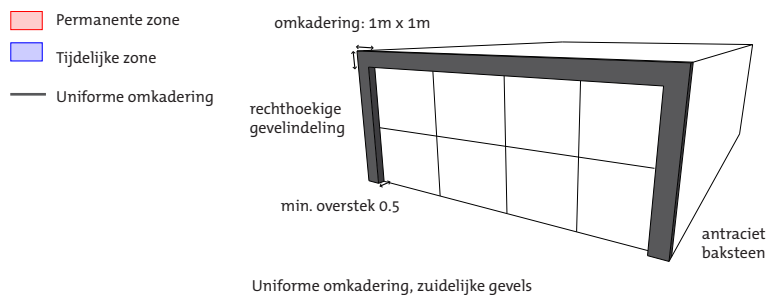
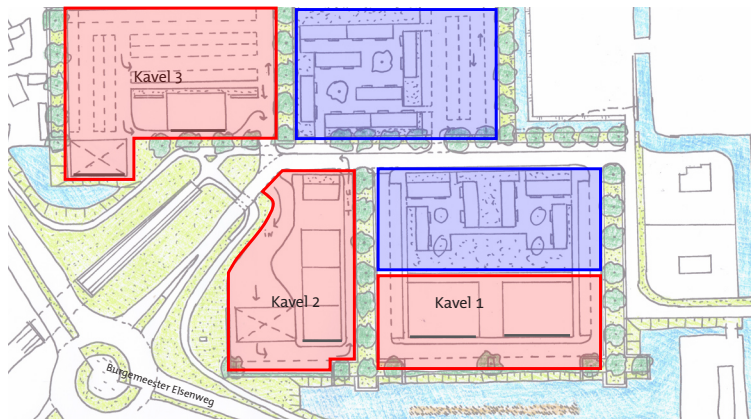


BEELDKWALITEITSPAN ELSENBOSCH

Het nieuwe bedrijvenpark Elsenbosch is gelegen in de bocht van de Burgemeester Elsenweg. De Burgemeester Elsenweg is een belangrijke as in Westland. Het bedrijvenpark zal een nieuwe aanblik vormen voor de weggebruiker in Westland. De omliggende dorpen en bezoekers hebben belang bij een fraai aanzicht.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen om de beoogde kwaliteit te behalen. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit richtlijnen voor de architectuur, de inrichting van de kavel en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderscheid tussen permanente bebouwing en tijdelijke bebouwing. Aan de permanente bebouwing worden hogere eisen gesteld dan aan de tijdelijke bebouwing. De permanente bebouwing vormt tevens het representatieve beeld aan de Burgemeester Elsenweg. Op het moment dat de tijdelijke bebouwing plaatsmaakt voor permanente bebouwing, dient deze aan dezelfde richtlijnen als in de permanente zone te voldoen.



ARCHITECTUUR PERMANENTE ZONE

• Kwaliteit/uitstraling

De uitstraling van de bebouwing is representatief en heeft een moderne verschijningsvorm.

• Vorm

De bebouwing bestaat uit een ongedeelde hoofdmassa. Dit komt tot uiting door een strakke contour en een rechthoekig bouwvolume.

• Dakvorm

In heel het plangebied wordt uitgegaan van platte daken. Dit versterkt de rechthoekige vorm van de bebouwing. Gestreefd wordt naar een duurzame invulling in de vorm van bijvoorbeeld vegetatiedaken

• Gevelgeleiding

De gevels grenzend aan de centrale ontsluitingsweg en langs de waterpartij aan de Burgemeester Elsenweg dienen allen op één rooilijn te staan.

• Gevels

Alle zuidelijke gevels dienen een uniforme omkadering te hebben. Omkadering overal 1,0 x 1,0 meter met een overstek van min. 0,5 meter. Gevelindeling van omkaderde gevels: rechthoekig raamwerk.

• Schaal en maatvoering

Kavel 1: minimaal 80 procent van de kavelbreedte is bebouwd. De hoogte van de bebouwing op deze kavel is minimaal 9 meter. Kavel 2: minimale hoogte van hoofdgebouw 7 meter. Kavel 3: minimale hoogte 7 meter met uitzondering van het vooruitgeschoven kantoorgebouw van min. 9 meter hoogte.

• Materiaalgebruik

Hoogwaardige en duurzame materialen. Omkadering van zuidelijke gevels bestaat uit antracietkleurige baksteen.

• Kleurgebruik

Grijs tinten en wit vormen de basis. Andere kleuren kunnen voor accenten worden ingezet.

• Reclame

Geen reclame toegestaan op dak en op de omkadering; uitkragende reclame-uitingen niet toegestaan. Reclame-uitingen meenemen in ontwerp pand. Ondergeschikt aan architectuur. Max. twee vrijstaande reclameborden per pand op maaiveld. Reclameborden max. 3 meter hoog, in samenhang met bebouwing ontworpen.

INRICHTING KAVEL PERMANENTE ZONE

zie ook 'inrichting kavelgroen'

• Inrichtingsplan

Een ontwerp voor de inrichting van de kavel meeleveren bij indienen van bouwaanvraag.

• Erfafscheiding

Op de oost-west gerichte kavelgrenzen een blokhaag aanbrengen van 1 m hoog en 1 m breed.

• Opslag

De opslag dient inpandig te geschieden.

• Materiaal- en kleurgebruik

Terreinverharding in de vorm van elementenverharding (m.u.v. benzineverkooppunt). Hoogwaardige uitstraling, grijs tinten, functioneel afwijkend kleurgebruik (bijv. markeringen)

OVERKAPPING BENZINESTATION

• Kwaliteit/uitstraling

Het benzinestation staat op dé zichtlocatie van Elsenbosch. De overkapping van het benzinestation vormt de eyecatcher van Elsenbosch en is representatief en zorgvuldig vormgegeven. De overkapping moet aandoen als een 'zwevend dak'.

• Vorm

De overkapping kent een rechthoekige vorm, passend bij de bebouwing op het bedrijventerrein. De kolommen hebben een slanke dimensionering. Deze kolommen staan teruggesprongen van de dakrand. Dit bevordert het zwevende karakter van de overkapping.

• Dakvorm

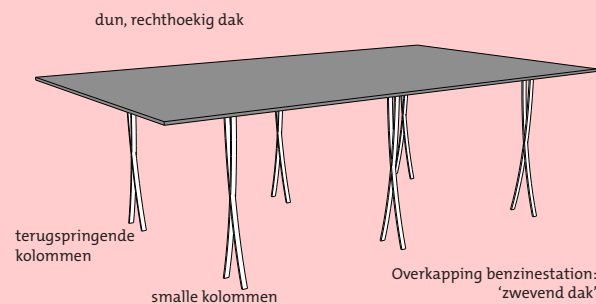
De overkapping heeft een dun, plat dak.

• Kleurgebruik

Grijstinten en wit vormen de basis. Andere kleuren kunnen voor accenten worden ingezet.

• Reclamezuil

In het groen nabij de rotonde mag een vrijstaande zuil voor gezamenlijke reclameuitingen van bedrijven worden opgericht van maximaal 12 meter hoog. Deze dient zorgvuldig ontworpen te zijn, passend bij de beeldkwaliteit van het plangebied (omkadering, kleurtinten); eenduidige, monolitische constructie, hoogte-breedte verhouding van ca. 5:1.



ARCHITECTUUR IN TIJDELIJKE ZONE

• Situering

De bebouwing dient zodanig gesitueerd te worden, dat er zoveel mogelijk aaneengesloten open verblijfsplekken ontstaan.

• Kwaliteit/uitstraling

De tijdelijke bebouwing dient passend te zijn bij de permanente bebouwing; dit uit zich in kwalitatief materiaalgebruik. De gevels grenzend aan de hoofdontsluiting dienen een interactie aan te gaan met de hoofdontsluiting, bijvoorbeeld middels gevelopeningen, kunstuitingen o.i.d.

• Vorm

De bebouwing kent een eenduidige vorm. Dit komt tot uiting door een strakke contour en een rechthoekig bouwvolume.

• Dakvorm

In heel het plangebied wordt uitgegaan van platte daken. Dit versterkt de rechthoekige vorm van de bebouwing.

• Kleurgebruik

Grijstinten en wit vormen de basis. Andere kleuren kunnen voor accenten worden ingezet.

INRICHTING KAVEL TIJDELIJKE ZONE

zie ook 'inrichting kavelgroen'

• Erfafscheiding

Op de oost-west gerichte kavelgrenzen een blokhaag aanbrengen van 1 m hoog en 1 m breed.

• Bijgebouwen

Bijgebouwen t.b.v. bijv. opslag en fietsenstalling dienen passend ontworpen bij de hoofdbebouwing te zijn.

• Buitenruimte

De buitenruimte dient als verblijfsruimte zorgvuldig ontworpen te worden ('landscaping') met inrichtingselementen en groen passend bij de inrichting van de openbare ruimte.

INRICHTING KAVELGROEN

• Groene assen

Tussen de kavels liggen 5 noord-zuid gerichte groene assen. Deze assen vormen samen met het groen langs de hoofdontsluiting een raamwerk. Dit raamwerk dient uniform te worden ingericht. Het raamwerk bestaat uit een gazon met opgaande beplanting, namelijk de inheemse soort zachte Berk.

• Talud en groen

Strak vormgegeven groen talud, met aan de zijde van de bedrijven daaraan grenzend een blokhaag van 1 m breed en 1 m hoog. Achter deze haag is ruimte voor parkeerplaatsen, met daartussen solitaire boomaccenten langs het water.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

• Inrichting

Voldaan dient te worden aan de eisen uit het PVS2015.

• Profiel

Het profiel van de hoofdontsluiting bestaat uit (van noord naar zuid): een gazon met opgaande beplanting (zachte Berk) als onderdeel van het raamwerk, een vrijliggend fietspad (mogelijk tijdelijk in te richten als berm), onstluitingsweg en voetpad (zie ook volgende pagina).

• Materialisatie

De rijbaan dient in asfalt te worden uitgevoerd; fiets- en voetpad in elementenverharding, passend bij het aansluitende openbaar gebied.

• Armaturen en straatmeubilair

Lichtarmaturen en straatmeubilair conform de gemeentelijke standaarden. Straatmeubilair wordt alleen toegepast op logische plaatsen en rekening houdende met de verkeersveiligheid.

FASTFOODKETEN



Zuidelijke gevels met een uniforme omkadering en een rechthoekige indeling.



Fastfoodketen, reclame binnen uniforme omkadering.

BENZINESTATION

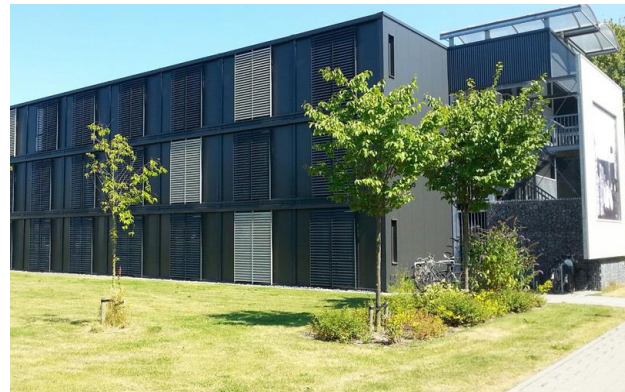


Overkapping benzinstation: dun, plat dak en smalle dimensionering van kolommen.

TIJDELIJKE BEBOUWING



Grote verblijfsplek tussen tijdelijke bebouwing.



Interactie van gevel van de tijdelijke bebouwing met de hoofdontsluiting.

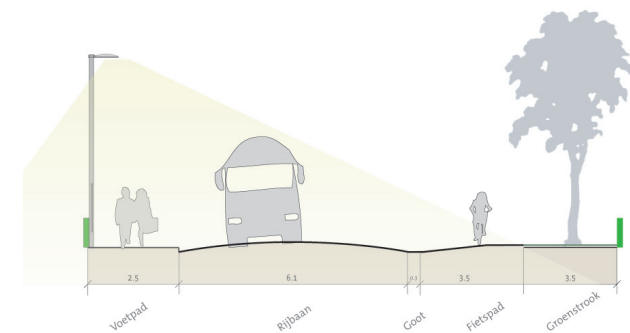
BEDRIJVEN/KANTOOR



Representatieve en moderne uitstraling. Zuidelijke gevels met een uniforme omkadering.



Grijstinten en wit vormen de basis.



Profiel hoofdontsluiting.

Deze (bewerkte) referentiebeelden tonen mogelijkheden van de beoogde functionele invulling binnen het geschetste beeldkwaliteitskader.



Monolitische, eenduidige reclamezuil