

Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein De Vaandel Noord
Heerhugowaard

November 2023

SWECO

Inhoud

Inleiding	3
1. Beeldkwaliteit	4
2. Kavel	6
3. Gebouw in massa en positie	8
4. Architectuurprincipes	10
5. Terreininrichting	14
Bijlage 1. Kavelpaspoort	18
Bijlage 2. Detaillering	24
Colofon	29

1. Inleiding

Dit Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Gebiedsvsie Bedrijventerrein De Vaandel Noord Heerhugowaard. Het Beeldkwaliteitsplan bouwt voort op het Beeldkwaliteitsplan van het Planboek uit 2016. Het Beeldkwalitetisplan fungeert als toetsdocument voor bouwplannen en bevat een aantal concrete regels omtrent de regels voor het bouwen op de kavel en de terreininrichting van de kavel.

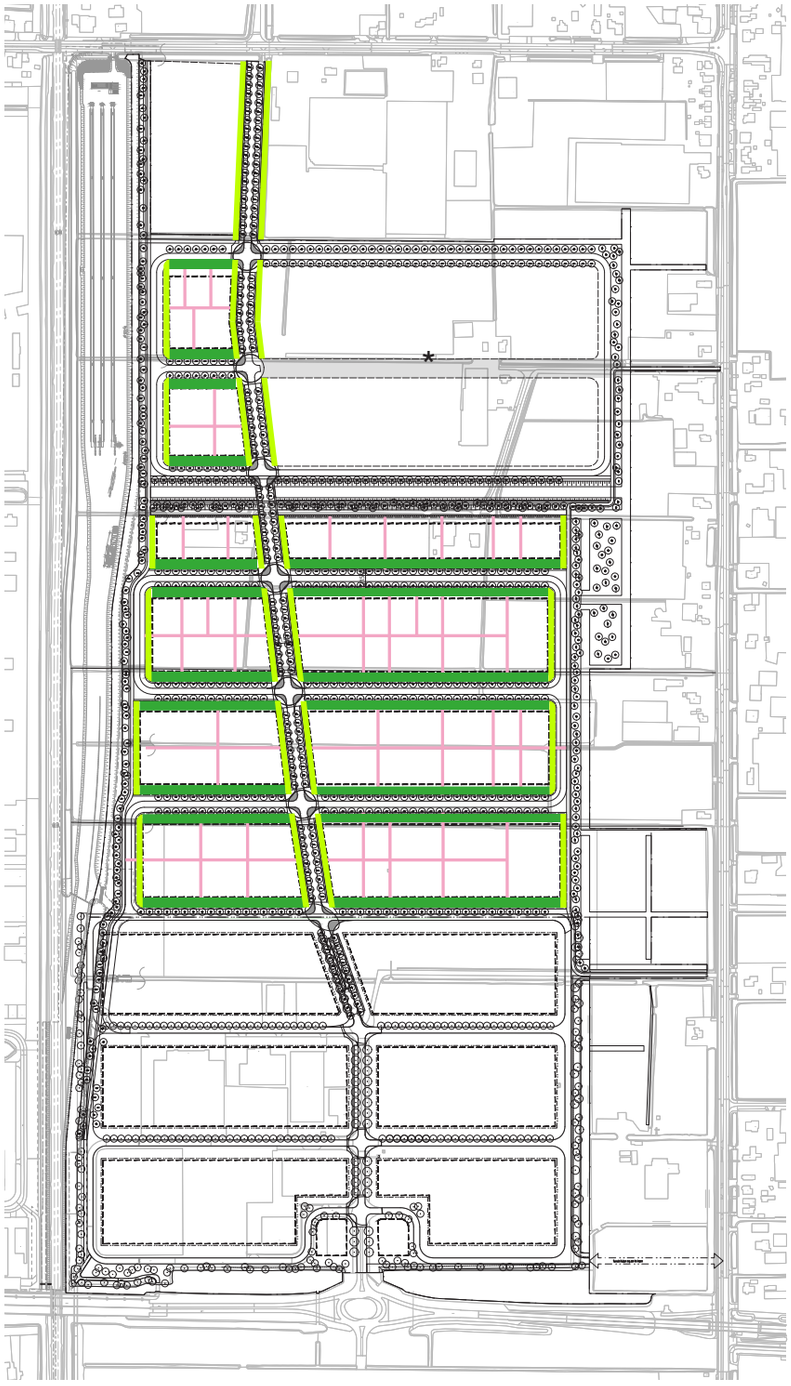
Leeswijzer
In hoofdstuk 1 wordt een uitleg gegeven wat Beeldkwaliteit voor De Vaandel Noord betekend en hoe toetsing van bouwplannen plaats vindt. Hoofdstuk 2 behandeld de indeling van de verschillende typen kavels. In hoofdstuk 3 wordt de positie en massa van de gebouwen op de kavels in de context van het hele bedrijventerrein gezet. De uitstraling en materialisering van het bouwwerk komt aan de orde in hoofdstuk 4. De uitstraling en ordelijke inrichting van het terrein wordt beschreven in hoofdstuk 5. Daarnaast zijn er een tweetal bijlagen opgenomen in dit Beeldkwaliteitsplan. De bijlagen hebben betrekking op: 1) het kavelpaspoort en 2) detaillering

Adviesteam
Bent u na het doornemen van dit Beeldkwaliteitsplan geïnteresseerd geraakt in een kavel in De Vaandel, neem dan contact op met het adviesteam van de gemeente (https://www.devaandel.nl/contact-en-advies). Dit team adviseert ondernemers bij het realiseren van een bedrijfspand dat aansluit op hun wensen, behoeften én het ambitieniveau van De Vaandel Noord. Hiermee werkt de gemeente samen met ondernemers voor een vlotte ontwikkeling van De Vaandel Noord en om alle kansen te benutten die binnen de gemeentegrenzen voorhanden zijn.



kaart plangebied De Vaandel

1. Beeldkwaliteit



Bouwvlak

calamiteitenzone
grens bouwvlak 2,5 m vanuit erfgrens

entreezone en parkeren
grens bouwvlak 12 m vanuit erfgrens

tuinzone
grens bouwvlak 7,0 m vanuit erfgrens

open zone
minimaal 21 meter breed, doorzicht van oost naar west

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

De beeldkwaliteit van een bedrijventerrein begint bij de ruimtelijke structuur van het planconcept en de inrichting van de openbare ruimte. Daar is en wordt door de gemeente en het parkmanagement voor gezorgd.

Het creëren van samenhang tussen de individuele bouwwerken op het bedrijventerrein is de volgende stap om een herkenbare en duurzame kwaliteit voor De Vaandel Noord tot stand te brengen. Daarom gelden eenduidige regels voor invulling van de kavels, de gebouwen die daar op worden gebouwd en voor de inrichting van de terreinen. Alle onderdelen zijn even belangrijk en bepalen samen de kwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de regels uiteengezet, welke verder worden uitgediept in de bijlagen.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Om de beeldkwaliteit te waarborgen en de ontwikkelende partijen te helpen tot goede plannen te komen, worden de bouw- en inrichtingsplannen op De Vaandel Noord begeleidt en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dijk en Waard. Nog voordat een omgevingsvergunning wordt ingediend, kan middels het planteam een planinitiatief worden getoetst in de CRK

Voor De Vaandel Noord wordt naar een sterk niveau en uitstraling van de vormgeving en detaillering van de bouwwerken en terreinen toegewerkt. Het inschakelen van een (geregistreerde) architect is daarom aan te bevelen om in goede communicatie met de CRK tot het gewenste plan te komen.

De plannen die worden voorgelegd en besproken zijn integraal. Dat betekent dat de positionering van het gebouw op de kavel, de architectuur en vormgeving van het gebouw en de inrichting van het terrein van het begin af aan onderdeel van de toetsing zijn. Naast duurzaamheid, materialen en detaillering van het bouwwerk wordt ook gevraagd naar welke soorten planten worden toegepast, welk bestratingsmateriaal er wordt aangebracht, hoe rijbewegingen van vrachtwagens zijn voorzien, en welke duurzaamheids-en klimaatadaptatiemaatregelen er zijn genomen in de terreininrichting. Hiervoor wordt aanbevolen om een tuin- en landschapsarchitect of -ontwerper te betrekken.

Toevoegen duurzaamheid en architectonische kwaliteit
Afwijken van het toetsingskader is mogelijk als de plankwaliteit, duurzaamheid, principes voor circulariteit en/of de architectuur naar het oordeel van de commissie van uitzonderlijke kwaliteit zijn en als voorbeeld kunnen dienen. Dergelijk initiatieven worden toegejuicht. Een afwijking moet dan wel goed gemotiveerd worden. In positieve gevallen kan onder begeleiding van de CRK afgeweken worden van de geldende regels. Het voorstel moet aansluiten bij ambities en kenmerken van De Vaandel Noord, goed worden ingepast in de omgeving en van overtuigende en hoogwaardige architectonische kwaliteit zijn.

2. Kavel

Bouwvlak bedrijven
Het bouwvlak wordt bepaald door de minimale afstand van het gebouw tot de erfgrens. Het bouwvlak wordt gedefinieerd door een calamiteitenzone en/of een parkeerzone. Voor de kavels die aan De Vaandeldrager of grenzen of op de koppen van de ‘slagen’ liggen, aan de oost- en westrand van het plangebied, is een tuinzone van toepassing.

Calamiteitenzone tussen bedrijven en kassen: een afstand van minimaal 2,5 m ingesteld tussen het bouwvlak en de erfgrens van onderlinge kavels, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of opstallen. Tussen gebouwen onstaat zo een minimale afstand tussen van 5 meter.

Parkeerzone: een zone van 12 m tussen het bouwvlak en de zijstraat aan de voorzijde van de kavel waarin geparkeerd kan worden en de toegang voor laden en lossen wordt verzorgd.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

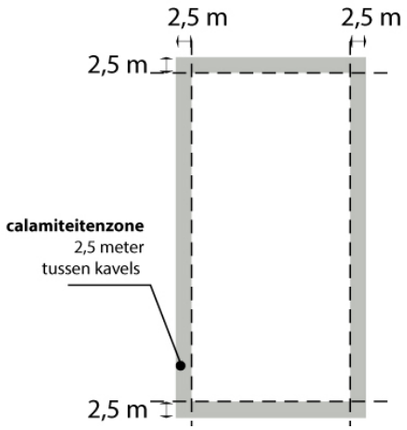
Zone voor opslag en losstaande installaties: de opslag vindt plaats binnen het volume van het gebouw, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Bebouwingspercentage bedrijven
Bedrijventerrein:voor alle kavels geldt hetzelfde minimum en maximum bebouwingspercentage; minimaal 50% en maximaal 60% van het kaveloppervlak moet worden bebouwd. De ruimtelijke voorwaarde daarbij is dat gebouw en terrein om elkaar zijn afgestemd en de terreininrichting aangenaam en geordend is; opslag en losse elementen zijn in het gebouw opgenomen of achter de uiterste gevellijn geplaatst en er is ruimte voor groen(e gevels).

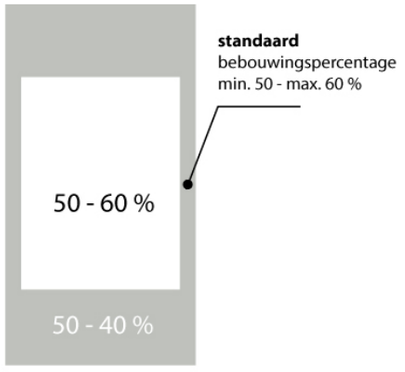
Afwijkingsbevoegdheid
Er bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, voor de naar de straat gekeerde gevels extra bebouwing (geen kas zijnde) te realiseren buiten het aangegeven bouwvlak over 50% van de kavelbreedte en een maximale diepte van 2 m.

De extra uitbreiding dient bij te dragen aan één of meer van de volgende aspecten:
- het versterken van de plasticiteit in de gevel;
- het accentueren van de (gebouw) entree;
- het benadrukken van locatiespecifieke eigenschappen.

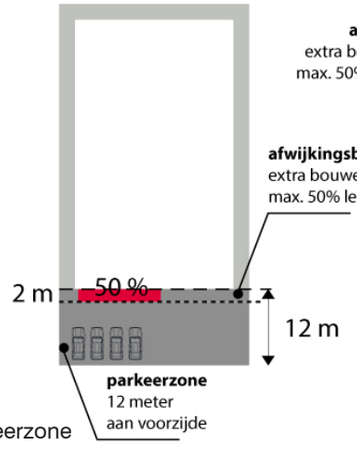
In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de bedrijfskavels nader uitgewerkt.



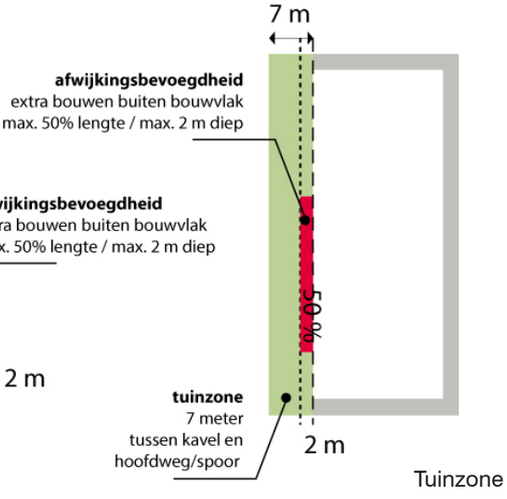
Calamiteitenzone



Bebouwingspercentage



Parkeerzone



Tuinzone

Bouwvlak kassen
Kassen nemen een groot oppervlak in en daarvoor gelden aanvullend daarop specifieke eisen.

Randzone kassen: een afstand van minimaal 5 m, ingesteld tussen het bouwvlak en de insteek van de sloot, tussen het bouwvlak en de zijkant van een dienstweg van de kas en tussen het bouwvlak en de groenblauwe zoom, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/ of opstallen.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

Open zone: oost-west gelegen zone van minimaal 21 m breedte, door het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven, welke over de gehele breedte van De Vaandel Noord een doorzicht biedt over de verbinding voor langzaam verkeer naar de Middenweg.

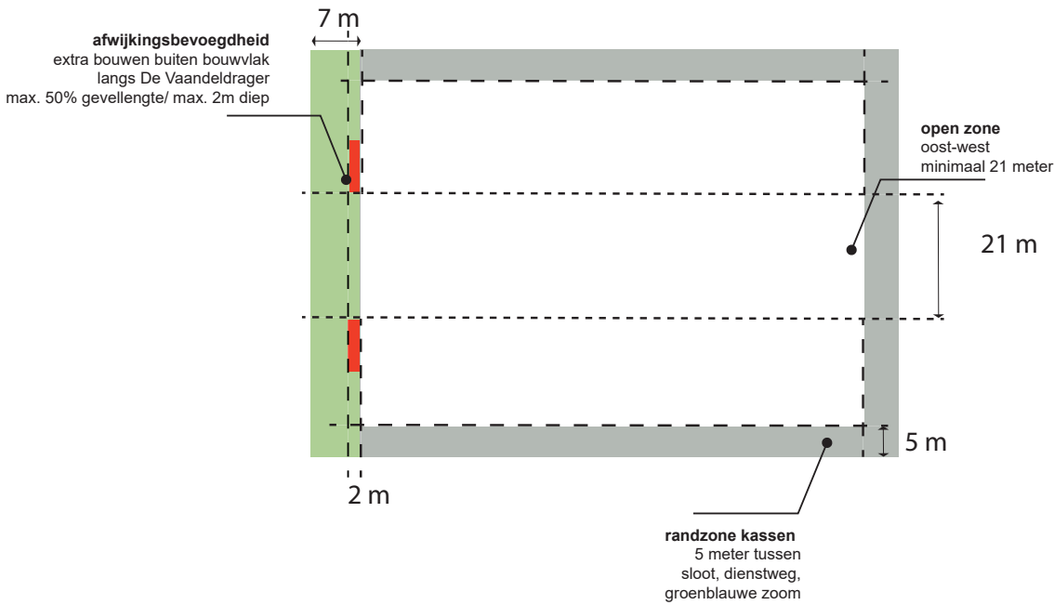
Bebouwingspercentage kassen
Glastuinbouwbedrijven en kassen behorende bij glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid: geen bebouwingpercentages maar de beperkingen door de randzone, tuinzone en open zone zoals hiervoor beschreven.

- De afwijkingbevoegdheid zoals voor bedrijven is beschreven op de naastliggende pagina is hier alleen geldig aan De Vaandeldrager uitgaande van een kantoor-of hoofdgebouw.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas: gelden dezelfde bebouwingspercentages als voor bedrijven op het bedrijventerrein.

- De afwijkingsbevoegdheid zoals beschreven bij bedrijven op de naastliggende pagina hiernaast is hier ook geldig.

In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de glaskavels in het deelgebied voor glastuinbouw nader uitgewerkt.



Randzone kassen, tuinzone, en open zone (uitgaande van glastuinbouwbedrijf)

3. Gebouw in massa en positie

Massa
Er wordt naar een zo eenduidig mogelijke massa op het bouwvlak toegewerkt. Dat betekent dat installaties, fietsenstalling, opslag etc, zo veel als mogelijk binnen het volume van het gebouw worden mee-ontworpen.

Kaveltypes en positionering
Binnen de verkaveling kan een onderscheid gemaakt worden naar verschillende kaveltypes, al naargelang hun specifieke locatie in het plan. Om het raamwerk optimaal tot zijn recht te laten komen is het van belang dat de architectuur van het gebouw reageert op de specifieke context. In het plan zijn verschillende kaveltypes aanwezig:

De middenkavels zijn de kavels die slechts met een zijde aan de openbare ruimte, in dit geval de zijstraat, grenzen.

Inzet: niet zichtbaar vanaf hoofdstructuur dus zoveel mogelijk vrijheid, representatieve gevel aan de zijstraat.

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom grenzen en met een zijde aan een zijstraat.

Inzet: beeldbepalend voor uitstraling en continuïteit De Vaandeldrager dus representatie langs de De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

De glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en grenzen aan De Vaandeldrager, de groenblauwe zoom en de zone van het lint langs de Hasselaarsweg. Eventuele glastuinbouwgerelatieerde bedrijvigheid wordt primair aan de westzijde, aan De Vaandeldrager, ontwikkeld.

Inzet: verzorgd geheel van kas en ondersteunende gebouwen en functies met eenduidige en eenvoudige randen en representatie langs De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

In de bijlage ‘kavelpaspoorten’ zijn de regels voor de verschillende kaveltypes verder uitgediept.

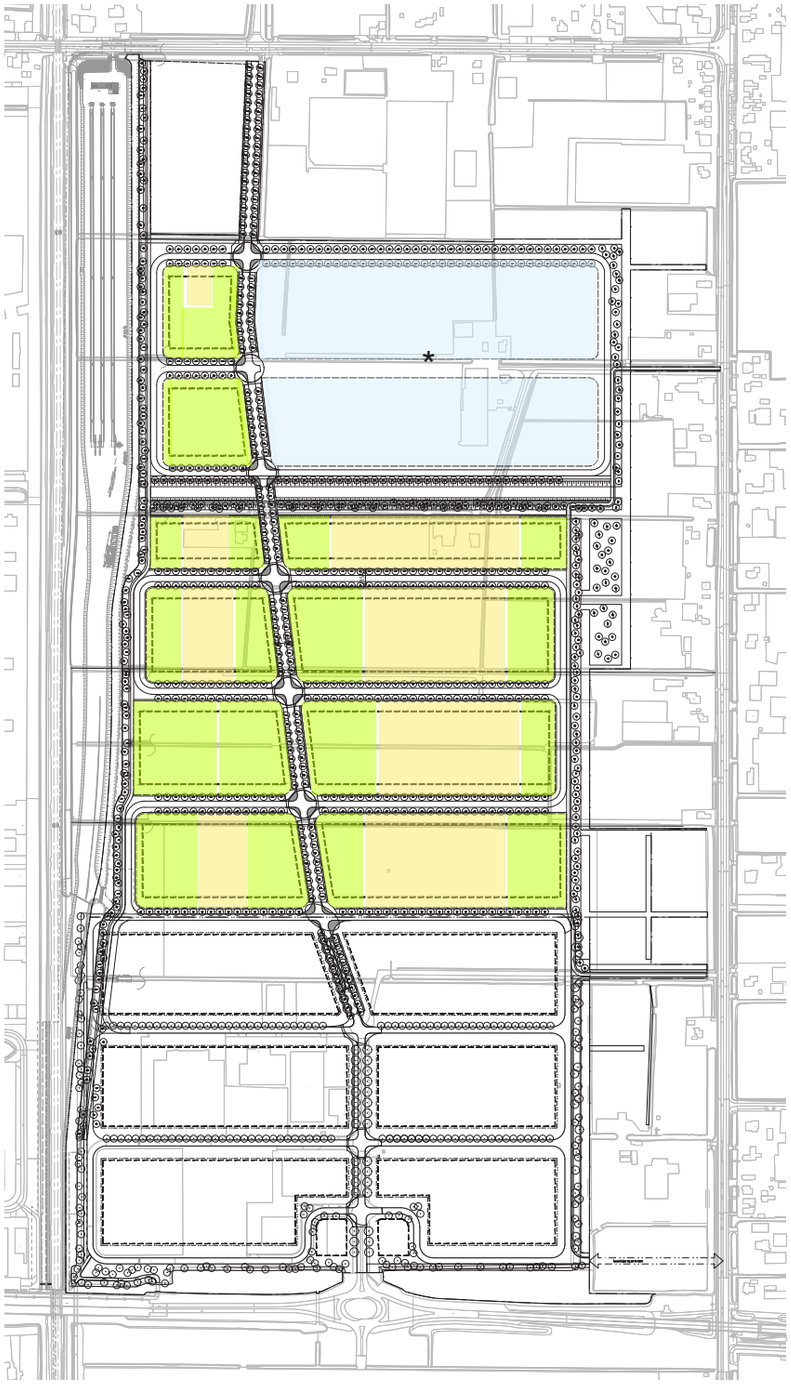
Kaveltypes

middenkavels

hoekkavels

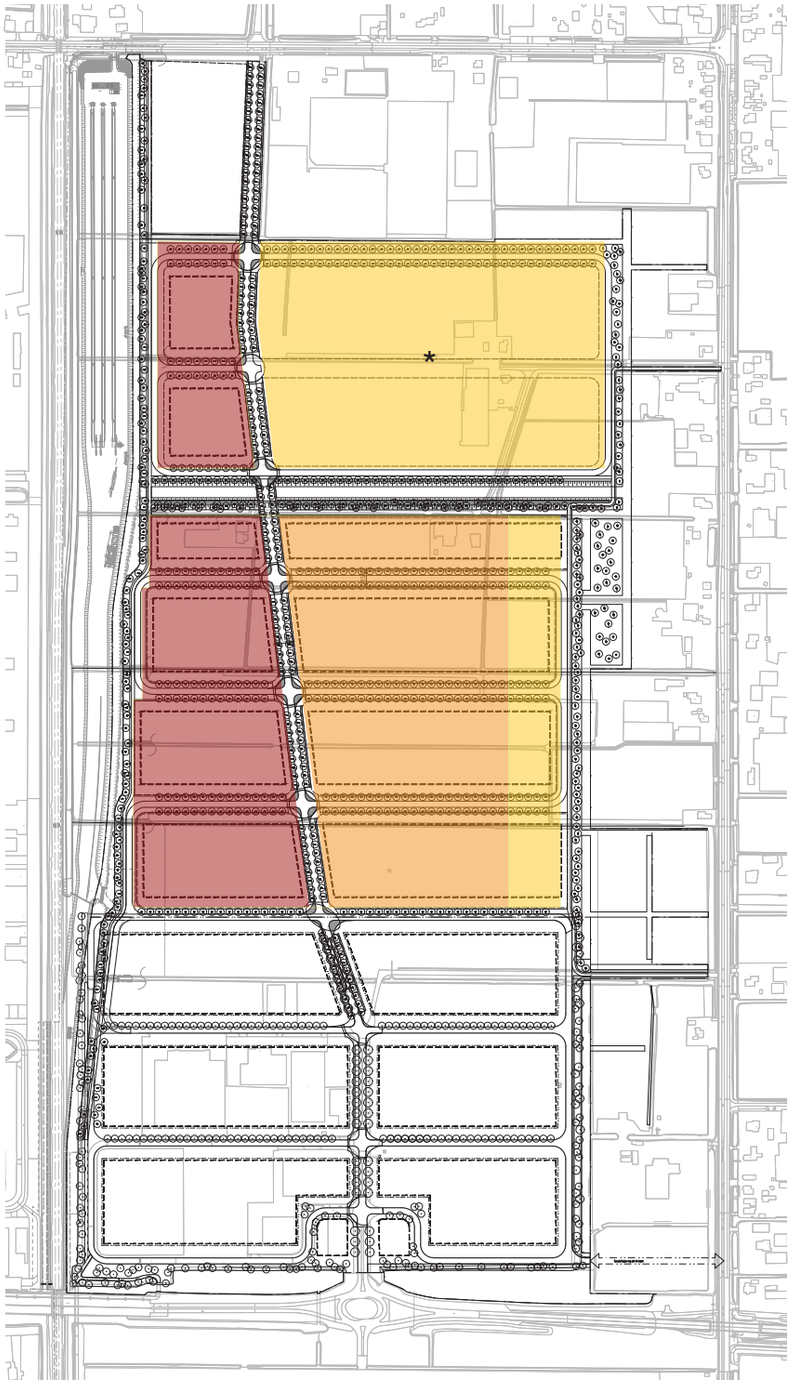
glaskavels

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



Bouwhoogte
De maximale bouwhoogte is begrensd. Langs de groenblauwe zoom achter de Middenweg bedraagt deze maximaal 12 meter en in het overige gebied maximaal 18 meter.

De maximale bouwhoogte voor de kaskavels (waar zowel kassen als glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid een plek kunnen vinden) bedraagt maximaal 12 meter om zich te verhouden tot de kassen en tot de bebouwing langs de Hasselaarsweg.



Bouwhoogte

maximaal 10 meter

maximaal 12 meter

maximaal 18 meter

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

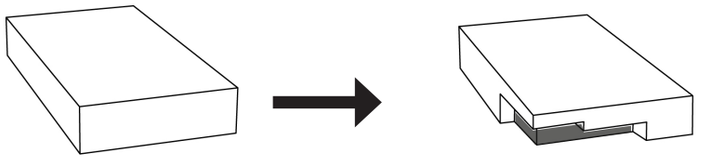
4. Architectuurprincipes

Uitstraling en volume
De functie en het functioneren van het bedrijf wordt duidelijk in de vormgeving van het volume van het gebouw en in het realiseren van aantrekkelijke gevels en uitsparingen die transparantie en duidelijkheid geven aan de activiteiten die er plaatsvinden. Circulair en duurzaam bouwen wordt aangemoedigd.

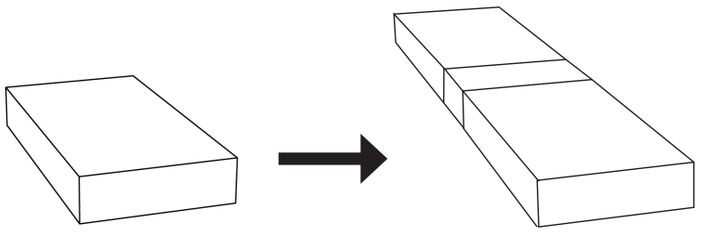
In de gebouwvorm wordt gestreefd naar samenhang. Aan de basis van alle gebouwen staat de monoliet als standaardvoorbeeld. Dit betekent dat het een helder volume betreft, dat uit één stuk lijkt te zijn gehouwen. Dit sluit aan bij de functionaliteit en het karakter van de loodsen die veelal worden aangetroffen op bedrijventerreinen. Om een zekere schaal, differentiatie en plasticiteit te krijgen, kan het volume vervolgens worden bewerkt. De bewerking kan bestaan uit het maken van uitsparingen in een volume.

Gebouwen (niet kas zijnde) met gevels langer dan 90 meter worden opgebouwd uit meerdere volumes zodat maat en schaal aansluiting vinden bij de overige volumes binnen de structuur van slagen. Daarbij wordt gereageerd op het ritme van de slagen, bijvoorbeeld door een open zone met een uitsparing of een transparante doorsnijding van het volume.

Kassen zijn autonome bouwwerken met eigen uitdrukking en uitstraling. Ondersteunende bouwwerken zoals kantoor en overslag vinden wél de basis in de monoliet.



volume bewerken door uitsparing



grote gebouwen opbouwen uit meerdere volumes



monoliet: een enkelvoudig volume

Uitsparingen en geleding
Indien nodig krijgen gebouwen structuur, oriëntatie en accenten door het maken van uitsparingen in het volume of ritmiek in de gevel aan te brengen. De daklijn van het bouwwerk moet daarbij doorlopen om het volume helder te houden. De uitsparingen worden ingevuld met eenduidige vlakken, helder van samenstelling zowel in kleur als in detaillering. In de bijlage detaillering wordt nader ingegaan op het creëren van eenduidige vlakken.

Bij grotere bouwwerken die een standaardkavel overstijgen is nadere geleding van het hoofdvolume gewenst. Dit is zowel horizontaal uit te werken als verticaal en door gevels plasticiteit en ritmiek te geven. Een andere mogelijkheid is de samenstelling van de gevelplaten te verrijken of patronen of gevel-'wrapping' toe te passen.



gebouw als monoliet op De Vaandel Midden



verticale geleding groter bouwwerk (bron: google maps)



monoliet met uitsparing

Oriëntatie en gevelopeningen
Het gebouw kan reageren op zijn omgeving door bijvoorbeeld het uitlichten van de entree, de hoek of de gevel. Ter ondersteuning van de sociale veiligheid en de ruimtelijke beleving hebben de gevels van de gebouwen openingen aan de zijdes grenzend aan de openbare ruimte. Deze openingen bevinden zich op ooghoogte en beslaan minimaal 40% van de lengte van de gevel. Dit geldt ook voor gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn en daarmee aan beide zijstraten een gevel hebben.

De afwijkingsbevoegdheid kan gebruikt worden om interactie te creëren tussen de voorgevel en de omgeving door deze buiten het bouwvlak te plaatsen.



gebouwen kunnen reageren op de omgeving met een accent en openingen

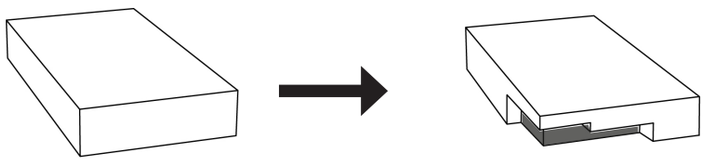
Kleur en materiaal
Het basisvolume waaruit een gebouw is opgebouwd heeft één kleur. De vlakken die ontstaan door uitsparingen in het volume kunnen een andere kleur of materialisatie krijgen.

De kleur van het gebouw bevindt zich in de range van lichtere tinten om opwarming van gebouw en omgeving tijdens warme perioden te reduceren: wit, metaalkleur, lichtgrijs, grijs. Materialisatie, zoals plaatmateriaal, (gemêleerd) lichtbruine baksteen of onbeschilderd hout en glas moet voorzien worden van een hoge kwaliteit. Daarbij dient er te worden gezocht naar een afwisseling tussen de kleur en materialisatie van naastliggende gebouwen, zodat een prettige menging van kleurtonen op het terrein ontstaat.

- Uitsparingen en geleding lenen zich ook goed voor het toepassen van glas. Glas, op deze wijze toegepast, is transparant en helder van toon, geen spiegelglas.
- Uitsparingen, en bijvoorbeeld plinten zijn eveneens geschikt voor het realiseren van groene gevels (zie bijlage ‘detaillering’).

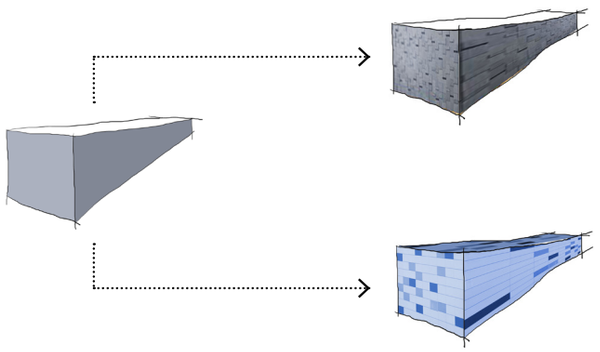


kleurgebruik
range wit (bij benadering): wit: ral: 9002/9003,
range grijs (bij benadering): ral: 7040-7047)



één kleur per volume(deel) + accentkleur voor bewerking

Patronen / gevel-‘wrapping’
In plaats van voor een hoofdkleur kan er ook gekozen worden voor een patroon. Dit patroon wordt als het ware als pakpapier om het volume getrokken en zorgt op deze wijze voor eenheid in verscheidenheid. Het patroon vindt in kleurstelling aansluiting bij de het kleurgebruik. Ramen kunnen ook een onderdeel zijn van het gevelpatroon.









een gevelpatroon in plaats van een gevelkleur

Detaillering
Aandacht gaat uit naar de uitwerking van detaillering van de aansluiting van het gebouw op het maaiveld, aansluitingen van gevelhoeken van het gebouw en eventuele gevelopeningen, de entree van het gebouw, en bij materiaalovergangen. In de bijlage ‘detaillering’ wordt daarnaast dieper ingegaan op draaiende delen en kozijnen, buitenzonwering en groene gevels.

Installaties
Technische installaties zoals zonnepanelen, koeling, waterreservoirs, trafo’s en warmtebuffers worden mee-ontworpen in het volume van het gebouw.

Indien zichtbaar of aan de buitenzijde van het volume krijgen technische installaties een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/zwart/wit).

Installaties op het terrein die uit meerdere vormen, verbindingen volumes zijn samengesteld, worden ingepast binnen een eenduidig vormgegeven transparant scherm met technische uitstraling (geperforeerd metaal, strekmetaal, en dergelijke) of een uitstraling die past bij de architectuur en detaillering van het gebouw (bijvoorbeeld hout, toepaste zonwering, etc.)

Installaties op het dak worden achter een verhoogde rand ingepast door het doortrekken van de gevel, waarmee bedrading, constructie en stellages uit het oog worden ontnomen en er een rustig beeld ontstaat.









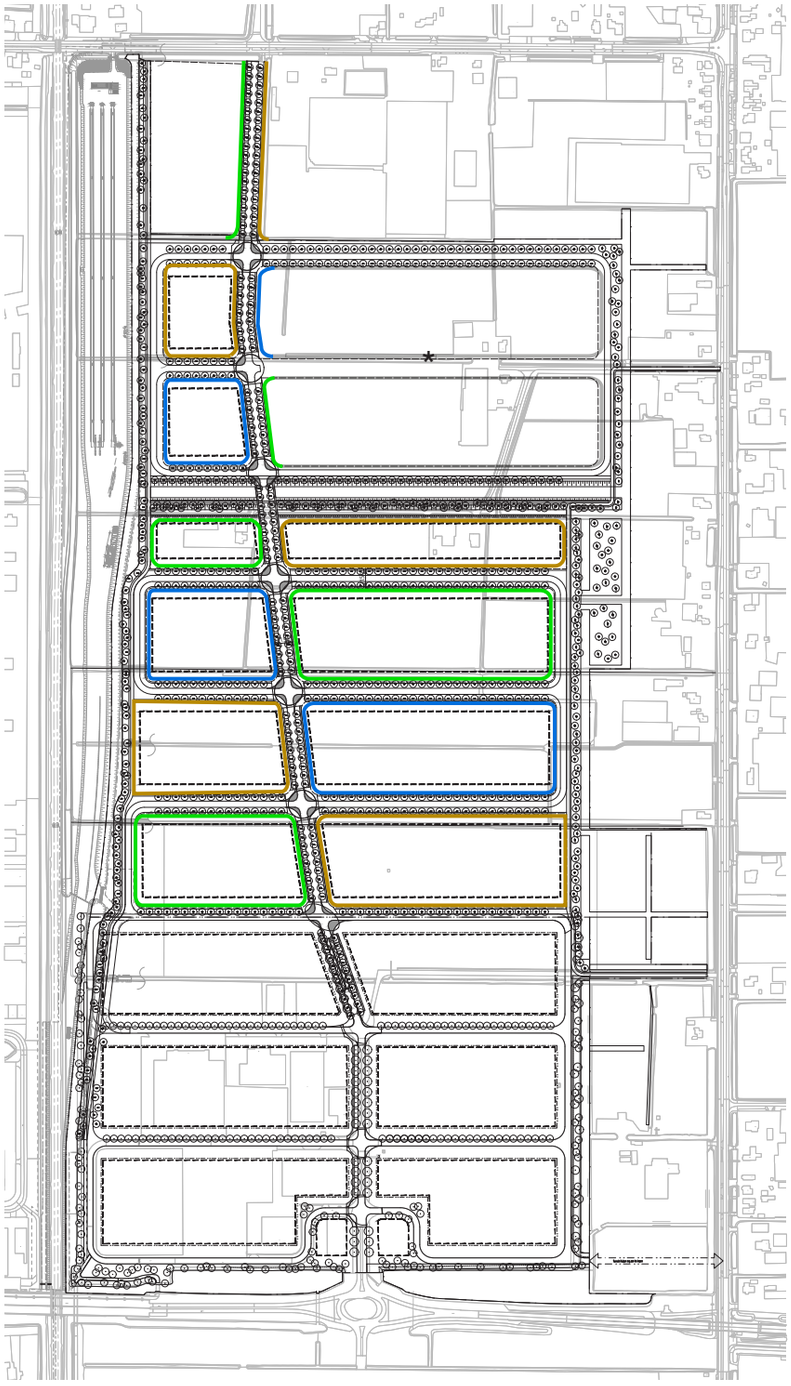
inpassing installaties

5. Terreininrichting

Hagen
Alle percelen in De Vaandel zullen een haag krijgen als begrenzing van het erf. De hagen dragen bij aan het groene karakter van het bedrijventerrein en verhogen de representativiteit. Daarnaast dienen zij als afbakening van de openbare ruimte. Daardoor is deze minder afhankelijk van de gevels van de bedrijfsbebouwing, met als voordeel dat deze vrijgegeven kan worden zonder dat dit tot een rommelig beeld leidt. Een voordeel is ook dat de haag het zicht ontneemt aan de auto's op het voorterrein, zodat deze het beeld niet domineren.

De hagen zijn verplicht en bevinden zich op het eigen perceel als onderdeel van de 12 meter zone voor het gebouw. De hagen zullen worden geplant en onderhouden vanuit het parkmanagement. De eigenaren zullen hiervoor een afdracht betalen. De hoogte en de breedte van de haag bedragen 1 meter.

Ten behoeve van de variatie is gekozen voor drie duurzame soorten, welke over het plan verdeeld worden zoals weergegeven in de nevenstaande kaart. Het resultaat van deze spreidingstoestand is dat een profiel telkens door twee verschillende hagen wordt begrensd.



Erfscheiding & inritten

haag Liguster
Ligustrum ovalivolium

haag Beuk
Fagus sylvatica

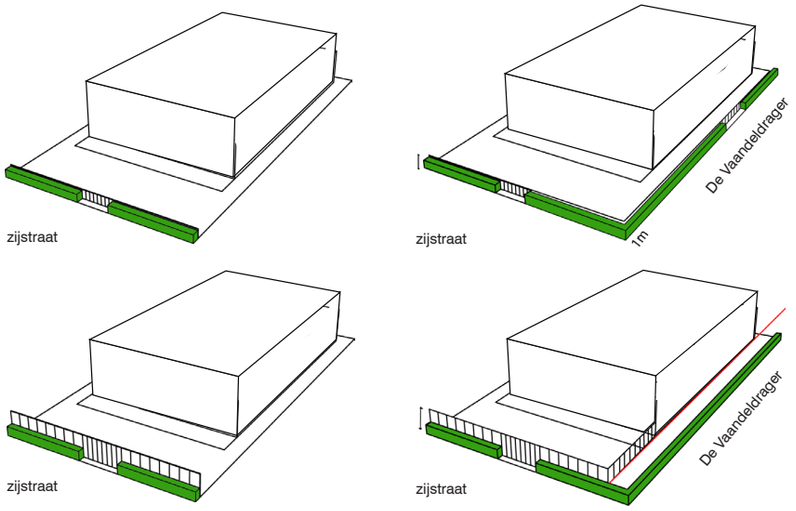
haag Veldesdoorn
Acer campestre

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

Hekwerk en inrichtingselementen
Achter de hagen mag een hekwerk worden opgericht, mits dit een hekwerk met spijlen is en van de kleur antraciet (RAL 7016). Het hekwerk mag aan de zijstraten maximaal 2,0 meter hoog zijn. Aan de zijden van kavels die grenzen aan De Vaandeldrager mag het hekwerk maximaal één meter hoog zijn. Mits geplaatst achter de uiterste grens van de bebouwing (7meter rooilijn) en achter de tuinzone, mag het hekwerk aan De Vaandeldrager 2,0 meter hoog zijn.

Inrichtingselementen, zoals straatmeubilair, lichtmasten en vlaggenmasten zijn eveneens antracietkleurig (RAL 7016) of worden in hout met de natuurlijke kleur uitgevoerd.

Verharding is wordt uitgevoerd in overwegend grijze tinten. Markeringen daarin zijn anthraciet.

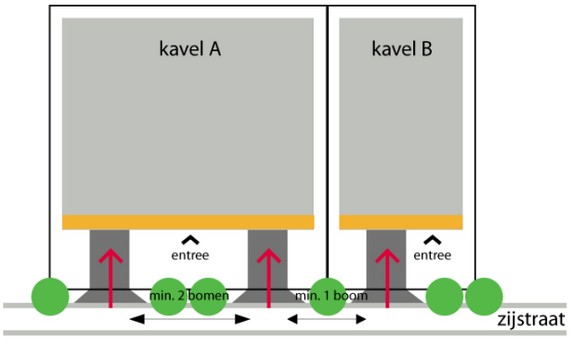


principe erfscheiding combinaties haag + hekwerk

Inritten en laden & lossen
Het is in verband met veiligheidsredenen niet mogelijk om een inrit te maken direct aan De Vaandeldrager.

Alle kavels worden voor de auto en vrachtwagen ontsloten vanaf de zijstraten. Ten behoeve hiervan wordt ter plaatse van de grasbermen in het openbaar gebied een oprit aangelegd tussen de feitelijke erftoegang en de rijbaan. Het aantal opritten dat gemaakt mag worden is afhankelijk van de breedte van de kavel. Als voorwaarde voor de kavels aan de zijstraten geldt, dat de inritten zodanig ver uit elkaar liggen dat er tussen twee inritten van hetzelfde perceel aan één zijstraat twee bomen geplaatst kunnen worden. De plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De afstand tussen de inritten van aan elkaar grenzende percelen is zodanig dat er ruimte is voor ten minste één boom. Inritten zijn maximaal 10 meter breed. Voetgangersentrees met een breedte van maximaal 1,5 meter zijn ook toegestaan. Deze worden ontsloten vanaf het voetpad.

Vervoersbewegingen (draaien en keren) en parkeren dienen op eigen terrein plaats te vinden. Aandacht moet uitgaan naar de afstemming van het ontwerp van het gebouw en de bereikbaarheid met (verschillende typen) vrachtwagens om ongewenst gebruik van de wegen en inritten te voorkomen. Met name bij het positioneren van loadingdocks en specifiek de verdiepte ligging daarvan. Een hellingbaan voor laden en lossen wordt niet direct aan de openbare ruimte gelegd, zodat bij het manoeuvreren niet de gehele zijstraat belast wordt. Dit betekent dat de hellingbaan veelal achter de parkeerzone moet wordt geplaatst. Bij het voorleggen van het inrichtingsplan moet met standaard rijcurves aangetoond worden dat de hellingbaan op de juiste positie ligt en de zijstraat niet onnodig wordt belast.



principe inritten

Groen
Ten behoeve van de biodiversiteit, duurzaamheid, verkoeling en het vasthouden van regenwater wordt het eigen terrein zo groen als mogelijk ingericht. Waar geen noodzaak is voor verharding wordt voor een groen alternatief gekozen zoals bomen, bloem en kruidenrijk gras, heesters, vaste planten of een combinatie daarvan. Het toepassen van bomen in rijke plantvakken heeft de voorkeur omdat hiermee naar verhouding veel klimaateffect wordt verkregen door schaduw en de toepassing als zonwering.

Bij de toepassing van planten en bomen wordt gelet op de waarde voor de biodiversiteit. Bomen zijn inheems en gebiedseigen en dragen bij voorkeur bloesem en vrucht (bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, sierappel). Planten zijn bij voorkeur meerjarig en worden in een rijk geschakeerde en gevarieerde samenstelling (bloei, kleur, etc) aangeplant.

Tuinzone
De tuinzones aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten zijn belangrijk voor de presentatie van het gebouw aan de weg en de aansluiting op de openbare ruimte. De groene inrichting hiervan wordt vereist.

De uitwerking daarvan is in samenstelling gelijkend en in uitstraling gelijkwaardig aan de tuinzone van de Delta 1. Daarbij gelden de voorwaarden van de toepassing van groen zoals hiervoor beschreven.



tuinzone op De Vaandel-Midden

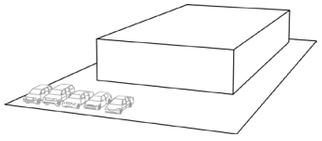
Parkeren
Het parkeren voor personeel en bezoekers dient op de eigen kavel plaats te vinden. Dit mag overal op de kavel, met uitzondering van de calamiteitenzone en de tuinzone. Het parkeren kan plaatsvinden:
- op maaiveld voor / naast / achter het gebouw;
- op maaiveld onder het gebouw;
- op het gebouw;
- (half) verdiept onder het gebouw.

In aantallen dient het te voldoen aan de normeringen zoals opgenomen in het parkeerbeleid.

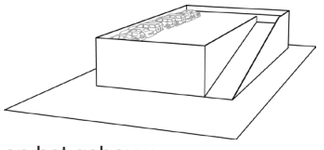
Parkeerplaatsen in de parkeerzone aan de voorzijde van de kavel staan haaks op het gebouw en direct achter de haag.

Er dient rekening te worden gehouden met een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens in verband de ontsluiting in het geval van calamiteiten.

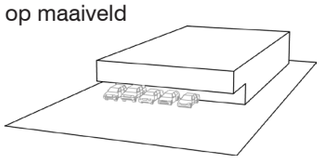
De parkeerplaatsen dragen bij aan het groene uiterlijk aanzien van het bedrijventerrein. Daarnaast biedt het kans om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren in de bodem, eventueel met een waterbergend cunet. Het uitgangspunt is daarom dat parkeren gebeurd met open verharding met groen.



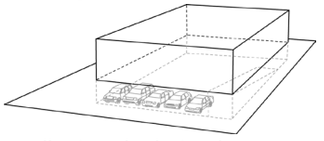
op maaiveld



op het gebouw



op maaiveld onder het gebouw



verdiept onder het gebouw

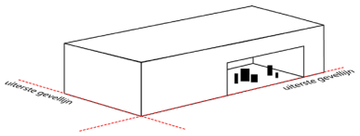




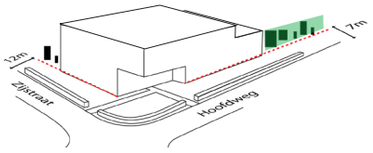
open verharding voor parkeerplaatsen

Opslag, stalling, installaties en andere losse elementen
De opslag van goederen, het stallen van fietsen en het plaatsen van installaties, vindt plaats binnen het volume van het gebouw en uit het zicht.

Als dit niet moglijk is oplossen achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak).
- Niet binnen een afstand van 12 meter tot de erfgrens zijstraat.
- Niet binnen de tuinzone (7 meter van erfgrens).
- Opslag naast de tuinzone langs De Vaandeldrager wordt achter en eenduidig vormgegeven transparant scherm (geperforeerd metaal, strekmetaal of hout of een andere daar op lijkende toepassing) of een groen, begroeid scherm ingepast, overeenkomstig de detaillering en materiaaltoepassing van het gebouw.
- Niet binnen een afstand van 5 meter tot de erfgrens van een buurterf.



opslag binnen het volume

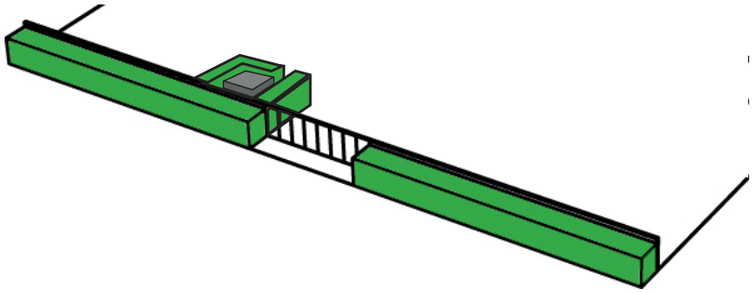




opslag achter een scherm of groen ingepast langs tuinzone

Voor trafohuisjes geldt een uitzondering, omdat deze vrijwel altijd op de erfgrens aangebracht worden.
- Trafohuisjes worden voor de bereikbaarheid achter de haag en naast de inrit geplaatst en ingepast binnen een haag, aansluitend op de soort haag op de perceelsgrens. Voor trafo's voor openbaar gebruik is het ook de ambitie deze in te passen binnen een haag of ander opgaand groen.
- Trafo's hebben een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/wit) of sluiten in de kleurstelling of materialisering aan bij het kleurenpalet en/of het materiaalgebruik van het gebouw op de kavel.

De gemeente streeft ernaar om met Liander tot eenduidige toepassing van het type trafohuisjes op De Vaandel Noord te komen.



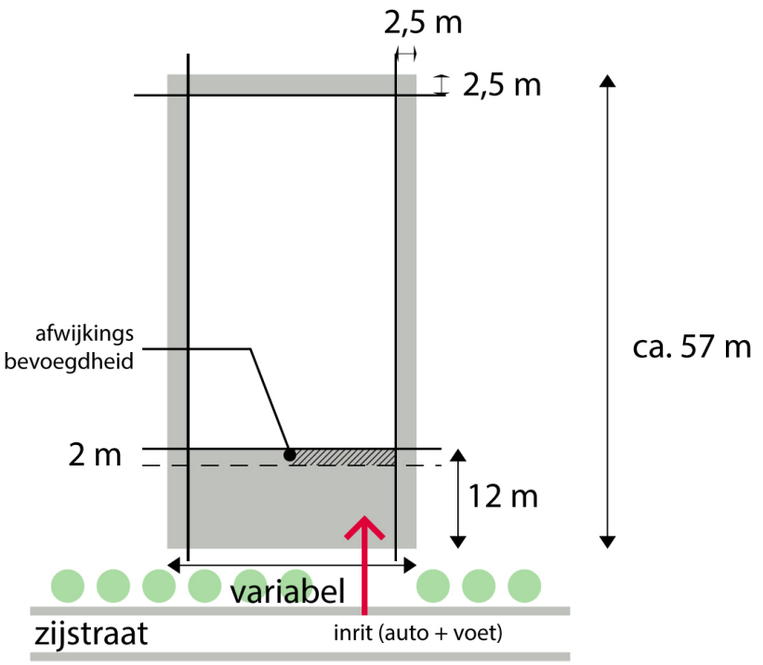
inpassing trafo binnen haag

Bijlage 1. Kavelpaspoort

Middenkavels

De middenkavels liggen aan de zijstraten. Zij hebben een gevel aan de openbare ruimte een gevel die representatief dient te zijn. Het is van belang om samenhang te creëren tussen het gebouw en de terreininrichting.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.



Regels
Representatieve zijde: zijstraat

Extra aandacht:
- Samenhangende inrichting tussen gebouw en terrein, en een groene terreininrichting.
- Gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn hebben aan beide zijstraten een gevel die representatief is.
- Groen kan als middel ingezet worden om een aangename en representatieve gevel te geven, bijvoorbeeld bij gebouwen die grenzen aan beide zijstraten.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen
- De ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)
- Achter-/zijkanten aansluiting andere kavels: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone

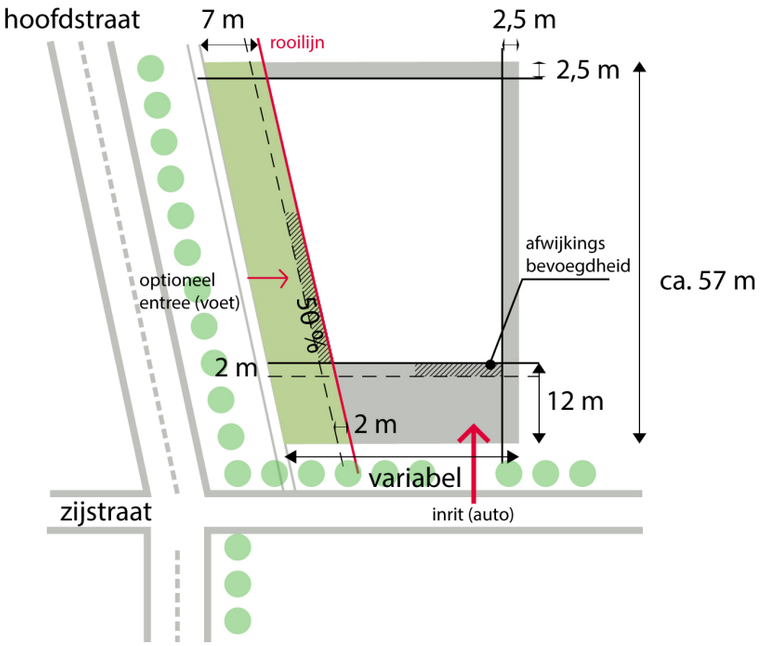
Regels bebouwingspercentage
- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Hoekkavels

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en de groenblauwe zoom (langs opstelterrein en de Middenweg) grenzen en met een zijde aan een zijstraat. De ontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf de zijstraat. Door de tweezijdige ligging aan de openbare ruimte hebben deze kavels twee representatieve zijden. Een accent op de hoek zorgt voor een gebouwvolume dat vanuit beide straten te ervaren is. Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel.

Om tot een zekere detaillering te komen op de hoeken wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen.

De gebouwentree bevindt zich idealiter rondom de hoek zodat deze vanuit beide straten te ervaren is. De architect wordt uitgedaagd om de twee gevels grenzend aan het openbaar gebied parallel aan de erfgrens te bouwen, ook wanneer de beide zijden niet haaks op elkaar staan, en de hoekverdraaiing op te lossen in het bouwvolume.



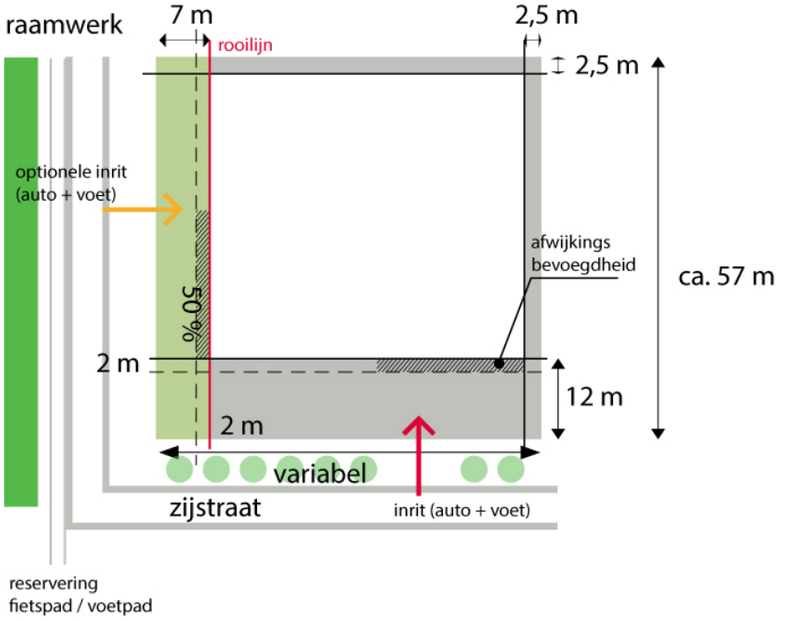
Regels

Representatieve zijden:

Op de hoek met de zijstraat en De Vaandeldrager of de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg).

Extra aandacht:

- Creëren van een accent op de hoek, een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel langs De Vaandeldrager.
- Groen wordt als middel ingezet voor de representatie op de hoeken.



Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor de kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg): 7,00 m tuinzone

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels

De Glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid ten oosten van De Vaandeldrager. Er zijn verschillende invullingen mogelijk:

- Glastuinbouwgrelateerde bedrijvigheid met kas.
- Glastuinbouwbedrijven hoofdzakelijk bestaande uit kassen.

Een gemengde invulling kan voorkomen. Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt dan primair aan de westzijde, langs De Vaandeldrager, ontwikkeld. Glastuinbouwbedrijven worden daar achter, op het oostelijke deel van het deelgebied voor glastuinbouw ontwikkeld.

Als het overgrote deel van het deelgebied uit glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt uitgegeven, wordt de open zone ingericht op dezelfde wijze als de overige zijstraten van De Vaandel.

Glaskavels: Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid

Voor glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas gelden dezelfde principes als voor middenkavels en hoekkavels.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met kas beslaat het bouwvlak tussen de zijstraten. De kas heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc.) waarin alle functies worden opgenomen en als monoliet wordt vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Aan de andere zijstraat wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd. Ook voor de terreininrichting geldt het voorgeschreven groene beeld, waarbij vanwege de inval van zonlicht aan de zuidzijde bomen niet hoeven worden toegepast.

Bij ligging aan De Vaandeldrager ligt het hoofdgebouw op de hoek of staat het over de gehele lengte van de zijde aan De Vaandeldrager. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht.

Regels

Representatieve zijden:

Aan de zijstraat, en aan De Vaandeldrager op de hoek met de zijstraat.

Extra aandacht:

- In het geval van een kas: hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- In het geval van een kas: een verzorgd en rustig ingerichte zone aan de andere zijstraat.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone.
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone.
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (Middenweg): 7,00 m tuinzone.

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels: Glastuinbouwbedrijf

Bij glastuinbouwbedrijven wordt de open zone ingericht als ontsluitingsweg van de kas of kassen. Langs deze ontsluitingsweg wordt achter de tuinzone al het parkeren, laden en lossen en ook de installaties, waterbuffers en waterbassins gerealiseerd.

Rond de kas ligt een groene randzone (gras/bloem- en kruidenrijk grasland) van minimaal 5 meter tot aan sloten, de groenblauwe zoom of een weg (als een dienstweg bij voorkeur in open verharding zoals grasbetontegels). Rond de kas wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd.

Het glastuinbouwbedrijf heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc) aan De Vaandeldrager waarin alle functies worden opgenomen. Dit gebouw wordt als monoliet vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht die doorloopt tot aan de ontsluitingsweg en die het zicht op de achterliggende elementen zoals waterbuffers zoveel als mogelijk ontneemt.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.

Regels
Representatieve zijde: aan De Vaandeldrager

Extra aandacht:
- Hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- Een verzorgd en rustig ingerichte randzone om de kas.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag en andere elementen naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen
- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat of ontsluitingsweg. Langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt.



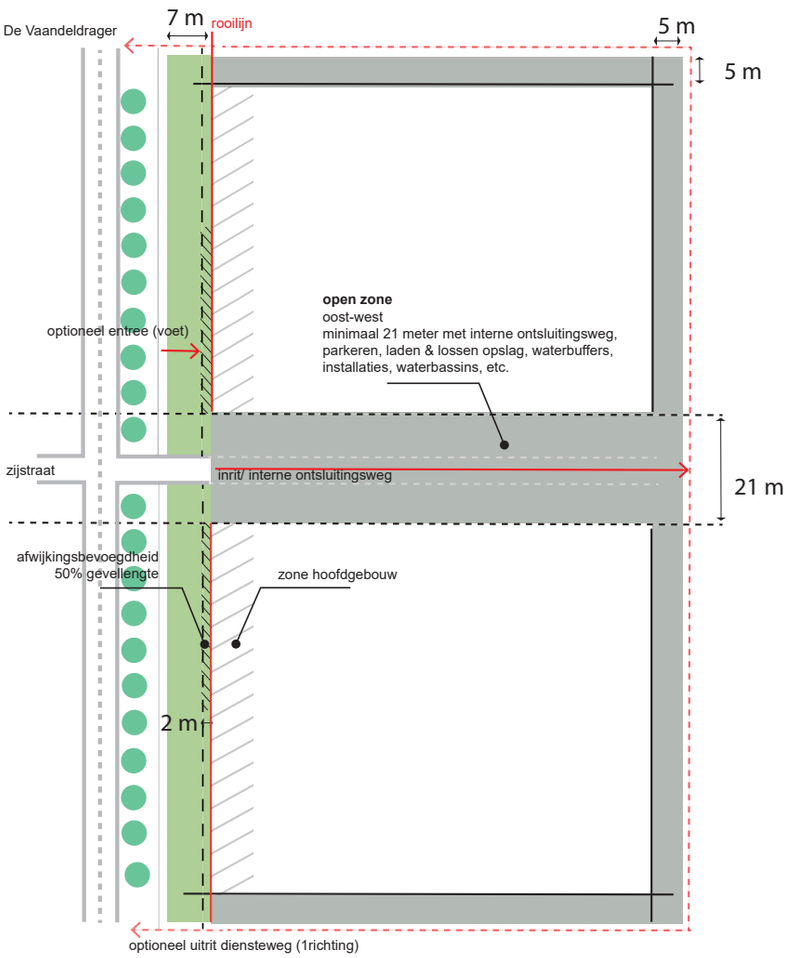

strakke groene randzone




hoofdgebouw als monoliet met uitstraling van glas

- Alle opgaven buiten de kas en het hoofdgebouw zoals parkeren, opslag en installaties worden binnen het bouwvolume opgelost, eventueel (noodzakelijke) losse bouwwerken, waterbuffers en waterbassins worden ingepast achter de tuinzone, tussen de kassen, langs de interne dienstwegontsluitingsweg.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)
- Centraal oost-west gelegen open zone van minimaal 21 m breed in het verlengde van de langzaamverkeersverbinding naar de Middenweg.
- Achter-/zijkant aan kavel: 5 m randzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager: 7 m tuinzone



Bijlage 2. Detaillering

Draaiende delen en kozijnen

Draaiende delen en kozijnen worden zo uitgewerkt dat er eenduidige vlakken ontstaan die helder van samengesteld zijn. Bij de kleurstelling zijn de volgende opties mogelijk:

- Aansluiten bij de kleurstelling van het hoofdvolume waarbinnen ze vallen.
- Aansluiten bij de ondersteunende kleur van het gevelvlak of uitsparing waarbinnen ze zijn opgenomen.
- Een gedempte kleur, zijnde: grijs, antraciet, zilver, metaal of houtkleurig.





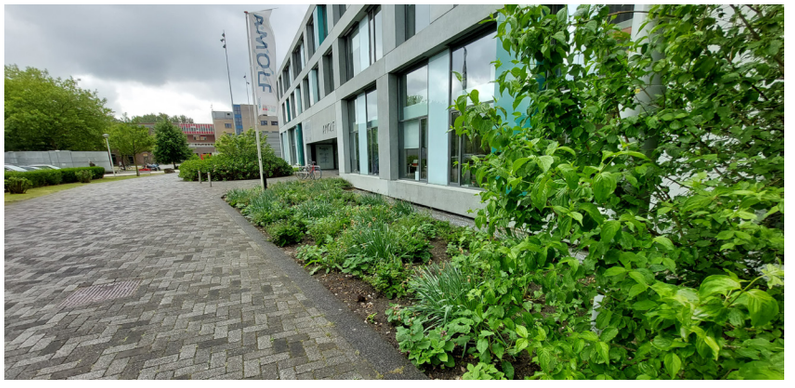
zelfde kleur als het paneel



zelfde kleur als het volume



gedempte kleuren



eenduidige vlakken en uitstnijdingen

Buitenzonwering

Het ontwerp van het gebouw draagt bij aan het beperken van de koel- en warmtebehoefte. In de zomer – bij hoogstaande zon – wordt warmtetoetreding zoveel mogelijk voorkomen. In de winter – bij laagstaande zon – wordt warmtetoetreding gestimuleerd. Dit kan door toepassen van bomen dat in de winter z'n blad verliest, groene gevels of door bouwkundige maatregelen zoals zonwering, lamellen en overstekken.

Als mogelijk wordt groen gebruikt voor zonwering. Een lokaal bekende en veelgebruikte toepassing zijn leilindes aan de voorgevel van stolpen. Groen kan ook een aanvulling zijn op een zonwerende constructie (bijvoorbeeld klimplanten of plantenbakken). Dit geeft ook meer verkoeling.

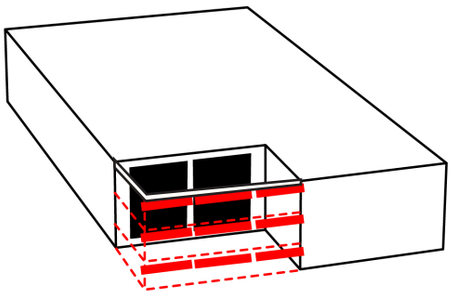
Het heeft de voorkeur dat, als gekozen wordt voor zonwerende constructies, deze onderdeel zijn van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door de zonwering onderdeel te maken van het (bewerkte) volume, in de vorm van een overstek of pergola, of door de zonwering als paneel voor de ramen te plaatsen.

Mogelijkheden buitenzonwering

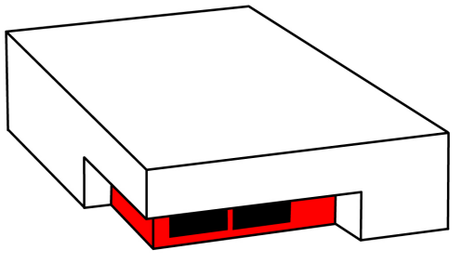
- Als onderdeel van de groeninrichting.
- Als onderdeel van volume (bv. pergola / scherm).
- Door middel van overstek.
- Direct op de raampartij (bv. luiken / lamellen of groene gevel).



referentiebeelden buitenzonwering



als onderdeel van het volume



door middel van overstek

Groene, natuurinclusieve gevels en daken

Groene gevels en groene daken leveren een bijdrage aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie, en aan een aantrekkelijke uitstraling. Ook kan hiermee oriëntatie aan het gebouw gegeven worden.

Groene daken zijn waardevol voor koeling, het vasthouden van water, en voor de biodiversiteit (daken lager dan 25 meter). Mogelijkheden zijn onder meer:

- Daktuinen, vooral aantrekkelijk bij lagere daken waar kantoren of kantines op uitkijken.
- Sedumdaken, vrij eenvoudig te onderhouden, algemeen toegepast en geschikt voor vrijwel alle platte daken, ook waar installaties aanwezig zijn.

Voor het realiseren van groene gevels zijn diverse mogelijkheden:

- (Klim)planten aan de gevel die in volle grond staan (kamperfoelie, Hedera, wilde wingerd, blauwe regen, etcetera).
- Grondwal met beplanting als bloemrijk gras en vaste planten.
- Groene balkons en vides.
- Meer geavanceerde groene gevels waarin planten in bakken of geveltuinsystemen aan de gevel zijn gehangen.

Het heeft de voorkeur dat als gekozen wordt voor groene gevels de eventueel benodigde constructies of ingrepen (zoals staaldraden, rekken, plantbakken, pergola etc.) passend zijn bij de architectuur.

Het toepassen van groen aan heeft ook een positief effect op dieren. Zo wordt leef- en foerageerruimte voor insecten, vogels en zoogdieren toegevoegd. Gebouwen geven ook de mogelijkheid voor vogels en insecten om een broed- of schuilgelegenheid te vinden. Dit kan door ingebouwde insectenhotels (insectenstenen, of houten elementen) en broed- en schuilplaatsen voor vogels (holle stenen of nestkasten). Deze elementen vormen details die mee-ontworpen zijn in de gevel.



geveltuinsystemen



daktuin/ sedum dak



plantenbakken en groene balkons en vides

Regenwater

Regenwater wordt zo veel als mogelijk vastgehouden en/of vertraagd afgevoerd, bijvoorbeeld door groene daken of door buffers op het terrein of ondergrondse buffering.

- Deze maatreglen worden passend bij het gebouw of het terrein ingericht.
- Regenpijpen en - goten worden als onderdeel van de gevel meeontworpen (verholen) en niet los aan de gevel geplaatst.





natuurinclusieve gevels (insecten hotels en nestkasten)









klimplanten in constructies



grondwal met beplanting



klimplant aan gebouw



constructies voor groen aan gevels

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Dijk en Waard
Parelhof 1
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard
tel. 14 072
www.dijkenwaard.nl

TITEL:	Beeldkwaliteitsplan
SUBTITEL:	De Vaandel Noord Heerhugowaard
PROJECTNUMMER:	51011239
DOCUMENTNUMMER:	NL22-648800269-35014
REVISIE:	definitief v6
DATUM:	28 november 2023

AUTEUR(S):	Durk de Vries, Max Visser en Christine Oude Veldhuis
CONTACT:	**SWECO NEDERLAND B.V.** Robijnstraat 11 1812 RB Alkmaar +31 88 811 66 00 www.sweco.nl