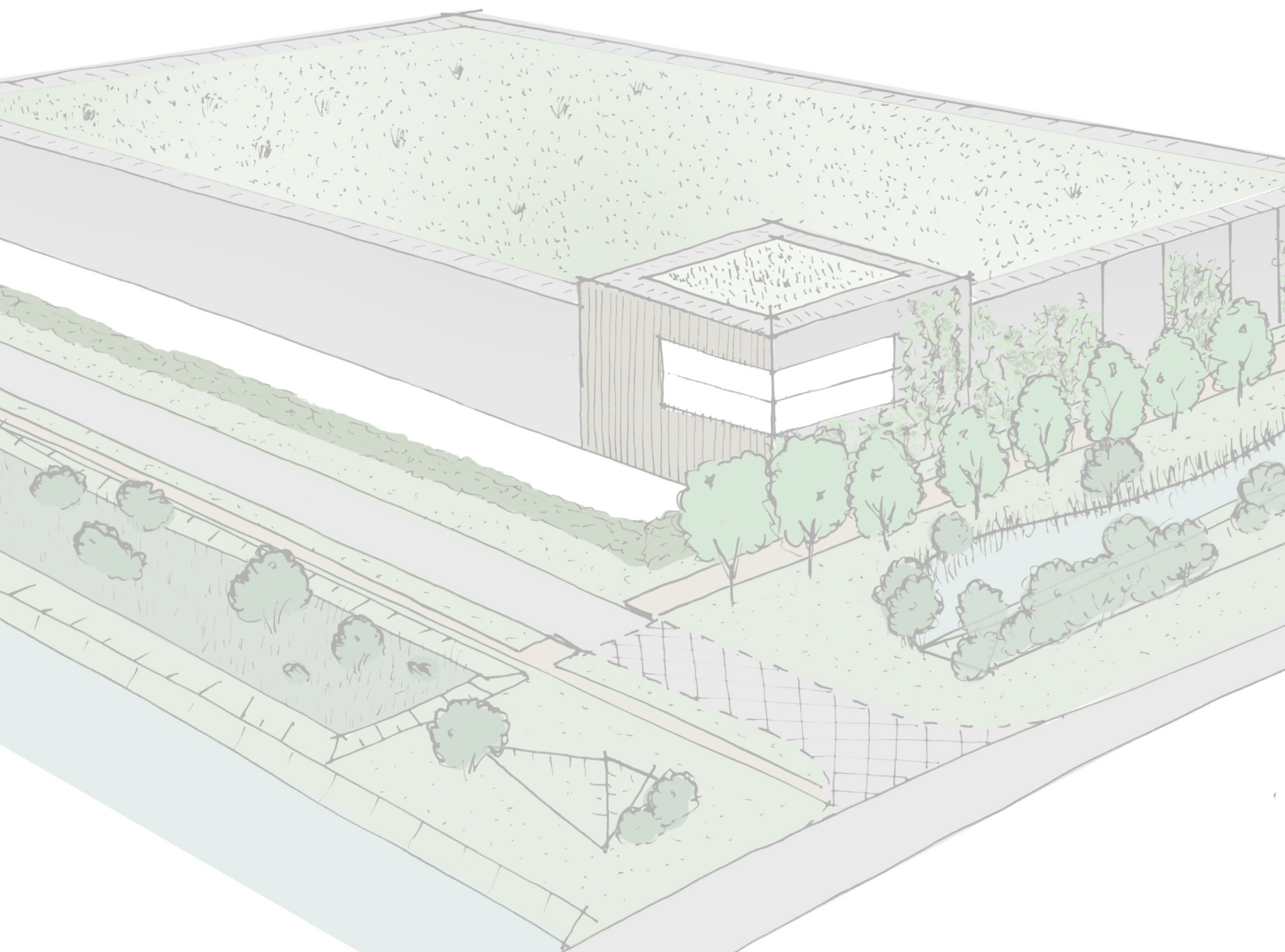
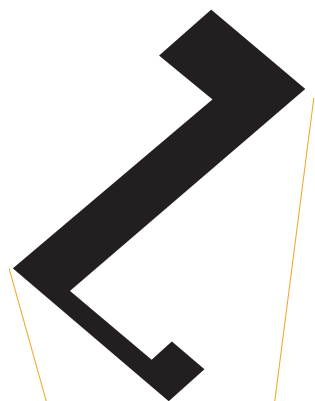


Beeldkwaliteitsplan

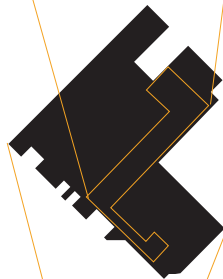
Glasparel - Businesspark Vredenburg fase II



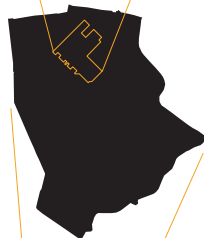
BUSINESSPARK
VREDENBURGH
Waddinxveen



Expositielandschap



Glasparel+



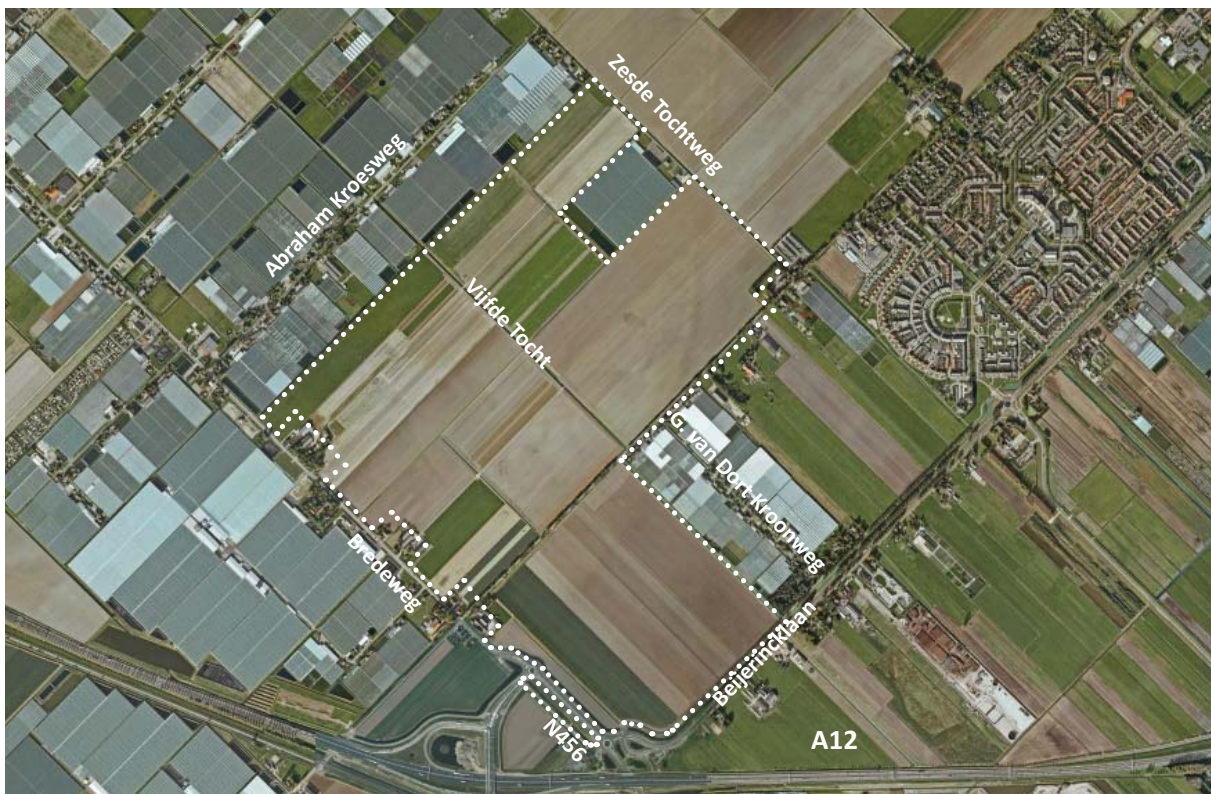
Zuidplaspolder



Nederland

Voorwoord

Aan de zuidzijde van Waddinxveen ligt het gebied de Glasparel+. Dit gebied is een nadere uitwerking van de plannen die voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder door de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld. De Glasparel+ kent een interessante combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven. Hierdoor is een bijzonder gebied ontstaan met bijzondere kansen. De combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven is meer 'dan de som der delen'. De '+' in Glasparel+ staat voor de meerdere onderdelen elementen van het plan, de + slaat ook op de verbindingen tussen die elementen, maar wat ons betreft slaat de plus ook op de kwaliteit van het plan. Voor de Glasparel+ is in 2014 door RRog, stedenbouw en landschap in opdracht van Wayland Developments een masterplan opgesteld; een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn. Het doel van het masterplan was om het ruimtelijke kader vast te stellen op grond waarvan het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan is een juridisch kader waarbinnen de concrete ontwikkelingen tot stand zullen komen. De ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkelingen is in diverse beeldkwaliteitsplannen beschreven. Deze beeldkwaliteitsplannen zijn de kader stellende documenten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De verschillende deelgebieden van het masterplan hebben elk een eigen beeldkwaliteitsplan gekregen. Het voor u liggende document is het beeldkwaliteitsplan voor Businesspark Vredenburg fase II. Dit deelgebied maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het gebied t.b.v. ontwikkeling van glastuinbouw. Wayland Developments is voornemens dit gebied te herontwikkelen als bedrijventerrein. Hiervoor is een nieuw beeldkwaliteitsplan nodig. Om goed aan te sluiten op de al ontwikkelde en in ontwikkeling zijnde andere bedrijventerreinen van Glasparel+ is ervoor gekozen om dit beeldkwaliteitsplan voor een groot deel te enten op de eerder door RRog opgestelde beeldkwaliteitsplannen.

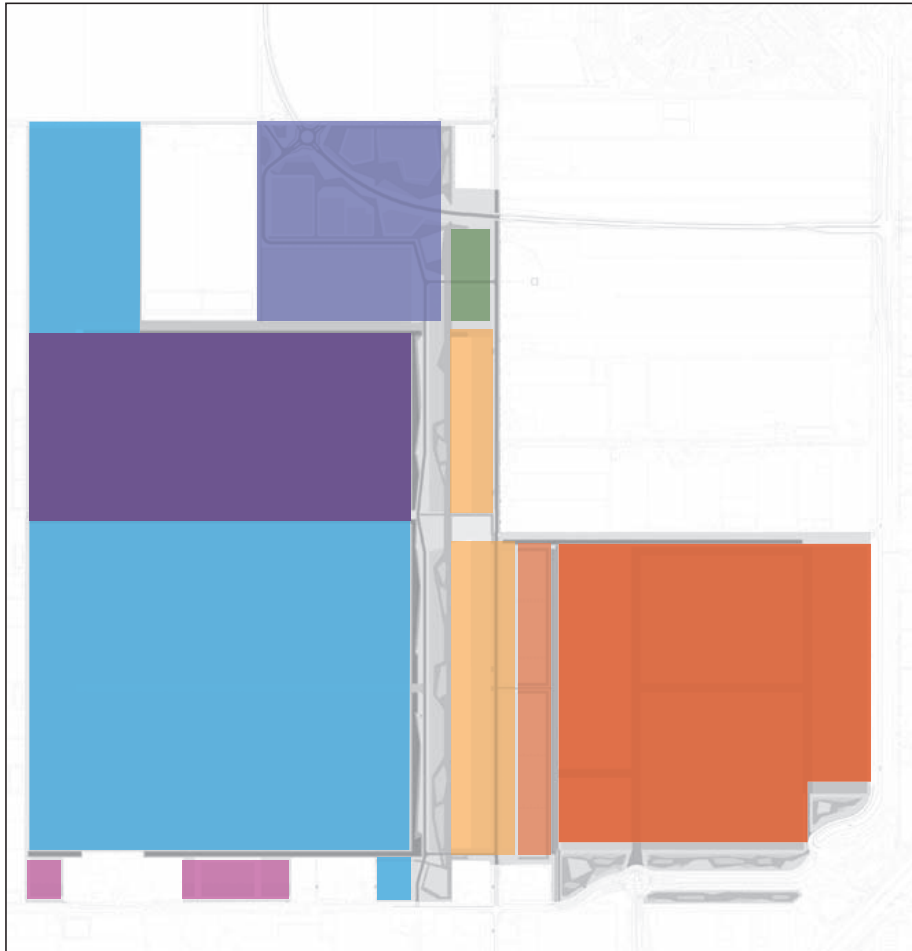


Plangebied Glasparel +

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding	6
2. Stedenbouwkundige opzet	8
3. Algemene regels	10
1. Q-team	11
2. Architectuurbureau verplicht	11
3. Inrichtingsplan van de kavel verplicht	12
4. Architectuur en creativiteit	13
5. Materiaal en kleurstelling	14
6. Parkeren	15
7. Hekwerken	16
8. Opslag	17
9. Reclame	18
10. Klimaatrobuust en natuurinclusief	19
4 . Specifieke regels	20
1. Zonering	22
2. Specifieke regels	23
3. Specifieke regels - Zone A	25
4. Specifieke regels - Zone B	29
5. Specifieke regels - Zone C	33
6. Schetsen aansluiting omgeving	36
Colofon	38

1. Inleiding



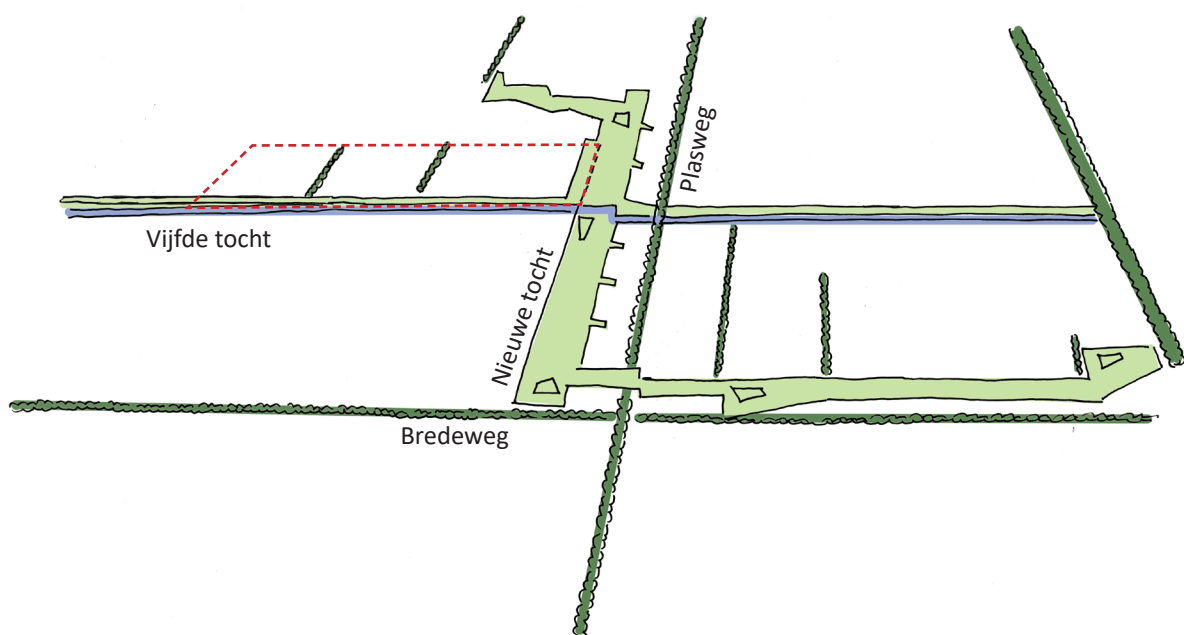
Deelgebieden Glasparel+

-  Businesspark Vredenburg fase I
-  Businesspark Vredenburg fase II
-  Glasparel
-  LogistiekPark A12
-  Achter de Plasweg
-  Wonen aan de Plasweg
-  Aan de Bredeweg
-  De Hoevezone

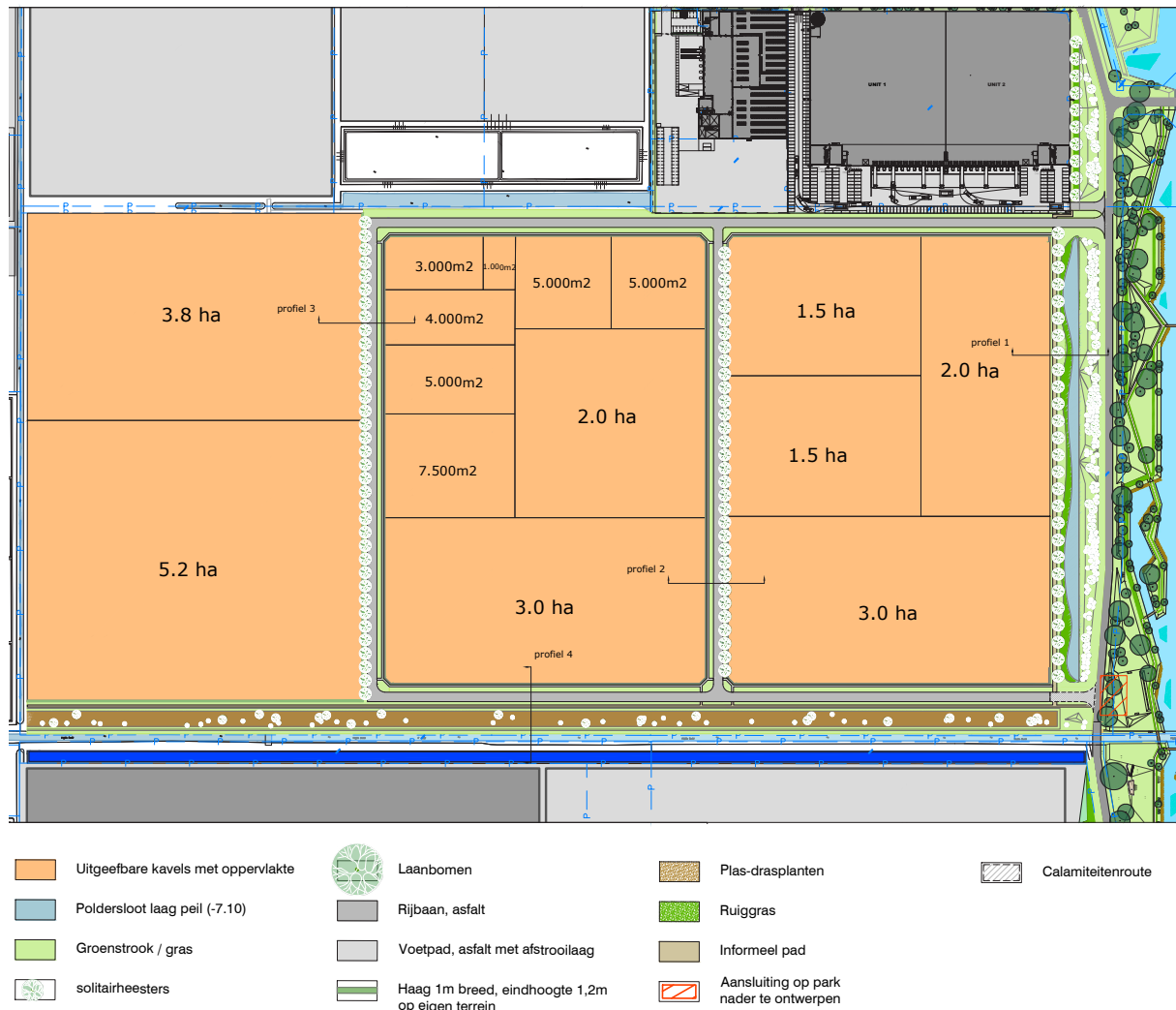
Binnen de ontwikkeling Glasporel+ worden meerdere gebieden ontwikkeld ten behoeve van bedrijven. De ontwikkeling ten behoeve van bedrijven bestaat uit de delen; LogistiekPark A12, een gebied met kleinschalige bedrijfskavels ('Achter de Plasweg') en Businesspark Vredenburg (fase I en II). Dit beeldkwaliteitsplan behandelt Businesspark Vredenburg fase II.

Dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan voor de Glasporel+ bepalen het toekomstige beeld in deze nieuwe bedrijventerreinen. In het bestemmingsplan zijn de eisen met betrekking tot het toegestane bouwvolume bepaald. Het beeldkwaliteitsplan is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van de kavel en de gebouwde objecten. Het beeldkwaliteitsplan wordt na ter inzage legging vastgesteld als addendum op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee onderdelen; Algemene regels die gelden voor alle bedrijfskavels binnen Glasporel+ en specifieke regels voor een aantal kavels die gelegen zijn langs de twee belangrijke landschappelijke structuren die het beeld van Businesspark Vredenburg fase II bepalen: de Piet Stuurmanweg / Nieuwe tocht en de Vijfde tocht. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel.

In de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein is de landschappelijke structuur van de Zuidplaspolder (inclusief de gerealiseerde groenstructuren van de Glasporel) de basis voor de inpassing ervan. In de verkaveling voor Vredenburg fase II zijn deze terug te vinden in zones voor wateropvang in combinatie met bomenrijen, rietvegetaties, bloemrijke bermen en ook routes voor langzaam verkeer. Hiermee wordt de biodiversiteit, de klimaatrobustheid en de belevingswaarde voor de mensen die er werken verzekerd.



2. Stedenbouwkundige opzet



Verkaveling en bebouwingsopzet

Het plangebied wordt begrensd door de Piet Stuurmanweg, de Vijfde tocht, de nieuwe kassen aan de zuidkant, de bedrijfskavels van Vredenburg fase 1 aan de noordkant en de bestaande kassen aan de westkant. Businesspark Vredenburg fase II krijgt een verkaveling met diverse kavelgroottes. Deze variëren van 0,1 – 5,0 ha, waarbij de kleinere kavels tot 1ha specifiek bedoeld zijn voor uit te plaatsen bedrijvigheid vanuit een andere bedrijfslocatie. De kavels zijn ingebed in een orthogonaal raster met ontsluiting, groenstructuur, waterberging en natuur. Dit past in de landschappelijke structuur van de Zuidplaspolder en volgt de opzet van het al ontwikkelde Logistiek park A12 en Businesspark Vredenburg. De schaal van de bebouwing zal binnen het gebied afwisselen, gerelateerd aan de diverse kavelmaten. De kleinere kavels passen minder goed bij de grootschalige opzet van de Glasparel. Om qua schaal aan te sluiten op de Glasparel is ervoor gekozen om de kleinere kavels meer in het midden van het gebied te positioneren en de grotere kavels aan de buitenzijde.

Het in het masterplan voor de Glasparel vastgelegde beeld langs de Piet Stuurmanweg van een bouwkundige wand achter een landschapsdecor van grondlichamen wordt doorgezet. Het beeld van de bebouwing zal afwijken van het repetitieve karakter van kassen. Het gewenste beeld langs de Piet Stuurmanweg is dat van één doorgaande bebouwingswand met een continue hoogte per kavel met daarvoor een rij smalle en hoge bomen in een strak ritme. Architectonische accenten in de vorm van kantoren of representatieve ruimtes liggen op de hoeken van de toegangen vanaf de Piet Stuurmanweg. Deze vallen qua hoogte en rooilijn binnen het hoofdvolume van de bebouwingswand.

Langs de Vijfde tocht wordt een brede open landschappelijke zone gemaakt met vanaf de Piet Stuurmanweg een blik op een brede plas draszone met daar achter de bedrijfsgebouwen in een vaste rooilijn en de gebouwen mogen afwisselend van maat en hoogte zijn. Langs de overige straten mag het beeld qua hoogte, maat en rooilijn afwisselend zijn.

Ontsluiting

De belangrijkste toevoerweg is de Piet Stuurmanweg die aansluit op de Bredeweg (en de A12) in het zuiden en de nieuwe provinciale weg (de Vredenburglaan) in het noorden. De Piet Stuurmanweg zal ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling voor doorgaant vrachtverkeer afgesloten worden. Vanaf de Piet Stuurmanweg wordt aan de noordzijde een insteek gemaakt het gebied in. Vanaf deze insteek en de straten in het gebied worden de kavels ontsloten. Aan de zuidzijde wordt een calamiteitenroute aangesloten op de straten in het gebied. Voor langzaam verkeer worden vanuit het park langs de Piet Stuurmanweg een tweetal paden aangesloten op het wandelpadenstelsel in het gebied. Langs alle straten en langs de Piet Stuurmanweg en de Vijfde tocht worden wandelpaden aangelegd. Hierdoor wordt het ook mogelijk om tijdens pauzes een ommetje te lopen wat een gezonde leefstijl bevordert.

Groenstructuur, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

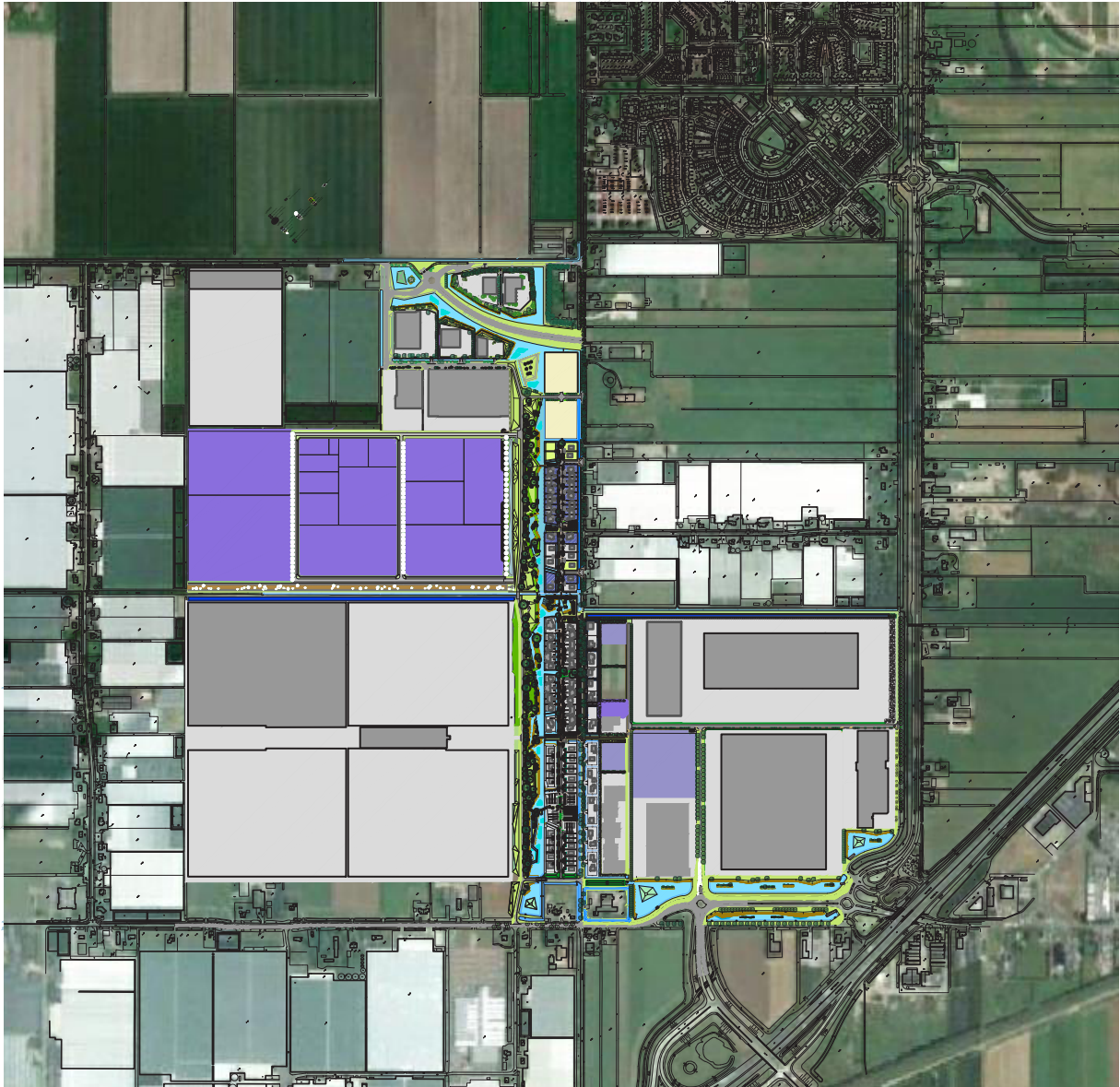
In de Omgevingsvisie Waddinxveen 2050 wordt aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Voor klimaatadaptatie heeft de provincie Zuid-Holland een handreiking klimaatadaptatie opgesteld. In navolging daarvan is in de openbare ruimte binnen het plan extra ruimte opgenomen voor groen en waterberging.

Langs de Piet Stuurmanweg wordt het landschap van grondlichamen doorgezet, aangevuld met een enkele rij hoge bomen en een plas-draszone voor de Rugstreeppad. Langs de Vijfde tocht wordt een brede plas-draszone aangelegd voor waterberging en natuurontwikkeling. In alle straten is ruimte voor een bloemrijke berm, in de noord-zuid lopende straten aangevuld met bomenrijen die verwijzen naar vergelijkbare laanbeplantingen in de polder. In de diverse lagere terreindelen wordt het regenwater dat op de verhardingen in de openbare ruimte valt, opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het slotensysteem. De ambitie is om tenminste 85% van een maatgevende bui (70mm in één uur) op te vangen in de wadi's en plas draszones.

De bomen en vegetaties in de openbare ruimte zorgen ervoor dat er voldoende verdamping en schaduw is om hittestress tegen te gaan.

De beplantingen en vegetaties bestaan uit inheemse soorten die passen bij de grondslag van de polder. Voor de verdere uitwerking van de diverse vegetaties en natuurinclusieve maatregelen in de openbare ruimte is een biodiversiteitsadvies verkregen van de Omgevingsdienst Midden-Holland. Het College van B&W heeft in november 2022 beleid t.a.v. biodiversiteit en klimaatadaptatie vastgesteld. Dit bkp borduurt hier op voort. In de algemene regels voor de kavels is hier een paragraaf voor opgenomen.

3. Algemene regels



Overzichtstekening stand van zaken najaar 2025

1. Q-team

Voor Glasporel+ is een kwaliteitsteam opgericht (hierna te noemen Q-team). Als belangrijkste taak of doel heeft dit team het bevorderen en bewaken van de kwaliteit van de landschapelijke, stedenbouwkundige en architectonische beoordeling van de voorgestelde ontwikkelingen op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplannen. Ook de inrichting van de openbare ruimte valt onder deze taak. Het kwaliteitsteam is het geweten van het stedenbouwkundig plan en zorgt dat de essentie en samenhang van dit plan overeind blijft, ook in een veranderende context. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen is het de bedoeling om een nauwe samenwerking tot stand te brengen tussen de initiatiefnemer en het Q-team. Daarom wordt zo vroeg mogelijk bij aanvang van het ontwerpproces, en niet achteraf, de dialoog tussen ondernemer en Q-team gevoerd. Zo kan er door middel van overleg tot een goed bouwplan en een goede inrichting van de kavel worden gekomen. Verder is de basisgedachte in de planvorming 'optimale flexibiliteit'. Dit betekent dat alleen het nodige wordt vastgelegd op kaart en schrift. Goede afspraken over het proces zijn dan wel van essentieel belang. De beoordeling van de plannen komt in de plaats van een welstandsadvies. In die zin wordt een dubbele toetsing voorkomen.

De samenstelling van het Q-team is als volgt:

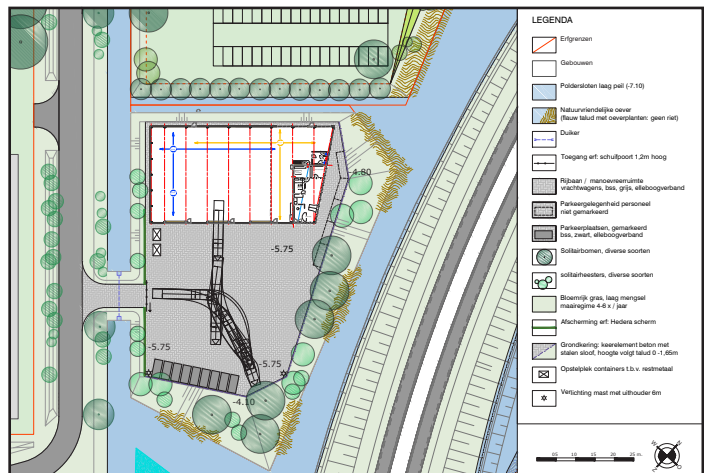
- Gemeentelijk projectleider,
- Supervisor (stedenbouw / landschapsarchitectuur),
- Gemeentelijk stedenbouwkundige,
- Welstandsgedelegeerde.

2. Architectenbureau verplicht

Alle bouwplannen dienen te worden ontworpen door een in het architectenregister geregistreerde architect die werkzaam is bij een architectenbureau. Het bouwplan komt tot stand in nauw overleg met het Q-team. De architect(en) is aanwezig bij het overleg met het Q-team.

3. Inrichtingsplan van de kavel verplicht

Er wordt een goede en efficiënte inrichting van de kavels nagestreefd (zie voorbeelden inrichting, hiernaast afgebeeld). Daarom wordt bij het overleg met het Q-team bij ieder bouwplan een inrichtingsplan voor de private kavel voorgesteld. Duidelijk dient te worden waar de toerit naar de kavel is gesitueerd en hoe op de kavel wordt geparkeerd. Alle opstaande delen zijn aangegeven en alle typen verhardingen zijn aangegeven. Daarnaast wordt een indicatie voor de beplanting gegeven. Het inrichtingsplan wordt getekend schaal 1:200 of 1:500. Het inrichtingsplan wordt voorzien van een legenda waarin alle onderdelen van de ruimte buiten het gebouw worden benoemd.

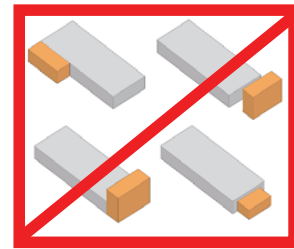
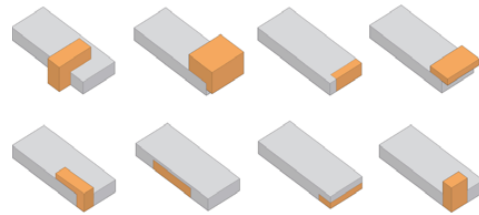


voorbeelden inrichting

4. Architectuur en creativiteit

De architectuur van het gebouw is van niveau en heeft een verzorgde duurzame uitstraling. Het utilitaire deel van bedrijfscomplex en het kantoorgedeelte dienen op een creatieve manier te worden gecombineerd (zie creatieve combinaties). Met name de verweving van deze onderdelen van het gebouw vergen extra aandacht in het ontwerp (zie voorbeelden architectuur en creativiteit). Een sterk contrast tussen een laagwaardig magazijn of loodsdeel en een hoogwaardig representatief kantoordeel is ongewenst.

creatieve combinaties: verweving



voorbeelden architectuur en creativiteit

5. Materiaal en kleurstelling

Er wordt gekozen voor duurzame, mooi verouderende materialen. Bij de keuze van het materiaal en de kleurstelling van gebouwen die zijn gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein wordt extra aandacht besteed. Alle gebouwen die grenzen aan het omliggende landschap krijgen neutrale, gedekte kleuren (voorbeelden gedekte kleuren). Opvallende lichte tinten of accentkleuren zijn aan de rand van het plangebied niet toegestaan. De keuze voor het materiaal (zie voorbeelden materialisering) geschiedt in overleg met het Q-team.



voorbeelden gedekte kleuren

6. Parkeren

Al het parkeren voor de bedrijven vindt plaats op de eigen kavel. Er zijn geen parkeerplaatsen voor de bedrijven in de openbare ruimte. Parkeerplaatsen op het eigen terrein kunnen niet direct aan de openbare weg gesitueerd zijn. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden via het eigen terrein ontsloten (zie voorbeeld ontsluiting eigen terrein). Het benaderen van de openbare weg vanaf de private kavel anders dan via de toeritten is niet toegestaan. Langs de openbare weg wordt op eigen terrein een haag aangebracht van 1 meter breed en een eindhoogte van 1 meter. De haag schermt de auto's en het eigen terrein af (zie voorbeelden parkeren eigen terrein). Een en ander wordt uitgewerkt op de inrichtingstekening.



voorbeeld parkeren eigen terrein ontsloten via toerit (max. 10 m breed)



voorbeelden parkeren eigen terrein (achter openbare weg)

7. Hekwerken

Om tot een eenvormig, rustig beeld te komen worden de hekken voorgeschreven. Er zijn drie typen hekwerken; een hoog spijlenhekwerk, een laag spijlenhekwerk en een hoog rasterhekwerk (zie voorbeelden hekwerken). De hoogte van een laag hek is 1.20 meter, de hoogte van een hoog hek is 2.50 meter. De spijlenhekken bestaan uit een standaard stalen spijlenhek in de kleur antraciet (RAL 7022). Het hoge rasterhek is een standaard hek met staanders, een ligger aan de bovenzijde en grof duurzaam gaaswerk, kleur gedekt. Alle hoge rasterhekwerken zijn begroeid met klimop (Hedera helix) (zie voorbeeld begroeid hekwerk).

RAL 7022



voorbeelden hekwerken (spijlenhekwerk / begroeid hekwerk)

8. Opslag

Voor een verzorgd beeld is het nodig alle opslag uit het zicht van de openbare ruimte te houden (zie voorbeelden opslag uit het zicht). Daarom wordt de opslag van goederen op de terreinen afgeschermd. Het plaatsen van containers als afscherming is niet toegestaan. Ook mogen er geen containers zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.



voorbeelden opslag op het terrein

9. Reclame

Reclame-uitingen dienen te voldoen aan de eisen zoals verwoord in de Welstandsnota Waddinxveen. Aanvullend aan deze eisen kan worden gesteld dat reclame op een bescheiden manier wordt toegepast. De reclame-uiting sluit aan bij de architectuur van het gebouw. De architect wordt gevraagd om reclame te integreren in het ontwerp van het gebouw (zie voorbeeld reclame-uitingen). Alle reclame-uitingen worden besproken met het Q-team.



voorbeelden reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp

10. Klimaatrobuust en natuurinclusief

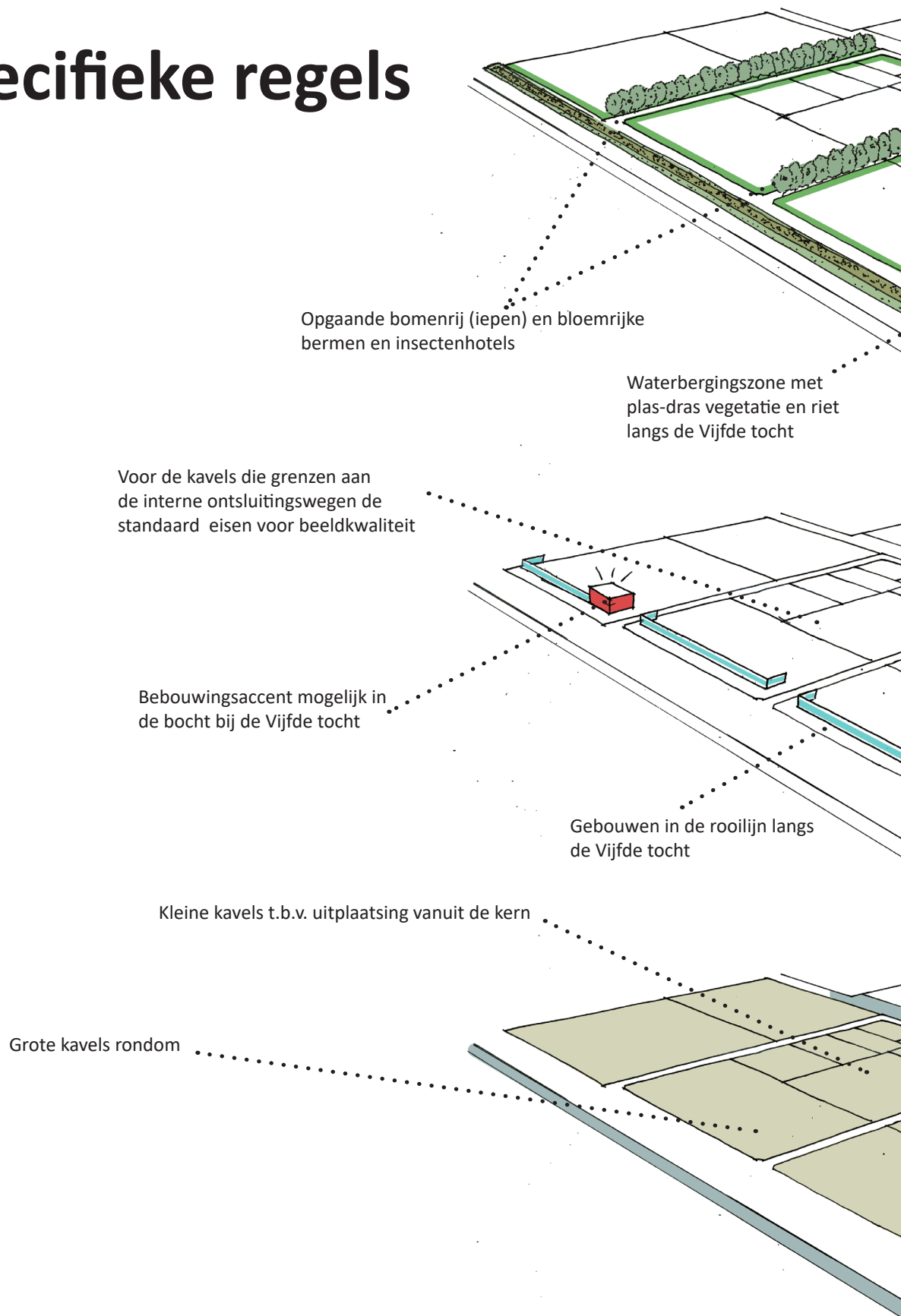
In de Regionale Energie Strategie (RES) en de omgevingsvisie van de gemeente Waddinxveen is vastgelegd dat bedrijfspanden standaard uitgerust worden met pv panelen op het dak. Voor de gebouwen en de kavels worden maatregelen voorgesteld t.b.v. een klimaatrobuust en natuurinclusief bedrijfsterrein. Bij de ontwerpen voor de gebouwen en de kavels is een onderbouwing door een ecooloog verplicht. Hierbij geldt de volgende ambitie:

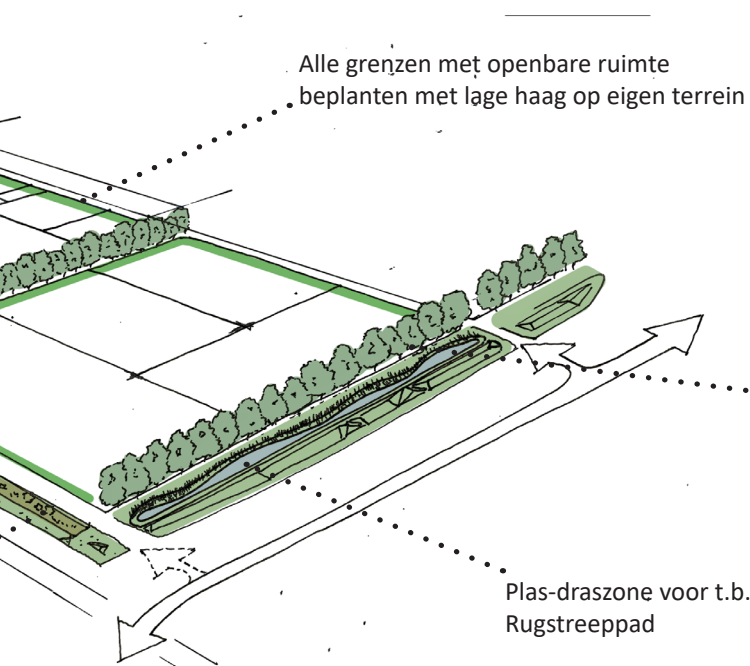
- Het verhard oppervlak wordt geminimaliseerd door groene daken en open verhardingen;
- Voor de onbebouwde delen van de kavel dient 85% van een maatgevende bui (van 70 mm neerslag in één uur) op de kavel zelf worden geborgen en vertraagd afgevoerd naar het HWA-riool of waterloop. Het regenwater dat op het dak valt, wordt opgevangen en verzameld in het watersysteem ten behoeve van gebruik in de naastgelegen glastuinbouwbedrijven.
- Minimaal 50% van horizontale en verticale oppervlakken van kantoorgedeeltes van de gebouwen zijn warmtewerend. Dat kan o.a. middels zonwering, isolatie een groene gevel of groen dak;
- Er moet plek zijn, waar werknemers bij warm weer in de schaduw kunnen verblijven op maximaal 300 m afstand van de entree. Deze plek mag zich in de openbare ruimte bevinden;
- Er valt zo veel mogelijk schaduw op belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken op de kavel;
- Beplantingen op de kavel zijn bloeiend, besdragend en bij voorkeur inheems;
- In de gebouwen en op de kavel worden nest- en verblijfsgelegenheid voor insecten, vogels en vleermuizen geïntegreerd.
- De gevels langs de Piet Stuurmanweg (zone A) moeten verplicht voor ten minste 60% bedekt zijn met klimplanten.



Voorbeelden maatregelen klimaatrobuust en natuurinclusief

4. Specifieke regels

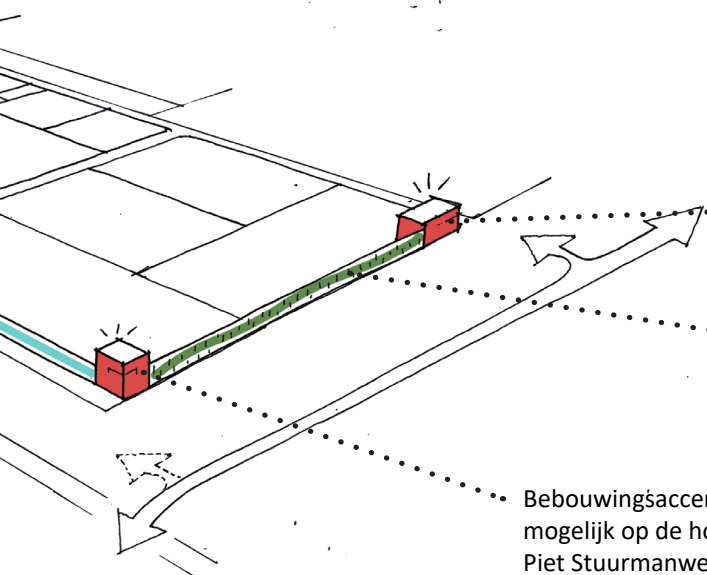




Beplantingsstructuur

Opgaande bomenrij (mengsel van iepen) en bloemrijk gras

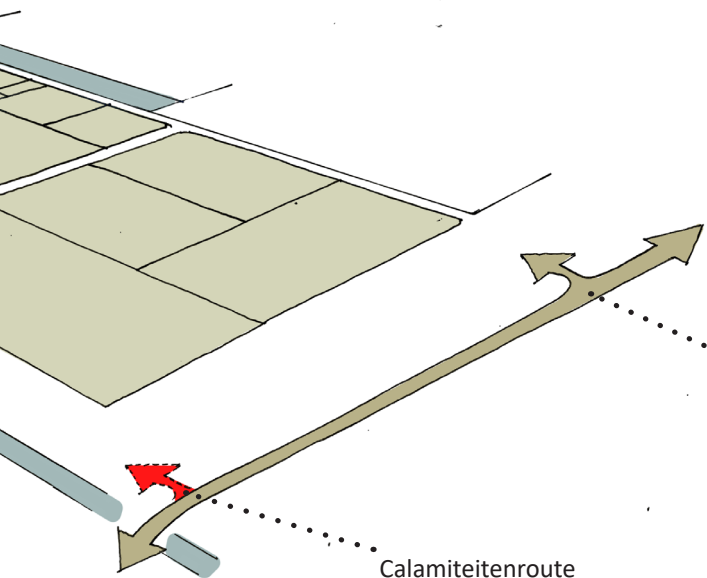
Plas-draszone voor t.b.v. Rugstreeppad



Beeldkwaliteit gebouwen

Gebouwen / facades in de rooilijn. Min. 60% van de gevels dient bedekt te zijn met klimplanten

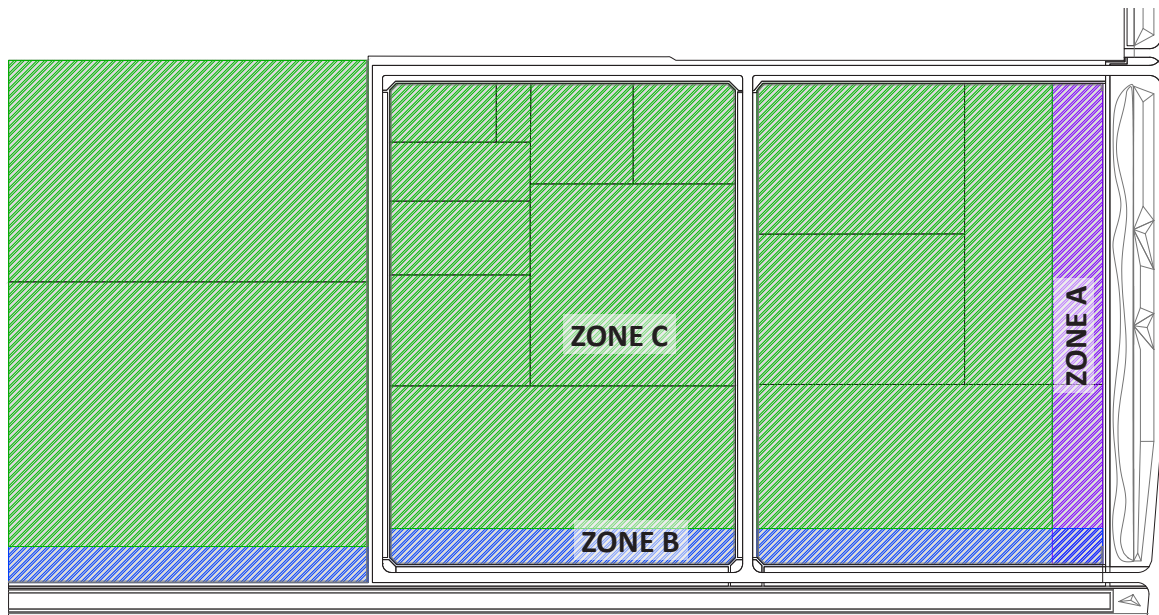
Bebouwingsaccenten mogelijk op de hoek met de Piet Stuurmanweg



Kavelstructuur

Calamiteitenroute

1. Zonering

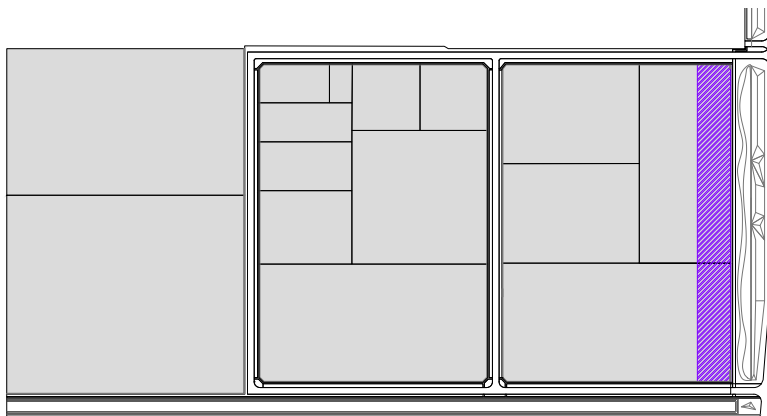


2. Specifieke regels

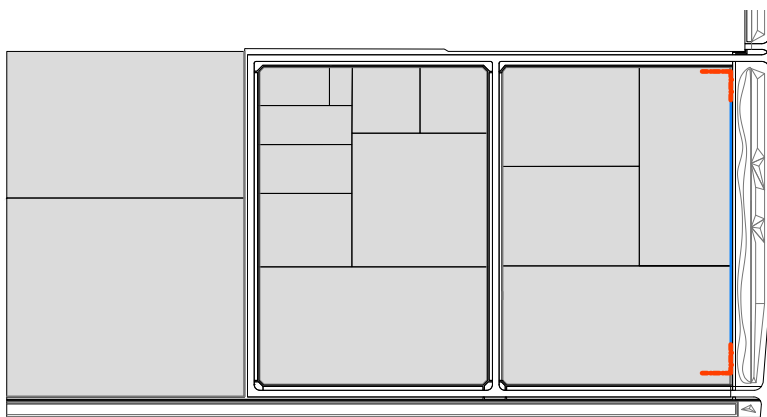
Naast de algemene regels zijn er specifieke regels opgesteld. Initiatiefnemers kunnen gezien hun wensen en mogelijkheden hun voorkeur uitspreken voor locaties met een hogere of minder hoge ambitie op het gebied van de beeldkwaliteit. Voor het bedrijventerrein is een aantal standaard profielen opgesteld voor de diverse straten. Deze sluiten aan op de Piet Stuurmanweg. In het standaardprofiel worden een voetpad, kabels en leidingen, verlichting, afwatering van de wegverharding en dergelijke ingepast. De positie van de diverse inritten zal worden bepaald aan de hand van de in te dienen plannen voor de bedrijfskavels.

De te onderscheiden zones zijn (zie kaart zonering):

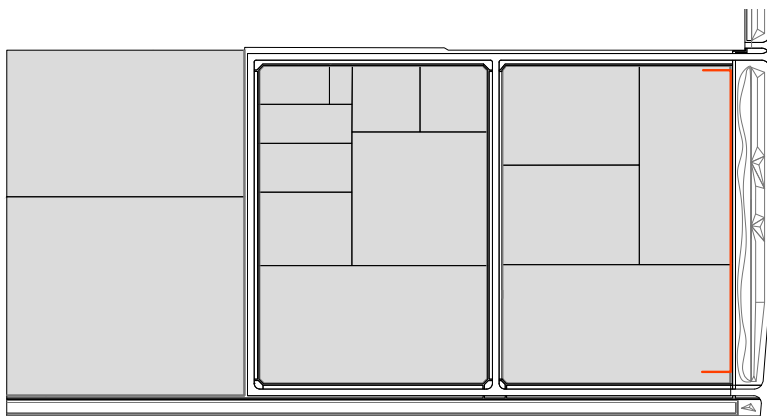
- **Zone A:** Langs Piet Stuurmanweg,
- **Zone B:** Langs Vijfde tocht,
- **Zone C:** Centraal gebied.



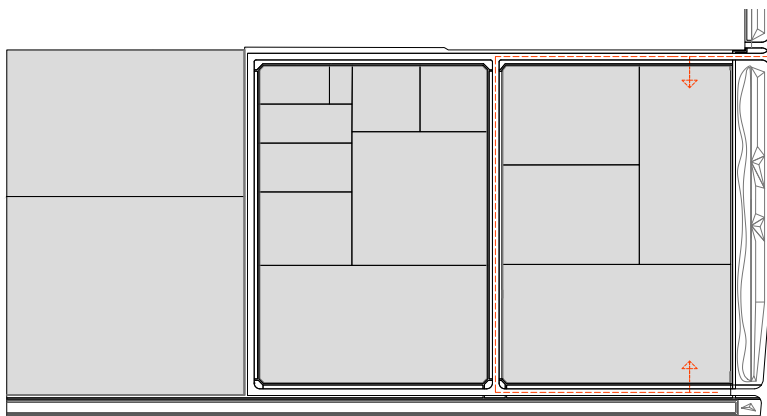
ZONE A



BEBOUWINGSOPZET



ROOILIJNEN



TOERITTEN

3. Specifieke regels - Zone A

Typering: De gebouwen in zone A hebben een utilitaire uitstraling. Het is een mix van bedrijven. Zone A heeft een diepte van 35m gemeten vanaf de rooilijn.

Er is geen eis met betrekking tot een representatieve gevel aan de straat.

Bebouwingsopzet: De bebouwing manifesteert zich als een bouwkundige wand achter een landschappelijk decor van grondlichamen en bomenrijen. De bebouwing heeft een horizontaal karakter en staat met de lange zijde naar de Piet Stuurmanweg of beslaat de gehele lengte van de kavel. Daar waar dit niet mogelijk is, wordt de gevel gecontinueerd in een facade, scherm of frame dat in materialisatie en hoogte aansluit op de gevel van de gebouwen en die achterliggende installaties, bijgebouwen en opslag afschermt. Bebouwingsaccenten zijn toegestaan op de hoeken bij de entrees vanaf de Piet Stuurmanweg naar het gebied. De accenten vallen binnen de rooilijn en hoogte van het hoofdgebouw.

Rooilijnen: De gebouwen dienen in de rooilijn geplaatst te worden. De rooilijn in zone A langs de Piet Stuurmanweg ligt op de erfgrans. Op de hoeken sluit de rooilijn aan op die van de zijstraten.

Daken: De gebouwen worden plat afgedekt. Installaties en pv-panelen komen achter een opstaande dakrand te staan. Een groen dak zorgt voor minder hittestress en buffering van regenwater en is verplicht voor minstens 75% van het totale dakoppervlak van de kantoor-delen. Dit mag worden gecombineerd met PV-panelen. Het regenwater dat op het dak valt, wordt opgevangen en verzameld in het hemelwatersysteem ten behoeve van gebruik in de naastgelegen glastuinbouwbedrijven.

Materialisering: Materialen hebben een goede kwaliteit en verouderen niet snel. De gebouwen langs de Piet Stuurmanweg dienen qua kleurgebruik en materialisatie in overleg met het Q-team te worden afgestemd. De gevels/facades langs de Piet Stuurmanweg moeten min. 60% met klimplanten bedekt zijn.

Bijgebouwen: Plaatsing van bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz.) vindt tussen de gebouwen plaats. Bijgebouwen zijn niet toegestaan in zone A.

Voor- en achterraimte: De ruimtes tussen de verschillende percelen worden met een begroeid hekwerk afgeschermd.

Hekwerken: De plaatsing van hekwerken langs de Piet Stuurmanweg is niet toegestaan (met uitzondering van de aansluitingen op de hoeken van de kavels). De gebouwen en facades langs de Piet Stuurmanweg fungeren als erfscheiding.

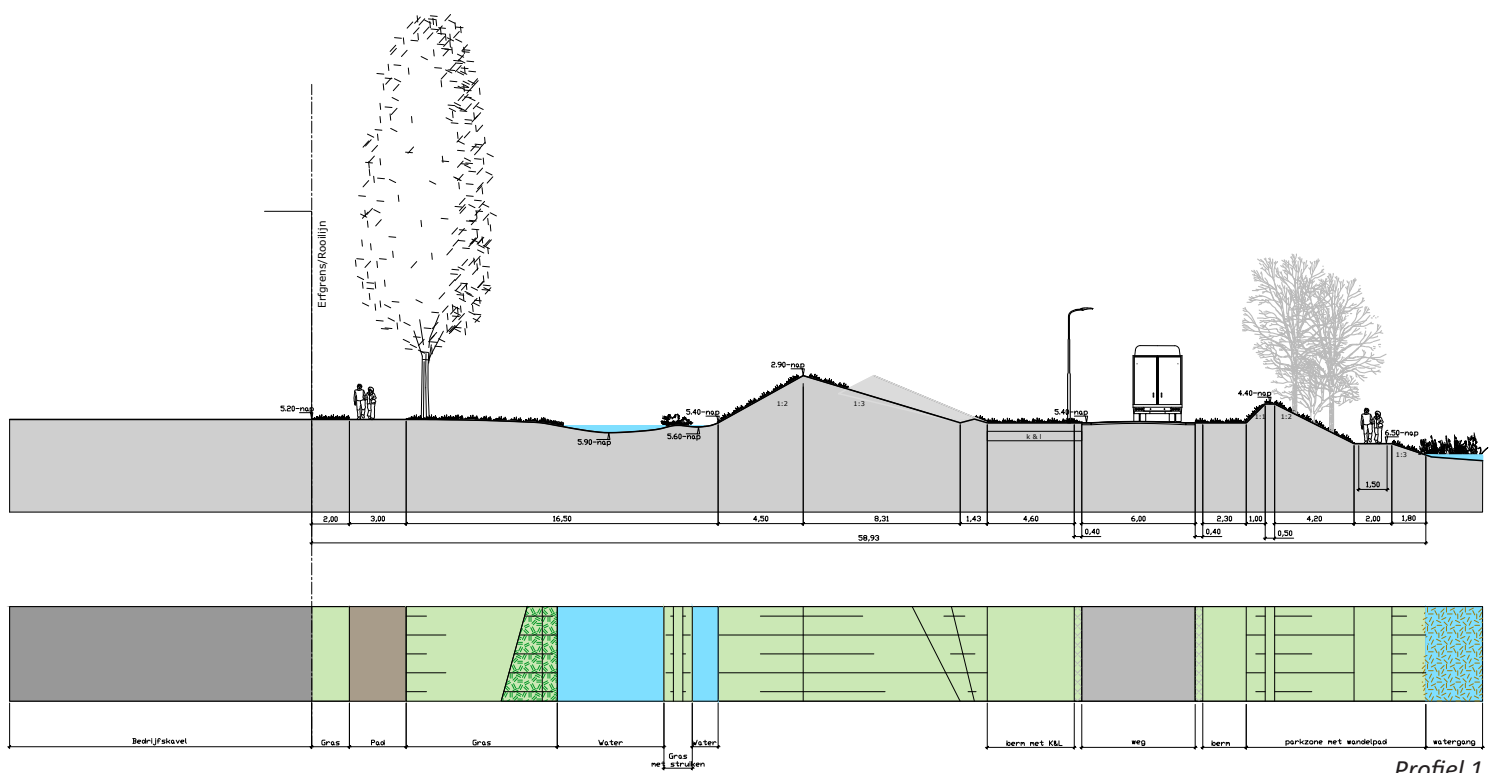
Toerit: Er zijn langs de Piet stuurmanweg geen toeritten toegestaan. Toeritten in de zijstraten zijn toegestaan, maar niet dichterbij dan 35m gemeten vanaf de rooilijn langs de Piet Stuurmanweg.

Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits wordt voldaan aan het reclamebeleid.

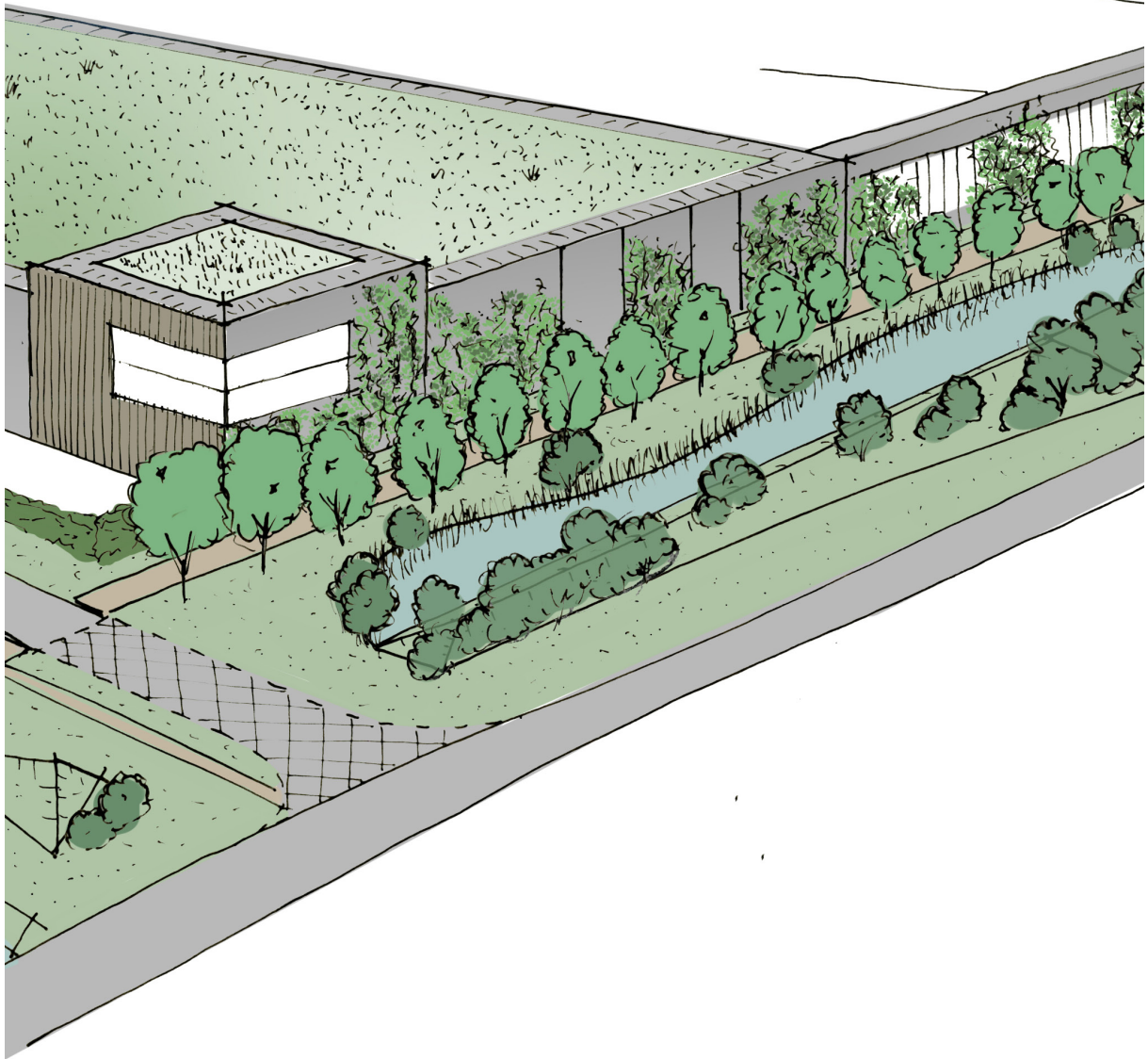
Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen worden bij voorkeur aan de (achter-) kant van het gebouw gerealiseerd (georiënteerd van de Piet Stuurmanweg af). Laad- en losvoorzieningen aan de zijkant (dus parallel aan de Piet Stuurmanweg) zijn alleen toegestaan wanneer dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is of vanwege de aard en omvang van de kavel. Er zijn geen laad- en losvoorzieningen toegestaan aan de zijde van de Piet Stuurmanweg.

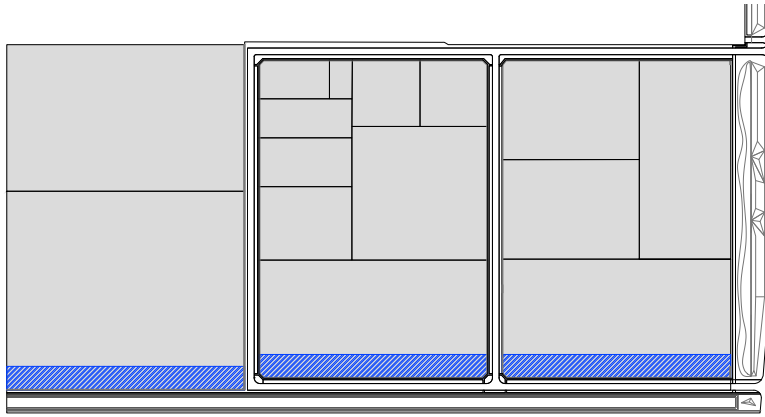
Opslag van materiaal: Opslag van materiaal is niet toegestaan in zone A.

Profiel Zone A

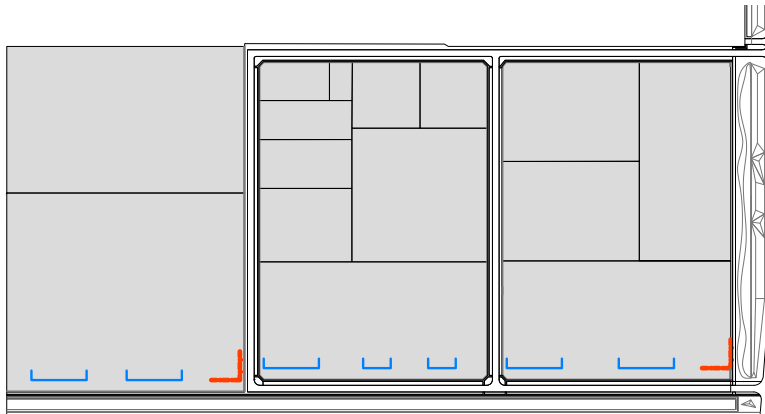


Profiel 1

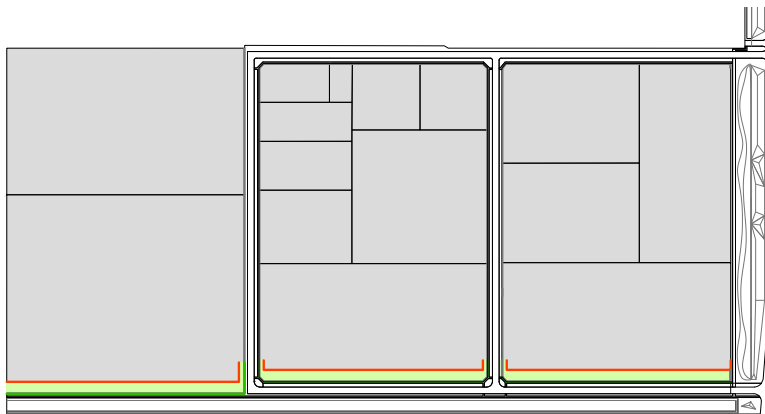




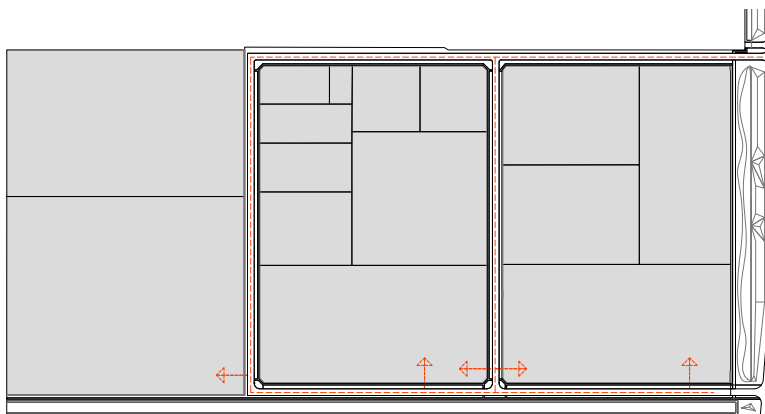
ZONE B



BEBOUWINGSOPZET



ROOILIJNEN EN VOORRUIMTE



TOERITTEN

4. Specifieke regels - Zone B

Typering: De gebouwen in zone B hebben een utilitaire uitstraling. Gebouwen hebben een representatieve gevel aan de straat. Zone B heeft een diepte van 25m vanaf de rooilijn langs de Vijfde tocht.

Bebouwingsopzet: De bebouwing langs de Vijfde tocht heeft een horizontaal karakter, maar mag per kavel wisselen van hoogte. Bebouwingsaccenten zijn toegestaan en dan bij voorkeur op de hoeken bij de entrees naar het gebied en aan het einde van de ontsluiting langs de 5e tocht (zie kaart vorige pagina).

Rooilijnen: De gebouwen langs de 5e tocht dienen in de rooilijn geplaatst te worden. Deze ligt op 12,5 m van de erfgrans.

Daken: De gebouwen worden plat afgedekt. Installaties en pv-panelen komen achter een opstaande dakrand te staan. Een groen dak zorgt voor minder hittestress en buffering van regenwater en is verplicht voor minstens 75% van het totale dakoppervlak van de kantoor-delen. Dit mag worden gecombineerd met PV-panelen. Het regenwater dat op het dak valt, wordt opgevangen en verzameld in het hemelwatersysteem ten behoeve van gebruik in de naastgelegen glastuinbouwbedrijven.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel.

Bijgebouwen: Plaatsing van bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz.) vindt tussen de gebouwen plaats. Bijgebouwen aan de zijde van de 5e Tocht zijn niet toegestaan, met uitzondering van fietsenstalling.

Voor- en tussenruimte: De ruimte tussen de gevel en de openbare weg mag ingericht worden als tuin of parkeergelegenheid voor personenvervoer. De erfgrans langs de openbare weg wordt standaard gevormd door een blokhaag van 1 meter breed en een eindhoogte van 1 meter (op eigen terrein), eventueel gecombineerd met een hekwerk op de erfgrans. De ruimtes tussen de verschillende percelen worden met een begroeid hekwerk afgeschermd.

Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan (niet verplicht), mits ze voldoen aan de algemene uitgangspunten.

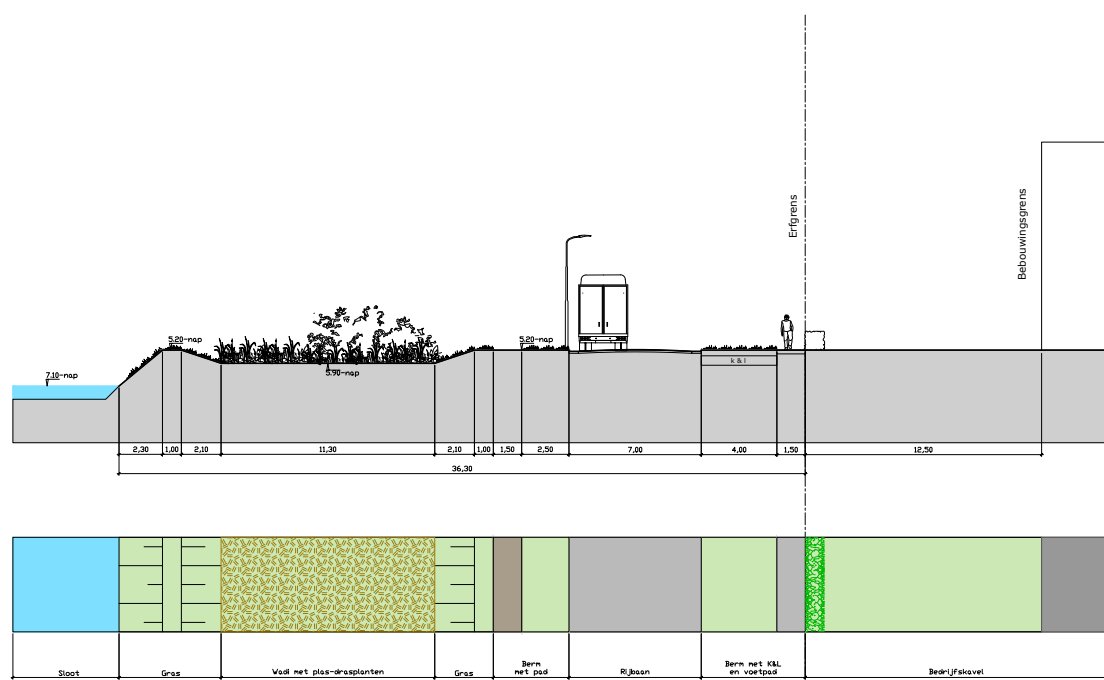
Toerit: Er is één toerit van maximaal 8 meter breed per bedrijf toegestaan. Bij kavels van 1,5 ha of groter zijn maximaal 2 toeritten toegestaan. De toeritten mogen niet dichterbij 35m vanaf de rooilijn langs de Piet Stuurmanweg gesitueerd worden.

Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits wordt voldaan aan het reclamebeleid.

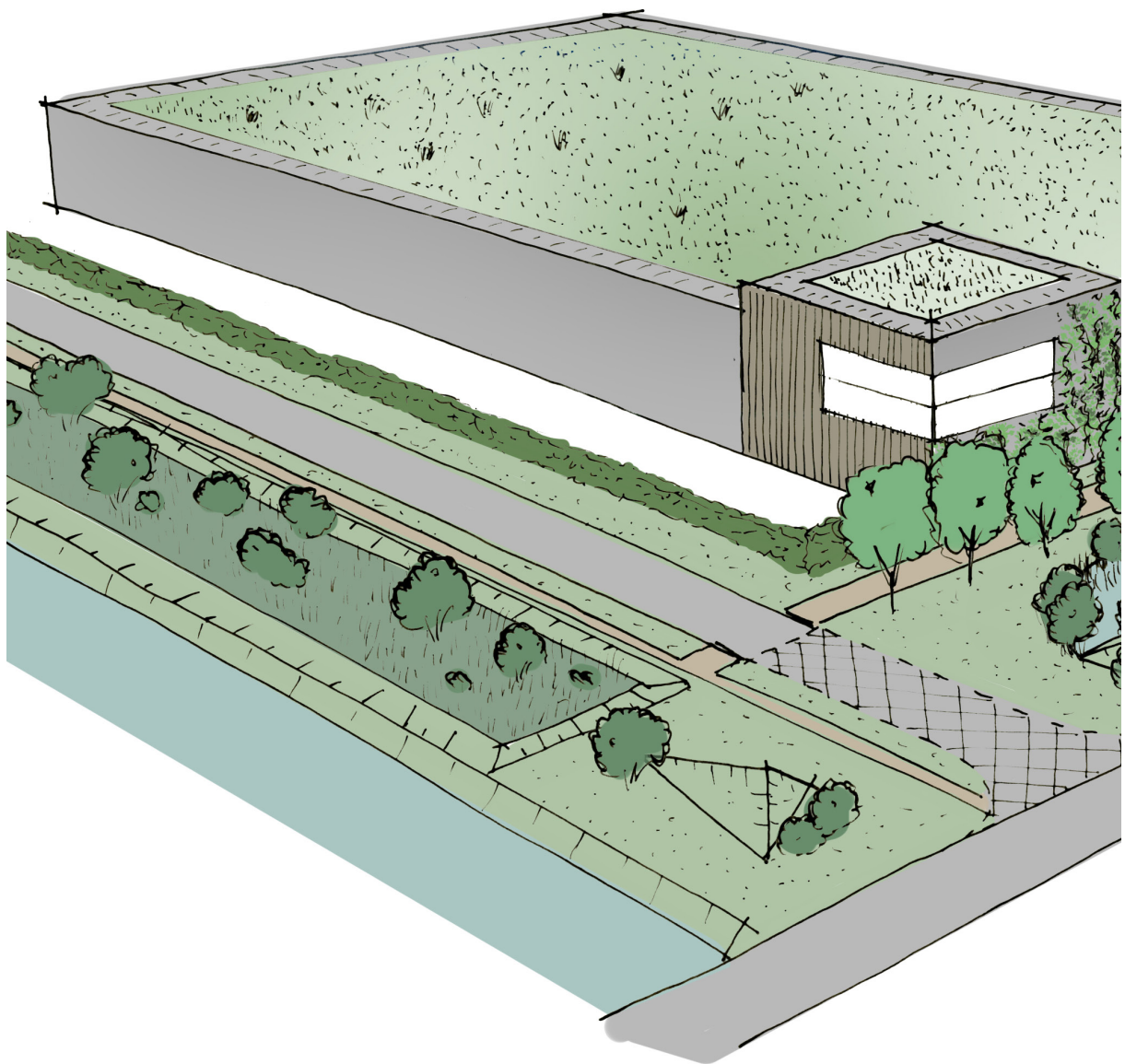
Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw gerealiseerd.

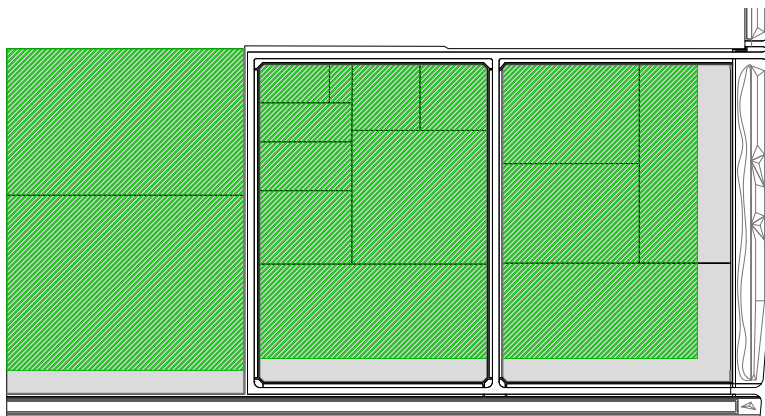
Opslag van materiaal: Opslag van materiaal buiten het gebouw is toegestaan mits deze zich niet bevindt in de voorruimte aan de Vijfde tocht en aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken door middel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige afscherming.

Profiel Zone B

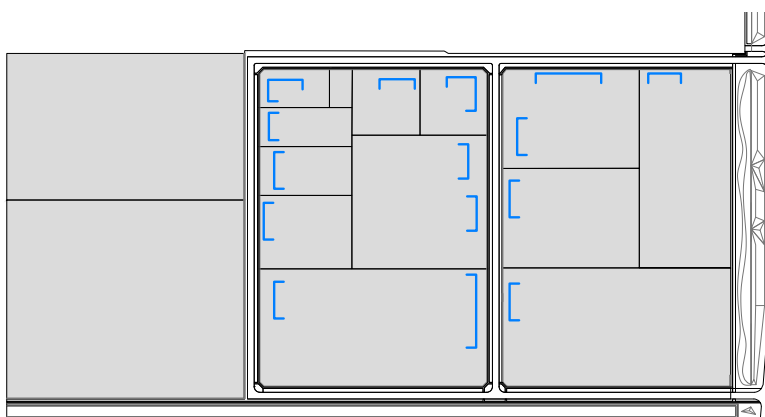


Profiel 4

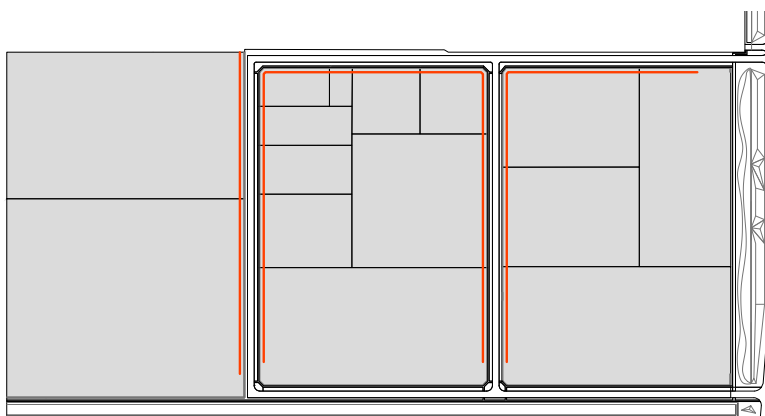




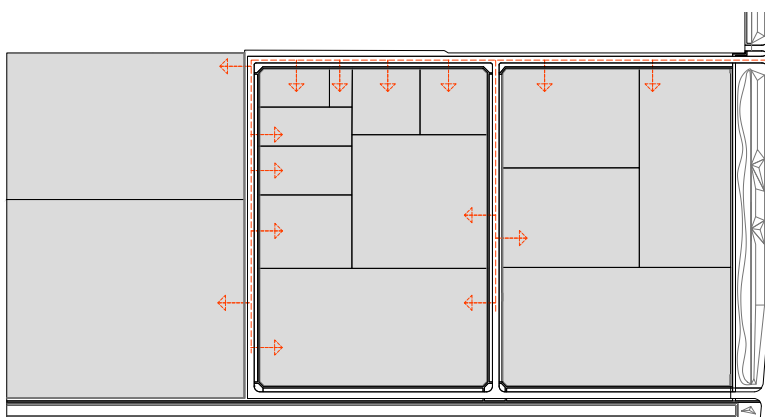
ZONE C



BEBOUWINGSOPZET



ROOILIJNEN



TOERITTEN

5. Specifieke regels - Zone C

Typering: De gebouwen in zone C hebben een utilitaire uitstraling. Het is een mix van bedrijven. Er is geen eis met betrekking tot een representatieve gevel aan de straat.

Bebouwingsopzet: In zone C is geen specifieke bebouwingsopzet.

Rooilijnen: De gebouwen in zone C mogen niet dicht bij de weg staan dan de aangegeven maximale bebouwingsgrens. Deze ligt op 5m van de openbare ruimte.

Daken: De gebouwen worden plat afgedekt. Installaties en pv-panelen komen achter een opstaande dakrand te staan. Een groen dak zorgt voor minder hittestress en buffering van regenwater en is verplicht voor minstens 75% van het totale dakoppervlak van de kantoor-delen. Dit mag worden gecombineerd met PV-panelen. Het regenwater dat op het dak valt, wordt opgevangen en verzameld in het hemelwatersysteem ten behoeve van gebruik in de naastgelegen glastuinbouwbedrijven.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel.

Bijgebouwen: Plaatsing van bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz.) vindt tussen de gebouwen plaats met uitzondering van fietsenstalling.

Voor- en achterruimte: De inrichting van de voorruimte aan de straatzijde is vrij. De erfgrans langs de openbare weg wordt standaard gevormd door een blokhaag van 1 meter breed en een eindhoogte van 1 meter (op eigen terrein), eventueel gecombineerd met een hekwerk op de erfgrans. De ruimtes tussen de verschillende percelen worden met een begroeid hekwerk afgeschermd.

Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan (niet verplicht), mits ze voldoen aan de algemene uitgangspunten.

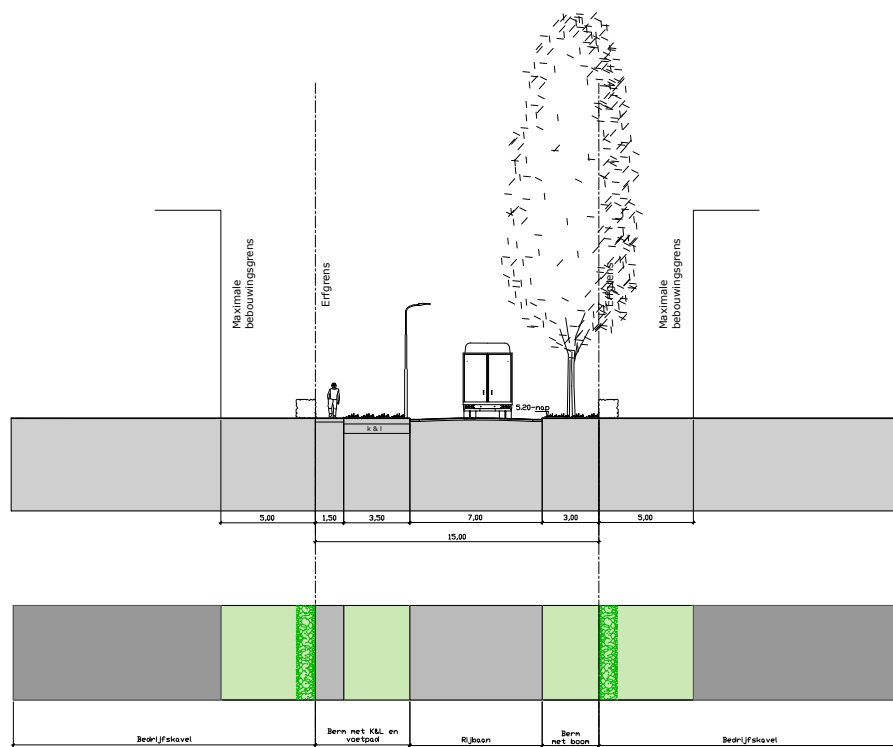
Toerit: Er is één toerit van maximaal 8 meter breed per bedrijf toegestaan. Bij kavels groter dan 1,5ha zijn maximaal 2 toeritten toegestaan (zie kaart vorige pagina). De toeritten mogen niet dicht dan 35m vanaf de rooilijn langs de Piet Stuurmanweg gesitueerd worden.

Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits wordt voldaan aan het reclamebeleid.

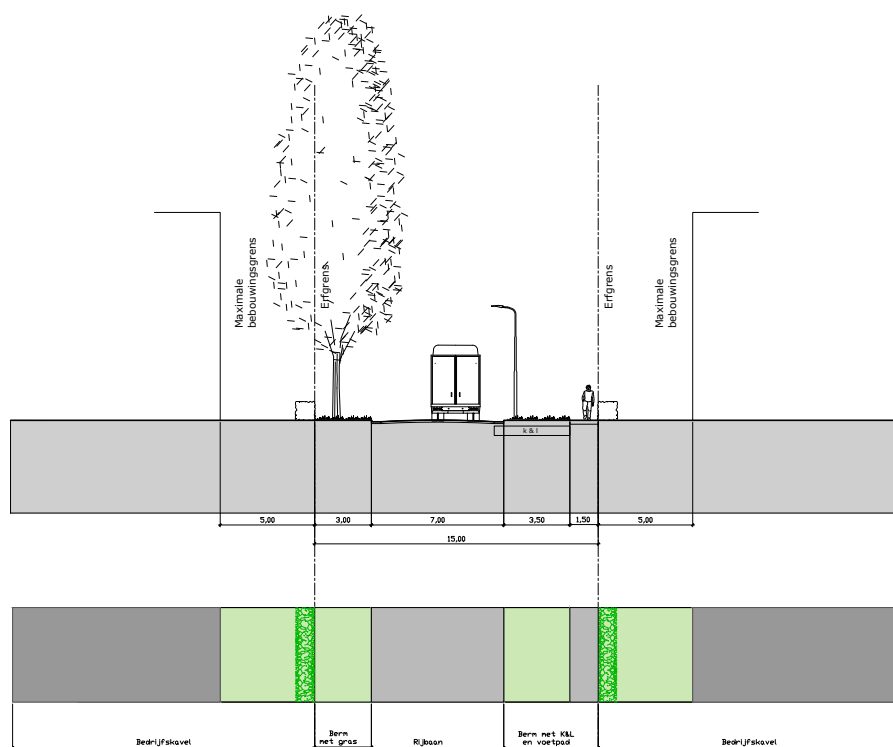
Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw gerealiseerd.

Opslag van materiaal: Opslag van materiaal is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken door middel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige afscherming.

Profielen Zone C

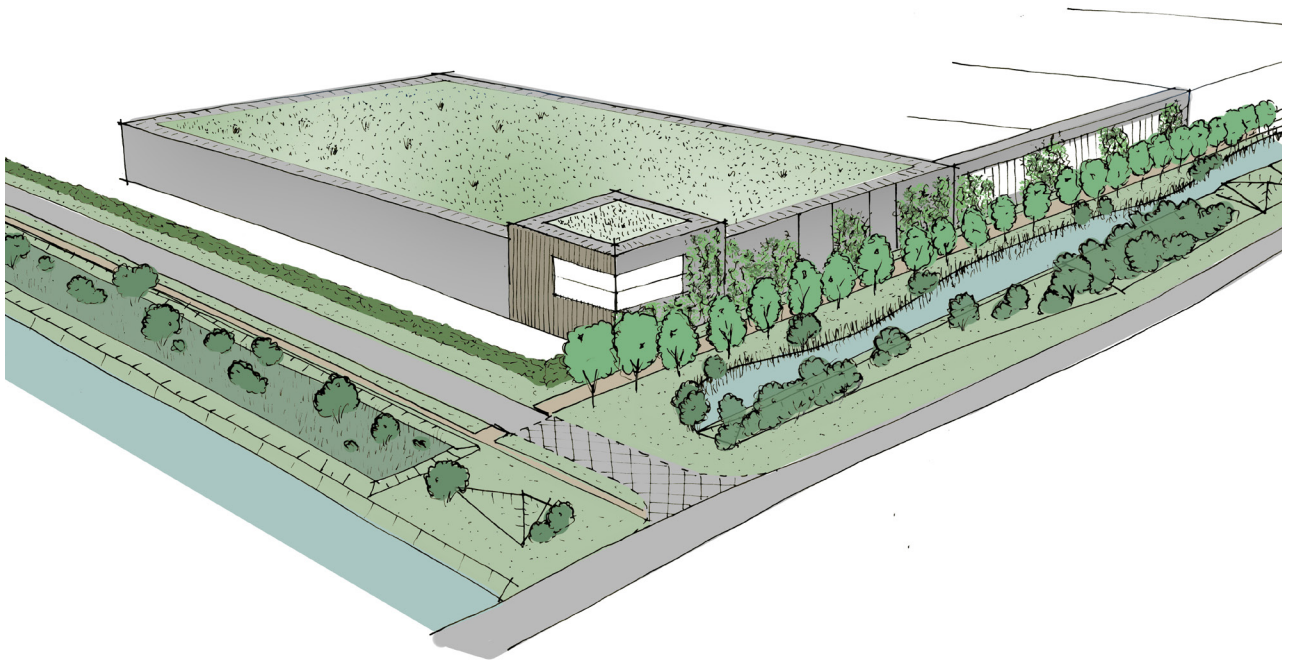


Profiel 2

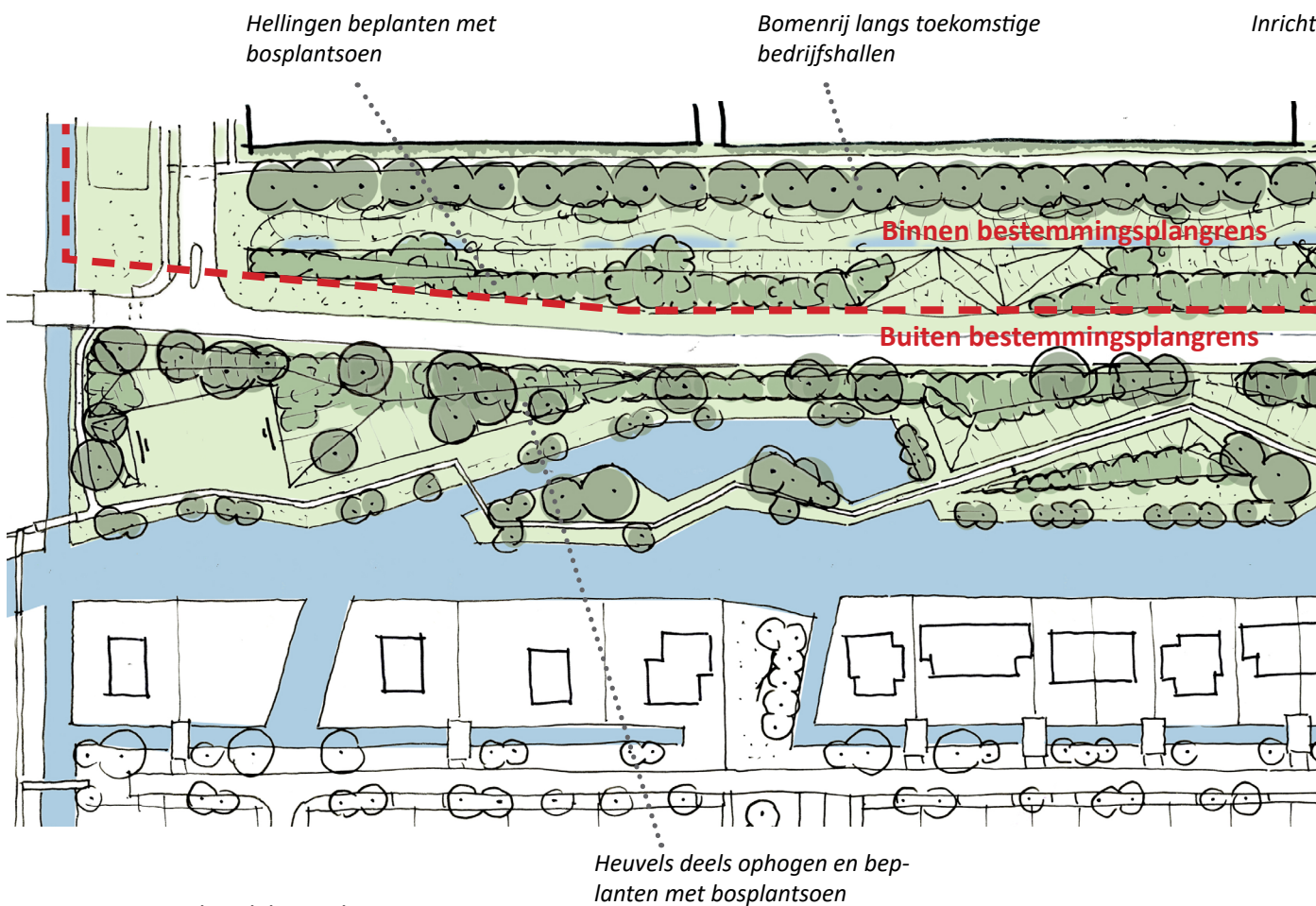


Profiel 3

6. Schetsen aansluiting omgeving



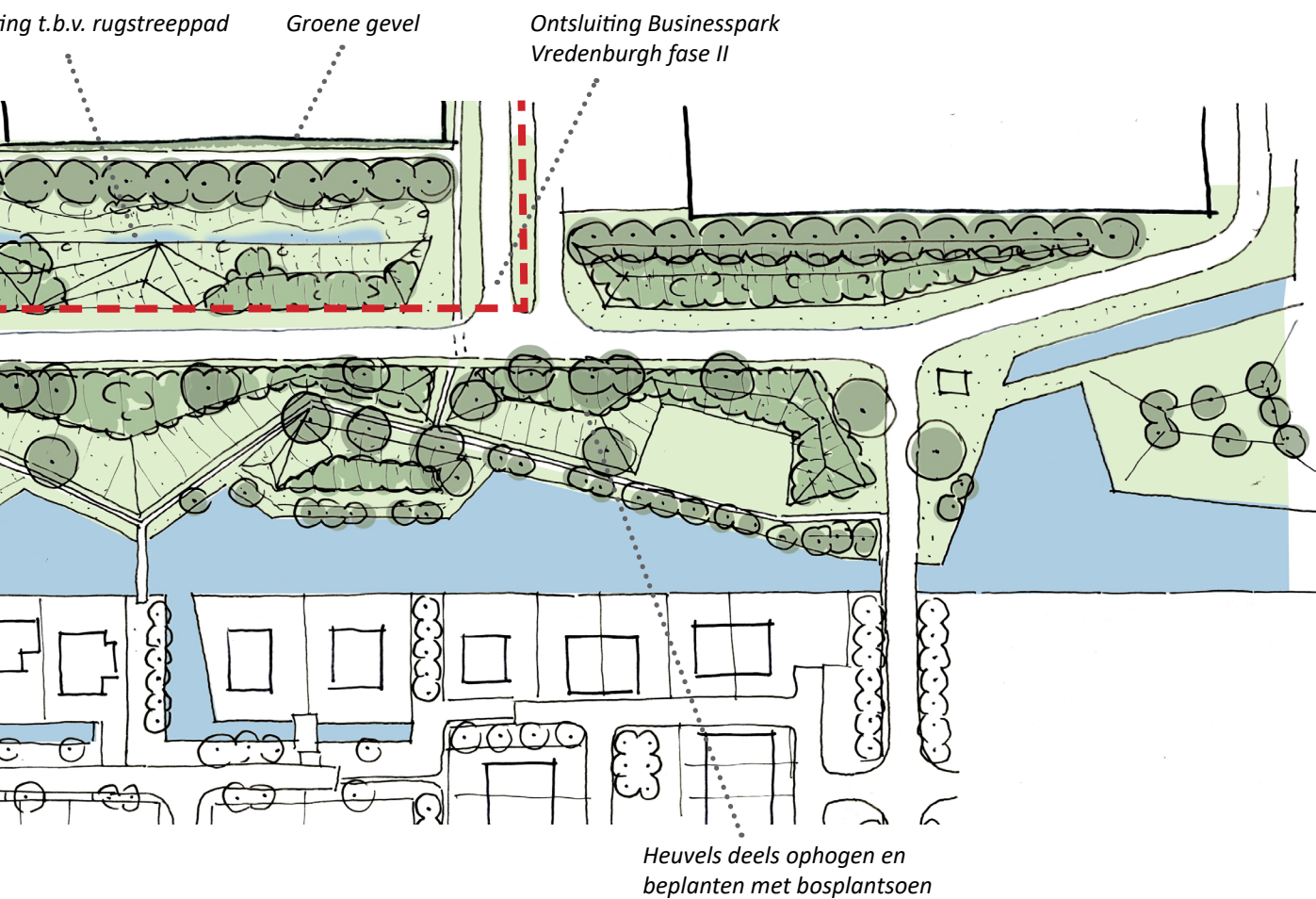
Schets impressie facades en natuurzone langs
Piet Stuurmanweg en Vijfde Tocht



Ontwerpvoorstel park langs de Piet
Stuurmanweg



Impressie zicht vanaf woningen aan de Cornelis Broerweg op het park langs de Piet Stuurmanweg met op de achtergrond Businesspark Vredenburg Fase II



Colofon

Projectfase:
Beeldkwaliteitsplan

Project:
Glasparel - Businesspark Vredenburg fase II



BUSINESSPARK
VREDENBURGH
Waddinxveen

Opdrachtgever:

 **Wayland Developments**

Onno Roelofs

Opgesteld door:
VLUGP, buro voor stedebouw en
landschaparchitectuur:

Henk Schuitemaker
Giovanni Odone

Amsterdam, 30 april 2025



*Pedro de Medinalaan 128
1086 XR Amsterdam
Tel: 020-6923007
e: buro@vlugp.nl
i: www.vlugp.nl*