

# Beeldkwaliteitsplan A1 Bedrijvenpark Deventer

27-2-2020  
Gemeente Deventer





## Inhoud

### 1. Inleiding

### 2. Landschappelijk kader

### 3. Ruimte om te ondernemen

### 4. Duurzaam ontwikkelen

## Toelichting

### 5. Welstandstoets

### 6. Beeldkwaliteitscriteria A1 Bedrijvenpark Deventer

## Criteria



# 1. Inleiding

## *Aanleiding*

A1 Bedrijvenpark Deventer wordt ten zuiden van de rijksweg A1, tussen de afrit Deventer, Deventer-Oost en de spoorlijn Deventer-Zutphen, gerealiseerd. Het bedrijvenpark heeft een oppervlakte van 129 hectare, waarvan 56 hectare netto uitgeefbaar is. Het huidige beeldkwaliteitsplan uit 2014 wordt met deze versie geactualiseerd. Deze actualisatie betreft met name aanpassingen van de stedenbouwkundige structuur in het nog te ontwikkelen westelijk deel van het bedrijvenpark, die worden veroorzaakt door de verbreding van de rijksweg A1. Daarnaast is in dit plan een verwijzing opgenomen naar de duurzaamheids spelregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Dit geactualiseerde beeldkwaliteitsplan sluit aan bij het geldende welstandsbeleid. De stedenbouwkundige visie op het bedrijvenpark blijft ongewijzigd. Aan de noordzijde van het bedrijvenpark kunnen bedrijven zich vestigen op zichtlocaties langs de A1. Rondom de Dortherbeek is een ecologische zone aangelegd. Aan de zuidzijde bevindt zich de ecologische bufferzone. Deze groenzone heeft een dubbele functie: enerzijds is het bedoeld als visuele afscherming, zodat inwoners van het dorp Epse een groen uitzicht houden, anderzijds is deze zone de schakel met ecologische gebieden buiten het plangebied. Het bedrijvenpark heeft binnen dit landschappelijk raamwerk een nadrukkelijk functionele en doelmatige opzet.

## *Status beeldkwaliteitsplan*

Een beeldkwaliteitsplan is een belangrijk middel om de ambities, onder meer op het gebied van kwaliteit, te realiseren. In het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt in het toelichten van de belangrijkste kenmerken van het te ontwikkelen bedrijvenpark én het aangeven van de beeldkwaliteitscriteria waar plannen (bebouwde en onbebouwde ruimte) aan worden getoetst. Deze kenmerken en criteria zijn van belang om tijdens de ontwikkeling van het bedrijvenpark de kwaliteit en een vorm van eenheid te garanderen.



### ***Opbouw beeldkwaliteitsplan***

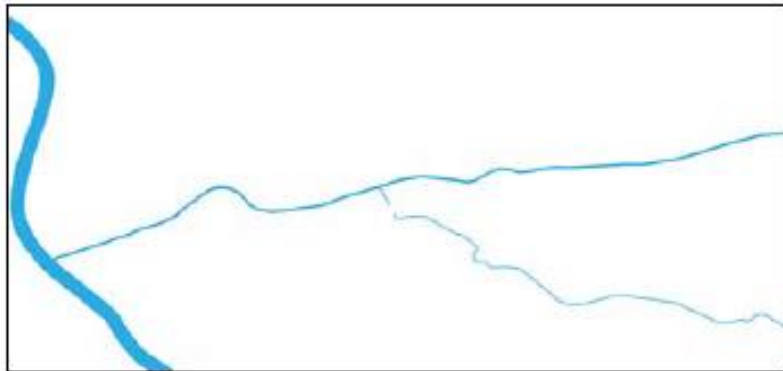
In hoofdstuk 2 t/m 4 worden de ambities voor het bedrijvenpark toegelicht. Dit geeft de nodige handvatten bij het maken van plannen en ontwerpen. Heldere kaders waarbinnen elke toekomstig initiatief een haalbaar plan kan worden.

Daarnaast zijn er regels opgesteld waaraan alle vestigers moeten voldoen, zodat belanghebbenden voldoende (rechts)zekerheid hebben. De kwaliteit van het bedrijvenpark wordt onder meer gewaarborgd doordat de algemene gebiedscriteria voor bedrijventerreinen uit de welstandsnota als basis worden gehanteerd. Daarnaast zijn er aanvullende criteria de samenhang en het duurzame karakter te garanderen. Voor bedrijven zorgt dit voor zekerheid. Deze criteria staan in hoofdstuk 7 t/m 9 van dit beeldkwaliteitsplan.

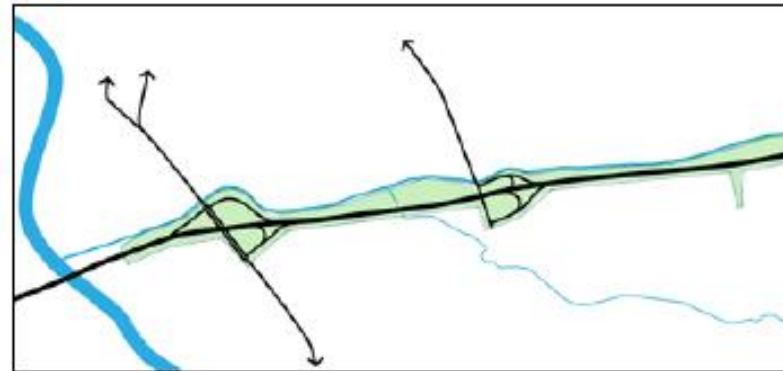
### ***Procesmatige borging***

Om tot goede resultaten te komen wordt er intensief samengewerkt tussen de gemeente, de initiatiefnemers en de ontwerpers. Deze samenwerking moet leiden tot probleemloze vergunningprocedures, het maken van goede plannen en het borgen van de ruimtelijke samenhang tussen alle ontwikkelingen in het gebied. Het 'Beeldkwaliteitsplan A1 Bedrijvenpark Deventer' is het inhoudelijk kader voor deze samenwerking.

Het gemeentelijk uitgifteteam houdt zich onder meer bezig met de acquisitie, de beoordeling van potentiële bedrijven en het opstellen van contracten op basis van de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitsplan. Met bedrijven die serieuze belangstelling hebben vindt een gesprek plaats waarbij ingegaan wordt op de verschillende onderdelen van deze plannen. Voor de begeleiding en afstemming van de verschillende opgaven werkt het gemeentelijk uitgifteteam nauw samen met de gemeentelijk stedenbouwkundige. De stedenbouwkundige heeft een verbindende en stimulerende rol bij de planbegeleiding, zodat er een goede samenhang is tussen de architectuur en de openbare ruimte.



1. Water



2. Snelweg



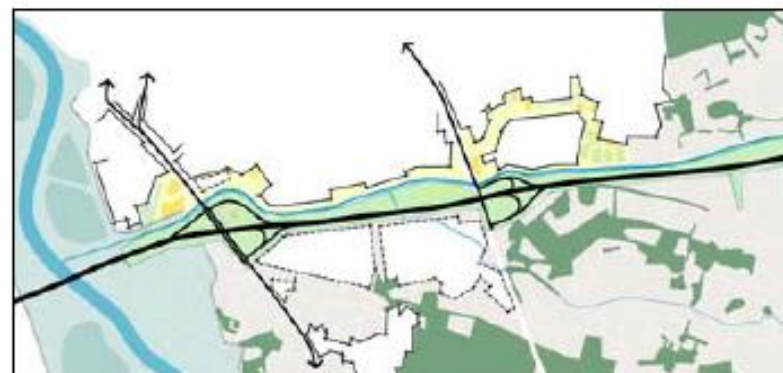
3. Stad



4. Stadsentrees



5. Stad toekomst



6. Contramal groen en landschap



## 2. Landschappelijk kader

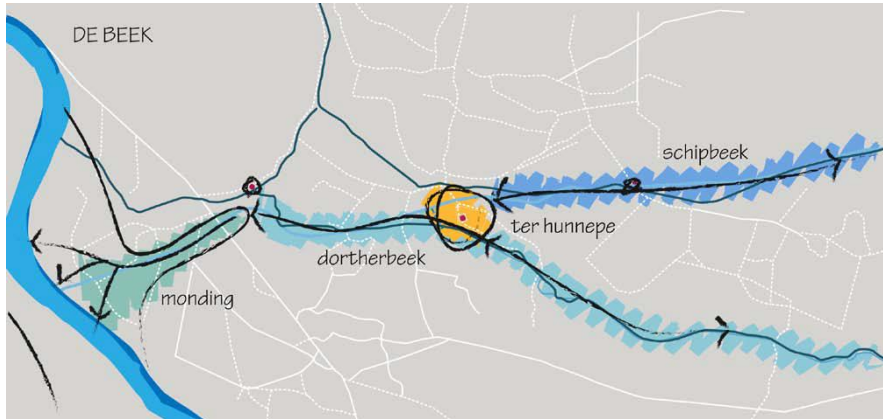
### *Zuidelijke stadsrand*

De zuidelijke stadsrand van Deventer is een dynamisch gebied, dat volop in ontwikkeling is. Ontwikkelingen als A1 Bedrijvenpark Deventer, de stadsassen, de toenemende leegstand van kantoren in het Hanzepark en de verbreding van de rijksweg A1, zullen dit deel van Deventer in de toekomst veranderen. De zuidelijke stadsrand is op het eerste gezicht een wereld van bedrijventerreinen en infrastructuur.

Dit gebied vormt - vanaf de A1 en vanuit westelijke richting - de entree tot de stad. De snelweg A1 is in deze stadsrandzone een zeer bepalende factor, onder meer door de barrièrewerking, de hoogteligging en het geluid. De snelweg is nu nog de harde grens van de stad. Deze stadsrand verschuift door de komst van A1 Bedrijvenpark Deventer echter naar het zuiden. De snelweg en de Schipbeek komen daardoor straks (deels) in een andere context te liggen.

### *Landschappelijke ambitie*

In de zuidelijke stadsrand is dus sprake van twee verschillende werelden. Enerzijds de hoogdynamische wereld met onder meer de snelweg, het bedrijventerrein, de stadsassen en de zichtlocaties. Anderzijds de laagdynamische wereld van de Schipbeek, de Dortherbeek en de natuur, een ideale locatie om te genieten van rust en ruimte. De kern van de landschappelijke opgave is om deze twee 'werelden' met elkaar te verbinden, met als doel om de zuidelijke stadsrand ook een duidelijke groene identiteit en functionaliteit te geven. De belangrijkste functies van deze stadsrandzone binnen dit landschappelijk kader blijven werken en (bovenregionale) infrastructuur.



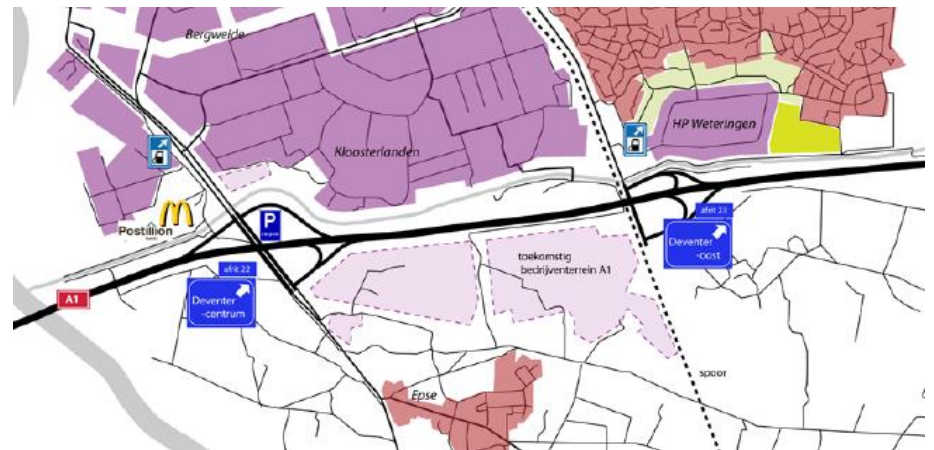


### **Duurzame maakstad**

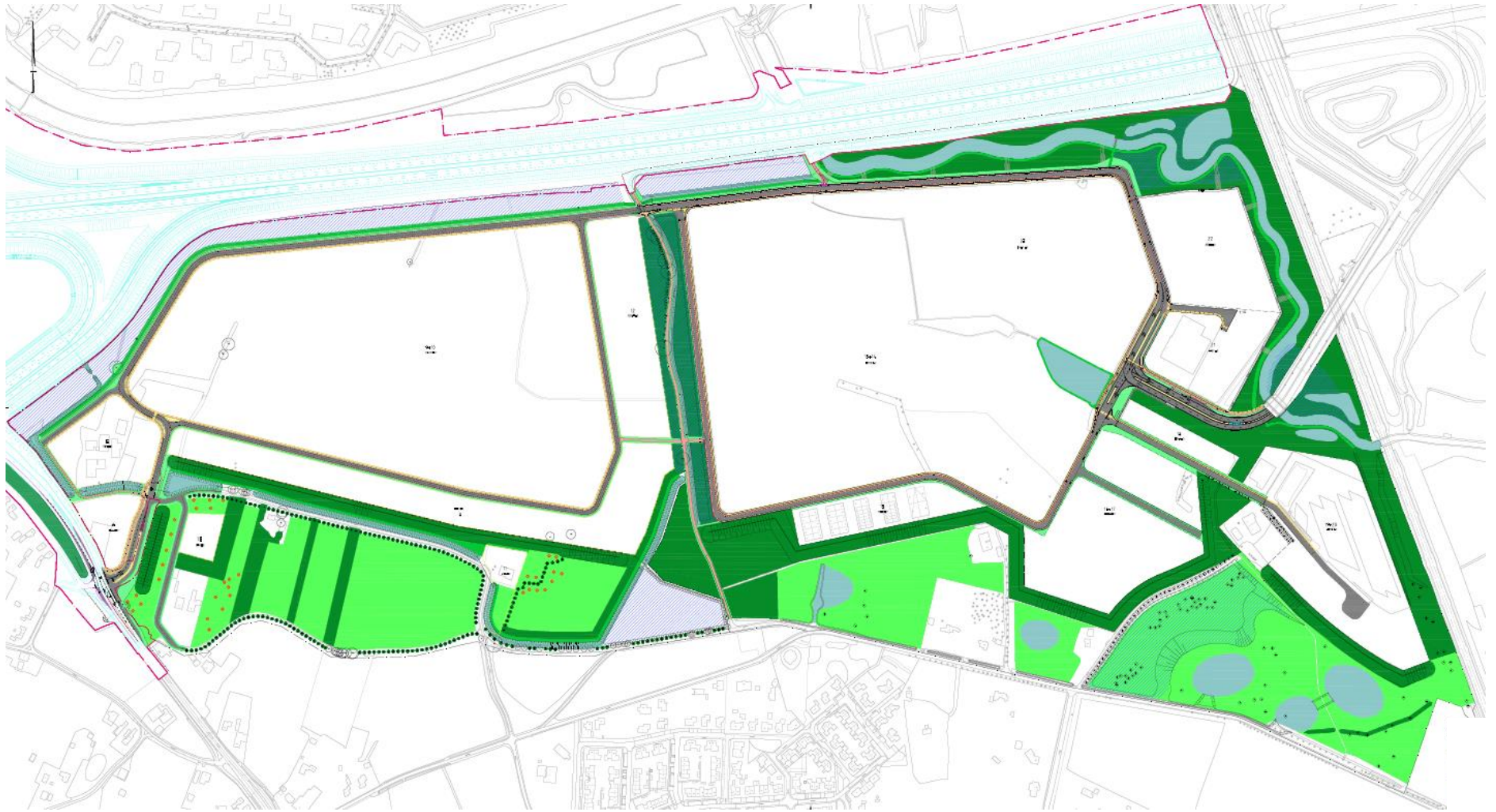
Velen passeren Deventer over de A1. Zij zien dan het IJsepanorama met het zicht op de oude Hanzestad en tevens het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Nederland (de havengebieden uitgezonderd). Voor velen is het ook de toegang tot Overijssel en/of Deventer. Oftewel: aan de zuidzijde presenteert Deventer zich. De zuidelijke stadsrand met zijn bedrijvigheid zal uitgroeien tot het beeldmerk van de Duurzame (maak)stad Deventer. Een 'Duurzaamheidspark' waar natuurontwikkeling, wateropgaven en de opwekking van duurzame energie, bijvoorbeeld in de vorm van windmolens en zonnepanelen, een plek kunnen krijgen. Door het versterken van het landschappelijke karakter langs de Schipbeek ontstaat een nieuw werklandschap in combinatie met A1 Bedrijvenpark Deventer.

### **Masterplan Schipbeek**

Het Masterplan Schipbeek laat zien wat Deventer met de zuidelijke stadsrand wil: een aantrekkelijk groen en representatief gebied waar bedrijvigheid en natuur zich kunnen ontwikkelen. Door het plan ontstaat ook samenhang tussen nieuwe ontwikkelingen, zoals de verbreding van de snelweg A1, A1 Bedrijvenpark Deventer en de windturbines. Voor het bedrijfsleven is vooral het ontwikkelen van een aantrekkelijk en representatief werklandschap rond de A1 van belang. Het Masterplan Schipbeek is op 16 oktober 2012 vastgesteld door het college van b&w en op 21 november 2012 door de raad.







### 3. Ruimte voor ondernemen

#### *Robuust casco*

Het bovengenoemde landschappelijk kader voor de zuidelijke stadsrand zorgt er onder meer voor dat het bedrijventerrein optimaal wordt afgestemd op de omgeving. Het bedrijvenpark krijgt een parkachtige context. De zuidelijke rand van het bedrijvenpark wordt gevormd door een brede parkzone, met speciale aandacht voor ecologie en landschap. Aan de noordzijde grenst het bedrijvenpark aan de snelweg A1, maar ook aan de Schipbeek en de Dortherbeek. Deze zone is de groene inbedding van de snelweg A1 met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie en duurzaamheid. Het kader biedt een robuust casco waarbinnen het bedrijvenpark zich kan ontwikkelen.

#### *Fasering*

Het bedrijvenpark is in de toekomst goed bereikbaar. De belangrijkste ontsluiting komt aan de oostzijde van het bedrijvenpark, in het verlengde van de N348 richting Raalte, met een directe aansluiting op de afslag Deventer-Oost van de A1. Hierop aansluitend is het de bedoeling dat het bedrijvenpark zich van oost naar west ontwikkelt. Omdat het niet noodzakelijk is om in één keer de gehele hoofdinfrastructuur en inrichting van de openbare ruimte aan te leggen, is de ontwikkeling van het bedrijvenpark gesplitst in twee fasen. Deze fasen zijn op een 'natuurlijke' manier van elkaar gescheiden door de Pessinkswatergang. Fase 1 is het oostelijk deel van het bedrijvenpark. Voor dit deel worden op dit moment alle voorzieningen getroffen om (toekomstige) bedrijven te kunnen faciliteren.

#### *Zonering*

In het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen *zichtlocaties* (alle locaties langs de A1) en *interne locaties*, dit zijn de locaties die achter de eerstelijns bebouwingen liggen en daardoor niet direct zichtbaar zijn vanaf de doorgaande wegen buiten het bedrijvenpark. Bij de uitgiftecategorieën wordt uitgegaan van drie zones, naast de zichtlocaties en het middenterrein is er ook een zone met locaties aan buitenranden.





### **Flexibiliteit**

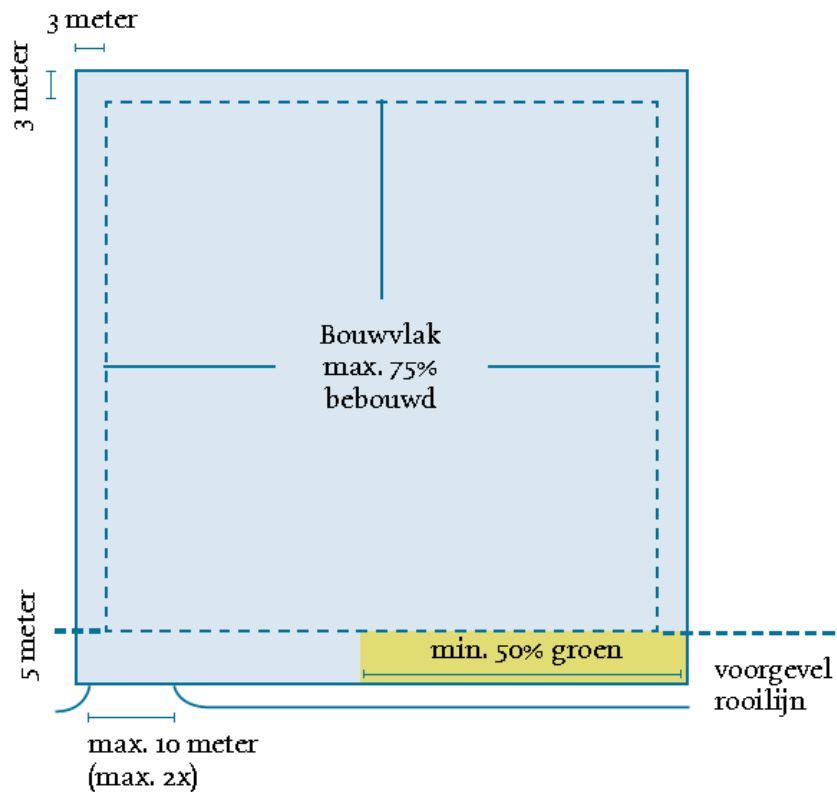
Voor het bedrijvenpark is geen gedetailleerd verkavelingsplan gemaakt. Binnen de vastliggende kaders van het groen/blauwe raamwerk en de hoofdinfrastructuur is een flexibele verkaveling mogelijk. Eén kavel in de noordoosthoek van het terrein is gereserveerd voor het ontwikkelen van een hotel. Het uitgangspunt is altijd het bieden van maatwerkoplossingen. Daarom is gekozen voor een optimum van flexibiliteit en zekerheid. Dit biedt veel voordelen. Afhankelijk van de wensen van de koper kunnen het oppervlak van de kavel en de meest gunstige locatie worden bepaald. Op basis van het bestemmingsplan en de welstandscriteria kan voor elke locatie een kavelpaspoort worden opgevraagd. In het kavelpaspoort staan ook de spelregels voor de kavelinrichting.

### **Inrichting van de openbare ruimte**

Het bedrijvenpark heeft een functionele en doelmatige inrichting gekregen, zodat er maximaal ruimte kan worden gegeven aan de Dortherbeek en de groenzone. De beplanting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein sluit aan op de beplanting van de zuidelijke ecologische parkzone. De bermen op het bedrijvenpark zijn grotendeels gekoppeld aan de retentie in combinatie met de infrastructuur. Er komen veel bloemrijke grasbermen. Bermen die gecombineerd zijn met wegen bestaan uit beplanting. Op enkele locaties wordt dit aangevuld met kleine sierbomen. De bomen hebben een slanke verschijningsvorm en door hun bloeiwijze of vruchtdracht dragen ze bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De doelmatige inrichting van het bedrijvenpark heeft ertoe geleid dat het overgrote deel van het groen gekoppeld is aan de watergangen, gelegen aan de randen van het bedrijvenpark. De watergangen spelen daarnaast een belangrijke rol bij de opvang van het water van het bedrijvenpark. De Dortherbeek neemt een speciale plek in op het bedrijvenpark. De beek is zodanig vormgegeven dat de stroom kan meanderen en de laaglandkwaliteiten ten volle kunnen worden benut. De beek is daarmee een belangrijk onderdeel van het groen casco aan de noordoostelijke rand van het bedrijvenpark geworden. Voor de wegen wordt een eenduidig verhardingsmateriaal nagestreefd. Bij zowel de hoofdwegenstructuur, de nevenstructuur als de fietspaden wordt asfalt gebruikt. De voetpaden krijgen tegels. Het fietspad dat geprojecteerd is op de Molbergsteeg is een uitzondering. Dit fiets- en wandelpad wordt uitgevoerd in een halfverharding.







### **Kavelinrichting**

Voor de inrichting van de bedrijfskavels op A1 Bedrijvenpark Deventer gelden de volgende spelregels:

- Het bebouwingspercentage is maximaal 75% (het bestemmingsplan is maatgevend);
- De bouwhoogte varieert van maximaal 10 meter tot maximaal 20 meter, met uitschieters tot 30 meter (zie het bestemmingsplan voor de zonering);
- De bebouwing begint minimaal 5 vanaf de weg en minimaal 3 meter vanaf de overige perceelgrenzen (het bestemmingsplan is maatgevend);
- De terreininrichting moet aansluiten op het materiaal en de kleur van de openbare ruimte;
- minimaal 50% van het terrein voor de voorgevelrooilijn heeft een groene inrichting;
- Een hekwerk is niet verplicht.
- Indien een hekwerk gewenst is dan is dit voor de naar een weg gekeerde zijde tot aan de werkelijke gevelrooilijn een spijlenhekwerk. Deze is geplaatst in de gevelrooilijn of op de erfgrans. De kleur is zwart (RAL: 9005).
- Voor de achterzijden van de kavel geldt de eis van een met groen begroeid hekwerk op de perceelsgrens;
- De maximale inritbreedte is 10 meter en er zijn maximaal 2 inritten aan de hoofdwegen. De voorkeur gaat uit naar gecombineerde toegangen;
- Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Voor een goede interpretatie van de spelregels is het mogelijk om tijdens de ontwerpfase al met de gemeentelijk stedenbouwkundige en civiel technisch projectleider van gedachte te wisselen over stedenbouwkundige positionering van het gebouw en de terreininrichting.



## 4. Duurzaam ontwikkelen

Het bedrijvenpark richt zich op de vier hoofdprincipes van duurzaamheid. Van energie en andere fysieke stromen tot ruimtegebruik en terreinbeheer.

### *Duurzame energievoorziening*

Op het bedrijvenpark wordt een zogenaamde smart grid aangelegd. Een smart grid zorgt voor een optimale balans tussen vraag naar én aanbod van duurzame energie. Ook bij de zoektocht naar een geschikte bedrijfskavel wordt gekeken naar de potentiële synergie met omliggende bedrijven, zodat bedrijven elkaar ook op dit gebied kunnen versterken.

### *Duurzaam bouwen*

Architecten kunnen bij het ontwerp van een gebouw al rekening houden met de duurzaamheid van het gebouw. Een aantal voorbeelden van duurzaam bouwen:

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor nieuwbouw.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Energiezuinig ontwerpen, bijvoorbeeld een gebouw dat evenveel energie gebruikt als het opwekt (energieneutraal), door bijvoorbeeld zonnepanelen.
- Het intensiever of meervoudig gebruik van gebouwen.
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.
- Het verplaatsen van complete gebouwen kan een duurzamere oplossing zijn dan slopen en elders opnieuw bouwen.



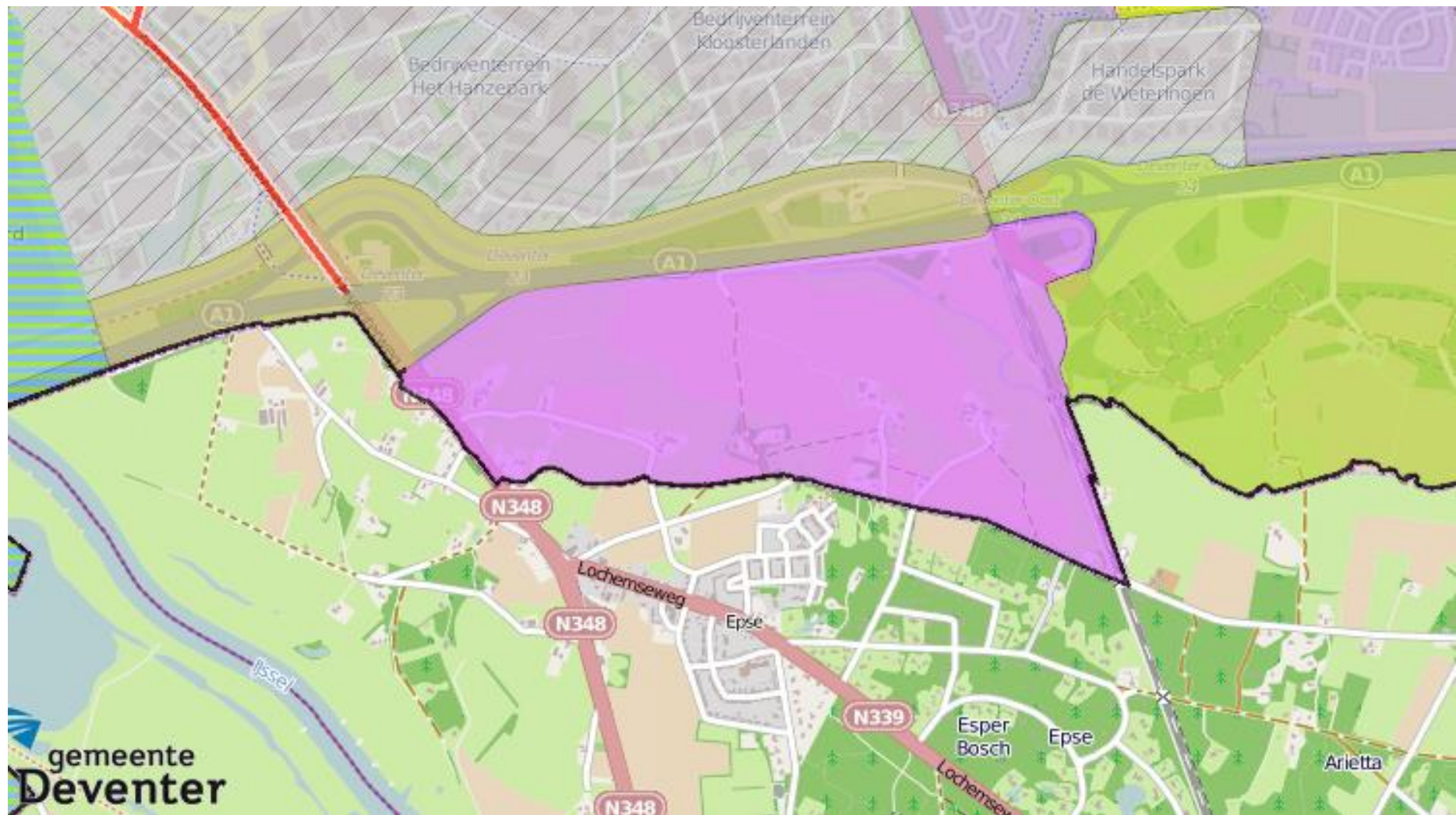


### ***Duurzame inrichting***

Een duurzaam bedrijvenpark heeft relatief veel openbare ruimte. Veel openbare ruimte biedt ruimte voor bredere basisstructuren. Met het groen/blauwe raamwerk wat is gerealiseerd rond het uit te geven bedrijventerrein heeft het A1 bedrijvenpark een goede (basis)structuur die zich in samenhang met de omgeving in de loop der jaren tot een stevig geraamte zal ontwikkelen. Op deze wijze ontstaat er een duurzame waarde van het gebied.

### ***Duurzaam beheren***

Binnen het thema duurzaamheid is toekomstwaarde een belangrijk aspect. Dit betekent dat bij de aanleg en de ontwikkeling van het bedrijvenpark ook moet worden nagedacht over het beheer. Parkmanagement is een samenwerkingsverband om het beheer op het bedrijvenpark goed te regelen. Parkmanagement is erop gericht de kwaliteit van het bedrijvenpark te handhaven of te verbeteren.



## 5. Welstandstoets

### *Hoe verhoudt het welstandsbeleid zich tot ander beleid?*

Het welstandsbeleid is de 'finishing touch' van het ruimtelijk beleid. Het ligt in het verlengde van de bestemmingsplannen en de andere ruimtelijke beleidsstukken. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het welstandsadvies richt zich op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin bijvoorbeeld een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het gebied.

### *Gebiedscriteria*

De gebiedscriteria gelden voor alle 'reguliere' bouwplannen. Een gebiedstype, in dit geval bedrijventerreinen, vertoont samenhang in de verschijningsvorm van de bebouwing, in de stedenbouwkundige opzet of in het type landschap. De gebouwen zijn of worden voor een groot deel in dezelfde tijd gebouwd. De gebiedscriteria dagen de ontwikkelaars uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving.

### *Algemene criteria (hardheidsclausule)*

Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebieds- of beeldkwaliteitscriteria of dat deze niet toereikend zijn, bijvoorbeeld bij een bijzondere functie of in het geval van een bijzonder architectonische ontwerp. De Planadviesraad Welstand kan echter van mening zijn dat het plan een positieve bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat perfect past in de maat en de schaal van de omgeving. Daarom zijn in de welstandsnota algemene criteria opgenomen.







### *Wordt elk bouwplan even zwaar beoordeeld?*

Nee, in dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen twee niveaus. Deze niveaus hebben te maken met de waarde die aan een gebied wordt gegeven. Langs doorgaande wegen, zoals de A1, waar veel verkeer rijdt of publiek komt, wordt extra kritisch naar een bouwplan gekeken. Daarom zijn er naast de criteria uit de welstandsnota in dit beeldkwaliteitsplan specifieke beeldkwaliteitscriteria opgenomen voor zichtlocaties. De bouwplannen in deze zone worden extra op deze criteria getoetst. Bij de beoordeling van bouwplannen in deze zone moet nog meer de context van een plan in beeld worden gebracht. Zodat de Adviesraad Welstand kan beoordelen of het bouwplan goed past bij de omgeving.

### *Beheerkader*

Het welstandskader voor A1 Bedrijvenpark Deventer bestaat uit twee facetten:

Het ontwikkelingsgerichte welstandskader met beeldkwaliteitscriteria wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De kwalitatieve hoofdlijnen uit de welstandsnota, aangevuld met de ambitie van het beeldkwaliteitsplan, staan hier omschreven en overzichtelijk weergegeven.

Op het moment dat een plandeel (oost en west) van het bedrijvenpark volledig is gerealiseerd, vervalt het beeldkwaliteitsplan en gaat het gebied onder de geldende welstandsnota resulteren. De A1 en de hotellocatie vallen dan binnen het aangrenzende gebied 'solitaire bebouwing'. Het bedrijventerrein zelf gaat horen bij het gebied 'bedrijventerreinen' zoals staat omschreven in paragraaf 3.12 van de welstandsnota. De zuidelijke ecologische zone met de bestaande gebouwen daarbinnen wordt onderdeel van het gebied 'oude hoevelandschap', zoals in de afbeelding hiernaast is weergegeven.


# A1 BEDRIJVENPARK


## Beeldkwaliteitsplan


### Legenda

 grens beeldkwaliteitsplan


### Gebiedscriteria welstandsnota


 bedrijventerreinen

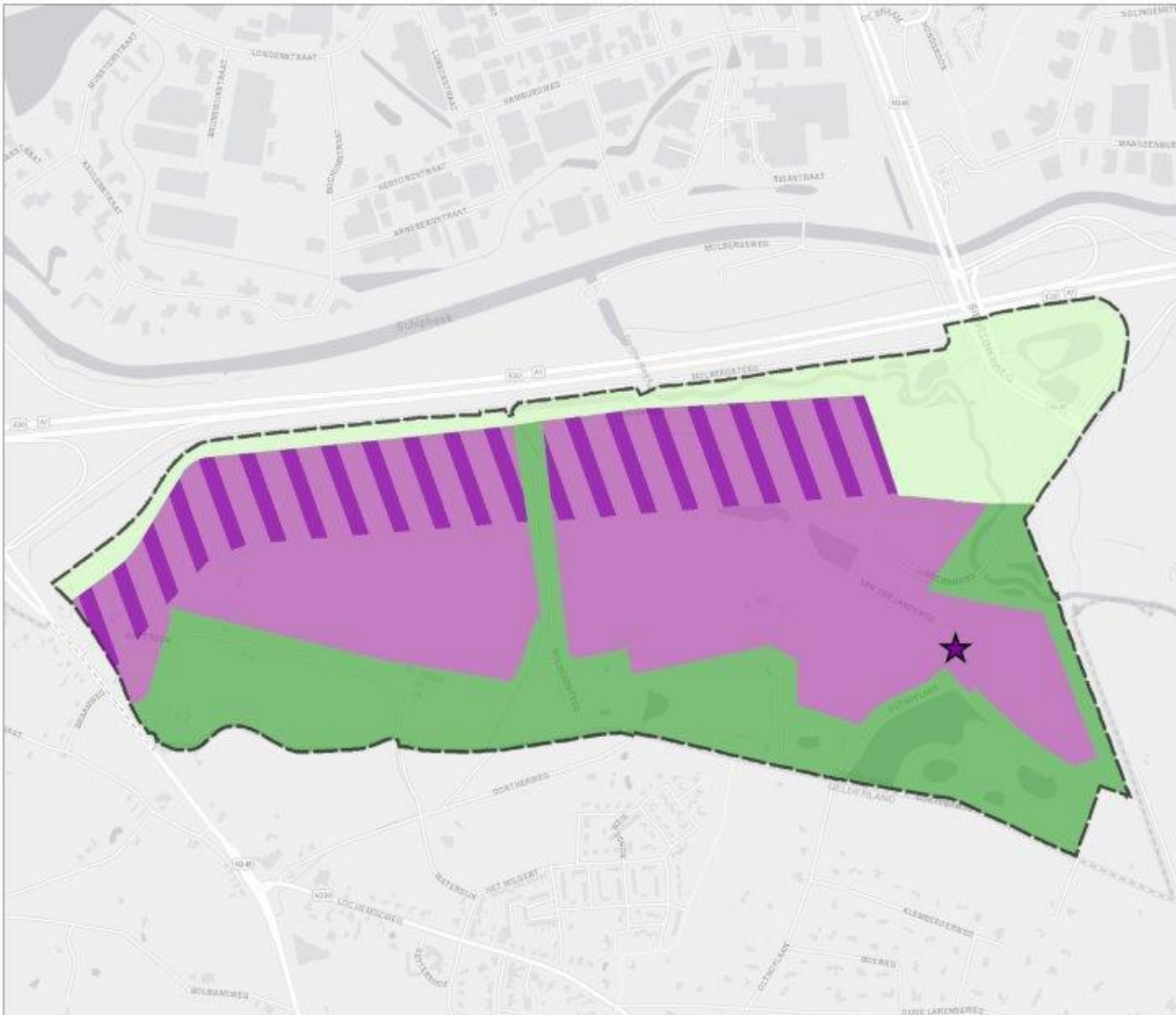
 oude Hoevelandschap

 solitaire bebouwing

### Aanvullende criteria

 algemene criteria welstandsnota

 zone zichtlocaties





## 6. Beeldkwaliteitscriteria A1 bedrijvenpark Deventer

### *Welstandsnota als basis*

De welstandsnota bevat een gebiedsgerichte aanpak. In paragraaf 3.11 van de welstandsnota staat het toetsingskader voor de bedrijventerreinen omschreven. Hieronder staat een korte beschrijving van de, tijdens de ontwikkeling van het bedrijvenpark, relevante thema's uit de nota. De gebiedscriteria uit de welstandsnota zijn de basis van dit beeldkwaliteitsplan.

*“De meeste bedrijven in Deventer zijn geclusterd aan de zuidoostzijde van de stad. Een bedrijventerrein of bedrijvenpark is vooral bedoeld om bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Het uiterlijk van de bebouwing is vaak ondergeschikt aan de functie. Kantoren hebben vaak een representatiever karakter. De bebouwing op bedrijventerreinen heeft een minder geordend karakter. Doorgaans bestaat een bedrijf uit één of meerdere hallen met een kantoorgedeelte aan de straatzijde. De hallen zijn meestal bekleed met of opgetrokken uit plaatmateriaal, de kantoren zijn soms opgetrokken uit baksteen of zijn bekleed met een andere steenachtige afwerking. Materiaal en kleur bepalen het beeld. Minder sprekend zijn de gevelindeling en details. Bij ‘zelfstandige’ kantoren, die als grote moderne panden op eigen kavels zijn geplaatst, wordt vaker gebruikgemaakt van hoogwaardige materialen en bijzondere vormen.”*

*“Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, die vastgelegd zijn in het bestemmingsplan. In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.”*



Beeldkwaliteitsplan A1 bedrijvenpark	Toetsingscriteria A1 bedrijvenpark	Aanvullende criteria zone zichtlocaties
<b>Plaatsing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De representatieve functies zijn naar de openbare weg/of straat gericht. Als meerdere zijden van een gebouw aan een hoofdweg liggen, moeten al deze zijden een representatieve uitstraling hebben;</li> <li>• Kantoor aan de straatzijde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven vestigen zich in deze zone primair aan de snelweg A1. Bedrijven presenteren zich aan deze (zicht)zijde, Representatieve functies zijn aan deze zijde geconcentreerd.</li> <li>• Het gebied rond de westelijke entree is onderdeel van de zone zichtlocaties. Een representatieve uitstraling is hier gewenst richting zowel de A1, N348 als de interne hoofdweg.</li> <li>• Aan de zichtzijde mag er geen opslag zijn, tenzij het bouwkundig is afgeschermd en onderdeel is van het bedrijfsgebouw.</li> </ul>
<b>Vorm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte; Indien meer zijden aan een weg of straat liggen geldt deze regel alleen voor de zijden langs een hoofdweg;</li> <li>• Kantoor is qua uiterlijk anders en meer representatief dan omringende gebouwen op het perceel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De kavelinrichting en de compositie van bouwdelen dragen bij aan het totaalbeeld van bedrijfsgebouwen in een groene setting;</li> <li>• Het groen op de kavel is zoveel mogelijk geconcentreerd, zodat er geen snippergroen ontstaat.</li> </ul>
<b>Detailering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen. Verbouwingen sluiten aan bij het pand.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de zichtzijde hebben de gevels van bedrijfsgebouwen een verticale geleding/indeling.</li> </ul>
<b>Kleurgebruik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Felle kleuren zijn toegestaan tot maximaal de helft van het geveloppervlak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De hoofdkleur van een bedrijfsgebouw op een zichtlocatie moet een rustige tint zijn.</li> </ul>
<b>Duurzaamheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de vormgeving van het pand en/of het gebruikte bouw materiaal wordt zichtbaar aandacht besteed aan duurzaam bouwen.</li> </ul>	



### **Zichtbaar duurzaam ontwikkelen**

Door de ontwikkeling van A1 Bedrijvenpark Deventer komen de Schipbeek en de snelweg A1 in één van de grootste aaneengesloten bedrijventerreinen van Nederland (uitgezonderd de havens) te liggen. De zone waarin de Schipbeek en de snelweg A1 gebundeld zijn, kan in samenhang met A1 Bedrijvenpark Deventer en de randen van de bestaande bedrijventerreinen een 'duurzaamheidspark' worden. Van bedrijven op A1 Bedrijvenpark Deventer wordt verwacht dat zij zichtbaar aandacht besteden aan de in hoofdstuk 4 benoemde duurzaamheidsprincipes.

### **Presentatie zichtlocaties**

Onder representativiteit wordt met name verstaan dat de bedrijfsgebouwen langs deze weg onderdeel zijn van een totaalbeeld van gebouwen in een groene setting. Daarbij is de onderlinge afstand, hoogte en schaal van de gebouwen natuurlijk afhankelijk van de kavel en bedrijfsgrootte, maar moet de regel dat een mogelijke schaa sprong tussen 2 gebouwen in verhouding moet zijn met de onderlinge afstand tussen de gebouwen als uitgangspunt genomen worden. In plaats van een 'traditionele zichtlocatie' is er de mogelijkheid om deze zone de verschillende ontwikkelingen van bedrijvigheid samen, in samenhang, uit te laten groeien tot het beeldmerk en visitekaartje van de Duurzame (maak)stad Deventer. Om aan deze ambitie bij te dragen zijn voor initiatieven binnen de zone zichtlocaties aanvullende beeldkwaliteitscriteria van toepassing.

### **Beeldkwaliteitsmatrix**

Op de pagina hiernaast zijn alle beeldkwaliteitscriteria overzichtelijk in een matrix weergegeven.



Dit is een uitgave van de gemeente Deventer

Contactpersoon  
Rob Smetsers, stedenbouwkundige

December 2019



gemeente  
**Deventer**