



GLASPAREL+
Waddinxveen



Beeldkwaliteitplan **Businesspark Vredenburg**

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



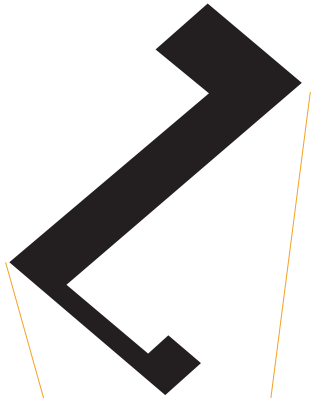
T :: 016-24 24 047
info@planenproject.nl
www.planenproject.nl

Amvest
De entree 43 - 8e etage
1101 BH Amsterdam

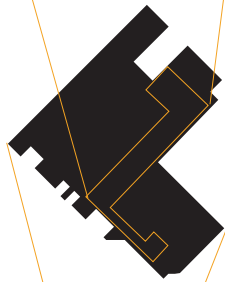


T :: 020-430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl

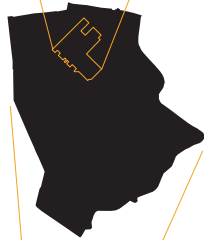




Expositielandschap



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

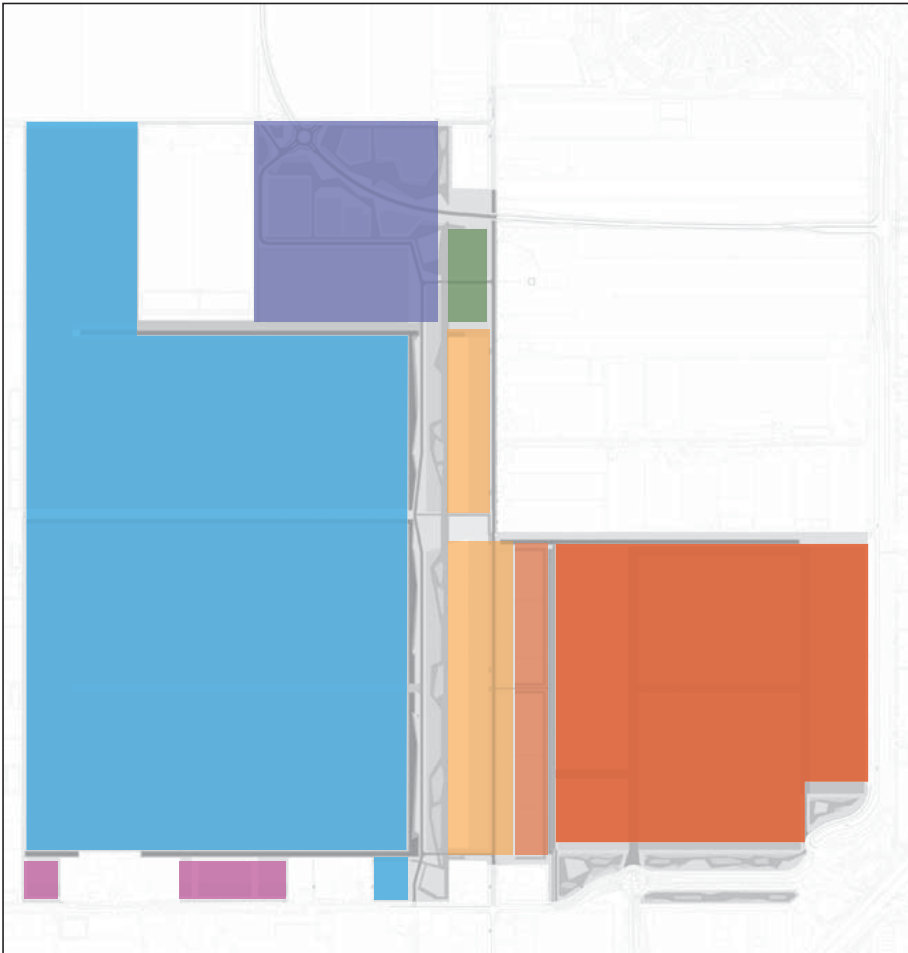


Inhoudsopgave

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	025
A. Intensief kleinschalig	027
B. Intensief	033
C. Normaal	037

1

Inleiding



Deelgebieden Glasparel+

Binnen de ontwikkeling Glasporel+ worden meerdere gebieden ontwikkeld ten behoeve van bedrijven. De ontwikkeling ten behoeve van bedrijven bestaat uit de delen; LogistiekParkA12, een gebied met kleinschalige bedrijfskavels en Businesspark Vredenburg. Dit beeldkwaliteitplan behandelt Businesspark Vredenburg; de locatie waar agro-gerelateerde bedrijven zich kunnen vestigen.

Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Glasporel+ 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 welstandnota.

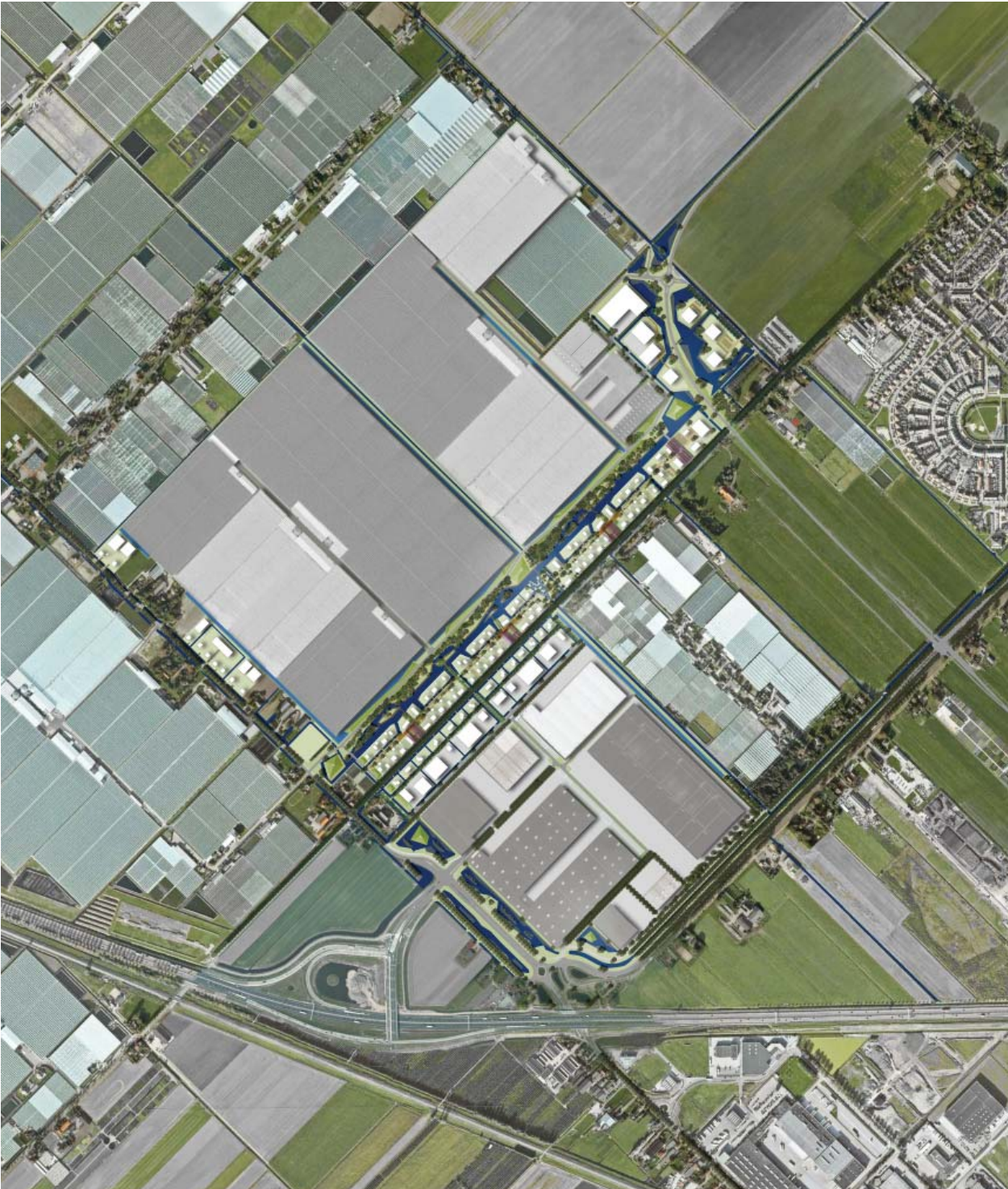
Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee onderdelen; de algemene regels en de specifieke regels per zone. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel. De algemene regels zijn regels waar iedereen aan voldoet. De specifieke regels zijn gekoppeld aan zones. De zones zijn 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 Glasporel+. De te onderscheiden zones zijn:

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

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.



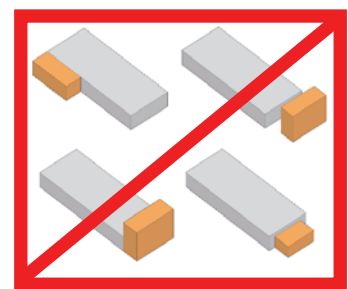
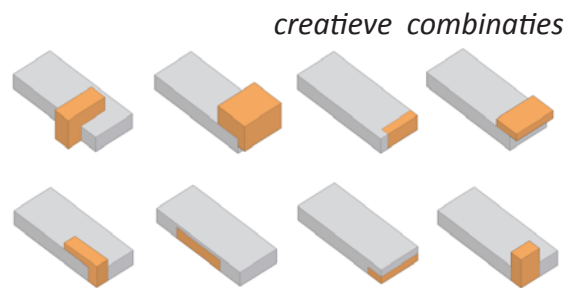
voorbeeld inrichtingsplan



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.



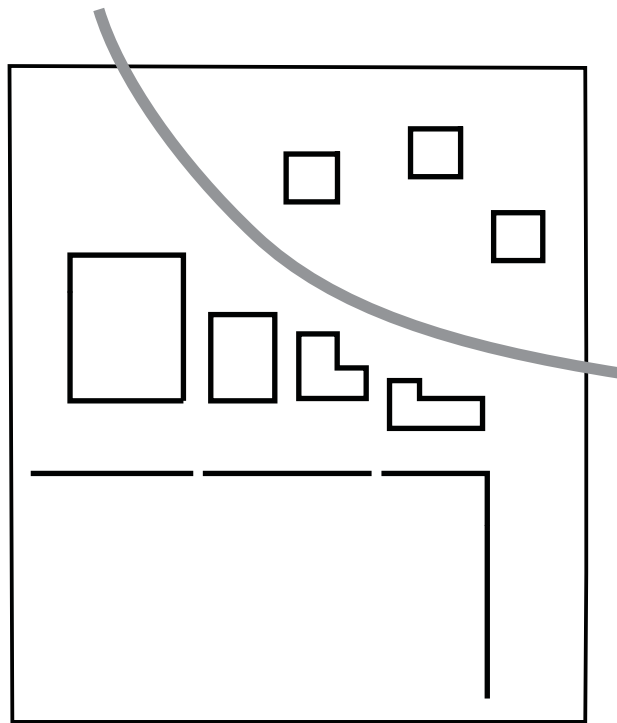
voorbeelden architectuur en creativiteit

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 Businesspark Vredenburg



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. De wens bestaat om langs de openbare weg op eigen terrein een haag aan te brengen. De haag schermt de auto's en het eigen terrein af (*zie voorbeelden parkeren eigen terrein*). Een en ander wordt uitgewerkt op de inrichtingstekening.



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 verzorgd beeld opslag

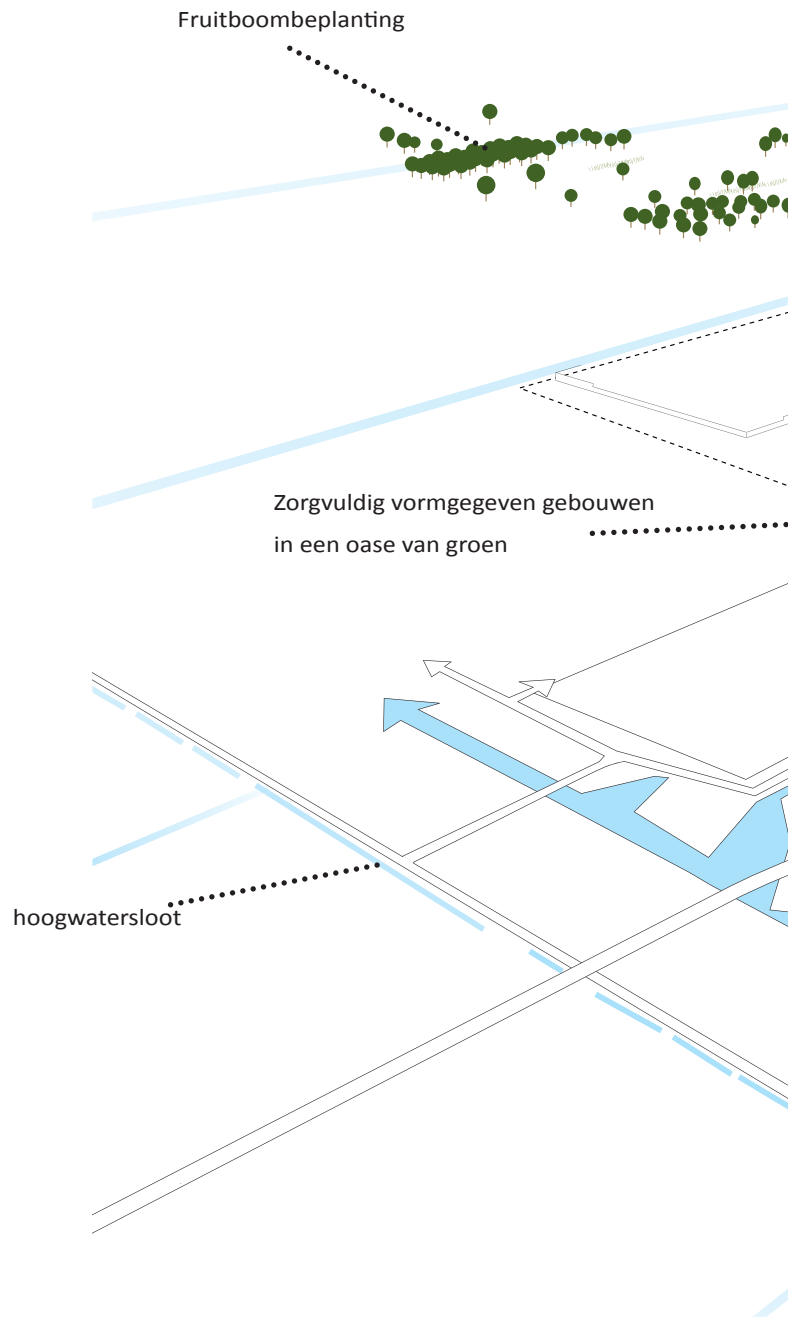
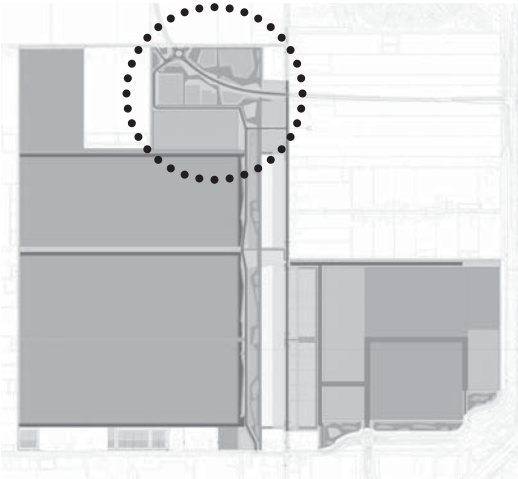
9. Reclame

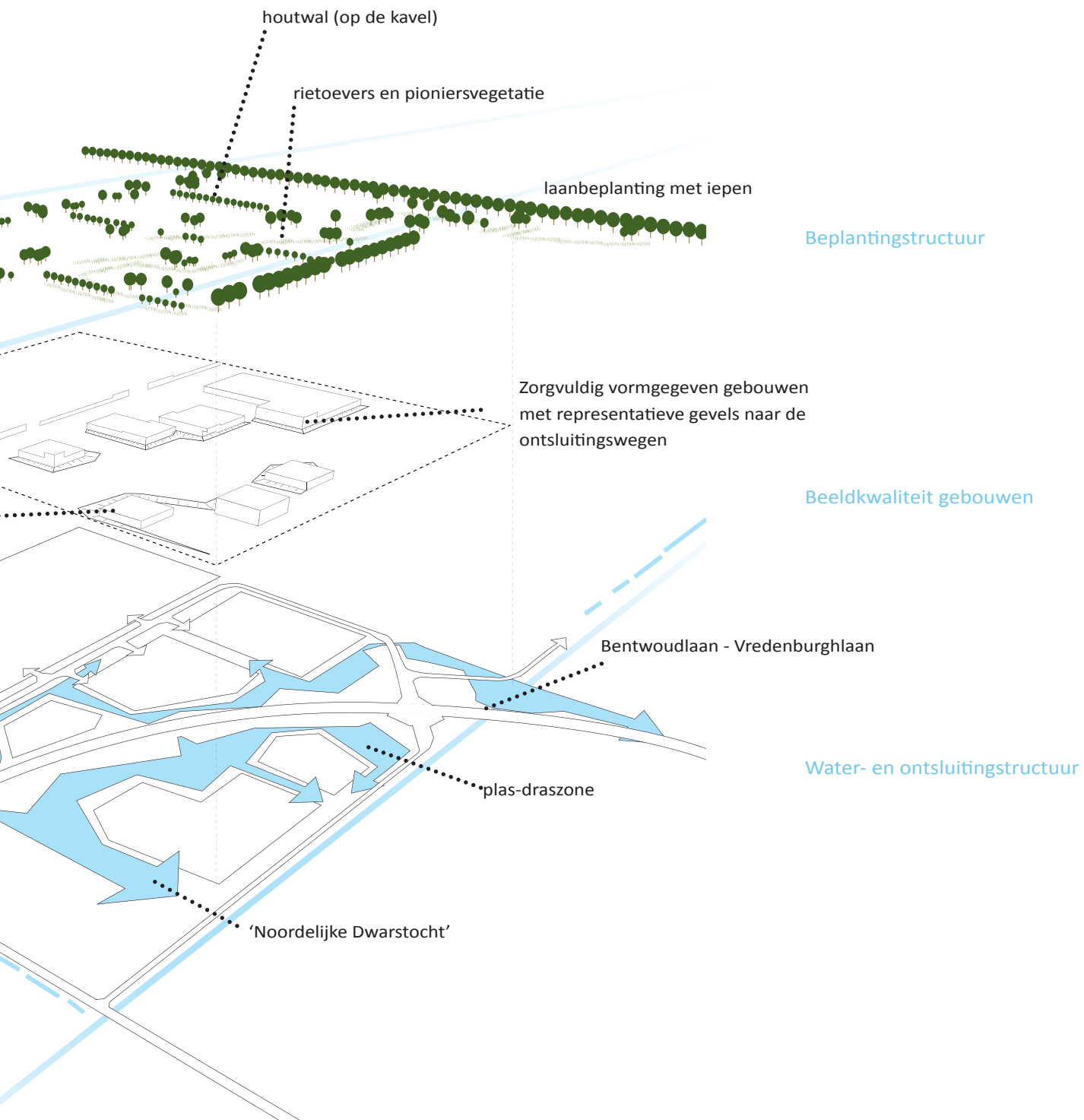
Reclame-uitingen dienen te voldoen aan de eisen zoals verwoord in de Welstandsnota Waddinxveen. Aanvullend aan deze eisen kan worden gesteld dat reclame op een bescheiden manier wordt toegepast. De reclame-uiting sluit aan bij de architectuur van het gebouw. De architect wordt gevraagd om reclame te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

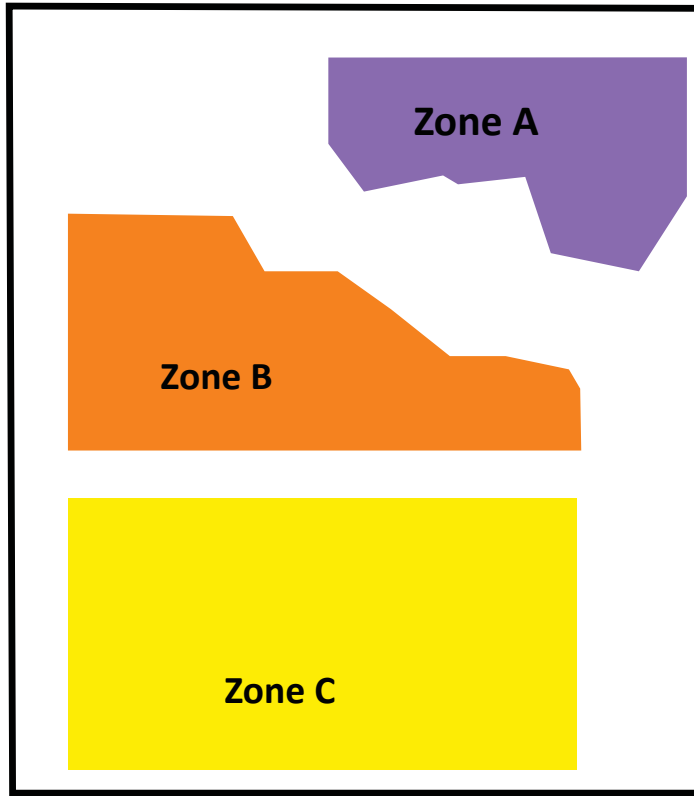


voorbeelden reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp

3 Specifieke regels







zoning

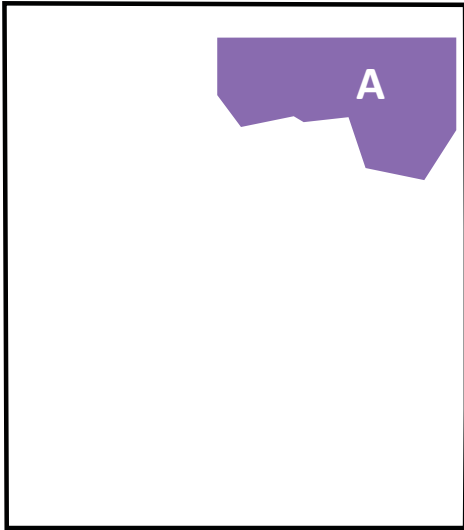
Specifieke regels

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.

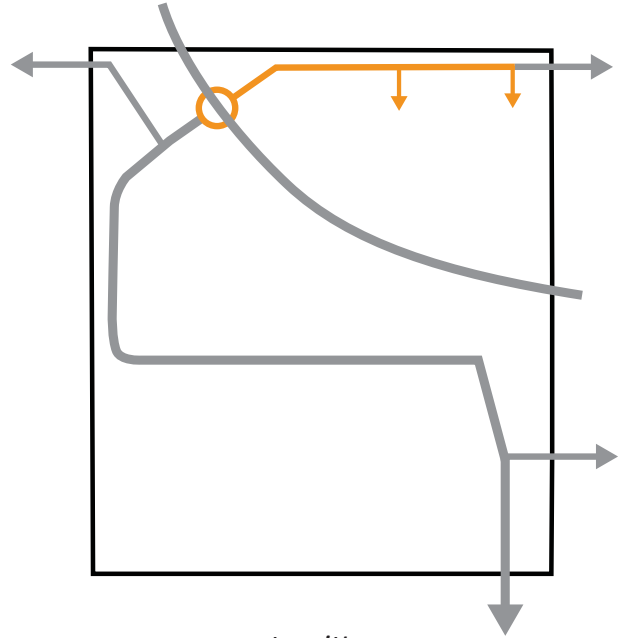
De inrichting van Businesspark Vredenburg verdient bijzondere aandacht in relatie tot beeldkwaliteit. Hier wordt het gebied 'de Glasparel+' doorsneden door de nieuwe hoofdontsluiting van de Glasparel+ en door de Bentwoudlaan - Vredenburglaan. Dit betekent dat er veel 'toekomstige bezoekers' langs dit bedrijventerrein zullen komen. De onderverdeling van de zones heeft te maken met het onderscheid in representativiteit en de relatie met de bestaande woonomgeving. Zo is de zone die tussen de Zesde Tochtweg en de Bentwoudlaan - Vredenburglaan ligt, in te richten met het hoogste ambitieniveau. Dit is zone A. Aan de zuidzijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan is er eveneens intensieve aandacht voor beeldkwaliteit. Hier kunnen echter, in tegenstelling tot zone A, grotere gebouwen worden ingepast. Dit is zone B. In zone C is er normale aandacht voor beeldkwaliteit. Hier dient met name aandacht te worden besteedt aan de rand van het bedrijventerrein grenzend aan de hoofdontsluiting van de Glasparel+.

De te onderscheiden zones zijn (*zie kaart zonering*):

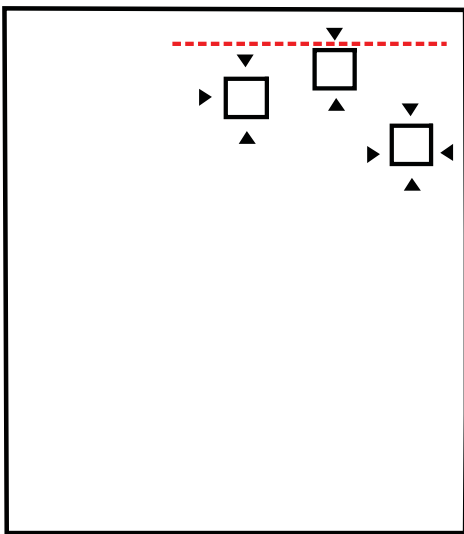
- **Zone A:** intensief kleinschalig,
- **Zone B:** intensief
- **Zone C:** normaal



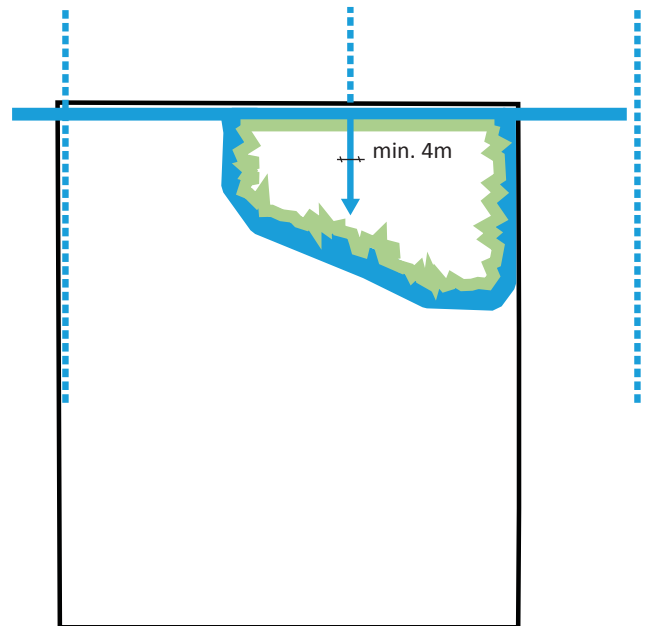
zone A



toeritten



bebouwingsopzet



voorruimte en watergangen

A. INTENSIEF KLEINSCHALIG

Typering: De gebouwen in zone A hebben een chique uitstraling. Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling.

Bebouwingsopzet (zie *bebouwingsopzet*): De bebouwing toont zich als losstaande gebouwen in een groene setting. Aan zowel de zijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan, als aan de Zesde Tochtweg worden representatieve gevels gemaakt.

Rooilijnen: De gebouwen kennen een minimale rooilijn aan de zijde van de Zesde Tochtweg. Hier dienen de gebouwen minimaal 5 meter afstand te houden ten opzichte van de kruin van het talud. De rooilijn mag verspringend worden vormgegeven.

Zijdelingse afstand: De gebouwen kennen geen zijdelingse afstand. De ruimte tussen de gebouwen is vrij in te vullen.

Daken: De gebouwen worden plat afgedekt.

Materialisering en kleurgebruik: Materialen hebben een bovengemiddelde kwaliteit. Te eenvoudig plaatmateriaal of snel verouderende houtsoorten zijn niet gewenst.

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.

Voorruimte (zie *voorruimte en watergangen*): De ruimte tussen de voorgevels en het openbaar gebied langs de Bentwoudlaan - Vredenburglaan wordt aangelegd als ecologische berm met taluds. Het ontwerp van de taluds dient in samenhang met de architectuur te worden ontworpen.

De voorruimte langs de Zesde Tochtweg bestaat uit een watergang van 6 meter breedte en een talud van minimaal 3 meter breedte.

Watergangen (zie *voorruimte en watergangen*): Binnen zone A dient één watergang te worden gerealiseerd, die correspondeert met het grid van de Zuidplaspolder. Deze watergang heeft een breedte van minimaal 4 meter.

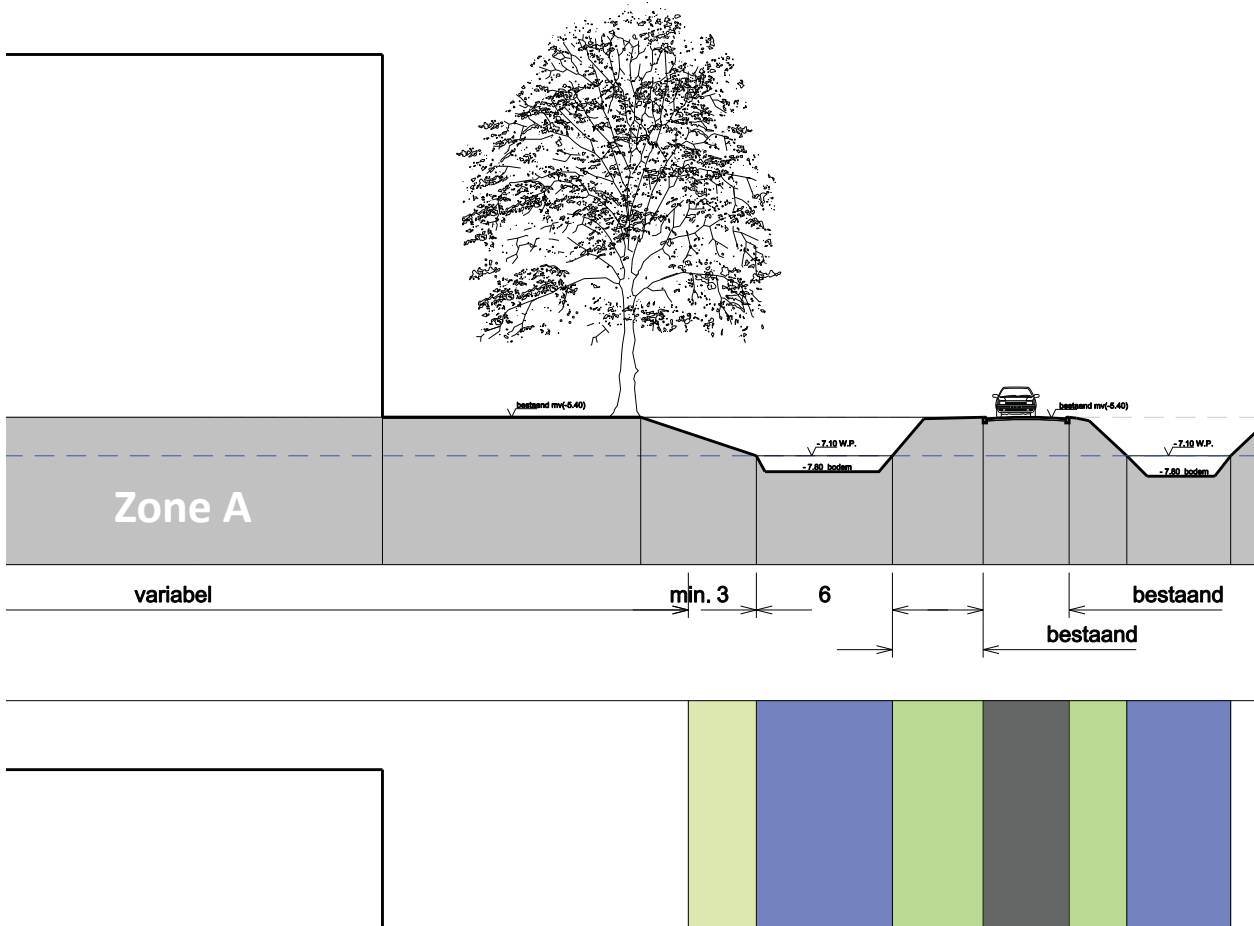
Hekwerken: De plaatsing van hoge hekwerken voor de gevelrooilijn aan de zijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan is niet toegestaan.

Toerit: Er is maximaal één toerit per bedrijf. Toerit is maximaal 10 meter breed. Toeritten (zie *toeritten*) zijn gesitueerd aan de Zesde Tochtweg.

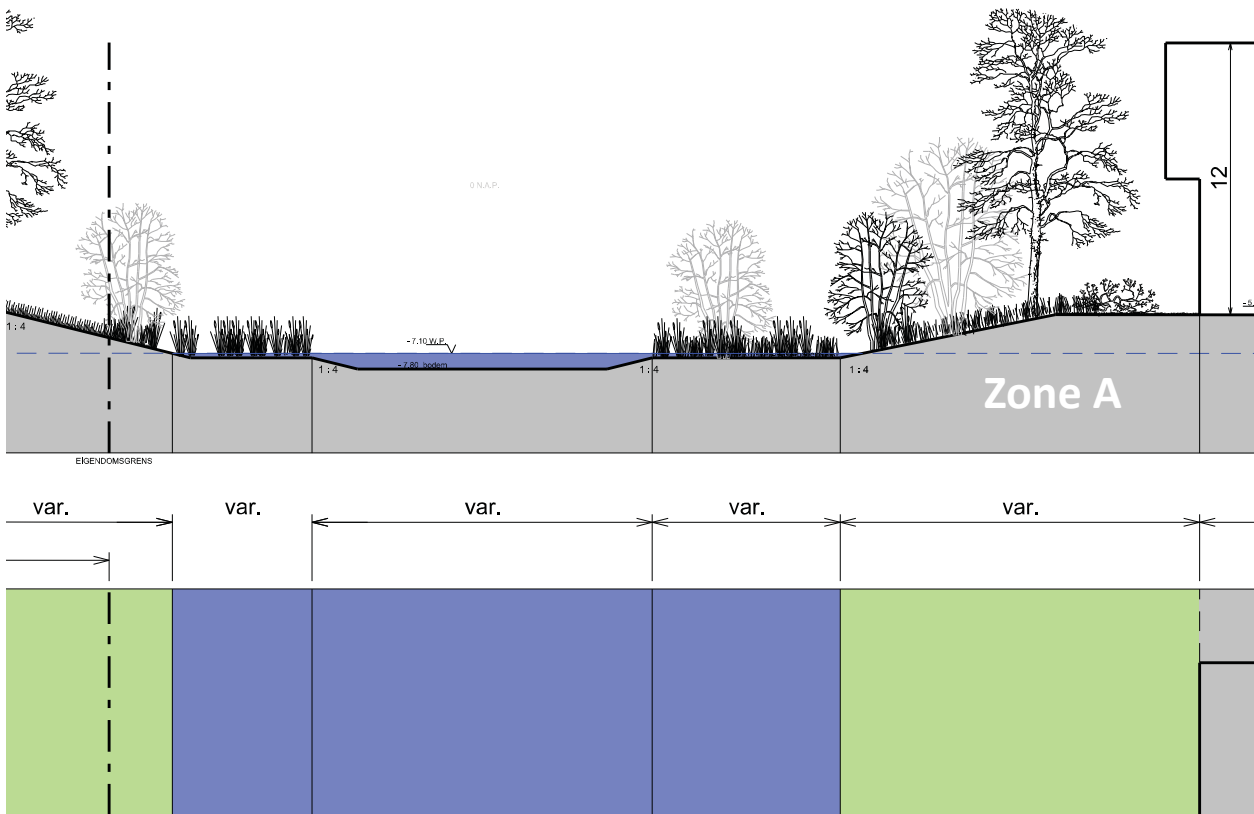
Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen aan de zijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan zijn niet toegestaan.

Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is niet toegestaan. Opslag in containers is eveneens niet toegestaan.



Indicatief profiel inrichting zone Zesde Tochtweg



Indicatief profiel inrichting zone Bentwoudlaan - Vredenburghlaan



chique uitstraling



gebouwen in een groene setting



terughoudende reclame



integraal ontwerp taluds en kavel



integraal ontwerp taluds en kavel



gebouwen in een groene setting



chique uitstraling

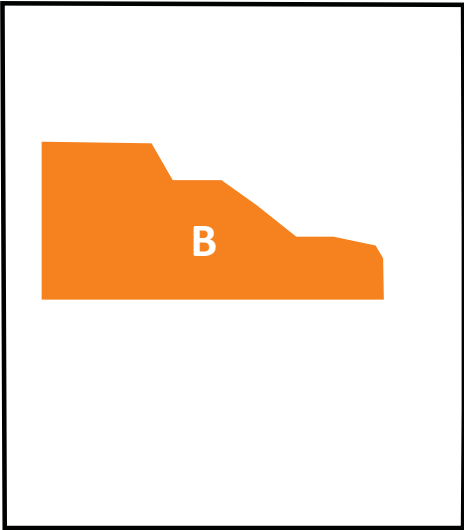


chique uitstraling

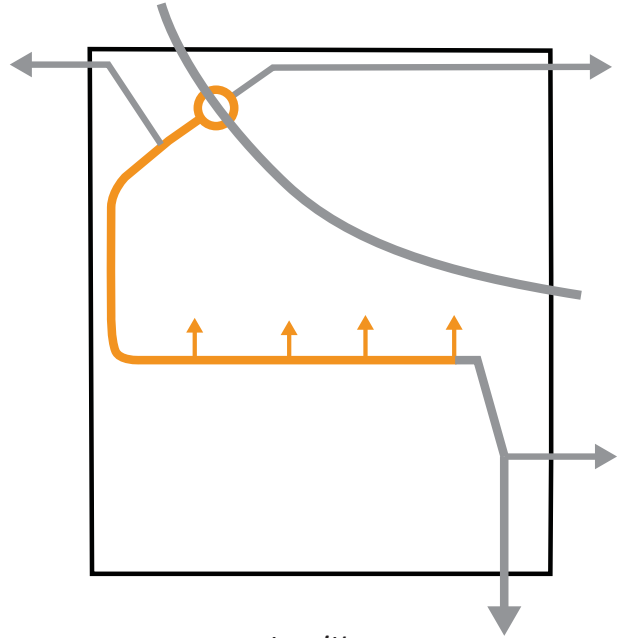


sfeercollage vanaf de toekomstige Bentwoudlaan - Vredenburghlaan

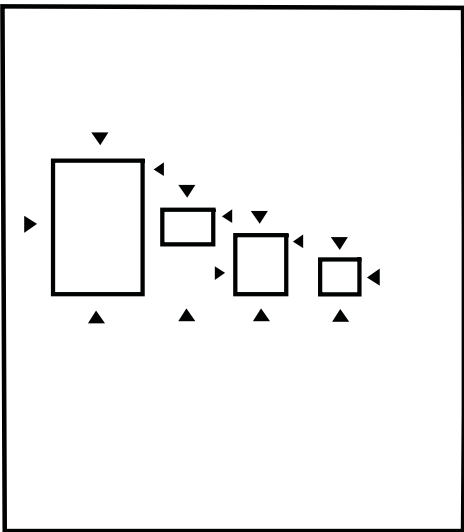




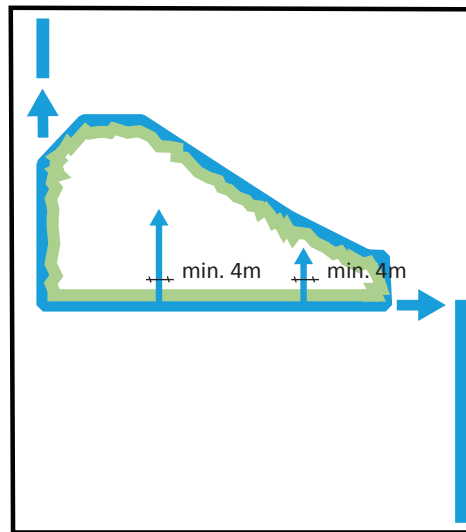
zone B



toeritten



bebouwingsozset



voorruimte en watergangen

B. INTENSIEF

Typering: De gebouwen hebben een chique utilitaire uitstraling. Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling.

Bebouwingsopzet (*zie bebouwingsopzet*): De bebouwing toont zich als losstaande gebouwen. De gevels die zich tonen aan de Bentwoudlaan - Vredenburglaan, alsmede aan de hoofdonthuizing worden als representatieve gevel uitgevoerd.

Rooilijnen: De gebouwen kennen geen rooilijn.

Zijdelingse afstand: De gebouwen kennen geen zijdelingse afstand. De ruimte tussen de gebouwen is vrij in te vullen.

Daken: De gebouwen worden plat afgedekt.

Materialisering en kleurgebruik: Materialen hebben een bovengemiddelde kwaliteit. Te eenvoudig plaatmateriaal of snel verouderende houtsoorten zijn niet gewenst.

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.

Voorruimte (*zie voorruimte en watergangen*): De ruimte tussen de voorgevels en het openbaar gebied langs de Bentwoudlaan - Vredenburglaan wordt aangelegd als ecologische berm met taluds en/of als grondlichaam. Het ontwerp van de taluds dient in samenhang met de architectuur te worden ontworpen. De voorruimte langs de hoofdonthuizing bestaat uit minimaal een watergang van 6 meter breedte en een talud van minimaal 4 meter breedte.

Watergangen (*zie voorruimte en watergangen*): Binnen zone B dienen minimaal twee watergangen te worden gerealiseerd, die corresponderen met het grid van de Zuidplaspolder. Deze watergangen hebben een breedte van minimaal 4 meter.

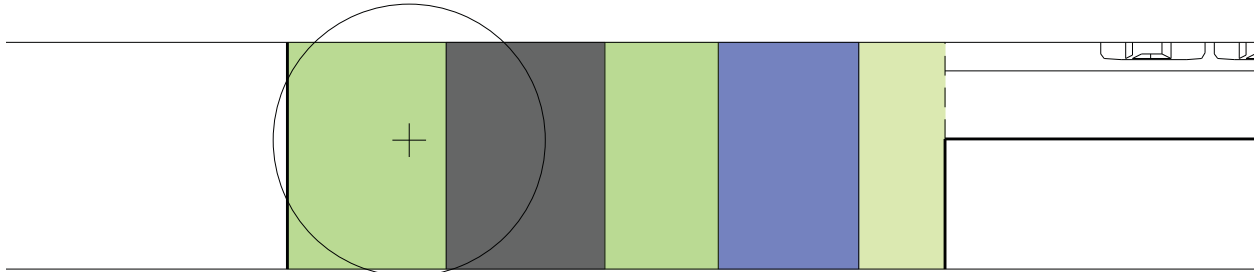
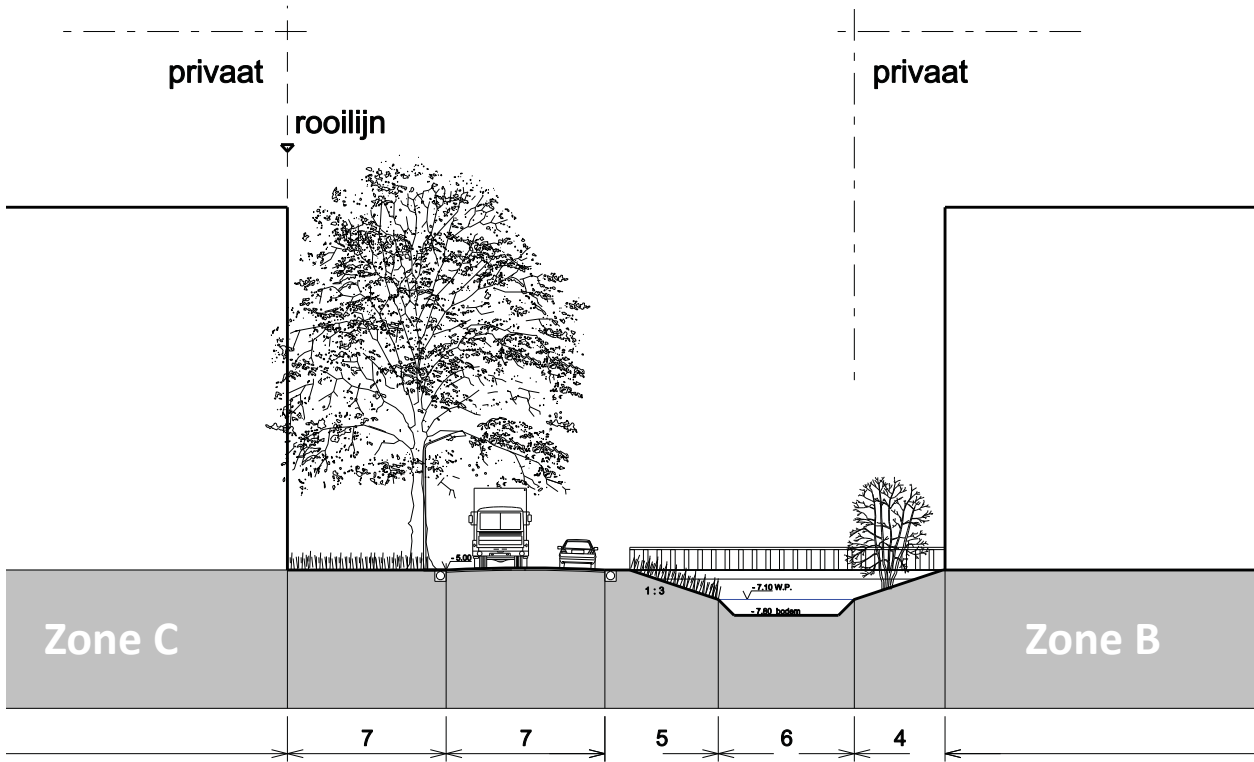
Hekwerken: De plaatsing van hoge hekwerken voor de gevelrooilijn aan de zijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan is niet toegestaan.

Toerit: Er is maximaal één toerit per bedrijf. Toerit is maximaal 10 meter breed. Toeritten (*zie toeritten*) zijn gesitueerd aan de hoofdonthuizing

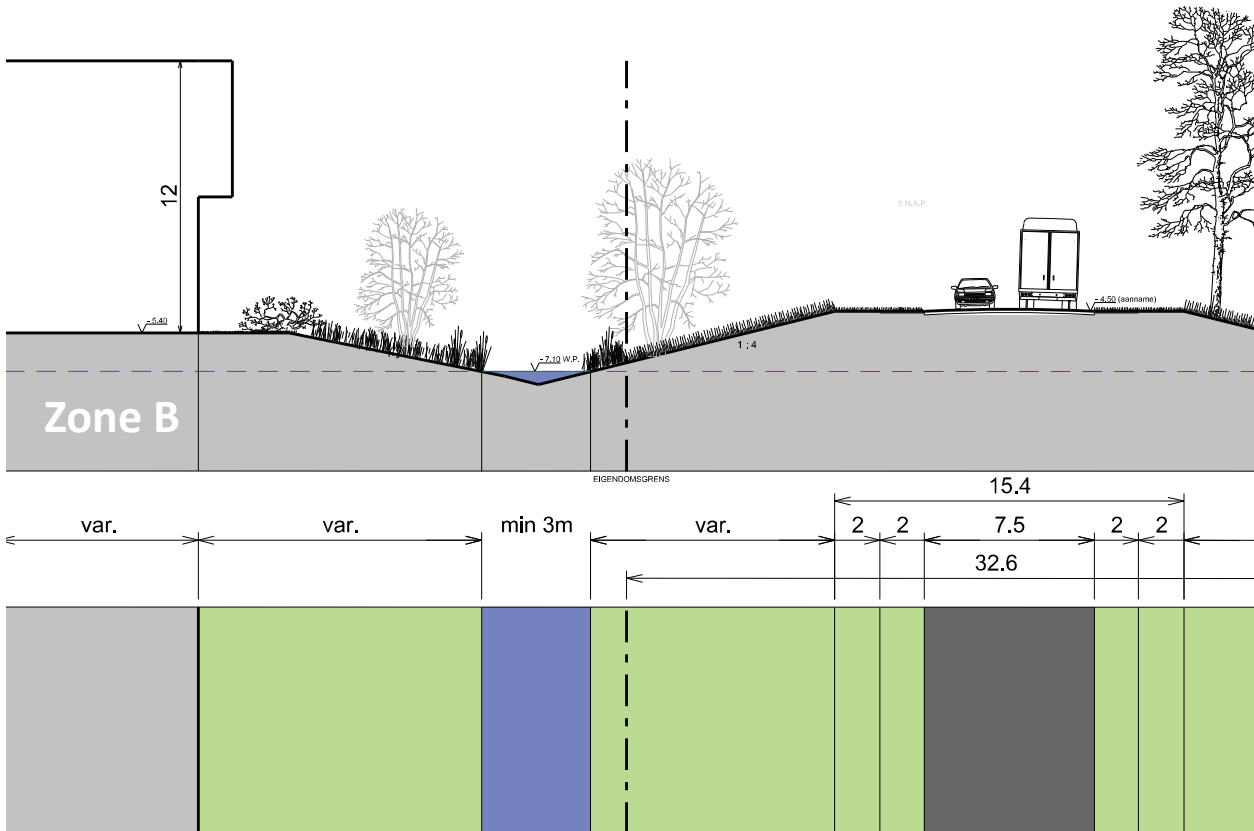
Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen aan de zijde van de Bentwoudlaan - Vredenburglaan zijn niet toegestaan.

Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is niet toegestaan. Opslag in containers is eveneens niet toegestaan.



Indicatief profiel inrichting hoofdonsluiting



Indicatief profiel inrichting zone Vredenburglaan -Bentwoudlaan



C. NORMAAL

Typering: De gebouwen hebben een utilitaire uitstraling. Gebouwen hebben een representatieve zijde aan de kant van de hoofdontsluitingsweg.

Bebouwingsopzet (zie *bebouwingsopzet*): De bebouwing richt zich op het maken van een continue wand aan de zijde van de hoofdontsluiting.

Rooilijnen (zie *rooilijn*): De gebouwen worden geplaatst in de rooilijn aan de hoofdontsluiting. Hier staan de gebouwen in één lijn.

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.) is toegestaan tussen de gebouwen. Bijgebouwen aan de landschapszijde is niet toegestaan.

Voorruimte: De voorruimte langs de hoofdontsluiting is openbaar gebied.

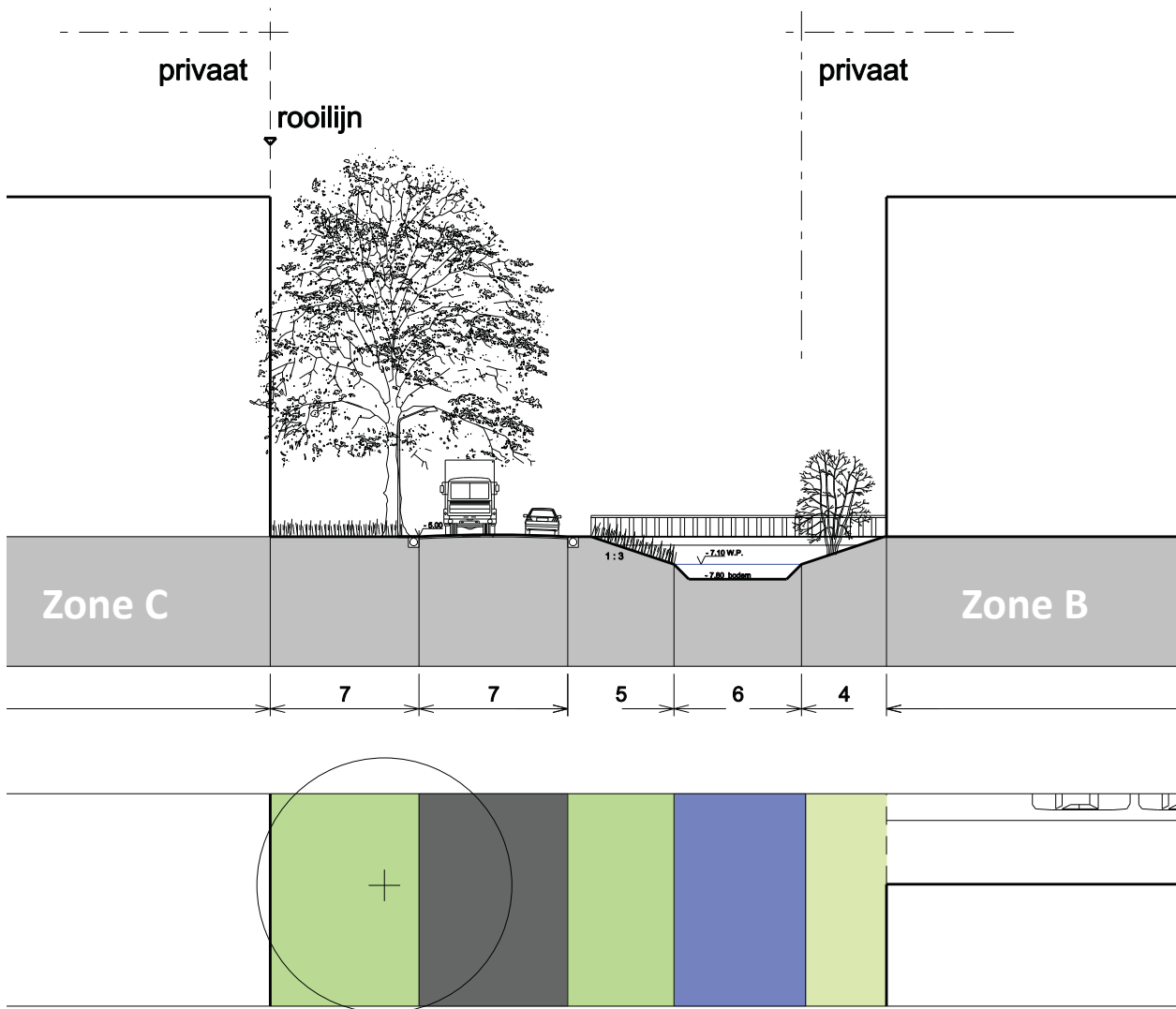
Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan. Aan de zijde van de hoofdontsluiting zijn hekwerken voor de rooilijn niet toegestaan.

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.

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.



Indicatief profiel inrichting hoofdontsluiting



