



GLASPAREL+
Waddinxveen



Beeldkwaliteitplan **Bedrijventerrein**

Colofon

Opdrachtgever

Bas Hendriks
Arnaud van der Eijk
Ewald Pelser

Wayland Developments
Weg en Land 2
2661 DB Bergschenhoek



T :: 010-5210881
info@wayland.nl
www.waylanddevelopments.nl

Opdrachtnemer

Renzo Veenstra
Richard Colombijn
Ruud Versteegen
Louise de Neergaard
Eric Jan Bijlard

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam



T :: 020 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

In samenwerking met

Ruud Broekman

Olga Wagenaar

Planenproject
Bredaseweg 108a – sectie 11
4902 NS Oosterhout



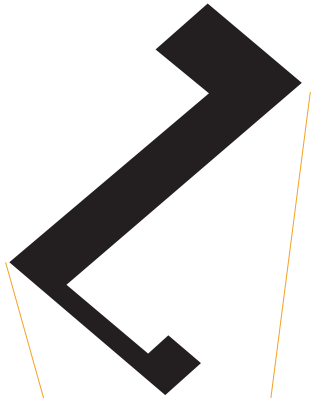
T :: 016-24 24 047
info@planenproject.nl
www.planenproject.nl

Amvest
De entree 43 - 8e etage
1101 BH Amsterdam

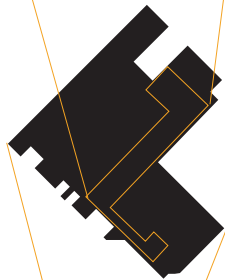


T :: 020-430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl

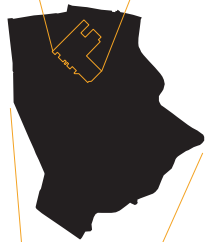




Expositielandschap



Glasparel+



Zuidplaspolder



Nederland

Voorwoord

Aan de zuidzijde van Waddinxveen ligt het gebied de Glasparel+. Dit gebied is een nadere uitwerking van de plannen die door de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De Glasparel+ kent een interessante combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven. Hierdoor is een bijzonder gebied ontstaan met bijzondere kansen. Een parel voor Waddinxveen. De combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven is meer 'dan de som der delen'. De '+' in Glasparel+ staat voor de meerdere onderdelen elementen van het plan, de + slaat ook op de verbindingen tussen die elementen, maar wat ons betreft slaat de plus ook op de kwaliteit van het plan. Voor de Glasparel+ is een masterplan opgesteld; een beeld van de toekomst. Een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn. Het masterplan is een strategisch document en een visiedocument. Het beschrijft een ambitie en tegelijkertijd toont het een realistisch eindbeeld. In dit masterplan wordt 'het expositielandschap' beschreven waarin de + van de planvorming qua duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit bijzonder tot uiting komt. Het doel van het masterplan is om het ruimtelijke kader vast te stellen op grond waarvan het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is een juridisch kader waarbinnen de concrete ontwikkelingen tot stand zullen komen. De ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkelingen wordt in beeldkwaliteitplannen beschreven. Deze beeldkwaliteitplannen zijn de kaderstellende documenten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De verschillende deelgebieden van het masterplan krijgen elk een eigen beeldkwaliteitplan. Eén van deze plannen is het voor u liggende document. Het masterplan zal in deze periode dienst kunnen doen als sturend en inspirerend document.



Plangebied Glasparel +



BusinessPark Vredenburg

Wonen aan de Plasweg

Glasparel

Aan de Bredeweg

LogistiekPark A12

Achter de Plasweg

de Hoevezone

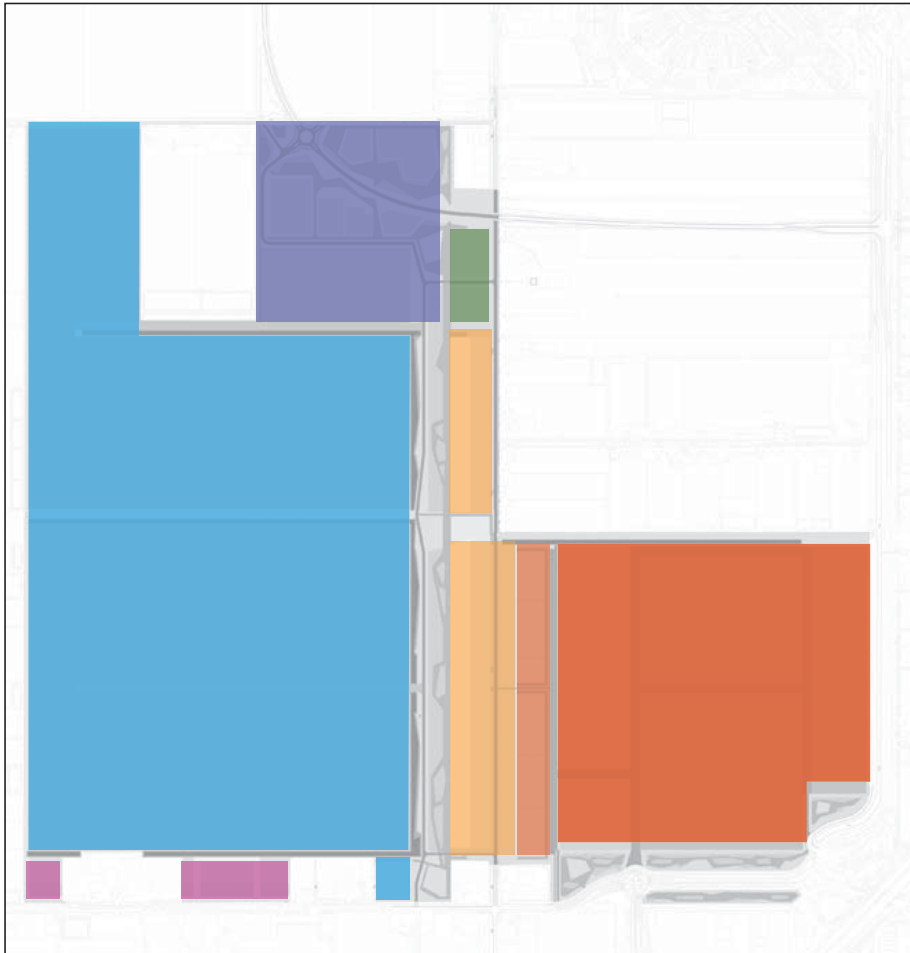


Inhoudsopgave

Voorwoord	005
1. Inleiding	011
2. Algemene regels	013
1. Q team	013
2. Architectenbureau verplicht	013
3. Inrichtingsplan van de kavel verplicht	014
4. Architectuur en creativiteit	015
5. Materiaal en kleurstelling	017
6. Parkeren	018
7. Hekwerken	019
8. Opslag	020
9. Reclame	021
3. Specifieke regels	023
A. Intensief grootschalig	027
B. Intensief	031
C. Normaal	039
D. Intensief kleinschalig	043

1

Inleiding



Deelgebieden Glasparel+

Binnen de ontwikkeling Glasparel+ worden meerdere gebieden ontwikkeld ten behoeve van bedrijven. De ontwikkeling ten behoeve van bedrijven bestaat uit de delen; LogistiekParkA12, een gebied met kleinschalige bedrijfskavels ('Achter de Plasweg') en Businesspark Vredenburg. Dit beeldkwaliteitplan behandelt LogistiekParkA12 samen met de aanliggende kleine bedrijfskavels ('Achter de Plasweg').

Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Glasparel+ bepalen het toekomstige beeld in deze nieuwe bedrijventerreinen. In het bestemmingsplan zijn de eisen met betrekking tot het toegestane bouwvolume bepaald. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van de kavel en het gebouwde object. Het beeldkwaliteitplan wordt na ter inzagelegging vastgesteld als addendum op de welstandsnota.

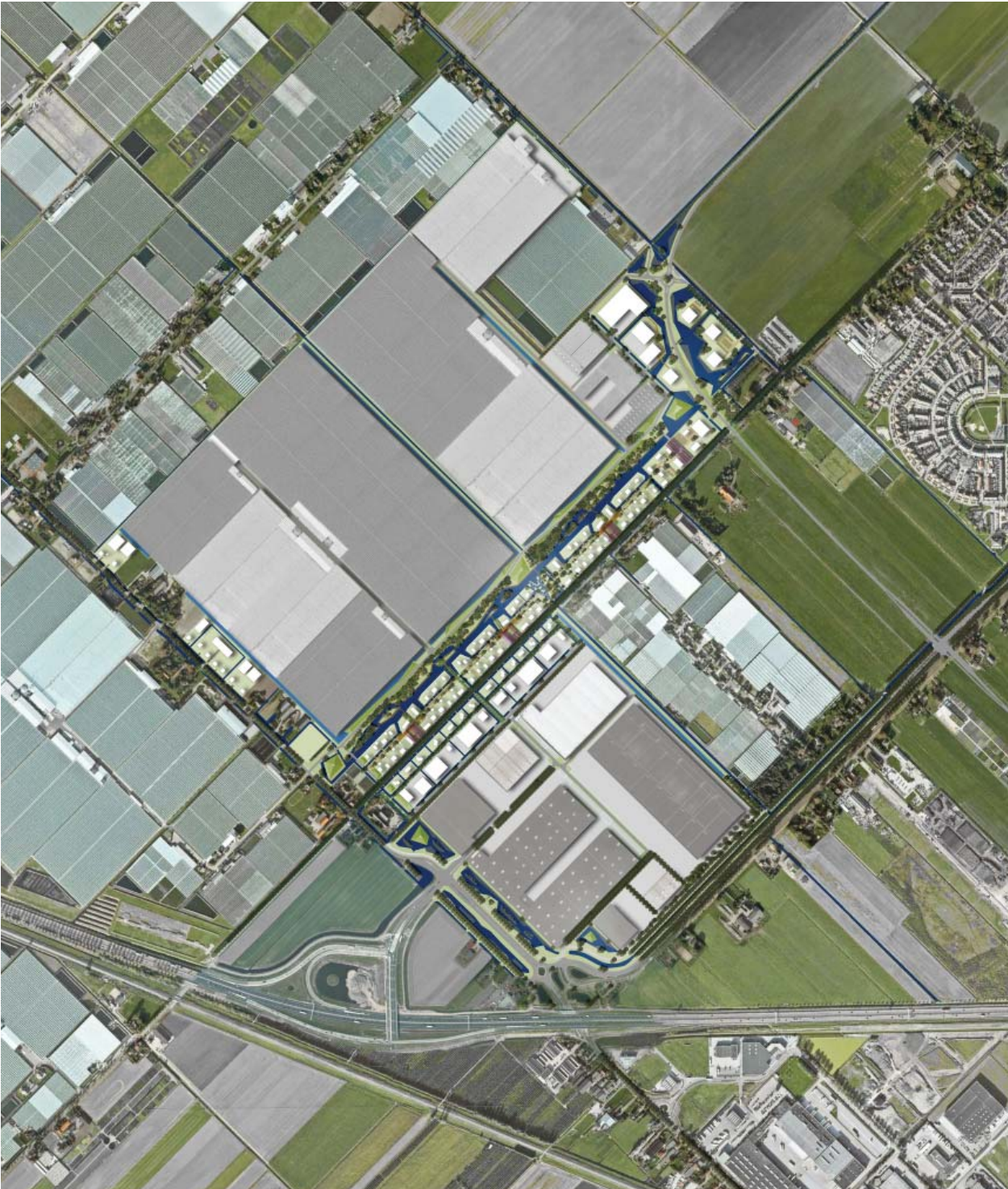
Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee onderdelen; de algemene regels en de specifieke regels per zone. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel. De algemene regels zijn regels waar iedereen aan voldoet. De specifieke regels zijn gekoppeld aan zones. De zones zijn geïntroduceerd om onderscheid aan te brengen in gebouwen die meer en minder in het zicht staan vanaf de openbare hoofdruimten. Aan gebouwen die meer in het zicht staan worden andere eisen gesteld dan aan gebouwen die meer achteraf staan. Er wordt meer kwaliteit gevraagd voor de gebouwen die beeldbepalend zijn voor de identiteit van Waddinxveen en de Glasparel+. De te onderscheiden zones zijn:

- A. intensief grootschalig,
- B. intensief,
- C. normaal,
- D. intensief kleinschalig.

Samenvattend; de beeldkwaliteit bestaat uit:

- algemene regels
- specifieke regels per zone

2 Algemene regels



Proefverkaveling Glasparel+, masterplan



1. Q-team

Voor Glasporel+ wordt een kwaliteitsteam opgericht (hierna te noemen Q-team). Als belangrijkste taak of doel heeft dit team het bevorderen en bewaken van de kwaliteit van de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische beoordeling van de voorgestelde ontwikkelingen op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplannen. Ook de inrichting van de openbare ruimte valt onder deze taak. Het kwaliteitsteam is het geweten van het stedenbouwkundig plan en zorgt dat de essentie en samenhang van dit plan overeind blijft, ook in een veranderende context. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen is het de bedoeling om een nauwe samenwerking tot stand te brengen tussen de initiatiefnemer en het Q-team. Daarom wordt zo vroeg mogelijk bij aanvang van het ontwerpproces, en niet achteraf, de dialoog tussen ondernemer en Q-team gevoerd. Zo kan er door middel van overleg tot een goed bouwplan en een goede inrichting van de kavel worden gekomen. Verder is de basisgedachte in de planvorming 'optimale flexibiliteit'. Dit betekent dat alleen het nodige wordt vastgelegd op kaart en schrift. Goede afspraken over het proces zijn dan wel van essentieel belang. Verder is het de bedoeling dat de beoordeling van de plannen in de plaats komt van een welstandadvies. In die zin wordt een dubbele toetsing voorkomen. Voor de daadwerkelijke oprichting van het Q-team wordt door de gemeente te zijner tijd een apart voorstel voorbereid.

Voor de samenstelling van het Q-team wordt gedacht aan een:

- gemeentelijk projectleider,
- supervisor (stedenbouw / landschapsarchitectuur,
- gemeentelijke stedenbouwkundige,
- welstandsgedelegeerde.

2. Architectenbureau verplicht

Alle bouwplannen dienen te worden ontworpen door een in het architectenregister geregistreerde architect die werkzaam is bij een architectenbureau. Het bouwplan komt tot stand in nauw overleg met het Q-team. De architect(en) is aanwezig bij het overleg met het Q-team.

3. Inrichtingsplan van de kavel verplicht

Er wordt een goede en efficiënte inrichting van de kavels nagestreefd (*zie voorbeelden inrichting, hieronder afgebeeld*). Daarom wordt bij het overleg met het Q-team bij ieder bouwplan een inrichtingsplan voor de private kavel voorgelegd. Duidelijk dient te worden waar de toerit naar de kavel is gesitueerd en hoe op de kavel wordt geparkeerd. Alle opstaande delen zijn aangegeven en alle typen verhardingen zijn aangegeven. Daarnaast wordt een indicatie voor de beplanting gegeven. Het inrichtingsplan wordt getekend schaal 1 : 200 of 1 : 500. Het inrichtingsplan wordt voorzien van een legenda waarin alle onderdelen van de ruimte buiten het gebouw worden benoemd.



voorbeeld inrichtingsplan

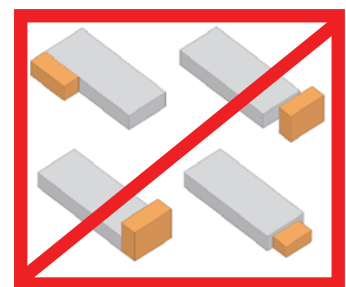
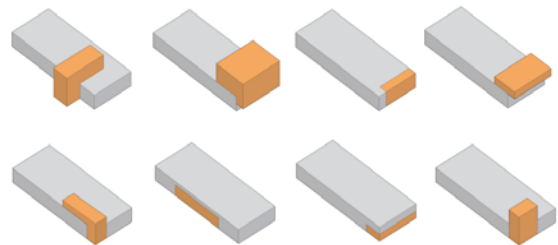


voorbeelden inrichting

4. Architectuur en creativiteit

De architectuur van het gebouw is van niveau en heeft een verzorgde duurzame uitstraling. Het utilitaire deel van bedrijfscomplex en het kantoorgedeelte dienen op een creatieve manier te worden gecombineerd (zie *creatieve combinaties*). Met name de verweving van deze onderdelen van het gebouw vergen extra aandacht in het ontwerp (zie *voorbeelden architectuur en creativiteit*). Een sterk contrast tussen een laagwaardig magazijn of loodsdeel en een hoogwaardig representatief kantoordeel is ongewenst.

creatieve combinaties: verweving



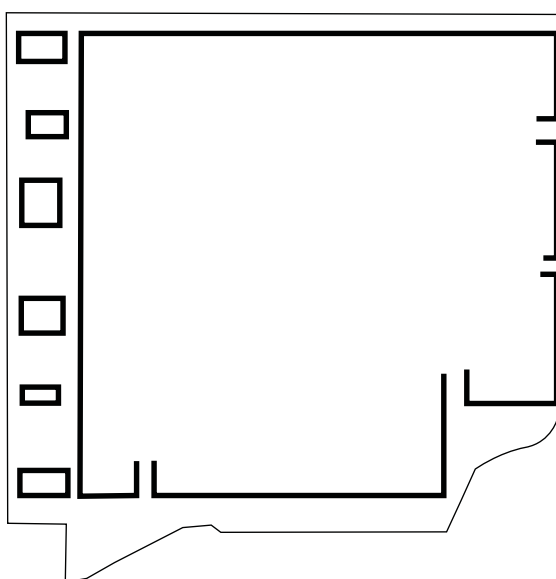
voorbeelden architectuur en creativiteit

5. Materiaal en kleurstelling

Er wordt gekozen voor duurzame, mooi verouderende materialen. Bij de keuze van het materiaal en de kleurstelling van gebouwen die zijn gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein wordt extra aandacht besteed (*zie rand bedrijventerrein*). Alle gebouwen die grenzen aan het omliggende landschap krijgen neutrale, gedekte kleuren (*voorbeelden gedekte kleuren*). Opvallende lichte tinten of accentkleuren zijn aan de rand van het plangebied niet gewenst. De keuze voor het materiaal (*zie voorbeelden materialisering*) is in principe vrij en geschiedt in overleg met het Q-team.



voorbeelden materialisering



rand bedrijventerrein



voorbeelden gedekte kleuren

6. Parkeren

Al het parkeren voor de bedrijven vindt plaats op de eigen kavel. Er zijn geen parkeerplaatsen voor de bedrijven in de openbare ruimte. Parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen niet direct aan de openbare weg gesitueerd zijn. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden via het eigen terrein ontsloten (*zie voorbeeld ontsluiting eigen terrein*). Het benaderen van de openbare weg vanaf de private kavel anders dan via de toeritten is niet toegestaan. Langs de openbare weg wordt bij voorkeur op eigen terrein een haag aangebracht. De haag schermt de auto's en het eigen terrein af (*zie voorbeelden parkeren eigen terrein*). Een en ander wordt uitgewerkt op de inrichtingstekening.



voorbeeld parkeren eigen terrein ontsloten via toerit (max. 10 m breed)



voorbeelden parkeren eigen terrein (achter openbare weg)

7. Hekwerken

Om tot een eenvormig, rustig beeld te komen worden de hekken voorgeschreven. Er zijn drie typen hekwerken; een hoog spijlenhekwerk, een laag spijlenhekwerk en een hoog rasterhekwerk (*zie voorbeelden hekwerken*). De hoogte van een laag hek is 1.20 meter, de hoogte van een hoog hek is 2.50 meter. De spijlenhekken bestaan uit een standaard stalen spijlenhek in de kleur antraciet (RAL 7022). Het hoge rasterhek is een standaard hek met staanders, een ligger aan de bovenzijde en grof duurzaam gaaswerk, kleur gedekt. Alle hoge rasterhekwerken zijn begroeid met klimop (*Hedera helix*) (*zie voorbeeld begroeid hekwerk*).

RAL 7022



voorbeelden hekwerken (spijlenhekwerk / begroeid hekwerk)

8. Opslag

Voor een verzorgd beeld is het nodig alle opslag uit het zicht van de openbare ruimte te houden (zie voorbeelden opslag uit het zicht). Daarom wordt de opslag van goederen op de terreinen afgeschermd. De wijze van afschermen is afhankelijk van de precieze locatie van het bedrijfsgebouw (zie specifieke regels zonering). Het plaatsen van containers als afscherming is niet toegestaan. Ook mogen er geen containers zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.



voorbeelden opslag op het terrein

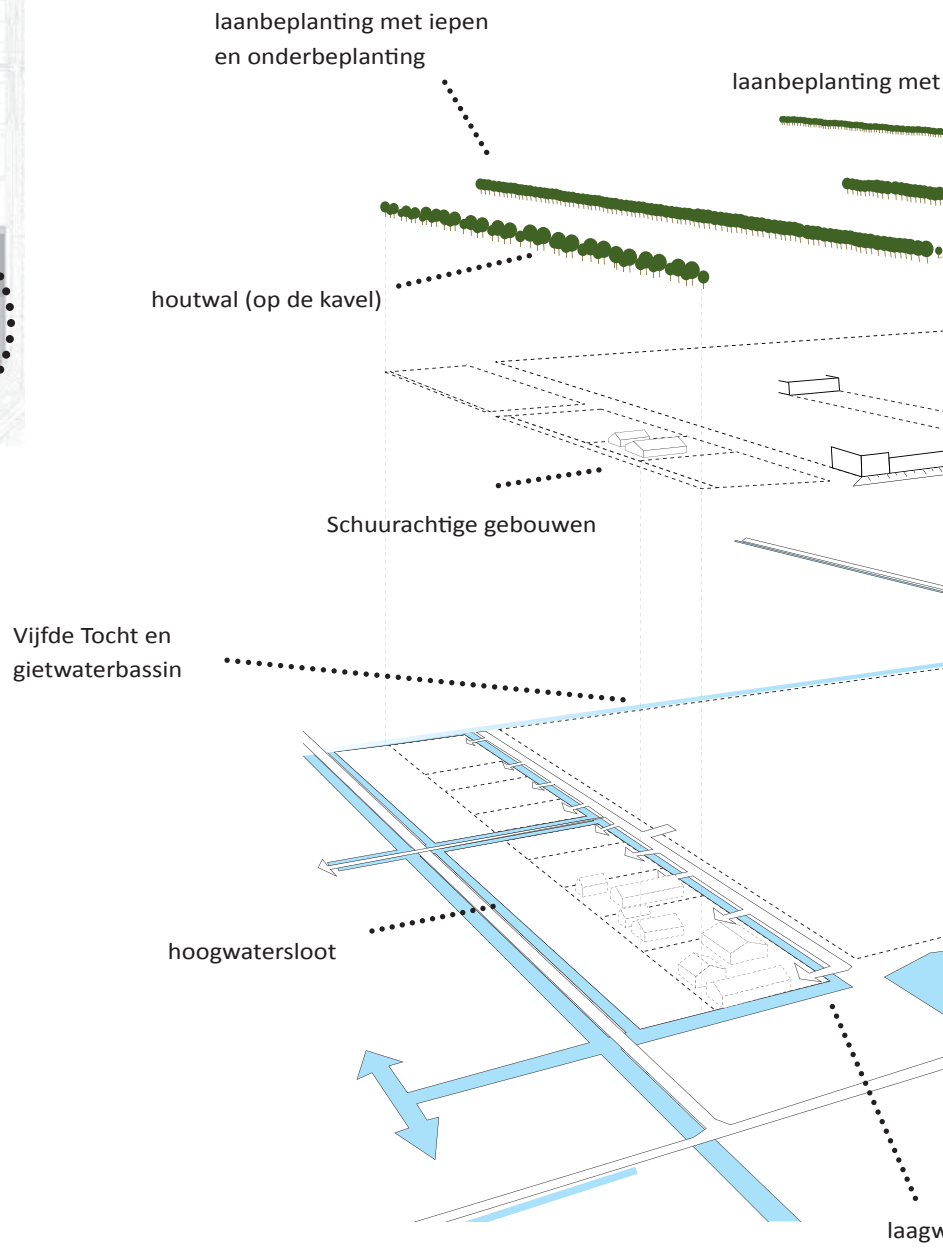
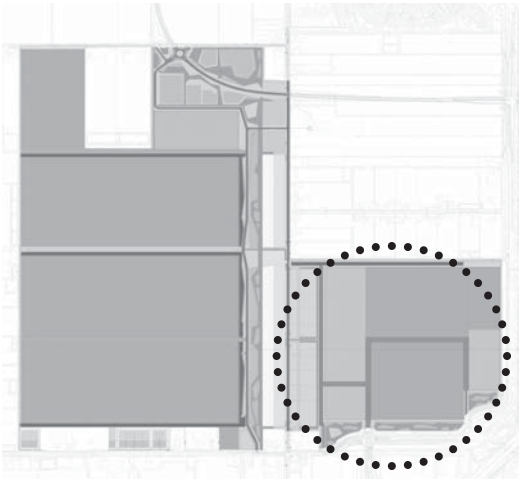
9. Reclame

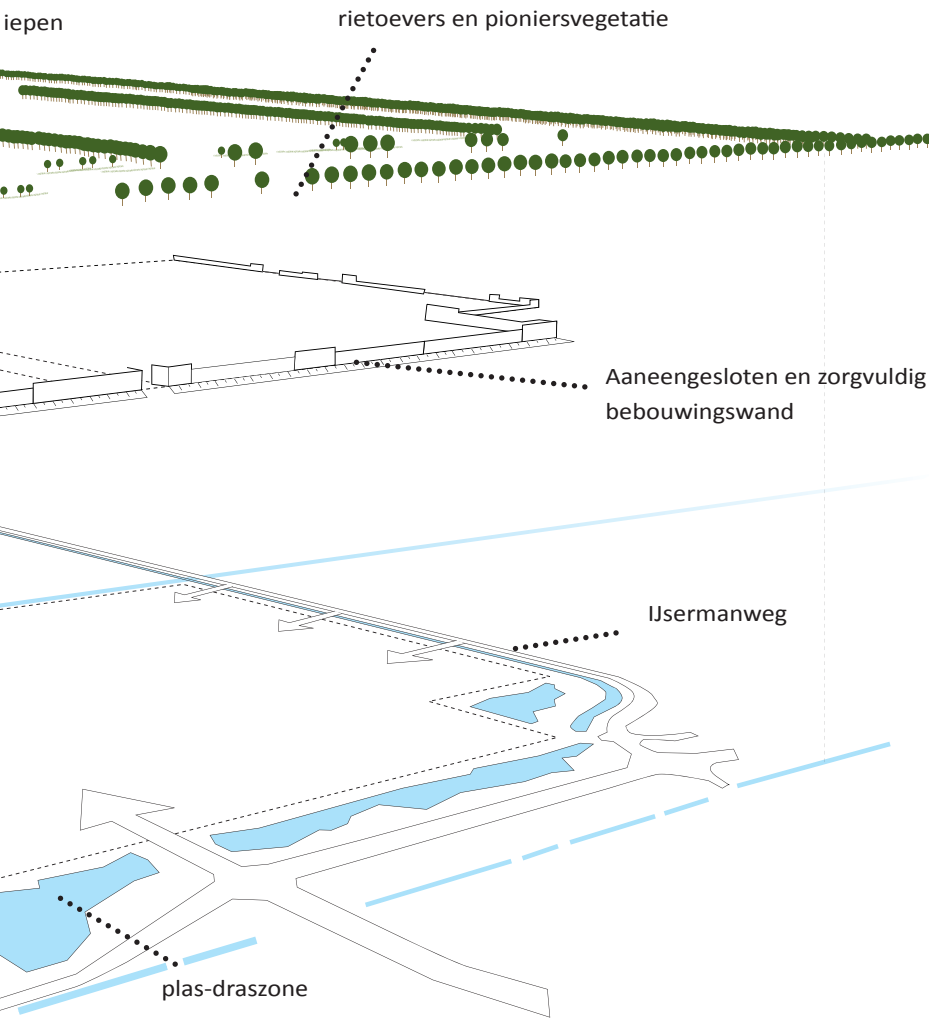
Reclame-uitingen dienen te voldoen aan de eisen zoals verwoord in de Welstandsnota Waddinxveen. Aanvullend aan deze eisen kan worden gesteld dat reclame op een bescheiden manier wordt toegepast. De reclame-uiting sluit aan bij de architectuur van het gebouw. De architect wordt gevraagd om reclame te integreren in het ontwerp van het gebouw (*zie voorbeeld reclame-uitingen*). Alle reclame-uitingen worden besproken met het Q-team.



voorbeelden reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp

3 Specifieke regels

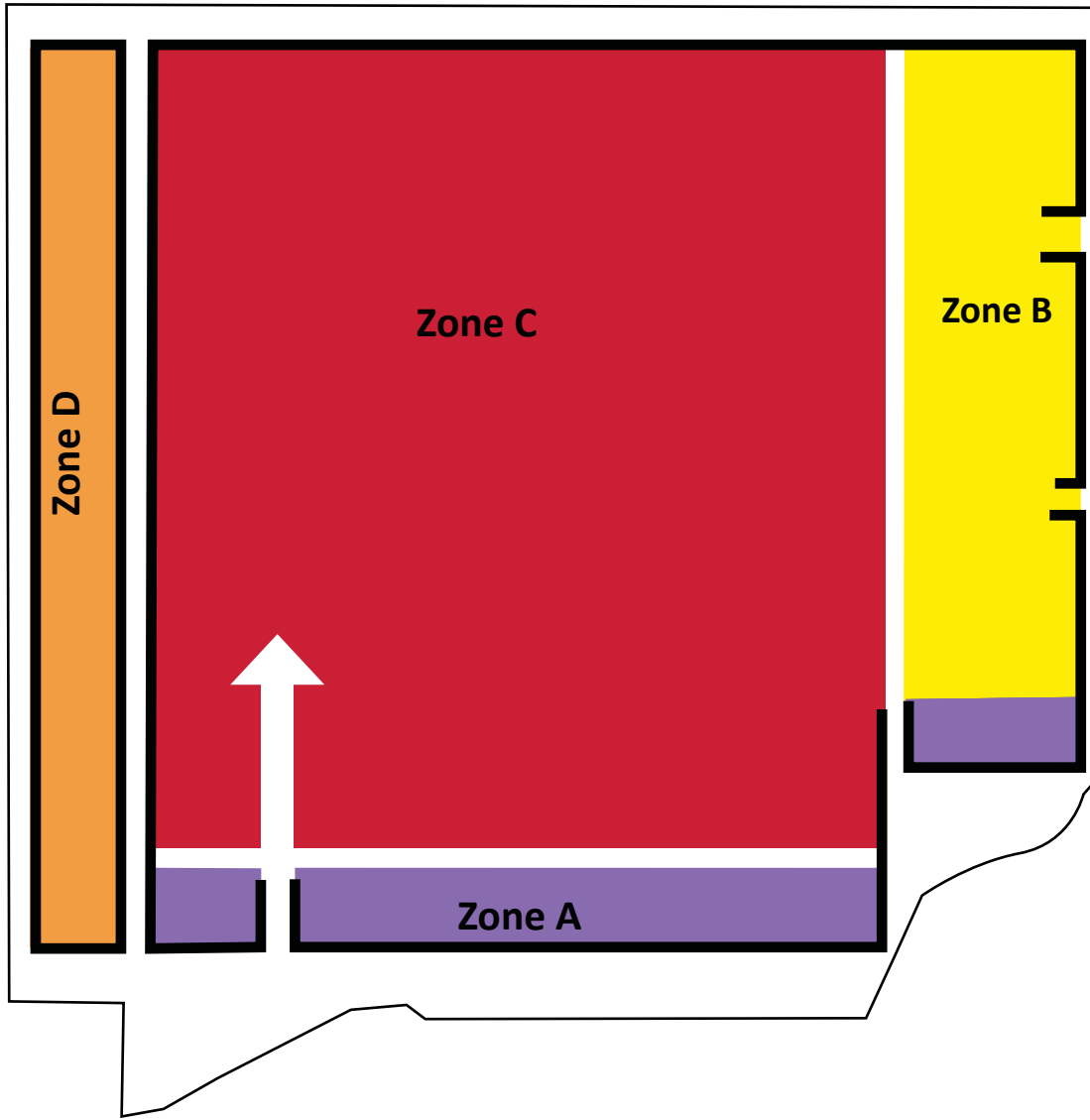




Beplantingstructuur

Beeldkwaliteit gebouwen

Water- en ontsluitingstructuur



Zoning

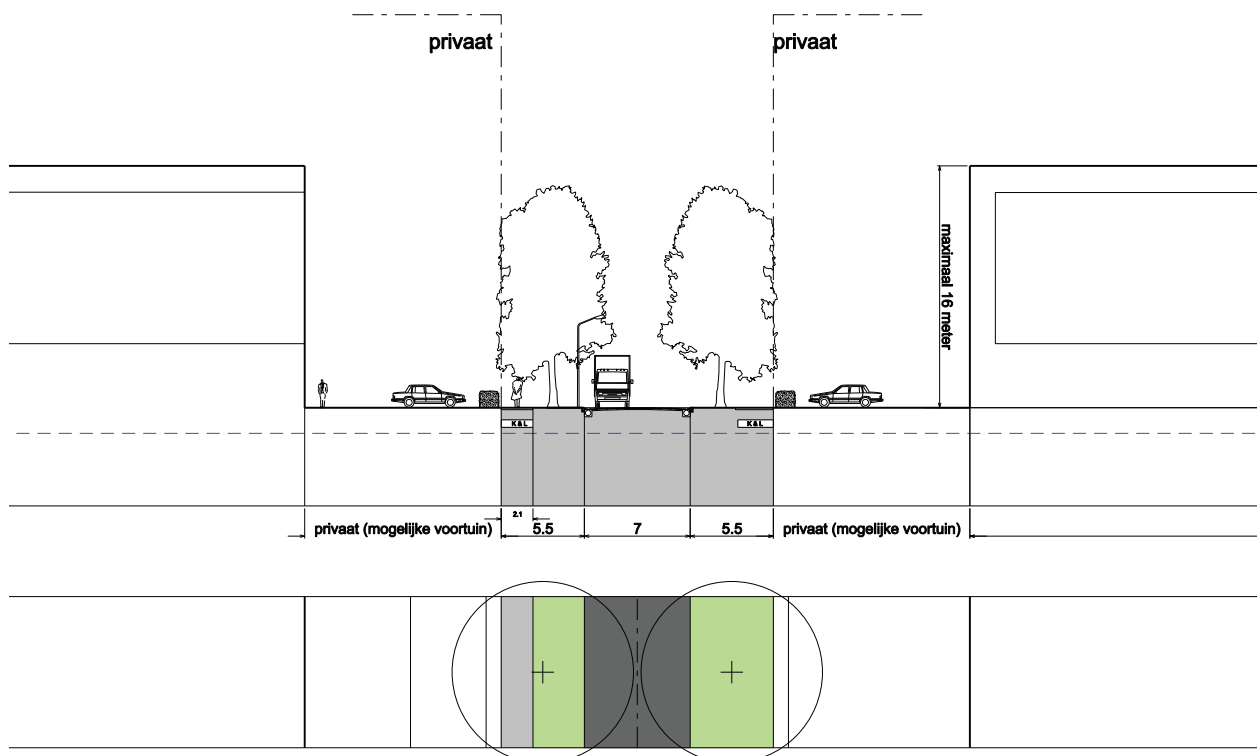
Specifieke regels

Naast de algemene regels zijn er specifieke regels opgesteld. Initiatiefnemers kunnen gezien hun wensen en mogelijkheden hun voorkeur uitspreken voor locaties met een hogere of minder hoge ambitie op het gebied van de beeldkwaliteit.

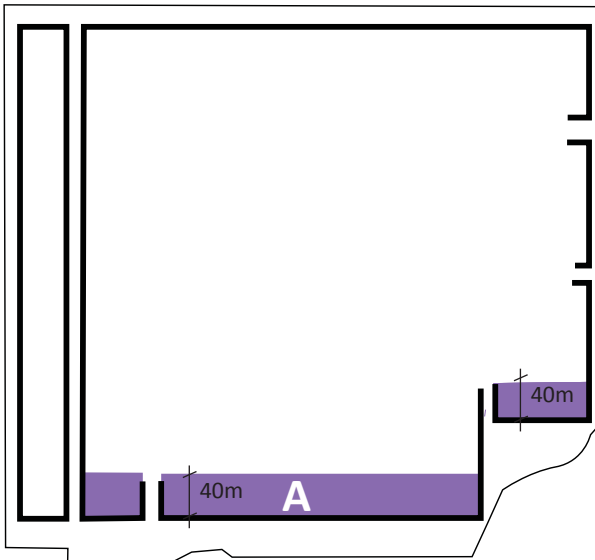
Voor het bedrijventerrein is een standaard profiel opgesteld voor de centrale hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting dient aan te sluiten op de kruising met de Bredeweg / N456. Hier ligt het 'vertrekpunt' van de hoofdontsluiting. Deze is op nevenstaande tekening aangegeven met de witte pijl. In het standaardprofiel kunnen een trottoir, Kabels en Leidingen, verlichting, afwatering van de wegverharding en dergelijke worden ingepast. De positie van deze ontsluiting zal worden bepaald aan de hand van de in te dienen plannen voor de bedrijfskavels.

De te onderscheiden zones zijn (zie kaart zonering):

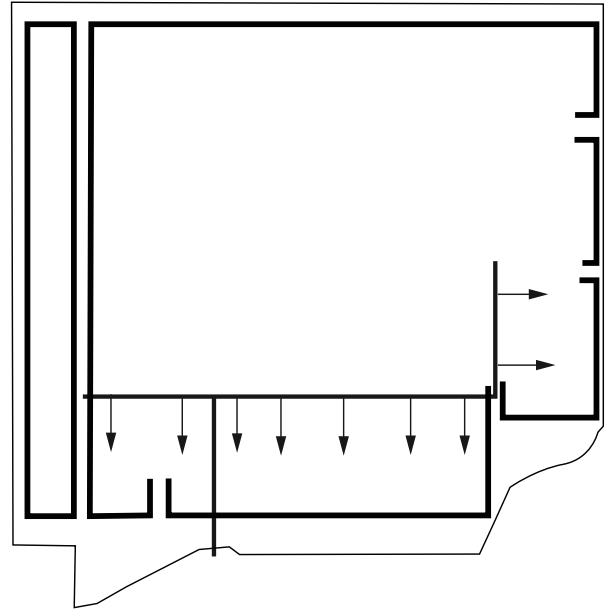
- **Zone A:** intensief grootschalig,
- **Zone B:** intensief,
- **Zone C:** normaal,
- **Zone D:** intensief kleinschalig,



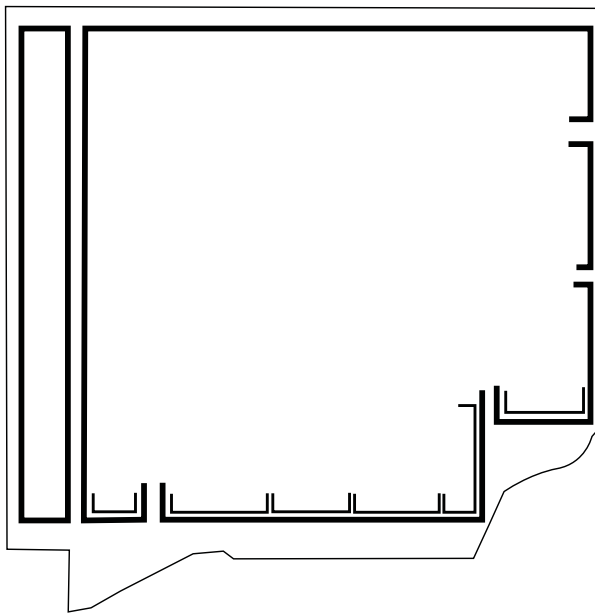
Basisprofiel centrale ontsluiting



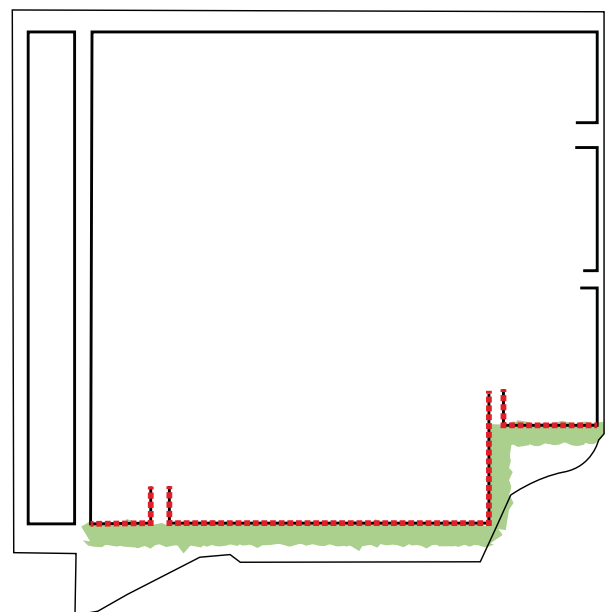
zone A



toeritten



bebouwingsopzet



voorruimte en rooilijnen

A. INTENSIEF GROOTSCHALIG

Typering: De gebouwen in zone A hebben een chique utilitaire uitstraling. Gebouwen hebben een representatieve zijde aan de Bredeweg, Beijerincklaan en de A12 (inclusief de hoek met de Beijerincklaan). De diepte van zone A is 40 meter, gemeten vanaf de rooilijn.

Bebouwingsopzet (*zie bebouwingsopzet*): De bebouwing manifesteert zich als een decor voor de Bredeweg, Beijerincklaan en de A12. De bebouwingsopzet bestaat uit het maken van een representatieve wand. Om deze reden worden kantoorruimtes bij voorkeur langs de Bredeweg / N456 gesitueerd.

Rooilijnen: De hoofdvolume van de gebouwen staan aan de zijde van Bredeweg en op de hoek met de Beijerincklaan op een rooilijn. Het is toegestaan om op de verdieping subvolumes aan het hoofdvolume te maken die door de rooilijn heensteken.

Zijdelingse afstand: De gebouwen kennen geen zijdelingse afstand. De ruimte tussen de gebouwen is vrij in te vullen. Aan de zijde van de Bredeweg en en de hoek met de Beijerincklaan worden de gebouwen aaneengesloten ontworpen met een minimale hoogte van 3m, met uitzondering van de toegangsweg en de calamiteitenroute.

Daken: De gebouwen worden plat afgedekt.

Materialisering en kleurgebruik: Materialen hebben een boven gemiddelde kwaliteit. Te eenvoudig plaatmateriaal of snel verouderende houtsoorten zijn niet gewenst. De aaneengesloten gebouwen dienen qua materialisering en kleurgebruik op elkaar te worden afgestemd.

Bijgebouwen: Alle bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) worden in het hoofdgebouw opgenomen, er is één hoofdmassa. Er zijn geen vrijstaande of aangebouwde volumina. Enkel wanneer er sprake is van milieubeperkende omstandigheden, is het toegestaan om bijgebouwen te realiseren waarin deze milieubezwaarde voorzieningen worden ingepast.

Installaties: Installaties worden geïntegreerd vormgegeven.

Vooruimte (*zie voorruimte en rooilijnen*): De ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied langs de Bredeweg en de hoek met de Beijerincklaan wordt aangelegd als ecologische berm met een flauw talud. Hier zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

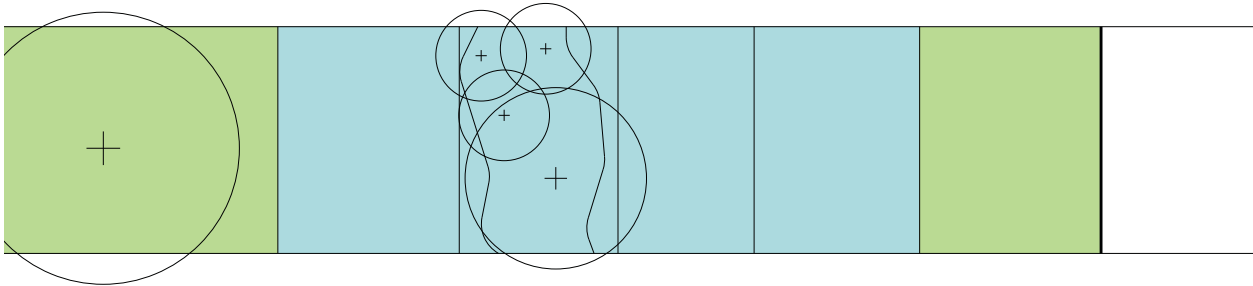
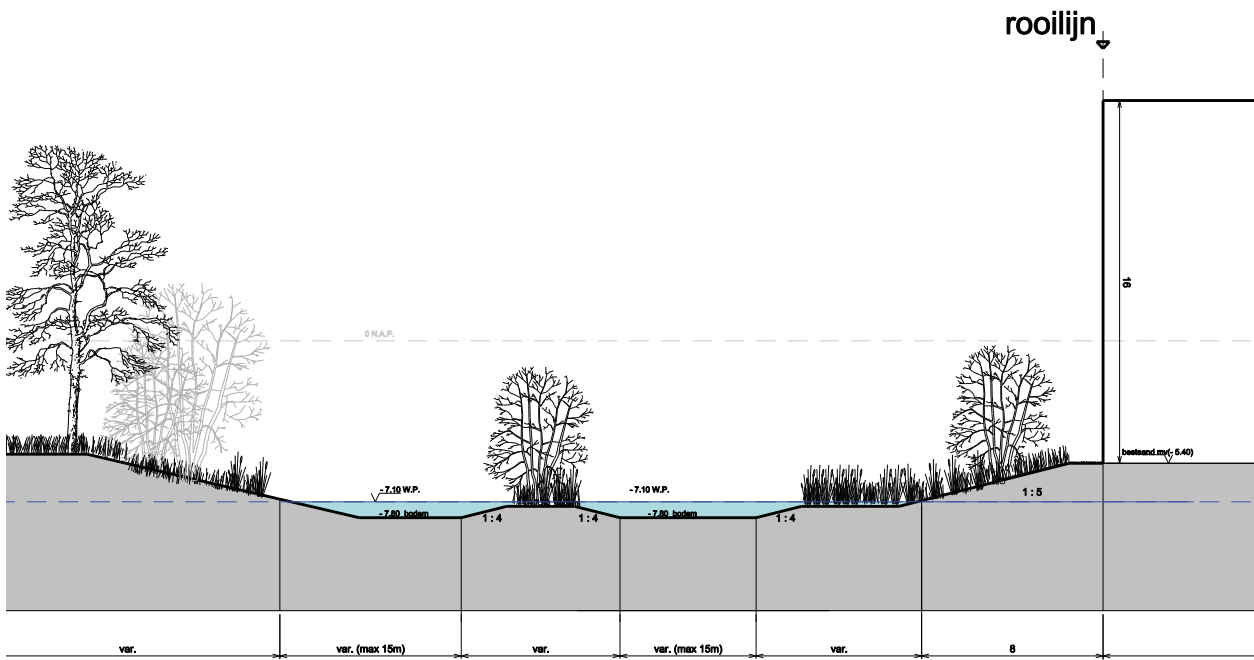
Hekwerken: De plaatsing van hoge hekwerken voor de gevelrooilijn aan de zijde van de Bredeweg en de hoek met de Beijerincklaan, alsmede langs de rooilijn langs de hoofdontsluiting (*zie voorruimte en rooilijnen*), is niet toegestaan.

Toerit: Er zijn maximaal twee toeritten per bedrijf. Toerit is maximaal 10 meter breed. Toeritten (*zie toeritten*) bij voorkeur na het eerste deel van de hoofdontsluiting, de hoofdentree (komende van de N456).

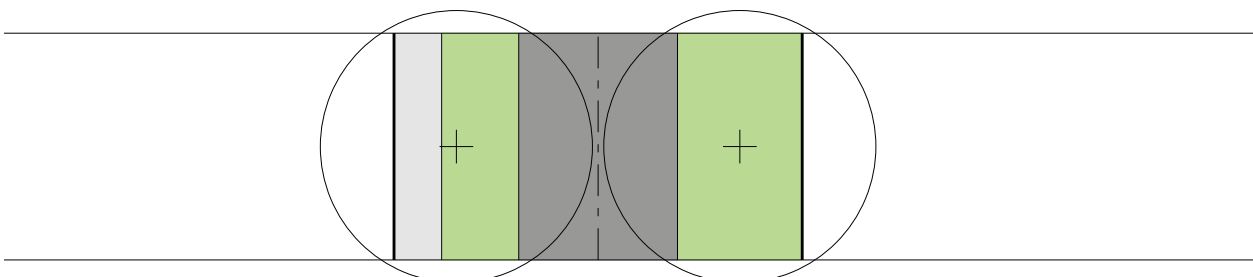
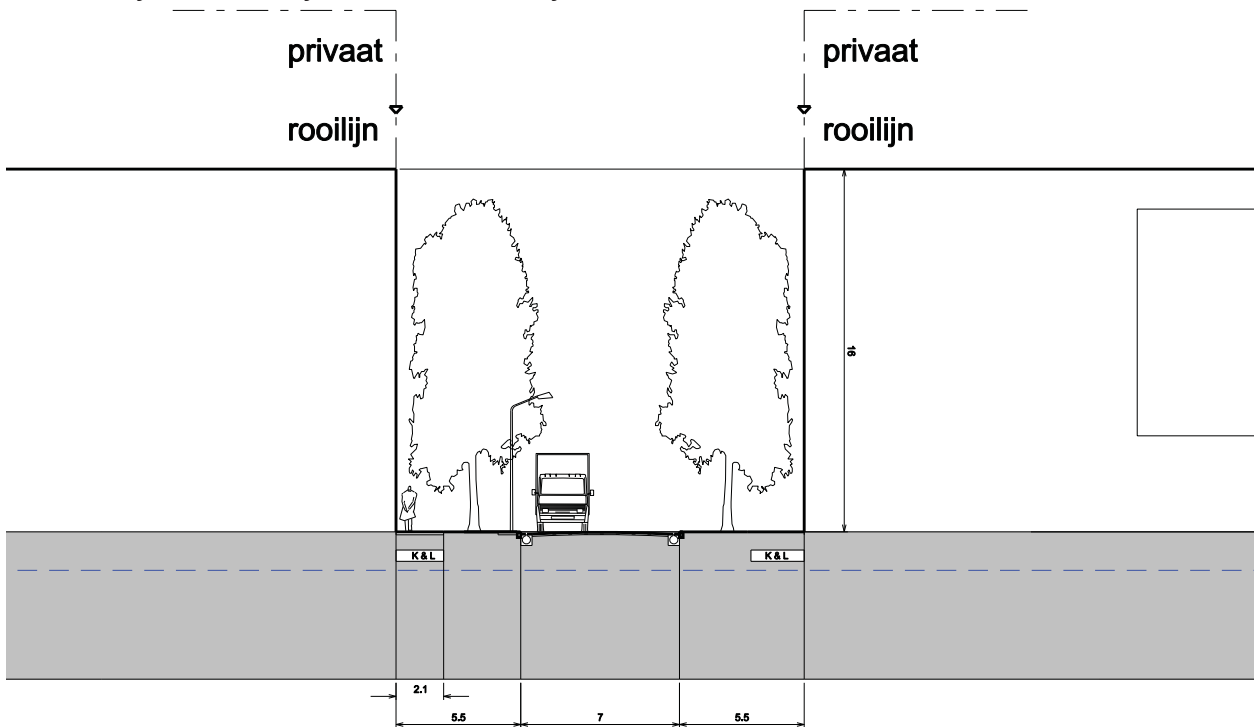
Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen aan de zijde van de Bredeweg en de hoek met de Beijerincklaan en de hoofdontsluitingsweg zijn niet toegestaan.

Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is toegestaan mits deze niet plaatsvindt in de voorruimte aan de straatzijde. Opslag van materiaal tussen of achter het gebouw is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige oplossing.



rand bedrijventerrein zijde N456 met rooilijnen



hoofdonsluiting bedrijventerrein ter plekke van de entree, met rooilijnen



voorbeeld chique uitstraling gebouw en plint



voorbeeld aaneengesloten bebouwing



voorbeeld terughoudende reclame



voorbeeld groenzone als decor



voorbeeld aaneengesloten bebouwing



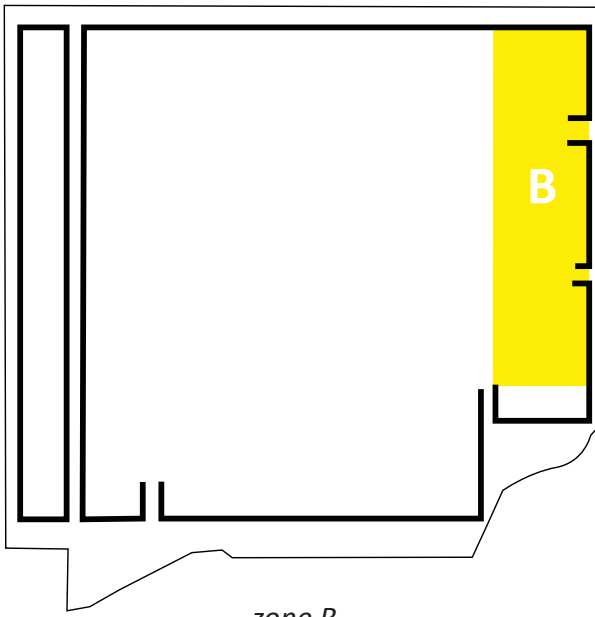
voorbeeld groenzone als decor



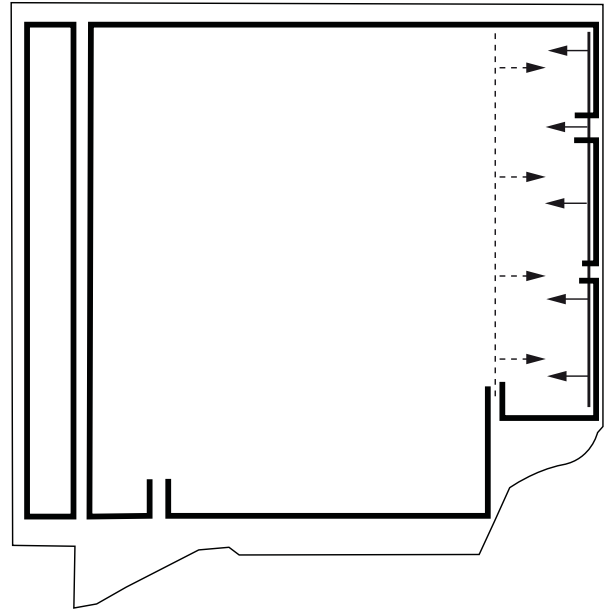
voorbeeld chique uitstraling



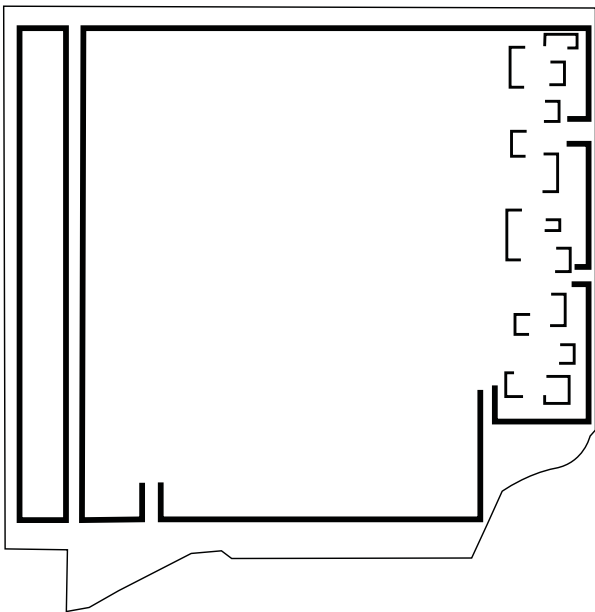
voorbeeld materiaalafstemming 'tussen de percelen'



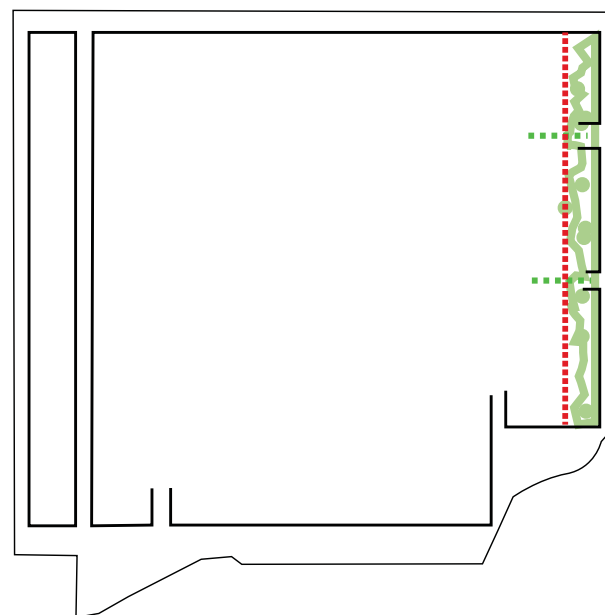
zone B



toeritten



bebouwingsopzet



voorruimte en rooilijn

B. INTENSIEF

Typering: De gebouwen hebben een utilitaire uitstraling. Gebouwen hebben een representatieve zijde aan de kant van de IJsermanweg / Beijerincklaan. Aan deze zijde moet een monotone uitstraling worden voorkomen. Initiatiefnemers worden derhalve uitgedaagd om in hun ontwerp een monotone uitwerking te voorkomen.

Bebouwingsopzet (zie *bebouwingsopzet*): De bebouwing volgt de hoofdontsluitingsweg en bepaalt daarmee de stedenbouwkundige ruimte. Om deze reden worden kantoorruimtes bij voorkeur langs de IJsermanweg / Beijerincklaan gesitueerd.

De gebouwen worden als losse gebouwen vormgegeven. Om dit te bereiken is er, langs de Beijerincklaan een maximale gevallengte van 80% van de kavellengte toegestaan.

Rooilijnen: De gebouwen dienen zo veel mogelijk geplaatst te worden op de aangegeven rooilijn. De rooilijn ligt op 13 meter van de erfgrans. De voorkeur gaat uit naar het zo veel mogelijk volgen van de rooilijn. Indien dit niet kan mag de rooilijn naar de straat toe niet worden overschreden.

Zijdelingse afstand: De gebouwen kennen geen zijdelingse afstand. De ruimte tussen de gebouwen is vrij in te vullen. Zicht op deze ruimte vanuit de zijde IJsermanweg wordt ontnomen door een hoogwaardige gebouwde erfafscheiding of beplanting.

Daken: De dakvorm is vrij.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel (zie *hoofdstuk 2.5, pagina 16 en 17*).

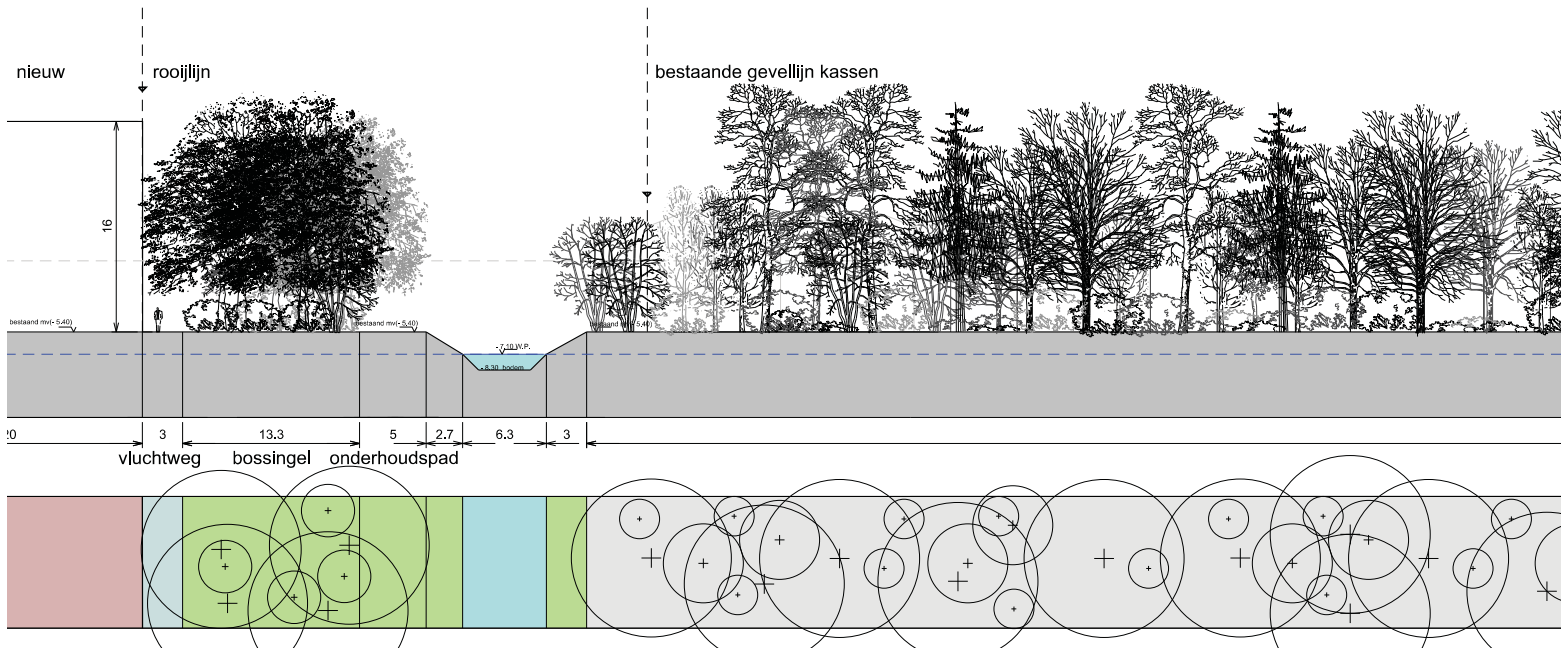
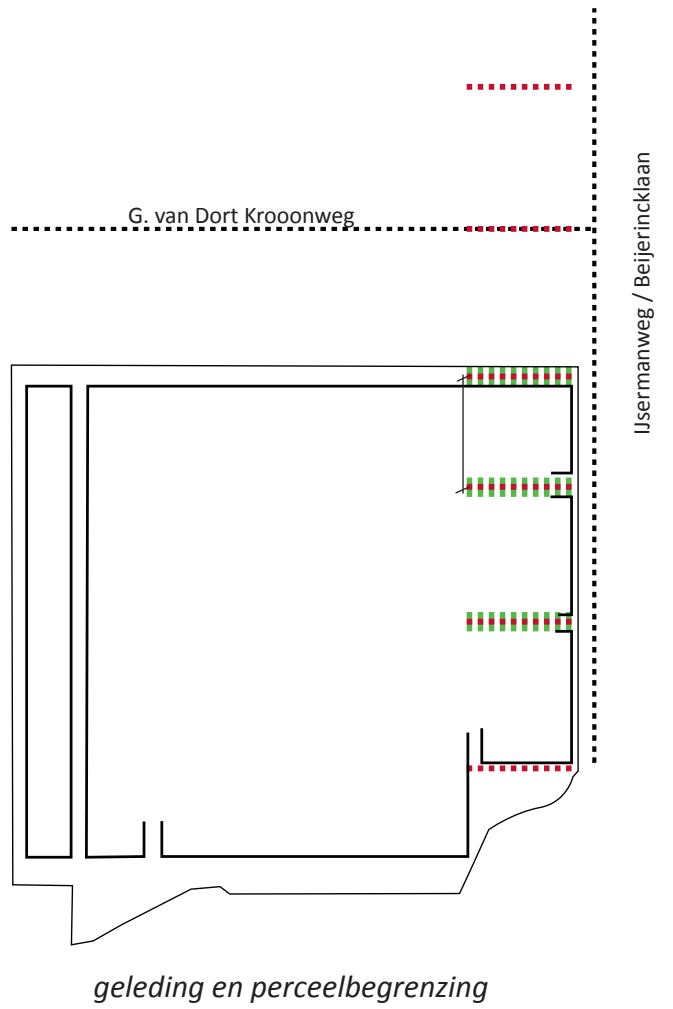
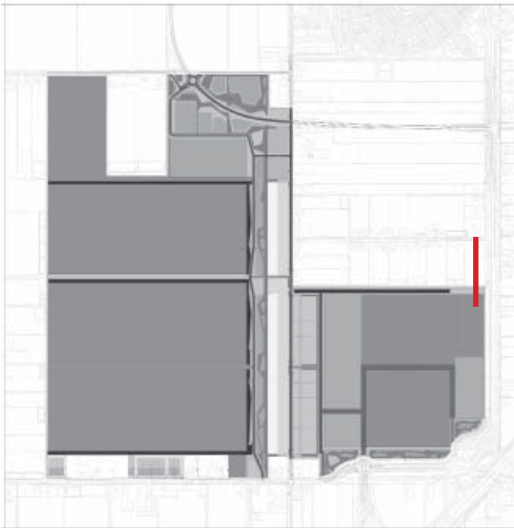
Bijgebouwen: Aan de landschapszijde (zijde IJsermanweg / Beijerincklaan en zijde Vijfde Tocht) zijn geen bijgebouwen toegestaan. Deze regel geldt voor de eerste 26 meter, gerekend vanaf de rooilijn van de zone. In dit deel van de zone worden bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) in het hoofdgebouw opgenomen; er is één hoofdmassa. Uitzonderingen op deze regel zijn toegestaan mits ze overtuigend aan het Q-team worden voorgelegd.

Installaties: Installaties worden geïntegreerd vormgegeven.

Voorruimte (zie *voorruimte en rooilijn*): De ruimte tussen de gevel en de openbare weg mag op verschillende manieren worden vormgegeven. Als tuin, als parkeerplaats voor personenvervoer of als bossingel. Hiervoor zijn twee basisprofielen beschikbaar (zie *pag. 34*). Profiel B mag uitsluitend worden toegepast aangrenzend aan de Vijfde Tocht. Profiel A mag altijd worden toegepast. Dit profiel heeft een ruimte van 13 meter, welke mogelijkheden biedt voor een haag langs de weg, een dwarsparkeerstrook, een rijweg en een margestrook langs de gevel. Indien profiel B wordt toegepast, dan zal profiel A aansluitend op profiel B worden toegepast.

Perceelbegrenzing: (zie *geleding en perceelbegrenzing*) De zijdelingse perceelsbegrenzing wordt ingevuld met een houtwal over een lengte van minimaal de tweemaal de diepte van de voorruimte (=26m). De hoekkavel aan de zijde van de N456 wordt niet begrensd met een houtwal.

Hekwerken: De plaatsing van hoge hekwerken in de voorruimte (dus voor de rooilijn) is niet toegestaan (zie *voorruimte en rooilijnen*).



profiel Logistiek bedrijventerrein - G. van Dort Kroonweg

B. INTENSIEF (vervolg)

Toerit: Er zijn maximaal twee toeritten per bedrijf vanuit de zuidwestzijde. Toerit is maximaal 10 meter breed. Toeritten (*zie toeritten*) bij voorkeur vanaf nevenontsluiting en niet vanaf de hoofdontsluitingsweg. Toeritten vanaf de IJsermanweg zijn toegestaan. Deze toeritten zijn enkel bestemd voor personenvervoer.

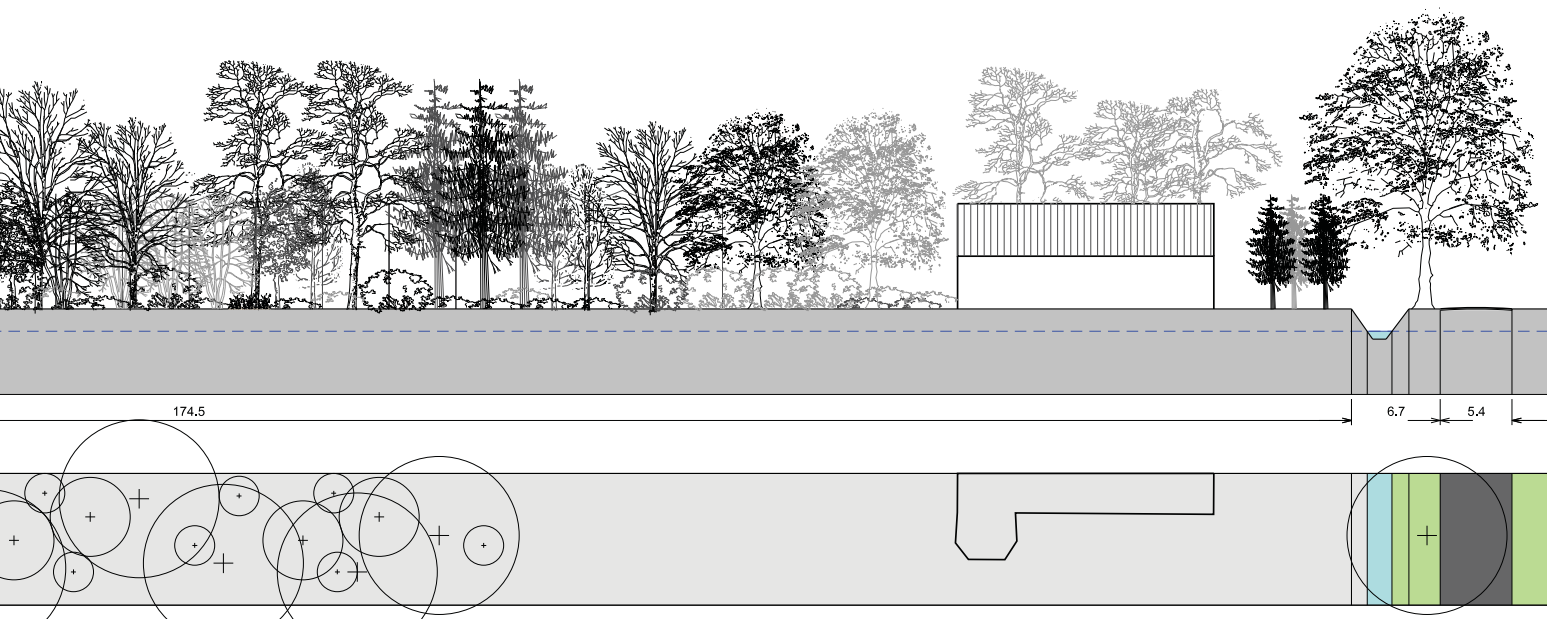
Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits wordt voldaan aan het reclamebeleid.

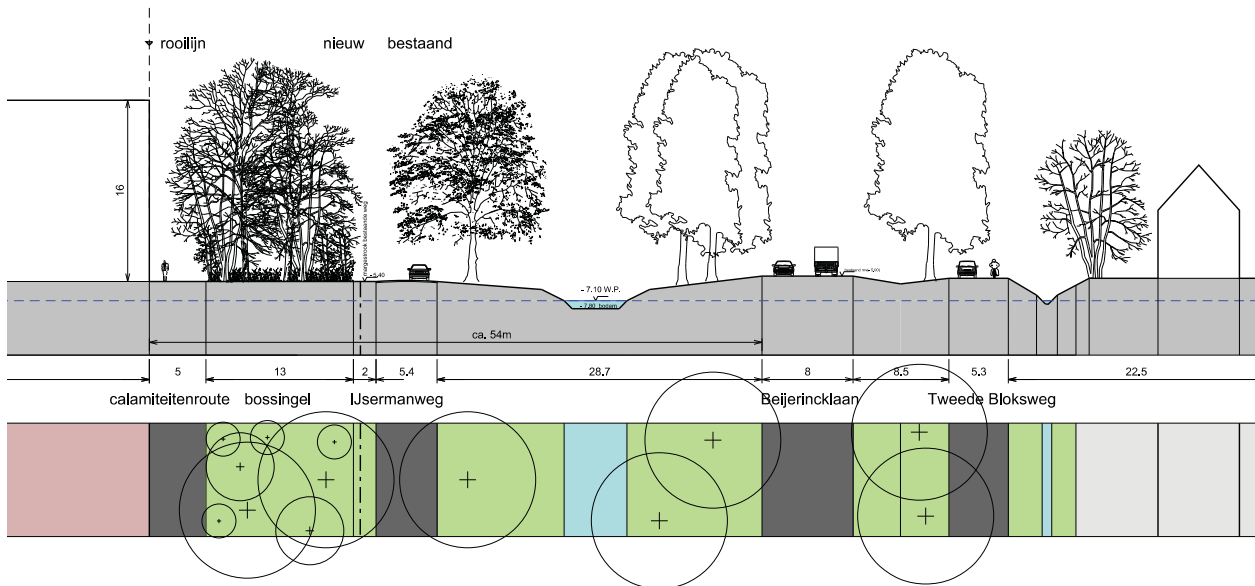
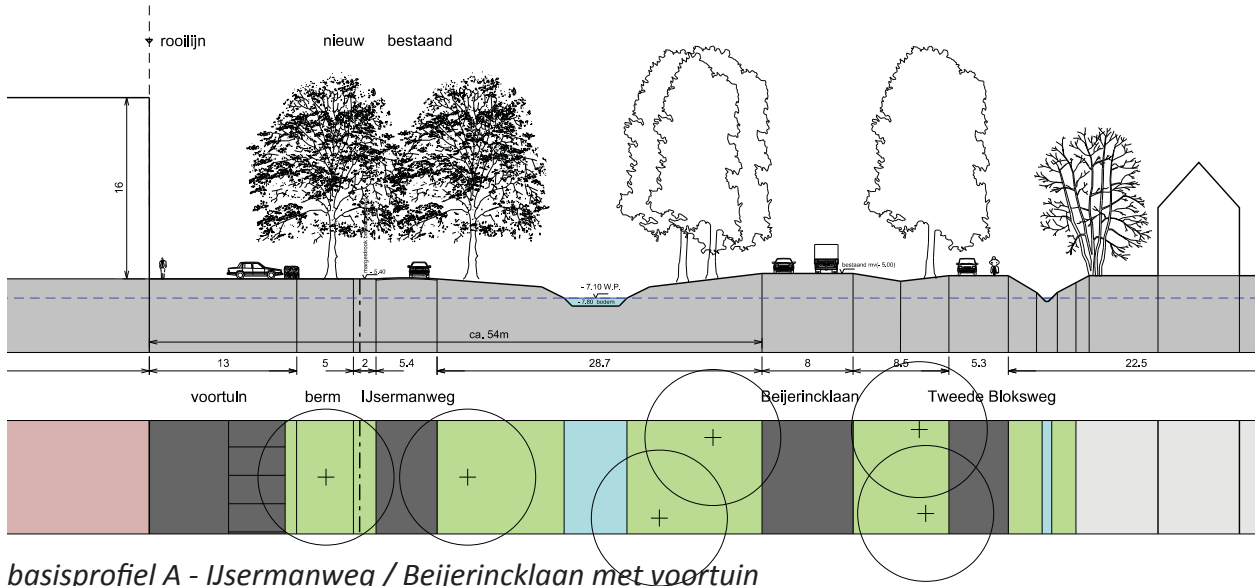
Laad- en losvoorzieningen: Geen laad- en losvoorzieningen aan de buitenrand van het gebouw, aan de landschapszijde (zijde IJsermanweg en zijde Vijfde Tocht).

Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is toegestaan mits deze niet plaatsvindt in de voorruimte aan de straatzijde. Opslag van materiaal tussen of achter het gebouw is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige oplossing.

Geleding: Zone B moet bestaan uit verschillende kavels, minimaal 3. De maximale lengte van een kavel, gemeten langs de Beijerincklaan is 260 meter. De zijdelingse begrenzing tussen de kavels wordt vormgegeven met een houtwal (*zie ook perceelbegrenzing*).

Gevellengte: De lengte van de individuele gevels langs de Beijerincklaan mag niet langer zijn dan 160 meter.







voorbeeld representatieve uitstraling zijde IJsermanweg met gepaste huisstijl



voorbeeld afscherming van de 'tussenruimtes



voorbeeld afscherming voorruimte door haag



voorbeeld utilitaire uitstraling zuidwestzijde



voorbeeld groene berm tussen tussen IJsermanweg en bedrijfskavel



voorbeeld houtwal tussen percelen



voorbeeld vrije inrichting 'tussenruimtes mits afgeschermd vanaf zijde IJsermanweg

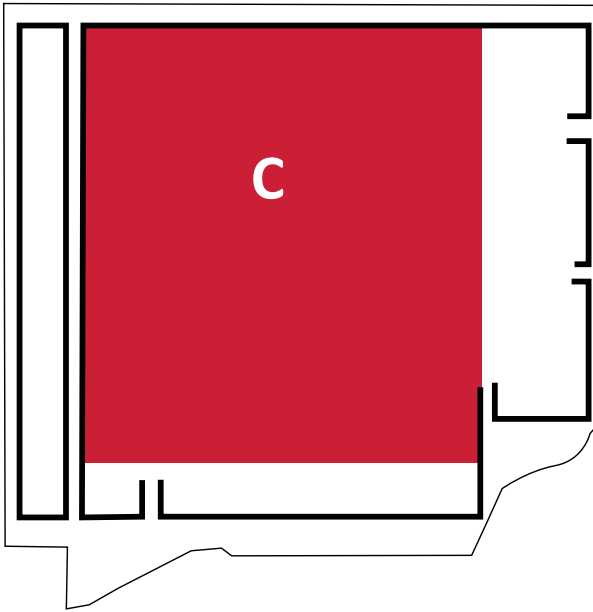


voorbeeld representatieve uitstraling zijde IJsermanweg met gepaste huisstijl

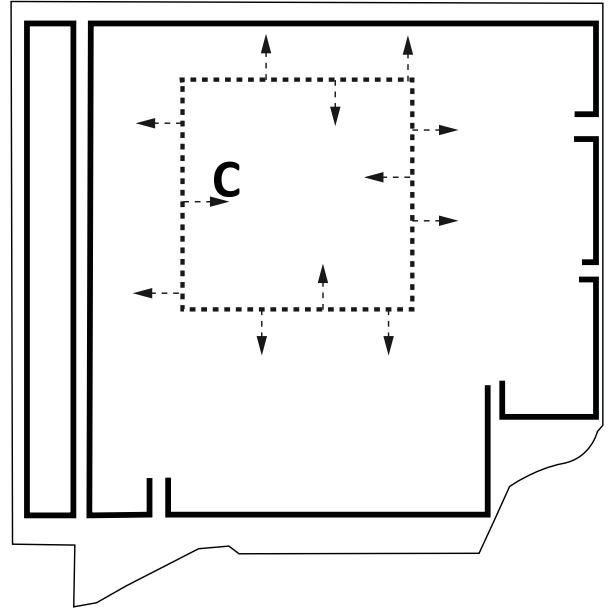


sfeercollage vanaf de Beijerincklaan

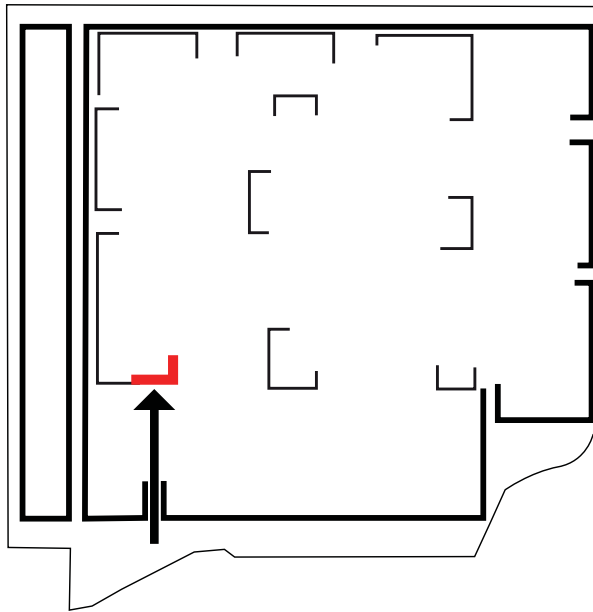




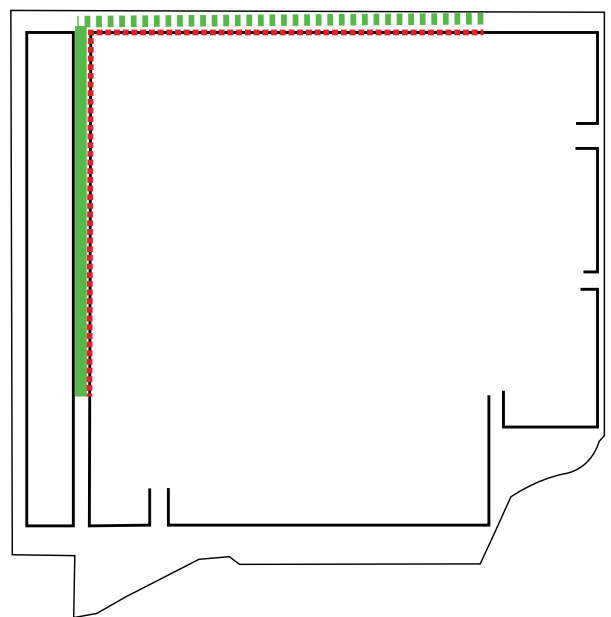
zone C



toeritten



bebouwingsopzet



rooilijn en achterruimte

C. NORMAAL

Typering: De gebouwen hebben een utilitaire uitstraling. Het zijn logistieke bedrijven met een grootschalige opzet. Er is geen eis met betrekking tot een representatieve gevel aan de straat.

Bebouwingsopzet (zie *bebouwingsopzet*): Er is geen sprake van een specifieke bebouwingsopzet. Het streven is om op kop van de centrale entree een markante bebouwing te realiseren. De exacte positionering van deze markante bebouwing is afhankelijk van de lengte van de hoofdontsluiting (entreeweg).

Rooilijnen: Het streven is om de gebouwen aan de zijde van de 5e Tocht en de Plasweg in de rooilijn te plaatsen.

Daken: De dakvorm is vrij.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel (zie *hoofdstuk 2.5, pagina 16 en 17*).

Bijgebouwen: Plaatsing van bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz.) vindt bij voorkeur tussen de gebouwen plaats. Langs de centrale entree van het bedrijventerrein zijn bijgebouwen aan de straatzijde niet toegestaan. Bijgebouwen aan de zijde van de 5e Tocht en de zijde van de Plasweg zijn niet toegestaan.

Achterraimte: De inrichting van de voorruimte aan de straatzijde is vrij. Enkele percelen hebben een achterraimte (zie *rooilijn en achterraimte*). Hier worden de gebouwen naast een landschappelijke beplanting of vormgegeven hekwerk ingepast.

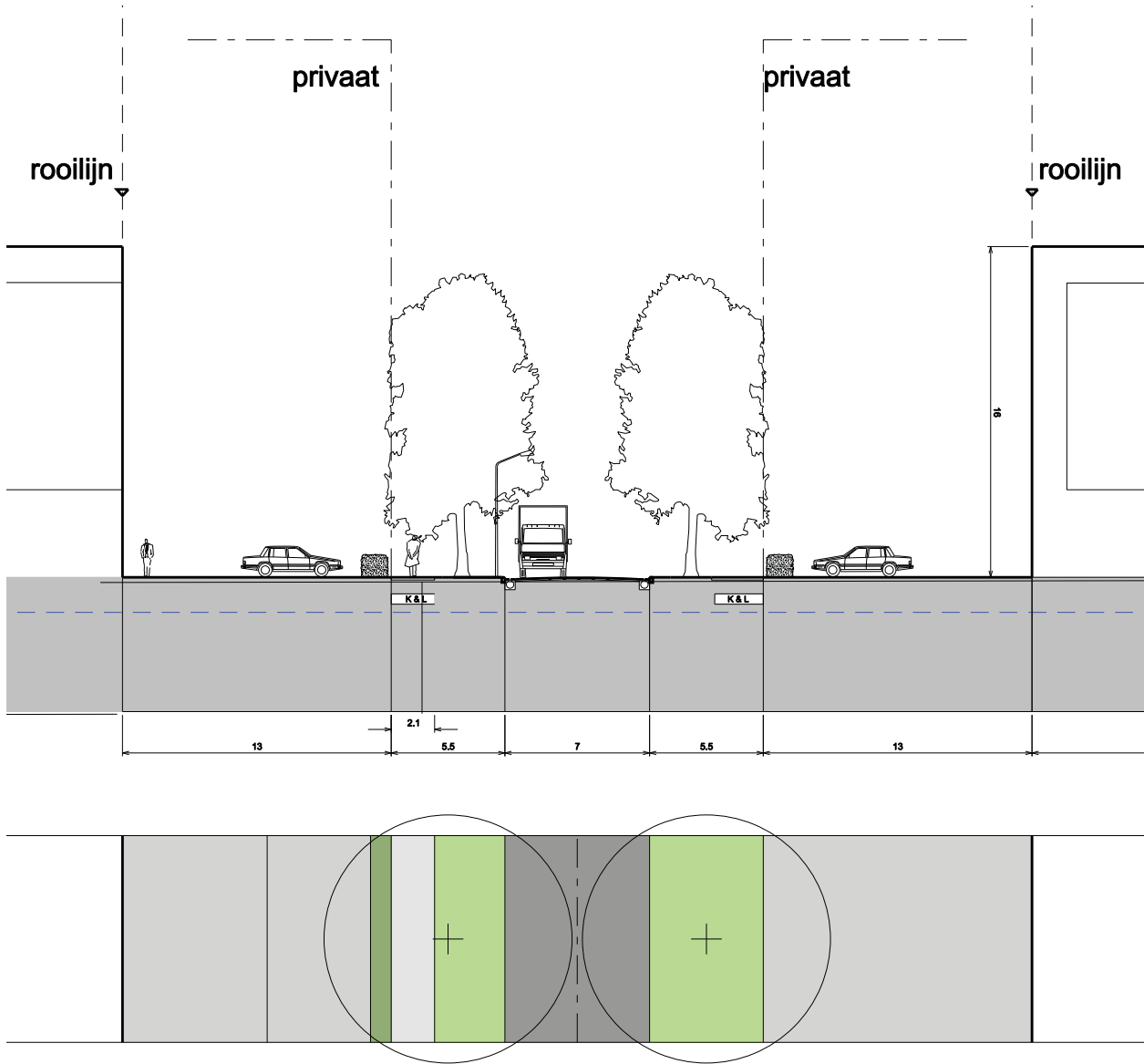
Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan.

Toerit: Er zijn maximaal twee toeritten per bedrijf toegestaan. Toeritten zo mogelijk combineren (zie *toeritten*).

Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits wordt voldaan aan het reclamebeleid.

Laad- en losvoorzieningen: Er zijn bij voorkeur geen laad- en losvoorzieningen aan de zijde van de 5e Tocht.

Opslag van materiaal: Opslag van materiaal is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige afscherming.



basisprofiel hoofdontsluiting bedrijventerrein



voorbeeld hoofdontsluiting



voorbeeld bebouwing op rooilijn aan landschapszijde



voorbeeld achterruimte



voorbeeld bedrijfsgebouw



voorbeeld opslag op terrein toegestaan, mits niet zichtbaar vanaf openbaar gebied



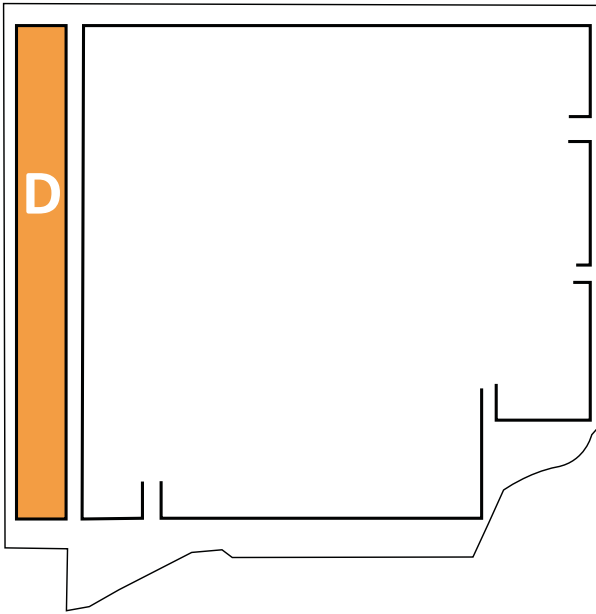
voorbeeld expeditie tussen gebouwen



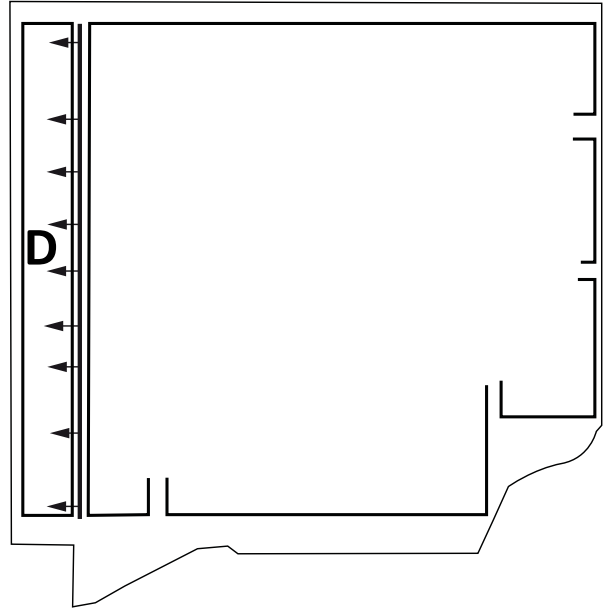
voorbeeld beplanting hoofdontsluiting



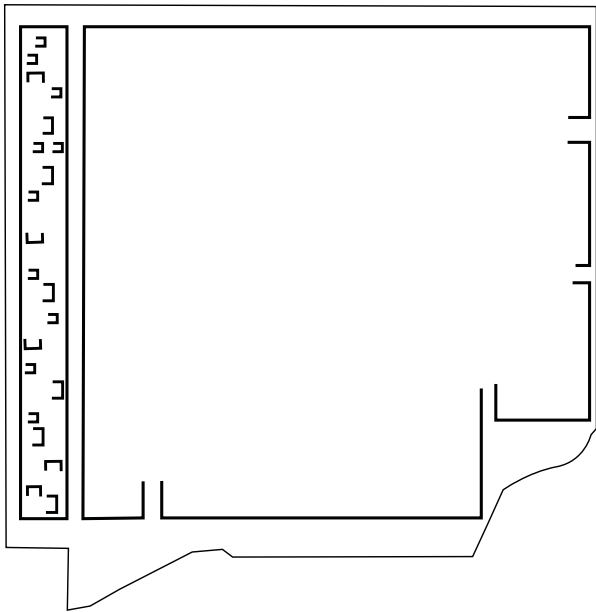
materiaalafstemming 'tussen de percelen'



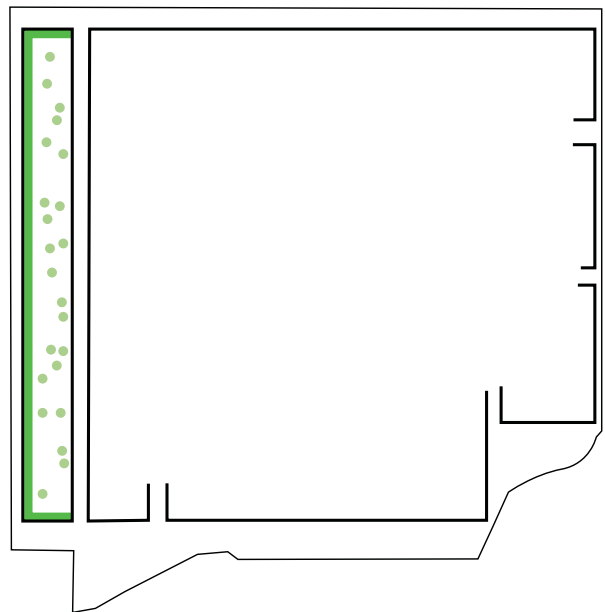
zone D



toeritten



bebouwingsopzet



achterruimte

D. INTENSIEF KLEINSCHALIG

Typering: De gebouwen hebben een schuurachtige uitstraling. Dit betekent dat de gebouwen hoofdzakelijk worden afgedekt met een kap. Er is geen eis met betrekking tot een representatieve gevel aan de straat. De kavels worden zoveel mogelijk erfachtig ingevuld, wat betekent dat er wordt gestreefd naar een combinatie van gebouwen rondom een erf / collectieve ruimte.

Bebouwingsopzet (zie *bebouwingsopzet*): De bebouwing is vrij op de kavel te plaatsen, op maximaal 3m van de waterrand en op maximaal 6m vanaf de waterrand aan de woonzijde.

Rooilijnen: Er zijn geen rooilijnen.

Daken: De dakvorm is bij voorkeur een kap.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel.

Bijgebouwen: Plaatsing van bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz.) is toegestaan tussen de gebouwen.

Voorruimte: De inrichting van de voorruimte aan de straatzijde is vrij.

Perceelbegrenzing: De perceelsbegrenzing aan de woonzijde wordt ingevuld met een houtwal van minimaal 6m breedte. De perceelsbegrenzing met de aanliggende bedrijfskavels wordt ingevuld met een watergang van 4m breed en een oever (per kavel) van 3m breed.

Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan.

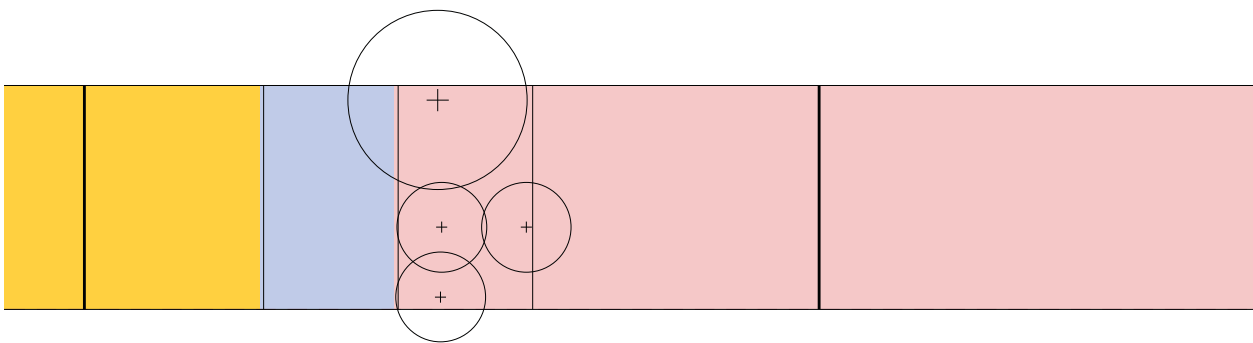
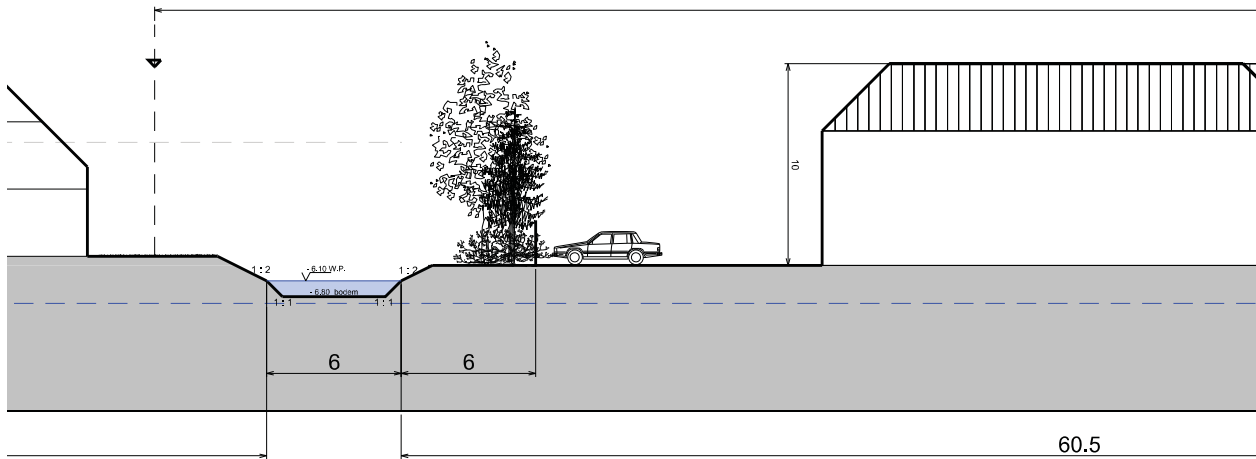
Toerit: Er zijn maximaal twee toeritten per bedrijf toegestaan. Toeritten zo mogelijk combineren (*zie toeritten*).

Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits wordt voldaan aan het reclamebeleid.

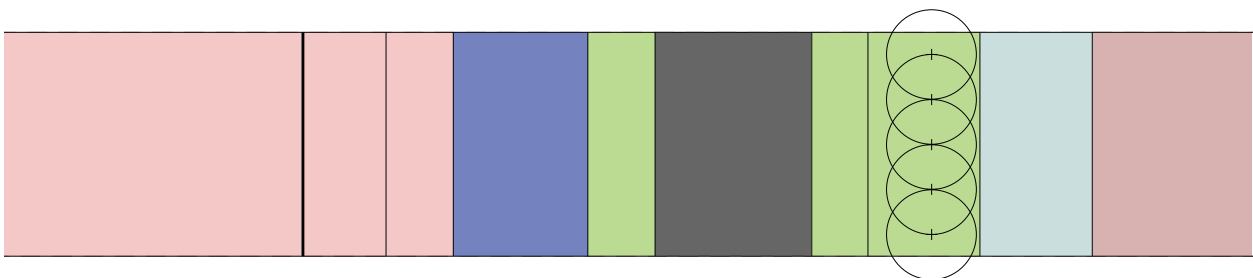
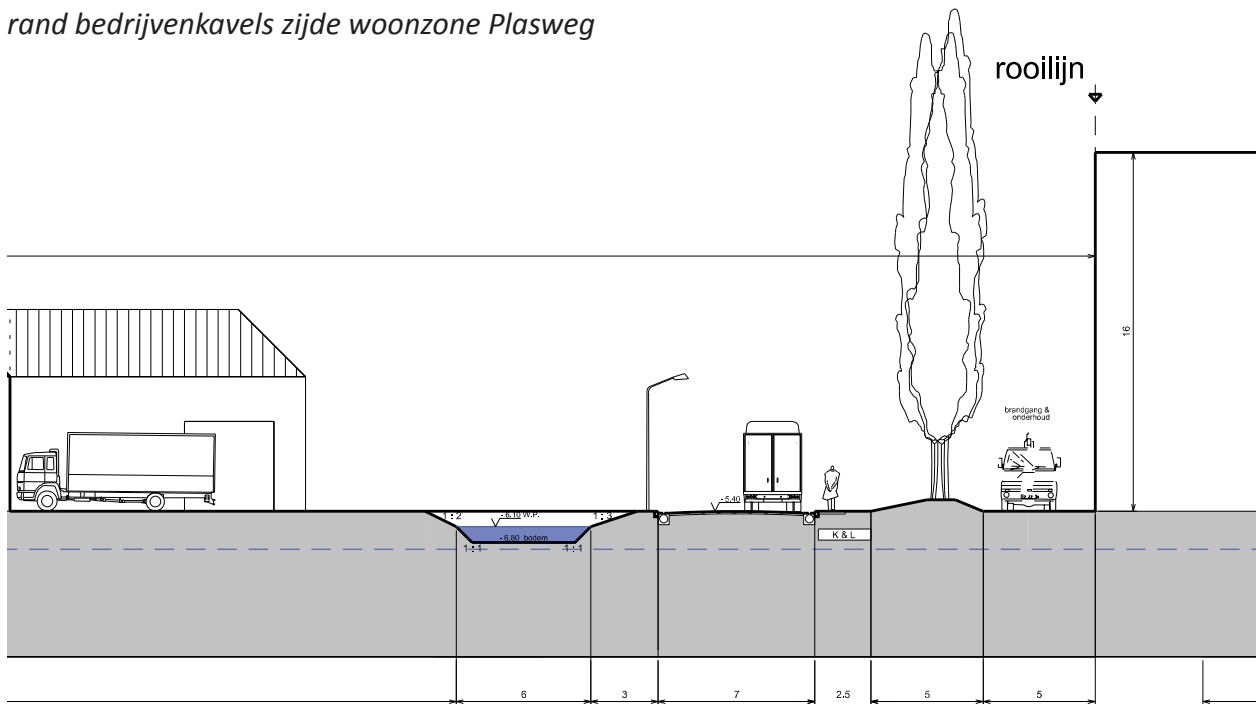
Laad- en losvoorzieningen: Geen laad- en losvoorzieningen aan de landschapszijde (= zijde gietwatersloot en Vijfde Tocht).

Opslag van materiaal: Opslag van materiaal is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige afscherming. Opslag aan de zijde van het landschap (= zijde gietwatersloot) is niet toegestaan.

maximale rooilijn



rand bedrijnskavels zijde woonzone Plasweg



rand bedrijnskavels zijde logistiek bedrijventerrein



*voorbeeld aansluiting bedrijfsweg op
landschap*



voorbeeld perceelbegrenzing aan woonzijde



voorbeeld schuurachtige uitstraling gebouw



*voorbeeld perceelbegrenzing tussen de
bedrijfskavels*



voorbeeld schuurachtige uitstraling gebouw



voorbeeld bedrijf met kap



voorbeeld bedrijf met kappen



voorbeeld schuurachtige uitstraling gebouw

