



Beeldkwaliteitplan

Park 27

Gemeente Blaricum - 30 juni 2010



Beeldkwaliteitplan

Park 27

Gemeente Blaricum - 30 juni 2010



Inhoud

1.0	INLEIDING	9	5.2	Ontsluiting & openbare ruimte	53
1.1	Doel van het beeldkwaliteitplan	10	5.2.1	Ontsluiting	53
1.2	Relatie met het bestemmingsplan	10	5.2.2	Openbare ruimte	53
1.3	Relatie met de welstand	11	5.3	Architectonische spelregels kleine bedrijven	54
1.4	Opzet van het beeldkwaliteitplan	11	5.3.1	Architectonische regels t.a.v. de kleine bedrijven	54
			5.4	Impressies kleine bedrijven	61
2.0	PLAN	13	6.0	BEELDKWALITEIT GROTE BEDRIJVEN	63
2.1	Concept & plandelen	14	6.1	Grote bedrijven	64
2.1.1	Concept: architectonische beeldkwaliteit	14	6.1.1	Grote bedrijven	64
2.1.2	Plandelen	15	6.1.2	Bouwmassa	65
2.2	Plankaart	16	6.1.3	Parkeren	65
3.0	BEELDKWALITEIT OREN	19	6.2	Ontsluiting & openbare ruimte	67
3.1	Kantoren in de oren	20	6.2.1	Ontsluiting	67
3.1.1	Kantoren in de oren	20	6.2.2	Overgang Openbaar/Prive	67
3.1.2	Bouwmassa	21	6.3	Architectonische spelregels grote bedrijven	68
3.1.3	Parkeren	21	6.3.1	Architectonische regels t.a.v. de grote bedrijven	68
3.2	Ontsluiting & openbare ruimte	23	7.0	BEELDKWALITEIT PARKEREN	73
3.2.1	Ontsluiting	23	7.1	Parkeergarages	74
3.2.2	Openbare ruimte	23	7.2	Parkeerkoffer	79
3.3	Architectonische spelregels oren	24	7.3	Parkeren eigen terrein	81
3.3.1	Architectonische regels t.a.v. de kantoorgebouwen in de oren	24	8.0	BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	83
3.4	Impressies oren	31	8.1	Groenstructuur	84
4.0	BEELDKWALITEIT KOP & A27 ZONE	35	8.2	Infrastructuur	87
4.1	Kantoren in kop & A27-zone	36	8.3	Ontsluiting oren	89
4.1.1	Kantoren in kop & A27 zone	36	8.4	Uitgangspunten HWA Bedrijvenpark	91
4.1.2	Bouwmassa	37	8.5	Overige regels t.a.v. de openbare inrichting	93
4.1.3	Parkeren	37	9.0	BEELDKWALITEIT MATERIALISATIE	95
4.2	Ontsluiting & openbare ruimte	39	9.1	Beeldkwaliteit materialisatie	97
4.2.1	Ontsluiting	39	10.0	COLOFON	99
4.2.2	Openbare ruimte	39			
4.3	Architectonische spelregels Kop en A27-zone	40			
4.3.1	Architectonische regels t.a.v. de kantoorgebouwen t.p.v. kop & A27 zone	40			
4.4	Impressie kop & A27 zone	47			
5.0	BEELDKWALITEIT KLEINE BEDRIJVEN	49			
5.1	Kleine bedrijven	50			
5.1.1	Kleine bedrijven	50			
5.1.2	Bouwmassa	51			
5.1.3	Parkeren	51			

1.0 Inleiding

- 1.1 Doel van het beeldkwaliteitplan
- 1.2 Relatie met het bestemmingsplan
- 1.3 Relatie met de welstand
- 1.4 Opzet van het beeldkwaliteitplan

1.1 Doel van het beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan is een integrale visie die een nadere uitwerking geeft van het Ruimtelijk kader "park 27" van buro Lubbers. Het vormt een inspiratiebron bij het ontwerpen van bouwplannen en een leidraad bij het opstellen van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Een hoge mate van eigenheid en een goede afstemming op de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische structuur worden als kwaliteitsaspecten opgevat.

Bij eigenheid gaat het om onderscheidende architectuur die verankerd is aan de context.

Bij afstemming gaat het om de specifieke schaal en volumeverhouding van de architectuur ten opzichte van de huidige omgeving en tussen de deelplannen onderling.

Het beeldkwaliteitplan geeft de randvoorwaarden aan voor het ontwikkelen van diverse onderdelen, die vanuit het Ruimtelijk kader "park 27" kunnen worden afgeleid. Het beeldkwaliteitplan gaat vooral over ruimtelijke en architectonische kwaliteitsaspecten, zoals de maatvoering van gebouwen, de plaatsing van gebouwen en de architectonische materialisatie van gebouwen. Het beeldkwaliteitplan bevat bovendien spelregels voor het inrichten van het openbare gebied rondom het gebouw en de parkeerdekken. Deze spelregels hebben betrekking op de inpassing van groen en parkeeroplossingen.

Het beeldkwaliteitplan schetst een ideaal beeld. Waar dit ideaal niet haalbaar is, vanwege maatschappelijke, functionele en technische factoren, dient te worden gehandeld in de geest van het beeldkwaliteitplan.

Wat betreft de maatvoering en het programma kennen het Ruimtelijk kader en het beeldkwaliteitplan een zekere marge omwille van flexibiliteit tijdens de realisatieperiode.

Het beeldkwaliteitplan vormt samen met het stedenbouwkundige plan en het ontwerp voor de openbare ruimten uit "Park 27 Blaricum Ruimtelijk kader d.d. 19 december 2007", een nog vast te stellen BKP voor de geluidswand en het "Bestemmingsplan Blaricummeent Werkdorp, Uitwerkingsplan 1, Bedrijvenpark" (nog vast te stellen) de basis voor de verdere ontwikkeling van park 27.

1.2 Relatie met het bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan vormt een juridisch en planologisch kader waarin staat welke ruimtelijke ontwikkelingen waar en op welke manier worden toegestaan. In een bestemmingsplan kunnen ook ontwikkelingen uitgesloten worden. Het bestemmingsplan voor De Blaricummeent is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Voor de woongebieden en het bedrijvenpark moeten uitwerkingsplannen worden opgesteld. Het bestemmingsplan en bijhorende uitwerkingsplannen vormen het beoordelingskader bij bouw aanvragen.

In het beeldkwaliteitplan staan de kwalitatieve beoordelingscriteria voor Park 27. Het beeldkwaliteitplan vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie.



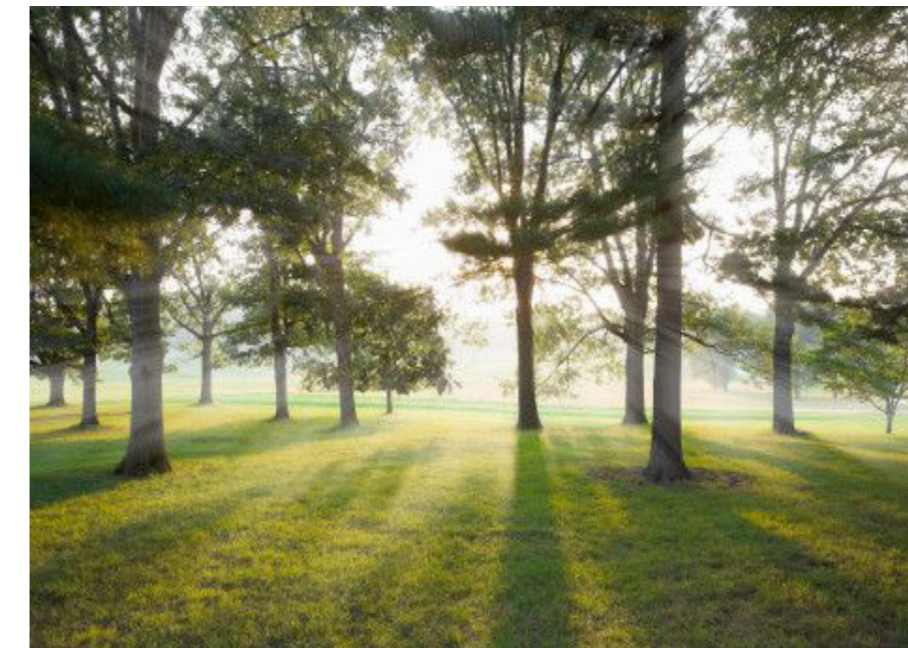
1.0 Inleiding

1.3 Relatie met de welstand

De gemeente Blaricum en Stichting Welstandszorg Noord-Holland hebben afgesproken dat alle plannen door De Blaricummeent worden behandeld in het Supervisieteam De Blaricummeent. Na goedkeuring door het Supervisieteam komen de plannen alleen nog als hamerstuk in de reguliere welstandsvergadering. Het supervisieteam De Blaricummeent bestaat uit:

- Een afgevaardigde van de welstandscommissie
- Een architect
- De stedenbouwkundig supervisor van De Blaricummeent
- De projectmanager van De Blaricummeent (voorzitter, secretaris)

Bij de vergaderingen van het Supervisieteam is tevens een bouwplantoetser als toehoorder aanwezig om de nodige achtergrondkennis op te doen over de plannen.



1.4 Opzet van het beeldkwaliteitplan

Het stedenbouwkundige plan en het ontwerp voor de openbare ruimten van Buro Lubbers "Park 27 Blaricum Ruimtelijk kader d.d. 19 december 2007" vormen het startpunt van dit beeldkwaliteitplan. Deze documenten zijn daarom ook een onlosmakelijk onderdeel van de toetsingscriteria.

Het beeldkwaliteitplan begint met een toelichting van het hoofdconcept van de beeldkwaliteit voor de bebouwing.

Vervolgens worden alle plandelen behandeld. De behandeling heeft o.a. betrekking op de toegestane bouwmassa's, parkeeroplossingen, openbare ruimten, ontsluitingen en architectonische spelregels.

Het bovengenoemde Ruimtelijk kader wordt per deelgebied verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Als eerste aanzet hiervoor is een massastudie verricht. Kaartmateriaal uit het Ruimtelijk kader en de massastudie is opgenomen in het beeldkwaliteitplan ter ondersteuning van de teksten.

De gemeente Blaricum heeft in 2005 een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het Masterplan De Blaricummeent. Het LIOR is toegespitst op de woongebieden in De Blaricummeent en is daarom niet van toepassing op het bedrijvenpark. In de planvorming voor het bedrijvenpark, waaronder het Ruimtelijk Kader Park 27 en dit Beeldkwaliteitplan, wordt dus bewust geen rekening gehouden met het LIOR.



2.0 Plan

- 2.1 Concept & plandelen
 - 2.1.1 Concept: architectonische beeldkwaliteit
 - 2.1.2 Plandelen
- 2.2 Plankaart

2.1.1 Concept: Architectonische beeldkwaliteit

Duurzaamheid en herkenbaarheid van architectuur en openbare ruimte zijn uitgangspunten voor het plan "Park 27". Een duidelijke groenstructuur opgebouwd uit bomen in verschillende stadia van de groei garanderen over een lange periode een constant beeld. Het gebruik van duurzame materialen zoals baksteen en hout sluiten aan bij het streven naar duurzaamheid en tijdloosheid.

De combinatie van de groenstructuur en de openbare ruimte is de drager van dit stedenbouwkundige plan. De architectuur van de bebouwing is ondergeschikt hieraan, en is ingetogen. Eenheid en rust in de architectuur van zowel de kantoren als de bedrijven wordt bereikt middels herkenbare gelijkvormigheid, richting en beperkt materiaal- en kleurgebruik.

De groene wand vormt de ruggengraat van het plan aan de A27 zijde en wordt in de architectonische uitwerking opgenomen in de groenstructuur.

De herkenbare uitstraling van de wand moet bijdragen aan de "branding" van deze totaalontwikkeling voor de buitenwereld.

De uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan dienen als toetsingscriteria voor de verdere architectonisch uitwerking van het plan.

2.1.2 Plandelen

De kantoren en bedrijven zullen worden ontworpen door verschillende architecten. Deze architecten worden middels shortlists van de gemeente en de ontwikkelaar gekozen.

Kleinschalige kantoren in "de Oren" (zie pag. 16/17) vormen een zachte overgang van de woningen in Delta en Stroom naar bedrijven en kantoren tegen de snelweg.

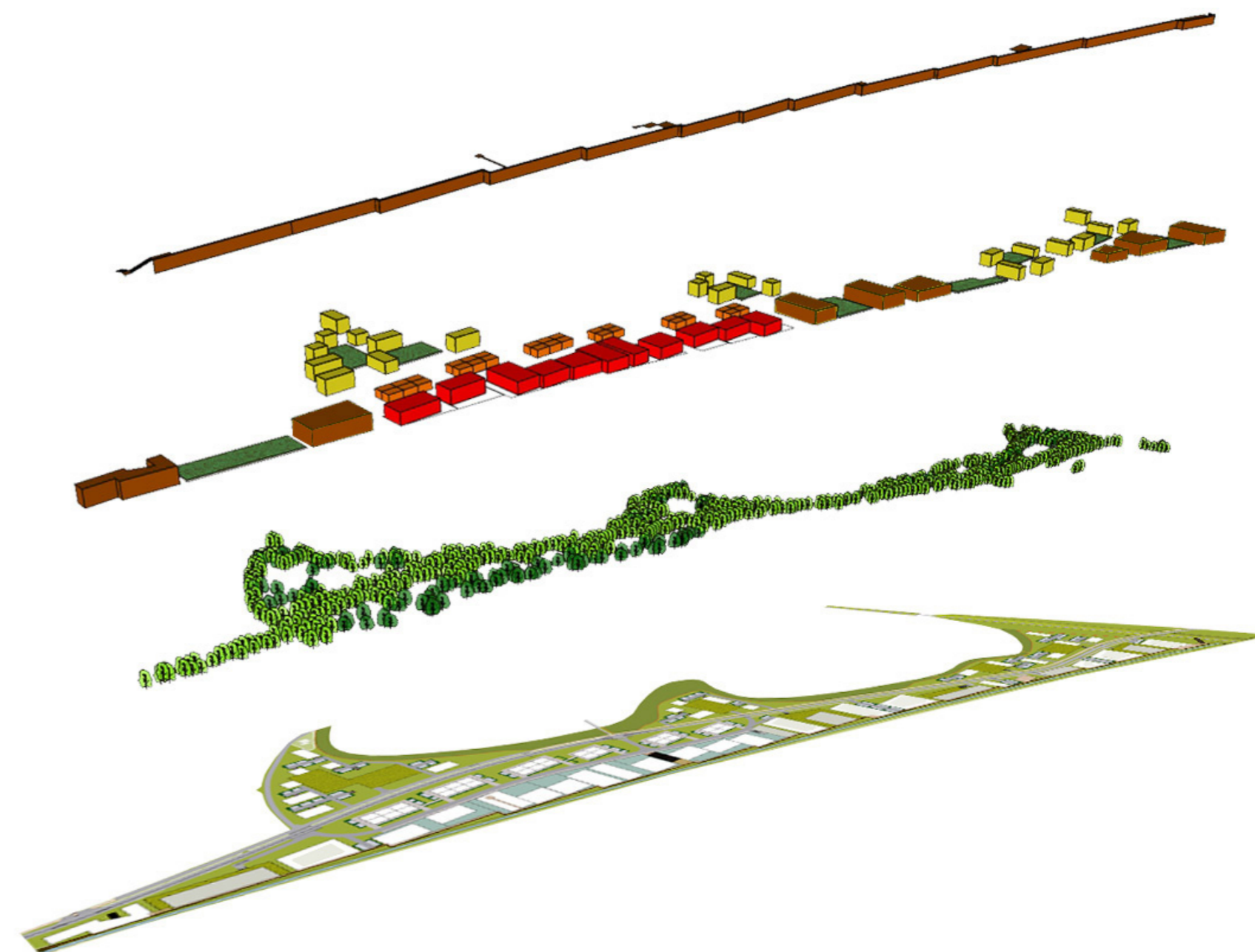
De beeldkwaliteitseisen voor de kantoren in "de A27-zone en de Kop" sluiten grotendeels aan op die van "de Oren".

"De kleine bedrijven" bestaan uit een aantal units per gebouw en worden in samenhang ontworpen. "De grote bedrijven" worden pandsgewijs ontwikkeld. Samen met de kantoorgebouwen van de kop en A27 zone, vormen deze bouwvolumes een onlosmakelijk architectonische onderdeel van "de Groene Wand".

Binnen een beperkt palet van natuurlijke kleurstelling voor de baksteen kan er een geregisseerde variatie optreden, maar blijft er samenhang binnen het grotere geheel. Ingetogenheid en rust van de bouwvolumes blijft het hoofdthema.

Voor de daken geldt dat een begroeiing met mos/sedum of grasvegetatie dient te worden aangebracht.

2.1 Plandelen

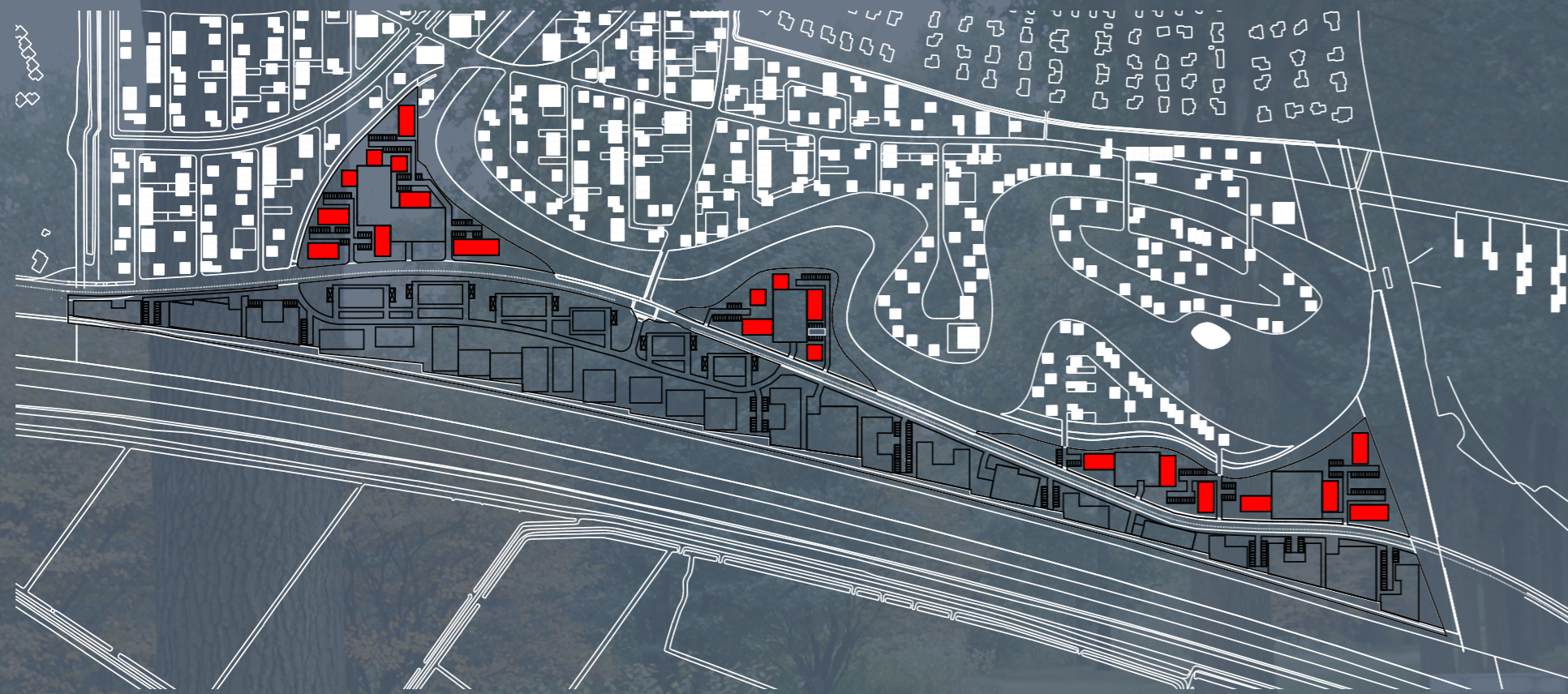


2.2 Plankaart



3.0 Beeldkwaliteit Oren

- 3.1 Kantoren in de oren
 - 3.1.1 Kantoren in de oren
 - 3.1.2 Bouwmassa
 - 3.1.3 Parkeren
- 3.2 Ontsluiting & openbare ruimte
 - 3.2.1 Ontsluiting
 - 3.2.2 Openbare ruimte
- 3.3 Architectonische spelregels oren
 - 3.3.1 Architectonische regels t.a.v. de kantoorgebouwen in de oren
- 3.4 Impressies oren



3.1.1 Kantoren in de oren

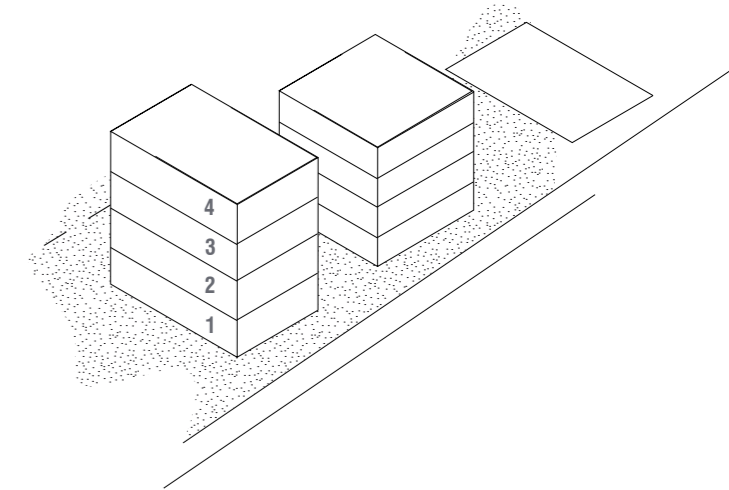
Kleinschalige kantoren vormen een zachte overgang van de woningen in Delta en Stroom naar bedrijven en kantoren tegen de snelweg. Met een maximale bouwhoogte van 4 lagen vallen de kantoren binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan.

Conform massastudie hebben deze kantoorgebouwen een hoge mate van gelijkvormigheid in volumeopbouw (verhouding 1:2). Om rust te creëren tussen de gebouwen onderling, zal de herkenbaarheid van deze gelijkvormigheid worden versterkt door de ontwerpregels van het beeldkwaliteitplan. Hiermee komt de nadruk van het plan te liggen op de groenstructuur en de openbare ruimte.

3.1 Kantoren in de oren

3.1.2 Bouwmassa

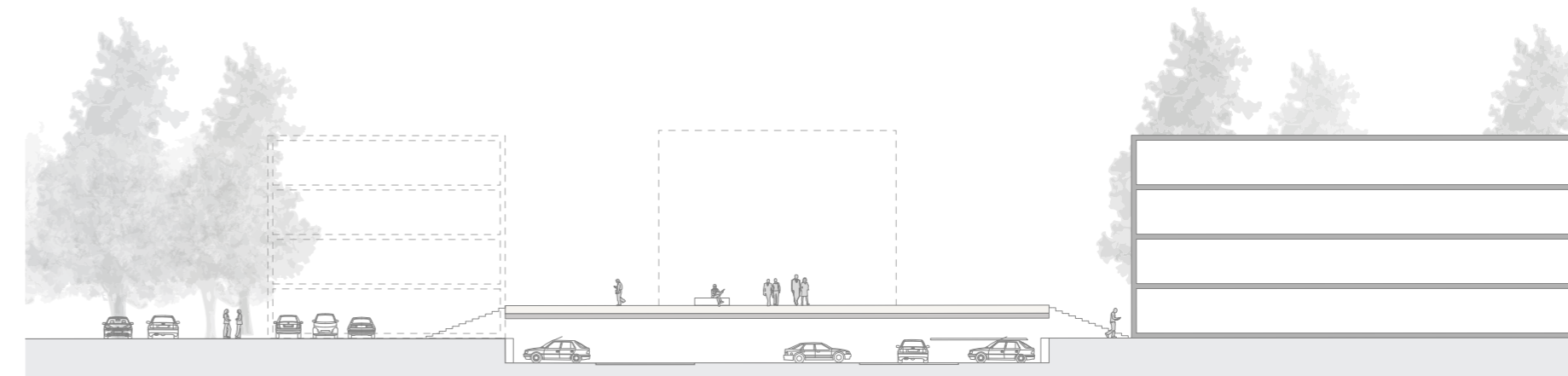
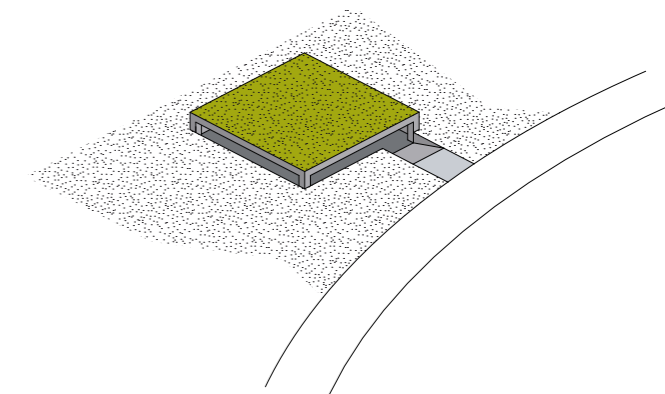
Zie Bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp, Uitwerkingsplan 1, Bedrijvenpark.



3.1.3 Parkeren

Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats op 60 m² bvo. wordt circa 2/3 van de benodigde parkeerbehoefte binnen de oren in halfverdiepte garages opgelost. Deze garages worden afgedekt met een groen dak dat deels beloopbaar en als verblijfsgebied wordt ingericht.

Bij een hogere parkeernorm kan er deels een 2e parkeerlaag worden toegevoegd. Deze zal een groene afscherming krijgen door middel van een pergolaconstructie. De resterende parkeerplaatsen zullen hun plek vinden op maaiveld bij de entrees van de kantoren in zogenaamde groen omzoomde parkeerkoffers. Maximaal 5 aaneengesloten parkeervakken per groen omzoomde koffer (conform Ruimtelijk Kader).



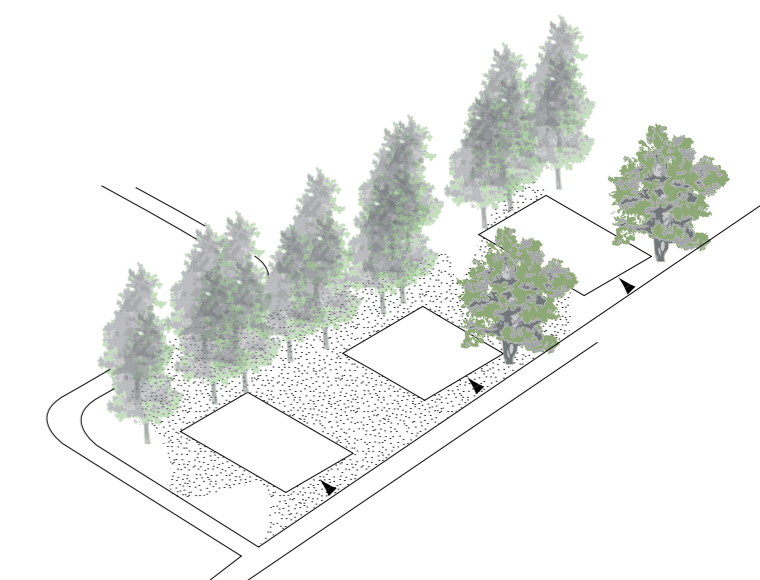
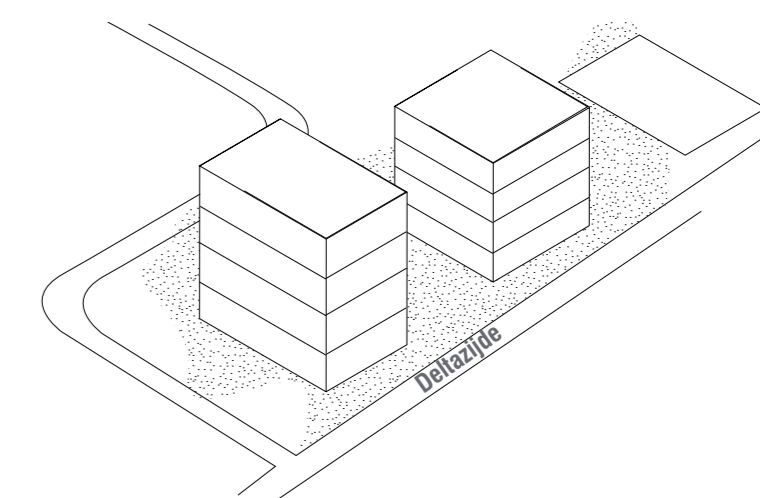
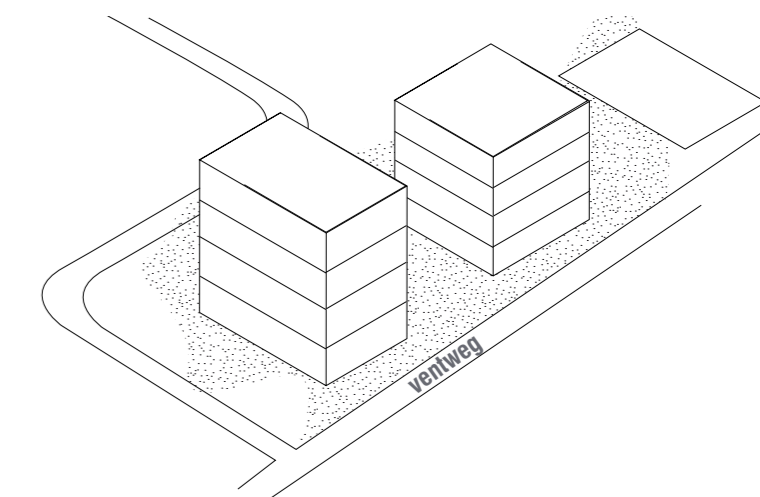
3.2 Ontsluiting & openbare ruimte

3.2.1 Ontsluiting

Het eerste oor is te bereiken door een parallel aan de Deltazijde gelegen ventweg.

Vanaf deze weg is zowel de parkeergarage als de interne ontsluiting voor het maaiveldparkeren te bereiken. Het tweede en derde oor zijn direct vanaf de Deltazijde ontsloten.

De entrees van de kantoren bevinden zich aan de interne ontsluitingswegen.



3.2.2 Openbare ruimte

Het plangebied krijgt een groen doch transparant karakter door de aanplant van berken als hoofdsoort aangevuld met elzen en essen. Als markering van de entrees van de kantoren, wordt een verbijzondering van de bomen aangeplant, de zogenaamde huisboom. De footprint van de gebouwen wordt uitgegeven als privé terrein. De kavels hebben geen erfafscheidingen en de openbare ruimte binnen de oren is mandelig eigendom.

3.3.1 Architectonische regels t.a.v. de kantoorgebouwen in de oren

1. Architectuur van de kantoorgebouwen is ondergeschikt aan het landschapsontwerp en daarom ingetogen. Eenheid in architectuur wordt hoofdzakelijk bepaald door herkenbare eenduidigheid van de geometrische hoofdvolumes (maatvoering en verhoudingen), hoofdrichting/orientatie en materiaalgebruik. (fig. 1).

Eenduidigheid in volumeopbouw:

2. Volume van het nieuw te bouwen kantoor dient binnen het aangegeven volume-envelop te worden vormgegeven. Alle kantoorgebouwen zijn maximaal 4 lagen hoog (een eventuele ondergrondse bouwlaag niet meegerekend) (fig. 2).

3. Hoofdvolume: het dakvlak is gelijk aan de footprint van het gebouw d.w.z. dat de hoekpunten van het dakvlak samenvallen met de hoekpunten van de footprint. Luchtige constructie's, bijv. luifels of pergola's vallen hier niet onder (fig. 3).

4. Vormgeving van een hoofdentree mag, als enige bouwdeel, buiten het volume-envelop ontworpen worden (bijv. luifel of uitwendige tochtsluis, fig. 4)

Eenduidigheid in reclame-uiting

5. Logo's zijn onderdeel van de architectuur en dienen ter hoogte van de 1e verdieping te worden gepositioneerd. Dit, in relatie tot de grote hoeveelheid bomen, om zichtbaarheid te waarborgen. Logo's uit te voeren in doosletters (fig. 4). Logo's zijn max. verdiepingshoog, en het middenpunt van het logo ligt op een hoogte van 5-5,5m t.o.v. het maaiveld. Max. 1 Logo per gevestigd bedrijf aan de zijde van de ontsluitingswegen.

Bij gebouwen met meerdere kantoren: max. 1 bord nabij entree van max. 1,5 bij 1,5m.

Eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik

6. Materiaal voor de gevel is metselwerk. Overig materiaal is niet toegestaan (behoudens daktrimmen, waterslagen, kozijnen en kozijnvulling). Elk gevelvlak heeft minimaal 50% metselwerk (excl. ramen). Articulatie gebeurt middels metselwerkverbanden en relief in het metselwerk (max.1 steens). Betonelementen zijn niet toegestaan (fig. 5).

7. Kozijnen uit te voeren in kleur grijs of donkergrijs. Diepe neggen en bloemkozijnen zijn toegestaan. Dichte kozijnvulling in de kleur van het kozijn.

8. Zuid-West gevel is altijd uitgevoerd in minimaal 50% wit gekeimd metselwerk (percentage is excl. glasopeningen, fig. 6).

9. Te gebruiken metselwerk conform kleurenschema (pag. 97) uitgezonderd de witte gevelvlakken. 1 kleur steen per gebouw! (fig. 7)

Groen en buitenruimten als thema

10. Optioneel kunnen kantoorgebouwen worden voorzien van 1 of meerdere buitenruimten of dakterrassen. Bij voorkeur vallen de buitenruimten binnen het volume-envelop. Indien gewenst kunnen de buitenruimten eventueel buiten het volume-envelop steken (fig. 8).

11. Elk kantoorgebouw heeft een sedum-dak (fig. 9).

12. Een dakterras behoort tot de mogelijkheden (fig. 9).

13. Dakopbouw zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Deze dienen zoveel mogelijk centraal op het dak te worden geplaatst (fig. 10). Alleen dakopbouw t.b.v. technische installatie's zijn toegestaan.

Representativiteit

14. De kantoren hebben eenzijdige uitstraling: er is geen duidelijke achterkant of voorkant (fig. 11).

Aanvullende architectonische regels t.a.v. de parkeerdekken in de oren.

15. Toepassen van daglichtopeningen in het dek (fig. 12).

16. De daglichtopeningen in het dek zijn minimaal 4m1. Dimensionering conform opgave techniplan (fig. 12).

Ondergrondse bouwlaag

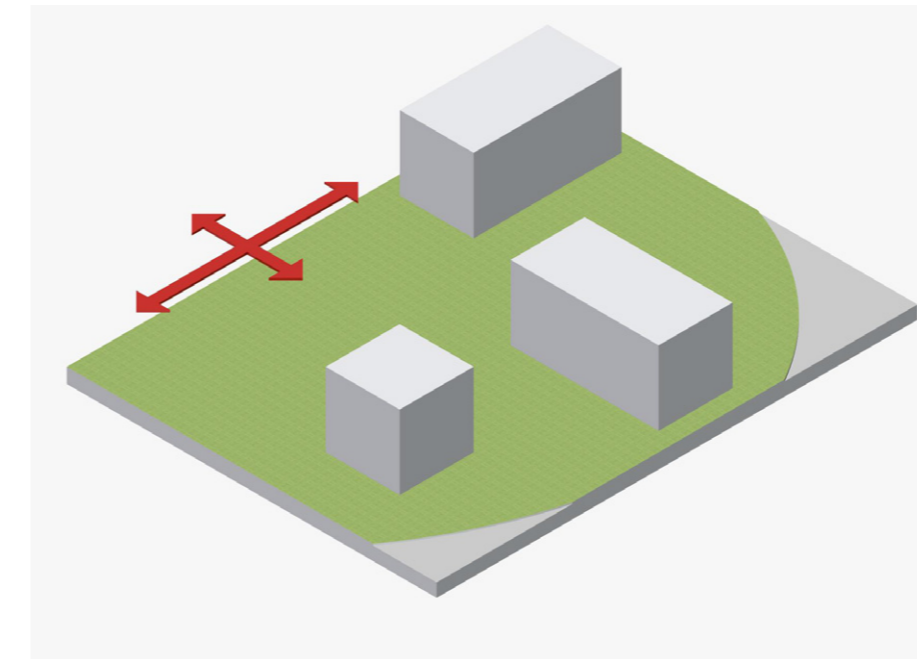
17. Een ondergrondse bouwlaag van 4 meter onder de gebouwen is mogelijk, mits wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. De entree mag hiervan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg: hellingen in het maaiveld tbv licht- en luchttoegangen zijn hier niet toegestaan (bijv. bij mogelijke parkeerkelders onder de gebouwen).

De waterhuishouding mag niet verstoord worden en voorzieningen dienen getroffen te worden tegen intrede van water.

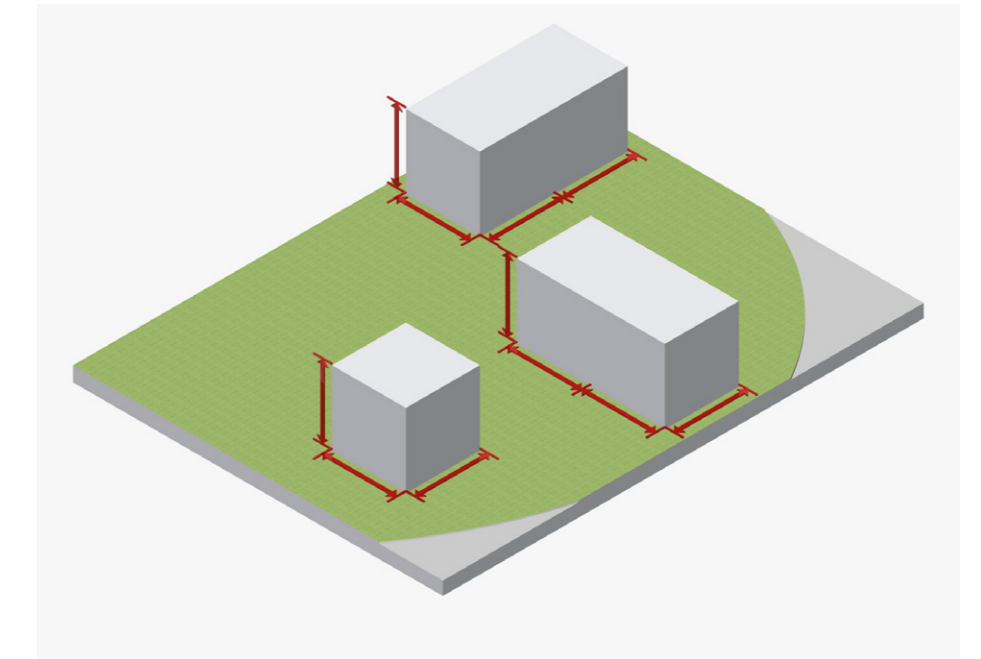
18. Uitgangspunten t.a.v. hemelwaterafvoer zie hoofdstuk 8.

Voor overige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp en bijhorende uitwerkingsplannen (zoals regels over bouwhoogten).

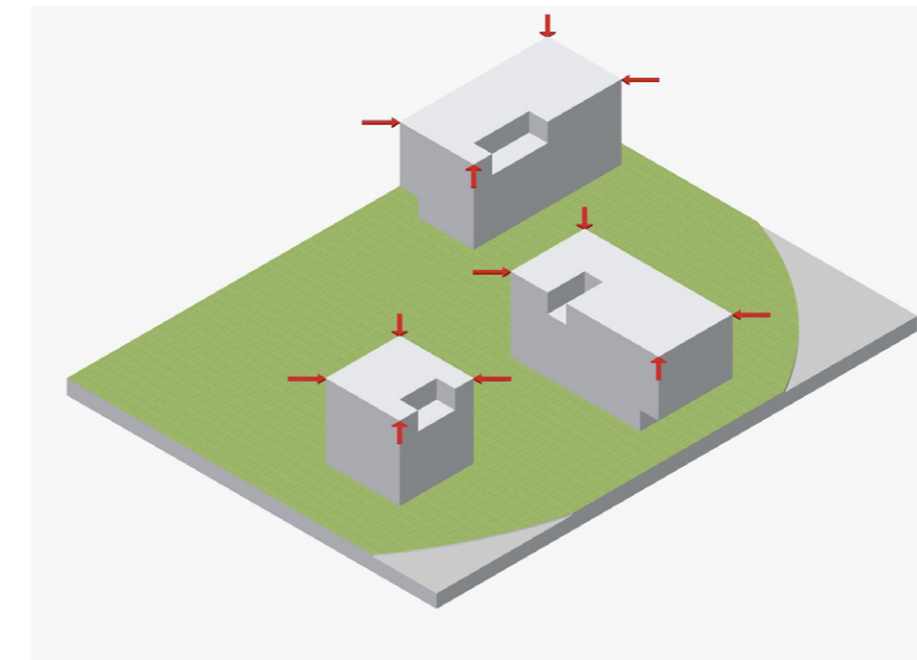
3.3 Architectonische spelregels oren



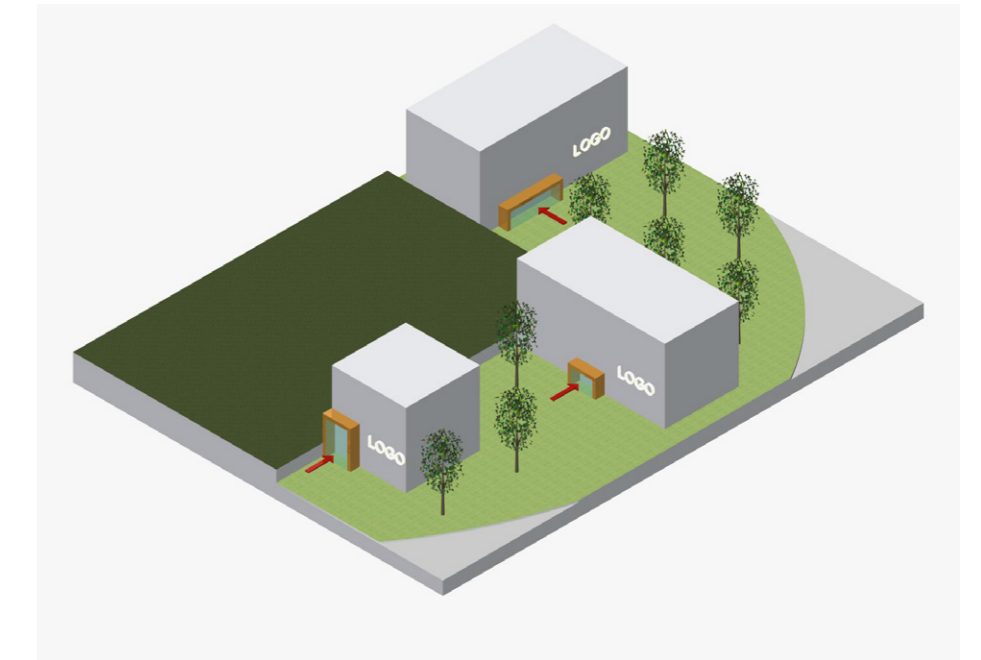
1. Hoofdrichting stedenbouwkundige volume



2. Eenheid in maatvoering

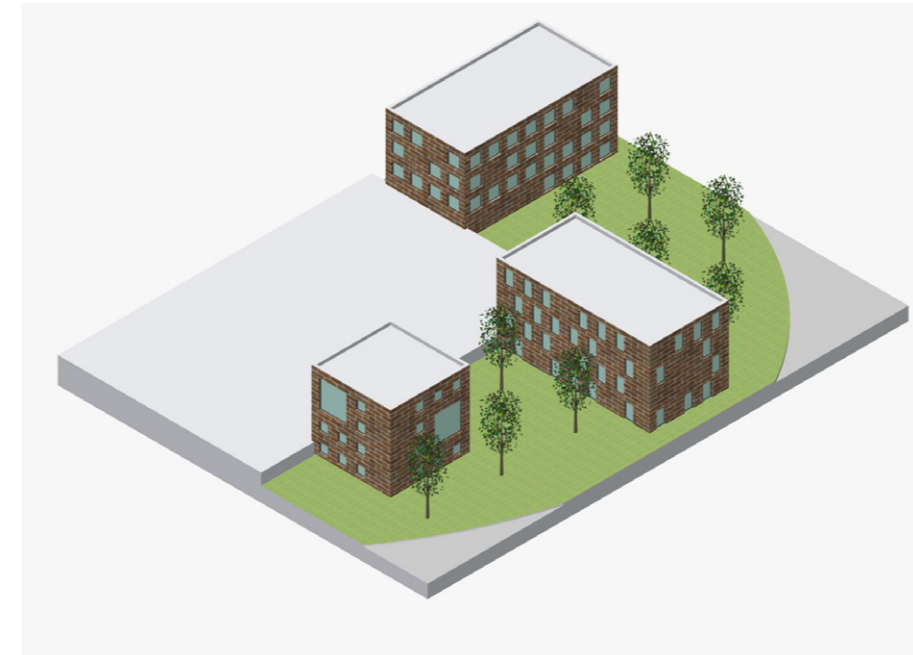


3. Terughoudendheid in volumeopbouw: 4 hoekpunten

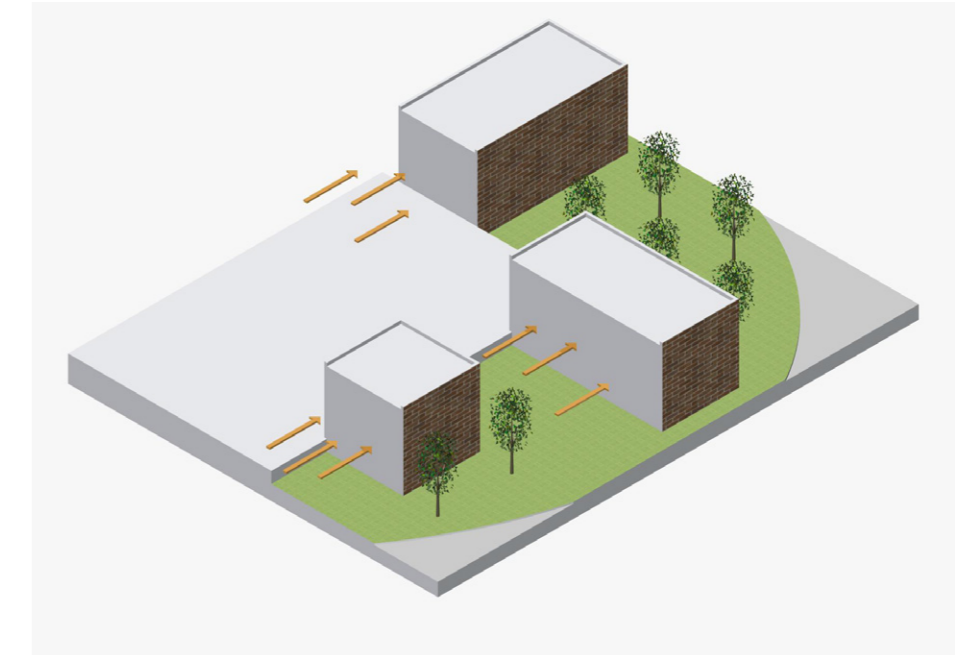


4. Optie: Entree buiten volume: Logo's op 1e verdieping

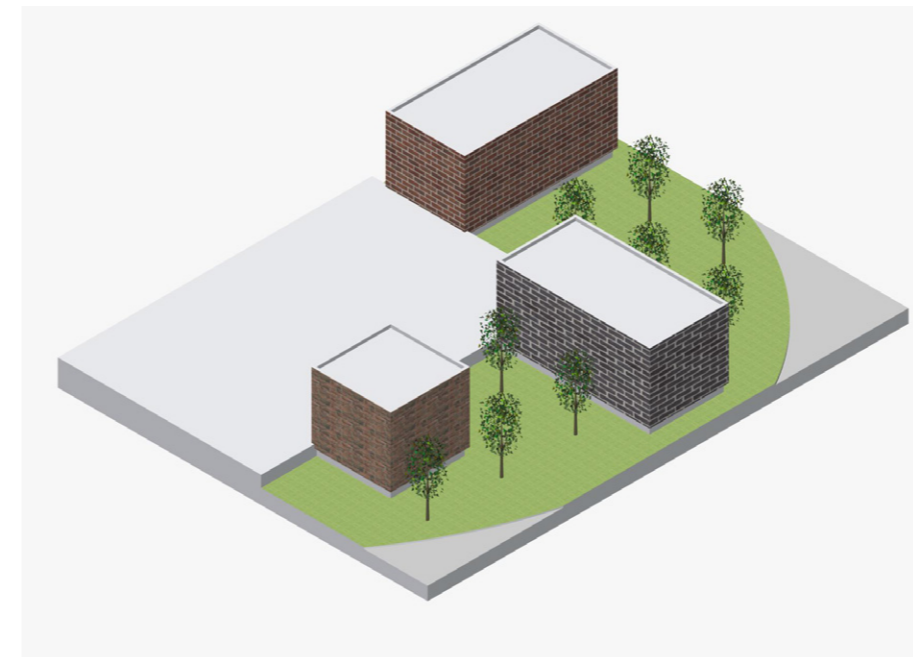
3.3 Architectonische spelregels oren



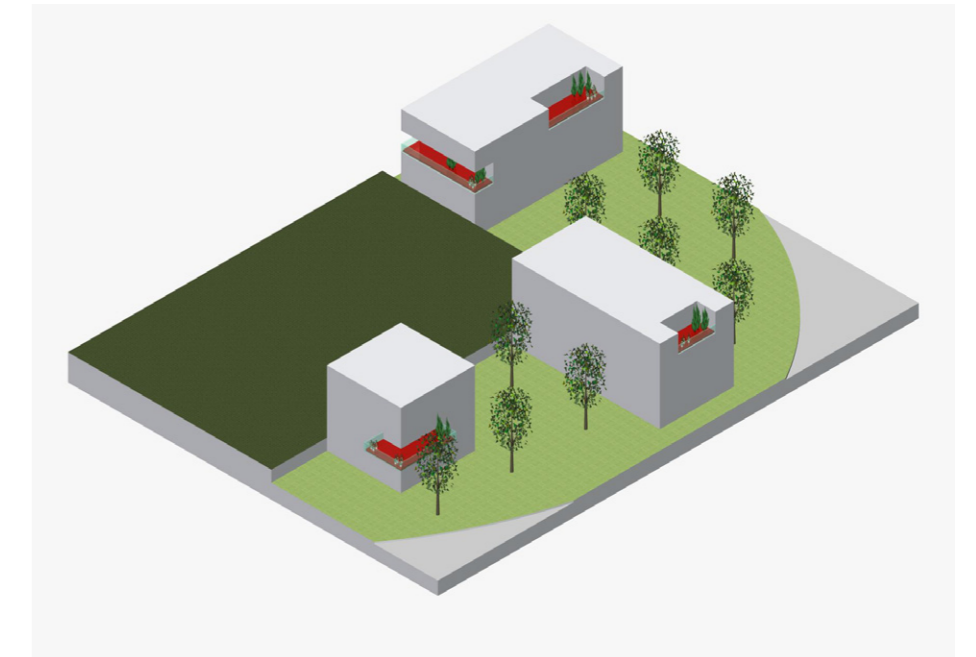
5. Beperkt materiaalgebruik in gevel: metselwerk en kozijnen



6. Wit in zuid-westgevel

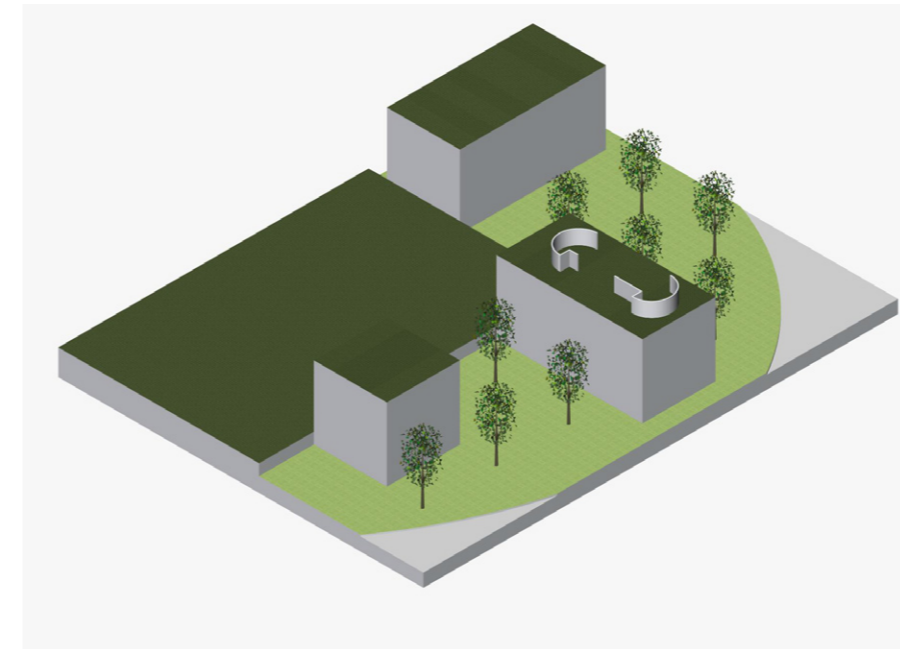


7. 1 kleur metselwerk per gebouw

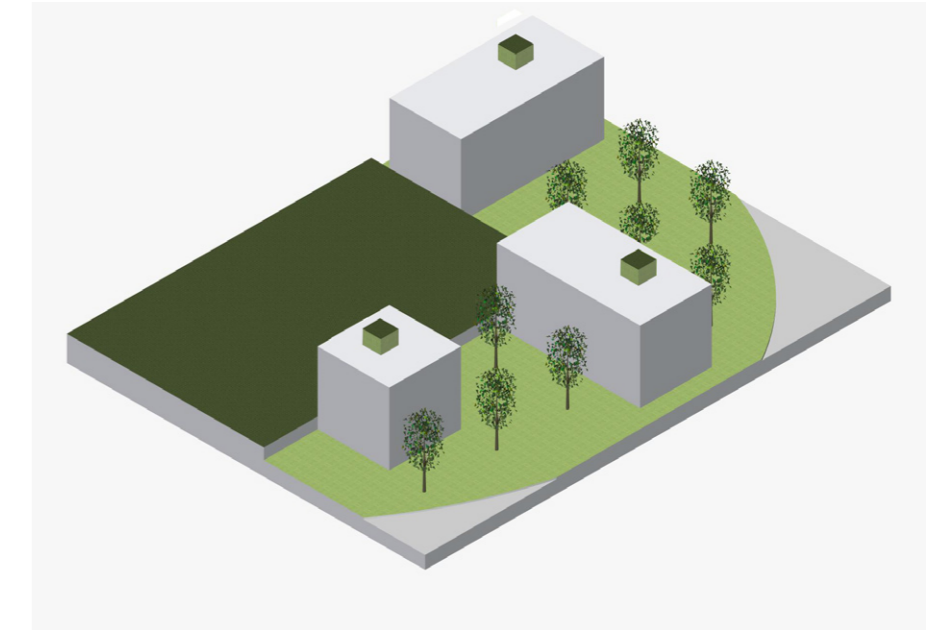


8. Optie: buitenruimte en dakterras

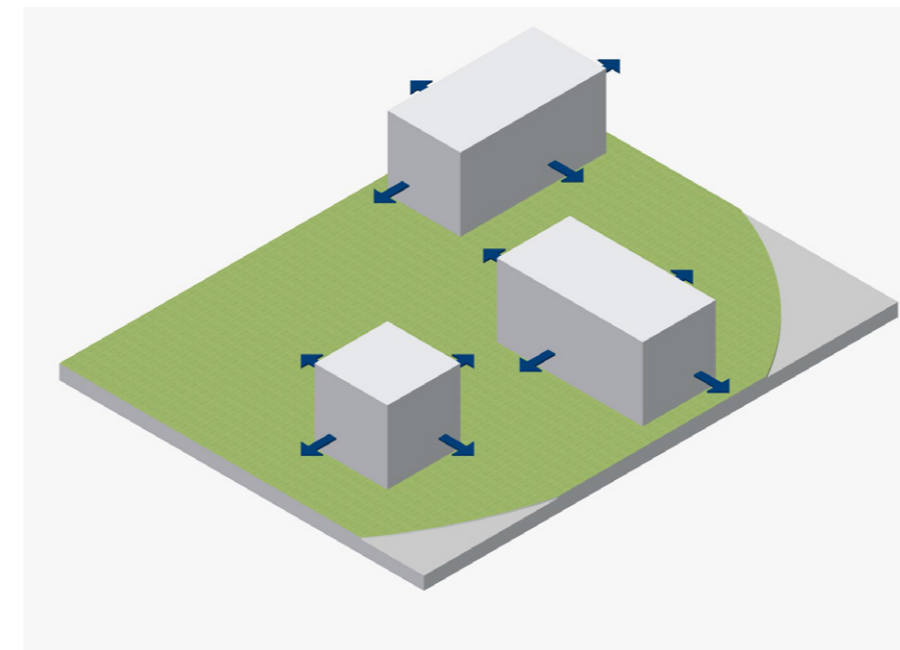
3.3 Architectonische spelregels oren



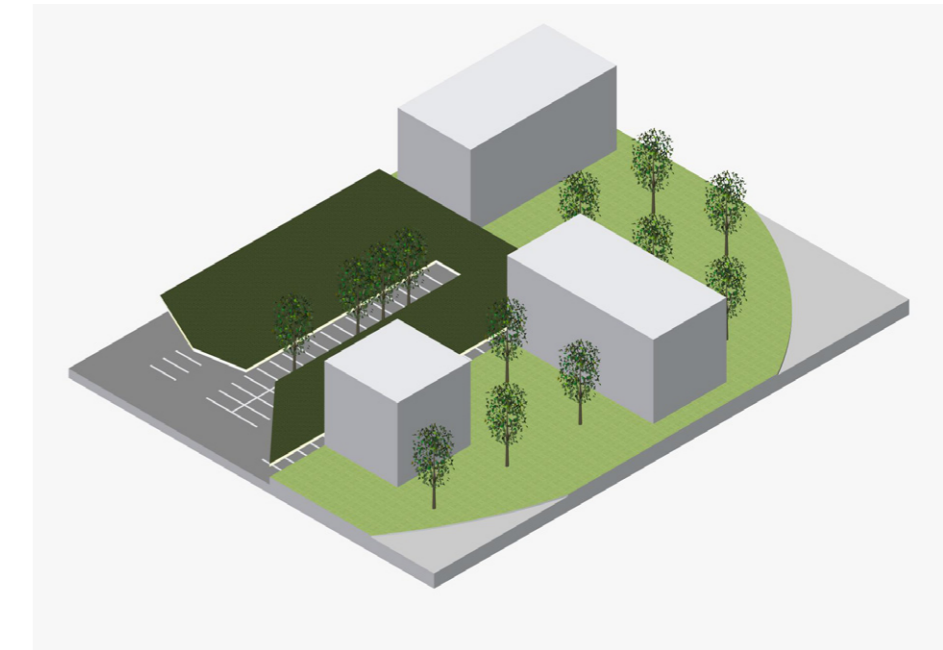
9. Sedumdak of begroeid dakterras



10. Dakopbouw ondergeschikt aan hoofdvolume, zoveel mogelijk centraal op dak

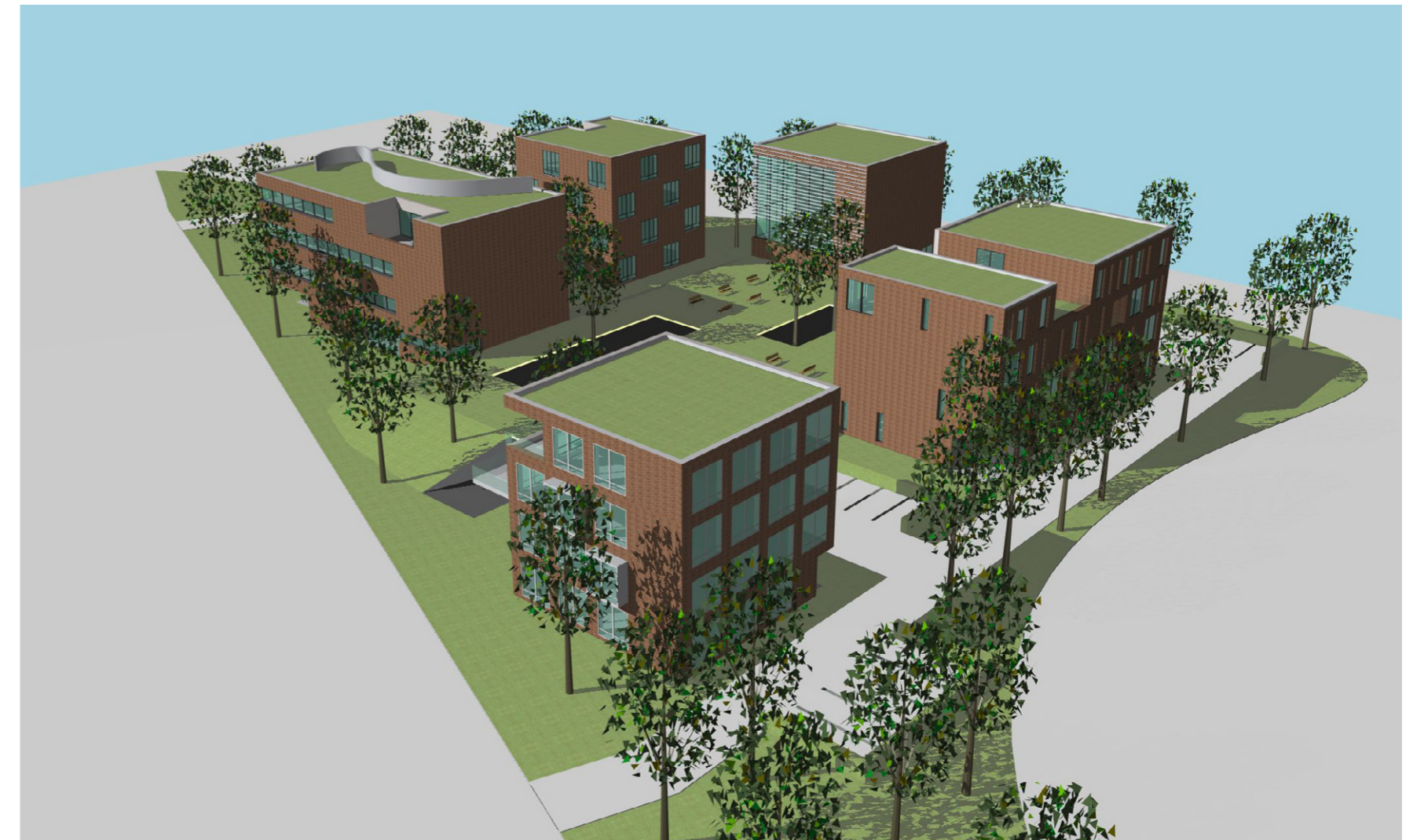


11. Alzijdigheid volume

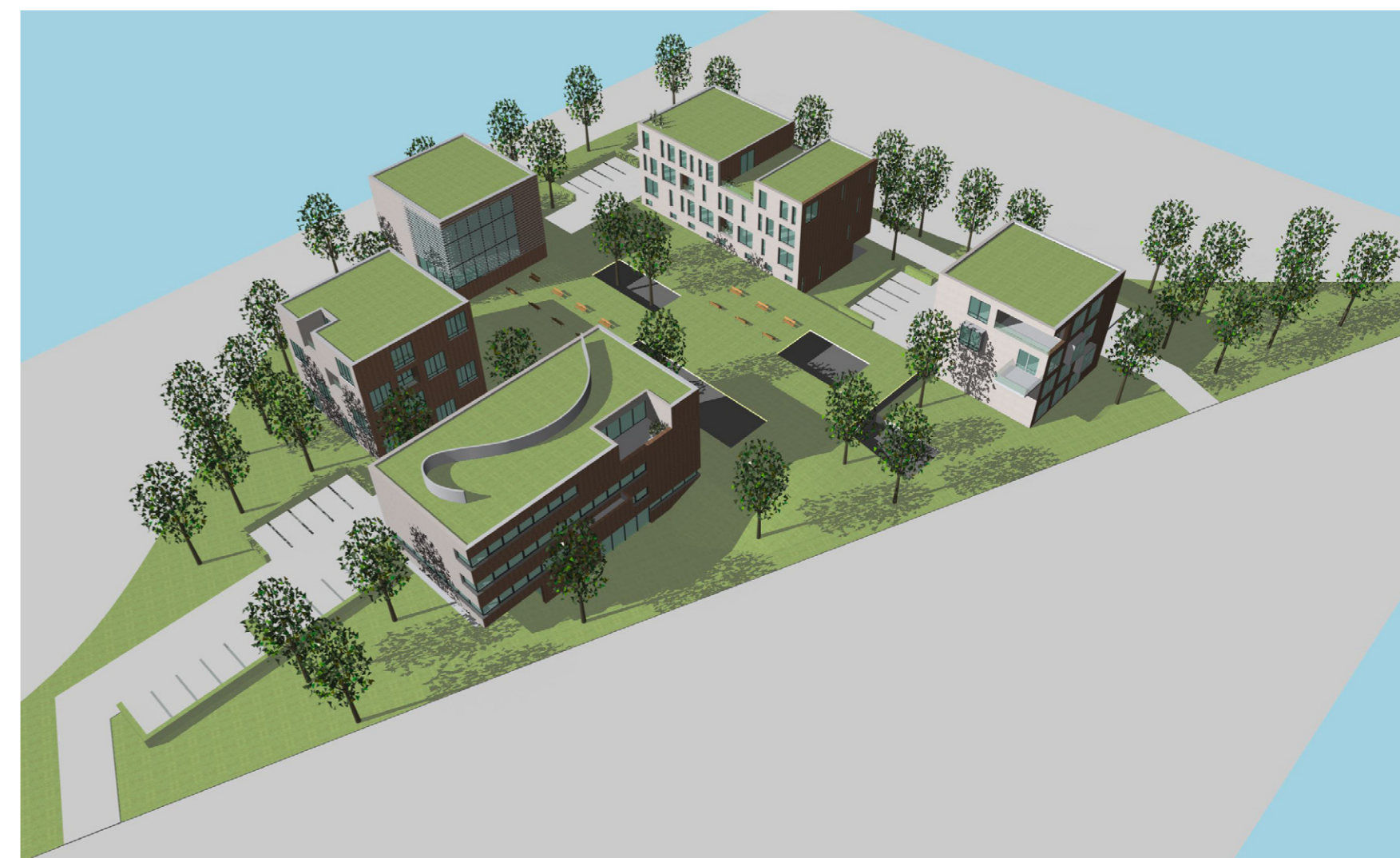


12. Daglicht in parkeerdek

3.4 Impressies oren

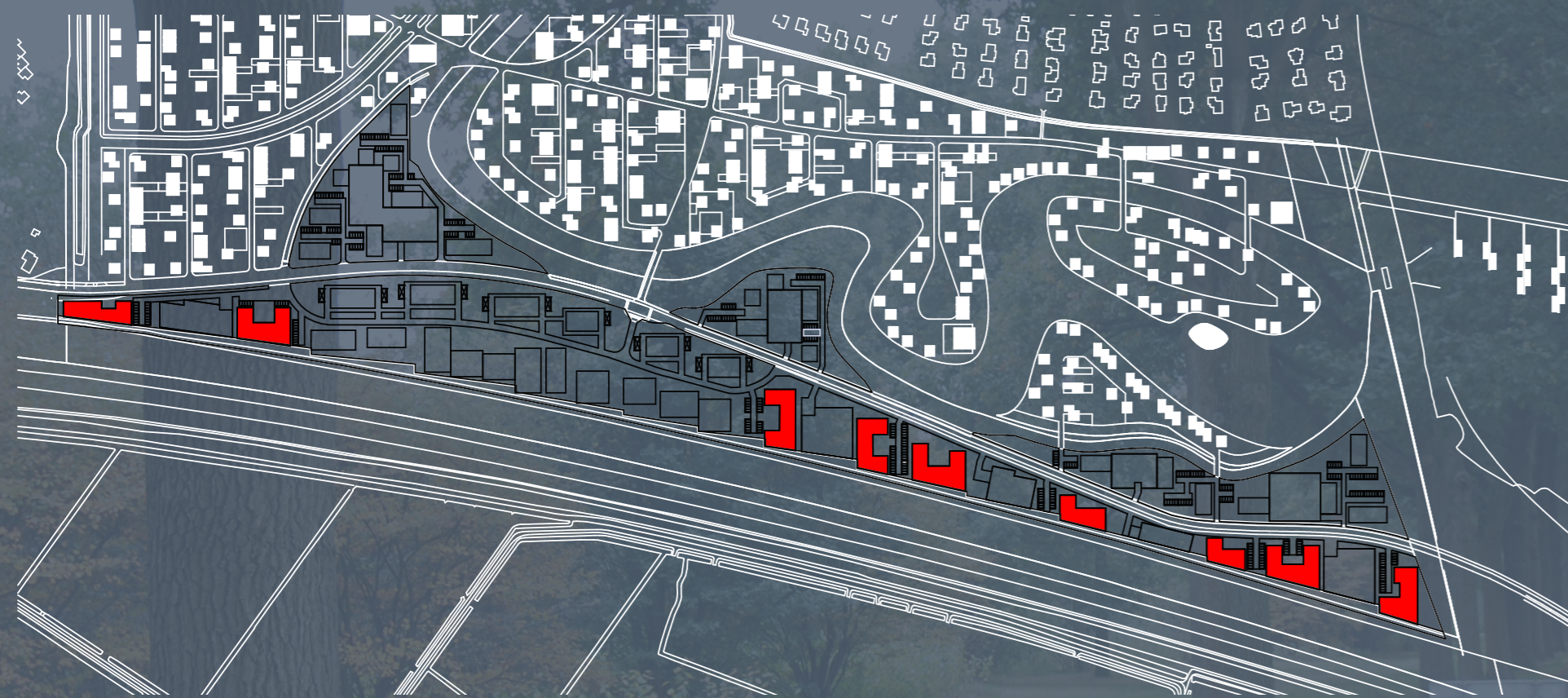


3.4 Impressies oren



4.0 Beeldkwaliteit Kop & A27 zone

- 4.1 Kantoren in kop & A27-zone
 - 4.1.1 Kantoren in kop & A27-zone
 - 4.1.2 Bouwmassa
 - 4.1.3 Parkeren
- 4.2 Ontsluiting & openbare ruimte
 - 4.2.1 Ontsluiting
 - 4.2.2 Openbare ruimte
- 4.3 Architectonische spelregels kop en A27-zone
 - 4.3.1 Architectonische regels t.a.v. de kantoorgebouwen t.p.v. de kop- en A27 zone
 - 4.3.2 Aanvullende architectonische regels t.a.v. de parkeerdekken t.p.v. de kop- en A27 zone
- 4.4 Impressies kop & A27 zone



4.1.1 Kantoren in kop en A27-zone

De beeldkwaliteitseisen voor de kantoren in de A27-zone en de Kop sluiten grotendeels aan op die van de Oren. Hierdoor ontstaat er een eenheid en duidelijke structuur in de functies binnen het gebied. Als entree van het gebied krijgt de Kop een aparte architectonische opgave, maar vindt in de materialisatie wel aansluiting bij de rest van de kantoren.

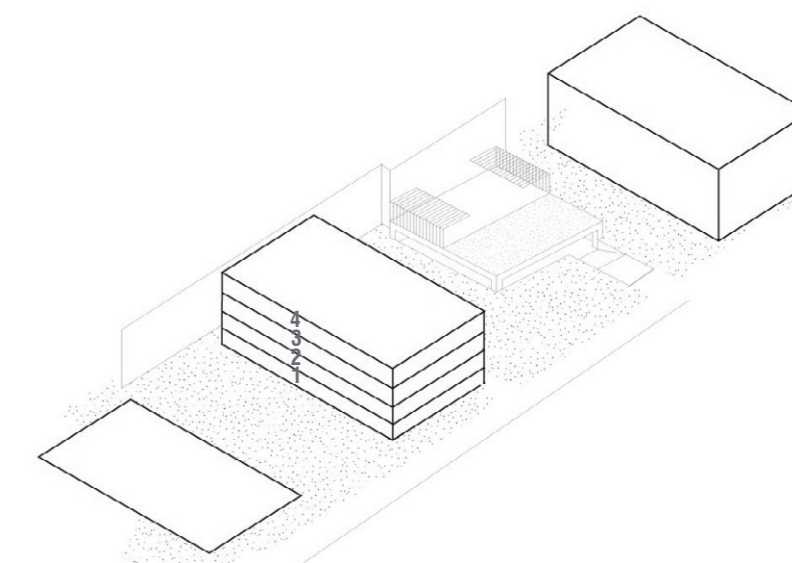
De kantoorgebouwen hebben, conform massastudie, een hoge mate van gelijkvormigheid in volumeopbouw, dat in de uitwerking moet worden gehandhaafd. De beleving van de groenstructuur en de openbare ruimte is ook hier weer het hoofdthema.

In tegenstelling tot de kantoorgebouwen in de oren, grenzen deze gebouwen aan de groene wand en vormen architectonisch een onlosmakelijk geheel met deze wand. Dit komt tot uiting in de (doorsnede-)contouren van de A27 gevel en de kantoorgevels evenwijdig aan de Deltazijde.

4.1 Kantoren in kop & A27-zone

4.1.2 Bouwmassa

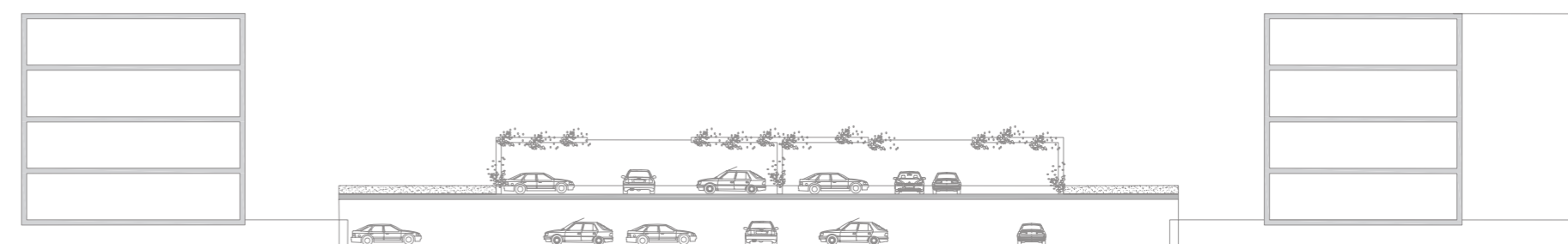
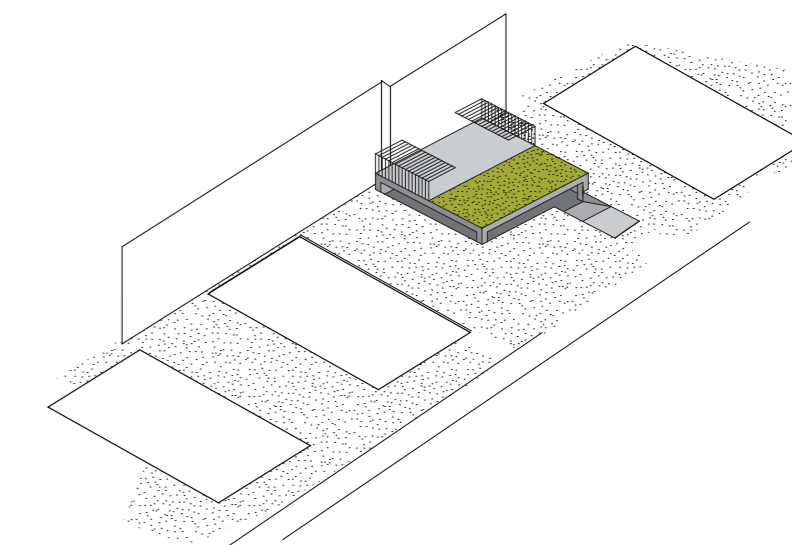
Zie Bestemmingsplan Blaricummermeent Werk dorp, Uitwerkingsplan 1, Bedrijvenpark.



4.1.3 Parkeren

Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats op 60 m² bvo. wordt circa 80% van de benodigde parkeerbehoefte binnen de kop en de A27-zone in halfverdiepte garages opgelost. Deels wordt er tegen de geluidwering een extra parkeerlaag, afgeschermd door pergola's, toegevoegd. Het resterende deel van het parkeerdak wordt afgedekt met groen, dat deels beloopbaar en als verblijfsgebied wordt ingericht.

De resterende parkeerplaatsen zullen hun plek vinden op maaiveld bij de entrees van de kantoren in zogenaamde groen omzoomde parkeerkoffers. Maximaal 5 aaneengesloten parkeervlakken per groen omzoomde koffer (conform Ruimtelijk Kader).



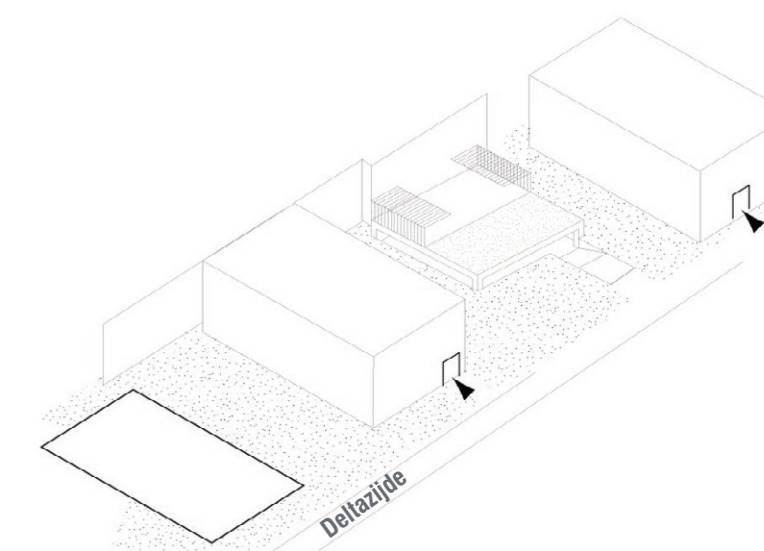
4.2 Ontsluiting & openbare ruimte

4.2.1 Ontsluiting

De Kop is te bereiken door een parallel aan de Deltazijde gelegen ventweg.

Vanaf deze weg is de parkeergarage te bereiken. De overige kantoren in de A27-zone zijn direct vanaf de Deltazijde ontsloten.

De entrees van de kantoren bevinden zich aan de Deltazijde.



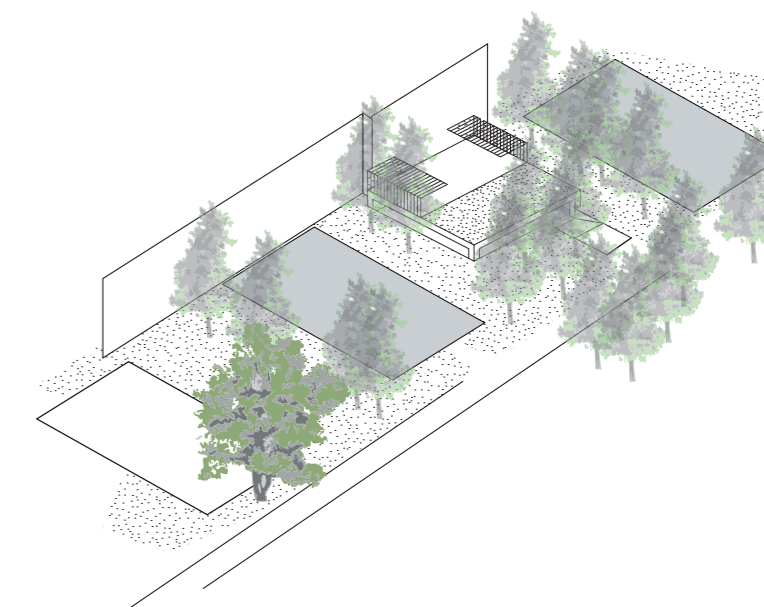
situatie A27 zone

4.2.2 Openbare ruimte

Een transparant beeld over het hele plangebied wordt gevormd door de aanplant van berken als hoofdsort aangevuld met elzen en essen.

Als markering van de entrees van de kantoren, wordt een verbijzondering van de bomen aangeplant, de zogenaamde huisboom.

De footprint van de gebouwen wordt uitgegeven als privé terrein. De kavels hebben geen erfafscheidingen en de openbare ruimte is mandelig eigendom.



4.3.1 Architectonische regels t.a.v. de kantorgebouwen t.p.v. de Kop & A27 zone

1. Architectuur van de kantoren is ondergeschikt aan het landschapsonwerp en daarom ingetogen. Eenheid in architectuur wordt hoofdzakelijk bepaald door herkenbare eenduidigheid van de geometrische hoofdvolumes (maatvoering en verhoudingen), hoofdrichting/orientatie, en materiaalgebruik (fig. 1).

Eenduidigheid in volumeopbouw

2. Volume van het nieuw te bouwen kantoor dient binnen het aangegeven volume-envelop te worden vormgegeven. Alle kantorgebouwen zijn maximaal 4 lagen hoog (een eventuele ondergrondse bouwlaag niet meegerekend) (fig. 2).

3. Hoofdvolume: het dakvlak is gelijk aan de footprint van het gebouw d.w.z. dat de hoekpunten van het dakvlak samenvallen met de hoekpunten van de footprint. Luchtige constructie's, bijv. luifels of pergola's vallen hier niet onder (fig. 3).

4. Vormgeving van een hoofdentree mag, als enige bouwdeel, buiten het volume-envelop ontworpen worden (bijv. luifel of uitwendige tochtsluis, fig. 4).

5. Raakvlakken geluidswand: zie onderdeel groene wand.

Eenduidigheid in reclame-uiting

6. Logo's zijn onderdeel van de architectuur en dienen ter hoogte van de 1e verdieping te worden gepositioneerd. Dit, in relatie tot de grote hoeveelheid bomen, om zichtbaarheid te waarborgen. Logo's uit te voeren in doosletters (fig. 4). Logo's zijn max. verdiepingshoog, en het middenpunt van het logo ligt op een hoogte van 5-5,5m t.o.v. het maaiveld. Max. 1 Logo per gevestigd bedrijf aan de zijde van de ontsluitingswegen.

Bij gebouwen met meerdere kantoren: max. 1 bord nabij entree van max. 1,5 bij 1,5m.

7. Eenduidigheid in reclame-uiting A27 zijde: zie onderdeel groene wand.

Eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik

8. Materiaal voor de gevel is metselwerk. Overig materiaal is niet toegestaan (behoudens daktrimmen, waterslagen, kozijnen en kozijnvulling). Articulatie gebeurt middels mestelwerkverbanden en relief in het metselwerk (max.1 steen). Elk gevelvlak heeft minimaal 50% metselwerk (excl. ramen) of zijn in het geheel voorzien van een vliesgevel (het e.e.a. behoudens kopgevel punt 10) Betonelementen zijn niet toegestaan (fig. 5).

9. Kozijnen uit te voeren in kleur grijs of donkergrijs. Diepe neggen en bloemkozijnen zijn toegestaan. Dichte kozijnvulling in de kleur van het kozijn (fig 5).

10. Alle (kop-)gevels evenwijdig aan de Deltazijde hebben dezelfde materialisatie als de geluidswand (houten lamellen) (fig. 6).

11. Te gebruiken metselwerk: 1 kleur steen per gebouw! (fig. 7). Conform kleurenschema op pag. 97.

Groen en buitenruimten als thema

12. Optioneel kunnen kantorgebouwen worden voorzien van 1 of meerdere buitenruimten of dakterras. Bij voorkeur vallen de buitenruimten binnen het volume-envelop. Indien gewenst kunnen de buitenruimten eventueel buiten het volume-envelop steken (fig. 8).

13. Elk kantoorgebouw heeft een sedum-dak (fig. 9)

14. Een dakterras behoort tot de mogelijkheden (fig. 9)

15. Dakopbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Deze dienen zoveel mogelijk centraal op het dak te worden geplaatst (fig. 10). Alleen dakopbouwen t.b.v. technische installatie's zijn toegestaan.

Representativiteit

16. De kantoren hebben een alzijdige uitstraling: er is geen duidelijke achterkant of voorkant (fig. 11).

Ondergrondse bouwlaag

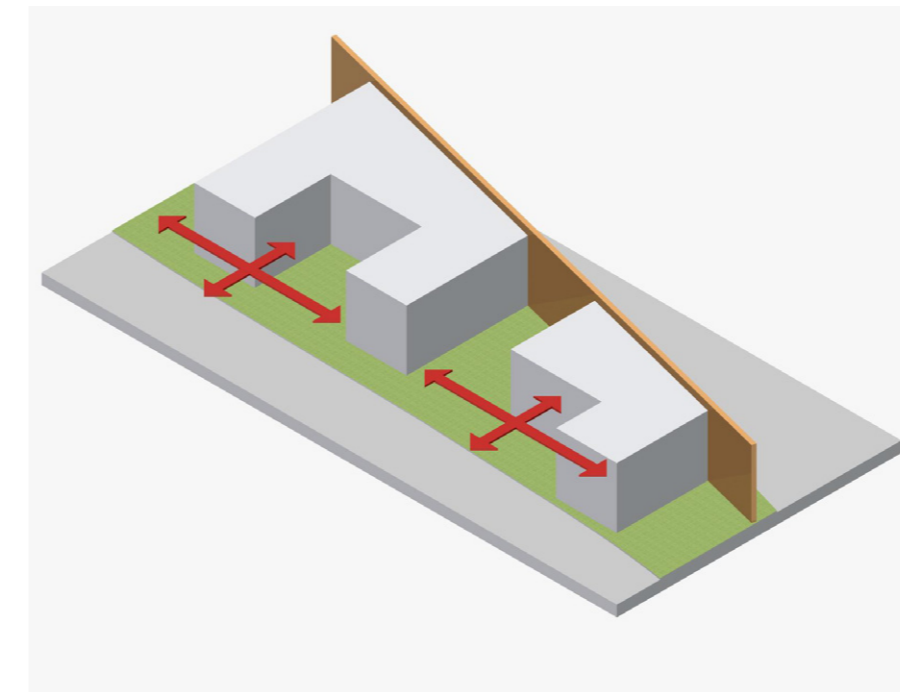
17. Een ondergrondse bouwlaag van 4 meter onder de gebouwen is mogelijk, mits wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. De entree mag hiervan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg: hellingen in het maaiveld tbv licht- en luchttoegangen zijn hier niet toegestaan (bijv. bij mogelijke parkeerkelders onder de gebouwen).

De waterhuishouding mag niet verstoord worden en voorzieningen dienen getroffen te worden tegen intrede van water .

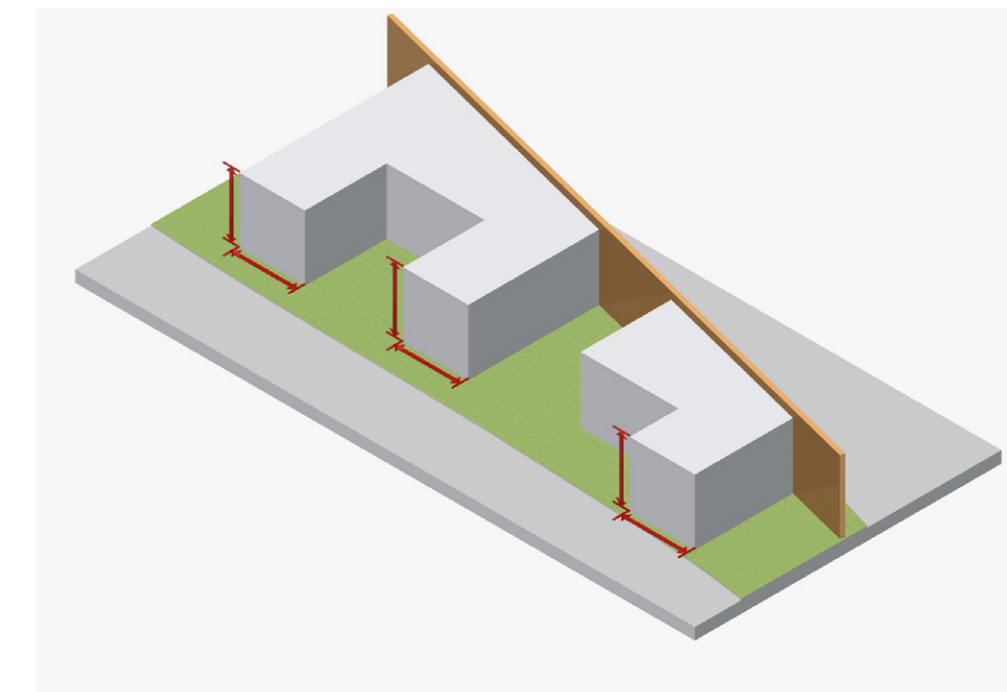
18. Uitgangspunten t.a.v. hemelwaterafvoer zie hoofdstuk 8.

Voor overige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Blaricummeent Werkdorp en bijhorende uitwerkingsplannen (zoals regels over bouwhoogten).

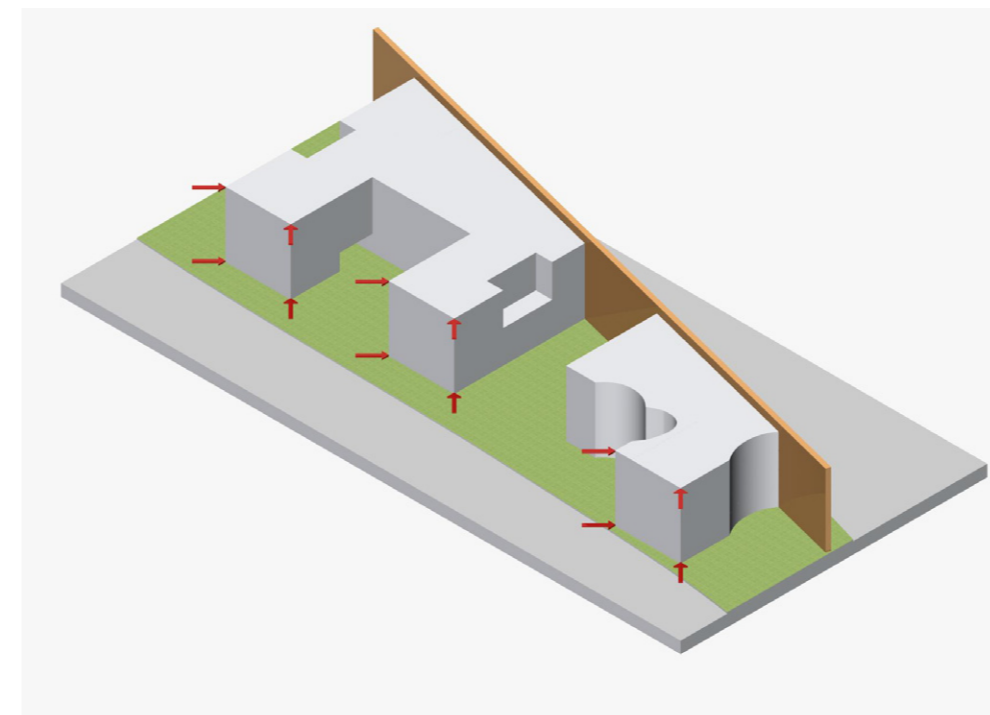
4.3 Architectonische spelregels kop & A27-zone



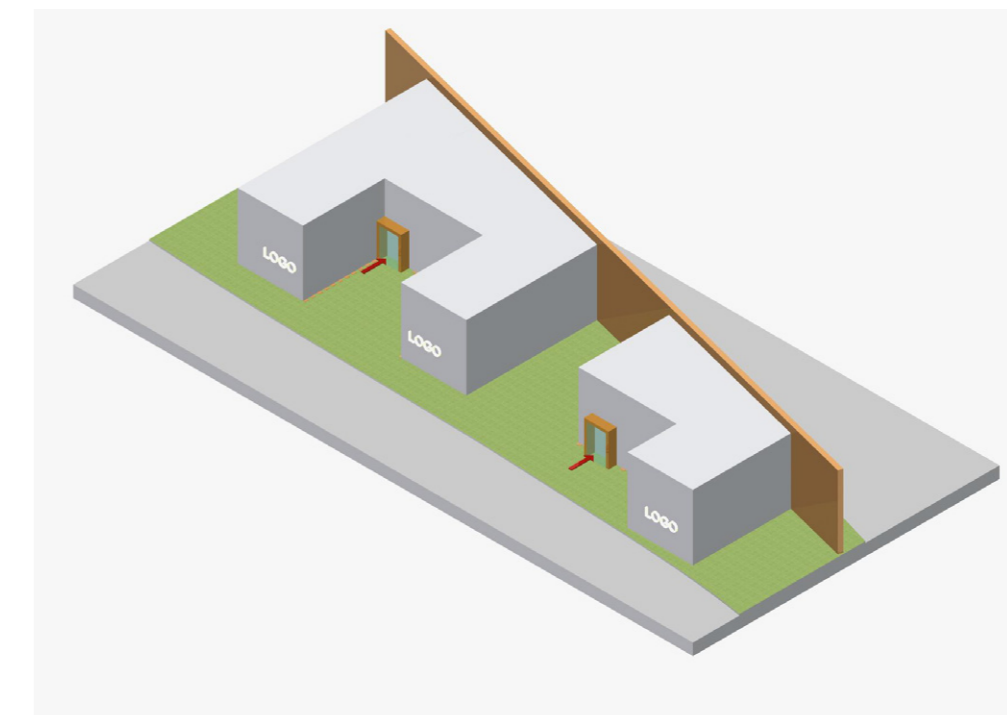
1. Hoofdrichting stedenbouwkundige volume



2. Eenheid in maatvoering



3. Terughoudendheid in volumeopbouw: 4 hoekpunten

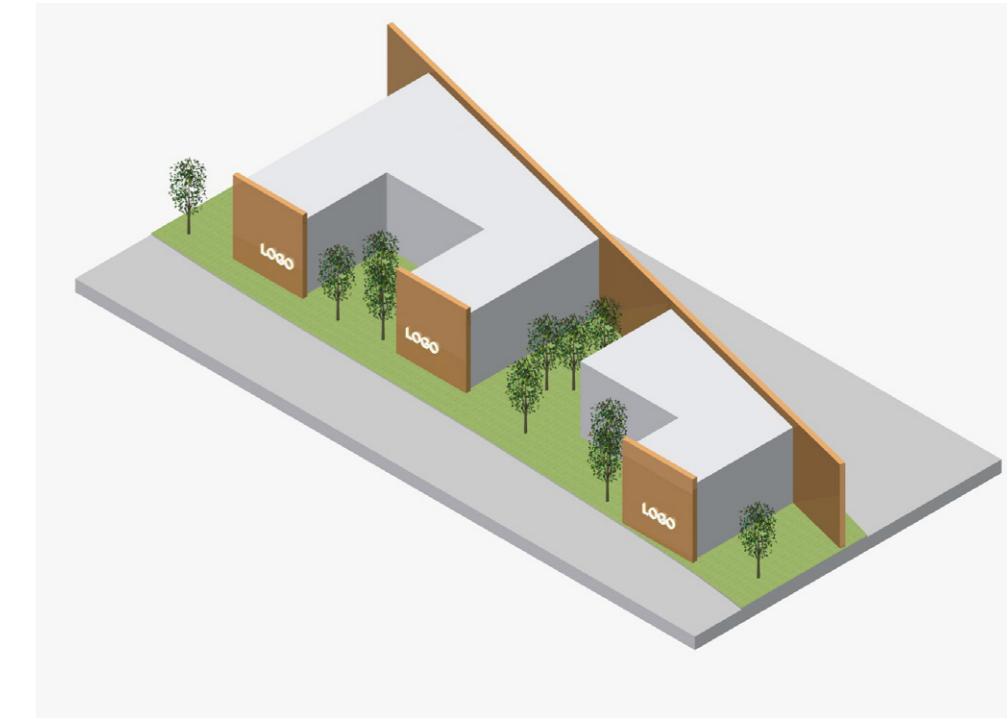


4. Optie: Entree buiten volume: Logo's op 1e verdieping

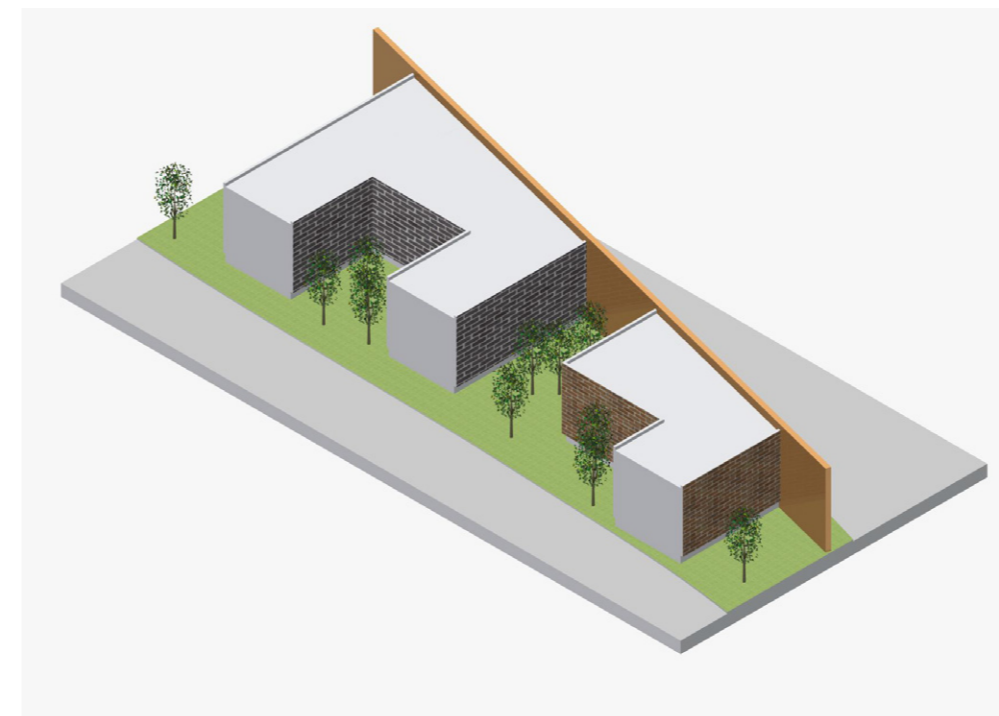
4.3 Architectonische spelregels kop & A27-zone



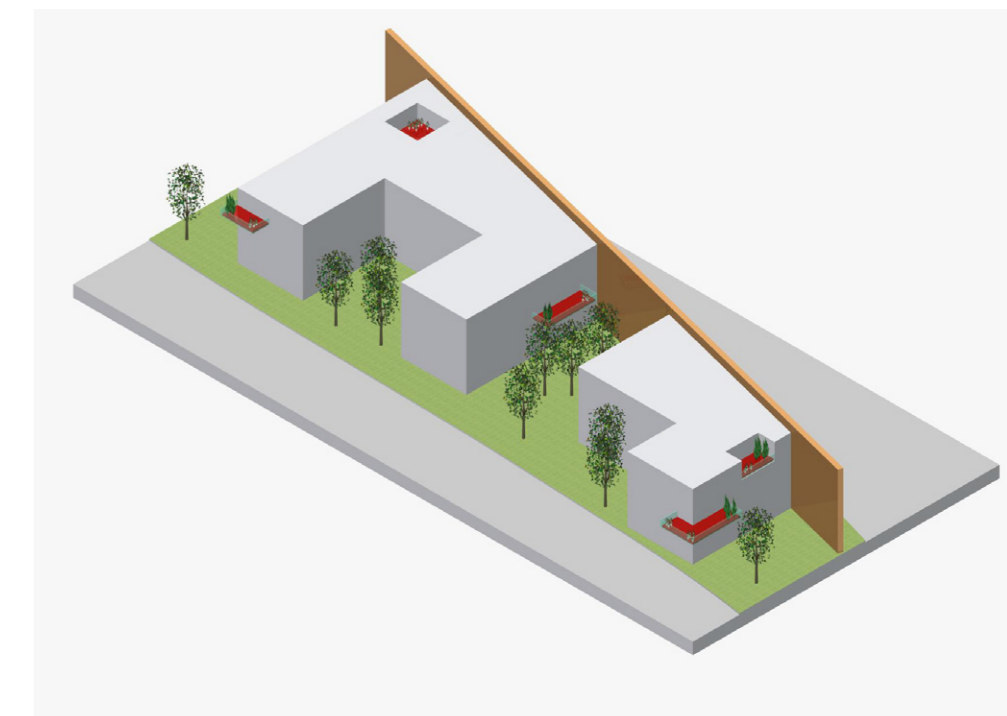
5. Beperkt materiaalgebruik in gevel: metselwerk en kozijnen



6. Materialisatie geluidswand terug in kopgevel Deltazijde (houten lamellen)

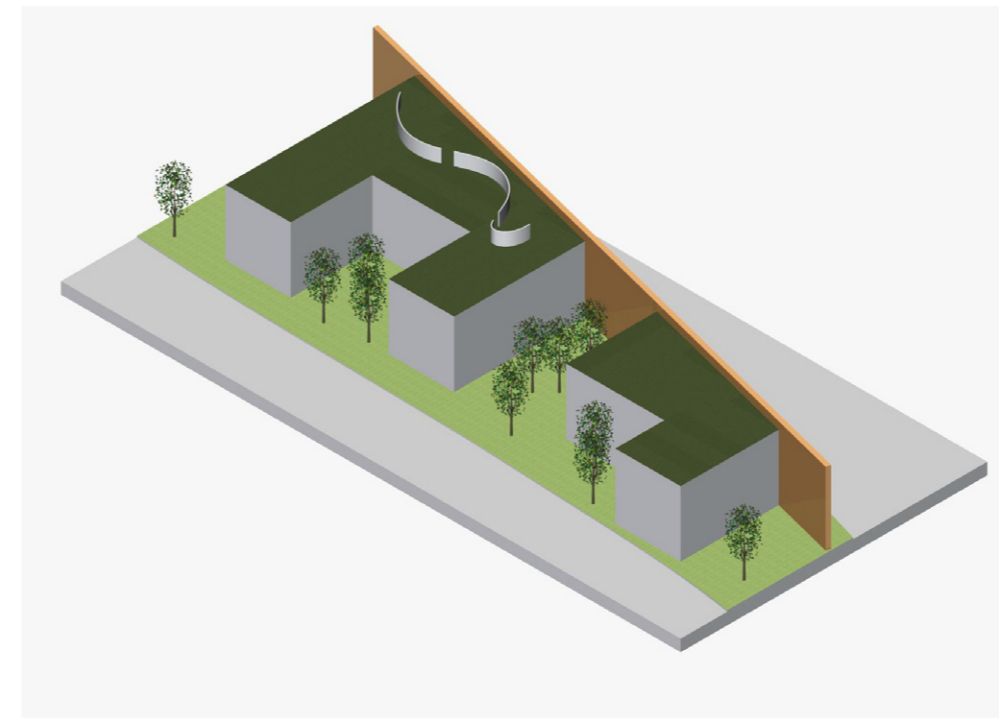


7. 1 kleur metselwerk per gebouw

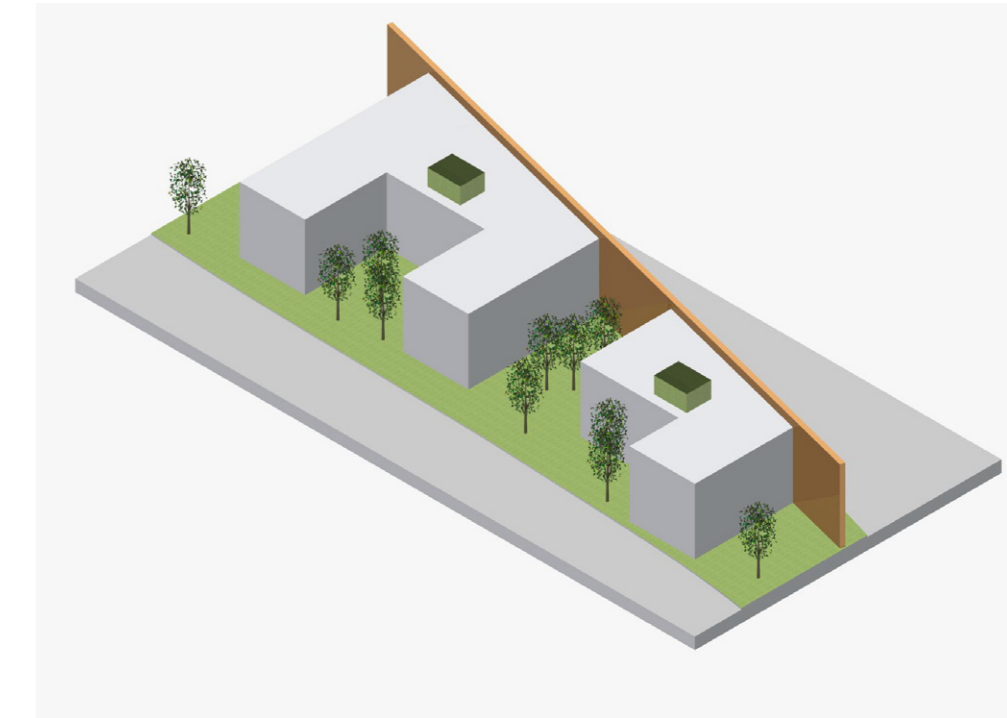


8. Optie: buitenruimte en dakterras

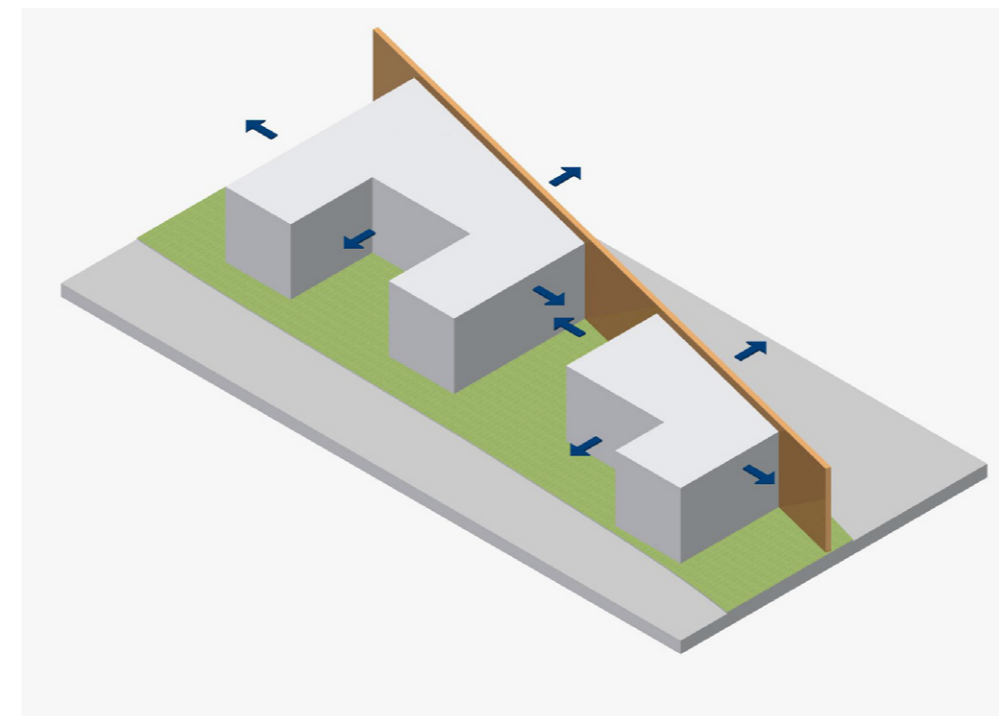
4.3 Architectonische spelregels kop & A27-zone



9. Sedumdak of begroeid dakterras

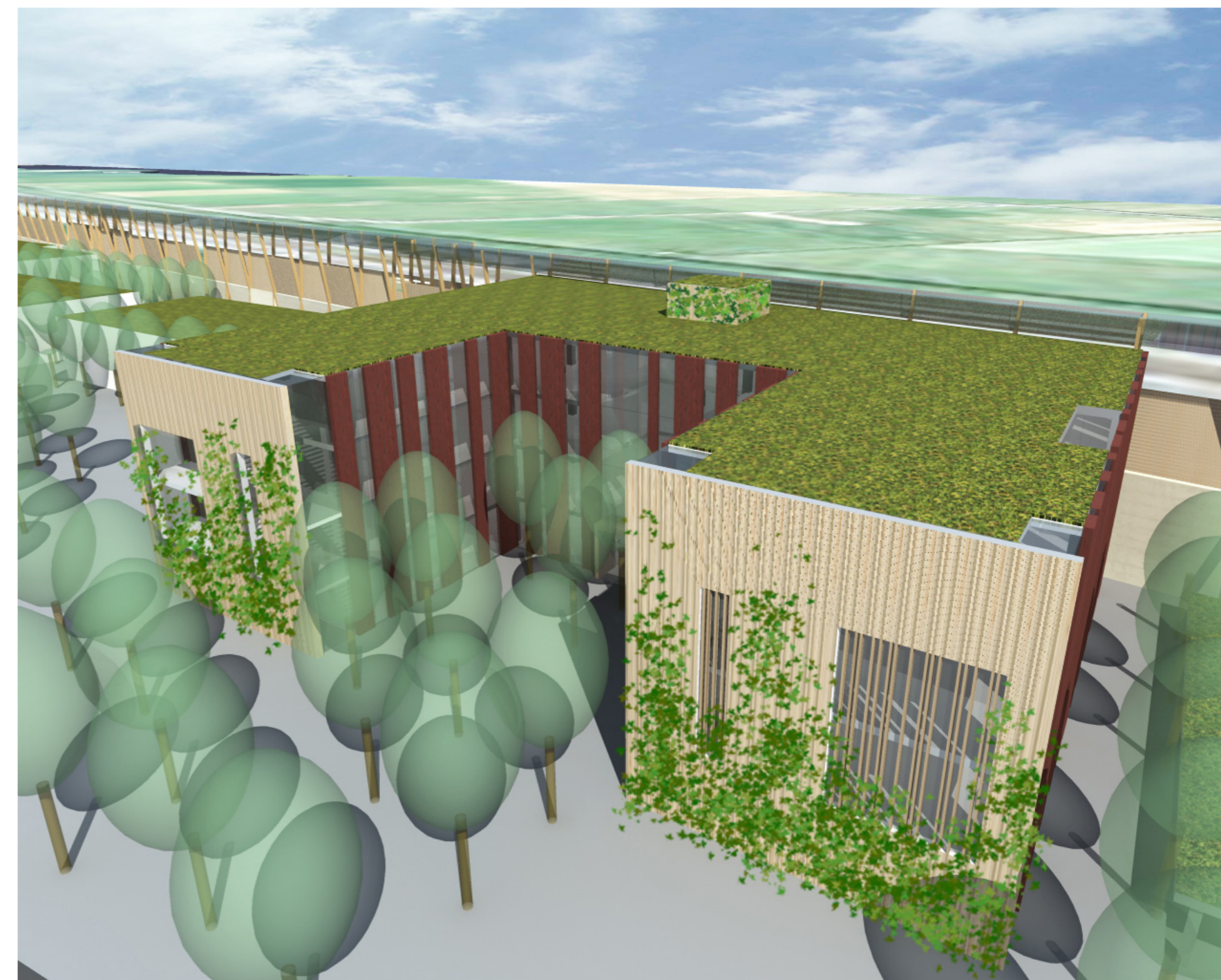


10. Dakopbouw ondergeschikt aan hoofdvolume, zoveel mogelijk centraal op dak



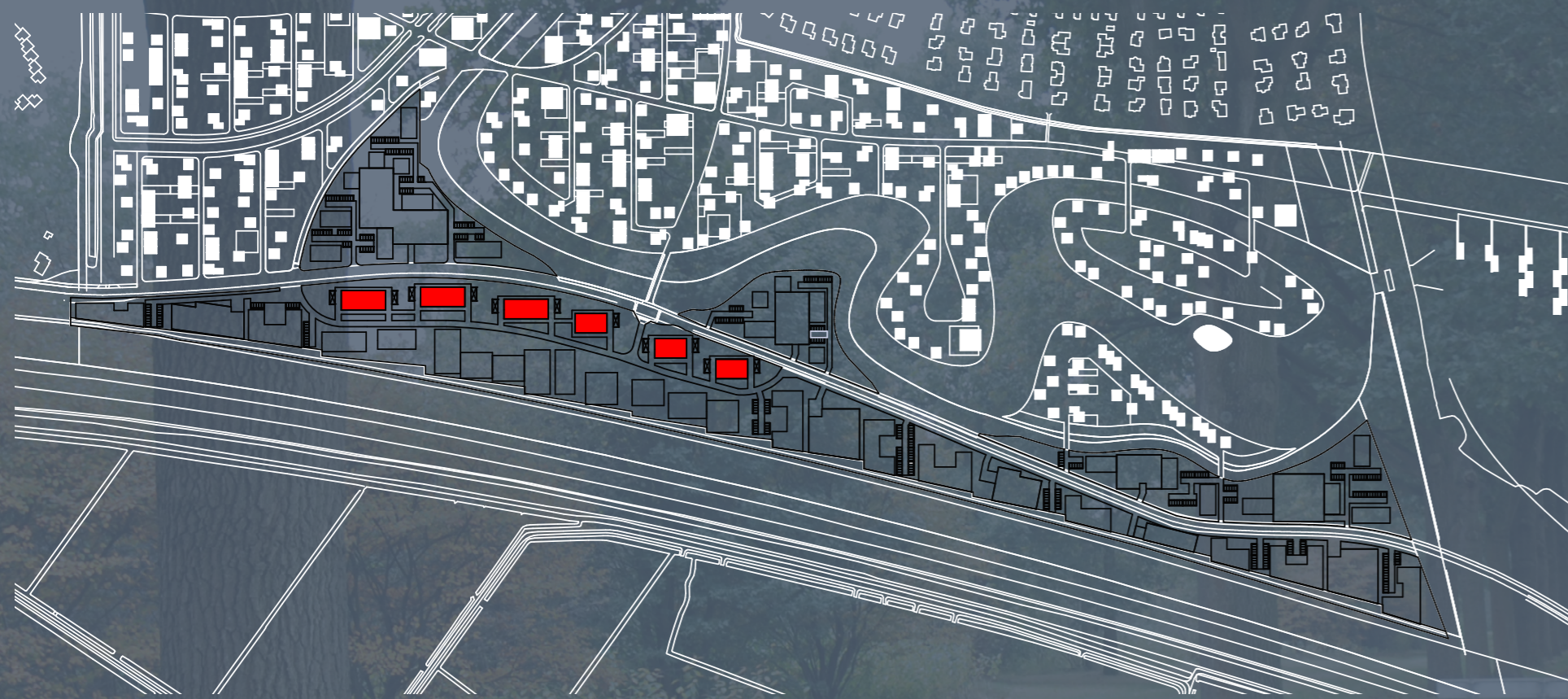
11. Alzijdigheid volume

4.4 Impressie kop & A27 zone



5.0 Beeldkwaliteit kleine bedrijven

- 5.1 Kleine bedrijven
 - 5.1.1 Kleine bedrijven
 - 5.1.2 Bouwmassa
 - 5.1.3 Parkeren
- 5.2 Ontsluiting & openbare ruimte
 - 5.2.1 Ontsluiting
 - 5.2.2 Openbare ruimte
- 5.3 Architectonische spelregels kleine bedrijven
 - 5.3.1 Architectonische regels t.a.v. de kleine bedrijven
- 5.4 Impressies kleine bedrijven



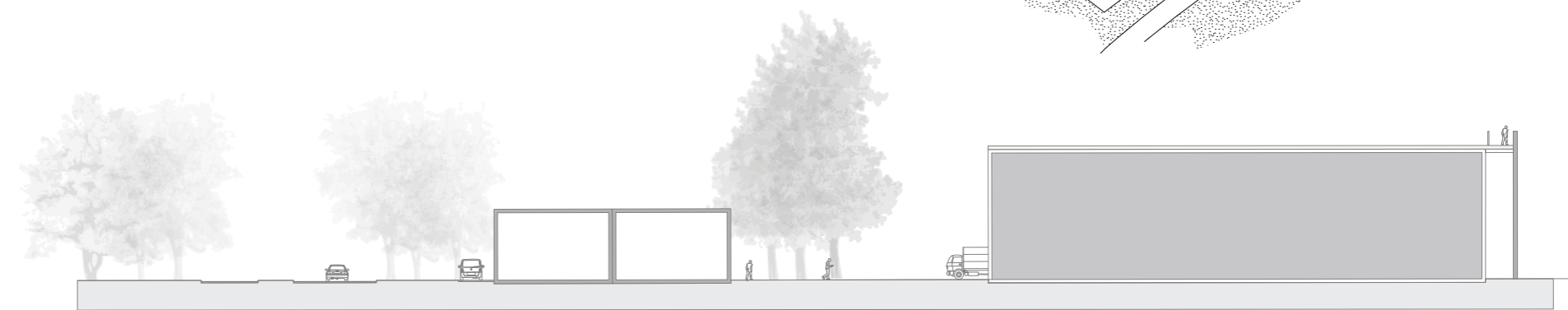
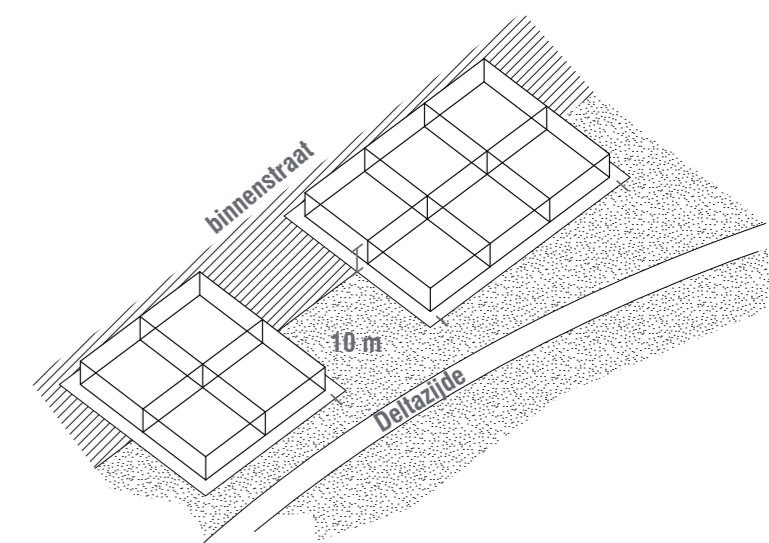
5.1.1 Kleine bedrijven

De kleine bedrijven vormen een overgang tussen de kleinschalige kantoren in de oren en de kavels tbv. grotere bedrijven aan de A27. De bouwvlekken worden opgebouwd uit meerdere units en zullen allen dezelfde uitstraling krijgen. Qua uitgangspunten zijn de regels voor de kleine bedrijven gelijk aan die van de kantoorgebouwen, waarbij met name de alzijdigheid van de bedrijfsgebouwen belangrijk is. D.w.z. niet een duidelijke voorzijde en een achterzijde waar alle overheaddeuren zijn gelegen. Voor de interne verdeling van de units wordt de massastudie aangehouden.

5.1 Kleine bedrijven

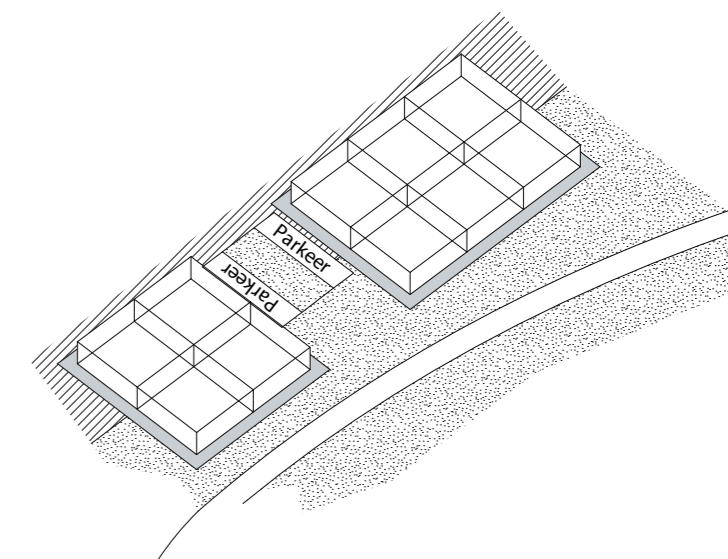
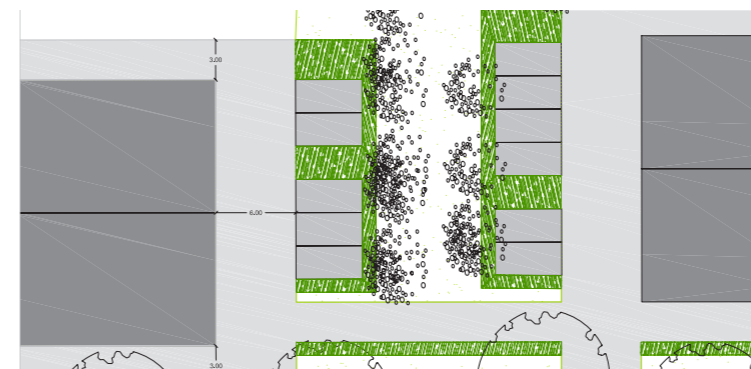
5.1.2 Bouwmassa

Zie Bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp, Uitwerkingsplan 1, Bedrijvenpark.



5.1.3 Parkeren

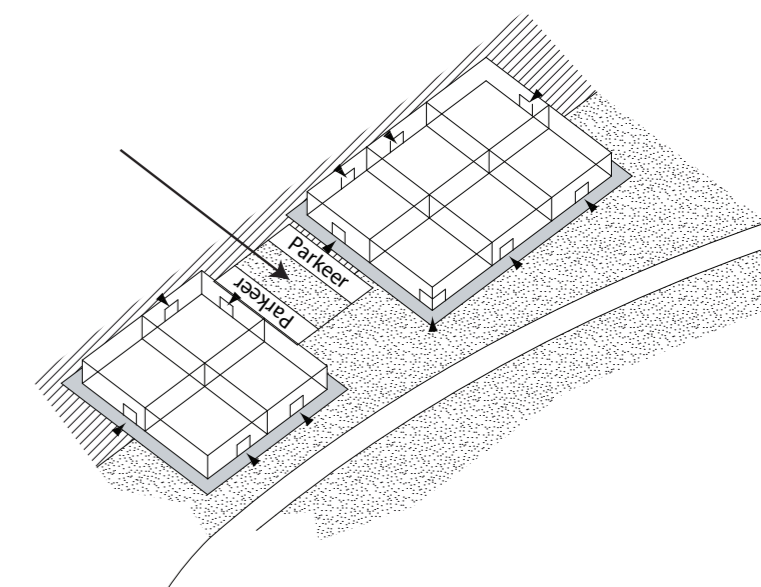
Binnen dit plandeel voor de kleine bedrijven wordt de gehele parkeerbehoefte op maaiveld opgelost in zogenaamde groen omzoomde parkeerkoffers. Hier geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats op 60 m² bvo voor de kantoorunits (als onderdeel van de bedrijven) en 1 op 100 voor bedrijfsruimte. Maximaal 5 aaneengesloten parkeervlakken per groen omzoomde koffer.



5.2 Ontsluiting & openbare ruimte

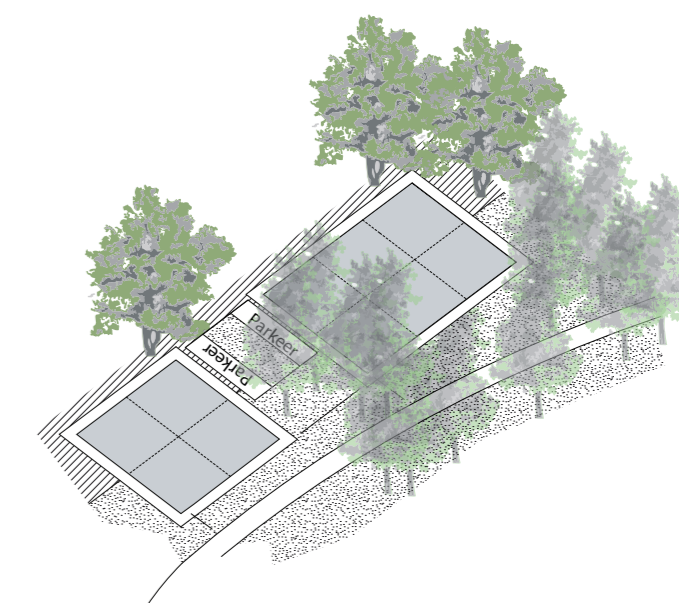
5.2.1 Ontsluiting

De kleine bedrijven zijn te bereiken door een parallel aan de Deltazijde te maken binnenstraat. Vanaf de Binnenstraat is het maaiveldparkeren te bereiken. Rondom het cluster van bedrijven heen loopt een plint waaraan de entrees van de kleine bedrijven zich bevinden. Deze entrees kunnen zowel aan de binnenstraat als aan de Deltazijde zijn gesitueerd, maar zijn alleen vanuit de binnenstraat te bereiken. Er is geen directe ontsluiting aan de Deltazijde.



5.2.1 Openbare ruimte

Het transparante beeld vanuit de oren steekt de Deltazijde over en kruipt daar waar mogelijk nog tussen de kleine bedrijven door richting de binnenstraat. Als markering van de entrees van de bedrijven wordt een verbijzondering van de bomen aangeplant, de zogenaamde huisboom. De footprint van de gebouwen wordt uitgegeven als privé terrein. De kavels hebben geen erfafscheidingen en de openbare ruimte is mandelig eigendom.



5.3 Architectonische spelregels kleine bedrijven

5.3.1 Architectonische regels t.a.v. de kleine bedrijven

1. Architectuur van de kleine bedrijven is ondergeschikt aan het landschapontwerp en daarom ingetogen. Eenheid in architectuur wordt hoofdzakelijk bepaald door herkenbare eenduidigheid van de geometrische hoofdvolumes (maatvoering en verhoudingen), hoofdrichting/orientatie, en materiaalgebruik. (fig.1).

Eenduidigheid in volumeopbouw

2. Volume van het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw dient binnen het aangegeven volume-envelop te worden vormgegeven. Alle kleine bedrijfsgebouwen hebben dezelfde hoogte (fig. 2).

3. Hoofdvolume: het dakvlak is gelijk aan de footprint van het gebouw d.w.z. dat de hoekpunten van het dakvlak samenvallen met de hoekpunten van de footprint. Luchtige constructie's, bijv. luifels of pergola's vallen hier niet onder (fig.3).

4. Vormgeving van een entree mag, als enige bouwdeel, buiten het volume-envelop ontworpen worden (bijv. luifel of uitwendige tochtsluis) (fig. 4).

Eenduidigheid in reclame-uiting

5. Logo's zijn onderdeel van de architectuur en dienen ter hoogte van de 1e verdieping (van omliggende bebouwing) te worden gepositioneerd. Dit, in relatie tot de grote hoeveelheid bomen, om zichtbaarheid te waarborgen. Logo's uit te voeren in doosletters (fig. 4)

(Logo's zijn max. verdiepingshoog, en het middenpunt van het logo ligt op een hoogte van 5-5,5m t.o.v. het maaiveld).

Logo's langs de ontsluitingswegen (aan weerszijden) en maximaal 1 per unit.

Eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik

6. Materiaal voor de gevel is metselwerk. Overig materiaal is niet toegestaan (behoudens daktrimmen, waterslagen, kozijnen en kozijnvulling). Elk gevelvlak heeft minimaal 50% metselwerk (excl. ramen). Articulatie gebeurt middels metselwerkverbanden en relief in het metselwerk (max.1 steen). Betonelementen zijn niet toegestaan (fig. 5).

7. Zuid West gevel is altijd uitgevoerd in minimaal 50% wit gekeimd metselwerk (percentage is excl. glasopeningen) (fig. 6).

8. Kozijnen en overheaddeuren uit te voeren in kleur grijs of donkergrijs. Diepe neggen en bloemkozijnen zijn toegestaan. Dichte kozijnvulling in de kleur van het kozijn (grijstint).

9. Te gebruiken metselwerk conform kleurschema (pag. 97) uitgezonderd de witte gevelvlakken. 1 kleur steen per gebouw (fig. 7)!

Groen en buitenruimten als thema

10. Optioneel kunnen bedrijfsgebouwen worden voorzien van 1 of meerdere buitenruimten of dakterras. Bij voorkeur vallen de buitenruimten binnen het volume-envelop. Indien gewenst kunnen de buitenruimten buiten het volume-envelop steken (fig. 8).

11. Elk bedrijfsgebouw heeft een sedum-dak (fig. 9)

12. Dakopbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Deze dienen zoveel mogelijk centraal op het dak te worden geplaatst (fig. 10). Alleen dakopbouwen t.b.v. technische installatie's zijn toegestaan.

Representativiteit

13. De kantoorruimten van de kleine bedrijven zijn 50% van het oppervlakte van de bedrijfshal en bevinden zich op de verdieping. Deze kantoorruimten bevinden zich grotendeels aan de gevel.

14. De kleine bedrijfsgebouwen hebben een alzijdige uitstraling: er is geen duidelijke achterkant of voorkant (fig. 11).

15. Indien mogelijk overheaddeuren en entreeddeuren gelijkmatig verdelen over alle 4 de gevels (fig. 12).

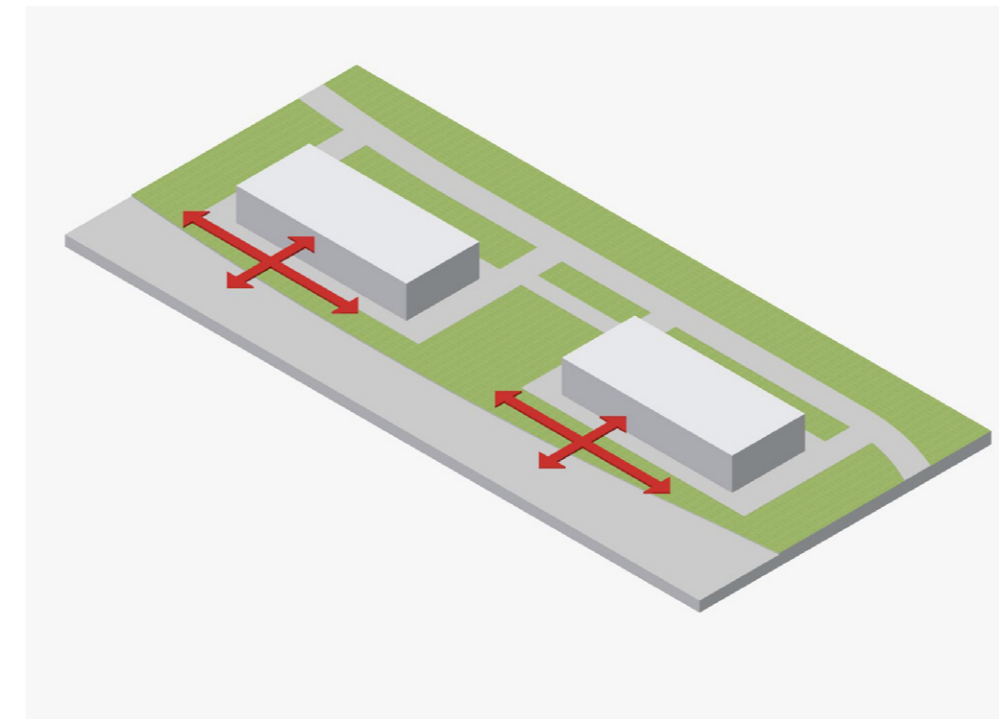
Ondergrondse bouwlaag

16. Een ondergrondse bouwlaag van 4 meter onder de gebouwen is mogelijk, mits wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. De entree mag hiervan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg: hellingen in het maaiveld tbv licht- en luchttoegangen zijn hier niet toegestaan (bijv. bij mogelijke parkeerkelders onder de gebouwen).

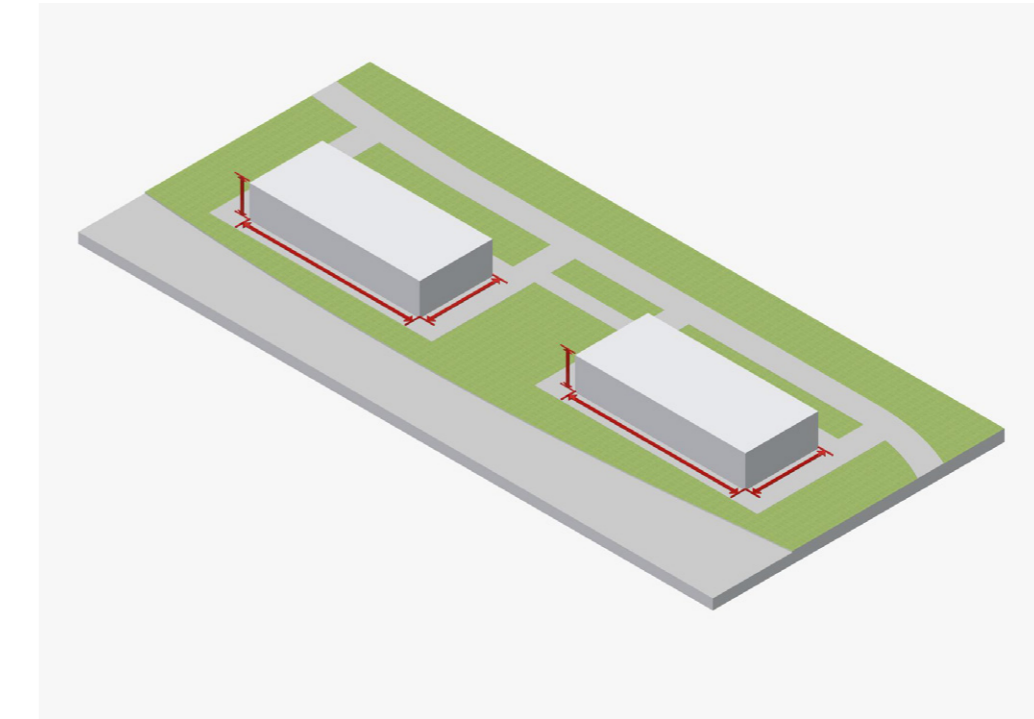
De waterhuishouding mag niet verstoord worden en voorzieningen dienen getroffen te worden tegen intrede van water .

17. Uitgangspunten t.a.v. hemelwaterafvoer zie hoofdstuk 8.

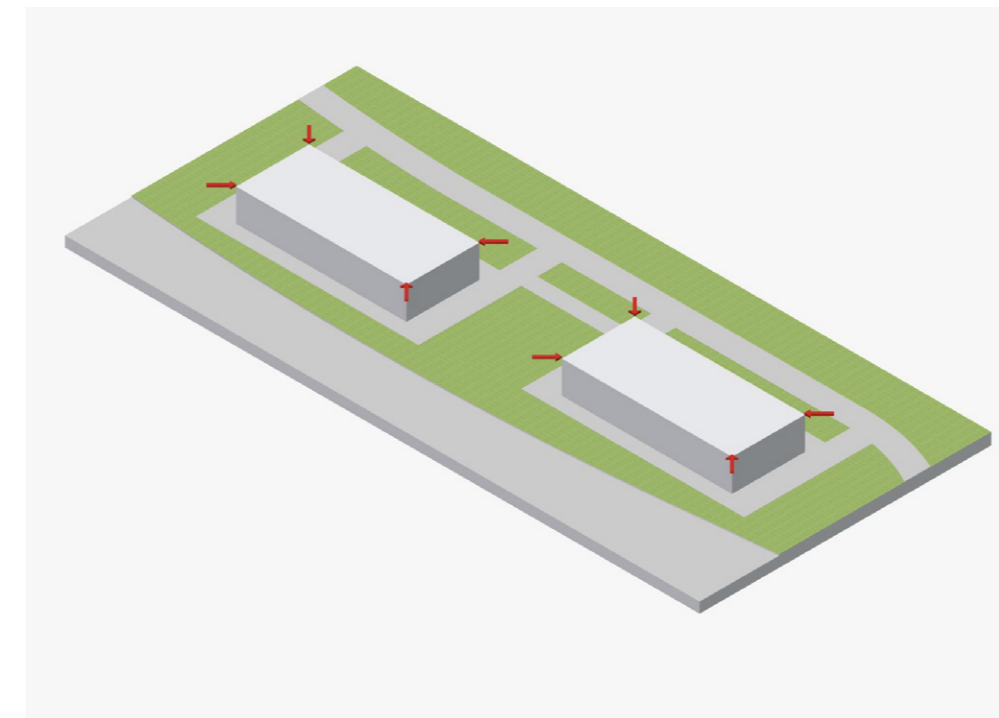
Voor overige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Blaricummeent Werkdorp en bijhorende uitwerkingsplannen (zoals regels over bouwhoogten).



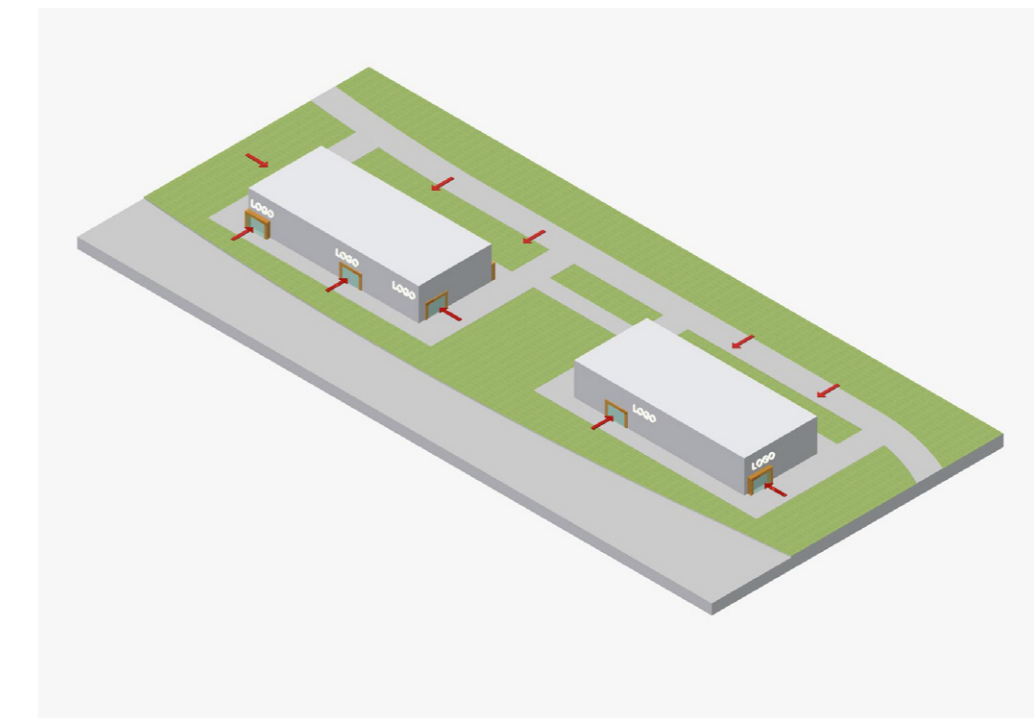
1. Hoofdrichting stedenbouwkundige volume



2. Eenheid in maatvoering



3. Terughoudendheid in volumeopbouw: 4 hoekpunten



4. Optie: Entree buiten volume: Logo's op 1e verdieping

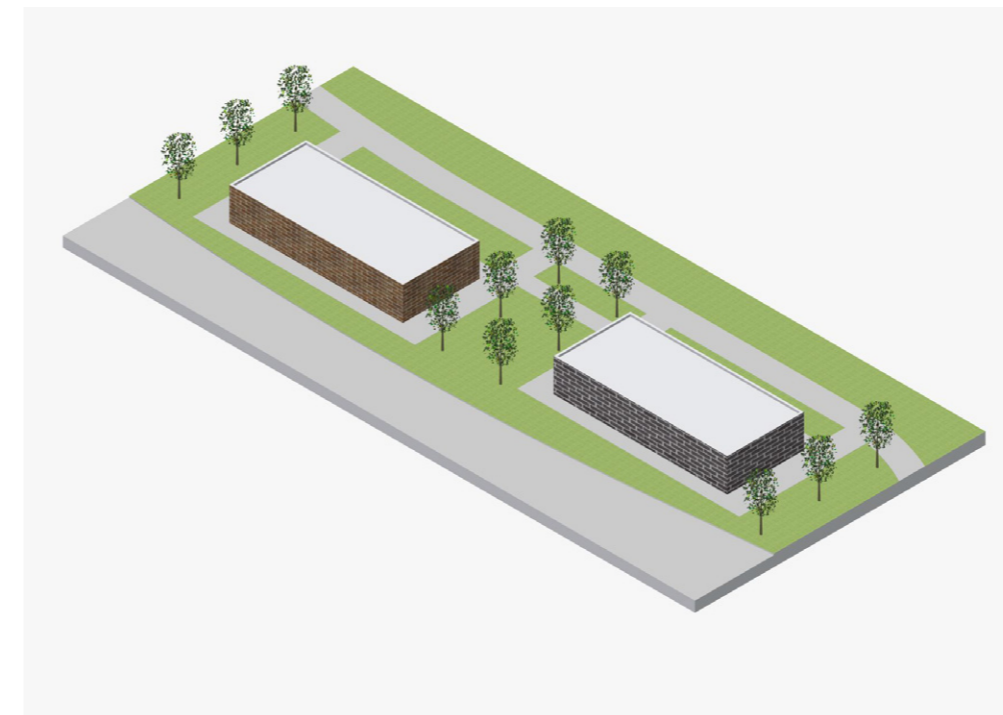
5.3 Architectonische spelregels kleine bedrijven



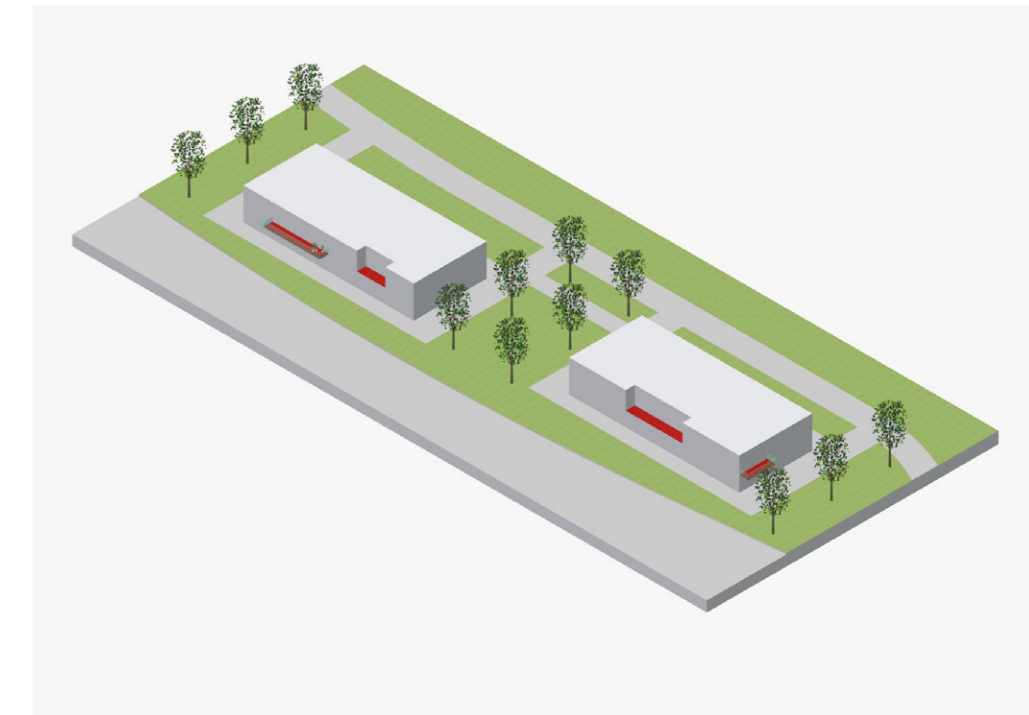
5. Beperkt materiaalgebruik in gevel: metselwerk en kozijnen



6. Wit in zuid-westgevel

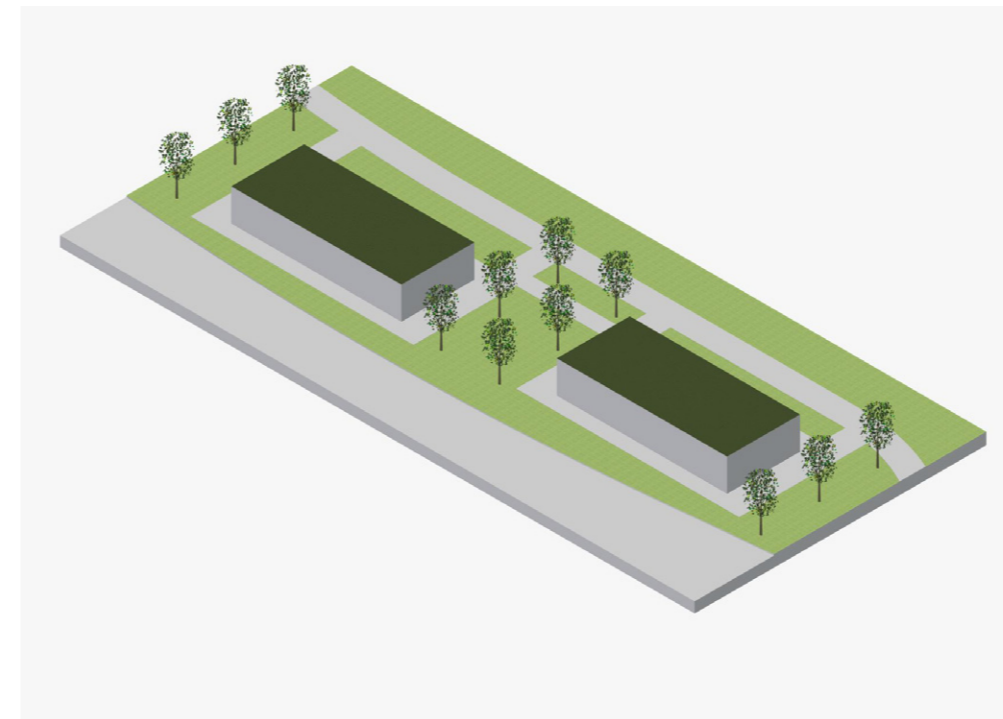


7. 1 kleur metselwerk per gebouw

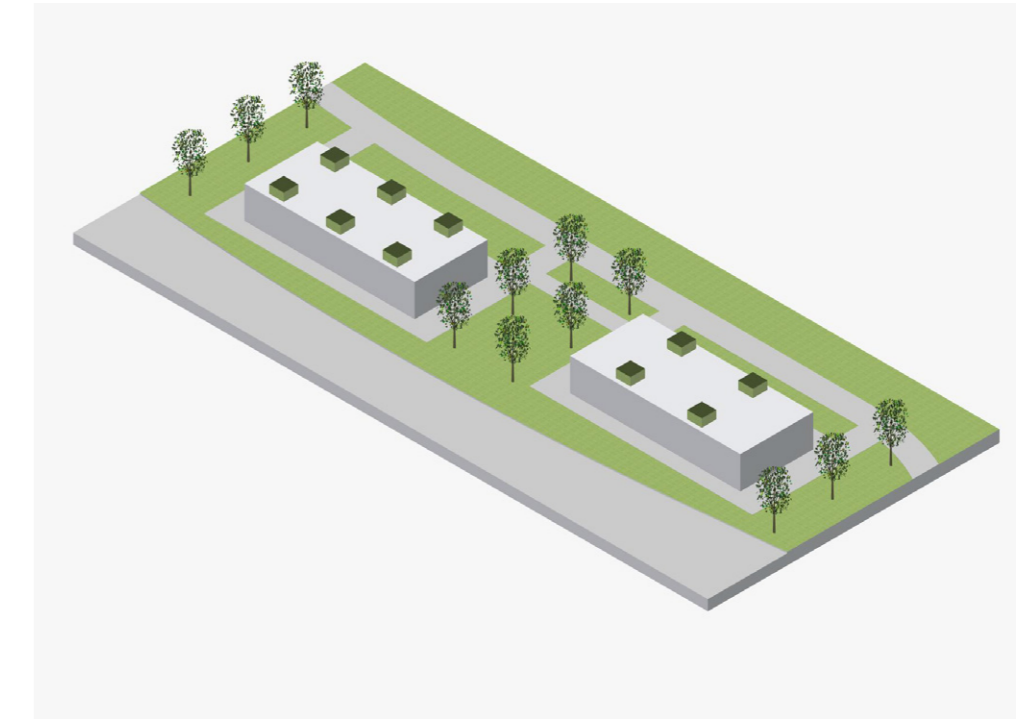


8. Optie: buitenruimte en dakterras

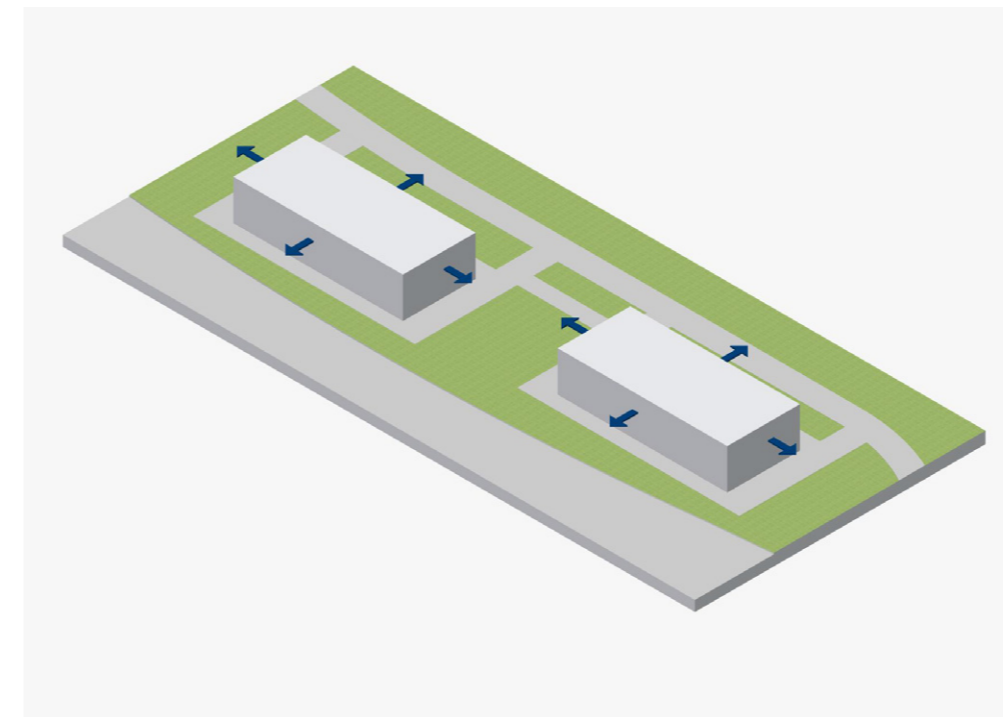
5.3 Architectonische spelregels kleine bedrijven



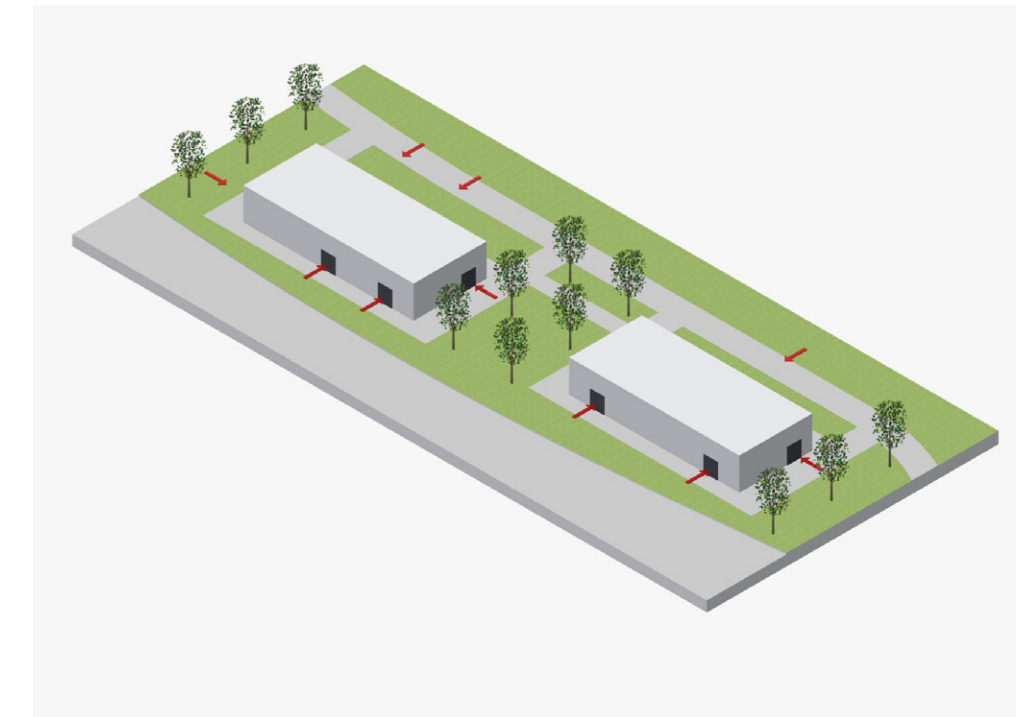
9. Sedumdak of begroeid dakterras



10. Dakopbouw ondergeschikt aan hoofdvolume, zoveel mogelijk centraal op dak

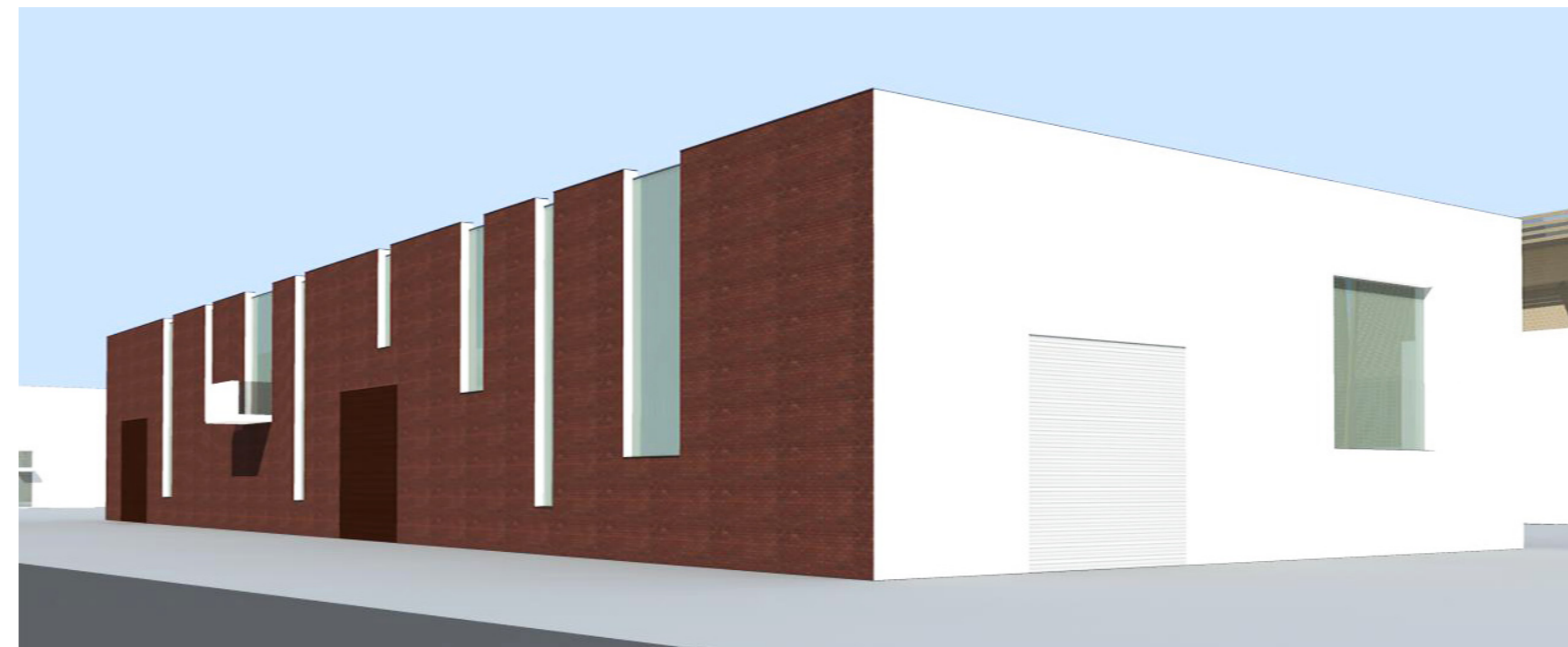


11. Alzijdigheid volume



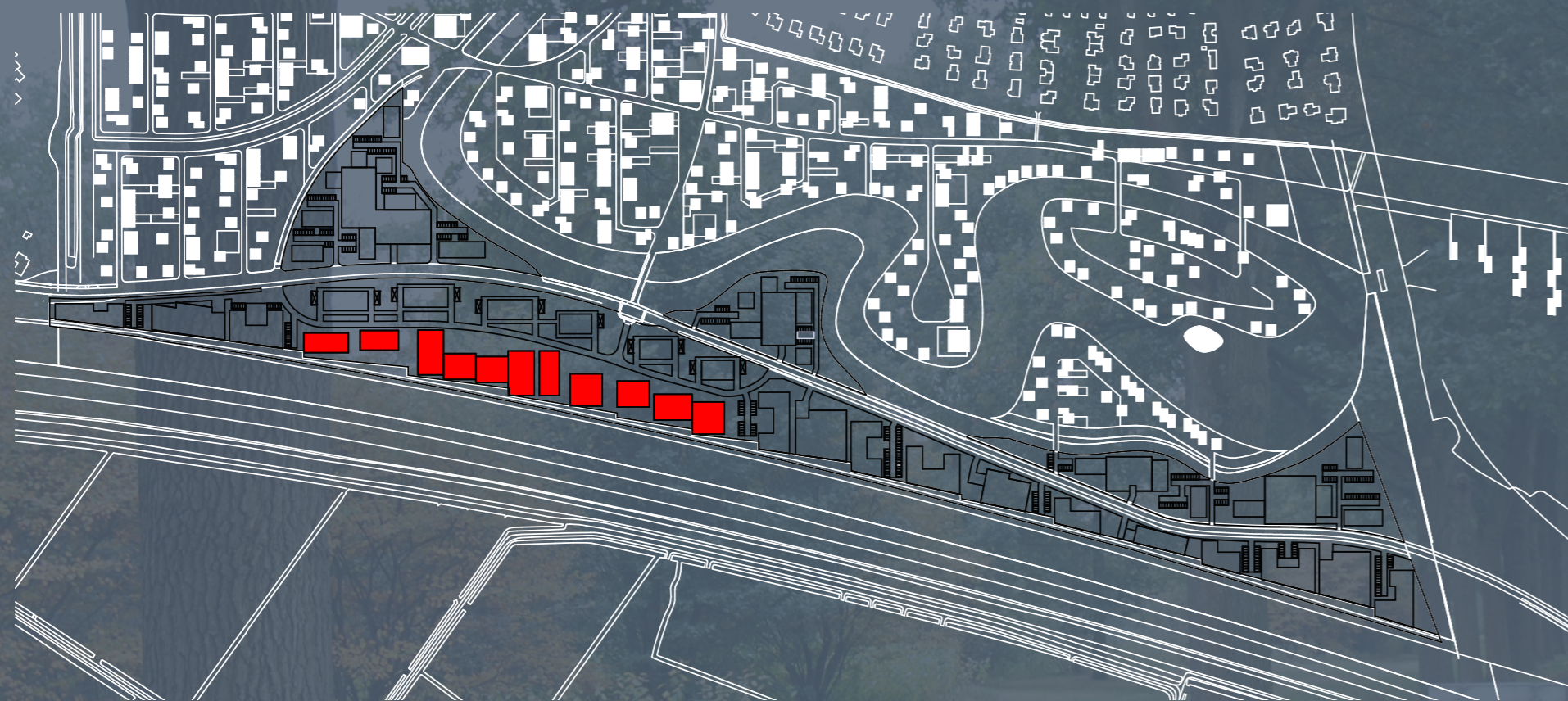
12. Alzijdige plaatsing overheaddeuren: Geen voor en achterzijde

5.4 Impressies kleine bedrijven



6.0 Beeldkwaliteit grote bedrijven

- 6.1 Grote bedrijven
 - 6.1.1 Grote bedrijven
 - 6.1.2 Bouwmassa
 - 6.1.3 Parkeren
- 6.2 Ontsluiting & openbare ruimte
 - 6.2.1 Ontsluiting
 - 6.2.2 Overgang openbaar/privé
- 6.3 Architectonische spelregels grote bedrijven
 - 6.3.1 Architectonische regels t.a.v. de grote bedrijven



6.1.1 Grote bedrijven

De grote bedrijven zijn in het 'midden gebied' tegen de A27 geplaatst. In deze zone met de binnenstraat als ontsluiting is het mogelijk om grote bedrijven met hun verkeersstromen los te weken van het kantorenprogramma binnen Park 27. Hierdoor zal de overlast door tegenstrijdige belangen en gebruik tot een minimum worden beperkt.

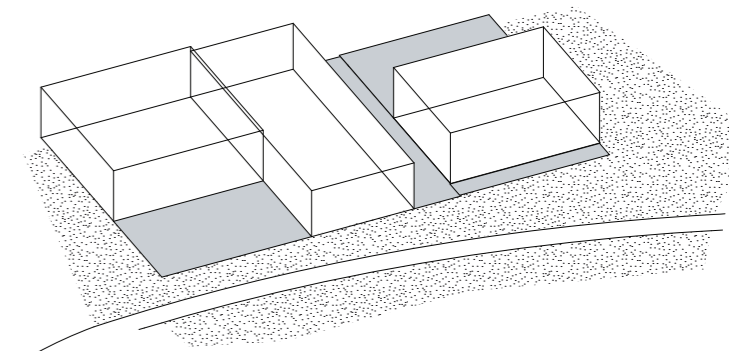
De positionering van de bedrijven op de kavel is vrij in te vullen, echter de hoofdrichting van de blokken moeten gelijk zijn met de volumes zoals aangegeven op in de massastudie. De bedrijven kunnen met een deel van de gevel de geluidswand raken. Deze gevels volgen dan de (doorsnede-)contouren van geluidswand.

De gebouwen aan de groene wand vormen architectonisch een onlosmakelijk geheel met deze wand.

6.1 Grote bedrijven

6.1.2 Bouwmassa

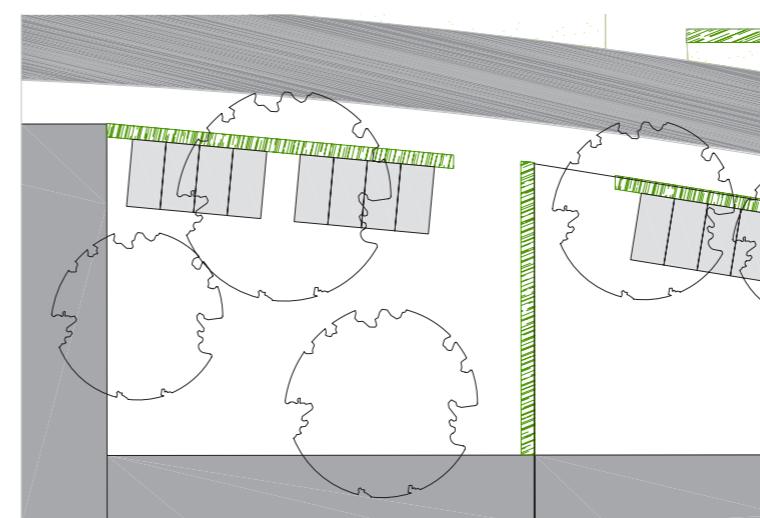
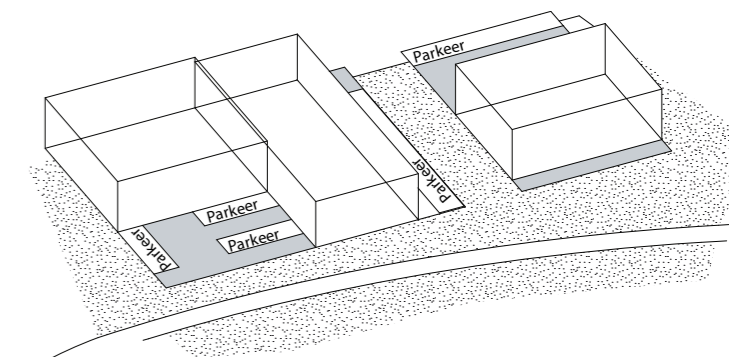
Zie Bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp, Uitwerkingsplan 1, Bedrijvenpark.



6.1.3 Parkeren

Bezoekers en werknemers van de grote bedrijven parkeren op maaiveld op het eigen terrein of binnen de eigen bedrijfsmuren.

Ook hier geldt een parkeernorm van 1: 100 m² bvo voor de bedrijfsruimte en 1: 60 m² bvo voor de kantoorunits.



6.2 Ontsluiting & openbare ruimte

6.2.1 Ontsluiting

De grote bedrijven zijn te bereiken door een parallel aan de Deltazijde te maken binnenstraat. De entrees van de bedrijven bevinden zich aan de binnenstraat. Voor de levendigheid van de binnenstraat dient kantoorruimte aan de entreezijde van de bedrijven te worden gerealiseerd.

6.2.2 Overgang openbaar/privé

De kavelgrenzen van de grote bedrijven worden gevormd door enerzijds een gevel van een bedrijf of anderzijds door een hulsthaag. De hagen grenzend aan de openbare ruimte hebben een hoogte van 1,20 m. De hagen tussen de kavels hebben een hoogte van 1,80 m. Groene spijlenhekwerken in de hagen zijn toegestaan.

Buitenopslag van goederen is niet toegestaan, dit dient in zijn geheel binnen het bouwvolume te worden opgelost.

6.3.1 Architectonische regels t.a.v. de grote bedrijven

1. Architectuur van de grote bedrijven is ondergeschikt aan het landschapsonwerp en daarom ingetogen. Eenheid in architectuur wordt hoofdzakelijk bepaald door herkenbare eenduidigheid van de geometrische hoofdvolumes (maatvoering en verhoudingen), hoofdrichting/orientatie, en materiaalgebruik. (fig. 1).

Eenduidigheid in volumeopbouw

2. In tegenstelling tot de andere onderdelen van het plan, kent het plan deel "grote bedrijven" geen vastgestelde footprints. Wel is het van belang dat de hoofdrichting van de kop en zijgevels gelijk zijn met de rest van het stedenbouwkundige opzet. Volume dient eenvoudig van vorm te zijn zoals in de andere deelgebieden (fig. 1). Het dakvlak is gelijk aan de footprint van het gebouw d.w.z. dat de hoekpunten van het dakvlak samenvallen met de hoekpunten van de footprint.

3. Vormgeving van een entree mag, als enige bouwdeel, buiten het volume-envelop ontworpen worden (bijv. luifel of uitwendige tochtsluis). De entree's zijn altijd direct bereikbaar en zichtbaar vanaf de Deltazijde (fig. 2).

Eenduidigheid in reclame-uiting

4. Deltazijde-zijde: Logo's zijn onderdeel van de architectuur en dienen ter hoogte van de 1e verdieping (van omliggende bebouwing) te worden gepositioneerd. Dit, in relatie tot de grote hoeveelheid bomen, om zichtbaarheid te waarborgen. Logo's uit te voeren in doosletters. (Logo's zijn max. verdiepingshoog, en het middenpunt van het logo ligt op een hoogte van 5-5,5m t.o.v. het maaiveld). Maximaal 1 logo per bedrijf.

Eenduidigheid in kleur- en materiaalgebruik

5. Materiaal voor de gevel is metselwerk. Overig materiaal is niet toegestaan (behoudens daktrimmen, waterslagen, kozijnen en kozijnvulling). Elk gevelvlak heeft minimaal 50% metselwerk (excl. ramen). Articulatie gebeurt middels mestelwerkverbanden en relief in het metselwerk (max.1 steen). Beton elementen zijn niet toegestaan. (fig 3)

6. Kozijnen en overheaddeuren uit te voeren in kleur grijs of donkergrijs. Diepe neggen en bloemkozijnen zijn toegestaan. Dichte kozijnvulling in de kleur van het kozijn.

7. Te gebruiken metselwerk: 1 kleur steen per gebouw (fig. 4)! Conform kleurenschema pag. 97.

8. Alle gevels evenwijdig aan de Deltazijde hebben circa 30% van dit gevelvlak dezelfde materialisatie als in de geluidswand voorkomt (hout) (fig 5).

9. Raakvlakken geluidswand: zie onderdeel groene wand.

Eenduidigheid in reclame-uiting A27 zijde

10. Zie onderdeel groene wand.

Groen en buitenruimten als thema

11. Optioneel kunnen de bedrijfsgebouwen worden voorzien van 1 of meerdere buitenruimten of dakterrassen. Bij voorkeur vallen de buitenruimten binnen het volume-envelop. Indien gewenst kunnen de buitenruimten eventueel buiten het volume-envelop steken.

12. Elk bedrijfsgebouw heeft een sedum-dak (fig. 6).

13. Dakopbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Deze dienen zoveel mogelijk centraal op het dak te worden geplaatst. Alleen dakopbouwen t.b.v. technische installatie's zijn toegestaan.

Representativiteit

14. De kantoorruimten van de grote bedrijven bevinden zich aan de entreezijde (fig. 7).

15. De grote bedrijven hebben een alzijdige uitstraling: er is geen duidelijke achterkant of voorkant (fig. 8).

16. Indien mogelijk geen concentratie van overheaddeuren en entreedoeken, maar gelijkmatig verdelen over alle 4 de gevels.

Ondergrondse bouwlaag

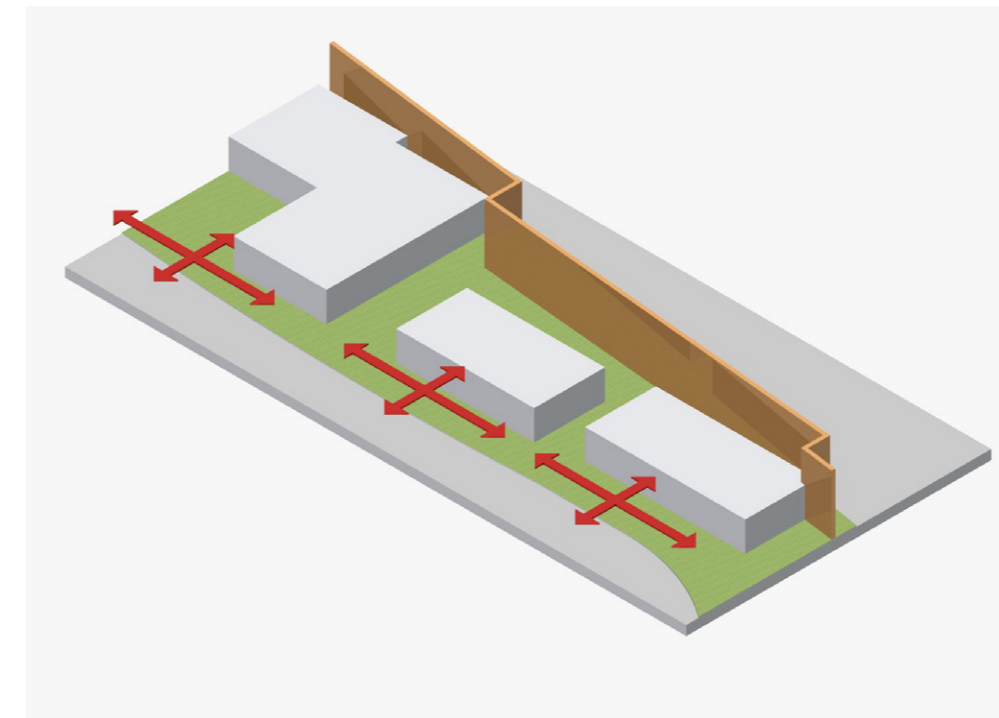
17. Een ondergrondse bouwlaag van 4 meter onder de gebouwen is mogelijk, mits wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. De entree mag hiervan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg: hellingen in het maaiveld tbv licht- en luchttoegangen zijn hier niet toegestaan (bijv. bij mogelijke parkeerkelders onder de gebouwen).

De waterhuishouding mag niet verstoord worden en voorzieningen dienen getroffen te worden tegen intrede van water.

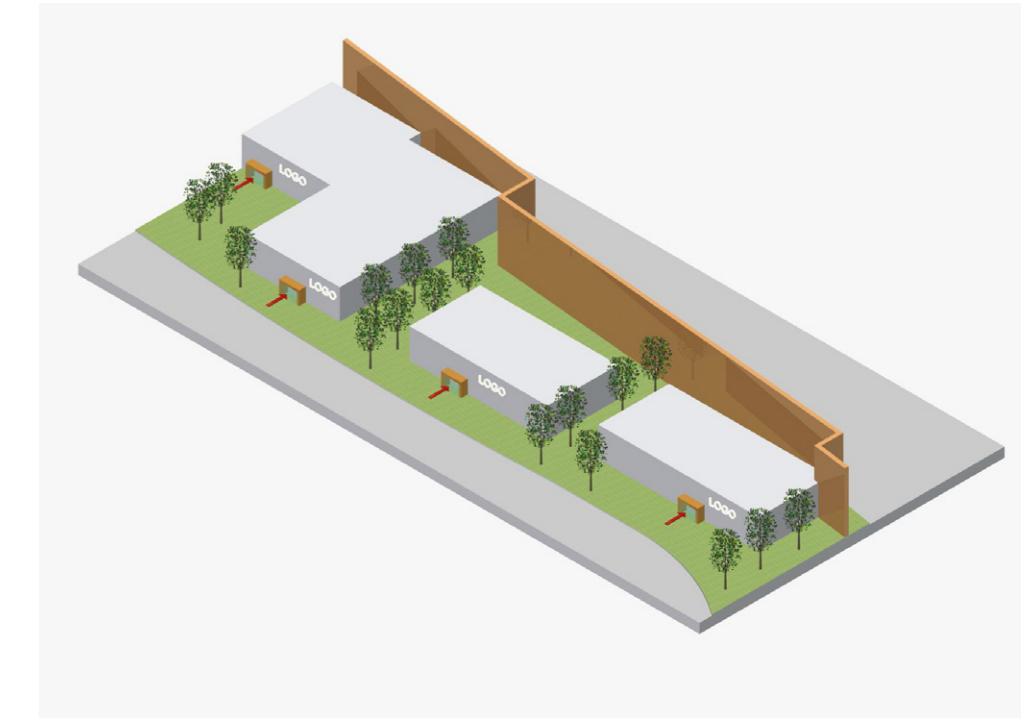
18. Uitgangspunten t.a.v. hemelwaterafvoer zie hoofdstuk 8.

Voor overige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Blaricummeent Werkdorp en bijhorende uitwerkingsplannen (zoals regels over bouwhoogten).

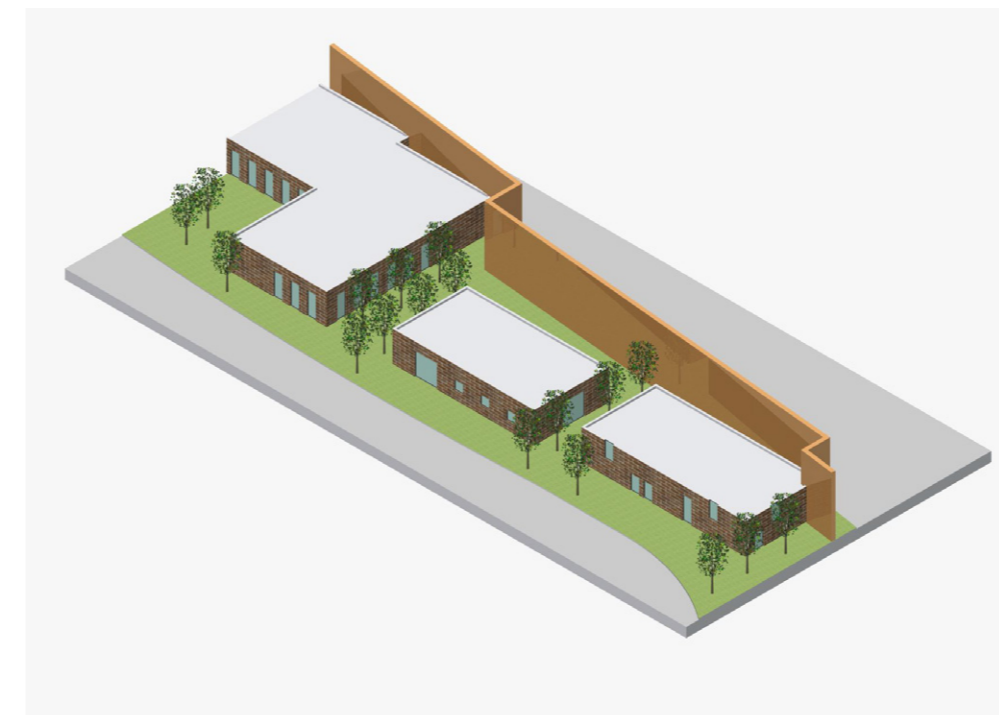
6.3 Architectonische spelregels grote bedrijven



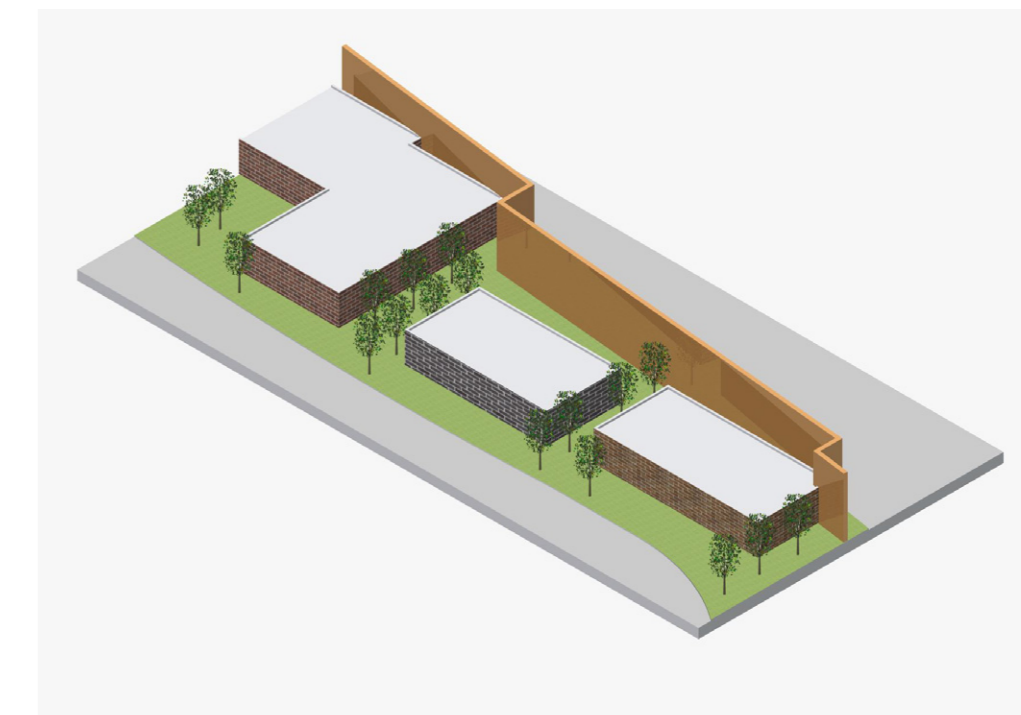
1. Hoofdrichting stedenbouwkundige volume



2. Optie: Entree buiten volume: Logo's op 1e verdieping

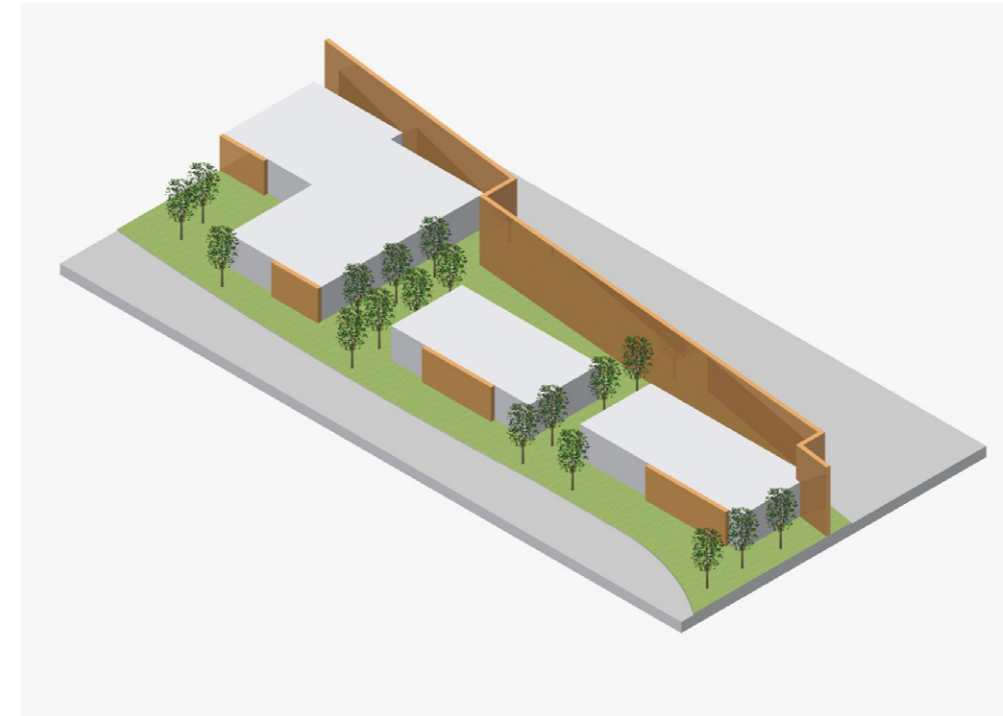


3. Beperkt materiaalgebruik in gevel: metselwerk en kozijnen

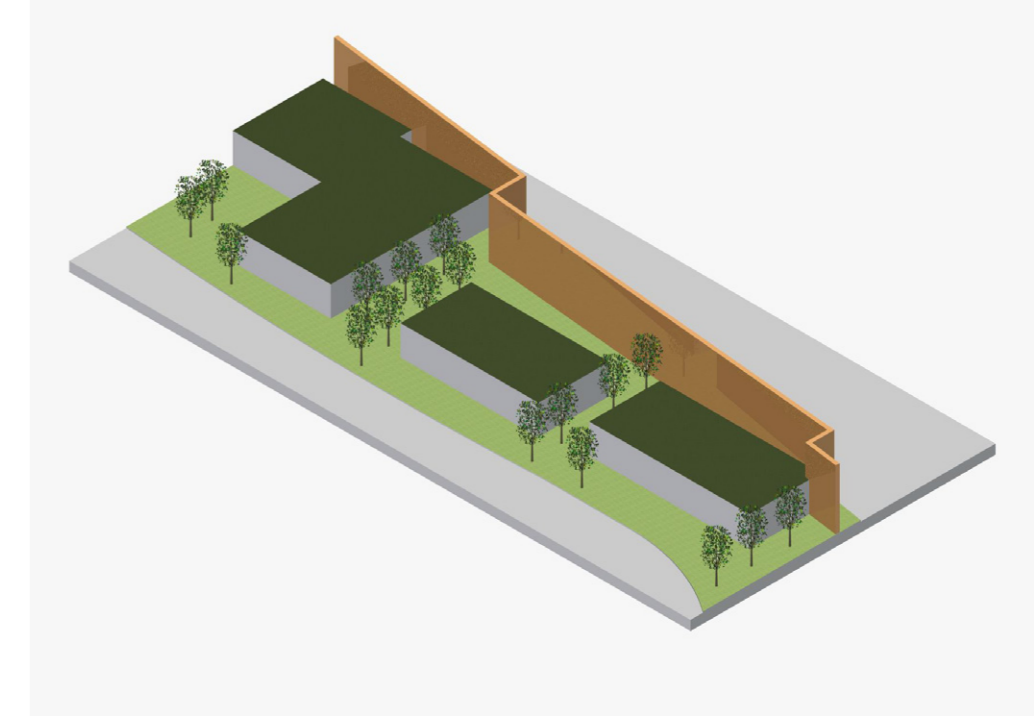


4. 1 kleur metselwerk per gebouw

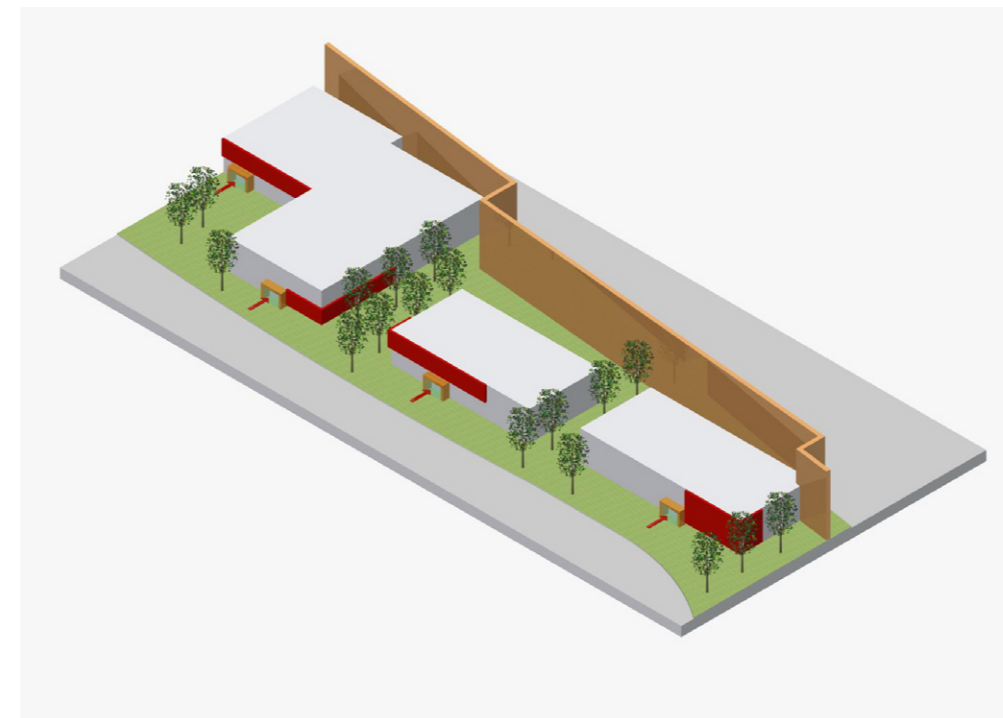
6.3 Architectonische spelregels grote bedrijven



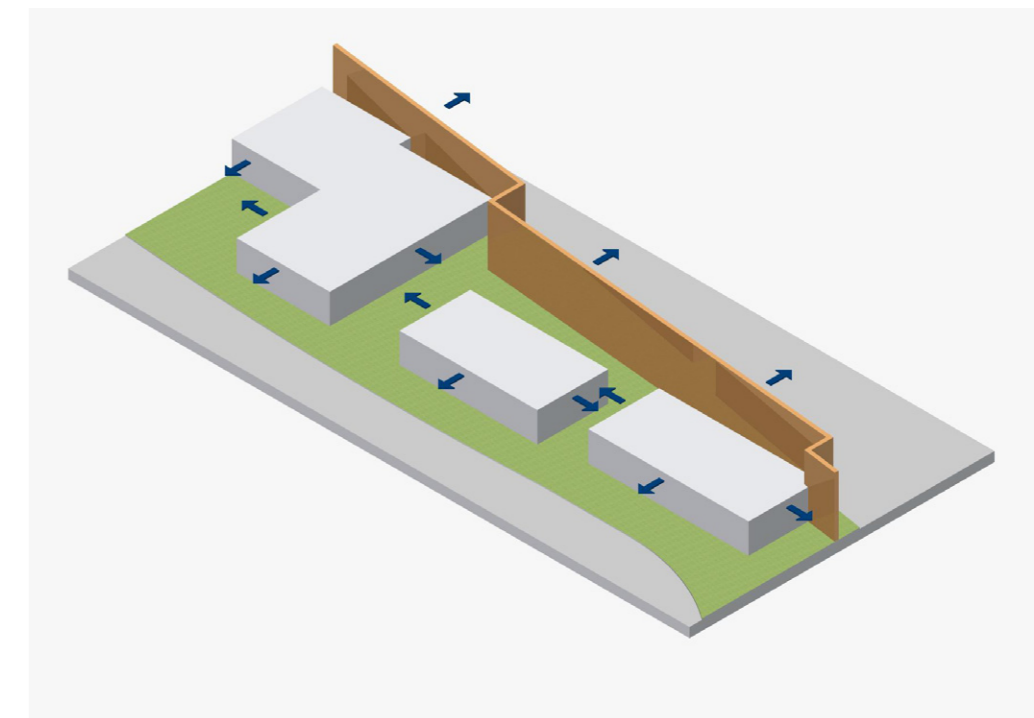
5. Materialisatie geluidswand terug in gevel Deltazijde (30%)
(houten lamellen)



6. Sedumdak



7. Kantoorruimten aan Deltazijde

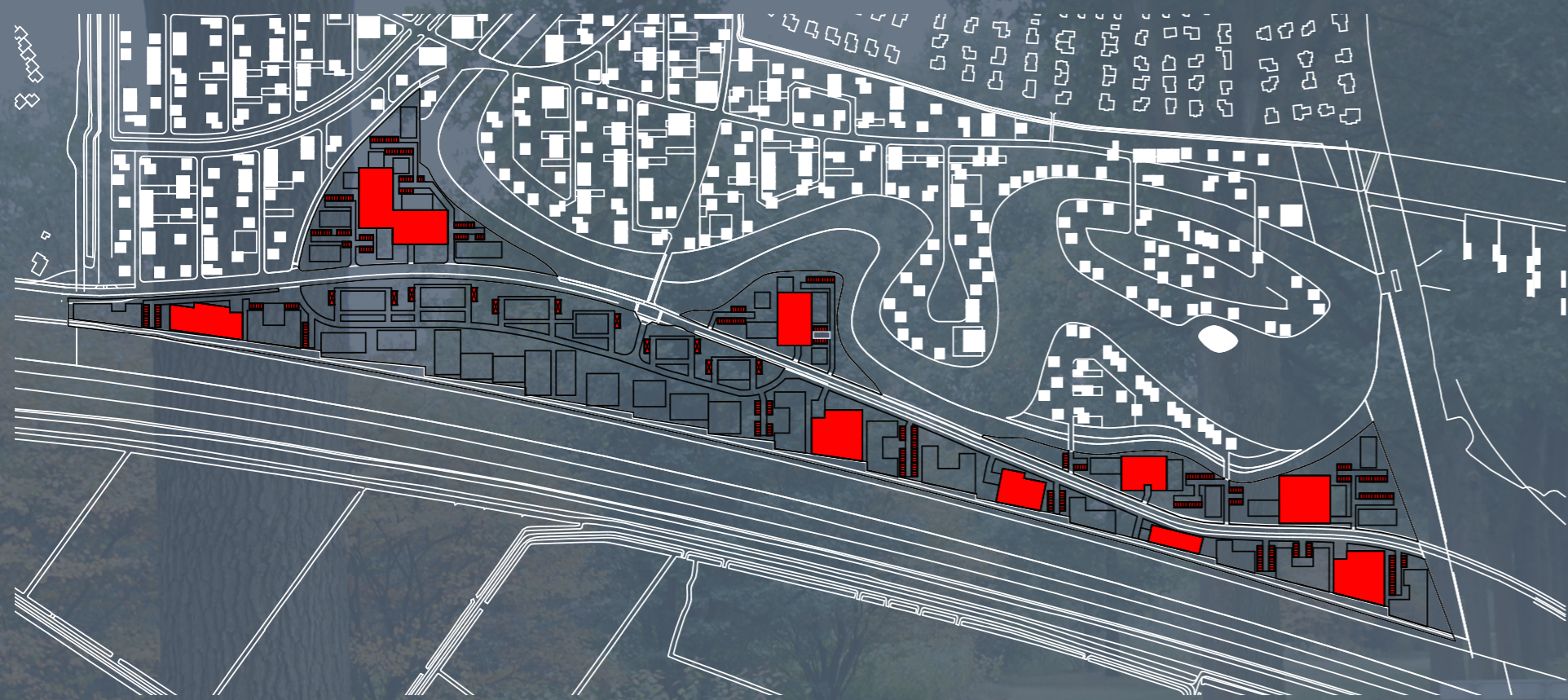


8. Alzijdigheid volume

7.0 Beeldkwaliteit parkeren

- 7.1 Parkeergarages
- 7.2 Parkeerkoffer
- 7.3 Parkeren eigen terrein

7.1 Parkeergarages

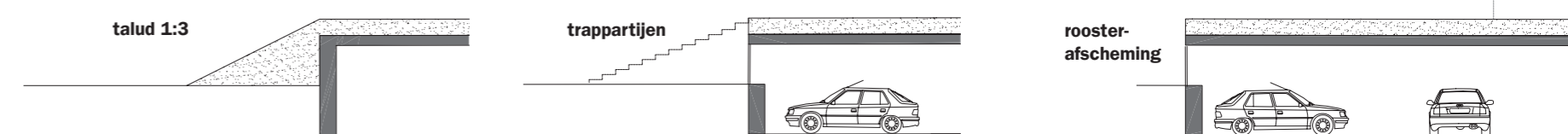


7.1 Parkeergarages

Om aan de parkeerbehoefte van de kantoren te voldoen worden parkeergarages van 1 laag gerealiseerd. Deze garages liggen halfverdiept zodat ze geen ruimtelijke barrière vormen en het straatbeeld niet wordt gedomineerd door auto's. Op de Kop en in de A27-zone is de beschikbare ruimte beperkt en wordt een 2e parkeerlaag toegevoegd. Deze zal zoveel mogelijk tegen de geluidswand worden geplaatst en houdt afstand tot de randen van de onderliggende bak. Het hoogteverschil is waar mogelijk op te lossen dmv. talud 1:3, anders wordt de garage afgeschermd d.m.v. roosters in antraciet. Basismateriaal beton in grijstint.

T.p.v. de oren: In de parkeerdekken bevinden zich lichtspalten t.b.v. daglicht in de kelderbak. De posities van de spalten zijn gerelateerd aan de volumes rondom het dek. De daglichtopeningen in het dek hebben relatie met de architectuur van de gebouwen rondom (fig. 12).

Overige regels parkeerdekken zie regels kantoren Kop-/A27 zone en de oren.



Principe doorsnede parkeergarages

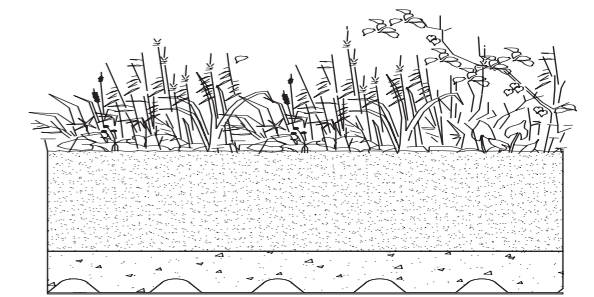


Referenties

7.1 Parkeergarages

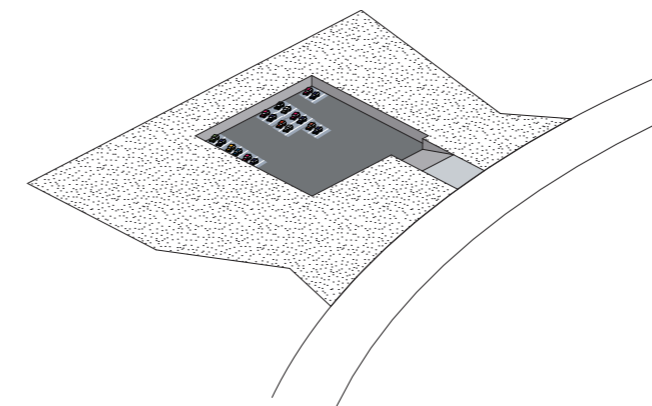
Regels

- Halfverdiept
- Grasdak
- Hoogte verschil waar mogelijk op te lossen dmv. talud 1:3, anders afscherming dmv. roosters in antraciet.
- Basismateriaal beton in grijs tint

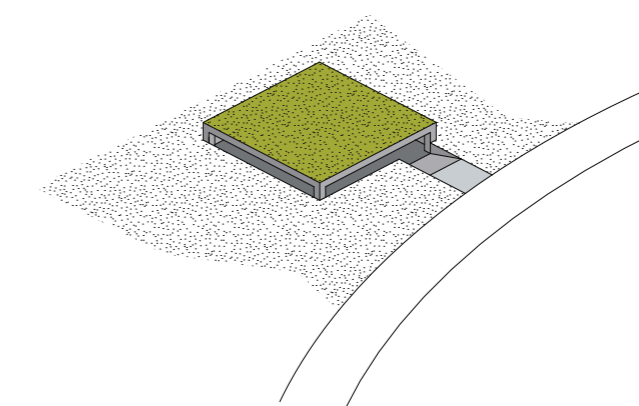


Dakopbouw grassen

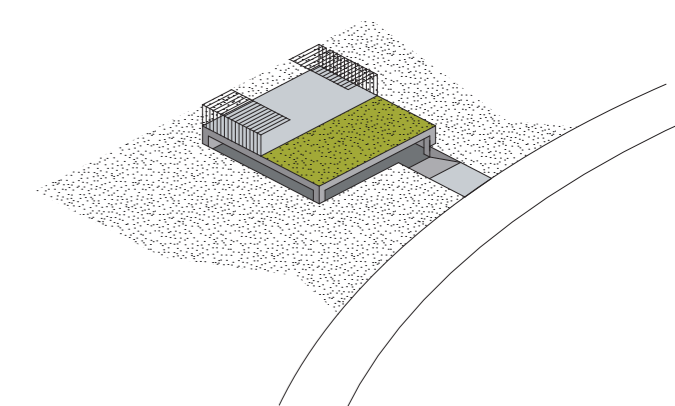
Parkeren in half verdiepte bakken



Groene daken met grasbeplanting en verblijfsruimtes



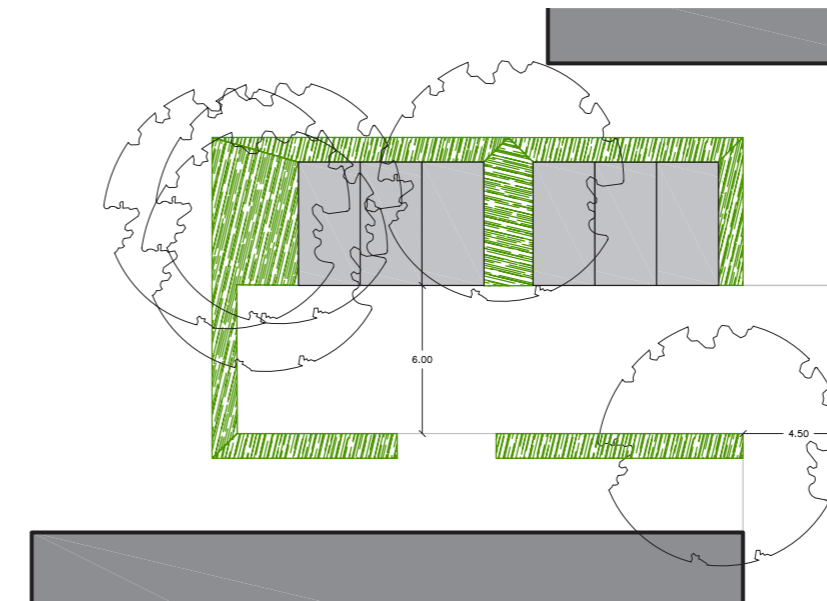
Toevoegen tweede parkeerlaag omkaderen met pregolaconstructie



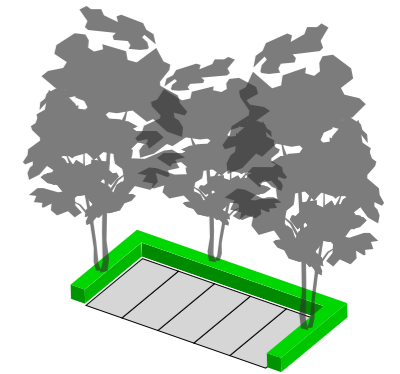
7.2 Parkeerkoffer

7.2 Parkeerkoffer

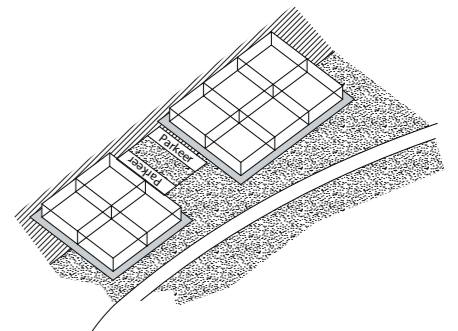
Bezoekers van de kantoren kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen op maaiveld die zo dicht mogelijk bij de ingang van de kantoren worden gerealiseerd. Voor de kleine bedrijven zal alleen in parkeerplaatsen op maaiveld worden voorzien. Voor beide delen geldt een maximum van 5 te schakelen parkeerplaatsen. Deze worden omzoomd door een 1 meter hoge hulsthaag.



Maaiveld parkeren maximaal 5 pp geclusterd omzoomen met haag



Maaiveld parkeren tussen of voor de bebouwing

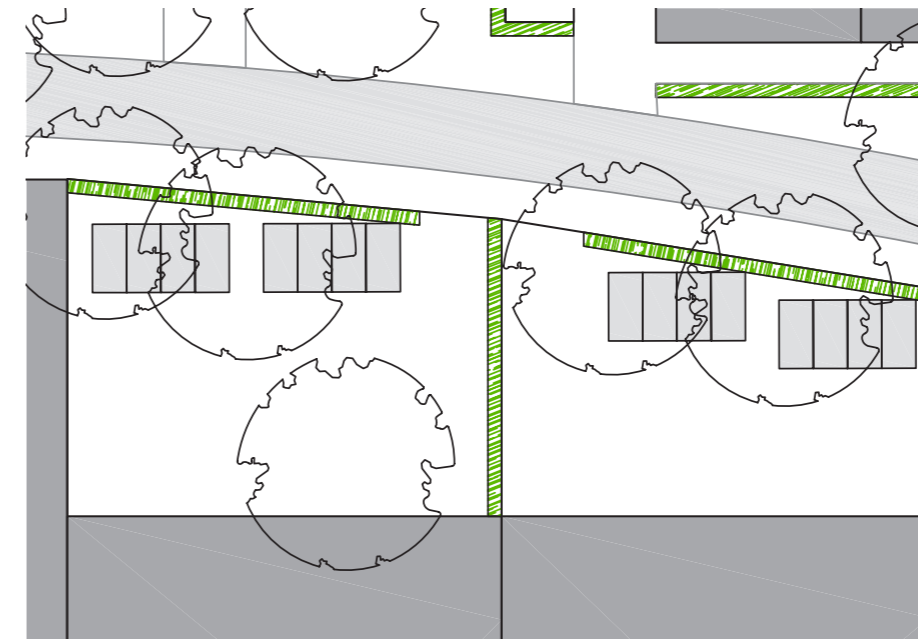


Referenties

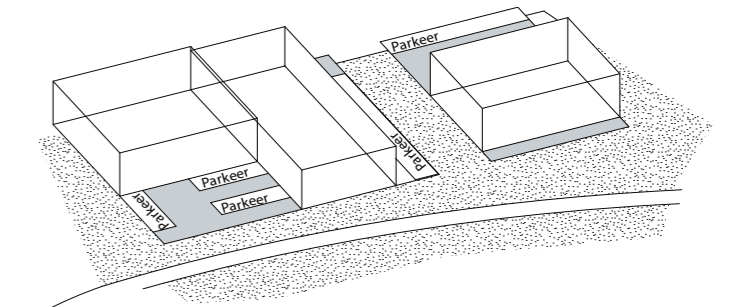
7.3 Parkeren eigen terrein

7.3 Parkeren eigen terrein

Werknemers en bezoekers van de grote bedrijven parkeren op eigen terrein. Dit kan binnen het bouwvolume worden opgelost maar mag ook op maaiveld plaats hebben. Hierbij worden de parkeervakken van de binnenstraat gescheiden middels een 1,20 m. hoge haag.



Maaiveld parkeren tussen, achter of voor de bebouwing

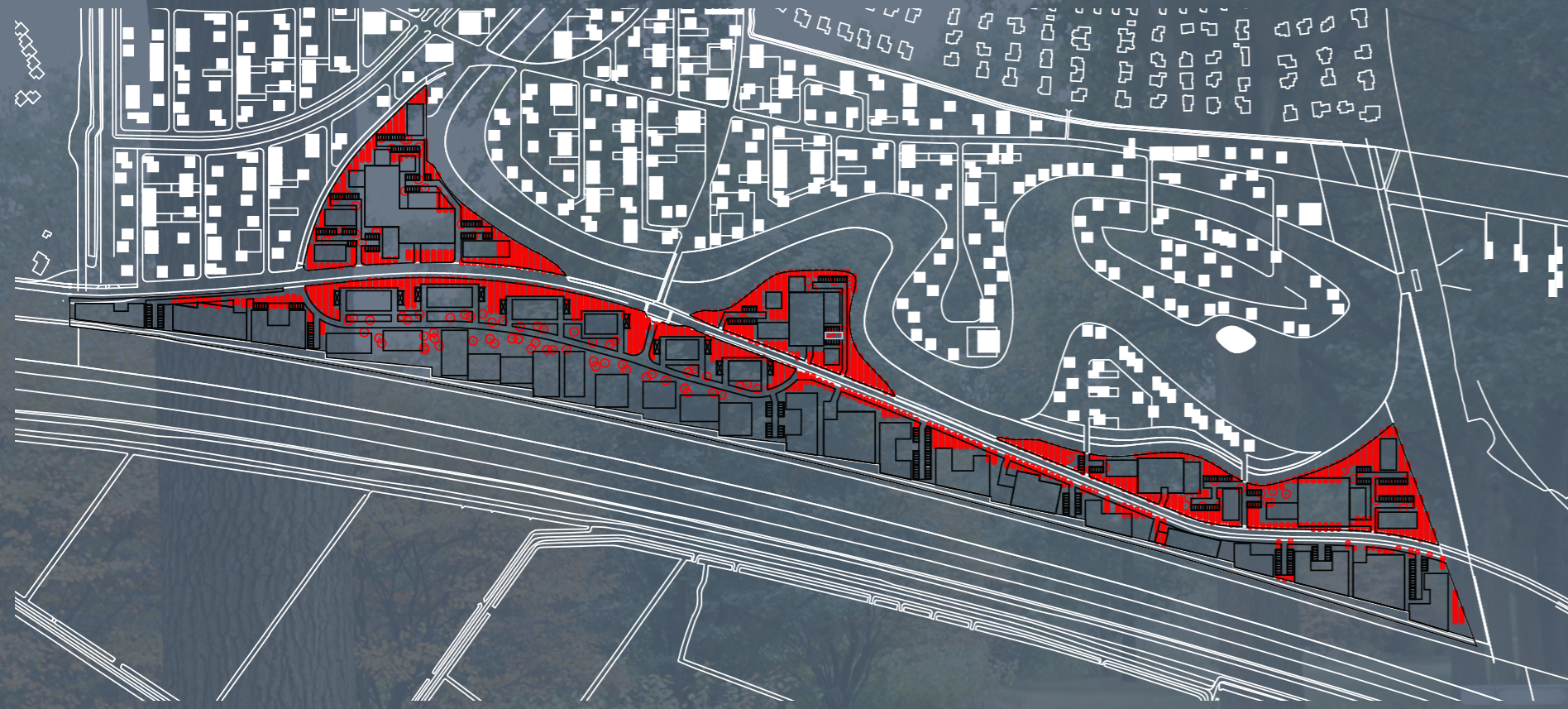


Referenties

8.0 Beeldkwaliteit openbare ruimte

4

- 8.1 Groenstructuur
- 8.2 Infrastructuur
- 8.3 Ontsluiting oren
- 8.4 Uitgangspunten HWA bedrijvenpark
- 8.5 Overige regels t.a.v. de openbare inrichting



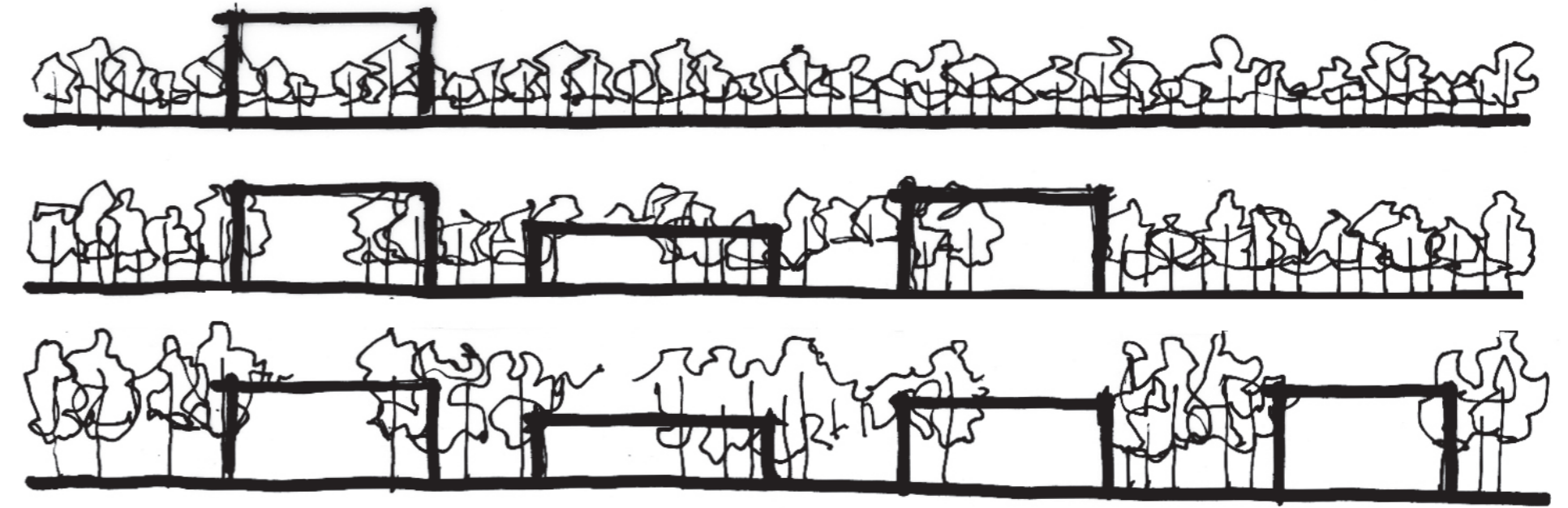
8.1 Groenstructuur

Park 27 wordt als één samenhangend geheel ontwikkeld. Hiervoor is het van belang om een sterk raamwerk voor de openbare ruimte te creëren waarbinnen de verschillende bouwprogramma's hun plek zullen krijgen.

Als tegenhanger van de woonwijken en het park in de Blaricummermeent, die een grote verscheidenheid aan boomsoorten kennen, is gekozen voor een beperkt aantal boomsoorten in gras voor de hoofdstructuur. Berken aangevuld met elzen en essen refereren naar de natte gronden van de omgeving. Door in een vroeg stadium verschillende maten bomen aan te planten groeit het raamwerk mee met de bebouwingsfasering van het plan. Zodra er een gebouw klaar is voor ingebruikname wordt de entree gemarkeerd door een huisboom. Deze huisboom (*Acer negundo*) wordt in een los verband geplant.

De boomstructuur dient afgestemd te worden met de laanbeplanting langs de Deltazijde. Kruinen mogen elkaar niet raken.

8.1 Groenstructuur



Ontwikkelingsprincipe Park 27



Referenties

8.2 Infrastructuur

8.2 Infrastructuur

De Deltazijde maakt onderdeel uit van de hoofdplanstructuur en is niet opgenomen in dit beeldkwaliteitplan.

De Binnenstraat. Door de hoge dichtheid in dit plandeel is het van belang om een gevoel van ruimte te creëren. Een rijbaan van voldoende breedte zorgt voor een goed fundament om de verschillende verkeerstypen aan te kunnen.

Er wordt langs één zijde van de Binnenstraat een trottoir aangelegd. In dit trottoir wordt ook de verlichting opgenomen. In het profiel van de Binnenstraat wordt rekening gehouden met de benodigde ruimte voor de ondergrondse infrastructuur. Een indicatief profiel van de Binnenstraat is hiernaast weergegeven. Aan de kant van de kleine bedrijven komen tegen het profiel van de binnenstraat tuinen te liggen. Gras met daarin bomen zorgen voor een groene uitstraling in deze stenige Binnenstraat.



indicatief profiel



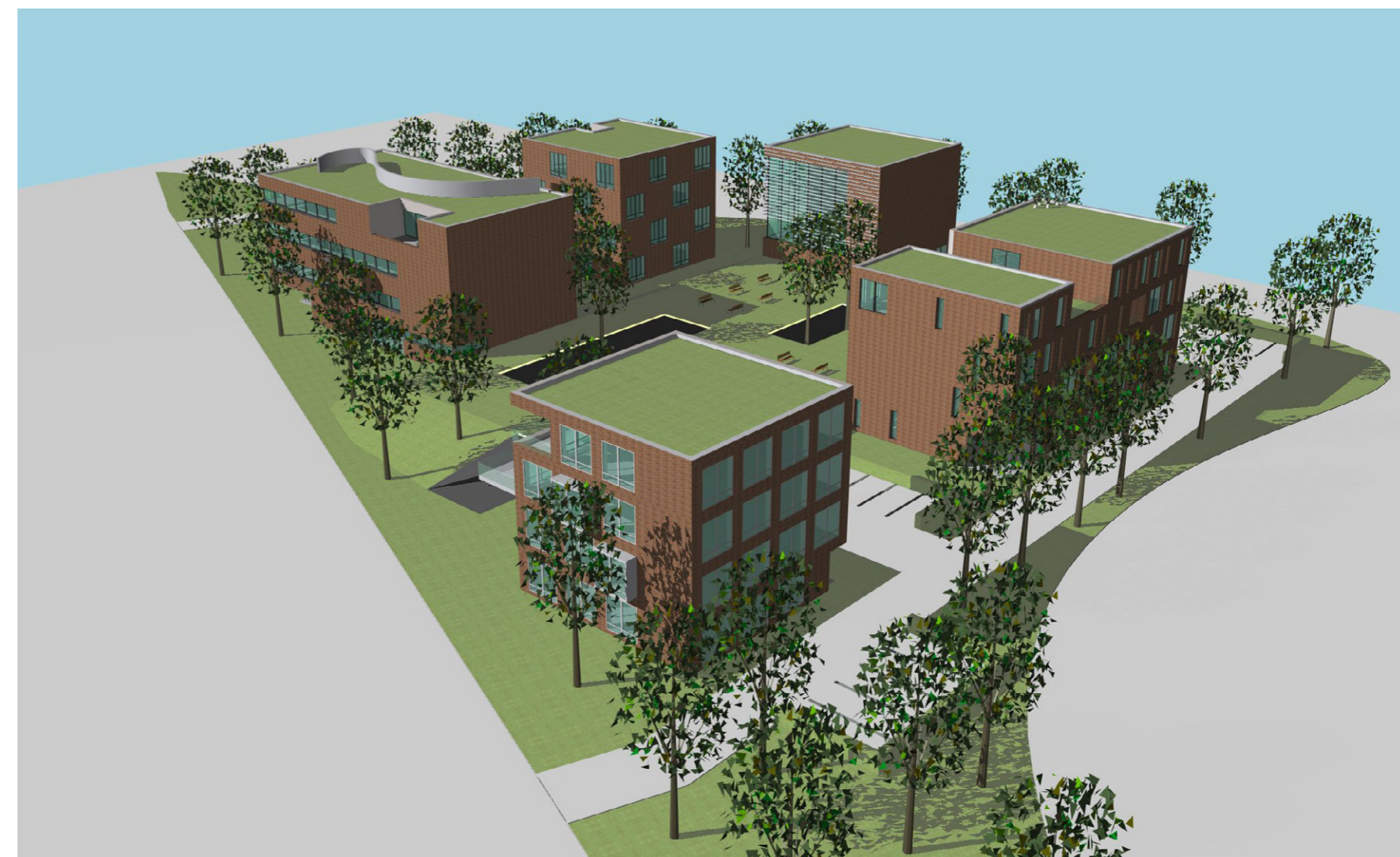
Referenties

8.3 Ontsluiting oren

8.3 Ontsluiting Oren

Ook de interne ontsluiting van de oren geeft een gevoel van ruimte en transparantie. Omdat het merendeel van het parkeren binnen garages plaatsvindt, is er geen noodzaak om trottoirs voor voetgangers in het gebied aan te leggen. Voetgangers vinden hun weg over het dek of via de ontsluitingswegen voor het maaiveld parkeren. De auto is te gast.

Deze wegen worden uitgevoerd in klinkers en liggen op niveau met de omgeving. Ze lopen als het ware weg in het park. Ook de entrees van de kantoren grenzen direct aan de ontsluitingsweg. Wel vallen deze entrees binnen een kader van hagen waardoor er enige scheiding tussen auto en voetganger ontstaat.



Impressie oor

8.4 Uitgangspunten HWA Bedrijvenpark

8.4 Uitgangspunten HWA Bedrijvenpark

Het rioleringsplan voor het bedrijvenpark is ontworpen op basis van de eerder vastgestelde uitgangspunten die zijn beschreven in de Nota Civieltechnische Uitgangspunten (NCU). De basis in de NCU is dat het hemelwater afkomstig van terreinen, woningen en overige bebouwing zal worden gescheiden van het afvalwater. De bouwers dienen het water gescheiden aan te bieden of af te voeren. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Woningen/bebouwing direct langs watergangen dienen direct op deze watergangen te lozen
- Langs de wegen wordt het water opgevangen in een ondergronds rioleringsstelsel en vanuit hier, via een lamellenfilter, geloosd op het oppervlaktewater
- Door de rechtstreekse lozing zijn er eisen gesteld aan het materiaalgebruik (ook voor het openbaar gebied). Materialen als ongecoat zink en koper zijn niet toegestaan.

In het rioleringsontwerp is voor de hoeveelheden verhard oppervlak uitgegaan van de verkaveling en de hoeveelheden zoals opgenomen in de massastudie.

Ontwerp HWA stelsel bedrijvenpark

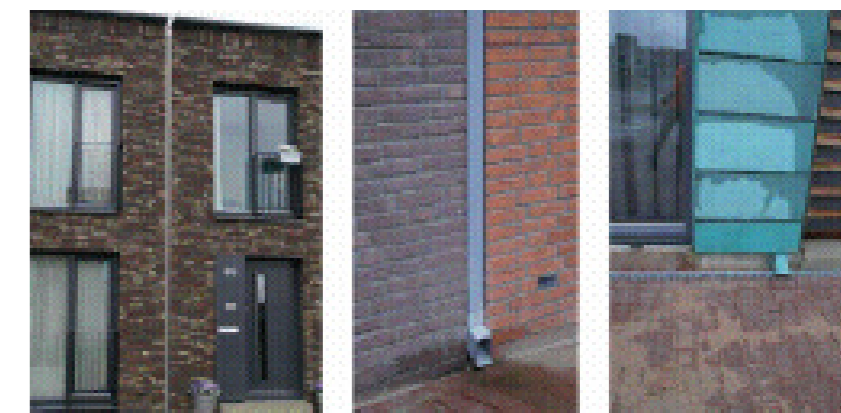
De gebouwen die grenzen aan de watergang A27 dienen de HWA af te voeren richting deze watergang. Deze afwatering is de verantwoordelijkheid van de bouwer. Aandachtspunt hierbij is de passage van de geluidswand.

De gebouwen die niet grenzen aan de watergang A27 dienen de HWA ondergronds af te voeren naar het gerealiseerde stelsel welke uiteindelijk via een lamellenfilter afwatert naar de rivier. De afvoer in de rivier komt onder water uit.

Hemelwaterafvoeren moeten geïntegreerd in de architectuur worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de afvoerbuizen niet op het gevelvlak mogen worden gemonteerd, maar dat bij voorkeur van een kleefgoot gebruik gemaakt wordt.

Indien zeer extreme buien voorkomen dan is er een kans dat er voor een zeer korte duur op diverse plaatsen een water op straat situatie ontstaat tijdens de piek. Het is in deze fase lastig te bepalen of hierdoor daadwerkelijk wateroverlast ontstaat. Om geen wateroverlast te krijgen bij zwaardere buien dan de maatgevende bui 08 is het aan te bevelen rekening te houden met de volgende aspecten:

- Niet te lage vloerpeilen van de opstallen
- het uitgeefbare terrein zo veel mogelijk onverhard laten



8.5 Overige regels t.a.v. de openbare inrichting

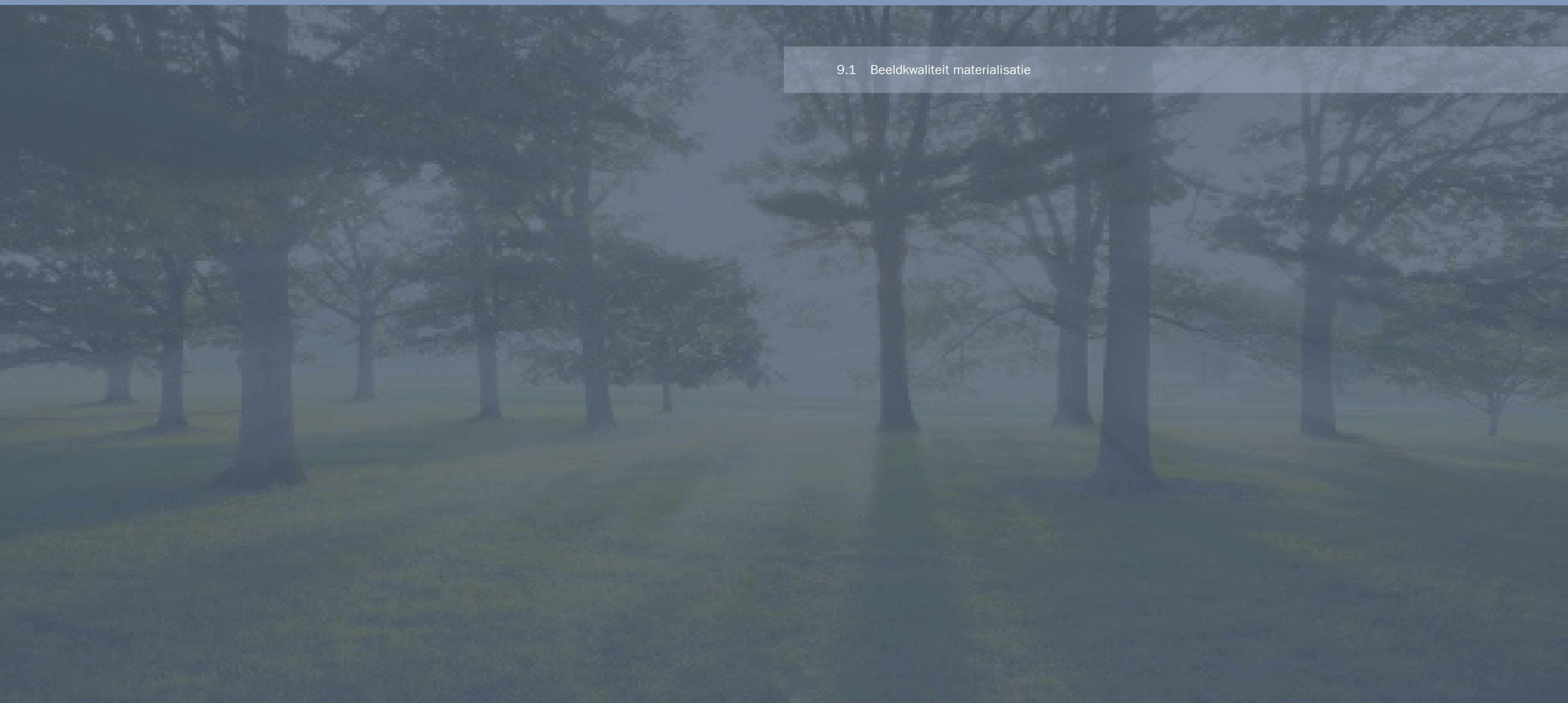
8.5 Overige regels t.a.v. de openbare inrichting

T.a.v. de openbare inrichting dient de volgende algemene regels te worden gehanteerd:

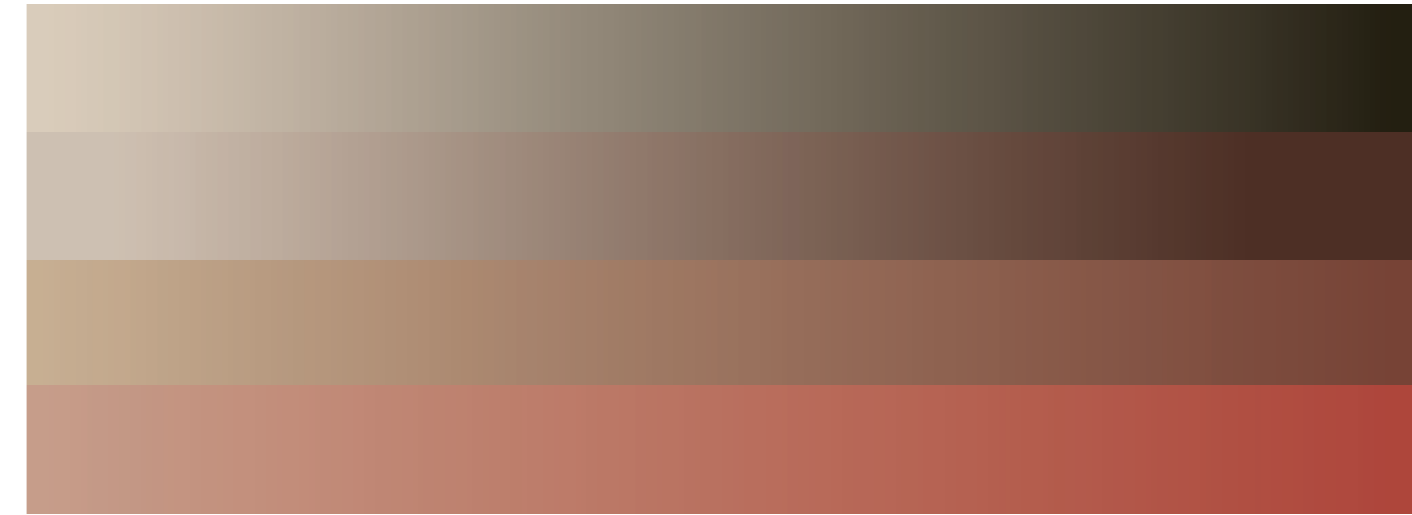
- eenduidige bewegwijzering
- losse reclame borden zijn niet toegestaan
- Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan. Fietsenstallingen, bergruimtes, ruimtes voor containers, etc. moeten deel uitmaken van de gebouwen (d.w.z. de kantoren, bedrijven en stallingsgarages)
- stalling van afval containers in de buitenruimte zijn niet toegestaan

9.0 Beeldkwaliteit materialisatie

9.1 Beeldkwaliteit materialisatie



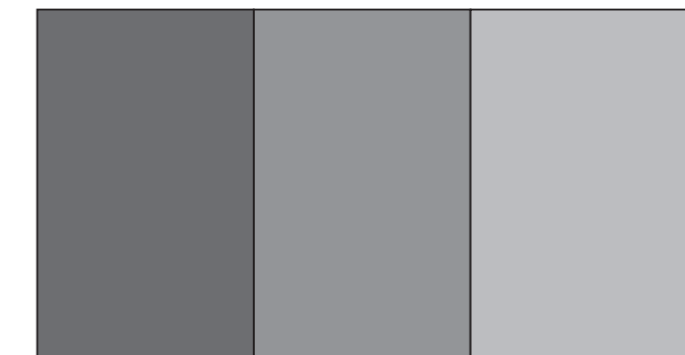
9.1 Beeldkwaliteit materialisatie



Kleurenschema Ruimtelijk Kader, Buro Lubbers



Wit gekeimd metselwerk



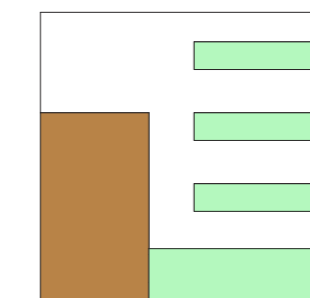
Grijstinten kozijnen



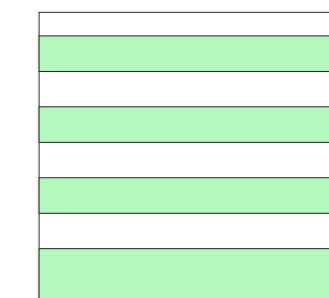
Hout: Lariks of Acacia (indicatief), dezelfde houtsoort als de geluidswand



vlak 100%



min. 50% wit gekeimd metselwerk



min. 50% wit gekeimd metselwerk

10.0 Colofon

Synchroon
Tielweg 28
Postbus 296
2800 AG Gouda
T +31 (0)18 256 56 56
F +31 (0)18 256 56 00
I www.synchroon.nl

SYNCHROON

KOW Stedenbouw en Architectuur
Esperantoplein 19
Postbus 205
2501 CE Den Haag
T +31 (0)70 346 66 00
F +31 (0)70 356 12 60
E buro@kow.nl
I www.kow.nl

K | O | W

**ARCHITECTUUR
STEDENBOUW
HERSTRUCTURERING
INTERIEUR**

Projectnummer: L-2008132

BURO LUBBERS
Oude Dieze 17
Postbus 1530
5200 BN 's-Hertogenbosch
T. +31(0)73 614 93 21
F. +31(0)73 614 09 20
E info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

Juni 2010

WWW.KOW.NL