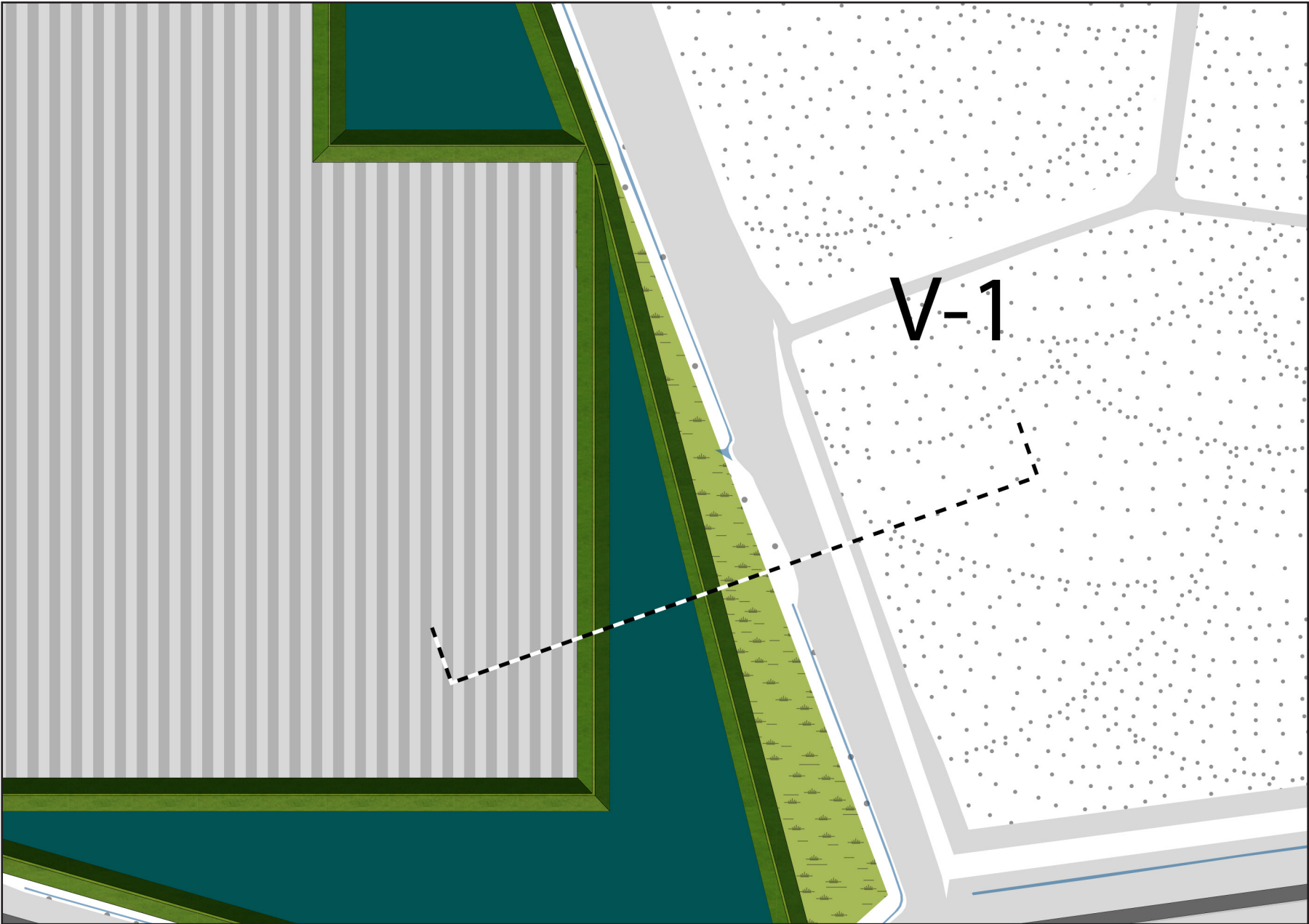




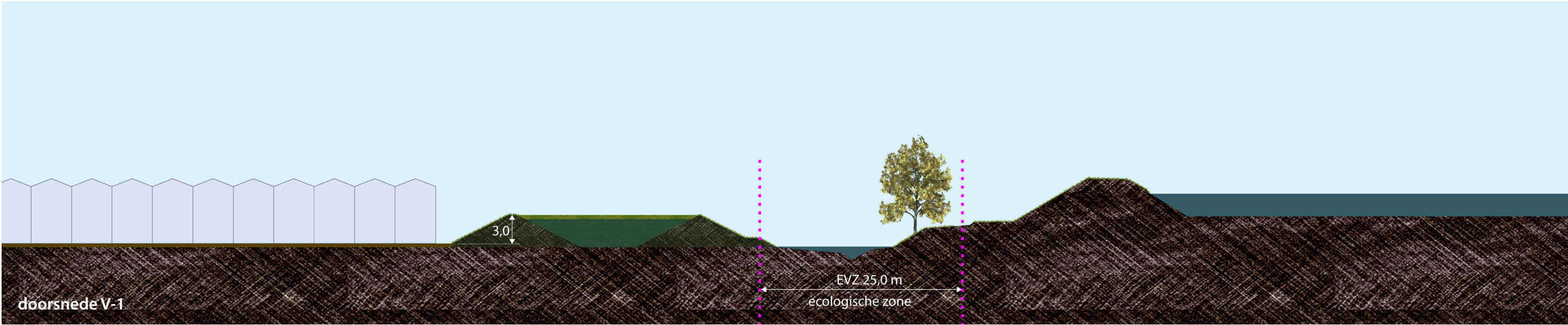
zicht in noordelijke richting

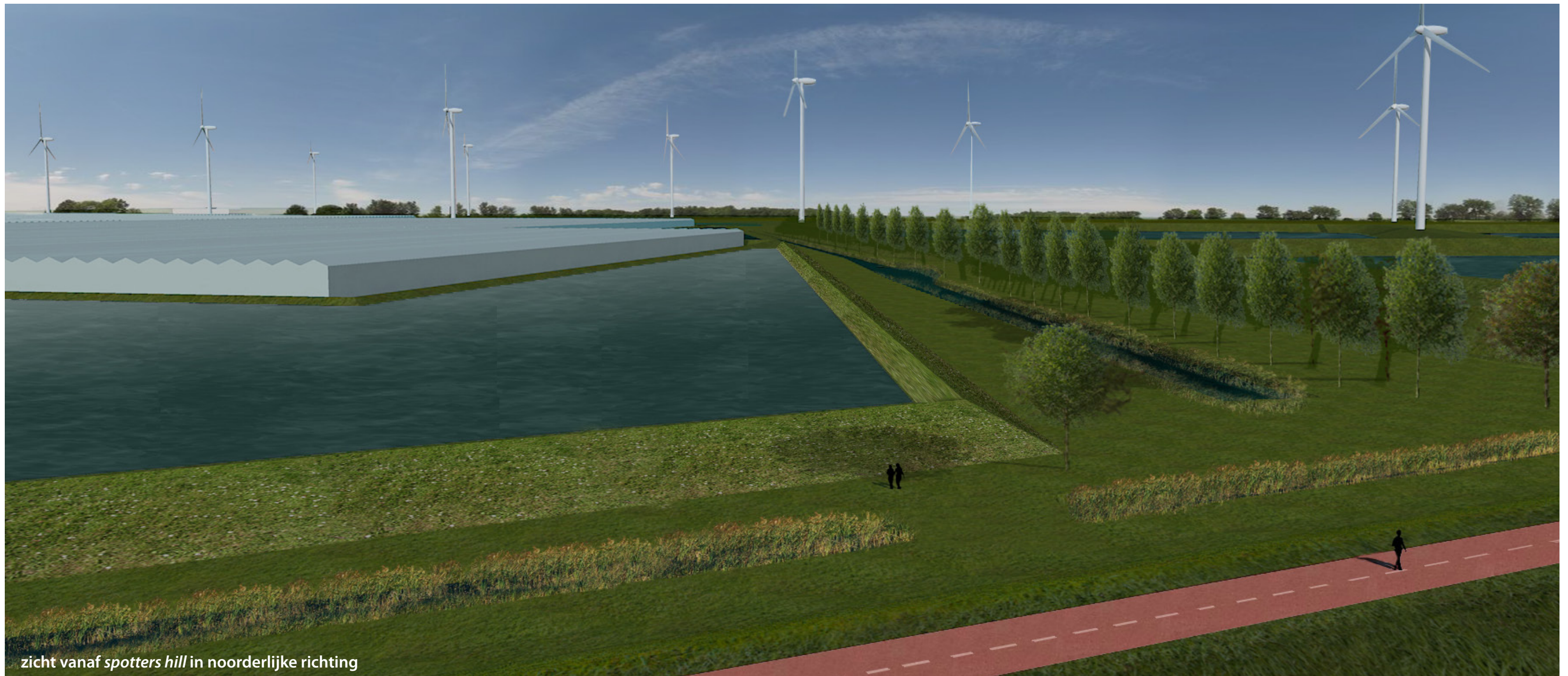
10. secundaire zone vloeivelden (V)

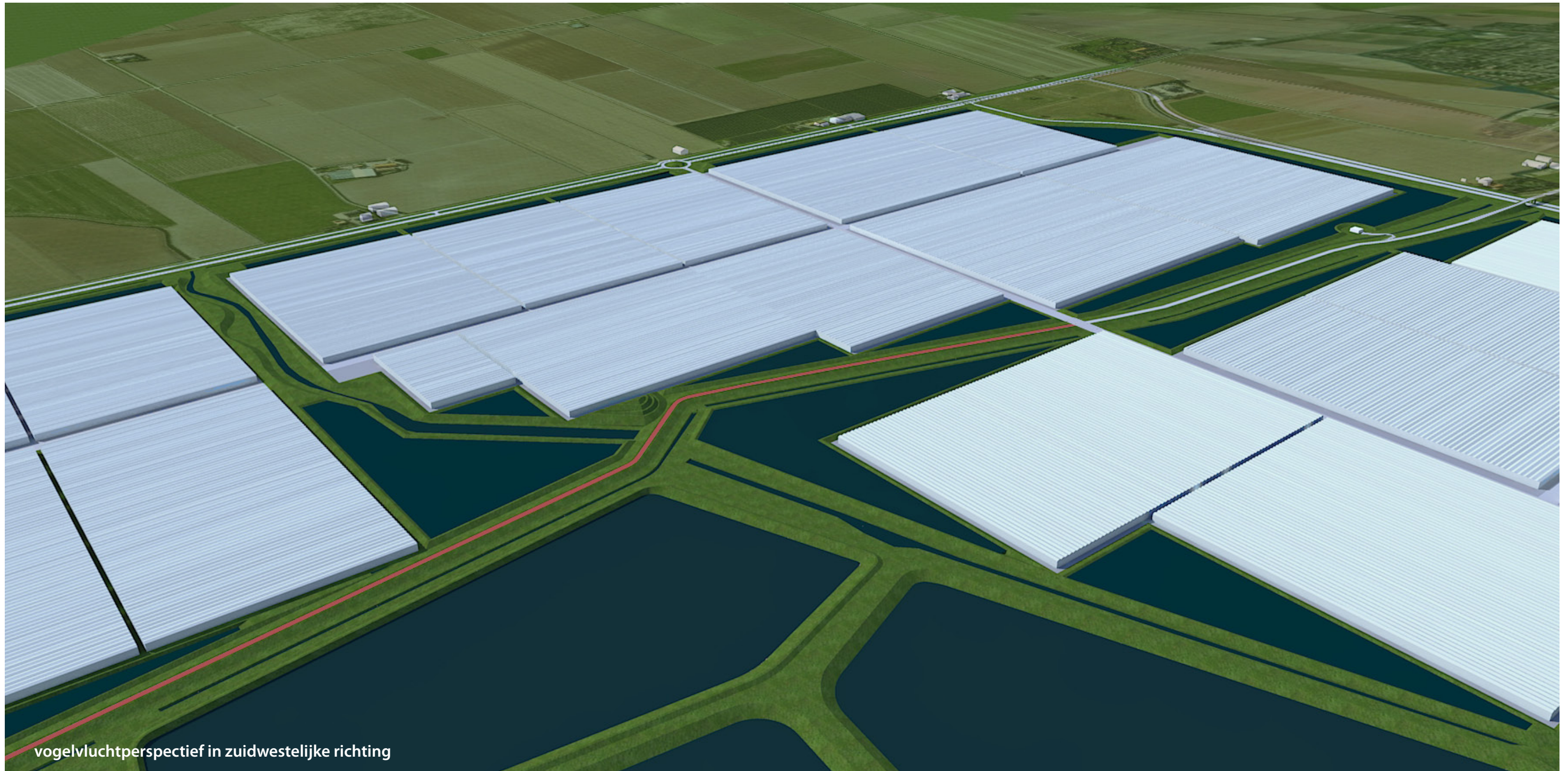
Deze zone, die grenst aan het talud van de vloeivelden, betreft de realisatie van gietwaterbassins (3,0 meter hoog) in combinatie met waterretentie. Tevens geldt deze zone als ecologisch verwevinggebied en is minimaal 25 meter breed. De vormgeving van de buitenrand van de gietwaterbassins kan de landschappelijke kwaliteit in deze zone versterken.



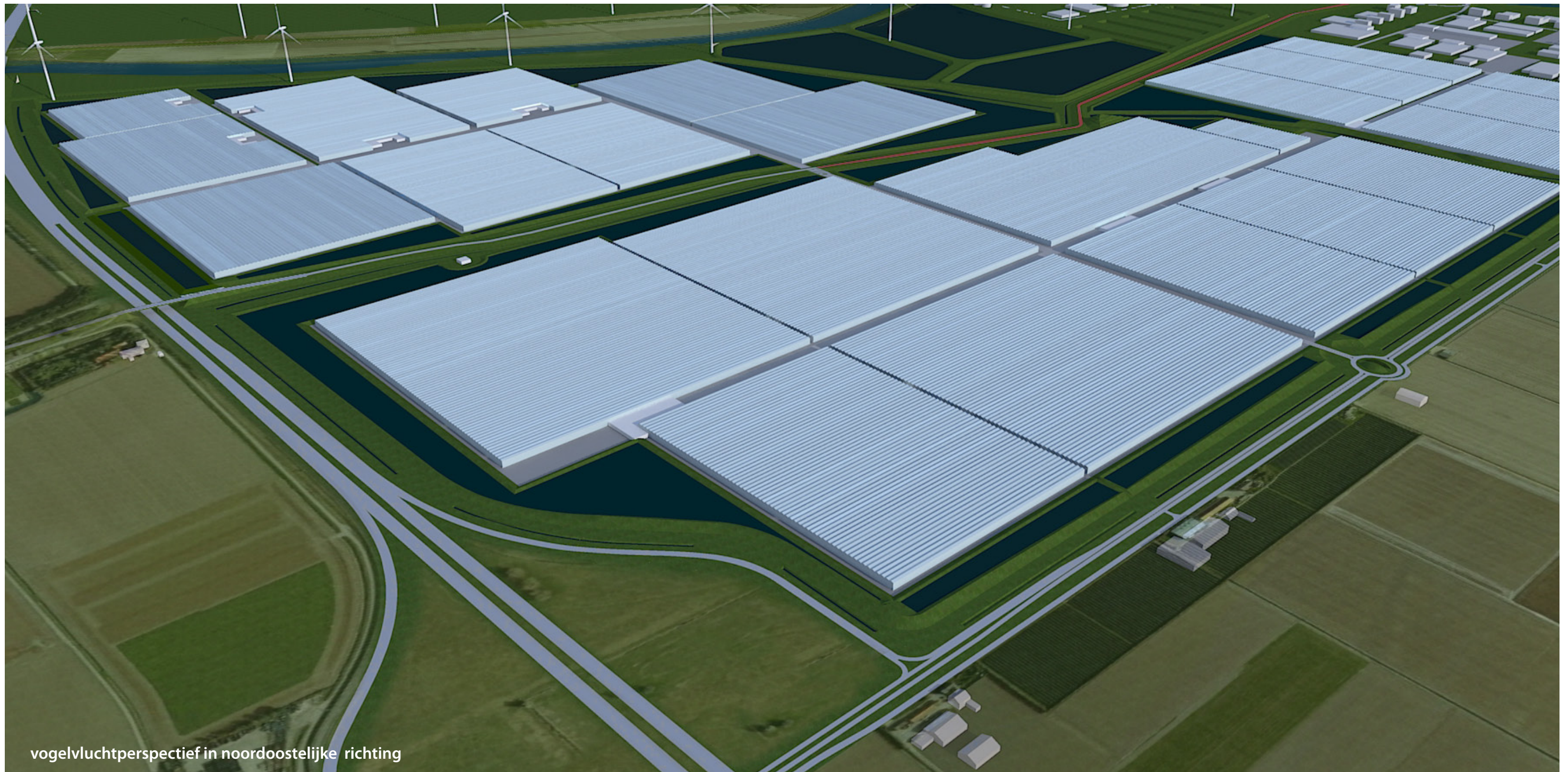
36







vogelvluchtperspectief in zuidwestelijke richting



vogelvluchtperspectief in noordoostelijke richting

1. Rooilijnen

*kassengebied*

- Aan de Noordlangeweg dient (kas-) bebouwing tot op de rooilijn gebouwd te worden. De precieze positie van deze rooilijn dient nader te worden bepaald. Ook bij de oostelijke begrenzing van het glastuinbouwgebied ten zuiden van de Noordzeedijk dient (kas-) bebouwing op de rooilijn gebouwd te worden.
- Aan de primaire ontsluitingswegen in het glastuinbouwgebied dient bebouwing op of achter een rooilijn van 8 meter uit de primaire ontsluitingsweg gebouwd te worden.
- Aan de overige randen dient de kasbebouwing zoveel mogelijk in een lijn geplaatst te worden.

*bedrijventerrein*

- Op het bedrijventerrein dient de bebouwing op of achter de voorgestelde rooilijn gebouwd te worden.
- Aan de Noordlangeweg ligt de rooilijn op 25 meter afstand van de Noordlangeweg. Deze mag alleen bij hoge uitzondering worden overschreden ten behoeve van representatieve bebouwing.
- De overige rooilijnen van het bedrijventerrein liggen op 10 meter afstand van de rand van de weg en/of teen van de dijk.
- De bebouwing aan de Noordlangeweg dient op tenminste 10 meter afstand van de belendende kavel gesitueerd te worden. Dit ten behoeve van de transparantie vanaf de Noordlangeweg.

2. Bouwhoogtes

40

*kassengebied*

- Kassen zijn niet hoger dan 13 meter
- Bouwwerken in het kassengebied zijn niet hoger dan 30 meter (met uitzondering van een 60 meterzone langs de Noordlangeweg, daar is de maximale hoogte 20 meter);
- Bijgebouwen zijn niet hoger dan de kas.

*bedrijventerrein (ten zuiden van de Noordzeedijk)*

- Bedrijfsgebouwen zijn maximaal 40 meter hoog met uitzondering van een 60 meterzone langs de Noordlangeweg, daar is de maximale hoogte 20 meter.

*bedrijventerrein (ten noorden van de Noordzeedijk)*

- Bedrijfsgebouwen zijn maximaal 40 meter hoog met uitzondering van een 100 meterzone langs de Dintel, daar is de maximale hoogte 25 meter.

3. Beeldkwaliteit bebouwing

*kassengebied*

- Er dient bij de bijgebouwen en bouwwerken sprake te zijn van terughoudend kleurgebruik in bij voorkeur grijstonen.

*bedrijventerrein*

- Bebouwing dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in een hoofdgebouw;
- Er dient sprake te zijn van terughoudend kleurgebruik in bij voorkeur grijstonen (gradueel: hoe hoger hoe lichter);
- Kantoorfuncties concentreren aan de Noordlangeweg. Eventueel combineren met voorzieningen;
- De bebouwing aan de Noordlangeweg dient van goede (nader te definiëren) architectonische kwaliteit te zijn. Er wordt daarbij een ‘industriële uitstraling’ nagestreefd. Geen blinde gevels;
- Architectonische kwaliteit van gevels grenzend aan de Noordzeedijk genieten extra aandacht. Geen blinde gevels;
- Reclame-uitingen in losse letters tegen de gevel (geen borden);
- Bebouwing op de kruising Noordlangeweg en Kreekweg heeft een poortfunctie en dient derhalve bijzonder representatief te zijn.

4. Duurzaamheidsambities op gebouwniveau

- Bouwmaterialen bevatten geen stoffen die schadelijk zijn voor de leefomgeving;
- Assemblagetechnieken hebben de voorkeur, waardoor bebouwing eenvoudig kan worden gedemonteerd ten behoeve van recyclen van bouwmaterialen bij sloop/vervanging (het scheiden van natuurlijke en technische componenten zodat materialen kunnen worden gecomposteerd of hergebruik kan plaatsvinden);
- Het streven is om de daken beschikbaar te stellen en geschikt te maken voor solar installaties of uit te voeren als sedum (groen) dak;
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van passieve energie (zontoetreding, daglichttoetreding, natuurlijke ventilatie).