



Stedenbouwkundige voorwaarden A18 Bedrijvenpark





**Stedenbouwkundige
voorwaarden
A18 Bedrijvenpark**



Inhoudsopgave

Inleiding	7	6 Deelgebied 5	
1 Juiste bedrijf op juiste plek	8	Langs de interne rondweg	50
1.1 Netpatroon als basis	10	6.1 Karakter	52
1.2 Milieuzonering	10	6.2 Situering	52
1.3 Type bedrijvigheid	12	6.3 Vormgeving	53
1.4 Beeldkwaliteit van A18		7 Deelgebied 6	
Bedrijvenpark	14	Middengebied	56
1.5 Bedrijvenzonering op		7.1 Karakter	58
A18 Bedrijvenpark	14	7.2 Situering	58
		7.3 Vormgeving	58
2 Deelgebied 1		8 Wegen en verkeer	59
Langs de Weemstraat	16	8.1 Autoverkeer	60
2.1 Karakter	18	8.2 Openbaar vervoer	60
2.2 Situering	18	8.3 Fietsen en lopen	60
2.3 Vormgeving	20	8.4 Wegprofielen	61
3 Deelgebied 2		9 Openbare ruimte	64
Langs de snelweg A18	24	9.1 Groen/bomen	66
3.1 Karakter	26	9.2 Erfafscheidingen	70
3.2 Situering	28	9.3 Bewegwijzering	71
3.3 A-pluslocatie	28	9.4 Reclame	72
3.4 Vormgeving	30	9.5 Parkmanagement	73
4 Deelgebied 3			
Rand met zicht op snelweg	34		
4.1 Karakter	36		
4.2 Situering	36		
4.3 Vormgeving	38		
5 Deelgebied 4			
Langs de Wehse Broeklanden	42		
5.1 Karakter	44		
5.2 Situering	44		
5.3 Vormgeving	46		



Inleiding

Het A18 Bedrijvenpark ligt in de gemeente Doetinchem ten noorden van de A18 bij de afslag Doetinchem-West. Vanaf 2011 biedt dit bijna negentig hectare grote bedrijvenpark ruimte voor gemengde regionale bedrijvigheid en het hervestigen van bedrijven die niet (meer) in woongebieden passen. De uitgifte van de bedrijfskavels gebeurt in twee fasen. Fase 1 loopt van 2011 tot en met 2017. Fase 2 start vanaf 2018. De ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Doetinchem, Montferland, Oude IJsselstreek en Bronckhorst.

Het A18 Bedrijvenpark heeft een gunstige ligging en perfecte bereikbaarheid. Het terrein is direct aangesloten op de op- en afritten van de autosnelweg A18. Bovendien is er een rechtstreekse aansluiting op de provinciale weg N815. De bestaande fietsroutes sluiten aan op het terrein en het treinstation Wehl ligt op loopafstand.

In dit stedenbouwkundig plan staan in woord en beeld de specifieke voorwaarden waaraan de inrichting van het A18 Bedrijvenpark moet voldoen. De voorwaarden vormen het toetsingskader om ontwikkelingen in het plangebied op kwaliteit te beoordelen.

Daarnaast zijn de voorwaarden de basis van het bestemmingsplan voor het A18 Bedrijvenpark. Voor de opdrachtgever, architect en bouwer is dit dan ook een belangrijk document.

Wehlse Broeklanden

Naast het A18 Bedrijvenpark komt het GIOS-gebied Wehlse Broeklanden. GIOS staat voor groen in en om de stad. De Wehlse Broeklanden is een negentig hectare groot terrein vol recreatiemogelijkheden. Zo komen er diverse fiets-, wandel- en ruiterspaden. Het A18 Bedrijvenpark en de Wehlse Broeklanden hebben een belangrijke relatie met elkaar. Bijvoorbeeld als het gaat om duurzaamheid; een centrale doelstelling bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark.

Duurzaamheid

In relatie tot de stedenbouwkundige voorwaarden zijn drie soorten duurzaamheid te onderscheiden: ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden, economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Het streven is naar een situatie met een goed evenwicht tussen ecologische, economische en sociale duurzaamheid.

Meer informatie over duurzaamheid en het A18 Bedrijvenpark kunt u lezen in apart informatiemateriaal.

Leeswijzer

De voorwaarden in deze handleiding zijn met name bedoeld voor de te vestigen ondernemer op het A18 Bedrijvenpark. Het geeft een indruk van het bedrijvenpark en handvatten voor de keuze van de ligging en realisatie van uw bedrijf. Ook uw architect kan hiermee uit de voeten.

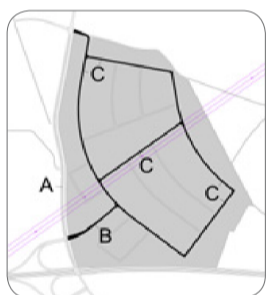
Het uitgangspunt bij het lezen van deze handleiding is de indeling naar vestigingsmilieus en de match tussen uw wensen en de aard van uw bedrijf. Het bedrijvenpark is op basis van stedenbouwkundige voorwaarden ingedeeld in deelgebieden. Elk deelgebied heeft namelijk zijn eigen specificaties.



1
Juiste bedrijf
op juiste plek



Een netstructuur als basis voor de stedenbouwkundige opzet.



De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein voor auto's en vrachtwagens is een interne rondweg.

1.1

Netpatroon als basis

Bij de realisatie van het A18 Bedrijvenpark wordt uitgegaan van een zo efficiënt mogelijke verkaveling en een zo groot mogelijk uitgeefbaar oppervlak. De basis van de stedenbouwkundige opzet voor het A18 Bedrijvenpark is daarom een zogenaamd netpatroon. Een netpatroon heeft namelijk positieve eigenschappen die voor de opzet van het A18 Bedrijvenpark goed bruikbaar zijn. De kavels blijven hierdoor zo recht-hoekig mogelijk.

De richtingen van de plangrenzen bepalen in eerste instantie de vorm van het net. Daarnaast wordt in het net rekening gehouden met een hoogspanningsleiding en twee aardgasleidingen in het gebied.

De maat van de kleinste kavel bepaalt in principe de maaswijdte van het net. Voor het A18 Bedrijvenpark variëren de kavelgroottes vanaf ongeveer 3.000 m² tot ongeveer 50.000 m². Omdat de meeste kavelgroottes een veelvoud van 1.000 m² zijn, is de basismaaswijdte ongeveer 30 m. Daarmee zijn alle wenselijke kavelgroottes samen te stellen.

Het A18 Bedrijvenpark wordt een bedrijvenpark dat ruimte biedt aan een breed scala van bedrijvigheid. Om het juiste bedrijf op de juiste plek krijgen, zijn op het bedrijvenpark zes verschillende zones beschikbaar. In die zones bestaat een koppeling tussen de milieucategorieën, het type bedrijvigheid, de bedrijfskavel, het type bedrijfspan en de presentatie van het bedrijf.

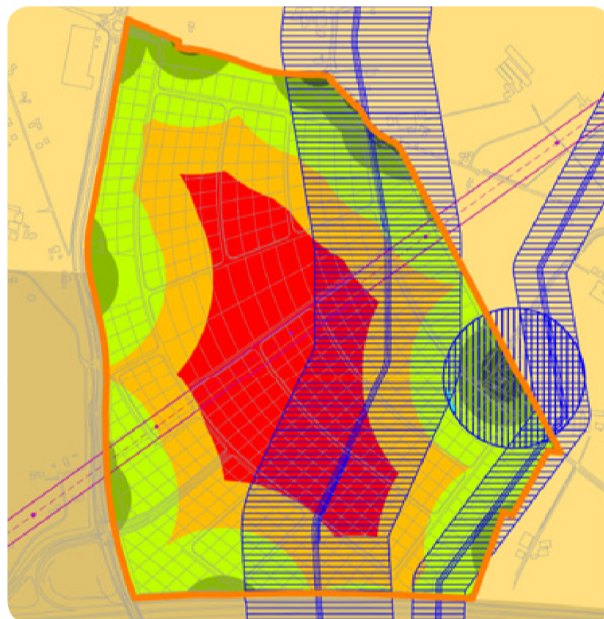
Het A18 Bedrijvenpark is uitstekend ontsloten. De externe ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Weemstraat. Het bedrijvenpark krijgt twee toegangen vanaf de Weemstraat (A). De interne hoofdontsluiting (C) van het A18 Bedrijvenpark bestaat uit een rondweg. De ligging van de overige ontsluitingswegen is mede afhankelijk van de bedrijven die zich vestigen. De basisstructuur aan het A18 Bedrijvenpark (het netpatroon) biedt de flexibiliteit om in te kunnen spelen op de vraag van bedrijven.

1.2

Milieuzonering

Bedrijven op het A18 Bedrijvenpark mogen geen milieuoeverlast in de omgeving veroorzaken. Bij de inrichting van het park is gebruikgemaakt van de systematiek voor bedrijfszonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierdoor wordt duidelijk waar welke bedrijfscategorieën op het bedrijvenpark mogelijk zijn. Lichtere, minder milieubelastende bedrijfscategorieën (1 en 2) komen langs de randen en de zwaarste bedrijfscategorieën (3 en 4) in het centrum van het A18 Bedrijvenpark. Vestiging van bedrijven met bedrijfscategorie 5 op het A18 Bedrijvenpark is niet mogelijk. De zwaarst nog mogelijke bedrijfscategorie is 4.2.

Door de milieubelasting van de typen bedrijven die worden toegelaten, worden bedrijfswoningen op het A18 Bedrijvenpark niet toegelaten.



Interne milieuzonering.

- | | |
|---|---|
|  Milieucategorie 2.0 - zone 30-50 m. |  Gemengd gebied |
|  Milieucategorie 3.1 - zone 50-100 m. |  Rustige woonwijk / rustig buitengebied |
|  Milieucategorie 3.2 - zone 100-200 m. |  Hoogspanningsleiding met veiligheidzone |
|  Milieucategorie 4.1 - zone 200-300 m. |  Aardgasleiding met veiligheids- en groepsrisicozone |
|  Milieucategorie 4.2 - zone 300-500 m. |  Milieuzone LPG-installatie |

Langs de hogedruk aardgasleidingen, langs de hoogspanningsleiding en de LPG-installatie liggen milieuzones waarbinnen beperkende vestigingsvoorwaarden gelden. Rond de LPG-installatie en langs de aardgasleidingen liggen groepsrisicozones waarbinnen bij een calamiteit een bepaald groepsrisico aanvaardbaar is. Voor elke (nieuwe) vestiging binnen de zones is berekening van het groepsrisico noodzakelijk: is vestiging nog mogelijk?

Direct langs de aardgasleiding ligt aan beide zijden een veiligheidszone van 5 meter breed. Binnen die zone zijn wegen, gebouwen, nutsleidingen, straatmeubilair, enzovoort niet mogelijk. Met speciale constructies kunnen wegen de leiding wel kruisen. Groenstroken zonder diep wortelende beplanting, wandelpaden, fietspaden, enzovoort zijn wel mogelijk.

Over het gebruik van de grond direct langs de aardgasleiding is in elk geval overleg met de Gasunie nodig. Langs de hoogspanningsleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 22,5 meter waarbinnen gebouwen en langdurig verblijf in beginsel niet mogelijk zijn. Over het gebruik van de grond onder de hoogspanningsleiding is in elk geval overleg met Tennet nodig.

1.3

Type bedrijvigheid

Voor het bepalen van het type bedrijvigheid zorgen vooral twee factoren voor onderscheidend vermogen: imago en productie. Bedrijven waarvoor de productie het meest belangrijk is, hechten in het algemeen minder waarde aan imago. Bij bedrijven waarvoor vooral imago van groot belang is, richt het werkproces zich in het algemeen minder op productie. Voor het A18 Bedrijvenpark worden de volgende hoofdgroepen van bedrijven onderscheiden:

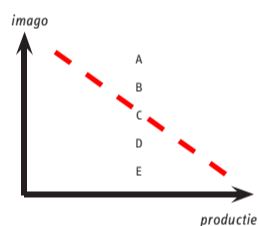
A

Dit type bedrijven richt zich vooral op imago. De bedrijfspanden zijn zeer representatief. Type A-bedrijven stellen hoge eisen: zichtlocatie; hoogwaardige inrichting van de omgeving; voorzieningen, zoals faciliteiten voor vergaderen en recreatie; mogelijkheden voor een aangename wandeling tijdens de lunch. Dit type bedrijven versterkt de uitstraling van het bedrijvenpark. Vooral zichtlocaties langs de snelweg A18 en langs de Weemstraat komen voor type A-bedrijven in aanmerking. Op het A18 Bedrijvenpark zijn type A-bedrijven vooral kantoren. Kantoren vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2.

B

Bij dit type bedrijven is imago ook belangrijk. De bedrijfspanden bestaan uit een representatieve ruimte en een productieruimte. De uitstraling van de productieruimte is aangepast aan het imago. De bedrijfspanden zijn representatief en versterken de uitstraling

van het bedrijvenpark. Voor dit type bedrijven komen locaties langs de snelweg A18 en langs de Weemstraat in aanmerking, maar ook prominente plekken op het bedrijvenpark. Type B-bedrijven zijn kantoorachtige bedrijven of bedrijven met een showroom, zoals groothandels- en garagebedrijven. De bedrijven vallen binnen de milieucategorieën 2 en 3.



C

Bij dit type bedrijven is productie belangrijker dan imago. Maximaal 20% van het vloeroppervlak is in gebruik voor kantoorachtige activiteiten. De rest is in gebruik als productie- of handelsruimte. De voorgevel heeft een kantoorachtige en representatieve uitstraling. Dit type bedrijven versterkt de uitstraling van het A18 Bedrijvenpark op het bedrijvenpark zelf. Voor dit type bedrijven komen vooral locaties langs de interne hoofdontsluitingsweg van het bedrijvenpark in aanmerking. Type C-bedrijven zijn bijvoorbeeld groothandelsbedrijven met grote verkoopafdelingen en bouwbedrijven met een eigen ontwerpafdeling. De bedrijven vallen in het algemeen in de milieucategorieën 2, 3 en soms 4.



Het streefbeeld voor de zonering van het A18 Bedrijvenpark op basis van de milieuzonering, de wenselijke beeldkwaliteit, het type bedrijf en de presentatie van het bedrijf. De sterren geven aan waar een bebouwingssaccent wenselijk is. Grotere sterren staan op plekken die om zwaardere accenten vragen.

D
Type D-bedrijven richten zich vooral op productie. De bedrijfspanden zijn hallen waarvan ongeveer 90% van het vloeroppervlak in gebruik is als productie- of handelsruimte. De functionele bedrijfsgebouwen hebben vaak geen representatieve gevel in de vorm van een kantoor of showroom. Nette hallen zorgen wel voor een positieve uitstraling op het bedrijvenpark zelf. Voor type D-bedrijven komen vooral plekken midden op het bedrijvenpark en op minder prominente plekken langs de interne hoofdontsluitingsweg in aanmerking. Type D-bedrijven zijn bijvoorbeeld productie-, groothandels-, opslag- en transportbedrijven. De bedrijven vallen vooral in de zwaardere milieucategorieën 3 en 4.

E
Dit type bedrijven richt zich alleen op productie en verwerking van materialen. Een efficiënt productieproces staat voorop. De vaak rommelig ogende technische installaties voor de productie kunnen aan de buitenkant van het bedrijfspand zitten en goed zichtbaar zijn. In het algemeen dragen deze bedrijven niet echt bij aan een positief beeld op het bedrijvenpark. Voor type E-bedrijven komen vooral plekken midden op het bedrijvenpark in aanmerking. Type E-bedrijven zijn bijvoorbeeld een betoncentrale en fabrieken voor voedings- en genotmiddelen. De bedrijven vallen vooral in de zwaardere milieucategorieën 3, 4 en 5.

1.4 Beeldkwaliteit van A18 Bedrijvenpark
Een hoogwaardige beeldkwaliteit werkt twee kanten op. Een representatieve uitstraling van het bedrijvenpark versterkt het aanzien van de bedrijven. Andersom vergroten bedrijven met een representatieve uitstraling het aanzien van het bedrijvenpark.

Langs de snelweg A18 en langs de Weemstraat ligt het A18 Bedrijvenpark goed in het zicht. Bedrijven langs deze randen bepalen voor een groot deel de uitstraling van het bedrijvenpark. Voor de beeldkwaliteit van de bedrijven gelden daarom zeer hoge eisen. De gebouwen hebben een representatief, open en uitnodigend karakter. In zichzelf gekeerde loodsen zijn niet gewenst. De bedrijven langs deze randen worden via de interne (erf-toegangs)rondweg aan de achterzijde ontsloten.

Langs de interne hoofdontsluitingsweg hebben de bedrijven ook een representatieve zijde. De bedrijven binnen het A18 Bedrijvenpark bepalen de attractiviteit van het terrein. Voor de beeldkwaliteit van de voorgevels van deze bedrijven gelden ook hoge eisen. Dat betekent dat de bedrijven langs de snelweg A18 en langs de Weemstraat in ieder geval twee representatieve gevels krijgen: één langs de A18 of de Weemstraat en één langs de interne rondweg. In het midden van het terrein kunnen bedrijven komen waarvoor het imago en de daarbij horende presentatie minder zwaar weegt.

Langs de Wehlse Broeklanden is een ander soort uitstraling wenselijk. Hier is vooral aandacht gewenst voor een zo zacht mogelijk overgang tussen het buitengebied en het bedrijvenpark. De nadruk ligt op een groene overgang van het A18 Bedrijvenpark naar de Wehlse Broeklanden. Dat komt onder meer tot uiting in het gebruik van grasdaken.

Op bijzondere punten zijn bebouwingsaccenten wenselijk. Het meest bijzondere punt ligt in de hoek tussen de snelweg A18 en de Weemstraat. Hier is een hoogteaccent wenselijk dat het gehele bedrijvenpark markeert. Andere bebouwingsaccenten markeren de hoeken van de grenzen van het bedrijvenpark, de toegangen tot het bedrijvenpark en de hoeken in de interne rondweg. Accenten op de hoeken van de interne rondweg zijn architectonische accenten. Hoogteaccenten zijn daar minder op de plaats.

1.5 Bedrijvenzonering op A18 Bedrijvenpark

Gekeken naar het type (zie hiervoor de indeling A-E), de milieucategorie waar uw bedrijf in valt en de gewenste presentatie van uw bedrijf, kunt u een keus maken uit de volgende zones op het A18 Bedrijvenpark. Deze zones worden in de volgende hoofdstukken verder toegelicht.

1 Langs de Weemstraat

De zone langs de Weemstraat is één van de twee etalages van het A18 Bedrijvenpark. In deze zone komen

Juiste bedrijf op juiste plek

bedrijven met een hoogwaardig representatieve uitstraling. Daarbij is vooral de relatie tussen de bedrijfspanden en de Weemstraat belangrijk. Blinde gevels passen niet in het wensbeeld. De zone leent zich vooral voor type A- en B-bedrijven. Type C-bedrijven kan als de uitstraling hoogwaardig representatief is. De hoogste milieucategorie in de zone langs de Weemstraat is 3. De grootte van de bedrijfskavels ligt tussen de 3.000 m² en de 6.000 m².

2 Langs de snelweg A18

De zone langs de snelweg A18 is de belangrijkste etalage van het A18 Bedrijvenpark. De bedrijven in dit gebied spelen volledig in op de strategische waarde van de zone. Het gebied langs de A18 leent zich voor de vestiging van type A- en B-bedrijven met een hoogwaardig representatieve uitstraling. Deze hoofdgroepen bedrijven vallen in het algemeen binnen de milieucategorie 1 tot en met 3. De zwaarste milieucategorie in deze zone is 3. De grootte van de bedrijfskavels ligt tussen 3.000 m² en 10.000 m².

3 Rand met zicht op de snelweg A18

De bedrijven in deze zone liggen niet langs de A18 maar zijn nog goed zichtbaar vanaf de snelweg. Hier is aandacht voor een zo representatief mogelijke uitstraling van de bedrijven. In deze zone passen type B- en C-bedrijven. Type D-bedrijven kan alleen als sprake is van een hal met een hoogwaardige beeldkwaliteit. De zwaarste milieucategorie in deze zone is 3. De grootte van de bedrijfskavels ligt tussen 3.000 m² en 6.000 m².

4 Langs Wehlse Broeklanden

De zone langs de Wehlse Broeklanden leent zich voor de vestiging van bedrijven die een 'groene' uitstraling wensen. De bedrijven kunnen zich alleen presenteren aan de zijde van het bedrijvenpark. Aan de andere zijde hebben de bedrijven een vegetatiedak dat aansluit op het groene talud langs de Wehlse Broeklanden. Zo wordt de overgang van het buitengebied naar het bedrijvenpark groen en daardoor zachter. In deze zone is de zwaarste milieucategorie 3. Binnen deze milieuzonering zijn type A-, B- en C-bedrijven mogelijk. De grootte van de bedrijfskavels ligt tussen 1.500 m² en 6.000 m².

5 Langs de interne rondweg

De zone langs de hoofdontsluitingsweg bepaalt de interne attractiviteit van het bedrijvenpark. In deze zone geldt vooral dat de gevel aan de rondweg representatief moet zijn. De uitstraling achter de voorgevel is van minder belang. Alle type bedrijven kunnen een plek krijgen, maar deze zone leent zich het meest voor grootschaligere bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 3 en 4. De grootte van de bedrijfskavels is 6.000 m² of groter.

6 Middengebied

In de resterende zone die centraal op het A18 Bedrijvenpark ligt kunnen alle typen bedrijven een plaats krijgen, maar de omgeving maakt juist hier de vestiging van minder representatieve bedrijven (type D en E) mogelijk. Hier kunnen zich ook bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 3 en 4 vestigen.

De grootte van de bedrijfskavels is 6.000 m² of groter.

In de hoofdstukken 2 tot en met 7 worden de deelgebieden met hun stedenbouwkundige voorwaarden uitgebreid toegelicht.



2 Deelgebied 1 Langs de Weemstraat

Type bedrijven: A, B
Hoogwaardige representatieve uitstraling
Alzijdige representatieve uitstraling
Type C ook mogelijk als uitstraling hoogwaardig representatief is

Milieucategorie: 1, 2 en 3

Maat en schaal
Kavelgrootte: 3.000-6000 m²
Bebouwingspercentage: maximaal 80%
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 10 meter
Korrelgrootte gebouw: 30 tot 60 meter
Bebouwingshoogte: maximaal 8 meter
Accent gebouw: hoogte maximaal 12 meter

2.1 Karakter

De zone langs de Weemstraat is één van de twee etalages van het A18 Bedrijvenpark. In deze zone komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Daarbij is vooral de relatie tussen het gebouw en de Weemstraat belangrijk. Blinde gevels passen niet in het wensbeeld. Om de etalagefunctie te versterken komt tussen de Weemstraat en de bedrijfsgebouwen een representatieve strook van 15 meter breed. Deze strook maakt deel uit van de bedrijfskavels. De strook bestaat uit een sloot en een breed gazon met losjes verstrooid groepjes bomen en wordt gemeenschappelijk onderhouden door het parkmanagement. Langs de Weemstraat zijn de bedrijfsgebouwen losse elementen. De zone krijgt een transparant karakter om de bedrijven op de tweede rij (deelgebied 5) ook zichtbaar te maken. Een doorlopende gevelwand langs de Weemstraat past niet bij dat idee. Om een transparante karakter te krijgen is de ruimte tussen de bedrijfsgebouwen minimaal 20 meter. De tussenruimte is te gebruiken voor het doorzetten van de representatieve strook of voor parkeren of voor laden en lossen. In ieder geval mogen er geen obstakels komen die het doorzicht belemmeren.

De representatieve uitstraling stelt hoge eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

Voorbeeldverkeveling.

In de zone langs de Weemstraat gelden die eisen voor alle zijden van de bedrijfsgebouwen. De bedrijven zijn toegankelijk vanaf de interne hoofdontsluitingsweg van het bedrijvenpark en ook de ligging aan die weg vraagt om representatieve gevels. Op de hoek bij de noordelijke toegangsweg markeert een bebouwingsaccent de entree van het bedrijvenpark.

2.2 Situering

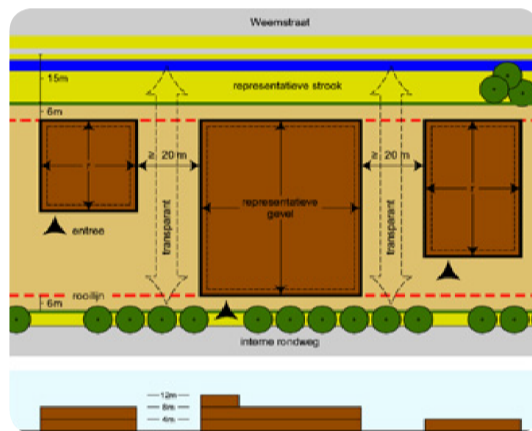
Aan de zijde van de Weemstraat is de representatieve strook een voortuin van de bedrijven en van het bedrijvenpark. De strook versterkt de etalagefunctie van de bedrijven

langs de Weemstraat. Doorgaand op die gedachte is de representatieve strook ook te gebruiken als toonbank van het bedrijvenpark. Een idee is dat de bedrijven langs de Weemstraat in deze strook een sculptuur (maximaal 2 x 2 x 2 meter, zonder verdere reclame-uitingen) kunnen plaatsen van een kenmerkend product van het bedrijf.

Op de overgang van de representatieve strook bakent een beukenhaag de particuliere bedrijfskavels af. De haag zorgt voor een eenduidige erfafscheiding langs de Weemstraat. Om de attractiviteit van het deelgebied te versterken vormen groenvoorzieningen



Deelgebied 1 Langs de Weemstraat



op het perceel zoveel mogelijk één geheel met die in de representatieve strook. Dat versterkt de ruimtewerking van het groen.

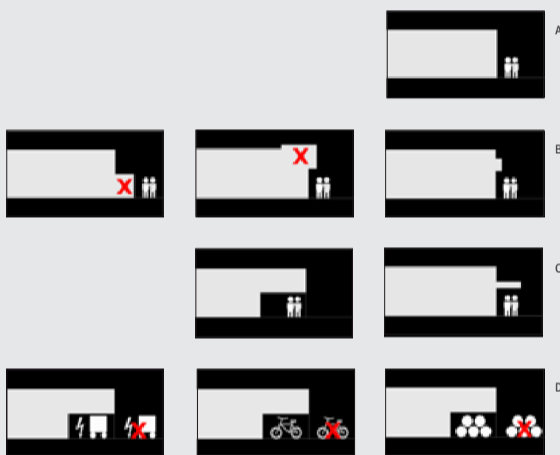
De bedrijfsgebouwen liggen aan de zijde van de Weemstraat strak aan de rooilijn. De bedrijven oriënteren zich op de Weemstraat en gaan daarmee een relatie aan. De gevels van de gebouwen liggen hier in één lijn, evenwijdig aan de Weemstraat. In de bocht van de Weemstraat verspringt de gevellijn met de bocht mee. Door een strakke rooilijn te hanteren krijgt het bedrijvenpark een verzorgde aanblik en dat vergroot de uitstraling van het A18 Bedrijvenpark.

Omdat niet elk bedrijf even groot is, ontstaat langs de interne ontsluitingsweg een verspringende gevellijn. Dat zorgt voor een levendig beeld, dat een tegenhanger krijgt in de strakkere gevellijnen aan de andere zijde van de interne ontsluitingsweg (zie deelgebied 5).

Parkeren vindt plaats op het eigen bedrijfsperceel. De auto's staan zo min mogelijk in het zicht vanuit de openbare ruimte. Tussen de bedrijven ligt parkeren minimaal 3 meter terug ten opzichte van de gevel langs de Weemstraat.

Erfafscheidingen zijn niet hoger dan 1 meter. Langs de gazonstrook en langs de interne rondweg komt een beukenhaag. Om transparantie tussen de bedrijven te kunnen garanderen zijn de tussenruimten obstakelvrij. Ook erfafscheidingen tussen de bedrijven zijn niet hoger dan 1 meter en bij voorkeur een beukenhaag.

Langs de hoogspanningsleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 22,5 meter. Binnen die zone gelden beperkende voorwaarden. Gebouwen en langdurig verblijf zijn daar in beginsel niet mogelijk. Kopers dienen over het gebruik van deze zone in elk geval overleg te voeren met netbeheerder Tennet.



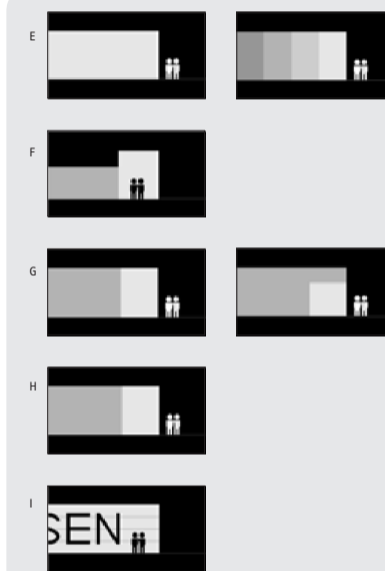
2.3 Vormgeving deelgebied 1

A
De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en eenduidige geometrische vorm als basis: een strakke vorm en een horizontale daklijn. De gebouwen hebben een moderne industriële uitstraling.

B
Aanbouwen (verspringingen buiten de gevel) en uitbouwen die de daklijn onderbreken passen niet in het wensbeeld. Per gebouw is een verbijzondering wenselijk en dat is mogelijk door uitsnijdingen, uitsparingen en inkepingen en zwevende uitspringingen. De gevelopbouw is eenvoudig en krachtig.

C
De entree van het gebouw is bij voorkeur inpandig. Een uitpandige entree is integraal onderdeel van de gevel en past in de eenvoudige en krachtige gevelopbouw.

D
Het gehele programma zit in één volume. Dat geldt ook voor de fietsenstallingen, laad- en loskades, opslag, nutsvoorzieningen, trafo's en containers. Technische installaties mogen op het dak (minimaal 7,5 meter uit de rand), tenzij dat teveel afbreuk doet aan de strakke vormgeving van het gebouw.



E
De bedrijfsgebouwen zijn liggende elementen – dat wil zeggen; breder dan hoog. De platte daken versterken de horizontale werking van de bedrijfsgebouwen. Zo kunnen ook de losse gebouwen de Weemstraat goed begeleiden. Gebouwen breder dan 30 meter krijgen een goede geleiding.

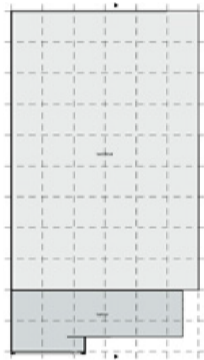
F
Een bebouwingsaccent is een staand (deel van het) gebouw – dat wil zeggen: hoger dan breed.

G
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basismateriaal. Het basismateriaal wordt over de gehele daklijn doorgezet.

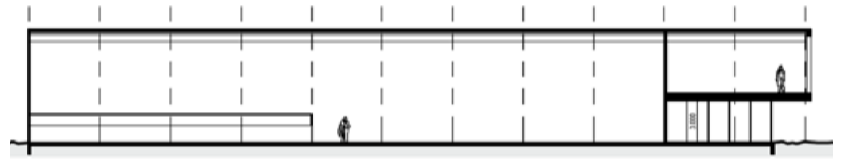
H
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basiskleur. De basiskleuren zijn gedekt en bij voorkeur grijschakeringen tussen wit en zwart.

I
De naam mag groot op de gevel als de naam deel uitmaakt van de architectonische compositie van de gevel. De basismaterialen zijn dezelfde als voor de gevel. Letters op de gevel 'plakken' is niet toegestaan. Ruimte voor reclame-uitingen is aaneengesloten en beslaat maximaal 30% van de gevelbreedte en maximaal 30% meter van de gevelhoogte en is in de gevel mee ontworpen. De reclame mag bewegende delen en beelden bevatten als de interval tussen de bewegingen minimaal 30 seconden is.

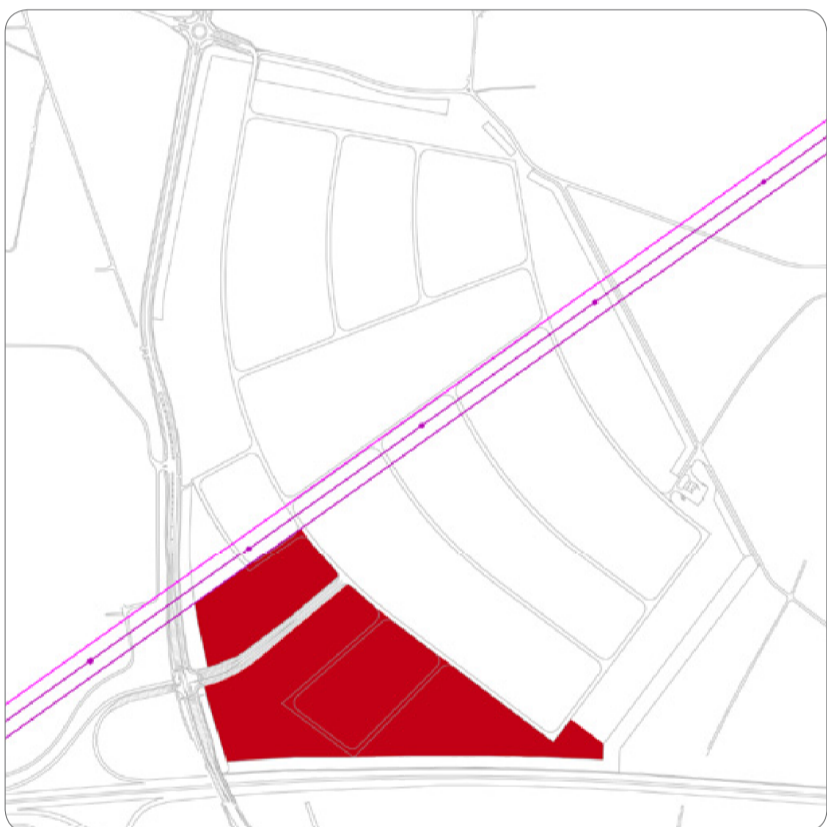
Stedenbouwkundige voorwaarden ASB Bedrijvenpark



Deelgebied 1 Langs de Weemstraat



Referentiebeelden deelgebied 1 Langs de Weemstraat.



3 Deelgebied 2 Langs de snelweg A18

Type bedrijven: A, B
Hoogwaardige representatieve uitstraling

Milieucategorie: 3.1, 3.2, 4.1

Maat en schaal
Kavelgrootte: tot 10.000 m²
Bebouwingspercentage: maximaal 80%
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 10 meter
Korrelgrootte bebouwing: tot 120 meter
Bebouwingshoogte: maximaal 12 meter
Bebouwingsaccent: maximaal 16 meter hoog

3.1 Karakter

De zone langs de snelweg is een deelgebied met diverse gezichten. Elk onderdeel van deze zone heeft op een eigen manier een etalagefunctie voor het bedrijvenpark. Dat betekent dat van alle gezichten de representatieve uitstraling groot moet zijn. De meest bepalende gezichten liggen langs de snelweg A18 en langs de hoofdtoegangsweg van het bedrijvenpark. De zone direct langs de snelweg is natuurlijk de etalage van het bedrijvenpark. In deze zone is dan ook een zeer grote representatieve uitstraling noodzakelijk.

Direct langs de snelweg A18 liggen de bedrijven achter een 3 meter hoog grastalud. Het talud is een plint dat het bedrijvenpark vanaf de snelweg een luxe uitstraling geeft. Het zorgt er ook voor dat rommelig ogende delen van bedrijfskavels uit het zicht blijven. Boven het talud zijn de meest representatieve delen van de bedrijfspanden zichtbaar. De meest representatieve delen van bedrijfspanden steken op een hoogte vanaf 4 meter maximaal 3 meter uit boven het talud (zie schema). Over het talud uitsteken leidt tot een opvallende en spannende vormgeving. Kijkend vanaf de snelweg zorgt dat voor een levendig beeld. Aan de zijde van het bedrijvenpark bestaat de plint

uit een keermuur. Waar die in het zicht ligt, bedekt een klimop (bijvoorbeeld Hedera) de keermuur.

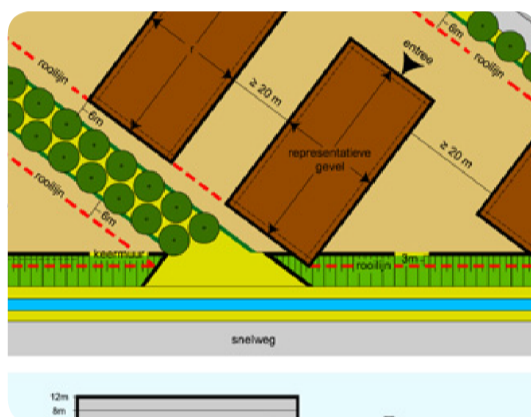
De bedrijfsgebouwen staan niet evenwijdig, maar onder een hoek ten opzichte van de snelweg A18. Een voordeel voor bedrijven is dat twee zijden van hun gebouw opvallend in het zicht liggen. Een ander voordeel is dat langs de snelweg geen dichte wand ontstaat. Vanaf de snelweg kan men langs schuine lijnen verder het bedrijvenpark opkijken. De grasstroken met dubbele bomenrijen die op twee plekken het talud doorbreken versterken dit effect. Dit zicht tussen de gebouwen door zorgt voor visuele dieptewerking vanaf de snelweg.

Op de hoeken van de zone direct langs de snelweg markeren bebouwingsaccenten het bedrijvenpark (zie ook de plattegrond op bladzijde 11). De maximale hoogte van die accenten verschilt. Op de hoek tussen de snelweg en de Weemstraat mag een accent komen dat het bedrijvenpark vanuit de wijde omgeving markeert. De hoogte van dit landmark mag 40 meter zijn. Andere bebouwingsaccenten zijn maximaal 16 meter hoog. Waar de bomenrijen door het talud breken gaat de keermuur een hoek om. De keermuur is op die plekken goed zichtbaar vanaf de snelweg. Op deze delen is de keermuur goed te gebruiken om de naam van het bedrijvenpark te vermelden. Een plek langs de snelweg is vanzelfsprekend het best

Voorbeeldverkeveling.



Deelgebied 2 Langs de snelweg A18



om het bedrijvenpark te promoten. In het midden van deze zone komt dan ook ruimte voor een mast met reclame voor het bedrijvenpark en bedrijven op het terrein (zie ook de paragraaf Reclame in hoofdstuk 9 Openbare Ruimte).

In de zones die niet direct langs de snelweg liggen is de representatieve uitstraling van bedrijven ook groot, maar zijn de beeldkwaliteitseisen relatief minder hoog. Langs de Weemstraat en de hoofdtoegangsweg zijn de normen al iets minder, maar nog steeds hoog. Langs de interne rondweg weer iets minder hoog. Langs de interne rondweg kunnen ook type

C-bedrijven met een hoogwaardige representatieve uitstraling komen.

Tussen de interne rondweg en de snelweg A18 ligt een gebied voor hoogwaardige bedrijvigheid. De representativiteit komt niet alleen tot uiting in de architectuur van de bedrijfspanden, maar ook in de inrichting van de bedrijfspanden. Een groene uitstraling is daarbij het uitgangspunt. De gebouwen mogen hier los op de kavel liggen, maar liggen in ieder geval los ten opzichte van elkaar. Zo ontstaat geen doorlopende gevelwand. Het gebied krijgt een groen en transparant karakter. Door de transparantie blijven ook bedrijven, die in de brede

Parkeren vindt plaats op het eigen bedrijfsperceel.
Op de grens tussen openbaar gebied en de bedrijfspercelen komt een beukenhaag van ongeveer 1 meter hoog en 1 meter breed. Achter de haag is een andere erfafscheiding mogelijk. Andere erfafscheidingen zijn transparant en niet hoger dan 2 meter.
Op de top van de keermuur is een erfafscheiding van 1 meter breed in het verlengde van de taludhelling (zie schema hiernaast) mogelijk.



zone tussen de interne rondweg en de snelweg A18 op de tweede rij liggen, zoveel mogelijk zichtbaar.

3.2 Situering

In de zone direct langs de snelweg A18 liggen bedrijfspanden zoveel mogelijk in de rooilijn aan de zijde van de A18. In de overige zones mogen de bedrijfspanden binnen de rooilijnen los op de kavel liggen, waarbij geldt:

- de meest representatieve zijde van het pand ligt evenwijdig aan de meeste belangrijke weg waar het bedrijfspand aan grenst;
- bedrijfspanden liggen los ten opzichte van elkaar: de minimumafstand tussen de panden is 20 meter. Bij een representatief gebouw hoort ook een hoogwaardige inrichting van het bedrijfspand. Een inrichting

met een groene uitstraling is hierbij het uitgangspunt: grasvelden en lage beukenhagen zorgen voor een transparant geheel. Parkeren vindt plaats op het eigen bedrijfspand en niet in de openbare ruimte. Om efficiënt grondgebruik te versterken is het wenselijk dat bedrijven de parkeervoorzieningen combineren. Erfafscheidingen zijn niet hoger dan 1 meter. Langs de interne ontsluitingswegen komt een beukenhaag. Om transparantie tussen de bedrijven te kunnen garanderen zijn de tussenruimten obstakelvrij. Ook de erfafscheiding tussen de bedrijven is niet hoger dan 1 meter en is bij voorkeur een beukenhaag.

Langs de hogedruk gasleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 5 meter. Binnen die zone gelden ook beperkende voorwaarden. Wegen, gebouwen, nutsleidingen, straatmeubilair, enzovoort, zijn niet mogelijk. Met speciale constructies kunnen wegen de leiding wel kruisen. Groenstroken zonder diep wortelende beplanting, wandelpaden, fietspaden, enzovoort, zijn wel mogelijk. Verder moet het traject van de leiding vanaf de grond en vanuit de lucht duidelijk herkenbaar en zichtbaar zijn. Ook hier geldt dat kopers over het gebruik van deze zone in elk geval overleg voeren met de Gasunie.

3.3

A-pluslocatie

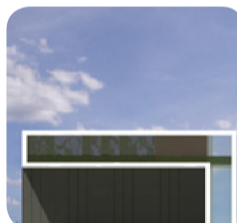
Een speciale locatie ligt in de hoek tussen de A18 en de Weemstraat. De ontwikkeling op deze locatie moet hêt visitekaartje van het bedrijvenpark worden. Hier is een hoogteaccent wenselijk dat het gehele bedrijvenpark markeert (maximaal 40 meter hoog). Daarnaast vraagt de locatie om een bijzondere inrichting van het bedrijfspand. Bij de locatie ligt de Weemstraat bijna 5 meter hoger dan het perceel. Vanaf die hoogte is inrichting van het perceel in grote mate beeldbepalend. Zo kan een bijzondere

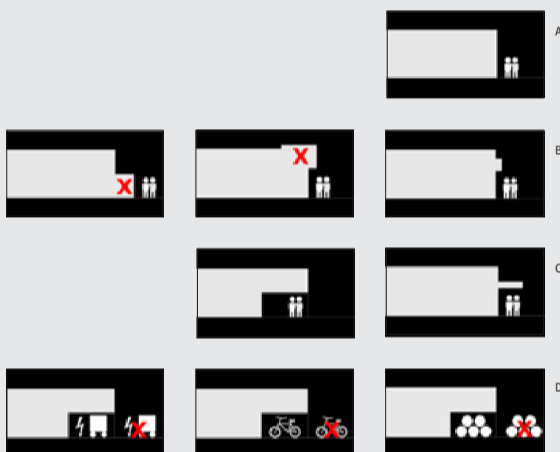
Links: A-pluslocatie in de hoek tussen de Weemstraat en de A18, met een voorbeeld voor de terreininrichting en met specifieke aandacht voor het parkeren.

Rechts: beelden direct langs de A18.



oplossing voor het parkeren belangrijk bijdragen aan een zeer positief beeld. Dat kan ook met een oplossing op maaiveldniveau. De plattegrond op de vorige pagina geeft een voorbeeld van een bijzondere parkeeroplossing met een groene uitstraling.





3.4 Vormgeving deelgebied 2

A
De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en eenduidige geometrische vorm als basis: een strakke vorm en een horizontale daklijn. De gebouwen hebben een moderne industriële uitstraling.

B
Aanbouwen (verspringingen buiten de gevel) en uitbouwen die de daklijn onderbreken passen niet in het wensbeeld. Per gebouw is een verbijzondering wenselijk en dat is mogelijk door uitsnijdingen, uitsparingen en inkepingen en zwevende uitspringingen. De gevelopbouw is eenvoudig en krachtig.

C
De entree van het gebouw is bij voorkeur inpandig. Een uitpandige entree is integraal onderdeel van de gevel en past in de eenvoudige en krachtige gevelopbouw.

D
Het gehele programma zit in één volume. Dat geldt ook voor de fietsstallingen, laad- en loskades, opslag, nutsvoorzieningen, trafo's en containers. Technische installaties mogen op het dak (minimaal 7,5 meter uit de rand), tenzij dat teveel afbreuk doet aan de strakke vormgeving van het gebouw.

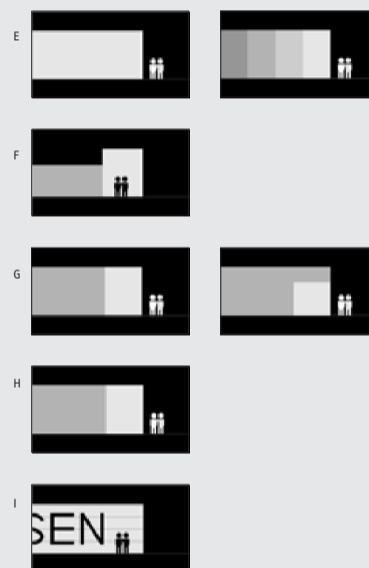
E
De bedrijfsgebouwen zijn liggende elementen – dat wil zeggen; breder dan hoog. De platte daken versterken de horizontale werking van de bedrijfsgebouwen. Gebouwen breder dan 30 meter krijgen een goede geleiding.

F
Een bebouwingsaccent is een staand (deel van het) gebouw – dat wil zeggen: hoger dan breed.

G
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basismateriaal. Het basismateriaal wordt over de gehele daklijn doorgezet.

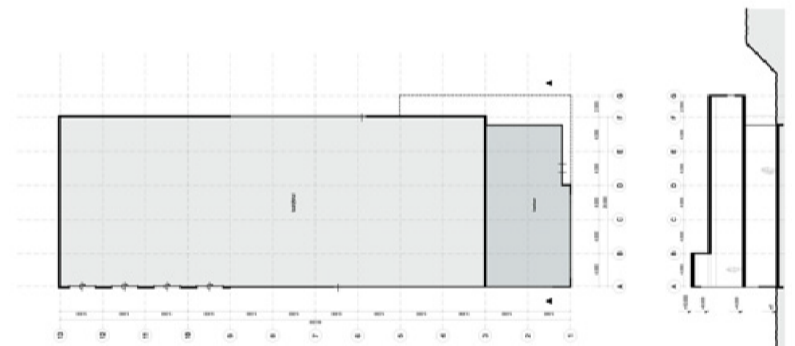
H
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basiskleur. De basiskleuren zijn gedekt en bij voorkeur grijschakeringen tussen wit en zwart.

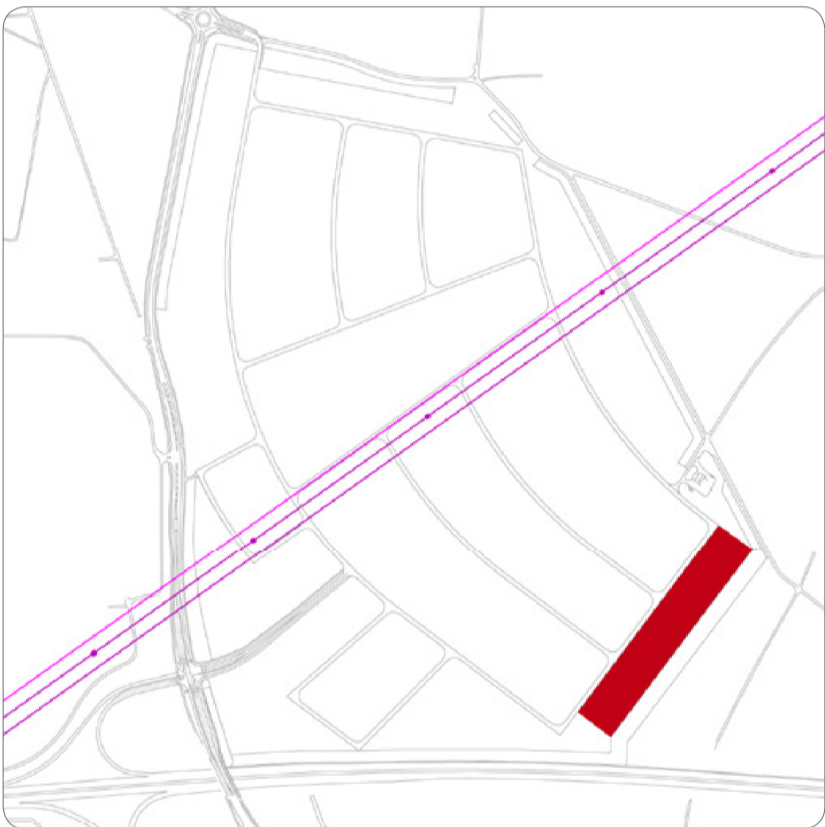
I
De naam mag groot op de gevel als de naam deel uitmaakt van de architectonische compositie van de gevel. De basismaterialen zijn dezelfde als voor de gevel. Letters op de gevel 'plakken' is niet toegestaan. Ruimte voor reclame-uitingen is aaneengesloten en beslaat maximaal 30% van de gevelbreedte en maximaal 30% meter van de gevelhoogte en is in de gevel mee ontworpen. De reclame mag bewegende delen en beelden bevatten als de interval tussen de bewegingen minimaal 30 seconden is.





Referentiebeelden deelgebied 2 Langs de hoofdtoegangsweg.





4 Deelgebied 3 Rand met zicht op de snelweg

Type bedrijven B, C,
Type D ook mogelijk als hal hoge beeldkwaliteit heeft

Milieucategorie: 2 en 3

Maat en schaal
Kavelgrootte: 3.000-6000 m²
Bebouwingspercentage: maximaal 80%
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 5 meter
Aaneensluiten bedrijfspanden mogelijk
Korrelgrootte gebouw: 30 tot 60 meter
Bebouwingshoogte: maximaal 8 meter
Bebouwingsaccent langs snelweg: maximaal 16 meter hoog

4.1 Karakter

De meeste bedrijven in deze zone liggen niet langs de snelweg A18, maar zijn nog wel goed zichtbaar vanaf de snelweg. Het grootste deel van de zone heeft niet direct een etalagefunctie maar bepaalt nog wel het beeld van het bedrijvenpark. Daarom is ook hier aandacht voor een zo representatief mogelijke uitstraling van de bedrijven nodig. De uitzondering is de hoek die direct langs de snelweg ligt. Vanwege de markante ligging moet daar de representatieve uitstraling juist heel groot zijn.

De bedrijven liggen achter een grastalud van 3 meter hoog. Het talud

heeft twee functies. Het verzacht de overgang tussen de Wehlse Broeklanden en het bedrijvenpark. Verder is het een plint die het vaak rommelige ogende grondvlak van bedrijfspercelen uit het zicht houdt. Aan de zijde van het bedrijvenpark bestaat de plint uit een keermuur. Waar die in het zicht ligt vanuit de openbare ruimte bedekt een klimop (bijvoorbeeld Hedera) de keermuur.

Een representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van bedrijfsgebouwen. Met uitzondering van de hoek die langs de snelweg A18 ligt, gelden in deze zone minder hoge eisen dan in de zones direct langs de A18 of de Weemstraat.

De panden hoeven geen 'uitnodigend' of 'open' karakter te hebben. Bij bedrijven die niet direct aan de snelweg liggen kan een blinde gevel ook representatief zijn. Voor de hoek langs de snelweg gelden voor architectonische vormgeving dezelfde eisen als in de zone langs de A18.

De bedrijven zijn toegankelijk via de interne hoofdonthalingsweg. Ook de ligging aan die weg vraagt om representatieve gevels. Op de hoeken van de zone markeren bebouwingsaccenten het bedrijvenpark. Vanwege de markante ligging geldt dat zeker in de hoek bij de A18. Voor degene over de snelweg in westelijke richting rijdt is het accent een 'uithangbord' van het bedrijvenpark. Het accent mag hier relatief hoog zijn.

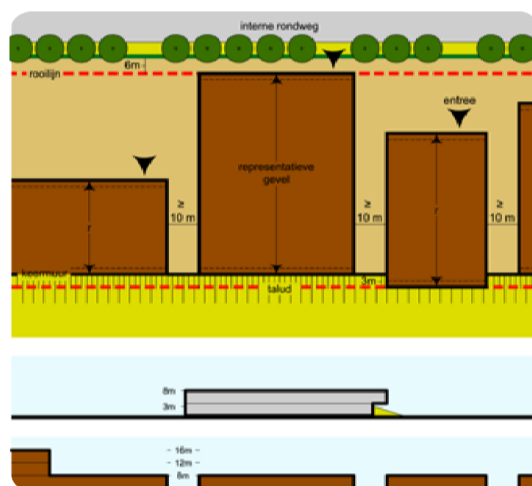
4.2 Situering

Aan de zijde van de Wehlse Broeklanden liggen de bedrijfsgebouwen strak langs het talud. Door hier een strakke lijn te hanteren krijgt het bedrijvenpark vanaf de snelweg een verzorgde aanblik en dat vergroot de uitstraling van het A18 Bedrijvenpark. Toch krijgen de bedrijven hier de mogelijkheid om zich te onderscheiden, juist door de strakke lijn te doorbreken. Vanaf een hoogte van vier meter mag het bovenste deel van het bedrijfsgebouw maximaal 3 meter boven het talud hangen (zie schema) uitsteken. Dit uitsteken zorgt, kijkend vanaf de snelweg, voor een

Voorbeeldverkeveling.



Deelgebied 3 Rand met zicht op de snelweg



levendiger beeld terwijl de gebouwen toch in een strakke lijn staan.

De bedrijven oriënteren zich op de interne onthalingsweg. Langs de interne rondweg geeft de rooilijn alleen de uiterste grens weer tot waar de voorgevel van een bedrijfsgebouw mag komen. Omdat niet elk bedrijf even groot is ontstaat langs de interne rondweg een verspringende gevellijn. Dat zorgt weer voor een levendig beeld langs de rondweg. Dat beeld krijgt een tegenhanger in de strakkere gevellijn aan de andere zijde

van de interne onthalingsweg (zie deelgebied 5). Door die strakke gevellijn wordt het levendige beeld aan één zijde van de straat niet een onrustig beeld.

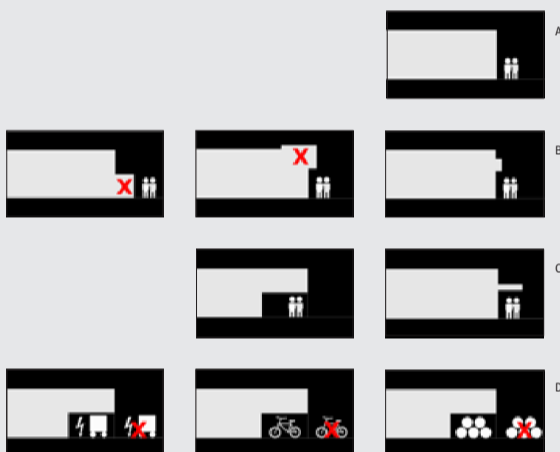
Langs de hogedruk gasleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 5 meter. Binnen die zone gelden ook beperkende voorwaarden. Wegen, gebouwen, nutsleidingen, straatmeubilair, enzovoort, zijn niet mogelijk. Met speciale constructies kunnen wegen de leiding wel kruisen. Groenstroken zonder diep wortelende

Parkeren vindt plaats op het eigen bedrijfsperceel. Op de grens tussen openbaar gebied en de bedrijfspercelen komt een beukenhaag van ongeveer 1 meter hoog en 1 meter breed. Achter de haag is een andere erfafscheiding mogelijk. Andere erfafscheidingen zijn transparant en niet hoger dan 2 meter.

Op de top van de keermuur is een erfafscheiding van 1 meter breed in het verlengde van de taludhelling (zie bovenstaand schema) mogelijk. Voor erfafscheidingen: zie hoofdstuk 9 Openbare ruimte.



beplanting, wandelpaden, fietspaden, enzovoort, zijn wel mogelijk. Verder moet het traject van de leiding vanaf de grond en vanuit de lucht duidelijk herkenbaar en zichtbaar zijn. Ook hier geldt dat kopers over het gebruik van deze zone in elk geval overleg voeren met de Gasunie. Rond de LPG-installatie van het tankstation op perceel Nieuwstraat 6 ligt een veiligheidszone. Binnen die cirkel is afstemming van bedrijfsactiviteiten op de beperkende vestigingsvoorwaarden noodzakelijk.



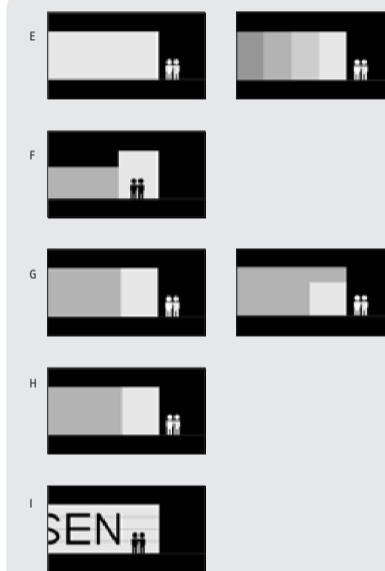
4.3 Vormgeving deelgebied 3

A
De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en eenduidige geometrische vorm als basis: een strakke vorm en een horizontale daklijn. De gebouwen hebben een moderne industriële uitstraling.

B
Aanbouwen (verspringingen buiten de gevel) en uitbouwen die de daklijn onderbreken passen niet in het wensbeeld. Per gebouw is een verbijzondering wenselijk en dat is mogelijk door uitsnijdingen, uitsparingen en inkepingen en zwevende uitspringingen. De gevelopbouw is eenvoudig en krachtig.

C
De entree van het gebouw is bij voorkeur inpandig. Een uitpandige entree is integraal onderdeel van de gevel en past in de eenvoudige en krachtige gevelopbouw.

D
Het gehele programma zit in één volume. Dat geldt ook voor de fietsstallingen, laad- en loskades, opslag, nutsvoorzieningen, trafo's en containers. Technische installaties mogen op het dak (minimaal 7,5 meter uit de rand), tenzij dat teveel afbreuk doet aan de strakke vormgeving van het gebouw.



E
De bedrijfsgebouwen zijn liggende elementen – dat wil zeggen; breder dan hoog. De platte daken versterken de horizontale werking van de bedrijfsgebouwen. Gebouwen breder dan 30 meter krijgen een goede geleiding.

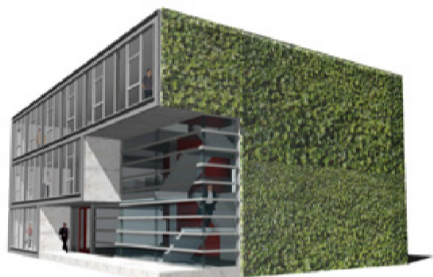
F
Een bebouwingsaccent is een staand (deel van het) gebouw – dat wil zeggen; hoger dan breed.

G
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basismateriaal. Het basismateriaal wordt over de gehele daklijn doorgezet.

H
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basiskleur. De basiskleuren zijn gedekt en bij voorkeur grijschakeringen tussen wit en zwart zijn.

I
De naam mag groot op de gevel als de naam deel uitmaakt van de architectonische compositie van de gevel. De basismaterialen zijn dezelfde als voor de gevel. Letters op de gevel 'plakken' is niet toegestaan. Ruimte voor reclame-uitingen is aaneengesloten en beslaat maximaal 30% van de gevelbreedte en maximaal 30% meter van de gevelhoogte en is in de gevel mee ontworpen. De reclame mag bewegende delen en beelden bevatten als de interval tussen de bewegingen minimaal 30 seconden is.

Referentiebeelden deelgebied 3 Rand met zicht op de snelweg.





5 Deelgebied 4 Langs de Wehlse Broeklanden

Type bedrijven A, B, C.

Milieucategorie: 2 en 3

Maat en schaal
Kavelgrootte: tot 3.000 m²
Bebouwingspercentage: maximaal 80%
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 5 meter
Bedrijven mogen aaneensluiten
Korrelgrootte gebouw: tot 30 meter
Bebouwingshoogte: maximaal 10 meter

5.1 Karakter

De zone langs de Wehlse Broeklanden krijgt een 'groen' karakter. Deze zone leent zich goed voor de vestiging van kleinere bedrijven die een 'groene uitstraling' willen uitdragen. De bedrijven kunnen zich alleen presenteren aan de zijde van het bedrijvenpark. Aan de andere zijde sluiten de bedrijfsgebouwen aan op het groene talud langs de Wehlse Broeklanden. De bedrijfspercelen liggen direct aan de interne rondweg en zijn daardoor goed bereikbaar. Langs de rondweg dienen de gevels zo representatief mogelijk te zijn.

Op het 4,5 meter hoge talud langs de Wehlse Broeklanden komt begroeiing van bomen en struikgewas. De bedrijfsgebouwen krijgen een vegetatiedak waarvan de helling aansluit op die van het talud. Het talud, de begroeiing op het talud en de hellende vegetatiedaken zorgen samen voor een groene en daardoor 'zachte' overgang van het buitengebied naar het bedrijvenpark. Aan de zijde van het bedrijvenpark eindigt het talud op het hoogste punt op een keermuur. Waar die in het zicht ligt vanuit de openbare ruimte bedekt een klimop (bijvoorbeeld Hedera) de keermuur.

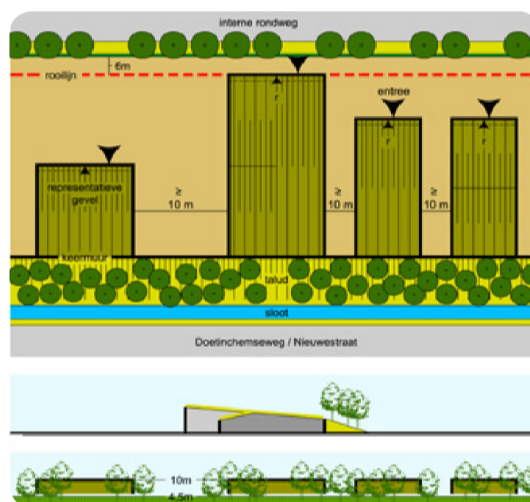
5.2 Situering

Aan de zijde van de Wehlse Broeklanden liggen de bedrijfsgebouwen strak langs het talud. De helling van het talud loopt door in de (flauwere) helling van de vegetatiedaken op de bedrijfsgebouwen. De hellingshoek van de daken is 5 graden. Kijkend vanuit de Wehlse Broeklanden loopt het talud over in de groene daken. Voor voldoende buitenlicht in het gebouw zijn inkepingen in het dakvlak mogelijk. Verder is een dakopbouw mogelijk tot een maximum van 25% van het dakvlak van het bedrijf. De opbouw (eveneens met een hellend vegetatiedak) is bijvoorbeeld ook te gebruiken als kantine of kantoor met uitzicht op de Wehlse Broeklanden.

De bedrijven oriënteren zich op de interne ontsluitingsweg. Langs de interne rondweg geeft de rooilijn alleen de uiterste grens weer tot waar de voorgevel van een bedrijfsgebouw mag komen. Omdat niet elk bedrijf even groot is ontstaat langs de rondweg een verspringende gevellijn en daardoor een levendig beeld. Dat beeld krijgt een tegenhanger in de strakkere gevellijn aan de andere zijde van de rondweg (zie deelgebied 5).

Langs de hoogspanningsleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 22,5 meter. Binnen die zone gelden beperkende voorwaarden. Gebouwen en langdurig verblijf zijn daar in begin-

Voorbeeldverkeveling.



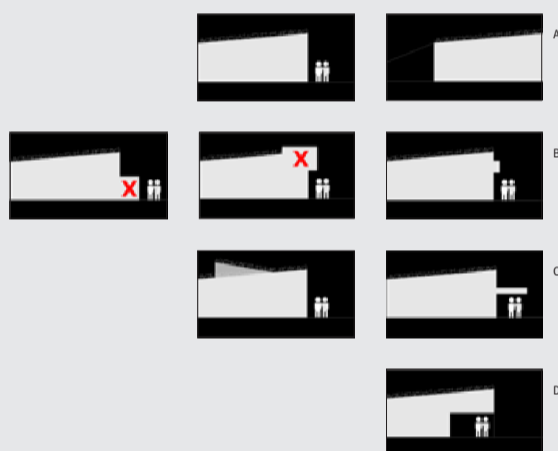
Parkeren vindt plaats op het eigen bedrijfsperceel.

Op de grens tussen openbaar gebied en de bedrijfspercelen komt een beukenhaag van ongeveer 1 meter hoog en 1 meter breed. Achter de haag is een andere erfafscheiding mogelijk. Andere erfafscheidingen zijn transparant en niet hoger dan 2 meter.

Op de top van de keermuur is achter de begroeiing op het talud een erfafscheiding van 2 meter hoog mogelijk. De erfafscheiding dient voor de hele lengte van het talud gelijk te zijn. Meer over erfafscheidingen staat in het hoofdstuk Openbare ruimte.

sel niet mogelijk. Kopers dienen over het gebruik van deze zone in elk geval overleg te voeren met netbeheerder Tennet. Langs de hogedruk gasleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 5 meter. Binnen die zone gelden ook beperkende voorwaarden. Wegen, gebouwen, nutsleidingen, straatmeubilair, enzovoort, zijn niet mogelijk. Met speciale constructies kunnen wegen de leiding wel kruisen. Groenstroken zonder diep wortelende beplanting, wandelpaden, fietspaden, enzovoort, zijn wel mogelijk. Verder

moet het traject van de leiding vanaf de grond en vanuit de lucht duidelijk herkenbaar en zichtbaar zijn. Ook hier geldt dat kopers over het gebruik van deze zone in elk geval overleg voeren met de Gasunie. Rond de LPG-installatie van het tankstation op perceel Nieuwstraat 6 ligt een veiligheidszone. Binnen die cirkel is afstemming van bedrijfsactiviteiten op de beperkende vestigingsvoorwaarden noodzakelijk.



5.3 Vormgeving deelgebied 4

A
De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en eenduidige geometrische vorm als basis: een strakke vorm. Aansluitend op het talud hebben de gebouwen een hellend vegetatiedak. De helling van het dak is 5 graden. De gebouwen hebben een moderne industriële uitstraling.

B
Aanbouwen (verspringingen buiten de gevel) en uitbouwen die de daklijn onderbreken passen niet in het wensbeeld. Per gebouw is een verbijzondering wenselijk en dat is mogelijk door uitsnijdingen, uitsparingen en inkepingen en zwevende uitspringingen. De gevelopbouw is eenvoudig en krachtig.

C
Een dakopbouw is mogelijk tot een maximum van 25% van het dakvlak van het bedrijf. De opbouw heeft een dak met een helling van 5 graden. Het hoogste punt is niet hoger dan 10 meter (maximale bebouwingshoogte bedrijfsgebouw).

D
De entree van het gebouw is bij voorkeur inpandig. Een uitpandige entree is integraal onderdeel van de gevel en past in de eenvoudige en krachtige gevelopbouw.



E
Het gehele programma zit in één volume. Dat geldt ook voor de fietsenstallingen, laad- en loskades, opslag, nutsvoorzieningen, trafo's en containers. Technische installaties mogen op het dak (minimaal 7,5 meter uit de rand), tenzij dat teveel afbreuk doet aan de strakke vormgeving van het gebouw.

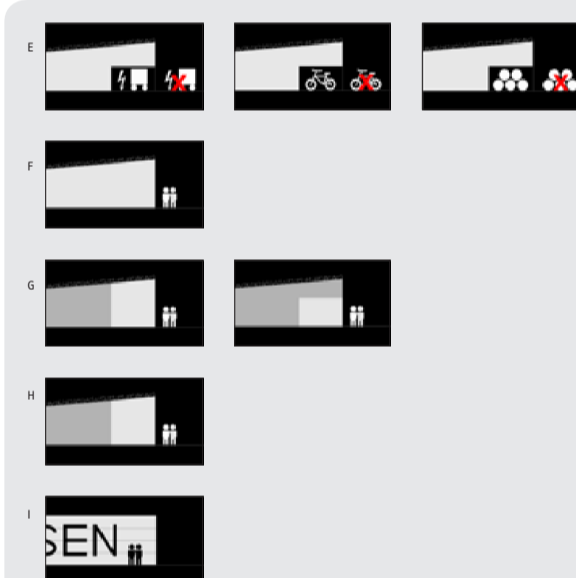
F
De bedrijfsgebouwen zijn liggende elementen – dat wil zeggen; breder dan hoog.

G
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basismateriaal. Het basismateriaal wordt over de gehele daklijn doorgezet.

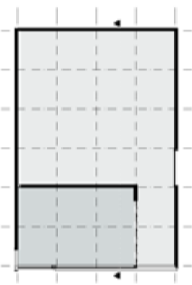
H
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basiskleur. De basiskleuren zijn kunnen alle grijschakeringen tussen wit en zwart zijn.

I
De naam mag groot op de gevel als de naam deel uitmaakt van de architectonische compositie van de gevel. De basismaterialen zijn dezelfde als voor de gevel. Letters op de gevel 'plakken' is niet toegestaan. Ruimte voor reclame-uitingen is aaneengesloten en beslaat maximaal 30% van de gevelbreedte en maximaal 30% meter van de gevelhoogte en is in de gevel mee ontworpen.

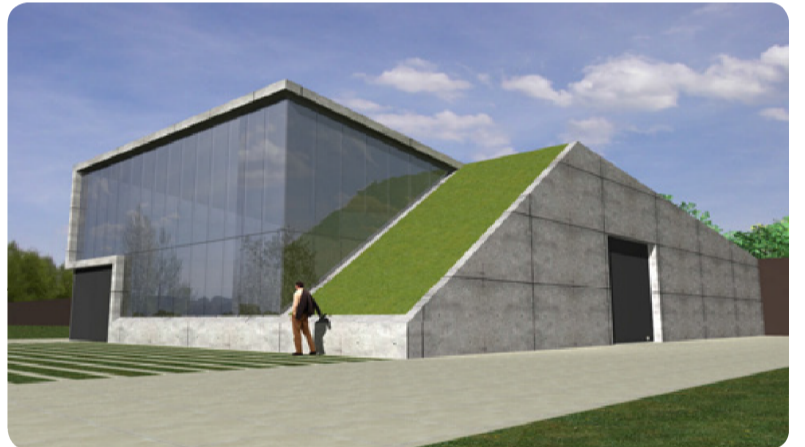
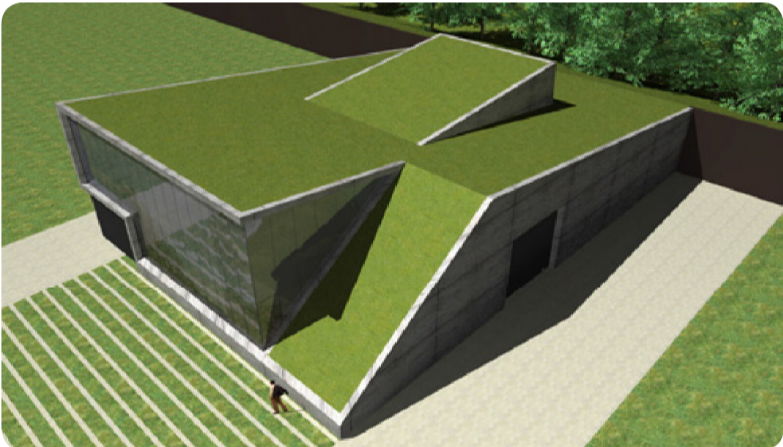
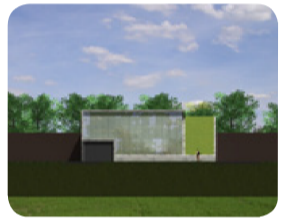
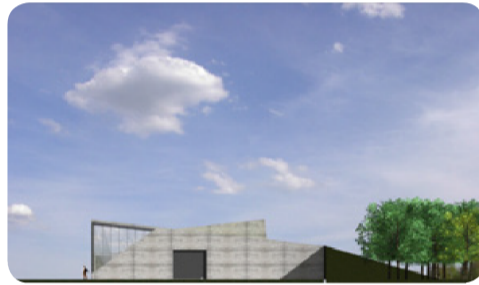
De reclame mag bewegende delen en beelden bevatten als de interval tussen de bewegingen minimaal 30 seconden is.



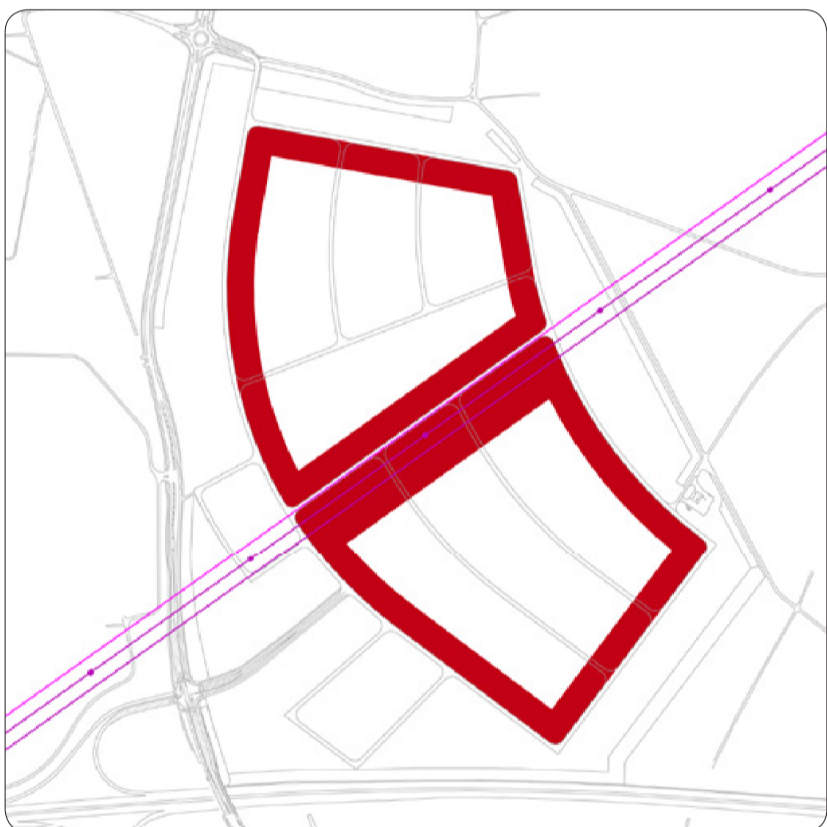
Stedenbouwkundige voorwaarden ASB Bedrijvenpark



Deelgebied 4 Langs de Wehse Broeklanden



Referentiebeelden deelgebied 4 Langs de Wehse Broeklanden.



6 Deelgebied 5 Langs de interne rondweg

Type bedrijven: C, D, E

Milieucategorie: 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2

Maat en schaal

Kavelgrootte: tot 60.000 m²

Bebouwingspercentage: maximaal 80%

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 5 meter

Bedrijfsgebouwen mogen aaneensluiten

Korrelgrootte bebouwing: tot 120 meter

Bebouwingshoogte: maximaal 20 meter

6.1 Karakter

De zone langs de hoofdontsluitingsweg bepaalt de interne attractiviteit van het bedrijvenpark. In deze zone geldt dat vooral de rand langs de rondweg representatief moet zijn. De uitstraling van de bedrijven achter de voorgevel is van minder belang. Bebouwingsaccenten markeren de hoeken in de hoofdontsluitingsweg (zie de plattegrond op bladzijde 11). Alle hoofdgroepen bedrijven kunnen een plek krijgen, maar de zone leent zich het meest voor grootschaligere bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 3 en 4.

6.2 Situering

Aan de zijde van de interne rondweg ligt minimaal 60% van de naar de weg gerichte (representatieve) gevel in de rooilijn. Als een efficiënte bedrijfsvoering dat aantoonbaar niet mogelijk maakt, dan ligt minimaal 60% van de naar de weg gerichte (representatieve) gevel zo dicht mogelijk op en evenwijdig aan de rondweg. Omdat hier grotere bedrijven met grotere gebouwen komen ontstaan relatief strakke lijnen, die een tegenhanger krijgen in de verspringende rooilijn van de bedrijven aan de andere zijde van de weg (zie deelgebieden 1, 3 en 4). De bedrijven oriënteren zich op de interne rondweg.

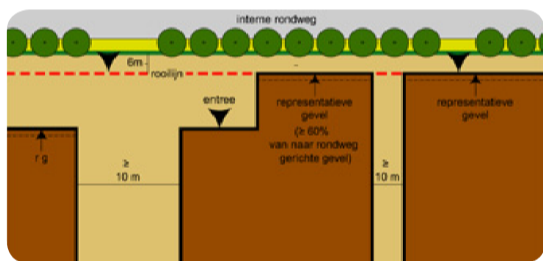
Langs de hoogspanningsleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 22,5 meter. Binnen die strook gelden beperkende voorwaarden. Gebouwen en langdurig verblijf van

mensen zijn daar in beginsel niet mogelijk. Kopers dienen het gebruik van deze zone in elk geval overleg te voeren met netbeheerder Tennet. Langs de hogedruk gasleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 5 meter. Binnen de zone gelden ook beperkende voorwaarden. Wegen, gebouwen, nutsleidingen, straatmeubilair, enzovoort, zijn niet mogelijk. Met speciale constructies kunnen wegen de leiding wel kruisen. Groenstroken zonder diep wortelende beplanting, wandelpaden, fietspaden, enzovoort, zijn wel mogelijk. Verder moet het traject van de leiding vanaf de grond en vanuit de lucht duidelijk herkenbaar en zichtbaar zijn. Ook hier geldt dat kopers over het gebruik van deze zone in elk geval overleg voeren met de Gasunie. Rond de

LPG-installatie van het tankstation op perceel Nieuwestraat 6 ligt een veiligheidszone. Binnen die cirkel is afstemming van bedrijfsactiviteiten op de beperkende vestigingsvoorwaarden noodzakelijk.

Parkeren
Op het eigen bedrijfsperceel.

Erfafscheiding
Een beukenhaag van 1 meter hoog en 1 meter breed op de grens tussen openbaar gebied en bedrijfspercelen. Achter de haag is een andere erfafscheiding mogelijk.
Andere erfafscheidingen zijn transparant en niet hoger dan 2 meter. Meer over erfafscheidingen staat in hoofdstuk 9 Openbare ruimte.



6.3 Vormgeving deelgebied 5

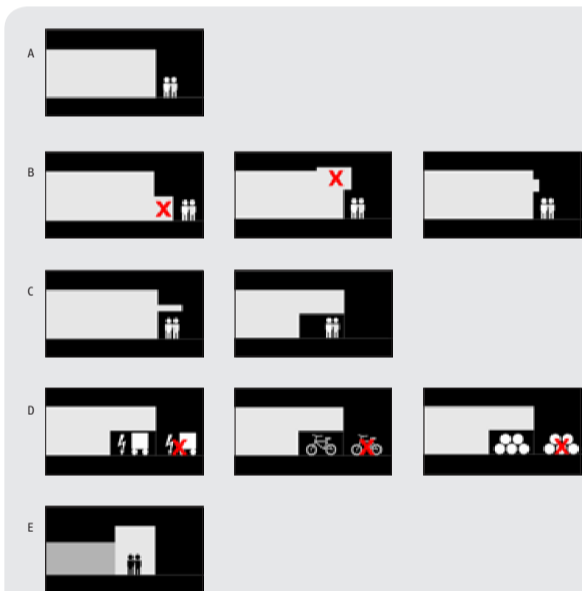
A
De bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en eenduidige geometrische vorm als basis: een strakke vorm en een horizontale daklijn. De gebouwen hebben een moderne industriële uitstraling.

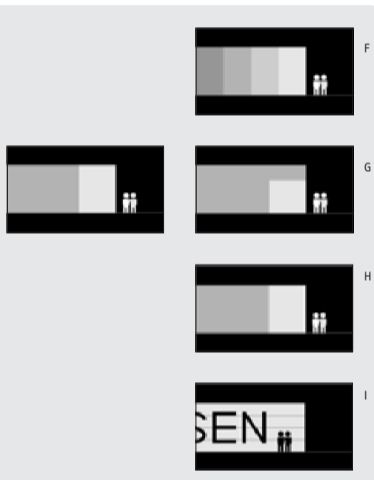
B
Aanbouwen (verspringingen buiten de gevel) en uitbouwen die de daklijn onderbreken passen niet in het wensbeeld. Per gebouw is een verbijzondering wenselijk en dat is mogelijk door uitsnijdingen, uitsparingen en inkepingen en zwevende uitspringingen. De gevelopbouw is eenvoudig en krachtig.

C
De entree van het gebouw is bij voorkeur inpandig. Een uitpandige entree is integraal onderdeel van de gevel en past in de eenvoudige en krachtige gevelopbouw.

D
Het gehele programma zit in één volume. Dat geldt ook voor de fietsenstallingen, laad- en loskades, opslag, nutsvoorzieningen, trafo's en containers. Technische installaties mogen op het dak (minimaal 7,5 meter uit de rand), tenzij dat teveel afbreuk doet aan de strakke vormgeving van het gebouw.

E
De bedrijfsgebouwen zijn liggende elementen – dat wil zeggen; breder dan hoog. De platte daken versterken de horizontale werking van de bedrijfsgebouwen. Een bebouwingsaccent is een staand (deel van het) gebouw – dat wil zeggen; hoger dan breed.





F
De gevels hebben een verticale geleiding, waarbij de geleidingen hoger zijn dan breed of maximaal even hoog als breed zijn. Gelede gevels – door wisselend materiaalgebruik of kleurgebruik, of door raampartijen – moeten zorgen voor voldoende afwisseling om eentonigheid te voorkomen.

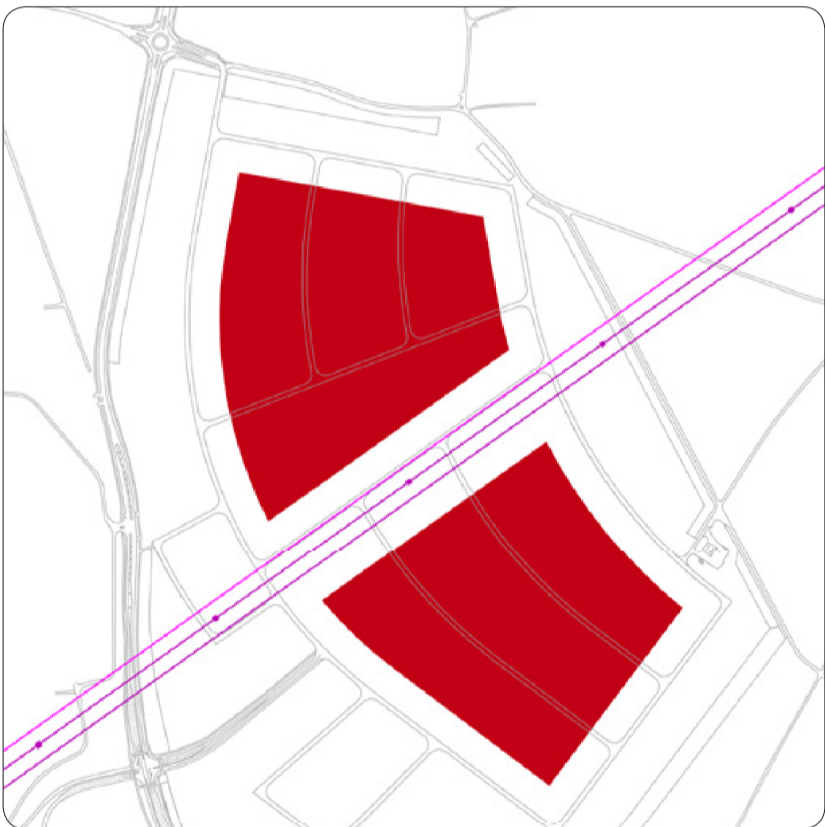
G
Minimaal 60% van de op de interne rondweg gerichte gevel is representatief. De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basismateriaal. Het basismateriaal wordt over de gehele daklijn doorgezet.

H
De gevel bestaat voor minimaal 60% uit één basiskleur. De basiskleuren zijn kunnen alle grijsschakeringen tussen wit en zwart zijn.

I
De naam mag groot op de gevel als de naam deel uitmaakt van de architectonische compositie van de gevel. De basismaterialen zijn dezelfde als voor de gevel. Letters op de gevel 'plakken' is niet toegestaan. Ruimte voor reclame-uitingen is aaneengesloten en beslaat maximaal 30% van de gevelbreedte en maximaal 30% meter van de gevelhoogte en is in de gevel mee ontworpen. De reclame mag bewegende delen en beelden bevatten als de interval tussen de bewegingen minimaal 30 seconden is.



Referentiebeelden deelgebied 5 Langs de interne rondweg.



7 Deelgebied 6 Middengebied

Type bedrijven: C, D, E

Milieucategorie: 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2

Maat en schaal
Kavelgrootte: vrij
Bebouwingspercentage: maximaal 80%
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimaal 5 meter
Bedrijfsgebouwen mogen aaneensluiten
Korrelgrootte bebouwing: tot 120 meter

Bebouwingshoogte
hal: maximaal 20 meter
silo's: maximaal 40 meter
schoorstenen: maximaal 40 meter

Parkeren
Op het eigen bedrijfsperceel.

Erfafscheiding
Een beukenhaag van 1 meter hoog en 1 meter breed op de grens tussen openbaar gebied en bedrijfspercelen. Achter de haag is een andere erfafscheiding mogelijk
Andere erfafscheidingen zijn transparant en niet hoger dan 2 meter. Meer over erfafscheidingen staat in hoofdstuk 9 Openbare ruimte.

7.1 Karakter
In de centrale zone op het A18 Bedrijvenpark kunnen in principe alle categorieën bedrijven een plaats krijgen, maar de omgeving maakt juist hier de vestiging van minder representatieve bedrijven mogelijk. Het accent ligt op de vestiging van bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 3 en 4.

7.2 Situering
In het middengebied staat een bedrijfsmatig efficiënte kavelindeling voorop. Representatie is in dit gebied van minder belang. Voor zover aanwezig en mogelijk liggen de representatieve geveldelen in de rooilijn of anders zo dicht mogelijk op en evenwijdig aan de meest belangrijke weg waar het bedrijfsperceel aan grenst. Verder is – met in acht neming van de rooilijn en van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens – het situeren van bedrijfsgebouwen op de kavel vrij.

Langs de hoogspanningsleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 22,5 meter. Binnen die strook gelden beperkende voorwaarden. Gebouwen en langdurig verblijf van mensen zijn daar in beginsel niet mogelijk. Kopers dienen het gebruik van deze zone in elk geval overleg te voeren met netbeheerder Tennet. Langs de hogedruk gasleiding geldt aan weerszijden een veiligheidszone van 5 meter. Binnen de zone gelden ook beperkende voorwaarden. Wegen, gebouwen, nutsleidingen,

straatmeubilair, enzovoort, zijn niet mogelijk. Met speciale constructies kunnen wegen de leiding wel kruisen. Groenstroken zonder diep wortelende beplanting, wandelpaden, fietspaden, enzovoort, zijn wel mogelijk. Verder moet het traject van de leiding vanaf de grond en vanuit de lucht duidelijk herkenbaar en zichtbaar zijn. Ook hier geldt dat kopers over het gebruik van deze zone in elk geval overleg voeren met de Gasunie. Rond de LPG-installatie van het tankstation op perceel Nieuwestraat 6 ligt een veiligheidszone. Binnen die cirkel is afstemming van bedrijfsactiviteiten op de beperkende vestigingsvoorwaarden noodzakelijk.

7.3 Vormgeving deelgebied 6
Voor de vormgeving vormen de eisen voor deelgebied 5 langs de interne rondweg de basis. Met het oog op bedrijfs efficiëntie is afwijken van die eisen met een goede motivatie mogelijk. Een goede motivatie betekent dat de bedrijfsmatige noodzaak aantoonbaar is. Afwijken mag in ieder geval de uitstraling van het bedrijvenpark niet onnodig nadelig beïnvloeden.

8

Wegen en verkeer

8.1

Autoverkeer

Het A18 Bedrijvenpark is voor het autoverkeer uitstekend ontsloten. De externe ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Weemstraat. Het bedrijvenpark krijgt twee toegangen vanaf de Weemstraat (A). De noordelijke toegang sluit aan op de rotonde Weemstraat-Doetinchemseweg. De zuidelijke toegang sluit aan op de kruising Weemstraat-Afslag A18 (B). Bij die aansluiting zijn verkeerslichten noodzakelijk. De interne hoofdontsluiting (C) van het A18 Bedrijvenpark bestaat uit een rondweg. De ligging van het westelijk deel van deze interne rondweg ligt vast. De ligging van de overige ontsluitingswegen is mede afhankelijk van de bedrijven die zich vestigen. De basisstructuur van het A18 Bedrijvenpark (het netpatroon) biedt de flexibiliteit om in te kunnen spelen op de vraag van bedrijven.

Het woon-werkverkeer van en naar het A18 Bedrijvenpark wordt zoveel mogelijk beperkt door het gebruik van alternatieve vervoerswijzen te stimuleren. Zo worden bijvoorbeeld directe en veilige verbindingen voor fietsers en voetgangers aangelegd. Daarnaast wordt het gebruik van alternatieve vervoerswijzen bevorderd via mobiliteitsmanagement. Denk hierbij aan het realiseren van carpoolvoorzieningen en

Autoverkeer beperken

Het woon-werkverkeer van en naar het A18 Bedrijvenpark wordt zoveel mogelijk beperkt door het gebruik van alternatieve vervoerswijzen te stimuleren. Zo worden bijvoorbeeld directe en veilige verbindingen voor fietsers en voetgangers aangelegd. Daarnaast wordt het gebruik van alternatieve vervoerswijzen bevorderd via mobiliteitsmanagement. Denk hierbij aan het realiseren van carpoolvoorzieningen en

het instellen van pendelbusjes tussen het bedrijvenpark en het station en/of bepaalde woongebieden.

8.2

Openbaar vervoer

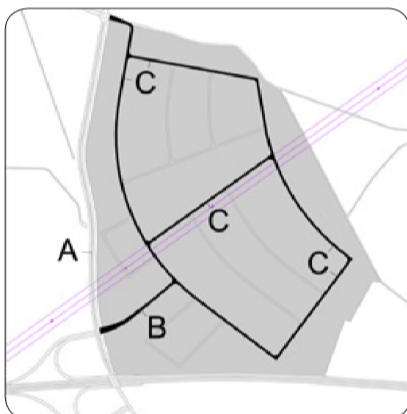
De ligging van het A18 Bedrijvenpark bij de afslag van de A18, de Weemstraat en nabij station Wehl biedt goede mogelijkheden om het A18 Bedrijvenpark op te nemen in een netwerk van openbaar vervoerverbindingen. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

8.3

Fietsen en lopen

De fietsroutes op het A18 Bedrijvenpark sluiten aan op bestaande routes naar het gebied. Fietsers uit Doetinchem kunnen via een fietspad vanaf de Doetinchemseweg en over de Heislagseweg het bedrijvenpark op. Fietsers uit Wehl gaan via het fietspad over de rotonde Weemstraat-Doetinchemseweg het terrein op. Daarnaast is oversteken aan het eind van de Plantage-Allée mogelijk. In verlengde van de allée gaat een fietspad het bedrijvenpark op. Verder liggen er fietspaden langs de zuidelijke toegangsweg. Die fietspaden sluiten aan op die langs de Weemstraat. Op het bedrijvenpark rijden fietsers op dezelfde weg als het autoverkeer. Fietsuggestiestroken zorgen ervoor dat fietsers een eigen plek op de rijbaan hebben. Voor voet-

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein voor auto's en vrachtwagens is een interne rondweg.



gangers liggen langs de ontsluitingswegen aan één zijde voetpaden.

8.4

Wegprofielen

Dwarsprofielen

De toegangswegen ontsluiten het A18 Bedrijvenpark en hebben een belangrijke functie voor de verkeersafwikkeling. Deze wegen ontsluiten geen kavels. De fietspaden liggen los van de wegen voor autoverkeer. Er zijn geen voorzieningen voor voetgangers. De interne rondweg heeft een verza-

melende en een verdelende functie. De ontsluitende functie is daaraan ondergeschikt. Om die reden moet het aantal toegangen tot kavels langs deze weg zo klein als (functioneel) mogelijk blijven. De maximum snelheid op deze wegen is 50 kilometer per uur. Fietsers rijden op dezelfde weg als het autoverkeer. De overige wegen ontsluiten vooral de kavels. Ook hier is de maximum snelheid 50 kilometer per uur. Fietsuggestiestroken zorgen ervoor dat fietsers een eigen plek op de rijbaan hebben. Aan één zijde van deze wegen ligt een voetpad.

Profiel hoofdtoegangsweg

- 1 Beukenhaag, 1 meter hoog: *Fagus Sylvatica*
- 2 Opsluitband: antraciet, 120x250 mm
- 3 Fietspad: asfalt, zwart
- 4 Berm: gras
- 5 Trottoirband: antraciet, RWS 280/300x240 mm
- 6 Rijbaan auto: asfalt, zwart
- 7 Straatverlichting, ledverlichting, 8 meter hoog
- 8 Middenberm: gras



Toegangsweg

Het profiel van de toegangsweg (B) van het bedrijvenpark verschilt van de profielen van de interne ontsluitingswegen (C). Vrijliggende rijbanen, een brede middenberm, brede bermen en vrijliggende fietspaden kenmerken de toegangsweg. Langs de weg staan geen bomen. De weg gaat tussen bomenrijen door die de weg kruizen. De straatverlichting staat in de middenberm.

Interne ontsluitingswegen

De basis van de profielen van de interne ontsluitingswegen bestaat uit een rijbaan van 7 meter breed met aan één zijde een trottoir van 2,4 meter breed. Verder staan langs de wegen, op de grens tussen openbaar gebied en bedrijfspercelen, beukenhagen van 1 meter breed en 1 meter hoog. Als een bedrijf een hek als erfafscheiding wil dan komt dat hek 50 centimeter achter de haag. Hekwerken zijn maximaal 2 meter hoog.

Om te komen tot een eenduidig en rustig beeld is het hekwerk overal hetzelfde: een zwart spijlenhek. De strook van de heg is ook de ruimte voor bewegwijzeringzuilen bij de inritten van bedrijven. Op de zuilen staan in ieder geval bovenaan de straatnaam en het huisnummer. Om te komen tot een eenduidig en rustig beeld gaat het om één type zuil. Langs de interne hoofdonsluitingsweg is ook ruimte voor een 4 meter brede grasstrook. In de grasstrook staat een bomenrij die de hoofdonsluitingsweg begeleidt.

Profiel interne rondweg

- 1 Hekwerk: zwart spijlenhek
- 2 Beukenhaag, 1 meter hoog: *Fagus Sylvatica*
- 3 Grasstrook
- Eiken: *Quercus Coccinea "Splendens"*
- 4 Trottoirband: antraciet, RWS 280/300x240 mm
- 5 Markering fietssuggestiestrook
- 6 Rijbaan auto: asfalt, zwart
- 7 Straatverlichting, ledverlichting, 8 meter hoog
- 8 Trottoir: antraciet tegels, 300x300 mm
- Kabels- en leidingstrook
- 9 Opsluitband: 120x250 mm

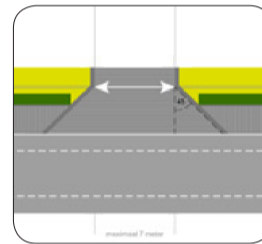
De riolering ligt onder de rijbaan.



Wegen en verkeer

Parkeren

Parkeren is alleen mogelijk op de bedrijfspercelen. Langs de ontsluitingswegen geldt op het A18 Bedrijvenpark een algeheel parkeerverbod, zowel voor auto's als voor vrachtwagens. Nabij de zuidelijke toegangsweg is een openbare parkeervoorziening voor vijftien tot twintig vrachtwagens gepland.



Plattegrond inrit

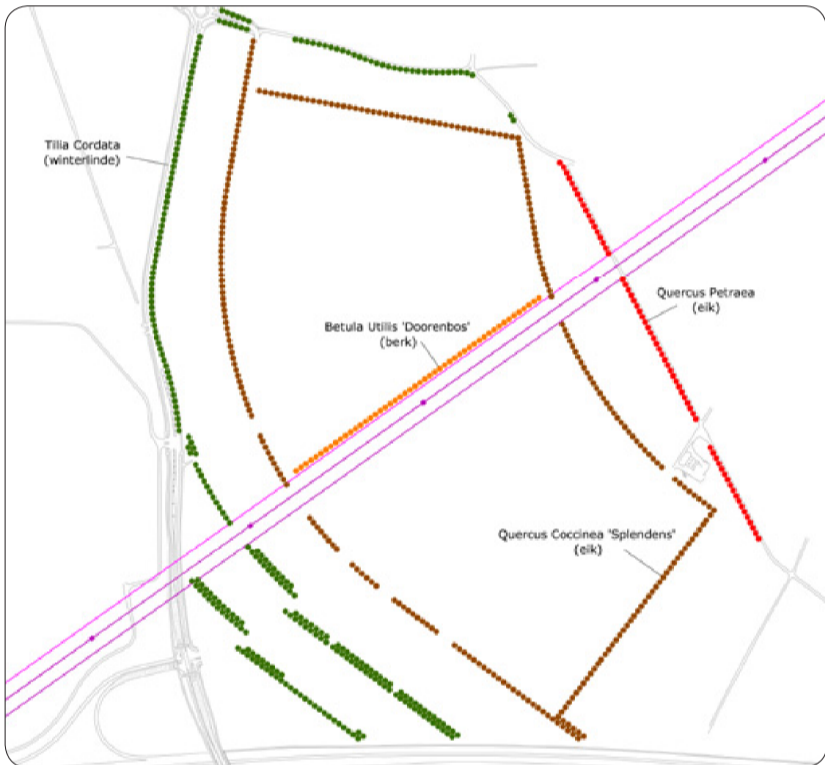
- Inrit is op erfrens maximaal 7 meter breed
- Bestrating inrit: betonklinkers, antraciet
- In de bocht: verlaagde trottoirband
- Trottoirband: antraciet, RWS 280/300x240 mm
- Maximaal 1 inrit per bedrijfsperceel
- Meer inritten zijn alleen mogelijk als noodzaak aantoonbaar is

Profiel overige ontsluitingswegen

- 1 Hekwerk: zwart spijlenhek
- 2 Beukenhaag, 1 meter hoog: *Fagus Sylvatica*
- 3 Opsluitband: antraciet 120x250 mm
- 4 Trottoir: antraciet tegels, 300x300 mm
- Kabels- en leidingstrook
- 5 Straatverlichting, ledverlichting, 8 meter hoog
- 6 Trottoirband: antraciet, RWS 280/300x240 mm
- 7 Markering fietssuggestiestrook
- 8 Rijbaan auto: asfalt, zwart

De riolering ligt onder de rijbaan.





De bomen op het A18 Bedrijvenpark.

9 Openbare ruimte

Het uitgangspunt voor het A18 Bedrijvenpark is een zo efficiënt mogelijke verkaveling en een zo groot mogelijk uitgeefbaar oppervlak. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijvenpark. Voor een hoogwaardige beeldkwaliteit is een consequente en eenduidige vormgeving van de openbare ruimte belangrijk. Met alle verschillen in de bebouwing op het bedrijvenpark zorgt de inrichting van

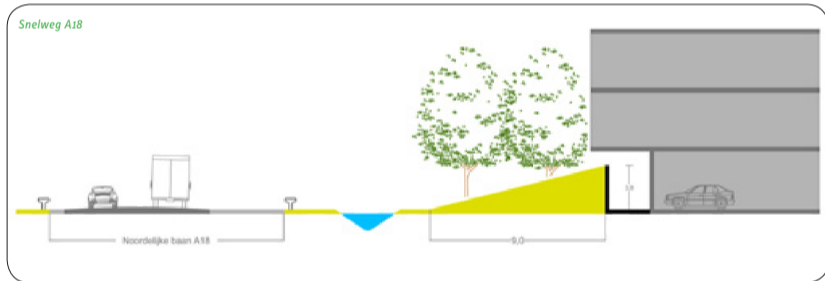
de openbare ruimte voor samenhang. Bij de vormgeving van de openbare ruimte geldt dat het A18 Bedrijvenpark in de eerste plaats een bedrijvenpark is, een terrein waar bedrijfsmatigheid voorop staat. De consequente en eenduidige vormgeving van de openbare ruimte komt tot stand door het gebruik van dezelfde inrichtingselementen op het hele bedrijvenpark, waaronder hagen, bewegwijzering en hekwerken.

9.1

Groen/bomen

Het A18 Bedrijvenpark wordt een efficiënt bedrijvenpark met een zo groot mogelijk uitgeefbaar oppervlak. Toch is er op het terrein ook ruimte voor groen. Het meeste groen zit in de randen van het bedrijvenpark.

- Langs de A18: een 9 meter breed en 3 meter hoog grastalud vormt een groene plint. De bovenste van de

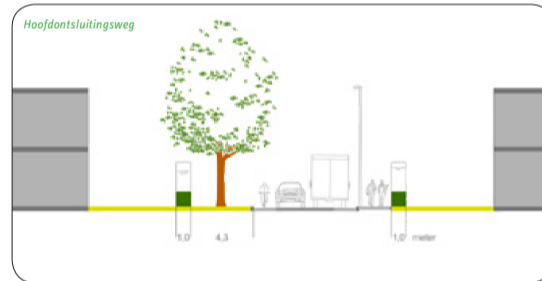


profielen op deze bladzijde geeft de strook langs de A18 weer.

- Langs de Weemstraat: een 15 meter brede groene strook die bestaat, kijkend vanaf de straat, uit een sloot en een grasstrook met hier en daar bomen. Het onderste van de profiel op deze pagina geeft de strook langs de Weemstraat weer.
- Langs de Wehlse Broeklanden: 13,5 meter breed en 4,5 meter hoog talud

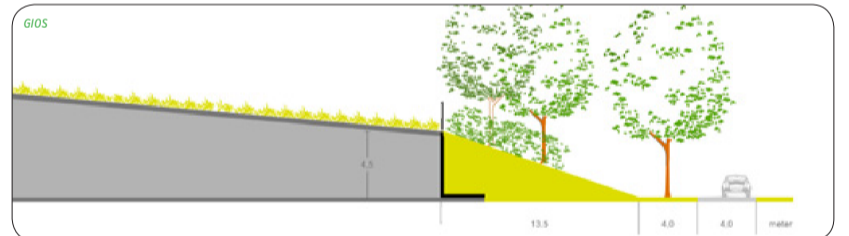
met bomen en struiken. Het talud gaat over in grasdaken van de aanliggende bedrijven.

De groenstructuur op het bedrijventerrein sluit zoveel mogelijk aan op die van de omgeving.



Profielen van de randen van het bedrijventerrein.

Langs de A18 en langs de Weemstraat (kijkend in noordelijke richting). Profiel van de rand van het bedrijventerrein langs de Wehlse Broeklanden. Langs de hoofdontsluitingsweg komt aan één zijde een bomenrij. Langs alle wegen op het bedrijventerrein komen aan beide zijden groene hagen.





Het bomenplan voor het A18 Bedrijvenpark.

Boven: *Betula Utilis* 'Doorenbos' (oranje in het bomenplan),
 Geheel links: *Quercus Coccinea* 'Splendens' (bruin in het bomenplan),
 Linksboven: *Tilia Cordata* (donkergroen in het bomenplan),
 Linksonder: *Quercus Petraea* (rood in het bomenplan).

Tezamen met de laanbeplanting langs de Doetinchemseweg en de Nieuwestraat versterkt dat het groene karakter van de rand en draagt dat bij aan het verzachten van de overgang tussen de Wehlse Broeklanden en het bedrijvenpark. Het onderste profiel op de vorige pagina geeft de strook langs de Wehlse Broeklanden weer.

Verder worden twee dubbele rijen lindes aangelegd, min of meer in het verlengde van de bomenrijen langs de Martinuslaan aan de overzijde van de Weemstraat. De dubbele bomenrijen herinneren aan het deel van de Martinuslaan dat nu nog in het plangebied ligt maar straks verdwijnt. Door de bomenrijen ontstaan op de zuidelijke toegangsweg groene coulissen die deze entree van het bedrijvenpark een groene uitstraling geven. Bij de snelweg schieten de bomenrijen door de groene plint. De bomen en de plint zorgen voor een groen aanzien van het bedrijvenpark vanaf de snelweg.

De gemeente compenseert de te kappen bomen aan de hand van het vereveningsbeleid in de gemeentelijke "Beleidsregels Bomenverordening Gemeente Doetinchem". Zo mogelijk worden bestaande bomen niet gekapt maar verplaatst.

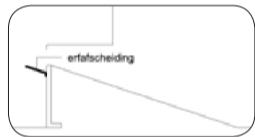
De boomsoorten die op het A18 Bedrijvenpark worden gepland zijn de Winterlinde (verlengde Martinuslaan, oostzijde Weemstraat en zuidzijde Doetinchemseweg), de Eik Coccinea 'Splendens' (interne hoofdontsluitingsweg en rondweg), de Berk (weg die westelijk deel van interne rondweg met oostelijk deel verbindt) en de Eik Petrea (westzijde Nieuwestraat).



9.2

Erfafscheidingen

Eén van de middelen om tot een consequent en eenduidig beeld in de openbare ruimte te komen is de keus voor één type erfafscheiding. Op het A18 Bedrijvenpark is dat een zwart spijlenhek.



Het gebruik van een hekwerk past niet in het beeld van elk deelgebied. In deelgebied 1 - langs de Weemstraat - en deelgebied 2 - direct langs de snelweg verdraagt de gewenste transparantie zich niet met het plaatsen van hekwerken. In deze deelgebieden zorgen grasvelden en lage beukenhagen, maximaal 1 meter hoog, voor een transparant geheel.

Ook in het zicht van de snelweg is een hekwerk niet wenselijk. Als een bedrijf aan de zijde van de snelweg toch een hek wil, dan is een speciale oplossing nodig. Bij de top van het talud/keermuur is een erfafscheiding mogelijk van 1 meter breed, dat visueel wegvalt achter de taludhelling.

Langs de Wehlse Broeklanden kan op de top van het talud/keermuur gewoon een spijlenhek komen. Door de begroeiing op het talud is het hekwerk



Erfafscheidingen, van boven naar beneden: voorbeeld beukenhaag, Fagus Sylvatica voorbeeld type zwart spijlenhek

inzet: voorbeeld van de erfafscheiding aan de zijde van een talud langs de snelweg

niet to nauwelijks zichtbaar vanuit de Wehlse Broeklanden.

9.3

Bewegwijzering

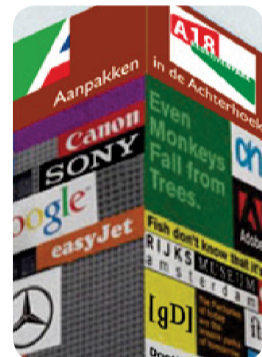
In de bewegwijzering van en op het A18 Bedrijvenpark is een rangorde die loopt van groot naar klein.

- Een grootschalige reclamezuil langs de A18. De zuil markeert het bedrijvenpark zelf en biedt ondernemingen op het bedrijvenpark ruimte om voor bepaalde tijd reclame te maken. De reclame op de zuil is elektronisch. De reclamezuil is maximaal 20 meter hoog.
- Een herkenbaar object met de naam A18 Bedrijvenpark dat de toegang tot het bedrijvenpark markeert.
- Een overzicht van het bedrijvenpark langs de toegangsweg tot het bedrijvenpark, waarop zichtbaar is welk bedrijf waar zit.
- Om onzeker zoekgedrag bij bezoekers te voorkomen, komt er een standaard type straatnaambord met een duidelijke verwijzing naar de aan de (zij) straat gevestigde bedrijven.
- Langs de straat komt een verwijzing naar elk individueel bedrijf bij de inrit. De verwijzing bestaat uit een zuil van ongeveer 1,2 meter breed en 4,0 meter hoog. Op de zuil komen bovenaan in ieder geval de straatnaam en het huisnummer. De rest van de zuil kan een bedrijf gebruiken voor het eigen beeldmerk. Het aantal zuilen per bedrijf is maximaal één per inrit.

De keuze voor de bewegwijzering op het bedrijvenpark komt samen met het parkmanagement tot stand. Het advies



is om een modulair systeem toe te passen.



Boven: een voorbeeld voor de grootschalige (elektronische) reclamezuil langs de A18.

Linksonder: de locatie van de grootschalige reclamezuil langs de A18 (rood vlak). Op de ter plekke omslaande keermuren (rode strepen) is ruimte voor de naam van het bedrijventerrein.

Linksboven: voorbeelden van een verwijzingszuil bij de inrit van een bedrijfsperceel, met straatnaam en huisnummer bovenaan. Een modulair systeem is handig.

9.4

Reclame

De verwijzing naar individuele bedrijven kan betrekkelijk eenvoudig worden gerealiseerd door beeldmerken op het bedrijfspand. De naam of het beeldmerk van een bedrijf mag groot op de gevel als die naam of dat beeldmerk onlosmakelijk deel uitmaakt van de architectonische vormgeving. Dat betekent dat de reclame wordt beoordeeld op welstand. Letters, lichtbakken of andere materialen op de gevel 'plakken' is niet toegestaan.

De ruimte voor reclame-uitingen op de gevel van het bedrijfspand is aaneengesloten en beslaat maximaal 30% van de gevelhoogte en maximaal 30% van

de gevelbreedte. Deze ruimte is met de gevel mee ontworpen.

Reclame op de gevel mag bewegende beelden bevatten, als de interval tussen de bewegingen minimaal 30 seconden is.

Van aanvullende reclameobjecten zijn alleen vlaggen met bijbehorende masten toegestaan. Dat geldt alleen op het A18 Bedrijvenpark zelf en niet langs de randen van het bedrijvenpark.

De bedrijven langs de Weemstraat hebben de mogelijkheid om in de groenstrook langs de Weemstraat een sculptuur (maximaal 2 x 2 x 2 meter, zonder verdere reclame-uitingen) te

plaatsen van een kenmerkend product van het bedrijf.

Onder: deze transparante vormgeving van de opbouw voor technische ruimte - als integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw - maakt een slim gebruik voor naam of beeldmerk van een bedrijf mogelijk, op een manier die niet in strijd hoeft te zijn met de voorwaarden voor de vormgeving van bedrijfspanden.



9.5

Parkmanagement

Samen met de ondernemers wordt gestreeft naar een hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark. Parkmanagement is het middel om dat te bereiken.

Op het A18 Bedrijvenpark wordt parkmanagement voorafgaand aan de terreinuitgifte ingesteld. Vanaf de start van de ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark worden verplichte collectieve gebiedsdiensten aangeboden. Ondernemers die zich op het bedrijventerrein willen vestigen, weten vanaf het eerste moment wat het parkmanagement voor hun betekent. Elke ondernemer participeert in de parkmanagementorganisatie.

Het parkmanagement behartigt de belangen van de ondernemers op het bedrijventerrein en treedt op als opdrachtgever van diensten en leveranciers op gebiedsniveau. Bij het parkmanagement heeft de gemeente een stimulerende rol en krijgen de ondernemers (eigenaren en gebruikers) medeverantwoordelijkheid.

Colofon

Deze handleiding is een uitgave van de gemeente Doetinchem, februari 2011.

Redactie:
gemeente Doetinchem

Illustraties:



RAAKLEIN, Royal Haskoning,
gemeente Doetinchem

Vormgeving:
Frans Hesselink Ontwerpbureau bno

Druk:
Repro gemeente Doetinchem

Informatie?
Voor meer informatie over het
A18 Bedrijvenpark en advies over de
vestigingsmogelijkheden kunt u contact
opnemen met een accountmanager van
het team economie van de gemeente
Doetinchem, tel. (0314) 377 377,
e-mail: gemeente@doetinchem.nl
of kijk op www.a18bedrijvenpark.nl.

