

# Beeldkwaliteitsplan

## Bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel



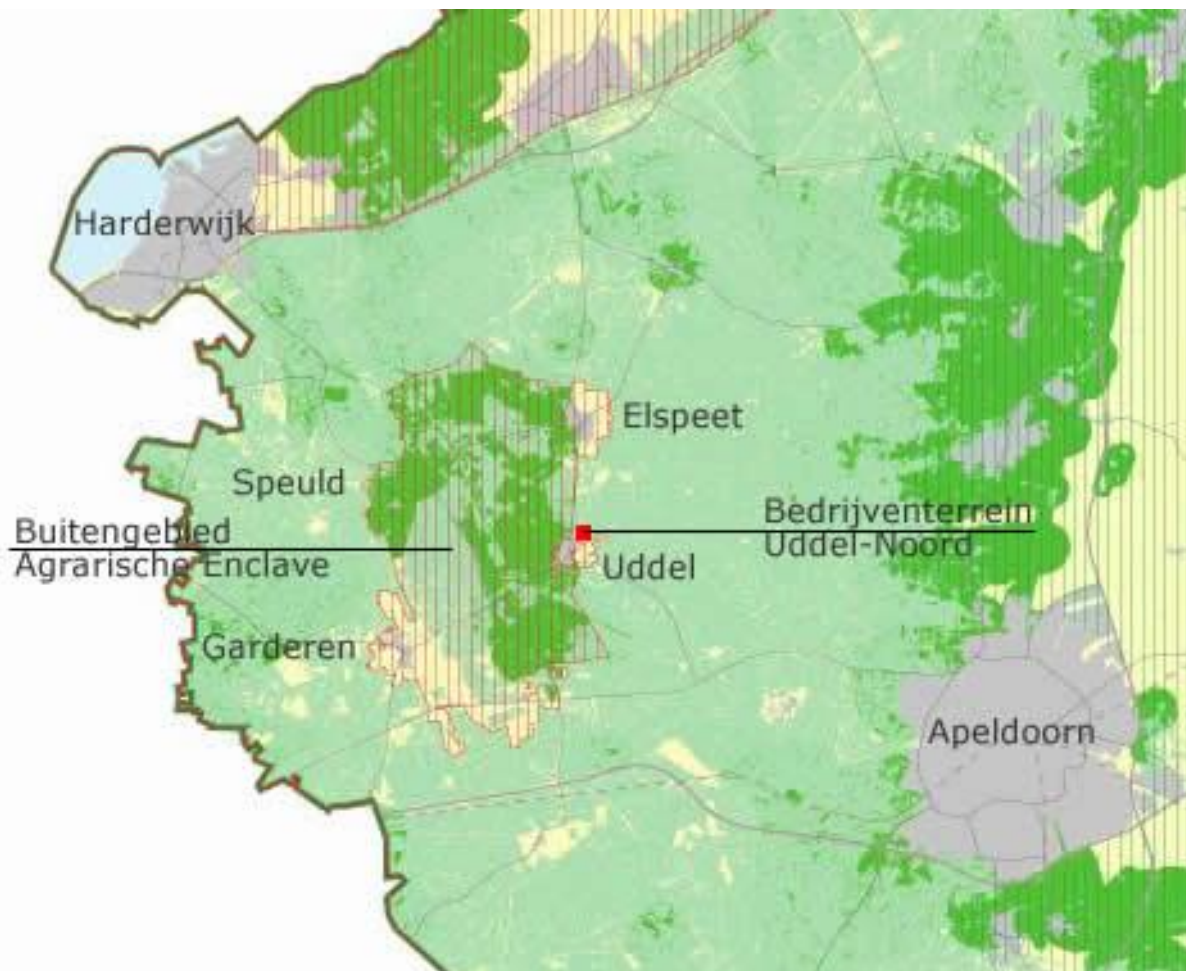
Project : ontwikkeling bedrijvenstrip Elspeterweg Uddel  
Revisiedatum : 18-03-2016  
Auteurs : J. Nap en L.F. Boonstoppel: Revisie: P.G. van Dijk

## Inhoud

1	Inleiding .....	3
2	Algemene uitgangspunten welstandsbeleid.....	4
2.1	Beeldkwaliteitsplan versus Apeldoornse Kookboeken .....	4
2.2	Welstandsbeleid .....	4
2.3	Commissie Ruimtelijke kwaliteit .....	5
3	Algemene beschrijving plangebied .....	6
3.1	Het landschap .....	6
3.2	Het terrein en huidige gebruik .....	7
3.3	Bestaande bebouwing.....	7
3.4	Elspeterweg.....	8
4	Beschrijving algemene beeldkwaliteit .....	9
4.1	Doelgroep en mogelijke bedrijfscategorieën .....	9
4.2	Welstandsniveaus .....	9
4.3	Landschappelijke inpassing .....	9
4.4	Inpassing in lintbebouwing Elspeterweg .....	10
4.5	Verkavelingstructuur .....	11
5	Beeldkwaliteit openbare ruimte .....	12
5.1	Algemeen .....	12
5.2	Wegprofielen .....	12
5.3	Ontsluitingen .....	12
5.4	Parkeren.....	12
5.5	Beplanting .....	13
5.6	Openbare verlichting .....	13
5.7	Materiaalgebruik.....	13
5.8	Inritten .....	13
5.9	Erfafscheidingen .....	13
6	Beeldkwaliteit bebouwing.....	14
6.1	Hoogte en omvang van bebouwing .....	14
6.2	Rooilijnen en oriëntatie.....	14
6.3	Architectuur kavels langs Elspeterweg .....	14
6.4	Architectuur kavels op het bedrijventerrein .....	15
6.5	Bouwpeil c.a. ....	15
7	Referentiebeelden.....	16
7.1	Kavel langs Elspeterweg.....	16
7.2	Kavels op achterterrein .....	17

## 1 Inleiding

De 'bedrijvenstrip Elspeterweg' is een geheel nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein van ca. 0,9 hectare (in de toekomst wellicht in noordelijke richting uit te breiden tot maximaal 4 hectare), gelegen ten westen van de Elspeterweg in de kern Uddel van de gemeente Apeldoorn. Het geprojecteerde bedrijventerrein is met name bedoeld voor de vestiging van bedrijven die op hun huidige locatie gelegen zijn in het gebied waarop het bestemmingsplan "Buitengebied Agrarische Enclave (BAE)" van toepassing is, danwel voor bedrijven die qua groeimogelijkheden of milieuklasse, in de bebouwde kom van Uddel zijn beperkt. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het Reconstructieplan Veluwe van de provincie Gelderland. Het Reconstructieplan strekt zich uit over de gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ermelo en Nunspeet, globaal gelegen tussen Uddel, Elspeet, Speuld en Garderen.



Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking van het bedrijventerrein.

## 2 Algemene uitgangspunten welstandsbeleid

### 2.1 Beeldkwaliteitsplan versus Apeldoornse Kookboeken

Het Beeldkwaliteitsplan Agrarische Enclave wordt door gemeente Apeldoorn als ruimtelijk toetsingskader gehanteerd en is een nadere uitwerking van het Groot Apeldoorns Landschapskookboek en het Klein Apeldoorns Kookboek.

Daar waar het Grote Kookboek de karakteristieken van het gehele gebied van de gemeente Apeldoorn beschrijft en “recepten” geeft voor ruimtelijke invullingen van zowel bebouwing als landschapsinrichting, is het Kleine Kookboek gericht op de individuele Apeldoornse dorpen en het behoud en de versterking van de dorpseigen karakters. Voor Uddel is kort samengevat de rode draad: behoud van het dorpse karakter en dus geen stadse fratsen.

### 2.2 Welstandsbeleid

Voor de Agrarische Enclave, waar Uddel deel van uitmaakt, heeft de gemeente de kaderstellende welstandsnota opgenomen in het bovengenoemde Beeldkwaliteitsplan wat hiermee op hoofdlijnen het beleid weergeeft gerelateerd aan verschillende landschapstypen (zie 4.3 Beheercriteria voor thema Agrarisch Buitengebied). Desondanks wordt in deze welstandsnota voor meer achtergrondinformatie verwezen naar het formele welstandsbeleid opgenomen in de kadernota van de gemeente Apeldoorn “over welstand geschreven”. Aangezien de welstandsnota opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, niet specifiek is in de omschrijving van de kaders voor bedrijventerreinen, is de kadernota leidend waarin o.a. het volgende ten aanzien van bedrijventerrein te lezen:

“Bedrijventerreinen laten zich kenmerken door een sterk afwisselende ruimtelijke beeldkwaliteit. In deze gebieden is de ruimtelijke beeldkwaliteit vaak ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte. De laatste jaren is echter veel zorg en aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen en met name kantoorparken en –gebieden. Er bestaat een grote variatie in vormgeving, materialen en kleurgebruik. Met name aan de randen, langs routes en knooppunten en op de recent ontwikkelde gebieden is veel aandacht besteed aan de architectuur met voornamelijk een pluriform karakter door de individueel en expressief vormgegeven architectuur. Naast de bebouwde omgeving heeft ook de openbare ruimte een belangrijke rol in het representatieve uiterlijk van een terrein.

Het beleid is er op gericht om te streven naar vernieuwende architectuur. Zeker op stedenbouwkundig geëigende plaatsen langs belangrijke structuren als de snelweg en andere wegen dient extra aandacht en zorg besteed te worden aan de beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte als de gebouwen. Wanneer op het perceel ook een bedrijfswoning is of wordt gerealiseerd, dient gestreefd te worden naar inpassing in het bijbehorende bedrijfspand met vaak een utilitair uiterlijk.” .....

.....” Aan de randen van bedrijventerreinen die grenzen aan woonwijken, groengebieden, landelijk gebied en natuurgebieden zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan. Bij nieuwbouw is het goed de reclame te integreren in de architectuur van de gevel en te beperken tot één gevel of dakrand bij plaatsing op het dak.”

Het huidige terrein en de uitbreiding liggen in een open agrarisch gebied. De negatieve invloed van het bedrijventerrein op de omgeving moet zoveel mogelijk worden beperkt. Materiaal en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op een rustig, het landelijk gebied respecterend, beeld van de gebouwen. Dit betekent gedekte kleuren en weinig opvallende materialen; natuurlijke materialen als baksteen en hout of andere materialen in natuurlijke wat donkerder tinten.

De kadernota staat weliswaar grote reclame-uitelingen toe. Vanuit de voorgenoemde Kookboeken en Beeldkwaliteitsplan wordt dit voor dit bedrijventerrein echter niet overgenomen. Zo min mogelijk uitbundige verlichting en geen grote reclame-uitingen.

De welstandnota geeft voor het bedrijventerrein welstandsniveau “normaal” aan en voor de strook langs de Elspeterweg welstandsniveau “zwaar”. Bebouwing in laatstgenoemde zone zal dus door de welstand zowel in relatie tot de omgeving als op zichzelf stand worden beoordeeld.

### **2.3 Commissie Ruimtelijke kwaliteit**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Apeldoorn hanteert, in aansluiting op het hiervoor beschreven (welstands)beleid, ten aanzien van bouwplannen voor bedrijventerreinen de volgende algemene uitgangspunten:

- De bedrijven hebben een hoofdorïëntatie naar de openbare weg. Een tweezijdige oriëntatie wordt verlangd op specifieke hoeksituaties. De representatieve bedrijfsgedeelten (entree, kantoor, showroom) zijn gericht op de ontsluitingsweg.
- De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand dienen afgestemd te zijn op de stedenbouwkundige karakteristieken van de betreffende locatie (bijv. zichtlijnen, ontsluiting, hiërarchie van wegen).
- Een verzorgde aanblik van het privé-terrein draagt in belangrijke mate bij aan de kwalitatieve uitstraling. Derhalve wordt voor de inrichting van voorerven een goede landschapsarchitectonische vormgeving verlangd.
- Buitenopslag buiten het zicht vanaf de weg.
- Erfafscheidingen hoger dan 1,0 meter transparant en achter de voorgevel plaatsen. Hekwerken aan de voorzijde in een onopvallende kleur.
- Meer ingrijpende bouwplannen moeten vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gebouw, dat inzicht geeft in o.a. wijze van ontsluiten, parkeren, opslag, containers, beplanting, erfafscheidingen, terreinverlichting en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
- Aandacht voor de buitenranden van het bedrijvenpark; het beeld vanuit de omgeving.
- Geen grote reclame-uitingen.

### 3 Algemene beschrijving plangebied

#### 3.1 Het landschap

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap van woningen, (agrarische) bedrijven, een minicamping en groen.

Het plangebied ligt ten noorden van Uddel, daar waar het dorp overgaat in landelijk gebied. Richting westen en noorden is het een landelijk gebied met agrarische gronden en bos. Richting oosten en zuiden is een meer stedelijk karakter aanwezig met wonen en bedrijven. Dit is terug te zien op onderstaande luchtfoto.



Het omliggende landschap wordt in het bestemmingsplan als volgt aangeduid:

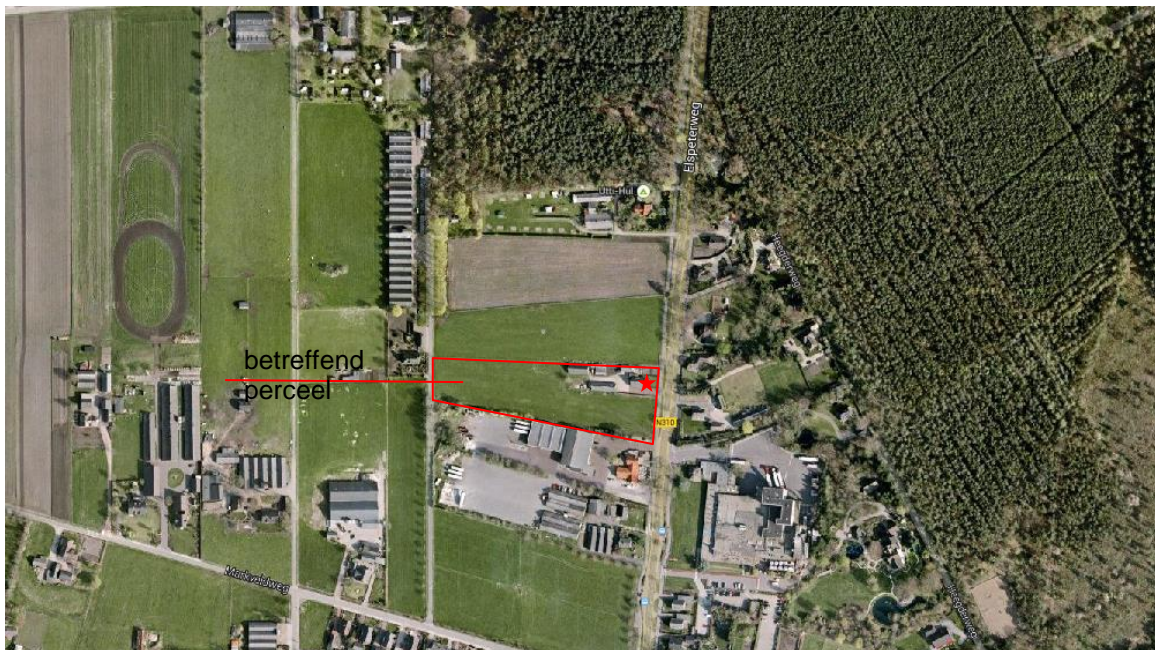
- Noordzijde: recreatieve voorzieningen (minicamping) en bos met meervoudige doelstellingen
- Oostzijde: bos- of parkstrook met wonen en bedrijven (oostzijde, overkant Elspeterweg),
- Zuidzijde: bedrijven
- Westzijde: agrarisch gebied

De Elspeterweg is vanouds bepalend geweest voor de bebouwingsstructuur in de omgeving. Ten oosten staan voornamelijk op de weg georiënteerde woningen en bedrijven, en ten westen meest kleinschalige (bedrijfs)woningen met wat grootschaliger (agrarische) gebouwen achter de woning, afgewisseld met open percelen.

De omgeving heeft een gemengd karakter. In de directe omgeving vind je o.a. woningen, een veevoederfabriek, een transportbedrijf, een minicamping en enkele agrarische bedrijven.

### **3.2 Het terrein en huidige gebruik**

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische bestemming en is in gebruik als landbouwgrond (2 percelen gras en 1 perceel maïs). Een en ander is terug te zien op onderstaande luchtfoto.



### **3.3 Bestaande bebouwing**

Op de zuidelijke kavel staat een woning met enkele schuren, waarvan in de planvorming alleen de woning blijft gehandhaafd als bedrijfswoning. De aanwezige schuren zijn reeds geamoveerd en worden vervangen door 1 nieuwe schuur op korte afstand achter de woning. Op de foto hieronder is de zien om welke woning het gaat.



### **3.4 Elspeterweg**

De Elspeterweg maakt deel uit van de provinciale weg N310. Dit is een door de provincie Gelderland beheerde verkeersweg van circa 60 kilometer lengte. De weg loopt van de N309 bij Elburg naar de N224 nabij Oosterbeek. Feitelijk doorsnijdt de N310 de gehele Veluwe. Even ten zuiden van Nunspeet volgt een aansluiting met de A28. Vlakbij Stroe kruist de weg de A1.

De bebouwde-kom-grens van Uddel bevindt zich ter hoogte van het plangebied. De omliggende percelen hebben meest een eigen ontsluiting op de Elspeterweg. Langs de Elspeterweg ligt aan beide zijden een vrijliggend fietspad; voetpaden zijn niet aanwezig.

Op circa 200 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich in beide richtingen een bushalte.





## 4 Beschrijving algemene beeldkwaliteit

### 4.1 Doelgroep en mogelijke bedrijfscategorieën

De bedrijvenstrip Elspeterweg kan getypeerd worden als een modern gemengd bedrijventerrein en is bestemd voor bedrijven in de categorieën (groot)handel, bouw en kleinschalige transport/logistiek en industrie. Groot- en kleinschalige detailhandel wordt uitgesloten van vestiging op dit terrein. Het kavel langs de Elspeterweg zal nadrukkelijk worden gereserveerd voor kantoor, om zodoende een hoge beeldkwaliteit langs de voorzijde te halen. Het meest westelijke perceel achter het talud wordt bestemd voor het parkeren van vrachtauto's en is uitgesloten van bebouwing.

### 4.2 Welstandsniveau's

In het plan wordt gewerkt met twee welstandsniveau's. De kavels die georiënteerd zijn op de Elspeterweg, vallen onder welstandsniveau 'zwaar'. De overige kavels op het bedrijventerrein vallen onder het welstandsniveau 'gemiddeld'. E.e.a. is gevisualiseerd op onderstaande kaart. (zie verder ook § 2.2).



### 4.3 Landschappelijke inpassing

In de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan BAE is vastgelegd dat de uitbreiding een redelijke inpassing van een en ander in het landschap moet hebben, al of niet met behulp van opgaande beplanting. Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijvenstrip Elspeterweg worden overgenomen.

Langs de noordgrens komt een groenstrook van ca. 3 meter vanaf de erfgrans (zie Landschappelijk Inpassingsplan). De begroeide geluidswal aan de westzijde van het terrein

zorgt voor privacy naar het nabij gelegen perceel (Markveldweg 18) en geeft de achterzijde van het plangebied een gesloten en groen karakter.

Langs de zuidelijke kavelgrens is reeds een grootschalig bedrijf aanwezig; het toevoegen van meer afschermend groen heeft hier geen toegevoegde waarde. Aan de voorzijde wordt de strook tot de rooilijn eveneens als groenstrook met waterberging ingepast.

Het bedrijventerrein wordt op deze wijze voldoende ingepast in het landschap.

Het huidige terrein en de uitbreiding liggen in een open agrarisch gebied. De negatieve invloed van het bedrijventerrein op de omgeving moet zoveel mogelijk worden beperkt. Materiaal en kleurgebruik moeten afgestemd zijn op een rustig, het landelijk gebied respecterend, beeld van de gebouwen. Dit betekent gedekte kleuren en weinig opvallende materialen; natuurlijke materialen als baksteen en hout of andere materialen in natuurlijke wat donkerder tinten. Overdadige neonreclame is niet gewenst.

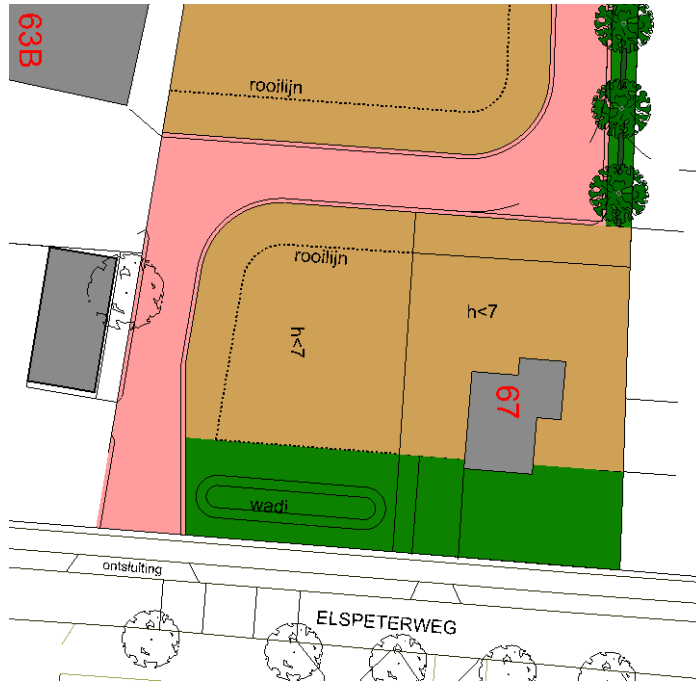
#### **4.4 Inpassing in lintbebouwing Elspeterweg**

Om enerzijds rekening te houden met de aanwezige lintbebouwing langs de Elspeterweg en anderzijds recht te doen aan het karakter van een bedrijventerrein, is als referentie gekeken naar de bebouwing van veevoederfabriek Alpuro, die schuin tegenover de projectlocatie is gevestigd. De bedrijfsbebouwing daar is ook op een relatief grote afstand van de weg geplaatst, waarbij de bebouwinghoogte oploopt naarmate de afstand tot de weg toeneemt. In onderstaande foto is de bebouwing van Alpuro goed zichtbaar, inclusief de strook gras ervoor langs.



Langs de Elspeterweg is een kleinschalig kantoorgebouw geprojecteerd aan en in een groenstrook, met eventueel lage begroeiing, met een breedte variërend van 11-20 meter. In deze strook is tevens een wadi voorzien voor de infiltratie van neerslag op de kavels en dakvlakken. E.e.a. is terug te zien in onderstaande figuur.

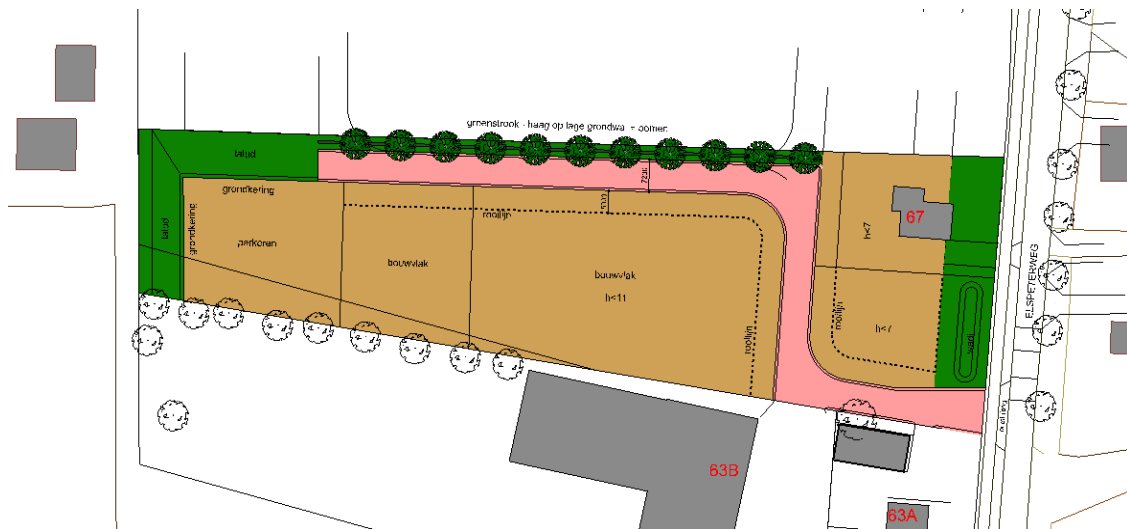
Op de tekening is ook duidelijk de te handhaven woning terug te zien in het lint. Om ervoor te zorgen dat deze woning niet volledig uit de toon valt, zal de bebouwingshoogte op het perceel links van de woning beperkt worden gehouden. Links van de woning is voorzien in een 2-laagse bebouwing met kantoorfunctie (1 bouwlaag met kaplaag, max. 7 meter hoog). Door het nieuwe volume links van de bestaande woning qua massa aan te laten sluiten bij de bestaande woning(en), wordt de karakteristiek van het huidige lint gerespecteerd en versterkt.



#### 4.5 Verkavelingsstructuur

Kavels worden in verschillende groottes aangeboden. Afhankelijk van de vraag kan de grootte van een kavel variëren van ca. 500 tot ca. 3.500 m<sup>2</sup>, waarmee flexibel kan worden ingespeeld op vragen uit de markt.

In onderstaande figuur is een mogelijke verkavelingsstructuur zichtbaar.



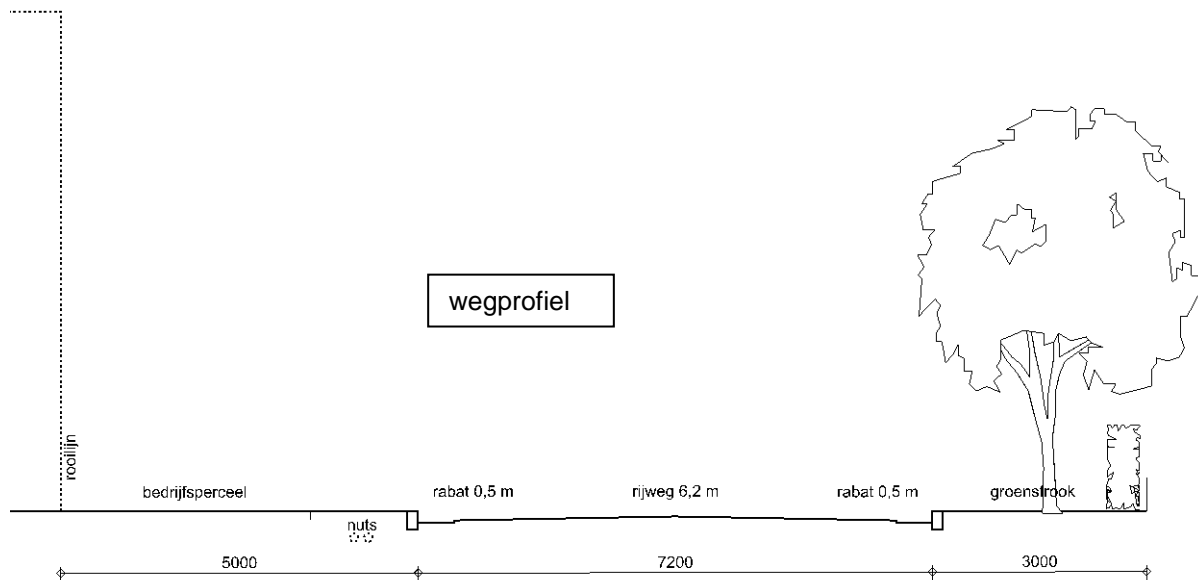
## 5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

### 5.1 Algemeen

De omvang van de openbare ruimte op het bedrijventerrein is beperkt en wordt functioneel ingericht; aan de randen is het primaire doel 'afscherming', aan de binnenzijde is het primaire doel 'ontsluiting'. Voor gedetailleerde dwarsprofielen en specificaties wordt verwezen naar het Landschappelijk Inpassingplan.

### 5.2 Wegprofielen

Op het terrein wordt een weg aangelegd met een vast profiel. Dit profiel bestaat uit een rijbaan van 6,20 meter, met aan beide zijden een rabatstrook versus molgoot van 0,5 m breed en een opsluitband. De totale breedte van het wegprofiel is op deze wijze 7,20 meter. In de rijbaan worden bochtstralen toegepast met een straal van 10 meter.



### 5.3 Ontsluitingen

Het terrein wordt ontsloten op de Elspeterweg door middel van één hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting ligt binnen de bebouwde kom van Uddel. De hoofdontsluiting krijgt een rijbaan met een breedte van totaal 7,20 meter inclusief een smalle rabatstrook versus molgoot van 0,50 meter aan beide zijden.

### 5.4 Parkeren

Het parkeren bij de bedrijven van zowel vrachtwagens als personenauto's en het laden en lossen dient plaats te vinden op eigen terrein. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen per bedrijf is gebaseerd op de vigerende gemeentelijke parkeernormen.

Het meest westelijke perceel achter het talud wordt bestemd voor het parkeren van vrachtauto's en is uitgesloten van bebouwing.

### **5.5 Beplanting**

Het bedrijventerrein wordt aan de westzijde en gedeeltelijk noordzijde visueel afgesloten middels een begroeide geluidswal met inheemse beplanting op een talud met een hoogte van 5 meter. De groenstrook aan de noordzijde wordt ingericht met middels een beukenhaag met een hoogte van 1,2 en een bomenrij op een lage grondwal. Zowel aan de west als aan de noordzijde wordt de groenstrook voorzien van gras. Om te voorkomen dat er in deze groenstrook geparkeerd wordt, zal deze worden gescheiden van de rijbaan met een doorgaande hoge trottoirband van minimaal 25-30 cm boven de aansluitende weghoogte. Het bedrijventerrein wordt aan de zijde van de Elspeterweg voorzien van een gras begroeid voorterrein voorzien van waterberging (Wadi).

### **5.6 Openbare verlichting**

De lichtmasten worden éézijdig geplaatst. De afstand tussen de lichtmasten wordt bepaald door de gemeentelijke normen.

Overdadige verlichting op het bedrijventerrein heeft een versturende invloed op het omliggende landschap en bebouwing (en haar natuurwaarden) en is daarom niet wenselijk. Daar waar verlichting noodzakelijk voor de verkeersveiligheid is dient de verlichting beperkt ingezet te worden, niet meer aanlichten dan noodzakelijk.

Qua armatuurtype en lichtopbrengst zal aansluiting worden gezocht bij de gemeentelijke normen, rekening houdend met bovengenoemd milieuaspect.

### **5.7 Materiaalgebruik**

De rijbaan inclusief rabatstrook zal worden uitgevoerd in betonstraatstenen, kleur zwart.

### **5.8 Inritten**

De kavels krijgen (per kavel) maximaal twee inritten met een breedte van 6,0 meter.

### **5.9 Erfafscheidingen**

Op de kavels zelf is het mogelijk om vanuit het bestemmingsplan een eigen erfafscheiding te realiseren in de vorm van een hekwerk van maximaal 2,0 meter hoog.

Er is geen standaard hekwerk vastgelegd maar het streven is om bij voorkeur een stalen spijlenhekwerk of een gaashekwerk toe te passen in een donkere kleurstelling.

Erfafscheidingen aan de voorzijde zijn niet hoger dan 1,0 meter. Als aan de voorzijde een hoger hekwerk nodig is dan dient deze (semi)transparant te zijn en achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.

## 6 Beeldkwaliteit bebouwing

### 6.1 Hoogte en omvang van bebouwing

Voor de bouwhoogte van de bebouwing langs de Elspeterweg wordt verwezen naar paragraaf 4.4. De bouwhoogte op het overige deel van het bedrijventerrein bedraagt maximaal 11 meter. Er is geen beperking qua goothoogte.

Aan één zijkant van de kavels dient per kavel een onbebouwde ruimte te zijn van 5,0 meter. Tussen twee bedrijfsgebouwen ontstaat zo een ruimte van minimaal 5,0 meter, of worden bedrijfspanden tegen elkaar aangebouwd, zoals ook opgenomen is in het bestemmingsplan. Het maximale bebouwingspercentage is 70%. Vanwege de verplichting het parkeren en laden/lossen op eigen terrein op te lossen en de in acht te nemen afstanden tot de zij- en achtergrens, zal het feitelijke bebouwingspercentage lager zijn (tussen 50 en 70%). Op het terrein zijn geen woningen toegestaan, m.u.v. de nu aanwezige woning Elspeterweg 67.

### 6.2 Rooilijnen en oriëntatie

Het gebouw op het kavel direct langs de Elspeterweg is georiënteerd op de Elspeterweg en valt onder welstandscategorie 'zwaar'. De voorkanten van de overige te vestigen bedrijven zijn georiënteerd op de er langs lopende ontsluitingsweg. De rooilijn van de voorgevels ligt minimaal 5,0 meter terug, gemeten vanuit de perceelsgrens langs de ontsluitingsweg. De ruimte kan representatief zijn voor het bedrijf en wordt over een maximale breedte van 1,5 meter uit de weg, gebruikt voor doorvoer nutsleidingen. Opslag van materialen zal achter de rooilijn of in het pand plaatsvinden.

### 6.3 Architectuur kavels langs Elspeterweg

Het kantoor vormt met de losse, vrijstaande bouwmassa in het groen een voortzetting van de lintbebouwing langs de Elspeterweg, en voegt zich als kantoorvilla met een gelede opbouw, tussen de bestaande kleinschalige bebouwing langs deze weg.

#### Bebouwingsvorm

- De bouwmassa is afgedekt met een zadeldak.
- Een strakke uitwerking is, als overgang naar de achtergelegen bedrijfsbebouwing toegestaan.
- De representatieve kant richt zich naar de Elspeterweg. Vanwege de ontsluiting via de toegangsweg aan de achterzijde dient ook hier geen 'achterkant' te ontstaan. Een meerzijdige oriëntatie wordt dus verlangd.
- Minimaal 70 procent van de voorgevel van het hoofdgebouw ligt op de rooilijn.

#### Materialisering

- De bouwmassa voorzien van warme materialen; hout, steen etc..
- Reclame wordt niet aangebracht op de voor en zijgevels maar op een reclamezuil van maximaal 2 m hoogte op het terrein en/of op de achtergevel. Om lichtverstrooiing in het aangrenzende landschapsgebied te voorkomen dient de reclameverlichting dagelijks automatisch uitgeschakeld te worden tussen 23.00 en 06.00 uur. Aanlichten van gebouwen welke grenzen aan het landelijk buitengebied is niet toegestaan.

Beveiligingsverlichting tijdens de nachtelijke uren is toegestaan in de uitvoering natrium lagedruk.

#### **6.4 Architectuur kavels op het bedrijventerrein**

Voor de bebouwing op het bedrijventerrein, die valt onder de welstandscategorie 'gemiddeld' is binnen het stedenbouwkundig kader een beperkt aantal architectonische beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze eisen richten zich vooral op het creëren van samenhang door eenduidige volumeopbouw, en eenheid in kleurstelling.

##### Bebouwingsvorm

- De vormgeving van de bebouwing dient compact en eenvoudig te zijn. Een hoofdmassa met weinig aan- of uitbouwen. De bebouwing heeft bij voorkeur een plat dak;
- De bebouwing staat vrij op de kavel, of is aan één zijde gekoppeld aan de naastgelegen bebouwing.
- De representatieve kant richt zich naar de wegzijde. Volledig gesloten gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden;
- Representatieve functies zoals ontvangstruimtes, toonzalen, kantoren en kantinegedeelte dienen zoveel mogelijk aan de voorzijde te worden gesitueerd;
- Minimaal 70 procent van de voorgevel van het hoofdgebouw ligt bij voorkeur in de rooilijn;
- Kantoren, entrees en luifels zijn geïntegreerd in de vormgeving van het gebouw;

##### Materialisering

- Naast traditionele materialen worden hier ook eigentijdse materialen als bijvoorbeeld aluminium en andere gevelbekledingsmaterialen toegepast in gedekte kleurstelling.

#### **6.5 Bouwpeil c.a.**

In het terrein komen maaiveldfluctuaties voor. De hoogteligging varieert van 34.27 m NAP in het noordoosten van het terrein tot 32.30 m + NAP in het zuidwesten. Dit betekent een afschot van maximaal 2 meter. Vanwege de aangrenzende percelen dient het aanwezige maaiveldverloop in de nieuwe situatie globaal hetzelfde te blijven. Mede om die reden wordt het hemelwater zoveel mogelijk bij de westelijke grens verzameld en geïnfiltreerd om op die manier gebruik te maken van het natuurlijke hoogteverloop.

De grondwaterstand is zodanig laag, dat er geen eisen hoeven te worden gesteld aan het al dan niet kruipruimteloos bouwen.

Vanwege de afwezigheid van oppervlaktewater in de directe omgeving, is het belangrijk om een droge ligging van de gebouwen te garanderen. Om die reden wordt uitgegaan van een bouwpeil dat zich minimaal 150 mm boven de kruin van de aangrenzende weg bevindt.

## 7 Referentiebeelden

### 7.1 Kavel langs Elspeterweg





## 7.2 Kavels op achterterrein



