



Vastgesteld Beeldkwaliteitsplan

Werklandschap Rosmalense Plas

13 juli 2021



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
1 Planbeschrijving	9
1.1 Stedenbouwkundig plan	9
Inleiding	9
Ontwerputgangspunten	9
1.2 Openbare ruimte	15
Inleiding	15
Ontwerputgangspunten waterrijke natuur	17
Beplanting	24
Verkeerskundige aspecten en overige terreininrichting	25
2 Beeldkwaliteit werklandschap (Bedrijven- kantorenpark)	31
Algemene richtlijnen	31
Gebied 1 - Zichtzone A2	39
Gebied 2 - Randzone Rosmalense Plas	47
Gebied 3 - Randzone	55
Gebied 4 - Binnengebied	63



Inleiding

Inhoud en doel van het beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) geeft in woord, in kaarten en in (referentie) beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van het werklandschap Rosmalense Plas, dat aan de A2 ter hoogte van knooppunt Empel wordt ontwikkeld. Doel hiervan is de in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Empel 3e fase nagestreefde kwaliteit te verwezenlijken. Door de vrij flexibele invullingsmogelijkheid biedt het bestemmingsplan hiervoor zelf onvoldoende garanties. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan geven over het algemeen slechts beperkte aanwijzingen voor de situering en vormgeving van bebouwing en buitenruimte (privé en openbaar).

In essentie beschrijft het BKP de kwaliteitseisen en randvoorwaarden die aan het beeld van de uit te geven bedrijfs- en kantorenkavels gesteld worden. Ook biedt het een kader in de beoordeling van de individuele bouwplannen van bedrijven en de daarbij behorende inrichtingsvoorstellen van de eigen kavel. Zowel in het proces van gronduitgifte als in de toetsing van bouwplannen door de Welstandscommissie geeft het BKP de “spelregels” aan. Daarnaast geldt het BKP als vertrekpunt en inspiratiebron voor architecten.

Uitgangspunt is om in dialoog met bouwer tot een gezamenlijke oplossing voor de inrichting van de kavel en het bouwplan te komen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen weer, aan welke esthetische en duurzame kwaliteiten het gebouw en de inrichting minimaal moet voldoen. Het biedt echter ook de nodige flexibiliteit om tot maatwerk te komen, zodat ook rekening kan worden gehouden met de specifieke wensen van de bouwer.

Relatie met het bestemmingsplan

Hoewel het BKP tegelijk met het bestemmingsplan door de Raad kán worden vastgesteld kunnen ze als procedureel losstaand van elkaar worden gezien; inhoudelijk vanzelfsprekend niet. Een dergelijke combinatie heeft als voordeel dat in de uitvoeringsfase binnen de vrij ruime marges van het bestemmingsplan eventueel wijzigingen in de opzet zijn aan te brengen, zonder daarvoor de zware procedure van een bestemmingsplanwijziging te moeten volgen. Een gewijzigd vaststellen van het BKP kan dan volstaan.

Het aan het bestemmingsplan toevoegen van een BKP heeft daarnaast het voordeel dat ook richtlijnen zijn te geven voor niet-ruimtelijke aspecten, zoals het materiaalgebruik, de kleurstelling, gevelgeleding van gebouwen en inrichting van het openbaar gebied. De richtlijnen zijn overigens niet als starre eisen bedoeld, ze hebben in het algemeen een zekere “bandbreedte”.

Welstandskader, objectieve criteria

Gemeenten zijn volgens de wet gehouden aan een toetsbaar, objectief en transparant welstandsbeleid. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht en anderzijds dat criteria objectief toetsbaar moeten zijn. Dit hoeft niet te betekenen dat de criteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn.

Het BKP geldt als leidraad bij de beoordeling of een bouw- en inrichting voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daartoe zijn op basis van het geformuleerde beleid – de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch – toetsingscriteria vastgesteld, die door de welstandscommissie gebruikt worden; bouwplannen mogen alleen aan deze vastgestelde criteria worden getoetst. Dit betekent dat de commissie een plan:

- a. positief zal adviseren over die onderdelen van de uitwerking indien deze overeenkomstig het gestelde in het BKP is en
- b. negatief kan adviseren wanneer de uitwerking afwijkt van het gestelde in het BKP.

Van de (letterlijk) geformuleerde criteria in het BKP mag worden afgeweken, maar alleen dan waar de welstandscommissie van oordeel is dat dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet zonder dat daarbij een nadrukkelijke motivering wordt gegeven. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota en wordt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Inhoudelijke voordelen van een beeldkwaliteitsplan

BKP's zijn als schakel tussen ruimtelijke ordening en architectuur een relatief jong verschijnsel. Ze “bemiddelen” in het spanningsveld tussen het honoreren van individuele wensen en het uiteindelijke totaalresultaat van het plan. Het zou echter een misverstand zijn te denken dat ondernemers hiermee met nog weer extra regelgeving worden opgezadeld. Zonder BKP is elk bouwplan immers evenzeer aan welstandsbeoordeling onderhevig. Met een BKP krijgt het welstandsaspect niet zozeer een zwaarder gewicht, maar verschuift het accent van een beoordeling achteraf naar richtlijnen vooraf. Een belangrijk pluspunt is daarbij dat het welstandstoezicht houvast geeft bij het beoordelen van individuele bouwplannen in relatie tot het grotere, stedenbouwkundige en landschappelijke geheel.

Dit expliciet koppelen van ruimtelijke ordening, architectuur en landschap kan een zodanige meerwaarde opleveren, dat ook de particulier er rechtstreeks bij gebaat is; niet in het minst in de vorm van de waarde van het onroerend goed. Bovendien hoeven de aan het bouwplan gestelde kwaliteitsvoorwaarden zeker niet kostenverhogend te werken.

Voor wie is het beeldkwaliteitsplan belangrijk

Resumerend biedt het BKP:

- ondernemers vooraf houvast bij het ontwerp van een gebouw, buitenruimte en erfafscheidingen op de verkozen locatie;
- de welstandscommissie toetsingscriteria bij de beoordeling van bouwvragen;
- de gemeente houvast bij het ontwerp/beheer van straten, paden, verhardingen en openbaar groen.

Voor de gegadigden voor bouwkavels werkt het BKP in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een kavel. In deze fase geeft het de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan conformeren;
- achteraf, bij de beoordeling van het bouwplan door de welstandscommissie.

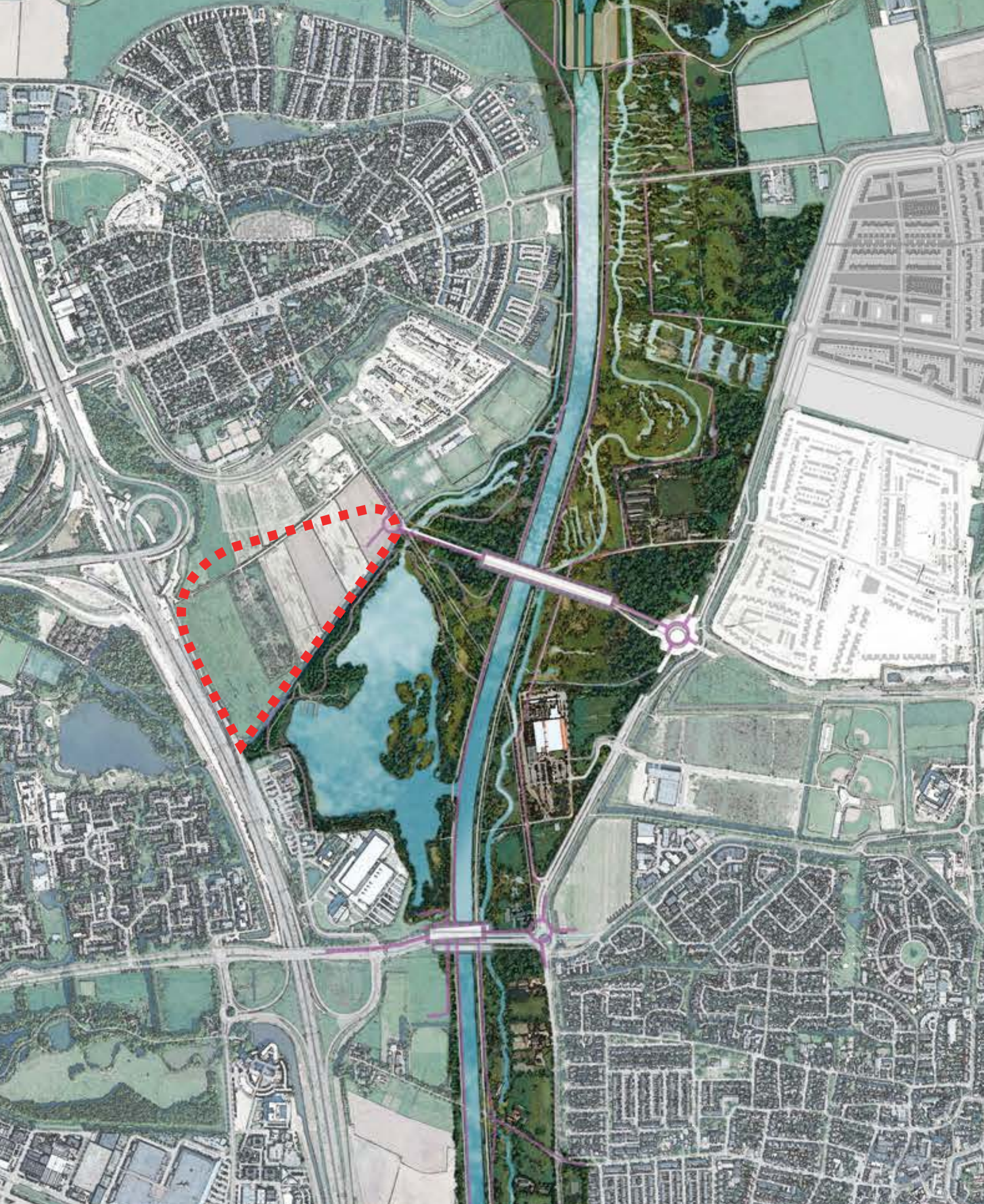
Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan (vanzelfsprekend) ook onderhevig aan de regels in het bestemmingsplan. Men dient dus ook goede nota te nemen van de bepalingen uit dat document.

Duurzame inrichting

Het bereiken van een hoge omgevingskwaliteit wordt niet alleen gezocht in de belevingswaarde op en rond het bedrijvenpark, maar ook in het toepassen van principes van duurzame, milieuvriendelijke (steden)bouw, inclusief het natuurlijk beheer van het terrein.

De inrichting wordt daarom afgestemd op een duurzame ontwikkeling met toepassing van zoveel mogelijk principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. De resultaten van de onderdelen ecologie, landschap, water en inrichting openbare ruimte zijn evenwel ook in het BKP geïntegreerd vanwege de beoogde ruimtelijke samenhang met de bebouwing. In het onderdeel Openbare Ruimte en Ecologie wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.





Planbeschrijving

1

1.1 Stedenbouwkundig plan

Inleiding

Het plangebied is een voormalig agrarisch gebied met een open karakter. Aan de oostgrens van het plangebied ligt de Rosmalense plas met een bebost karakter. Deze plas heeft potentie om beter gebruikt te worden als recreatiegebied.

In de loop der tijd hebben al een aantal ontwikkelingen plaats gevonden; te noemen het gebouw van Appèl dat zich als landmark presenteert op de meest zuidelijke hoek van het plangebied. Daarnaast is een nieuwe weg aangelegd die het plangebied vanuit het zuidwesten, de Burgemeester Burgerslaan ontsluit.

Naar aanleiding van behoefte van de kantoren met name langs de snelweglocaties en vraag naar kantorenvilla's heeft de gemeente besloten de bedrijfsbestemming in de A2 zone en de zone aan de Rosmalense Plas te veranderen naar bestemming kantoren.

Momenteel is de gemeente in gesprek met potentiële kopers. Dit gaat over locaties aan de Rosmalense Plas, langs de A2 en een aantal afzonderlijke bedrijfslocaties in het middengebied.

Naar aanleiding van deze ontwikkelingen heeft de gemeente besloten het BKP te laten vaststellen.

Ontwerputgangspunten

De belangrijkste ruimtelijke ingrediënten van het stedenbouwkundig plan zijn:

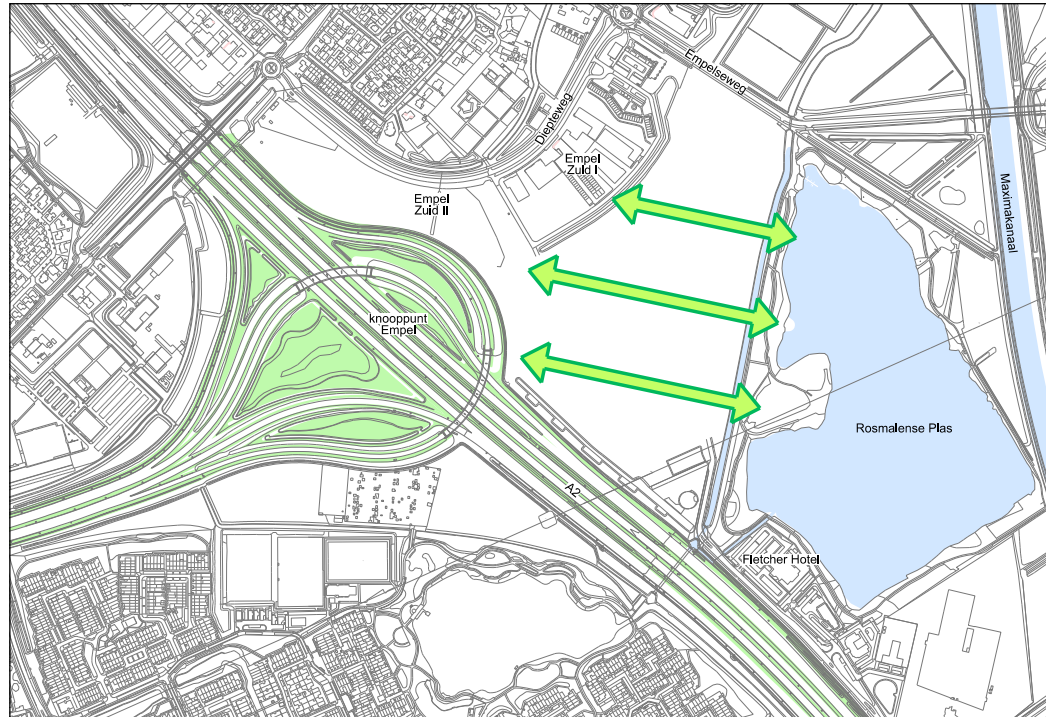
- Het gebruik van de bestaande landschapsstructuur en andere plaatselijke omstandigheden: de potenties vanuit het gebied.
- Hoogwaardige representatieve kantoren en bedrijven
- Een heldere, herkenbare en samenhangende verkeersstructuur
- Een beeldkwaliteit met een overwegend hoog ambitieniveau
- De openbare ruimte die mede de beeldkwaliteiten bepaalt en aansluit op het landschappelijk karakter.

Deze ingrediënten – in een afgewogen samenstelling – bepalen in hoge mate de stedenbouwkundige en functionele beeldkwaliteiten van het plan.

Planconcept

Het planconcept is gebaseerd op het idee dat het werklandschap onderdeel is van het natuurlandschap van Rosmalenseplas en Kanaalpark. Een landschappelijk en groen imago.

Het openbaar gebied is niet alleen ruimtelijk en functioneel verbonden met de omgeving, maar ook ecologisch. En als totaalconcept zichtbaar vanaf de A2 en de Rosmalense Plas.



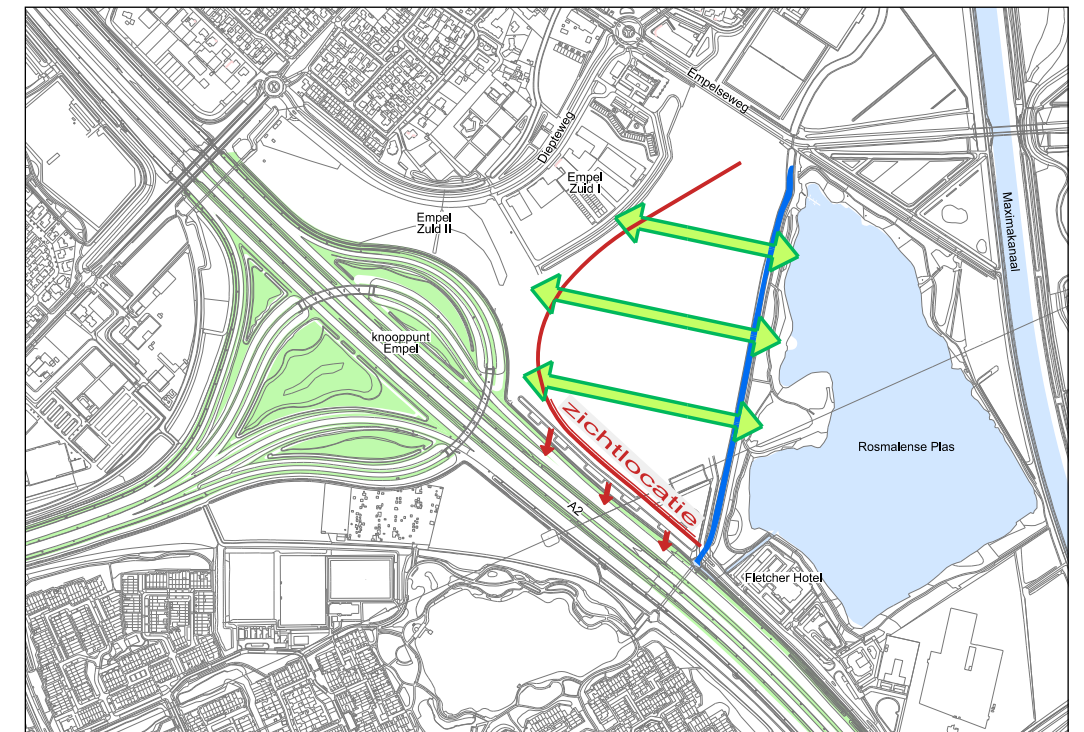
Openheid plangebied middels groene zichtlijnen

De basis voor het planconcept wordt gevormd door vier landschappelijke dragers:

1. De Groote Wetering en de rand van de Rosmalense Plas
2. De natuurzone met gebogen stedenbouwkundige afronding aan de westzijde als contramale van de ronde uitbreidingen van Empel en als reactie op de vormgeving van het verkeersknooppunt Empel.
3. Drie groene zones die de Groote Wetering/Rosmalense Plas en de natuurzone met elkaar verbinden. Deze maken tevens deel uit van de interne verkeersstructuur.
4. De natuurzone langs de A2 als landschappelijke verbinding en imagoversterker voor de kantoren die belang hebben bij een groene representatieve zichtlocatie.

Mede bepalend voor de herkenbaarheid en identiteit van het werklandschap Rosmalense Plas is de situering van zeven hoogwaardige (paviljoenachtige) kantoren aan de oostelijke plangrens, gesitueerd aan de Groote Wetering en indirect aan de plasrand. Deze paviljoenachtige, transparante gebouwen oriënteren zich nadrukkelijk op het omringende landschap en zijn als duo-gebouwen geplaatst in de assen van de genoemde groene zones. Door deze specifieke plaatsing wordt het perspectief, de zichtlijn op de plasrand, versterkt.

Parallel aan deze zone wordt een ontsluitingsweg aangelegd, 'Mammoet' genaamd. De Mammoet vormt op termijn een extra verbindingsweg voor Empel en de Groote Wielen. De Mammoet is voor een deel al ter hoogte van Appèl aangelegd.



Kantoren op zichtlocaties en overgang naar natuur (blauw, Groote Wetering)

De stedenbouwkundige compositie is vormgegeven vanuit het perspectief op maaiveld. In feite zijn de drie centrale groenzones de contramal van de bouwvolumes en bepalend voor de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte en het perspectief op de gebouwen. De perspectieven geven uitzicht en overzicht, ze zijn van belang voor de oriëntatie en geven maat en schaal aan de gebouwen. Deze maat en schaal past binnen het stedenbouwkundig “grid.”

Het stedenbouwkundig “grid” wat aldus is ontstaan, kan beschouwd worden als een overzichtelijk en herkenbaar ruimtelijk schema waarin het programma, markttechnische aspecten, landschappelijke inpassing, bereikbaarheid, zichtlijnen, oriëntaties en bijzondere stedenbouwkundige accenten op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen en op een flexibele wijze zijn ingepast.



Plankaart “indicatieve kaveldeling, de omvang van de kavels is flexibel”



Verkeersstructuur



1.2 Openbare ruimte

Inleiding

Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte in het werklandschap Rosmalense Plas is het maken van waterrijke en biodiverse natuur.

Internationaal, en dus ook in onze gemeente, wordt er steeds meer aandacht besteed aan biodiversiteit. Plannen waar economische ontwikkeling hand in hand gaat met het verrijken van het aantal soorten planten en dieren, onderscheiden zich.

Dit sluit aan op de hedendaagse trend van maatschappelijk verantwoord ondernemen en natuur-inclusief en duurzaam bouwen. Dat houdt in dat duurzaam produceren en het creëren van gezonde arbeidsomstandigheden bepalend is voor succesvol ondernemen. Groen in de omgeving van de mens bevordert immers gezondheid, productiviteit en welzijn. Daarnaast draagt een groene omgeving bij aan het tegengaan van droogte, extreme neerslag en hitte (de meeste hitte komt voor op bedrijventerreinen).

Ligging plangebied in het landschap

Het werklandschap wordt gezien als onderdeel van het toekomstige natuurlandschap van de Rosmalense Plas en Maximakanaal met Kanaalpark en levert een eigen bijdrage aan de natuur- en waterkwaliteit.



Situering werklandschap Rosmalense Plas ten opzichte van het Kanaalpark



Plangebied in vogelvlucht vanuit de Groote Wielen



Plangebied in het landschap

Waterrijke natuur

De groeninrichting van het openbare gebied is gericht op het ontwikkelen van waterrijke natuur. Een van de middelen om dit te bereiken is dat het regenwater van daken en terreinen oppervlakkig wordt opgevangen en afgevoerd naar oppervlaktewater en grondwater.

Het grondwater is hier van hoge kwaliteit, omdat hier sprake is van kalkrijk kwelwater afkomstig van de zandrug van Rosmalen, dat zeer hoogwaardige natuur oplevert voor bijzondere soorten en hoge biodiversiteit.

Ontwerputgangspunten waterrijke natuur

In de uitwerking "waterrijke natuur" - door oppervlakkige regenwaterafvoer en waterrijke natuur in de omgeving - is er voor dit werklandschap veel met water ontworpen. Zowel met nieuwe als met bestaande waterpartijen.



Het water wordt in dit werklandschap op verschillende manieren en met verschillende natuurwaarden ingezet:

A. Wadi's

Een wadi is een laagte die het regenwater van daken en verharding opvangt, laat bezinken (bergt) naar het grondwater en eventueel langzaam via duikers afvoert naar oppervlaktewater. Meestal staan ze droog. Met oppervlakkige waterafvoer is geen regenwaterriool en zijn geen straatkolken nodig. Wadi's zorgen voor waterberging (regen) tijdens overlast in natte periodes. En voorkomen droogte in droge periodes. Hiervoor is van de belang dat de waterbergende functie en dimensie voldoende gewaarborgd blijft.

De wadi's worden ingericht met kruidenrijke grasmengsels (extensief beheerd) en gevarieerde (inheemse) boomsoorten. Hiervan profiteren vlinders, bijen, libellen en vogels.



In het werklandschap liggen deze wadi's aan weerszijden van de 3 groene zones. Dit zijn de 3 zijwegen van de hoofdontsluitingsweg ('Mammoet').



Echte koekoeksbloem



Moerassprinkhaan



Oranjetip

Sfeerbeelden wadi's



Pinksterbloem

B. De natuurzone

De natuurzone ligt tussen bedrijventerrein Zuid, de A2 en werklandschap Rosmalense Plas en dient als berging en doorstroming naar watergangen in de omgeving.

Binnen de natuurzone ligt een hoofdwaterstroom die onderdeel uitmaakt van het watersysteem Empel, Noord en Maaspoort. De hoofdwaterstroom is opgenomen in een grotere waterpartij in de natuurzone. Naast de hoofdwaterstroom heeft de waterpartij verschillende (on)dieptes en (daardoor) moerasachtige vegetaties.

De verbredingen van het water zijn geënt op zichtlijnen naar de stedenbouwkundige accenten aan weerszijden van de natuurzone. Dit zijn de representatieve zijden van de gebouwen en de entree van Empel aan de Empelseweg.

De natuurzone is een klein natuurgebied, waarbinnen wandelverbindingen mogelijk zijn tussen bedrijventerrein Zuid en werklandschap Rosmalense Plas. Dit kan op informele wijze door gebruik te maken van de onderhoudspaden. Langs de natuurzone grenst een onderhoudsstrook aan particulier terrein. Dit vraagt een creatieve oplossing wat betreft de beveiliging van de terreinen, omdat deze rand bij voorkeur een lage erfafscheiding krijgt. De natuurzone is verbonden met natuurgebieden in de omgeving, ingericht als waterplas



Natuurzone

met gevarieerde bos (schier-)eilanden en brede rietoevers. De landschappelijke eenheden bestaan uit rietlandjes, bosjes, wilgengrienden of laantjes, graslandjes en poelen. Door te variëren met bodemdieptes ontstaan delen die dichtgroeien met bijzondere waterplanten, zoals waterlelie, krabbenscheer en sigaren. Een prachtig leefgebied voor vele soorten vis, amfibieën en watervogels.

De natte natuur wordt extensief onderhouden. De verwachting van strak gemaaid gazon en opgekroonde bomen op een rij is hier niet op zijn plaats. De natuur vraagt om een natuurlijker benadering waar tijd en plaats is voor bloei, zaadzetting en voortplanting. Bedrijven die zich hier vestigen moeten zich daarvan bewust zijn. Dat geldt vooral voor de randen van het plan.



Sfeerbeelden Natuurplas

C. Groote Wetering en poelen

De Groote Wetering – een bestaande brede watergang - regelt de aan- en afvoer van water in de wijde omgeving. Deze wetering stamt nog uit de 19e eeuw en heeft van oudsher de functie van zowel waterafvoer als wateraanvoer tussen de Delta van 's-Hertogenbosch en de agrarische bestemmingen richting het oosten.

De oeverlijn van de wetering aan de zijde van het werklandschap kent de gemeentelijke status “Ecologische Verbindingszone” (EVZ). Deze ecologische zone wordt ingericht met een verhoogde rietstrook (op het huidige talud van de Groote Wetering) met daarachter een kantorenzone die onderbroken wordt met poelen en kruidenrijke graslandjes. De verhoogde rietstrook voorkomt dat vissen uit de Groote Wetering de voortplanting van insecten en amfibieën in de poelen verstoren. Voor de werking van deze ecologische zone is het belangrijk dat elke brug extra ruimte laat voor een droge oeververbinding voor migrerende diersoorten.



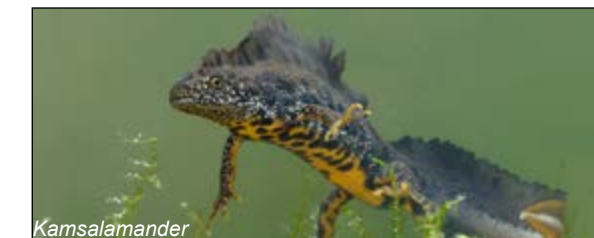
Groote Wetering en Poelen

Langs de oostzijde van de Groote Wetering aan de zijde van de Rosmalense Plas is een fietspad gepland, deze functioneert tegelijk als onderhoudsstrook van de wetering. Het werklandschap is met 3 bruggen over de Groote Wetering ontsloten met Empel. Ook de ontsluitingsweg vanaf de Bruistensingel langs de A2 doorkruist de wetering.

Een poel is een losse waterpartij met minimaal één zeer flauwe oever en stilstaand water. Een poel wordt gevoed met grond- en regenwater en dient als kweekvijver voor insecten en amfibieën.

Elke poel is ingericht met een natuurvriendelijke oever aan de noordzijde (naar de zon in het zuiden gericht) en bloemrijk vochtig grasland rondom. Voor beschutting staan er struiken in de buurt. Van een poel profiteren verschillende soorten kikkers, salamanders, padden en libellen.

Behalve langs de Groote Wetering liggen ook poelen in de zone onder de hoogspanning aan de A2 en aan het eind van de drie groene zones.



Sfeerbeelden Groote Wetering en Poelen

Beplanting

Bomen

Bomen verzachten de stenige effecten van verstedelijking en versterken de landschappelijke effecten van de natuurlijke terreininrichting. Het openbare gebied langs terreingrenzen en wegen bestaat (waar het kan) uit een gevarieerd mengsel van bomen. Gekozen wordt voor (inheemse) boomsoorten die het goed doen op nattere gronden.

Struweel

Een struweel is een groep struiken. Bij voorkeur rijk aan bloemen en bessen, als voedsel bron voor o.a. vogels en vlinders. Ook bieden struwelen schaduw en schuil- en nestgelegenheid voor verschillende diersoorten. De onderbeplanting van de bospercelen bestaat uit struiken en nabij de poelen staan kleine struwelen.

Overige vegetatie

De vele waterpartijen herbergen een diversiteit aan soortenrijke oever- en waterplanten. De graslanden, incl. rond de wadi's, worden ecologisch (extensief) beheerd waardoor verschillende soorten bloemrijke graslanden ontstaan. De beplanting ontstaat spontaan door het juiste milieu, met passend beheer op de juiste plaats. Het plan heeft zo min mogelijk verharding. Ten behoeve hiervan en het optimaal gebruik van de bermen als waterberging worden de inritten van twee buurkavels altijd gecombineerd en krijgt elke kavel maximaal één (gezamenlijke) inrit. Voetpaden bevinden zich slechts aan één kant van de rijbaan. In de groenstructuur mag niet geparkeerd worden. In noodgevallen is de rijbaan breed genoeg om op te parkeren, echter moet parkeren volledig op eigen terrein plaatsvinden.

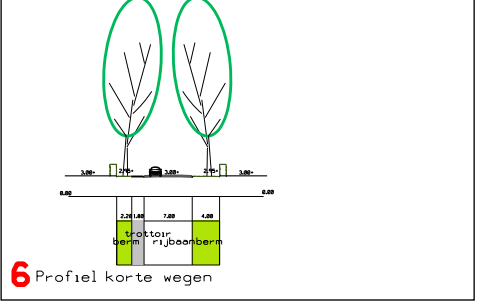
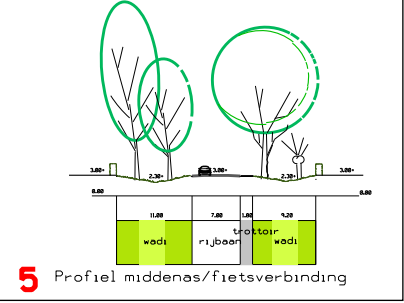
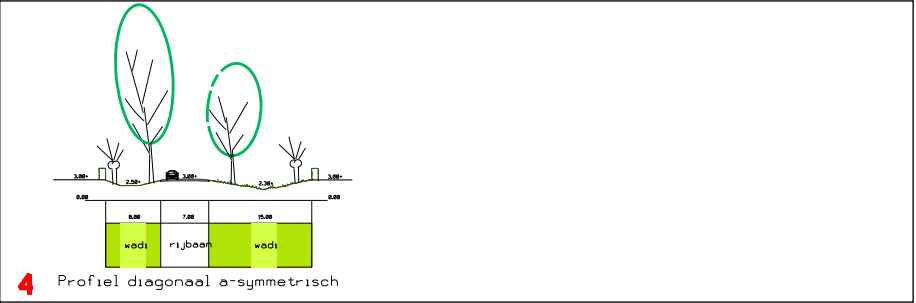
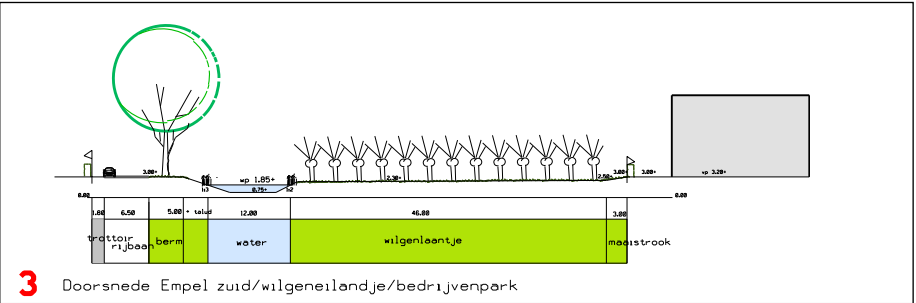
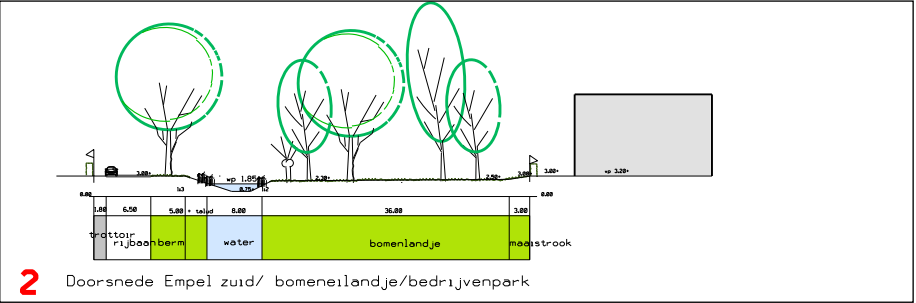
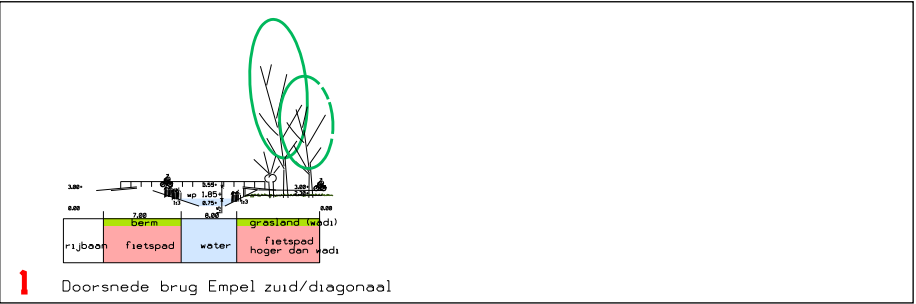
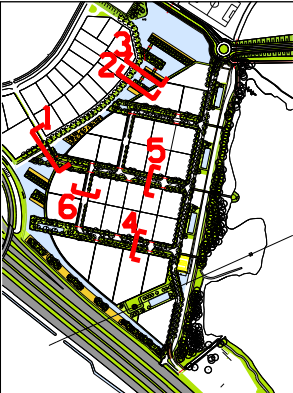
Particulier groen

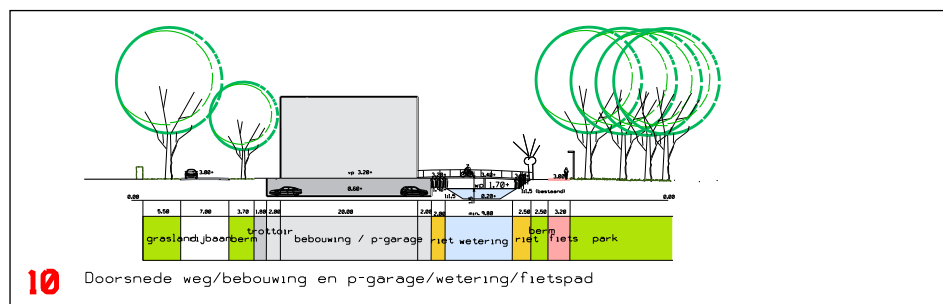
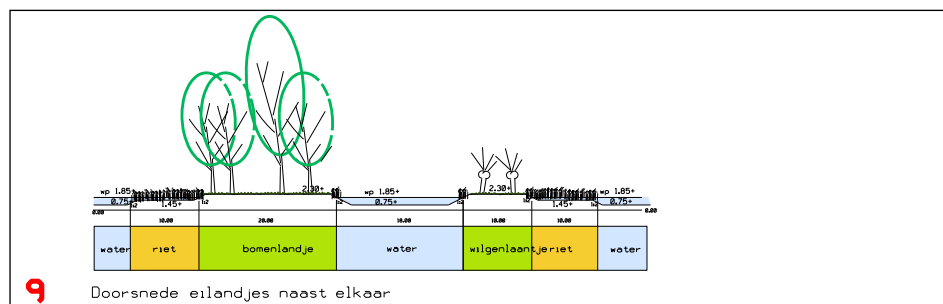
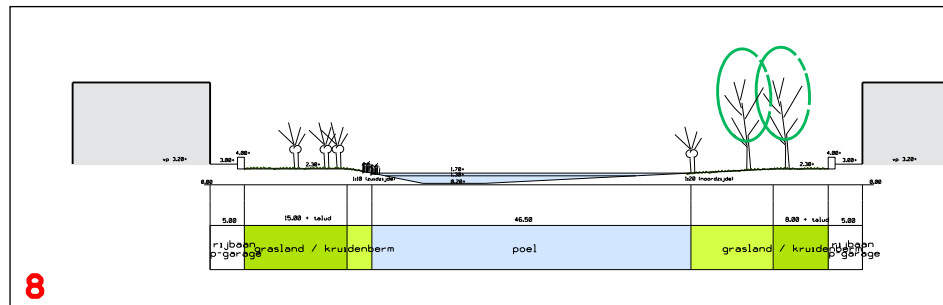
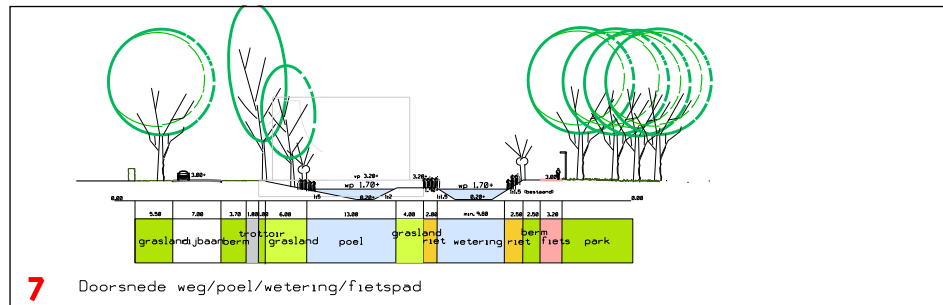
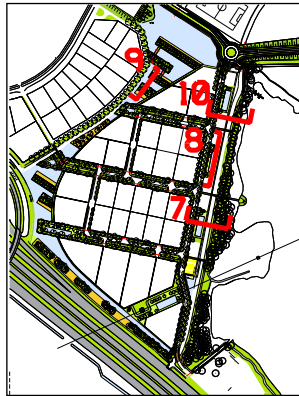
Voorwaarde voor het slagen van het beeld van werklandschap in de natuur is aandacht voor een zo groen mogelijke terreininrichting en een (opgaande) groene erfafscheiding op particulier terrein bij voorkeur aan alle zijden, maar zeker grenzend aan openbaar gebied.

Verkeerskundige aspecten en overige terreininrichting

Principeprofielen

In dit document zijn principeprofielen geïllustreerd, deze laten de verschillende inrichtingsprincipes zien van het openbaar gebied, met wadi's, poelen en natuurontwikkeling.





Wegen

De wegen op het gehele bedrijvenpark zijn 7 meter breed. Er is onderscheid gemaakt tussen de hoofdontsluitingsas (Mammoet) en zijwegen (3 groene ontsluitingsassen en verbindingen daartussen). De hoofdontsluitingsas wordt in asfalt aangelegd, de wegen op de rest van het bedrijventerrein worden uitgevoerd in rode betonklinkers. Langs de wegen ligt steeds aan slechts 1 zijde een voetpad in 30x30cm trottoirtegels.

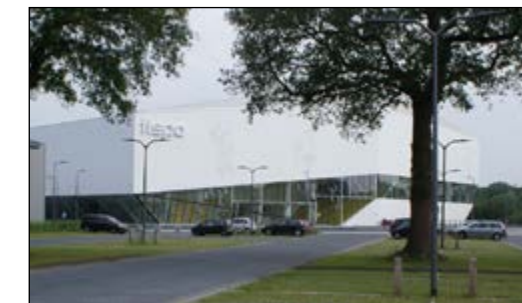


Rode beton klinkers en 30x30cm tegels

Parkeren

In het openbare gebied is parkeren niet toegestaan.

Voorkeur voor groene inkleding van parkeerterreinen op eigen terrein, waar deze grenst aan openbare ruimte.



Grasbetontegels



Parkeren onder bomen



Groene overkapping



Parkeren tussen hagen



Groene structuur



Groene inkleding

Inritten

Het aantal uitritten wordt beperkt tot 1 per bedrijfskavel en -waar kavels naast elkaar liggen- mogen de 2 inritten zoveel mogelijk worden gecombineerd. Als meerdere kavels worden afgenomen wordt gekeken of meer dan 1 inrit noodzakelijk is.

Het minimaliseren van het aantal inritten zorgt voor zo min mogelijk verstoring van de functie van wadi's en het groene beeld. Ook de weggebruikers zijn gebaat bij zo min mogelijk uitritten in verband met de verkeersveiligheid.



Zo min mogelijk inritten geeft een groener beeld aan de straat.

Fietsen

Het werklandschap is voor de fiets in alle richtingen goed ontsloten. Op de secundaire wegen is deze gecombineerd met autoverkeer. Op de hoofdontsluitingsas Mammoet wordt, in verband met de veiligheid (50 km/u), de fiets niet gecombineerd met auto's. Daarom is gekozen voor een vrij liggend twee-richtingen fietspad tussen de Groote Wetering en de Rosmalense Plas. Deze is direct van waarde voor recreatief gebruik. Vanuit de 3 groene ontsluitingsassen is deze route rechtstreeks verbonden met bruggen over de Groote Wetering tussen de 3 duo gebouwen door (over een eventueel gecombineerde parkeerkelder). Los liggende fietspaden worden uitgevoerd in rood asfalt, maar kan ook in zwart asfalt of rode tegels worden uitgevoerd, afhankelijk van eventuele beleidseisen ter plekke.

Fietsenstallingen voor personeel en bezoek moeten op eigen terrein worden voorzien, liefst inpandig.

Bruggen en duikers

Elke duiker wordt geschikt gemaakt voor de doorgang van water- en oeverdieren. In de Ecologische Verbindingszone (EVZ) is onbelemmerde doorgang extra belangrijk. Daar zijn ecotunnels geplaatst. Deze zijn verbonden met een tunnel onder de A2 door. Langs doorgaande wegen worden op een aantal plaatsen wildrasters geplaatst om overstekende dieren te begeleiden naar de tunnels. Onder de inritten naar de bedrijven komen duikers om wadi's met elkaar te verbinden.



Voorbeeld wildvoorziening onder brug of duiker



Ecotunnel, maar ook verbinding wadi's onder inritten



Brug met vrijhouden van taluds



Type duiker onder de A2

Verlichting

Het openbaar gebied wordt volgens gemeentelijke eisen (LED-verlichting) voldoende aangelicht.





Beeldkwaliteit werklandschap 2

Algemene richtlijnen

Inleiding

In dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen algemene richtlijnen en richtlijnen per gebied. De algemene beeldkwaliteitseisen moeten worden gezien als basisrichtlijnen die voor alle gebieden gelden.

In de meeste situaties zullen de richtlijnen per gebied toereikend zijn voor de plantoetsing. In bijzondere situaties kan echter altijd worden verwezen naar de algemene richtlijnen.

Hoofdrichting

Voor de ruimtelijke structuur van het werklandschap is het belangrijk de bebouwing helder te situeren. Om een zekere ordening te bereiken, moet de hoofdrichting van de bebouwing en de kavelgrenzen evenwijdig aan, dan wel haaks op de wegen c.q. de Groote Wetering liggen. In enkele specifieke situaties kan de richting van de bebouwing hiervan afwijken.

Meerzijdige oriëntatie

In principe dienen alle gevels die zich richten op het openbare gebied een representatief karakter te hebben. Dit betekent dat op hoeksituaties maar ook in het geval van solitaire plaatsing van gebouwen een meerzijdige of zelfs een alzijdige oriëntatie wordt verlangd. De massa-opbouw en mate van openheid van de gevels kunnen hierbij een belangrijke rol spelen.

In hoeksituaties kan de oriëntatie worden versterkt door het hoekgedeelte iets hoger uit te voeren als een stedenbouwkundig accent. In het geval van bedrijfshallen aan de openbare ruimte kan gedacht worden aan kleur- en materiaalgebruik (gevelplastiek), verspringing in de gevel en implementatie van groen in de gevel.

Variatie en samenhang

Bij de bebouwing van het werklandschap Rosmalense Plas wordt gestreefd naar een evenwicht tussen variatie en samenhang. Individuele gebouwen zullen er behoefte aan hebben om door middel van de architectuur en de terreininrichting duidelijk te maken wie ze zijn.

Op eigen terrein moet dit mogelijk zijn, maar het is ook van belang dat het werklandschap als geheel een harmonieuze en evenwichtige uitstraling krijgt.

Er wordt gestreefd naar een subtiel evenwicht tussen variatie en samenhang. Daarom moet er sprake zijn van een vakbekwame compositie voor elk gebouw en in samenhang met de aangrenzende bedrijven en/ of kantoren.

Bedrijfshallen

Bij productie- en opslagloodsen wordt een relatie met de omgeving nagestreefd door toepassing van transparante materialen, glas en grote raampartijen. De indeling van de gevels verhoogt de kwaliteit van de werkplek. Ook krijgt de productieruimte een visueel-ruimtelijk contact met de omgeving, op de plekken die zicht daarvoor verlenen.

Kantoorgebouwen

Er kan onderscheid worden gemaakt in drie verschillende kantoorgebouwen;

- Kantoorgedeelte bij bedrijven
Dit is het meest representatieve gedeelte van de bedrijven dat gepositioneerd is aan de voorzijde van het gebouw, gericht op de ontsluitingsweg. In het kantoorgedeelte is de hoofdentree van het bedrijf opgenomen. Doormiddel van bijzondere architectuur, kleur- en materiaalgebruik wordt het kantoorgedeelte van bedrijven vormgegeven en verbijzonderd. Het kantoorgedeelte is nooit lager dan de bedrijfshallen. Daarnaast mag het kantoorgedeelte op de bedrijfs-hallen worden gesitueerd.
- Kantoren langs de Rosmalenseplas
Zevental hoogwaardige rechthoekige, alzijdige, overwegend transparante, (duo)kantoorgebouwen die enerzijds zijn gericht op de Groote Wetering c.q. Rosmalense plas en anderzijds op de hoofdontsluiting; zij geven richting aan de drie groene ontsluitingsassen
- Kantoorgebouwen langs de A2 zone
Betreft vijftal representatieve kantoorgebouwen in hoger segment. Deze kantoorgebouwen oriënteren zich op de A2 en de ontsluitingsweg. Alle zijden van deze kantoorgebouwen zichtbaar vanaf de A2 en het openbaar gebied zijn representatief. De entree van deze kantoren vindt plaats aan de ontsluitings-weg.

Kleur- en materiaalgebruik

Er dient per ontwerp sprake te zijn van harmonie tussen vorm en materiaal- en kleurgebruik.

De materialen dienen zo natuurlijk mogelijk te worden toegepast. Dat wil zeggen dat de voorkeur uitgaat naar materialen in hun eigen kleur en textuur. Primaire of andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn ongewenst. Accentkleuren zijn in beperkte mate voor een onderschikt geveldeel voorstelbaar.

Schaal en maat

Wanneer sprake is van grote, doosvormige bouwvolumes, dienen monotone gevelvlakken te worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door een repetitie aan te brengen van gevelopeningen, constructieonderdelen, groen of installaties.

Daarnaast kan een uitgekiende en een verfijnde detaillering bijdragen aan de architectonische kwaliteit van het gevelvlak. Ook kunnen de verschillende functies waaruit het gebouw is samengesteld in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht.

Buitenopslag

De buitenopslag van goederen is niet toegestaan.

Overgang privé- openbaar

Tenzij anders vermeld, worden overal waar de kavel grenst aan het openbare gebied en

op de zijdelingse perceelsgrenzen een groene erfafscheiding voorgeschreven. Groene overgangen zijn belangrijk voor de beleving van landschap en de uitstraling van de bedrijven. Minstens zo belangrijk is deze overgang voor de flora en fauna.

- Fauna: overgang van nat naar droog, van onveilig naar veilig, van nest naar eten, en als overbrugging van het ene gebied naar het andere.
- Flora: van nat naar droog, open naar gesloten, voedselarm naar voedselrijk, uit breiding naar andere gebieden.

Naast de terreininrichting speelt de inrichting van de erfgrens dus een belangrijke rol. Een groene grens zal meer opgaan in het landschap en geeft het bedrijf een groener imago. In het geval van een hekwerk is de keuze voor een open raster of open onderzijde eenvoudig en waardevol voor de migratie van (kleine) dier- en plantsoorten. Voorwaarde is dat de afscherming de natuur niet belemmert, maar verrijkt.

Speciale aandacht gaat uit naar de kavelgrens langs de natuurzone (inclusief A2 zijde). Hierin zit een hoogteverschil (maximaal 1m) dat opgelost wordt met een keervoorziening, bijvoorbeeld met schanskorven (met holtes voor dieren) en evt een laag open / begroeid (kwaliteits-) hekwerk. Het hoogteverschil kan ook geleidelijk worden opgelost met een beplant talud als de functionele invulling van de kavel dat toelaat.

Bepalend voor de hoogte van de erfgrens is of het de voorzijde of achterzijde betreft. Veel bedrijfskavels in het plangebied kennen een alzijdige oriëntatie. Sommige kavels staan zelfs in het water. Niet overal is de erfgrens laag te houden. In die gevallen is een open erfgrens zeer wenselijk en bevordert het de veiligheid en het zicht op het bedrijf. Wanneer uit veiligheidsoverwegingen of functionele overwegingen een hoge ontoegankelijke afscheiding wordt verlangd, dient deze bij voorkeur te worden gesitueerd in of achter de gevellijn en gecombineerd te worden met een haag. Waar kavels direct grenzen aan water zijn erfafscheidingen niet toegestaan, hooguit lage beplanting.

Voor erfgrenzen die niet grenzen aan openbaar gebied is groen in de vorm van een hoge bomenrij wenselijk, dit zorgt mede voor een groene uitstraling van het werklandschap als geheel, met boven de bebouwing uitstekende boomtoppen die een relatie leggen met de bomen rond de Rosmalense Plas.

Groen (natuur-)terrein

In aansluiting op het natuurlandschap in de omgeving kan elk bedrijf van toegevoegde waarde zijn:

- Zichtbaar maken van dakwaterafvoer richting de wadi
- Broedvoorzieningen voor mussen, zwaluwen en vleermuizen (vrijwel kosten-neutraal op te nemen in of aan de gevel)
- Groen dak (waterberging, insecten, koeling van gebouw) > veelal subsidiemogelijkheden
- Grinddak (als broedplaats voor de visdief)
- Groene inrichting van het terrein. Keuze beplanting baseren op een soort (bijv. vlinder (bloem/netel) of vogel (bosjes/hagen als schuil- en nestgelegenheid).
- Groene gevels (klimplanten, plantenbakken, mossen)
- Zonnepanelen (in combinatie met groen dak een natuurlijke koeling en daarmee meer rendement)

Groene overgang privé- openbaar > illustratie groene kader



Bewuste keuze voor groene aankleding van bedrijf of terrein



Hekwerk gesitueerd achter de gevellijn



Klimplanten, schanskorven of ander los vulmateriaal

Parkeren

Het parkeren, incl. het bezoekersparkeren, wordt op eigen terrein opgelost. Voor kantoren aan de Rosmalense Plas vindt het parkeren ondergronds plaats. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Wanneer het parkeren in het zicht van openbare ruimte is ligt, wordt deze aan het zicht onttrokken door hagen, eventueel in combinatie met bomen.



parkeren achter hagen

Logo en reclame

De bedrijfsnaam en eventueel het logo op gevel is toegestaan en mag in de vorm van losse letters die in de avond verlicht zijn, mits ze geen negatieve effecten veroorzaken op aanwezige natuurwaarden en beschermde plant en diersoorten. Daarvoor mag de verlichting enkel naar beneden gericht zijn en moet strooilicht naar andere richtingen en aangrenzende natuur voorkomen worden. Overige vormen van lichtreclame, led-schermen en bewegende beelden zijn hier in verband met de natuurwaarden niet gewenst. Aanlichten van gebouwen is beperkt toegestaan en ook hier geldt enkel naar beneden gericht licht en geen strooilicht naar de omgeving.

Ook kan er een tijd worden afgesproken dat de verlichting uit gaat in plaats van de hele nacht in werking. Zolang vastgesteld beleid hierover ontbreekt, is dit maatwerk. Voor alle logo- en reclame-uitingen geldt dat ze meegenomen worden in het architectonisch ontwerp dat door Welstand zal worden beoordeeld.

Beeldmerk Werklandschap Rosmalense Plas (landmark)

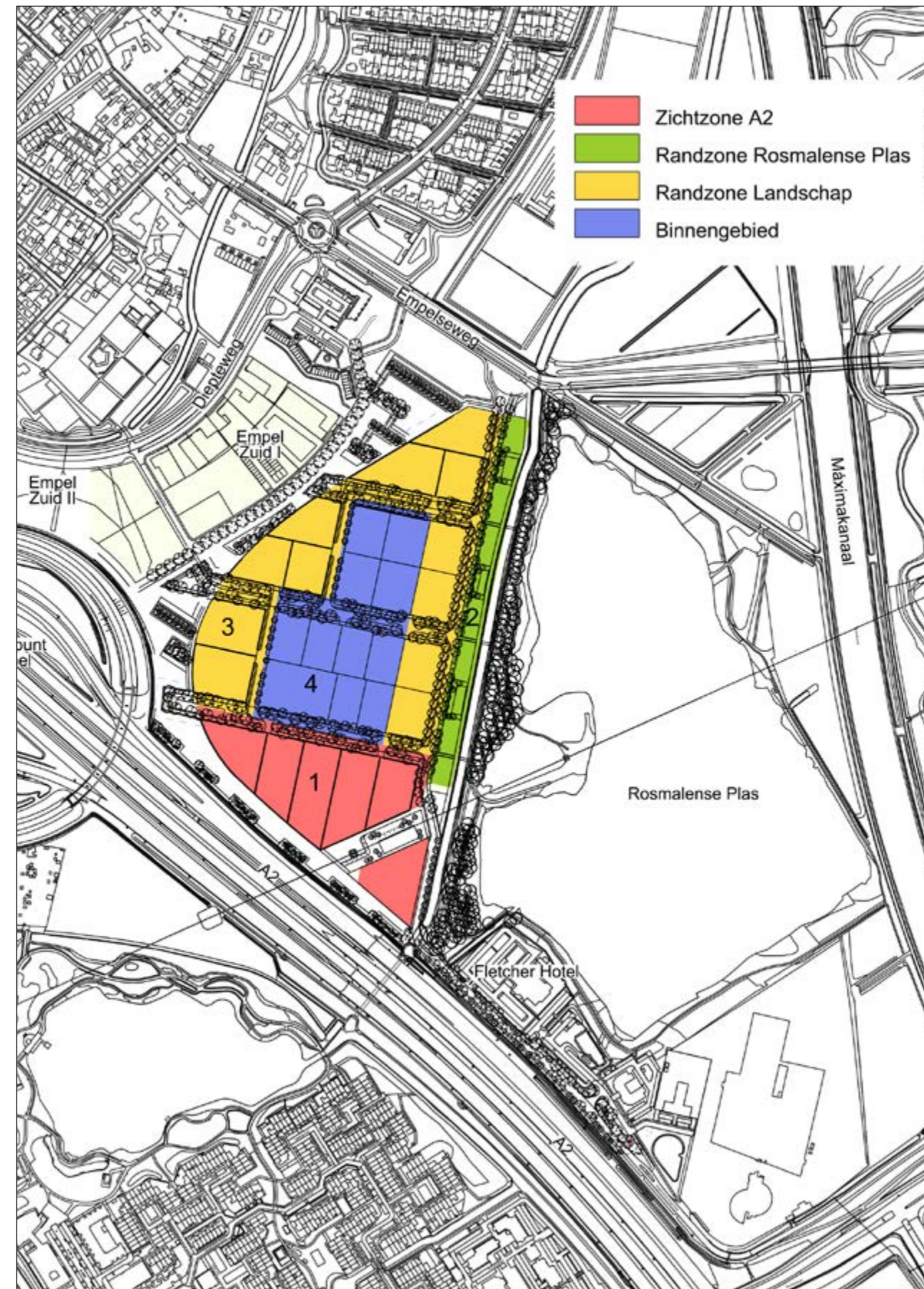
Naast de hiervoor omschreven reclame-uitingen is het plaatsen van reclame als een soort beeldmerk voor het werklandschap als geheel mogelijk. Dit kan in de vorm van een object (landmark). Als locatie is gekozen een van de twee waterpartijen vóór de poortgebouwen aan de rotonde. De eventuele realisatie van een dergelijk “waterobject” zal in overleg met de ondernemers plaatsvinden.

Hardheidsclausule

In sommige gevallen kan het voorkomen dat een bouwplan niet voldoet aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen, maar door haar bijzondere schoonheid en architectonische vakmanschap wel een kwalitatief hoogwaardige toevoeging aan de omgeving vormt. In dat geval kan de welstandscommissie B&W op basis van een goede motivatie adviseren van de richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan af te wijken.



Stedenbouwkundig plan



Gebiedsindeling



Zichtzone A2 - knooppunt Empel

Gebied 1

Zichtzone A2 → Ambitieniveau: zeer hoog

Functioneel

Dit deelgebied wordt gevormd door de A2 ter hoogte van knooppunt Empel met de natuurzone langs de A2 en aan de westzijde, de Groote Wetering aan de oostzijde en de meest zuidelijke groene ontsluitingsas. Het gebied wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding.

Deze zone is vooral bedoeld voor een vijftal kantoren in het hoger segment dat door hun representatieve aard, belang hebben bij een situering aan de snelweg en daarnaast behoefte hebben aan een relatief groot perceel in een landschappelijke omgeving. Kantoorfuncties die hechten aan kwaliteit, eigen identiteit en naamsbekendheid.

Om de ambities van de randligging waar te kunnen maken worden speciale beeldkwaliteitseisen gesteld aan de gebouwen en de inrichting van deze kavels.

In deze zone zijn alleen kantoren toegestaan

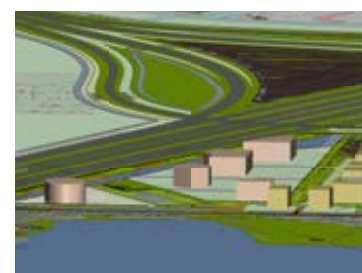
Ruimtelijk

De zes kantoorgebouwen in deze zone staan min of meer op gelijke afstand van elkaar en t.o.v. de A2. Een bewuste keuze voor samenhang in gelijkwaardige volumes.

Deze kantoorgebouwen oriënteren zich op de A2 en de ontsluitingsweg. Alle zijden van deze kantoorgebouwen zichtbaar vanaf het openbare gebied zijn representatief. De entree van deze kantoren vindt plaats aan de ontsluitingsweg.

Ruimtelijk gezien is het meest zuidelijke kavel in deze zone van bijzondere betekenis. Het markeert de entree vanuit de Burgemeester Burgerslaan en vanuit Empel via hoofdontsluiting naar het plangebied. Het hoofdgebouw staat exact in de as van de hoofdontsluitingswegen. Dit bijzondere "landmark" wordt beschouwd als een stedenbouwkundig accent wat wezenlijk is voor de herkenbaarheid van het werklandschap. Voor dit gebouw is bewust gekozen voor een ronde basisplattegrond, dit om de bijzondere ligging van het gebouw de entree aan de zuidkant van het werklandschap te verbijzonderen en de functie van dit gebouw als een "landmark" optimaal naar voren te brengen.

Gelet op de ligging aan het knooppunt Empel dient op het meest westelijke kavel een verbijzondering plaatsvinden in de vorm van een bijzonder representatief gebouw met ten minste driezijdige representatieve gevels.



Voorbeelden van gevelplastic, representatieve architectuur en groene inrichting



Meerzijdige oriëntatie en groen



Creatieve vormgeving



Transparantie



Speelse architectuur en richting hoek



Ronde vormen



Natuurlijke materialen



Transparant glas



Speelse architectuur



Ronde basisplattegrond



Gerealiseerd gebouw van Appél



Groene setting en water



Ronde vormen zijn gewenst



Groene buitenruimte



Toepassing van glas bij entree



Geleding gevel, opgenomen in het landschap



Technische installaties vormen integraal architectonisch bestanddeel van de bebouwing



Ligging aan de natuurzone



Parkeren onder het gebouw



Parkeren half-verdiept



Geleding in gevelvlakken

STEDENBOUW	
Situering en oriëntatie	- Oriëntatie van de gebouwen aan de ontsluitingsweg past binnen het stedenbouwkundig grid door deze haaks of evenwijdig op de ontsluitingsweg te plaatsen, - De hoofdrichting van het gebouw ter hoogte van het knooppunt Empel richt zich op de ontsluitingsweg, de A2 en op het knooppunt - Alle gevels naar het openbaar gebied hebben een representatief karakter - Toepassing van glas in en rondom de ingang is gewenst. - Hoofdentree aan ontsluitingsweg
Hoofdvorm	- Het bouwvolume kan zowel een ronde- als een rechthoekige basisplattegrond hebben. - Om de entree aan de zuidzijde van het werklandschap te benadrukken heeft het gebouw op kavel 1 een landmark functie. - Het bouwvolume op het meest westelijk gelegen kavel (4) is een bijzonder representatief gebouw met tenminste driezijdige representatieve gevels - Het bouwvolume van kavel 29 is ook aan drie zijden representatief
Afmetingen	- De hoogte bij het entree-gebouw is minimaal 15m en maximaal 20m. Met uitzondering van kavel 29 is de hoogte van andere drie gebouwen minimaal 15m en maximaal 17m. Voor kavel 29 gelden de minimale hoogte 10 en maximale hoogte van 14 meter onder voorwaarde dat het representatieve gedeelte aan de openbare weg niet lager is dan de hoogte van de achtergelegen bebouwing. Hiermee sluit de bebouwing aan op de kantoren villa's aan de Rosmalense Plas. - Het bebouwingspercentage is minimaal 15% van het kavel. Op voorwaarde dat programma op eigen terrein in voldoende mate is voorzien (groen en parkeren) Indien stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt van dit percentage afgeweken tot 10%

ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- Alle gevels die zijn gericht op het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling - Deze representatieve gevels hebben een overwegend open (transparant) karakter. - Geleding in grote gevelvlakken is vereist. - Groene elementen in grote gevelvlakken worden aanbevolen - Gesloten kopgevels zijn niet toegestaan
Dakbeëindiging	- De verticale stijgpunten, liftinstallaties en overige dakopbouwen vormen een integraal architectonisch bestanddeel van de bebouwing. - Dakrand dient vormgegeven te worden als zichtbare horizontale lijn
Ingang	- Toepassing van glas in en rondom de ingang is gewenst - Architectonisch accent is gewenst

Materialen, detaillering	- Materialen die voor de gevel kunnen worden gebruikt zijn baksteen, stucwerk, hout, glas, staal, aluminium, keramiek en beton - Zorgvuldig vormgegeven details en afwerking - Consistente toepassing van materialen en detaillering van de hoofdvlakken staan in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.
Kleuren, logo en reclame	- Kleurtonen in grijs, (licht) bruin hebben de overhand. Voor baksteen alleen grijze en zandkleurige tonen. - Het glas is helder en doorzichtig - De kleur van de kozijnen en de dakrand is afgestemd op het kleur van de gevel - De materialen op natuurlijk wijze (in eigen kleur en textuur) toe te passen - Primaire en andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn ongewenst; accentkleuren zijn in beperkte mate voor een onderschikt geveldeel voorstelbaar - Toepassing van bedrijfskleuren in de gevels is niet toegestaan - Logo en evt reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur
Luifels en rolluiken	Eventuele luifels worden mee-ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen later eraan toegevoegd

TERREININRICHTING	
Algemeen	- Het maken van een inrichtingsplan voor het eigen terrein is onderdeel van de bouwvraag - Fietsenstallingen en opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inpandig. - Opslag moet inpandig plaatsvinden.
Parkeren	- Het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, wordt volledig opgelost op eigen terrein - Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met groen, de mogelijkheden hiervoor zijn inpandig c.q. ondergronds (minimaal ½ verdiept) dan wel landschappelijk ingepast - Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeernorm
Inritten	- De ontsluiting van de percelen bevindt zich aan de ontsluitingsweg aan de noordzijde - Het aantal inritten is beperkt tot 1 per perceel - Om de centrale groenzones met waterbergende functie zoveel mogelijk intact te laten worden inritten van naast elkaar liggende kavels, zoveel mogelijk gecombineerd - De maximale breedte voor een enkele inrit is 4m en voor een gecombineerde 7m - Laden en lossen wordt opgelost op eigen terrein

Terreinafscheiding	• Aandacht voor (bouw-)peilverschil met openbaar gebied (profielen zijn beschikbaar) • Geen of lage (groen aangeklede) hekwerken aan A2 zijde • Terreingrens aan openbaar gebied is met beplanting (evt combinatie haag met hek daarachter) • (Op eigen terrein) geleidelijke (groene) overgang privé - openbaar of damwand (bij peilverschil) van schanskorven (puin, cocos, dakpannen), beton evt met een open begroeid (kwaliteits-) hekwerk • Eventuele hoge hekwerken staan in of achter de rooilijn • Eventuele hoge hekwerken zijn van hoogwaardige representatieve kwaliteit, bijv type spijlenhek in de kleuren metaal, groen, antraciet of zwart • Hekwerk gecombineerd met haag hoeft niet aan de kwaliteitseisen te voldoen, mits deze door het groen uit het zicht verdwijnt
Groen	• Groeninrichting kavel sluit qua karakter aan op de landschappelijke inrichting • De gebouwen staan zoveel mogelijk in een groene setting • Aanbevolen wordt om de terreingrenzen die niet aan openbaar gebied grenzen toch te voorzien van hoog groen, bij voorkeur hoge bomen. Zodat het bedrijventerrein ook vanuit het midden een groene uitstraling heeft
Verlichting	• Aan de zijde van de A2 kunnen gevels worden aangelicht met enkel naar beneden gericht licht i.v.m. verstoring van natuurwaarden • De verlichting is onderdeel van het ontwerp voor de terreininrichting en aanlichten van het gebouw onderdeel van de architectuur • Aandacht voor lichtvervuiling / strooilicht, aanlichten van bouwwerken met naar beneden gericht licht en beperkte branduren • Geen bewegende (led-)schermen
Oppervlakkige regenwaterafvoer	• Voorkeur voor zichtbare regenwaterafvoer van terrein en daken, naar wadi's of natuurasplas • Indien noodzakelijk bergen op eigen terrein (i.o.m. gemeente of en hoeveel op openbaar gebied mag) • Geen of alleen indirecte regenwaterafvoer op poelen zonder sterke stroming, i.v.m. ecologisch waardevolle waterkwaliteit
Duurzaamheid	• Duurzaam dak- of geveloppervlak, dwz; zonnepanelen en/of groen • Oplaadpunten elektrische auto's zelf aanvragen • Nul op de meter



Huidige situatie gebied 1



Gebied 2

Randzone Rosmalense Plas → ambitieniveau: zeer hoog

Functioneel

Dit deelgebied wordt gevormd door de hoofdontsluiting van het werklandschap en de Groote Wetering. Deze langwerpige strook is, evenals in de zichtzone A2, bedoeld voor hoogwaardige kantoren. Gezien het zeer hoge ambitieniveau en de landschappelijke inpassing worden ook hier specifieke technische en beeldkwaliteitseisen gesteld aan de gebouwen en inrichting van kavels en parkeeroplossing.

Ruimtelijk

De stedenbouwkundige vormgeving van de randzone Rosmalense Plas is van groot belang voor de herkenbaarheid van het werklandschap als geheel. Deze zone brengt ruimtelijke verbindingen tot stand tussen enerzijds de Rosmalense Plas en anderzijds het werklandschap.

Door de specifieke plaatsing van twee op elkaar betrokken gebouwtjes (z.g. duo gebouwen) - met een onderlinge tussenruimte van 15m aan/in de Groote Wetering wordt nadrukkelijk de ruimtelijke koppeling gelegd tussen de gebouwtjes en de drie centrale groene "dragers" van het plan, de groene ontsluitingsassen. Tevens versterken zij het perspectief, de zichtlijnen op het landschap en v.v.

In die zin geven de gebouwtjes betekenis aan het "openleggen" van de randzone die op dit moment vanaf deze zijde ontoegankelijk is. Door de aanleg van een fietspad tussen Groote Wetering en Rosmalense Plas met fietsverbindingen via de tussenruimte met bruggen over de Groote Wetering naar de randzone, wordt de verbinding en recreatieve waarde met de omgeving versterkt.

Het fietspad langs de Rosmalense Plas verbindt Empel, de Groote Wielen en Rosmalen via haar woon- en werkgebieden met de Bruistensingel naar de binnenstad.

Vanwege haar strategische ligging t.o.v. van een aantal structuurbepalende elementen zoals de plasrand, de Groote Wetering, de hoofdwegstructuur en de groene zones (in het landschap), is een alzijdige oriëntatie van de duo gebouwen uitgangspunt.

Het meest noordelijke gebouw in deze zone is, tezamen met het solitaire gebouw aan de overzijde van de hoofdontsluiting onderdeel van één van de hoofdentrees c.q. poort naar het werklandschap. Daarom is hier gekozen voor een stedenbouwkundig accent in de vorm van een extra bouwlaag.

Om de landschappelijke inpassing te versterken en het bouwen in de ecologische verbindingzone mogelijk te maken zijn de ruimten tussen de duo gebouwen, en tussen de wetering en de duo gebouwen, ingericht met ecologisch waardevolle poelen en rietkragen.





Interessante herkenbare entree



Glas en meerzijdige oriëntatie



Duo-gebouwen



Verlichting als onderdeel van de architectuur



Transparantie en groene sfeer



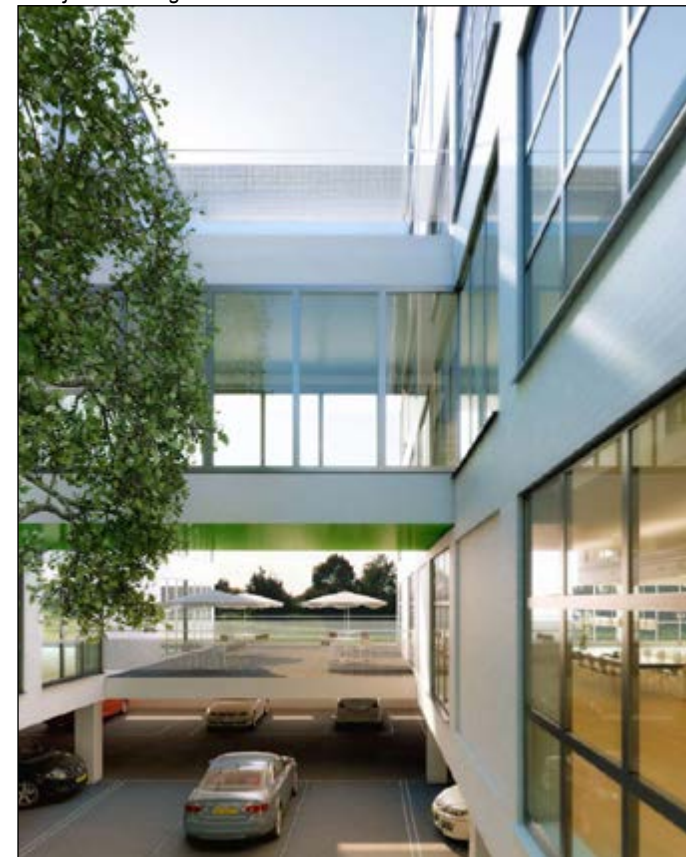
Hoge transparantie



Keerwand in water (rietkraag ontbreekt op referentiebeeld)



Paviljoen in het groen



Mogelijke verbinding tussen duo gebouwen



Paviljoen in het groen



Ensemble van gebouwen in het groen



Parkeren half-verdiept, waterkering



Parkeren onder het gebouw

STEDENBOUW	
Situering en oriëntatie	- De hoofdrichting van de rechthoekige (duo)gebouwen zijn enerzijds gericht op de Groote Wetering c.q. Rosmalense plas en anderzijds op de hoofdontsluitingsweg; zij geven richting aan de drie groene ontsluitingsassen - De gebouwen staan 15m uit elkaar op de assen van de groenzones - Alle gebouwen staan op gelijke afstand uit de ontsluitingsweg en hebben hetzelfde bouwvlak - Aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg (Mammoet) dienen de hoekgevels op de naar de ontsluitingswegen gekeerde bouwgrens te worden geplaatst; - Gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie - De hoofdentree is gelegen aan de hoofdontsluiting - De duo gebouwen oriënteren zich ook in gelijke afmetingen op de gebouwen aan de andere zijde van de weg. Samen vormen ze een stedenbouwkundig ensemble.
Hoofdvorm	- Elk duo gebouw worden als ensemble ontworpen. Alle duo's door één architect laten ontwerpen heeft voorkeur. - De zeven gebouwen staan op een verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw - De gebouwen hebben een platte afdekking; dakterras is toegestaan mits deze in de architectuur is opgenomen; - Transparante verbinding tussen duogebouwen vanaf de eerste verdieping mogelijk.
Afmetingen	- De hoogte van het gebouw bij de rotonde is minimaal 13m en maximaal 16 m (minimaal 4 lagen), de hoogte van de overige zes gebouwen is minimaal 10 en maximaal 14 m (minimaal 3 lagen) - Het bebouwingspercentage is minimaal 80% van het bouwvlak op voorwaarde dat programma op eigen terrein in voldoende mate is voorzien (groen en parkeren)

ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- Alle gevels die zijn gericht op het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling - Deze gevels hebben een overwegend open (transparant) karakter. De overwegende transparantie onderstreept een gewenst paviljoenachtig karakter
Dakbeëindiging	- De verticale stijgpunten, liftinstallaties en overige evt. dakopbouwen vormen een integraal architectonisch bestanddeel van de bebouwing - Dakrand dient vormgegeven te worden als zichtbare horizontale lijn
Ingang	- Toepassing van glas in en rondom de ingang is vereist. - Architectonisch accent is gewenst
Materialen, detaillering	- Transparant glas als basismateriaal - Daarnaast kunnen baksteen, hout, (rvs)staal, stucwerk, hout, aluminium, glasachtige panelen in verschillende mate van transparantie (translucet) gebruikt worden - De zeven gebouwen stralen sterke overeenkomsten in vormtaal, kleur en detaillering uit. Bij voorkeur zijn deze gebouwen identiek in volume en vormgeving.

Kleuren, logo en reclame	- De kleur van het gebouw is afgestemd op de kleur van het hoofdmateriaal glas - Grijze, groene en blauwe kleurtonen hebben de overhand - Primaire en andere harde kleuren zijn niet gewenst - Toepassing van bedrijfskleuren in de gevels is niet toegestaan - Logo en evt. reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur
Luifels en rolluiken	Eventuele luifels worden mee-ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen later toegevoegd

TERREININRICHTING	
Algemeen	- Het maken van een inrichtingsplan is onderdeel van de bouwaanvraag, met aandacht voor groene aankleding - Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inpandig. - Opslag moet inpandig plaatsvinden. - Tussen de duo's ligt op 3 plekken een openbaar toegankelijke langzaam verkeersverbinding (fiets en voetganger). Om de eventueel halfverdiepte garage te overbruggen mag dit worden uitgevoerd met een trappartij, voorzien van een fietsgoot aan weerszijden. Met uitzondering van de doukantoren op de middelste centrale as. De verbinding voor langzaam verkeer sluit exact aan op de 3 groene ontsluitingsassen, er is geen fietsverkeer op de hoofdontsluitingsweg toegestaan - De bruggen over de Groote Wetering worden samen met de gemeente ontwikkeld en na de bouw door de gemeente aangelegd
Parkeren	- Het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, wordt opgelost op eigen terrein - Het parkeren wordt middels een half-verdiepte, maar bij voorkeur geheel verdiepte parkeergarage of parkeerbak uitgevoerd - De (open) parkeerbak wordt boven het maaiveld als lage schansmuur ontworpen of met groen aangeklede taluds. Tegen de keermuur wordt een rietzone aangelegd - Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeernorm
Inritten	- De ontsluiting bevindt zich aan de hoofdontsluiting niet recht tegenover de groene ontsluitingsas (ivm fietsverbinding) - Het aantal inritten van de half-verdiepte parkeergarage mag maximaal 2 zijn als het een aparte in- en uitrit betreft - Tussen helling van de in/uitrit van de garage en openbaar gebied dient een 6m lang vlakke opstelruimte met zicht op de weg te zijn, zodat voertuigen niet van de helling op de hoofdontsluitingsweg uit de garage opduiken. - De maximale breedte voor een inrit is 4m - Laden en lossen wordt op eigen terrein opgelost, voorkeur voor kleine voertuigen via garage. Anders een bescheiden parkeerhaven buiten de groene verbindingssas, tussen ontsluitingsweg en gebouw
Terreinafscheiding	- Aan de zijde van de Groote Wetering geen terreinafscheiding; - Voor het overige lage (open) hekwerken op schansmuurtjes - Indien nodig, laag (borstweringshoogte) of uit het zicht, maar in alle gevallen groen - Geen hoge hekwerken

Groen	• Indien er gekozen wordt voor een overdekte parkeergarage is er geen ruimte voor bomen, maar zijn er wel andere mogelijkheden voor een groene tuininrichting als dak-tuin (bijvoorbeeld sedumdak met boom- of plantenbakken) • In geval van een open verdiepte parkeerbak mogelijkheid benutten van ruimte voor bomen en/of beplanting in de volle grond'
Verlichting	• Gevels kunnen worden aangeliicht alleen vanaf de hoofdontsluitingsweg, met enkel naar beneden gericht licht ivm verstoring van natuurwaarden. • De verlichting is onderdeel van het ontwerp voor de terreininrichting en aanlichten van het gebouw onderdeel van de architectuur • Aandacht voor lichtvervuiling / strooilicht, aanlichten van bouwwerken met naar beneden gericht licht en beperkte branduren • Geen bewegende (led-)schermen
Oppervlak-kige regenwa-terafvoer	• Voorkeur voor zichtbare regenwaterafvoer van terrein en daken, naar wadi's of natuur-plas • Indien noodzakelijk bergen op eigen terrein (iom gemeente of en hoeveel op openbaar gebied mag) • Geen of alleen indirecte regenwaterafvoer op poelen zonder sterke stroming, i.v.m. eco-logisch waardevolle waterkwaliteit
Duurzaam-heid	• Duurzaam dak- of geveloppervlak, dwz; zonnepanelen en/of groen • Oplaadpunten elektrische auto's zelf aanvragen • Nul op de meter



Huidige situatie gebied 2



Gebied 3

Randzone → ambitieniveau: hoog

Functioneel

Dit deelgebied is gelegen aan het afgeronde westelijk gedeelte, aansluitend op de natuurzone tussen het bedrijventerrein Empel Zuid en de hoofdontsluitingsweg. In het noorden sluit het gebied aan op de toekomstige rotonde Empelseweg en wordt doorsneden door de drie groene ontsluitingsassen. In het zuiden sluit het gebied aan op de zichtzone/ knooppunt langs de A2. Tevens sluit het gebied aan de oostkant aan op de hoofdontsluitingsweg, indirect op de randzone Rosmalense Plas (gebied 2).

Deze zone is eveneens bedoeld voor bedrijven die waarde hechten aan representatieve kwaliteit, een eigen identiteit en ingaan op de opgave van een landschappelijke omgeving, grenzend aan de natuurzone. Het hoge ambitieniveau impliceert hoge eisen voor wat betreft architectuur en terreininrichting.

In deze zone zijn bedrijven uit de milieucategorieën 2 t/m 3.2 toegestaan.

Ruimtelijk

Omwille van de ruimtelijke samenhang dienen de hoofdgebouwen aan de westelijk rand op ongeveer dezelfde afstand van elkaar gesitueerd te worden. Het representatieve (kantoor)gedeelte van de bedrijven moet georiënteerd zijn op de ontsluitingsas. En zo representatief mogelijk naar de natuurzone.

In het meest noordelijk gedeelte, aansluitend aan de rotonde dient het gebouw zowel een oriëntatie te hebben op de natuurzone, de rotonde en het tegenover liggende solitaire gebouw aan de randzone Rosmalense Plas. Deze 3-zijdige oriëntatie is – door de specifieke “entreefunctie” naar het plan - van bijzondere betekenis voor de herkenbaarheid van het werklandschap; een “landmark”.

De gebouwen aan de oostelijke rand gaan een nadrukkelijke visuele relatie aan met de duo-gebouwen aan de Groote Wetering en de hoofdontsluitingsweg. Deze drie stedenbouwkundige ensembles, elk aan weerszijden van de groene ontsluitingsassen, zijn zeer beeldbepalend in het totale plan. Tevens dienen de hoeken van de gebouwen aan de oostrand een duidelijke uitstraling/oriëntatie te hebben op de drie groene ontsluitingsassen.





Speelse vormgeving



Gevelplastic



Parkeren op eigen terrein in het groen



Ligging aan de natuurzone



Gebruik van natuurlijke kleuren en materialen



Aan de natuurzone



Transparantie



Vrij liggend in het landschap



Bijzondere architectuur



Meerzijdige oriëntatie



Verlichting naar beneden gericht



Zandkleurige baksteen en natuurlijke materialen



Groene kavel

STEDENBOUW	
Situering en oriëntatie	- De hoofdrichting van de gebouwen past binnen het stedenbouwkundig grid; bebouwing en kavelgrenzen staan haaks op c.q. evenwijdig aan de ontsluitingswegen - De hoofdgebouwen zijn op dezelfde afstand van elkaar geplaatst - Aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg (Mammoet) dienen de hoekgevels op de naar de ontsluitingswegen gekeerde bouwgrens te worden geplaatst; - De representatieve bedrijfsbebouwing bevindt zich op de hoeken en oriënteert zich nadrukkelijk op de duo-gebouwtjes aan de overzijde van de hoofdontsluitingsweg - Bedrijven aan de westzijde oriënteren zich primair op de 3 centrale ontsluitingswegen. - Alle gevels naar het openbaar gebied hebben een representatief karakter
Hoofdvorm	- Het representatieve gedeelte van het bouwvolume heeft een rechthoekige basisplattegrond - De gebouwen hebben een platte afdekking - De entree van het gebouw (kantoorgedeelte) heeft een rechthoekige basisplattegrond
Afmetingen	- De hoogte bij de rotonde – voor wat betreft het representatieve gedeelte - is 14m tot 16 m (minimaal 4 lagen), de rest is 8 tot 14m (minimaal 3 lagen) onder voorwaarde dat het representatieve gedeelte aan de openbare weg niet lager is dan de hoogte van de achtergelegen bebouwing (bedrijfshallen). - Het bebouwingspercentage is minimaal 50% van het bouwkvavel op voorwaarde dat programma op eigen terrein in voldoende mate is voorzien (groen en parkeren)

ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- Alle gevels die zijn gericht op het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling, in het bijzonder in dit gebied aan de natuurzone - Deze representatieve gevels hebben een overwegend open (transparant) karakter. - Geleding in grote gevelvlakken is vereist. - Groene elementen in grote gevelvlakken worden aanbevolen - Gesloten kopgevels zijn niet toegestaan
Dakbeëindiging	- De verticale stijpunten, liftinstallaties en overige evt dakopbouwen vormen een integraal architectonisch bestanddeel van de bebouwing - Dakrand als horizontale lijn zichtbaar
Ingang	- Toepassing van glas in en rondom de ingang is gewenst - Architectonisch accent is gewenst - Er bevinden zich (ivm de verkeersveiligheid) geen ingangen/inritten aan de hoofdontsluitingsweg
Materialen, detaillering	- Materialen die voor de gevel kunnen worden gebruikt zijn baksteen, stucwerk, hout, glas, staal, aluminium, en beton - Consistente toepassing van materialen en detaillering van de hoofdvlakken staan in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.

Kleuren, logo en reclame	- De materialen op natuurlijk wijze (in eigen kleur en textuur) toe te passen - Voor baksteen: van rood tot zandkleurig, eventueel in combinatie met donkere kleuraccenten op beperkte gevelvlakken - Primaire en andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn ongewenst; accentkleuren zijn in beperkte mate voor een onderschikt geveldeel voorstelbaar; - Toepassing van bedrijfskleuren in de gevels is niet toegestaan - Logo en evt reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur
Luifels en rolluiken	Eventuele luifels worden mee-ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen later toegevoegd

TERREININRICHTING	
Algemeen	- Het maken van een inrichtingsplan is onderdeel van de bouwaanvraag, met oog voor groen - Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inpandig. - Opslag moet inpandig plaatsvinden.
Parkeren	- Het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, wordt opgelost op eigen terrein - Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken vanuit openbaar gebied - De mogelijkheden hiervoor zijn inpandig c.q. ondergronds (minimaal ½ verdiept) dan wel landschappelijk ingepast en vertaald in een inrichtingsplan - Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeernorm
Inritten	- De ontsluiting van de percelen bevindt zich aan de een van de ontsluitingswegen - Geen inrit aan de hoofdontsluitingsweg - Het aantal inritten wordt beperkt tot één per perceel - Om de groene ontsluitingsassen zoveel mogelijk intact te laten de inritten van naast elkaar liggende percelen combinerende maximale breedte voor een enkele inrit is 4m en voor een gecombineerde 7m - Laden en lossen wordt via inrit op eigen terrein opgelost

Terreinaf-scheiding	• Daar waar kavels grenzen aan water bij voorkeur geen of heel lage (groene) terreinaf-scheiding • Aan straatzijde hekwerken in of achter de rooilijn • Voorkeur voor geleidelijke (groene) overgang privé - openbaar naar de eventuele onderhoudsstrook of rietzone • Bij abrupt hoogteverschil tussen privé en openbaar (aan de natuurzone) een (lage) keervoorziening van schanskorven (puin, cocos, dakpannen, al dan niet gecombineerd met groen en zichtbare afkoppeling van regenwater) dan wel een open begroeid laag (kwaliteits-) hekwerk • Eventuele hoge hekwerken staan in of achter de rooilijn en zijn van hoogwaardige representatieve kwaliteit, bijv. type spijlenhek in de kleuren metaal, groen, antraciet of zwart • Hekwerk gecombineerd met haag hoeft niet aan hoge kwaliteitseisen te voldoen, mits deze door het groen uit het zicht verdwijnt • Op erfgrans een groene erfafscheiding (evt gecombineerd met (onzichtbaar) gaashekwerk daarachter)
Groen	• Groeninrichting kavel sluit qua karakter aan op de landschappelijke ambitie • De gebouwen staan zoveel mogelijk in het groen • Aanbevolen wordt om de terreingrenzen die niet aan openbaar gebied grenzen toch te voorzien van hoog groen, bij voorkeur hoge bomen. Zodat het bedrijventerrein ook vanuit het midden een groene uitstraling heeft
Verlichting	• Aan de zijde van de ontsluitingswegen kunnen gevels worden aangelicht, met enkel naar beneden gericht licht ivm verstoring van natuurwaarden. • De verlichting is onderdeel van het ontwerp voor de terreininrichting en aanlichten van het gebouw onderdeel van de architectuur • Aandacht voor lichtvervuiling / strooilicht, aanlichten van bouwwerken met naar beneden gericht licht en beperkte branduren • Geen bewegende (led-)schermen
Oppervlak-kige regenwa-terafvoer	• Voorkeur voor zichtbare regenwaterafvoer van terrein en daken, naar wadi's of natuur-plas • Indien noodzakelijk bergen op eigen terrein (iom gemeente of en hoeveel op openbaar gebied mag) • Geen of alleen indirecte regenwaterafvoer op poelen zonder sterke stroming, i.v.m. eco-logisch waardevolle waterkwaliteit
Duurzaam-heid	• Duurzaam dak- of geveloppervlak, dwz; zonnepanelen en/of groen • Oplaadpunten elektrische auto's zelf aanvragen • Nul op de meter



Huidige situatie gebied 3



Gebied 4

Binnengebied → ambitieniveau: gemiddeld

Functioneel

Dit deelgebied wordt ingesloten door gebiedsdelen 1 t/m 3 en omzoomd door ontsluitingswegen. De meeste percelen in dit gebied grenzen aan de drie landschappelijke zones en in die zin dienen de gebouwen zich te voegen in een landschappelijke omgeving. Het gebied is bedoeld voor bedrijven met traditionele productiemilieu's. Het kantoordeel van de bedrijven dient representativiteit uit te stralen naar de brede groenzones.

In deze zone zijn bedrijven uit de milieucategorieën 2 t/m 3.2 toegestaan.

Ruimtelijk

Compact en efficiënt bouwen is in dit gebied het motto. Gezien het relatief hoge bebouwingspercentage in relatie tot de te hanteren parkeernorm is een clustering van bedrijfshallen onvermijdelijk. In dit gebied wordt een traditionele verkavelingsvorm met het representatieve kantoordeel aan de voorzijde en de bedrijfshallen achter op het perceel voorgestaan. De bedrijven op de relatief kleine kavels kunnen samenwerkingsverbanden aangaan om op de meest efficiënte manier een parkeeroplossing te creëren, aankoop van meerdere kavels kan ook een optie zijn. Ook de breedte van de kavels is flexibel (in overleg).

Ter versterking van de drie centrale groene zones, dienen de gebouwen in één lijn geplaatst te worden met de hoekbebouwing aan de hoofdontsluitingsweg.





Representatieve gevels aan openbaar gebied



Kantoorgedeelte representatief



Repetitie aan gevels



Hoekgebouw



Gevelplastic



Voldoende mate transparantie



Hoekaccent



Meerzijdige oriëntatie



Parkeren op eigen terrein



Gevel plastic en natuurlijke materialen



Gevel opbouw



Natuurlijke materialen en kleuren



Creatieve afdakking



Representatief kantoorgedeelte



Representatieve hoek



Materialen op natuurlijke wijze toepassen



Gevelplastic en kleuren gebruik

STEDENBOUW	
Situering en oriëntatie	- De hoofdrichting van de gebouwen past binnen het stedenbouwkundig grid; bebouwing en kavelgrenzen staan haaks op c.q. evenwijdig aan de ontsluitingswegen - Alle gevels naar het openbaar gebied hebben een representatief karakter - Clustering bedrijfshallen van buurkavels mogelijk - Het kantoordeel richt zich op de groene zones
Hoofdvorm	De entree van het gebouw (kantoorgedeelte) heeft een rechthoekige basisplattegrond
Afmetingen	- De bebouwingshoogte in het midden gebied is minimaal 8 en maximaal 14 meter, onder voorwaarde dat het representatieve gedeelte aan de openbare weg niet lager is dan de hoogte van de achtergelegen bebouwing (bedrijfshallen). - Het bebouwingspercentage is minimaal 55% van het kavel op voorwaarde dat programma op eigen terrein in voldoende mate is voorzien (groen en parkeren)

ARCHITECTUUR	
Aanzichten	- Alle gevels die zijn gericht op het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling; dit geldt zeker voor eventuele bedrijfshallen aan de ontsluitingswegen (meer transparantie) - Deze representatieve gevels hebben een overwegend open (transparant) karakter. - Geleding in grote gevelvlakken is vereist. - Groene elementen in grote gevelvlakken worden aanbevolen - Gesloten kopgevels zijn niet toegestaan
Dakbeëindiging	- De verticale stijgpunten, liftinstallaties en overige dakopbouwen vormen een integraal architectonisch bestanddeel van de bebouwing - Daklijst herkenbaar als horizontale lijn
Ingang	- Toepassing van glas in en rondom de ingang is gewenst - Architectonisch accent is gewenst
Materialen, detaillering	- Materialen die voor de gevel kunnen worden gebruikt zijn baksteen, stucwerk, hout, glas, staal, aluminium, en beton - Consistente toepassing van materialen en detaillering van de hoofdvlakken staan in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw.
Kleuren, logo en reclame	- Materialen op natuurlijk wijze (in eigen kleur en textuur) toepassen - Primaire en andere harde kleuren op grote gevelvlakken zijn ongewenst; accentkleuren zijn in beperkte mate voor een onderschikt geveldeel voorstelbaar - Voor baksteen: van rood tot zandkleurig, eventueel in combinatie met donkere kleuraccenten op beperkte gevelvlakken - Toepassing van bedrijfskleuren in de gevels is niet toegestaan - Logo en evt reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur

Luifels en rolluiken	Eventuele luifels worden mee ontworpen met het gebouw en worden niet als losse elementen later toegevoegd
-----------------------------	---

TERREININRICHTING	
Algemeen	- Het maken van een inrichtingsplan is onderdeel van de bouwaanvraag, met oog voor groen - Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, inpandig. - Opslag moet inpandig plaatsvinden. - In een aantal situaties – zoals bij zijdelingse perceelsgrenzen - is een gezamenlijke oplossing tussen buurpercelen wat betreft terreininrichting mogelijk (bij gelijktijdige ontwikkeling i.v.m. beoordeling)
Parkeren	- Het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, wordt opgelost op eigen terrein - De mogelijkheden hiervoor zijn op maaiveldniveau, inpandig en ondergronds (minimaal ½ verdiept) - Bij een hoog bebouwingspercentage i.r.t. de gemeentelijke parkeernorm is een gezamenlijke parkeeroplossing tussen 2 percelen een mogelijke optie - Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeernorm
Inritten	- De ontsluiting van de percelen bevindt zich aan een van de ontsluitingswegen - Het aantal inritten wordt beperkt tot één per perceel - Om de centrale groenzones zoveel mogelijk intact te laten . De inritten van naast elkaar liggende percelen zoveel mogelijk combineren - De maximale breedte voor een enkele inrit is 4m en voor een gecombineerde 7m - Laden en lossen wordt via de inrit op eigen terrein opgelost
Terreinafscheiding	- Aan de straatzijde hoge hekwerken in of achter de rooilijn - De hoge hekwerken zijn van het type spijlenhek in de kleuren, metaal, groen en antraciet tot zwart - Aan de straatzijde evt. hekwerk combineren met groen (haag) - In een aantal situaties – zoals bij zijdelingse perceelsgrenzen - is bij een gezamenlijke oplossing tussen buurpercelen geen terreinafscheiding nodig
Groen	- Gezien het hoge bebouwingspercentage in combinatie met de parkeernorm is er weinig ruimte voor groen op het achterterrein - Daar waar mogelijk groen / hagen op de perceelsgrenzen die aan het openbaar gebied grenzen - Alle percelen grenzend aan het openbaar gebied worden op eigenterrein voorzien van beplanting (hagen) - Aanbevolen wordt om de terreingrenzen die niet aan openbaar gebied grenzen toch te voorzien van hoog groen, bij voorkeur hoge bomen. Zodat het bedrijventerrein ook vanuit het midden een groene uitstraling heeft

Verlichting	• Gevels kunnen worden aangelicht alleen vanaf ontsluitingsweg, met enkel naar beneden gericht licht ivm verstoring van natuurwaarden • De verlichting is onderdeel van het ontwerp voor de terreininrichting en aanlichten van het gebouw onderdeel van de architectuur • Aandacht voor lichtvervuiling / strooilicht, aanlichten van bouwwerken met gericht licht en beperkte branduren • Geen bewegende (led-)schermen
Oppervlakkige regenwaterafvoer	• Voorkeur voor zichtbare regenwaterafvoer van terrein en daken, naar wadi's of natuurasplas • Indien noodzakelijk bergen op eigen terrein (i.o.m. gemeente of en hoeveel op openbaar gebied mag) • Geen of alleen indirecte regenwaterafvoer op poelen zonder sterke stroming, i.v.m. ecologisch waardevolle waterkwaliteit
Duurzaamheid	• Duurzaam dak- of geveloppervlak, d.w.z.; zonnepanelen en/of groen • Oplaadpunten elektrische auto's zelf aanvragen • Nul op de meter



Huidige situatie gebied 4

