



Colofon

Opdrachtgever

Bas Hendriks
Arnaud van der Eijk
Ewald Pelser

Wayland Developments
Weg en Land 2
2661 DB Bergschenhoek



T :: 010-5210881
info@wayland.nl
www.waylanddevelopments.nl

Opdrachtnemer

Renzo Veenstra
Richard Colombijn
Ruud Versteegen
Louise de Neergaard
Eric Jan Bijlard

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam



T :: 020 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

In samenwerking met

Ruud Broekman

Olga Wagenaar

Planenproject
Bredaseweg 108a – sectie 11
4902 NS Oosterhout

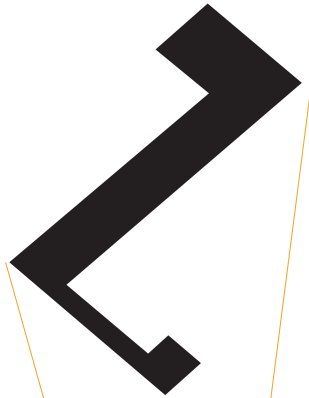


T :: 016-24 24 047
info@planenproject.nl
www.planenproject.nl

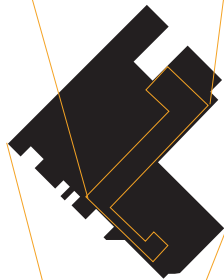
Amvest
De entree 43 - 8e etage
1101 BH Amsterdam



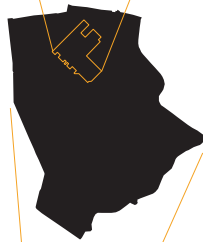
T :: 020-430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl



Expositielandschap



Glasparel+



Zuidplaspolder



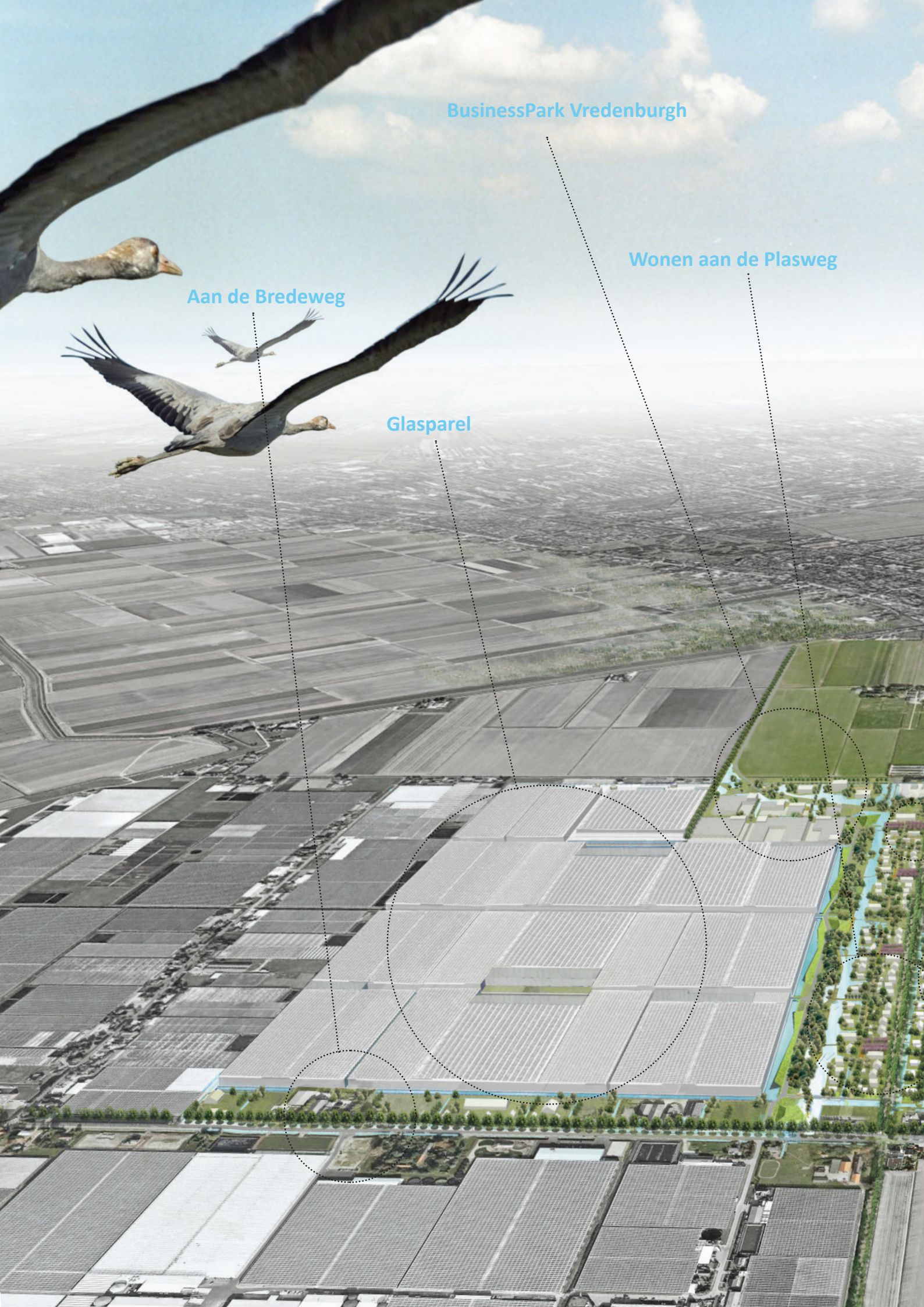
Nederland

Voorwoord

Aan de zuidzijde van Waddinxveen ligt het gebied de Glasparel+. Dit gebied is een nadere uitwerking van de plannen die door de provincie Zuid-Holland zijn opgesteld, voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De Glasparel+ kent een interessante combinatie van wonen, glastuinbouw en bedrijven. Hierdoor is een bijzonder gebied ontstaan met bijzondere kansen. Een parel voor Waddinxveen. 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 een masterplan opgesteld; een beeld van de toekomst. Een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk zijn. Het masterplan is een strategisch document en een visiedocument. Het beschrijft een ambitie en tegelijkertijd toont het een realistisch eindbeeld. In dit masterplan wordt 'het expositielandschap' beschreven waarin de + van de planvorming qua duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit bijzonder tot uiting komt. Het doel van het masterplan is 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 wordt in beeldkwaliteitplannen beschreven. Deze beeldkwaliteitplannen zijn de kaderstellende documenten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De verschillende deelgebieden van het masterplan krijgen elk een eigen beeldkwaliteitplan. Eén van deze plannen is het voor u liggende document. Het masterplan zal in deze periode dienst kunnen doen als sturend en inspirerend document.



Plangebied Glasparel +



BusinessPark Vredenburg

Wonen aan de Plasweg

Aan de Bredeweg

Glasparel

LogistiekPark A12

Achter de Plasweg

de Hoevezone



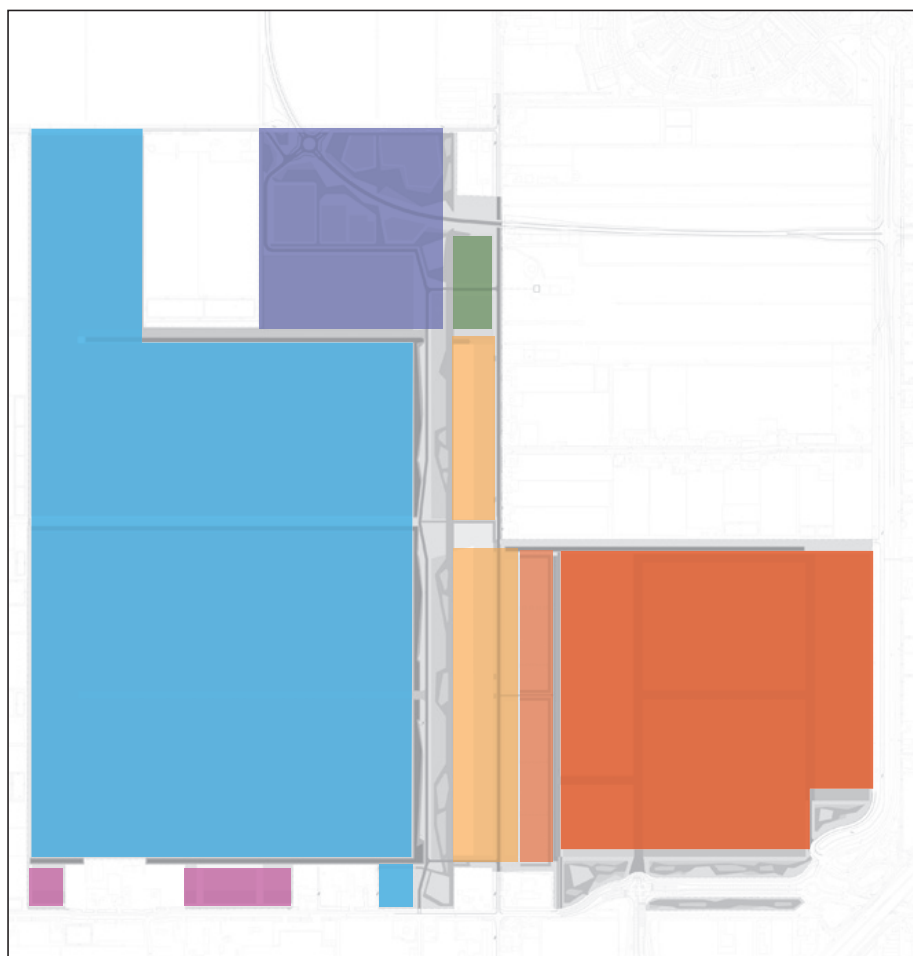


GLASPAREL
Waddinxveen

Inhoudsopgave

Voorwoord	004
1. Inleiding	010
2. Algemene regels	012
1. Q team	013
2. Gietwatersloot	014
3. Bovengrondse voorzieningen aquifers	016
4. Rooilijn	017
5. Expeditiestraat	018
6. Entree	019
7. Parkeren	020
8. Hekwerken	021
9. Opslag	022
10. Reclame	023
3. Specifieke regels	024
A. Intensief	026
B. Intensief Zesde Tochtweg	029
C. Normaal	031

1 Inleiding



Deelgebieden Glasparel+

Binnen de ontwikkeling Glasparel+ wordt het gebied Glasparel ontwikkeld, ten behoeve van glastuinbouw. Circa 95 hectare glastuinbouwgebied wordt hier zorgvuldig ingepast in de bestaande situatie. Door het ontwerp van een gietwatersloten, een nieuwe ontsluitingsweg en een ecologisch parkachtige landschap ontstaat er een bijzonder landschap dat zich voegt in het grootschalige productielandschap van de Zuidplaspolder.

Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Glasparel+ bepalen het toekomstige beeld in dit glastuinbouwgebied. In het bestemmingsplan zijn de eisen met betrekking tot het toegestane bouwvolume bepaald. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van de kavel en het gebouwde object. Het beeldkwaliteitplan wordt na ter inzagelegging vastgesteld als addendum op de welstandnota.

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit twee onderdelen; de algemene regels en de specifieke regels per zone. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel. De algemene regels zijn regels waar iedereen aan voldoet. De specifieke regels zijn gekoppeld aan zones. De zones zijn geïntroduceerd om onderscheid aan te brengen in gebouwen die meer en minder in het zicht staan vanaf de openbare hoofdruimten. Aan gebouwen die meer in het zicht staan worden andere eisen gesteld dan aan gebouwen die meer achteraf staan. Er wordt meer kwaliteit gevraagd voor de gebouwen die beeldbepalend zijn voor de identiteit van Waddinxveen en de Glasparel+. De te onderscheiden zones zijn:

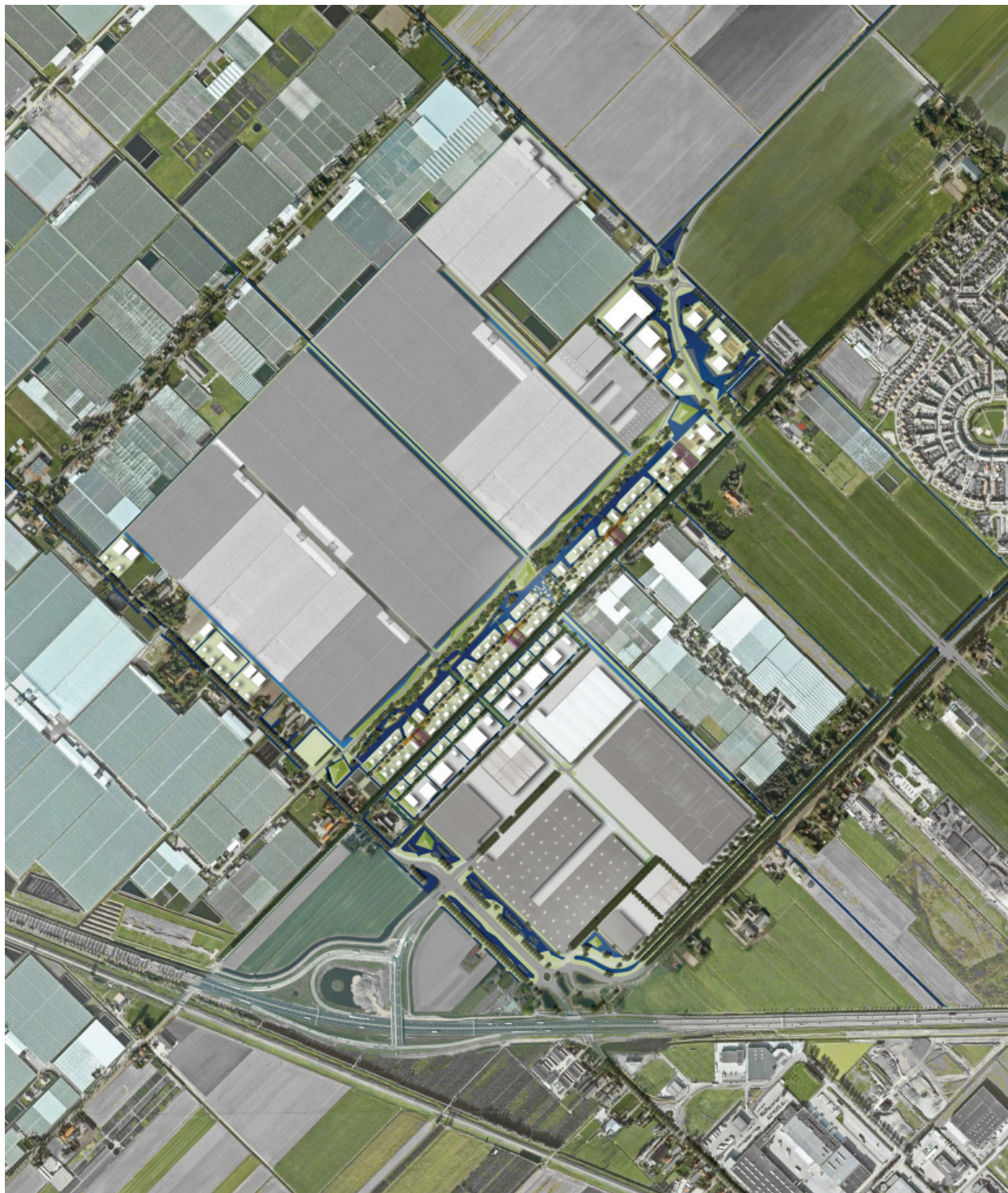
- A. intensief,
- B. intensief Zesde Tochtweg,
- C. normaal.

Samenvattend; de beeldkwaliteit bestaat uit:

- algemene regels,
- specifieke regels per zone.

2

Algemene regels



Proefverkaveling Glasparel+, masterplan



1. Q-team

Voor Glasporel+ wordt 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 landschappelijke, 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. Verder is het de bedoeling dat de beoordeling van de plannen in de plaats komt van een welstandadvies. In die zin wordt een dubbele toetsing voorkomen. Voor de daadwerkelijke oprichting van het Q-team wordt door de gemeente te zijner tijd een apart voorstel voorbereid.

Voor de samenstelling van het Q-team wordt gedacht aan een:

- gemeentelijk projectleider,
- supervisor (stedenbouw / landschapsarchitectuur,
- gemeentelijke stedenbouwkundige,
- welstandsgedelegeerde.

2. Gietwatersloot

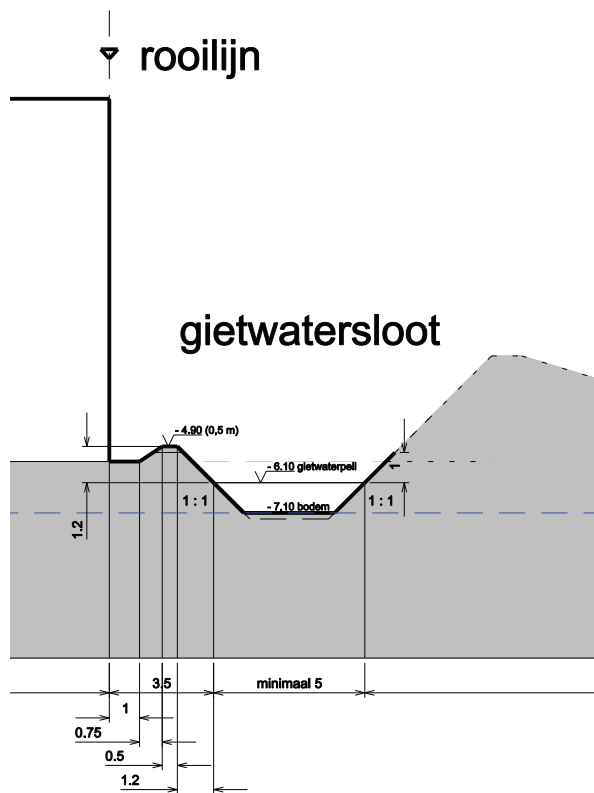
Rondom het kassengebied wordt een gietwatersloot aangelegd. De gietwatersloot is één uniform vormgegeven ontwerp. Voor deze gietwatersloot dient een inrichtingsplan te worden gemaakt. Uitgangspunt voor het ontwerp is het ontwerp zoals in het masterplan Glasparel+ is ingepast.

Het gietwaterbassin heeft een basisprofiel waarop gevarieerd kan worden. Aan de zijde van de glastuinbouw wordt een kleine aarden wal opgeworpen om de plint van de glastuinbouw aan het zicht te onttrekken; 50cm + maaiveld. De taluds van de sloot worden 'cultuurlijk' vormgegeven met een talud 1:1. Voor de vormgeving van het talud zijn verschillende oplossingen denkbaar, mits er een uniform ontwerp wordt gemaakt voor het gehele gebied. De taluds langs het openbaar gebied worden minimaal 1:3 vormgegeven. Met de hoogtes van de taluds dient te worden gevarieerd. Minimale hoogte is 30cm + maaiveld.

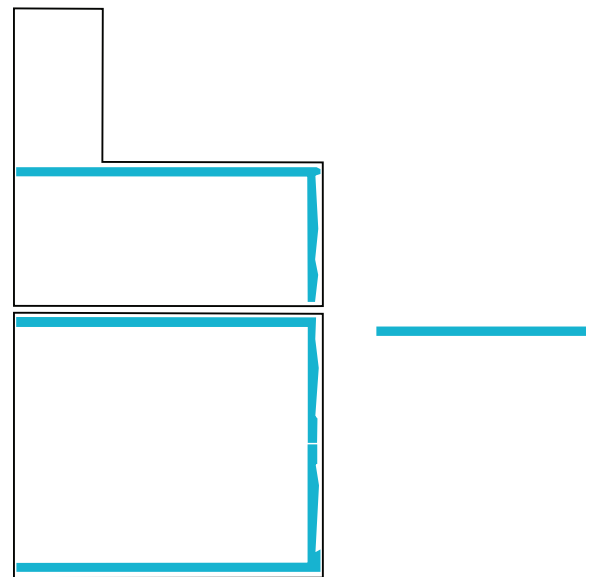
De watertoevoer en -afvoer dienen integraal te worden ontworpen. Dit betekent dat het in de taluds wordt opgenomen. Daar waar deze toe- en afvoer zichtbaar is vanuit het openbaar gebied, is het wenselijk het fraai vormgegeven, mogelijk als een soort waterspuwers.



voorbeelden inrichting taluds



uitgangspunt profiel gietwatersloot



overzicht gietwatersloten



voorbeelden taludbekleding en watertoevoer

3. Bovengrondse voorziening aquifers

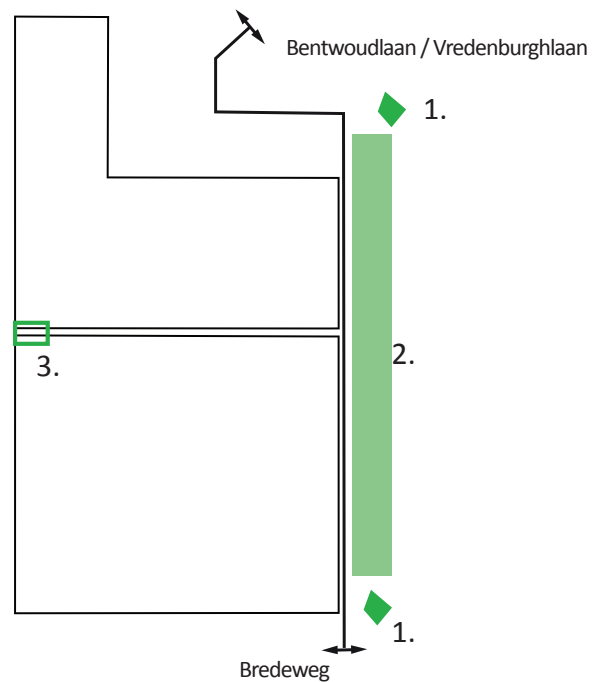
Ten behoeve van ondergrondse wateropslag (aquifers) zijn bovengrondse voorzieningen in het gebied van Glasparel+ noodzakelijk. Deze voorzieningen mogen binnen het kassengebied en indien gewenst binnen het logistieke bedrijventerrein worden ingepast, mits deze locatie niet vanaf het openbare gebied zichtbaar is, dan wel landschappelijk wordt ingepast of architectonisch zorgvuldig wordt vormgegeven.

De voorzieningen mogen onder voorwaarden ook in het openbaar gebied worden toegepast. De inpassing van deze voorzieningen mag niet ten koste gaan van de noodzakelijk te maken watercompensatie van Glasparel+. Ook mag het netwerk van recreatieve paden door de groenzone niet worden belemmert door de aanleg van de voorzieningen.

Voor de inpassing zijn drie types locatie beschikbaar, zoals op nevenstaande afbeelding is aangegeven. Voor deze locaties gelden verschillende regels:

1. De locatie van de heuvel langs de Bredeweg en/of Bentwoudlaan / Vredenburglaan.

- De voorzieningen dienen landschappelijk te worden ingepast, met als uitgangspunt een vormgeving met groene taluds.
- Het utilitaire beeld van de voorzieningen mag het groene beeld van de groenzone niet domineren.
- De voorzieningen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.
- Wanneer (delen van) de voorzieningen niet utilitair, maar passend in de sfeer van het park en zorgvuldig architectonisch zijn ontworpen mogen deze zichtbaar zijn.
- Het terrein mag niet worden afgesloten met hekwerken, met uitzondering van een hekwerk op een eventueel noodzakelijk dam, dan wel brug. Dit hekwerk dient zorgvuldig te worden vormgegeven en gepositioneerd.



drie locaties bovengrondse voorzieningen aquifers

- Een dam, dan wel brug ontsluit niet direct op de hoofdontsluitingsweg van de Glasparel+.
- De vormgeving van taluds, watergangen en dam (dan wel brug) dienen elkaar ruimtelijk te versterken.

2. Een locatie in de groenzone die ten noordoosten van het kassengebied ligt.

- Voor deze locatie gelden dezelfde regels als locatie 1.
- Voor deze locatie zijn wel hekwerken toegestaan, mits deze met beplanting aan het oog worden onttrokken.

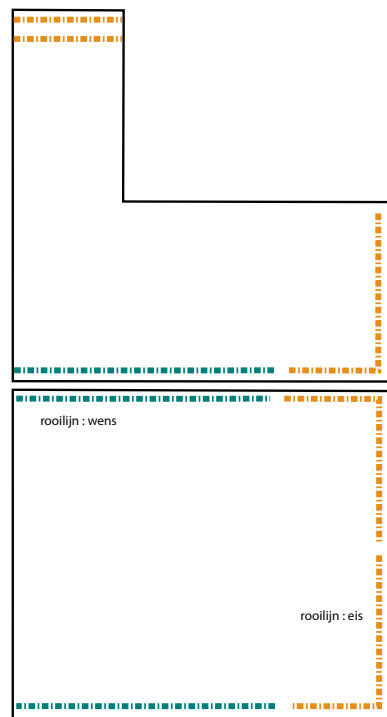
3. Aan het einde van de gietwatersloot, naast de Vijfde Tocht.

- Voor deze locatie gelden dezelfde regels als bij locatie 1, met uitzondering van de regels voor de hekwerken.

4. Rooilijn

De kassen staan in een voorgeschreven rooilijn. Het is verplicht om de kassen in deze rooilijn te bouwen. Binnen een afstand van minimaal 5 meter mogen geen andere gebouwen dan kassen worden gerealiseerd, of objecten worden geplaatst. Voor de zone langs de hoofdontsluitingsweg zijn nog specifieke regels opgesteld.

De rooilijn langs de Vijfde Tocht is voor de eerste 100 meter verplicht. Hier dient de kas in de rooilijn te worden gebouwd. Voor het overige deel is het wenselijk de rooilijn te volgen.



locatie rooilijnen



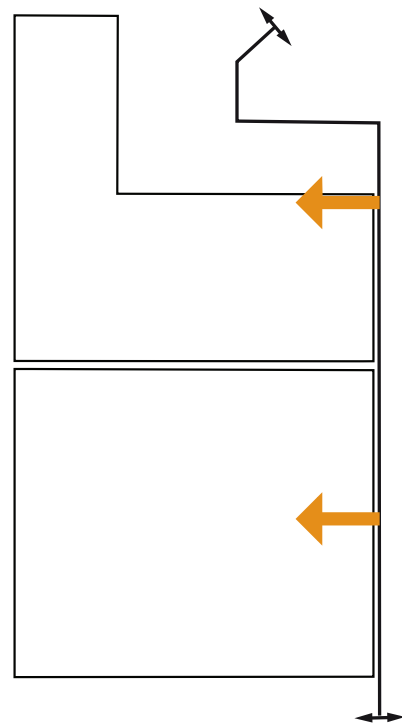
geen open ruimtes tussen landschap en kas
die opgevuld worden met waterbassins of
andere objecten

voorbeelden kassen in rooilijnen

5. Expeditiestraat

Centraal in het kassengebied kunnen expeditiestraten worden gemaakt. Deze straten haken aan op de hoofdontsluiting van de Glasparel+ aan de noord-oostzijde van het glastuinbouwgebied.

De expeditiestraat heeft een standaardprofiel. Langs de expeditiestraat gelden geen beeldkwaliteitsregels, met uitzondering van de eerste 35 meter, gerekend vanaf de entree. Voor dit deel gelden specifieke regels, aangezien hier zicht op is vanuit de openbare weg.



locatie expeditiestraten en hoofdontsluiting



voorbeelden expeditiestraat

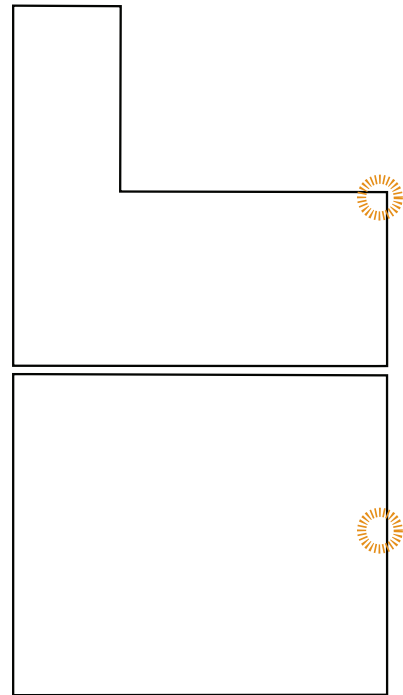


6. Entree

Aan het begin van de expeditiestraten wordt het glastuinbouwgebied toegankelijk gemaakt. Hier takt de expeditiestraat af van de hoofdontsluitingsweg van de Glasparel+, aan de noord-oostzijde van het gebied. Hier wordt de gietwatersloot en de taluds doorkruisd.

Voor dit deel van het plan wordt een inrichtingsplan gemaakt. 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.

Het is wenselijk om de entree bijzonder vorm te geven, bijvoorbeeld door de kruising met het gietwaterbassin bijzonder vorm te geven, of bijvoorbeeld door de inpassing van een fontein.



indicatie locatie entrees



voorbeelden inrichting entree

7. 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 (de hoofdontsluiting van de Glasparel+) worden gesitueerd. Parkeren vindt eveneens niet plaats binnen de eerste 35 meter gerekend vanaf de entrees van het glastuinbouwgebied van de Glasparel+.



voorbeelden parkeren eigen terrein

8. Hekwerken

Om tot een eenvormig, rustig beeld te komen is het wenselijk om vergelijkbare hekken te realiseren. 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 bij voorkeur begroeid met klimop (*Hedera helix*) (*zie voorbeeld begroeid hekwerk*).

RAL 7022

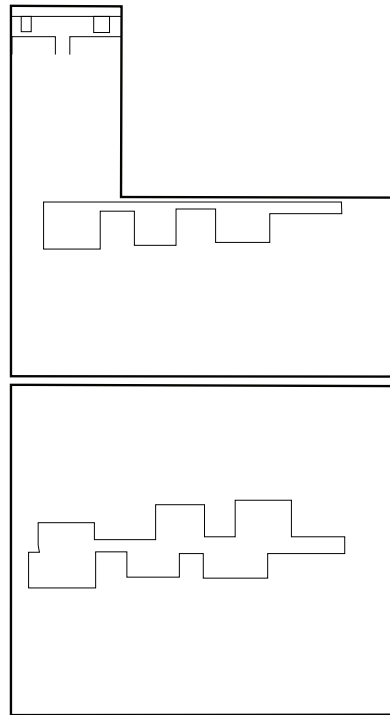


voorbeelden hekwerken (spijlenhekwerk / begroeid hekwerk)

9. Opslag en installaties

Voor een verzorgd beeld is het nodig alle opslag en installaties uit het zicht van de openbare ruimte te houden (met uitzondering van de expeditiestraat). Om deze reden vindt er aan de rooilijnkant van de gebouwen (zie punt 3) geen opslag plaats en worden hier ook geen installaties geplaatst. Ook buiten het bouwvlak is dit niet toegestaan. Eveneens is dit aan het begin van de expeditiestraten, over een lengte van 35 meter niet toegestaan, aangezien deze zone direct zichtbaar is vanaf de hoofdonthouding (zie specifieke regels zonering). Uitzondering voor deze regels is de zone grenzend aan de Zesde Tochtweg. Zie hiervoor ook 'specifieke regels'.

Het is wenselijk om de opslag langs de expeditiestraten af te schermen (zie voorbeelden opslag uit het zicht).



indicatie locatie opslag en installaties



voorbeelden opslag uit het zicht



10. Reclame

Langs de randen van het glastuinbouwgebied wordt reclame slechts toegestaan langs de hoofdontsluiting van de Glasparel+. Hier wordt de reclame op een overzichtelijke, uniforme en hoogwaardige manier toegepast. Signaalkleuren zijn hier niet toegestaan (zie voorbeeld reclame-uitingen). De reclame-uitingen dienen los van de kassen te worden ontworpen. Deze mogen in de gietwatersloot of bij de entrees worden gesitueerd. Deze reclame-uitingen worden besproken met het Q-team.

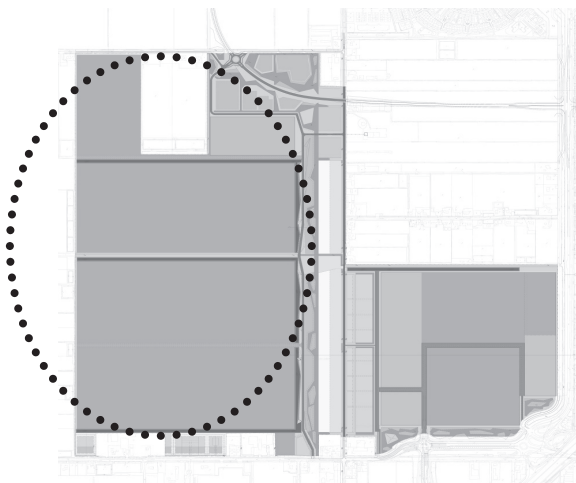
Langs de expeditiestraten is er vrijheid in het toepassen van reclame-uitingen, mits wordt voorkomen dat deze duidelijk zichtbaar zijn vanaf de hoofdontsluiting.



voorbeelden reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp

3

Specifieke regels



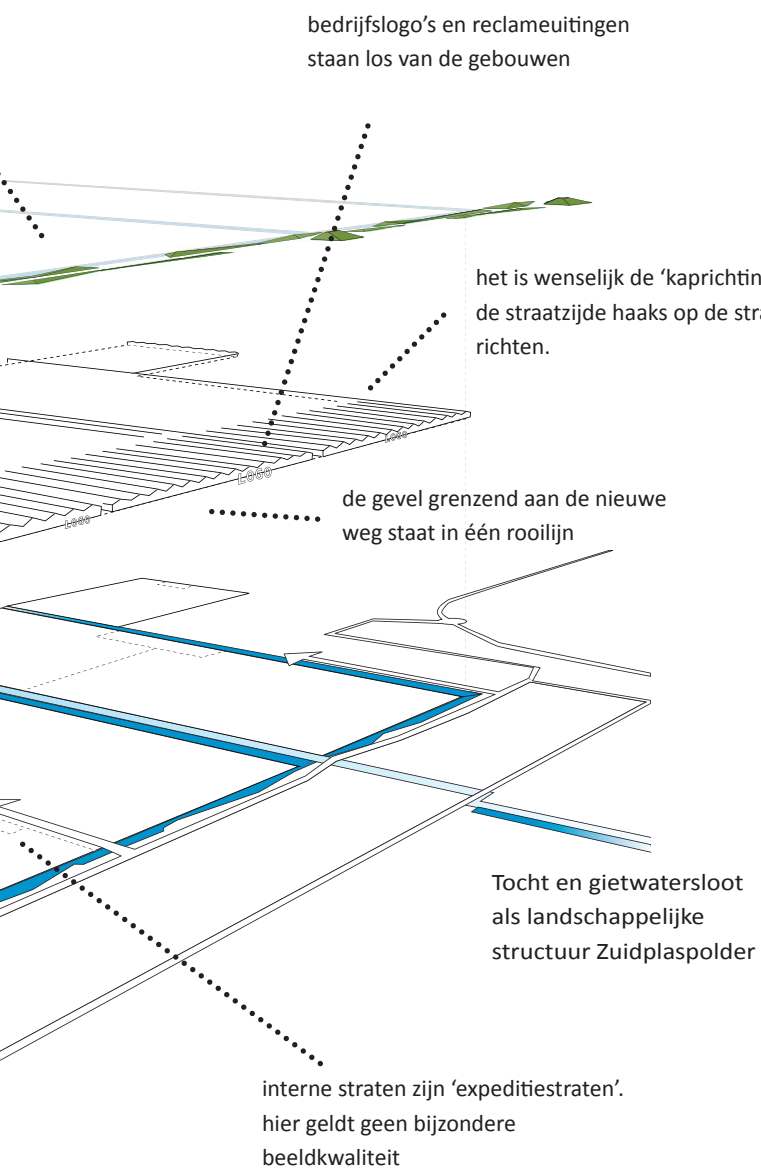
de grondlichamen worden aan de zijde van het kassengebied 'cultureel' vormgegeven. Aan de openbare zijde zijn de hellingen natuurlijk vormgegeven.

de 'achterzijde' van de kassen staan in één rooilijn

een gietwatersloot omsluit het kassengebied

Hoofdontsluiting Glasparel+

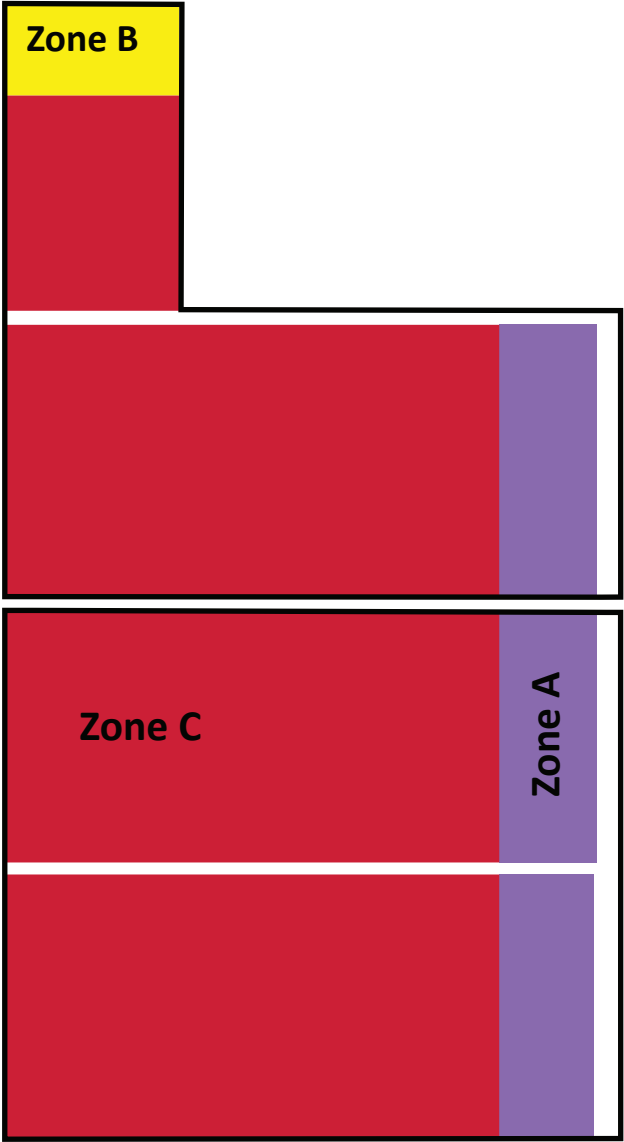
Plasweg



Grondlichamen

Beeldkwaliteit gebouwen en bedrijfslogo's

Waterstructuur en ontsluiting



Zonering

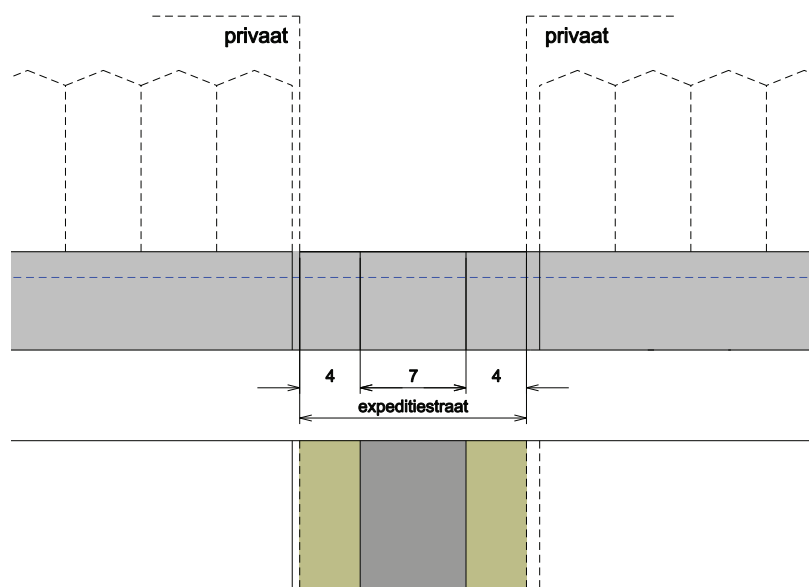
Specifieke regels

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.

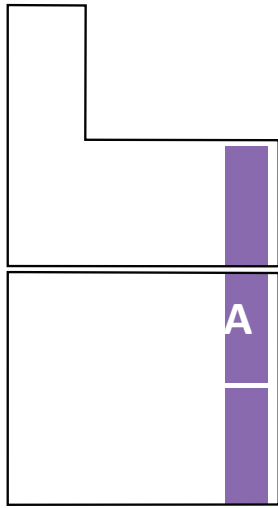
Centraal in het plangebied liggen zogenaamde expeditiestraten. Deze hebben een basisprofiel, waarin Kabels en Leidingen, verlichting en afwatering van de wegverharding in opgenomen kunnen worden.

De te onderscheiden zones zijn (*zie kaart zonering*):

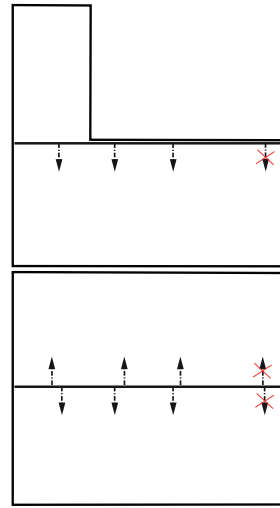
- **Zone A:** intensief,
- **Zone B:** intensief Zesde Tochtweg,
- **Zone C:** normaal,



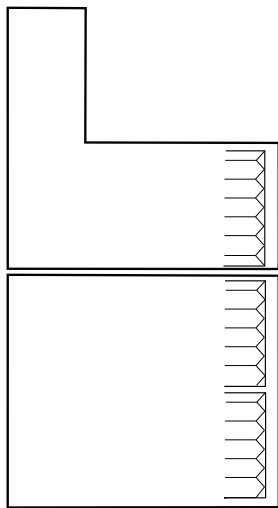
Basisprofiel ontsluiting



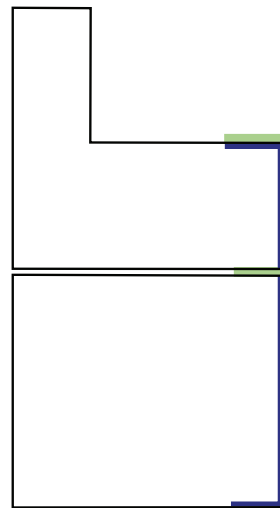
zone A



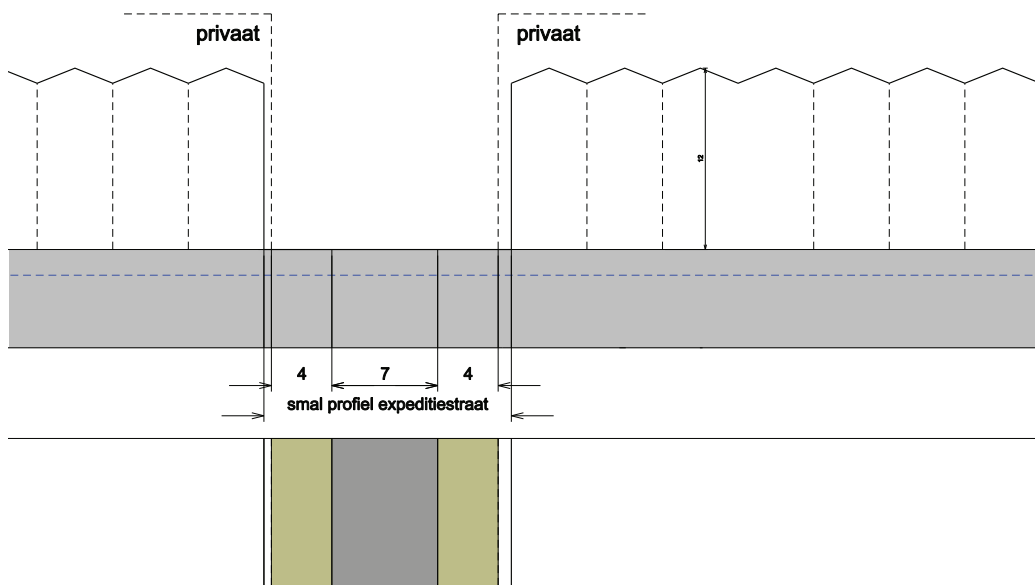
toeritten



wenselijke bebouwingsopzet



voorruimte



Profiel expeditiestraat ter plaatse van Zone A

A. INTENSIEF

Typering: De gebouwen in zone A bestaan enkel uit kassen. Zone A heeft een diepte van 35 meter gemeten vanaf de rooilijn.

Bebouwingsopzet (*zie bebouwingsopzet*): De bebouwing manifesteert zich als een bouwkundige wand achter een landschappelijke decor van grondlichamen en (gietwater)sloten. De bebouwingsopzet bestaat uit het maken van een uniforme wand, met enkel kassen. Het is wenselijk de kaprichting van de kassen haaks op de rooilijn langs de hoofdontsluiting uit te voeren.

Rooilijnen: De kassen staan in vastgestelde rooilijnen. Langs de hoofdontsluiting van de Glasparel+ is er een, als ook langs de Vijfde Tocht en de achterzijde van de percelen van de Bredeweg. Deze rooilijnen corresponderen met de rooilijnen van het gehele gebied. Van deze rooilijnen mag niet worden afgeweken.

Bijgebouwen: In zone A zijn geen bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) toegestaan. Indien deze objecten noodzakelijk zijn, dienen ze inpandig te worden opgelost. Er zijn geen vrijstaande of aangebouwde volumina.

Voorruimte (*zie voorruimte*): De ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied langs de hoofdontsluiting van de Glasparel+, wordt ingericht met gietwatersloten en grondlichamen.

Hekwerken: De plaatsing van hekwerken voor de gevelrooilijn is niet toegestaan.

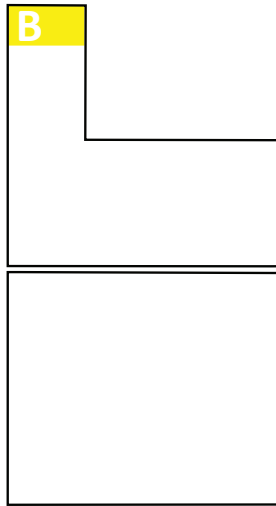
Toerit: In zone A is geen toerit. De kassen dienen buiten zone A toegankelijk te worden gemaakt (*zie toeritten*).

Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

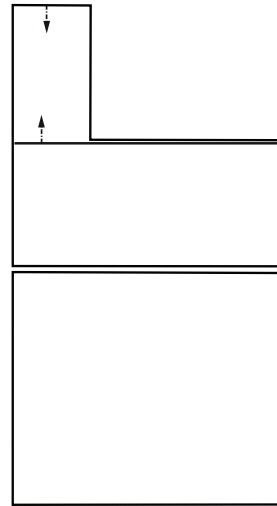
Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen zijn in zone A niet toegestaan.

Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is niet toegestaan.

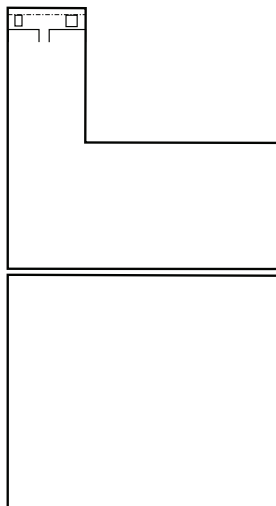
Profiel expeditiestraat: De expeditiestraat dient zo smal mogelijk te worden ontworpen. Zo wordt het zicht op de rommelige expeditiestraat zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de hoofdontsluitingsweg onttrokken.



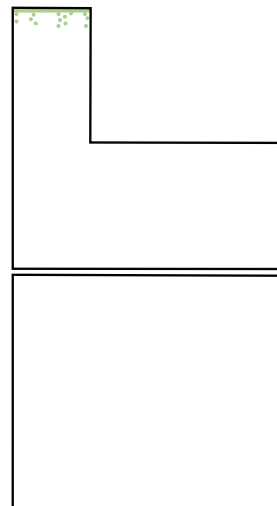
zone B



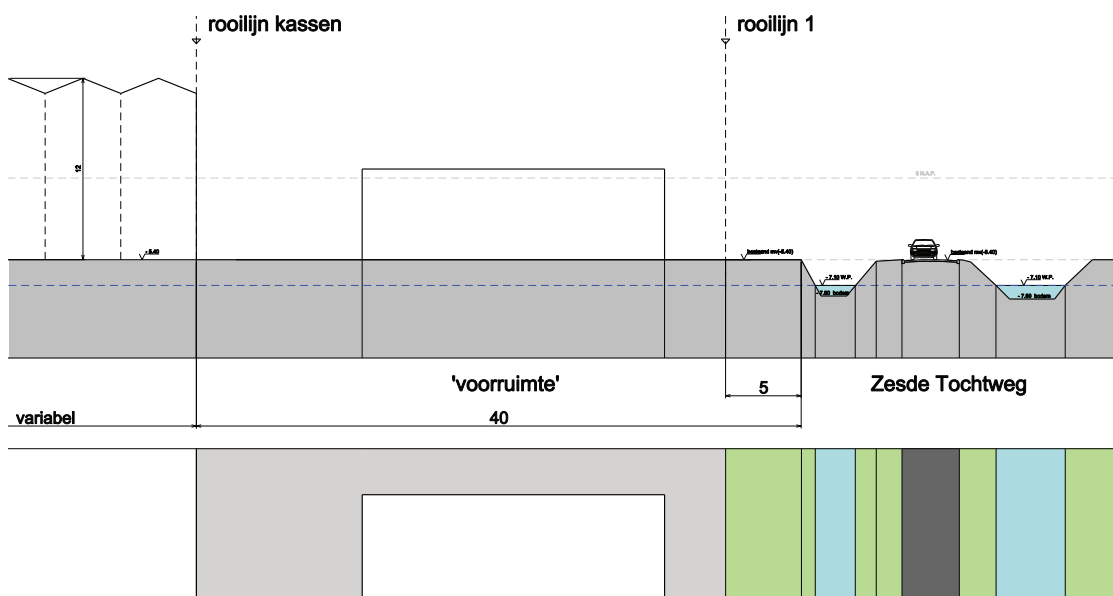
toeritten



bebouwingsopzet



voorruimte



Profiel Zesde Tochtweg met rooilijnen

B. INTENSIEF ZESDE TOCHTWEG

Typering: De gebouwen in zone B hebben een uitstraling die past bij het beeld van de Zesde Tochtweg. Het is in hoofdzaak een lint, waar wonen en werken wordt gecombineerd. Hier staan woningen, bijgebouwen, kleine loodsen en kassen.

Bebouwingsopzet (*zie bebouwingsopzet*): De bebouwing van woningen, bijgebouwen en kleine loodsen manifesteren zich als een decor voor de achterliggende kassen; kleinschaligheid voor de grootschaligheid.

Rooilijnen: De kassen en de (kleinschalige) gebouwen hebben beide een maximale rooilijn. Deze rooilijn mag niet worden overschreden.

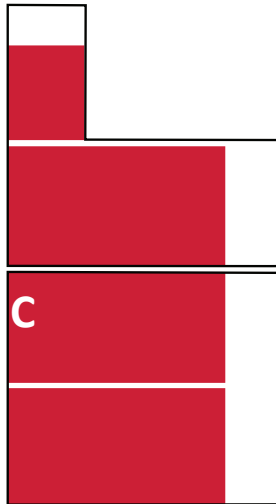
Bijgebouwen: Bijgebouwen zijn toegestaan. De bijgebouwen worden vormgegeven.

Voorruimte (*zie voorruimte*): De ruimte tussen de kassen en de openbare weg wordt vormgegeven als voorruimte. Daarom wordt bij het overleg met het Q-team bij ieder bouwplan een inrichtingsplan voor de private kavel voorgelegd. 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.

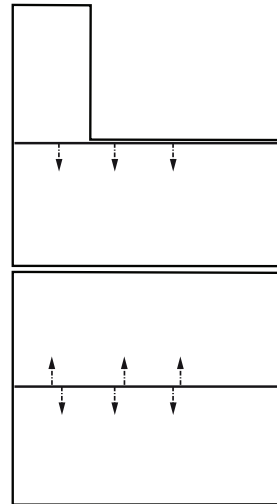
Toerit: Er is maximaal één toerit per bedrijf vanaf de Zesde Tochtweg. Toeritten vanaf de expeditiestraat zijn ook toegestaan. Toeritten (*zie toeritten*) bij voorkeur vanaf de expeditieweg en niet vanaf de Zesde Tochtweg.

Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

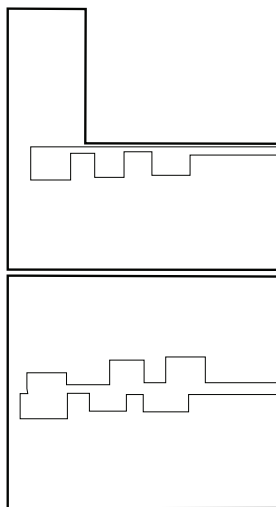
Opslag van materiaal: Opslag van materialen dient zorgvuldig te worden ingepast op het perceel.



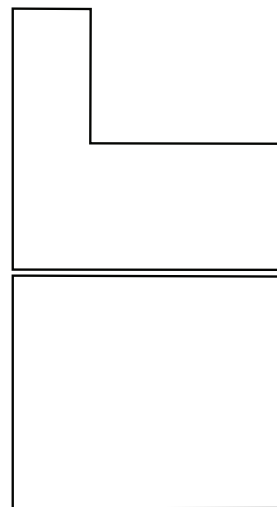
zone C



toeritten



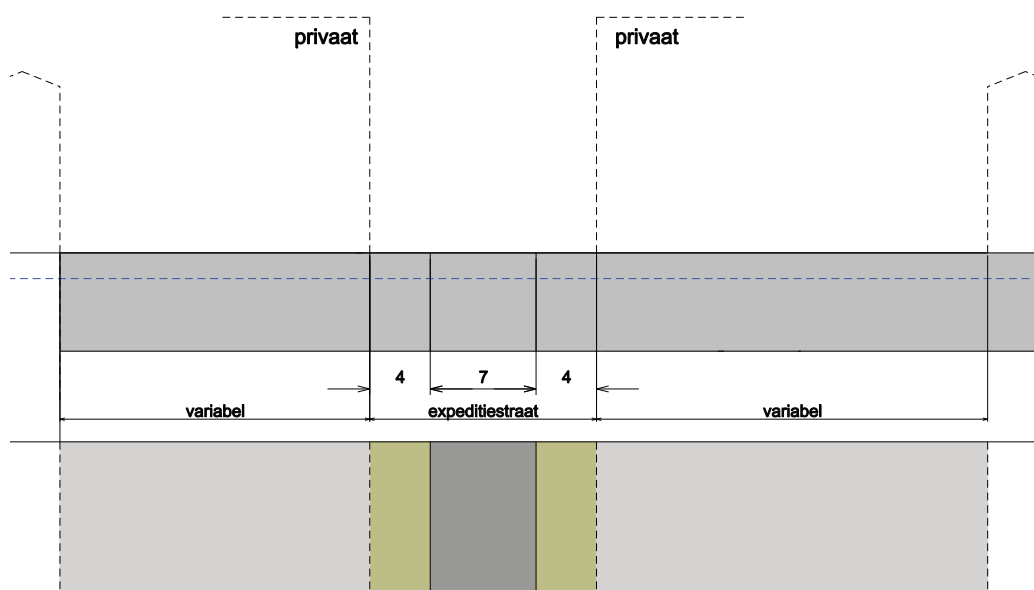
bebouwingsopzet



voorruimte

C. NORMAAL

Binnen zone C gelden de algemene regels. Specifieke regels zijn niet van toepassing.



Profiel expeditiestraat ter plaatse van Zone C





