelen archeologische verwijzingen mee te nemen in het bedrijventerrein. Dit kan door bijvoorbeeld:

- Symbolische verwijzingen in de openbare ruimte, bijvoorbeeld midden op een rotonde;
- Toepassing van specifieke materialen en kleuren als verwijzing naar de historische grondslag;
- Verwijzingen in de architectuur van de gebouwen door vorm of het toepassen van patronen en afbeeldingen;
- Door de gevonden historische voorwerpen op enigerlei wijze tentoon te stellen op het bedrijventerrein.



Beeldkwaliteitregels

Vlakken

	Binnen	blz. 23
	Buiten	blz. 24
	Beekzone	blz. 25

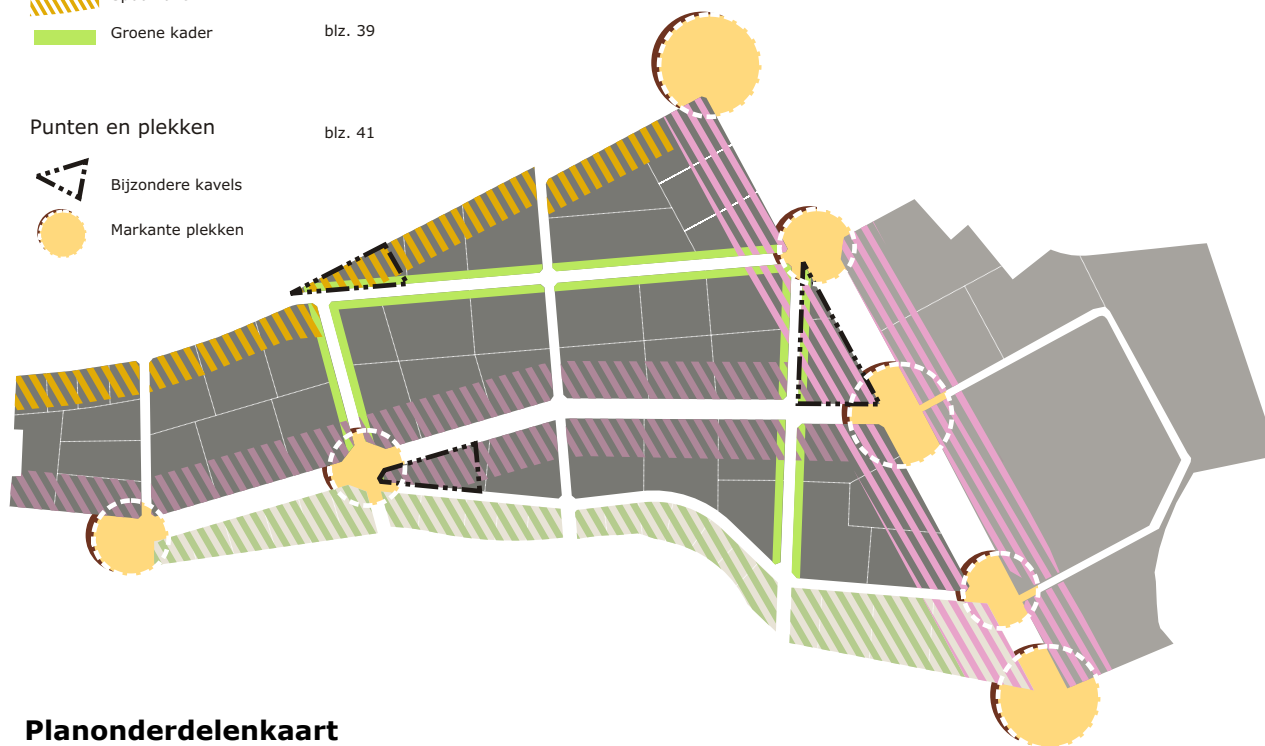
Lijnen / routes

	Noordzuidas	blz. 29
	Oostwestas	blz. 31
	Esvelderbeekzone	blz. 33
	Spoorzone	blz. 37
	Groene kader	blz. 39

Punten en plekken

blz. 41

	Bijzondere kavels
	Markante plekken



Planonderdelenkaart

Dit beeldkwaliteitplan bevat voorstellen voor het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit door het uitwerken of bijsturen van de fysieke kenmerken van de geselecteerde planonderdelen, omdat die in de ruimtelijke beleving het meest herkenbaar zijn. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt in drie soorten kenmerken:

Vlak - clusters of deelgebieden met een gemeenschappelijk karakter / kenmerk;

Lijn - route of grens, zeer belangrijk voor de beeldvorming van de gebruiker;

Punt - knooppunt - strategisch punt met concentratie en verdichting van activiteiten, plein, kruising of oriëntatiepunt -> elementen met een uniek karakter, opvallend, bekend.

Op de planonderdelenkaart zijn de kenmerken van de betreffende onderdelen aangegeven. Dit kunnen zowel bestaande als gewenste kenmerken zijn.

De definiëring van de beeldkwaliteit voor de planonderdelen vindt plaats van grof naar fijn, zodat er een evenwichtige verhouding ontstaat tussen de verschillende schaalniveaus. Vanuit die benadering van grof naar fijn wordt in de beschrijving de volgende prioriteitsvolgorde aangehouden:

I. Een duidelijke basisstructuur als drager voor het gebied

Samenhang en continuïteit binnen de verschillende schaalniveaus in het plangebied zijn van essentieel belang bij de uitwerking van planonderdelen. Essentieel is de continuïteit van lijnen, in combinatie met markante knooppunten, bekende en herkenbare oriëntatiepunten en in schaal waarneembare vlakken en clusters.

II. Herkenbare routing binnen het gebied

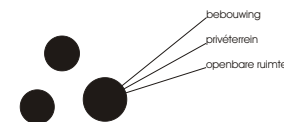
Door van de verschillende lijnen het eigen karakter te versterken, wordt de oriëntatie binnen het gebied vergroot. Het koppelen van die lijnen in gearticuleerde kruisingen en knooppunten maakt de structuur sterk.

III. Afstemming van de vlakken en vormgeving van bebouwing en openbare ruimte

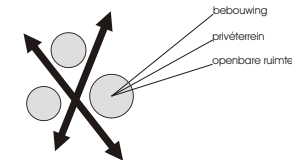
De inzet van bebouwing, water en groen wordt op de verschillen en overeenkomsten afgewogen. Daarbij zijn de inrichting van de percelen, de organisatie van gebouwen, rooilijnen, parkeren, erfscheidingen, materiaal- en kleurgebruik, reclame-uitingen belangrijk. De structuur van het terrein en de betekenis van de planonderdelen geven het terrein identiteit en bepalen dus het beeld. De strategie van het beeldkwaliteitplan is de sturing of versterking van dat beeld in ruimtelijke ontwikkelingen.

Opbouw systematiek

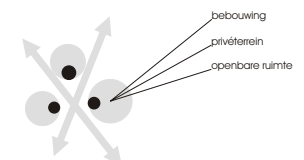
vlakken

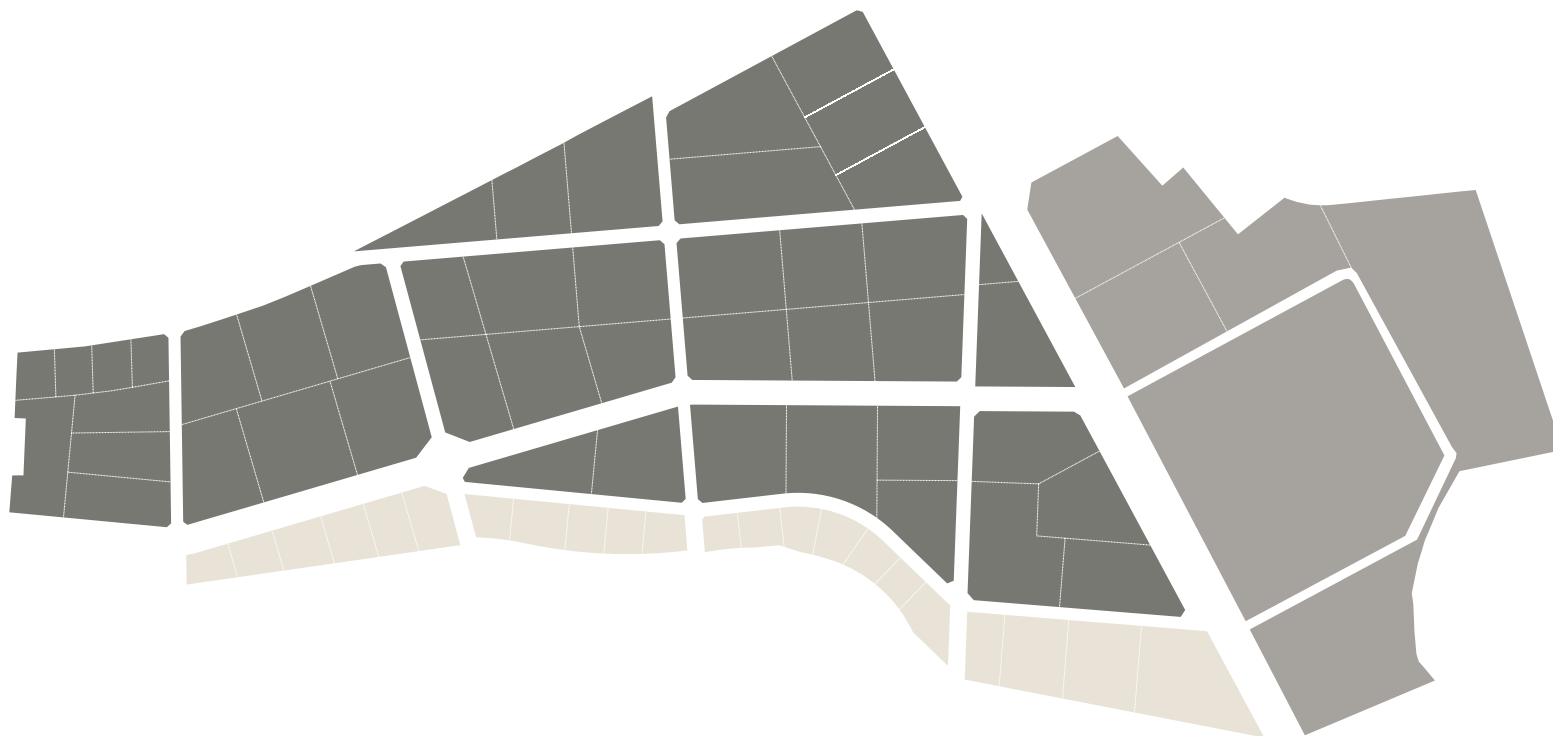
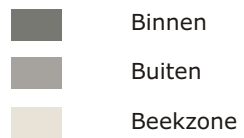


lijnen/routes



plekken





Vlakken



6

Binnen het plangebied is een aantal gebieden van verschillende beeldkwaliteit te onderscheiden. De beeldkwaliteitsregels zijn voor de ene plek minder gedetailleerd dan voor een andere plek. De beeldkwaliteitsregels voor vlakken bepalen het basisniveau. Aan locaties die in het beeld van groter belang zijn worden bovenop de eisen voor de vlakken waarin zij zich bevinden specifieke beeldkwaliteitsregels gesteld: de lijnen en de plekken.

6.1 Vlakken

In dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden (vlakken) die als logische ruimtelijk samenhangende eenheden herkenbaar zijn. Elk deelgebied heeft een eigen karakteristiek door enerzijds de ligging van het gebied en anderzijds de bedrijfszonering.

Voor nieuwe ontwikkeling worden een aantal beeldkwaliteitsregels gesteld ten aanzien van de bebouwing om de samenhang van de bebouwing per deelgebied te kunnen waarborgen.

- Deelgebied Binnen
- Deelgebied Buiten
- Deelgebied Beekzone

Beeldkwaliteitsregels

Deelgebied Binnen

Zone tussen noordzuidas en Stationsweg

Het centrale deel van het bedrijventerrein heeft een gemengd karakter. Dit gebied wordt dichter bebouwd, met gebouwen van een gemiddelde afmeting voor een gemengd bedrijventerrein. Gezien het toegestane bebouwingspercentage van 70%, mag in dit deelgebied tot vier bouwlagen worden gebouwd.

Beeldkwaliteitsregels

- Bebouwingspercentage perceel maximaal **70 %**;
- Bouwhoogte: tot **15m**;
- Minimale rooilijn tot openbare perceelsgrens: **5m**;
- De bedrijfsbebouwing dient georiënteerd te zijn op de naastgelegen openbare ruimte. De meest representatieve functies (bijv. hoofdentree, showroom, e.d.) van het bedrijf dienen aan deze zijde te worden gesitueerd. In het geval van hoekbebouwing dient de bebouwing zich naar beide zijden te oriënteren;
- Onbebouwde voorterrein: minimaal 30% groen;
- 1 in- / uitrit per kavel, bij voorkeur gecombineerd met een belendend perceel, transportkavels 2 in- / uitritten toegestaan;
- Parkeren (werknemers) en laden en lossen via een expeditiestraat aan de achterzijde, bij bouwblokken zonder expeditiestraat ook aan de zijkant;
- Opslag aan de achterzijde;
- Hekwerken in samenhang met hoofdgebouw en belendingen.

Voor de eisen ten aanzien van reclame-uitingen wordt verwezen naar de Notitie reclamebeleid gemeente Barneveld 2007 en de Welstandsnota.



Deelgebied Buiten

Zone vanaf de noordzuidas tot de oostelijke grens van het plangebied

Aan de oostzijde tegen de vuilstort en grenzend aan het landelijk gebied ligt het deelgebied Buiten met percelen voor industrie en transport.

In dit gebied zijn hogere gebouwen toegestaan, maar is de afstand tussen de gebouwen groter om meer ruimtelijkheid naar het landelijk gebied te bewerkstelligen.

Beeldkwaliteitsregels

- Bebouwingspercentage perceel maximaal **70 %**;
- Bouwhoogte: **tot 20m**, met uitzondering van de kavel bestemd voor horeca in de noord-oosthoek (**maximaal 8 m**);
- Minimale rooilijn tot openbare perceelsgrens: **5m**;
- De bedrijfsbebouwing dient georiënteerd te zijn op de naastgelegen openbare ruimte. De meest representatieve functies (bijv. hoofdentree, showroom, e.d.) van het bedrijf dienen aan deze zijde te worden gesitueerd. In het geval van hoekbebouwing dient de bebouwing zich naar beide zijden van de hoek te oriënteren;
- Onbebouwde voorterrein: minimaal 30% groen;
- 1 in- / uitrit per kavel, bij voorkeur gecombineerd met een belendend perceel, transportkavels 2 in- / uitritten toegestaan;
- Parkeren (werknemers) en laden en lossen aan de achter- of zijkant;
- Opslag aan de achterzijde;
- Hekwerken in samenhang met belendingen.

Voor de eisen ten aanzien van reclame-uitingen wordt verwezen naar de Notitie reclamebeleid gemeente Barneveld 2007 en de Welstandsnota.

Deelgebied Beekzone

Zone langs de Esvelderbeek: eerste linie bedrijventerrein vanuit het landschap

In verband met de aanwezigheid van de beek langs het bedrijventerrein is een overgangszone in het plan opgenomen. Deze zone vormt een intermediair tussen de natuurlijke zone rond de beek en het industriële karakter van het bedrijventerrein. De gebouwen in dit gebied zijn kleiner van schaal, zowel qua grootte als bouwhoogte. Dit in verband met de natuurlijke omgeving van de beek. De inrichting van de percelen wordt ook groener van karakter om de ruimtelijke overgang verder aan te zetten.

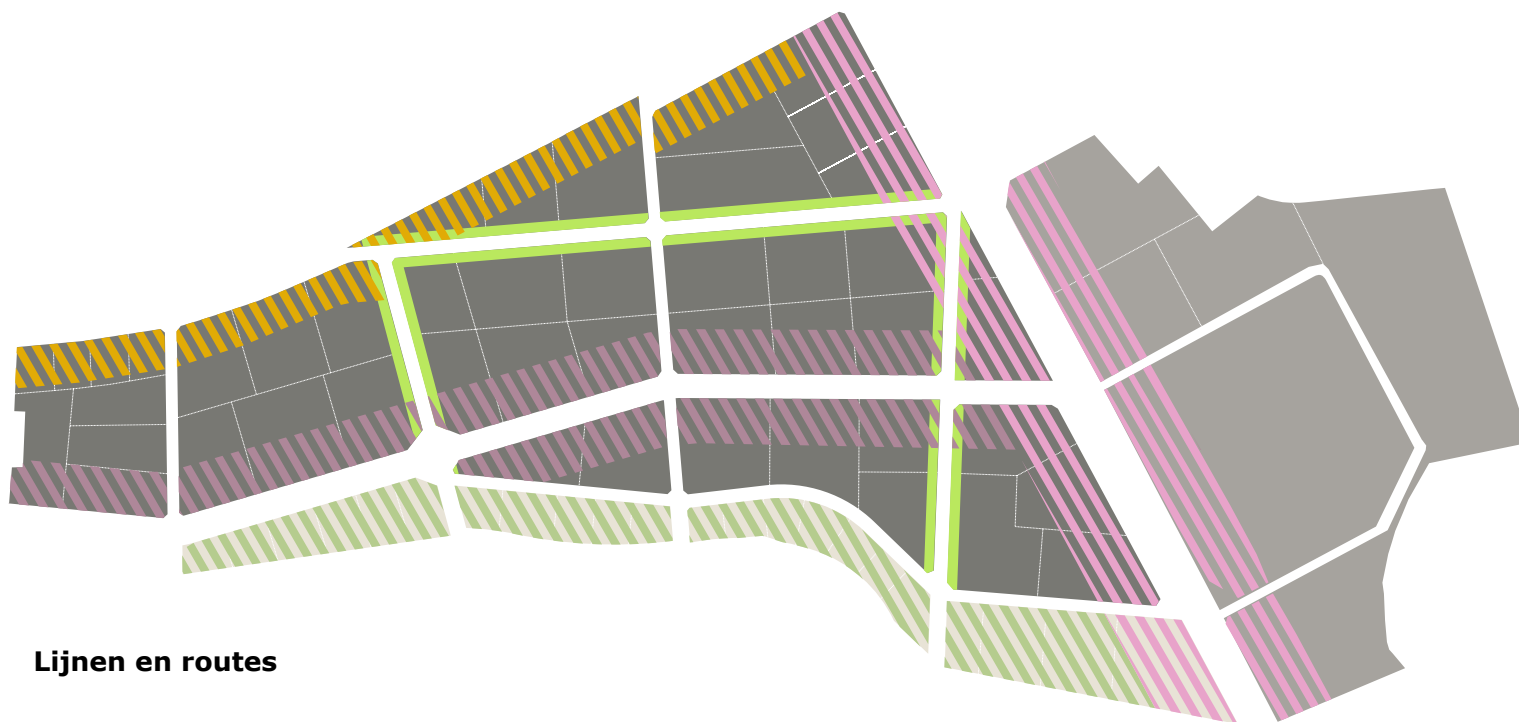
Beeldkwaliteitsregels

- Bebouwingspercentage perceel maximaal **60 %**;
- Bouwhoogte: **tot 12m** (afhankelijk van perceelsdiepte);
- Minimale rooilijn tot openbare perceelsgrens: **5m**;
- De bedrijfsbebouwing dient georiënteerd te zijn op de naastgelegen openbare ruimte en de beek. De meest representatieve functies (bijv. hoofden-tree, showroom, e.d.) van het bedrijf dienen richting de openbare ruimte te worden gesitueerd. Richting de beek kunnen representatieve bouwdelen die een beperkte lichthinder veroorzaken zoals kantoorruimte, kantines etc worden gerealiseerd. In het geval van hoekbebouwing dient de bebouwing zich naar meerdere kanten te oriënteren;
- Onbebouwde voorterrein, minimaal 70% groen;
- 1 in- / uitrit per kavel, bij voorkeur gecombineerd met een belendend perceel, transportkavels 2 in- / uitritten toegestaan;
- Opslag, laden & lossen en parkeren aan de zijkant;
- Hekwerken in samenhang met belendingen.

Voor de eisen ten aanzien van reclame-uitingen wordt verwezen naar de Notitie reclamebeleid gemeente Barneveld 2007 en de Welstandsnota.



- Noordzuidas
- Oostwestas
- Esvelderbeekzone
- Spoorzone
- Groene kader



Lijnen en routes

6.2 Lijnen en routes

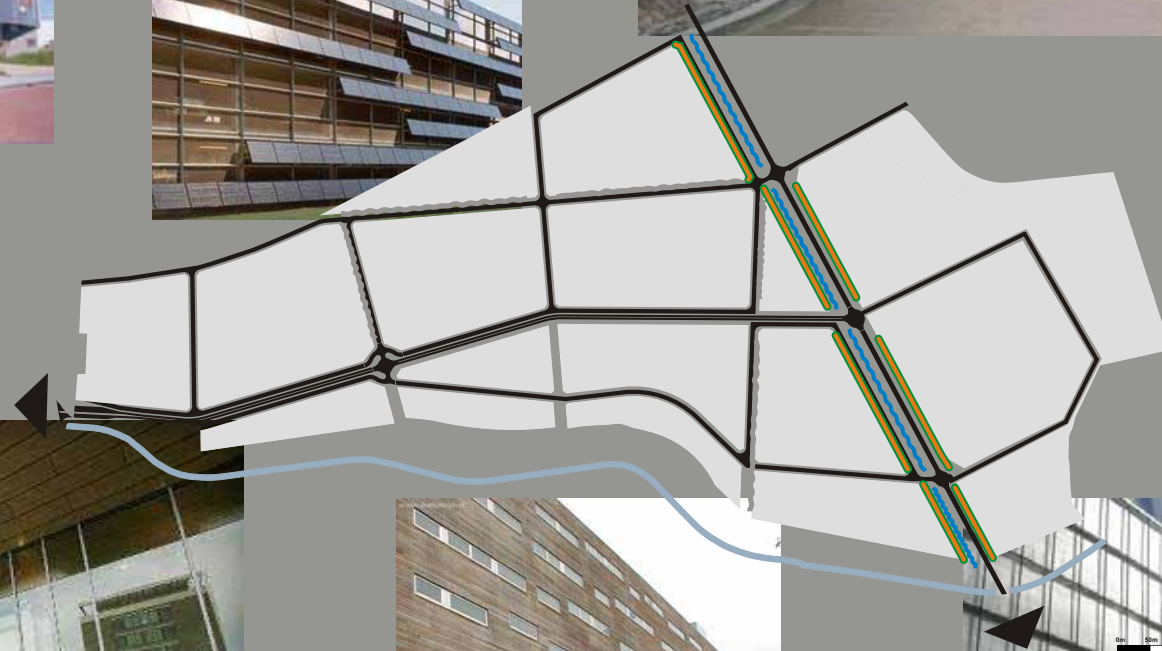
De gebruikers van de verschillende routes in en om het plangebied oriënteren zich niet alleen op het plangebied, maar ook op de ruimere omgeving. Voor een deel van de gebruikers is het bedrijventerrein alleen decor. De routes zijn te beschouwen als “leeslijnen” via welke men informatie verzamelt over aard, ouderdom, gebruik en kwaliteitsambitie van wat aan de lijn ligt. De kwaliteit van openbare ruimte en gebouwen moet hierop toegesneden zijn. Daarnaast zijn er belangrijke lijnen die als rand van het gebied fungeren en daarom van buitenaf de beeldkwaliteit van het terrein bepalen.

De lijnen zijn niet alleen aangewezen vanwege de belangrijke verkeersfunctie, maar vanuit de beleving van de gebruiker. Hieronder volgt de beschrijving van de belangrijkste lijnen door het plangebied en de visie daarop.

1. Noordzuidas
2. Oostwestas
3. Esvelderbeekzone
4. Spoorzone
5. Groene kader

De lijnen en routes krijgen elk een aparte behandeling om de leesbaarheid van het gebied sterk te maken.





Noordzuidas

As verbindt verlengde Mercuriusweg en oostelijke rondweg

De noordzuidas is het oostelijk deel van een nog aan te leggen ringweg. Deze weg krijgt een hoogwaardig profiel met een asymmetrische opbouw.

Een wadi aan de westkant geeft aanleiding voor bedrijven om op te vallen waarbij de bebouwing aan de oostkant juist een wat rustiger beeld laat zien.

De overgang van het openbare profiel naar de wadi en de bedrijfspercelen is zorgvuldig opgebouwd. De wadi zal op de oevers vooral bestaan uit rietkragen.

De noordzuidas heeft twee duidelijke entrees: ter hoogte van de kruising met het spoor en ter hoogte van de kruising met de Esvelderbeek. Bij het spoor kan de entree ruimtelijk worden gemarkeerd door een accent in de bebouwing. Bij de beek krijgt de entree allure door de ruime groenblauwe zone met water en riet. De noordzuidas strekt zich in een rechte lijn door het gebied, zodat het hele plangebied in één blik kan worden overzien.

Voor deze zone zijn de volgende beeldkwaliteitsaspecten van belang:

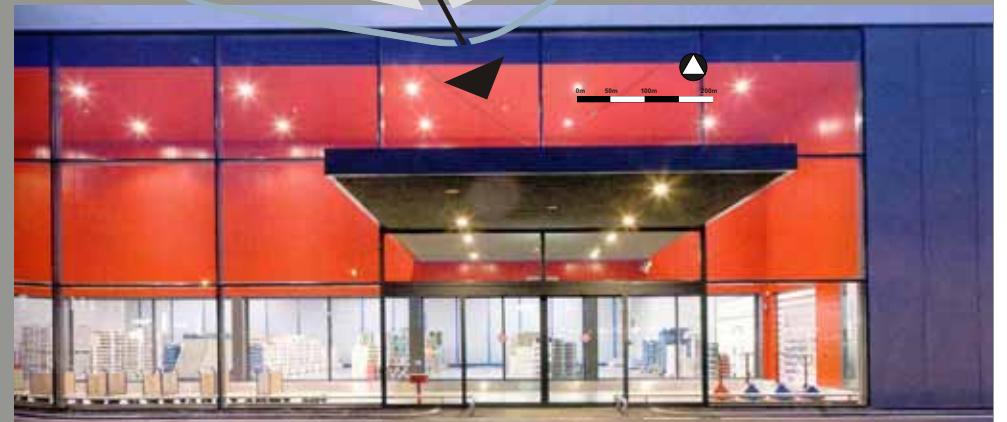
- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- overgang wadi naar de (privé) bedrijfspercelen.

Beeldkwaliteitsregels

- Aard bedrijfsactiviteiten: industrie en transport
- Kaveloppervlak 4.000 m² - 8.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: tussen 5m en 11m meter;
- Bouwhoogte: minimaal 12 m;
- Voorgevelzone ligt tussen de 7m en de 12m uit de oeverlijn of tussen de 3m en de 8m uit de perceelsgrens;

- Bebouwing aan straatzijde en aan waterzijde dient minimaal voor 80% van de voorgevel van het gebouw gebouwd te worden in de voorgevelzone;
- Platte daken, luifels / overstekken tot 1 meter voorbij de 1ste voorgevelrooilijn toegestaan;
- Gebouwen dienen aan de wegzijde een opengewerkte gevel te krijgen (etalagewerking). De toplaag (bovenzijde gebouw) dient zodanig te worden verbijzonderd (hoogte, dakvorm, belichting) dat door architectuur een eigen identiteit kan ontstaan (niet door reclame, kleur e.d.). De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd in overleg met de welstandscommissie;
- Materialen hout, baksteen, glas, metaal, beton (referentiematerialen);
- Goedkoop ogende materialen zijn aan de straatzijde niet toegestaan of door welstand te beoordelen (zoals standaard damwandprofielen);
- Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste;
- De inrichting van het voorterrein en/of de voorgevelzone bestaat uit groeninrichting en verharding (parkeren visueel weggewerkt door haag of verzonken parkeerplaatsen);
- Aan de zijde van het water dient een groene oever te worden gewaarborgd;
- Aan zijde water directe afkoppeling water zichtbaar maken in ontwerp;
- Groenblijvende haag als erfafscheiding aan de voorzijde (1.20m hoog), hekwerk in of achter de haag (maximaal 1m hoog) toegestaan;
- Hoge hekwerken, vanaf 1.80m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- Opslag en parkeren zo veel mogelijk uit het zicht en bij voorkeur inpandig;
- Logo en naamsvermelding conform de in paragraaf 6.4 opgenomen beeldkwaliteitsregels;
- Verlichting op het terrein en aan de gevel als onderdeel van het totaalontwerp.





Oostwestas

Centrale as in het plangebied vanaf de Stationsweg naar het oosten

Aan de Stationsweg / Baron van Nagellstraat komt een belangrijke entree voor het plangebied Harselaar Zuid. In de oostwestrichting sluit hier een belangrijke as op aan.

De entree aan de Stationsweg biedt inzicht in de ruimtelijke situatie, waarbij de Esvelderbeek en het bedrijventerrein samen het beeld bepalen. Verderop bij de eerste knik divergeren deze twee lijnen en ontstaat langs de weg een dubbele oriëntatie van bedrijfsgebouwen.

Niet alle bedrijfsperven langs deze belangrijke as ontsluiten vanaf deze zijde. Daarom is het van belang dat rooilijnen verplicht worden gesteld, zodat bebouwing het beeld langs de as zal bepalen.

De oostwestas sluit centraal in het plangebied aan op de noordzuidas. Ten oosten daarvan is de as verkeerskundig minder van belang. In de toekomst blijft een nieuw aan te leggen ontsluiting op de A1 tot de mogelijkheden behoren.

Voor deze zone zijn de volgende beeldkwaliteitsaspecten van belang:

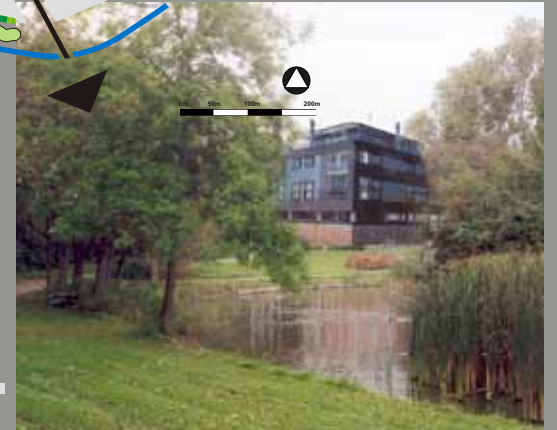
- oriëntatie van de gebouwen;
- geen gesloten gevels
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- voorkant / achterkantrelatie.

Beeldkwaliteitsregels

- Aard bedrijfsactiviteiten van west naar oost: handel, bouwnijverheid, transport, industrie;

- Kaveloppervlak 5.000 m² - 10.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: tussen 5 m en 11 m;
- Bouwhoogte: minimaal 10 m;
- Voorgevelrooilijn op 6 m uit de erfgrans;
- Bebouwing dient voor minimaal 60% van de voorgevel op de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- Gebouwen dienen aan de wegzijde een (deels) opengewerkte gevel te krijgen (etalagewerking). Voor gebouwen aan de zuidzijde met veel glas in de noordgevel is duurzaamheid dan in het geding: ontwerpogave architect;
- Materialen hout, baksteen, glas, metaal, beton (referentiematerialen);
- Goedkoop ogende materialen zijn aan de straatzijde niet toegestaan of door welstand te beoordelen (zoals standaard damwandprofielen);
- Platte daken, luifels / overstekken tot 1 meter voorbij de voorgevelrooilijn toegestaan;
- Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste;
- De inrichting van het voorterrein bestaat uit groeninrichting en verharding (geen parkeren);
- Groenblijvende haag als erfafscheiding aan de voorzijde (1.20m hoog), hekwerk in of achter de haag (maximaal 1m hoog) toegestaan;
- Hoge hekwerken, vanaf 1.80m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- Opslag en parkeren bij voorkeur inpandig;
- Logo en naamsvermelding conform de in paragraaf 6.4 opgenomen beeldkwaliteitsregels;
- Verlichting op het terrein en aan de gevel als onderdeel van het totaalontwerp.





Beekzone

Bedrijven langs de beek en de inrichting van het terrein rond de Esvelderbeek

De beek en de zone bieden de kans een zachte overgang van landschap naar bedrijventerrein te realiseren. Een rijke inrichting van poelen, moerassen, beek, zitplekken, bossages en een recreatieve route maken dit deel van het plangebied kwalitatief hoogwaardig.

De beek en de groenblauwe zone ten noorden daarvan zijn zorgvuldig opgebouwd. Bij de entree van het plangebied aan de Stationsweg zijn de ontsluiting en de beek in één beeld verenigd, waarna in de eerste knik van de weg de structuren zich van elkaar verwijderen, waardoor twee aparte werelden ontstaan. Bij die entree is een groene plek gemaakt, zodat een vriendelijke entree van het terrein wordt gerealiseerd. Ten oosten daarvan achter de eerste bedrijfsspercelen is de zone smal en recht en wordt de beek en de route begeleid door een rij bomen.

Verderop na de eerste kruising met een van de open noordzuidlijnen wordt de zone ruimer, gaat de recreatieve route slingeren en wordt de inrichting informeler. Het laatste deel van de route tot de noordzuidas is weer smaller en strakker. Aan de andere zijde van de weg is de zone meer compact van vorm. Hier ontstaat als vanzelf een zitplek met daaromheen gegroepeerd groenelementen. De wens bestaat de recreatieve route verder door te zetten in oostelijke richting.

De belangrijkste zorg voor de overgang tussen de groene zone en het bedrijventerrein is de confrontatie. In de smalle inrichtingsdelen zou de bedrijfsbebouwing een tweede voorkant naar de beek moeten hebben. Gevelopeningen zorgen er dan voor dat de kwaliteit van de binnen- en de buitenruimte elkaar versterken.

Op de overgang tussen de ruimere groene zone naar de bedrijven wordt voorgesteld met een oplopend talud te werken, zodat de buitenruimte direct rond het gebouw buiten het zicht vanuit de groenzone vallen. Tevens wordt door dit middel de bebouwing optisch verkleind.





Beeldkwaliteitsregels

- Aard bedrijfsactiviteiten: zakelijke dienstverlening en aan de oostzijde een transport kavel;
- Kaveloppervlak 1.500 m² - 3.000 m², transportkavel tot 5.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 5 meter (bij twee-aanneengebouwde bedrijfspanden geldt dat aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd);
- Bouwhoogte aflopend van voorzijde naar beek van 10 naar 8 m, aan de oostzijde aflopend vanaf 12 m (zie bouwhoogtekaart blz. 48);
- Materiaal aflopend dak bij voorkeur sedum of andere natuurlijke bedekker;
- Voorgevelrooilijn op 5 m uit de erfrens, er is sprake van twee voorgevels, namelijk: de straatzijde en de beekzijde;
- Bebouwing minimaal voor 70% van de voorgevel op de voorgevelrooilijn gebouwd te worden;
- Tweezijdige oriëntatie: naar beek en naar de weg; Richting de beek kunnen representatieve bouwdelen die slechts een beperkte lichthinder veroorzaken zoals kantoorruimte, kantines etc worden gerealiseerd;
- Gebouwen dienen aan de wegzijde een opengewerkte gevel te krijgen (etalagewerking);
- Materialen: hout, baksteen, glas (referentiematerialen);
- Goedkoop ogende materialen zijn aan de straatzijde niet toegestaan of door welstand te beoordelen (zoals standaard damwandprofielen);
- Platte daken, luifels / overstekken tot 1 meter voorbij de voorgevelrooilijn toegestaan;
- Ingetogen architectuur;
- Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste;
- Groene inrichting van de kavel: de inrichting van de voorgevelzone en de achtergevelzone bestaat voor minimaal 70% uit een groene inrichting;
- Aan de zijde van de beek dient een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd in de vorm van een talud van 1.50 m tussen beekzone en kavels met daarop eventueel een haag;
- Opslag inpandig of achter vliesgevel aan de zijkant;
- Groenblijvende haag als erfafscheiding aan de voorzijde en eventueel aan de beekzijde (1.20m hoog), hekwerk in of achter de haag (maximaal 1m hoog) toegestaan;
- Hoge hekwerken, vanaf 1.80m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- parkeren niet aan de voor- en achterzijde;
- Verlichting op het terrein en aan de gevel als onderdeel van het totaalontwerp kavel;
- Verlichting op en van de gevels aan de beekzijde is niet toegestaan.





Spoorzone

Bedrijven langs het spoor

Het spoor loopt tussen het bestaande terrein Harselaar Oost en het plangebied Harselaar Zuid door en wordt daarmee ruimtelijk onderdeel van dit bedrijfengebied. Ruimtelijk is het langs het spoor gewenst een goed georganiseerde maar niet al te massale zone te maken. Door langs het spoor de zone in gebieden onder te verdelen ontstaat afwisseling en dringt de schaal van het bedrijventerrein zich niet te veel op. De volgende drie gebieden liggen langs het spoor:

- een deel parallel waar het spoor parallel langs de Wencopperweg loopt, met een vrij open uitstraling;
- een deel langs bedrijven, waarbij goed moet worden nagedacht over de uitstraling van de bedrijven;
- een deel langs een groenstrook met daarachter een bedrijfsstraat.

Bij de bedrijfspercelen wordt alleen een uiterste rooilijn aangegeven, maar niet voorgeschreven, zodat een meer losse open verkaveling ontstaat. De verbreding van de zuidelijke spoorsloot ondersteunt de continuïteit van het spoor zelf.

Voor deze zone zouden in een beeldkwaliteitplan de volgende aspecten moeten worden vastgelegd:

- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- uitstraling bebouwing voorkanten.

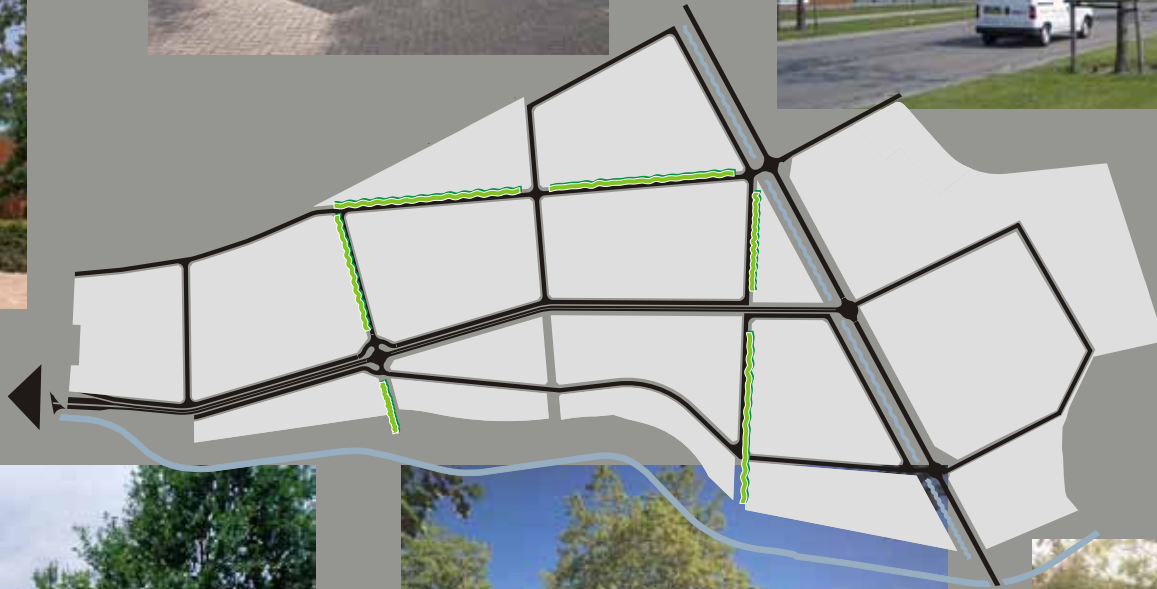
Beeldkwaliteitsregels

- Aard bedrijfsactiviteiten van west naar oost: zakelijke dienstverlening, handel, industrie
- Kaveloppervlak 1.000 m² - 5.000 m²;

- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 5 meter;
- Voorgevelrooilijn op 6 m uit de erfgrans, er is sprake van twee voorgevels, namelijk: de straatzijde en de spoorzijde;
- Voor de percelen met de 'achterzijde' aan het spoor, dient de bebouwing parallel aan de straat te staan, zodat langs het spoor ruimte in de overhoeken ontstaat;
- Platte daken, luifels / overstekken tot 1 meter voorbij de voorgevelrooilijn toegestaan;
- Goedkoop ogende materialen zijn aan de straatzijde niet toegestaan of door welstand te beoordelen (zoals standaard damwandprofielen);
- Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste;
- Verlichting op het terrein en aan de gevel als onderdeel van het totaalontwerp van architect/vormgever;
- Groenblijvende haag als erfafscheiding aan de voorzijde en aan de spoorzijde (1.20m hoog), hekwerk in of achter de haag (maximaal 1m hoog) toegestaan;
- Hoge hekwerken, vanaf 2.50m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- Opslag en parkeren inpandig of uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Bij de percelen grenzend met de achterzijde aan het spoor uit het zicht aan de zijkant.

Railterminal: Momenteel wordt door de gemeente in samenwerking met NS/ Prorail onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een Railterminal in Barneveld ten noorden van de Wencopperweg in Harselaar Zuid. De verwachting is dat hiervoor 6 ha nodig is met weinig bebouwing en veel containeropslag van meer dan 4 m hoog. Mocht uit onderzoek blijken dat het terrein geschikt is voor een railterminal dan zullen op termijn aanvullende beeldkwaliteitsregels voor dit specifieke terrein worden opgesteld. Op voorhand is gewenst het terrein met groen af te schermen van de rest van het bedrijventerrein.





Groene kader

Wencopperweg en de verbinding met de beek

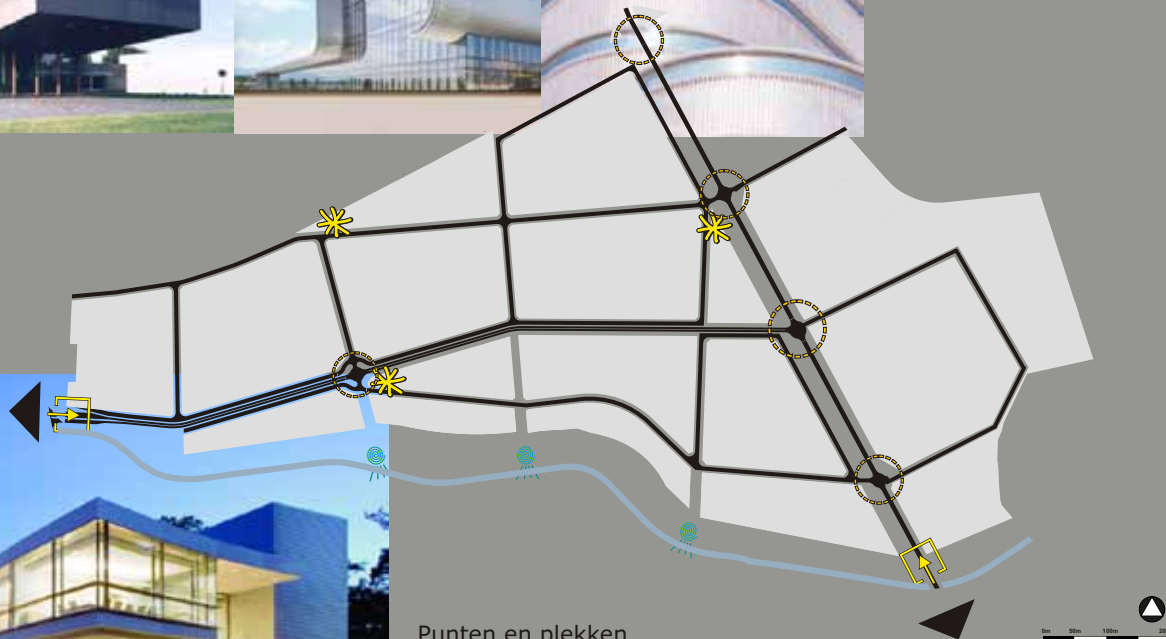
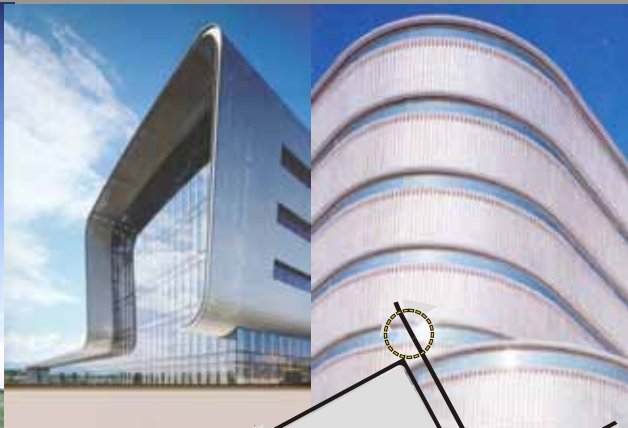
De hoge historische en landschappelijk waarde van de Wencopperweg wordt gewaardeerd door een deel te behouden en onderdeel te maken van de groenstructuur. Aan één zijde blijven de monumentale bomen zo veel mogelijk behouden. Dwars op de richting van de Wencopperweg worden twee groene bedrijfsstraten gemaakt, waarmee in een groene structuur de Esvelderbeek en de Wencopperweg ruimtelijk worden gekoppeld.

De inrichting van de voorterreinen van de bedrijfspercelen moeten worden afgestemd op dit groene kader en zouden groen ingericht moeten worden.

Beeldkwaliteitsregels

- Aard bedrijfsactiviteiten is in principe aan elkaar verwant
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 8.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 5 meter;
- Voorgevelrooilijn op 6 m uit de erfgrens;
- Aan de groene zijde. Hier dient minimaal 80% van de voorgevel van het gebouw gebouwd te worden in de voorgevelzone;
- Materialen hout, baksteen, glas (referentiematerialen);
- Goedkoop ogende materialen zijn aan de straatzijde niet toegestaan of door welstand te beoordelen (zoals standaard damwandprofielen);
- De inrichting van de voorgevelzone bestaat voor 80% uit groen;
- Groenblijvende haag als erfafscheiding aan de voorzijde (1.20m hoog), hekwerk in of achter de haag (maximaal 1m hoog) toegestaan;
- Hoge hekwerken, vanaf 1.80m, minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- Opslag en parkeren bij voorkeur inpandig of aan de achterzijde;
- Verlichting op het terrein en aan de gevel als onderdeel van het totaalontwerp van architect/vormgever.





Punten en plekken

-  Markante ruimte
-  Gebiedsentry
-  Markant gebouw
-  Doorzicht

6.3 Punten en plekken

De belangrijkste (knoop)punten en strategische plekken zijn op de planonderdelenkaart aangegeven. Het gaat hierbij om percelen / gebouwen en ook openbare plekken die op en nabij wegen en kruisingen liggen die hierboven onder de beschrijving van lijnen als elementair zijn aangeduid. Deze punten en plekken fungeren als landmarks binnen het bedrijventerrein en/of bepalen het beeld van het terrein aan de buitenzijde vanaf belangrijke routes. Ook de beekzone is voor de beleving van groot belang omdat hier de overgang wordt gemaakt met het buitengebied. Daar waar de Beekzone en de openbare ruimte van het bedrijventerrein (het groene kader) in elkaar grijpen is een aantrekkelijke inrichting van de ruimte van belang.

Belangrijke punten en plekken zijn:

- Entrees van Harselaar Zuid;
- Waterloop N-Z;
- Scheggen (in punt uitlopende kavels);
- Groen blauwe plekken in de Beekzone (doorzichten).

Beeldkwaliteitsregels

1. Creëren plein/plek entrees

Belangrijke aansluitingen van wegen worden bij voorkeur vormgegeven als markante ruimten zodat een pleinvormige dan wel poortvormige ruimte ontstaat.

2. Doorzichten

Raakvlakken van bedrijventerrein én (recreatieve) beekzone vormgeven als aantrekkelijke plekken met verblijfsfunctie. Deze plekken worden vormgegeven als verblijfsplek/pauzeplek met doorzicht op zowel het bedrijventerrein, de beekzone en het buitengebied.

3. Moderne, beeldbepalende architectuur op markante plekken

Beeldbepalende gebouwen in een moderne architectuur zijn op de markante plekken gewenst. Deze gebouwen hebben aan meerdere zijden een representatieve uitstraling en kenmerken zich door een opvallende kleurstelling en materiaalgebruik.

Hier worden geen specifieke beeldkwaliteitsregels aangesteld, omdat het stimuleren van vernieuwing en oorspronkelijkheid op deze plekken voorop staat.

4. Minimale hoogte

Om scheggen te articuleren en de kruisingen herkenbaar te maken wordt hoger gebouwd. Bedrijfsbebouwing dient een minimale hoogte van 12 meter te hebben.

5. Maximale hoogte

De hoogte van de bebouwing mag bij de entrees en kruisingen hoger zijn dan op de rest van het terrein om deze belangrijke plekken aan te zetten in het beeld. De toegestane hoogte bedraagt maximaal 25 meter.

6. De groene strook langs de beek dient onbebouwd te blijven

Het fraaie contrast tussen groen en bedrijventerrein maakt de overgang met de onbebouwde overzijde van de beek. Het groene beeld vanuit het landelijk gebied aan de overzijde moet worden vormgegeven. Deze groene zone wordt toegankelijk gemaakt. De inrichting langs de beek krijgt een natuurlijk karakter met enkele hoogteverschillen, boomgroepen en een fraai slingerend pad door het beekdal. Voor deze zone wordt een apart inrichtings- en beheerplan opgesteld.



6.4 Algemene Beeldkwaliteitsregels

Algemene beeldkwaliteitsregels gelden voor het hele plangebied.

Reclame

De architectuur van een bedrijfsgebouw zou representatief moeten zijn voor de functie en op die manier als reclame moeten werken. Uiteraard is het opnemen van bedrijfsnaam en logo aan de buitenzijde van een gebouw belangrijk voor de herkenbaarheid. Om dit op een goede manier af te stemmen, zijn hiervoor de volgende regels opgenomen:

Logo en naamsvermelding

- Bedrijfsnaam en logo's zijn toegestaan in losse letter en logo's, geen lichtbakken
- Plaats en afmetingen moeten onderdeel zijn van de architectuur, dus op een daarvoor door de architect ontworpen plek;
- Afmetingen van reclame niet groter dan 10% van het geveleppervlak, behoudens architectonische vormen van reclame, door de welstand goed te keuren;
- Niet bedrijfsgebonden reclame of productreclame is niet toegestaan.

Voor de eisen ten aanzien van reclame-uitingen op de terreinen en in de openbare ruimte wordt verwezen naar de **Notitie reclamebeleid gemeente Barneveld 2007 en de Welstandsnota**.

Installaties

Voor technische installaties gelden voor het hele terrein de volgende eisen:

- Technische installaties bij voorkeur inpandig oplossen;
- Geen vrijstaande gebouwen voor technische installaties toegestaan, alleen met vrijstelling van de gemeente;
- Opbouwen / technische installaties op gebouwen zijn toegestaan, bovenop de toegestane bouwhoogte, mits: bekleed met hetzelfde materiaal als de hoofdbouwmassa, maximaal 3 meter hoog, minstens 5 meter uit de gevels, niet meer dan 25 % van het dakvlak;
- installaties zichtbaar op aanvraag bouwvergunning.
- In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om incidenteel bouwhoogtes tot 33 m toe te staan. Daarbij zal een stedenbouwkundige toets plaatsvinden.

Nutsvoorzieningen

Zowel voor de openbare ruimte als op de privéterreinen moeten de nutsvoorzieningen zo onopvallend mogelijk worden ingepast in de ruimte. Dit betekent:

- niet op prominente plaatsen op voorterreinen of langs de hoofdassen van het plan;
- bij voorkeur verdekt opgesteld, bijvoorbeeld groen ingepakt;
- in materialisering en kleurstelling afgestemd op de omgeving.

6.5 Beeldkwaliteitsregels openbare ruimte en ontsluitingswegen

De eisen voor de openbare ruimte vormen uitgangspunt voor gemeentelijke programma's van (her)inrichting, beheer en onderhoud.

1. Uniform straatmeubilair

Straatmeubilair (ook verlichting en bebording) wordt zoveel mogelijk in samenhang dan wel uniform vormgegeven waarbij ook samenhang wordt nagestreefd met aanliggende bedrijventerreinen. Voorkeur materialisering: aluminium ivm niet uiloogbaarheid van materiaal.

2. Parkeren op eigen terrein

In algemeenheid moet het parkeren op de openbare weg worden voorkomen. Parkeren van vrachtauto's dient op het eigen erf plaats te vinden en zo veel mogelijk onttrokken te zijn aan het zicht vanaf de openbare ruimte (bijvoorbeeld aan zijkant- en achterkant). Er wordt een facility centrum gerealiseerd op Harselaar West-west waar vrachtwagens veilig kunnen worden geparkeerd.

3. Fietssuggestiestroken in de bedrijfsstraten

4. Loopstroken aan minimaal één zijde van de straat

5. Halfhoog groen voorkomen

Gras en losse bomen bieden een groen beeld én overzicht

6. Bebouwing zichtbaar houden

Omwillen van een goede presentatie van de bebouwing dient de openbare ruimte aan de zijde van representatieve fronten voorzien te zijn van gras en goed gesitueerde bomen.

7. Zichtbaar maken van water

Oppervlaktewater zichtbaar maken evenals directe afkoppelingen op wadi's en watergangen.

8. Uniforme waterbouwkundige werken

Bruggen, duikers, dammen e.d. worden bij voorkeur voor het hele plangebied uniform vormgegeven.

9. Groene bermen(gras)

Bomen zonder ondergroei ten behoeve van overzicht, veiligheid en opgeruimd beeld.

Materialisatie OR

1. Rijwegen van asfalt

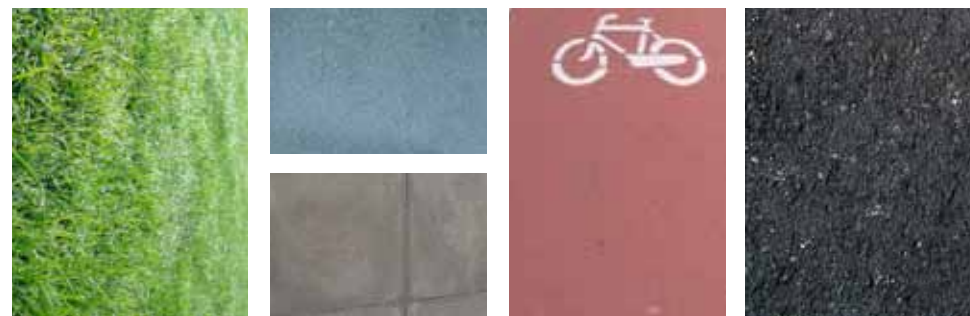
2. Fietspaden in rood asfalt

3. Trottoir in 30x30 betontegel

4. Bomen minimaal 6m hoog

5. Langs de hoofdassen lineaire laanbeplanting met bomen of hagen

6. In de beekzone solitaire bomen of boomgroepen



6.6 Beeldkwaliteitseisen grote kavels Harselaar-Zuid

De mogelijkheid bestaat dat er enkele zeer grote kavels worden uitgegeven. Wanneer de kavelmatten groter zijn dan de aangegeven maten in de beeldkwaliteitregels voor de zones is sprake van grote kavels en is een aantal van de beschreven regels niet toerijkend of niet meer van toepassing. Voor grote kavels op het bedrijventerrein Harselaar-Zuid gelden daarom de volgende afwijkende beeldkwaliteitseisen

Minimaal bebouwingspercentage

- Minimaal bebouwingspercentage 40% wordt ingevoerd om strategische reservering van bedrijven op ruime kavels te voorkomen en continuïteit in bebouwing te bewerkstelligen.

Representatie

- De meest representatieve functies (bijv. hoofdentree, showroom, e.d.) van het bedrijf dienen aan de openbare ruimte te worden gesitueerd. In het geval van hoekbebouwing dient de bebouwing zich naar beide openbare zijden te oriënteren. Bij extreem grote kavels is het aandeel representatieve gebouwdelen in verhouding beperkt. Voor deze gebouwdelen blijft het bovenstaande gelden met dien verstande dat 50% van de gevel (semi) transparant moet worden uitgevoerd. Hierdoor wordt de anonimiteit van de gebouwen tegengegaan en ontstaat interactie tussen de openbare ruimte en de processen op de kavel/in de gebouwen.

Geleding

- Om de massaliteit van zeer grote en lange gebouwen visueel te beperken is het van belang dat er geen vlakke eentonige gevels langs de openbare ruimte worden geplaatst. Het is gewenst geleding (om de minimaal 70m) in de gevel aan te brengen waardoor herkenbare eenheden ontstaan.

Het aandeel van de voorgevel dat in de voorgevelzone dient te worden gebouwd kan omlaag naar 50 % om de geleding toe te kunnen passen. Daarnaast kan gevarieerd gebruik van kleur/tinten in de gevels bijdragen aan het voorkomen van eentonigheid.

Materiaalgebruik

- Voor de zeer grote kavels is het extra van belang dat er niet over de gehele lengte van de gevel gewerkt wordt met goedkoop ogende materialen zoals damwandprofielen e.d. Door een minimaal aandeel van 20% baksteen in de gevel voor te schrijven en een verplicht opgemetselde laag van de eerste meter boven het maaiveld wordt dit voorkomen.

Ensemblewerking

- Om een al te vlakke inrichting van de kavels tegen te gaan is het belangrijk om oog te hebben voor het ensemble op de kavel. Dit betekent dat er van elkaar te onderscheiden gebouwen worden gebouwd die verschillen in lengte, geleding, massa en hoogte. Met name afwijkende functies zoals kantoor of silo kunnen hieraan bijdragen door een andere vorm en uitstraling. Enkele doorzichten kunnen bijdragen aan de ensemblewerking.

Onbebouwde voorterreinen

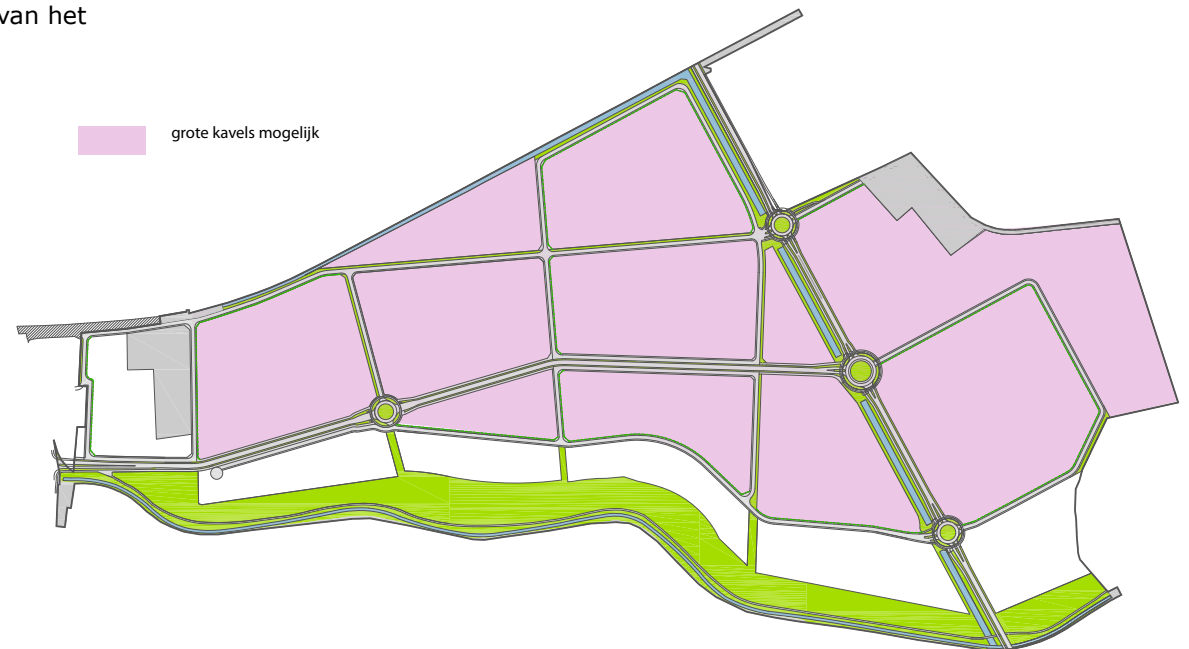
- Onbebouwde voorterrein: minimaal 30% groen

Uitritten

- Bij grote kavels worden altijd 2 in- / uitritten per kavel toegestaan, bij voorkeur gecombineerd met een inrit van een belendend perceel.

Parkeren

- Parkeren (werknemers) zoveel mogelijk afgeschermd door bebouwing, niet langs de openbare ruimte maar aan de binnenzijde of achterzijde van het terrein.





Bouwhoogtekaart



