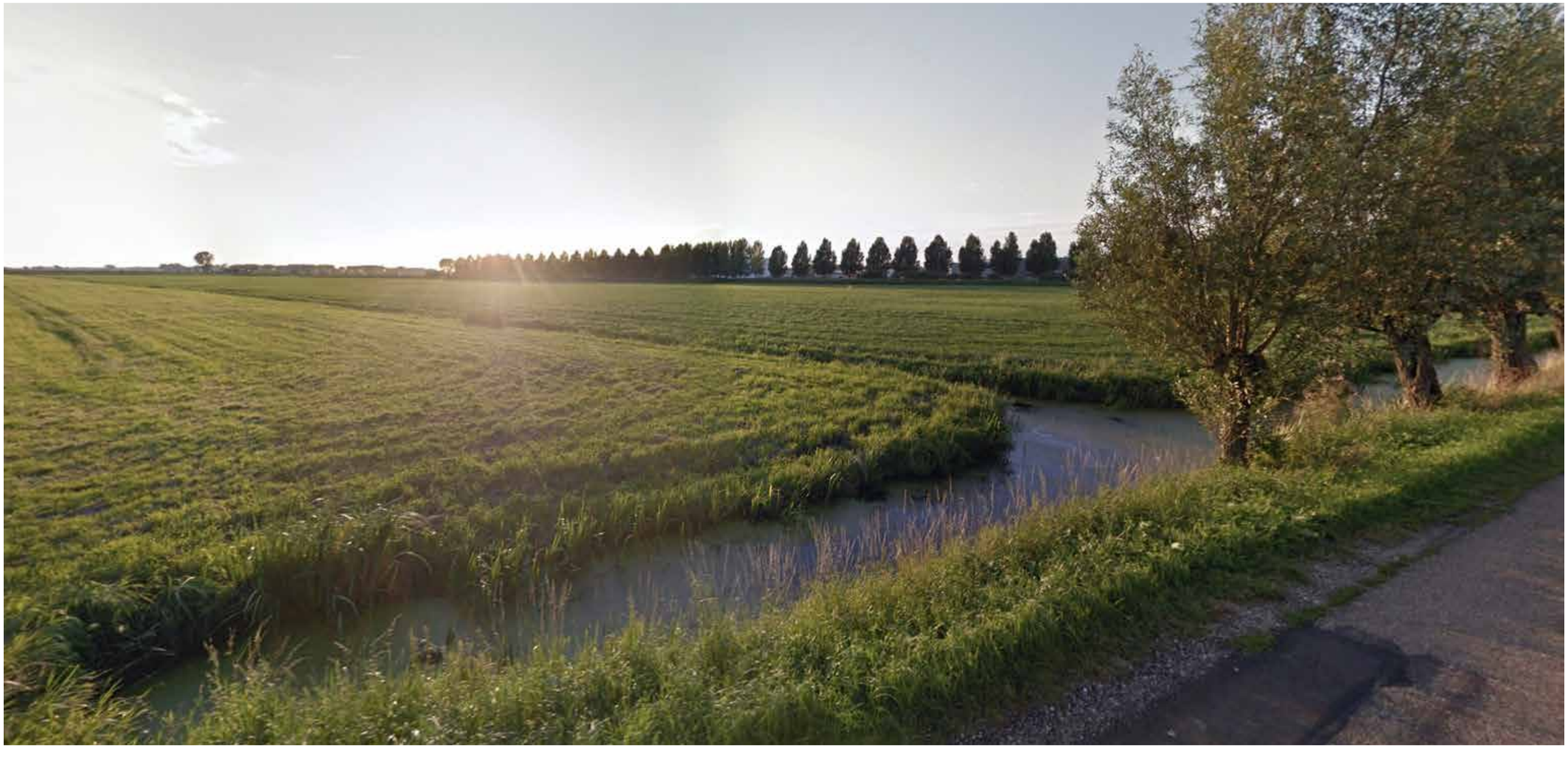
WERKLANDSCHAP MEERKERK 4A

stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

6 september 2018



SPACE**VALUE**
ADVIES EN ONTWERP IN GEBIEDSONTWIKKELING

Colofon

Het “stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Werklandschap Meerkerk 4a” is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

GEMEENTE Zederik

definitief d.d. 29 augustus 2018, aangepast d.d. 6 september 2018 n.a.v. collegevergadering

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5

2. Ruimtelijke structuur 9

3. Uitwerkingscriteria beeldregie openbare ruimte 17

4. Uitwerkingscriteria beeldregie kavels 25
- 4.1 Deelgebied A 29
- 4.2 Deelgebied B 35
- 4.3 Deelgebied C 41



luchtfoto van het plangebied (rood) en de directe omgeving

1. INLEIDING

Doel en ambitie

De gemeente Zederik realiseert ten zuiden van bedrijventerrein Meerkerk 4 het duurzame werklandschap van Meerkerk 4a. Met een beoogd aanbod van circa 5 hectare uitgeefbare grond voorziet de ontwikkeling in de vraag naar 3,3 tot 5,5 hectare bedrijfsgrond. Maar de gemeente Zederik wil meer dan enkel bedrijfskavels uitgeven. De gemeente heeft een hoge ambitie ten aanzien van duurzaamheid en wil deze ambitie voor het onderhavige plangebied uitdragen. Samen met (toekomstige) ondernemers wil de gemeente een duurzaam werklandschap realiseren, waar mensen prettig werken en verblijven.

Het werklandschap heeft een robuuste groen- en waterstructuur, die een kwaliteitsimpuls geeft en van (bovenlokale) betekenis is op het gebied van biodiversiteit en ecologie. Het bestaande slagenlandschap vormt hiervoor de basis. De verkavelingsopzet reageert op de schaal en maat van de omgeving en biedt ruimte aan recreatieve verbindingen om de belevingswaarde van het plangebied zo groot mogelijk te maken.

Maar niet alleen de robuuste groen- en waterstructuur maakt Meerkerk 4a tot een duurzaam werklandschap. Dit is ook sterk gekoppeld aan de bedrijven die zich hier gaan vestigen. Het werklandschap biedt ruimte voor toekomstbestendig ondernemen, waarbij voor de ondernemer voordelen als flexibiliteit in kavelgrootte, nul op de meter, lage onderhoudskosten en behoud van vastgoedwaarde belangrijk zijn. Voor de werknemer een hoogwaardige werkomgeving, die bijdraagt aan het welzijn, de inzetbaarheid van mensen en het vinden en binden van talent.



Protocol beeldregie

In het voorliggende rapport is beschreven wat de beoogde sfeer van Meerkerk 4a is en hoe zich dat vertaalt naar eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en bebouwing. De belangrijkste doelstelling bij de inrichting van de openbare ruimte is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent het nastreven van een doelmatige en verzorgde situatie. De inrichting en vormgeving van de openbare ruimte moet daarom aan een aantal uitgangspunten voldoen:

- zorgen voor een aantrekkelijke werkomgeving;
- afstemming op de beoogde verkeersstructuur;
- inspelen op het karakter van de bebouwing;
- het realiseren van een heldere, verzorgde en sociaal veilige groen- en waterstructuur;
- aansluiten op bestaande elementen in de directe omgeving;
- zorg voor een overzichtelijke en sociaalveilige situatie.

Daarnaast zijn in dit rapport richtlijnen opgenomen die betrekking hebben op de uitstraling van de bebouwing. Deze richtlijnen hebben tot doel de algemene uitstraling en samenhang qua architectuur van verschillende deelgebieden te waarborgen. Het rapport heeft een richtinggevende functie en heeft als doelstelling om alle betrokkenen bij de realisatie van Meerkerk 4a te stimuleren na te denken over de manier waarop zij een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van een hoogwaardige werkomgeving.

De architectonische uitwerking en het inrichtingsplan voor Meerkerk 4a komt onder begeleiding van het gemeentelijk kwaliteitsteam tot stand. In het voorliggende rapport is gekozen voor het vastleggen van uitwerkingscriteria op hoofdlijnen om voldoende flexibiliteit te houden in de uitwerking. Deze flexibiliteit wordt noodzakelijk geacht om goed in te kunnen (blijven) spelen op de uitgifte van bedrijfskavels. Het “stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Werklandschap Meerkerk 4a” vormt samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor het door de initiatiefnemer in te dienen bouwplan.

De toetsing van het bouwplan door het gemeentelijke kwaliteitsteam vindt plaats in het ‘overleg beeldregie’. In dit overleg wordt bindend advies gegeven over aspecten van ruimtelijke kwaliteit en worden (eventuele) afwijkingen op de bouwregels besproken, waarvoor mogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het kwaliteitsteam bestaat uit de projectleider van de gemeente, een medewerker vergunningen, de gemeentelijk stedenbouwkundig adviseur en de welstandsgedelegeerde. Vanuit de initiatiefnemer sluit de architect aan bij het overleg. Van elk ‘overleg beeldregie’ wordt een verslag gemaakt met daarin conclusies, advies en verder procesverloop.

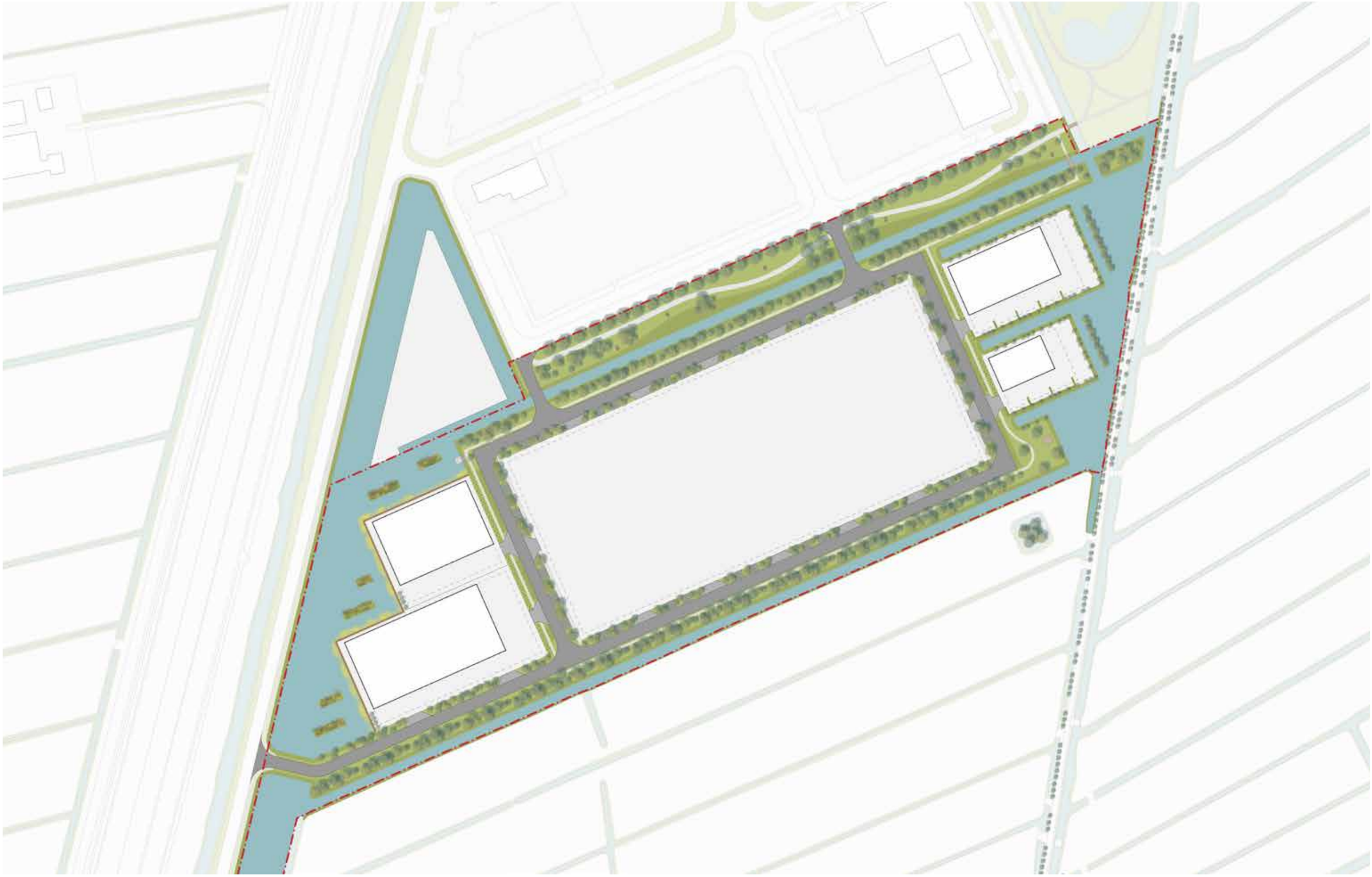
Na goedkeuring van het bouwplan in het ‘overleg beeldregie’ vervolgt het bouwplan de reguliere weg (welstandsbehandeling, aanvraag omgevingsvergunning, etc.). Met de welstandscommissie worden afspraken gemaakt om te voorkomen dat een door het kwaliteitsteam beoordeeld bouwplan op andere wijze door welstand besproken en beoordeeld wordt.

Leeswijzer

De ‘’ontwikkelingsvisie Meerkerk 4A” d.d. 23 augustus 2017 vormde de basis voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. Hoofdstuk 2 beschrijft de opbouw van het stedenbouwkundig plan aan de hand van de hoofdopzet en het landschappelijk raamwerk. Achtereenvolgens komen de thema’s ontsluiting, parkeren, kabels en leidingen, water en duurzaamheid aan bod.

In hoofdstuk 3 worden de uitwerkingscriteria ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte beschreven. En in hoofdstuk 4 tenslotte volgen de algemene uitwerkingscriteria voor de kavels en specifieker per deelgebied. Deze criteria hebben onder meer betrekking op de toegestane bouwmassa, laden / lossen, inritten en reclame.

In het voorliggende rapport zijn diverse principetekeningen en referentiebeelden opgenomen om het gewenste beeld te verduidelijken. Deze fungeren niet als blauwdrukken, maar hebben als doel architecten, bouwers en initiatiefnemers te inspireren.



stedenbouwkundig plan d.d. 10 augustus ’18

2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Hoofdopzet
Meerkerk 4a grenst in het noorden aan het bedrijventerrein Meerkerk 4, in het oosten aan de Burggraaf, in het westen aan de Energieweg / A27 en in het zuiden aan het open landschap. Het plangebied beslaat vier slagen met grasland. De slagen zijn oost-west georiënteerd en worden van elkaar gescheiden door smalle watergangen die van de watergang langs de Burggraaf doorlopen tot aan de watergang langs de Energieweg. Het bestaande slagenlandschap vormt de basis voor de verkavelingsopzet. Door middel van beplanting en het (deels) handhaven van de huidige slagmaat, wordt de oorspronkelijke verkavelingsrichting benadrukt.

De schaal en maat van de openbare ruimte , bedrijfskavels en gebouwen reageert op de schaal en maat van de omgeving. Langs de Energieweg / A27 zijn twee grotere in het oog springende bedrijfskavels voorzien met een ruime waterpartij die aansluit op de waterpartij ter hoogte van Meerkerk 4. Langs de Burggraaf zijn op gepaste afstand twee kleinere bedrijfskavels voorzien. De bebouwing op de kavels is georiënteerd op het bedrijventerrein, de kavels grenzen met een groene achterzijde aan de Burggraaf. De waterpartij hier is kleinschaliger en de overgang naar de Burggraaf wordt door middel van groene eilanden verzacht.

Het werklandschap wordt omsloten door een robuuste groene zoom (een singel van bomen in los verband met onder meer elzen en populieren). Tussen Meerkerk 4 en 4a is de zoom tevens een aangenaam verblijfsgebied. Aan de zuidzijde van Meerkerk 4a vormt de zoom de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. De bedrijfskavels in het middelgebied zijn op de groene zoom georiënteerd.

Landschappelijk raamwerk
Het werklandschap Meerkerk 4a kent qua bedrijfskavels een flexibele invulling. Het ontwikkelen van een sterk raamwerk voor de openbare ruimte is hierbij essentieel. Een stevig landschappelijk raamwerk garandeert een overkoepelende kwaliteit en biedt ruimte voor een gefaseerde groei, waarbinnen een variatie in verschijningsvorm mogelijk is.

In het stedenbouwkundig plan is er dan ook voor gekozen de groene bermen voor de bedrijfskavels onderdeel te laten zijn van de groene zoom en de zoom in oost-west richting door te laten lopen. Daarnaast is de schaal en maat van de waterpartijen langs de Energieweg en de Burggraaf afgestemd op de schaal en maat van deze lijnen en zijn groene eilanden geïntroduceerd om de overgangen te verzachten.



hoofdontsluiting en kabels en leidingen op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. 10 augustus ’18

Ontsluiting

Het plangebied wordt primair ontsloten vanaf de Energieweg en is via twee bruggen verbonden met de Duurzaamheidsring. Het profiel van de hoofdontsluitingsweg heeft een breedte van circa 22 meter. De rijbaan heeft een ruimtebeslag van 7 meter en wordt aan weerszijden voorzien van een brede beplantingsstrook. Op pagina 20 tot en met 23 zijn de principeprofielen (inclusief maatvoering) opgenomen.

Het openbaar groen is door het gehele plangebied voorzien van vrijliggende voetpaden, waardoor er diverse wandelroutes ontstaan. Via een tweetal bruggen takken de voetpaden aan op het Ovaal en van daaruit op de Burggraaf.

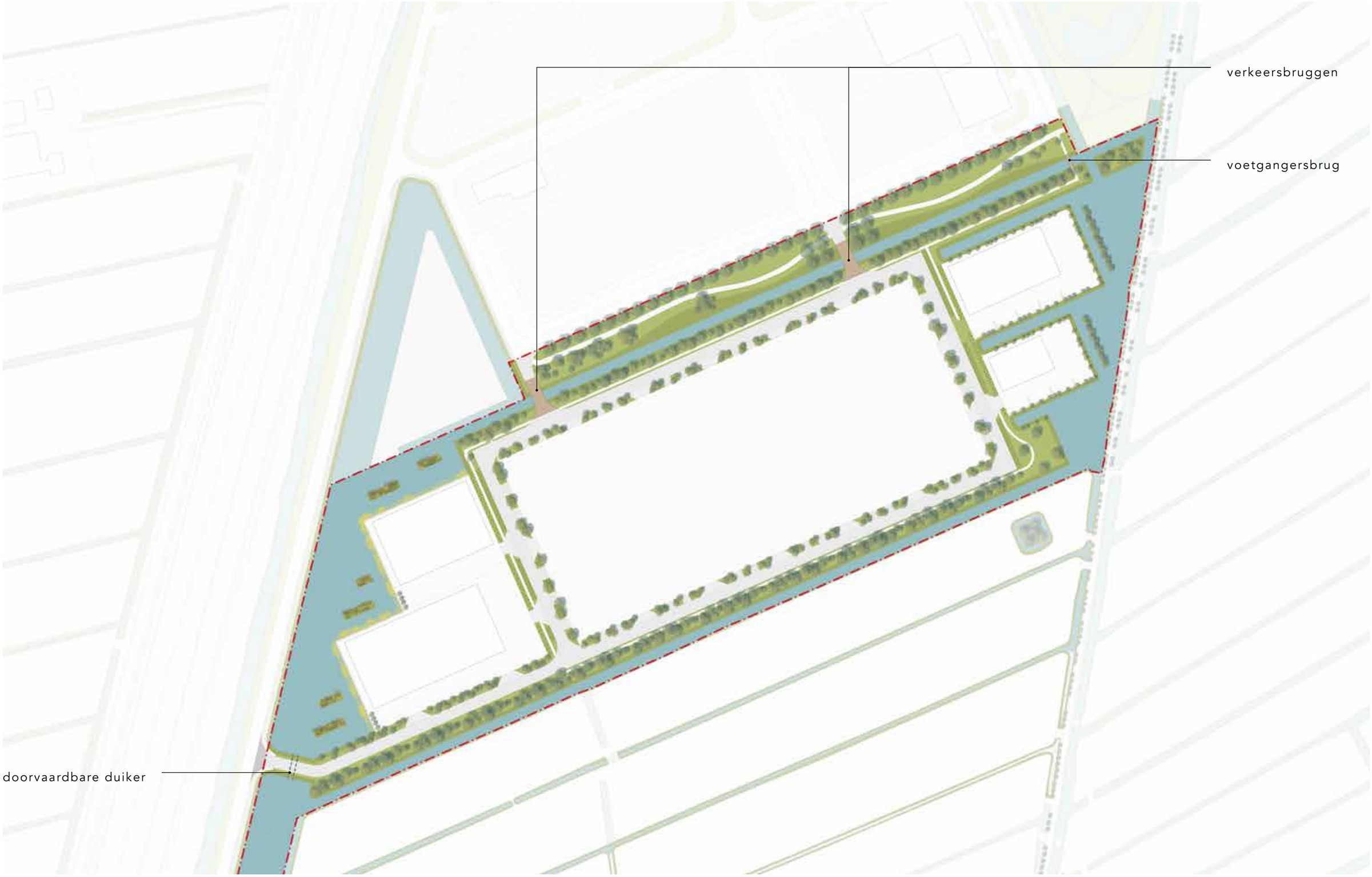
Parkeren

Het parkeren voor de bedrijven vindt op eigen terrein plaats, binnen de rooilijn en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatieve uitstraling van de gebouwen richting het openbaar gebied. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in haaksparkeervakken langs de hoofdrijbaan, in clusters van minimaal 2 en maximaal 5 parkeervakken. Deze worden gescheiden door heesters en gestrooide bomen, afhankelijk van het straatprofiel.

Als uitgangspunt worden de parkeernormen uit de ASVV 2012, publicatie 317 gehanteerd. Hierbij is een onderscheid in een tweetal normen, te weten:
arbeidsextensieve bedrijven 1,3 parkeerplaats per 100 m^2 bvo;
arbeidsintensieve bedrijven 2,8 parkeerplaats per 100 m^2 bvo.
Deze parkeernormen zijn richtinggevend en kunnen door de gemeente in een nadere uitwerking gewijzigd worden.

Kabels en leidingen

De kabels en leidingen zijn in de profielen van de noord-zuid straten onder het voetpad opgenomen. De riolering krijgt een plek onder de rijbaan. In de oost-west straten liggen de kabels en leidingen onder een obstakelvrije grasstrook tussen de rijbaan en de watergang. In het profiel is rekening gehouden met voldoende afstand tussen de aan te planten bomen en kabels en leidingen.



landschappelijk raamwerk op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. 10 augustus ‘18

Water

Het werklandschap ligt in een laag en nat gebied. De te realiseren verharding moet voldoende worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater voor een goede ontwatering van het gebied.

In totaal dient het plangebied te voorzien in 25.424 m² oppervlaktewater, inclusief de resterende compensatie van 3.500 m² water vanuit Meerkerk 4. Vanuit het landschappelijk raamwerk is het water verdeeld over de watergangen rondom het werklandschap en het waterlichaam richting de oksel van de Energieweg, nabij het horecacluster rondom het AC restaurant. Met 29.498 m² oppervlaktewater voldoet het plan ruimschoots aan de gestelde wateropgave. Hiermee wordt geanticipeerd op het voorkomen van wateroverlast in de toekomst en het verbeteren van de waterkwaliteit.

TOEGEVOEGDE VERHARDING	
rijbaan	9264 m^2
parkeren	975 m^2
voetpad	459 m^2
uitgeefbaar	50000 m^2
Totaal toegevoegde verharding	**60698 m^2**

WATERCOMPENSTATIE	
compensatienorm: 436 m^3 water per 1 ha verharding	2646 m^3
maximale peilsteiging: 0,20 m	13232 m^2
compensatie Meerkerk 4	3500 m^2
bestaand water	8692 m^2
Te compenseren (verharding + bestaand water)	**25424 m^2**
Totaal water binnen het plangebied	**29498 m^2**

berekening watercompensatie op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. 10 augustus ‘18



natuurvriendelijke oevers



verbinden van groengebieden



bloeiende beplanting



voldoende waterberging



hemelwater zichtbaar afkoppelen



groene erfafscheidingen



verbindingen vanuit de omgeving met het werklandschap



insectenhotel van kaphout



aanleggen van amfibievriendelijke oevers



bloemrijke weides



robuuste groenstructuur van inheemse beplanting



vruchtdragende heesters



snoeihout inzetten ten behoeve van meubilair of nestgelegenheid



verhard oppervlak zo veel mogelijk beperken



drijvende eilanden van wilgentenen

Duurzaamheid

“Duurzame ontwikkeling wordt opgevat als een ontwikkelproces gericht op het bevorderen van een evenwichtige groei (het in balans zijn) van de veerkracht en kwaliteit van de natuur (het ecologisch kapitaal), van het lichamelijke en geestelijke welzijn van mensen (het sociaal-cultureel kapitaal) en van de houdbaarheid van de economische productie en consumptie (het economisch kapitaal).

De Toekomstvisie toont dat Zederik rond 2030 nog steeds een aantrekkelijke, duurzame woon- en werkomgeving is. Een gemeente waar het grootste gedeelte van de inwoners en ondernemers energiebesparende maatregelen heeft genomen en waar het merendeel van de inwoners, ondernemers en organisaties deels zelf in zijn energiebehoefte voorziet door het opwekken van duurzame energie. Een gemeente waar bij ieder ruimtelijk initiatief integraal wordt gekeken naar de mogelijkheden van een duurzame gebiedsontwikkeling. Een gemeente waar sociale samenhang bestaat en waar de ondernemers voluit streven naar een duurzame lokale economie. En misschien wel het meest concrete: een gemeentelijke organisatie die het goede voorbeeld geeft.” (Bron: “Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2017 en verder”, april 2017, gemeente Zederik)

Het streven is om binnen het werklandschap Meerkerk 4a het begrip duurzaamheid op verschillende niveaus en manieren gestalte te geven, om daarmee de beleving en bewustwording van het thema te vergroten. Op pagina 14 worden, aan de hand van referentiebeelden, voorbeelden getoond die zijn verwerkt in het landschappelijk raamwerk. Dit heeft vooral betrekking op biodiversiteit, ecologie en waterbeheer. Zo is ervoor gekozen het noordelijk talud van de watergang langs de Duurzaamheidsring sterk te verflauwen en diversiteit aan te brengen in beplanting (bomen, heesters, bloemrijke weides, gras, etc.). Deze oever ligt op het zuiden en is daarmee bijzonder aantrekkelijk voor amfibieën. De bloemrijke weides lenen zich bijzonder goed voor het realiseren van enkele insectenhotels. En de doorlopende oostwest georiënteerde groenstructuren vormen een migratieroute voor soorten als vleermuizen.

Ook op gebouwniveau heeft de gemeente ambitie ten aanzien van duurzaamheid, voortkomend uit de ambitie van de provincie Utrecht om per 2040 een energieneutrale provincie te zijn. Alle toekomstige bebouwing op Meerkerk 4a is energieneutraal. Om dit te bereiken kan de Trias Energetica ingezet worden. De Trias Energetica geeft aan te starten met energie besparen (1). Aan de energievraag die overblijft kan worden voldaan door energie duurzaam op te wekken (2). Mocht er dan nog fossiele brandstof nodig zijn, in bijvoorbeeld industriële processen, gebruik deze dan zo efficiënt en schoon mogelijk.



robuuste groenstructuur



bloeiende heesters als onderlaag



parkeren tussen (meerstammige) ruwe berkenbosjes



kruidenmengsel



groene berm met struinpad



vlinderlokkende heesters



drijvende eilanden met water zuiverende beplanting

3. UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE OPENBARE RUIMTE

Landschap en natuur
Binnen het werklandschap is een onderscheid te maken tussen de oost-west verbindingen en de noord-zuid verbindingen. De oost-west verbindingen hebben een asymmetrisch profiel, met aan weerszijden een robuuste bomenstructuur. Langs het uitgeefbaar gebied is een 5 meter brede plantstrook voorzien en worden er uitsparingen gemaakt voor inritten en (openbare)parkeerplaatsen. Hier worden meerstammige ruwe berken (Betula pendula) toegepast. De andere zijde van de hoofdrijbaan bestaat uit een circa 8 meter brede groenzone voorzien van een dichte boomaanplant. Het assortiment bestaat uit inlandse eik (Quercus robur), ruwe berk (Betula pendula), Alnus glutinosa (zwarte els), populier (Populus) en krent (Amelanchier lamarckii).

De aanplant in de noord-zuid verbindingen heeft een afwijkende opzet. Langs het uitgeefbaar middengebied is eveneens een 5 meter brede plantstrook voorzien van uitsparingen, welke bestaat uit een assortiment bloeiende heesters waaronder Sleedoorn (Prunus spinosa), veldesdoorn (Acer campestre) en vlier (Sambuscus nigra). en (meerstammige) ruwe berken (Betula pendula). De andere zijde van de hoofdrijbaan bestaat uit een 8 meter brede groenzone voorzien van heesters, rozenbottel (Rosa rugosa alba) en een goot. De goot ligt direct langs de rijbaan en voert het regenwater dat op de rijbaan valt weg oppervlakkig af richting het open water. Voor het inzaaien van de berm zal gras of een bermmengsel worden gekozen. Voor meer open ruimtes, waaronder de ruimte ten zuiden van de kavels langs de Burggraaf, kan een grotere variatie in het grasland worden aangebracht. Hier kan een bloemrijk grasland ingezaaid worden, dat dient als nectarbron voor bijen en vlinders.

De oostelijke werkkavels grenzen aan de Burggraaf, een smalle weg aan weerszijde begeleidt door knotwilgen en watergangen. Hier is het van belang de schaalsprong tussen het werklandschap en de Burggraaf op een passende manier vorm te geven. Beide bedrijfskavels zijn gepositioneerd in een waterrijke setting. De erfgrenzen worden aangezet met knotwilgen, dit verzacht het (overhoekse) aanzicht vanaf de Burggraaf op de gebouwen. Onderdeel hiervan is ook het realiseren van twee langwerpige eilanden ingeplant met zwarte elzen (Alnus glutinosa) op de koppen van de kavels.

De markante werkkavels langs de A27 grenzen aan een groot waterlichaam. Voor de maat-schaalverhouding is het aantrekkelijk om het wateroppervlak te breken middels meerdere drijvende eilanden. Deze eilanden, bestaande uit matten van wilgentenen, bieden ruimte aan beplanting waaronder de gele lis (Iris pseudacorus) en kleine lisdodde (Typha angustifolia). Naast aanzichtverfraaing hebben de eilanden ook een waterzuiverende functie en bieden zij een goed habitat voor macrofauna en vis.



grasbetonstenen



zwart asfalt (niet afgestrooid)



betonstraatsteen, antraciet



betontegel, merwe-basalt



halfverhard pad, gravier d'or (of vergelijkbaar)



boombank



bijenhotel, combineren met entreefunctie



drijvende eilanden van wilgentenen

Materialisatie

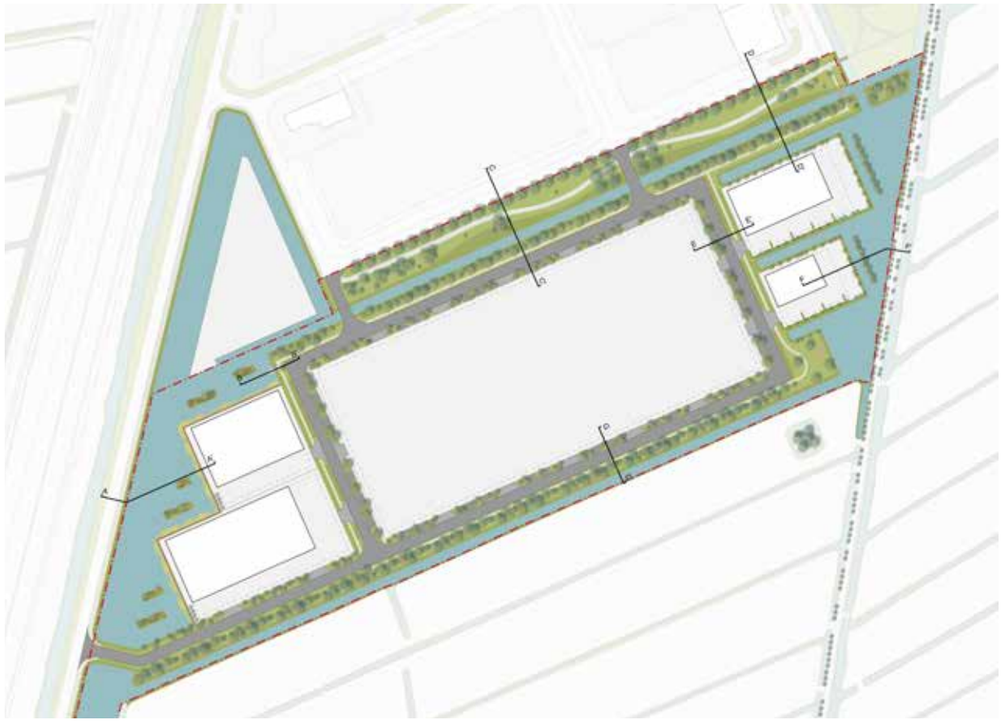
In de openbare ruimte wordt onderscheid gemaakt in materialisering tussen de hoofdrijbaan, parkeervakken, in- en uitrit en de voetpaden. De hoofdrijbaan wordt uitgevoerd in zwart asfalt (niet afgestrooid). De haakse parkeervakken worden uitgevoerd in antracietkleurige grasbetonstenen, waardoor de parkeervakken in aansluiting op de aangrenzende groenzone ook een groen karakter krijgen. Parkeervakken worden geduid met een of meerdere strekken van antracietkleurige betonstraatsteen. De inritten worden uitgevoerd in antracietkleurige betonstraatstenen. Voetpaden grenzend aan het uitgeefbaar gebied (noord-zuid straten) worden uitgevoerd in grijze betontegels met een toplaag van merwe-basalt. Vrijliggende voetpaden bestaan uit een halfverharding, gravier d'or (of vergelijkbaar). Het kleurgebruik van de verharding is terughoudend (grijstinten) ten opzichte van het groen.

Inrichtingselementen

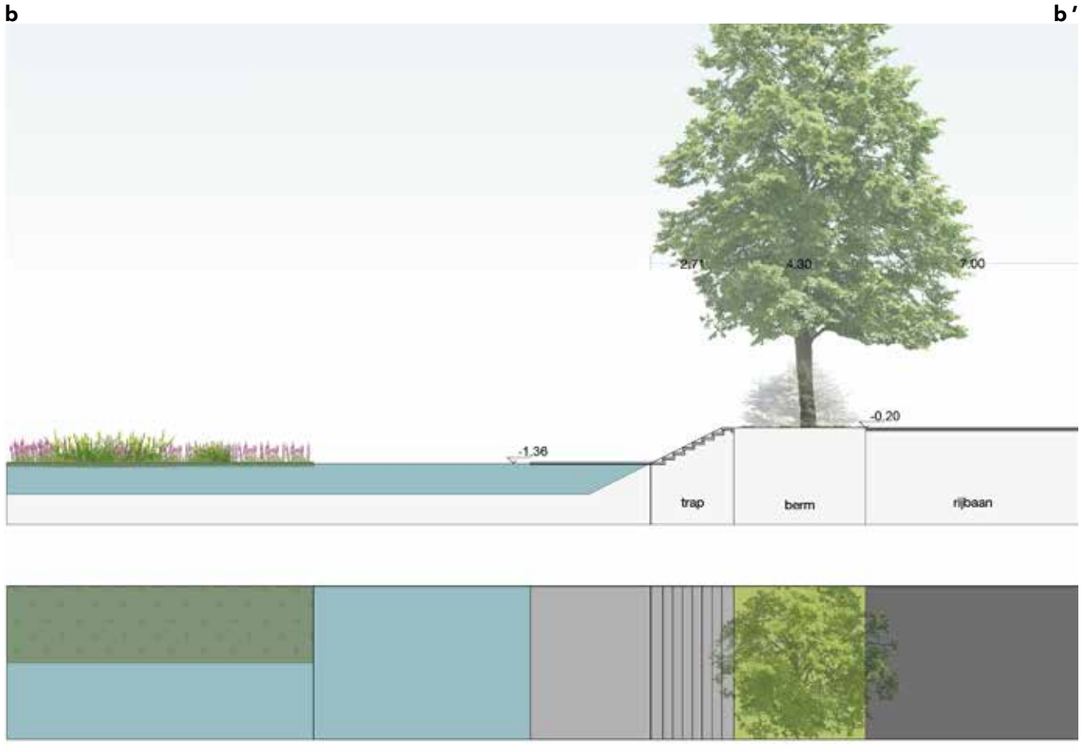
Eenheid in inrichtingselementen draagt bij aan de herkenbaarheid van het werklandschap als geheel (onderling familie van elkaar in vormentaal en materiaal). Net als de verharding is ook het kleurgebruik van de inrichtingselementen terughoudend ten opzichte van het groen. Voor de inrichtingselementen worden zoveel mogelijke natuurlijke en duurzame materialen toegepast zoals hout en beton. Zo kunnen bijvoorbeeld gekapte bomen dienen als zitelementen en bijenhotels.

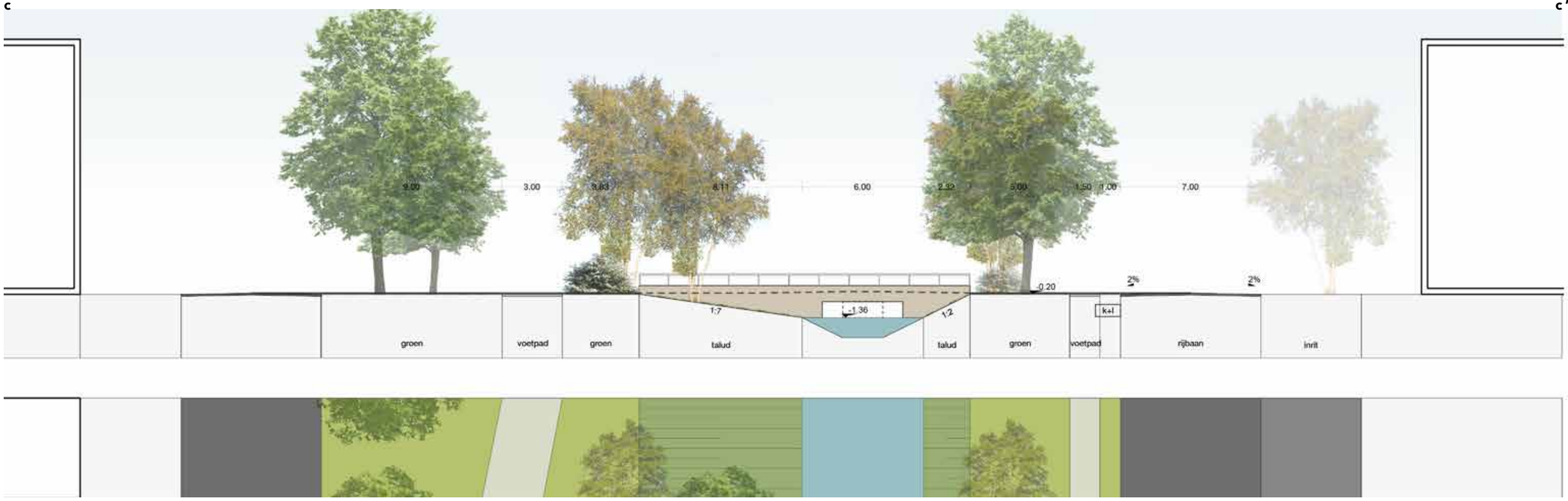
Voor de openbare ruimte geldt een uniforme bewegwijzering en verlichting. Het streven is om deze elementen in één stijl uit te voeren, zwart gecoat staal (zie RAL-kleur hekwerken). Vanwege het duurzaamheidaspect is het van belang dat er een zorgvuldig lichtplan wordt gemaakt. Hierbij is er aandacht voor verlichting die energiebesparend is, dit kan door het energiezuiniger maken van de lichtbron (LED), het dalen van lichtniveaus of juist dempen, licht op een juiste manier sturen, etc. Aandachtspunt hierbij is dat dit niet ten koste gaat van de sociale veiligheid en dat er geen lichtvervuiling optreedt richting het landelijk gebied.

Laadpalen in de openbare ruimte worden bij de bezoekersparkeervakken geplaatst. De kleur van de laadpalen sluit aan bij het palet van de overige inrichtingselementen.



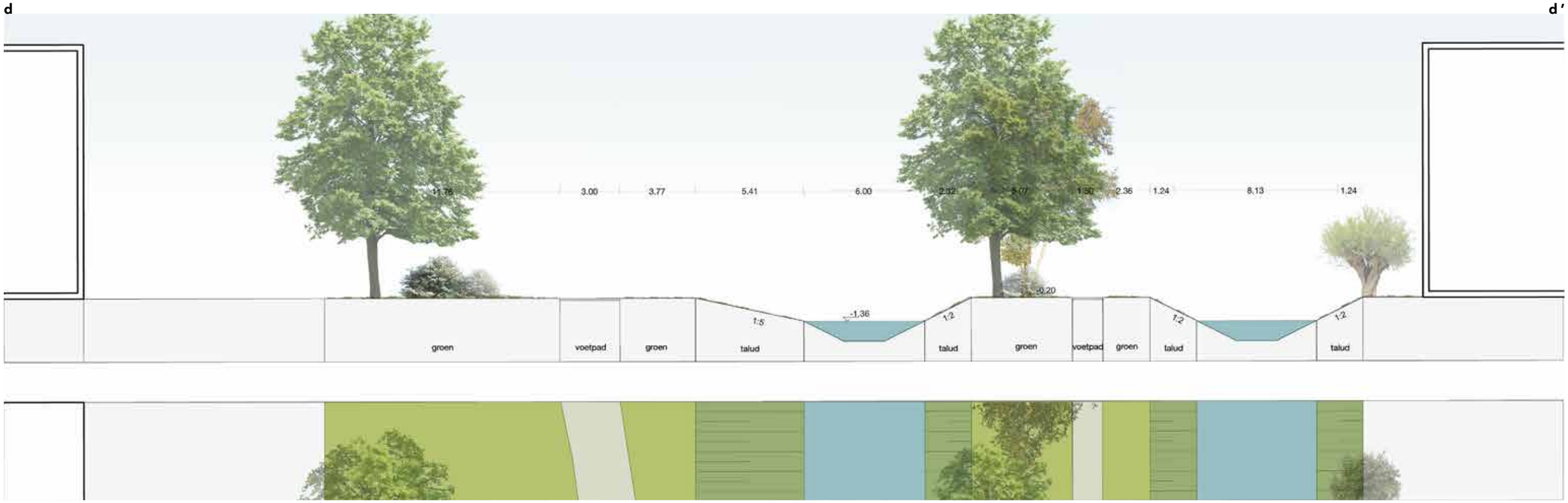

a
a'
2.32
33.92
10.00
9.00
0.50
4.50
-0.20
-1.36
talud
water
groen
water
beschoeiing


b
b'
2.71
4.30
7.00
-0.20
-1.36
trap
berm
rijbaan


c
c'
9.00
3.00
3.83
8.11
6.00
2.32
5.00
1.50
1.00
7.00
-0.20
2%
2%
1:7
-1.36
1:2
k+l
groen
voetpad
groen
talud
talud
groen
voetpad
rijbaan
inrit

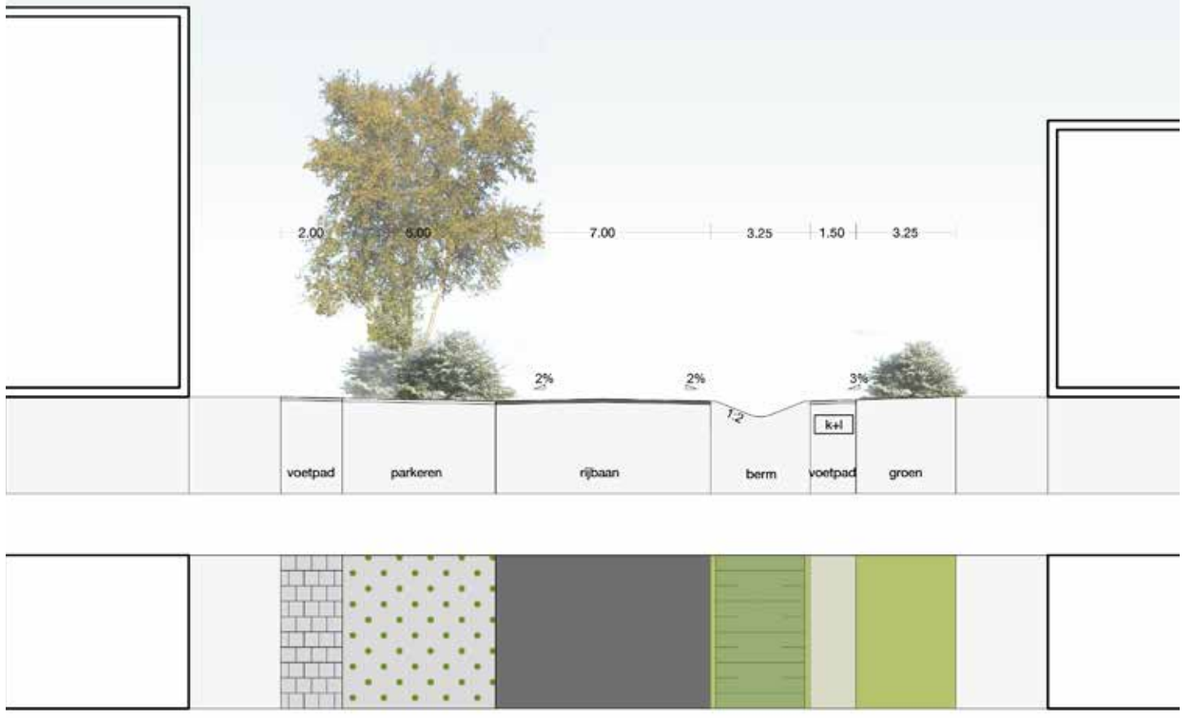
d

d'


3.00
3.77
5.41
6.00
2.36
1.24
8.13
1.24
-1.36
-0.20
1:5
1:2
1:2
1:2
groen
voetpad
groen
talud
talud
groen
voetpad
groen
talud
talud

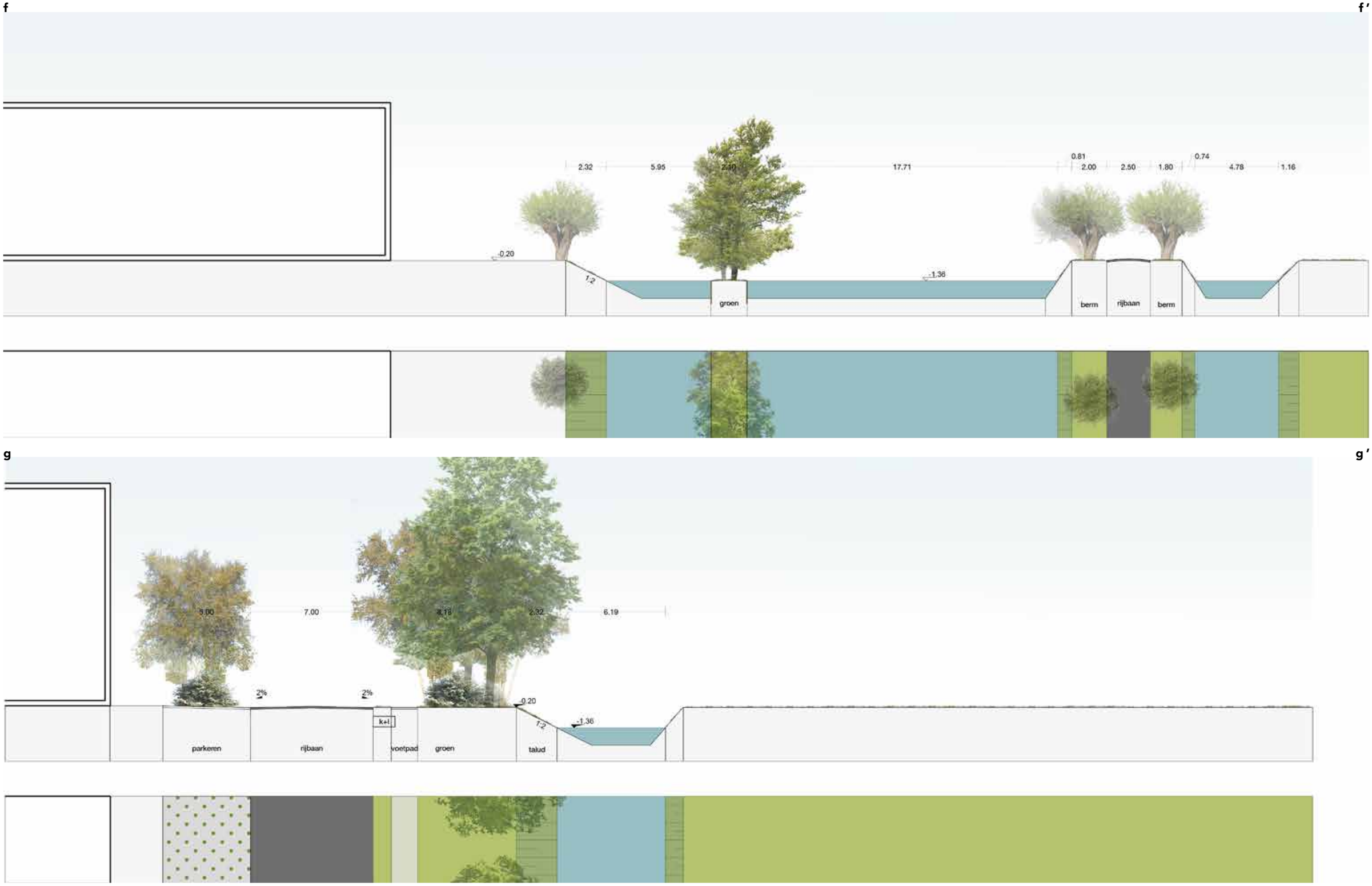
e

e'


2.00
5.00
7.00
3.25
1.50
3.25
2%
2%
3%
1:2
k+l
voetpad
parkeren
rijbaan
berm
voetpad
groen

f

f'


2.32
5.95
2.10
17.71
0.81
2.00
2.50
1.80
0.74
4.78
1.16
0.20
1:2
-1.36
groen
berm
rijbaan
berm

g

g'

3.00
7.00
2.18
2.32
6.19
2%
2%
0.20
1:2
-1.36
k+l
parkeren
rijbaan
voetpad
groen
talud



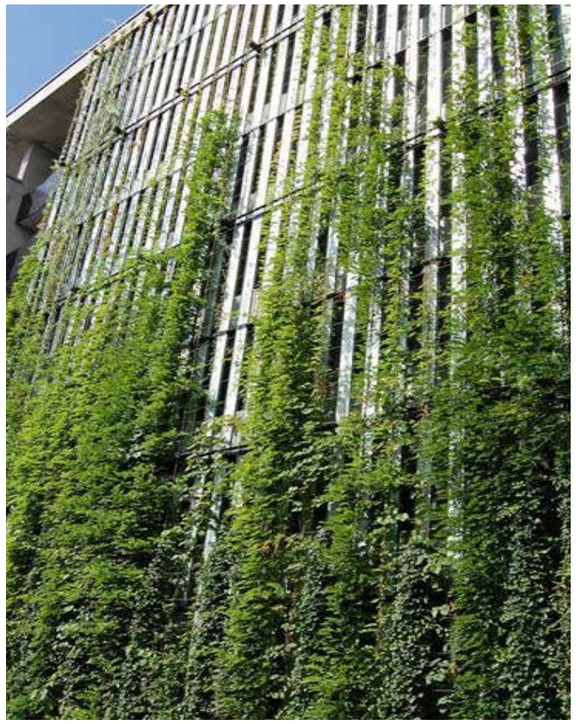
duurzaam materiaalgebruik en groene kavelinrichting



architectuur is ingetogen en tijdloos



sedum als dakbegroeiing



spandraden met klimplanten



mos, sedum, (gras)vegetatie gecombineerd met zonnepanelen

4. UITWERKINGSCRITERIA BEELDREGIE KAVELS

Op basis van de ruimtelijke structuur is het werklandschap op te delen in drie deelgebieden: deelgebied A (langs de Energieweg / A27), deelgebied B (het middengebied) en deelgebied C (langs de Burggraaf). In ieder deelgebied geldt (op onderdelen) een specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit. In dit hoofdstuk worden allereerst de algemene uitwerkingscriteria beschreven, die voor het plangebied als geheel van toepassing zijn. Daarna komen de criteria per deelgebied aan bod.

Duurzaamheid in relatie tot architectuur

De uitstraling van de gebouwen levert een belangrijke bijdrage aan het duurzame en groene imago van het werklandschap. We dagen architecten, bouwers en toekomstige gebruikers uit om op een inventieve wijze vorm te geven aan het begrip duurzaamheid en dit tot uitdrukking te laten komen in de bebouwing en inrichting van de kavels.

Gelet op het groene karakter van de openbare ruimte, is het wenselijk dat dit een vertaling krijgt op de kavel. Ten aanzien van de bebouwing is dan ook voorgeschreven dat minimaal het dakvlak of één gevel groen worden gerealiseerd.

Het toepassen van groene daken heeft diverse voordelen:
- het toepassen van bloeiende planten zoals diverse soorten sedum of bijvoorbeeld een mix van zaden van inheemse planten levert een aantrekkelijke voedselbron voor insecten en verhoogt daarmee de biodiversiteit;
- isolatie van het dak door middel van groen levert in de zomer een aanzienlijke reductie van hittestress in gebouwen op, waardoor er ook minder ventilatie nodig is. In de winterperiode levert het groene dak een geringe isolatie tegen koude op;
- het levert een bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Een variant op groene daken zijn grijsbruine daken. Hierbij wordt een biotoop nagemaakt dat kenmerken heeft van een verlaten stuk bedrijfsterrein, met gebruik van grond, zand, grind, steen- en/of hout. Dit materiaal is geschikt als nestmateriaal voor vele insectensoorten en deze trekken weer vogelsoorten naar het terrein. Afwisseling van groene met bruine daken verhoogt de biodiversiteit.

Groene gevels worden om dezelfde reden toegepast als groene daken, maar hebben een toegevoegde waarde:
- zijn zichtbaarder en komen de beleefbaarheid ten goede;
- spelen tevens een rol in het verminderen van wind en geluidhinder.
- luchtzuivering van fijnstof;
- tevens bieden ze plekken voor nestkasten voor vogels.

Ook voor de ruimte op de kavel rondom de bebouwing geldt dat het verminderen van verhard oppervlak een bijdrage levert aan de infiltratiemogelijkheden en het verminderen van hittestress.

Daarnaast kan bijvoorbeeld de oriëntatie van werkruimtes en gevelopeningen in spelen op de bezonning. Het benutten en weren van de zon kan met behulp van architectonische middelen zoals glaspuien die dienen als lichthappers of een permanente zonwering aan de buitenzijde (brise soleil). Deze architectonische kenmerken kunnen tevens een rol spelen in de compositie en gevelopbouw.

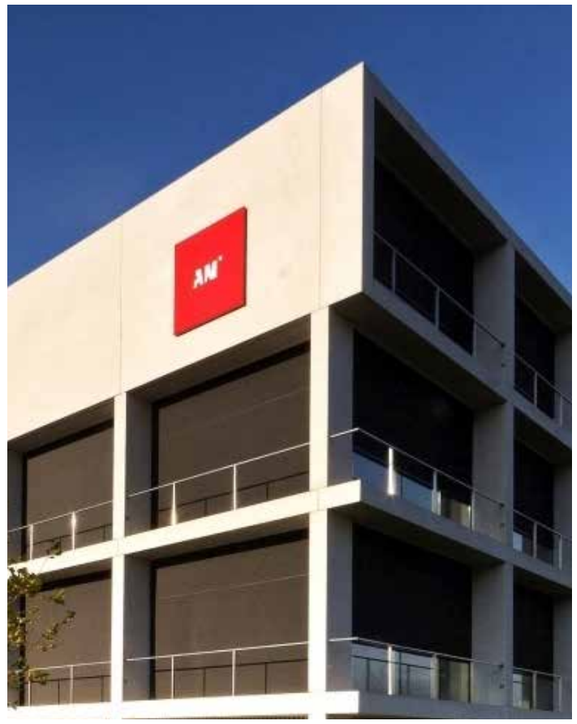
Eenheid in architectuur, kleur en materiaalgebruik

De planopzet biedt ruimte voor bedrijfskavels variërend in grootte. De kavels aan de Energieweg en aan de Burggraaf liggen vast qua afmetingen, maar het middengebied kan flexibel ingevuld worden. Deze flexibiliteit in kavelafmetingen, zal zich ook vertalen in diversiteit in maat en uitstraling van de bebouwing. Om te voorkomen dat dit leidt tot een rommelig beeld, is het belangrijk in bepaalde mate eenheid in architectuur, kleur- en materiaalgebruik na te streven.

Eenheid in architectuur wordt bereikt middels een herkenbare verschijningsvorm en terughoudend kleur- en materiaalgebruik. De architectuur heeft een ingetogen en tijdloze uitstraling. Voorkeur gaat uit naar een palet van natuurlijke duurzame materialen en kleurschakeringen. Zowel de logistiek als de representatieve gevels dienen met visueel hoogwaardige materialen vormgegeven te worden en hebben een zorgvuldige detaillering. Voor het middengebied kan er een geregisseerde variatie optreden, maar dient er samenhang te zijn binnen het grotere geheel.



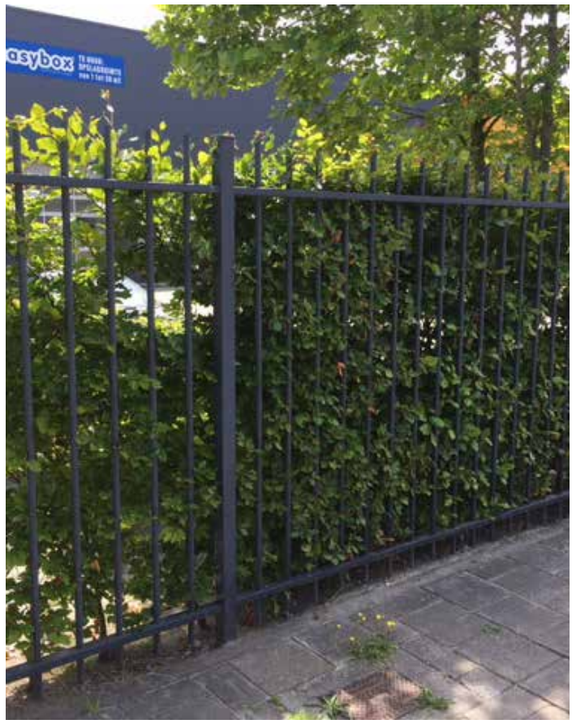
kleur reclame-uitingen afstemmen op de architectuur



reclame-uitingen blijven binnen gebouwcontour



subtiele niet overheersende reclame-uitingen



gecoat spijlenhekwerk RAL9011 (grafietzwart)



parkeren op de kavel aan het zicht onttrekken vanaf de openbare weg door middel van groen



fietsenstallingen en soortgelijke losstaande constructies integreren in het ontwerp

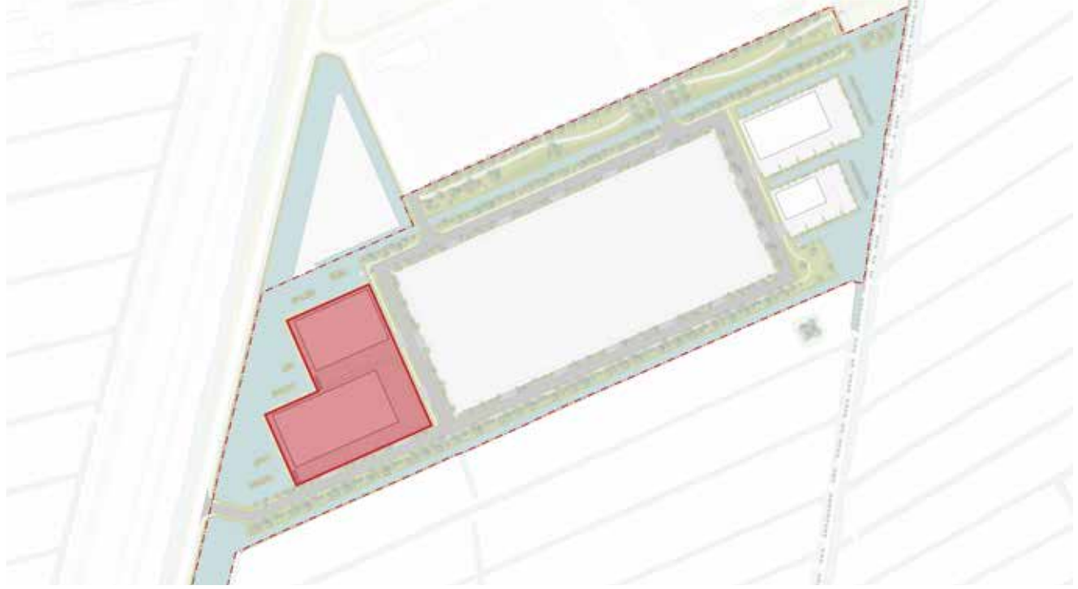
Reclame

Reclame-uitingen zijn alleen toegestaan als logo en naamsvermelding. Bewegende beelden zijn niet toegestaan. De bedrijfsnaam en het logo dienen zorgvuldig mee ontworpen te zijn en geen overheersende rol te vervullen binnen de architectonische verschijningsvorm. Reclame-uitingen blijven binnen de contour van het gebouw, dit betekent dat het niet boven de dakrand uitsteekt of bovenop het dak is geplaatst. Om het aantal visuele signalen langs de openbare weg te verminderen beschikken gebouwen over maximaal twee uitingen per gebouw. Bij hoekpanden is reclame aan twee straatzijden mogelijk (twee reclame-uitingen per naar de openbare straat gerichte gevel). De entree wordt geduid door een universeel informatie- reclamebord aan de linkerzijde van de entree. Hierdoor ontstaat een eenduidig beeld langs de openbare weg waardoor de vindbaarheid van de bedrijven wordt vergroot.



4.1 DEELGEBIED A

De bebouwing aan de Energieweg / A27 dient zich visueel te onderscheiden van de rest van het werklandschap, door haar sterk representatieve functie aan de Energieweg / A27 en de groene en waterrijke setting waarin de gebouwen staan. De beeldkwaliteitseisen voor deze kavels zijn dan ook hoog.





eenvoudige contour



kwalitatieve logistieke zijde



glas in representatieve gevel



donkere, natuurlijke gevelbeplating



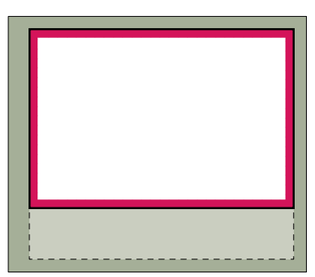
combinatie van duurzame materialen



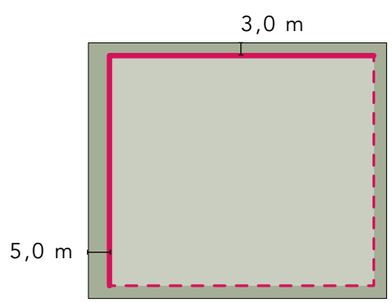
transparante en hoogwaardige kopgevels

Perceel, bebouwingsgrens en rooilijn

- de bebouwing wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd. De voorgevelrooilijn langs de Energieweg / A27 ligt op een vaste afstand van 5 meter uit de erfgrens. De voorgevelrooilijn aan de noordzijde van de kavel ligt op 3 meter uit de erfgrens;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- de gevels dienen op maaiveld de voorgevelrooilijn te volgen en mogen er niet achter staan;
- voor de noordelijke kavel geldt dat maximaal 60% van de kavel mag worden bebouwd;
- voor de zuidelijke kavel geldt dat maximaal 70% van de kavel mag worden bebouwd;
- minimaal 70% van de breedte van de kavel dient bebouwd te zijn. Op deze manier ontstaat een eenduidige bebouwingswand.



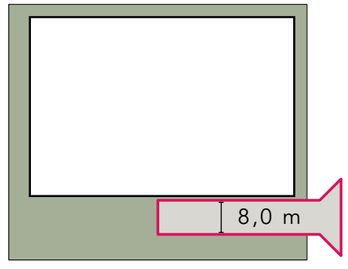
representatieve gevels



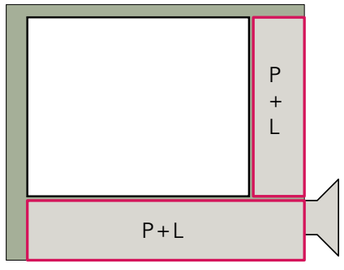
voorgevelrooilijn
en bouwvlak

In- en uitrit

- een in- en uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter;
- de noordelijke kavel heeft maximaal 1 in- en uitrit
  de zuidelijke kavel heeft maximaal 3 in- en uitritten;
- de in- en uitritten mogen niet aan elkaar grenzen, dit biedt een rustiger straatbeeld waarbij er een afwisselend principe ontstaat tussen inritten en groen. Afstemming met de gemeente over de situering van de in- en uitritten is vereist.



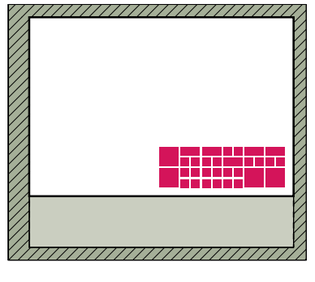
in- en uitrit



parkeren, laden en lossen

Parkeren, laden / lossen en opslag

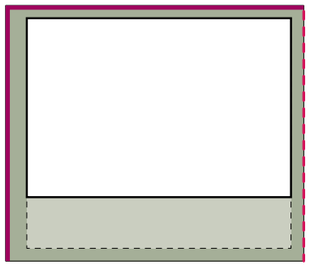
- parkeren en laden / lossen vindt plaats aan de zij- en/of achterkant, achter de voorgevelrooilijn en aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg door middel van groen: blokhagen en gestrooide bomen, bij voorkeur een soort uit het assortiment in de openbare ruimte;
- (eventuele) opslag van goederen vindt inpandig plaats.



opslag van goederen

Erfafscheiding

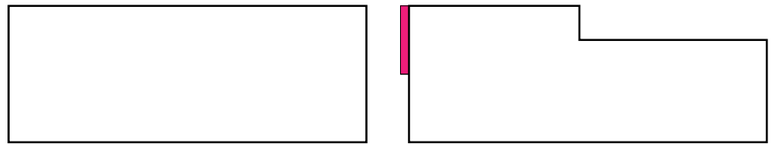
- aan de wegzijde wordt een gecoat spijlenhekwerk RAL9011 (grafietzwart) geplaatst van circa 1,50 meter hoog, type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Rasterhekwerken en/ of gaashekwerken zijn hier niet toegestaan. Overige hekwerken, waaronder schuif- of draaihekwerken, dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd. Hekwerken achter de rooilijn, worden waar mogelijk, mee ontworpen in de architectuur en zijn niet hoger dan 2,0 meter;
- op de erfgrenzen richting de Energieweg / A27 wordt een grondkerende schanskorf van 1,0 meter hoog (binnenkant perceel) geplaatst.



erfafscheiding

Architectuur, kleur en materialisatie

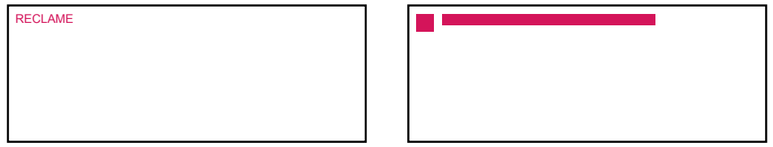
- de maximale bouwhoogte is 12 meter, met incidenteel een accent tot 16 meter aan de zijde van de Energieweg / A27;
- een uitbouw aan de voorgevel aan de zijde langs de Energieweg / A27 is toegestaan, maar deze mag niet meer dan 1 meter uitsteken;
- de architectuur heeft een ingetogen en tijdloze uitstraling. Richting de Energieweg / A27 gaat de voorkeur uit naar het gebruik van veel glas in de gevel om een communicatieve gevel richting de snelweg te creëren;
- materiaal- en kleurovergangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Onderbrekingen in de gevel zijn niet gewenst;
- het gebouw heeft een adressering aan de wegzijde;
- de gevels volgen de voorgevelrooilijn en zijn verticaal opgericht tot aan de hoogte van het dakvlak;
- technische installaties op het terrein en het dak zijn gecombineerd en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Bijvoorbeeld door een abstract vormgegeven omkadering met lamellen;
- fietsenstallingen en soortgelijke constructies dienen mee te worden genomen in het ontwerp en geïntegreerd te worden in de architectuur;
- afwatering van hemelwater (met name van de bedrijfshallen) is intern geplaatst of zorgvuldig opgenomen in de architectuur;
- verlichting van het gebouw gebeurt niet van buitenaf, enkel de entree. Verlichten van de verkeersruimte is toegestaan, maar niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- zonnepanelen zijn alleen op het vlakke deel van het hoofdvolume toegestaan indien niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en binnen een vlak van 15 graden vanaf de openbare zijde gezien.



mogelijkheden architectuur

Reclame

- reclame wordt in losse belettering in het gevelvlak geplaatst, niet bovenop het dakvlak. Logo en naamsvermelding worden op een terughoudende manier mee ontworpen. Zo wordt voorkomen dat er teveel visuele signalen ontstaan langs de openbare weg;
- gevelreclames zijn niet breder dan 70% van de gevelbreedte, niet hoger dan 1,25 m, logo's maximaal 2,00 m en dienen minimaal 1,00 meter uit de zijkant en dakrand te zijn geplaatst;
- indien er vlaggenmasten worden toegepast worden deze gegroepeerd bij de entree, niet langs de A27. Maximaal drie masten per gebouw;
- de entree wordt geduid door een universeel informatie- reclamebord aan de linkerzijde van de entree.



reclame-uitingen


48

4.2 DEELGEBIED B

Het middengebied van het werklandschap wordt omkaderd door de ontsluitingsstructuur. Hierbij beschikt elk bedrijf over een logistieke zijde en ten minste één representatieve zijde richting het openbaar gebied. Voor bedrijven die zich op de hoek vestigen geldt een verplichte overhoekse oriëntatie.



gebouwen hebben een eenduidige en heldere contour



gebouwen presenteren zich aan het groen



gebruik van natuurlijke materialen



terughoudend in kleurgebruik door grijstinten



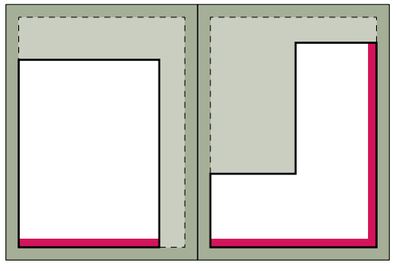
donkere gevelbeplating



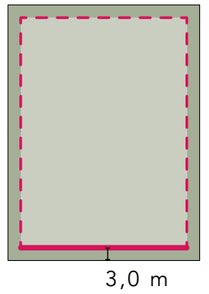
horizontaal geprofileerde staalplaten

Perceel, bebouwingsgrens en rooilijn

- de bebouwing wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd. De voorgevelrooilijn ligt op een vaste afstand van 3 meter uit de erfgrens;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- de gevels dienen op maaiveld de voorgevelrooilijn te volgen en mogen er niet achter staan;
- maximaal 70% van de kavel mag worden bebouwd;
- minimaal 60% van de breedte van de kavel dient bebouwd te zijn. Op deze manier ontstaat een eenduidige bebouwingswand.



representatieve gevels

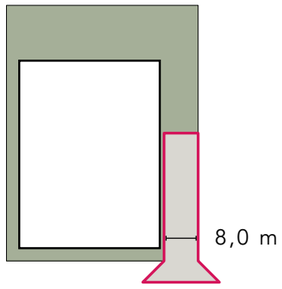


voorgevelrooilijn
en bouwvlak

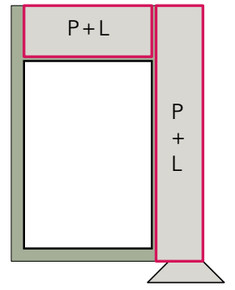
In- en uitrit

- een in- en uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter;
- het aantal in- en uitritten per kavel is afhankelijk van de grootte van de kavel. Hiervoor gelden de volgende richtlijnen:

  kavelgrootte: < 3.000 m² max. 1 in- en uitrit
  3.000 m² - 5.000 m² max. 2 in- en uitritten
  5.000 m² - 10.000 m² max. 3 in- en uitritten
  10.000 m² - 15.000 m² max. 4 in- en uitritten
  15.000 m² > max. 5 in- en uitritten;
- de in- en uitritten mogen niet aan elkaar grenzen, dit biedt een rustiger straatbeeld waarbij er een afwisselend principe ontstaat tussen inritten en groen. Afstemming met het kwaliteitsteam over het aantal in- en uitritten en de situering is vereist.



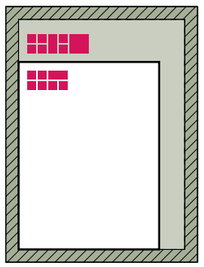
in- en uitrit



parkeren, laden en lossen

Parkeren, laden / lossen en opslag

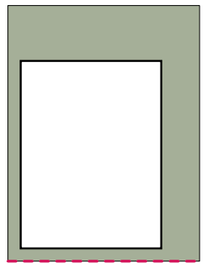
- parkeren en laden / lossen vindt plaats aan de zij- en/of achterkant, achter de voorgevelrooilijn en aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg door middel van groen: blokhagen en gestrooide bomen, bij voorkeur een soort uit het assortiment in de openbare ruimte;
- (eventuele) opslag van goederen vindt uit het zicht of inpandig plaats. Buitenopslag blijft uit de 3 meter bebouwingsvrije zone.



opslag van goederen

Erfafscheiding

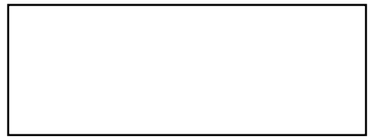
– aan de wegzijde wordt een gecoat spijlenhekwerk RAL9011 (grafietzwart) geplaatst van circa 1,50 meter hoog, type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Rasterhekwerken en/ of gaashekwerken zijn hier niet toegestaan. Overige hekwerken, waaronder schuif- of draaihekwerken, dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd. Hekwerken achter de rooilijn, worden waar mogelijk, mee ontworpen in de architectuur en zijn niet hoger dan 2,0 meter.



erfafscheiding

Architectuur, kleur en materialisatie

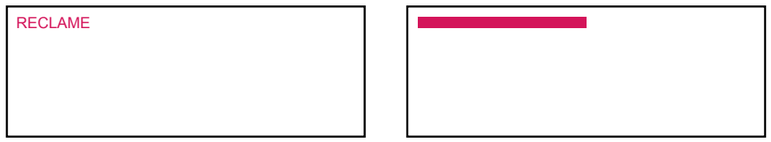
– de maximale bouwhoogte is 8 meter waarbij er ruimte is voor accenten tot 12 meter over maximaal 20% van de gevelbreedte;
– de architectuur heeft een ingetogen en tijdloze uitstraling;
– materiaal- en kleurovergangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Onderbrekingen in de gevel zijn niet gewenst;
– het gebouw heeft een adressering aan de wegzijde;
– de gevels volgen de voorgevelrooilijn en zijn verticaal opgericht tot aan de hoogte van het dakvlak;
– de daklijn is vlak en loopt aan de wegzijde op één hoogte;
– de bebouwing heeft een zoveel mogelijk eenvoudige contour, ook als het bouwvolume niet doorloopt (kantoorgedeelte en werkgedeelte);
– technische installaties op het terrein en het dak zijn gecombineerd en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Bijvoorbeeld door een abstract vormgegeven omkadering met lamellen;
– fietsenstallingen en soortgelijke constructies dienen mee te worden genomen in het ontwerp en geïntegreerd te worden in de architectuur;
– afwatering van hemelwater (met name van de bedrijfshallen) is intern geplaatst of zorgvuldig opgenomen in de architectuur;
– verlichting van het gebouw gebeurt niet van buitenaf, enkel de entree. Verlichten van de verkeersruimte is toegestaan, maar niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
– zonnepanelen zijn alleen op het vlakke deel van het hoofdvolume toegestaan indien niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en binnen een vlak van 15 graden vanaf de openbare zijde gezien.



mogelijkheden architectuur

Reclame

- reclame wordt in losse belettering in het gevelvlak geplaatst, niet bovenop het dakvlak. Logo en naamsvermelding worden op een terughoudende manier mee ontworpen. Zo wordt voorkomen dat er teveel visuele signalen ontstaan langs de openbare weg;
- gevelreclames zijn niet breder dan 50% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,75 m en dienen minimaal 1 meter uit de zijkant en dakrand te zijn geplaatst;
- indien er vlaggenmasten worden toegepast worden deze gegroepeerd bij de entree. Maximaal drie masten per gebouw;
- de entree wordt geduid door een universeel informatie- reclamebord aan de linkerzijde van de entree.



reclame-uitingen



4.3 DEELGEBIED C

In dit deelgebied staat de verweving van het landschap, bestaande uit weidegronden en watergangen en de bedrijfskavels, centraal. Bebouwing op de kavel is altijd parallel aan de oorspronkelijk verkavelingsrichting gesitueerd. Elk bedrijf beschikt over een logistieke zijde en ten minste één representatieve zijde richting het openbaar gebied. De vormgeving van de volumes dient van hoog niveau te zijn met extra aandacht voor de achter- en zijgevels richting het fijnmazige landschap langs de Burggraaf.



groen ingerichte kavel, op subtiele wijze bedrijfsvoering aan het zicht onttrekken



representatieve gevel met veel gevelopeningen



verticale gevelbeplating



donkere gevelbeplating

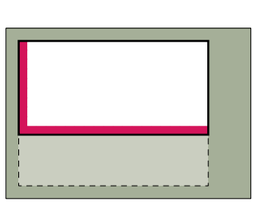




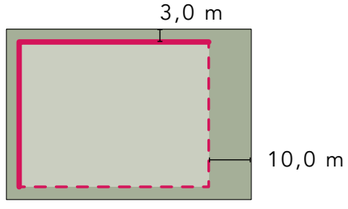
palet van natuurlijke duurzame materialen en kleurschakeringen

Perceel, bebouwingsgrens en rooilijn

- de bebouwing wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd. De voorgevelrooilijn ligt op een vaste afstand van 3 meter uit de erfgrens;
- de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- de gevels dienen op maaiveld de voorgevelrooilijn te volgen en mogen er niet achter staan;
- voor de noordelijke kavel geldt dat maximaal 70% van de kavel mag worden bebouwd;
- voor de zuidelijke kavel geldt dat maximaal 60% van de kavel mag worden bebouwd;
- minimaal 50% van de breedte van de kavel dient bebouwd te zijn. Op deze manier ontstaat een eenduidige bebouwingswand;
- voor de zijde grenzend aan de Burggraaf is rekening gehouden met een verplichte bebouwingsvrije zone van 10 meter, hiermee is voldoende afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de Burggraaf geborgd.



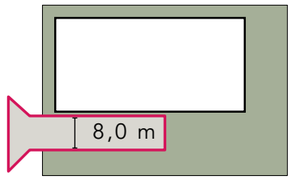
representatieve gevels



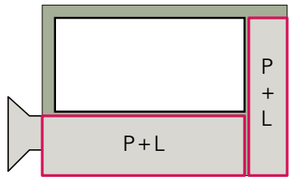
voorgevelrooilijn
en bouwvlak

In- en uitrit

- per kavel wordt maximaal één in- en uitrit aan de zuidzijde gerealiseerd;
- de in- en uitrit heeft een maximale breedte van 8 meter.



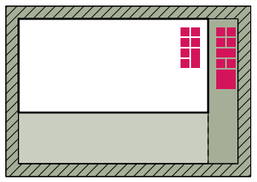
in- en uitrit aan de
zuidzijde van de kavel



parkeren, laden en lossen

Parkeren, laden / lossen en opslag

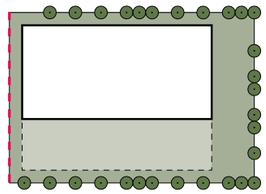
- parkeren en laden / lossen vindt plaats aan de zij- en/of achterkant, achter de voorgevelrooilijn en aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg door middel van groen: blokhagen en gestrooide bomen, bij voorkeur een soort uit het assortiment in de openbare ruimte;
- (eventuele) opslag van goederen vindt inpandig of uit het zicht plaats. Buitenopslag blijft uit de bebouwingsvrije zone (respectievelijk 3 meter en 10 meter), is maximaal 3 meter hoog en vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken door een groene erfafscheiding op eigen terrein.



opslag van goederen

Erfafscheiding

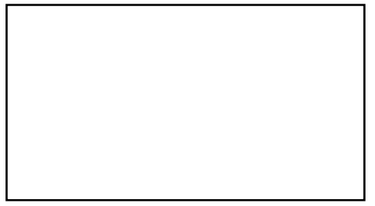
- aan de wegzijde wordt een gecoat spijlenhekwerk RAL9011 (grafietzwart) geplaatst van circa 1,50 meter hoog, type Heras-Atlas of gelijkwaardig. Rasterhekwerken en gaashekwerken zijn niet toegestaan. Overige hekwerken, waaronder schuif- of draaihekwerken, dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd. Hekwerken achter de rooilijn, worden waar mogelijk, mee ontworpen in de architectuur en zijn niet hoger dan 2,0 meter;
- de overige perceelgrenzen worden ingeplant met knotwilgen (Salix alba), met een dichtheid van 1 st / 4 m¹. Bij voorkeur worden deze in groepen aangeplant om de overgang van bebouwd naar onbebouwd te verzachten.



erfafscheiding

Architectuur, kleur en materialisatie

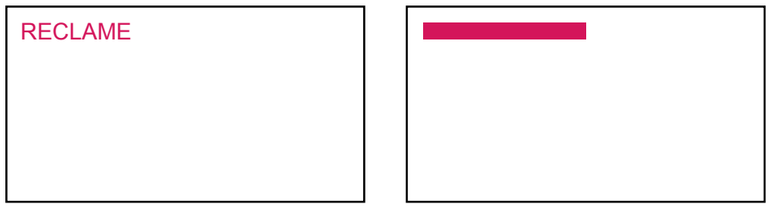
- de maximale bouwhoogte is 8 meter;
- de architectuur heeft een ingetogen en tijdloze uitstraling;
- materiaal- en kleurovergangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Onderbrekingen in de gevel zijn niet gewenst;
- het gebouw heeft een adressering aan de wegzijde;
- de gevels volgen de voorgevelrooilijn en zijn verticaal opgericht tot aan de hoogte van het dakvlak;
- de daklijn is vlak en loopt aan de wegzijde op één hoogte;
- de bebouwing heeft een zoveel mogelijk eenvoudige contour, ook als het bouwvolume niet doorloopt (kantoorgedeelte en werkgedeelte);
- technische installaties op het terrein en het dak zijn gecombineerd en niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Bijvoorbeeld door een abstract vormgegeven omkadering met lamellen;
- fietsenstallingen en soortgelijke constructies dienen mee te worden genomen in het ontwerp en geïntegreerd te worden in de architectuur;
- afwatering van hemelwater (met name van de bedrijfshallen) is intern geplaatst of zorgvuldig opgenomen in de architectuur;
- verlichting van het gebouw gebeurt niet van buitenaf, enkel de entree. Verlichten van de verkeersruimte is toegestaan, maar niet zichtbaar vanaf de openbare weg;
- zonnepanelen zijn alleen op het vlakke deel van het hoofdvolume toegestaan indien niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en binnen een vlak van 15 graden vanaf de openbare zijde gezien.



mogelijkheden architectuur

Reclame

- reclame wordt in losse belettering in het gevelvlak geplaatst, niet bovenop het dakvlak. Logo en naamsvermelding worden op een terughoudende manier mee ontworpen. Zo wordt voorkomen dat er teveel visuele signalen ontstaan langs de openbare weg;
- gevelreclames zijn niet breder dan 50% van de gevelbreedte en niet hoger dan 0,75 m en dienen minimaal 1 meter uit de zijkant en dakrand te zijn geplaatst;
- reclame-uitingen richting de Burggraaf zijn niet toegestaan;
- vlaggenmasten zijn niet toegestaan;
- de entree wordt geduid door een universeel informatie- reclamebord aan de linkerzijde van de entree.



reclame-uitingen