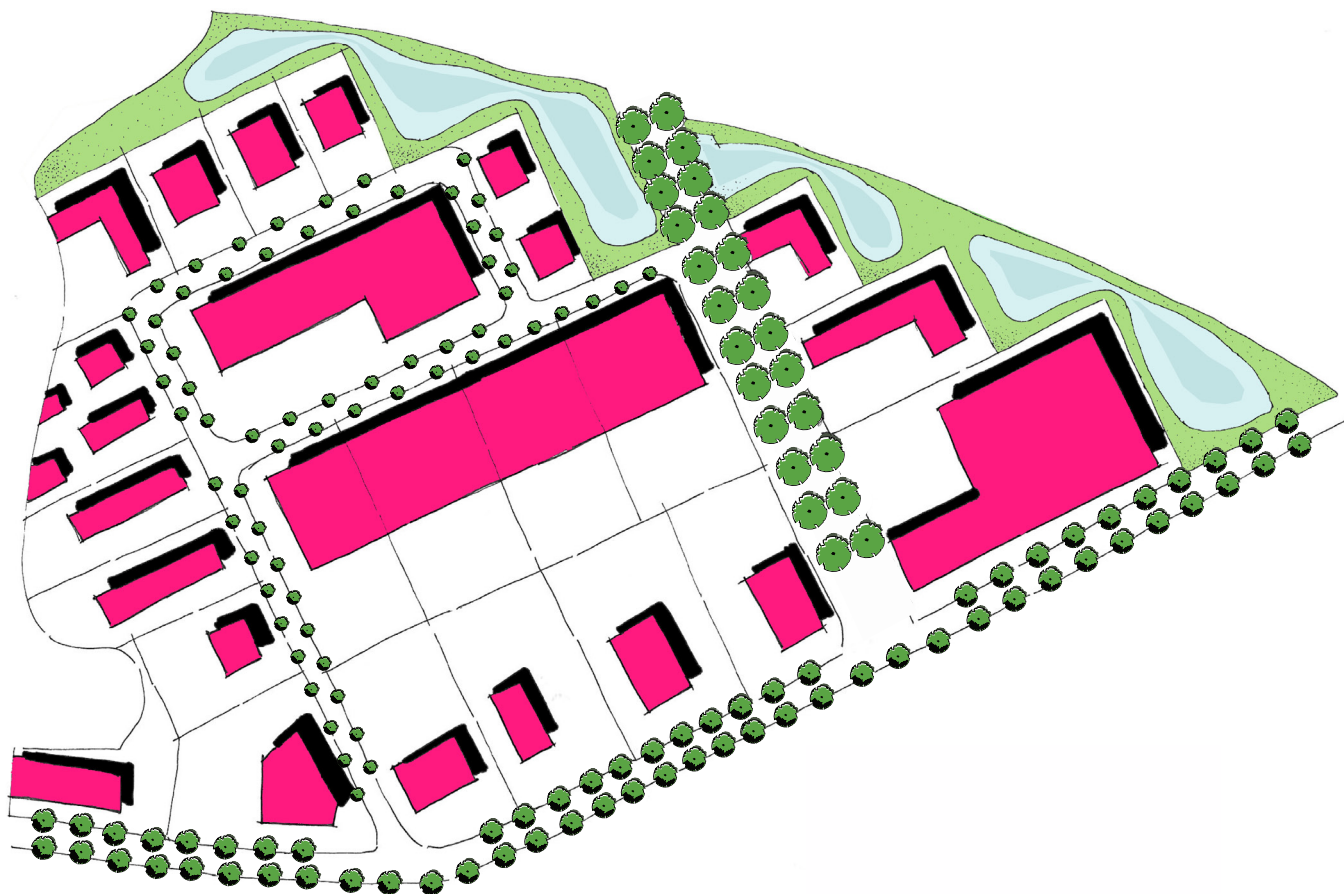


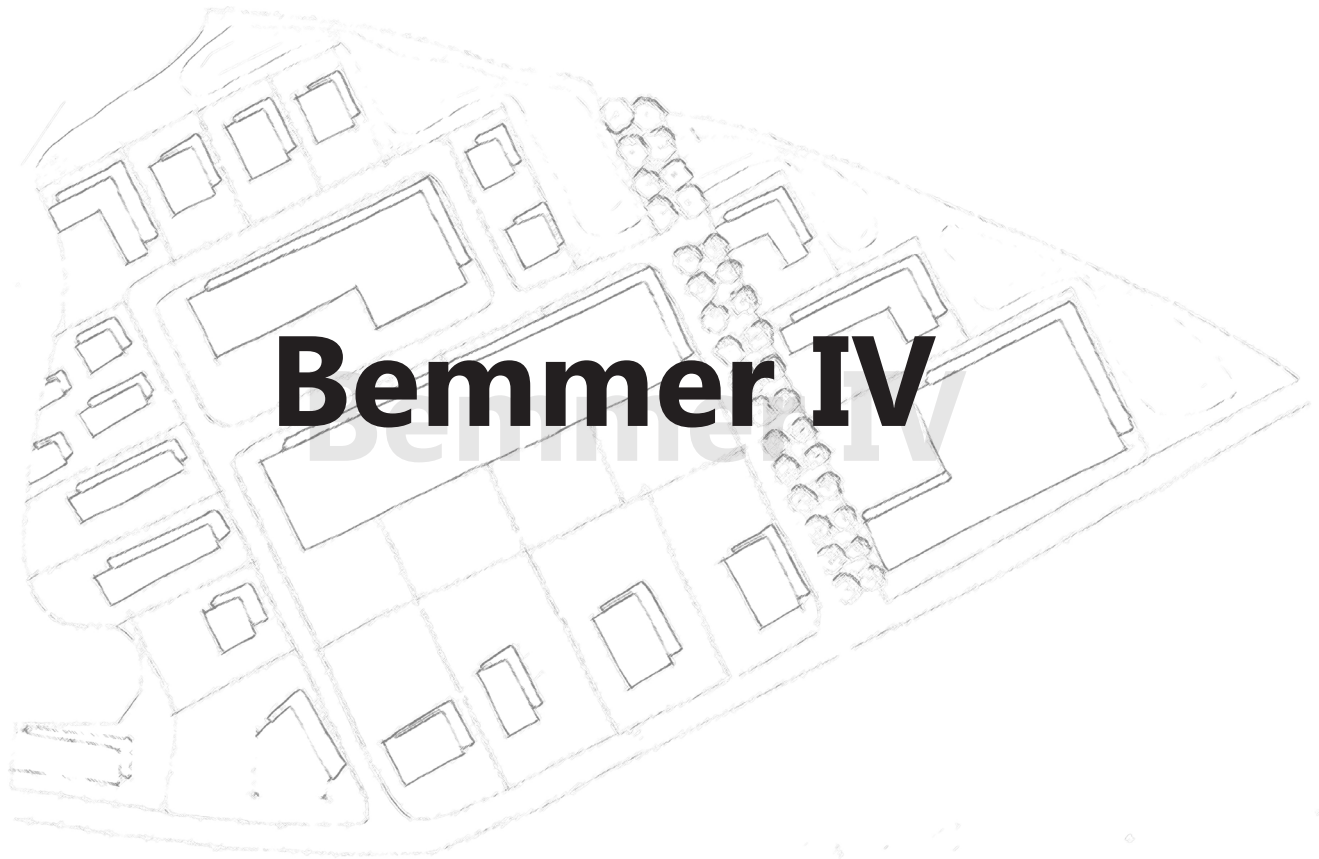
Beeldregieplan

Bemmer IV

Oktober 2013

Versie 2.1





Opdrachtgever: Gemeente Laarbeek

Dorp, Stad & Land
Stationsplein 45 (hoofdingang A)
Postbus 29129, 3001 GC ROTTERDAM

www.dorpstadenland.nl

Dorp, Stad en Land adviseert gemeenten op gebied van ruimtelijke kwaliteit, met als doel het bevorderen van de schoonheid van dorp, stad en land.

**DORP
STAD &
LAND**

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beeldregieplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	Stedenbouwkundig plan	6
2.1	Gebiedsbeschrijving	6
2.2	De hoofdopzet	6
2.3	Nadere planuitwerking	7
2.4	Programma/zonering	7
3.	Beeldkwaliteit	8
3.1	Algemene eisen en criteria	8
3.1.1	Wegenstructuur/ontsluiting	8
3.1.2	Kavelinrichting	8
3.1.3	Parkeren	9
3.1.4	Groen	9
3.1.5	Perceelsgrenzen/erfafscheidingen	9
3.1.6	Reclame	9
3.2	Gebiedsgerichte eisen en criteria	10
3.2.1	Randzone N279	10
3.2.2	Randzone Vonderweg	12
3.2.3	Tussengebied	13



Huidige situatie van het plangebied



Huidige situatie van de Vonderweg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van de kern Beek en Donk ontwikkelt de gemeente Laarbeek de vierde fase van het bedrijventerrein Bemmer. In november 2009 is het exploitatieplan Bemmer IV vastgesteld, waarna het verder is uitgewerkt tot een bestemmingsplan, een ambitieprogramma en een stedenbouwkundige verkenning.

In het ambitieprogramma zijn de contouren voor de gewenste beeldkwaliteit verwoord. De stedenbouwkundige verkenning geeft de ruimtelijke uitgangspunten en toont een mogelijke verkaveling. Dit beeldregieplan is een logisch vervolg op enerzijds dit ambitieprogramma en anderzijds de stedenbouwkundige verkenning.

De gemeente heeft in haar ambitieprogramma Bemmer IV duidelijk gesteld dat voor deze laatste uitbreiding van het bedrijventerrein met name langs de Broekdalerbaan (provinciale weg N279) en in mindere mate langs de Vonderweg beeldkwaliteit voor haar belangrijk is. Het beeldregieplan geeft deze wens vorm.

Deze actualisering van het beeldregieplan vindt plaats naar aanleiding van gewijzigde inzichten en aangepast beleid ten aanzien van reclamevoering en materiaal (kleur)-toepassing.

1.2 Beeldregieplan

Het beeldregieplan richt zich ten eerste op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en ten tweede op de inrichting van de openbare ruimte. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepalen immers de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Bemmer IV.

Met dit beeldregieplan weten initiatiefnemers (opdrachtgevers en hun architecten) op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. Deskundig toezicht in de vorm van advisering en beoordeling is daarna nodig om de afstemming tussen de bouw- en inrichtingsplannen en het beeldregieplan tot het beste resultaat te laten leiden. Om te zorgen dat de panden aan de gewenste beeldkwaliteit voldoen, is een supervisor aangesteld. De supervisor ziet erop toe dat de plannen passen binnen de visie van het beeldkwaliteitplan en zorgt voor onderlinge samenhang tussen de ontwerpen van de verschillende architecten. De ontwikkelaars en architecten zijn verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmings- en het beeldregieplan. De supervisor heeft een belangrijke functie met betrekking tot de eventuele speelruimte die er blijft bestaan tussen de ontwerp oplossingen en de geformuleerde criteria.

Bij de start van het ontwerpproces door de architecten licht de supervisor indien gewenst het beeldregieplan toe. In het vervolgtraject leggen de architecten hun ontwerpen voor aan de supervisor. De schetsfase wordt afgerond met een formele toetsing aan het beleid. Na een positieve uitkomst van deze toetsing wordt de aanvraag voor vergunning ingediend bij de gemeente Laarbeek. De gemeente toetst het plan definitief aan het bestemmingsplan en de supervisor kijkt of het plan conform het schetsplan is uitgewerkt. De formele toetsing is naar verwachting een formaliteit.

Conform het besluit van het college van 16 september 2011 en van de raad op 22 september 2011 vindt voor de locatie waarvoor een supervisor is aangesteld geen aanvullende welstandstoets plaats.

1.3 Leeswijzer

Dit beeldregieplan is opgesteld om de gebruiker vooraf richtlijnen te geven over de gewenste beeldkwaliteit en de wijze waarop de gemeente deze wil bereiken. De inhoud is leidend in de ontwerpfase en is voor de supervisor het basisdocument waarmee hij de plannen beoordeelt.

2. Stedenbouwkundig plan



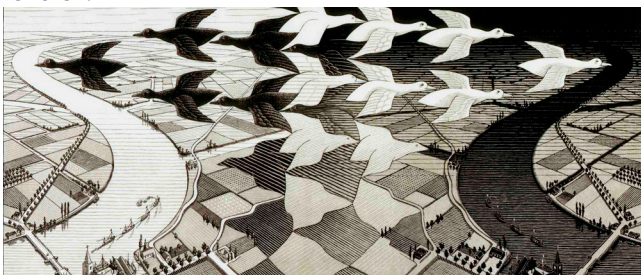
Mogelijke verkaveling van het plangebied

2.1 Gebiedsomschrijving

De momenteel landelijke agrarische locatie heeft een enigszins gebolde driehoekige vorm en ligt ingeklemd tussen de Vonderweg (de noordelijke ontsluitingsweg van het bestaande bedrijventerrein Bemmer) en de Broekdalerbaan (N279). Aan de westzijde vormt de achterzijde van het agrarische bebouwingslint langs de Bemmerstraat de begrenzing. De locatie kenmerkt zich als agrarisch productielandschap met een landschappelijk interessante zone met verschillende boomgroepen op korte afstand van de provinciale weg.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en woningen. Deze zullen worden gesloopt.

Een bijzonder element in het plangebied is de Boerdonkseweg. Deze door forse bomen begeleide weg is een rudiment van de oude route Beek – Boerdonk. De route die vanaf de Vonderweg tot Boerdonk nog duidelijk herkenbaar is wordt bruusk door de N279 doorsneden. Hierdoor is slechts de zichtlijn nog intact, maar heeft de weg zijn functie verloren.



Afb. Night and Day, M.C. Escher

2.2 De hoofdopzet

In 2010 is door advies en ontwerpbureau BRO in het schetsplan Bemmer IV de houtsnede Night and Day van M.C. Escher als inspiratie genomen voor de verweving van het plangebied met zijn omgeving. Over de locatie is een diagonaal raster geplaatst. Dit raster wordt doorsneden door de N279. Door het raster te laten verlopen van rood (Vonderweg) naar groen bij de provinciale weg ontstaat een fraaie en logische overgang naar het buitengebied. Het raster is tevens ondergrond voor de stedenbouwkundige invulling, verkaveling en massaopbouw van de gebouwen die op de kavels gerealiseerd worden.

In de stedenbouwkundige verkenning is langs de provinciale weg gekozen voor een vertande verkaveling zodat de kavels langs de weg altijd diagonaal op de N279 staan. Hierdoor ontstaat tussen de provinciale weg en de kavels een meanderende in breedte variërende zone. Deze zone dient als buffer tussen de N279 en het bedrijventerrein. Enerzijds is het een groene zone die het buitengebied als het ware over de provinciale weg heen het plangebied in tilt, anderzijds is het geschikt als waterberging.

De plaatsing van de kavels zorgt ervoor dat de panden in de zone langs de provinciale weg een tweezijdige oriëntatie krijgen.

Een dubbele U-lus vormt de basis van de verkeersontsluiting. Langs de Vonderweg zijn twee toegangswegen geprojecteerd. De Boerdonkseweg vormt onderdeel van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein. In de stedenbouwkundige verkenning wordt de visuele as gehandhaafd.

2. Stedenbouwkundig plan



Zonering van het plangebied

Daarnaast is in de verkenning een verkavelingsvoorstel gegeven. Deze kan gezien de richtlijnen in het bestemmingsplan nog sterk wijzigen. Bij de gronduitgifte is binnen ruime marges de keuze aan de koper. Ondanks deze constatering is de schets wel in het beeldregieplan opgenomen, maar kunnen er geen rechten aan ontleend worden.

2.3 Nadere planuitwerking

Deze primaire uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie en het landschapsplan zijn in dit beeldregieplan (grotendeels) overgenomen en uitgewerkt tot architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke richtlijnen.

2.4 Programma/zonering

Een hoogwaardige uitstraling en beeldkwaliteit langs de Broekdalerbaan (provinciale weg N279) en in mindere mate langs de Vonderweg zijn uitgangspunt voor de zonering in het plangebied. Binnen het algemene gemeentelijke beleid is gesteld dat op ingesloten locaties, die niet direct zichtbaar zijn vanaf de doorgaande routes, toetsing op beeldkwaliteit niet noodzakelijk is. In principe zou dit ook gelden voor de gronden gelegen tussen de kavels langs de N279 en langs de Vonderweg.

Echter gezien de bescheiden omvang van Bemmer IV en de directe relatie tussen deze kavels en de zichtlocaties is echter toch een aantal richtlijnen opgesteld. Mits voldaan wordt aan deze richtlijnen wordt het plan niet vooraf getoetst door de supervisor, maar repressief getoetst als na realisatie sprake zou zijn van een bouwwerk dat onevenredig afbreuk doet aan de beeldkwaliteit van de omgeving.

In de planuitwerking is een onderverdeling in 3 zones gemaakt:

1. Langs de N279
2. Langs de Vonderweg
3. Het middengebied

Beeldkwaliteit is voor de verschillende gebieden in afnemende mate van belang. Langs de N279 wordt de hoogste beeldkwaliteit gevraagd. Voor de zone langs de Vonderweg dient het niveau afgestemd te zijn op de tegenoverliggende bebouwing. En in het middengebied is een verzorgd totaalbeeld uitgangspunt.

3. Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit wordt gedefinieerd aan de hand van een aantal algemene criteria en eisen en een aantal specifieke eisen voor de verschillende deelgebieden van Bemmer IV. De algemene criteria zijn dus voor alle kavels van toepassing.

3.1 Algemene eisen en criteria

3.1.1 Wegenstructuur/ontsluiting

Wegen

De wegenstructuur binnen Bemmer IV sluit aan op het aanwezige profiel van de Vonderweg. Dit betekent een breed wegprofiel met fietsstroken in een afwijkende kleurstelling. De wegen worden begeleid door bomen die in soort aansluiten op de reeds aanwezige bomen in het plangebied en langs de Vonderweg. Voornemen is de bomenstructuur aan de Boerdonkseweg leidend te laten zijn in de 'stoffering' van de andere wegen binnen het plangebied.

Water

Vooralsnog blijven de bestaande waterlopen gehandhaafd. Bij de waterloop parallel aan de Vonderweg vindt ontsluiting van de kavels plaats over identieke bruggen dan wel overkluizingen.

Inritten

In principe is één inrit per bedrijf uitgangspunt. Een maximum van twee is indien dit noodzakelijk is voor een optimale bedrijfsvoering in overleg bespreekbaar. De inrit mag niet breder zijn dan 8m. De inritten liggen altijd aan de primaire verkeersstructuur. Waar mogelijk wordt gestimuleerd dat twee aangrenzende bedrijfskavels gebruik maken van een gezamenlijke inrit

3.1.2 Kavelinrichting

Een herkenbare inrichting van de kavels is uitgangspunt. Representatieve bouwdelen zijn daarom in beeld altijd dominant aan de bedrijfsloodsen. Herkenbaarheid van Bemmer IV wordt bereikt door uniformiteit in de plaatsing van de bebouwing op de kavel, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing, erfafscheidingen en groen. De voorterreinen krijgen een representatief karakter en sluiten aan bij de representatieve uitstraling van de bebouwing.

Een inrichtingsplan van de kavel inclusief bijvoorbeeld beplanting, parkeer- en opstelplaatsen voor bijvoorbeeld vrachtauto's is onderdeel van het bouwplan en dient voor toetsing voorgelegd te worden aan de supervisor.

Bebouwing t.o.v. perceelsgrenzen

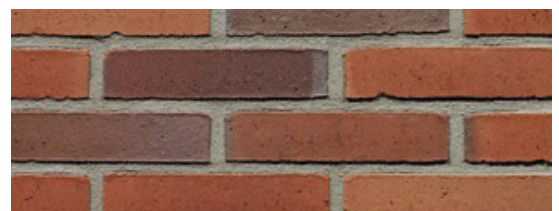
De afstand van de bebouwing tot de voorste kavelgrens bedraagt minimaal 10m. Tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt de minimale afstand van elke vorm van bebouwing 3m. Voor de kavels langs de N279 geldt een minimale maat van 3m tussen gevel en perceelsgrens. Plaatsing van bebouwing op de perceelsgrens is dus nergens toegestaan.

Buitenopslag

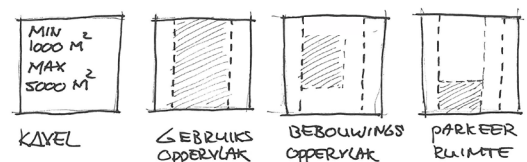
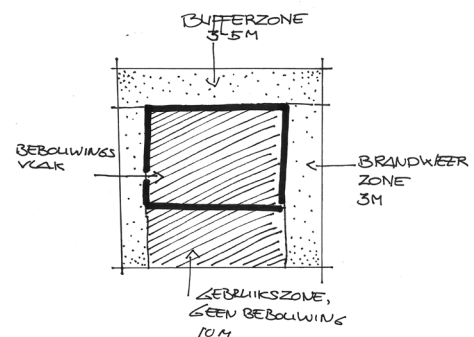
Buitenopslag mag niet vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn. Wel mag een afscherming gemaakt worden, mits deze zich voegt in de omgeving en bij het bedrijf (geen in uitstraling laagwaardige materialen als bijvoorbeeld (beton) stapelblokken en damwandbeplating). In de zichtzone langs de N279 is buitenopslag nooit toegestaan.



Materiaal- en kleurgebruik aan de provinciale weg N279



Materiaal- en kleurgebruik aan de Vonderweg



Kavelindeling Middengebied/Randzone

3. Beeldkwaliteit

Transformatorhuisjes

Transformatorhuisjes moeten altijd ingepast zijn in de openbare ruimte en sluiten in architectuur aan op het bedrijf.

3.1.3 Parkeren

Auto's

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Concreet staat de bebouwing op dusdanige afstand van de openbare weg dat in deze zone het parkeren van auto's mogelijk is. Sporadisch zijn langs de interne ontsluitingsroute in het plangebied parkeerstroken geprojecteerd. De randen van de wegprofielen zijn dusdanig uitgevoerd dat auto's en vrachtauto's niet in de berm kunnen parkeren. Parkeren in de zone langs de N279 als ook langs de openbare weg is tenzij uitdrukkelijk aangegeven niet toegestaan.

Fietsen

Fietsvoorzieningen worden op eigen terrein geïntegreerd in het inrichtingsplan voor het voorterrein dan wel achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De vormgeving is afgestemd op de architectuur van het bedrijf.

Laden en lossen

Het laden en lossen (van vrachtauto's) vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor dient voldoende laad- en losruimte op eigen terrein aanwezig te zijn. Het ladend en lossend verkeer staat op de private kavel en wordt zoveel mogelijk losgekoppeld van het private verkeer.

3.1.4 Groen

Bedrijventerrein

Groen op het bedrijventerrein verwijst enerzijds naar het agrarische verleden van de locatie en zorgt anderzijds voor een betere leefbaarheid. Waar mogelijk worden dubbelzijdige bomenrijen langs de wegen geplant. Dit zorgt voor een coulisse die een zachte overgang naar de bedrijven mogelijk maakt.

Kavel

Minimaal 10% van de kavelgrootte wordt benut voor groene uitstraling (hagen, bomen). Deze groene ruimte mag gecombineerd worden met parkeerplaatsen. Door een deel van het groen als visuele afscherming van de auto's te gebruiken ontstaat een plezieriger werkklimaat.

3.1.5 Perceelsgrenzen/erfscheidingen

Keuze voor een type erfscheiding zorgt eveneens voor een grotere samenhang. Daarom dienen alle erfscheidingen langs de openbare weg die grenzen aan de openbare ruimte m.u.v. de erfscheidingen langs de N279, uitgevoerd te worden in een spijlenhekwerk, met spijlen door boven- en onderligger, van 2,5m hoog in een donkere gedekte kleur (ral 7021, zwart-grijs). Toegang tot de percelen door middel van schuifhekken, eveneens uitgevoerd als spijlenhekwerk in ral 7021.

Langs de Broekdalerbaan is de scheiding tussen de groene zone en de bedrijven natuurlijk en optisch niet zichtbaar. Voorkeur gaat uit naar een directe groene overgang van landschap naar bebouwing. Indien een verharding gewenst is langs het pand dient deze vanaf de N279 visueel aan het zicht onttrokken te zijn. Dit dient op een natuurlijke wijze vormgegeven te zijn.

3.1.6 Reclame

Voor reclamevoering geldt een aantal eisen:

- Reclame-uitingen maken onderdeel uit van het totaalontwerp van het bedrijf.
- De naamsaanduiding is een losse grafische toevoeging die architectuur, gevelindeling en ritmiek niet mag verstoren, maar juist kan versterken.
- De reclame-uiting dient bij de formele toetsing door de supervisor bekend te zijn.
- Een naams- of reclameaanduiding per representatieve gevel (2 langs N279 en 2 op het gebouw aan de 'binnenzijde' van het plangebied)
- Reclame alleen tegen de gevel. Niet op of boven de dakrand.
- Vrijstaande reclame-objecten zijn niet toegestaan.
- Lichtkranten, led- of lcd-displays, e.d. zijn in principe niet toegestaan.
- Aan verlichte en/of bewegende reclame-uitingen kunnen ter voorkoming van hinder nadere eisen worden gesteld.
- Voor de reclame-uitingen langs de N279 zijn in §3.2.1 nader randvoorwaarden opgenomen.



Parkeren in het groen



Impressie spijlenhekwerk



Impressie zwart-grijs spijlenhekwerk

3. Beeldkwaliteit

3.2 Gebiedsspecifieke eisen en criteria

3.2.1 Randzone N279

De oriëntatie van de kavels is reden voor de tweezijdige benadering. Vanaf de N279 is het beeld komend vanaf Helmond onmiskenbaar anders dan komend vanaf Veghel. Beide zichtzijden vanaf de N279 vragen om een eigen – samenhangend – gezicht. Het accent van de bebouwing ligt op de noordelijke punt van de kavel. Hier wordt een architectonisch accent gevraagd. Dit kan zowel een fysiek hoogteaccent zijn dan wel een verbijzondering in het bouwvolume.

Langs de provinciale weg is de gevel (grotendeels) opgetrokken uit metselwerk in een bruine aardtint. Deze gevel is representatief, maar bevat geen formele entree(s).

Representatieve gebouwdelen (kantoren/showrooms etc.) bevinden zich in de zone langs de provinciale weg, bedrijfsruimten (hallen, productie- of opslagruimte) keren zich meer naar binnen. Deze bouwvolumes mogen uitgevoerd worden in een stalen gevelbeplating met een fijne belijning in gedekte kleurstelling (ral 9007).

Ontsluiting van de gebouwen (dus ook de formele entrees) vindt altijd plaats vanaf de ontsluitingswegen in het binnenterrein.

Toetsing

Er gelden voor de randzone N279 de hoogste beeldkwaliteitseisen. Daarom geldt hier ook het strengste toetsingsniveau.

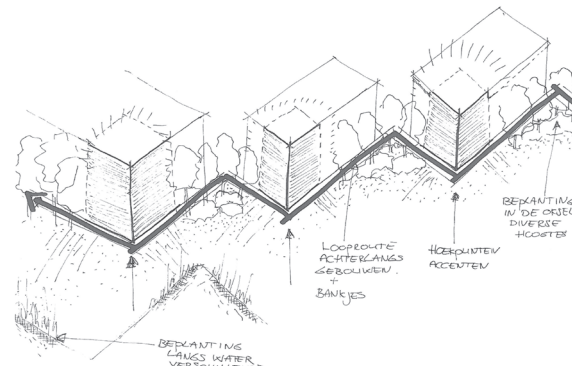
Plantoetsing aan dit beeldregieplan wordt uitgevoerd door de supervisor.

Stedebouw

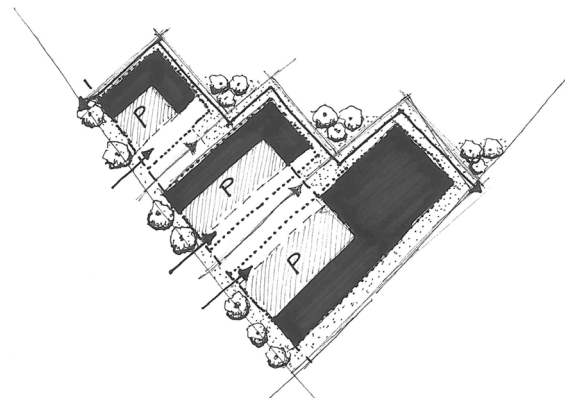
Bouwvolume	enkelvoudige of samengestelde plat-afgedekte bouwvolumes.
Kantoor/repre	langs de N279 min. 60% van het totale gevelbeeld, eventueel vormgegeven als autonoom bouwvolume.
Oriëntatie	bebouwing: parallel aan de perceelsgrens (langs N279). orthogonaal, bebouwing haaks op perceelsgrenzen.
Dakvorm	plat afgedekt.
Bouwhoogte	maximaal 12m (8m voor gronden grenzend aan de Bemmerstraat).
Parkeren	op eigen terrein aan het zicht onttrokken
Rooilijn	geen sprongen in de rooilijn langs de N279.

Architectuur

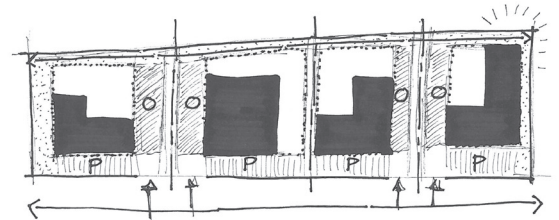
Architectuur	hoogwaardige uniforme architectuur met een zakelijke, functionele, eenduidige bouwstijl: modern, robuust en zakelijk. neo-stijlen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan.
Dakvorm	alle bouwvolumes zijn plat afgedekt.
Plasticiteit	eenduidige hoofdbouwvolumes waarop ingrepen mogen plaatsvinden.
Accenten	op de noordelijke punt een accent als draaipunt van het gebouw.
Gevelopbouw	baksteen dominant voor de kantoor en representatieve bouwdelen, gevelbeplating in een fijne profilering voor de bedrijfshallen
Raamopeningen	ramen in stijl afgestemd op het gebouwdeel, kozijnen wit of in (lichte) grijs tinten.
Gevels	representatieve bouwdelen bruine of zwart bruine baksteen. schilderen en stucen van gevels behoort niet tot de mogelijkheden. Bedrijfsruimte (hallen, productie- of opslagruimte) in stalen gevelbeplating ral 9007 of ral 7021. Deze laatste kleur is alleen onder specifieke omstandigheden en na formele goedkeuring van de supervisor toepasbaar.



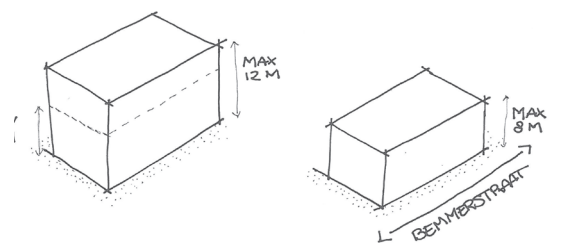
Hoekpunten aan de N279 accentueren



Kavelindeling van de randzone



Kavelindeling van de randzone



Toegestane bouwhoogte

3. Beeldkwaliteit

Reclame

*Aanvullend op
algemene eisen
en criteria*

er zijn maximaal in totaal 3 reclame-uitingen op beide de zichtgevels langs de Provinciale weg N279 toegestaan, waarbij op een gevel 2 en op de andere gevel 1 reclame-uiting geplaatst kan worden.

De reclames zijn ondergeschikt in beeld.

Voor de gevel met twee reclame-uitingen geldt dat: één reclame omvat de bedrijfsnaam en/of -logo en dient vormgegeven te zijn als doosletter, waarbij de letters en/of het logo los en 'onzichtbaar' op de gevel gemonteerd worden. De maximale letterhoogte bedraagt 75 cm, het eventuele logo is kleiner dan 2m². De tweede reclame mag worden vormgegeven als een rechthoekige plaatreclame (geen beeldscherm of bewegende reclame) die frameloos dan wel in een op de architectuur van het pand afgestemd kader (zichtbare buisframes met spandraden zijn niet toegestaan).

De plaatsing is zodanig dat rondom de reclame gevelbeplating zichtbaar is. De reclame beslaat hooguit 10% van het gevelopervlak met een maximum van 12 m².

Voor de tweede zichtgevel is toepassing van alleen de bedrijfsnaam en/of het -logo toegestaan.

Inrichting openbare ruimte

Verharding

afstemming tussen private buitenruimte en bedrijfsgebouw.

Perceelerafscheiding

Als de zichtzijde vanaf de N279 deels niet wordt bebouwd, ontstaat een (onwenselijke) open doorkijk op het bedrijfsperceel. De initiatiefnemer moet deze doorkijk visueel onmogelijk maken. Bijvoorbeeld door een dichte, groene aanplant of het gebruik van een aangeplant korfsysteem.

3. Beeldkwaliteit

3.2.2 Randzone Vonderweg

De bebouwing in de zone langs de Vonderweg wordt ontsloten over een brug via de Vonderweg.

De gevels langs de Vonderweg zijn (grotendeels) opgetrokken uit metselwerk in een bruinrode aard tint. Deze gevel is representatief en bevat de formele entree.

Representatieve gebouwdelen (kantoren/showrooms etc.) bevinden zich in de zone langs de Vonderweg, bedrijfsruimte (hallen, productie- of opslagruimte) liggen erachter dan wel ernaast. Deze bouwvolumes mogen uitgevoerd worden in een stalen gevelbeplating in bescheiden gedekte kleurstelling.

Ontsluiting van de gebouwen (dus ook de formele entrees) vindt plaats vanaf het binnenterrein.

Een dubbele bomenrij wordt op de afbeelding hiernaast geïllustreerd. Of het straatprofiel daadwerkelijk met een dubbele bomenrij wordt uitgevoerd is afhankelijk van de toekomstige ligging van de kabels en leidingen. Hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Toetsing

Er gelden voor de randzone Vonderweg beperkte beeldkwaliteitsnormen.

Daarom geldt hier ook het regulier toetsingsniveau.

Plantoetsing aan dit beeldregieplan wordt uitgevoerd door de supervisor.

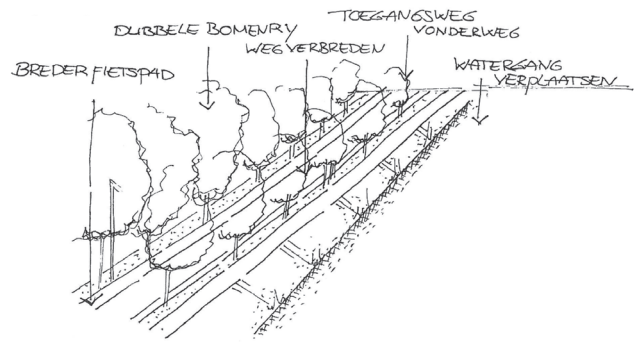
Stedebouw

Bouwvolume	enkelvoudige of samengestelde platafgedekte bouwvolumes.
Dakvorm	plat afgedekt.
Bouwhoogte	maximaal 12m.

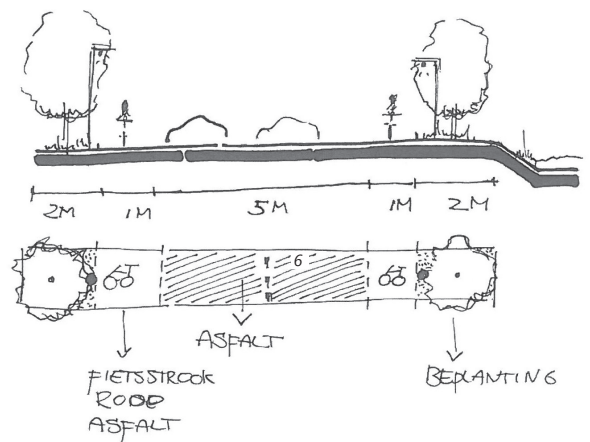
Architectuur

Architectuur	zakelijk, functioneel en eigentijds.
Dakvorm	alle bouwvolumes zijn plat afgedekt.
Plasticiteit	eenvoudige hoofdbouwvolumes waarop ingrepen mogen plaatsvinden.
Gevelopbouw	baksteen dominant (langs de Vonderweg). Wanneer bedrijfsruimte (hallen, productie- of opslagruimte) naast het representatieve deel aan de Vonderweg gesitueerd worden bedraagt de oppervlakte van dit geveldeel maximaal 50% van het totaal. Er is dan ook altijd sprake van plastische geleding tussen beide bouwdelen.
Raamopeningen	ramen in stijl afgestemd op het gebouwdeel, kozijnen wit of in (lichte) grijstinten.
Gevels	representatieve bouwdelen bruinrode baksteen. bedrijfsruimte (hallen, productie- of opslagruimte) in stalen gevelbeplating ral 9007.

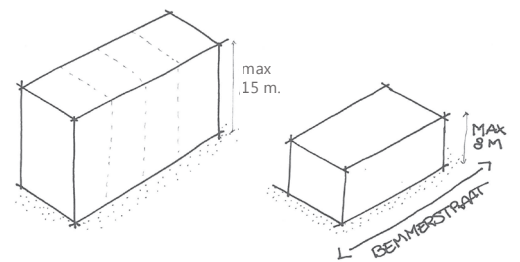
Accenten	op de hoeken van de Vonderweg en de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein geldt een tweezijdige oriëntatie.
----------	--



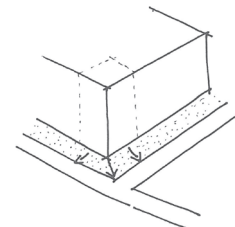
Impressie van het toekomstige straatprofiel



Doorsnede van het toekomstige straatprofiel Randzone en tussengebied



Toegestane bouwhoogte



Tweezijdige oriëntatie op de hoeken van de Vonderweg

3. Beeldkwaliteit

3.2.3 Tussengebied

Het tussengebied bevat alle kavels die niet zijn aangemerkt als liggend in de N279 dan wel Vonderwegzone. De bouwmogelijkheden zijn hier uitgebreider dan in andere delen van Bemmer IV.

Een dubbele bomenrij wordt op de afbeelding hiernaast geïllustreerd. Of het straatprofiel daadwerkelijk met een dubbele bomenrij wordt uitgevoerd is afhankelijk van de toekomstige ligging van de kabels en leidingen. Hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Toetsing

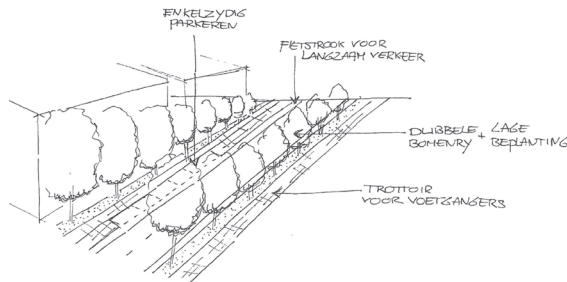
Het binnengebied wordt niet formeel preventief getoetst indien tegemoet wordt gekomen aan de hieronder vermelde uitgangspunten. Bij constatering van afwijkingen na oplevering kan de gemeente repressief toetsen en de eigenaar/gebruiker alsnog opdragen het bouwplan aan te passen. Uiteraard is een preventieve toets mogelijk. Er wordt dan op een beperkt aantal randvoorwaarden gecheckt en wordt bekeken of de bebouwing niet aangemerkt zal worden als zeer sterk beeldverstorend (exces).

Stedebouw

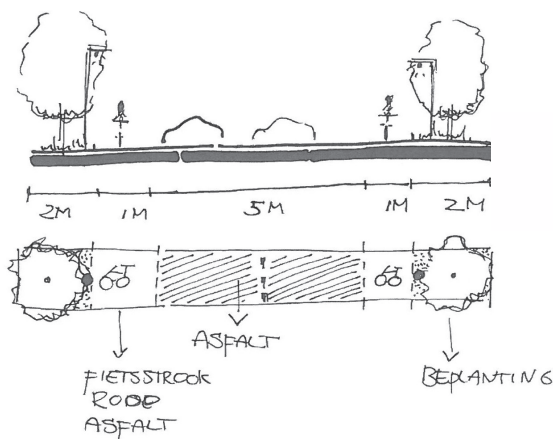
Bouwvolume: enkelvoudige of samengestelde plat afgedekte bouwvolumes
 Dakvorm: plat afgedekt
 Bouwhoogte: maximaal 12m (8m langs de Bemmerstraat).

Architectuur

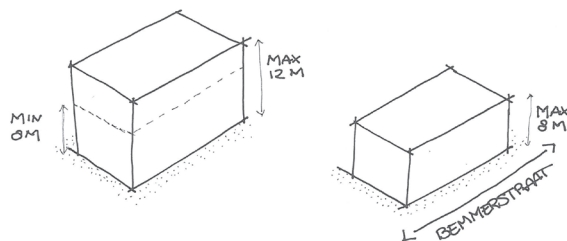
Architectuur: zakelijk en functioneel.
 Dakvorm: alle bouwvolumes zijn plat afgedekt.
 Plasticiteit: eenvoudige hoofdbouwvolumes waarop ingrepen mogen plaatsvinden.
 Gevels: representatieve bouwdelen (zwart-) bruine of roodbaksteen.
 bruine: bedrijfsruimte (hallen, productie- of opslagruimte) in stalen gevelbeplating ral 9007.



Impressie van het toekomstige straatprofiel



Doorsnede van het toekomstige straatprofiel



Toegestane bouwhoogte