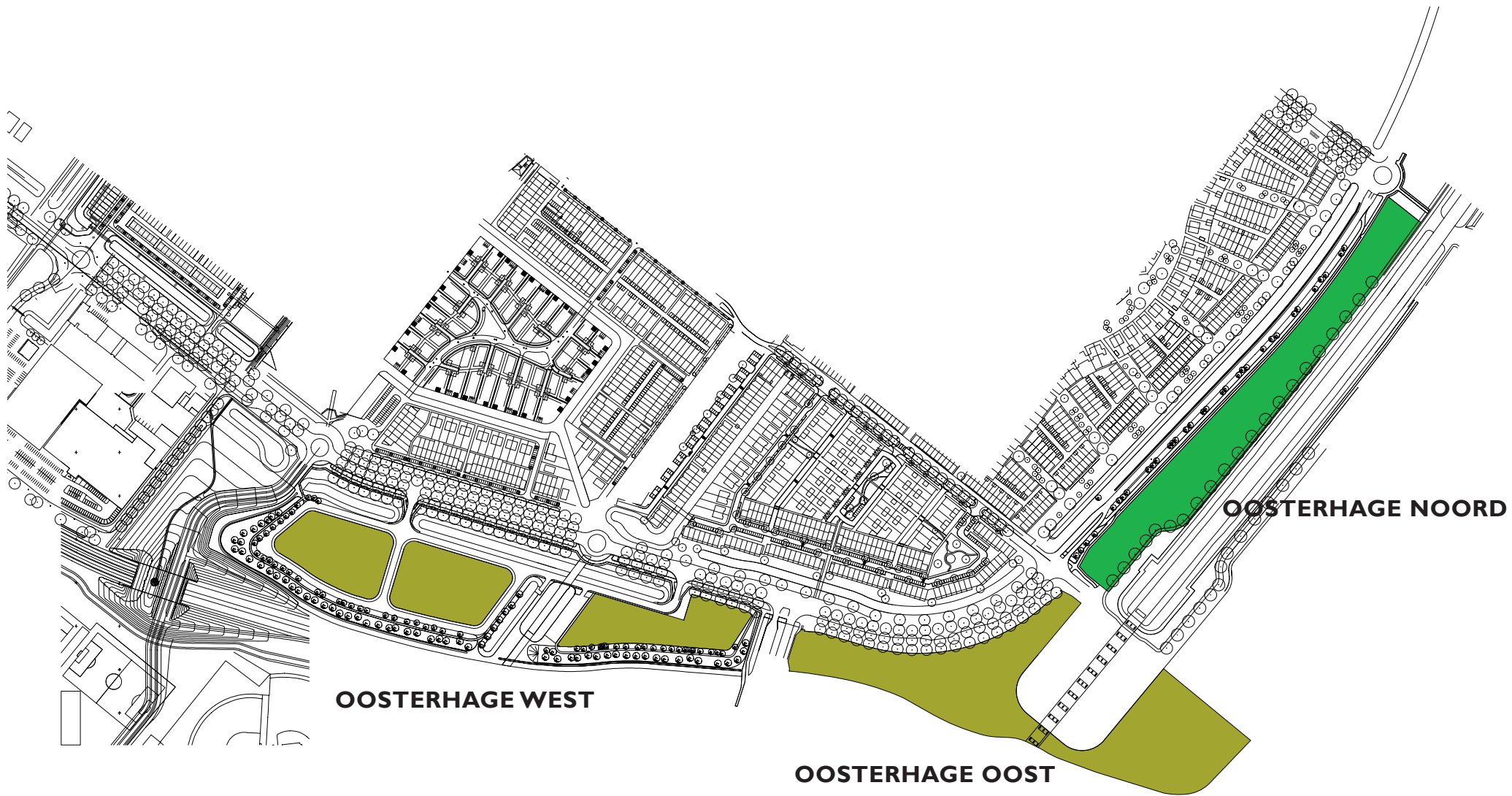


**BEDRIJVENPARK OOSTERHAGE
BEELDKWALITEITPLAN**

januari 2008

BEDRIJVENPARK OOSTERHAGE BEELDKWALITEITPLAN

In opdracht van de gemeente Zoetermeer



OOSTERHAGE WEST

OOSTERHAGE OOST

OOSTERHAGE NOORD

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inleiding..... | 06 |
| Bebouwing: inleiding..... | 08 |
| Bebouwing: materiaal en kleur..... | 09 |
| Kavelregels Oosterhage oost en west..... | 12 |
| Kavelregels Oosterhage noord..... | 14 |
| Gebouwd parkeren mag!..... | 16 |
| Reclame..... | 17 |

Colofon

Dit Beeldkwaliteitplan voor Bedrijvenpark Oosterhage werd in opdracht van de gemeente Zoetermeer gemaakt door Van Proosdij en Koster architectuur en Stedenbouw.

Den Haag, januari 2008

Inleiding

Ten behoeve van het Bedrijvenpark Oosterhage en de bedrijvenzone langs de HSL is het ontwikkelingskader vastgelegd in het “Bestemmingsplan Oosterheem” (januari 2006).

Het gaat om een bedrijvenpark langs de Verlengde Australiëweg en de HSL van circa 13 hectare uitgeefbaar terrein.

Definitief Ontwerp Stedenbouw en ontwikkelingskader

Voor de ruimtelijke ontwikkeling is vervolgens het Definitief Stedenbouwkundig Plan op kaart vastgelegd. Op pagina 4 is dit stedenbouwkundig plan afgebeeld met de werkingsgebieden van de beeldkwaliteitsregels voor zowel Oosterhage West/Oost als Oosterhage Noord.

Het stedenbouwkundig plan legt de openbare ruimte vast in plattegrond en profiel.

Hier is het Kaderplan Oosterheem maatgevend voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Het kwaliteitsniveau van het Kaderplan is hoger dan dat van de ‘standaard’

bedrijventerreinen in de gemeente Zoetermeer.

Daarmee is de door de gemeente te realiseren openbare ruimte ook in kwalitatieve zin bepaald. De contouren van het uitgeefbaar terrein zijn in dit ontwerp op precieze wijze vastgelegd.

Bij het totstandkomen van een goed bedrijvenpark is natuurlijk naast de kwaliteit van de openbare ruimte de kwaliteit van de op het uitgeefbaar terrein te ontwikkelen gebouwen van het grootste belang.

Dit Beeldkwaliteitsplan geeft daartoe de regels en legt dus deze aspecten van beeldkwaliteit vast.

We maken waar nodig een onderscheid tussen het bedrijventerrein Oosterhage West/Oost en Oosterhage Noord.

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein

Belangrijk is in de eerste plaats dat de bedrijven zichtbaar zijn vanaf de Verlengde Australiëweg, de Hoefweg, de Olof Palmelaan en de Florence Nightingalelaan.

De beeldkwaliteit van deze infrastructuur en de landschappelijke inpassing daarvan speelt een rol in de beeldvorming van Zoetermeer als aantrekkelijke woonstad, maar maakt ook deel uit van het woonmilieu (Oosterheem) zélf.

Om deze twee redenen is de beeldkwaliteit van de aanliggende bedrijventerreinen, zowel op het gebied van de openbare ruimte als van de gebouwen, van groot belang.

Het wil dus zeggen dat zowel bebouwing, erfinrichting als wel de openbare ruimte op een hoogwaardige wijze, met duurzame materialen dient te worden ontworpen, uitgevoerd en beheerd.

Anders dan bij woningbouw of het bouwen van al of niet commerciële voorzieningen geldt bij bedrijfsterreinen steeds als complicerende factor dat opdrachtgever of programma slechts in algemene zin bekend zijn.

Is er eenmaal een bedrijf dat belangstelling toont dan zijn er meestal direct specifieke eisen die gehonoreerd dienen te worden opdat het bedrijf over een optimale accommodatie kan beschikken.

Om deze reden heeft dit beeldkwaliteitsplan noodzakelijkerwijs een ander karakter dan de beeldkwaliteitsregels zoals zij bijvoorbeeld voor de woningbouw zijn vastgesteld.

Lessen uit de praktijk

Bezien wij gerealiseerde bedrijfsterreinen dan zijn er op het gebied van het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit een aantal conclusies te trekken.

A De beeldkwaliteit wordt in de eerste plaats bepaald door de buitenruimte.

Daarbij valt een onderscheid te maken in:

- openbare ruimte die door de gemeente zelf wordt aangelegd en onderhouden (hier geen onderwerp van rapportage; zie eerder in deze inleiding) en
 - buitenruimte (erfinrichting) van de kavels zelf.
- Algemeen geldt bij dit laatste dat voor het bereiken van een hoogwaardig karakter een belangrijk punt is gelegen in het uit het zicht houden van al te grote velden geparkeerde auto's, containers, eventuele buitenopslag etc. Daarbij zal de erfafscheiding een grote rol spelen.

B De beeldkwaliteit wordt in de tweede plaats bepaald door de kwaliteit van de gebouwen.

Hier geldt dat bij laagwaardige of standaard-bedrijfsterreinen een eventueel programmatisch onderscheid (kantoor-productie) direct vertaalt wordt in stichtingskosten en dus de kwaliteit van de afzonderlijke gebouwdelen. Bij de hoogwaardiger programma's en terreinen zien we vaak dat het gebouw zelf al een sterke, beeldbepalende identiteit heeft.

Het gebouw zelf speelt een rol in de wijze waarop het bedrijf zich naar de buitenwereld wil presenteren.

Het is deze beeldkwaliteit die in de bedrijvenparken van Oosterheem nagestreefd wordt.

Benadering Beeldkwaliteitsplan

Vanuit bovenstaande overwegingen kiezen we er voor om in dit beeldkwaliteitsplan regels op te nemen over de buitenruimte van het kavel en eenvoudige maar doeltreffende regels over de gebouwen.

Bebouwing: inleiding

Algemeen

In algemene zin worden een aantal eisen vastgelegd ten aanzien van de oriëntatie van de gebouwen:

-De bedrijven dienen te worden gerealiseerd met de voorgevel naar de openbare weg.
Hier dient in *alle gevallen aan voldaan te worden te worden.*

Hedendaagse architectuur

Gezien het feit dat het hier om de ontwikkeling van een aantal bedrijvzônes/parken gaat, is een eerste vereiste in dit beeldkwaliteitsplan dat de architectuur hedendaags is.

Veelheid van types vraagt eenvoudige sturing

Het ontwikkelingskader stuurt aan op een bedrijventerrein met het volgende karakter:

De beoogde bedrijfstypes variëren van lichte industrie c.q. assemblage (veelal met een zekere mate van kantoorfunctie: *sales/aftersales*), groothandel, *showroom*, reparatie van goederen; kleinschalige zakelijke diensten en overige dienstverlening, met name "*business to business*" -diensten.

Het gebouw zal in het algemeen een hedendaagse, hoogwaardige uitstraling hebben.

Afhankelijk van de kavelgrootte zal het gaan om middelgrote zelfstandige panden (ca. 1500 a 2500 m² grondvlak) in enkele gevallen zal via koppeling van kavels ook een grotere maat mogelijk zijn.

Ieder van deze types stelt zijn eigen eisen aan organisatie en vormgeving van het programma.

Daarnaast is hier van belang dat het ontwikkelingsproces van bedrijfsgebouwen, anders dan bij woningbouw een 'autonomer' karakter heeft. Er moet immers in de allereerste plaats aan het interne programma voldaan worden. Om deze reden is het verstandig om het aantal beeldkwaliteitsregels beperkt te houden, er voor te zorgen dat de regels overduidelijk kwaliteit opleveren en vervolgens deze *strikt toe te passen.*

Daarom is in dit beeldkwaliteitsplan gekozen voor een kwaliteitssturing die zich gezien de nog onbekende programma's niet op de vorm richt, maar op kleur en materiaal.



Foto boven: voorbeeld van eenduidig materiaalgebruik waardoor de vorm veel vrijer kan worden gelaten en er toch een geheel ontstaat.
(Crapaud met ottomaan uitgevoerd in golfkarton van Frank Gehry.)

Bebouwing Oosterhage: één materiaal of één kleur

Hoofregel voor de bedrijventerreinen in de zône Olof Palmelaan/Verlengde Australiëweg is dat *ieder gebouw één bepalend materiaal of één hoofdkleur kent*.

Doel hiervan is om de afzonderlijke gebouwen een sterk eigen karakter te kunnen geven zonder dat het geheel structuurloos wordt.

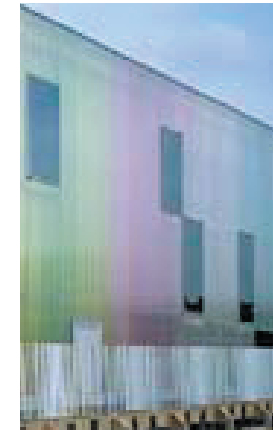
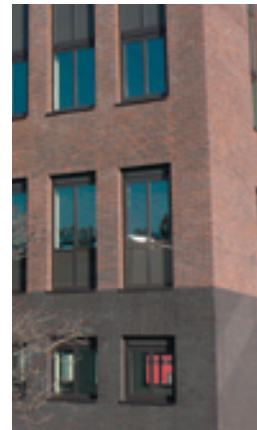
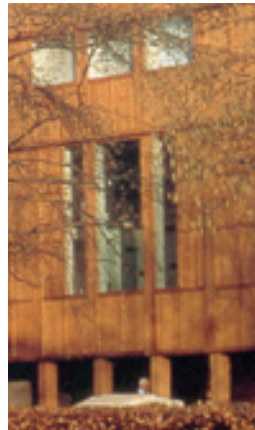
In de architectonische en constructieve detaillering dient vervolgens de beeldkracht van dit materiaal uitgangspunt te zijn.

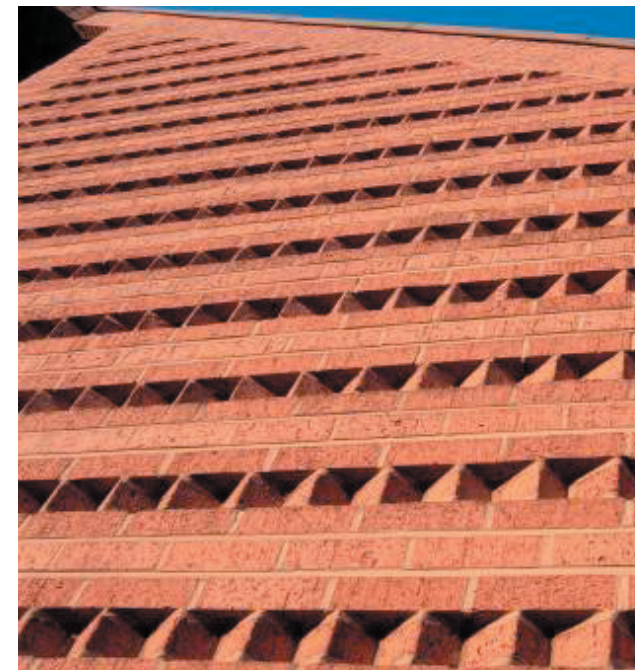
Op deze en volgende pagina's is ter inspiratie van opdrachtgevers en architecten een aantal voorbeelden opgenomen.

Ook details die in het materiaal 'meegaan' zijn daarbij opgenomen.

In de architectenbegeleiding zal dit aspect afzonderlijk aan de orde komen.

Zie hiertoe ook het afzonderlijk te verstrekken overzicht van de bouwplanprocedure.







Kavelregels Oosterhage West/Oost

Representatieve voorzijden op kavelgrens

Op de tekening hiernaast is te zien dat de voorgevel van het gebouw aan de representatieve zijden (Olof Palmelaan en Verlengde Australiëweg) tot direct aan de kavelgrens gebouwd dient te worden. De hele voor-erfgrens wordt behalve de toegang naar het parkeren, dus bebouwd.

Bovendien wordt bepaald dat het gebouw aan één zijde tot op de kavelgrens gebouwd dient te worden.

Deze twee regels beogen enerzijds een zo groot mogelijke afschermende werking van de geluidhinder van de Verlengde Australiëweg te bereiken en anderzijds de beeldkwaliteit aan de belangrijkste openbare ruimte veilig te stellen.

Het gebouw mag aan twee zijden tot op de zij/erfgrens gebouwd worden.

In dat geval zal het parkeren toegankelijk dienen te worden gemaakt middels een overbouwde poort (tekening uiterst rechts). In alle gevallen dient het toegangshekwerk twee meter achter de voor-erfgrens te staan.

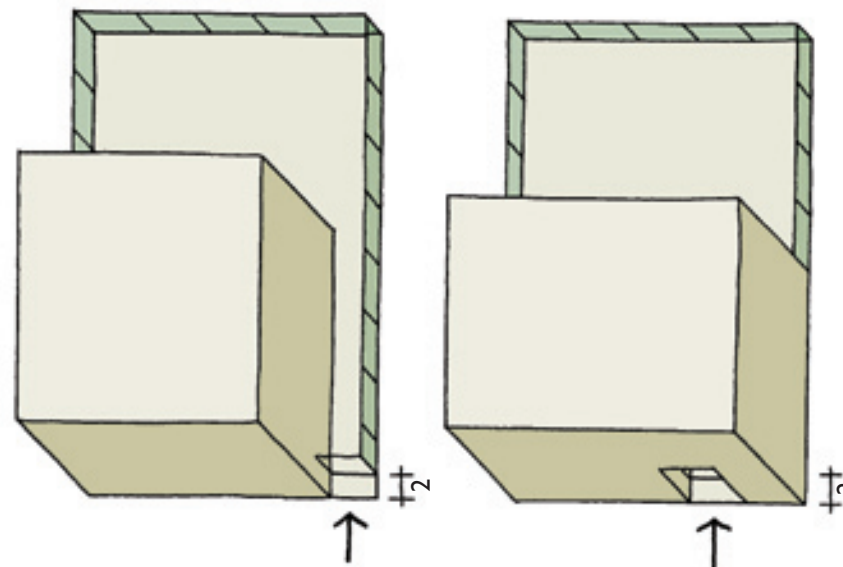
Parkeren

In alle gevallen dient op eigen terrein voldaan te worden aan de parkeernormen zoals die door de gemeente Zoetermeer in de parkeernota 2006 worden gehanteerd. Dit geldt zowel het parkeren van werknemers als het bezoekersparkeren. De parkeernota is te downloaden via de website van de gemeente: www.zoetermeer.nl.

Parkeren geschiedt achter op het kavel, uit het zicht vanaf de Olof Palmelaan of de Verlengde Australiëweg.

Bevoorrading

Bevoorrading zal altijd op eigen terrein gebeuren en mag niet vanaf de openbare weg via de voorgevel geschieden.



Gebouwzijde aan Olof Palmelaan of Verlengde Australiëweg

Kavelregels Oosterhage West/Oost



Op de tekening is een fictief mogelijke eindsituatie schematisch weergegeven:

1. Gebouw in 1 hoofdmateriaal en/of 1 kleur.

2. Minimaal 50 % van de straatgevel op de begane grond, die dus direct aan de openbare ruimte grenst dient uit doorzichtig glas te bestaan. Doel hiervan is om bezoekers niet in het ongewisse te laten omtrent de aard van de bedrijfsactiviteiten. Het gaat dus om het zichtbaar maken van Producten of Productie.

3. Erfscheidingen hoogte minimaal 120 cm. Hoger mag. Erfscheidingen bestaan uit een spijlenhekwerk met daarachter op uitgeefbaar terrein een haag, eventueel een 'meeneemhaag'. Kleur van het spijlenhekwerk: donker, dus: donkergroen, anthraciet of donkerbruin.

4. Toegangen naar terreinen met spijlenhekwerken uitvoeren zodat deze als opening goed herkenbaar zijn. Het toegangshekwerk dient twee meter achter de voor-erfgrens te staan

Kavelregels Oosterhage Noord

Representatieve voorzijden op kavelgrens

Op de tekening hiernaast is te zien dat het gebouw aan de representatieve zijde (Olof Palmelaan) tot direct aan de kavelgrens gebouwd dient te worden.

Het doel hiervan is om de beeldkwaliteit vanaf de woonbebouwing aan de overzijde veilig te stellen.

Om de kleinschaligheid ten opzichte van de overliggende woonbebouwing te waarborgen is hier bepaald dat het gebouw niet tot op de zij-erfgrenzen gebouwd mag worden.

Hierdoor zal een reeks van kleinere gebouwen ontstaan en geen aaneengesloten gevelwand.

Dakvorm

Zie volgende pagina.

Parkeren

In alle gevallen dient op eigen terrein voldaan te worden aan de parkeernormen zoals die door de gemeente Zoetermeer in de parkeernota 2006 worden gehanteerd.

Dit geldt zowel het parkeren van werknemers als het bezoekersparkeren.

De parkeernota is te downloaden via de website van de gemeente:

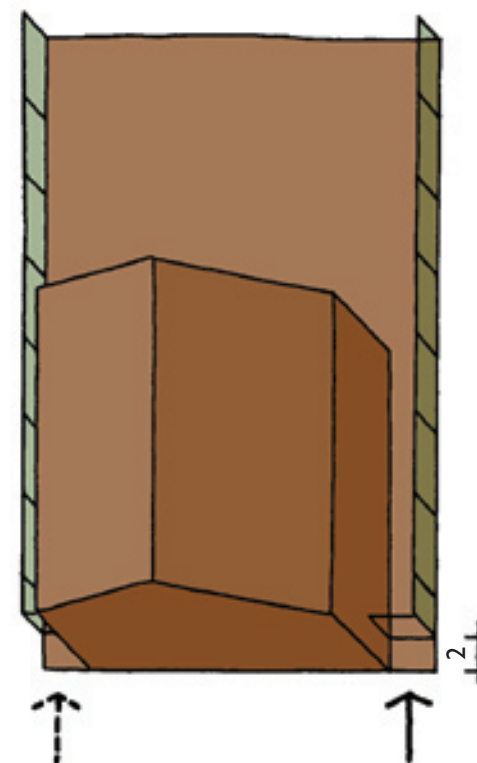
www.zoetermeer.nl.

Parkeren geschiedt achter op het kavel, uit het zicht vanaf de Olof Palmelaan.

Ter weerszijden van het gebouw bestaat de mogelijkheid voor het maken van een in- of uitrit.

Bevoorrading

Bevoorrading zal altijd op eigen terrein gebeuren en mag niet vanaf de openbare weg via de voorgevel geschieden. Klein laad- en loswerk kan vanaf de ventweg geschieden.



Gebouwszijde aan Olof Palmelaan

Gebouwwegels Oosterhage Noord: daken en gevels

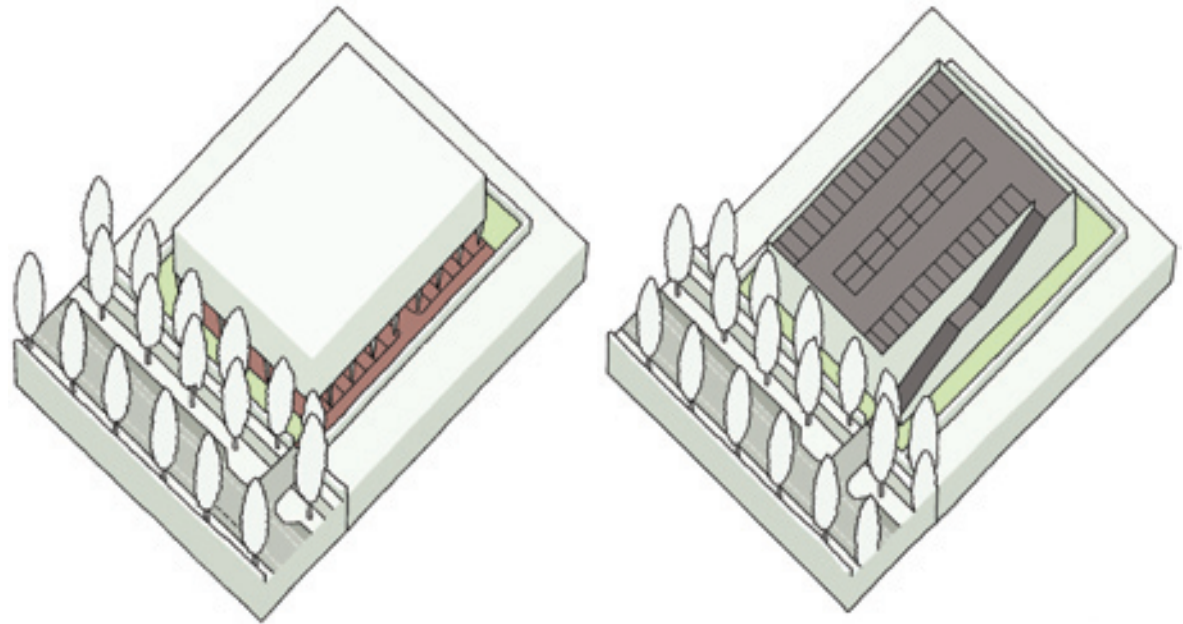


Op de tekening is weergegeven:

1. Gebouwen verplicht in baksteen: rode of gele okertinten, aansluitend bij woningbouw van deelplan 03: "Een nieuwe romantiek voor Oosterheem". De bedoeling hierachter is dat vanuit de woningen aan de overzijde slechts baksteengevels zichtbaar zijn.
2. Om te vermijden dat tegenover de woningbouw een verzameling platte dozen komt te staan is hier bepaald dat platte daken niet zijn toegestaan. Alle overige dakvormen en -hellingen zijn dat wel.
Overstekken: zo mogelijk gewenst, niet verplicht.
Materiaal van de dakbedekking is nader te bepalen in de architectenbegeleiding.
Geen verplichting vooraf.
3. De straatgevel op de begane grond, die dus direct aan de openbare ruimte grenst dient zodanig open (glas) te zijn dat bezoekers niet in het ongewisse gelaten worden omtrent de aard van de bedrijfsactiviteiten. Het gaat dus om het zichtbaar maken van Producten of Productie.
4. Erfscheidingen hoogte minimaal 120 cm. Hoger mag.
Erfscheidingen bestaan uit een spijlenhekwerk met daarachter op uitgeefbaar terrein een haag, eventueel een 'meeneemhaag'. Kleur van het spijlenhekwerk: donker, dus: donkergroen, anthraciet of donkerbruin.
5. Toegangen naar terreinen met verticale spijlenhekwerken uitvoeren zodat deze als opening goed herkenbaar zijn.

Gebouwd parkeren mag!

Behalve maaiveldparkeren zijn natuurlijk altijd ook andere parkeeroplossingen mogelijk, bijvoorbeeld ondergronds parkeren of op het dak. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid op hetzelfde kavel meer vloeroppervlak te realiseren. Hierbij blijven altijd de bepalingen uit het bestemmingsplan van kracht. Op deze pagina zijn twee principes weergegeven: een gebouw op poten boven maaiveldparkeren en parkeren op het dak.



Reclame geïntegreerd in gebouw

Reclame/Naamaanduiding

Hier geldt de door de gemeente vastgestelde 'Nota Buitenreclame- en Uitstallingenbeleid'. Deze geeft een aantal precieze aanwijzingen voor reclame-uitingen op onder meer bedrijfsterreinen

Naamaanduiding: integraal in architectuur

De naamaanduiding dient zo mogelijk verwerkt te worden in de architectuur.

Op deze pagina wordt daartoe een aantal voorbeelden gegeven.

Voor alle duidelijkheid: lichtbakken zijn in geen geval toegestaan; niet alleen roepen zij een te laagwaardige beeldkwaliteit op maar ook veroorzaken zij lichthinder voor de overliggende woningen.

-Aangestraalde logo's of naamsaanduidingen in losse letters zijn wel toegestaan.

