

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE VAN:



Hendrik-Ido-Ambacht

planteam Ambachtsezoom
contactpersoon: Dhr. Riny Verhoef
Projectmanager Ambachtsezoom
T 078 - 7702666

E MJ.Verhoef@h-i-ambacht.nl

od205^{sl}

schiehavenkade 158-160
3024 ez rotterdam

tel 015 2131915
www.od205sl.nl

projectnummer: 009-AZ-01
datum: 12 oktober 2016
mail/contact: danny.nelemans@od205sl.nl

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING & LEESWIJZER		5
GEMEENTELIJKE VISIE		8
BOUWINITIATIEVEN & PARKMANAGEMENT		10
GEMEENTE		
OPENBARE RUIMTE INRICHTING		16
ONDERNEMERS		
KAVELINRICHTING ZONELANDSCHAPPEN		32
1 ZONE A - DE ETALAGE		36
2 ZONE B - WERK- EN DAKLANDSCHAP		46
3 ZONE C - GROENE WOON-/WERKTUINEN		56
VERVOLGSTAPPEN		62



HANDBOEK BEELD

Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht wordt een nieuw hoogwaardig bedrijvenpark ontwikkeld: Ambachtsezoom. Het park wordt begrensd door de Ambachtsezoom, de westkant van het kavel Rijdsdijk, de Langeweg, De Baak, de A16 en de Reeweg. Het bedrijvenpark krijgt een onmiskenbaar Ambachts karakter.

Om te komen tot een hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark is het van belang dat alle partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van Ambachtsezoom, ervan doordrongen zijn dat het uiteindelijke beoogde niveau een resultante is van de te realiseren openbare ruimte, de uiteindelijke kavelinrichting en de bebouwing. Anders gezegd dat wat door de gemeente gerealiseerd en gefaciliteerd wordt en dat wat door de ondernemers gerealiseerd gaat worden. Vanuit dat oogpunt is de keuze bewust gemaakt om al deze uitwerkingen, die invloed hebben op het uiteindelijke resultaat, vast te leggen in een handzaam Handboek BEELD.

In dit **HANDBOEK BEELD** wordt inzicht gegeven in de ambities, de visie, de kwaliteit van de buitenruimte, de kwaliteit van de kavelinrichting en van de uiteindelijke bebouwing van het nieuwe werklandschap Ambachtsezoom. Gedurende het hele proces van concept tot realisatie dient dit handboek als leidraad voor alle nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beeldkwaliteit. Bouwplannen zullen naast het bestemmingsplan worden getoetst aan dit handboek Beeld.

LEESWIJZER

HANDBOEK BEELD

In het document is onderscheid gemaakt tussen de beeldkwaliteitseisen die door de gemeente zijn/ worden opgepakt (groen gekleurde hoofdstukken) en de randvoorwaarden waar de ondernemers aan moeten voldoen (blauw gekleurde hoofdstukken).

Gemeente (groen gekleurd hoofdstukken)

Als opstap naar het beeldkwaliteitsniveau dat door de gemeente in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, is eerst de gemeentelijke ambitie, de globale procedure voor een bouwplan en het op te richten Parkmanagement verduidelijkt.

Om de hoogwaardige ambitie te verwezelijken zijn in dit Handboek tevens bepaalde inrichtingselementen qua detaillering en materialisering verder omschreven en vastgelegd.

initiatiefnemers (blauw gekleurde hoofdstukken)

In de laatste hoofdstukken zijn voor de initiatiefnemers op Ambachtsezoom een aantal algemene eisen uit eengezet die voor alle bouwplannen geldend zijn. Daarnaast bestaat bedrijvenpark Ambachtsezoom uit een aantal Zones, waarvan in het laatste deel van dit Handboek de ambitie en de randvoorwaarden per zone worden toegelicht aan de hand van regels en beeld.

GEMEENTELIJKE

HERKENBAARHEID EN KWALITEIT LANGS DE AMBACHTSEZOOM

In heel Nederland langs de snelweg zijn ze wel te vinden; bedrijventerreinen die qua verschijningsvorm niet zoveel van elkaar verschillen. Ambachtsezoom is daarin duidelijk anders en zorgt met een herkenbare en hoogwaardige opzet voor een onderscheidende vestigingslocatie. Langs de hoofdontsluiting van Hendrik-Ido-Ambacht worden geen honderd in een dozijn bedrijfshallen ontwikkeld, maar wordt een werklandschap gecreeërd met een groene etalage, waarin werkkamers en groene gevels elkaar afwisselen. Bindend element is een architectonisch vormgegeven Cortenstalen rand, die de werkkamers op een landschapsarchitectonische wijze nog eens extra kracht bij zet. Het Cortenstaal is zorgvuldig uitgekozen voor bedrijvenpark Ambachtsezoom en refereert aan de rijke historische bedrijvigheid met o.a. scheepssloperijen in Hendrik-Ido-Ambacht.



GESCHIEDENIS VAN HENDRIK-IDO-AMBACHT



INGEZET ALS IDENTITEITSDRAGER



HENDRIK-IDO-AMBACHT “DE BAKERMAT VAN DE NEDERLANDSE SCHEEPSSLOPERIJ”

uit: De geschiedenis van twee scheepssloperijen in Hendrik Ido Ambacht | B.J. Tideman



BOUWINITIATIEVEN

BEELDKWALITEIT BIJLAGE VAN HET BESTEMMINGSPLAN

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is nauw betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ambachtsezoom. Gedurende de ontwikkelfase is de gemeente als eigenaar van de grond betrokken bij het uitgifteproces. Voor de realisatie van een hoogwaardige ontwikkeling van Ambachtsezoom heeft de gemeente een Handboek Beeld opgesteld dat als bijlage op de toelichting van het bestemmingsplan bedrijventerrein Ambachtsezoom wordt vastgesteld. Veel van de regels in dit document zijn direct vertaald in het bestemmingsplan en zijn daarmee dwingend van aard. De regels in dit Handboek beeld die niet direct zijn vertaald in het bestemmingsplan zijn dringend van aard, waardoor gemakkelijker gemotiveerd kan worden afgeweken. De uitgangspunten gesteld in dit document gelden allen om met elkaar een collectief hoogwaardig werklandschap te ontwikkelen.

Voor de begeleiding en toetsing van de bouwiniciatieven vervult de gemeentelijke projectgroep een actieve rol. Zij beschikken over een vaste kern: met afgevaardigde van de disciplines stedenbouw, RO, milieu, economie, verkeer en op afroep vergunningverlening.

BOUWINITIATIEVEN

Wanneer een kandidaat zich aanmeldt als gegadigde voor de afname van bouwgrond, heeft deze eerst een gesprek met de projectleider. Eventueel kunnen in een startgesprek met een stedenbouwkundige aanbevelingen worden gedaan over de opzet van het bouwplan. Indien de ontwikkeling globaal haalbaar wordt geacht, wordt het initiatief aan de vaste kern ter beoordeling voorgelegd.

Alle bouwplannen worden vóór de definitieve grondovereenkomst in goede dialoog met de initiatiefnemer in 2 tot 3 stappen door de stedenbouwkundige getoetst aan het handboek BEELD. De initiatiefnemer dient voor keuring (Concept-SO-DO) een digitale tekeningenset aan te leveren. Bij elke fase van het ontwerp zal gemotiveerd aangeven worden op welke onderdelen het bouwplan wel/niet voldoet.

PARKMANAGEMENT

AMBACHTSEZOOM “SAMEN KOMEN WE VERDER”

uit: planteam Ambachtsezoom | 2013



COLLECTIEVE AFALINZAMELING



COLLECTIEVE INKOOP ENERGIE



WEGWIJZERS



BEHEER & ONDERHOUD

PARKMANAGEMENT

OPRICHTING PARKMANAGEMENTORGANISATIE

Naast het planteam wordt er ook een Parkmanagementorganisatie opgericht om kwaliteit die met elkaar gerealiseerd wordt op lange termijn te handhaven en/of te verbeteren. Bij de ontwikkeling is bepaald dat Parkmanagement toegevoegde waarde heeft op de Ambachtsezoom en onderdeel uit maakt van de vestigingsvoorwaarden. Daarbij wordt gekozen voor een publiek-private samenwerking, waarin de lokale overheid en de betrokken bedrijven een gezamenlijke inspanning plegen in het beheer van bedrijvenpark Ambachtsezoom. Er zal een Organisatie Parkmanagement worden opgericht met de bedrijven en de gemeente als deelnemers. Deze Organisatie wordt opdrachtgever voor de Parkmanager.

Er is gekozen voor een beperkt aantal verplichte onderdelen die bestaan uit:

- beheer en onderhoud openbare ruimte, aangevuld met de buitenruimte van de bedrijven.
- bewegwijzering en mobiliteitsoptimalisatie
- collectieve beveiliging, waaronder het keurmerk KVO-B (Keurmerk veilig ondernemen).

Daarnaast zullen op individuele basis een aantal producten en diensten aan de bedrijven worden aangeboden. Hierbij moet gedacht worden aan:

- gezamenlijke afvalinzameling en verwerking
- gezamenlijke inkoop van energie of opwek van energie
- duurzaamheidsdoelstellingen gezamenlijk oppakken en stimuleren

Op termijn zal er voor de Ambachtsezoom een Parkmanager aanspreekbaar zijn, die wordt ingezet om voorgenomen producten en diensten te realiseren.



COLLECTIEVE BEVEILIGING

GEMEENTELIJK HANDBOEK

OPENBARE RUIJMTTE



ÉÉN HUISSTIJL VOOR AMBACHTSEZOOM

Het Cortenstaal van de rand van de 'Etalage' langs de Ambachtsezoom wordt ook gebruikt voor de inrichting van het openbaar gebied in de rest van het bedrijvenpark. Cortenstaal is een metaallegering en vergelijkbaar met roestvrijstaal en is perfect te verwerken in inrichtingselementen die het gebied zijn eigen **IDENTITEIT** geven. Het Cortenstaal refereert aan het bedrijvige verleden van Hendrik-Ido-Ambacht. Cortenstaal heeft een warme en natuurlijke uitstraling en de onderhoudskosten zijn gering. Dit komt door een dunne roestlaag die na een jaar aan de oppervlakte ontstaat. Deze laag biedt verder voldoende bescherming, waardoor het product geen nabehandeling nodig heeft. Cortenstaal heeft een veel langere levensduur dan andere onbehandelde metalen en kan in onbehandelde staat worden gebruikt.

Cortenstalen langzaamverkeerbruggen



De langzaamverkeerbruggen worden uitgevoerd in Cortenstaal. De vlakke CorTen Crossline Bruggen met houten dek hebben een robuust uiterlijk dat goed past in de grote openbare ruimte van de middentocht. De constructie van Cortenstaal met de kenmerkende beschermde roestlaag is duurzaam en creëert een warm beeld. De Cortenstalen balustrade bestaat uit opgespannen RVS kabels.

Fabrikant: Streetlife

Afmeting: 16x2,5 m voetgangers - en fietsbrug

uitwerking: exacte detaillering moet worden uitgewerkt.

OPENBARE RUIMTE

ÉÉN HUISSTIJL VOOR AMBACHTSEZOOM



Cortenstalen zitbank (Zitbank Rapadouro)

Deze cortenstalen zitbanken kunnen in de openbare ruimte bestand zijn tegen allerlei weersinvloeden en zijn ook vandalismebestendig. De banken zullen uitgevoerd worden uit één enkel lasergesneden corten-plaatstaal 8mm dik.

Materiaal: Tropisch hardhout (FSC-label) Cortenstaal

Afmetingen: L = 1500mm

Fabrikant: Urbania products



Cortenstalen afvalbak (Quadrat)

Materiaal panelen: staal, cortenstaal

De opening aan de bovenzijde van de bak wordt voorzien van gietaluminium met een naturel uitstraling of van een mooie passende poedercoating.

Binnenbak/zak: RVS binnenbak

Capaciteit: 50 liter, 70 liter

Fabrikant: Grijsen park & straatdesign



Cortenstalen fietsrek (Guardia)

Fietsenrek bestaande uit doorlopende staalplaat 100x7mm met beweegbare verbindingsbeugel uit inox ter bevestiging van een fietsslot. Deze beugel is voorzien van anti-diefstal bevestigingen.

Afmetingen: BxLxH=100x350x958mm

Fabrikant: Metalco

INRICHTING



Welkomstbord Entreegebied (parkmanagement)

Het realiseren van welkomstborden is van groot belang voor de attentiewaarde van het bedrijvenpark Ambachtsezoom en draagt bij aan het gevoel van van gastvrijheid en herkenbaarheid van de bezoeker. Voorstelbaar is een element met de naam van het bedrijventerrein i.c.m. een straatnamenkaart.



Naamborden toe te voegen of te verminderen naar behoefte. Belettering door PU folie laser gesneden

Materiaal: cortenstaal en gepoedercoate bordjes



Bewegwijzering Bedrijven (parkmanagement)

Het is van belang om bedrijvenbewegwijzering te plaatsen in Ambachtse zoom. De bedrijvenbewegwijzering heeft een aantal functies. Ten eerste is het in het belang van de ondernemers om de weg naar de bedrijven te vinden. Ten tweede is het belangrijk voor het imago. Naamsvermelding op nette borden geeft meteen een goede indruk van het vermelde bedrijf. Ordelijke bewegwijzering geeft een beter straatbeeld en bevordert de vindbaarheid. Dit zorgt voor een positieve indruk van het bedrijventerrein als geheel. Ook is het voor de verkeerssituatie beter als iedereen onmiddellijk de juiste weg kan vinden. Met name voor het zware vrachtverkeer is het van belang niet onnodig te hoeven draaien en keren.

OPENBARE RUIJMTE



Cortenstalen NUTS-voorzieningen

Om een hoogwaardig, duurzaam en representatief beeld te realiseren voor Ambachtsezoom worden er ook kwaliteitseisen gesteld aan het ruimtelijk beeld van de NUTS-voorzieningen. Deze noodzakelijke kleinschalige bouwwerken moeten veelal in een laat stadium nog worden ingepast en zijn dan in de uiteindelijke situatie toch behoorlijk beeldbepalend.



Door op voorhand eisen te stellen aan de uitstraling en in de materialisering mee te laten doen met de Corporate Identity van de openbare ruimte ontstaat een geïntegreerd geheel. De dragende structuur van de gebouwen is voor minimaal 50% bekleed met Cortenstaal.

Dimbare openbare verlichting

Voor de verlichting op het openbaar gebied wordt gebruik gemaakt van duurzame dimbare verlichting. Langs de Middentocht zijn de verlichtingsmasten hoger dan 7 meter en is het rendabel om LED-armaturen toe te passen. In het uiteindelijke verlichtingsplan moet worden onderzocht of het in de bedrijfsstraten ook zinvol is om LED-armaturen toe te passen. De toepassing van dimbare (LED)-verlichting, zonder daarbij de sociale veiligheid te verminderen, is een goede manier om bij te dragen aan een beter milieu en op de lange termijn geld te besparen in de verlichtingsuren.



INRICHTING



OPTIONEEL

Monolitsch cortenstalen bushokje

Bushokje waarbij de structuur onderaan opgebouwd is uit een dragend deel in een geraamte van rechthoekige kokers 140x70x3mm en 50x40x2mm afgewerkt met Corten staalplaat 5mm. Op dit dragend deel wordt een vormgevend deel gemonteerd eveneens opgebouwd uit een geraamte van kokerprofiel 50x50x2mm versterkt met platstaal 12mm, afgewerkt met Corten staalplaat 25/10. Bevestigingsmateriaal in inox.

Materiaalkeuze: Corten

Dakbedekking: Het dak maakt integraal deel uit van de draagstructuur en is opgebouwd uit Cortenstaal.

Opties:

- Zitbank in een mix van hardhout en Cortenstaal (1650x400x60mm)
- Haltenaamplaatje
- Verlichting
- Wanden in glas B=1453mm of B=953mm
- Anti-washout behandeling

BxLxH=1850x4750x200mm. De structuur wordt op de betonblokken bevestigd met verzinkte keilbouten.

Design: Alfredo Tasca

Producent: Metalco

Fabrikant: Verhofste

OPENBARE RUIJMTE

Oevers

Om een rustige en aantrekkelijke uitstraling te creëren en de grote ruimte van de middentocht te geleiden, zal afgewisseld een beschoeiing en een rietkraag langs de waterkant gerealiseerd worden. Door de afwisseling ontstaan er kleinere plekken aan het water, waar de mensen die op het bedrijvenpark werken bijvoorbeeld een lunch kunnen nuttigen. Ook op het gebied van de ecologische waarde versterkt dit micromilieu het bedrijvenpark Ambachtsezoom.



Beplanting middentocht

De gepositioneerde bomen aan de rand van de middentocht zorgen voor een gebiedseigen en aantrekkelijke uitstraling. Het groen in de vorm van bomen draagt bij aan het gewenste groene karakter voor Ambachtsezoom.



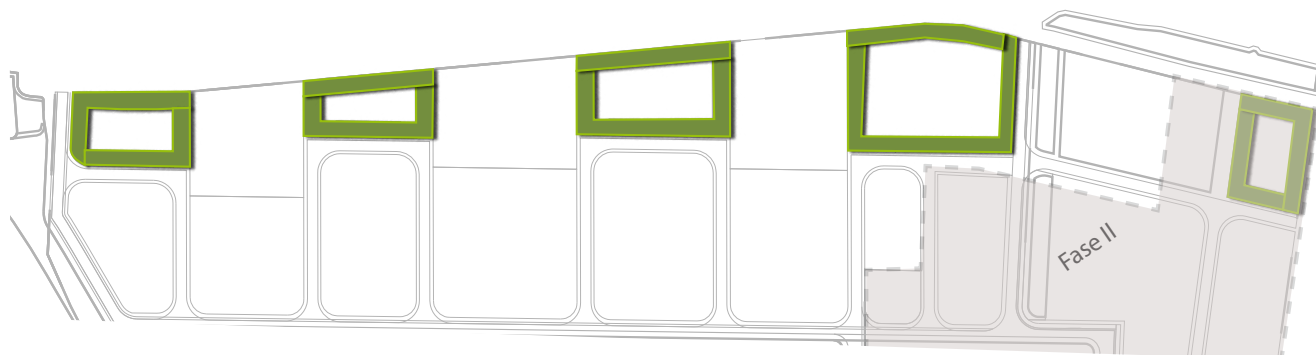
Wilgen versterken de ecologische waarde van de middentocht. Een rij met wilgen beschermt tegen de wind en maakt de grond los, waardoor de grond wordt verbeterd. Rondom de wilgen zal er veel dierenleven te vinden zijn. Met name vogels die beschutting zoeken. Wilgen verspreiden daarnaast een zoete honinggeur en lokken bijen, zweefvliegen en vlinders.

INRICHTING



OPENBARE RUIJITE

Groene bomenranden



onderbeplanting bomenranden groene werkkamers



Hyacinthoides hispanica
spaanse boshyachint
bloeitijd mei/juni



Puschkinia
buishyacinth
bloeitijd maart - april



INRICHTING

Liquidambar styraciflua
(Amberboom)

kroon: piramidaal, later breed
eivormig
hoogte: 25 - 30m
vrucht: geelgroen, onopvallend,
april/mei
herfstkleur: karakteristieke oranje/
rode verkleuring
bodem: vruchtbare leem-
houdende grond



zomer



herfst



OPENBARE RUIMTE



Streetlife Solideck en Grill Bench (te monteren op constructie)



referentiebeelden

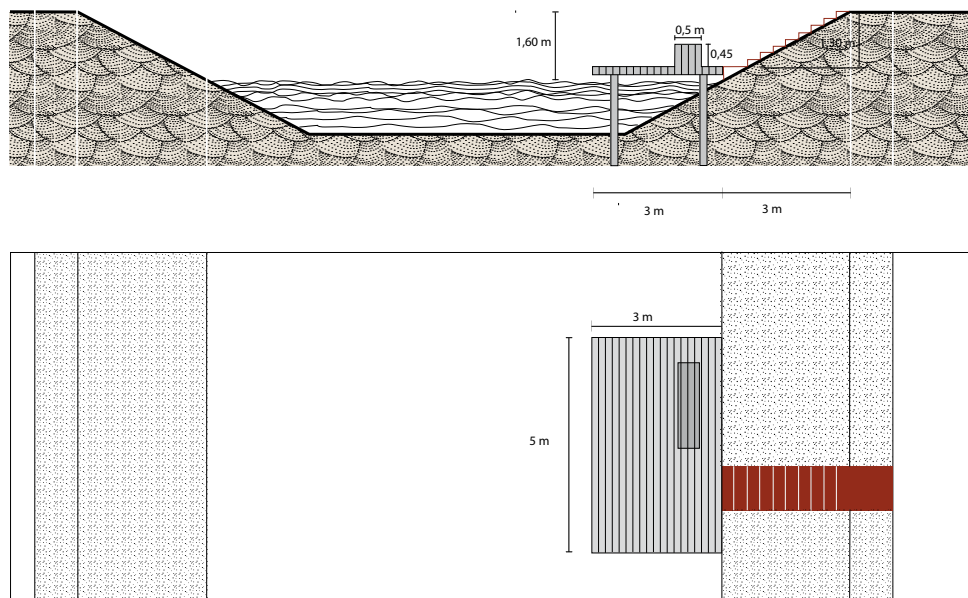
INRICHTING

'LunchVlonder' met zitelement

Het realiseren van een 'LunchVlonder' met zitelement aan het water van de middentocht is één van de mooie aanvullingen op het werklandschap om langs het water een plek te creëren. Op de kaart met inrichtingselementen staat aangegeven op welke locatie de vlonders met zitelementen zijn bedacht. De vlonders, min of meer verscholen tussen de rietkragen, liggen boven de middentocht. De 'LunchVlonders' zijn toegankelijk doormiddel van een Cortenstalen trap in het talud. De 'LunchVlonders' hebben een afmeting van 5 meter bij 3 meter en in de planken is integraal een zitbank opgenomen.



'LunchVlonder' met zitelement



OPENBARE RUIJITE

CONCEPT PAVILJOEN



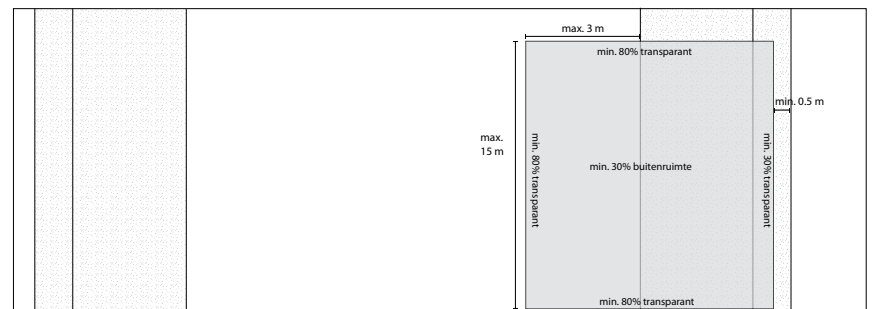
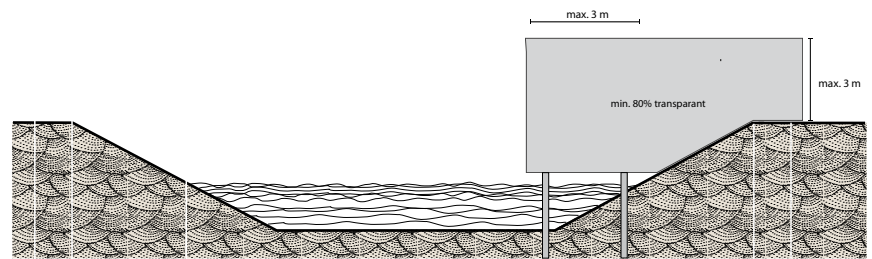
PAVILJOENS MET BUITENRUIJITEN AAN DE MIDDENTOCJT ZIJN SAMEN MET DE LUNCHVLONDERS EEN MOOIE TOEVOEGING OM EEN AANGENAME PLEK LANGS HET WATER TE CREËREN. PASSEND IN HET WERKLANDSCHAP BIEDEN ZE RUIJITE AAN EEN VARIATIE VAN FUNCTIES.



INRICHTING

Bouwvoorschriften

- De lengte van het bouwvlak voor het paviljoen is maximaal 15 meter.
- Van dit bouwvlak moet minimaal 30% dienst doen als buitenruimte.
- Het paviljoen mag gemeten vanaf bovenkant talud maximaal 3 meter hoog zijn.
- Het paviljoen mag maximaal 3 meter uitsteken over het water van de middentocht.
- Dit gedeelte moet altijd vrij van het wateroppervlak zijn.
- Het gebouw bevindt zich minimaal 0.5 meter van de rijloper af.
- Het paviljoen heeft een plat dak.
- Het hoofdbouw materiaal van het paviljoen is cortenstaal en hout.
- De entree van het paviljoen bevindt zich aan een van de kopse kanten
- Aan de waterzijde en taludzijde is de gevel voor minimaal 80% transparant.
- Aan de rijbaanzijde is de gevel voor minimaal 30% transparant.



ONDERNEMERS HANDBOEK

ONDERNEMERS

ALGEMENE EISEN

Ambachtsezoom is opgedeeld in drie zones, die zich kenmerken door de uitgesproken stedenbouwkundige opzet en aanhechting op de context. Elke zone heeft een beoogde uitstraling die gezamenlijk de diversiteit van Ambachtsezoom kleur geven. Naast de zone-gerelateerde beeldkwaliteitseisen zijn er ook bepaalde eisen die voor heel Ambachtsezoom gelden en zorgen voor duidelijke kaders en uiteindelijk een samenhangend BEELD.

Kleur- en materiaalgebruik

Uitgangspunt voor Ambachtsezoom is dat de gebouwen in harmonie met het landschap en elkaar worden gerealiseerd. De onderlinge samenhang wordt vooral versterkt door het kleurgebruik op elkaar af te stemmen. Het materiaalgebruik staat vrij zolang dit kwalitatief-hoogwaardig bijdraagt aan de algemene duurzaamheidsdoelen gesteld in het later op te stellen Duurzaamheidsdocument.

- De hoofdbouwmassa heeft een neutrale basiskleur, die per zone is bepaald;
- Representatieve of ondergeschikte geveldelen kunnen een afwijkende kleurstelling hebben, die ook per zone is bepaald;
- Het representatieve geveldeel heeft te allen tijde een transparant en lichtdoorlatend karakter;
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid en wordt bij voorkeur afgeraden. Ook de kleur van kozijnen en deuren dient te passen in het bovenomschreven kleurschema.

Reclamegebruik

Reclame op bedrijfsgebouwen en kavels mag alleen in de vorm van een los logo en losse bedrijfsnaam als integraal onderdeel van de gevel onder de dakrand worden geplaatst. Reclame-, naams- en/of oriëntatieborden op de kavel hebben een max. hoogte van 1.50 m en worden uitgevoerd in cortenstaal.

ZONELANDSCHAPPEN

Parkeernorm

Uitgangspunt voor Ambachtsezoom is dat elk bedrijf op eigen terrein in zijn parkeerbehoefte voorziet. Deze behoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf. Als norm wordt gehanteerd:

- 1,5 parkeerplaats per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte
 - 2,5 parkeerplaats per 100 m² bruto kantoorvloeroppervlakte.
 - 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsverzamelgebouwen.
- Parkeervakken groter dan 10 parkeerplaatsen dienen gecompartmenteerd te worden aangelegd.

Voor sterk afwijkende gebruiksfuncties wordt de parkeernorm van de CROW-publicaties aangehouden.

Rekenvoorbeelden parkeren op Ambachtsezoom

1. Bedrijf op een terrein van 3.000 m², met een gebouw van 1.500 m² waarvan 300 m² kantoorvloeroppervlakte in twee lagen (600 m²). Berekening:

1500 m² – 300 m² = 1200 m² bedrijfsvloeroppervlak (1200/100 x 1,5 = 18 parkeerplaatsen)

600 m² kantoorvloeroppervlak (600/100 x 2,5 = 15 parkeerplaatsen)

Een parkeerplaats zal bruto ca. 25 m² vergen (dit is inclusief de ontsluiting van de parkeerplaatsen)

Totaal te reserveren ruimte in dit voorbeeld: 33 x 25 = 825 m²

De parkeerplaatsen zullen op het maaiveld kunnen worden gerealiseerd

2. Bedrijfsverzamelgebouw met oppervlakte van 3.000 m², waarvan 40% in 3 lagen en 60% in 1 laag op een terrein van 5.500 m². Berekening:

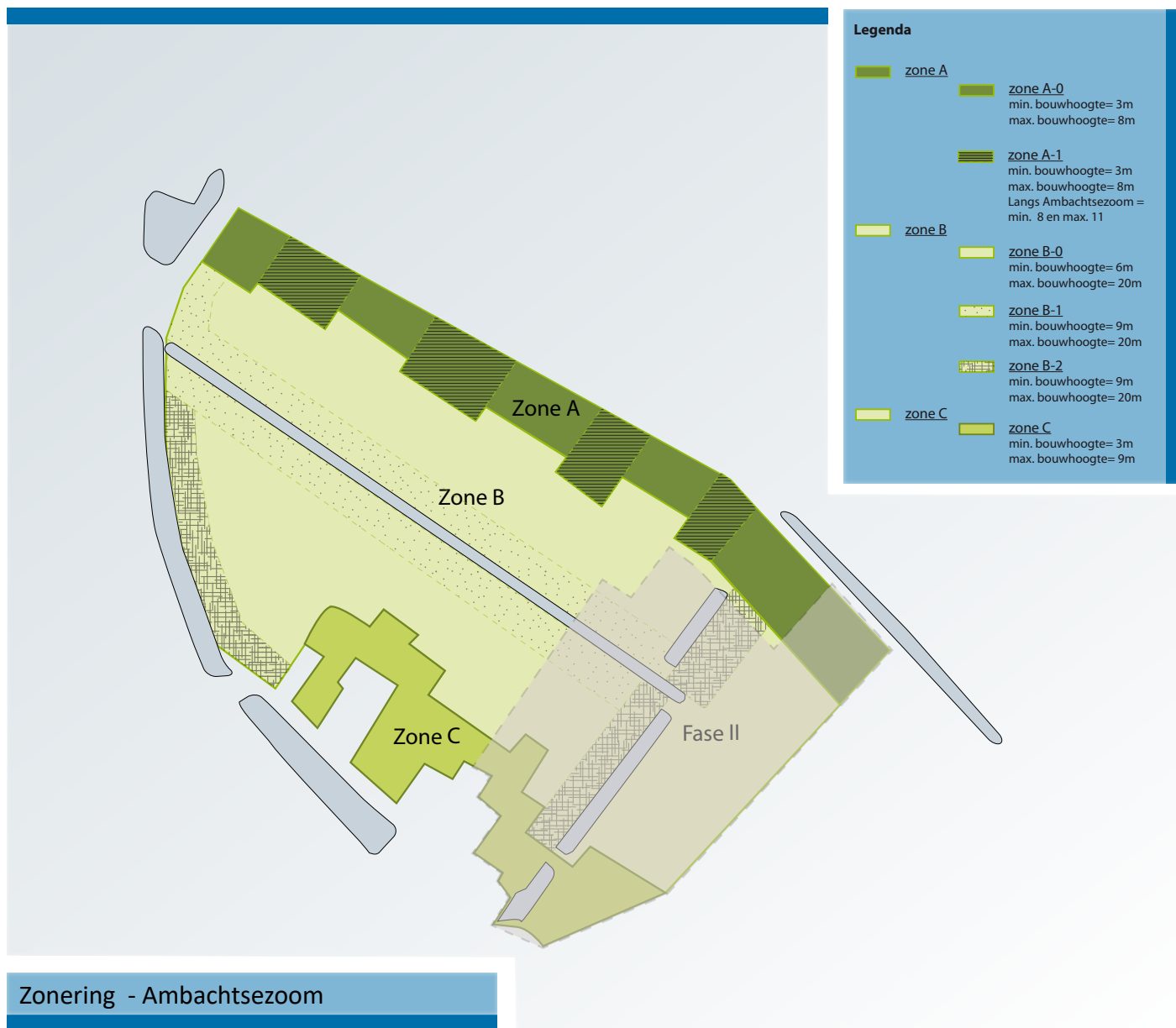
3.600 m² (3 lgn)+ 1.800 m² (1 lg)= 5.400 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak (5.400/100 x 3 = 162 parkeerplaatsen)

Een parkeerplaats zal bruto ca. 25 m² vergen (dit is inclusief de ontsluiting van de parkeerplaatsen)

Totaal te reserveren ruimte in dit voorbeeld: 162 x 25 = 4.050 m²

Hiervan zal een deel niet op het maaiveld gerealiseerd kunnen worden

ONDERNEMERS



ZONELANDSCHAPPEN

ZONERING

De hoofdopzet van Ambachtsezoom bestaat uit drie zones met elk een eigen karakter. Zone A & C zorgen voor een geleidelijke overgang met de aangrenzende gebieden. Zone A biedt plaats aan de meest hoogwaardige bedrijfskavels, die in een spannend en uniek landschap hun bedrijf langs de Ambachtsezoom kunnen presenteren in een groene etalage. Zone B beslaat het grootste gedeelte van het plangebied en biedt plaats aan een variatie van bedrijfsdoeleinden met een gemiddeld-hoog ambitieniveau. Zone C en individuele ontwikkeling in combinatie met aan de zuidkant zelfs ruimte voor een vorm van bedrijfswoningen. Per zone zijn aparte beeldkwaliteitseisen opgesteld:

- **Zone A-0 | 'De Etalage-groene werkkamers'**; gelegen in de 'De Etalage' langs de hoofdontsluiting van Hendrik-Ido-Ambacht, kunnen partijen zich vestigen in hoogwaardige (collectieve) 'groene werkkamers'. Door middel van een vooraf aangelegde bomenrand van 10m breed rondom de kamer is hier een uitstekend vestigingsklimaat voor bedrijven die op zoek zijn naar een groene werkomgeving.
- **Zone A-1 | 'De Etalage-groene gevels'**; Als alternatief op de groene werkkamers kunnen bedrijven in de 'De Etalage' zich profileren met een spectaculaire groene vegetatiegevel. Zone A-0 en A-1 zijn het visitekaartje en zodoende voorzien van de meest representatieve uitstraling.
- **Zone B-0 | 'Werk- & Daklandschap'**; in dit middengebied met een heldere en efficiënte ontsluiting gelden beperkte eisen, desondanks kenmerkt het gebied zich met een hoogwaardige uitstraling en de ecologische groene daken.
- **Zone B-1 | 'Werk- & Daklandschap'**; langs deze A-locatie aan de middentocht zijn extra eisen gesteld aan de bebouwing in relatie tot de hoofdontsluiting.
- **Zone B-2 | 'Werk- & Daklandschap'**; langs deze A-locatie bij de entree's van Ambachtsezoom en de A16 zijn extra eisen gesteld aan de bebouwing in relatie tot de aangrenzende waterpartijen.
- **Zone C | 'Woon-Werktuinen'**; het gebied rondom De Baak en de Langeweg waar in een kwalitatief hoogwaardig en lommerijk gebied gewerkt en gewoond kan worden.

ZONE A



impressie van de 'Etalage' langs de Ambachtsezoom (afwisselend 'Groene Werkkamers' & 'Groene Gevels')

GROENE ETALAGE

CONCEPT

De rand langs de Ambachtsezoom zet in op kwaliteit en een groene entree van de gemeente. De *'Etalage'* bestaat uit 2 soorten verkavelingen. Deze wisselen elkaar om en om af. Enerzijds zijn er de met bomen omringde *'Groene Werkkamers'* en anderzijds zijn er de kavels met naar de Ambachtsezoom vooruitgeschoven bebouwing in de vorm van *'Groene Gevels'*.

Meerdere kleinere bedrijven kunnen een thuisbasis vinden in een kamer en delen idealiter in gezamenlijk gebruik en beheer van het binnengebied. Elke kamer wordt gevormd door een groen ingerichte strook waarop 2 rijen breed bomen een *'Groene Werkkamer'* vormen. De *'Groene Gevels'* lenen zich beter voor één wat groter bedrijfsgebouw. De combinatie van deze verschillende verkavelingen langs de Ambachtsezoom vormt een groene coulisse en subtiel afwisselend beeld. De gehele *'Etalage'* wordt gecomplementeerd met een Cortenstalen rand die tevens als erfafscheiding dient. Bij de *'Groene Gevels'* is deze 1m hoge Cortentalen rand tevens een terugkerend element in de vorm van een plint. Deze architectonisch vormgegeven opzet biedt een tegenhanger aan het groen en maakt mede duidelijk dat achter de coulisse een heus werklandschap schuil gaat. Het materiaal refereert subtiel aan de historische bedrijvigheid in Hendrik-Ido-Ambacht (scheepssloperijen). De bebouwing krijgt een contrasterend beeld met de groene gevels en de bomen van de werkkamers.



ZONE A-0 | GROENE WERKKAMERS

COMPOSITIE

Ontwerp van de bouwplannen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect.

Bouwvoorschriften

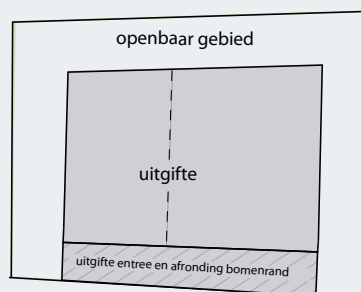
- bij een werkkamer van 3.500 m² moeten minimaal 2 bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd;
- de maximale ondergeschikte BVO-kantoorfunctie van een bedrijfsgebouw is 1500 m²;
- de bouwwerken in een werkkamer hebben voor 50% representatieve gevels, waarvan minstens één op de Ambachtsezoen en één op de bedrijfsstraat is georiënteerd;
- de representatieve gevel, bestaat voor minimaal 30% uit transparant glas;
- de overige gevels bestaan voor minimaal 20% uit transparant glas;
- bouwhoogte is maximaal 8 meter hoog;
- het maximale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 80%;
- platte daken zijn verplicht.

uitgifte

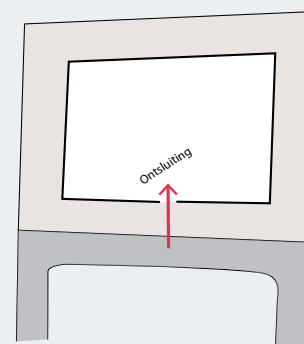


na realisatie wordt de groene werkkamer afgerond door de gemeente

bouwmogelijkheden



ontsluiting centraal



ETALAGE

Kleur- en Materiaalgebruik

- kleur bebouwing: voor minimaal 70% natuurlijke tinten en/of witte accenten;

Ontsluiting kavel

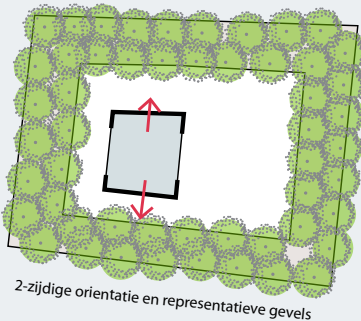
- werkkamers bij voorkeur één centrale ontsluiting van maximaal 9 meter breed;
- al het parkeren vindt plaats in de werkkamer.

Kavelinrichting

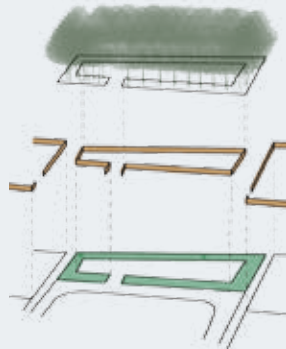
- de bomenrand wordt door de gemeente collectief voorzien van een Cortenstalen rand van 1m hoogte en boombeplanting volgens het detailblad Cascoplan;
- na realisatie van alle bouwwerkzaamheden wordt de werkkamer afgerond door de gemeente;
- al het parkeren in de groene werkkamer is gelegen op halfverharding;
- voor opslag dient in Cortenstaal een ruimte te worden gecreeërd van maximaal 30 m². Deze opslag is niet hoger dan 1 meter.

bebouwingsregels

bomen 2 rijen breed aangelegd door de gemeente



boomkamers



ZONE A-0 | GROENE WERKKAMERS

BEBOUWINGS



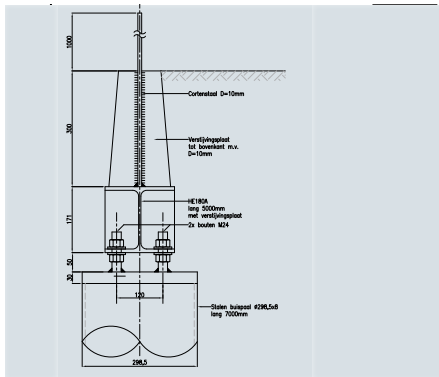
BEELD



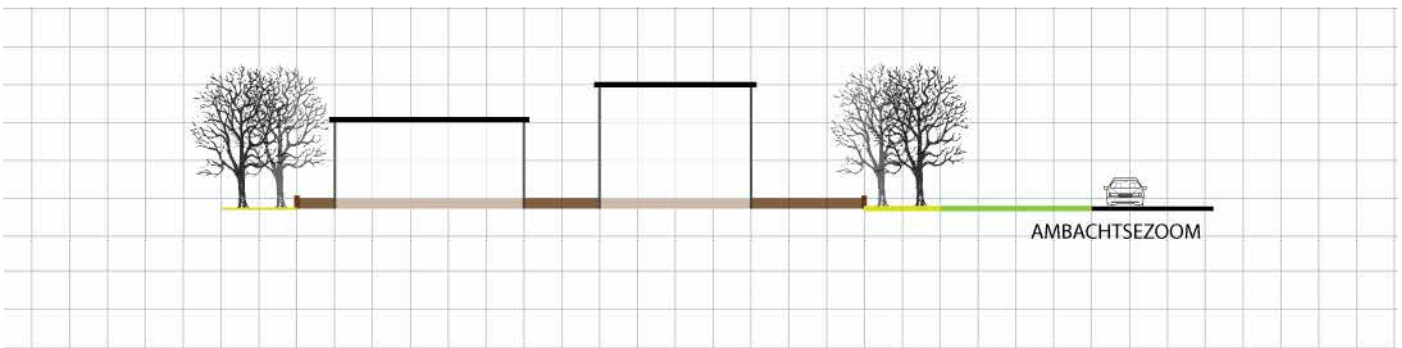
ETALAGE



De 'Groene Werkkamers' zijn omringd met een bomenrand van 10 meter diep. Deze groene onbebouwde zone is aan de binnenzijde van de kamer voorzien van een opstaande **CORTENSTAAL RAND** van 1m hoog, die de kamers een semi-besloten karakter geeft en het Coulisselandschap kracht bij zet. Op de Cortenstalen rand is het mogelijk om integraal betekenisvolle teksten of verfraaiing toe te voegen, die het gebied extra typeren en een stukje eigen identiteit verleent.



CORTENSTAAL RAND



ZONE A-1 | GROENE GEVELS

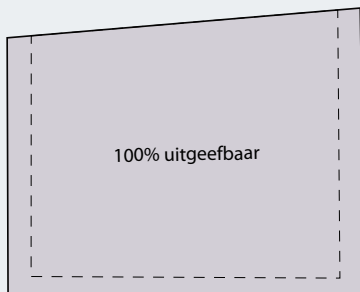
COMPOSITIE

Ontwerp van de bouwplannen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect.

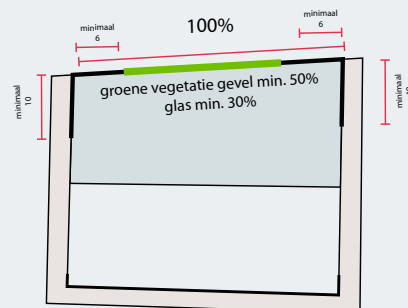
Bouwvoorschriften

- de maximale ondergeschikte BVO-kantoorfunctie van een bedrijfsgebouw is 1500 m²;
- de bouwwerken die grenzen aan de Ambachtsezoom dienen voor 100% met een representatieve gevel in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- de representatieve gevel, heeft minimaal 50% groene vegetatiegevels en 30% transparant glas;
- op de hoekpunten langs de Ambachtsezoom dient resp. minimaal 10m zijgevel en 6m voorgevel vrij te blijven van een groene vegetatiegevel;
- de overige gevels bestaan voor minimaal 20% uit transparant glas;
- bouwhoogte is maximaal 8 meter hoog, behalve direct grenzend aan de Ambachtsezoom, daar is de hoogte minimaal 8 en maximaal 11 meter hoog;
- het minimale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 50%;
- platte daken zijn verplicht.

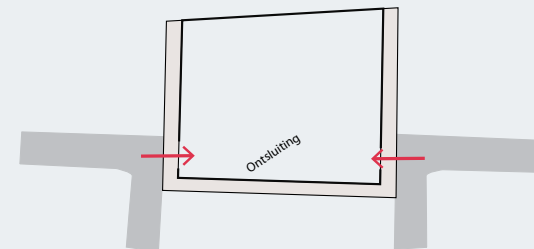
uitgifte



bouwmogelijkheden



ontsluiting zijkanten



ETALAGE

Kleur- en Materiaalgebruik

- kleur voorgevel 50% vegetatie + 30% transparant glas + 20% variatie van wit stuc of Cortenstaal;
- kleur alle overige gevels: min 30% Cortenstaal en min 30 % wit stucwerk, aangevuld met voornamelijk glas en hout;
- de gebouwen langs de Ambachtsezoom hebben altijd een cortenstalen plint van 1m hoog;
- wit beton is alleen met hoge kwaliteit in detaillering en in hoge uitzondering mogelijk.

Ontsluiting kavel

- de kavels hebben een zijdelingse ontsluiting door middel van 2 collectieve inritten van 9 meter breed;
- al het parkeren vindt plaats op eigen terrein en achter de voorgevelrooilijn.

Kavelinrichting

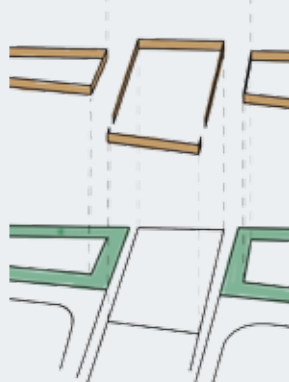
- daar waar geen gevel gerealiseerd wordt in de gevelrooilijn dient een erfafscheiding te worden geplaatst middels een Cortenstalen keerwand van 1 meter hoog (overeenkomstig met groene werkkamer);
- al het parkeren in de 'groene gevels' is gelegen op halfverharding;

bebouwingsregels



eerste 3 meter blijft onbebouwd,
groen en open zonder bomen

cortenstaal



ZONE A-1 | GROENE GEVELS

De bebouwing in de 'Groene Gevels' heeft een hoogwaardig en exclusieve uitstraling en dient zoals de referenties zich vooral te onderscheiden van de boombeplanting van de 'Groene Werkkamers'. De hoogwaardige gebouwen onderscheiden zich door veel wit stucwerk, glas, groene vegetatiegevels en cortenstalen verbijzonderingen. Deze opzet draagt bij aan de uitstraling van de 'Etalage' als geheel. De basis van het gebouw wordt altijd gevormd door de Cortenstalenrand van 1m hoog die bij de 'Groene Gevels' als plint te allen tijde wordt opgenomen.



ACCENT GEBOUW



ETALAGE

GROENE



De planten in de groene gevels geven de gebouwen een groene uitstraling, vangen fijnstof op en voorkomen opwarming op micro- en macroniveau. Het verticale groen aan de gevels heeft een positief effect op onze leefomgeving. Waar geen groen is, is de hoeveelheid fijnstof en temperatuur aanzienlijk hoger en mensen voelen zich prettiger in een natuurlijke omgeving. Ook reduceert verticaal groen de geluidsbelasting. Als de groene gevels goed onderhouden worden, hebben deze gevels in relatie met de accent gebouwen een grote esthetische kwaliteit.



GEVEL

21 ZONE B



De middentocht - hoofdstructuur & waterstructuur gekoppeld, inrichting draagt bij aan gebiedsidentiteit

WERK- & DAKLANDSCHAP

CONCEPT

Het 'Werk- & Daklandschap' wordt gekenmerkt door een grote differentiatie in gebouwwormen, hoogten en verschijningsvormen. De beeldkwaliteitsaspecten zorgen vooral voor een ingetogen kleurenpalet voor de bebouwing; hierdoor zullen de gestimuleerde vegetatiegevels en verplichte vegetatiedaken extra opvallen. Verder zorgen de eisen voor enige visuele rust door het veiligstellen van rooilijnen in combinatie met groene voorzones die de bedrijfstraten voorzien van kwaliteit. Dit wordt verder versterkt door de door het hele werklandschap prominent aanwezige Middentocht die fungeert als 'ruggengraat', waarvandaan alles direct ontsloten is.

De duurzaamheidsambitie wordt zichtbaar door de groene daken en gevels, de afkoppeling van het regenwater en de inrichting van de centrale ruimte.



2 | ZONE B-0

COMPOSITIE

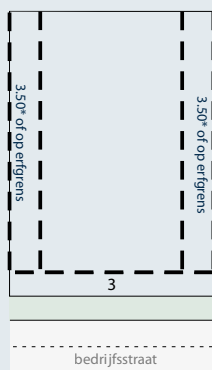
Ontwerp van bouwplannen wordt bij voorkeur gemaakt door een erkend geregistreerd architect.

Bouwvoorschriften

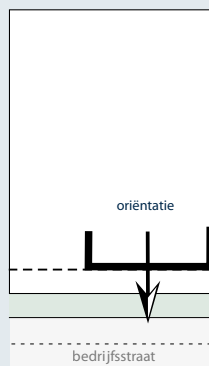
- de voorgevelrooilijn aan de bedrijfsstraatzijde dient voor minimaal 40% bebouwd te worden met een representatieve gevel;
- een representatieve gevel, bestaat voor minimaal 20% uit transparant glas;
- bouwhoogte is minimaal 6 meter en maximaal 20 meter hoog;
- het maximale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 80%.

Kleur- en Materiaalgebruik

- kleuren bebouwing: donkergrijs / zwart / donkerbruin / donker aubergine;
- cortenstalen en houten accenten zijn toegestaan;
- vegetatiedaken zijn verplicht, waarbij de dakrand iets moet onthullen van het daklandschap.



rooilijnen



oriëntatierichting



40% - regel

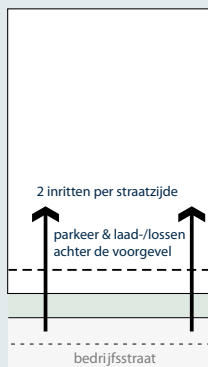
WERK- & DAKLANDSCHAP

Ontsluiting kavel

- parkeren is gefaciliteerd op eigen terrein en gecompartmenteerd tot maximaal 10 parkeerplekken;
- per straatzijde is voor kavels tot een breedte van 40m één inrit van maximaal 9m breedte toegestaan;
- per straatzijde zijn voor kavels breder dan 40m twee inritten van maximaal 9m breedte toegestaan;
- laden en lossen vindt plaats achter de voorgevelrooilijn.

Kavelinrichting

- zone van 3m tussen uitgiftelijin en rooilijn is in gras of laagblijvende bodembedekkers uit te voeren;
- verharding maaiveld in antracietkleurige bestrating / betonvloer / stelconplaten / asfalt;
- hekwerken zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn en mogen niet hoger zijn dan 2,25m.



parkeren en laden & lossen



erfafscheidingen

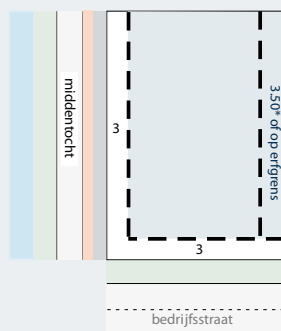
2 | ZONE B-1

COMPOSITIE

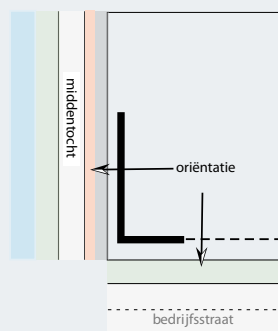
Ontwerp van de bouwplannen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect.

Bouwvoorschriften

- de voorgevelrooilijn aan de bedrijfsstraatzijde dient voor minimaal 40% bebouwd te worden met een representatieve gevel;
- de voorgevelrooilijn aan de middentochtzijde dient voor minimaal 60% bebouwd te worden met een representatieve gevel;
- een representatieve gevel, bestaat voor minimaal 30% uit transparant glas;
- bouwhoogte minimaal 9 meter & maximaal 20 meter hoog;
- het maximale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 80%.



rooilijnen



oriëntatierichting



60% - regel

WERK- & DAKLANDSCHAP

Kleur- en Materiaalgebruik

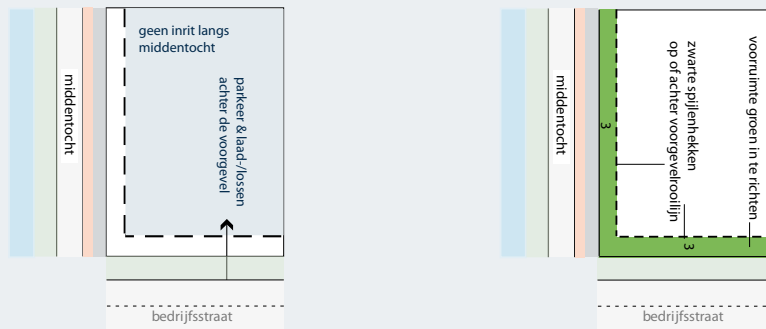
- kleuren bebouwing: donkergrijs / zwart / donkerbruin / donker aubergine;
 - cortenstalen en houten accenten zijn toegestaan.
 - vegetatiedaken zijn verplicht, waarbij de dakrand iets moet onthullen van het daklandschap.
- Coulance bij duurzame alternatieven is mogelijk, te denken valt aan uitwisseling met een bepaald oppervlakte van een groene vegetatiegevel.

Ontsluiting kavel

- parkeren is gefaciliteerd op eigen terrein en gecompartmenteerd tot maximaal 10 parkeerplekken;
- aan de middentocht zijn geen inritten toegestaan;
- per straatzijde is voor kavels tot een breedte van 40m één inrit van maximaal 9m breedte toegestaan;
- per straatzijde zijn voor kavels breder dan 40m twee inritten van maximaal 9m breedte toegestaan;
- laden en lossen vindt plaats achter de voorgevelrooilijn.

Kavelinrichting

- zone van 3m tussen uitgiftelij en rooilijn is in gras of laagblijvende bodembedekkers uit te voeren;
- verharding maaiveld in antracietkleurige bestrating / betonvloer / stelconplaten / asfalt;
- hekwerken zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn en mogen niet hoger zijn dan 2,25m.



parkeren en laden & lossen

erfafscheidingen

21 ZONE B-2

COMPOSITIE

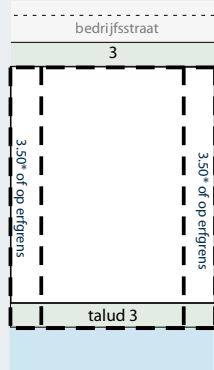
Ontwerp van de bouwplannen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect.

Bouwvoorschriften

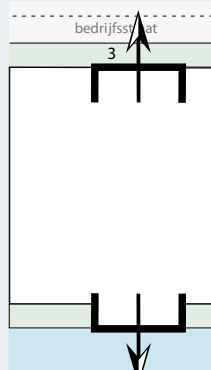
- de representatieve voorgevel aan de waterzijde is voor minimaal 40% gelegen in de waterlijn en kan bijv. d.m.v. een kadeconstructie of een gebouw op palen het hoogteverschil van het talud opvangen;
- de voorgevelrooilijn aan de bedrijfsstraatzijde dient voor minimaal 40% bebouwd te worden met een representatieve gevel;
- een representatieve gevel, bestaat voor minimaal 30% uit transparant glas;
- bouwhoogte minimaal 9 meter & maximaal 20 meter hoog;
- het maximale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 80%.

Kleur- en Materiaalgebruik

- kleuren bebouwing: donkergrijs / zwart / donkerbruin / donker aubergine;
- cortenstalen en houten accenten zijn toegestaan;
- vegetatiedaken zijn verplicht, waarbij de dakrand iets moet onthullen van daklandschap.



rooilijnen



oriëntatierichting



40% - regel

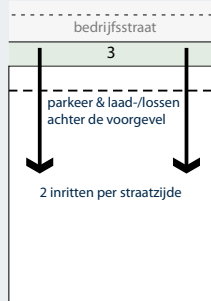
WERK- & DAKLANDSCHAP

Ontsluiting kavel

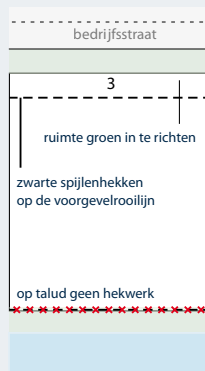
- parkeren is gefaciliteerd op eigen terrein en gecompartmenteerd tot maximaal 10 parkeerplekken;
- per straatzijde is voor kavels tot een breedte van 40m één inrit van maximaal 9m breedte toegestaan;
- per straatzijde zijn voor kavels breder dan 40m twee inritten van maximaal 9m breedte toegestaan;
- laden en lossen vindt plaats achter de voorgevelrooilijn;
- aan de waterzijde zijn geen inritten toegestaan;
- parkeren aan de waterzijde dient te worden afgeschermd met een haag.

Kavelinrichting

- zone van 3m tussen uitgiftelijijn en rooilijn is in gras of laagblijvende bodembedekkers uit te voeren;
- taluds moeten worden uitgevoerd in gras.
- verharding maaiveld in antracietkleurige bestrating / betonvloer / stelconplaten / asfalt;
- hekwerken zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn en mogen niet hoger zijn dan 2,25m;
- hekwerken aan de waterzijde zijn niet toegestaan.



parkeren en laden & lossen



erfafscheidingen

2 | ZONE B

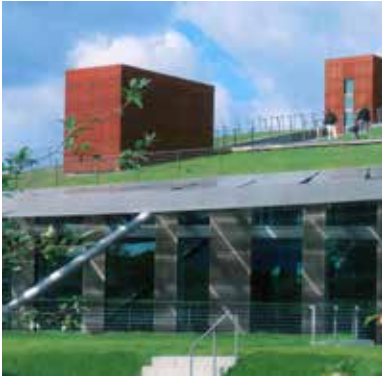
BEBOUWINGS



BEELD



WERK- & DAKLANDSCHAP



GROENE DAKEN hebben zowel milieu- als economische voordelen. Groene daken kunnen regenwater opvangen, de luchtkwaliteit verbeteren, energie besparen (koeling), geluid dempen en zorgen voor vergroening van de leefomgeving. Verder verhoogt een groendak de levensduur van de dakbedekking en komt de gezondheid ten goede, want rondvliegende stofdeeltjes kunnen opgevangen worden en door de productie van zuurstof wordt de lucht gezuiverd. Verder zijn zonnepanelen goed te combineren met groene daken.



Naast de groene daken heeft verticale groen aan de gevels ook een positief effect op onze leefomgeving. De **GROENE GEVELS** geven de gebouwen een groene uitstraling, vangen fijnstof op en voorkomen opwarming op micro- en macroniveau.



3 | ZONE C



Groene woon-/werktuinen

WOON-WERKTUINEN

CONCEPT

De 'Woon-Werktuinen' zetten net als de 'Groene Etalage' in op herkenbaarheid en kleinschaligheid. In dit gebied speelt de aansluiting aan het milieu van De Baak en de Langeweg een beslissende rol. Met het creëren van de 'Woon-Werktuinen' wordt het wonen en werken in een groene omgeving mogelijk gemaakt. Van werken aan huis tot wonen naast het eigen bedrijf. De bindende factoren zijn het conventionele materiaalgebruik (baksteen), de verplichting tot het aanleggen van tuinen, een rondom het gebied voerende haagbeuk en de (maximale) hoogte van de bebouwing.



3 | ZONE C

EISEN VAN COMPOSITIE

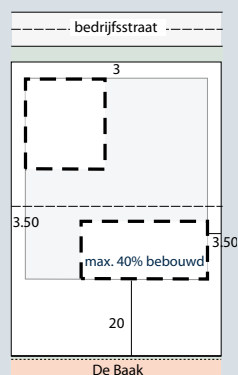
Ontwerp van de bouwplannen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect.

Bouwvoorschriften

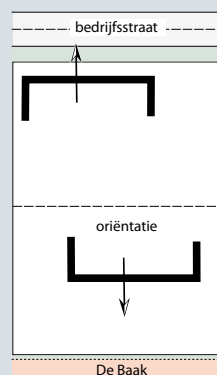
- het maximale bebouwingspercentage van de kavel bedraagt 40%;
- bouwhoogte woonbebouwing is minimaal 3 meter en maximaal 6 meter;
- bouwhoogte bedrijfsbebouwing is minimaal 7 meter en maximaal 8 meter;
- woonfunctie op de tweede verdieping heeft extra geluidswerende maatregelen nodig, dakvorm vrij;
- de bouwwerken in een woon-werktuin beschikken over alzijdig representatieve gevels;
- een representatieve gevel, bestaat voor minimaal 30% uit transparant glas.

Kleur- en Materiaalgebruik

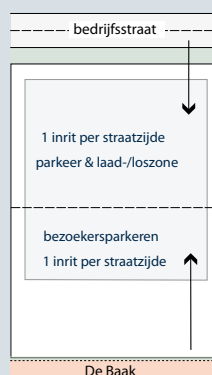
- hoofdbouw materiaal woongedeelte: 30% baksteen;
- kleuren bedrijfsbebouwing: lichtgrijs / taupe / lichtbruin / licht aubergine & accenten donkere kleur;
- houten accenten zijn wenselijk.



rooilijnen



oriëntatierichting



ontsluiting



erfafscheidingen

WOON-WERKTUINEN

Ontsluiting kavel

- parkeren is gefaciliteerd op eigen terrein en gecompartmenteerd tot maximaal 5 parkeerplekken;
- parkeergelegenheid moet worden aangelegd in halfverharding;
- per straatzijde is voor kavels één inrit van maximaal 4m breedte toegestaan;
- laden en lossen vindt plaats op eigen terrein.

Kavelinrichting

- naast een in de architectuur geïntegreerde en geluidsarme buitenruimte van minimaal 6 m² is ook een zichtbare buitentuin van minimaal 50 m² verplicht;
- het totale perceel dient ingericht te worden met minimaal 1 boom per 400 m² kaveloppervlakte, waarvan 1 grotere solitaire boom;
- zone van 3m en 20m tussen uitgiftelij en voorgevelrooilijn is onbebouwd en voor 70% half- of onverhard uit te voeren;
- taluds moeten worden uitgevoerd in gras;
- verharding maaiveld in antracietkleurige bestrating / asfalt;
- haagbeuk van minimaal 75cm breed is op de erfgrrens verplicht.
- hekwerken zijn toegestaan achter of in de haagbeuk, met maximale hoogte van 1,20m.

3 | ZONE C

BEBOUWINGS



BEELD



WOON-WERKTUINEN



Voor de uitstraling van de 'Groene Werktuinen' is een **GROENE KAVELINRICHTING** van essentieel belang.

Alle kavels hebben daarom een zichtbare buitentuin van 50 m² en een inpandige geluidsluwe buitenruimte van minimaal 6 m². en zijn op de kavelgrens voorzien van een volle en brede haagbeuk. Om tot een groene en tuinachtige uitstraling te komen is verder een aantal bomen per kaveloppervlakte opgenomen.

In overleg met de stedenbouwkundige is een ruime keus te maken uit grotere solitaire bomen en kleinere fruitbomen.



Het verschil tussen woon- en werkgedeelte dient herkenbaar te zijn in de uitstraling van het gebouw. De eisen voor het **MATERIAAL** van het woongedeelte zijn daarom duidelijk herkenbaar door het gebruik van baksteen en wijkt af van de eisen voor de bedrijfsgebouwen. Ook de platte dakvorm is in deze zone niet verplicht en kan zodoende bijdragen aan de herkenbaarheid van de woonfunctie. Vanwege de geluidsbelasting zijn voor woonfuncties op een 2e laag extra geluidswerende maatregelen nodig, voor de begane grond is dit vanwege de gebouwcompositie niet noodzakelijk.



VERVOLGSTAPPEN

ALLE INITIATIEVEN ZIJN WELKOM

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft met dit document een gedegen aanzet willen maken voor een hoogwaardige ontwikkeling van bedrijvenpark Ambachtsezoom. Door de uitgebreide documentatie van alle kwaliteiten die in het plan zijn verankerd, hoopt de gemeente op een transparante manier te kunnen inspireren en stimuleren tot hoogwaardige ontwikkelingen.

Voor meer informatie over het indienen van initiatieven of de verdere toetsingscriteria kan contact worden opgenomen met de Projectmanager.

