



Rijswijk Beeldkwaliteitsplan Kavel H7

Rijswijk, Parkrijk

1 oktober 2019



Inleiding

Rijswijk - RijswijkBuiten - Parkrijk - Kavel H7

RijswijkBuiten ontwikkelt zich snel tot een moderne, gasloze woonwijk. Plandeel Sion is bijna gereed. Twee jaar geleden is daaorm de stap over de Prinses Beatrixlaan heen gezet om ook deelgebied Parkrijk - van oorsprong bekend als 't Haantje - te gaan realiseren. Dit deelgebied biedt, anders dan deelgebied Sion, naast woningen ook ruimte aan bedrijfshuisvesting. De mogelijkheid hiertoe is niet uitsluitend het gevolg van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten in de aanpalende zone langs en aan 't Haantje, zoals DSM en Groenrijk; het 'kleuren' van een woonwijk met bedrijfsmatige activiteiten als maatschappelijke, kantoor- en dienstenfuncties levert een verscheidenheid en levendigheid – de klok rond – op en past bij een duurzame wijk: het beperken van vervoersbewegingen.

Kavel H7 is een voor met de bestemming 'bedrijventerrein' gedefinieerde locatie. De prominente ligging van het Kavel en haar potentie om een faciliterende rol te vervullen voor de aanpalende woonwijk vraagt om een samenhangende signatuur van de gebouwonwerpen welke het karakter van een 'standaard bedrijfshal' overstijgen. Nadat Inbo hiertoe in 2018 het Beeldkwaliteitsplan voor H7 opstelde, is zij gevraagd om vanuit nieuwe inzichten over gebruik en verkaveling dit Beeldkwaliteitsplan te herijken.

In dit geactualiseerde beeldkwaliteitsplan worden basisprincipes verwoord en verbeeld welke als handvat en inspiratie dienen voor ondernemers en ontwerpers van de betreffende percelen. Voor elk van de vier percelen is een kavelpaspoort geformuleerd, opgenomen in de laatste paragraaf van dit boekje. Dit Beeldkwaliteitsplan fungeert als toetskader voor de beoordeling van bouwinitiatieven door gemeente en welstandscommissie.

Inbo Amsterdam
1 oktober 2019

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitsplan kavel H7

Hoofdstuk	pagina
Het plan - de locatie	4
Verkeersontsluiting	6
Bebouwingvlak en rooilijnen	8
Bouwmassa - Basis	12
Bouwmassa - Accenten en afwijkingen	16
Gevels en gevelbehandeling	18
Materialisatie - Verscheidenheid binnen eenheid	22
Details - Het verschil maken	24
Perceelinrichting	26
Duurzaamheid - Integraal deel van het ontwerp	30
Kavelpaspoorten - Vier percelen en hun randvoorwaarden	32
Verantwoording	50

Het plan - de locatie

Ondernemers aan kop!

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is in basis een samenhangende vormgeving van dit cluster bedrijfspanden te doen ontstaan, als waardige afsluiting van de centraal door Parkrijk heen lopende Park-as.

De setting van deze 5 tot 7 bedrijfspanden en de aandacht voor hun onderlinge samenhang overstijgt de identiteitsloze veelvormigheid van het gemiddelde bedrijventerrein. De kleinschaligheid van H7 maakt dat er een ons-kent-ons situatie kan ontstaan: ondernemers gaan een beetje 'samenwonen'. Qua afnemers van de percelen wordt ingezet op betrokken, lokale eigenaars-gebruikers die hun eigen activiteiten op deze mooie locatie onderbrengen in betekenisvolle gebouwen waarin toekomstgericht wordt geïnvesteerd. Qua gebruik van de panden dient er sprake te zijn van actieve bedrijfsmatige 'business': meerdere mensen werken op locatie tijdens de normale werkuren, zodat er sprake is van activiteit en levendigheid. H7 is duidelijk géén plek voor een 'shurguard-concept'.

Kavel H7 is gelegen in een deelgebied van RijswijkBuiten genaamd Parkrijk, aan de zuidzijde van de Laan van 't Haantje. Het rechthoekige terrein wordt door de centraal gelegen ontsluitingsweg (Bedrijfsstraat) in twee langwerpige stroken opgedeeld: een strook van drie percelen gelegen aan de zijde van de Laan van 't Haantje, en één perceel - ruimte biedend aan twee tot vier deelpercelen - aan de zijde van het oude woonlint 't Haantje. De individuele percelen worden beschouwd als met groene hagen afgezoomde 'tuinkamers' waarin de bedrijfspanden vrij in de ruimte staan. De uit te geven percelen beslaan gezamenlijk bijna twee hectare grond.

H7 ligt aan het uiteinde van de haaks op de Laan van 't Haantje staande Park-as. Deze Park-as start in het Wilhelminapark en doorkruist de in aanleg zijnde woonwijk 'Parkrijk'. Ze eindigt in het 'Hoofdhuis': het centrale perceel aan de kop van de Park-as. De bedrijfspanden die op Kavel H7 worden opgericht, vormen

samen een ensemble als afsluiting van de Park-as. Dit gebouwcluster verankert de clustergewijs ingevulde bebouwingstrook tussen het spoortracé Den Haag-Rotterdam en de Prinses Beatrixlaan in het stedelijk weefsel.



Een van de panden op naastgelegen kavel H6, 'De Compaan'



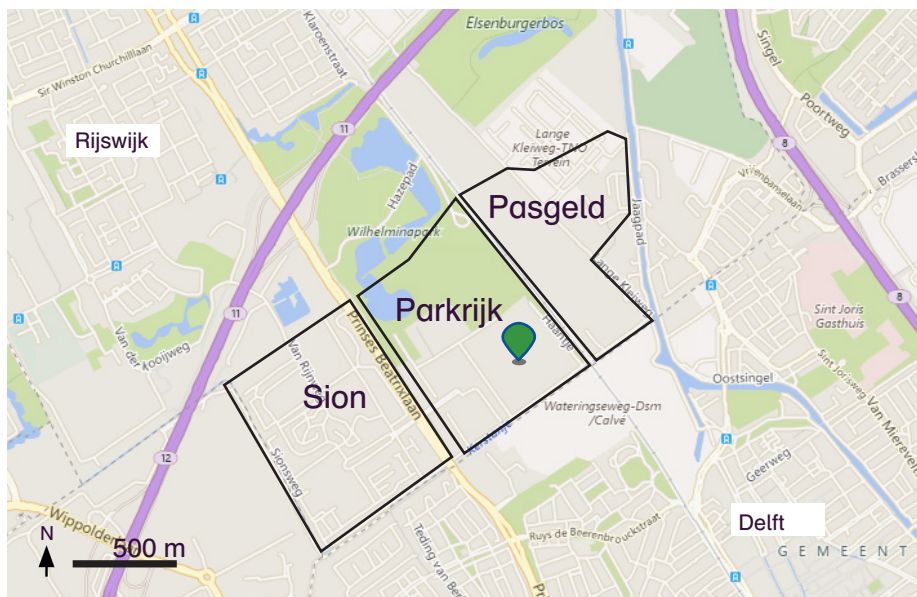
Woonwijk Parkrijk ligt aan de overzijde van de Laan van 't Haantje



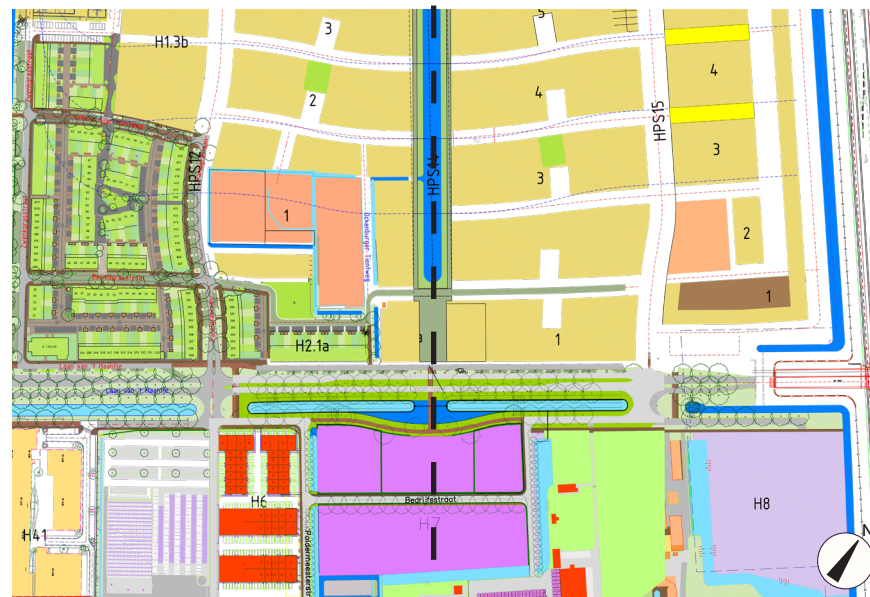
Tuincentrum Groenrijk: een van de gebouwclusters langs de Laan



Laan van 't Haantje gezien richting spoorlijn en plandeel 'Pasgeld'



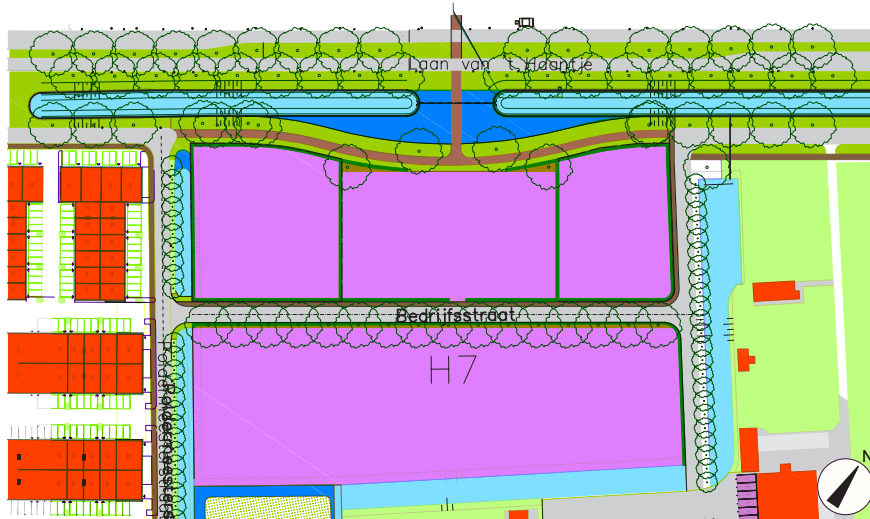
Kavel H7 ligt in deelplan Parkrijk van RijswijkBuiten



Kavel H7 ligt aan het uiteinde van de Park-as.



Luchtfoto met duiding H7, gezien vanuit het Zuidoosten (situatie najaar 2017)



Kavel H7: een rechthoekig perceel, centraal doorsneden door de Bedrijfsstraat

Verkeersontsluiting

De ontsluiting van auto/vracht-verkeer van Kavel H7 wordt verzorgd door de centraal over het kavel heen lopende Bedrijfsstraat, parallel aan de Laan van 't Haantje. Alle percelen worden via deze weg ontsloten. Via de Poldermeesterstraat aan de westzijde en de verbindingsweg aan de oostzijde wordt het bedrijventcluster aangetakt op de wegenstructuur van Parkrijk, met vandaar een directe aansluiting op de provinciale weg (Prinses Beatrixlaan), en Rijksweg A4.

Fietsers en voetgangers kunnen vanuit de woonwijk, via de Park-as H7 bereiken: de route splitst voor het 'Hoofdhuis', om aan te takken op de Bedrijfsstraat langs de Laan van 't Haantje. Fietsers kunnen uiteraard ook gebruik maken van de Bedrijfsstraat; voor de voetgangers is hier voorzien in een enkelzijdig voetpad.

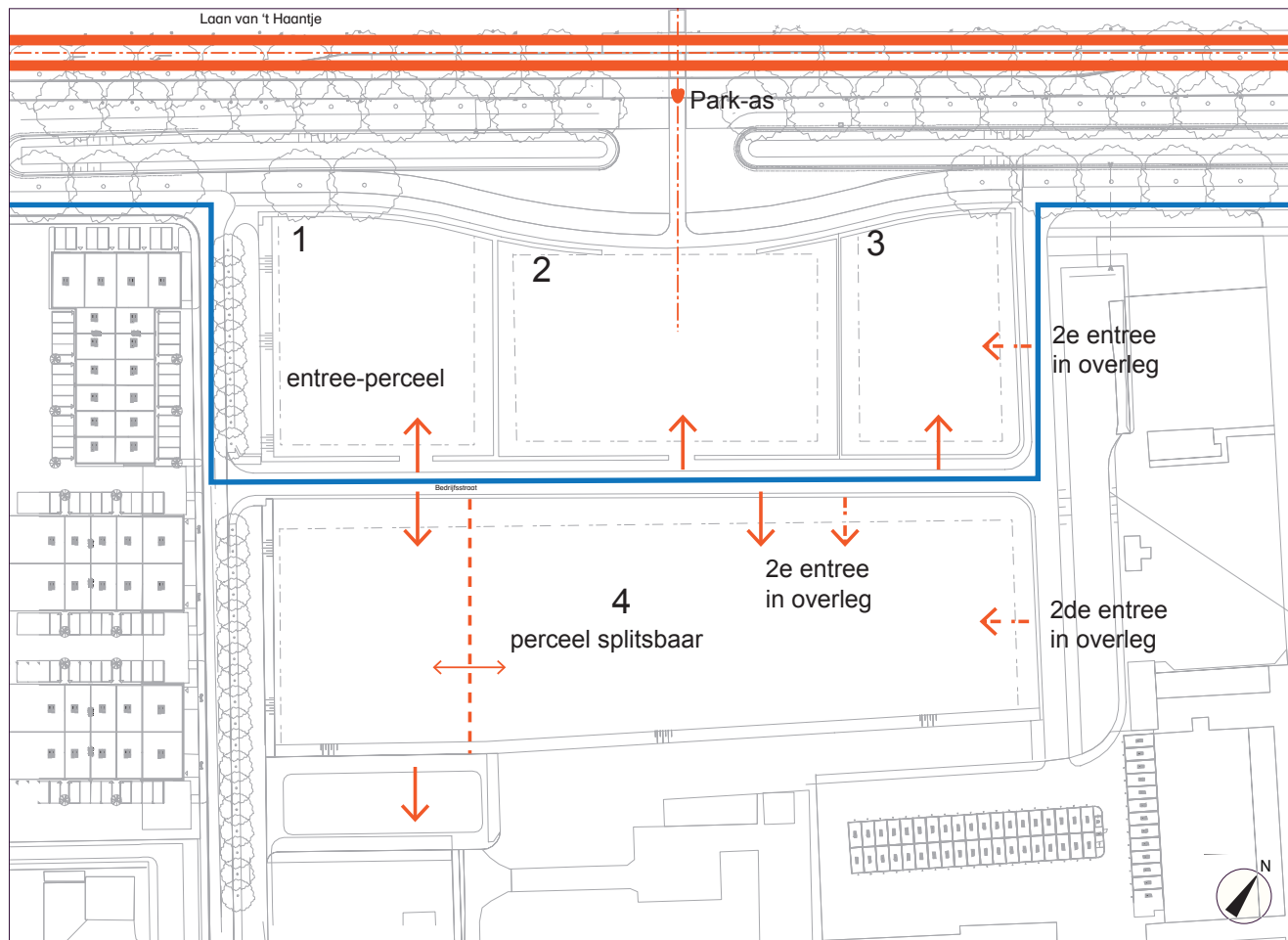
Ontsluiting percelen

Elk perceel beschikt aan de wegzijde over één (hoofd)inrit met een breedte van in principe 6 meter; deze maat kan worden vergroot tot maximaal 8 meter indien onderbouwd vanuit vervoersbewegingen.

Als bij een initiatiefnemer de wens bestaat over een tweede en/of bredere ontsluiting te beschikken, zal de gepastheid hiervan dienen te worden getoetst door de gemeente in relatie tot verkeerskundige randvoorwaarden/verkeersveiligheid.

Tussen twee (tot het zelfde perceel behorende) inritten dient voldoende afstand te bestaan. Een enkel perceel grenst ook aan de zijkant aan een ontsluitingsweg: hier mag - na positief advies van de gemeente - een in gebruik ondergeschikte inrit worden gerealiseerd.

Van de percelen gelegen in de strook aan de zijde van de Laan van 't Haantje dient het centrale kavel ('Hoofdhuis' - perceel 2) te worden voorzien van een publieks/bezoekersentree: de hoofdentree van het pand ligt echter aan de Bedrijfsstraat.



Verkeersontsluiting

Bebouwingvlak en rooilijnen

Percelen algemeen

Op elk (deel)perceel - we vatten ze op als 'tuinkamers' - staat één gebouw. Een gebouw kan zijn samengesteld uit meerdere, orthogonaal geplaatste rechthoekige volumes. De gebouwen liggen binnen het door rooilijnen begrensde bouwvlak. Rooilijnen liggen in de meeste gevallen 5 meter binnen de perceelsgrens: in een enkel geval wordt afgeweken. Zie hiervoor de kaarten en de kavelpaspoorten.

Perceel 2: Hoofdhuis

Het centrale perceel – gelegen op de Park-as - neemt een bijzondere positie in. De positie van het 'Hoofdhuis'. Dit predikaat biedt enige extra mogelijkheden maar schept ook een verwachtingspatroon. Het bebouwingvlak wijkt hier enigszins af: de rooilijn aan de zijde van de Laan van 't Haantje raakt de perceelsgrens; de andere rooilijnen liggen op vijf meter van de erfgrans. De voorname positie van het Hoofdhuis wordt onderstreept door de mogelijkheid te bieden haar op een plint van maximaal één meter te

plaatsen. Details hierover zijn terug te vinden op pagina 12-13 van dit document. Voor dit perceel geldt niet de regel dat tenminste één gevel op een rooilijn moet staan; wél geldt dat de kopgevel symmetrisch op de Park-as moet liggen.

De aansluiting van het perceel/pand op de openbare groenzoom vraagt veel aandacht: hier ligt de kans betekenis toe te voegen aan H7 door het creëren van een publieksfunctie (terras). In overleg met gemeente en haar landschapontwerper zal hierover consensus moeten worden bereikt. De in basis symmetrisch opgezette bouwmassa van het Hoofdhuis ligt midden op de Park-as zonder in haar architectonische verfijning/uitwerking óók volledig symmetrisch te hoeven zijn.

Afstand tot perceelgrenzen

Daar waar tuinkamers - percelen - onderling op elkaar aansluiten wordt eveneens een minimale maat van 5 meter aangehouden tussen perceelsgrens en gebouwgevels. Ten behoeve van het plegen van (gevel)onderhoud en groen/

waterrand dient het pand voldoende vrij te staan van haar erfgrans. Een maat van 3 tot 5 meter wordt hierbij aangehouden.

De rooilijnen definiëren het 'bouwvlak' waarbinnen, met in achtnaam van bestemmingsplanregels, parkeernormering, etc. gebouwd dient te worden. Perceel 4 zal naar gelang de wens van passende gegadigden worden opgedeeld in tenminste 2 - maximaal 4 - deelpercelen. Met het splitsen van dit perceel ontstaan nieuwe rooilijnen - en navenante bouwvlak-correctie - op 5 meter ter weerszijden van de nieuwe perceelsgrens.

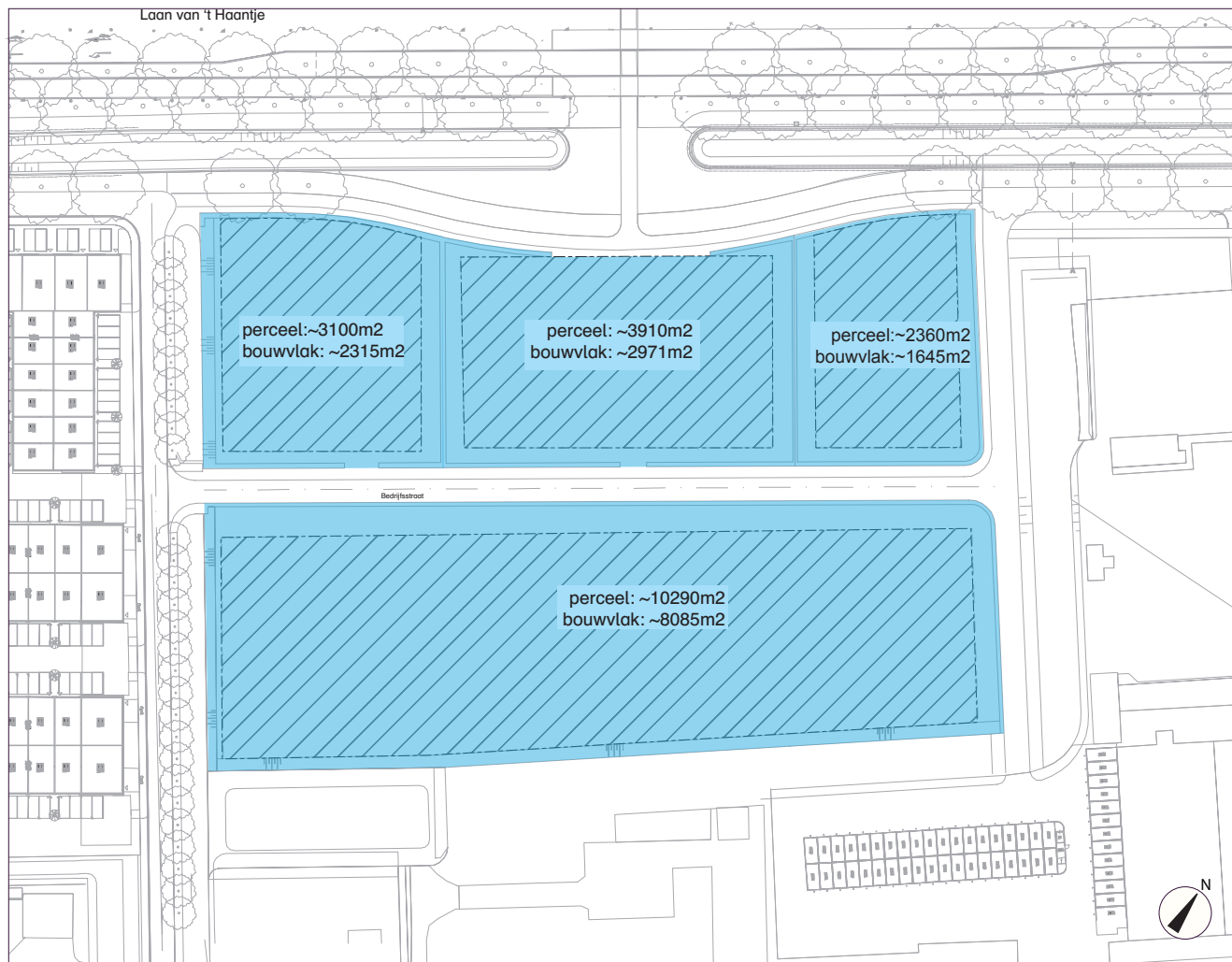
Orthogonale gebouwvorm, maximale footprint

De bedrijfsgebouwen zijn zuiver orthogonaal van hoofdvorm: langs- en kopgevels zijn geheel parallel. Vanuit de gestelde eisen van rooilijnen, minimale maten tot perceelgrenzen, orthogonaliteit en functionaliteit alsmede de parkeernormering zal een maximale footprint voortkomen. In de

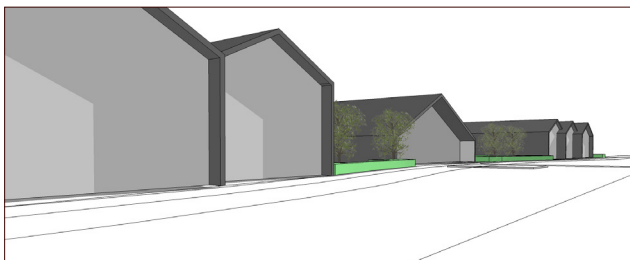
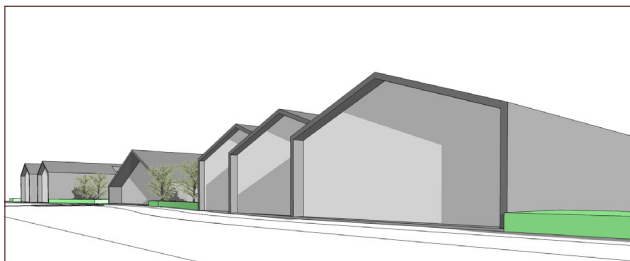
kavelpaspoorten (vanaf blz 32) zijn maximale bebouwingspercentages benoemd.

Bijgebouwen

'Zwervende' (afval)containers etc. doen afbreuk van het aangezicht van pand en omgeving, en zijn daaorm niet toegestaan. Daarom wordt het mogelijk gemaakt om binnen een bouwvlak maximaal één ondergeschikt volume (maximaal 20m²) te plaatsen. Dit volume kan onderdak bieden aan (een combinatie van) fietsenstalling, containerberging of een gaskast (t.b.v. lasapparatuur externe opslag m.i.v. veiligheidsregels), etc. Een dergelijk enkellaags (max. 2,5 meter hoog) volume staat aan alle zijden tenminste 3 meter vrij van het bedrijfspand, is voorzien van een plat dak en wordt afgezoomd met ligusterhagen die tot de dakrand reiken. Geadviseerd wordt om de positie van dit bijgebouw met zorg te bepalen en architectonisch uit te werken, opdat ze niet afbreuk doet aan het geheel.



Percelen: perceelgrootten en bouwvlakken (gearceerd)



Impressie proefverkaveling - massaplaatsing



Voorbeeldverkeveling & -bebouwing

Bouwmassa

Basis

De gebouwen - archetype schuur - zijn basaal van opzet en beschikken elk over één of meer kappen.

De gebouwworm is compact en rechthoekig van vorm. Een gebouw kan uit meerdere onderling verspringende en/of in elkaar hakende bouwvolumes bestaan.

De mate van verspringing en/of ineenhaking dient op de schaal van het geheel te overtuigen. In de kavelpaspoorten worden per perceel nader eisen aan het aantal volumes en mate van verspringingen gegeven.

Grondgedachte is: helder opgezette gebouwen die zodoende economisch kunnen worden gerealiseerd en optimaal flexibel en toekomstbestendig zijn. Door het maken van compacte volumes wordt vanuit energetisch en materiaal technisch opzicht de meest duurzame vorm bereikt ter besparing van energie, materiaal en bedrijfskosten. De bouwmassa's beschikken over een orthogonale grondvorm/hoofdopzet. Hun contouren volgen de geometrie van de Park-as / Laan van't Haantje.

Bouwhoogte en bouwlagen

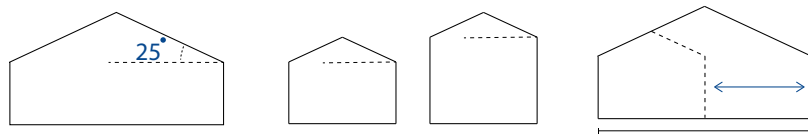
De bouwhoogte voor de percelen is conform bestemmingsplan en bedraagt maximaal 12 meter. Maximaal drie bouwlagen zijn – met in acht name van bouwregelgeving - toegestaan, waarbij de begane grondlaag over een vrije hoogte van tenminste 3,5 meter dient te beschikken. Een plaatselijke afwijking in deze hoogte is toegestaan mits deze niet groter is dan 30% van het totale bruto vloeroppervlak.

Surplus Hoofdhuis

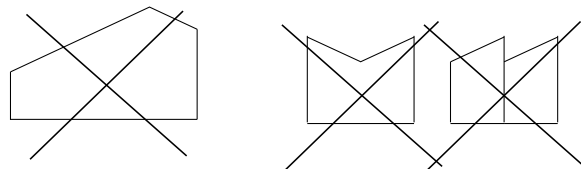
Het centrale perceel (2) – het 'Hoofdhuis' – wordt een surplus gegeven die hoort bij haar positie op de as: zij mag op een plint van maximaal één meter hoog worden geplaatst. Ter plaatse van de (vanuit toegankelijkheid gelijkvloerse) (hoofd)entree wordt de gebouwhoogte van 12 meter bestemmingsplan-technisch gerekend. In haar gevels dient de onderscheidende positie van het 'Hoofdhuis' tot uitdrukking te komen. Vanuit functioneel

oogpunt kan het vloerniveau van het Hoofdhuis echter (plaatselijk) zakken en/of onderbroken worden door bijvoorbeeld een secundaire entree deur. Er kan dus voor worden gekozen om de plint te betrekken in de totale gebouwhoogte/ gebruikshoogte, resulterende in maximaal één meter additionele bouwhoogte.

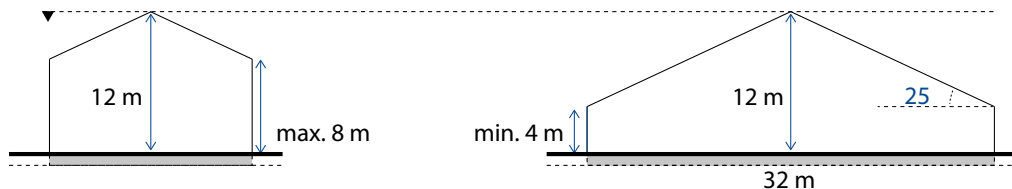
Bij het totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak behoort een te realiseren aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm van de Gemeente Rijswijk (zie paragraaf 'Parkeren' onder 'Perceel-inrichting').



Dakhelling is 25 graden, de kap van een enkelvoudig volume is symmetrisch

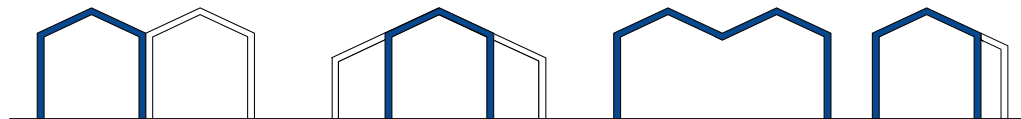


Een kap is niet a-symmetrisch; omgekeerde kap en sheddak niet toegestaan



Maximale nokhoogte is 12 meter, minimale knikhoogte ('goot') 4 meter

*hoofdhuis: excl eventuele plint van max 1 meter



Samengestelde kap: geschakeld - symmetrisch uitgebouwd - dooggeschakeld - ondergeschikt accent



Percelen 1 t/m 3: samenstelling van gelijkvormige (ineenhakende) volumes

Perceel 4: samenstelling van verschillende kapdoorsneden mogelijk



Bouwmassa

Basis (2)

Kapvorm en nokrichting

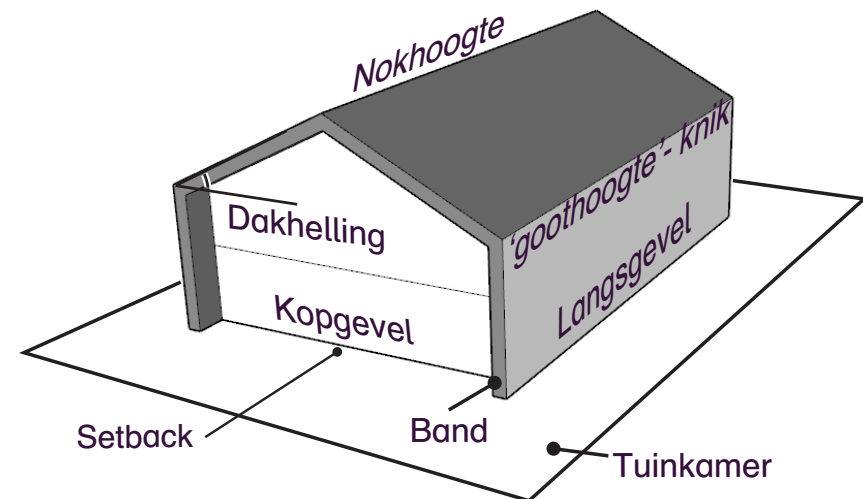
De bedrijfspanden op kavel H7 vormen een ensemble in het kralensnoer van clusters gelegen aan de zuidzijde van de Laan van 't Haantje. Als ensemble onderscheidt zij zich van de aanpalende clusters. Naast de grondvorm en de korrelgrootte van de gebouwen vormt de dakvorm hierin een belangrijk onderscheidend element.

De nokrichting van alle gebouwen van H7 staat haaks op de Laan van 't Haantje, dus evenwijdig aan de Park-as. De kap wordt opgevat als een geknikt dakvlak doorlopend als langsgevels tot net boven maaiveld. De gebouwcontour wordt aan beide kopzijden afgesloten door gevels die met hun terugspringende ligging de gebouwvorm onderstrepen.

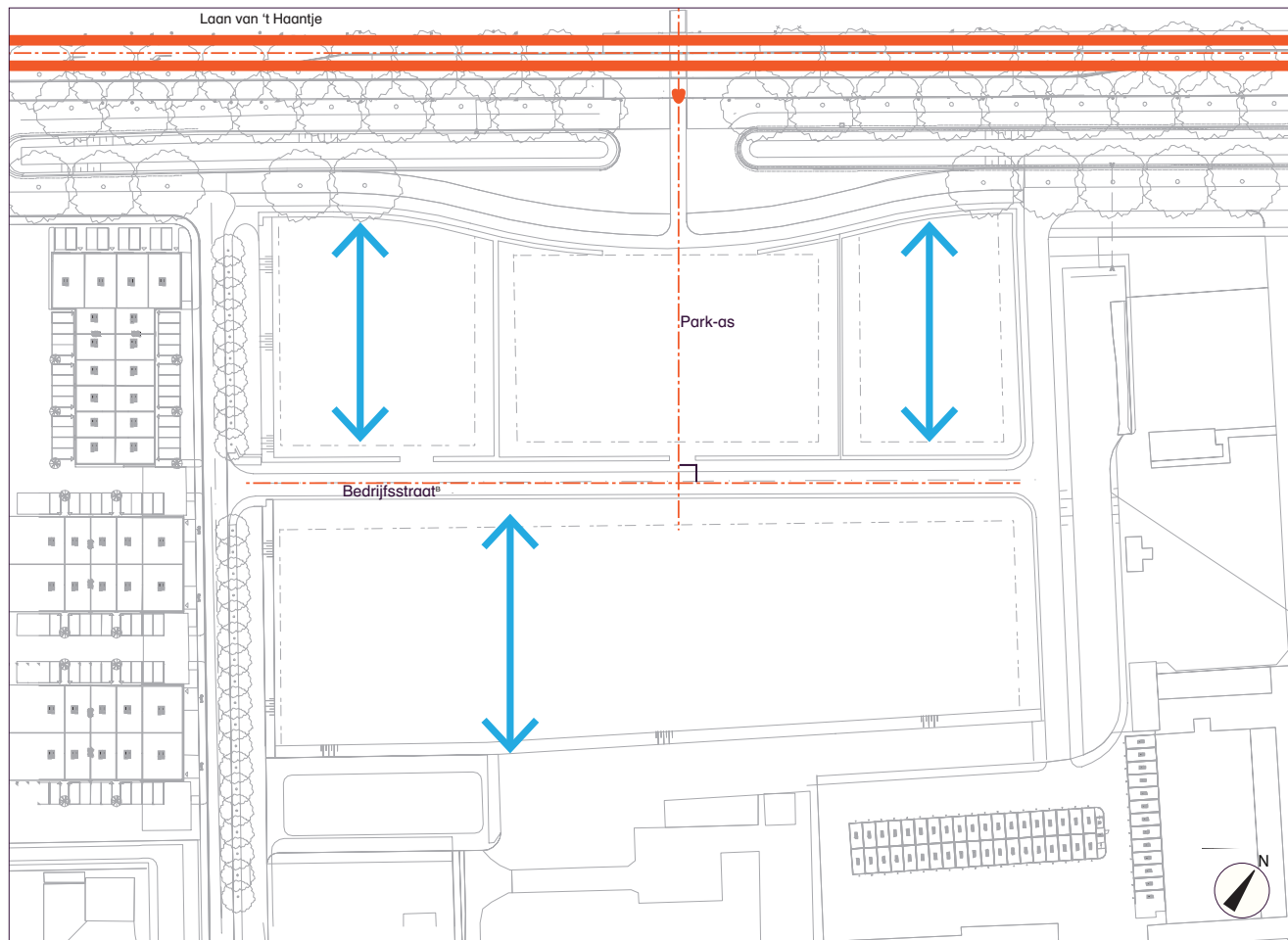
De hoogte van de dakknik ('goothoogte') is gedefinieerd op een minimum van 4 meter en een maximum van 8 meter boven peil begane grond. De kap bestaat uit een even aantal dakvlakken met

een hellingshoek van 25 graden en watert naar buiten - naar het terrein - toe af. De kappen zijn symmetrisch van vorm.

Een bedrijfspand kan bestaan uit meerdere aaneengeschaalde kapvolumes. Per perceel zijn nadere regels gesteld aan aantal, vorm en configuratie van de volumes. Verwezen wordt naar de per perceel opgestelde kavelpaspoorten, opgenomen achterin dit Beeldkwaliteitsdocument.



Basisvolume: panden zijn alzijdig georiënteerd, kopgevels zijn aan elkaar verwant



Orthogonale basisopzet van Laan, Park-as en Straat: De nokrichting is voor alle kavels gelijk, **nokrichting** evenwijdig aan Park-as



In elkaar hakende volumes



Uitstekende band, terugliggende kopgevel



^ Open/dicht verhouding ∇ Kopgevel ligt niet voldoende terug



Bouwmassa

Accenten en afwijkingen

Een bedrijfspand kan verbijzonderd zijn met een toegevoegd element zoals een dakkapel, een balkon, een trap, schoorsteen of een luifel, mits zij met aandacht en als integraal onderdeel van het totaalontwerp is vormgegeven. Dergelijke elementen dienen ondersteunend te zijn aan - dus ondergeschikt ten opzichte van - de hoofdvorm van het bedrijfspand, zodat deze duidelijk herkenbaar blijft.

Entree

Om een entree in de langsgevel te accentueren mag de knik ('goothoogte') in de daklijn plaatselijk worden verhoogd. Hiermee ontstaat een ruimtelijke hoge entreehal - een soort dakkapel - met bijvoorbeeld een trap naar de verdieping. Deze hal - in de gevellijn gelegen - dient ten minste 5 meter van de kopgevels gelegen te zijn en mag niet breder zijn dan circa 15% van de langsgevel-lengte. De bovenzijde van deze verbijzondering mag niet hoger reiken dan een derde van de hoogte tussen nok en kniklijn ('goothoogte'). Qua materialisatie is zij deel van de langsgevel/dakvorm.

Buitentrap

Een buitentrap dient als integraal onderdeel van het ontwerp opgenomen worden en kan zich alleen in de kopgevel van het gebouw bevinden. De omhullende dakvorm steekt dan voor de kopgevel en overdekt de trap. Een trap dient zich geheel binnen de rooilijnen te bevinden. Doel van deze definitie is om toegankelijkheid en verbondenheid met maaiveld te vergroten. De toepassing van armoedig ogende, compacte stalen nood/vluchttrappenhuizen is uitgesloten.

Balkon

Een balkon - wellicht als terrasruimte - mag worden ingepast in de kopgevel. Het balkon - een geometrische vorm - steekt voor het overgrote deel niet buiten de beschreven gebouwcontour en niet voorbij de rooilijnen. Oftewel: de omhullend dakvorm overdekt voor tenminste 75% het balkon. Haar lengte is niet gedefinieerd. In de kopgevel kan het balkon bijvoorbeeld met een luifel (entree) worden gecombineerd.

Setback

De kopgevels zijn zodanig gedetailleerd dat zij altijd nét iets terugliggen - richtinggevend is een maat van een halve meter - ten opzichte van de zich zodoende aftekenende gebouwcontour: ze mogen v rder terugliggen. Ter accentuering van bijvoorbeeld de hoofdentree kan de gevelinvulling van de begane grond (deels) verder terug gelegen zijn. De diepte van deze setback is maximaal 1/5 van de gevellengte van de setback.

Uitspringende massa

Een uitspringende massa is in twee vormen mogelijk:

1. Als ondergeschikt volume in de langsgevel, de knik ('goothoogte') doorbrekend. De massa is vormgegeven als onderdeel van betreffend dak en gevel en is niet overheersend: zij is niet langer zijn dan circa 30% van de betreffende gevellengte en niet dieper dan 2 meter zijn ten opzichte van de hoofdgevel. Ze steekt niet hoger dan circa een derde van de dakvlakhoogte. De

uitspringende massa mag de rooilijn aan de openbare weg niet overschrijden;

2. Als ondergeschikt volume in de kopgevel. Zij kan contrasteren met de gevelinvulling/materialiteit van de kopgevel, is niet overheersend in de compositie/gevelopbouw. De uitspringende massa mag de rooilijnen niet overschrijden.

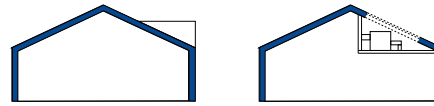
Luifels

Een luifel duidt de hoofdentree tot het bedrijfspand en zweeft (geen kolommetjes!). De mate waarin een luifel ten opzichte van de gevel uitsteekt mag niet groter zijn dan 1/3 van haar breedte. Per bedrijfspand wordt   n luifel toegestaan; mits onderbouwd vanuit opsplitsing en/of oriëntatie, kan hier van worden afgeweken met instemming van de welstandscommissie. De luifel is niet onderdeel van een uitstekende massa (dus bijvoorbeeld geen uitgebouwd tochtportaal). Een luifel is vrij hangend en met aandacht (pakketdikte, hoeken) gedetailleerd. Een luifel mag maximaal een meter door een

rooilijn heen steken. Aandachtspunt bij luifels is de beperking die zij geeft in verkeerbewegingen en terrein/gebouwonderhoud. Op een luifel vallende regen wordt afgevoerd via hemelwaterafvoeren die in de gevel zijn opgenomen: dus geen zichtbare regenpijpen vóór de gevel langs.

Dakkapel

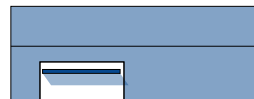
Een dakkapel dient zich in grootte en positie te schikken naar de hoofdcompositie, niet te overheersen. Zij dient tenminste 3 meter vrij van de kopgevelzijden te zijn. De lengte van de dakkapel mag niet langer zijn dan de halve lengte van de langsgevel. Zij mag niet hoger zijn dan circa 20% van de hoogte, gemeten tussen nok en kniklijn. In een dakvlak mogen maximaal 3 dakkapellen gelegen zijn, die in hun gezamenlijke lengte niet langer dan de lengte van de langsgevel. Aandacht wordt gevraagd voor de compositie in het dakvlak en de onderlinge afstanden. Bij latere toevoeging dient altijd een omgevingsvergunning inclusief toetsing welstand te worden aangevraagd. Een dakkapel toevoegen is dus niet vergunningsvrij!



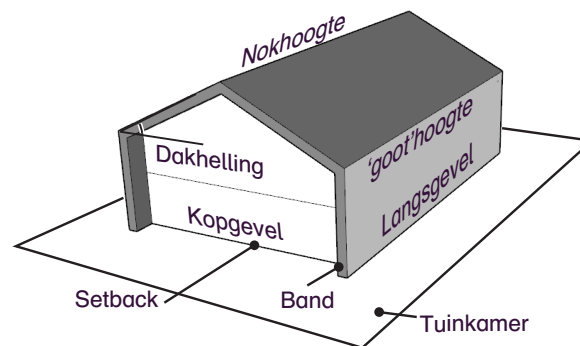
Dakkapel mogelijk indien in samenhang ontworpen met gebouw. Goten, schoorstenen, trappen, balkons, zonnepanelen, etc. moeten in samenhang met het gebouw ontworpen worden. Zij mogen in ieder geval niet de heldere vorm van de kopgevel verstoren.



Inpandig balkon is toegestaan. Hekken binnen dakcontour.



Luifels



Basisvolume - gebouwdelen hebben géén achterkanten kopgevels zijn aan elkaar verwant



Dakkapel in zelfde vormtaal hoofdvolume



Geïntegreerd trap-luifel-balkon ontwerp



^ Te overheersend accent ∇ Uitbouw in lijn met hoofdvolume



Gevels en gevelbehandelingen

Alle gevels bestaan uit rechte, niet voor- of achterover hellende vlakken. Het dak wordt als geknikt vlak (via 'goothoogte') voortgezet in de langsgevels. De kopgevels vormen een invulling die wordt omvat door de dak-gevelcontour. Laatstgenoemde tekent zich in de kopgevel af als 'band'. Hiermee ontstaat in basis een verschil in de gevels; langsgevels als voortzetting van het dak; kopgevels waarin zich de gebouwcontour aftekent.

Het dak wordt opgevat als 'gevel' en vraagt daarmee minstens zoveel ontwerpaandacht als de gevels. Waar in langsgevel en dak de raamopeningen ondergeschikt of incidenteel zijn, beschikt de kopgevel uit een hoge mate van transparantie: in feite is de kopgevel één grote, met de andere gevels contrasterende pui-invulling bestaande uit voornamelijk glas.

In langsgevels en dak bevinden zich in vorm en kleur samenhangende raam/deurkozijnen. Positie en aantal kozijnen mag geen afbreuk doen aan de hoofdvorm.

De kopgevels contrasteren duidelijk in materiaal en kleur van de langsgevels/dak. Om dit contrast te versterken liggen de kopgevels in principe een halve meter terug ten opzichte van de beschrijvende 'band' (dus een overstek). Deze band dient in haar maatvoering, materiaalkeuze en detaillering te overtuigen in de totaalcompositie. De invulling van het omvattende kopgevelvlak dient qua percentage transparantie beduidend hoger te zijn dan de langsgevels en bestaat dan ook voor tenminste 60% uit een transparante (glas)invulling. Het kopgevelontwerp contrasteert overtuigend met de langsgevels: een hoger percentage (triple) glas kan hierbij helpen.

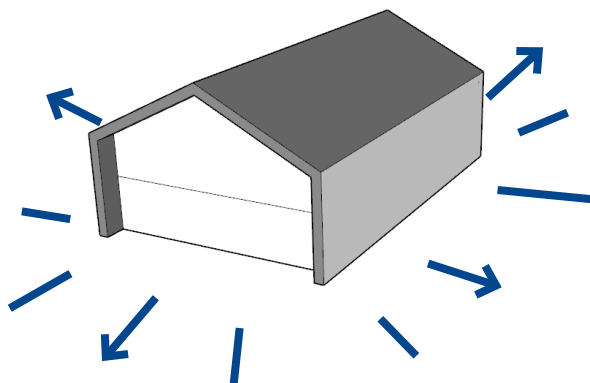
Omlopende kopgevel

Vanuit de kopgevel kan een pui-invulling – mits logischerwijs passend vanuit functionaliteit en oriëntatie - omlopen in één van de aansluitende langsgevels. Daarbij dient in de langsgevel de hoeveelheid gevelopening nog steeds ondergeschikt te zijn: het gesloten geveldeel omvat betreffende pui. Een dergelijke omlopende pui kan in één gevel slechts een keer voorkomen.

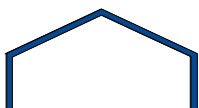
Dak-langsgevel - overgang

Het dak maakt onlosmakelijk deel uit van de verschijningsvorm van het bedrijfspand, en wordt daarom beoordeeld als zijnde een gevel. De materialiteit van het dak gaat – zonder onderbreking van een uitstekende goot etc. - over in de langsgevel. Ten behoeve van waterafvang kan een verholten goot hierbij uitkomst bieden; alternatief is regenwater op te vangen in een bezinkstrook/draaingoot, onderaan de gevel.

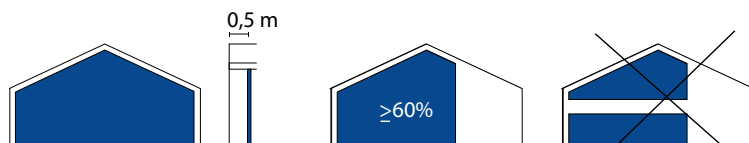
Plaatsing van dag/daklicht-openingen, de integratie van zonnepanelen(vlakken) en de (onderlinge) positie van dakdoorvoeren op/in een dak verdienen - in samenhang met accenten en afwijkingen (zie paragraaf 'Bouwmassa - accenten en afwijkingen') veel aandacht.



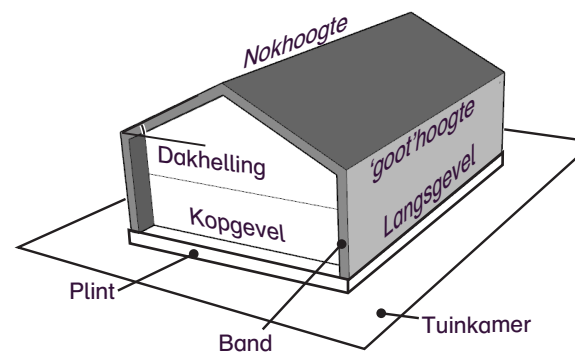
Alzijdige uitstraling, geen achterkanten



Langsgevels & kap tekenen zich als Band af in kopgevel



Invulling kopgevels ligt terug - minimaal een halve meter - t.o.v. band.
Invulling kopgevels is anders gematerialiseerd dan de dakrand.
Minimaal 60% van de kopgevels is transparant.



Benaming gebouwonderdelen



De doorlopende dakrand mag op de kopse kant aan één kant loskomen van de grond, max tot 1 meter onder de goothoogte - kap mag niet zweven



In de langsgevel mogen springen gemaakt worden vanaf peilniveau.
Of tot max 1 m onder goothoogte, of tot vanaf minimaal 1 meter boven goothoogte. Maximaal 50 % van de langsgevel-lengte.

Gevels en gevelbehandelingen

Herkenbare units

Kavel H7 biedt bedrijfsruimte aan betrokken eigenaar-gebruikers. Per perceel is er sprake van één hoofdgebruiker; aan andere gebruikers kan een beperkt aandeel vierkante meters worden verhuurd. Het bedrijfspand draagt in haar naamduiding - reclame - de naam van de hoofdgebruiker. Meerdere gebruikers betekent niet meerdere (hoofd)entrees: elk pand heeft een duidelijk adres en één hoofdentree. Regels ten aanzien van kavelontsluiting etc. worden eveneens op 'tuinkamer' niveau - het perceel - gehandhaafd.

Perceel 1 t/m 3

De panden gelegen in de strook aan de Laan van 't Haantje - percelen 1 tot en met 3 - kennen één hoofdgebruiker. De activiteiten/het ruimtegebruik van nevengebruikers zal nooit die van de hoofdgebruiker overstijgen.

Perceel 4

Gelegen tegen het bebouwingslint van 't Haantje is dit perceel wel opdeelbaar in meerdere deelpercelen met bijbehorende bedrijfspanden. Deze panden - met hun kopgevels naar de ventweg gericht - kunnen wel een groot aandeel aan kleinere bedrijfsunits bevatten, ontsloten in de langsgevels met eigen entrees. In dit geval worden individuele units dan als geclusterde gevelopeningen ritmisch geplaatst op gelijke afstanden. Dergelijke gevelinvullingen worden in een eenduidige vorm en kleur uitgevoerd. Doel is het beeld van het totale pand overeind te houden en de opdeling ervan niet direct afleesbaar te maken. Ten behoeve van de vindbaarheid van een bedrijfsunit wordt ten aanzien van ondergeschikte naam/reclamevoering ter plaatse van de unit. Verderop in dit beeldkwaliteitsplan worden hierin handreikingen gedaan.



FOUT: Kozijn niet laten eindigen op goothoogte
GOED: materiaal dak loopt in gevel door



FOUT: Kozijn stopt.
FOUT: Materiaal langsgevel verandert op goothoogte/knik



GOED: Ritmisch geplaatste dakopeningen
- ontworpen daklandschap



GOED: Voorbij knik doorlopend raamvlak en materiaal



GOED: Doorlopende gevelbekleding
AANDACHTSPUNT: ramen tonen weinig samenhang



GOED: Dakopeningen ontworpen in
daklandschap



1 GOED: individuele unit herkenbaar, ritmiek (niet aan Bedrijfsstraat)
2 FOUT: doorlopende band, unit niet herkenbaar



Elk pand een eigen materiaal, in langsgevel en dak doorlopend

Materialisatie

Verscheidenheid binnen eenheid

Aangemoedigd wordt pandsgewijs verschillende materialen en/of kleuren te hanteren zodat de panden 'op zichzelf staan' zich onderling onderscheiden. Hiermee behouden de panden hun eigenstandigheid. Kies voor weloverwogen, toekomstbestendige materialen – zie paragraaf Duurzaamheid – waarbij rekenschap wordt gegeven van verkleuren en verouderen en navenant onderhoud onder invloed van verschillen in oriëntaties. Dit laatste is bij de materiaalkeuze voor langsgevens en dak een extra punt van aandacht.

Natuurlijke uitstraling

De bedrijfspanden staan elk in hun eigen 'tuinkamer', welke in basis – afgezien de rijwegen - groen wordt ingericht. Aangemoedigd wordt om in kleur- en materiaalkeuze te kiezen voor contrastrijke producten. Als de maaiveldinrichting van een tuinkamer juist zeer steenachtig zou worden uitgevoerd, wordt de keuze voor bijvoorbeeld sedum of riet als langsgewel-dakbedekking geadviseerd als tegenwicht, en zo bij

te dragen aan de totale, natuurlijke uitstraling van het bedrijvencluster.

Omlopende dak/gevel

Er wordt – pandsgewijs- in de langsgevens één en hetzelfde materiaal (en kleur) toegepast als in het aansluitende dakvlak. De overgang van dak naar langsgewel wordt gevormd door één zuivere knik: we duiden dit punt als 'gootlijn', hoewel zich duidelijk aftekenende, buiten de gebouwmassa stekende gootconstructies niet zijn toegestaan. Eventuele goten en hemelwaterafvoeren zijn dus geïntegreerd binnen het gevelpakket, achter de gevellijn. Een geronde dak-gevel overgang in plaats van een knik wordt niet uitgesloten maar vraagt extra aandacht voor een consequent doorgevoerde aftekening ('band') in de kopgevels.

Transparante kopgevels

De kopgevels contrasteren duidelijk in materiaal en kleur met de langsgevens en dak. De kopgevels bestaan ten minste voor 50% uit

transparante glasinfilling. Een hoger percentage glas kan het contrast met de kapvorm verhogen. In beide kopgevels tekent de kapvorm zich als omlijsting af door een zich aftekenende 'band' (dak/gevelpakket). Deze omlopende band ligt in principe niet in hetzelfde vlak als de kopgevel, maar steekt uit. De beide kopgevels van een gebouw zijn duidelijk aan elkaar verwant in vormgeving en materiaal/kleurkeuze. De kozijninfilling van de kopgevels kunnen omlopen in één van de aangelegen langsgevens en daarmee de voornoemde band doorbreken. De ingreep dient gemotiveerd en gedoseerd te worden gedaan vanuit gebruik/functionaliteit, zoals bijvoorbeeld het duiden van de ligging van de hoofdentree/showroom ten opzichte van de ventweg.

Hoofdhuis

Het 'Hoofdhuis' - perceel 2 - onderscheidt zich door haar ligging op de Park-as. Dit onderscheid mag tot uitdrukking komen in haar verschijningsvorm. Dat kan

door haar een plint te geven. De bovenkant van deze maximaal één meter hoge plint is het (hoofd) vloerniveau van het pand: dit meetniveau is gerelateerd aan de situatie ter plaatse van de hoofdentree (rekening houden met toegankelijkheid). Met in achtnaam van functionaliteit kan de plint plaatselijk – bijvoorbeeld ten behoeve van een secundaire entree, een inrit of overheaddeur - onderbroken zijn. De plint van het 'Hoofdhuis' onderscheidt zich in de materialisatie: het gevelmateriaal rondom eindigt op het (hoofd) vloerniveau, boven die plint wordt doorgezet. Qua materialisatie dient de plint deugdelijk te zijn uitgevoerd en stevig van aard. Als afwerking wordt gesuggereerd gebruik te maken van schanskorven met puinsteen, betonnen prefab kantplanken of keerwanden. Aandacht wordt gevraagd voor een deugdelijke aansluiting op én ontsluiting naar het maaiveld aan de zijde van de Laan van 't Haantje (kans terras/publiekstoegang).



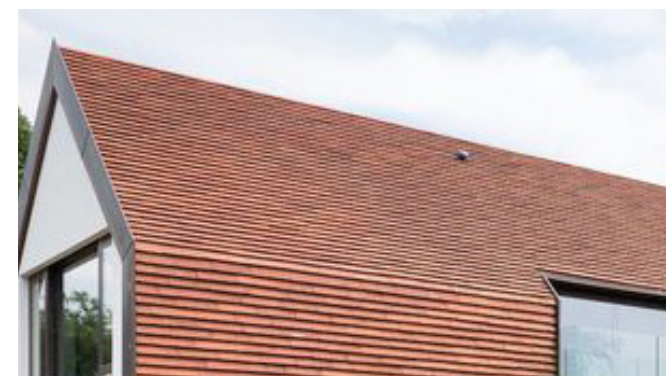
Elk bedrijfspand heeft - in langsegevels en dak - haar eigen uitstraling qua kleur- en materiaalgebruik



Blank hout



Antraciete leien



^ Rode dakpannen v Riet



Details

Het verschil maken

Regenwater

Kap en langsgewel worden pandsgewijs samenhangend in één materiaal en kleur uitgevoerd. Voor de afvoer van regenwater dient te worden gekozen voor het in het dak/gevelpakket integreren van een goot, dan wel het over de gevel leiden van het regenwater, op te vangen in een bezinkstrook of draingoot in het maaiveld tegen de gevel. Regenpijpen mogen niet buiten de gevellijn steken en eveneens niet afsteken qua vorm of kleur.

Installatie-componenten. (dak)

Installaties ten behoeve van luchtbehandeling, ontluchting, warmte/koude-opwekking etc worden geïntegreerd in de massa en steken dus niet door bijvoorbeeld het dakvlak, tenzij zij deel uitmaken van een ondergeschikt element als een 'dakkapel'. Door een 'koekkoek' of een installatie-patio die aan de bovenzijde afgedekt met luchtdoorlatende roosters/panelen in het zelfde vlak als het aansluitende gevel/dakvlak, worden alle installaties aan het zicht onttrokken.

Zonnepanelen en zonneboilers

Het opwekken van energie door middel van zonnepanelen aan te brengen wordt toegejuicht. Omdat de nok globaal Noord-Zuid is georiënteerd, zijn al de dakvlakken - de 'vijfde gevel' - geschikt voor zonnepanelen. Er wordt aandacht gevraagd voor het integreren van de panelen IN het dakvlak. Zowel in hun montage in de lijn van het dakvlak als wel de vlakverdeling in relatie tot het totale dakvlak. Ook zonneboilers – warmwatervoorziening – worden in het dak geïntegreerd. Voor de indeling/vlakverdeling van zonnepanelen en zonne-boilers wordt aandacht gevraagd voor een heldere compositorische indeling.

Dakvlak indeling

Het dak maakt onlosmakelijk deel uit van de verschijningsvorm van de bedrijfspanden en wordt daarom beoordeeld als zijnde een gevel. De plaatsing van daglicht/daklichtopeningen, de integratie van zonnepanelen(vlakken) en de (onderlinge) positie van dakdoorvoeren over een dak verdient aandacht zodanig dat een

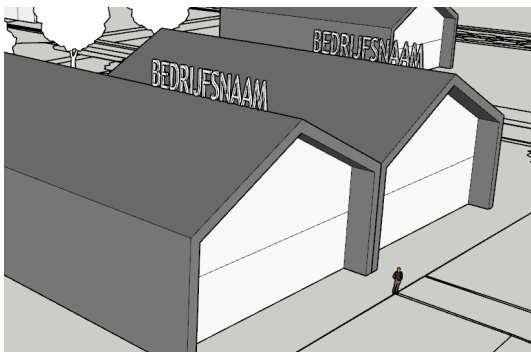
gebalanceerde indruk, een duidelijk doordacht en doorontworpen geheel – in samenhang met de aansluitende langsgewels - het resultaat is.

Reclame

Elk bedrijfspand draagt één keer haar bedrijfsnaam (niet een logo) op de nok van het gebouw in een open belettering op basis van LED-verlichting. Letterhoogte maximaal 1,5 m, voldoende vrij van de nok, boven de maximale bouwhoogte. Overige reclame, niet zijnde lichtbakken of plastic platen, wordt geïntegreerd in het gevelontwerp. Lichtbakken en/of met lampen aangeschenen platen gemonteerd op/aan gevel/dak zijn niet toegestaan. Per bedrijfspand mogen maximaal twee keer – niet op hetzelfde gevelvlak - naam en logo op deze wijze worden gevoerd. Secundaire reclame/aanvoering van preferred suppliers etc. aan gevels of dak zijn niet toegestaan, maar dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp. Indien zich meerdere units in een bedrijfspand bevinden, dient een reclamevoorziening unit-gewijs te worden mee ontworpen in de pui/gevel (perceel 4).

Zonwering

Pas zonwering aan de buitenzijde toe. Integreer zonwering in het gebouwonwerp en niet als 'after-thought': bereid zo nodig voorzieningen voor zodat ze later kan worden aangebracht. Passieve zonwering in de vorm van een terugliggende kopgevel/overstek, of in de kozijnen geïntegreerde (draaibare) lamellen genieten de voorkeur. Vaste zonwering mag één meter voorbij de rooilijn steken, waarbij rekening te houden met de beperking in manoeuvreerruimte. De lengte van een vast zonweringselement is gerelateerd aan de lengte van de pui waarboven zij zich bevindt. Indien beweegbare zonwering, deze bij voorkeur niet in een 'bak' op de gevel aanbrengen maar 'in' de gevel integreren (negge). Geen screens toepassen, daar deze het contact tussen binnen en buiten verbreken: maak gebruik van valarmschermen, uitvouwbare of verschuifbare roosterelementen. Bedieningsmechanisme en geleiders in kleur aansluitend bij betreffend kozijn; kies voor het zonweringsdoek een contrasterende kleur.



RECLAME: Bedrijfsnaam als losse letters op het dak



Geen uitstekende borden



Geen lichtbakken



Bedrijfsnaam op het glas



INSTALLATIES: Integreren onder dakvorm



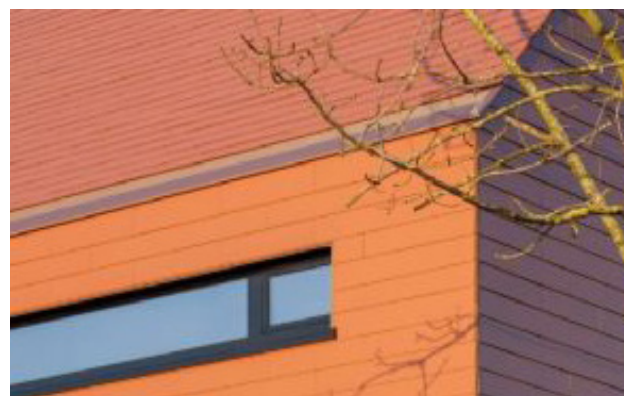
GOTEN & HWA'S: niet zichtbaar



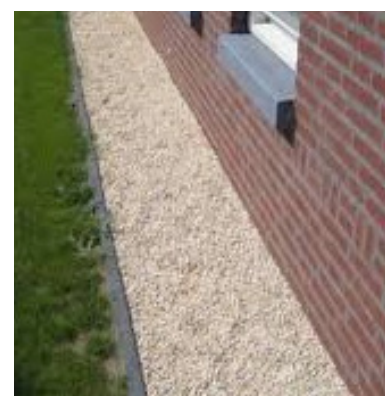
ZONNEPANELEN: integreren



ZONWERING: Zakuitvalscherf



GOTEN: verholen uitvoering



REGENWATER: opvang met grindkoffer



PLINT: onderscheidend (Hoofdhuis)

Perceelinrichting

De individuele percelen van Kavel H7 vormen een cluster van 'tuinkamers': groen ingerichte percelen met centraal daarop staand het bedrijfspand, afgezoomd met lage hagen. Door eenduidigheid in afspraken rondom inrichting en materiaalgebruik te maken, ontstaat eenheid als cluster. Dit terwijl de gebouwen onderling variëren - liefst enigszins contrasteren - binnen de gestelde basisregels over volume, materiaal en gevelbehandeling.

Afzooming van openbare ruimte

Op eigen terrein wordt – voor rekening van de koper van de kavel – een dubbele ligusterhaag (L. ovalifolium) aangelegd. Hiervoor wordt één meter breedte gereserveerd. De haag wordt onderhouden door haar te snoeien op 1,0-1,2 meter boven maaiveld. De terreineigenaar kan er voor kiezen om tussen de ligusterhagen een (groen) geplastificeerd staaldraadhekwerk aan te brengen, welke niet boven de haag mag uitsteken. Ter plaatse van een talud zakken haag en hekwerk mee met het verlopende maaiveld.

Hekwerken mogen niet hoger zijn dan de haag, én niet hoger dan 1,2 meter.

Onderlinge erfgrenzen percelen

Aan weerszijden van de erfgrens van de percelen wordt – voor rekening van de eigenaren – een ligusterhaag (L. ovalifolium) aangelegd. Per perceel hier een halve meter ruimte voor te reserveren. De haag wordt onderhouden door de eigenaar en gesnoeid op 1-1.2 meter boven maaiveld. Men kan er voor kiezen om tussen de ligusterhagen een (groen) geplastificeerd staaldraadhekwerk op de erfgrens aan te brengen. Dit hek mag niet boven de 1-1.2m meter hoge haag uitsteken. Ter plaatse van een talud zakken haag en hekwerk mee met het verlopende maaiveld.

Parkeerplaatsen en rijwegen

De bestemming van de percelen is 'Bedrijven'. De 'Nota parkeernormen Gemeente Rijswijk' onderscheid twee functies die in aanmerking komen voor deze locatie:
* Bedrijven (arbeidsintensieve, bezoekers, extensieve bedrijven, oa

garages, werkplaats):

1,5 parkeerplaats/100m² BVO

* Bedrijven (arbeidsintensieve, bezoekers, extensieve bedrijven, o.a. showrooms):

0,7 parkeerplaats/100m² BVO

Noot: de derde laag - in de gebouwnok - wordt niet meegerekend in de parkeerbalans inden de vrije hoogte minder dan 1,5m bedraagt.

Er wordt geparkeerd op eigen terrein, bij voorkeur in compacte, met groen omzoomde parkeerkoffers. Langsparkeren tussen rooilijn en erfgrens is niet toegestaan. Perceel 4 grenst aan de openbare weg. Hier is - in afwijking van de andere drie percelen - een principe ontwikkeld waarbij vanaf de openbare weg haaks ingeparkeerd wordt tussen op regelmatige afstand geplaatste bomen. Uitwerking en aanleg in overleg met de gemeente.

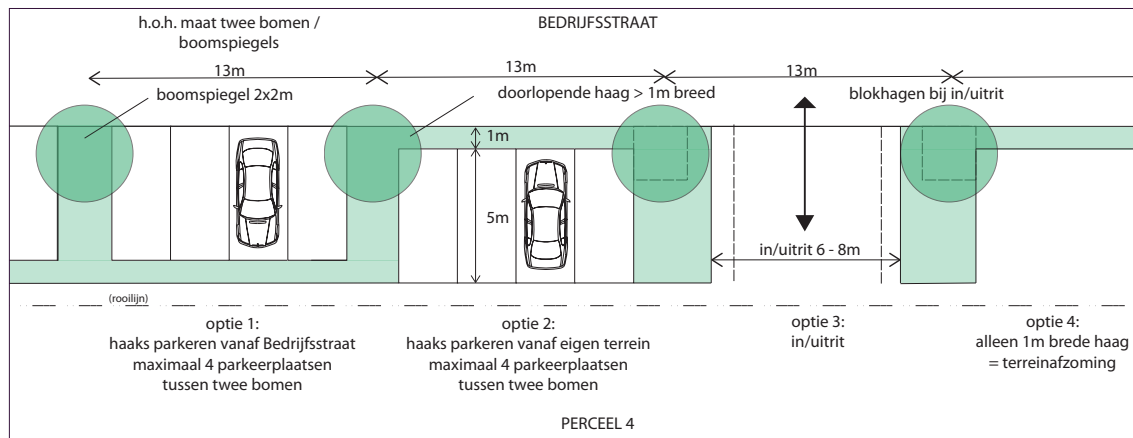
Bestrating tuinkamers

Rijwegen en parkeerplaatsen op de percelen (tuinkamers) worden orthogonaal – evenwijdig aan de bedrijfspanden – gelegd.

Waterinfiltratie van de bodem is van belang om overbelasting van het rioleringsstelsel - en dus overstromingen - te voorkomen. Het aandeel verharding rondom de bedrijfspanden wordt op maximaal 60% van het resterende open terrein gesteld. Oppervlak halfverharding wordt gepromoot: grasklinkers of graskeien tellen qua oppervlak voor de helft als verhard oppervlak. Gebakken klinker als bestrating geniet de voorkeur boven betonklinkers, geven een natuurlijker uitstraling. In Rijswijk zijn positieve ervaringen met een alternatief (betonklinker met natuurlijke 'look') opgedaan: de Morssinkhof Strackstone Havanna of de MBI Geotron Prestige heeft een straatklinker-uitstraling.

Brieven/postbus

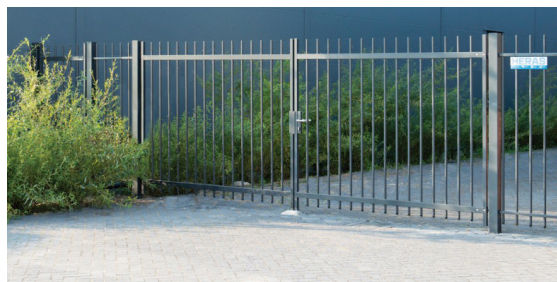
Bij elk bedrijfspand wordt door eigenaar een postbus naast de poort opgenomen. Ten bate van een verzorgde samenhang is het voorstel deze in RVS uit te voeren als staand element, in de haag.



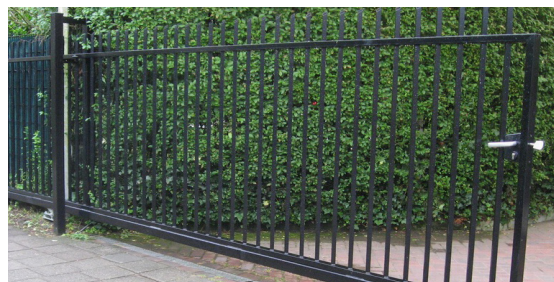
Opties parkeren langs Bedrijfsstraat ter plaatse van Perceel 4



Referentie: parkeren 'groen ingebed'



Voorbeeld van een draaiport, in spijlen uitvoering



Alternatief: schuifpoort, antraciet, schuivend achter/in haag



Draaihek. Hekwerk steekt niet uit boven de 1-1.2m hoge haag



Halfverharding - grasklinkers

Afsluiting Perceel

Als een eigenaar zijn 'tuinkamer' wenst af te sluiten, dient hier een stalen draaiport, niet hoger dan de hoogte van de 1-1,2m hoge ligusterhagen, te worden gekozen. Het draaihek dient te worden uitgevoerd in de kleur zwart-antraciet. Een schuifpoort als alternatief - niet hoger dan de draaiport - is ook toegestaan: als dit hek kan weggrollen tussen de dubbele rij hagen wordt dit van harte aanbevolen.

Watergang als perceelgrens

Er bevindt zich een hoogteverschil van circa een meter tussen maaiveld en watergang. Dit hoogteverschil wordt overbrugd met een talud. Dit talud dient in basis te worden gehandhaafd. Aan de achterzijde van perceel 4 is het eigenaren toegestaan om het talud uit te vlakken. Dit kan door een één meter brede natuuroever - op eigen perceel - aan te leggen. Achter deze natuuroever wordt het maaiveld op niveau gebracht, en voorzien van een grondkering (uitvoering in FSC-gekeurd hout, zie principetekening op bladzijde 27).

Vlaggenmasten

Op elk (deel)perceel mag één vlaggenmast worden geplaatst. Deze vlaggenmast mag niet hoger zijn dan 10 meter en is wit van kleur.

Terreinverlichting

Vanuit oogpunt van oriëntatie en veiligheid is terreinverlichting een belangrijk aspect. Bedoeling is om dit te integreren met het uitlichten van het bedrijfspand. Door het pand met gebruikmaking van LED-verlichting, van binnenuit aan te lichten, komt het pand goed tot haar recht, worden transparante gevelementen geaccentueerd. Aanvullende verlichting voor de rij/wandelwegen kan in het terreinontwerp worden geïntegreerd in de vorm van in het maaiveld verzonken uplighters of verlichtingspaaltjes met geïntegreerde zonnecel en detectie (bijvoorbeeld zuiltjes van merk Sysconnect, zie referentie). Het is niet toegestaan om een pand van buitenaf aan te lichten door gebruikmaking van boven de hagen uitstekende masten met daarop gemonteerd armaturen.

Accentueren entree in terrein

Om de hoofdentree te benadrukken wordt aangemoedigd hier in ruime mate gebruik te maken van groen. Suggestie is dit - in de lijn van de buitenplaats traditie - in plantenvakken (geometrie!) te doen.

Opgeruimd geheel

Afvalcontainers ontsieren het aanzicht van een pand/terrein, en lokken vandalisme uit. Containers dienen daarom inpandig te worden gestald dan wel in een bijgebouw - 1 per perceel - te worden ondergebracht (zie ook blz. 8 van dit document).

Bestrating openbare ruimte

Voor openbare wandelpaden doen we de aanbeveling dat gebruik wordt gemaakt van vijfhoekige Aquaflo-stenen zodat wordt voorkomen dat er doorgaande zones van tegelverharding langs de Bedrijfsstraat ontstaan. Genoemde tegel is elders in RijswijkBuiten reeds toegepast, zie referentiefoto. Uitwerking door de landschapsarchitect van de gemeente.

Bomen op terreinen

Een boom staat voor groei. We willen van harte aanmoedigen dat elke eigenaar-gebruiker op zijn perceel - zijn tuinkamer - tenminste één fruitboom plant. Geste is deze fruitboom te poten bij de opening van het pand en qua boomkeuze haar af te stemmen op die van de 'buren' zodat er ook letterlijk kruisbestuiving kan ontstaan, zoals ook op ondernemersniveau wordt ingezet op Kavel H7.



Bijgebouw: ingekapseld in groen (klimop)



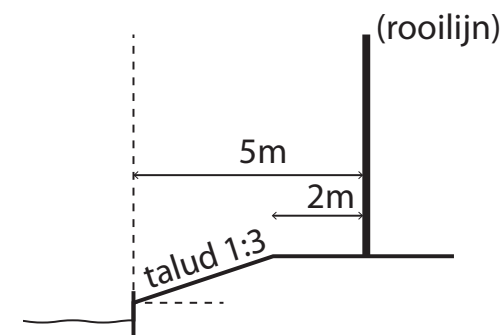
Buitenverlichting met detectie, werkend op zonne-energie
(Sysconnect bij gemeentehuis Midden-Delfland)



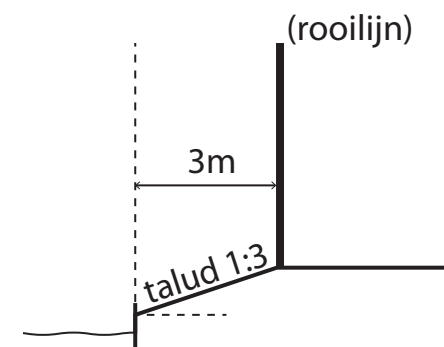
Uitlichten panden: van binnenuit



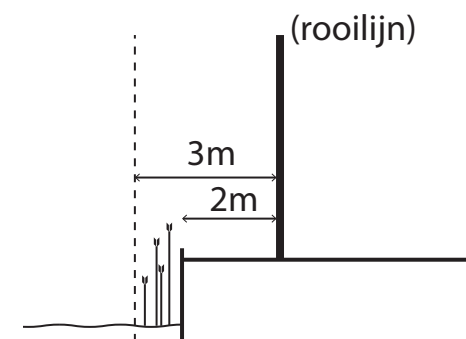
Aquaflow vijfhoek tegels openbare ruimte



Erfgrens water Poldermeesterstraat: talud 1:3, beschoeiing



Oever perceel 4, zijde 't Hanatje: talud, ingezaaid met gras



Over perceel 4: optie: 1 meter brede natuuroever, met 'kade'

Duurzaamheid

Integraal deel van het ontwerp

Duurzaamheid is een vanzelfsprekend thema, zeker in RijswijkBuiten. De bedrijfsgebouwen zullen aansluiten op de ambities van de wijk. Ze zijn daarmee voorbeeld stellend voor duurzame bedrijfshuisvesting. Zowel op technisch-energetisch, materiaal, menselijk als sociaal vlak.

Energetische duurzaamheid

Energetische duurzaamheid begint met het kiezen van een compacte gebouwworm. De gebouwschil is hoogwaardig isolerend, beter dan de geldende bouwregelgeving, om externe invloeden van koude/warmte buiten te sluiten. Voor het verwarmen/koelen wordt gebruik gemaakt van lage temperatuurverwarming als basis; daar waar voor de bedrijfsvoering nodig en efficiënt nodig aangevuld met plaatselijke hoog temperatuur verwarming/koeling. Er is geen gasaansluiting beschikbaar in het plangebied; lokale, externe gastanks op eigen terrein ten behoeve van verwarming/koeling zijn niet toegestaan. Er wordt

gebruik gemaakt van bodem/luchtwarmtewisselaars, elektrisch aangedreven. Met aandacht voor de integratie en verdeling worden zonnepanelen opgenomen in het dak en waar mogelijk de langsevel. Gebouwgebonden energieverbruik wordt geminimaliseerd door gebruikmaking van LED-verlichting en aanwezigheidsdetectie.

Toekomstgericht ontwerp

Wees bij het realiseren van een pand bewust van het creëren van overmaat (ruimte, vloerbelasting, capaciteit bron, etc), zodat het pand in de toekomst de mogelijkheid biedt om bij veranderend gebruik of toenemende ruimtebehoefte mogelijkheden biedt tot in-/uitbreiding. Overmaat is van waarde.

Verantwoorde materiaalkeuzes

Nadenken over de hernieuwbaarheid van in te zetten materialen en/of het aanwenden van bestaande materialen wordt aangemoedigd: circulair gebouwontwerp. Duurzame materialen worden – met rekenschap van de initiële energie & productie

milieuaanslag - gekozen voor het oprichten van de panden. In de materiaalkeuze worden aanschaffkosten, onderhoudsvraag en restwaarde/circulariteit met de uitstraling betrokken (life-cycle-analyse). Materialen die een goede uitstraling behouden zonder (teveel) onderhoud, creëren waardevastheid en maken het pand 'tijdloos'. Voordelige keuzes nu kunnen op termijn duur uitvallen door navenant onderhoud. De materiaalkeuze kan bijdragen aan zowel de uitstraling als andere genoemde duurzaamheidsaspecten. Zo draagt een sedumgevel/dak bijvoorbeeld bij aan de isolatiewaarde van een gevel en de biodiversiteit van de leefomgeving. Betrek de andere duurzaamheidsaspecten in de afweging van materiaalkeuzes.

Een prettige werkomgeving

Een prettige werkomgeving is van onschatbare waarde voor een bedrijf: het menselijk (kennis) kapitaal. De inrichting/afwerking/toerusting van een bedrijfspand draagt bij aan het welzijn van

haar gebruikers: denk aan CO₂-concentratie, daglicht en uitzicht, akoestiek, gezonde materialen, etc. Het doen van uitspraken hieromtrent gaat echter boven de functie van een beeldkwaliteitsplan. De ruimte rond een bedrijfspand draagt echter óók bij aan een gezonde werkplek. Als omschreven onder het kopje 'terreininrichting' is de integratie van toegankelijk (zicht) groen in elke 'tuinkamer' hierin van belang. Ook buiten-zit(werk!) mogelijkheden dragen bij aan het welzijn van de werknemer.

Samen ondernemen

Op Kavel H7 zijn ondernemers elkaars burens. Zij hebben de kans om voorzieningen te delen en elkaar services te verlenen. Daarmee creëren ze samen identiteit wat een positief effect heeft op kwaliteit, onderhoud en kosten. dat is (samen) ondernemerschap!



Energie: compact, efficiënt & zelf opwekken



Circulair: weloverwogen materiaalkeuzes (milieuaanslag, levensduur en onderhoud-kosten)



Toekomstwaarde & welbevinden hand in hand: méér dan een bedrijfshal



Sociaal: ken uw buur-ondernemers!

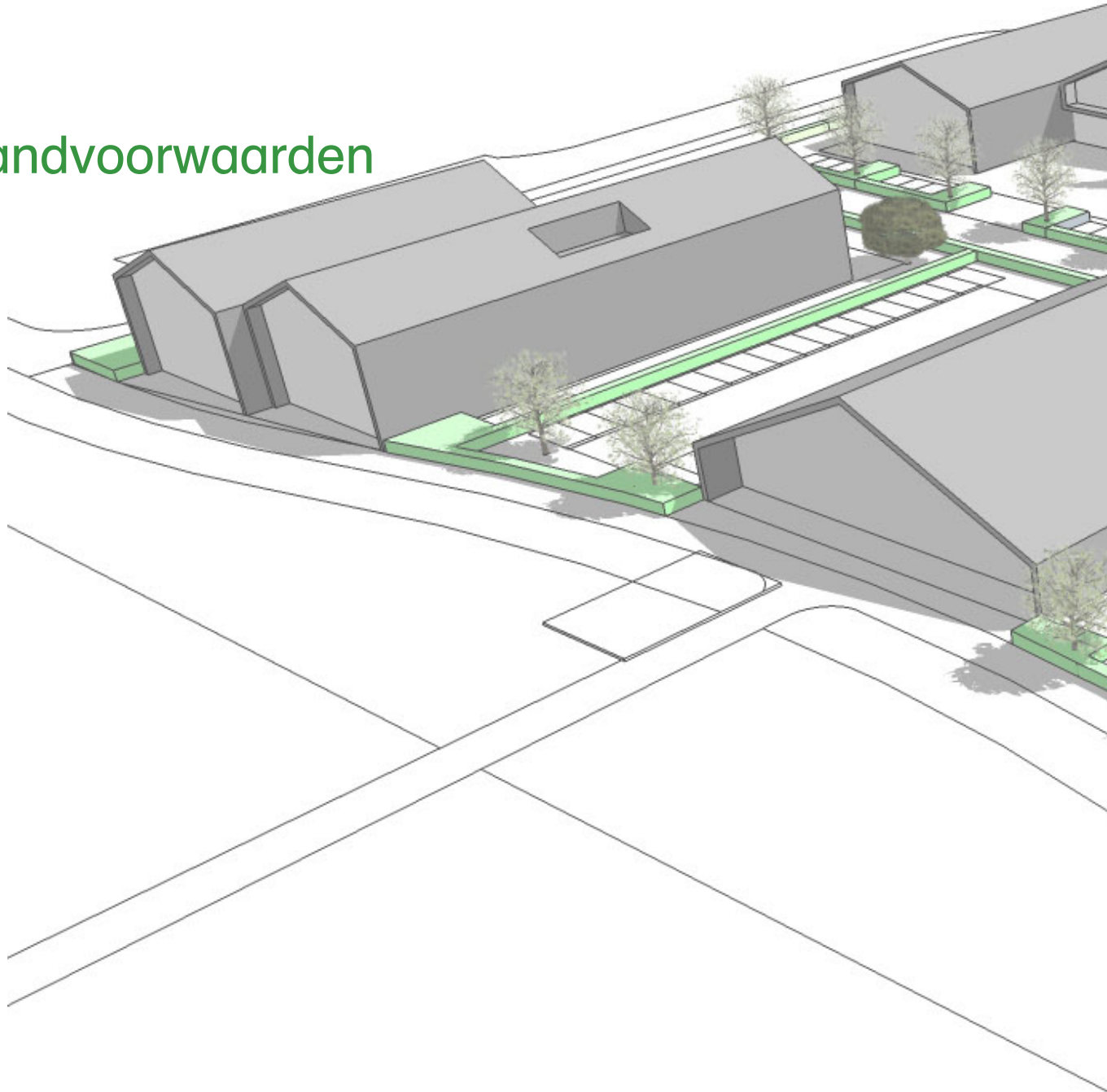
Kavelpaspoorten

Vier percelen en hun randvoorwaarden

Kavel H7 wordt uitgegeven in vier (hoofd)percelen, waar dit Beeldkwaliteitsplan 'Parkrijk - Kavel H7' met de datum 1 oktober 2019 voor opgesteld is.

Voor elk perceel is een kavelpaspoort opgesteld. Hierin zijn - vanwege de specifieke omvang, vorm en ligging van betreffend perceel deelkaartjes en beschrijvingen van de randvoorwaarden welke dienen te worden gehanteerd, opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan biedt hierbij nadere informatie ter uitwerking van de percelen.

In geval Kavelpaspoort en Beeldkwaliteitsplan een tegenstrijdigheid vertoont, gaat het Kavelpaspoort vóór het Beeldkwaliteitsplan.





Kavelpaspoort

Perceel 1

Oppervlak perceel: ca 3100m²
Bouwvlak: ca 2315m²
Globale afmetingen: 56 x 52-58m

Ligging & ontsluiting

Het perceel ligt in de Noordwesthoek van H7 - een kleinschalig bedrijventerrein - tegen de Poldermeesterstraat. Het betreft een zichtlocatie aan de Laan van 't Haantje, en wordt ontsloten via de parallel aan de Laan van 't Haantje lopende Bedrijfsstraat.

Bestemming & gebruik

Bedrijfsbestemming, arbeidsintensieve of extensieve bedrijvigheid. Programma bestaat uit een combinatie van kantoor & hal/bedrijfsruimte. Één hoofdgebruiker, deels (maximaal 30% van het aantal m² VVO in onderverhuur) toegestaan onder vlag van hoofdgebruiker. Sterke voorkeur gaat uit naar een afnemer die eigenaar-gebruiker wordt.

Bouwvlak, bebouwingspercentage

Er dient gebouwd te worden binnen het geduide bouwvlak. Het maximale bebouwde oppervlak van het bouwvlak – het door de rooilijnen omkaderde oppervlak - bedraagt 80%. Het pand dient met tenminste één hoofdgevel tegen de rooilijn aan de zijde van de Laan van 't Haantje te staan.

Bouwhoogten, verdiepingshoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt conform bestemmingsplan 12 meter. De goothoogte bedraagt tenminste 4, en maximaal 8, meter. De vrije hoogte boven de begane grondvloer bedraagt voor tenminste 70% van het vloeroppervlak 3,5 meter.

Volumeopbouw en plaatsing

Het gebouw wordt in de breedte opgezet in maximaal drie heldere orthogonale volumes die tegen elkaar aanstaan/in elkaar haken. De compositie van het volume ensemble dient helder en logisch te zijn. Elk volume wordt voorzien van een zadeldak conform de regels van het Beeldkwaliteitsplan. De nok van de gebouvvolumes staat haaks op de Laan van 't Haantje: hun kopgevels richten zich naar de Laan en de Bedrijfsstraat.

Hoofdentree

Aan de zijde van de Bedrijfsstraat beschikt het pand - in de kopgevel - over haar hoofdentree. Deuren in de zijgevel voor de bedrijfsvoering zijn ondergeschikt en vervullen niet de rol van publiekstoegang.

Parkeren, laden en lossen

Parkeren op eigen terrein, inclusief bezoekers parkeren. Conform het geldende Bestemmingsplan geldt voor het parkeren een norm van:
* Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 1,5 parkeerplaats/100m² BVO
* Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 0,7 parkeerplaats/100m² BVO
Bij de berekening wordt het vloeroppervlak van een derde bouwlaag buiten beschouwing gelaten indien de vrije hoogte minder dan 1,5m bedraagt. Het geniet sterke voorkeur het parkeren op het terrein compact en gestructureerd op te lossen (parkeerkoffers): langsparkeren aan langsegevels van het pand is niet toegestaan. Laden en lossen vindt niet plaats op de openbare weg.

Beeldkwaliteitsplan

De bebouwing van de percelen van H7 vormen een herkenbaar cluster. Stoere gebouwen met een helder bouwvorm van het archetype schuur. Samenhangende vormgeving per gebouw met een goede balans van ingetogenheid, plaatselijk verrijkt met krachtige, gedoseerde accenten. Van toepassing is het Beeldkwaliteitsplan H7 (1 oktober 2019), waarin door middel van regels, geïllustreerd met schema's en referenties de definities van gebouwonderdelen en de verdere inrichting van het perceel – de tuinkamer – worden uitgelegd. Het gebouwonwerp wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand met hantering van dit Beeldkwaliteitsplan.

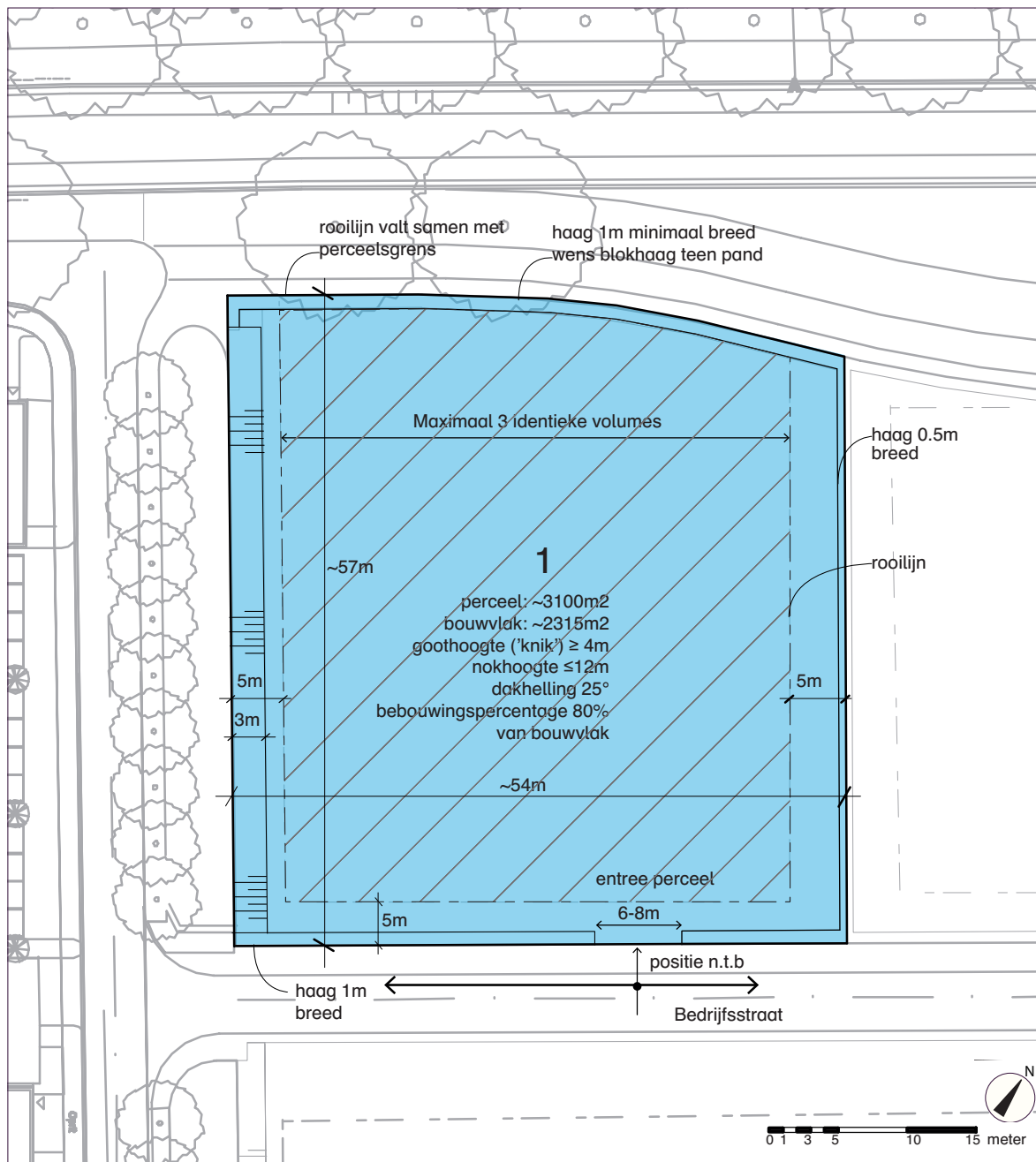
Erfgrenzen en afwerking

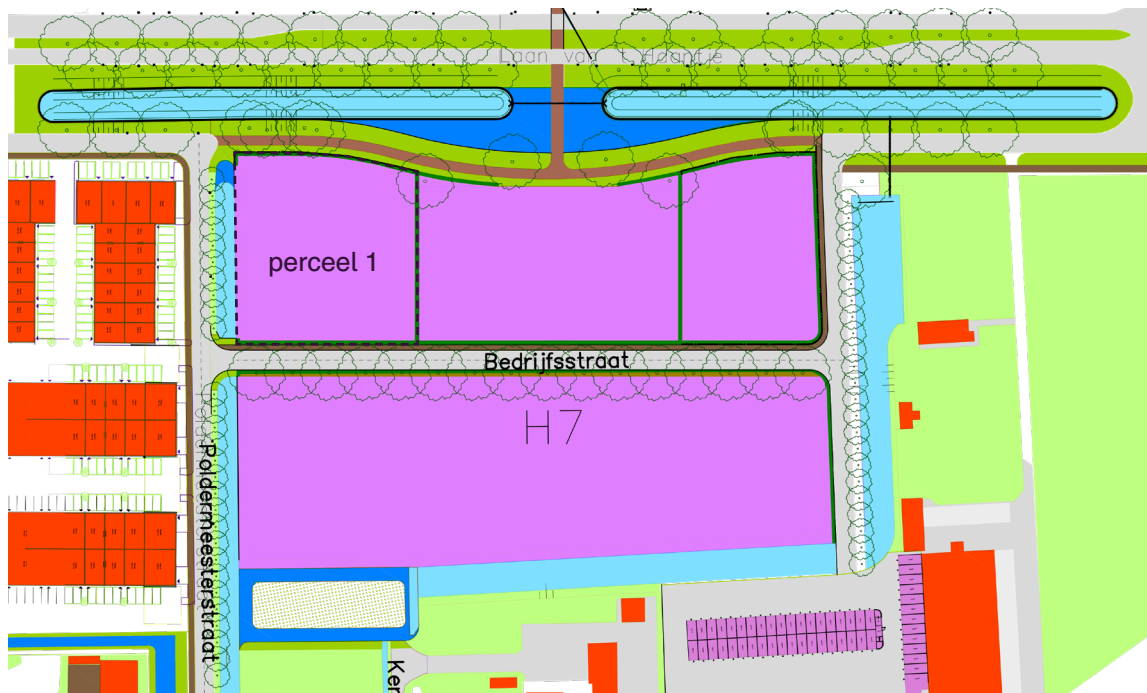
De percelen worden als tuinkamers opgevat. Perceel 1 wordt als zodanig afgezoomd met hagen op eigen terrein. Aan de zijde van de Laan wordt aanbevolen het gebouw in te bedden in een blokhaag van voldoende afmeting om de verlopende perceel vorm op te vangen. Aan de zijde van de Bedrijfsstraat wordt de haag onderbroken door de terreinentree, welke een breedte van 6 – maximaal 8 in geval grote vrachtwagens - meter mag bedragen. Ligging van de entree dient verkeerstechnisch akkoord te worden bevonden door de gemeente. Een tweede terreinentree is toegestaan mits de onderlinge afstand tot de andere entree verkeerstechnisch veilig wordt bevonden. Aan de waterzijde (Poldermeesterstraat) is geen haag gewenst: hier bevindt zich een talud (1:3), ingezaaid met gras. Voor de verdere regels ten aanzien van de inrichting van de tuinkamer (o.a. groen, toegangshek, verlichting, begroeiing etc.) wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

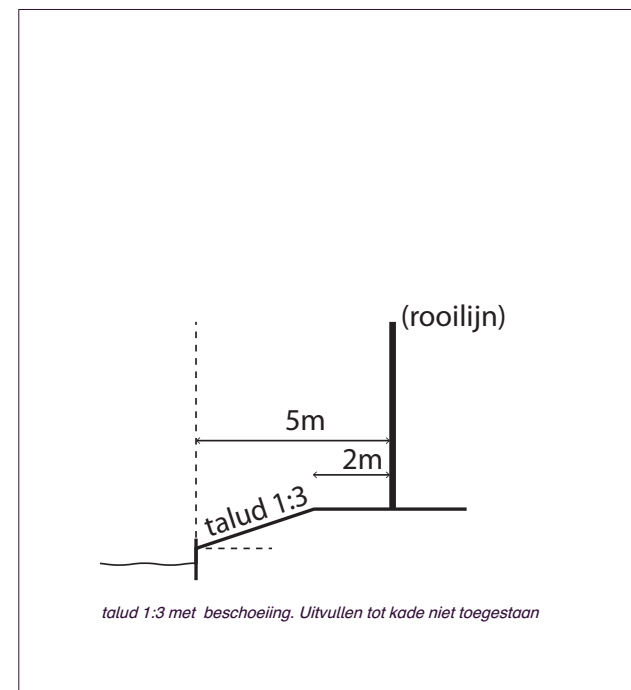
De bebouwing dient duurzaam te worden ontworpen door veel aandacht te geven aan:

1. Een hoogwaardige geïsoleerde gebouwschil;
 2. Duurzaam installatieconcept zonder gebruik van uitputbare energiebronnen (geen gasaansluiting);
 3. Kwalitatieve materiaaltoepassing vanuit oogpunt van life-cycle en circulariteit;
 4. Toekomstgerichte realisatie met als thema's overmaat, flexibiliteit, veranderend gebruik en werkvreugde verhogen de waarde van het pand.
- De eigenaar-gebruiker wordt uitgedaagd om hierin een extra stapje te zetten vanuit de afweging investering-exploitatie. Het ontwerp zal door de gemeente worden getoetst aan de geldende eisen vanuit overheidswege. Zie het Beeldkwaliteitsplan voor nadere toelichting.

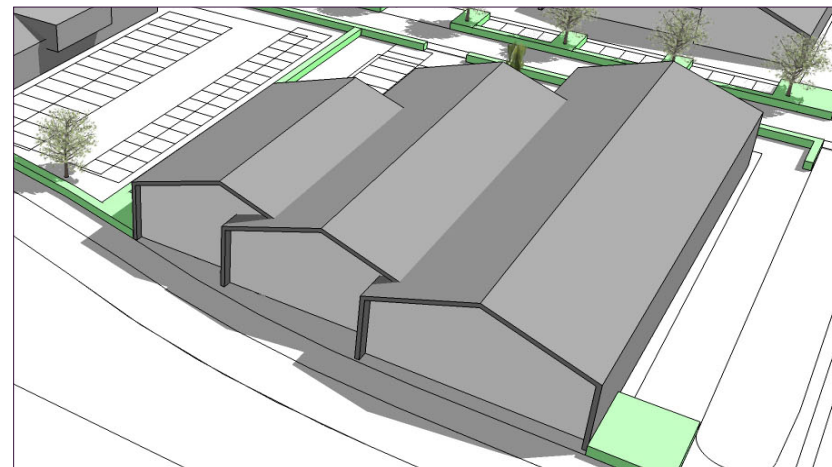




Ligging perceel 1 binnen H7



Oeverafwerking Poldermeesterstraat



Mogelijke invulling perceel 1

Kavelpaspoort

Perceel 2

Oppervlak perceel: ca 3910m²
Bouwvlak: ca 2971m²
Globale afmetingen: 48-52 x 80m

Ligging & ontsluiting

Het perceel ligt asymmetrisch op de Park-as welke door Parkrijk heen loopt. Haar onderscheidende ligging geeft het perceel het predicaat 'Hoofdhuis' mee. Het betreft een zichtlocatie aan de Laan van 't Haantje, en wordt ontsloten via de parallel aan de Laan van 't Haantje lopende Bedrijfsstraat.

Bestemming & gebruik

Bedrijfsbestemming, arbeidsintensieve of extensieve bedrijvigheid. Programma bestaat uit een combinatie van kantoor & hal/bedrijfsruimte. Één hoofdgebruiker, deels (maximaal 30% van het aantal m² VVO in onderverhuur) toegestaan onder vlag van hoofdgebruiker. Sterke voorkeur gaat uit naar een afnemer die eigenaar-gebruiker wordt.

Bouwvlak, bebouwingspercentage

Er dient gebouwd te worden binnen het geduide bouwvlak. Het maximale bebouwde oppervlak van het bouwvlak – door rooilijnen omkaderd – bedraagt 80%. Het pand hoeft niét op een rooilijn te staan; voorwaarde is wel dat haar hoofdvolume aan de zijde van de Laan symmetrisch op de Park-as staat.

Bouwhoogten, verdiepingshoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt conform bestemmingsplan 12 meter. De goothoogte bedraagt tenminste 4, en maximaal 8, meter. De vrije hoogte boven de begane grondvloer bedraagt voor tenminste 70% van het vloeroppervlak 3,5 meter. De ligging op de Park-as kan worden versterkt door het gebouw op een plint van maximaal één meter te plaatsen: bij een overtuigende uitwerking hiervan – met een verhoogde ligging van de entree – mag vanaf de entree gerekend de bouwhoogte van 12 meter worden gehandhaafd.

Volumeopbouw en -plaatsing

Het gebouw is in basis symmetrisch opgezet: het perceel biedt ruimte voor een asymmetrische massaopbouw; in een dergelijke situatie dient het pand in haar primaire verschijning aan de zijde van de Laan van 't Haantje rekenschap te geven van haar ligging op de symmetrieas, de Park-as. Ze kan bestaan uit maximaal twee identieke orthogonale hoofdvolumes die tegen elkaar aanstaan dan wel in elkaar haken rond de Park-as (symmetrieas). Elk volume wordt voorzien van een zadeldak conform de regels van het Beeldkwaliteitsplan. De nok van de gebouvvolumes staat haaks op de Laan van 't Haantje – evenwijdig aan de Park-as: de kopgevels richten zich naar de Laan cq. de Bedrijfsstraat.

Hoofdentree

Aan de zijde van de Bedrijfsstraat beschikt het pand – in de kopgevel - over haar hoofdentree (adressering). Aan de zijde van de Laan van 't Haantje is bij dit perceel eveneens mogelijk om een naar de woonwijk/ Park-as gerichte publieksentree te realiseren: in de compositie van deze kopgevel wordt de architect uitgedaagd in te spelen op de bijzondere ligging op de as, zonder dat er een dogmatisch volstrekt symmetrisch ontwerp ontstaat. Deuren in de langsgevels voor de bedrijfsvoering zijn ondergeschikt en vervullen niet de rol van publiekstoegang.

Parkeren, laden en lossen

Parkeren op eigen terrein, inclusief bezoekers parkeren. Conform het geldende Bestemmingsplan geldt voor het parkeren een norm van:

* Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 1,5 parkeerplaats/100m² BVO

* Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 0,7 parkeerplaats/100m² BVO

Bij de berekening wordt het vloeroppervlak van een derde bouwlaag buiten beschouwing gelaten indien de vrije hoogte minder dan 1,5m bedraagt. Het geniet sterke voorkeur het parkeren op het terrein compact en gestructureerd op te lossen (parkeerkoffers): langsparkeren aan langsgevels van het pand is niet toegestaan. Laden en lossen vindt niet plaats op de openbare weg.

Beeldkwaliteitsplan

De bebouwing van de percelen van H7 vormen een herkenbaar cluster. Stoere gebouwen met een helder bouwvorm van het archetype schuur. Samenhangende vormgeving per gebouw met een goede balans van ingetogenheid, plaatselijk verrijkt met krachtige, gedoseerde accenten. Van toepassing is het Beeldkwaliteitsplan H7 (1 oktober 2019), waarin door middel van regels, geïllustreerd met schema's en referenties de definities van gebouwonderdelen en de verdere inrichting van het perceel – de tuinkamer – worden uitgelegd. Het gebouwontwerp wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand met hantering van dit Beeldkwaliteitsplan.

Erfgrenzen en afwerking

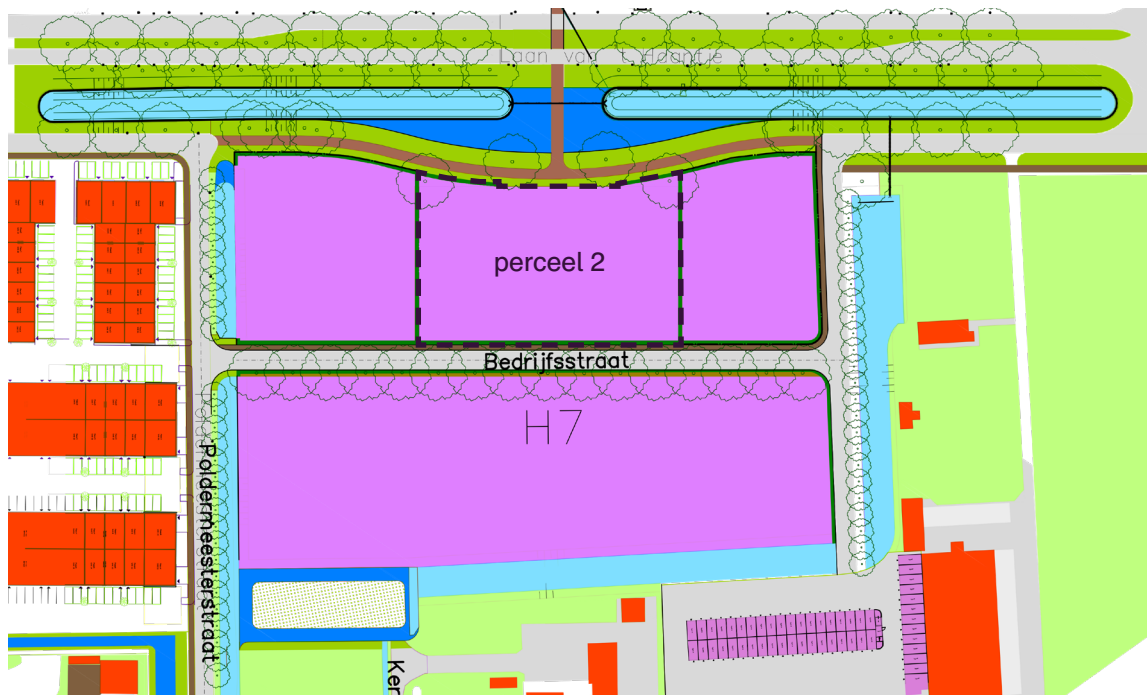
De percelen worden als tuinkamers opgevat. Perceel 2 wordt als alzijdig afgezoomd met hagen op eigen terrein. Aan de zijde van de Laan wordt aanbevolen het gebouw in te bedden in een blokhaag van voldoende afmeting om de verlopende perceel vorm op te vangen. Hier ligt de kans om in overleg met de gemeente een terras te creëren in de openbare groenzone: daarvoor zal wel nader overleg nodig zijn met oog op het fiets- en wandelpaden beloop. Aan de zijde van de Bedrijfsstraat wordt de haag onderbroken door de terreinentree, welke een breedte van 6 - maximaal 8 meter in geval grote vrachtwagens - meter mag bedragen. Een tweede terreinentree is toegestaan indien deze verkeerstechnisch veilig wordt geaccordeerd door de verkeerskundige. Voor de verdere regels ten aanzien van de inrichting van de tuinkamer (o.a. groen, toegangshek, verlichting, begroeiing etc.) wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

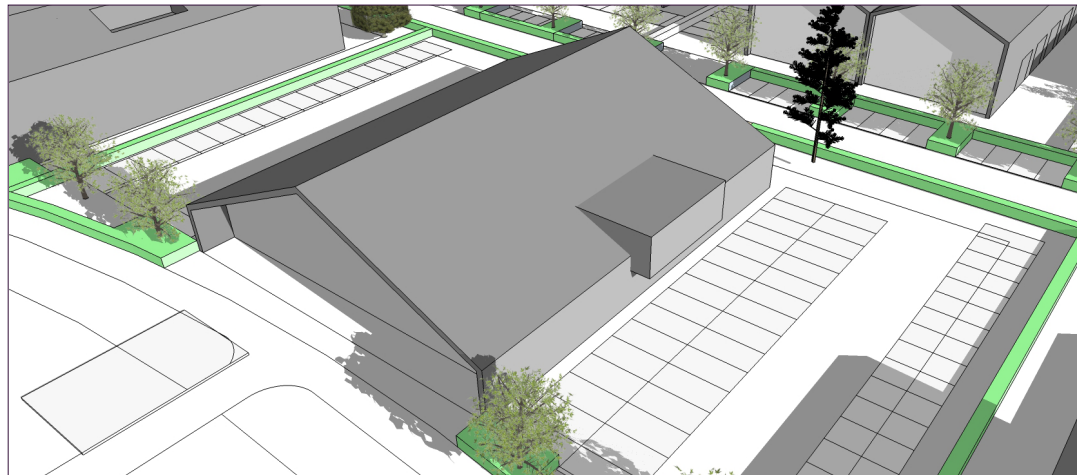
De bebouwing dient duurzaam te worden ontworpen door veel aandacht te geven aan:

1. Een hoogwaardige geïsoleerde gebouwschil;
2. Duurzaam installatieconcept zonder gebruik van uitputbare energiebronnen (geen gasaansluiting);
3. Kwalitatieve materiaaltoepassing vanuit oogpunt van life-cycle en circulariteit;
4. Toekomstgerichte realisatie met als thema's overmaat, flexibiliteit, veranderend gebruik en werkvreugde verhogen de waarde van het pand. De eigenaar-gebruiker wordt uitgedaagd om hierin een extra stapje te zetten vanuit de afweging investering-exploitatie. Het ontwerp zal door de gemeente worden getoetst aan de geldende eisen vanuit overheidswege. Zie het Beeldkwaliteitsplan voor nadere toelichting.





Ligging perceel 2 binnen H7



Mogelijke invulling perceel 1

Kavelpaspoort

Perceel 3

Oppervlak perceel: ca 2360m²
Bouwvlak: ca 1644m²
Globale afmetingen: 42-43 x 52-58m

Ligging & ontsluiting

Het perceel ligt in de Noordoosthoek van H7 - een kleinschalig bedrijvencluster - tegen de Poldermeesterstraat. Het betreft een zichtlocatie aan de Laan van 't Haantje, en wordt ontsloten via de parallel aan de Laan van 't Haantje lopende Bedrijfsstraat.

Bestemming & gebruik

Bedrijfsbestemming, arbeidsintensieve of extensieve bedrijvigheid. Programma bestaat uit een combinatie van kantoor & hal/bedrijfsruimte. Één hoofdgebruiker, deels (maximaal 30% van het aantal m² VVO in onderverhuur) toegestaan onder vlag van hoofdgebruiker. Sterke voorkeur gaat uit naar een afnemer die eigenaar-gebruiker wordt.

Bouwvlak, bebouwingspercentage

Er dient gebouwd te worden binnen het geduide bouwvlak. Het maximale bebouwde oppervlak van het bouwvlak – binnen de rooilijnen - bedraagt 80%. Het pand dient met tenminste één hoofdgevel tegen de rooilijn aan de zijde van de Laan van 't Haantje te staan.

Bouwhoogten, verdiepingshoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt conform bestemmingsplan 12 meter. De goothoogte bedraagt tenminste 4, en maximaal 8, meter. De vrije hoogte boven de begane grondvloer bedraagt voor tenminste 70% van het vloeroppervlak 3,5 meter.

Volumeopbouw en plaatsing

Het gebouw wordt in de breedte opgezet in maximaal twee identieke, orthogonale volumes die tegen elkaar aanstaan dan wel in elkaar haken. De compositie van het volume ensemble dient helder en logisch te zijn. Elk volume wordt voorzien van een zadeldak conform de regels van het Beeldkwaliteitsplan. De nok van de gebouvvolumes staat haaks op de Laan van 't Haantje: hun kopgevels richten zich naar de Laan en de Bedrijfsstraat.

Hoofdentree

Aan de zijde van de Bedrijfsstraat beschikt het pand - in de kopgevel - over haar hoofdentree. Deuren in de zijgevel voor de bedrijfsvoering zijn ondergeschikt en vervullen niet de rol van publiekstoegang.

Parkeren, laden en lossen

Parkeren op eigen terrein, inclusief bezoekers parkeren. Conform het geldende Bestemmingsplan geldt voor het parkeren een norm van:
* Arbeidsextensieve bedrijvigheid: 1,5 parkeerplaats/100m² BVO
* Arbeidsintensieve bedrijvigheid: 0,7 parkeerplaats/100m² BVO
Bij de berekening wordt het vloeroppervlak van een derde bouwlaag buiten beschouwing gelaten indien de vrije hoogte minder dan 1,5m bedraagt. Het geniet sterke voorkeur het parkeren op het terrein compact en gestructureerd op te lossen(parkeerkoffers): langsparkeren aan langshevels van het pand is niet toegestaan. Laden en lossen vindt niet plaats op de openbare weg.

Beeldkwaliteitsplan

De bebouwing van de percelen van H7 vormen een herkenbaar cluster. Stoere gebouwen met een helder bouwvorm van het archetype schuur. Samenhangende vormgeving per gebouw met een goede balans van ingetogenheid, plaatselijk verrijkt met krachtige, gedoseerde accenten. Van toepassing is het Beeldkwaliteitsplan H7 (1 oktober 2019), waarin door middel van regels, geïllustreerd met schema's en referenties de definities van gebouwonderdelen en de verdere inrichting van het perceel – de tuinkamer – worden uitgelegd. Het gebouwonwerp wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand met hantering van dit Beeldkwaliteitsplan.

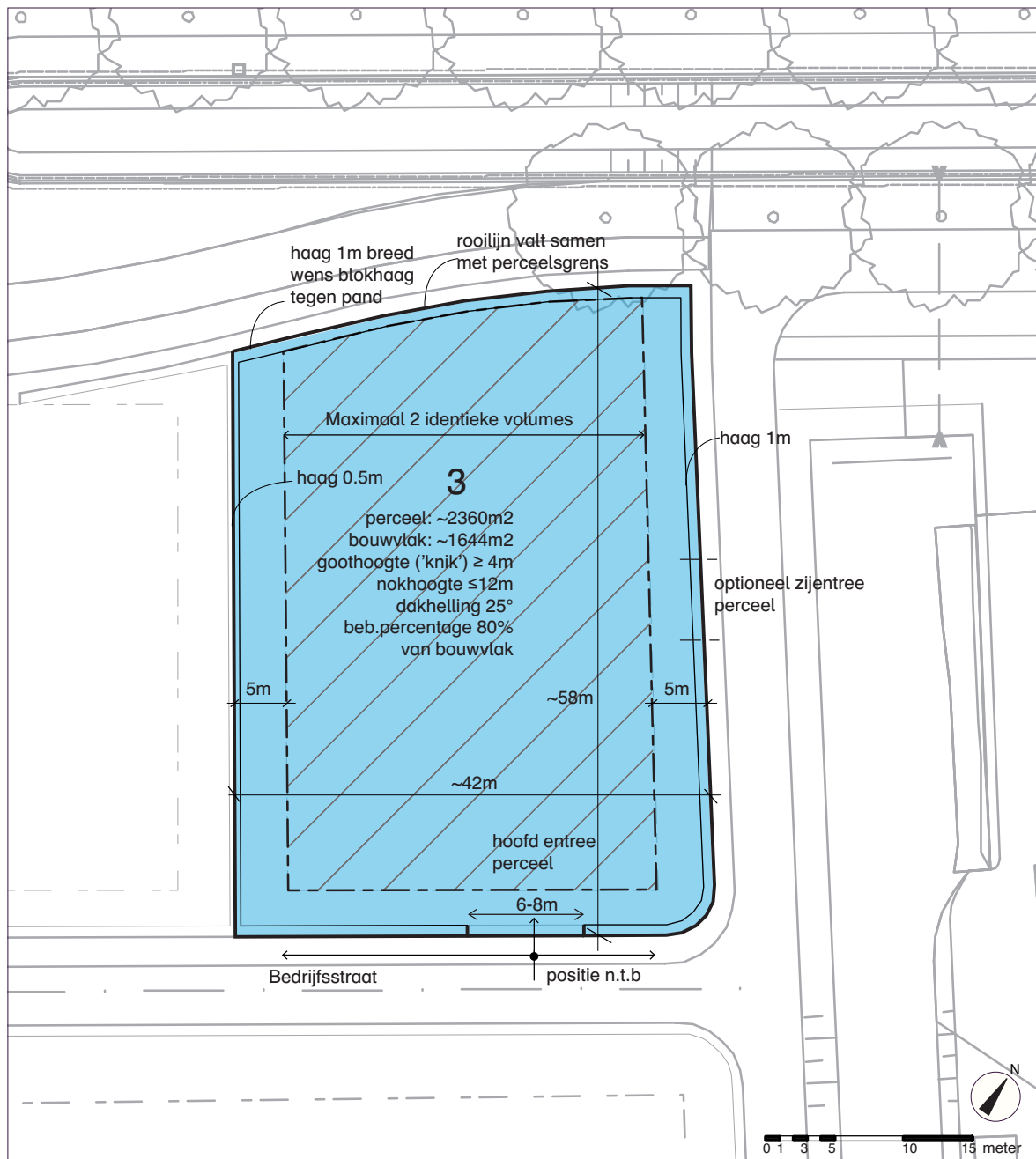
Erfgrenzen en afwerking

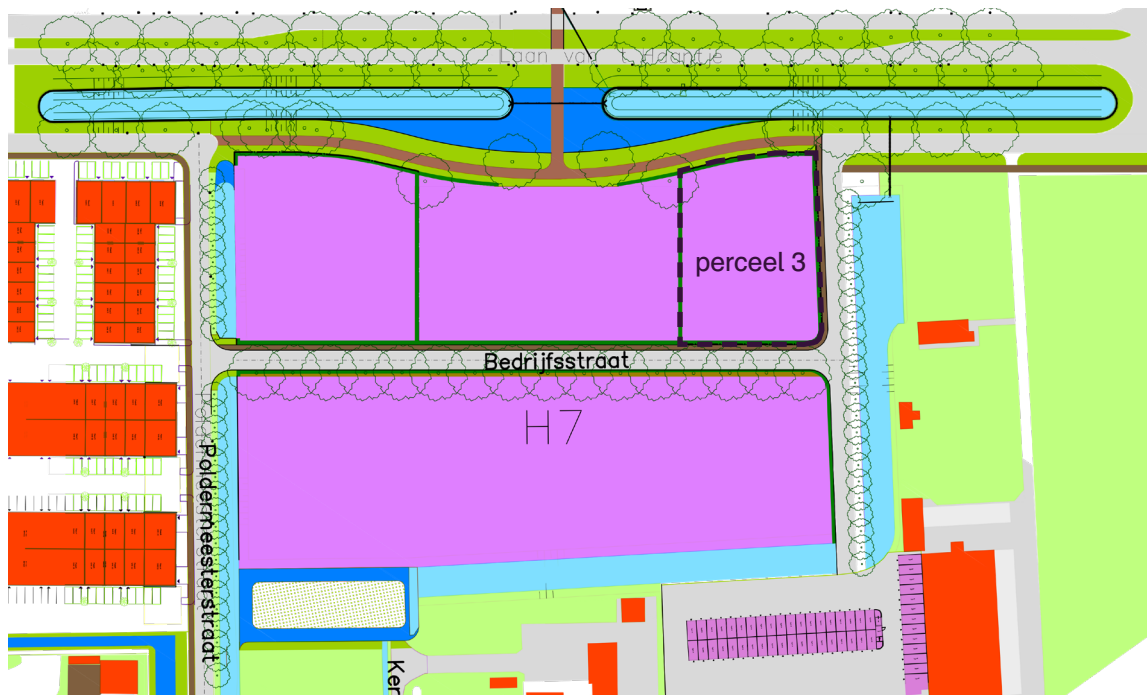
De percelen worden als tuinkamers opgevat. Perceel 3 wordt afgezoomd met hagen op eigen terrein. Aan de zijde van de Laan wordt aanbevolen het gebouw in te bedden in een blokhaag van voldoende afmeting om de verlopende perceel vorm op te vangen. Aan de zijden van de omlopende Bedrijfsstraat wordt de haag onderbroken door de terreinentree, welke een breedte van 6 - maximaal 8 in geval grote vrachtwagens - meter mag bedragen. Ligging van de entree dient verkeerstechnisch akkoord te worden bevonden door de gemeente. Een tweede terreinentree aan de langszijde van het terrein (de omlopende Bedrijfsstraat aan de oostzijde van het perceel) is toegestaan mits deze verkeerstechnisch akkoord wordt bevonden. Voor de verdere regels ten aanzien van de inrichting van de tuinkamer (o.a. groen, toegangshek, verlichting, begroeiing etc) wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

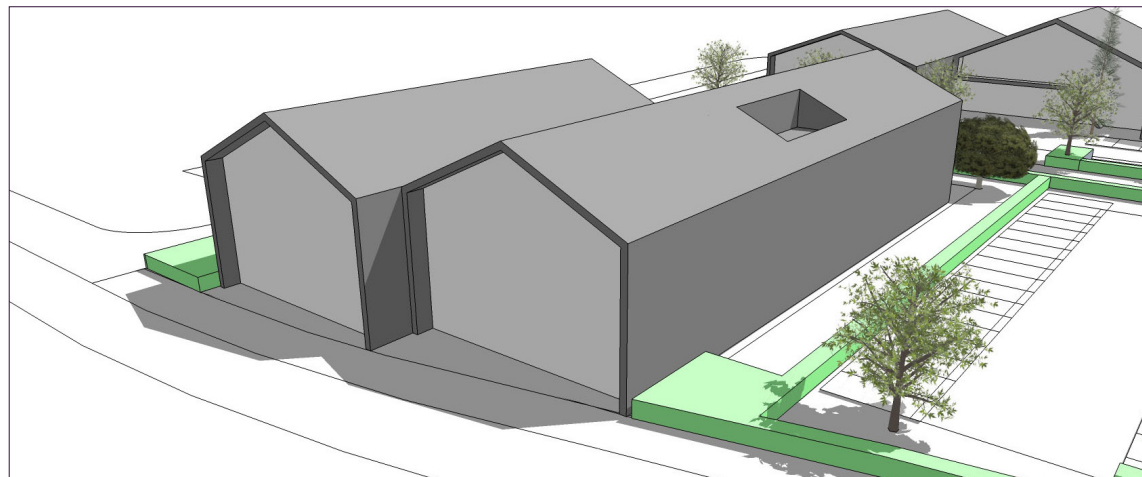
De bebouwing dient duurzaam te worden ontworpen door veel aandacht te geven aan:

1. Een hoogwaardige geïsoleerde gebouwschil;
 2. Duurzaam installatieconcept zonder gebruik van uitputbare energiebronnen (geen gasaansluiting);
 3. Kwalitatieve materiaaltoepassing vanuit oogpunt van life-cycle en circulariteit;
 4. Toekomstgerichte realisatie met als thema's overmaat, flexibiliteit, veranderend gebruik en werkvreugde verhogen de waarde van het pand.
- De eigenaar-gebruiker wordt uitgedaagd om hierin een extra stapje te zetten vanuit de afweging investering-exploitatie. Het ontwerp zal door de gemeente worden getoetst aan de geldende eisen vanuit overheidswege. Zie het Beeldkwaliteitsplan voor nadere toelichting.





Ligging perceel 3 binnen H7



Mogelijke invulling perceel 1

Kavelpaspoort

Perceel 4

Oppervlak perceel: ca 10260m²
Bouwvlak: ca 8084m²
Globale afmetingen: 53-60 x 177m

Ligging & ontsluiting

Het langwerpige perceel ligt over de Park-as welke door Parkrijk heen loopt, in de tweede slag achter de percelen 1 tot en met 3, tegen de lintbebouwingstrook van 't Haantje. Het perceel wordt ontsloten via de parallel aan de Laan van 't Haantje, voor het perceel langslopende Bedrijfsstraat.

Bestemming & gebruik

Bedrijfsbestemming, arbeidsintensieve of extensieve bedrijvigheid. Programma bestaat uit een combinatie van kantoor & hal/bedrijfsruimte. Dit langgerekte perceel zal worden gesplitst en uitgegeven aan tenminste twee – en maximaal vier - verschillende eigenaren in deelpercelen. Het is toegestaan om een deelperceel te voorzien van een bebouwing welke aan meer dan één gebruiker huisvesting biedt. Zogenaamde bedrijfsunits. Een voorbeeld hiervan – niet qua uitstraling – is

het op naastgelegen kavel H6 ontwikkelde project 'De Compaan'. In het beeldkwaliteitsplan zijn strikte voorwaarden opgenomen over de wijze van splitsen van een gebouw in units.

Bouwvlak, bebouwingspercentage

Er dient gebouwd te worden binnen het geduide bouwvlak, begrensd door rooilijnen rondom. Bij afsplitsing van een deelperceel van het totale kavel ontstaan nieuwe zijdelingse rooilijnen, welke 5 meter vrij van de perceelgrens liggen. Het maximale bebouwde oppervlak van het bouwvlak – het door de rooilijnen omkaderde oppervlak - bedraagt 90%. Elk pand kan bestaan uit meerdere – qua breedte verschillende – volumes welke desgewenst onderling verspringen of in elkaar haken. Gesteld wordt dat tenminste één kopgevel van een bouwvolume tegen de rooilijn aan de zijde van de Bedrijfsstraat staat; andere kunnen terugspringen, bijvoorbeeld ter wille van het creëren van parkeergelegenheid.

Bouwhoogten, verdiepingshoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt conform bestemmingsplan 12 meter. De goothoogte bedraagt tenminste 4, en maximaal 8, meter. De vrije hoogte boven de begane grondvloer bedraagt voor tenminste 70% van het vloeroppervlak 3,5 meter. Elk gebouw is voorzien van een symmetrisch geplaatst zadeldak van 25 graden conform Beeldkwaliteitsplan.

Volumeopbouw en -plaatsing

Elk deelperceel wordt voorzien van één of meer symmetrische volumes, elk maximaal 15 meter breed. De volumes mogen onderling qua breedte en hoogte verschillen. Bij clustering van meerdere volumes mogen maximaal twee volumes aan de ventweg-zijde zonder onderlinge verspringing staan. elk volgende volume dient tenminste 6 meter te verspringen.

Elk volume wordt voorzien van een zadeldak conform de regels van het Beeldkwaliteitsplan. De nok van de gebouwvolumes staat haaks op de Laan van 't Haantje: de kopgevels richten zich naar de Bedrijfsstraat.

Hoofdentree

De kopgevels staan naar de Bedrijfsstraat toegekeerd en beschikken over een hoge mate van transparantie. Hier bevindt zich de representatieve entree voor de betreffende bedrijfsactiviteit. Aan de langsgevel-zijden bevinden zich mogelijk entrees van bedrijfsunits. Aan de zijde van de Bedrijfsstraat bevinden zich geen zijentrees in de eerste vijf meter van de langsgevel, gemeten vanaf de kopgevel.

Parkeren, laden en lossen

Parkeren op eigen terrein, inclusief bezoekers parkeren. Conform het geldende Bestemmingsplan geldt voor het parkeren een norm van:

* Arbeidsextensieve bedrijvigheid:

1,5 parkeerplaats/100m² BVO

* Arbeidsintensieve bedrijvigheid:

0,7 parkeerplaats/100m² BVO

Bij de berekening wordt het vloeroppervlak van een derde bouwlaag buiten beschouwing gelaten indien de vrije hoogte minder dan 1,5m bedraagt. Laden en lossen vindt niet plaats op de openbare weg.

Perceel 4 grenst direct aan de Bedrijfsstraat. Door de gemeente is een model ontwikkeld voor de eenduidige inrichting van deze strook met bomen en boomspiegels op 13 meter onderlinge afstand. Hier tussen kunnen haaksparkeren en in/uitritten (6-8m breed) worden gerealiseerd, gecombineerd met een groene terreinafscheiding (haag). Haaks parkeren tussen de bomen kan ook vanaf de terreinzijde plaatsvinden; de vakken worden dan aan de straatzijde door een haag afgezoomd. Uitwerking en aanleg van deze strook vindt plaats in overleg met de gemeente.

Beeldkwaliteitsplan

De bebouwing van de percelen van H7 vormen een herkenbaar cluster.

Stoere gebouwen met een helder bouwvorm van het archetype schuur. Samenhangende vormgeving per gebouw met een goede balans van ingetogenheid, plaatselijk verrijkt met krachtige, gedoseerde accenten.

Van toepassing is het

Beeldkwaliteitsplan H7 (1 oktober 2019), waarin door middel van regels, geïllustreerd met schema's en referenties de definities van gebouwonderdelen en de verdere inrichting van het perceel – de tuinkamer – worden uitgelegd. Het gebouwontwerp wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand met hantering van dit Beeldkwaliteitsplan.

Erfgrenzen en afwerking

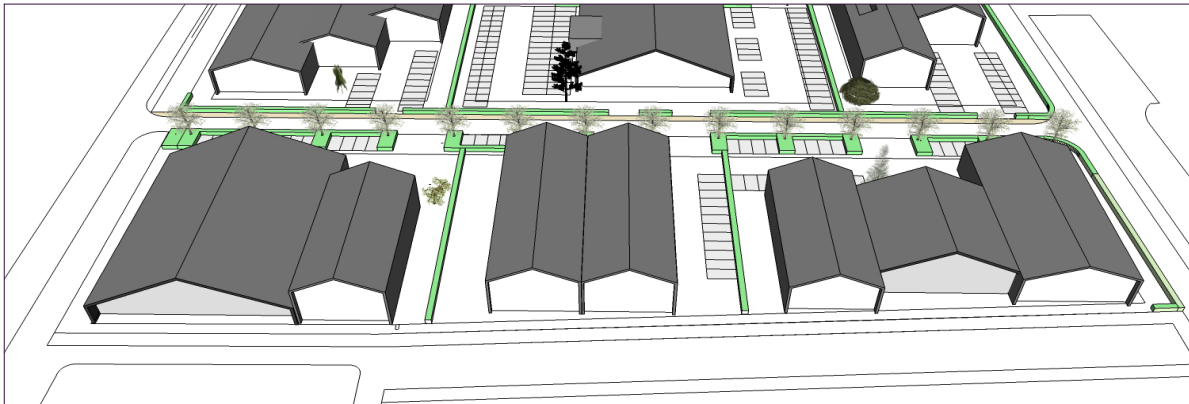
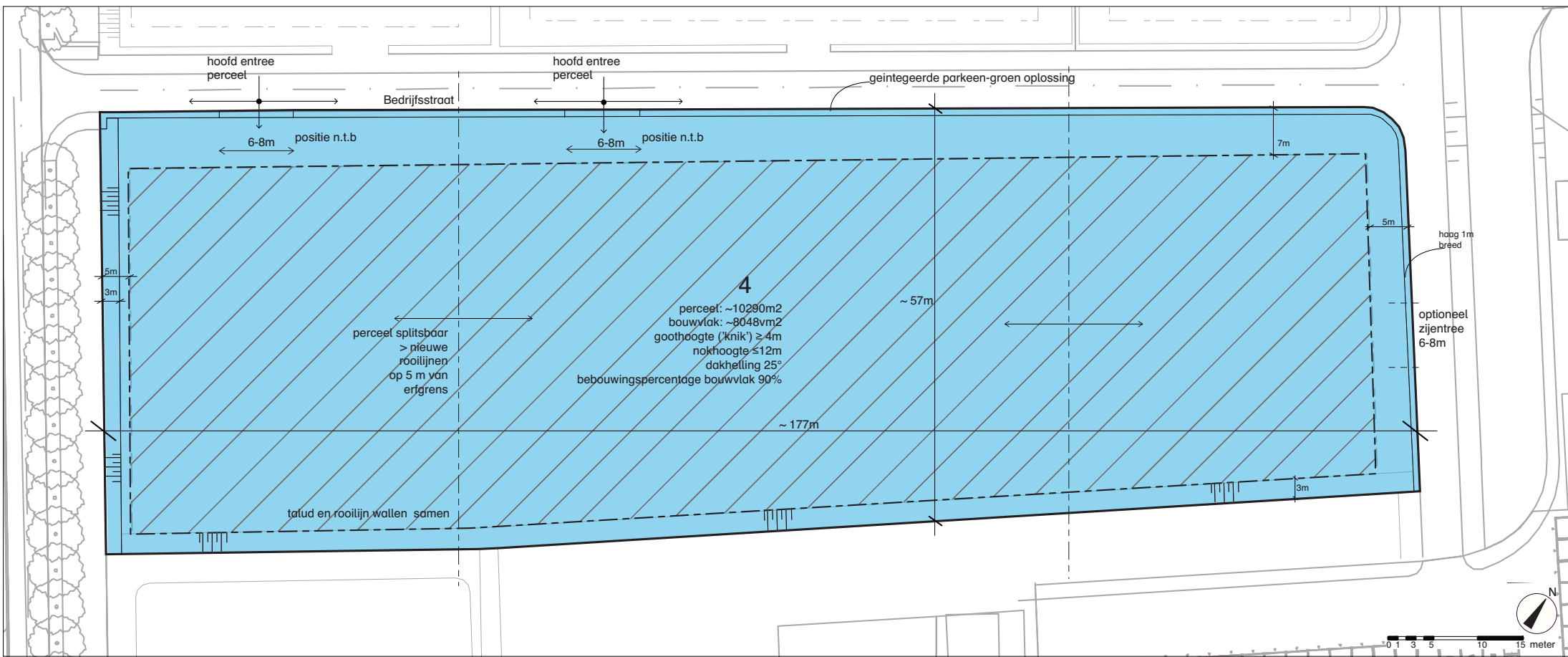
De percelen worden als tuinkamers opgevat. Perceel 4 wordt – daar waar zich geen water bevindt - afgezoomd met hagen op eigen terrein. Aan de waterzijde wordt het terrein voorzien van een talud (1:3); als alternatief is een natuuroever (1 meter breed) in combinatie met een kade toegestaan. Naast een terreinentree (zie 'parkeren, laden en lossen') is een tweede terreinentree toegestaan indien deze verkeerstechnisch veilig wordt bevonden.

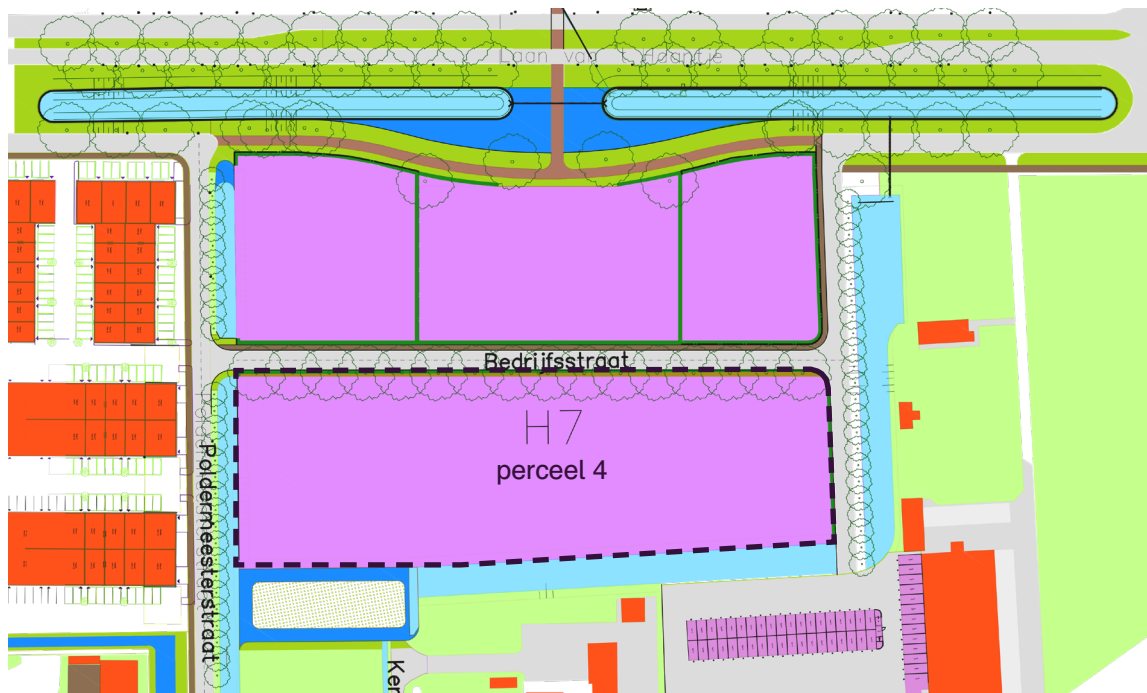
De haag wordt onderbroken door de terreinentree, welke een breedte van 6 - maximaal 8 in geval grote vrachtwagens - meter mag bedragen, gelegen tussen twee boomspiegels. Een tweede terreinentree moet verkeerskundig akkoord worden bevonden. Aan de oostzijde van perceel 4 is een zij-entree vanaf de Bedrijfsstraat toegestaan mits deze verkeerstechnisch akkoord wordt bevonden. Voor de verdere regels ten aanzien van de inrichting van de tuinkamer (o.a. groen, toegangshek, verlichting, begroeiing etc) wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.

Duurzaamheid

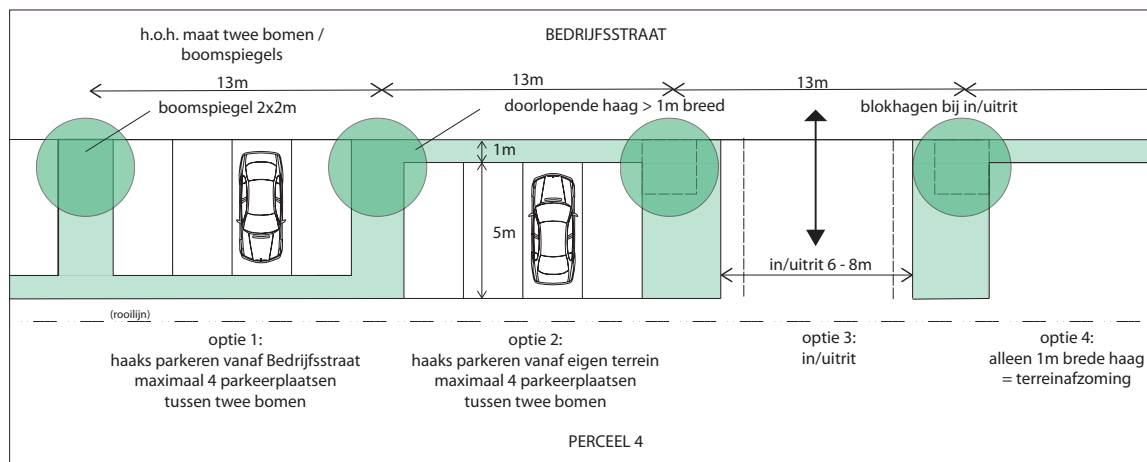
De bebouwing dient duurzaam te worden ontworpen door veel aandacht te geven aan:

1. Een hoogwaardige geïsoleerde gebouwschil;
2. Duurzaam installatieconcept zonder gebruik van uitputbare energiebronnen (geen gasaansluiting);
3. Kwalitatieve materiaaltoepassing vanuit oogpunt van life-cycle en circulariteit;
4. Toekomstgerichte realisatie met als thema's overmaat, flexibiliteit, veranderend gebruik en werkvreugde verhogen de waarde van het pand. De eigenaar-gebruiker wordt uitgedaagd om hierin een extra stapje te zetten vanuit de afweging investering-exploitatie. Het ontwerp zal door de gemeente worden getoetst aan de geldende eisen vanuit overheidswege. Zie het Beeldkwaliteitsplan voor nadere toelichting.

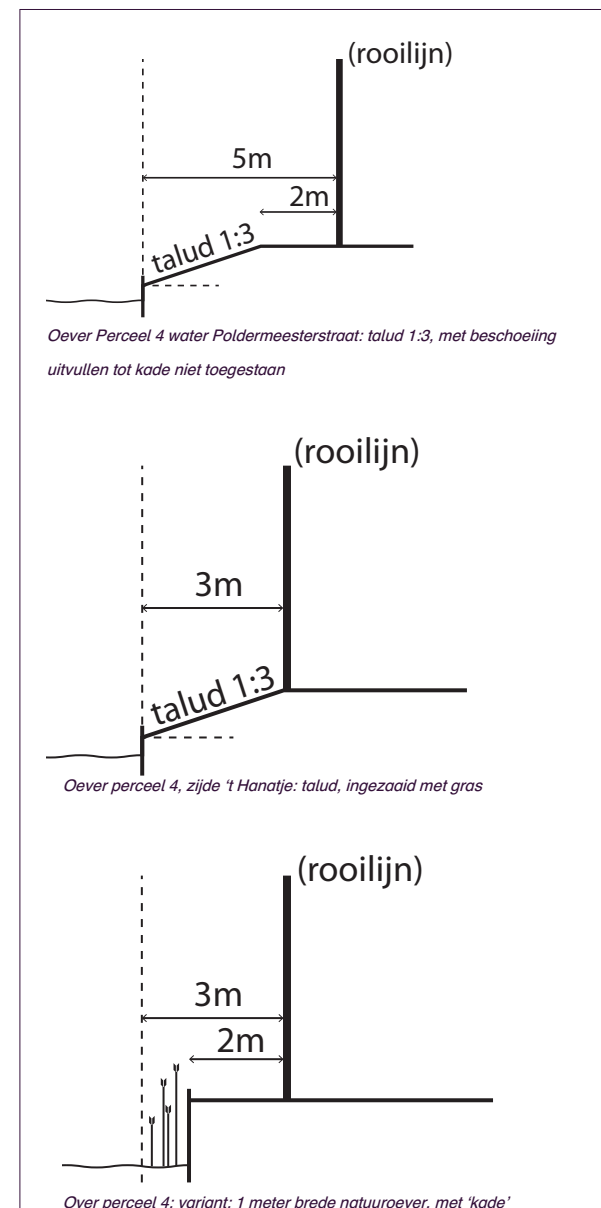




Ligging perceel 4 binnen H7



Principe parkeeroplossing langs Bedrijfsstraat



Oeverafwerking water Poldermeesterstraat en 't Haantje

Beeldkwaliteitsplan Parkrijk - Kavel H7 - 1 oktober 2019

opdrachtgever:

Rijswijk



Gemeente Rijswijk

Bogaardplein 15
2284 DP, Rijswijk
T 14 070

opsteller:

inbo

Inbo

Kon. Wilhelminaplein 29
Postbus 967
1000 AZ, Amsterdam
T +31 (0)20 421 24 22
www.inbo.com

kenmerk:

BOE11835_20191001-BKP-H7.PDF

