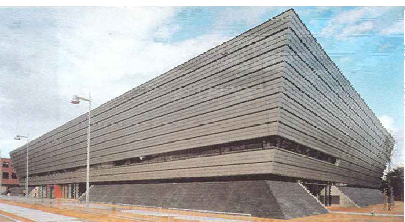




Internationaal Bedrijvenpark Friesland

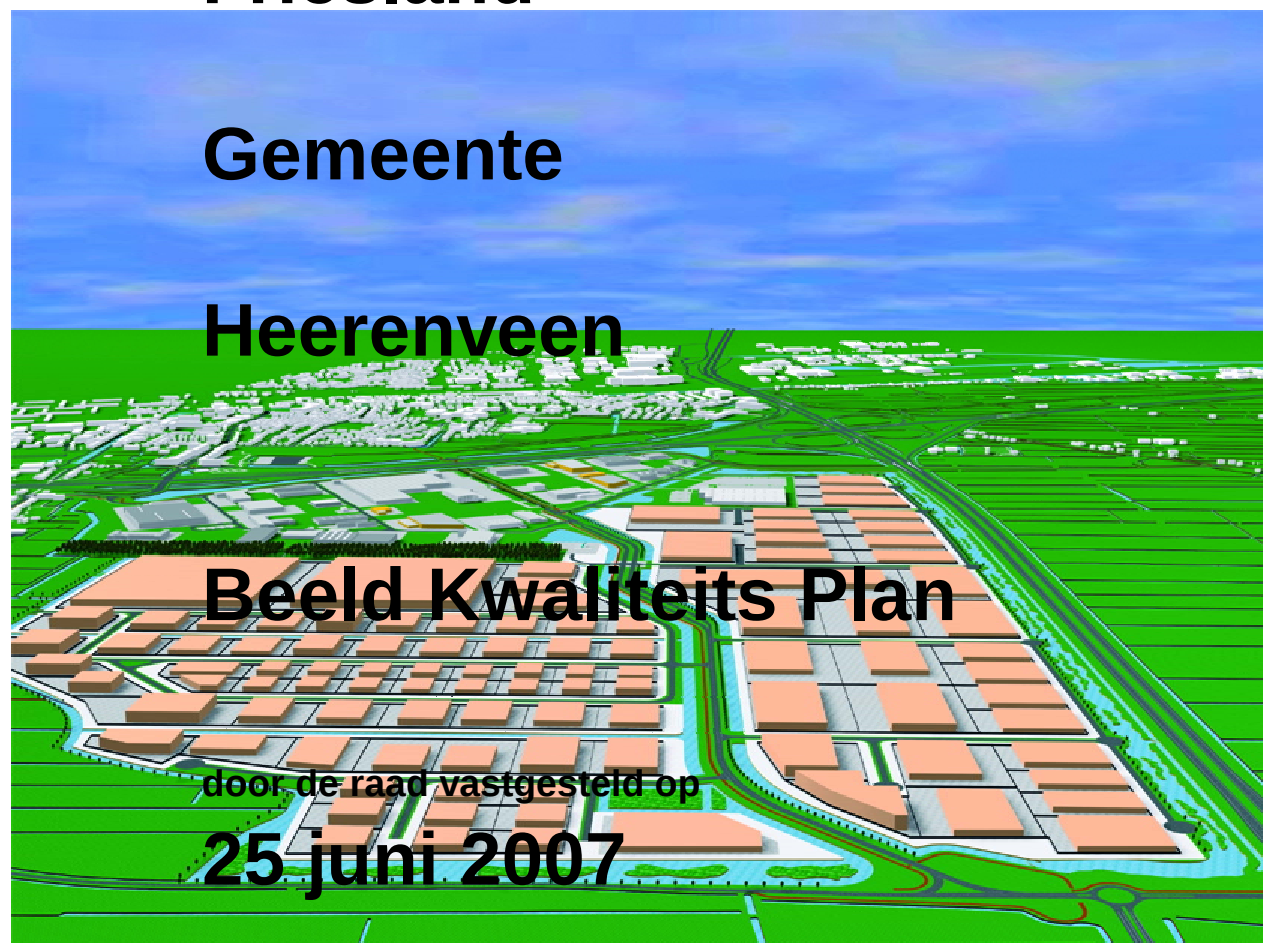


Gemeente Heerenveen

Beeld Kwaliteits Plan

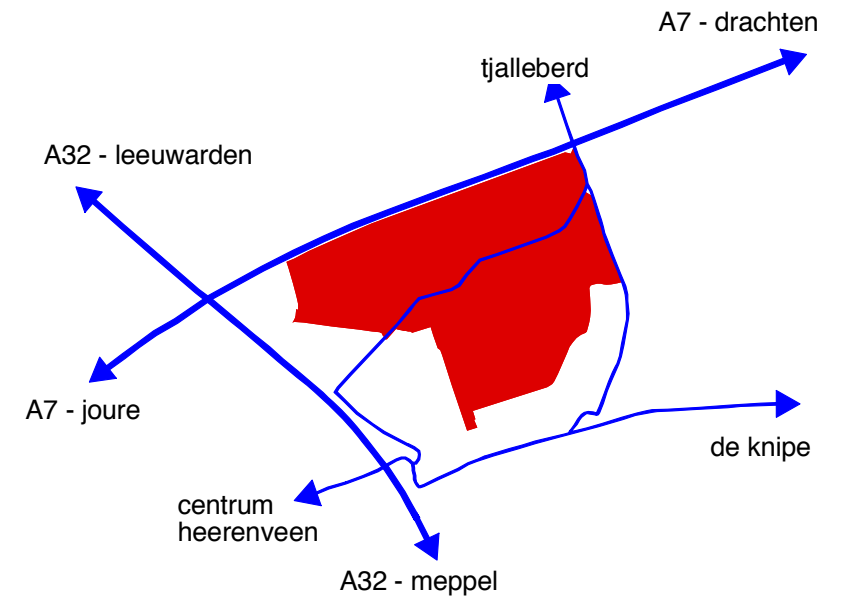
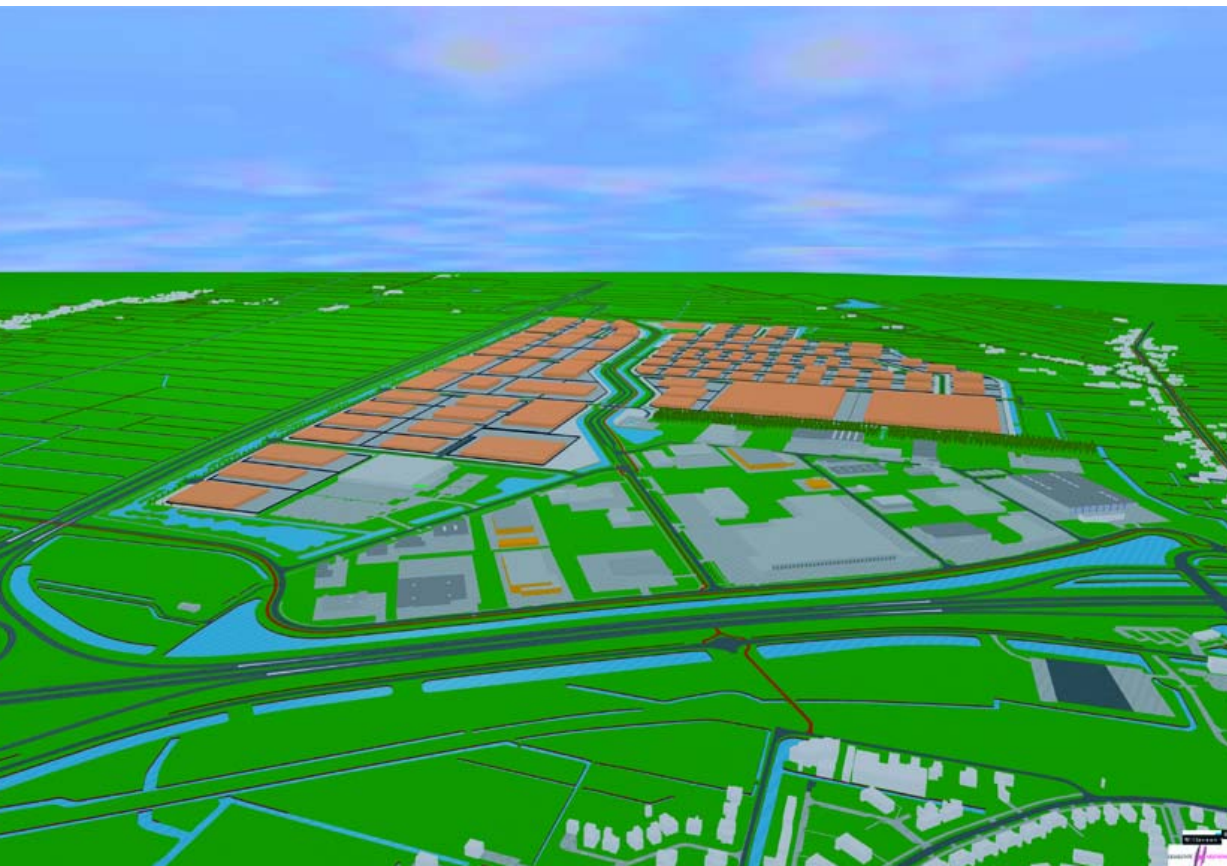
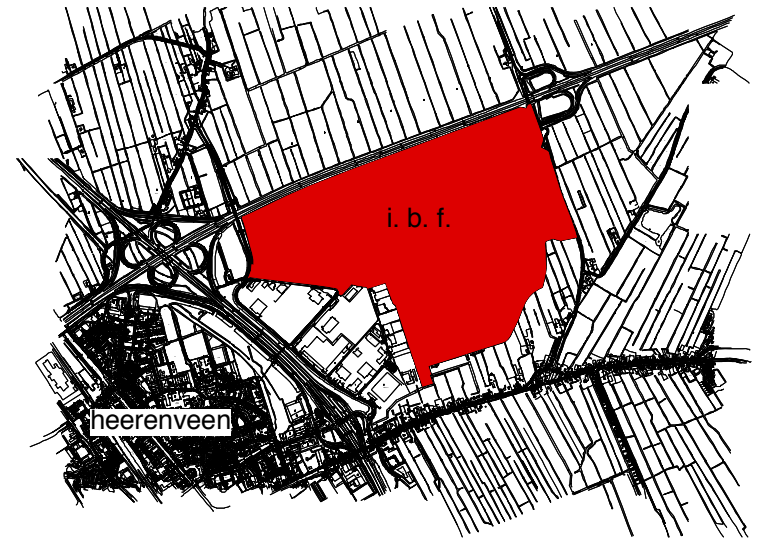
door de raad vastgesteld op

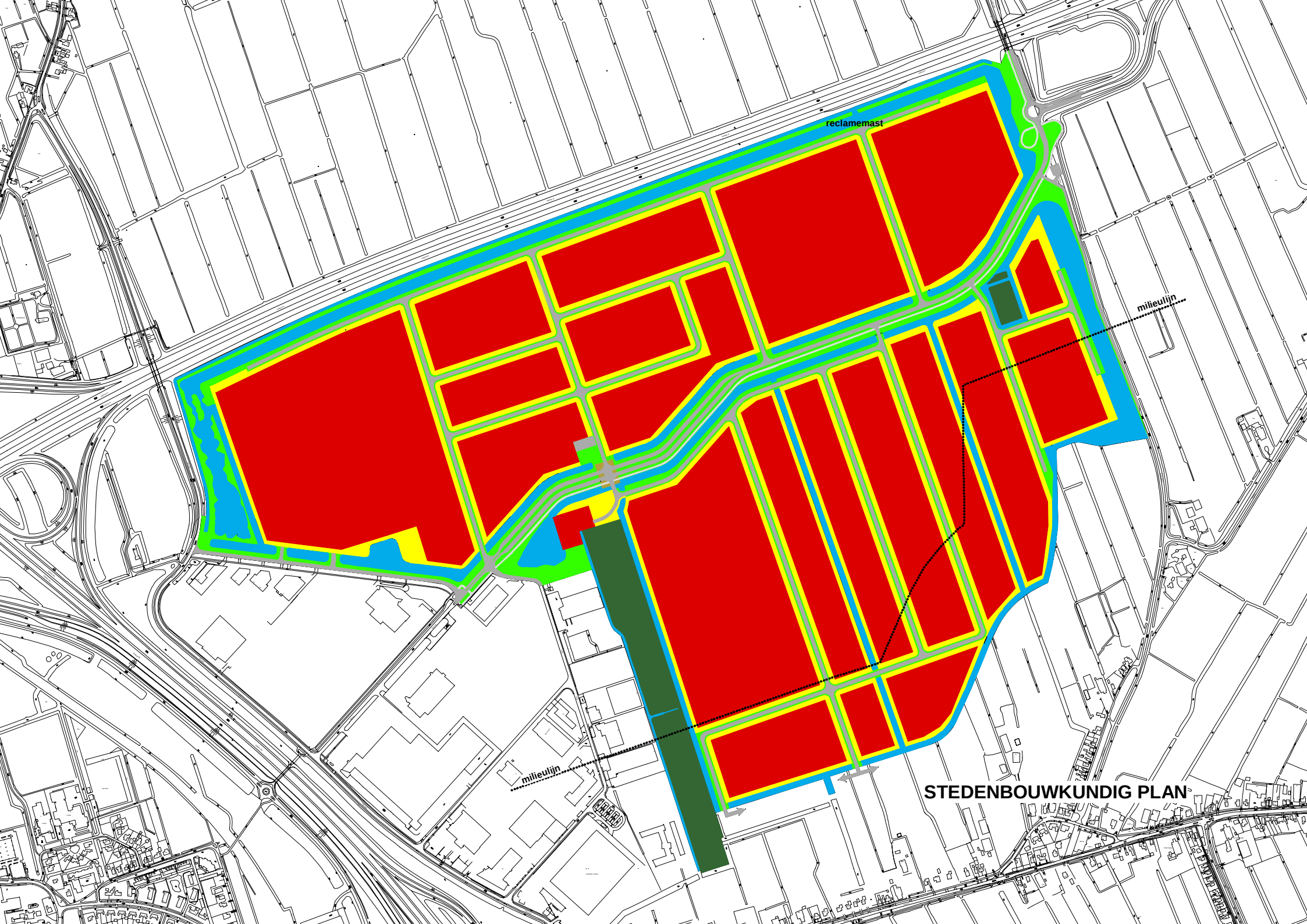
25 juni 2007

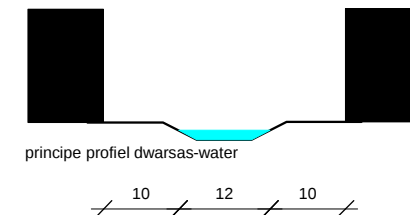
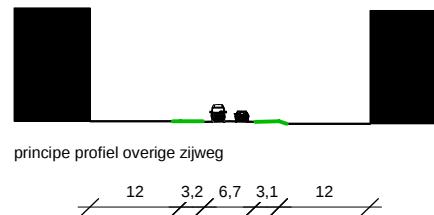
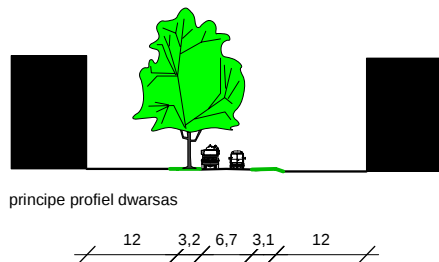
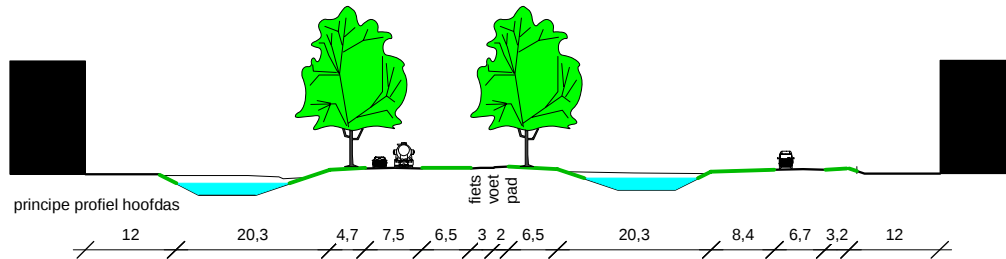
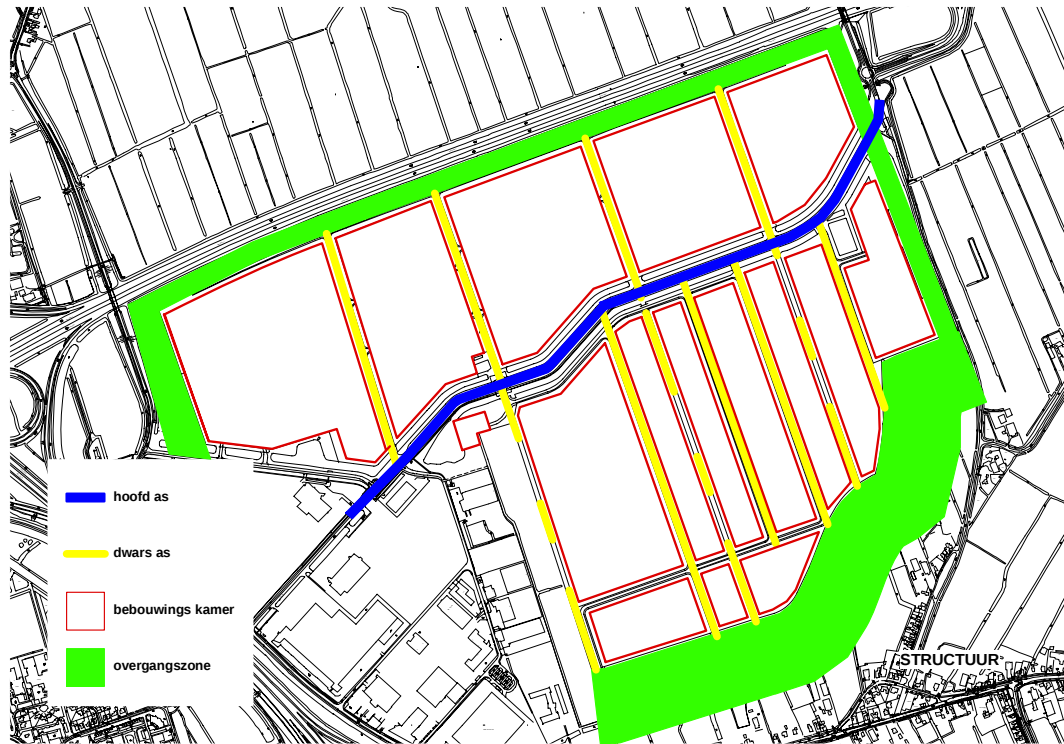


inleiding

Het Internationaal Bedrijventerrein Friesland (IBF) is een snelweglocatie en gesitueerd in een open poldergebied. Vanaf het Klaverblad en de autosnelweg A7 is het bedrijventerrein in een view zichtbaar. Deze (kwetsbare) ligging vereist een regie om ongeordendheid te voorkomen. Het beeldkwaliteitsplan, waarin stedenbouwkundige – en architectonische eisen zijn ondergebracht, is daarvoor een goed instrument.







ontwerp

De structurele opzet van het ontwerp is:

Een opdeling van het bedrijventerrein in **bebouwingkamers**. Een bebouwingkamer is een cluster van grootschalige (meer dan 15000 m²), middelgrote (van 3000 m² tot 15000 m²) of kleinschalige (tot 3000 m²) bedrijvenkavels. Ook kan een bepaald type bedrijven in een bebouwingkamer worden geclusterd. Zo ontstaat een flexibele strategie waarmee ondanks de diversiteit aan bedrijven/bedrijfs grootte duidelijke stedenbouwkundige eenheden zijn af te lezen.

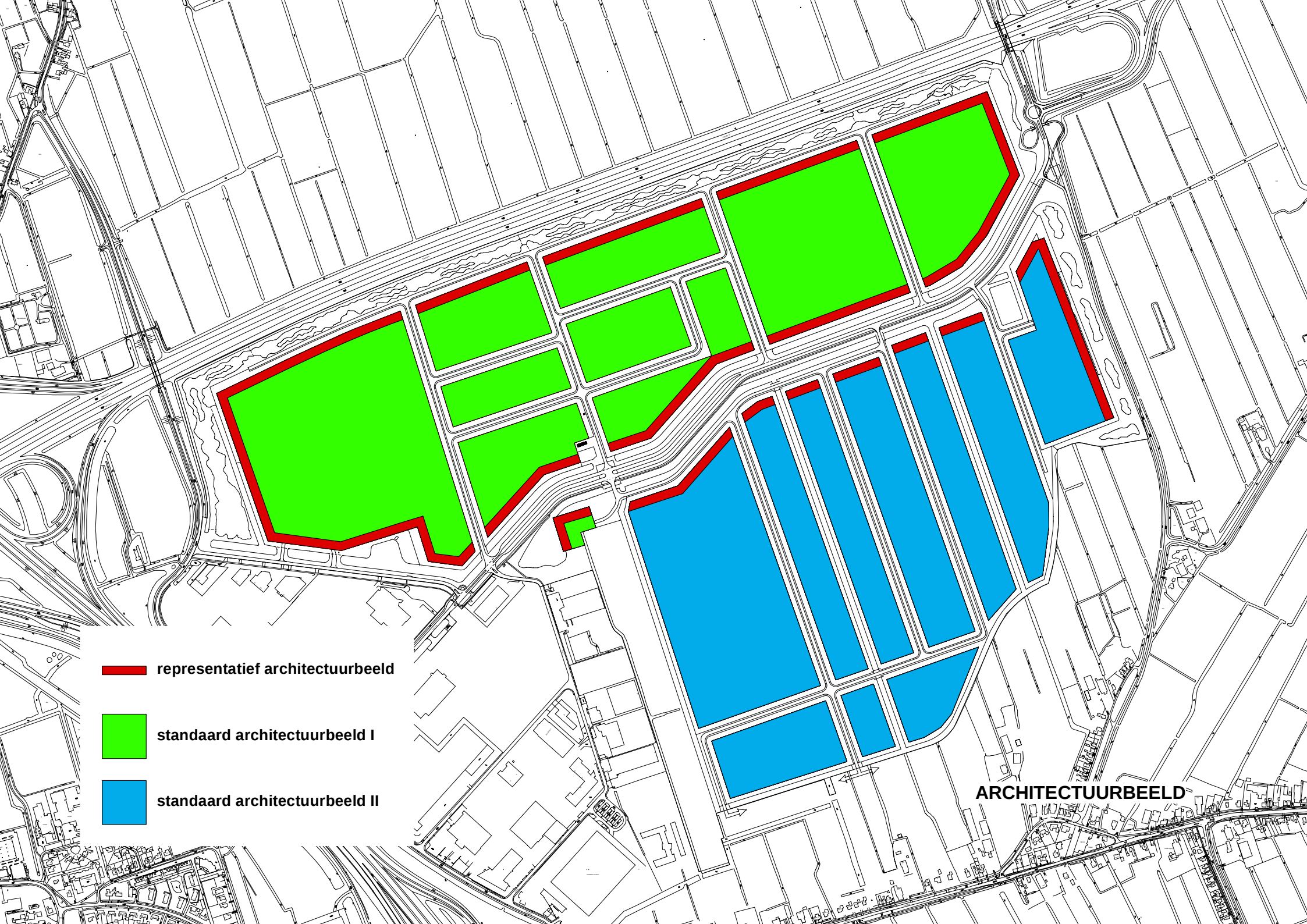
-De centrale **hoofd as** door middel van een brede hoofdweg begeleid door grote bomenrijen en met aan weersijden waterpartijen.

-Een aantal noord – zuid gerichte **dwars assen**, deels bestaande uit ontsluitingsstraten, deels uit waterlopen. Deze ontsluitingsstraten worden als dwars as geaccentueerd met bomenrijen.

-**overgangszone** tussen het bedrijventerrein en de autosnelweg A7, Zestienroeden en Het Meer die een groene waterrijke invulling krijgt. De eenvoudige heldere stedenbouwkundige opzet bevordert de realisering en het toekomstig goed functioneren van het bedrijventerrein.

Door de ligging (hoge mate van zichtbaarheid vanaf de A7, klaverblad en A32) van het bedrijventerrein is het een voorwaarde er voor te zorgen dat de delen van het bedrijventerrein die beeldbepalend zijn, ook terug te vinden zijn in de architectonische kwaliteit van de vormgeving en **representativiteit** van de bedrijfsgebouwen.

Om dat te kunnen bewerkstelligen moeten de bedrijven die aan deze zichtlocaties, of ontsluitingsroute van het IBF zijn gesitueerd, aan een representatief architectuurbeeld hebben. Deze bedrijven worden uitgevoerd in een extraverte en kantige stijl, met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele wordt overschreden. Losse bedrijfsonderdelen worden zo vormgegeven dat ze duidelijk één cluster vormen. Omdat voor de overige gebieden geldt dat ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de hoofdinfrastructuur, is hier een standaard architectuurbeeld voorgeschreven. Hier geldt dat de bedrijfsgebouwen in een kantige bouwstijl worden uitgevoerd.

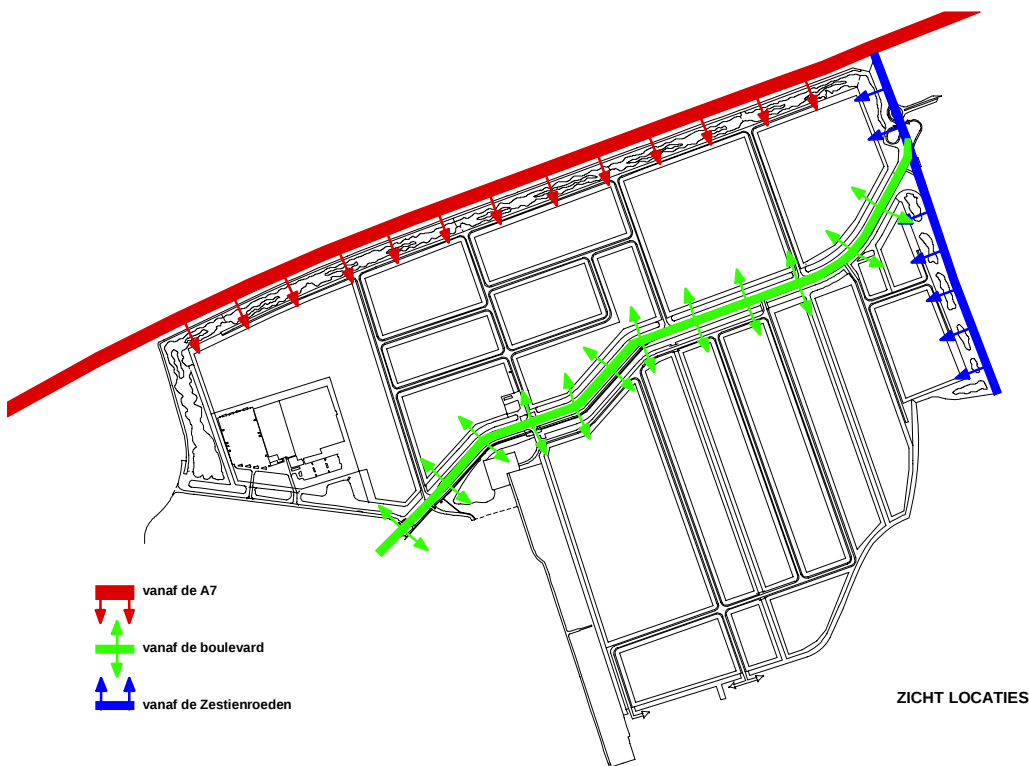


 representatief architectuurbeeld

 standaard architectuurbeeld I

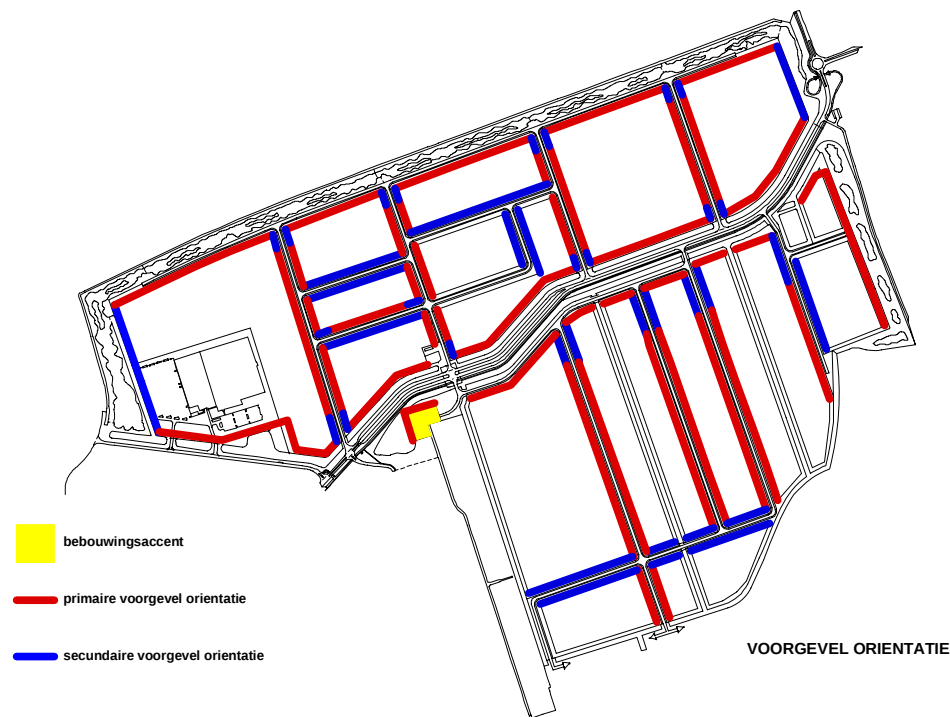
 standaard architectuurbeeld II

ARCHITECTUURBEELD



Belangrijk voor de uitstraling en representativiteit van de bedrijfsgebouwen is de **voorgevel oriëntatie** langs de straatzijde. Verspringingen in straat - en bebouwingsbeeld moeten zoveel mogelijk voorkomen worden. Dit levert een rustig, samenhangend beeld op. Voor de bebouwingskamers is de voorgevel oriëntatie, en daarmee de kant van de hoofdentree aangegeven. Ligt een kavel zodanig in een bebouwingskamer dat aan 2 zijden een voorgevel oriëntatie geëist is, dan geldt de primaire boven de secundaire voorgevel oriëntatie. Bij nadere verkaveling van de bebouwingskamers zal altijd de richting parallel aan de dwarsassen voorrang krijgen t.o.v. richting daar dwars op, m.b.t. de voorgevel oriëntatie. Zo wordt de structuur van de dwarsassen in het ruimtelijk beeld versterkt. Alleen de zichtlocaties krijgen wat betreft de voorgevel oriëntatie voorrang op de dwarsassen.

De maximale **bouwhoogte** is 25 meter, maar voor een incidenteel accent kan hierop een uitzondering verkregen worden tot 35 meter. De bebouwingskamer gesitueerd op de hoek Saturnus en Venus is een belangrijk herkennings- en oriëntatiepunt voor het bedrijventerrein. Een **bebouwingsaccent** van minimaal 15 meter hoog moet deze belangrijke plek accentueren.



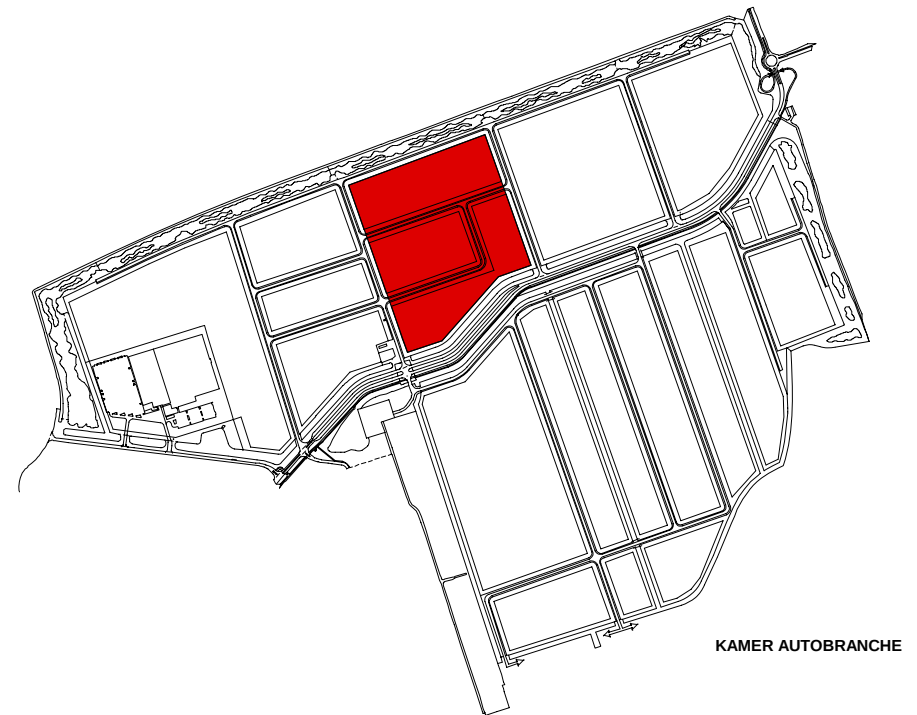
De **voorgevelbouwgrens** van de bedrijfsgebouwen is bepaald op tenminste 12m uit de perceelsgrens. Uit de dwarsprofielen blijkt dat deze maat gunstig werkt voor het verkrijgen van een open straatprofiel; ook kan het verkregen voorterrein beter ingericht worden voor de benodigde parkeervoorzieningen.

Naast de straten wordt aan beide zijde een intensief te onderhouden grasstrook aangelegd. Bij de overgangen naar de waterkanten zal het gras natuurlijk (extensief) beheerd worden. De dwars assen worden geaccentueerd met strakke zuil/ei-vormige bomenrijen. Om een vriendelijke overgang te verkrijgen tussen openbaar gebied en het bedrijfsterrein wordt verplicht om op het voorterrein een 1 meter brede **beplantingsstrook** aan te brengen. De beplanting moet bij voorkeur niet hoger worden dan 1 meter vanaf het maaiveld. Om te voorkomen dat de overgang tussen openbaar en bedrijfsterrein een rommelige uitstraling krijgt, worden voor de beplantingsstrook een aantal goed te onderhouden, nette beplantingssoorten voorgeschreven. De voorgeschreven beplantingssoorten waaruit een keuze gemaakt kan worden zijn: (gazon)gras, hypericum, physocarpus, prunus laurocrasus, spirea, hедера, fagus of cotoneaster.

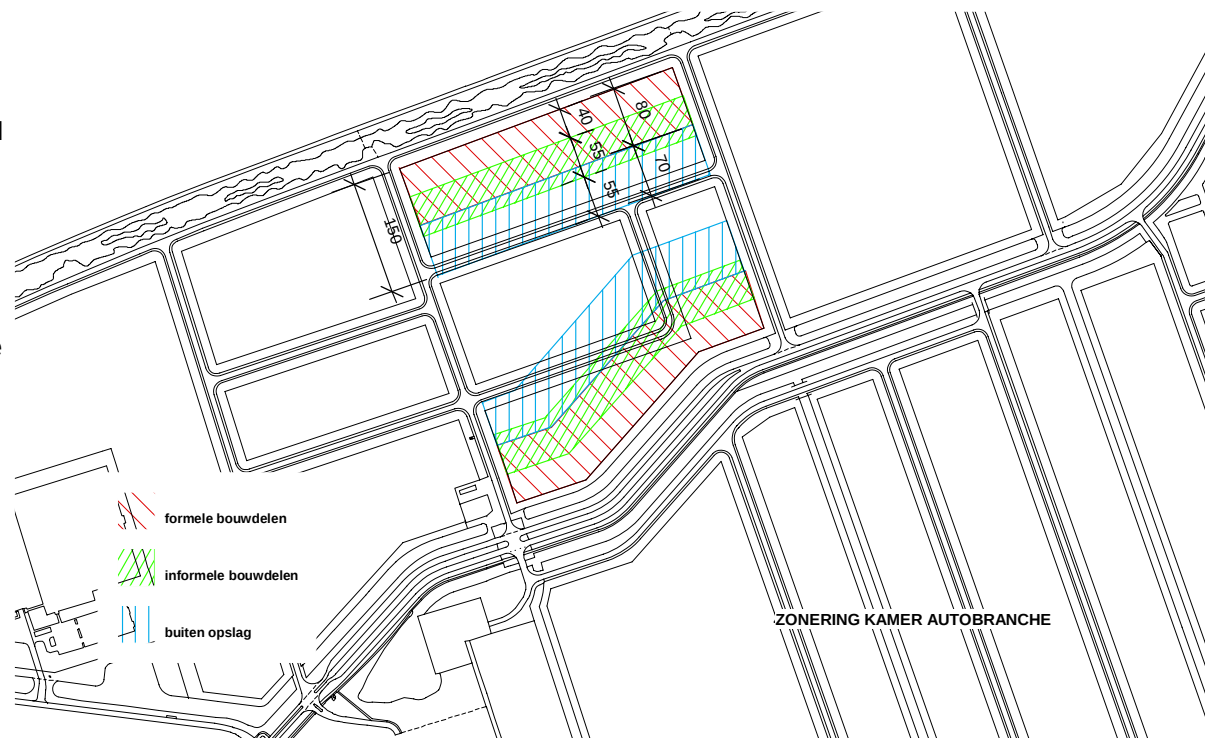
In de middelste bebouwingskamer aan de zichtlocatie van af de A7 is een clustering van bedrijven uit de **autobranche** gesitueerd. Bedrijven die binnen de omschreven categorie vallen, die een showroom-functie hebben worden gesitueerd aan de randen van de kamer grenzend aan de A7 en de hoofdontsluitingsweg Saturnus. De service verlenende bedrijven die bij de omschreven categorie vallen, worden in het middengebied van deze bebouwingskamer gesitueerd. Aan de randen van de kamer die grenzen aan de A7 en de hoofdontsluitingsweg Saturnus wordt middels een zonering aangegeven waar de formele/representatieve onderdelen (zoals een showroom en kantoor), de informele/gesloten bedrijfsruimten (zoals een werkplaats) en de buitenopslag (voor bijvoorbeeld occasions) gesitueerd kunnen worden. Dit is van belang om een zo representatief mogelijk architectuurbeeld aan de zichtlocaties van de bebouwingskamer te creëren. Een dergelijke zonering schept tevens eenheid in de diversiteit van de bedrijven die zich vestigen. De formele/representatieve onderdelen moeten op de rooijlijn worden gesitueerd. Door aan de genoemde randen relatief smal en diep te verkavelen, moet worden voorkomen dat er grote open ruimtes aan de randen ontstaan. De randen moeten als representatieve wanden gaan werken. Daarnaast stimuleert het een levendig beeld doordat zo voorkomen wordt dat de randen door slechts enkele bedrijven wordt ingevuld.

Door de belangrijke ligging van het bedrijventerrein aan de autosnelwegen is op een strategische zichtlocatie de mogelijkheid aanwezig voor een, niet bedrijfsgebonden, **reclamemast** (bij de oostelijke toegangspoort, afslag Zestienroeden, naar Heerenveen). De grijze reclamemast moet gecombineerd kunnen worden met een hoogwaardige **zendmast**. Het is een massief conisch vormgegeven mast met maximaal 3 niet roterende reclameborden. De borden worden in driehoek vormgegeven van maximaal h12x b12 meter per bord, in een rustig evenwichtig beeld. Hierbij worden schrille en schreeuwende kleuren vermeden. De mast wordt maximaal 40 meter hoog, waarbij maximaal 30 meter als reclamemast en daarbovenop het zendmast gedeelte.

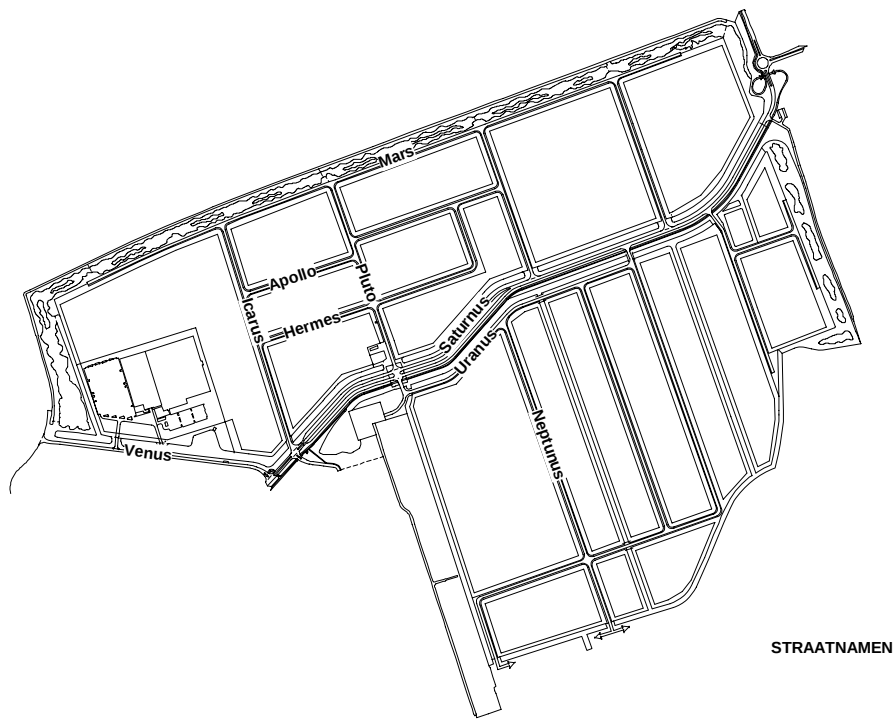
In de Beleidsnotitie Windenergie is de voorkeur uitgesproken voor één cluster van **windturbines** op bedrijventerrein Kanaal en een aantal solitaire turbines, waarvan één op het bedrijventerrein IBF. Deze kan ten noorden van de milieulijn worden gesitueerd, zodat eventueel storend effect voor de woningen aan Het Meer wordt beperkt. De windturbine wordt in een grijze kleur uitgevoerd met een maximale as-hoogte van 60 meter.



KAMER AUTOBRANCHE



ZONERING KAMER AUTOBRANCHE



Het bedrijventerrein is te bereiken vanaf de A32 (afslag Heerenveen-centrum) en vanaf de A7 (afslag IBF/Tjalleberd). Hiervan is de afslag vanaf de A7, de primaire ontsluiting van het IBF. Beide afslagen worden verbonden met de hoofdontsluitingsweg Saturnus. Vanaf de Saturnus zijn insteken gemaakt via een eenvoudig wegenprofiel voor de **ontsluiting** van het totale bedrijventerrein. Omdat de hoofdontsluitingsweg Saturnus eveneens een onderdeel is van het hoofdwegenet van de plaats Heerenveen is het wenselijk, vanuit verkeersveiligheid, om de kruisingen uit te voeren als T-splitsing. Alleen langs de hoofdontsluitingsweg Saturnus komen voorzieningen voor fietsers en voetgangers. Op de overige wegen op het bedrijventerrein niet, omdat de ervaring leert dat voetpaden op bedrijventerreinen nauwelijks worden gebruikt. Er worden geen parkeervoorzieningen in het openbaar gebied gerealiseerd.

Aandachtspunt is het aantal **uitritten** per bedrijf en de vormgeving ervan. Dit laatste is met name vanuit juridisch oogpunt van belang. De uitritten worden gemarkeerd door een doorgetrokken witte lijn, in de vorm van een dubbele rij witte klinkers. Het onderscheid tussen doorgaande weg en in/uitrit wordt gemaakt doordat het in/uitrit vlak wordt bestraat met zwarte klinkers.

Het aantal uitritten bedraagt per bedrijf maximaal 2 per ontsluitingsweg. Vanuit bedrijfsspecifieke functionele redenen kunnen eventueel extra uitritten worden toegestaan. Om te voorkomen dat er te veel uitritten komen (dat is voor de weggebruiker niet duidelijk), geldt een minimale afstand tussen de uitritten van één bedrijf van h.o.h 52,5 meter. Verder moeten de uitritten minimaal 5 meter vanuit de erfgrans liggen. Uitritten hebben een maximale breedte ter hoogte van de erfafscheiding van 7,5 meter breed. Er dienen stralen van $R=5$ toegepast te worden (n.b. bij de indraaimanoeuvre wordt de andere weghelft ook gebruikt). Inritten voor personenautos (naar bezoekersparkeerplaatsen e.d.) zijn ter hoogte van de erfafscheiding 5 meter breed. Hierbij wordt een straal toegepast van $R=0,5$.

Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn onderwerpen waar bedrijven in toenemende mate mee worden geconfronteerd. Voor het IBF is daarom een verkenning gedaan naar mogelijkheden voor duurzame energieconcepten. Bedrijven die zich vestigen op het IBF kan een Efficiency en Energiescan aangeboden worden die de ondernemer inzicht geeft in de mogelijkheden voor het specifieke bedrijf. Hierbij worden o.a. bouwtechnische mogelijkheden meegenomen, zodat deze in het bouwkundig en architectonisch ontwerp kunnen worden geïntegreerd.



voorbeeld
geïntegreerde
zonnecellen
in gevel



procedure

Voor de bouwinitiatieven vindt beoordeling plaats door HUS & HIEM, Welstandsadvisering en Monumentenzorg. Voor de kwaliteit van het openbare gebied is de gemeente verantwoordelijk. Voor de inrichtingseisen van het private bedrijventerrein wordt het privaatrecht gehanteerd.

ruimtelijke randvoorwaarden

situatie

- gebouwen staan minimaal 12 meter uit een perceelgrens die grenst aan de openbare weg
- *representatief architectuurbeeld*: gebouwen staan minimaal 5 meter uit de overige perceelgrenzen
- *standaard architectuurbeeld I/II*: gebouwen staan minimaal 3 meter uit de overige perceelgrenzen
- *standaard architectuurbeeld II*: gebouwen staan aan de achterzijde van de kavel minimaal 5 meter uit de waterlijn van de sloot.
- bebouwingspercentage van de kavel is maximaal 70%
- onbebouwde deel kavel maximaal 80% verhard
- **voorgeveloriëntatie** naar de openbare weg
- indien bij de kavel een primaire voorgeveloriëntatie is aangegeven moet de voorgevel op deze zijde zijn georiënteerd
- indien bij de kavel geen primaire maar wel een secundaire voorgeveloriëntatie is aangegeven moet de voorgevel op deze zijde zijn georiënteerd
- **parkeren** op eigen terrein
- *representatief architectuurbeeld*: de helft van de breedte van het voorterrein mag besteed worden voor parkeren
- *representatief architectuurbeeld*: **Opslag** van goederen mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Uitzondering: Opslag autos, caravans en schepen (waarvan geen afgedankte voertuigen of schepen)
- *standaard architectuurbeeld I/II*: **Opslag** van goederen op het achterterrein: 12 meter achter de aan de openbare weg gelegen erfsgrens.
- maximaal 2 **uitritten** per bedrijf per ontsluitingsweg. Vanuit bedrijfsspecifieke functionele reden kunnen eventueel extra uitritten worden toegestaan. Uitritten zijn minimaal 5 meter uit de zijerfgrens, met een maximale breedte ter hoogte van de erfafscheiding van 7,5 meter en $R=5$, dat is aan de straat maximaal 17,5 meter breed. Inritten voor alleen personenautos zijn ter hoogte van de erfafscheiding 5 meter breed met $R=0,5$. Per kavel geldt een minimale onderlinge h.o.h. afstand van de uitritten van 52,5 meter. Verkeerskundig zal worden beoordeeld of een uitrit t.a.v. omliggende kavels en kruisingen van wegen goed is gesitueerd.
- grenzend aan het openbaar gebied ten minste een strook van 1 meter **beplanten**. Keuze uit: gras, hypericum, physocarpus, prunus laurocrasus, spirea, hедера, fagus of cotoneaster (max. 1 m hoog vanaf maaiveld).





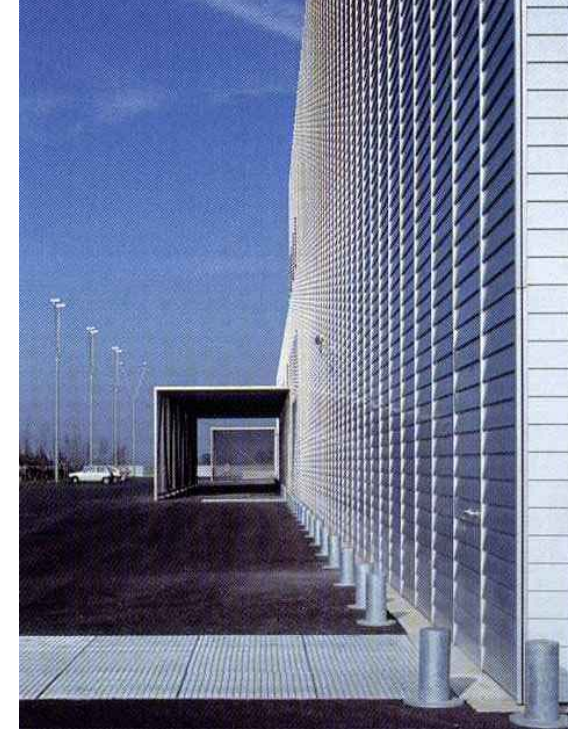
hoofdvorm

- *representatief architectuurbeeld*: een extraverte en kantige stijl, veelvormig, industrieel vormgegeven met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele wordt overschreden
- *standaard architectuurbeeld I/II*: kantige bouwstijl, eenvormig industrieel vormgegeven
- de geleding en compositie van de bedrijfsbebouwing is wisselend, waarbij de individuele expressie per bedrijf voorop staat
- losse bedrijfsonderdelen worden zo vormgegeven dat ze duidelijk één **cluster** vormen
- **dakvorm** is plat of met lessenaarskap (maximaal 15 graden)
- *standaardarchitectuurbeeld II*: een zadeldak is ook mogelijk met maximale dakhelling 15 graden (zadeldak haaks op, dus kopse kant aan, openbare weg met voorgeveloriëntatie)



aanzichten

- hoofdentree in voorgevel is gericht op de openbare weg
- eigentijdse architectuur met evenwichtige opbouw tussen de open en gesloten gedeeltes van de gevel
- *representatief architectuurbeeld*: Indien vanuit het bedrijfstype, blinde loodsachtige gebouwen noodzakelijk zijn, moet de blinde gevel die naar de openbare weg is gericht een duidelijke horizontale of verticale geleiding en/of segmentering en detaillering hebben met een hoog architectonisch niveau waarbij het puur functionele wordt overschreden.
- *standaard architectuurbeeld I/II*: Indien vanuit het bedrijfstype, blinde loodsachtige gebouwen noodzakelijk zijn, moet de blinde gevel die naar de openbare weg is gericht een duidelijke horizontale of verticale geleiding en/of segmentering hebben.
- in de gevelcompositie moet rekening gehouden worden met een plek voor de reclame
- type **hekwerk** voor de voorgevelrooilijn geplaatst: vertikaal spijlenhekwerk, gepoedercoat in kleur grijs of zwart, 1 meter uit de voorgevelrooilijn
- *zichtlocatie aan de A7 en aan de Zestienroeden*: hekwerk voor de voorgevelrooilijn geplaatst maximaal 1 meter hoog
- *overig*: hekwerk voor de voorgevelrooilijn geplaatst maximaal 2,5 meter hoog
- type hekwerk achter de voorgevelrooilijn; maximaal 2,5 meter hoog. Indien naar de openbare weg gericht is het type vertikaal spijlenhekwerk met kleur grijs of zwart. Indien niet naar de openbare weg gericht, en achter de voorgevelrooilijn is het type vrij met kleur grijs of zwart.
- **lantarenpalen** voor aanlichten terrein maximaal 15 meter hoog in grijs zwarte kleur





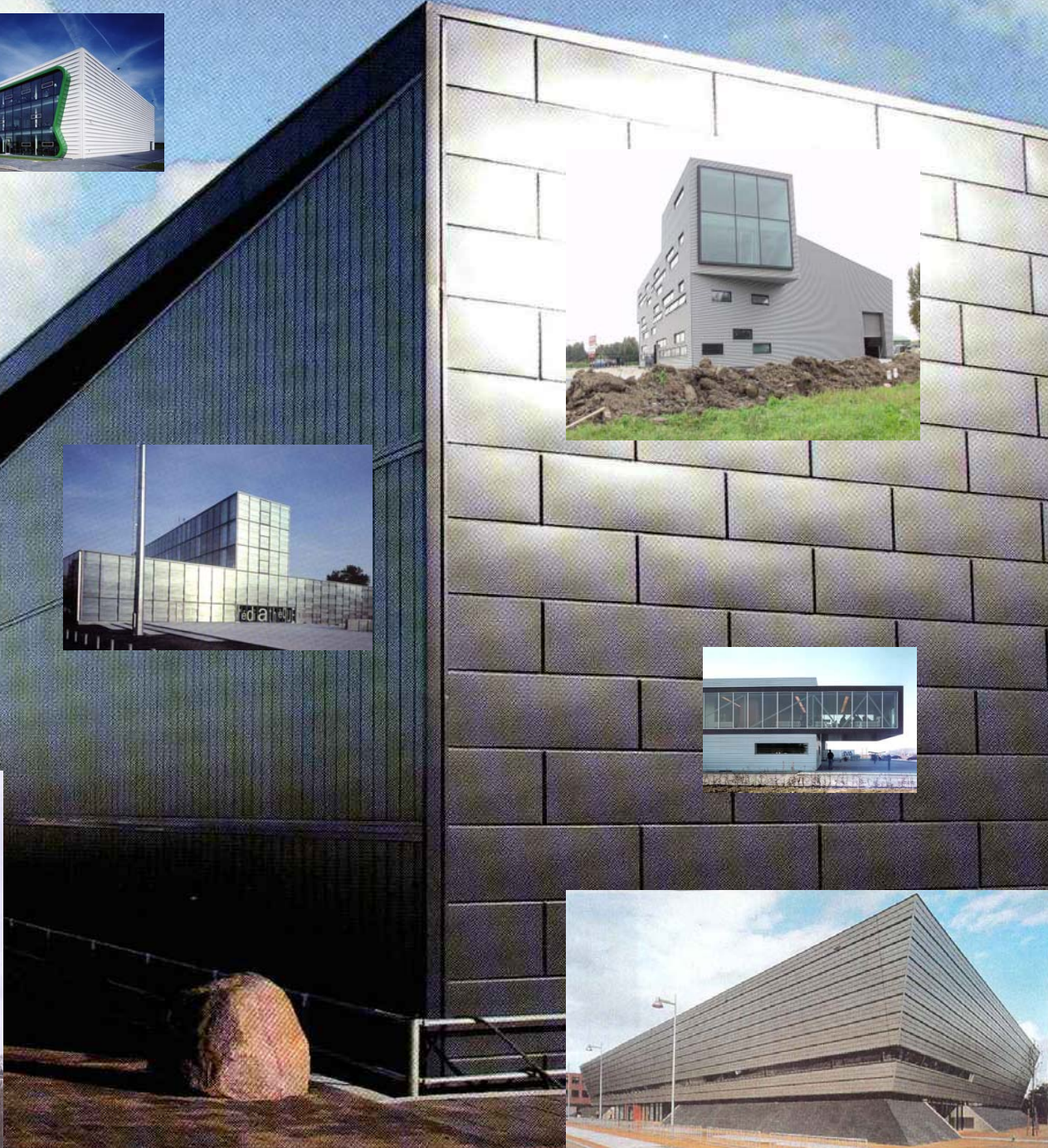
referentie trafo



opmaak

- **kleurgebruik** overwegend zilvergrijs donkergrijs zwart
- grote openingen in de gevel zoals loodsdeuren worden zilvergrijs donkergrijs - zwart uitgevoerd
- op ondergeschikte onderdelen: beperkte bedrijfskleur en anderen kleuren (voor accenten en t.b.v. herkenbaarheid van de functionele indeling van het bedrijf)
- **materiaalgebruik** overwegend metalen gevelbeplating.
- beperkt andere gevelmaterialen toegestaan (t.b.v. versterken bouwaccenten en herkenbaarheid van functionele indeling van het bedrijf)
- *representatief architectuurbeeld*: overwegend - beperkt = min 80% - max 20 %
- *standaard architectuurbeeld I*: overwegend beperkt = min 60% - max 40%
- *standaard architectuurbeeld II*: minimaal 40% voorgeschreven kleuren en materialen, overige 60% vrij in te vullen.

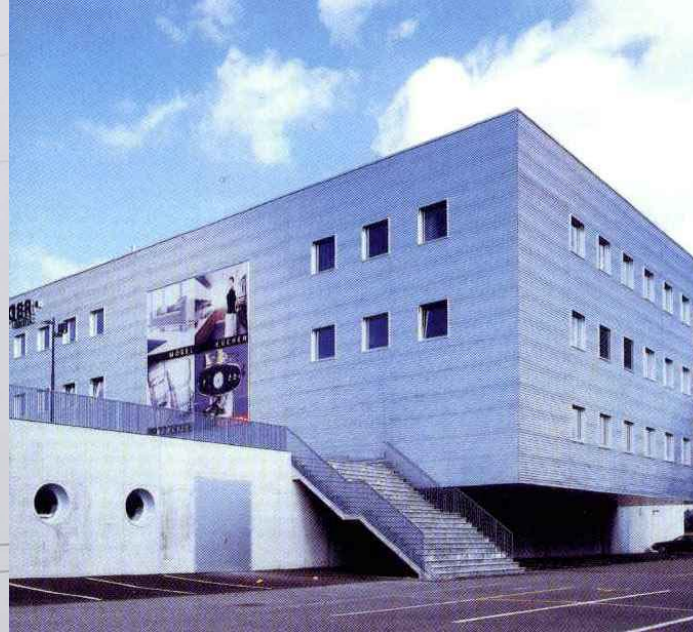
representatief architectuurbeeld







standaard architectuurbeeld II



reclame

- reclame moet perceels- en bedrijfsgebonden zijn (niet bestemd voor commerciële doeleinden)
- reclame dient een geïntegreerd en ondergeschikt element in de gevel en omgeving te zijn, de vormgeving dient in harmonie te zijn met de architectonische uitstraling van het gebouw.
- de gevelreclame en overige (functionele) belettering bestaat uit losse letters met een maximale hoogte van 1 meter
- voor bedrijfsgebouwen van minimaal 10 meter hoog mag de hoogte van de losse letters van de gevelreclame maximaal 2 meter hoog zijn
- per bedrijf mogen maximaal aan 2 gevels gevelreclames worden toegepast
- gevel reclame mag in de breedte maximaal 40% van de gevel beslaan
- een bedrijfslogo van maximaal 2 x 2 m2 bij gebouwen tot 10 meter hoog en 3 x 3 m2 bij gebouwen hoger dan 10 meter is toegestaan (waarbij de breedte wel onderdeel van de 40% regel is)



- haakse gevelreclame en bewegende, draaiende of roterende reclame objecten zijn niet toegestaan
- niet toegestaan is reclame, ook in de vorm van losse letters, bovenop het gebouw, dus bovenop de contour van de hoofdvorm
- indien reclame in de vorm van losse letters, boven op het gebouw onderdeel zijn van het totale gebouwconcept *en* als een duidelijke architectonische meerwaarde gezien kan worden, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan het gebouw, kan van bovenstaande regel worden afgeweken.
- een verticale naamzuil bij de entree van het terrein is maximaal 2,5 meter hoog, 1 meter breed en staat minimaal 1 meter uit de erfgrans
- een verticale reclamezuil is maximaal 7 meter hoog, maximaal 2 meter breed en staat minimaal 12 meter vanaf de erfgrans grenzend aan openbare weg en bij *representatief architectuurbeeld* 5 meter / *standaard architectuurbeeld* 3 meter uit overige grenzen.

voorbeeld reclamezuilen



- per bedrijf toegestaan (een rij met) maximaal 1 bij kleine kavels (tot 3000 m2), 3 bij middelgrote kavels (van 3000 tot 15000 m2) en 5 bij grote kavels (vanaf 15000 m2) vlaggenmasten van maximaal 6,5 meter hoog en staan minimaal 5 meter uit de perceelgrens
- vlaggen op het gebouw of haaks op de gevel zijn niet toegestaan
- naast de reclamemast (zie aanvullende regels) kunnen op het IBF-terrein in totaal 3 bedrijfsgebonden (op eigen terrein) grijze reclamezuilen van maximaal 20 meter hoog. Massief conisch vormgegeven, maximaal 3 niet bewegende, draaiende of roterende reclameborden (in driehoek vormgegeven van maximaal h9xb9 meter per bord, in een rustig evenwichtig beeld, vermijden van schrille en schreeuwende kleuren) toegestaan worden, 12 meter vanaf de naar de openbare weg gekeerde erfgrans en bij *representatief architectuurbeeld* 5 meter / *standaard architectuurbeeld* 3 meter uit overige grenzen.



voorbeeld logo



voorbeeld naamzuilen

