

GEMEENTE



Lansingerland

BEELDKWALITEIT BEDRIJVENPARK

OUDELAND

WWW.OUDELAND.NL - JANUARI 2019





“OUDELAND IS EEN AANTREKKELIJKE BEDRIJFSLOCATIE DOOR DE IDEALE LIGGING IN DE RANDSTAD EN DE NABIJGELEGEN HOOGWAARDIGE WOONMILIEUS EN VOORZIENINGEN.”

INHOUD

1. INLEIDING	7	5.5 De Zoom	37
2. OUDELAND	9	5.6 West Eiland	38
2.1 Dynamische regio	9	5.7 Het Boerderijcluster	39
2.2 Uitstekende bereikbaarheid	9	6. DUURZAAMHEID	41
2.3 Bedrijfs categorieën	11	KAART KAVELNUMMERS	45
2.4 Parkmanagement	11	COLOFON	57
2.5 Planvorming	11		
3. ONTWERP OUDELAND	13		
3.1 Ruimtelijke structuur	13		
3.2 Ontsluitingsstructuur	17		
3.3 Bebouwing	18		
4. OPENBARE RUIMTE	23		
4.1 Openbaar groen	23		
4.2 Boomstructuur	23		
4.3 Straten	23		
4.4 Kabels, leidingen & nutsvoorzieningen	25		
4.5 Profielen	25		
5. BEELDKWALITEIT	33		
5.1 Algemene criteria	33		
5.2 Hoogland	34		
5.3 Oost Eiland	35		
5.4 Laagland	36		



HEEMBOW

Heembouw

TE KOOP

Kantoorruimte

Industrie

Landbouw

830-ecoland.nl

OPEN

Dannys

Dannys

Uw woning, onze zorg!

Uw woning, onze zorg!

06 26 15 74 00
info@dannys.nl
www.dannys.nl

1

"DUDELAND IS EEN KWALITATIEF HOOGWAARDIG EN REPRESENTATIEF BEDRIJVENPARK. HET BEELDKWALITEITPLAN GEEFT DE AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE INRICHTING AAN. HIERDOOR ONTSTAAT BIJ ALLE BETROKKENEN EEN CONCREET BEELD VOOR DUDELAND."

Berkel en Rodenrijs

50



INLEIDING

In het hart van de Randstad bevindt zich Oudeland. Een modern, kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijvenpark. De ligging binnen de driehoek Rotterdam, Den Haag en Gouda is erg gunstig; aan de provinciale weg N471 die de rijkswegen A12, A13 en A20 met elkaar verbindt. Ook vormen de directe nabijheid van vliegveld Rotterdam The Hague Airport en de nabijgelegen economische centra een goede uitvalsbasis voor zowel lokale als regionale bedrijven.

Inmiddels hebben nationale en internationale bedrijven kavels afgenomen, waarmee het goede vestigingsklimaat wordt onderschreven. Het totale bedrijvenpark heeft een omvang van circa 120 ha (bruto uitgeefbaar) en wordt in meerdere fasen gerealiseerd. Momenteel is het bedrijvenpark volop in ontwikkeling en vindt uitgifte van de kavels plaats. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is de inzet van alle betrokken partijen nodig.

Dit Beeldkwaliteitsplan geeft de te handhaven ambities en randvoorwaarden weer voor de verdere ontwikkeling van Oudeland en vervangt tevens alle voorgaande ambitiedocumenten. In combinatie met het

vigerende Bestemmingsplan voor Oudeland biedt dit Beeldkwaliteitsplan de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld.

Dit document beschrijft in zes hoofdstukken de relatie met de omgeving, de ruimtelijke inrichting en de principes van het beeldkwaliteitsplan voor Oudeland. Dit document is een aanvulling op en verduidelijking van het bestemmingsplan. Bij beide documenten ligt ten grondslag de hoogwaardige ambitie die de gemeente Lansingerland bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft.

Het hierna volgende hoofdstuk geeft de context van dit plan aan. Hoofdstuk 3 beschrijft het stedenbouwkundig plan en hoofdstuk 4 de openbare inrichting. De openbare ruimte is een belangrijke ruimtelijke drager van het plan. Hoofdstuk 5 beschrijft de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit en de principes van het stedenbouwkundig plan vormen de basis voor de toetsing van de bouwplannen door de Welstandscommissie en stedenbouwkundig supervisor. Hoofdstuk 6 toont de ambities qua duurzaamheid.

Het uitgangspunt is om een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark, samen met de ondernemers, te realiseren!



2.

"DUDELAND LIGT IDEAAL IN DE RANDSTAD, IN DE DIRECTE NABIJHEID VAN ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT, ROTTERDAM, DELFT, DEN HAAG, ZOETERMEER, GOUDA EN HEEFT VIA DE N470/471 EEN RECHTSTREEKSE VERBINDING MET DE RIJKSWEGEN A13, A12, A16 EN DE A20."



OUDELAND

BEDRIJVENPARK IN EEN DYNAMISCHE REGIO



Bedrijvenpark Oudeland is gelegen binnen een zeer dynamische regio die zich snel ontwikkelt. Dit uit zich in een groot aantal hoogwaardige nieuwbouwwijken in onder andere Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Pijnacker. Oudeland is direct verbonden met Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer door de RandstadRail en de provinciale weg N471.

2.1 DYNAMISCHE REGIO

Oudeland ligt aan de westkant van Berkel en Rodenrijs. Het bedrijvenpark wordt in het noorden begrensd door de Bovenvaart, in het oosten door het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs, in het zuiden door de Zuidersingel en in het westen door de Molenweg. Het bedrijvenpark Oudeland is direct aan of in de directe nabijheid gelegen van de belangrijkste autoroutes van en naar de gemeente Lansingerland: de Oudelandselaan, de N471 en de N209. Daarnaast ligt Oudeland ideaal in de Randstad met in de directe nabijheid vliegveld Rotterdam The Hague Airport, Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer.

In directe omgeving van Oudeland zijn de afgelopen jaren ook een aantal nieuwe woonwijken verrezen, namelijk Meerpolder, Westpolder-Bolwerk en Rodenrijse Zoom.

2.2 UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID

Het tracé van de provinciale weg N471 doorsnijdt het plangebied. De provinciale weg sluit bij het vliegveld Rotterdam The Hague Airport aan op de Doenkade (N209) en is de nieuwe slagader van het zuidelijke gedeelte van de zone tussen Rotterdam, Delft en Zoetermeer. De N470/471 verbindt de snelwegen A13, A12 en A20. Door de nieuwe



Rotterdam The Hague Airport



Meerpolder



Rodenrijse Zoom



Meerpolder

toekomstige tracéverbinding tussen de A13 en de A16 wordt Oudeland direct verbonden met de A16 richting het zuiden. Ter hoogte van Oudeland heeft de N471 twee keer twee rijstroken. Via twee rotondes sluit het bedrijvenpark direct aan op de weg.

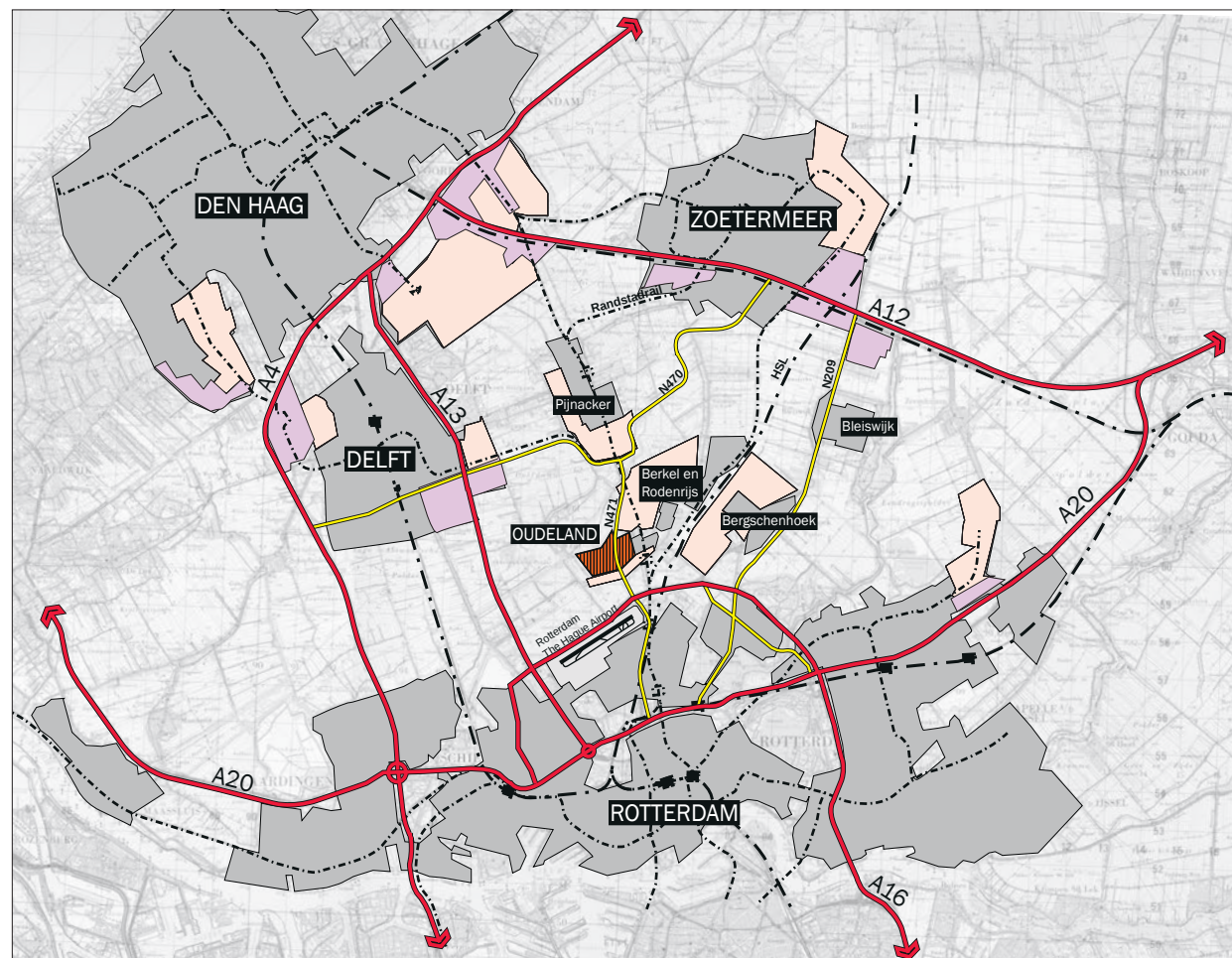
Berkel en Rodenrijs heeft twee stations (Westpolder en Rodenrijs), beide stations liggen dichtbij Oudeland. Het zuidoostelijk gedeelte van Oudeland ligt op loopafstand van station Rodenrijs. Met de RandstadRail gaat er elke tien minuten een metro richting Den Haag CS en richting Rotterdam CS. Op één kilometer



De N471 kijkend richting de skyline van Rotterdam

van Oudeland vandaan ligt Rotterdam The Hague Airport dat zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een luchthaven met veel dagelijkse internationale

verbindingen.



Ligging Oudeland in de Zuidvleugel van de Randstad

2.3 BEDRIJFSCATEGORIEËN

Oudeland biedt vestigingsmogelijkheden voor de volgende categorieën bedrijvigheid:

- hoogwaardig en representatief;
- modern gemengd.

Langs de provinciale weg N470 en de Oudelandse laan, de belangrijkste ontsluitingsas voor het nieuwe dorp, komen zichtlocaties. De N471 doorkruist het bedrijvenpark en vormt de belangrijkste entree van Berkel en Rodenrijs. Deze zijn in het bijzonder geschikt voor kennisintensieve en representatieve bedrijvigheid, zoals research & development, laboratoria, agribusiness bedrijven, groothandel en showrooms. Aan de uitstraling van deze bedrijven wordt hoge eisen gesteld. Het grootste deel van het terrein is daarnaast geschikt voor bedrijven uit het zogenaamde modern gemengde segment: de bedrijfscategorieën industrie, transport en distributie, groothandel en bouw en installatie. Bedrijven dienen milieukundig inpasbaar te zijn op Oudeland. Voor genoemde sectoren is er ruimte in milieucategorie 1 t/m 4.2.

2.4 PARKMANAGEMENT

Uitgangspunt is het realiseren van een duurzaam en veilig bedrijvenpark, dat voldoet aan de wensen van gebruikers en bezoekers. Zo heeft het park geavanceerde cameratoezicht. Bij de uitgifte van de kavels op het bedrijvenpark wordt er door de gemeente een veiligheid- en een duurzaamheidscan aangeboden. In de veiligheid-scan worden bouwinitiatieven getoetst op veiligheid, en worden aanbevelingen gedaan hoe de veiligheid vergroot kan worden. De duurzaamheidscan richt zich op het toepassen van maatregelen op bedrijfsniveau.

Om de kwaliteit van het bedrijvenpark te behouden, en zo mogelijk te verhogen is de stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland (PMBO) opgericht. Het bestuur van de stichting PMBO wordt gevormd door vertegenwoordigers van het bedrijfsleven op Oudeland en de gemeente Lansingerland. De stichting PMBO is verantwoordelijk voor het uitvoeren van parkmanagement op Oudeland. Dat betekent zowel het dagelijks beheer en onderhoud maar ook de veiligheid, de bebording en het dagelijks management. De stichting denkt ook mee over tijdelijke invullingen en treedt tevens actief op tegen ongewenste reclameuitingen en ook ongeoorloofd parkeren. De stichting vormt ook de spil tussen de ondernemers en de gemeente en vergroot hierdoor de betrokkenheid met het bedrijvenpark voor nu en in de toekomst.

2.5 PLANVORMING

Oudeland is opgeknipt in twee fasen. Fase 1, hoofdzakelijk betrekking hebbend op het oostelijk deel van het plangebied, is reeds gerealiseerd of in uitvoering. Fase 2 heeft hoofdzakelijk betrekking op het gebied ten westen van de N471. In het Bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oudeland' is de planologisch-juridische basis vastgelegd voor de ontwikkeling van Oudeland.

De zuid- en westrand aan de Zuidersingel en de Molenveg vormen een afzonderlijk deel van Oudeland. Voor deze zone wordt uitgegaan van kavels voor een gezinswoning, waarbij wordt aangesloten op de kleinschalige lintbebouwing. Deze zones zijn in dit Beeldkwaliteitsplan achterwege gelaten.



parkmanagement

3.

“DE BESTAANDE KWALITEITEN VAN HET GEBIED WORDEN INGEZET OM IDENTITEIT EN STRUCTUUR TE BIEDEN AAN DE RUIMTELIJKE OPZET VAN DUDELAND. ZO HEEFT BIJVOORBEELD DE BOERDERIJ HEEFT EEN PROMINENTE PLEK AAN DE WATERPLAS EN DE STEILRAND BEGELEIDT DE HOOFDONTSLUITINGSWEG.”



ONTWERP OUDELAND

BEDRIJVENPARK MIDDENIN EEN TYPISCH HOLLANDS LANDSCHAP



Oudeland is een hoogwaardig bedrijvenpark met een eigen identiteit. Door de reeds aanwezige ruimtelijke karakteristieken te benutten en daar nieuwe elementen aan toe te voegen, ontstaat een bedrijvenpark met een gevarieerde opbouw. Door deze variatie kunnen bezoekers en gebruikers van Oudeland zich eenvoudig oriënteren. Bedrijven op Oudeland profiteren van deze herkenbare en karakteristieke locatie.

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

OMGEVINGSKENMERKEN

Oudeland grenst aan de noordzijde aan een open veenweidegebied. Vanuit het terrein is er uitzicht over een typisch Hollands landschap met een molen aan het water, de lage begroeiing van Oude Leede en de kerktorens en gebouwen van Delft. Aan de zuidelijke



Omgevingskenmerken

en westelijke rand van het bedrijvenpark vormt een bestaand kleinschalig bebouwingslint de overgang naar de kenmerkende structuur van Berkel en Rodenrijs: het dubbele lint met woningen aan het water.

Kenmerkend voor het bestaande gebied is een steilrand met een hoogteverschil van bijna 2,5 meter, dwars door het terrein. Deze steilrand, begeleid door de Marconisingel scheidt een hoog gelegen deel (hoogland) van het lager gelegen deel (laagland). Op de steilrand ligt een boerderijcluster met cultuurhistorische waarde (gemeentelijk monument).

Van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied wordt dankbaar gebruik gemaakt om het bedrijventerrein verschillende gezichten te geven en een eigen karakteristiek te geven.

DRAGENDE LIJNEN

De hoofdstructuur van Oudeland krijgt vorm door een aantal dragende lijnen in de stedenbouwkundige opzet. De dragende lijnen verbinden de verschillende deelgebieden onderling en zorgen voor helderheid in de hoofdstructuur. De bezoekers en de gebruikers kunnen zich zo goed en makkelijk oriënteren.

1. **De N471** is de entree van Berkel en Rodenrijs en een belangrijke regionale verbinding. Het profiel van deze weg is ruim en zakelijk opgezet. Vanuit het zuiden duikt de weg Oudeland binnen door een tunnel onder het lint van de Rodenrijseweg en de Zuidersingel. Met twee ruime, op vrachtverkeer berekende rotondes, wordt het bedrijvenpark vanaf de N471 ontsloten. Langs de N471 liggen bijzondere en hoogwaardige bedrijven.

Dit zijn bedrijven waarvoor een zichtlocatie van belang is. Enkele stedenbouwkundige accenten markeren het verloop van de N471.

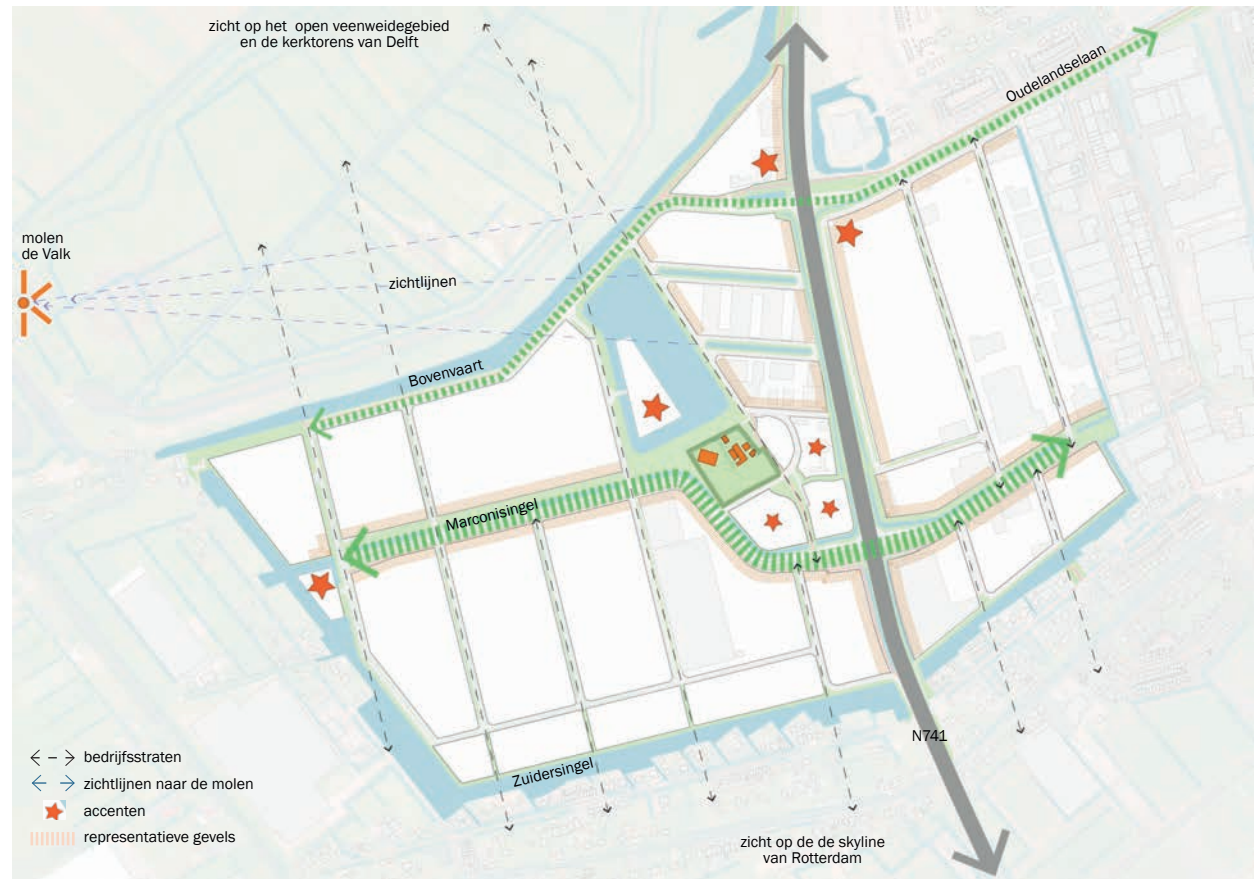


boerderijcluster



de steilrand

2. **De Marconisingel**, staat dwars op de N471, heeft een oost-west oriëntatie en vormt de centrale ontsluitingsweg van Oudeland. Deze weg heeft een breed profiel en ligt op de grens van hoogland en laagland. Aan de noordzijde van de hoofdontsluitingsweg (hoogland) ligt een brede groene zone met de steilrand. De hoofdontsluitingsweg sluit in de toekomst mogelijk aan de oostzijde aan op het bestaande bedrijventerrein Rodenrijs.
3. **De Oudelandselaan** verbindt het bedrijvenpark Oudeland en de woonwijken Westpolder-Bolwerk en Meerpolder met elkaar. De Oudelandselaan is hierdoor de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs. Het is een brede laan met bomen, met een stedelijk karakter, en heeft ventwegen met aanliggende bebouwing. De Oudelandselaan heeft een oost-west oriëntatie, staat loodrecht op de N471 en dient als noordelijke hoofdontsluitingsweg. De bebouwing die grenst zuidzijde van de Oudelandselaan wordt gekenmerkt door representatieve bedrijfsbebouwing.
4. **De bedrijfsstraten** op het bedrijvenpark zijn (met name) noord-zuid georiënteerd. Er wordt daarmee aangesloten op de oorspronkelijke noord-zuid gerichte kavelstructuur door bouwpercelen haaks op de noordelijke Bovenvaart te ontwerpen. Hiermee ontstaat een krachtige en heldere ruimtelijke opzet terwijl het zicht op de omgeving blijft bestaan. In noordelijke richting toont zich het open veenweidelandschap, in zuidelijke richting de skyline van Rotterdam. De bedrijfsstraten mogen ten noorden en ten



Planopzet

zuiden van de Marconisingel verspringen indien dat nodig is doordat kavels worden samengevoegd, het zicht vanuit de Marconisingel naar de omgeving blijft hierdoor doorlopend.

WATER ALS STRUCTUREREND ELEMENT

Het water in het bedrijvenpark wordt benut om het gebied goed in te kaderen, als overgangszone naar de omgeving, begeleidt de centrale ontsluitingsroute de Marconisingel en vormt een ruimtelijke verbijzondering, zoals bij de centrale plas.

1. **De Bovenvaart**, gelegen in het verlengde van de Oudelandselaan, vormt met een brede groene zone de noordrand van het bedrijvenpark. De zone zorgt voor een vloeiende overgang tussen de bedrijven aan de noordzijde van Oudeland en het veenweidelandschap.
2. **De Zuidersingel** vormt aan de west- en zuidzijde van Oudeland de overgang van de fijnmazige verkaveling van het lint van de Molenweg en de Zuidersingel naar de grootschalige verkaveling van het bedrijvenpark. De oever van deze waterpartij heeft een zo gestrekt mogelijk karakter. Het draagt bij aan een vriendelijke, natuurlijke inrichting.
3. **De centrale open plas** heeft, naast een representatief karakter (een aantal bedrijven kan zich hier 'op het water' vestigen), een waterbergende functie. Door haar centrale positie vormt het een verbijzondering in het gebied.

ACCENTEN

De accenten liggen aan een dragende lijn of op een bijzondere locatie. Ze zorgen ervoor dat de ruimtelijke structuur beter leesbaar is en voor oriëntatie in de verschillende deelgebieden.

De verbijzondering van deze plaatsen kan tot uitdrukking komen in de inrichting van de openbare ruimte. De accenten bestaan echter vooral ook uit bijzondere gebouwen, in hoogte of architectuur.

Het boerderijcluster vormt een bijzonder accent, zowel in ruimtelijk als programmatisch opzicht. Het ligt als een draaipunt in het terrein, precies op de over-

gang van het hoogland en het laagland, gelegen tussen de waterpartij en de steilrand, op de grens van het oostelijke en het westelijke deel van de N470. Dit is het hart van het bedrijventerrein Oudeland. Deze dominante positie en het monumentale karakter vragen om een verbijzondering.

Het boerderijcluster en de waterplas zijn onderdeel van het representatieve deelgebied in het hart van het terrein. De inrichting van de ruimte is hoogwaardig en parkachtig. De plas biedt vanuit het hart van het terrein een venster op het grootschalige, open landschap ten noorden van het bedrijventerrein.

Het oosteiland is een eiland gelegen in de waterplas. De waterplas verbindt de hoofdstructuur en het Boerderijcluster met het open landschap van de polder. Het ligt, samen met het boerderijcluster in het hart van het bedrijventerrein en heeft een unieke positie. Deze positie vraagt dan ook om een bijzonder accent, daarmee zal het een belangrijk oriënterend element zijn voor de omgeving.

Het westeiland vormt de beëindiging van de Marconisingel aan de westzijde en vormt een ander accent. De Marconisingel opent zich aan deze zijde ook iets meer, zodat de werking van het accent wordt versterkt.

Langs de N470 zijn een tweetal locaties op de kruising van de Oudelandselaan waar een accent is gepositioneerd. Ze zorgen als schakelelement tussen de centrale verkeersas van Berkel en Rodenrijs en de N470.

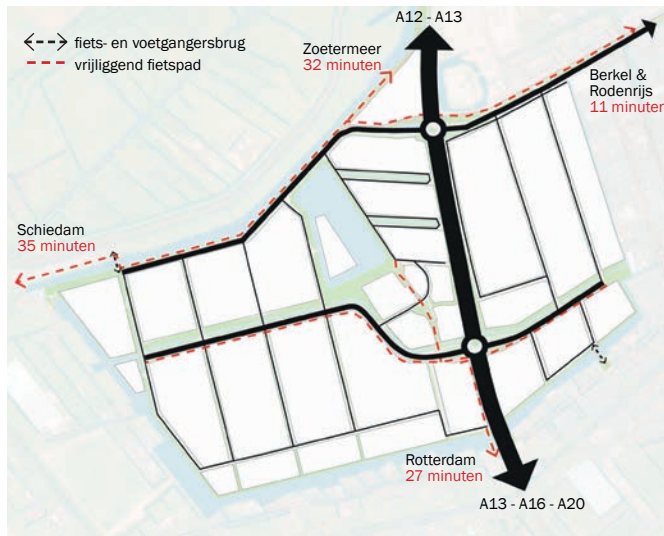


de lage waterpartij, als overgang naar de woningen aan het lint



voorbeeld van een stedenbouwkundig accent





Verkeersstructuur



Fietsroute Nobelsingel, met ondertunneling t.p.v. de N471



RandstadRail station Rodenrijs

3.2 ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De centrale ontsluitingsweg op het Oudeland, de Marconisingel, is tussen het hoge en het lage deel gesitueerd en sluit ten zuiden van het Boerderijcluster aan op de N471. Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen (Oudelandselaan, Nobelsingel en Marconisingel) met twee gescheiden rijbanen en vrij liggende fietspaden, kan men de secundaire noord-zuid georiënteerde straten bereiken. Alle wegen zijn geschikt voor LZV's.

FIETSVERKEER

Oudeland is ook per fiets erg goed te bereiken. Langs de hoofdwegen (Oudelandselaan, Nobelsingel en Marconisingel) liggen vrij liggende fietspaden. Onder de N471 komen twee fietstunnels, evenwijdig aan de

Nobelsingel en de Marconisingel, die voor een veilige doorkruising zorgen. Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het boerderijcluster en de waterplas van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrij liggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale en recreatieve fietsnetwerk.

OPENBAAR VERVOER

Op korte afstand van het bedrijvenpark bevinden zich twee haltes van de RandstadRail (halte Rodenrijs en halte Westpolder). Halte Rodenrijs bevindt zich op 1.5 kilometer loopafstand van de Marconisingel en halte Westpolder op ongeveer 2.5 kilometer loopafstand. Oudeland is vanuit beide stations per fiets binnen enkele minuten te bereiken.

PARKEREN

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ruimtelijke kwaliteit en de inrichting van de ruimte rondom het parkeren is van groot belang. Voor de geldende parkeernormen wordt de vigerende parkeernota van de gemeente Lansingerland als uitgangspunt gehanteerd.

ONTSLUITING EIGEN KAVEL

Ten aanzien van het ontsluiten van de bedrijfskavels gelden enkele criteria:

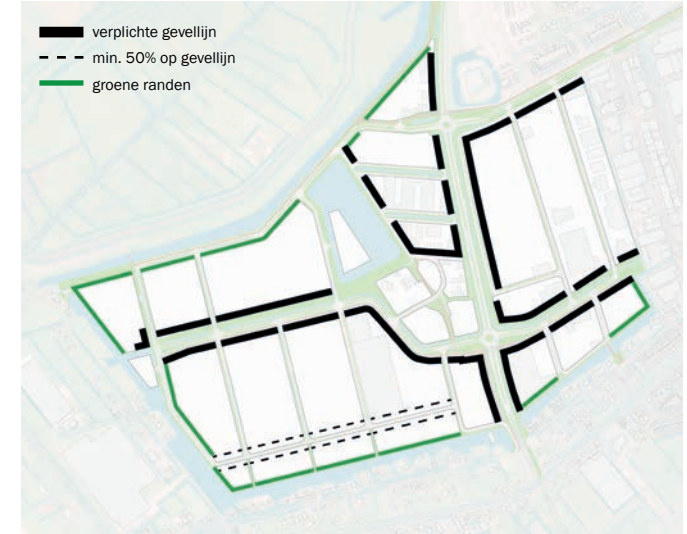
- Bedrijfskavels worden ontsloten vanaf de bedrijfsstraten, tenzij kavels worden samengevoegd. Dan kan de kruising, zoals aangegeven op de stedenbouwkundige plankaart, blijven bestaan alskruising naar het eigen (samengevoegde) kavel;



Maximale bouwhoogte



Maximale bebouwingspercentage



Gevellijnen

- Maximaal één inrit voor verkeer per kavel, tenzij aangetoond kan worden dat meerdere inritten nodig zijn;
- (Vracht)verkeer moet op eigen kavel kunnen keren;
- Het laden en lossen dient zoveel mogelijk naast of achter het hoofdgebouw (niet in de voorgevel) p eigen terrein te worden uitgevoerd. Dit om zorg te dragen voor een kwalitatief goede uitstraling van de bedrijven naar het openbaar gebied. Laden en lossen is aan de voorzijde (gevel grenzend aan de belangrijkste stedenbouwkundige straat) van het kavel toegestaan tot maximaal twee docking-stations per kavel. Bij meerdere docking-stations gebeurt het laden en lossen aan de zij- of achterkant.

3.3 BEBOUWING

Gebouwen in de Oudeland vormen een samenhangend geheel en de gebouwen definiëren de openbare ruimte. Afhankelijk van de positie van een kavel zijn er verschillende regels t.a.v. van de volgende aspecten: bouwhoogtes, bebouwingspercentage, bouwgrenzen, bouwen op hoeken en afstand tot naastgelegen panden. Elk kavel draagt zo op haar manier bij aan de kwaliteit van de ruimtelijke structuur.

BOUWHOOGTE

Binnen het plangebied gelden minimale en maximale bouwhoogtes. Bovenstaande kaart geeft de maximale bouwhoogtes weer. In de Zoom en het Boerderijcluster gelden lagere bouwhoogtes. De Zoom vormt zo een vloeiende overgang met de woonbebouwing

aan de Zuidersingel. De bebouwing in het Boerderijcluster is kleinschalig en heeft een heel andere verschijningsvorm dan de rest van het gebied en daarvoor ook een lagere bouwhoogte.

Het is mogelijk accenten te maken t.b.v. een architectonische verbijzondering of een stedenbouwkundig accent. Over ten hoogste 30% van het te bebouwen oppervlak mag de bouwhoogte 3m meer bedragen. Over ten hoogste 15% van het te bebouwen oppervlak mag de bouwhoogte 6m meer bedragen.

In overleg met de supervisor zijn er mogelijkheden deels tot 30 en 40m te bouwen. Dit is alleen mogelijk t.p.v. de accenten op het oosteiland, het westeiland en de twee accenten langs de N470. Deze hoogteac-



Deelgebieden



Straatnamen



Bouwgrens Braillestraat, alle gevels staan in dezelfde rooilijn

centen dienen ruimtelijk bij te dragen aan de ruimtelijk kwaliteit van Oudeland, logisch gepositioneerd te zijn t.o.v. zichtlijnen en integraal hoogwaardig ontworpen te zijn.

BEBOUWINGSPERCENTAGE

Voor de kavels op het Boerderijcluster geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Het Boerderijcluster heeft een groen en open karakter en daarmee blijft de openheid gewaarborgd.

Voor de overige kavels geldt als uitgangspunt dat ze maximaal voor 70% bebouwd kunnen worden.

GEVELLIJNEN

Om een rustig en eenduidig beeld en profiel aan de hoofdontsluitingswegen en bedrijfstraten te krijgen is

er sprake van beleid t.a.v. gevellijnen.

Er zijn een aantal verplichte gevellijnen, zie kaart pagina 18;

- De gevels van de gebouwen aan de hoofdontsluitingswegen (Oudelandselaan, Marconisingel en N470). De gebouwen zijn geplaatst op de rooilijn om een zo continu mogelijke beeld te verkrijgen langs op de zichtlocaties.
- De gevels aan de Verlengde Kootstraat en Morsestraat. Deze gevels vormen de 'wanden' van de centrale plas en het boerderijcluster en zijn geplaatst op de rooilijn om maximale wandvorming te vormen en een contrast te vormen met het groene karakter van de plas, het boerderijcluster en de centrale plas.

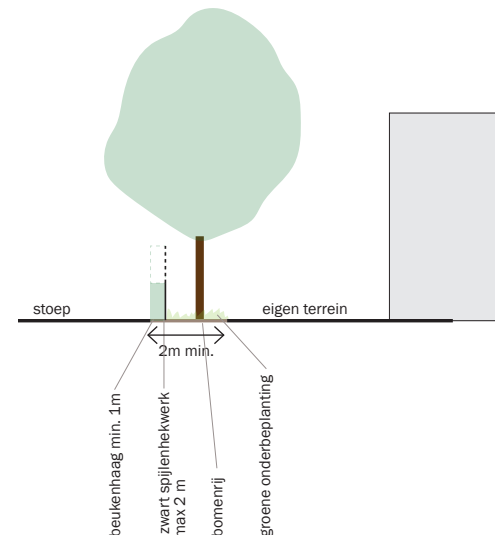
- De gevels die gebouwd dienen te worden in de verplichte gevellijn (kaart pagina 18) kenmerken zich door representatieve gevels en een verbijzondering in de architectuur.
- De gevels aan de Zeppeleinstraat (alleen oost-west deel). Hier wordt minimaal 50% van de voor-gevel op de rooilijn gebouwd.
- De overige gevels die grenzen aan openbaar gebied (m.u.v. het boerderijcluster, het oost eiland en het west eiland) worden ook op de gevellijn gebouwd voor min. 50%.
- In sommige gevallen is, door logistieke redenen of een logisch opzet van het gebouw, bouwen op de gevellijn, conform hierboven genoemde regels, niet mogelijk. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor kan in uitzonderlijke ge-



Beukenhaag voor zwart spijlenhekwerk i.c.m. bomen



Beukenhaag tussen de bedrijfskavels in



Principe intensieve groene rand

vallen worden afgeweken. De afwijking dient dan wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oudeland. Daar waar geen gebouw op de rooilijn wordt geplaatst dient dan een *intensieve groene rand* te worden geplaatst ter compensatie (zie pagina 21 voor de onschrijving).

- Voor een aantal gevels die niet grenzen aan openbaar gebied, maar die belangrijk zijn voor het zicht vanuit de polder en de woningen aan het lint, gelden aanvullende voorwaarden. Het gaat om de 'groene randen' uit de kaart bouwgrenzen. Indien het gebouw niet op de rooilijn wordt gebouwd (het is namelijk geen verplichte bouwgrens), dient er een *intensieve groene rand* te komen.

BOUWEN OP HOEKEN

Gebouwen op hoeken van een kavel benadrukken de ruimtelijke structuur en dragen bij aan de oriëntatie. Hierbij geldt dat bij een hoekkavel het gebouw op de hoek wordt geplaatst en beide gevels van de hoek min. 25m lang zijn.

In sommige gevallen is, door logistieke redenen of een logisch opzet van het gebouw, bouwen op de hoeken, conform hierboven genoemde regel, niet mogelijk. In overleg met de stedenbouwkundig supervisor kan in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken. De afwijking dient dan wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Oudeland. Daar waar geen gebouw op de rooilijn wordt geplaatst dient dan een intensieve groene rand te worden geplaatst ter compensatie.

AFSTAND TOT NAASTGELEGEN PANDEN

Het gebouw staat minimaal 5m uit de zijerfgrens, uitgezonderd de hoekkavels die op de rooilijn gebouwd dienen te worden.

Het gebouw staat minimaal 3m uit de achtererfgrens.

ERFAFSCHIEDINGEN

De erfafscheidingen tussen kavel en openbare ruimte zijn op geheel Oudeland hetzelfde vormgegeven en zorgen voor samenhang. Een groene uitstraling is van belang. De volgende regels gelden:

- De erfafscheiding bestaat uit een beukenhaag van minimaal 1m i.c.m. een zwart gecoat spijlenhekwerk. De beukenhaag wordt direct op goede hoogte geplant;
- Alle overige erfafscheidingen zijn zwart gecoate

- spijlenhekwerken van maximaal 2m hoog;
- Tussen de bedrijfskavels geldt dat de zijerfgrens, voorzien moet zijn van een beukenhaag van minimaal 1m. Dit geldt alleen voor het de eerst 25m metend vanaf de openbare weg.

Op die plekken waar, in de paragraaf ‘bouwgrenzen’ naar wordt verwezen als uitzondering, geen gevel op de bouwgrens kan worden geplaatst, dient een *intensieve groene rand* te komen. Hij is zo opgebouwd dat bomen en hagen goed kunnen groeien, een bepaalde kwaliteit heeft en bijdraagt aan het groene karakter van Oudeland.

De intensieve groen rand is op de volgende manier opgebouwd:

- De groenstrook is minimaal 2m breed en bestaat uit een beukenhaag van minimaal 1m i.c.m. met een zwart gecoat spijlenhekwerk en een bomenrij.
- De beukenhaag wordt aangeplant middels een dubbele rij in een zig zag patroon, waarbij er per strekkende meter 8 planten worden geplant (dit zorgt voor voldoende massa); de eerste rij wordt zo dicht mogelijk tegen het hek aangeplant.
- Als boomsoort zijn inheemse boomsoorten gewenst die veelal voorkomen in dit gebied en die ook goed groeien in deze groen. Daarbij kan gekozen worden uit: es (*fraxinus excelsior*), els (*alnus spaethii*), veld-esdoorn (*acer campestre*).
- Aanplantmaat bomen is ca. 20-25 (stamomtrek op 1m hoogte).
- Afstand tussen de bomen ca. 12m.

Voor de Deelgebieden Oost Eiland en West Eiland zijn de erfafscheidingen anders vormgegeven; geen beukenhaag i.c.m. bomen maar juist een groen talud rondom (tenzij het gebouw zelf de erfafscheiding vormt).

Eigenaar van het gebouw dient te voorzien in goed onderhoud van de (groene) erfafscheidingen.

ONDERGESCHIKTE BEDRIJFSVOORZIENINGEN

Ondergeschikte bedrijfsvoorzieningen zoals kleinschalige opslag, afvalcontainers en fietsenstallingen worden integraal meeontworpen. Ze worden gepositioneerd uit het zicht (bij voorkeur inpandig) en niet voor de voorgevel. Bij de deelgebieden Oosteiland en Westeiland dienen de ondergeschikte bedrijfsvoorzieningen verplicht inpandig te worden opgelost.

MILIEUZONERING

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een inwaartse zonering waarbij de “lichtere” bedrijven aan de randen worden gepositioneerd en de “zwaardere” bedrijven meer in het centrale deel. Voor de aanduiding van de milieuzonering wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

4.

“LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEKEN ZIJN HET UITGANGSPUNT VOOR DE STRUCTUUR VAN OUDELAND. HET BESTAANDE LANDSCHAP WORDT INGEZET OM OP HET BEDRIJVENPARK EEN HELDERE STRUCTUUR TE REALISEREN. EEN HOOGWAARDIG EN GOED FUNCTIONERENDE OPENBARE RUIMTE IS HIERBIJ ESSENTIEEL!”

OPENBARE RUIMTE

EEN MODERN, REPRESENTATIEF EN DUURZAAM OUDELAND

Belangrijk op Oudeland is een krachtige vormgeving en inrichting. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte, het groen als voor de inrichting en bebouwing van de bedrijfskavels. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte is de stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in hoofdstuk 3. De openbare ruimte van het bedrijvenpark ondersteunt door materiaalgebruik, groeninrichting en andere inrichtingselementen, de herkenbaarheid van deze ruimtelijke opzet en draagt daarmee bij aan een hoogwaardige kwaliteit.

4.1 OPENBAAR GROEN

De steilrand vormt de doorlopende groene ruimte in het plangebied. De steilrand is begroeid met gras en hier en daar fruitbomen. De steilrand loopt door in het Boerderijcluster.

Het Boerderijcluster staat in contrast met de langgerekte groene ruimte van de steilrand doordat het cluster omzoomd wordt door bomen. Hierdoor heeft het een besloten karakter.

De waterplas is de andere openbare plek van formaat in Oudeland. Het talud rondom de plas is groen en openbaar. Op enkele plekken aan het water is de mogelijkheid een verblijfsplek in te richten.

4.2 BOOMSTRUCTUUR

In Oudeland heeft de boomstructuur een eenvoudige opzet. De Marconisingel vormt de scheiding tussen hoogland en laagland. In dit profiel zijn geen bomen aanwezig. Bij het beeld langs de hoofdontsluiting ligt de nadruk op de steilrand. De bedrijfsstraten in noord-zuid richting hebben wel bomen in het profiel. De straten hebben een doorlopende bomenstrook in gras. De Zuidersingel en de plas worden begeleid met



Steilrand

een aantal boomgroepen en/of solitaire bomen. De boomsoorten en hagen in Oudeland sluiten aan bij de natuurlijke en cultuurhistorisch bepaalde beplanting van de omliggende landschappen. De soorten zijn geselecteerd op eigenschappen die nodig zijn voor elke specifieke locatie, zoals kunnen groeien in verharding en geen of geringe takbreuk.

4.3 STRATEN

Elk type weggebruiker heeft een herkenbare plek in de buitenruimte. Voor het onderscheid is gebruik gemaakt van een beperkt aantal soorten verharding en kleuren.

De basis voor het straatprofiel is de rijweg. De rijweg is overal in Oudeland uitgevoerd in asfalt. Trottoirs en de parkeerplaatsen hebben een eigen soort bestrating. Fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd. Alles wat met de rijweg te maken heeft, de rijbaan, de molgoot en de parkeerplaatsen, is donker van kleur. De elementen die deel uitmaken van de trottoirzone,



Fruitbomen op de steilrand en het boerderijcluster

de trottoirs, de trottoirbanden, de verhoogde banden en de opsluitbanden, zijn licht van kleur. De straten wateren vrijwel allemaal af via trottoirkolken. De trottoirs zijn uitgevoerd in een lichtgrijze betontegel (30x30) in halfsteens verband. De trottoirband, opsluitbanden en verhoogde banden hebben dezelfde lichte kleur als het trottoir.

Alle wegen en rotondes op Oudeland zijn LZV bestendig.

VERLICHTING

Ook in het donker is door de verlichting het onderscheid tussen de straten te zien. Er is gekozen voor eenvoud en een zo gering mogelijk aantal masten. In de middenberm van de Marconisingel staan hoge masten in een enkele rij van 10 meter met een dubbele armatuur. De enkele rij versterkt de openheid van de ruimte en de doorgaande lijn van de steilrand. De bedrijfsstraten worden met eenzelfde mast, met een enkele armatuur aan een zijde verlicht. Langs de



Schanskorven begeleiden het hoogteverschil van de steilrand



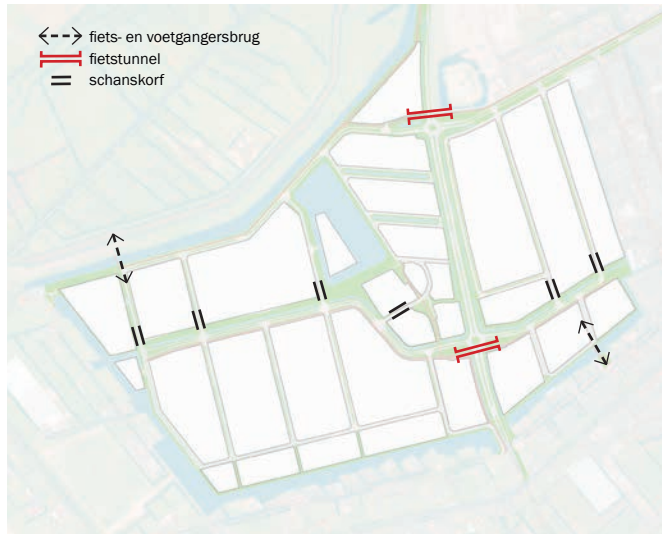
Verlengde Laan van Koot met informeel looppad langs de waterplas



Fietspad langs de Nobelsingel met uitzicht over de Oude Leede



Uitzicht vanuit de Bovenvaart over het open landschap van de Oude Leede en molen de Valk



Kunstwerken

trottoirs in de bedrijfsstraten en langs de Laan van Koot staat een lagere (4 meter) verlichtingsmast. De N471 heeft andere verlichting. Dit is een provinciale weg met een eigen verlichting over het hele tracé. De tunnel heeft een speciaal verlichtingsplan.

KUNSTWERKEN

Aan de randen van het bedrijvenpark, in de noord-west hoek en de zuidoost hoek liggen fietsbruggen. De brug heeft een ranke uitstraling en past bij het 'lichte' dagelijkse gebruik van het langzaam verkeer. De insnijdingen van de steilrand vragen om een bijzondere vormgeving, die het reliëf extra benadrukt. Deze insnijdingen worden uitgevoerd met een keerwand in de vorm van een schanskorf. Deze korf wordt gevuld met een donkere steen.



Zitbankjes langs de Hertzstraat

STRAATMEUBILAIR

Gekozen is voor robuust en duurzaam meubilair dat de functie van het bedrijventerrein ondersteunt. Rond de waterplas en langs de singel worden banken, uitgevoerd in schanskorf vorm met gelakt houten planken, en papierbakken geplaatst. Al het meubilair, lichtmasten, hekwerken en dergelijke zijn van gegalvaniseerd staal, gekleurd met RAL 9011 of van gelakt hout, zodat een samenhangend beeld ontstaat.

4.4 KABELS, LEIDINGEN & NUTSVOORZIENINGEN

De kabels en leidingen zijn in de profielen van de bedrijfsstraten onder het trottoir opgenomen. Het gaat hierbij om onder andere elektriciteit, water en telecom. Het riool ligt onder de rijweg. Bij de Marconi-singel is het mogelijk om grotere kabels en leidingen



Kunstwerk

onder de obstakelvrije grasstrook tussen het fietspad en de rijbaan te leggen.

Voor de bekleding van de grotere nutsbouwwerken wordt een zelfde schanskorf als bij de hoofdontsluiting worden toegepast- of een antraciet gebakken steen.

4.5 PROFIELEN

De profielen tonen de samenhang tussen gebouw en straat en de verschillen tussen de straten. Ze tonen de ruimtelijke ambities van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsconcept. De volgende pagina's tonen de inrichtingsprincipes van de profielen.

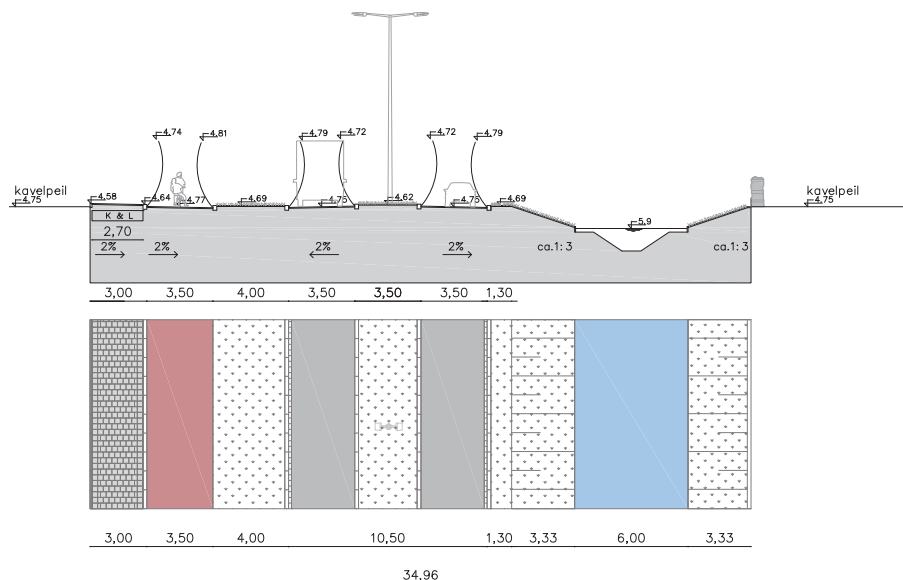
Fase 1 is al aangelegd en is daarom niet opgenomen in dit document.

DE MARCONISINGEL

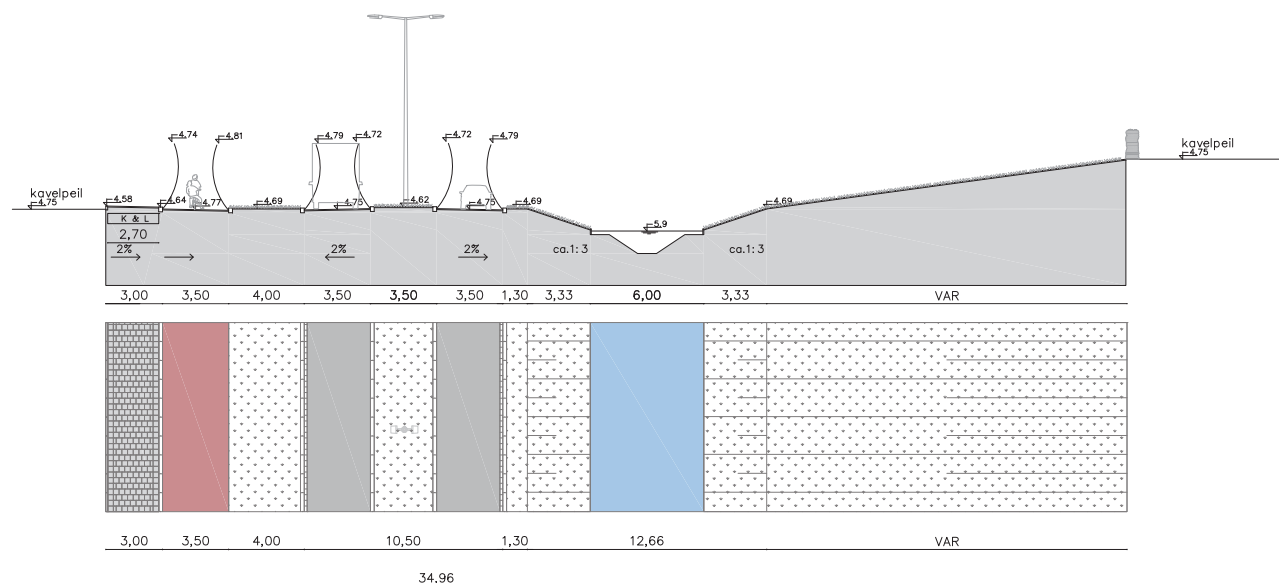
De brede Marconisingel vormt de hoofdontsluiting van Oudeland en wordt gekarakteriseerd door de steilrand en de ligging aan het openbaar groen.

De groene steilrand geeft het profiel van de Marconisingel een bijzondere uitstraling. Het hoogteverschil van zo'n 2,5 meter bepaalt in belangrijke mate het asymmetrische profiel van deze ruimte. De straat heeft een brede middenberm met gras, ingesloten tussen hoge banden en voorzien van grote verlichtingsmasten. Hiermee ontstaat een luxe uitstraling en is er een duidelijke scheiding van de rijstroken. Er staan geen bomen, juist de weidsheid en openheid van de steilrand krijgt de nadruk. Door de eenduidige inrichting heeft de steilrand een consistent aanzicht, dat tegelijkertijd speels is door variaties in de hellingshoek.

Daarnaast wordt de hoogte nog extra benadrukt door de bebouwing op de steilrand. De Marconisingel is geen vestigingsplaats voor bedrijven. Voorgevels en entrees bevinden zich aan de bedrijfsstraten. Daarom heeft de hoofdontsluitingsweg van Oudeland geen parallelweg. Bebouwingsregels voorkomen dat er langs de hoofdroute rafelige randen ontstaan. De zijgevels van bedrijven krijgen een representatief karakter.



Principe profiel 1 - Marconisingel



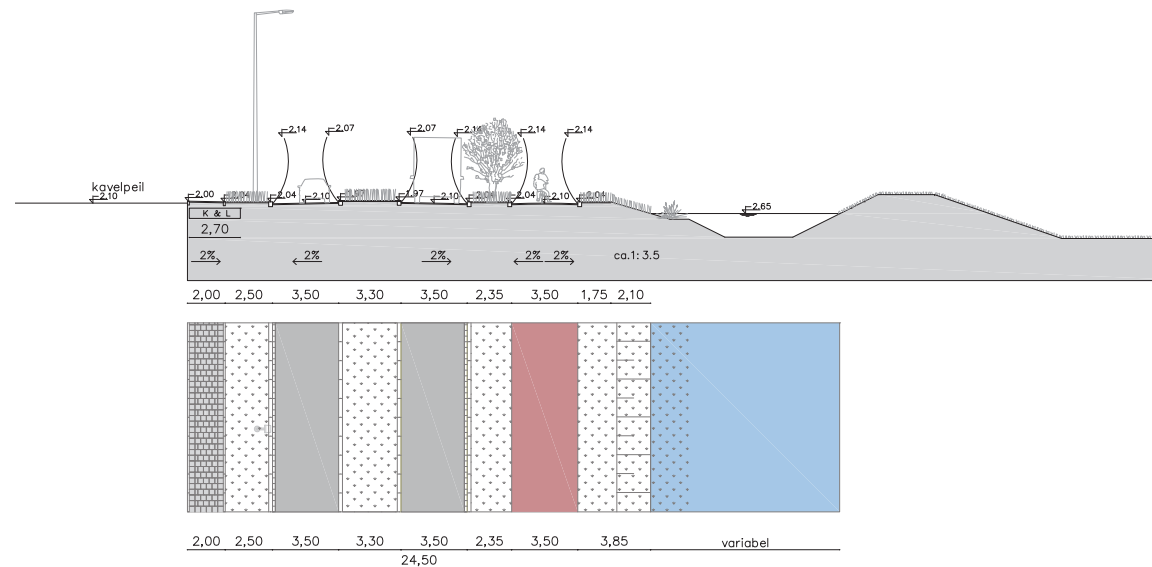
Principe profiel 2 - Marconisingel



NOBELSINGEL

De Nobelsingel vormt met de Bovenkade de overgang tussen het bedrijventerrein en het open, weidse polderlandschap in het noorden. De Nobelsingel heeft een breed profiel, met een brede oeverrand en een vrij liggend fietspad. Zo wordt tevens het aanwezige hoogteverschil opgevangen.

Om vanuit het polderlandschap een goede overgang te maken naar het bedrijfspark worden de kavels aan deze zijde begrensd door een stevige groene rand. Auto's en bijgebouwen blijven hierdoor uit het zicht en de beplanting begeleid zo de lineaire structuur van de Nobelsingel.



Principe profiel 3 - Nobelsingel



Marconisingel in fase 1



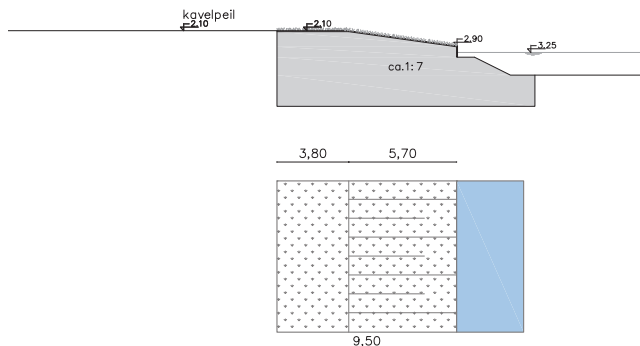
De steilrand in fase 1



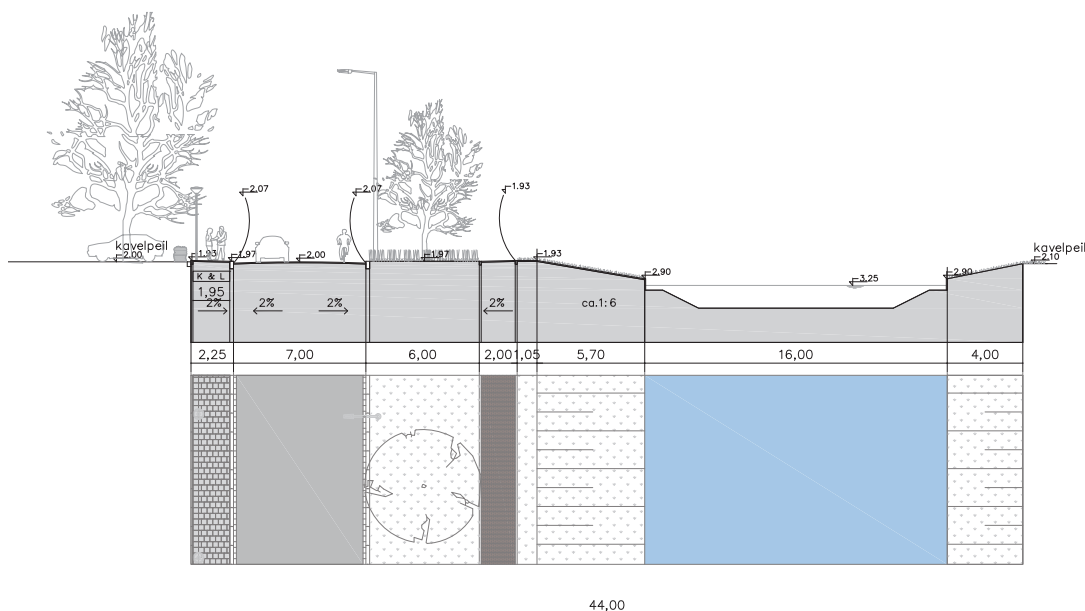
Vanaf de Nobelsingel (hierboven het fietspad er langs) weids uitzicht over de het polderlandschap

DE WATERPLAS

De waterplas is binnen Oudeland een bijzondere locatie. De openheid, de aanwezigheid van het grote wateroppervlak en de koppeling van verschillende gebieden, maken een wandeling rond het water aantrekkelijk. De zuidzijde is breder gedimensioneerd en leent zich voor de plaatsing van meubilair. Dit punt is bijzonder door de beleving van het hoogteverschil van de steilrand en de nabijheid van het Boerderijcluster. Rond de waterplas zijn geen bomen geplaatst, behalve een klein aantal verspreid geplante singelbomen aan de zuidzijde. De aanwezigheid van de bomen biedt enige beschutting. Dit maakt het verblijf in deze grote ruimte prettig. Het wandelpad rond de plas wordt aan de zuidzijde afgesloten met gemaaide graspaden tussen het ruige bloemenveld.



Principeprofiel 4 - Waterplas



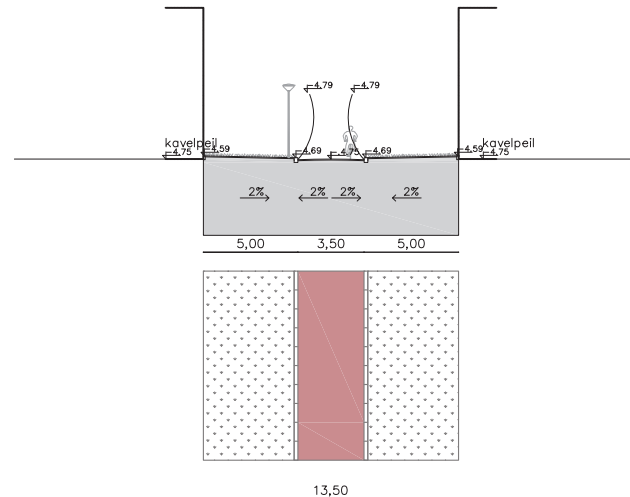
Principeprofiel 5 - Singerstraat

HET BOERDERIJCLUSTER

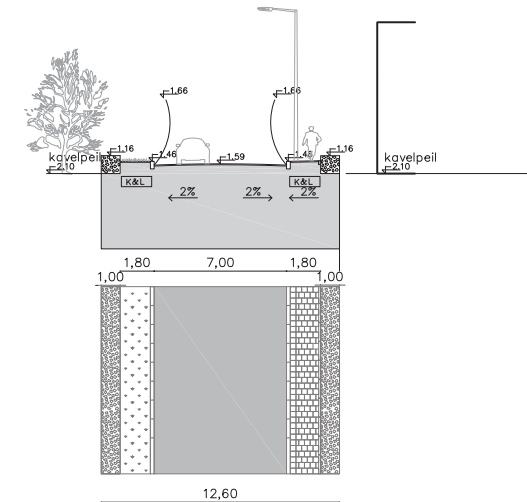
Bij de inrichting van het Boerderijcluster staat het behoud van het functionele en historische karakter van de boerderij voorop. De beplanting bestaat uit bomen en struiken die het Boerderijcluster een opvallend aanzien geven. Deze dichte beplanting creëert een spanning tussen binnen- en buitenwereld. De binnenwereld ligt als een stukje 'beschermd' landschap in het bedrijvenspark en kan daardoor een heel eigen karakter hebben. Dit landschap manifesteert zich als een weelderig erf met bloeiende (fruit-)bomen, struiken en kruiden.

Het Boerderijcluster kent door het representatieve karakter een hoog inrichtingsniveau.

De straten binnen het Boerderijcluster zijn functioneel een eenvoudig vormgegeven, zodat het accent op het omsloten cluster van de oude boerderij komt te liggen.



Principeprofiel 6 - Morsestraat



Principeprofiel 7 - Morsestraat



De waterplas



Het boerderijcluster gezien vanuit de waterplas



Beplanting die past bij het karakter van de plas

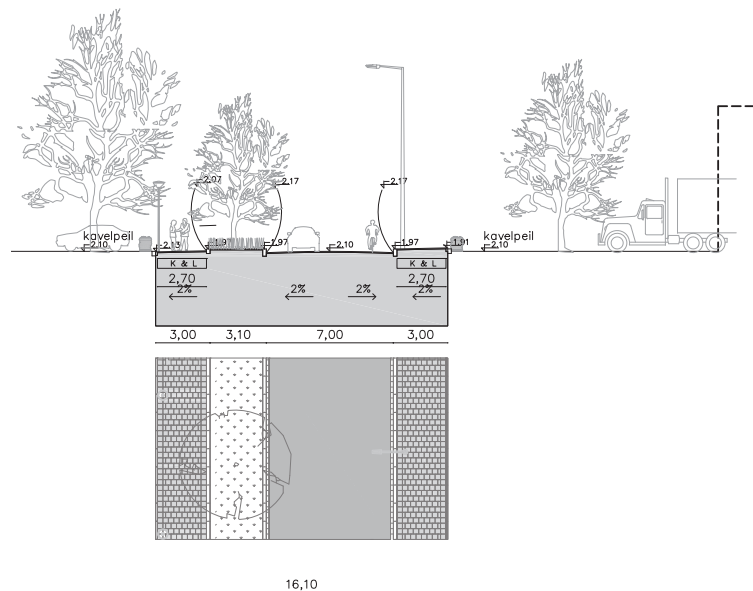


Gemaaid wandelpaden langs de waterplas

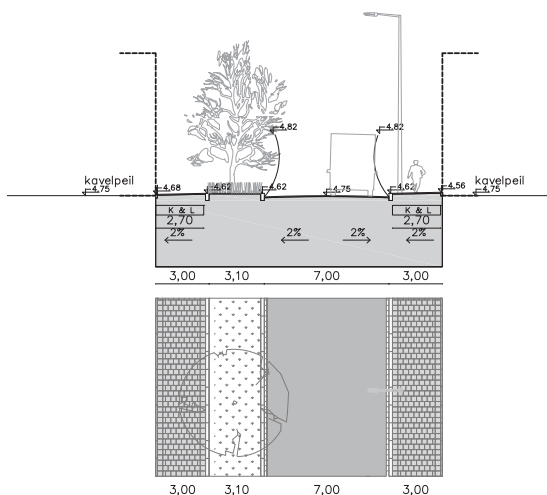
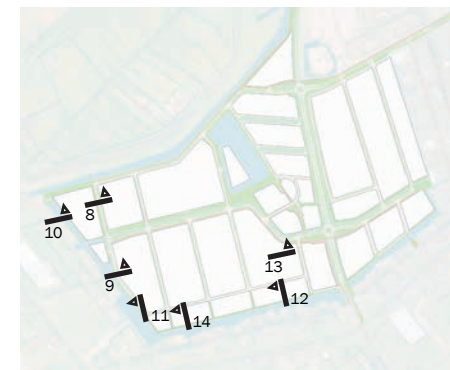
BEDRIJFSSTRATEN (NOORD-ZUID)

De bedrijfsstraten hebben een functioneel en groen karakter. Beide zijdes hebben een breed trottoir (in fase 2), tevens is er een groenzone met gras en bomen in het profiel opgenomen.

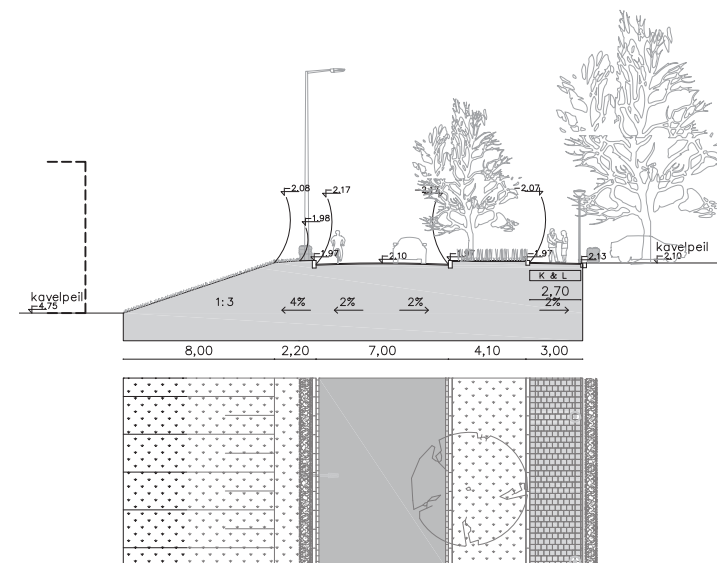
De bedrijfsstraten in fase 1 zijn iets anders geprofileerd dan fase 2 (naastgelegen tekeningen). Nieuwe inzichten hebben gezorgd voor de verbeterde profielen (meer ruimte voor kabels & leidingen en maar 1-zijdig trottoir).



Principeprofiel 8 - Da Vincistraat



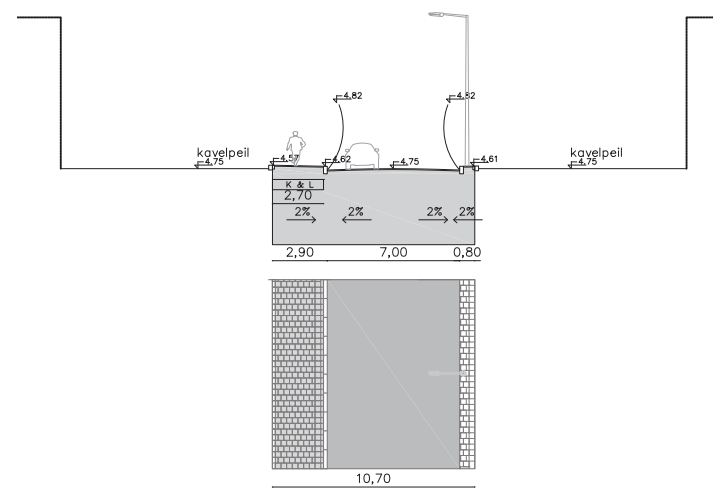
Principeprofiel 9 - Da Vincistraat



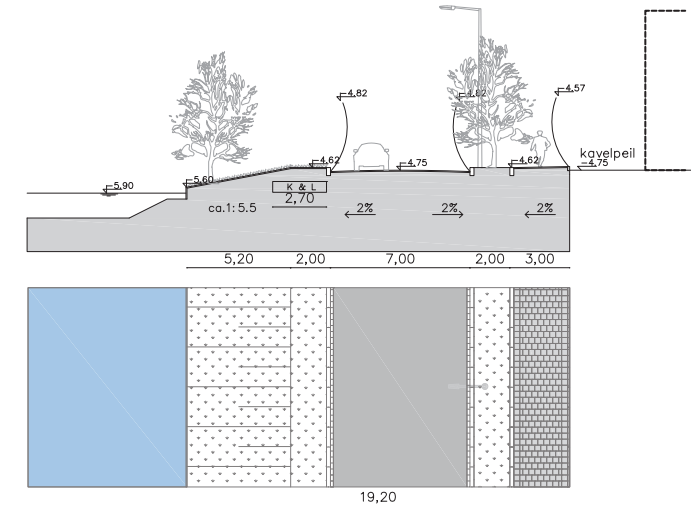
Principeprofiel 10 - Wattstraat

ZUIDERSINGEL

Deze waterpartij is een langgerekte, laaggelegen waterplas die de zuid- en westkant van het terrein in één gebaar omsluit. Het water vormt de overgang van het bedrijventerrein naar het (kleinschalig) woonwiel. Het water is een essentieel onderdeel van de waterhuishouding van Oudeland. Tegelijk schept het water afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de bebouwde linten. Beplanting wordt ingezet voor een visueel afschermende werking. Langs de waterpartij aan de zijde van het bedrijventerrein komt boombeplanting zonder onderbegroeiing, en een grasoever met plaatselijk riet voor de oeverlijn. De waterpartij en de beplanting leveren een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit in de linten.



Principeprofiel 11 - Zeppelinstraat



Principeprofiel 12 - Zeppelinstraat en Zuidersingel

OVERIGE PROFIELEN

De Zeppelinstraat is een oost-westelijke straat die functioneel en eenvoudig van opzet is.

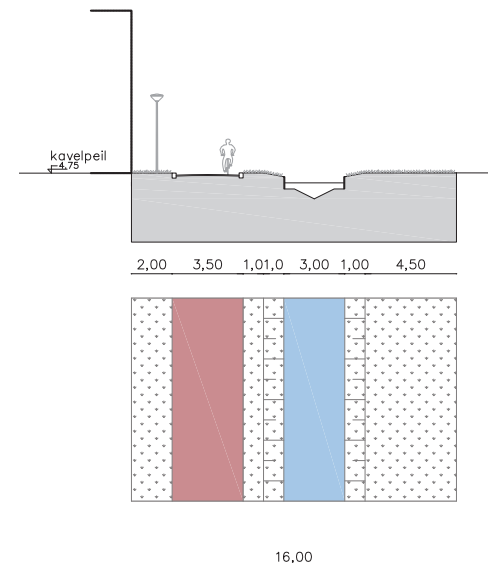
De Laan van Koot is een fietspad langs de N471 die aansluit op het woonlint.



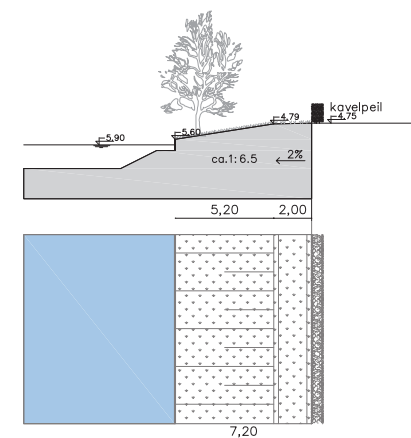
De Braillestraat, een van de secundaire straten uit fase 1
(hier is slechts een enkelzijdig trottoir)



Oever langs de Zuidersingel in fase 1



Principeprofiel 13 - Laan van Koot



Principeprofiel 14 - Zuidersingel

5

"HET KARAKTER VAN EN DE SFEER OP EEN BEDRIJVENPARK IS STERK AFHANKELIJK VAN DE UITSTRALING VAN DE AANWEZIGE BEDRIJVEN. DE EIGENHEID VAN DE BEELDKWALITEIT VAN DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN VERSTERKT DE RUIMTELIJK OPZET EN DE HERKENBAARHEID. TEVENS ZORGT HET VOOR EEN HOOGWAARDIGE KWALITEIT VAN DE GEBOUWEN DIE OP OUDELAND EEN PLEK HEBBEN."

BEELDKWALITEIT

BEDRIJVENPARK MET EEN HOOGWAARDIGE UITSTRALING

Vanwege de geleding en de diversiteit binnen het bedrijvenpark gelden er per deelgebied verschillende criteria voor de beeldkwaliteit.

5.1 ALGEMENE CRITERIA

Er zijn een aantal algemene criteria t.a.v. de beeldkwaliteit die gelden voor alle deelgebieden.

RECLAME

Op een aantal plekken op Oudeland zijn kavelborden geplaatst ter oriëntatie en reclame. Deze bevatten geen logo's en worden beheerd door parkmanagement.

Reclame op het gebouw zelf dient de voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- Geïntegreerd in de gevel als onderdeel van de architectuur van het gebouw;
- Mag de omgeving niet overheersen en domineren, dient terughoudend te worden toegepast, kleine en subtiel vormgegeven reclame-uitingen hebben de voorkeur;
- Is geen belemmering voor de verkeersdeelnemers en heeft geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid;
- Geen reclame op het dak;
- Indien reclameborden aan de gevel worden toegepast beslaan deze niet meer dan 5% van het geveleppervlak per gevel;
- Maximaal 1 reclame uiting per gevel;
- De kleurstelling dient passend te zijn bij de rest van het gebouw, beperkt gebruik van felle of signaalkleuren;
- Letters/logo zijn zodanig vormgegeven dat de gevel erachter zichtbaar blijft, bij voorkeur losse, open letters en aangelichte teksten in plaats van licht-



Deelgebieden

- bakken;
- Bewegende reclame, daglichtreflecterende reclame, lichtcouranten, lichtreclame met veranderlijk of intermitterend (knipperend) licht en lichtprikabels zijn in beginsel niet toegestaan;
- Is weerbestendig en wordt deugdelijk onderhouden;
- Vlaggenmasten en overige reclame uitingen dienen in overleg te gebeuren met de Welstandscommissie en de supervisor;
- Alle reclame uitingen zijn gerelateerd aan het bedrijf.

OVERIG

- Het bouwplan is ontworpen door een geregistreerd architect.



Referenties reclame geïntegreerd in de gevel

5.2 HOOGLAND

Het plandeel Hoogland grenst aan het open polderlandschap en is daarom ruim en groen van opzet. Het gebied heet Hoogland omdat het hoger ligt dan de rest van het bedrijvenpark. Uitzondering hierop is de uiterst westelijk gelegen kavel (A1, zie p.47). Deze ligt lager maar past wat betreft beeldkwaliteit en inrichting het meest bij het hoge land.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorge-deelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een robuuste, aardse uitstraling van de bebouwing door gebruik van baksteen, hout en andere natuurlijke materialen;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en donkere/grijze kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



5.3 OOST EILAND

Het Oost Eiland is een unieke locatie gelegen in de waterplas van het bedrijvenpark Oudeland. Het staat vrij in de ruimte en de bebouwing fungeert als stedenbouwkundig accent. De bebouwing dient de relatie met het water te versterken. De toegang tot het Oost Eiland voor autoverkeer geschiedt aan de westkant vanaf de Singerstraat. Afhankelijk van de opzet op het eiland kan bepaald worden waar de beste plek voor deze nieuwe aansluiting moet gaan komen.

Architectuur

- Gebouw wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig accent;
- Accenten zijn zo gepositioneerd dat ze inspelen op de zichtlijnen vanuit en naar de omgeving;
- Representatieve gevels, entrees en kantoorgebied aan alle vier de buitenzijden van het gebouw (alzijdige vormgeving);
- Gebouw als robuuste massa met transparante uitstraling;
- Het gebouw versterkt de relatie tussen binnen en buiten en de relatie met het water;
- Buitenruimte zoveel mogelijk aan het water positioneren;
- Openbaar terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

Kleur en materiaal

- Materiaal en kleur zoeken aansluiting bij deelgebied Hoogland;
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout om de relatie met de natuur te versterken;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



5.4 LAAGLAND

Het deelgebied Laagland grenst aan de Marconisingel en deels aan de linten. Het heeft hierdoor een meer dicht bebouwde uitstraling en qua beeldkwaliteit eigen karakter.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgeeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een zakelijke of industriële uitstraling van de bebouwing door gebruik van staal, beton en steen in donkere en grijze tinten ;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en donkere/grijze kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



5.5 DE ZOOM

De Zoom grenst aan een bestaande (woon)bebouwingstrook aan de Zuidersingel. Daarom is voor een kleinschaliger opzet gekozen dan bij het aangrenzende Laagland. De Zoom is geschikt voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Bedrijven staan met de achterkant naar de Zuidersingel. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijven is een brede watergang en een groen ingerichte oever voorzien. In het verlengde van de bedrijfsstraten van Laagland is de openbare ruimte doorgetrokken tot het water. Deze open ruimte heeft een groene inrichting met gras en enkele boomgroepen. Deze inrichting wordt doorgezet tussen het water en de achterzijde van de bedrijven. Hier ontstaat een informele wandelmogelijkheid.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoordeelte aan de bedrijfsstraat en bij hoekkavels aan beide openbare zijden;
- Bebouwingsaccenten worden als contrast met het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) transparant vormgegeven.

Kleur en materiaal

- Een zakelijke of industriële uitstraling van de bebouwing door gebruik van staal, beton en steen in lichte tinten, accenten in natuurlijke materialen worden aangemoedigd;
- Het hoofdvolume heeft een ingetogen en lichte kleurstelling;
- Bebouwingsaccenten hebben een verbijzondering in kleur en materiaal;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



5.6 WEST EILAND

Aan het westelijke eind van de Marconisingel ligt het West Eiland. Door de vorm en afmeting is het kavel geschikt voor één bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. De hoek van het kavel, in de zichtlijn over de hoofdas, is aangemerkt als stedenbouwkundig accent. Hier kan het bedrijf zich profileren door een hoogteaccent of architectonische verbijzondering van het gebouw. De taluds aan de west en zuidzijde zijn groen, aan de overige zijden staat het gebouw grotendeels op het talud. Qua kleur en materiaalgebruik sluit de bebouwing op het West Eiland aan bij het deel van Laagland.

Architectuur

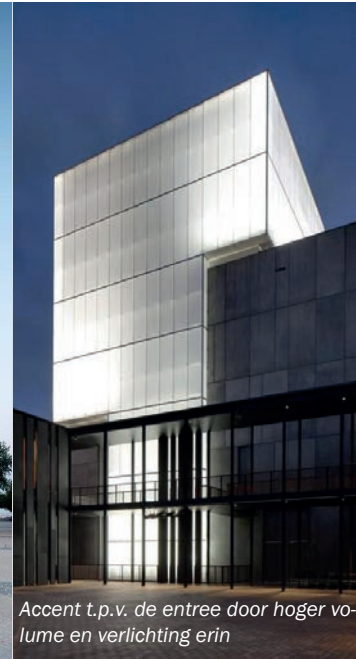
- Gebouw wordt vormgegeven als een stedenbouwkundig accent;
- Accenten is zo gepositioneerd dat ze aansluit op de zichtlijnen vanuit de Marconisingel;
- Representatieve gevel, entree en kantoorgedeelte aan de bedrijfsstraat;
- Het gebouw versterkt de relatie tussen binnen en buiten en de relatie met het water;
- Openbaar terrein wordt zo groen mogelijk ingericht.

Kleur en materiaal

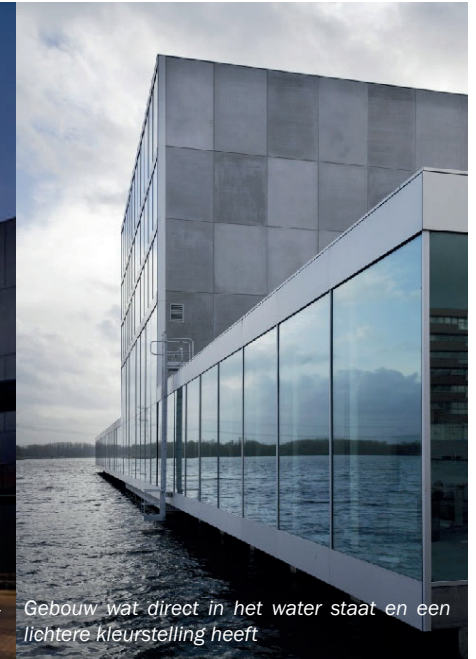
- Materiaal en kleur zoeken aansluiting bij deelgebied Hoogland;
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout om de relatie met de natuur te versterken;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



Lichte kleurstelling en bijzonder materiaalgebruik, gebouw lijkt te zweven



Accent t.p.v. de entree door hoger volume en verlichting erin



Gebouw wat direct in het water staat en een lichtere kleurstelling heeft



Bijzondere plastiek in gevel zorgt voor een accentgebouw



Accent op een onderbouw, lichte kleurstelling

5.7 BOERDERIJCLUSTER

Dit plandeel ligt in het 'hart' en grenst aan twee representatieve randen van het bedrijvenpark; de N471 en de Marconisingel. Het vormt samen met de boerderij een bijzonder element binnen het stedenbouwkundig plan. Het Boerderijcluster heeft een groene en serene uitstraling en leent zich voor bedrijven in een lichte milieucategorie. Massieve en strak vormgegeven gebouwen staan in de open ruimte. Het cluster wordt omzoomd door een groene rand, bestaande uit bomen en struiken. Binnen heeft het terrein een groen, maar meer open karakter doordat het bebouwingspercentage gemaximaliseerd is tot 50%.

Architectuur

- Representatieve gevels, entrees en kantoorgeeelte aan de zijde van de N471 en Marconisingel;
- Bebouwingsaccenten worden ondergeschikt aan het hoofdvolume (zoals de logistiek hal of werkplaatst) vormgegeven en zijn grotendeels transparant;
- Strak vormgegeven, massieve bebouwing met transparante bebouwingsaccenten;

Kleur en materiaal

- Witte en licht grijze kleuren;
- Groene gevels en daken extra wenselijk om het groene karakter te versterken
- Extra aandacht voor het opnemen van natuurlijke materialen zoals steen en hout, passend bij het karakter van een erf van een boerderij;
- Geen primaire/felle/hoog verzadigde kleuren.



Lichte kleurstelling en transparante gevel i.c.m. groene terreininrichting (Morsestraat)



Verbijzondering in massa opbouw, materiaal in hout en beton



Licht houten gevels en verbijzondering t.p.v. de entree en kantoor



Groene gevels



Verbijzondering van het hoofdvolume door een speels gevelbeeld met staal en glas



Massieve bebouwing in lichte kleurstelling



Houten gevels



Groenen daken en gevels t.p.v. de Morsestraat

6.

“DUDELAND IS EEN BEDRIJVENPARK MET EEN DUURZAAM IMAGO. WIJ INSPIREREN EN STIMULEREN ONDERNEMERS ER SAMEN HET BESTE VAN TE MAKEN, ZODAT WE EEN TOEKOMSTBESTEDIG TERREIN OPBOUWEN WAAR WE TROTS OP KUNNEN ZIJN.”



DUURZAAMHEID

BEDRIJVENPARK MET EEN DUURZAAM IMAGO



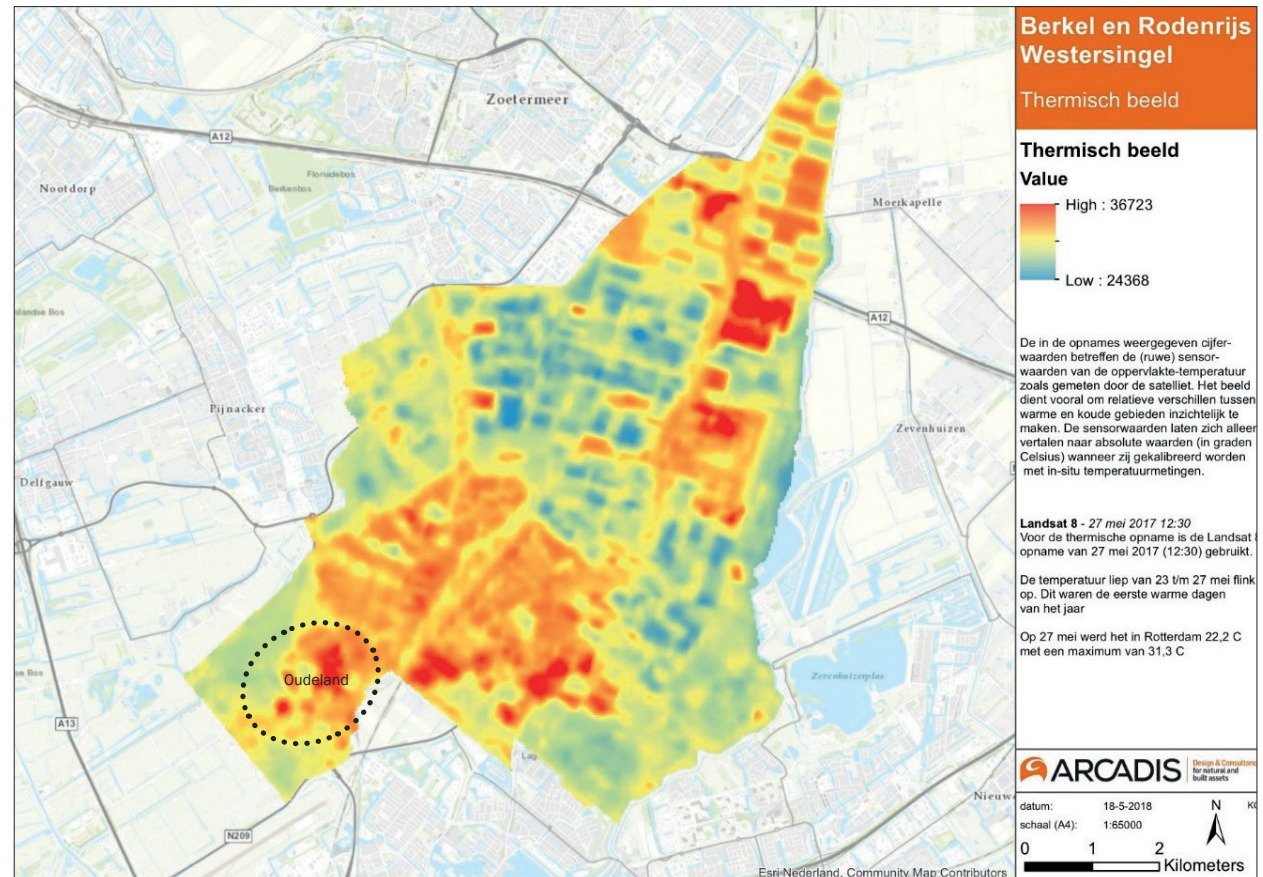
De wereld verandert in een hoog tempo. En niet alleen in positieve zin. Zo bedreigt klimaatverandering ons welzijn en onze welvaart. Door het stellen van duurzaamheidsdoelstellingen nemen wij als gemeente Lansingerland onze verantwoordelijkheid hierin. Er wordt ingezet op energietransitie waar het verminderen van CO² uitstoot een gevolg van is. Maar ook willen we de hoeveelheid afval die wij produceren terug brengen door te werken aan een circulaire economie. We bereiden ons voor op de gevolgen van de versnelde klimaatverandering door onze omgeving klimaat adaptief in te richten. Het gaat hier stuk voor stuk om veranderingen die voor iedereen direct merkbaar en zichtbaar zijn in de directe leefomgeving. Dit heeft ook gevolgen voor onze bedrijven.

ENERGIE TRANSITIE

Ingegeven door de gevolgen van klimaatverandering, de grondstoffenschaarste en de zorg om de luchtkwaliteit vindt er in Nederland een transitie plaats naar het gebruik van duurzame en hernieuwbare bronnen voor het opwekken van energie. De invulling voor onze elektriciteitsvraag vraagt hiermee om een radicaal andere energievoorziening.

Om dit te bereiken is het overstappen op duurzame energiebronnen, zoals zon, wind, duurzame biomassa en warmte uit geothermie iets waar wij op inzetten. Energietransitie betekent hier dus met name de overgang van het gebruik van fossiele bronnen voor energie naar hernieuwbare bronnen.

Zo stookt u waarschijnlijk nog op gas, maar Nederland gaat snel van gas los. Bij de vervanging van in-



kaart hittestress Berkel en Rodenrijs; op deze afbeelding is duidelijk te zien dat de hittestress het hoogste is op de bedrijventerreinen binnen Lansingerland

stallaties is het goed om hier over na te denken. Ook zijn zonnepanelen een duurzaam alternatief voor het opwekken van uw energie voor eigen verbruik, of om aan het net te leveren. Steeds meer bedrijven kiezen hiervoor.

Ook bij uw vervoer kunt u duurzame keuzes maken. Het gebruiken van elektrisch vervoer is beter voor het milieu en draagt bij aan een duurzame uitstraling van uw bedrijf. Maar ook uw medewerkers en bezoekers zullen meer en meer elektrisch gaan rijden. We raden

aan om enkele laadpalen voor medewerkers en bezoekers aan te leggen (en hierbij rekening te houden met de capaciteit van uw elektriciteitsaansluiting).

DUURZAAM ENERGIE VERBRUIK

Maar hoe wordt u als bedrijf energiezuinig? De volgende driestappenstrategie geeft hier richting aan:

1. Beperk het energiegebruik door beperking van de energievraag

Dit kan bijvoorbeeld door goede isolatie van gevels en daken maar ook door bewust met energie om te gaan. Tips hierbij zijn bijvoorbeeld;

- Als het kantoor een aparte serverruimte heeft kan deze gekoeld worden door het gebruiken van buitenlucht. Dat kost veel minder stroom dan elektrische koeling. Daarnaast kunnen servers met de warme kant (waar de ventilatorlucht uitkomt) naast elkaar worden plaatsen. Deze lucht wordt dan meteen afgezogen zodat niet de gehele ruimte wordt opgewarmd;
- Apparaten automatisch uitschakelen buiten kantoortijden (zoals waterkoelers, koffie – en frisdrank automaten), een energie leverancier kan hierbij helpen. Hetzelfde geldt voor de beeldschermen en computers;
- Gebruik daglicht en aanwezigheidsdetectie voor de verlichting;
- Breng zonwering aan en maak gebruik van LED verlichting.

2. Gebruik duurzame energiebronnen zoals wind, zon, en geothermie

3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien

Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, vloerverwarming en het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen. Maar bijvoorbeeld ook een optimale ritplanning en optimale bandenspanning van uw wagenpark.

CIRCULARITEIT

In 2050 hebben we een circulaire economie. Bedrijven gebruiken, leasen en verkopen circulaire producten.

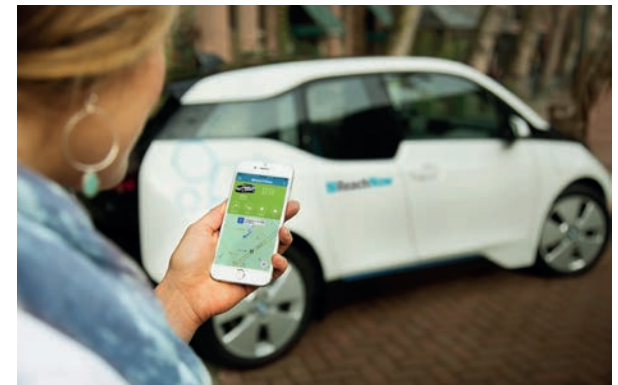
Grondstofkringlopen zijn optimaal gesloten, met een zo hoog mogelijk behoud van waarde. Uw afvalstoffen en/of energiestromen zijn wellicht een nuttige grondstof voor een andere partij op het bedrijventerrein. Zo wordt er op het Westergasterrein in Amsterdam energie opgewekt uit afval. Dit gebeurt door een 'Waste Transformer', een innovatieve vergister die voedselresten van alle restaurants en bedrijven op het terrein omzet in groene energie.

Door een 'sharing economy' worden zaken als auto's, gebouwen en apparatuur gedeeld. Bedrijven delen bijvoorbeeld noodvoorzieningen of loodsruimte. Producten aan het einde van hun levensduur worden gereviseerd ('refurbished') of onderdelen worden hergebruikt. We raden aan hierover na te denken bij de producten die u gebruikt en produceert. Door minder grondstoffen nodig te hebben is er milieuwinst, maar vaak is dit ook financieel aantrekkelijk.

Denk bij circulariteit ook aan hergebruikte bouwmaterialen voor de bouw van uw nieuwe bedrijfspand.



zonnepanelen op een bedrijfspand



deelauto's



nestkasten geïntegreerd in de gevel

Subthema	Indicator	Huidige eisen	Basiskwaliteit	Verbeterde kwaliteit
Vasthouden regenwater	% onverhard	% onverhard 20%	54%	67%
Groen in het gebied	% oppervlakte groen in het plangebied	12,5 %	15%	30%
Water in het gebied	% open water	5,5 %	7%	10%
Buffercapaciteit* Bron: RIONED	Mm/u 48 uur vasthouden	90mm Matig klimaatbestendig	120mm Gemiddeld klimaatbestendig	150mm Zeer klimaatbestendig

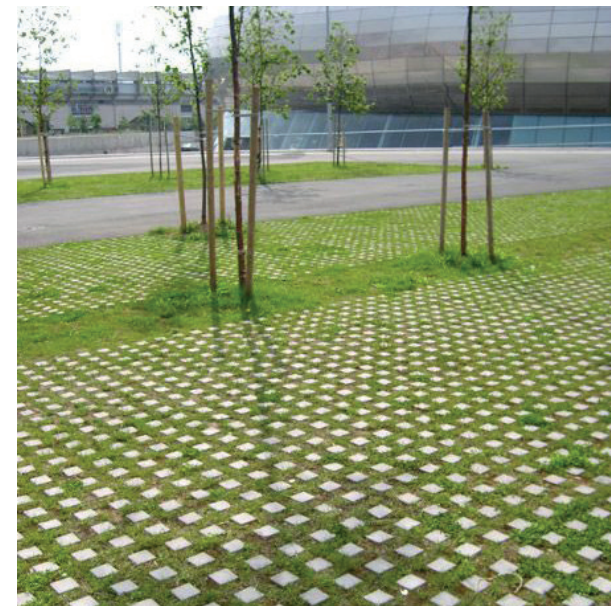
schema kwaliteitsniveaus duurzaamheid: focusthema klimaatadaptatie

KLIMAAT ADAPTATIE

Ons klimaat verandert. Deze verandering blijkt uit een aantal klimaatrends: met name uit een stijging van de temperatuur; waardoor het warmer en droger wordt op aarde. De regen die valt, komt vaker in grote hoeveelheden tegelijk naar beneden, in zogeheten piekbuien. Deze veranderingen hebben grote gevolgen voor mensen, planten en dieren. Urgente gevolgen zijn onder meer: hittestress, uitval (van delen) van vitale en kwetsbare functies in infrastructuur en industrie, mogelijke oogstschade in de land- en tuinbouw, gezondheidsverlies en afname van biodiversiteit. Klimaatadaptatie gaat over de aanpassing aan klimaatverandering, met als doel om de negatieve effecten hiervan op te vangen, zodat een zekere mate van klimaatbestendigheid ontstaat.

Veel betegelde gebieden zorgen voor veel problemen. Het regenwater kan niet wegzakken in de grond, waardoor het terrein onderloopt en het riool overbelast raakt. Ook houden de verharde oppervlaktes veel hitte vast. Door het verdwijnen van groen zijn er ook steeds minder vogels en insecten en neemt de biodiversiteit af.

Een groen en watervriendelijk bedrijventerrein heeft veel voordelen. Zo draagt het positief bij aan de gezondheid van de medewerkers, is het een visitekaartje voor klanten en zorgt het voor verlaging van de hittestress. Tevens is er minder risico op ondergelopen straten, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen.



grastegels zorgen voor minder verhard oppervlak en een groene uitstraling



een groen dak in inheemse begroeiing

KWALITEITSNIVEAUS DUURZAAMHEID:- FOCUSTHEMA KLIMAATADAPTATIE

Om duurzaamheid te integreren in alle ruimtelijke nieuwbouw binnen Lansingerland, is de notitie duurzame gebiedsontwikkeling gerealiseerd. Dit duurzaamheidskader fungeert als richtlijn voor alle projecten om gezamenlijk de vastgestelde duurzaamheidsthema's invulling te geven. Het schema op de pagina hiernaast is opgesteld naar aanleiding van deze notitie.

Omdat het klimaat verandert is het onvermijdelijk dat de eisen met betrekking tot een duurzame gebiedsontwikkeling ook worden aangepast. Op dit moment is het nog een leidraad maar de verwachting is dat het in de nabije toekomst een eis wordt.

Om als ondernemer ingespeeld te zijn op extremer weer en waterschade van piekbuien of hittestress van een warmere periode te voorkomen, is het aan te raden om bij de ontwikkeling van het gebouw en kavel in elk geval voor de basiskwaliteit te kiezen en in het beste geval voor de verbeterde kwaliteit.

Door bijvoorbeeld het vloerpeil van het gebouw te verhogen is er minder kans op overstromingen binnen het pand, en door meer groen aan te leggen op het kavel en en/of op het gebouw wordt de kans op hittestress verlaagd.

Tips voor een groen en watervriendelijk bedrijventerrein;

Tegel eruit, groen erin.

Minder tegels op het bedrijventerrein heeft veel voordelen. Zo kan het regenwater in de bodem wegzak-

ken en het grondwater aanvullen. Ook voorkomt het wateroverlast. Het groen houdt het terrein koeler tijdens zomerse dagen. Denk aan het vergroenen van ongebruikte hoeken en bestrating, het gebruik van grastegels ter plaatste van de parkeerplaatsen of aan een groene entree.

Regenwater, vang het op

Regenwater is zacht, schoon en gratis. Door het regenwater vanaf het dak bijvoorbeeld op te vangen zijn er veel mogelijkheden met regenwater. Regenwater kan gebruikt worden, soms i.c.m. installaties, voor bijvoorbeeld het spoelen van de toiletten, het wassen van bedrijfswagens en als drinkwater.

Groene daken en gevels

Groene daken vangen regenwater op en voeren het vertraagd af. Ook isoleert een beplant dak het pand eronder. Daardoor blijft het vooral in de zomer koeler in het bedrijfspand, wat gunstigere werk omstandigheden creëert. Bovendien stralen groene daken bij hogere temperaturen minder warmte uit waardoor het een positieve invloed heeft op de omgevingstemperatuur. Daarnaast nemen groene daken vervuilde stofdeeltjes op uit de lucht.

Plaats nestkasten en plant planten waar bijen en vlinders op af komen

Er zijn veel mogelijkheden om nestkasten te integreren in de gevel. Dit draagt bij aan de biodiversiteit op Oudeland. Door goed na te denken over de type beplanting kunnen bijen en vlinders worden agetrokken. Bijenhoeven kunnen daarbij een klein kunstwerkje op het terrein vormen.



een groen dak dat ook zichtbaar is vanuit het bedrijfspand zelf draagt bij aan een positieve beleving van binnenuit en een visitekaartje



groene zone tussen gebouw en trottoir langs de Marconisingel



Kavelnummers op Oudeland, situatie september 2018



"OUDELAND IS EEN UNIEK BEDRIJVENPARK WAAR VEEL AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID."

COLOFON

Het Beeldkwaliteitsplan is bedoeld om u te informeren, te inspireren en te enthousiasmeren voor Oudeland. Ondanks dat dit document met zorg tot stand is gebracht, kunt u hieraan geen rechten ontlelen.

Mocht u naar aanleiding van de informatie in dit document vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de Accountmanager Bedrijven voor Oudeland via 14 010.

Uitgave: Gemeente Lansingerland, januari 2019

OUDELAND FOCUS OP ONDERNEMEN 010 WWW.OUDELAND.NL 120
HA. BEDRIJVENPARK VAN 1000 M2 TOT 10 HA. UNIEK TERREIN WAAR
VEEL AANDACHT WORDT BESTEED AAN DE KWALITEIT EN U ALS
ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT BEGELEID NABIJ ROTTERDAM
THE HAGUE AIRPORT N471 A12 A13 A16 A20 KWALITATIEF
HOOGWAARDIG EN DUURZAAM OUDELAND VEILIG OUDELAND WWW.
OUDELAND.NL LOKALE VOORZIENINGEN LAAGDREMPELIG BESTUUR
OUDELAND HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE WWW.OUDELAND.NL
MAATWERK UNIEK TERREIN WAAR VEEL AANDACHT WORDT BESTEED
AAN DE KWALITEIT EN U ALS ONDERNEMER PERSOONLIJK WORDT
BEGELEID NABIJ ROTTERDAM THE HAGUE AIRPORT KWALITATIEF
HOOGWAARDIG EN DUURZAAM 010 FOCUS OP ONDERNEMEN