

Ontwerp Beeldkwaliteitsplan

Werklandschap Rosmalense Plas
Herziening kantorenstrook

WERKLANDSCHAP ROSMALENSE PLAS



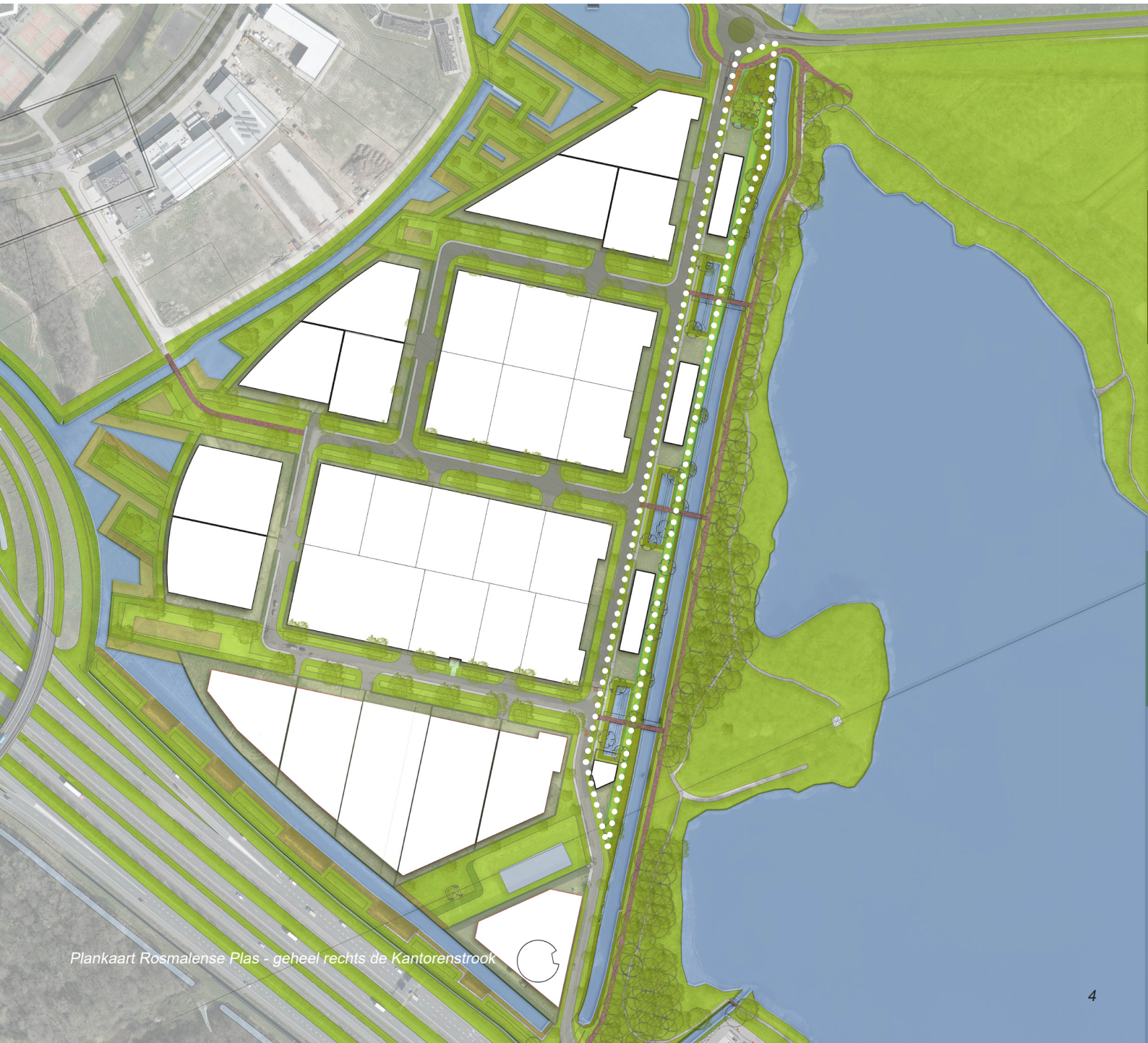
VOORWOORD

Het Werklandschap Rosmalense Plas is vol in ontwikkeling. In de afgelopen jaren hebben zich hier al een aantal bedrijven gevestigd, wat resulteert in een toenemende vraag naar kavels en mogelijkheden om ook zelfstandige kantoren te vestigen op deze unieke plek. De kantorenstrook waar dit beeldkwaliteitsplan op van toepassing is, geeft ruimte aan de groeiende vraag naar hoogwaardige kantoren.

In 2021 is het bestemmingsplan ‘Werklandschap Rosmalense Plas’ vastgesteld. Hierin is de kantorenstrook niet opgenomen. De reden hiervoor is dat deze strook een stedenbouwkundige herziening vereiste. Daarmee kan er ingespeeld worden op de eisen van de kantorenmarkt en die van het Waterschap. Dit heeft gezorgd voor een geheel nieuwe invulling met sterk gewijzigde opzet. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen voor deze specifieke strook.

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan richt zich enkel op de Kantorenstrook en vormt hierdoor een aanvulling op het vastgestelde beeldkwaliteitsplan ‘Werklandschap Rosmalense Plas’. Samen met de Welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch vormen deze beeldkwaliteitsplannen het toetsingskader voor de welstandscommissie.

Kaarten en beelden in dit beeldkwaliteitsplan zijn ter impressie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plankaart Rosmalense Plas - geheel rechts de Kantorenstrook

INHOUDSOPGAVE

NIEUWE OPZET

6

OPENBARE RUIMTE

14

BEELDKWALITEITSEISEN

20

1 NIEUWE OPZET

1 NIEUWE OPZET



HOOGWAARDIGE KANTOREN AAN DE ROSMALENSE PLAS

In de afgelopen jaren hebben er al meerdere ontwikkelingen plaatsgevonden op het Werklandschap. De doorontwikkeling van de Kantorenzone op de Rosmalense Plas vereist een herziening van het bestemmingsplan. Door de opgelegde keur van het Waterschap is de eerder vastgestelde visie voor deze strook niet meer uitvoerbaar.

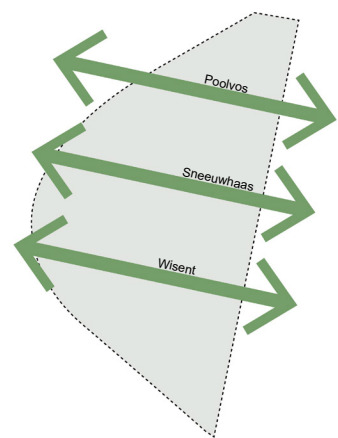
Door deze veranderende opzet is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast sluiten de beeldkwaliteitseisen die eerder zijn vastgesteld voor deze Kantorenstrook niet meer aan op de nieuwe invulling ervan. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, in kaarten en in (referentie) beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van de Kantorenstrook op het werklandschap Rosmalense Plas.

In essentie beschrijft dit beeldkwaliteitsplan de kwaliteitseisen en randvoorwaarden die aan het beeld van de uit te geven kantorenkavels gesteld worden. Het biedt dan ook een kader voor de beoordeling van de individuele bouwplannen van de kantoren en de daarbij behorende inrichtingsvoorstellen van de kavel. Zowel in het proces van gronduitgifte als in de toetsing van bouwplannen door de Welstandscommissie geeft het beeldkwaliteitsplan de spelregels aan. Het beeldkwaliteitsplan geldt dan ook als vertrekpunt en inspiratiebron.

VERNIEUWDE PLANOPZET WERKLANDSCHAP ROSMALENSE PLAS



CONCEPT & AMBITIES

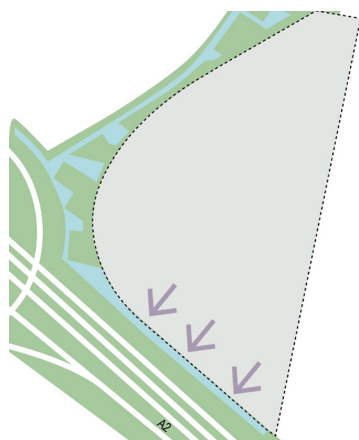
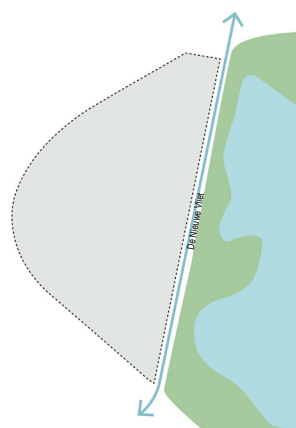


GROENE VERBINDINGEN EN STRUCTUREN

Het Werklandschap kent een heldere, rechtlijnige opzet: met drie wegen vanaf de hoofdontsluiting waaraan de bedrijven- en kantoor kavels gelegen zijn. Deze verbindingen vormen ook de groene verbindingen tussen het landschap aan de zijde van Empel en de Rosmalense Plas. De kantorenstrook is door de nieuwe open opzet een overgang naar de Rosmalense Plas toe. Hieruit ontstaan aantrekkelijke zichtlijnen tussen de verschillende landschappen.

ROSMALENSE PLAS EN NIEUWE VLIET

De Nieuwe Vliet is direct naast de Kantorenstrook gelegen. Het vormt zodoende een natuurlijke grens en overgang tussen het Werklandschap en de Rosmalense Plas. Hier stopt het Werklandschap en begint het buitengebied. De Nieuwe Vliet is onlosmakelijk met het gebied verbonden en kent van oudsher al een verbindende functie tussen de Maas en 's-Hertogenbosch. Er zal aan de zijde van de Rosmalense Plas een fietspad worden aangelegd. Hierdoor ontstaat een veilige en langzaamverkeerverbinding tussen het Werklandschap en de omgeving.

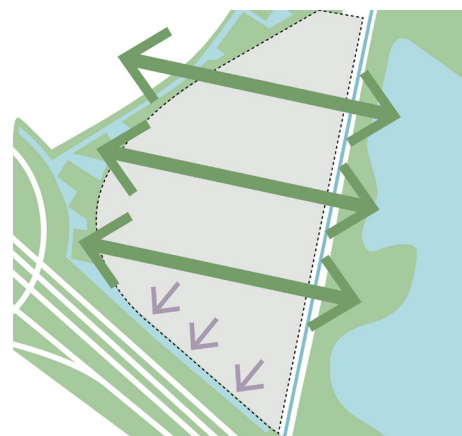


NATUURLIJKE CONTRAMAL MET ZICHTLOCATIES

De natuur vormt de contramal van het Werklandschap. De verbindingen en zichtlijnen geven het terrein een unieke uitstraling waarin groen en natuur hoog in het vaandel staat. Vanaf de A2 en het Werklandschap zal het groen dan ook prominent zichtbaar zijn. Op deze zichtlocaties aan de zijde van de A2 zijn al enkele hoogwaardige kantoren gerealiseerd, deze spelen in op de groene kwaliteiten van het gebied.

NATUURLIJK RAAMWERK, UNIEK WERKLANDSCHAP

De contramal aan natuur, groene verbindingen over het terrein en overgangen tussen werken en natuur maken het Werklandschap Rosmalense Plas uniek. Samen vormt het geheel een groene overgang tussen de verschillende natuurlandschappen. Hier is het prettige ondernemen en werken. Zo ontstaat er een Werklandschap wat natuurlijk verbonden is en aantrekkelijke beeldkwaliteiten kent.



PLANOPZET

Het werklandschap Rosmalense Plas heeft als doel om een modern, groen en hoogwaardig bedrijventerrein te worden. Hier is het goed werken en ondernemen, maar ook verblijven in een omgeving met veel groen en hoogwaardige, duurzame, bedrijfspanden. In het gebied speelt de verbinding met het Kanaalpark en de Rosmalense Plas een belangrijke rol.

Het Werklandschap kent als hooftopzet dat het een overgangsgebied is tussen Empel, Kanaalpark en de Rosmalense Plas. Als verbindend gebied speelt het groen en water hier een grote rol. De verkaveling is overzichtelijk en draagt bij aan de groene verbindingen op het Werklandschap. Vanaf zowel de A2, Empel en de Rosmalense Plas ontstaat er zodoende een groen beeld, hiertussen zijn de diverse bedrijfs- en kantoor kavels gelegen.

Vernieuwde opzet

Door de vernieuwde opzet van de Kantorenstrook is deze hooftopzet niet gewijzigd, maar wordt ze juist verder versterkt. Door de noodzakelijke onderhoudsstrook was de voormalige opzet niet meer mogelijk. Om de kernkwaliteiten van het landschap te behouden is er gezocht naar een nieuwe invulling die de kwaliteiten behoudt en kan versterken. Met het verplaatsen van de kantoren uit de groene assen wordt de groen, ruimtelijke opzet versterkt en het groen daadwerkelijk het werklandschap als het ware ingetrokken.

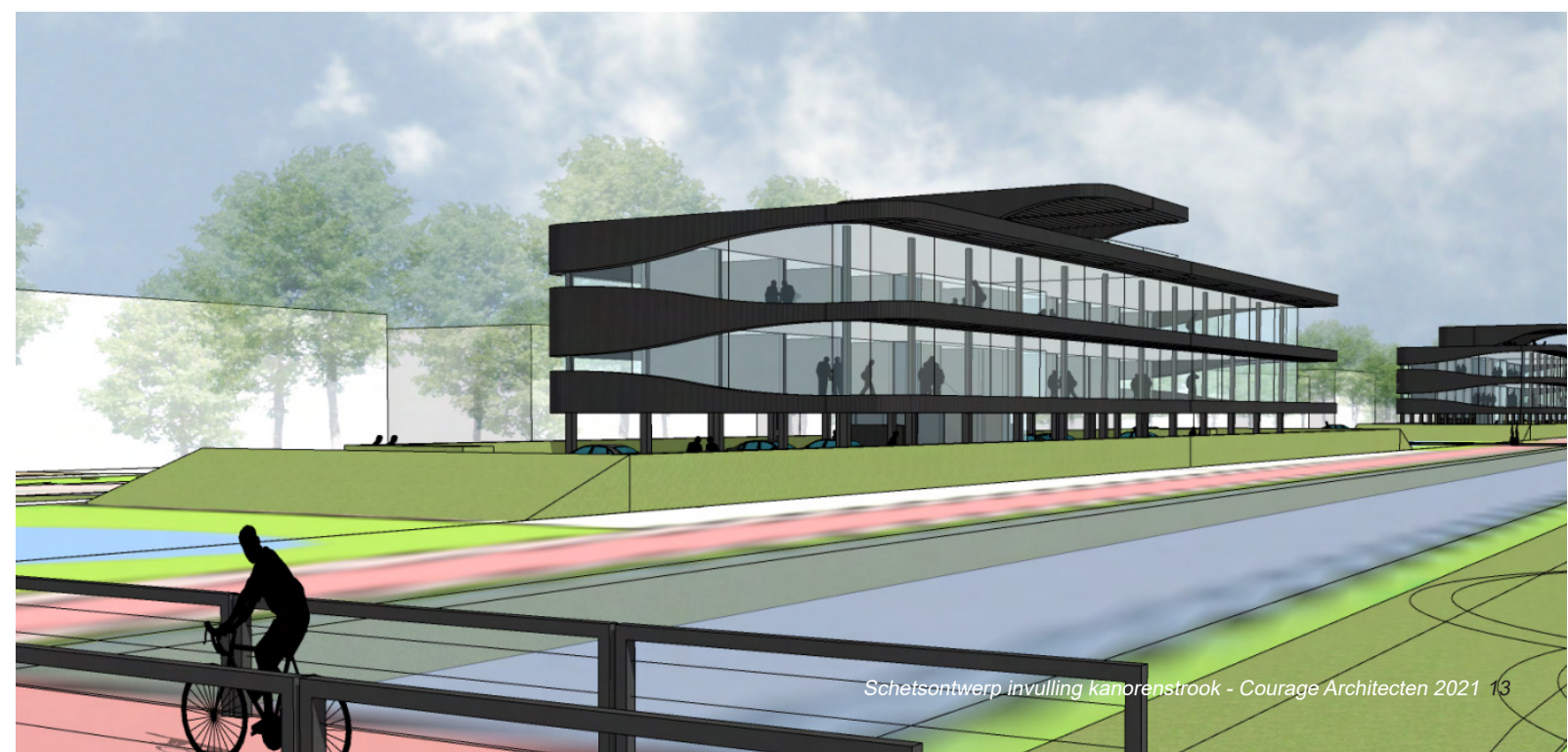
De transparante kantoren vormen straks paviljoens die fungeren als een overgang tussen de Rosmalense Plas en het groene Werklandschap. De landschappelijke ruimte met haar poelen tussen de kantoren in vormen een stapsteen voor de flora en

fauna en zijn vanaf de diverse bruggen van dichtbij te bewonderen. Dit alles maakt de natuur zichtbaarder en zorgt dat de zichtlijnen naar de grote natuurzones en fysieke verbinding ermee worden versterkt. De opzet is vormgegeven vanuit het zicht op het groen. In feite zorgen de drie centrale groenzones voor de verbinding tussen het werklandschap en de Rosmalense plas.

De opzet bestaat uit drie identieke bouwvolumes en een speciaal gebouw aan de zijde van de A2. De drie gebouwen vertonen een sterke onderlinge samenhang, zowel massa, hoogte als uitstraling. Parkeren vindt hier zoveel mogelijk uit het zicht plaats, verborgen achter groen en deels onder het gebouw. De bijzondere langgerekte vorm van de kavels biedt mogelijkheden om praktische kantoor gebouwen te realiseren. De buitenruimte voor werknemers zal deels op het dak gerealiseerd worden. Dit geeft extra kwaliteiten aan de kantoren, vanaf hier is er immers een prachtig zicht op het omliggende landschap.

Aan de zijde van Appèl zal een bijzonder gebouw ontstaan door de afwijkende perceelafmettingen en hoogspanningsleidingen. Samen met het kantoor van Appèl ontstaat er hier dan ook een bijzondere entree naar het Werklandschap.

Door de uniforme opzet in hoogte, uitstraling en formaat vormt de strook een bijzondere en sterke eenheid. De afwisseling tussen natuur en bebouwing zorgt zodoende voor een samenspel wat een prettige werkplek oplevert. Als geheel zullen deze gebouwen een herkenbare afronding vormen aan deze zijde van het Werklandschap, hier ontstaat een hoogwaardige overgang tussen werken en recreëren, met respect voor de omliggende natuur.



3 OPENBARE RUIMTE

GROENE INRICHTING EN BIODIVERSITEIT

Internationaal is er steeds meer aandacht voor 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 hittestress (de meeste hittestress komt voor op bedrijventerreinen).



Ontwerp voor het Kanaalpark

Ligging plangebied in het landschap

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

Openbare Ruimte

De kracht en identiteit van het Werklandschap Rosmalense Plas is te vinden in de groene en natuurlijke, waterrijke inrichting. Dit maakt het werklandschap geen doorsnee bedrijventerrein maar een gebied waar aandacht en ruimte is voor mens en natuur.

Deze bijzondere eigenschap en kwaliteit zal ook binnen de kantorenstrook aanwezig zijn. De natuurlijke inrichting van de kantorenstrook sluit aan op de eerder gestelde eisen in het beeldkwaliteitsplan 'Werklandschap Rosmalense Plas'

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 (schone) regenwater van daken en terreinen oppervlakkig wordt opgevangen en indirect 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 veel bijzondere plant- en diersoorten.

Natuurlijke inrichting

De kantorenstrook vormt weliswaar een smalle langgerekte strook maar heeft door zijn bijzondere ligging grote natuurwaarde. De kantoren liggen direct aan de Nieuwe Vliet en in de nabijheid van de Rosmalense Plas. Deze kwaliteiten worden in de aanleg van de openbare ruimte ook meegenomen als inspiratie voor waterrijke natuur. De ruimtes tussen de kantoren en de oevers van de Nieuwe Vliet en de onderhoudsstrook worden hier volledig voor benut.

Poelen tussen de kantoren

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

In elke van de 3 assen ligt tussen de kantoren een poel. Daarnaast komen er binnen het hele

Werklandschap poelen voor en zijn zodoende herkenbare elementen. Ze vormen verbindingen naar de groenstructuur binnen het Werklandschap en een overgang naar natuurgebieden rondom het Werklandschap.

Elke poel is ingericht met een natuurvriendelijke oever aan de noordzijde (naar de zon in het zuiden gericht) en bloemrijk grasland rondom. Van een poel profiteren verschillende soorten kikkers, salamanders, padden en libellen. Bij elke poel staan enkele bomen en bosjes. Deze bosjes zijn schuilplek voor amfibieën en voedselbosjes voor vogels. Over elke poel ligt een brug die de verbinding vormt tussen het Werklandschap en het fietspad langs de Nieuwe Vliet.

Het is belangrijk dat de poelen niet direct verbonden zijn met de Nieuwe Vliet, zodat de kraamkamer van insecten en amfibieën niet wordt bedreigd door vissen.

De poelen in de kantorenzone functioneren in beperkte mate als waterberging voor de kantoren. De vereiste waterberging van de kantoren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Bij overschrijding van die hoeveelheden wordt indirect afgevoerd op de poelen. Belangrijk is dat de watertoevoer zodanig indirect wordt uitgevoerd dat het de natuurwaarden

en oevers niet verstoort.

De Nieuwe Vliet langs de kantoren

De bestaande brede watergang, de Nieuwe Vliet, regelt de aan- en afvoer van water in de wijde omgeving. Deze 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 Nieuwe Vliet is onder de A2 door verbonden met de stad.

Door de nieuwe stedenbouwkundige opzet en de onderhoudsstrook aan de zijde van het Werklandschap ontstaat er op veel plekken ruimte om de oevers van de Nieuwe Vliet natuurlijker in te richten.

De oeverlijn van de Nieuwe Vliet aan de zijde van het Werklandschap kent de gemeentelijke status "Ecologische Verbindingszone" (EVZ). Deze ecologische zone wordt ingericht als bloemrijke, extensief beheerde onderhoudsstrook met natuurvriendelijke oevers. In combinatie met de eerdergenoemde poelen met bloemrijke graslandjes en bosjes draagt dit bij aan biodiversiteit en de waterbergingscapaciteit van de Nieuwe Vliet.



Mogelijk zicht op de Poelen en Bosrand vanaf de Mammoet

Het onderhoudspad tussen de poelen en de Nieuwe Vliet voorkomt dat vissen uit de Nieuwe Vliet de voortplanting van insecten en amfibieën in de poelen verstoren.

Langs de Nieuwe Vliet aan de zijde van de Rosmalense Plas is een fietspad voorzien, deze functioneert tegelijk als onderhoudsstrook van de Nieuwe Vliet. Het Werklandschap is met bruggen over de Nieuwe Vliet en de poelen verbonden met Empel.

Bomen

Om de bijzondere vorm en ecologisch functie die de kantorenstrook kracht bij te zetten zullen er in dit gebied ook diverse bomen en bosjes geplant worden. Het openbare gebied langs terreingrenzen en wegen bestaat uit een gevarieerd mengsel van bomen. Gekozen wordt voor boomsoorten die het goed doen op nattere gronden. Bomen verzachten de stenige effecten van verstedelijking en versterken de landschappelijke kwaliteiten van de natuurlijke terreininrichting.

Struweel en natte natuur

Een struweel is een groep struiken, het vorm hierdoor een bosje. Bij voorkeur rijk aan bloemen en bessen, als voedselbron voor vogels en vlinders. Ook bieden struwelen schaduw en schuil- en nestgelegenheid voor verschillende diersoorten. De poelen herbergen een diversiteit aan soortenrijke oever- en waterplanten. Met extensief beheer ontstaat een deel van de struiken spontaan in de oever. In bermen en waar toegang voor beheer nodig is, wordt bloemrijk grasland aangelegd, ten behoeve van de biodiversiteit aan planten en dieren worden deze graslandjes extensief beheerd.

Groen op de kantoorkavels

Het eigen parkeerterrein draagt bij aan het beeld van kantoren in de natuur. Daarom wordt aandacht gevraagd voor een zo groen mogelijke terreininrichting met onder andere bomen, klimstructuren, gevelgroen en een groene erfafscheiding aan alle zijden grenzend aan openbaar gebied. Parkeervakken worden daarom in een (begroeide) halfverharding uitgevoerd

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 is fietsen niet toegestaan. Voor de fietsers wordt een vrijliggend fietspad tussen de Nieuwe Vliet en de Rosmalense Plas gerealiseerd, dat met bruggen over de Nieuwe Vliet en de poelen, is verbonden met de 3 groene ontsluitingsassen

Op de kantoorpercelen dienen conform de op dat moment geldende parkeernorm fietsparkeerplekken aangelegd te worden. Deze worden in of onder het pand gerealiseerd. Door de bijzondere opzet van de kantorenstrook zal er per kavel één ondergeschikte toegang komen voor fietsers.

Parkeren

In het openbare gebied is parkeren niet toegestaan. De parkeerbehoefte dient dus op de bedrijfskavels opgelost te worden. Dit conform de op dat moment van toepassing zijnde parkeernormen. Het is daarbij noodzakelijk dat het parkeerterrein groen is aangekleed. De parkeervakken dienen uitgevoerd te worden in een groene (waterdoorlatende) halfverharding.

Inritten

Elk kantoor-kavel kent maximaal 1 inrit in 2 richtingen tot maximaal 2 uitritten die uitgevoerd voor enkel éénrichtingsgebruik. De maatvoering hierdoor wordt dan ook tot een absoluut minimum beperkt van 5 meter breedte bij een gecombineerde inrit, tot 3 meter breedte bij eenrichtingsverkeer.

Dit zorgt voor zo min mogelijk onderbreking van de groenstructuur langs de Mammoet. Bovendien zijn weggebruikers ivm de veiligheid gebaat bij zo min mogelijk uitritten. De inritten worden waar mogelijk (door de gemeente) uitgevoerd in een groene halfverharding.

Bruggen en duikers

Elke brug wordt geschikt gemaakt voor de doorgang van water- en oeverdieren. In de Ecologische Verbindingszone (EVZ) is vrije doorgang van groot belang. Dus komt onder elke brug over de Nieuwe Vliet extra ruimte voor een droge oeververbinding voor migrerende diersoorten.

Tussen de Nieuwe Vliet en de natuurzone rondom het Werklandschap worden ecotunnels geplaatst. Langs de Mammoet worden tussen de kantoor-kavels wildrasters geplaatst om overstekende dieren te begeleiden naar de tunnels.

Verlichting

Het openbaar gebied wordt volgens gemeentelijke eisen (LED-verlichting) voldoende aangelicht. Voor het fietspad nabij de Rosmalense Plas zal gebruik gemaakt worden van een verlichtingssoort dat de natuur zo minimaal mogelijk hindert. Het aanlichten van gebouwen dient in overleg met een eco­loog te worden aangevraagd.



Pinksterbloem



Ecotunnel, maar ook verbinding wadi's onder inritten



Voorbeeld wildvoorziening onder brug of duiker



De poelen bieden ruimte aan onder andere de Kamsalamander

4

BEELEDKVALITEIT



KANTORENKAVELS

ZEER HOOG AMBITIENIVEAU



Prominente locatie vraag ambitie

Voor de kantorenstrook geldt een hele hoog ambitieniveau gezien de prominente ligging aan de Rosmalense plas.

Ruimtelijke opzet

De Kantorenstrook kent een repeterende opzet en geeft een hoogwaardige overgang tussen het Werklandschap en de Rosmalense Plas. De gebouwen kennen hoge architectonische kwaliteit en een gelijke uitstraling. Het geheel geeft hierdoor een rustig, sterk beeld met hoge kwaliteit.

Door de specifieke plaatsing van identieke langwerpige gebouwen aan de Nieuwe Vliet wordt nadrukkelijk de ruimtelijke koppeling gelegd tussen de gebouwen en de centrale groene assen van het plan. Door de aanleg van poelen en bruggen wordt de natuur door het gebied heen verbonden.

De aanleg van een fietspad tussen de Nieuwe Vliet en Rosmalense Plas zorgt voor een fietsverbindingen tussen het Werklandschap en het stedelijk gebied.

Deze fietsverbinding zal via de poelen met bruggen over de Nieuwe Vliet het Werklandschap verbinden met de natuur rondom de Rosmalense Plas.

Vanwege haar strategische ligging op het Werklandschap nabij de plasrand, de Nieuwe Vliet, de hoofdwegenstructuur en de groene zones is een alzijdige oriëntatie van de gebouwen het uitgangspunt.

De gebouwen dienen daarnaast visueel en architectonisch zoveel mogelijk op elkaar aan te sluiten voor een maximale samenhangende uitstraling.

Het eerste kavel aan de zijde van de A2 zal door de afwijkende kavelvorm een landmark vormen. Dit gebouw heeft een entreefunctie voor de kantorenstrook. Architectonisch sluit dit gebouw aan op de andere kantoor kavels langs de Nieuwe Vliet, de vorm van het gebouw is echter onderscheidend van de langgerekte kantoor gebouwen.

Situering en oriëntatie

- Het betreffen langgerekte kantoorgebouwen die evenwijdig staan aan de hoofdontsluiting (De Mammoet);
- Alle gebouwen staan op gelijke afstand uit de assen van de poelen. Uitgezonderd de ‘Landmark’ op het zuidelijkste afwijkende kavel;
- Gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie;
- De hoofdentree is gelegen en gericht naar de hoofdontsluiting;
- Deze langgerekte kantoorgebouwen kennen gelijke afmetingen in breedte, diepte en hoogte.

Afmetingen

- De afmetingen en hoogtes van de gebouwen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan ‘Kantorenstrook Werklandschap Rosmalense Plas’. De hierin opgenomen afmetingen en bouwhoogtes zijn bindend.

Hoofdvorm en aanzicht

- Het ensemble van gebouwen bestaan uit langgerekte bouwvolumes met een eenduidige uitstraling;
- De kantoorgebouwen kennen een paviljoenachtig karakter tussen de groenzones;
- De ‘special’ kent gelijke beeldkwaliteitseisen als de overige kantoorgebouwen.
- Om de lengte van de gebouwen te benaderukken hebben de gevels een horizontale geleiding;
- Alle gevels hebben een representatieve en hoogwaardige uitstraling;
- Deze gevels hebben een overwegend open (transparant) karakter;
- De gebouwen stralen zeer sterke overeenkomsten en gelijkmatigheid uit in vormtaal, kleur en detaillering. Bij voorkeur zijn deze gebouwen identiek in volume en vormgeving. Een uitzondering is enkel toegelaten op het meest zuidelijke landmark kavel.
- Alle gebouwen door één architect laten ontwerpen heeft zeer de voorkeur;
- De parkeervoorziening is integraal architectonisch onder het gebouw vormgegeven;
- De gebouwen hebben een platte afdekking; een dakterras is toegestaan mits deze in de architectuur is opgenomen;
- De verticale stijgpunten, liftinstallaties en overige evt. dakopbouwen vormen een integraal architectonisch bestanddeel van de bebouwing;
- De daken hebben een biodiverse groene bedekking en bieden ruimte voor PV installaties;

Ingang

- De ingang is als architectonisch geheel van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- De ingang is gericht naar de hoofdonsluiting en is centraal gelegen in het bouwvolume;

Materialisering en detaillering

- Gebouwen hebben een strakke, innovatieve, moderne uitstraling. Materialen zoals glas, aluminium, (rvs)staal, glasachtige panelen kunnen gebruikt worden. Hiermee kan verschillende mate van transparantie (translucent) toegepast worden;
- De materialen kennen hoge kwaliteit en onderscheiden zich door details die de onderlingen samenhang en horizontaliteit versterken. Hierin zijn duurzame innovaties gewenst.
- De horizontale geleiding biedt ruimte voor groene aankleding.

Kleuren, logo en reclame

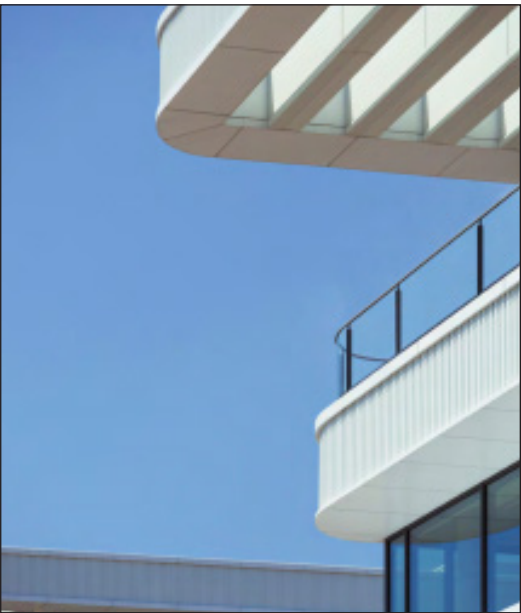
- Ingetogen, donkere, kleurtönen hebben de overhand;
- Primaire en andere harde kleuren zijn niet gewenst;
- Toepassing van bedrijfskleuren in de gevels is niet toegestaan;
- Logo en evt. reclame-uitingen zijn onderdeel van de architectuur;
- Aanlichten van gebouwen zal gaan in overleg met ecooloog. Stroolicht dient daarbij vermeden te worden; Hierbij aandacht voor de mate van transparantie van de gevel en uitstraling van de verlichting naar buiten toe in de donkere uren.

Luifels

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



Mee ontworpen luifels in passende stijl



Eenheid in materialen



Heldere opbouw en parkeren onder het gebouw



Herhalend ritme in bebouwing



Transparantie en neutraal kleurengebruik



Groene gevels en horizontale geleiding



Verlichting als onderdeel van de architectuur

TERREININRICHTING

Algemeen

- Het maken van een inrichtingsplan is onderdeel van de bouwaanvraag, met aandacht voor groene aankleding
- Fietsenstallingen, opstelplekken voor vuilcontainers en dergelijke, zijn inpandig.
- Opslag dient inpandig plaatsvinden.
- Tussen de gebouwen ligt op 3 plekken een poel met een toegankelijke fiets- en voetgangerverbinding. De verbinding voor langzaam verkeer sluit exact aan op de 3 groene ontsluitingsassen, er is geen fietsverkeer op de hoofdontsluitingsweg toegestaan dit gaat toch over buiten het kavel. De bruggen over de Nieuwe Vliet en poelen worden door de gemeente ontwikkeld en aangelegd
- De tussengelegen poelen vormen kleinschalige natuurgebieden met hoge waarden. De bebouwing mag deze natuurwaarde niet verstoren.
- Aan de zijde van de Nieuwe Vliet is een secundaire toegang mogelijk voor fietsers.

Parkeren

- Het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, wordt opgelost op eigen terrein ;
- Het parkeren wordt deels onder het gebouw opgelost;
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeernorm;
- De parkeerplaatsen worden aangelegd in een waterdoorlatende groene verharding;
- De parkeerplaatsen worden door middel van een met groene begroeide erfafscheiding aan het zicht onttrokken vanaf de openbare ruimte.

Inritten

- De ontsluiting van de percelen bevindt zich aan de ontsluitingsweg aan de noordzijde;
- Het aantal inritten per perceel is maximaal 2 als het een aparte in- en uitrit betreft. De maximale breedte is dan 3 meter;
- Bij een gecombineerde inrit is er maximaal 1 per kavel. De maximale breedte bedraagt dan 5 meter;
- Laden en lossen wordt opgelost op eigen terrein
- Inritten worden door de gemeente in een waterdoorlatende groene verharding uitgevoerd;
- Een ondergeschikte kleinschalige toegang voor fietsers aan de Nieuwe Vliet is per perceel toegelaten.

Terreinafscheiding

- Erfafscheidingen zijn met een haag uitgevoerd en kennen een maximale hoogte van 1,2 meter.
- Een transparant hekwerk is toegelaten indien deze opgenomen in de haag.
- Geen hoge hekwerken op overig terrein.
- Toegangspoorten dienen aan te sluiten bij de overige erfafscheidingen, schuivende delen dienen achter een haag weggewerkt te worden.

Groen

- Door de kleine percelen is er beperkte ruimte voor groen op het perceel. Wel zijn er andere mogelijkheden voor een groene tuininrichting als daktuin (bijvoorbeeld sedumdak met boom- of plantenbakken) of groene gevel;
- Parkeervakken, niet onder het gebouw gelegen, dienen in een groene halfverharding uitgevoerd te worden;
- De groene erfafscheiding heeft bij voorkeur verschillende plantensoorten om tot een hogere biodiversiteitswaarde te komen.

Verlichting

- Gevels kunnen worden aangelicht alleen vanaf de hoofdontsluitingsweg, met enkel naar beneden gericht licht ivm verstoring van natuurwaarden;
- De verlichting is onderdeel van het ontwerp van het gebouw, 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 ledschermen.

Oppervlakige regenwaterafvoer

- Voorkeur voor zichtbare regenwaterafvoer van terrein en daken;
- Waterdoorlatende verharding voor volledige infiltratie op eigen perceel;
- Geen of alleen indirecte regenwaterafvoer op poelen zonder sterke stroming, i.v.m. ecologisch waardevolle waterkwaliteit.

Duurzaamheid

- Duurzaam dak- of geveloppervlak, dwz; zonnepanelen en groene dakbedekking;
- Oplaadpunten elektrische auto's zelf aanvragen;
- Nul op de meter.



Groene inritten, mogelijk als karrespoor



Parkeren op groene halfverharding onder bomen



Daken met zonnepanelen en biodivers groen

