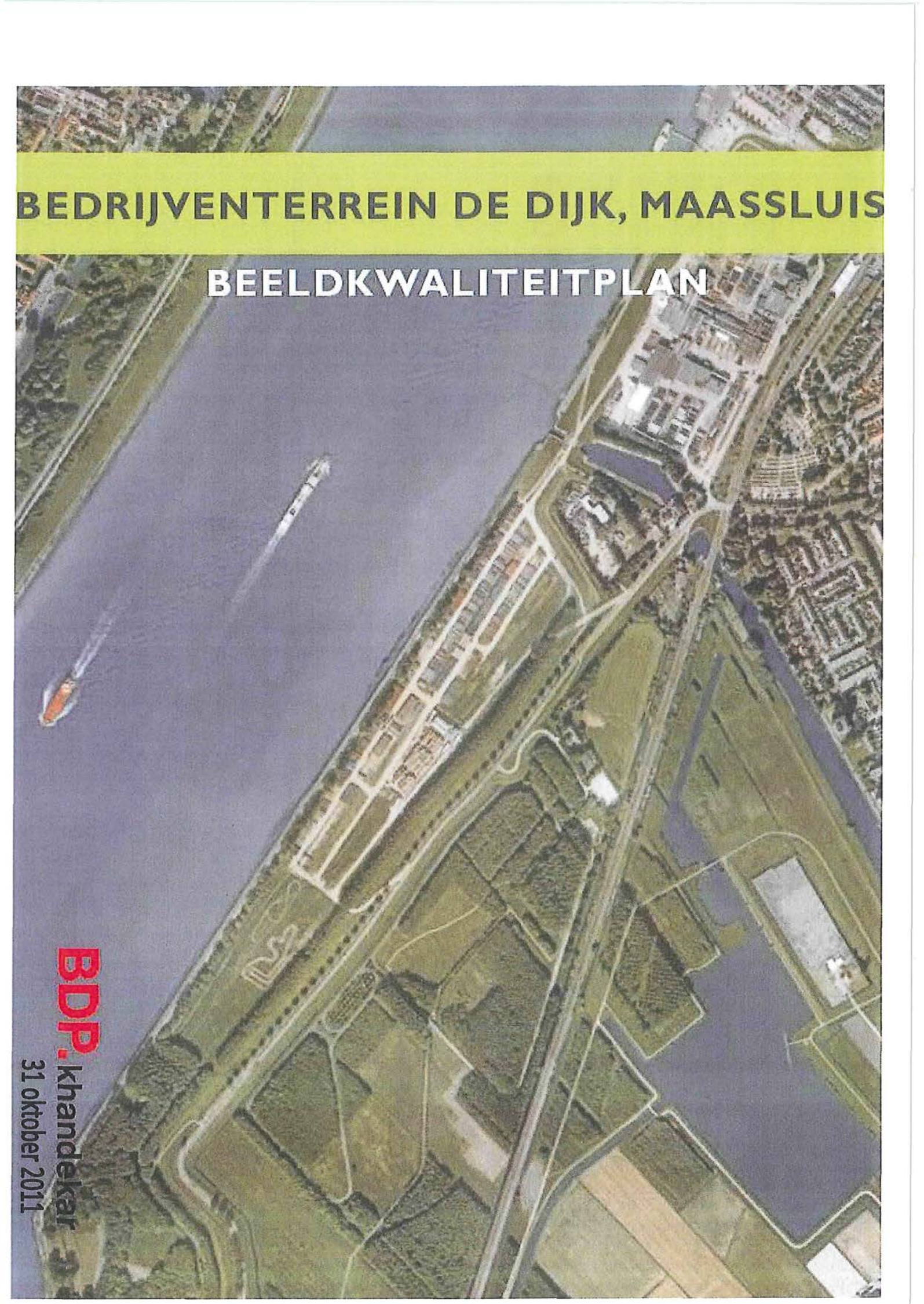


An aerial photograph of a wide river, likely the Maas, with a large cargo ship moving through it. The riverbanks are lined with urban areas, including residential buildings and industrial zones. The surrounding landscape includes green fields and some smaller water bodies.

BEDRIJVENTERREIN DE DIJK, MAASSLUIS

BEELDKWALITEITPLAN

BDP. khandekar

31 oktober 2011

BDP.khandekar

Secr. Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuisen
079 3426728

Wilhelminasingel 9
8011 SJ Zwolle
038 4228555

info@BDPkhandekar.com
www.BDPkhandekar.com

in opdracht van:



Gemeente Maassluis

Koningshoek 93.050
3144 BA Maassluis
t. (010) 593 19 31

gemeente@maassluis.nl
www.maassluis.nl

INHOUD

INLEIDING

UITGANGSPUNTEN

locatie	8
beperkingen	10
concept	12
hoogtes	14
onderlegger beeldkwaliteitplan	16

RICHTLIJNEN BEBOUWING

zonering	22
rooilijnen	24
bouwhoogte	26
architectuur	30
reclame	32

RICHTLIJNEN KAVELINRICHTING

algemeen	36
expeditie, parkeren, opslag en bijgebouwen	38
toegangen en erfafscheidingen	40

RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE

algemeen	44
groene wiggen	46
recreatieve zone	50
entree gebied	52

BIJLAGE 1: RICHTLIJNEN PER BOUWVELD

veld 1	58
veld 2	60
veld 3	62
veld 4	64

BIJLAGE 2: REFERENTIEBEELDEN FUNCTIES

bedrijfsfuncties	68
thermen / saunacomplex	70
begraafplaats	72



Huidig gebruik van het plangebied

INLEIDING

Binnen de gemeente Maassluis bevindt zich het plangebied De Dijk - een buitendijks gelegen terrein op de grens van de gemeente, gelegen langs de Nieuwe Waterweg. De gemeente Maassluis wil het terrein ontwikkelen als bedrijventerrein. Het terrein zelf kent de nodige beperkingen zoals de invloedssfeer Nieuwe Waterweg, de aanwezigheid van een rioolpersleiding en de primaire waterkering. Het is de wens van de gemeente om ondanks de beperkingen, een vitaal en duurzaam terrein te ontwikkelen en te realiseren.

Om meer duidelijkheid te kunnen geven over de gewenste ruimtelijke voorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied en de kavels is het voorliggende beeldkwaliteitplan opgesteld. Parallel aan de ontwikkeling van het beeldkwaliteitplan is ook gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en de aanzet voor een globaal bestemmingsplan.

Door in te zetten op de ruimtelijke kwaliteit en samenhang kan voldoende flexibiliteit gegeven worden bij de uitgifte van kavels en de verschillende functies die gehuisvest kunnen worden.

In een eerste marktonderzoek (voorafgaand aan de ruimtelijke planvorming) is geconcludeerd dat De Dijk vooral een lokale/regionale functie zal vervullen. In principe zullen zelfstandige kantoorgebouwen groter dan 1.000 m², grootschalige detailhandel en bedrijven die veel geluidshinder veroorzaken niet in aanmerking komen voor een kavel op De Dijk. De milieucategorie zal worden aangepast aan de in de omgeving gevestigde woon-wijk; bedrijvigheid van categorie I tot en met 3.1 zal worden toegestaan.

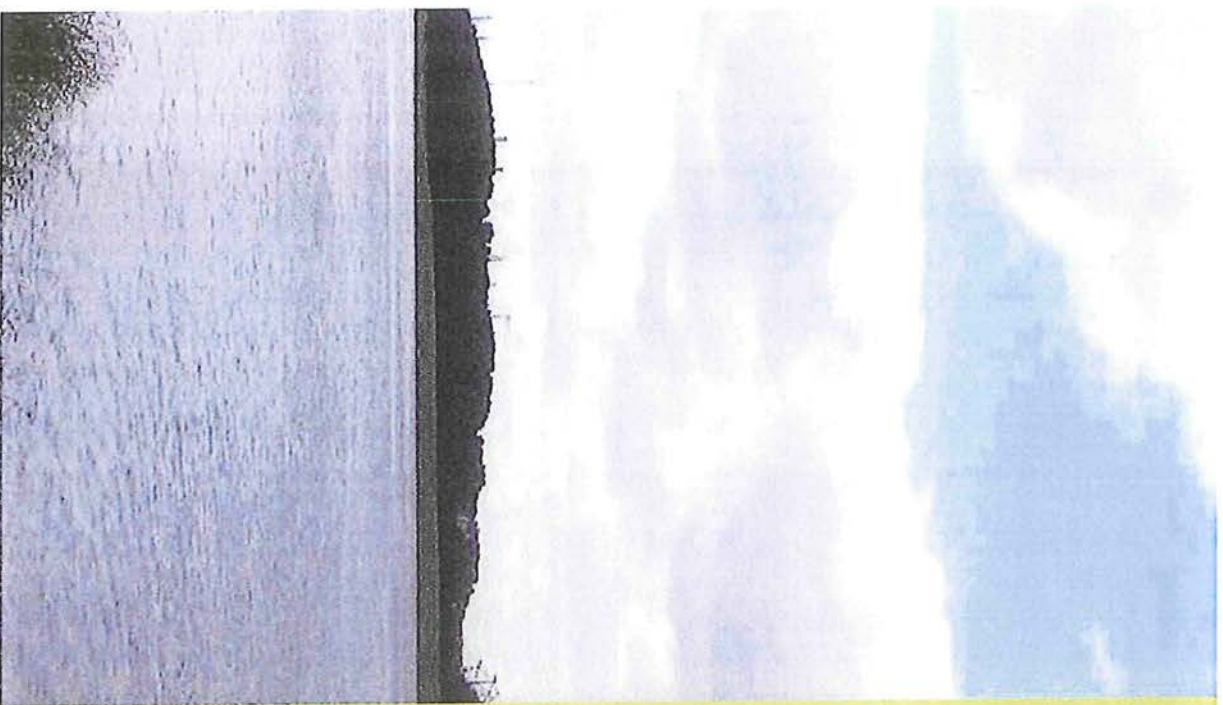
In het marktonderzoek is een kavelgrootte aangeraden vanaf ca. 1.500 m² tot ca. 10.000m² en er is geadviseerd om in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen voor het vestigen van bedrijven/organisaties op het vlak van gezondheid/medisch en bepaalde vormen van onderwijs en/of kinderdagverblijf. Ook de mogelijke ontwikkeling van een Mini-bedrijfsruimte verhuur (businesscenter) in combinatie met kleine kantoorverhuur zou voorzien in marktvraag.

Verder is bij de planontwikkeling rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van een begraafplaats en een Wellness/Healthcenter binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan zijn echter zodanig opgezet dat wanneer een of meerdere van bovengenoemde functies elders een plaats vinden, dit de mogelijkheden voor ontwikkeling van De Dijk niet zal beperken.

Welstand zal de ingediende bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan.



UITGANGSPUNTEN





Plangebied in context



Plangebied ingezoomd



Uitzicht op de Nieuwe Waterweg



De recreatieve langzaamverkeersroute langs de Nieuwe Waterweg



De Vlaardingsedijk met een vrijliggend fietspad

LOCATIE

Locatie

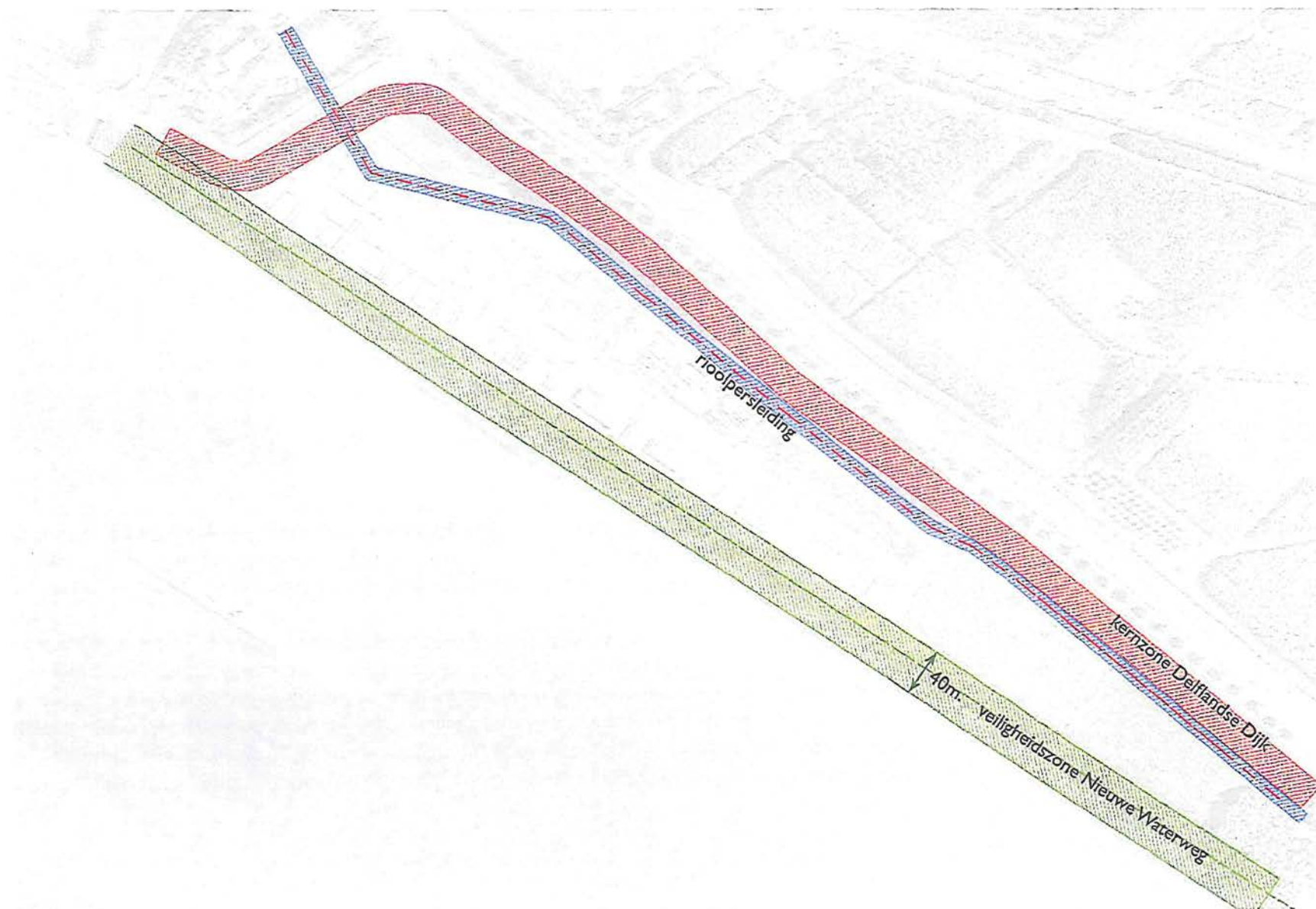
Binnen de gemeente Maassluis bevindt zich het plangebied De Dijk - een buitendijks gelegen terrein op de grens van de gemeente, gelegen langs de Nieuwe Waterweg. De locatie is gelegen aan de zuidoostkant van de stad Maassluis. Het gebied wordt aan de noordkant begrensd door de Vlaardingsdijk en aan de zuidkant door de Nieuwe Waterweg. Aan de noord-westkant van het plangebied ligt de locatie 'De Kade'. Hier is momenteel nog een bedrijf gevestigd dat zich bezig houdt met het coaten van pijpen en buizen, onderzoek moet uitwijzen of het gebied in de nabije toekomst worden ontwikkeld tot een woon-werk gebied.

Het plangebied kent de nodige beperkingen zoals de hinderzones die de Nieuwe Waterweg met zich meebrengt. Er loopt een rioolpersleiding door het gebied waarboven in een zone van 11 meter breed niet opgebouwd mag worden. De Vlaardingsdijk is een primaire waterkering, met strikte veiligheidskaders.

Bereikbaarheid

De gemeente Maassluis is gelegen in het zuid-oostelijk deel van het regio Rijnmond tegen de Nieuwe Waterweg aan en is goed bereikbaar via de A20. Het plangebied is bereikbaar via de Prinses Julianalaan en de Laan 1940-1945 en zal ontsloten worden vanaf de Vlaardingsdijk. De bereikbaarheid voor vrachtverkeer vanaf de rijksweg A20 is niet optimaal doordat de route via de stad loopt. Daarnaast heeft het eerste deel van de Vlaardingse Dijk een beperkte breedte. De Vlaardingsdijk is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom tussen Maassluis en Vlaardingen en heeft ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 80 km/uur. Naast de functie van verbindingsweg tussen Maassluis en Vlaardingen heeft de Vlaardingsdijk ook een functie als ontsluiting voor de recreatie in het gebied.

Voor het langzaam verkeer loopt er parallel aan de Nieuwe Waterweg een fietspad. Dit fietspad is onderdeel van een recreatieve langzaamverkeersroute die de Nieuwe Waterweg volgt. Naast de Vlaardingsdijk ligt eveneens een vrijliggend fietspad.



Beperkingen

BEPERKINGEN

- Rioolpersleiding

In het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding met een diameter van 600 mm. Volgens de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland (2002) geldt voor een dergelijke rioolwaterpersleiding een toetsingsafstand van 5 m aan weerszijden van de leiding. Het Hoogheemraadschap stelt strenge eisen aan het behouden van de stabiliteit van de rioolpersleiding. In de periode januari-februari 2008 zijn stabiliteitsberekeningen uitgevoerd voor de locatie. Hieruit blijkt dat deze zeer zettingsgevoelig is.

- Bodemverontreiniging

Het gebied is in de jaren '60 en '70 in twee fases opgespoten met verontreinigde baggerspecie uit de havens van Rotterdam, de Noordzee en de Nieuwe Waterweg. Grond en grondwater zijn vanaf het maaiveld tot ca. 7 meter beneden het maaiveld licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, Drins, minerale olie, PAK, HCH's, EOX en PCB's. Gezien de omvang van het terrein, de gefaseerde ontwikkeling en het feit dat het definitieve ontwerp en de tijdstippen van de diverse werkzaamheden nog niet exact bekend zijn, heeft DHV in opdracht van de gemeente een raamsaneringsplan opgesteld. Deze is vastgesteld door het bevoegd gezag.

- Waterkerende functie Delflandse Dijk

De Delflandse Dijk is een primaire waterkering, de locatie valt binnen de keurzone van deze waterkering. Vanuit het Hoogheemraadschap wordt het volgende gesteld:

- > in de kernzone mag er niets;
- > in de beschermingszone mag tot een bepaalde diepte ontgraven worden, eenvoudige bouwwerken (onder restricties) en aanleg van wegen en parkeermogelijkheden (mits open verharding).

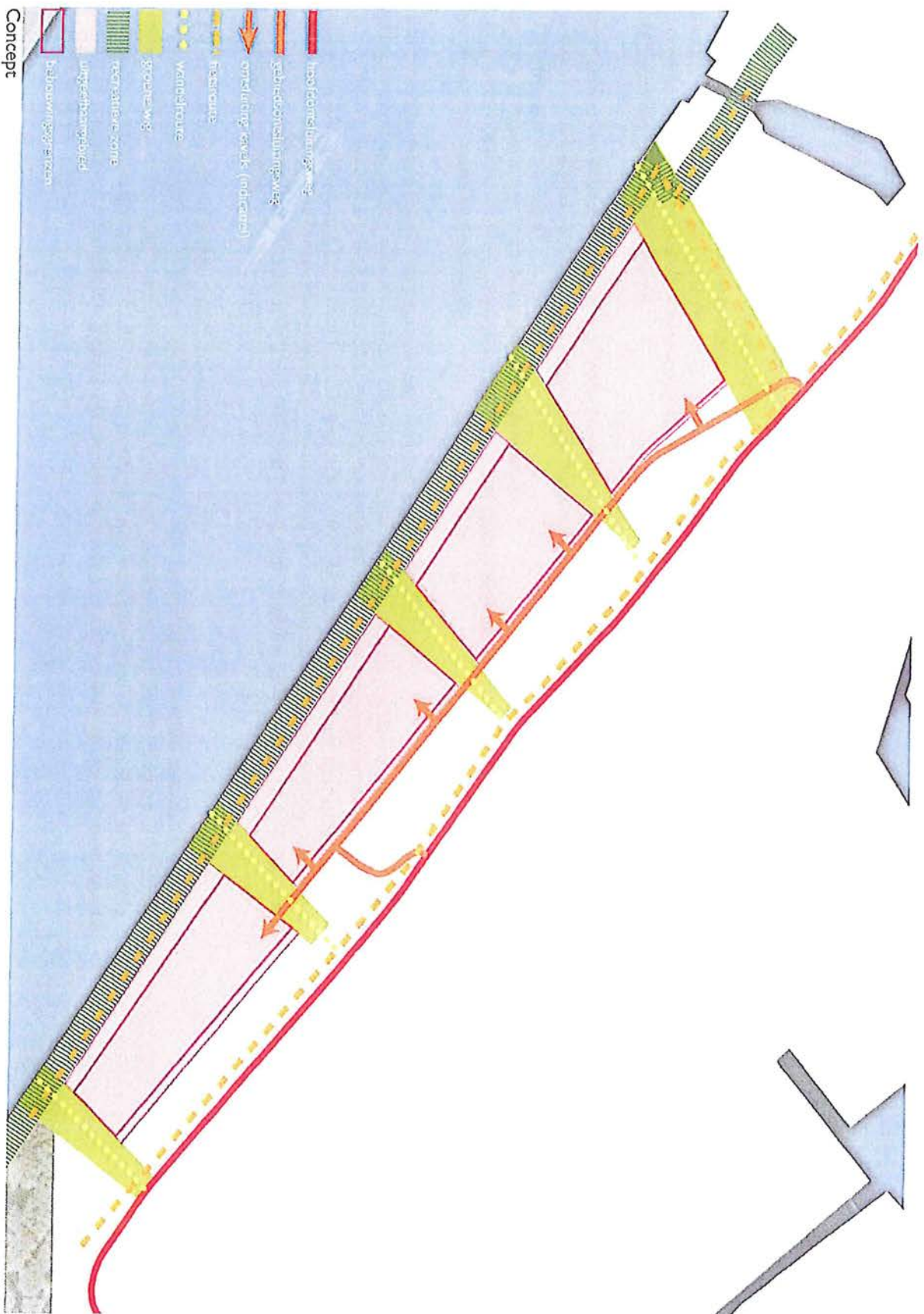
- Veiligheidszones Nieuwe Waterweg

Het beleidskader Gedifferentieerde veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg/Nieuwe Maas is op 29-1-03 door PS vastgesteld. Hierin zijn de volgende afstanden vanuit de oever vastgelegd:

- > tot 40 meter is geen bebouwing is toegestaan;
- > van 40 tot 65 meter mag alleen bebouwing worden toegestaan als een afdoende motivering wordt overgelegd voor de noodzaak tot bouwen en als rekening is gehouden met alle facetten van hulpverlening;
- > buiten de afstand van 65 meter gelden geen aanvullende ruimtelijke eisen.

- Geluidscontour van bedrijventerrein Botlek/Pernis

Over het gehele plangebied ligt een geluidscontour van het op de linker Maasoever gelegen terrein Botlek/Pernis.



CONCEPT

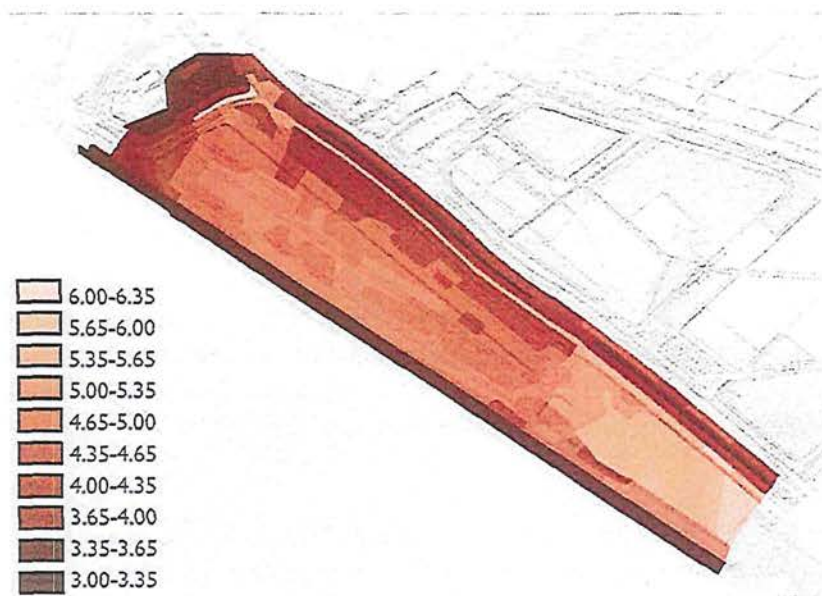
De kern van het stedenbouwkundig concept is om de structuur van het omliggende landschap zichtbaar te maken in het plangebied. Dit wordt onder andere bereikt door enkele voetpaden te realiseren tussen de Vlaardingse Dijk en de Nieuwe Waterweg, in het verlengde van de structuur aan de andere zijde van de Vlaardingse Dijk. Hierdoor wordt het plangebied tevens opgedeeld in vier velden. Deze velden wijken iets ten opzichte van elkaar, waardoor de voetpaden in groene wiggen komen te liggen en zich als het ware opent richting de Nieuwe Waterweg.

Hoewel de locatie voorlopig benoemd is als bedrijfsgebied, kunnen er zeer uiteenlopende functies gehuisvest worden. Om hiervoor enerzijds voldoende flexibiliteit te bieden, maar anderzijds wel de samenhang binnen het gebied zeker te stellen is een sterk raamwerk van openbare ruimte noodzakelijk.

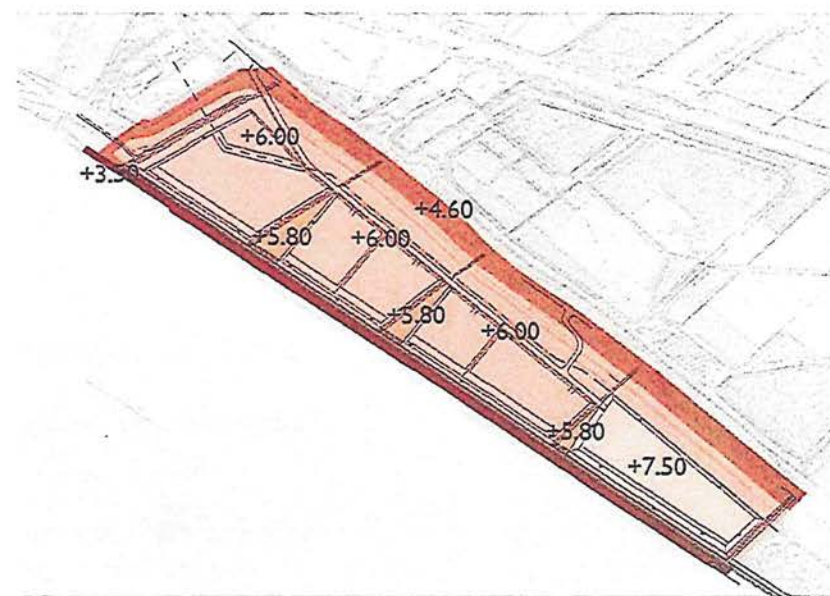
De onderverdeling van het plangebied in enkele uitgeefbare velden met daartussen openbare groene wiggen vormt hiertoe zoals gezegd de basis. Ook worden de bestaande en noodzakelijke nieuwe hoogteverschillen in het gebied benut. Vanwege de verontreiniging van de grond zal het plangebied worden opgehoogd met een leeflaag. Hierdoor komt het plangebied op dezelfde hoogte te liggen als de Delflandse Dijk en in het zuidelijke deel zelfs iets hoger. De zone langs de Nieuwe Waterweg is niet verontreinigd; hier zal de hoogte van het maaiveld dus ongewijzigd blijven. Door de hoogteverschillen zichtbaar en toegankelijk te maken kunnen gebieden met een herkenbaar eigen karakter gerealiseerd worden en wordt het gebied tevens verankerd in de omgeving.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Vlaardingse Dijk, waarbij de twee bestaande afritten opgewaardeerd zullen worden.

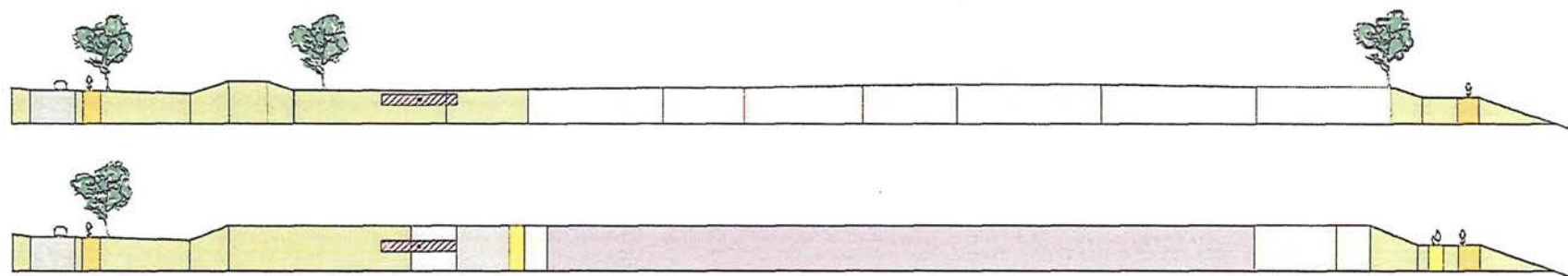
Langs de Nieuwe Waterweg wordt de bestaande recreatieve zone versterkt en opgewaardeerd, waardoor het gebied tevens is aangesloten op regionale fietsroutes.



Huidige maaiveldhoogtes



Nieuwe maaiveldhoogtes (indicatief)



Doorsnede van locatie met huidige (boven) en nieuwe (onder) maaiveldhoogtes

HOOGTES

Huidige situatie

Binnen het plangebied is sprake van (relatief) aanzienlijke hoogteverschillen.

De recreatieve fietsroute langs de Nieuwe Waterweg ligt het laagst, op een hoogte van gemiddeld +3,50 NAP.

Richting het plangebied stijgt het maaiveld tot gemiddeld +5.00 NAP, waarbij het hoogteverschil wordt overbrugd door middel van een talud. Vervolgens loopt het gebied richting de Delflandse Dijk echter weer langzaam naar beneden naar gemiddeld +4.20 NAP. De Delflandse Dijk - de waterkeringsdijk - heeft een hoogte van +5.80 NAP, waarachter het maaiveld weer daalt tot gemiddeld +4.80 NAP - het peil van de Vlaardingse Dijk.

In het zuidoosten van het plangebied loopt het maaiveld omhoog tot een hoogte van maximaal +6.30 NAP.

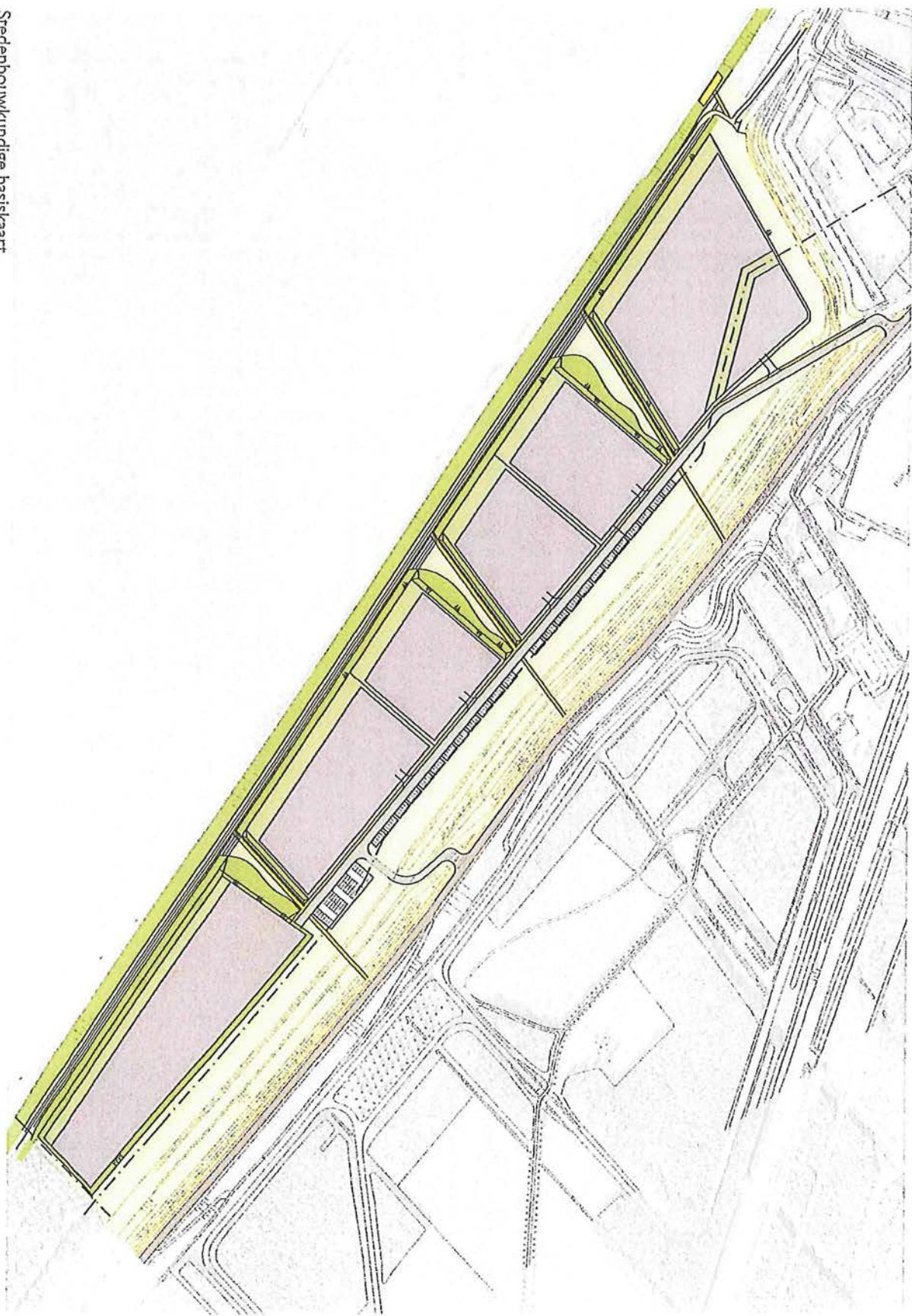
Toekomstige situatie

Het maaiveld in het plangebied is vervuild, waardoor er een leeflaag toegevoegd zal moeten worden met een minimale hoogte van 50 cm. Doordat het gebied in de huidige situatie niet volledig vlak is, zal de leeflaag tevens benut worden voor het uitvlakken van het locatie, waardoor een pakket van gemiddeld 70 cm aan het maaiveld toegevoegd zal worden. Op de linkerpagina is een schematische weergave opgenomen van de huidige en de nieuwe maaiveldhoogte.

Direct langs het water, bij de recreatieve langzaamverkeersroute, is geen leeflaag nodig en blijft de hoogte +3.50 NAP. De 3 westelijke bouwvelden worden opgehoogd tot +6.00 NAP. In oostelijke richting ligt het laatste bouwveld hoger, met een maaiveldhoogte van +7.50 NAP. Deze hoogtematen zijn nog indicatief; gedurende het proces kunnen onderzoeken of bouwplannen nog aanleiding zijn om beperkte aanpassingen door te voeren.

De groene wiggen worden eveneens opgehoogd en komen circa 20 centimeter lager te liggen dan de aangrenzende bouwvelden. (+5.80 NAP)

Door de benodigde leeflaag en het uitvlakken van de bouwvelden komt een groot deel van het plangebied op gelijke hoogte te liggen als de Delflandse Dijk. Het maaiveld van het oostelijke bouwveld zal zelfs iets hoger komen te liggen dan de Delflandse Dijk.



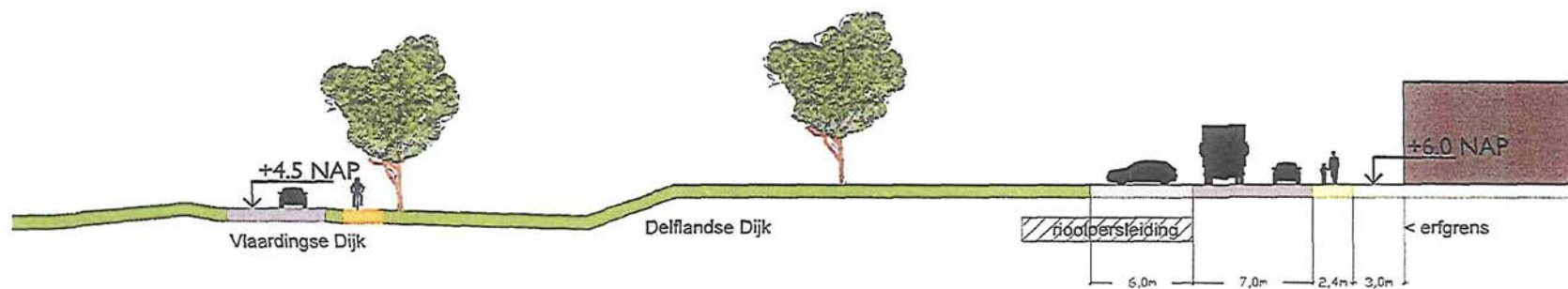
ONDERLEGGER BEELDKWALITEITPLAN

Er is op basis van het ruimtelijke concept een stedenbouwkundige basiskaart gemaakt die als onderlegger is gebruikt voor het beeldkwaliteitplan.

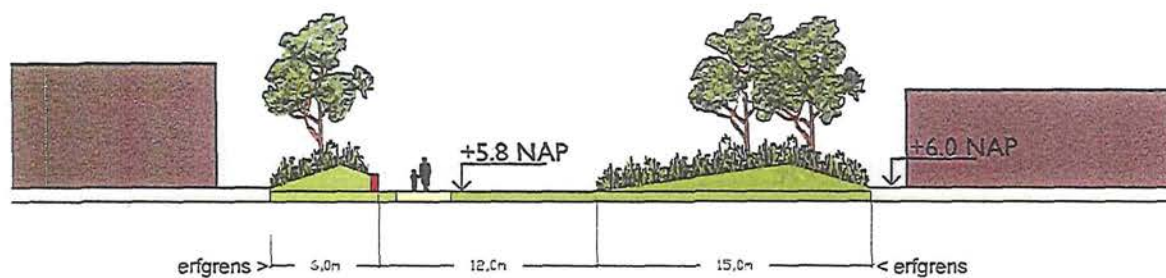
Deze basiskaart geeft de essentie aan van de beoogde inrichting van het gebied. Doordat deze onderlegger nog niet in detail is uitgewerkt en vastgesteld in een matenplan, heeft het ontwerp nog voldoende flexibiliteit in zich om te kunnen reageren op vragen vanuit bijvoorbeeld de markt. Zo is er bijvoorbeeld nog verschuiving mogelijk in de grootte van de deelgebieden / bouwvelden en is de verkaveling binnen de velden nog geheel vrij.

Uitgangspunten / doelstellingen vanuit de gemeente voor De Dijk:

- De Dijk naast begraafplaats een werklandschap met groen en water als bijzondere kwaliteit.
- De Dijk als een plek met regionale betekenis.
- De Dijk als impuls voor Maassluis (= meerwaarde van de ontwikkeling).
- Toegankelijkheid voor werknemers, bezoekers en bewoners van Maassluis en de regio.
- Locatie de Dijk aanhaken aan het landschap de recreatieve routes van Midden Delfland. De recreatieve lange afstandsroute langs de Waterweg doortrekken en een logische koppeling maken met Maassluis (via ontwikkellocatie De Kade).
- Positionering verkeersentrees: op basis van bestaande entrees vanaf de Vlaardingsedijk.
- Langs de oever van de Nieuwe Waterweg: in de 40 meter veiligheidszone het bestaande fietspad opnemen.
- Aansluiten op het profiel van de nog aan te leggen boulevard aan het water op locatie De Kade.
- Randvoorwaarden t.a.v. aanwezige rioolpersleiding dienen gerespecteerd te worden.
- Randvoorwaarden t.a.v. primaire waterkering dienen gerespecteerd te worden.
- Het waterfront benutten als verblijfsgebied.
- De Dijk dient een nieuw type omgeving te worden voor Maassluis.



principe doorsnede van de ontsluitingsweg



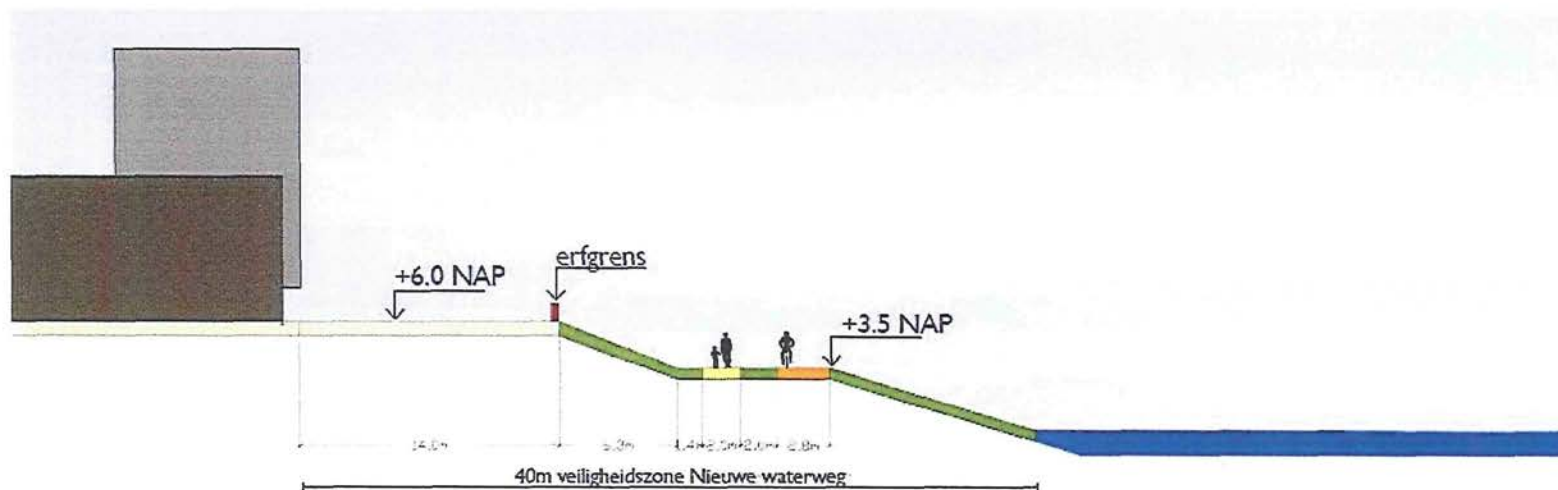
principe doorsnede van de groene wig

ONDERLEGGER - PROFIELEN

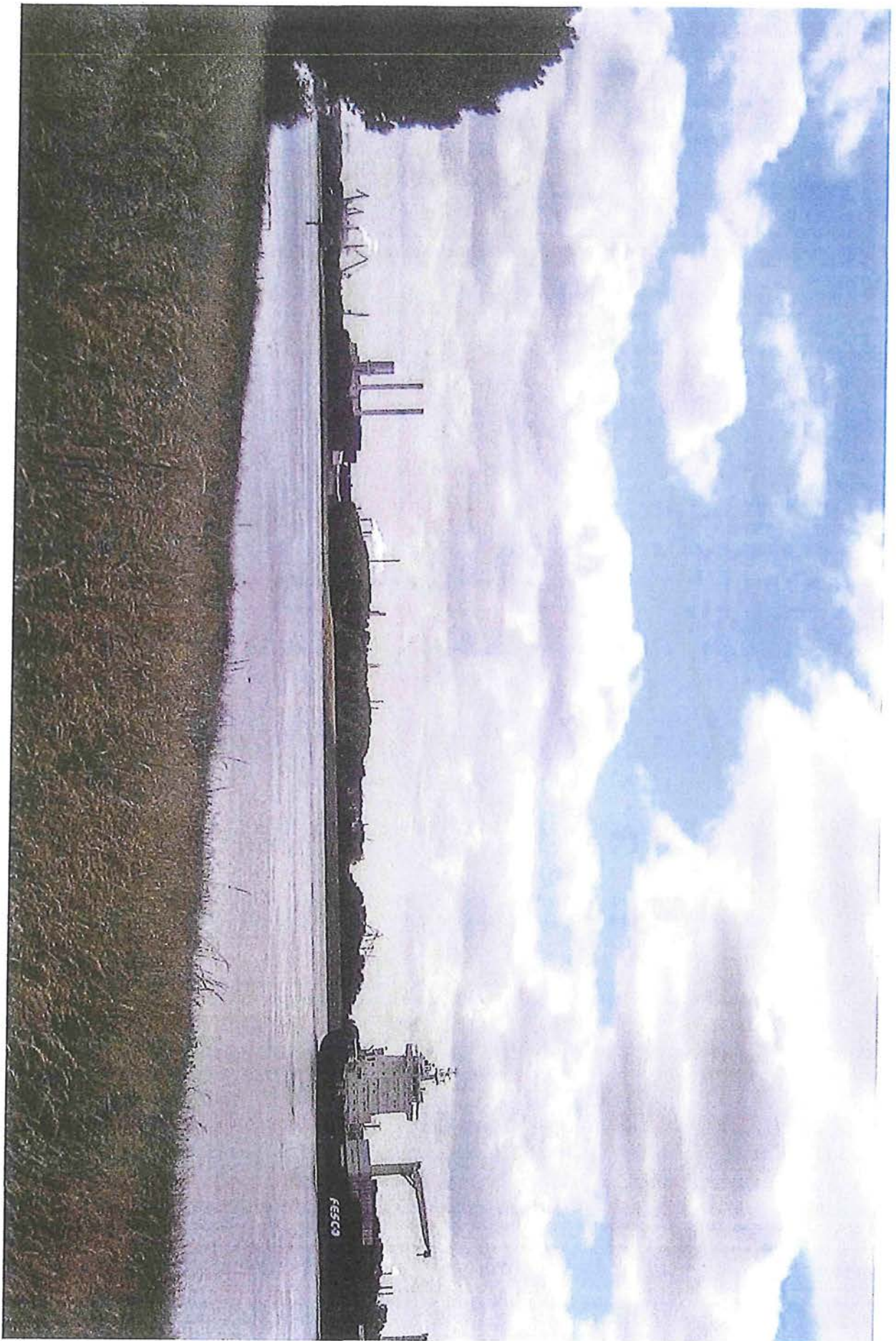
Binnen het plangebied gelden verschillende beperkingen die van effect zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden. Deze beperkingen hebben te maken met de aanwezigheid van de Delflandse Dijk (primaire waterkering), de rioolpersleiding en de veiligheidszones vanaf de Nieuwe Waterweg.

Binnen de beperkingen is een ontwerp gemaakt dat de mogelijkheden optimaal benut; zo is de ontsluitingsweg direct naast de zone rond de rioolpersleiding gelegd, waardoor parkeervakken voor bezoekers gesitueerd kunnen worden in de beperkte zone (mits opneembare verharding wordt toegepast bij de parkeerplaatsen).

Langs de Nieuwe waterweg is de 40m - veiligheidszone aangehouden voor de bouwgrenzen, maar de 14 meter ervoor kunnen wel benut worden voor entree, parkeren en overige onbebouwde functies. Om geparkeerde auto's en dergelijke aan het zicht vanaf de recreatieve route te onttrekken is het voor deze zijde verplicht gesteld om een muurtje met een hoogte van 1 meter te plaatsen op de erfgrans, aansluitend op het muurtje langs het voetpad in de Groene Wig. Hierdoor kunnen eisen voor de terreininrichting beperkt blijven.

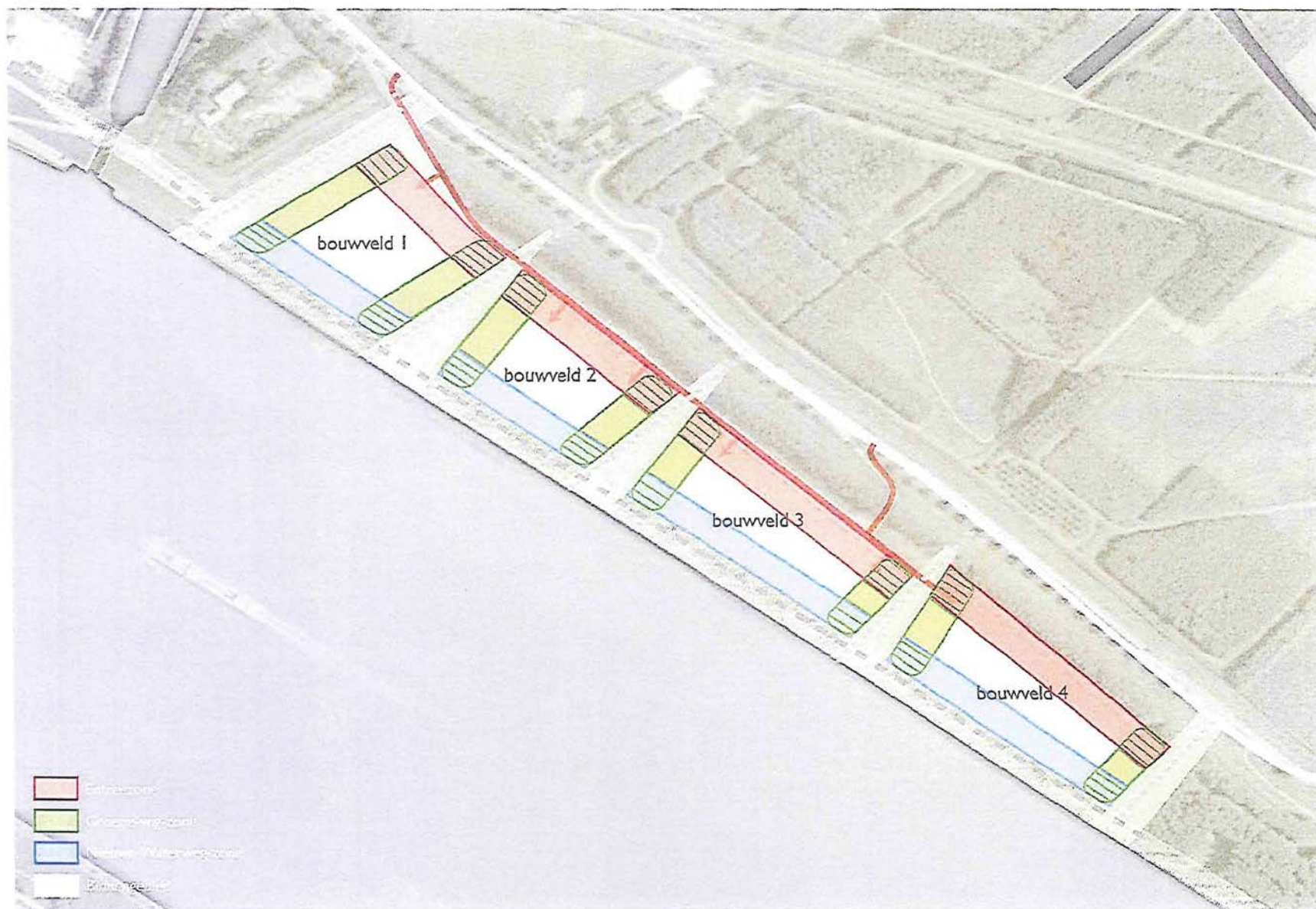


principe doorsnede van de recreatie zone en de Nieuwe Waterweg



RICHTLIJNEN BEBOUWING





Zonering binnen de bouwvelden

ZONERING

De stedenbouwkundige onderlegger resulteert in een viertal 'bouwvelden' die onderling gescheiden zijn door groene wiggen. De bouwvelden hebben hierdoor en door de gegeven context verschillende zijden. Door de ontwerpkaders hierop af te stemmen zal de bebouwing op een passende wijze reageren op de specifieke context waar deze naar gericht is (sfeer, schaal en gebruik). De bouwvelden zijn als één kavel of in delen uit te geven. De vier zones die in sfeer, schaal en gebruik te onderscheiden zijn, zijn onderstaand nader beschreven.

Entreezone

De entreezone is de kant van het gebied die bezoekers en passanten op de Vlaardingse Dijk als eerste zien. Deze zone zal zich daarom als 'visitekaartje' moeten presenteren, met uitstraling in bebouwing en in kavelinrichting. Hier gelden strenge eisen ten aanzien van de rooilijn.

Nieuwe-Waterweg-zone

De Nieuwe-Waterweg-zone heeft primair een relatie met het water en Rozenburg, dat aan de andere zijde van het water ligt. Hierdoor zal de gewenste schaal, de detaillering en bouwhoogte anders zijn dan de andere zones.

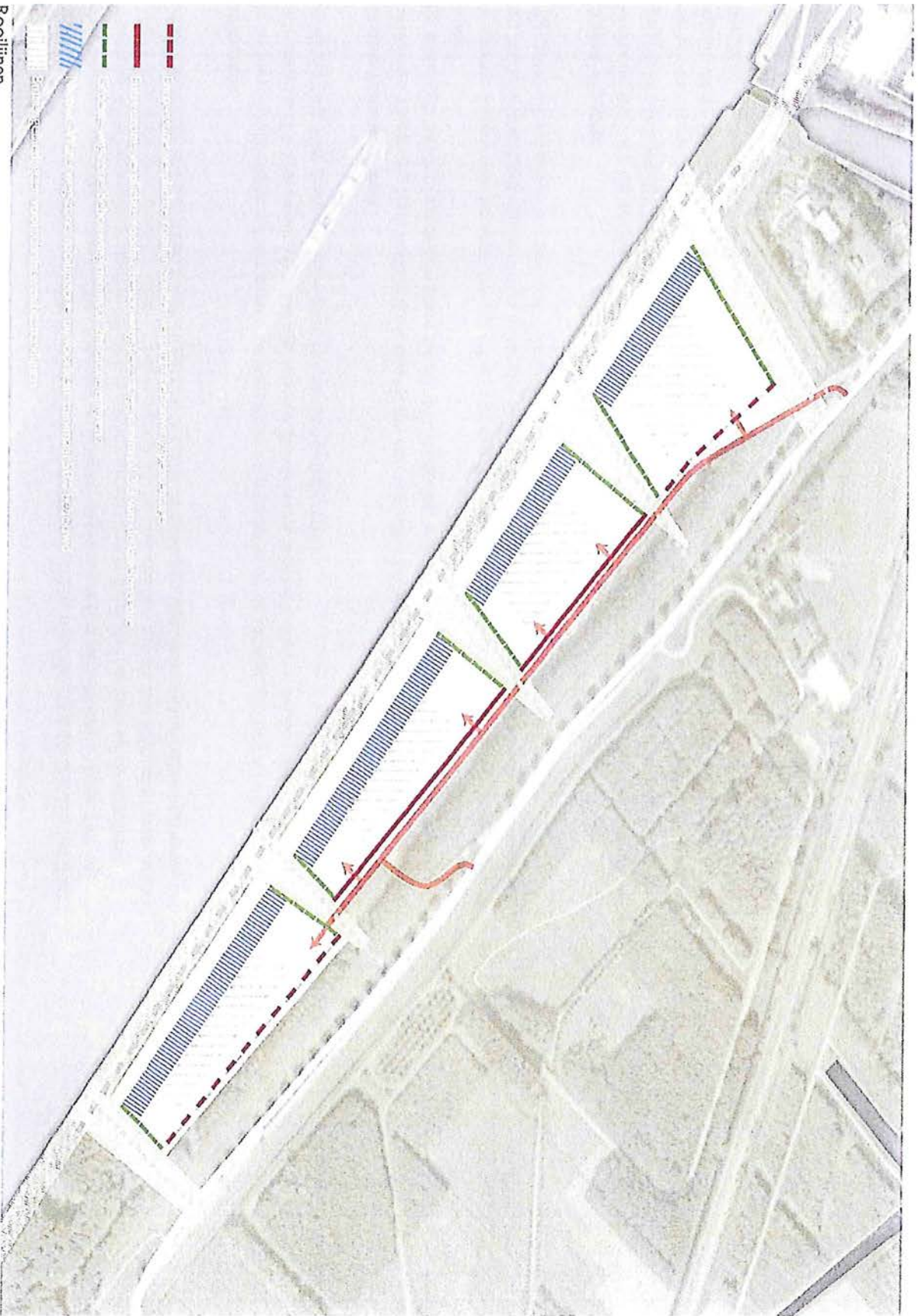
Tussen het water en de bouwvelden ligt echter ook de recreatieve langzaamverkeersroute. Dit vraagt juist om een kleinere schaal, detaillering en bouwhoogte. Binnen deze zone zal voor beide aspecten een passende invulling gerealiseerd moeten worden, o.a. door onderscheid in basismassa en slanke hoogteaccenten.

Groene-wig-zone

De groene-wig-zone ligt aan de openbare groene gebieden, die tussen de bouwvelden liggen. Deze groene wiggen krijgen een recreatieve functie en daar mogen de aangrenzende bebouwing en de terreininrichting geen afbreuk aan doen. Doordat voor de groene wiggen een inrichting met taluds en opgaande beplanting is opgenomen, wordt als het ware een groen scherm gecreëerd tussen het openbaar gebied en de uitgeefbare kavels. Hierdoor kan het aantal voorwaarden voor de bebouwing en de terreininrichting beperkt blijven.

Binnengebied

De vierde zone is het binnengebied van de bouwvelden. Hier zullen geen of weinig voorwaarden voor gesteld worden, zodat de bedrijven hier hun 'achterkant' kunnen hebben.



ROOILIJNEN

Omdat het gebied zich naar de verschillende kanten op een verschillende wijze presenteert (zie ook vorige paragraaf; zonering) zijn er voor de verschillende zijden van de bouwvelden andere eisen met betrekking tot de rooilijnen van toepassing. Onderstaand worden per zijde de richtlijnen voor de rooilijnen toegelicht.

Entreezone

De entreezone is het visitekaartje van het gebied voor bezoekers en passanten. Daarom dient de bebouwing in deze zone representatief te zijn en voor een continu beeld te zorgen. Om dit te bereiken is er een verplichte rooilijn vastgesteld. De rooilijnzone heeft een breedte van 15 meter. Deze rooilijn ligt op 3 meter vanaf de kavelgrens. Voor deelgebied 1 dient minimaal $\frac{1}{2}$ van de kavelbreedte bebouwd te zijn en voor deelgebied 2 en 3 dient minimaal $\frac{2}{3}$ van de kavelbreedte bebouwd te zijn, zodat de openbare ruimte / ontsluitingsweg duidelijk begrensd en begeleid wordt.

Nieuwe-Waterweg-zone

Voor de positionering van de bebouwing is voor deze zone een 'rooilijnzone' aangegeven: binnen deze rooilijnzone dient de bebouwing gesitueerd te worden, bij voorkeur met een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavelbreedte. De rooilijnzone heeft een breedte van 15 meter en ligt 14 tot 29 meter uit de kavelgrens.

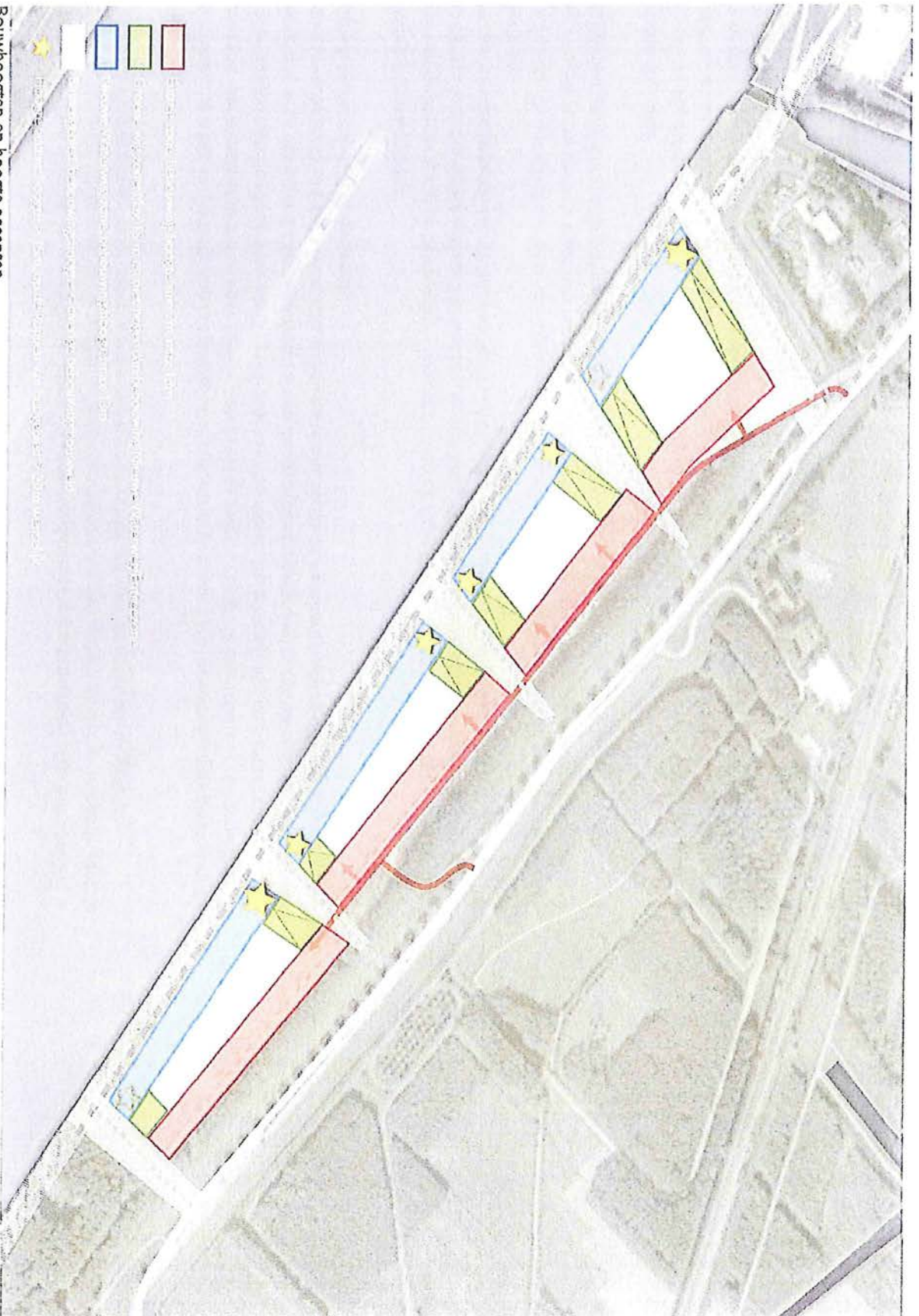
Deze afstand is het effect van de hinderbeperkingen die de Nieuwe Waterweg met zich meebrengt. Hierbinnen mag niet gebouwd worden, maar functies zoals parkeren zijn wel toegestaan. Bebouwing dient met de gevel gepositioneerd te worden binnen de aangegeven rooilijnzone.

Groene-wig-zone

Taluds met opgaande beplanting vormen de groene overgang tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar terrein langs de groene wiggen. De beplanting op de taluds zorgt voor een groen scherm tussen de bebouwing op de kavels en de openbare ruimte. De bebouwing ligt minimaal 2 meter uit de erfgrans en heeft een neutrale uitstraling.

Binnengebied

In het binnengebied gelden geen voorschriften met betrekking tot de rooilijnen.



BOUWHOOGTE

In het gebied zijn verschillende bouwhoogtes van toepassing, afhankelijk van de zone waarin gebouwd wordt.

Entreezone

In de entree zone geldt een verplichte minimale bouwhoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter. De verplichte minimale bouwhoogte is om de ontsluitingsweg van het plangebied ook met de bouwhoogte voldoende te begeleiden en te begrenzen. Hierbij is de regel dat de bedrijfshal niet hoger is dan het kantoorgedeelte, zodat deze er niet boven uitsteekt. Dit om een rommelig beeld te voorkomen.

Nieuwe-Waterweg-zone

Langs de Nieuwe Waterweg bestaat de wens om een groter gebaar te maken waarmee het gebied zichtbaar wordt vanaf, en reageert op de grote schaal van het water, de vrachtschepen en Rozenburg aan de overzijde. Voor deze zone is daarom vastgesteld dat naast de basishoogte van maximaal 13 meter, hoogte-accenten zijn toegestaan, indien deze op de hoekpunten van de bouwvelden zijn gesitueerd. Met betrekking tot de hoogte-accenten zijn nadere richtlijnen omschreven op de volgende pagina. Voor deelgebied 3 bedraagt de maximale hoogte binnen deze zone 20 meter, dit om de ontwikkeling van de thermen te faciliteren. Doordat de bouwvelden aanzienlijk hoger komen te liggen dan de recreatieve route langs het water én de bebouwing met een set-back op de kavels gepositioneerd zal worden, kan tevens een passende sfeer voor de fietsers en voetgangers gegarandeerd worden.

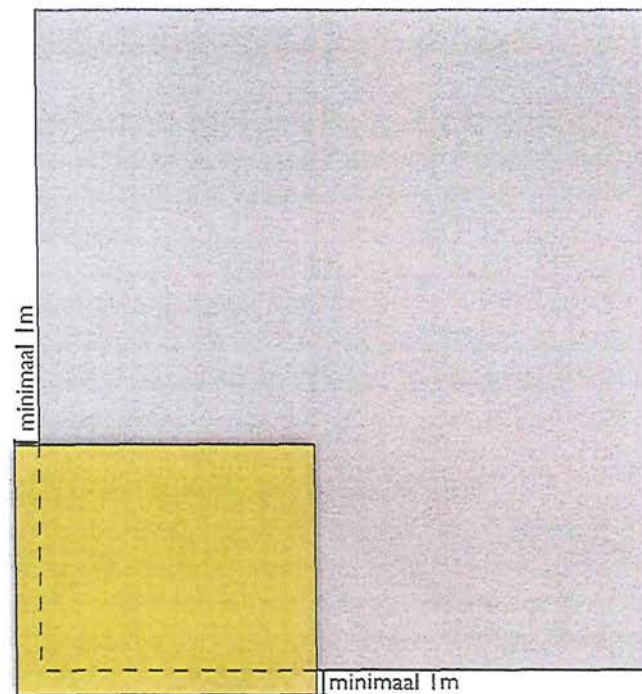
Groene-wig-zone

De maximale bouwhoogte is 13 meter. Daarnaast geldt voor de bebouwing aan de groene wig dat de bebouwing niet boven de bebouwing in de Nieuwe Waterweg zone of de entreezone uit mag steken. Dit om een rommelig beeld te voorkomen.

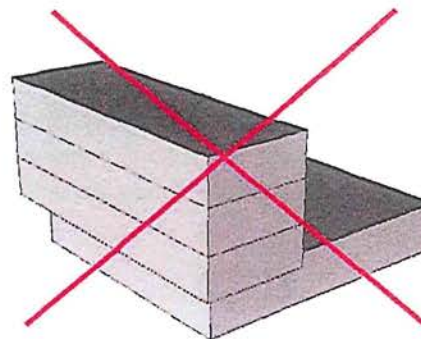
Binnengebied

Voor het binnengebied gelden geen minimale bouwhoogtes. Als maximale bouwhoogte geldt dat de bebouwing niet boven de overige bebouwing van het betreffende bouwveld uit mag steken. Voor deelgebied 3 is deze hoogte gemaximaliseerd op 20 meter, dit om de ontwikkeling van de thermen te faciliteren.

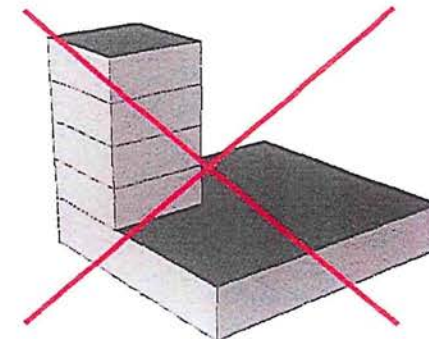
Op de volgende pagina zijn principes en de voorwaarden voor de accenten nader uitgewerkt. Aan de hand van enkele principeschetsen zijn de doelstellingen verduidelijkt.



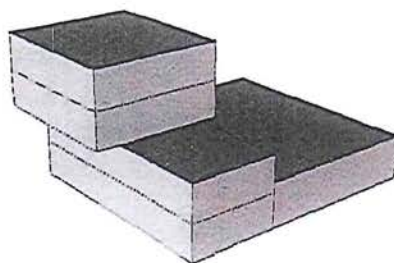
accent = max 0,5 x breedte
bouwmassa



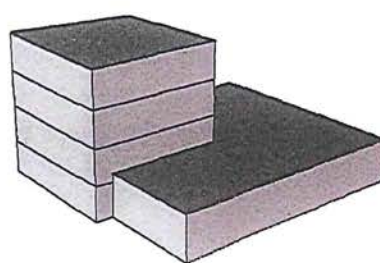
FOUT: Het accent is even breed als de
basismassa.



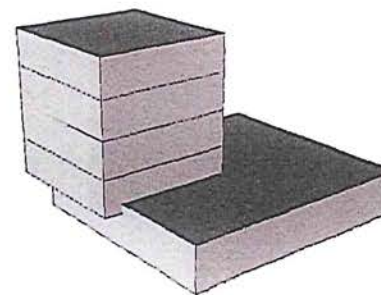
FOUT: Het accent verspringt niet ten
opzichte van de bouwmassa



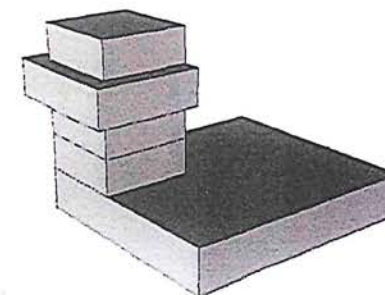
Het accent ligt op de bouwmassa



Het accent staat op de grond maar is
te onderscheiden van de bouwmassa



Het accent zakt deels in de bouw-
massa



Een laag verspringt ten opzichte van de
bouwmassa

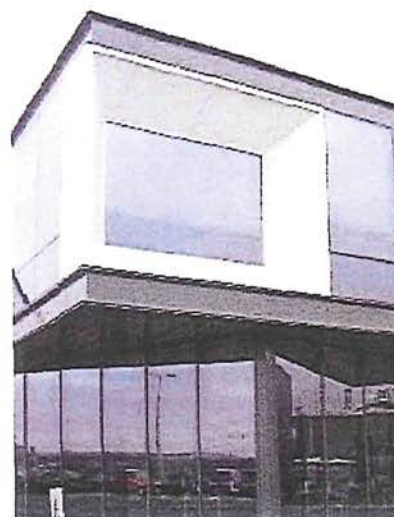
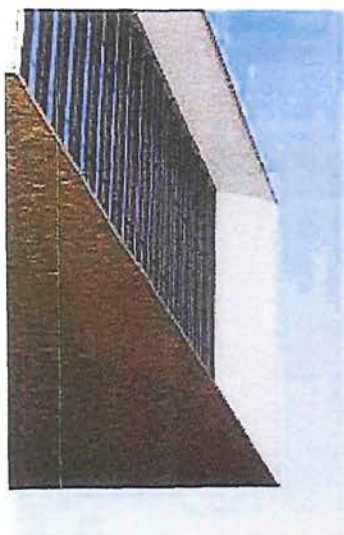
BOUWHOOGTE

Accenten

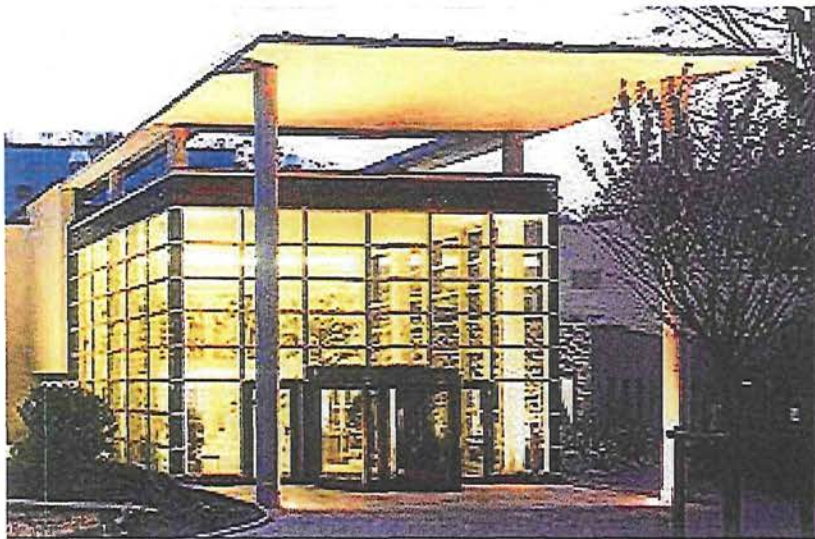
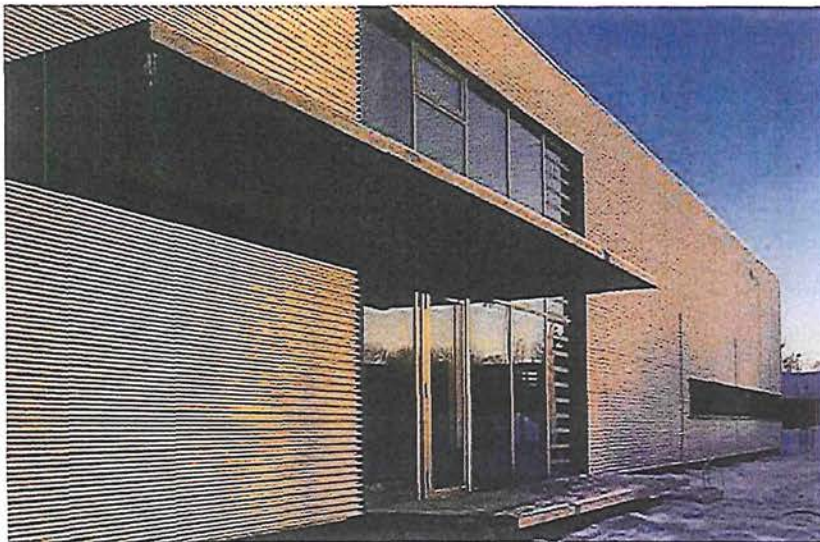
De accenten reageren op de schaal van de Nieuwe Waterweg. De accenten dienen daarom minimaal 15 meter hoog te zijn. Alle bouwvelden krijgen op de hoeken langs de Nieuwe Waterweg een accent. De buitenste bouwvelden vormen hierop een uitzondering; bij deze bouwvelden kan volstaan worden met een enkel hoogteaccent, mits deze 20 meter of hoger is. Hierdoor worden begin en eind van de locatie gemarkeerd.

Bij de accenten is het van belang dat deze zich duidelijk onderscheiden van de basis-bouwmassa. Daarom is het verplicht dat de gevellijn van het accent minimaal 1 meter verschoven ligt ten opzichte van de basis-bouwmassa. Hierdoor komt het accent los van de bouwmassa. Ook in vormgeving en materiaalgebruik kan het accent extra benadrukt worden.

De breedte van het accent mag niet meer zijn dan 1/2 van de breedte van de bouwmassa.



Het accent kan binnen de richtlijnen nog op diverse manieren worden uitgewerkt, passend bij des betreffende functie / gebruiken.



Bebouwing met een moderne uitstraling waarbij het gebruik van glas bijdraagt aan het gevraagde representatieve en open karakter.

ARCHITECTUUR

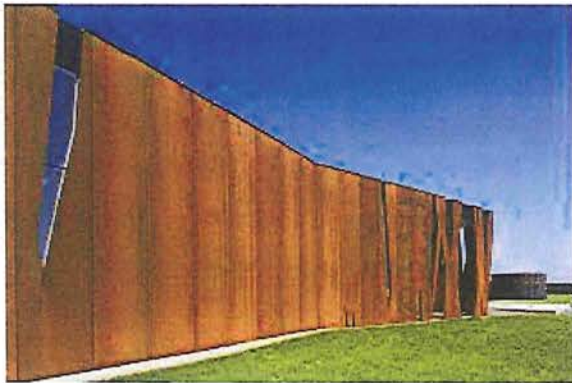
Het doel is het realiseren van een (bedrijven)terrein, met een zakelijke en representatieve uitstraling in een groene setting.

De architectuur krijgt een moderne, eigentijdse uitstraling. Een zorgvuldige, strakke detaillering draagt bij aan een moderne uitstraling. Het is verplicht om de kantoorgedeeltes en de entrees te verbijzonderen, zodat deze duidelijk in het oog springen. Dit maakt de oriëntatie voor de bezoekers makkelijker.

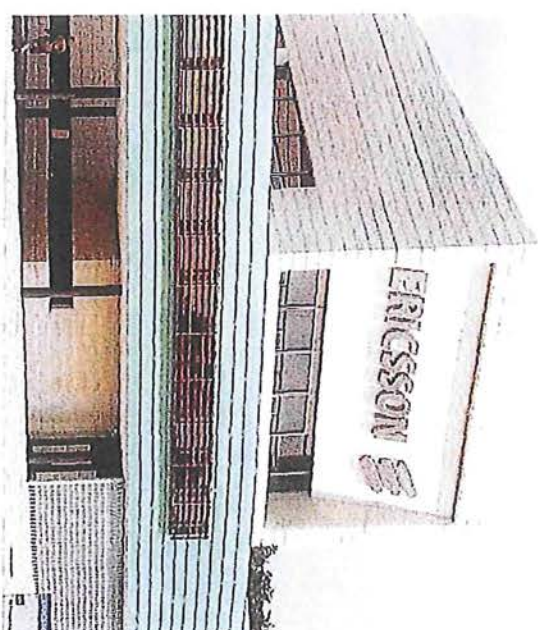
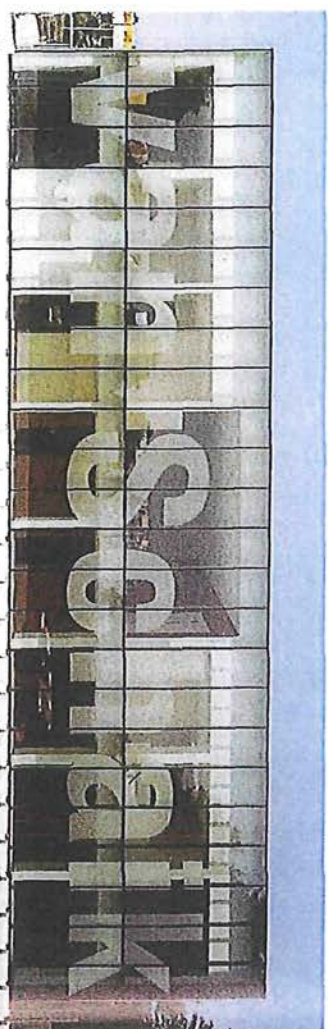
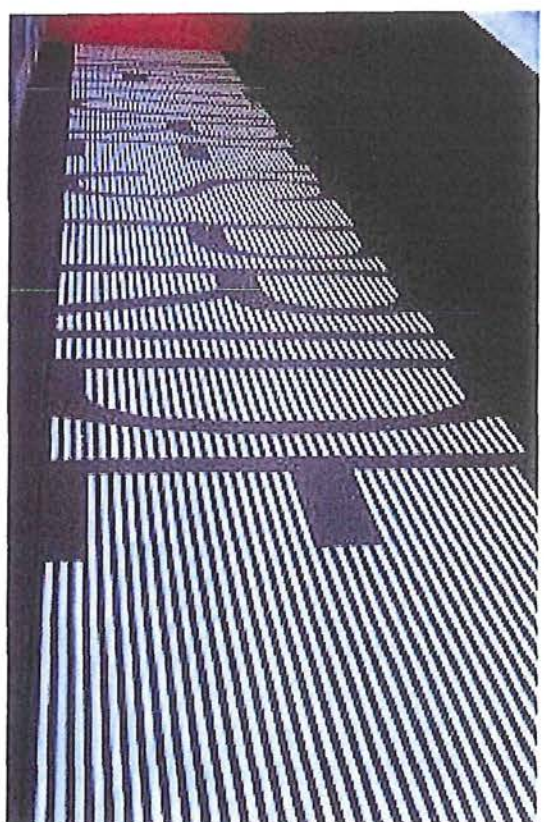
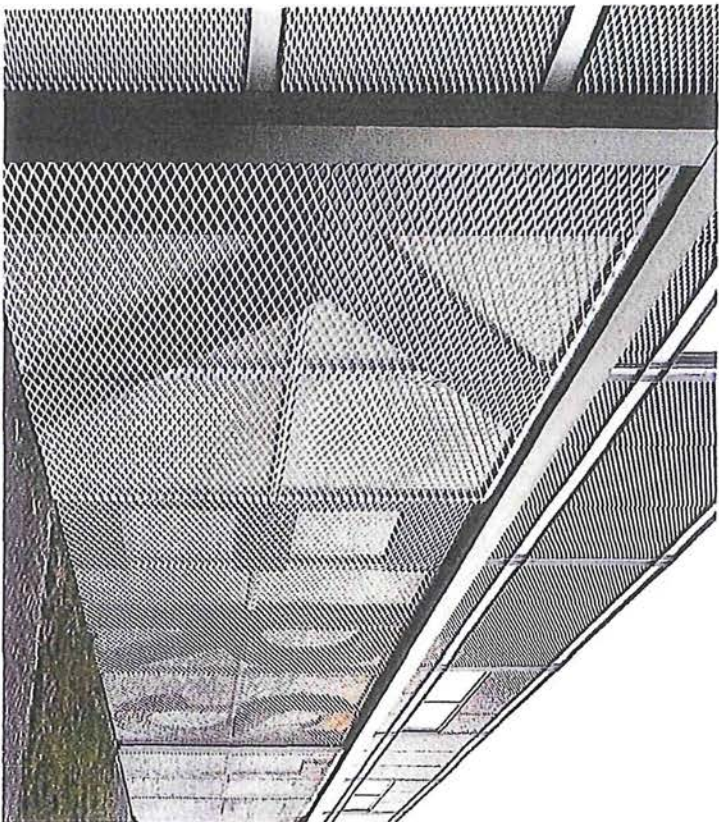
De materialisatie van de bebouwing bestaat uit materialen die de gebouwen een zakelijke uitstraling geven passend bij een modern bedrijventerrein. Daarbij valt onder andere te denken aan beton, glas of staal. Met name voor de kantoor- en entreegedeeltes wordt het gebruik van glas aangemoedigd, zodat deze gedeeltes een representatief en open karakter krijgen. Dit vergroot tevens het zicht op de openbare ruimte en daarmee de sociale veiligheid.

Het algemeen kleurgebruik van de gebouwen moet neutraal zijn. Accenten in kleur- en materiaalgebruik dienen te liggen op het kantoorgedeelte.

Grote bedrijfsvolumes zijn qua vormgeving en kleurgebruik ondergeschikt. Eventuele verfraaiing van deze volumes dient gezocht te worden in de verfijning ervan, of het accentueren van bijvoorbeeld de draagconstructie. Bijgebouwen, zoals fietsenstallingen, evenals luifels en andere elementen, worden in samenhang met het hoofdbouw ontworpen.



Natuurlijk en/of begroeide gevels kunnen de sfeer in de groene wiggen versterken.



Enkele voorbeelden van reclame-uitingen die voldoen aan de gestelde richtlijnen.

RECLAME

De reclame-uitingen van bedrijven of gebouwen dienen in samenhang met de gevelindeling te worden ontworpen. Deze zijn ondergeschikt aan het ontwerp van het gebouw en mogen niet worden uitgevoerd in felle kleuren of als neonreclame.

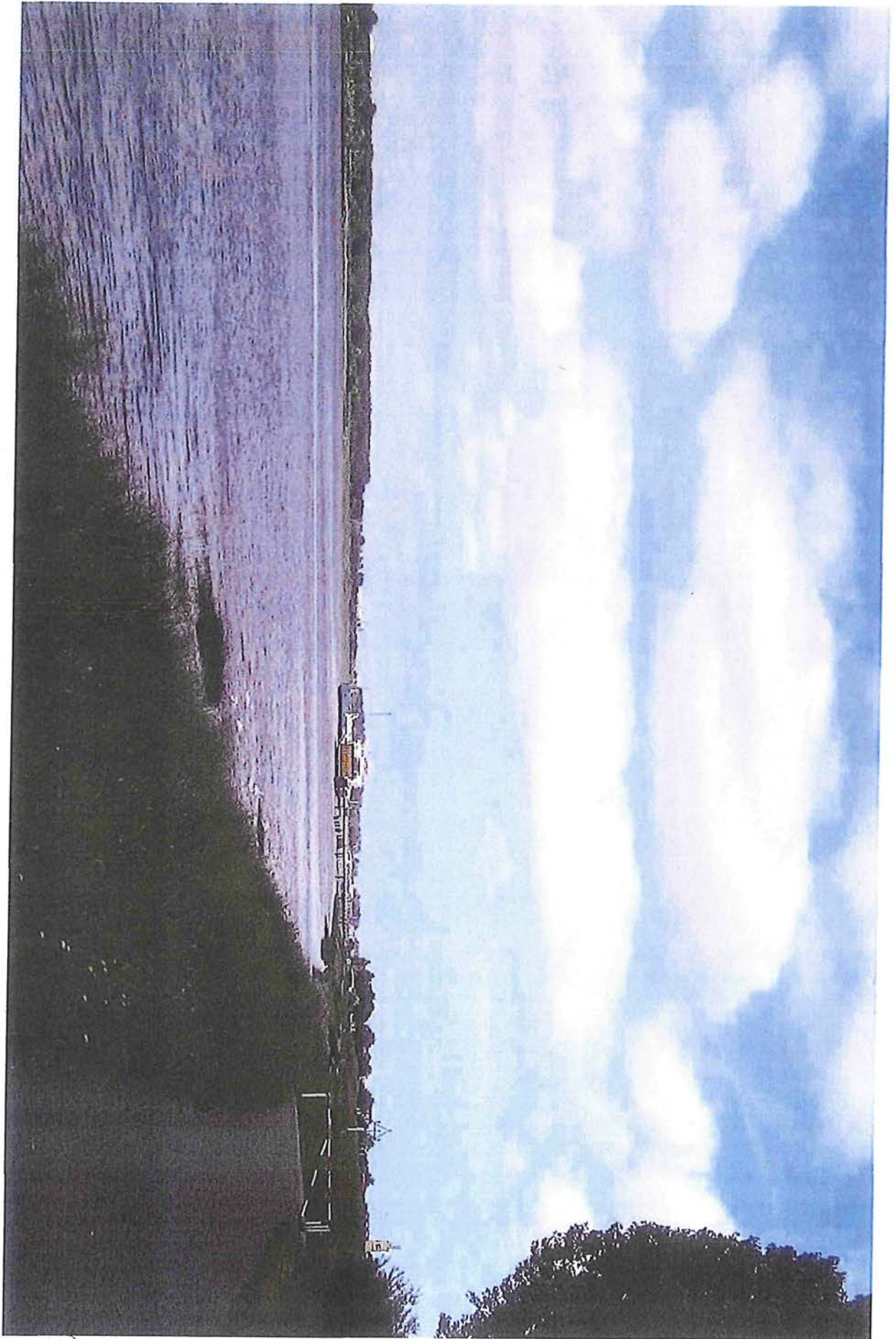
Algemene richtlijnen

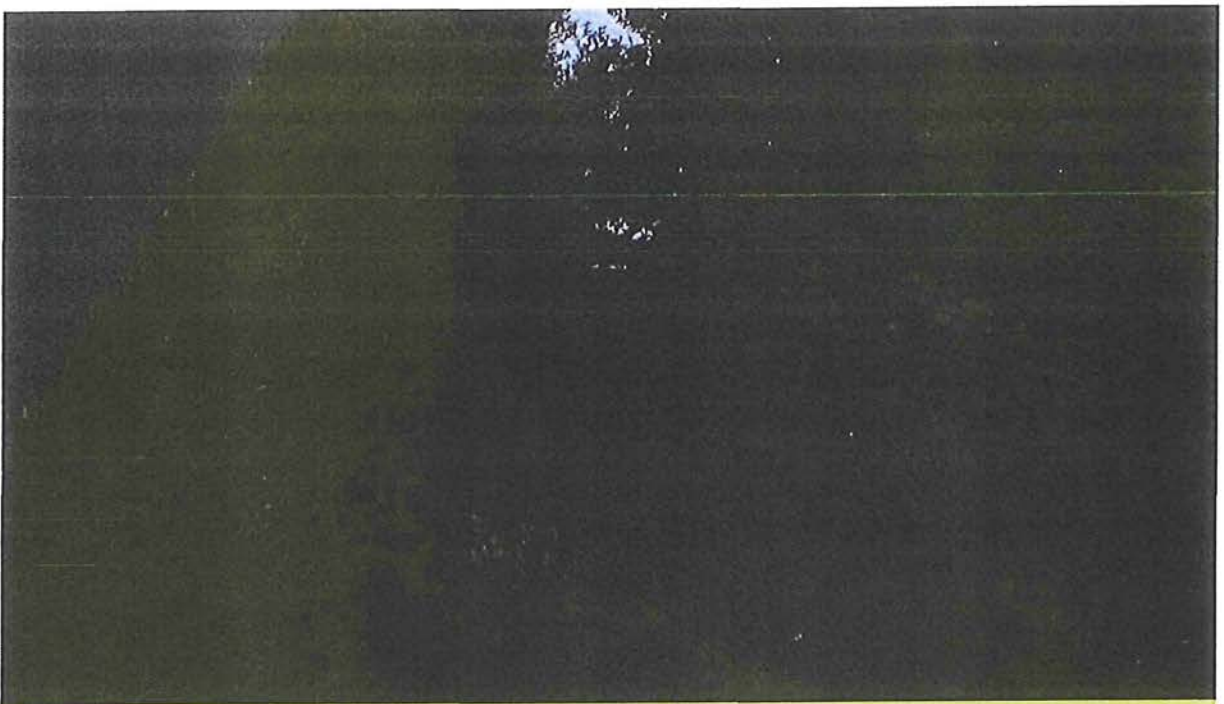
- De reclameborden / namen / logo's van bedrijven of gebouwen dienen in samenhang met de gevelindeling te worden ontworpen. Het is niet toegestaan om reclames en naamsaanduidingen boven de gevels of aan/op een hek te plaatsten. Ook mag de reclame geen mechanisch bewegende delen bevatten.
- Het is niet wenselijk dat reclame gericht wordt naar de groene wiggen; de algemene richtlijn hiervoor is dat reclame passend dient te zijn binnen het karakter van de groene wiggen.
- Richting de Nieuwe Waterweg en de Vlaardingse Dijk zijn wel reclame-uitingen toegestaan, mits geïntegreerd in de gevel.
- Reclame-uitingen voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden resp. worden verkocht zijn niet toegestaan.
- Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw.
- Vrijstaande reclame-uitingen of reclamezuilen zijn niet toegestaan.
- Bij voorkeur losse tekens en letters. Lichtbakken zijn niet wenselijk.
- Voor (aanvullende) aanduiding van de adressering (straat / nummer) kan in specifieke gevallen (en in overleg) gebruik worden gemaakt van een informatiezuil. Deze dient in principe bij de entree naar het kavel geplaatst te worden, met een maximale hoogte van 1,5 meter gemeten vanaf maaiveld.

Aanvullende richtlijnen voor bedrijfsverzamelgebouwen

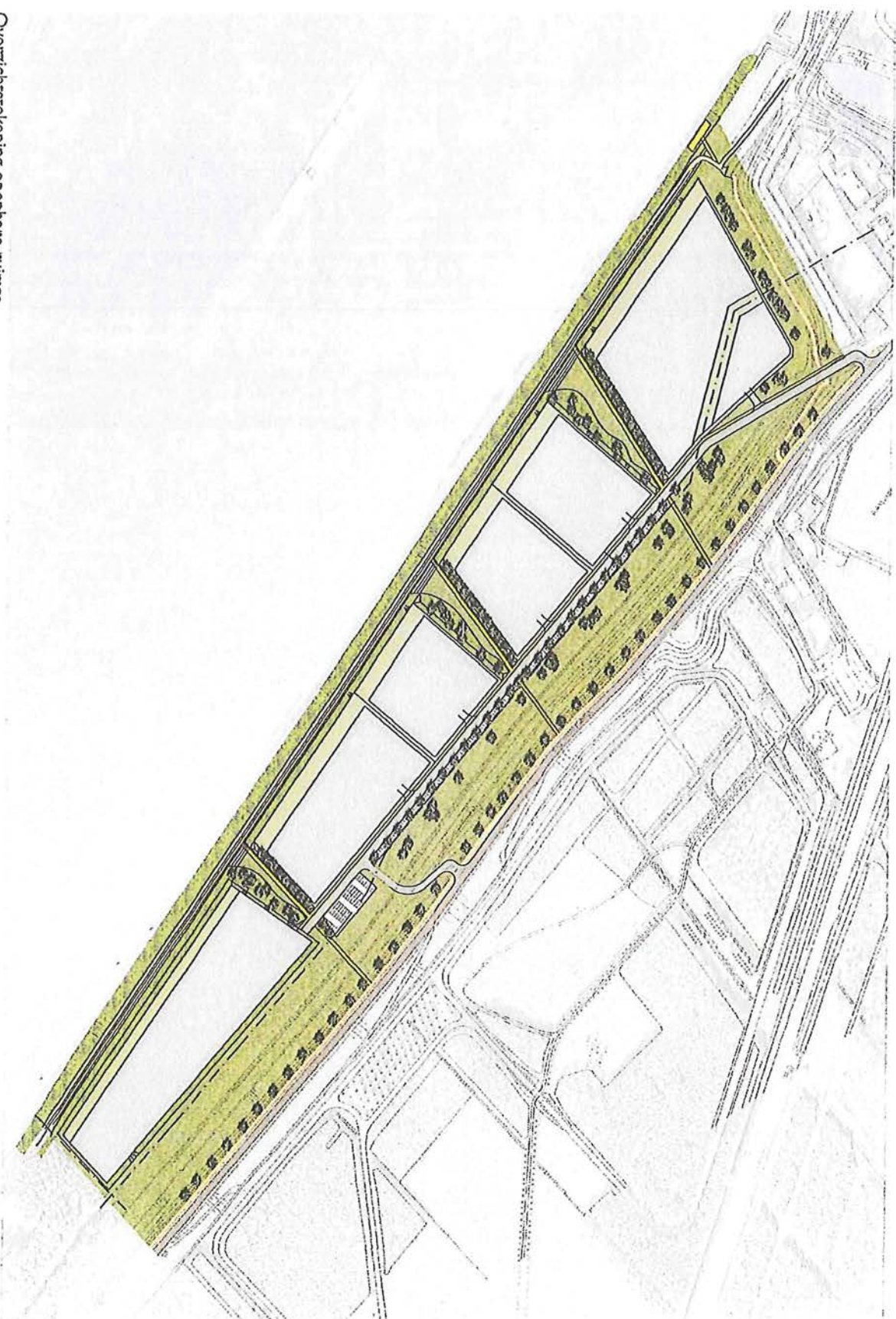
- Bedrijfsverzamelgebouwen mogen per gebruiker een reclame-uiting realiseren, mits dit is opgenomen als onderdeel van de bouwaanvraag voor het gehele gebouw, met als uitgangspunt dat de reclame past bij het gebouwonwerp en er gekozen wordt voor een eenduidige benadering van de reclame-uitingen voor de diverse gebruikers. Een schreeuwerig totaalbeeld dient voorkomen te worden. De omvang van de individuele reclame-uitingen is maximaal 10% van het betreffende geveldeel.

Het toestaan van uitzonderingen op deze richtlijnen is ter beoordeling aan de Welstandscommissie.





RICHTLIJNEN KAVELINRICHTING



Overzichtstekening openbare ruimte

ALGEMEEN

In het stedenbouwkundig ontwerp is veel aandacht besteed aan de openbare ruimte, vanwege het effect hiervan op de kwaliteit en de uitstraling van het totale gebied. Bovendien zal de openbare ruimte een belangrijke rol spelen in het zorgen voor samenhang binnen het gebied. Doordat de type gebruikers en in samenhang daarmee de schaal en uitwerking van de bebouwing nog niet bekend is, zal de structuur en de inrichting van de openbare ruimte moeten zorgen voor kwaliteit en samenhang. Ook de inrichting van de kavels verdient de nodige aandacht. Daarom zal bij elke bouwaanvraag een inrichtingsplan voor het eigen terrein geleverd moeten worden.

De inrichting van de private terreinen wordt onderling, maar ook op de inrichting van het openbaar gebied afgestemd. Met name bij de entree van de kavels, waar openbaar en privé aan elkaar grenzen, is een goede afstemming van materiaalgebruik en inrichtingsprincipes vereist. Dit zal de kwaliteit van het ruimtelijk totaalbeeld ten goede komen.

De kavels die aan de ontsluitingsweg liggen hebben een strook van 3 meter tussen de kavelgrens en de bebouwingsgrens. Deze strook dient een groene inrichting te krijgen, passend bij de inrichting van de openbare ruimte.

De kavels die aan de Nieuwe Waterweg liggen hebben een zone van minimaal 14 meter tussen de kavelgrens en de bebouwingsgrens. In deze zone is op de erfrens een verplichte muur opgenomen met een hoogte van ca 1,0 meter. Achter dit muurtje is bezoekersparkeren toegestaan, aangezien de auto's door het muurtje aan het zicht vanaf de recreatie route onttrokken worden.



parkeren herkenbaar en met donkere bestrating



parkeren op halfopen verharding



parkeren op halfopen verharding



parkeren en opslag 'verstopt' achter een talud

EXPEDITIE, PARKEREN, OPSLAG EN BIJGEBOUWEN

Expeditie

Expeditie aan de straatzijde of in het zicht vanuit de openbare ruimte is niet toegestaan.

Het manoeuvreren van vrachtverkeer vindt plaats op eigen terrein en is verboden in de openbare ruimte. Dit geldt ook voor trucks en opleggers. Op eigen terrein mag in de loadingdock gebieden worden geparkeerd.

Parkeren

In de openbare ruimte is langs de ontsluitingsweg parkeergelegenheid gecreëerd. Dit is uitsluitend bedoeld voor bezoekersparkeren. Voor de werknemers dienen parkeerplekken op eigen terrein gemaakt te worden volgens de gemeentelijke parkeernormen. Bij de uitwerking van het verhardingsoppervlak dient een onderscheid te worden gemaakt in parkeerplaatsen en rij- en manoeuvreerzones. Daarbij dient de kleur van de parkeerplaatsen donkerder te zijn. Als het parkeren in het zicht vanaf de openbare ruimte is gesitueerd, dient dit er verzorgd uit te zien.

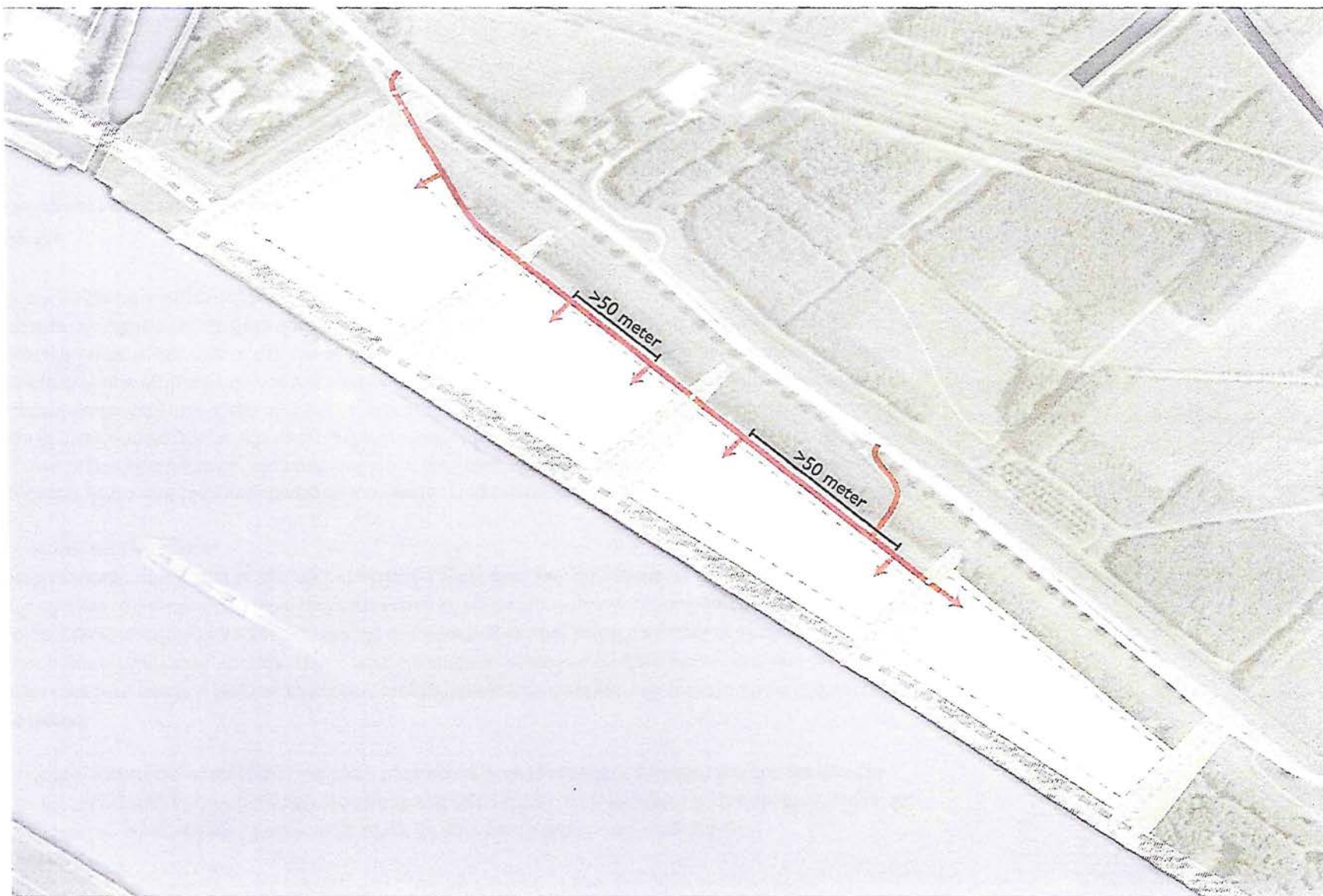
Wanneer veld 3 en 4 (de twee oostelijke bouwvelden) uitgewerkt worden met een Thermen/healthcentrum en een begraafplaats kan de vraag relevant zijn of (een deel van) de benodigde parkeerplaatsen gecombineerd zou kunnen worden. Hiervoor is nader onderzoek naar de verwachte piekbelasting noodzakelijk. Binnen het stedenbouwkundig plan is een zoeklocatie voor deze extra parkeergelegenheid aangegeven; ten noorden van de ontsluitingsweg, tussen de oostelijke aansluiting naar de Vlaardingsedijk en het voetpad vanuit de meest oostelijke groene wig. Binnen het zoekgebied kunnen naar verwachting circa 48 parkeerplaatsen gesitueerd worden. De uitwerking van deze opgave dient in de verdere uitwerking vorm te krijgen en mag geen negatief effect op het totaalbeeld hebben (bijv. hagen toevoegen langs de randen).

Opslag

Opslag van materialen zichtbaar vanaf de openbare ruimte is niet toegestaan.

Bijgebouwen

Bijgebouwen, zoals fietsenstallingen en overdekte parkeergarages, evenals luifels en andere elementen, worden in samenhang met de hoofdvorm ontworpen. Het situeren van objecten los van de hoofdmassa dient vermeden te worden.



Onsluingsstructuur, locatie inritten indicatief

TOEGANGEN EN ERFAFSCHIEDINGEN

Toegangen

Het aantal in-/uitritten aan de hoofdontsluitingsweg dient beperkt te worden. Er mogen per deelgebied bij voorkeur 2 en maximaal 3 in-/uitritten komen. De minimale afstand tussen twee in-/uitritten moet minimaal 50 meter zijn. De in-/uitritten dienen minimaal 5 meter uit de erfgrans gesitueerd te worden, met name ter plaatse van de groene wiggen, en hebben een maximale breedte van 8 meter. Wanneer een in-/uitrit een aansluiting vormt naar twee verschillende kavels mag deze 10 meter breed zijn.

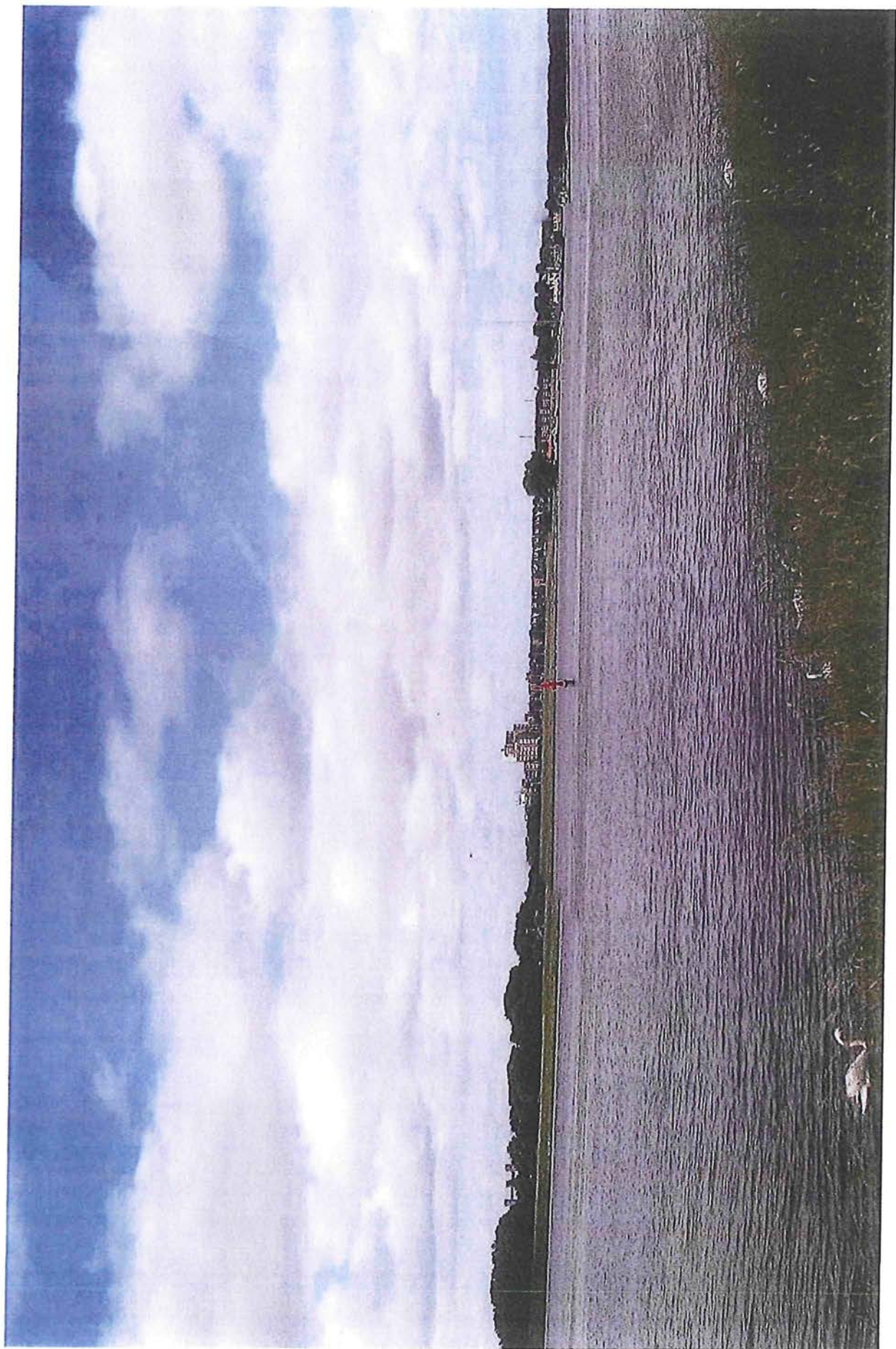
Erfafscheiding

Hekwerken en toegangsbeveiliging bij de kavels zijn toegestaan, maar wanneer het niet noodzakelijk is, verdient het de voorkeur dat geen hekwerken worden geplaatst. Wanneer een erfafscheiding noodzakelijk is, dient deze transparant uitgevoerd te worden in doorgevoerde, ronde spijlen en onzichtbare verbindingen (zoals bijv. type Palissade van B&G). In verband met de gewenste eenheid in uitstraling dienen hekwerken gecoat te worden in de kleur RAL 7016 (antraciet). Bij de entree dient rekening gehouden te worden met wachtende vrachtwagens; deze mogen het overige verkeer niet hinderen wanneer ze voor de entree moeten wachten.

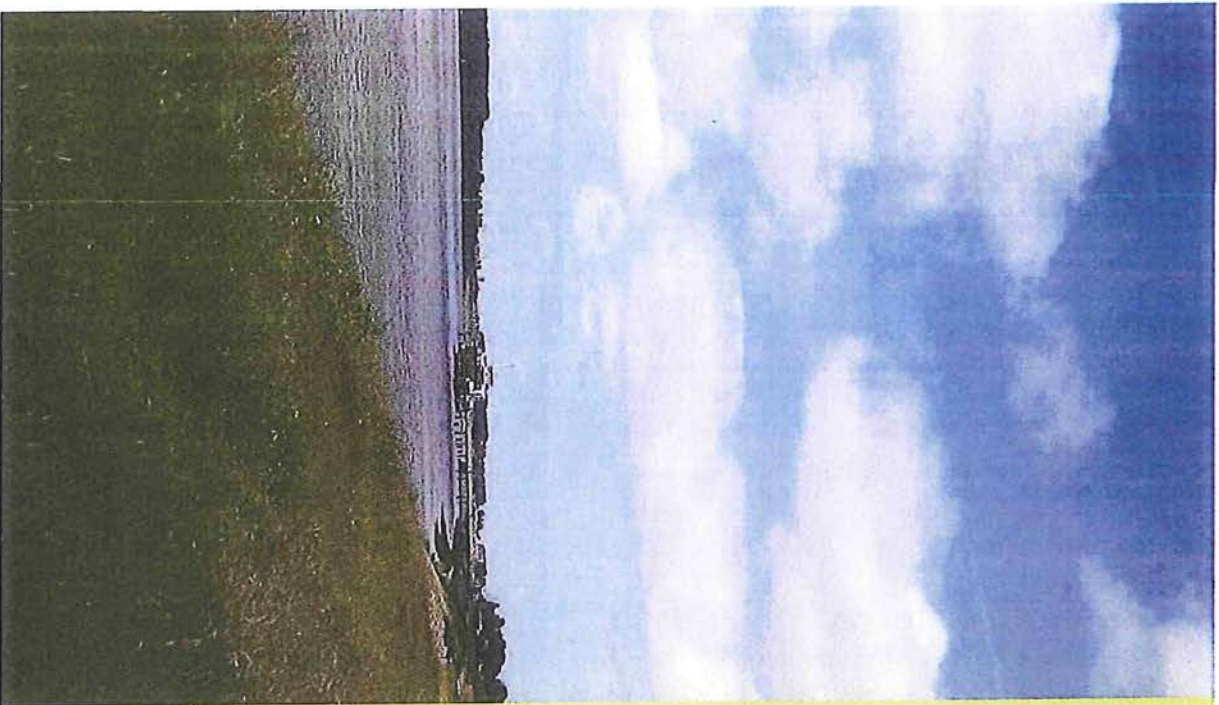
Langs de groene wiggen is in de openbare ruimte reeds extra beplanting opgenomen, om het directe zicht op de kavels te beperken. Wanneer activiteiten op de kavels een negatief effect kunnen hebben op de verblijfskwaliteit in de groene wiggen (zoals frequent laden en lossen), zullen hiervoor extra afschermende maatregelen genomen moeten worden.

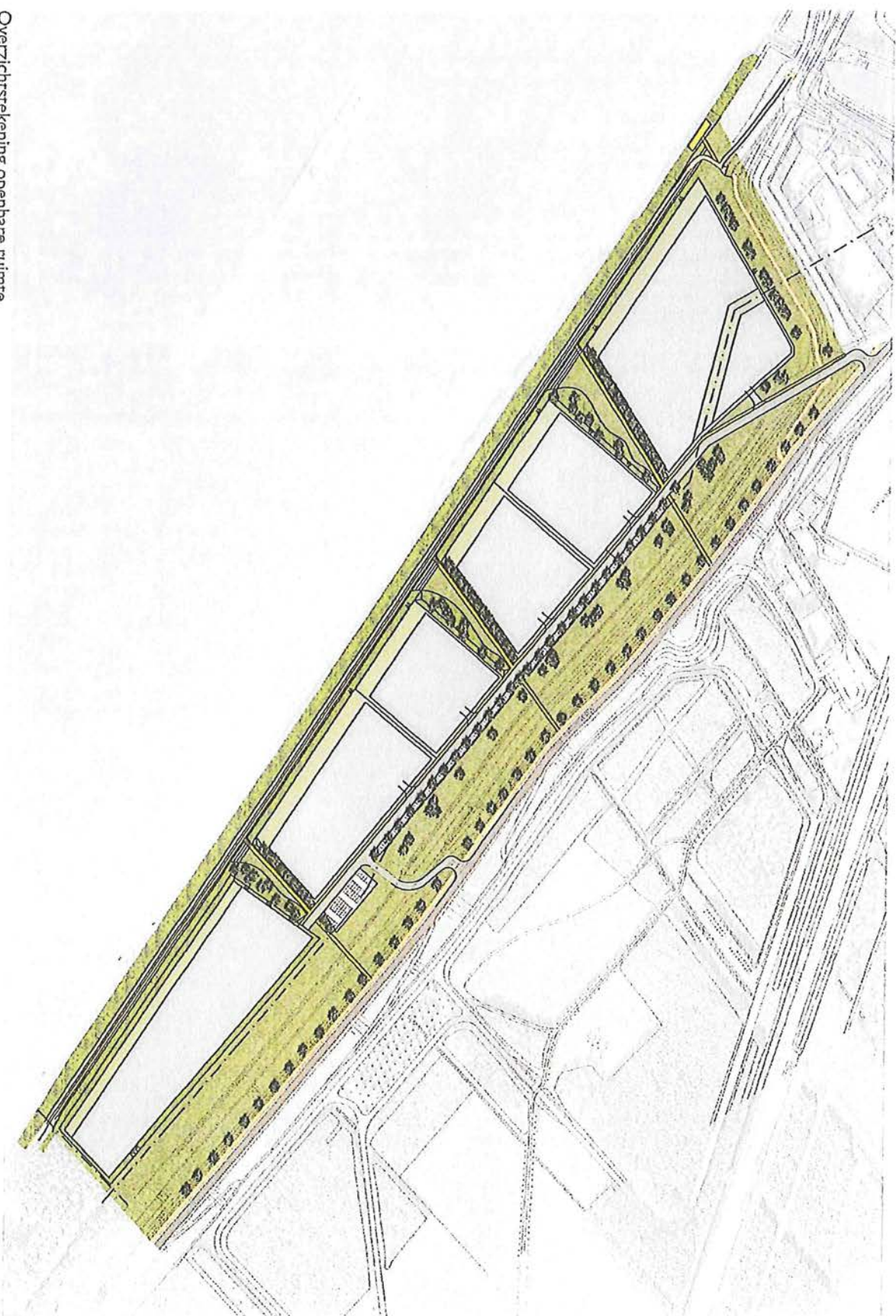
Aan de kant van de Nieuwe Waterweg dient een muurtje met een hoogte van 1 meter op de erfgrans gesitueerd te worden, aansluitend op het muurtje in de Groene Wig. Het muurtje is in hoogte en uitvoering voor alle kavels gelijk. Toevoegingen zoals een hek of haag zijn mogelijk maar dienen achter de muur geplaatst te worden waardoor het muurtje altijd zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.





RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE





ALGEMEEN

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een apart ontwerp gemaakt worden. Om de samenhang en het gewenste beeld te kunnen waarborgen zijn in dit beeldkwaliteitplan ook voor de inrichting van de openbare ruimte kaders en richtlijnen opgesteld, net als voor de kavelinrichting en de bebouwing.

Als belangrijkste doelstelling bij de inrichting van de openbare ruimte geldt dat dit de sterke basis moet vormen waarbinnen een diversiteit aan functies een plaats moet kunnen krijgen zonder aan samenhang in te boeten.

- Waar mogelijk beplanting toevoegen tussen de Delflandse Dijk en de Rioolpersleiding.
- Nieuwe voetpaden vormen de verbinding tussen de Nieuwe Waterweg-route en de Vlaardingse Dijk.
- Bestaande onderhoudsroute Nieuwe waterweg opwaarderen tot recreatieve fietsroute.
- Toevoegen (vrijliggend) voetpad langs de Nieuwe Waterweg.
- Groene Wiggen tussen de bouwvelden inrichten met verblijfskwaliteit.
- Beplanting op taluds als groen scherm tussen voetpaden en bebouwing, taluds bieden tevens extra wortelruimte i.v.m. vervuilde grond.
- Herkenbaar en toegankelijk maken van de Groene Wiggen voor voetgangers vanaf Nieuwe Waterweg-route.
- Profiel van de ontsluitingsweg uitwerken, inclusief hagen bij parkeervakken en waar mogelijk bomen.
- Toegankelijkheid en haltering openbaar vervoer, mede in verband met bereikbaarheid van de begraafplaats.



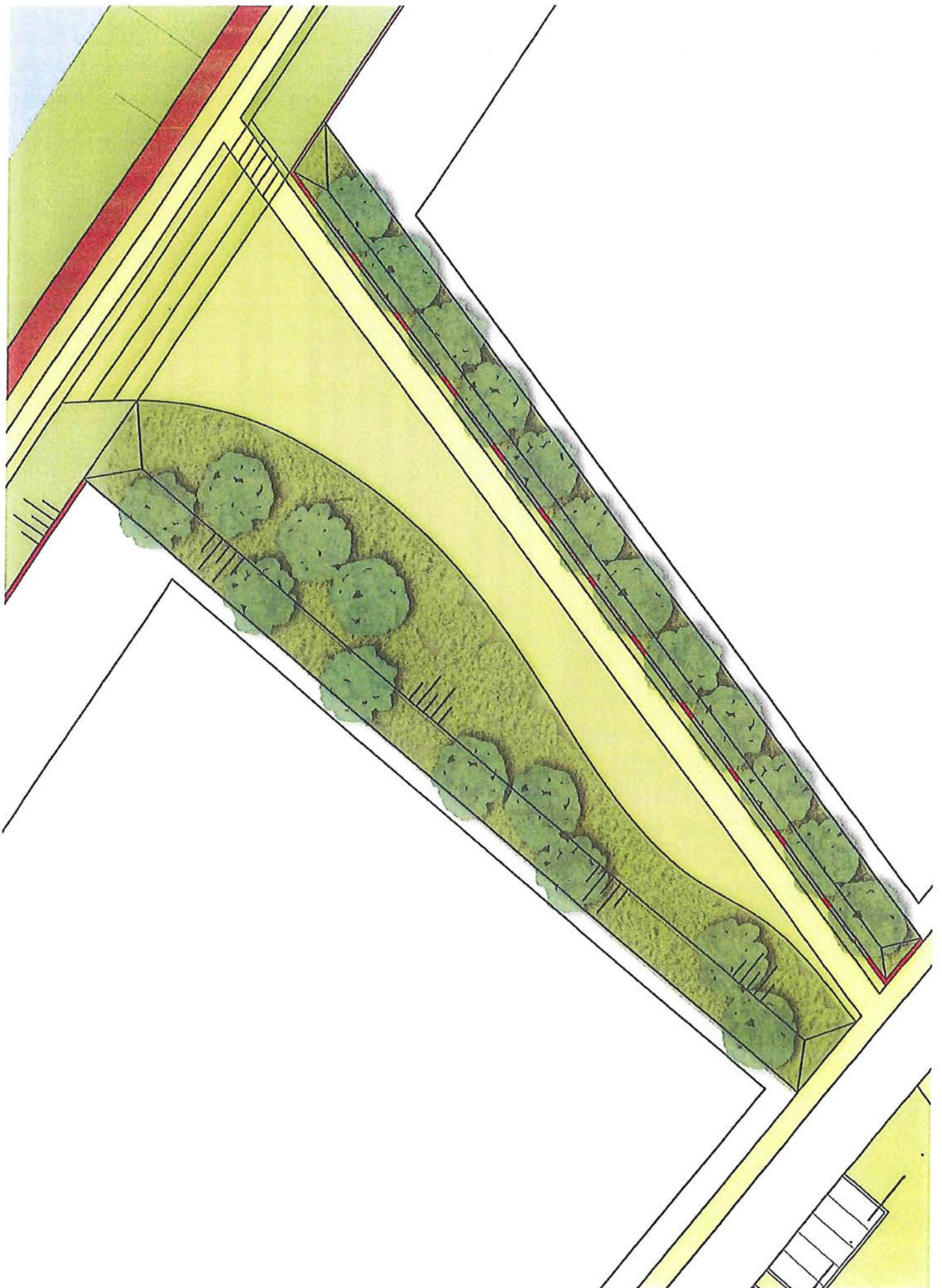
Ontsluitingsweg: asfalt met rammelstrook



Parkeervakken met opneembare bestrating



Taluds met beplanting langs randen groene wig



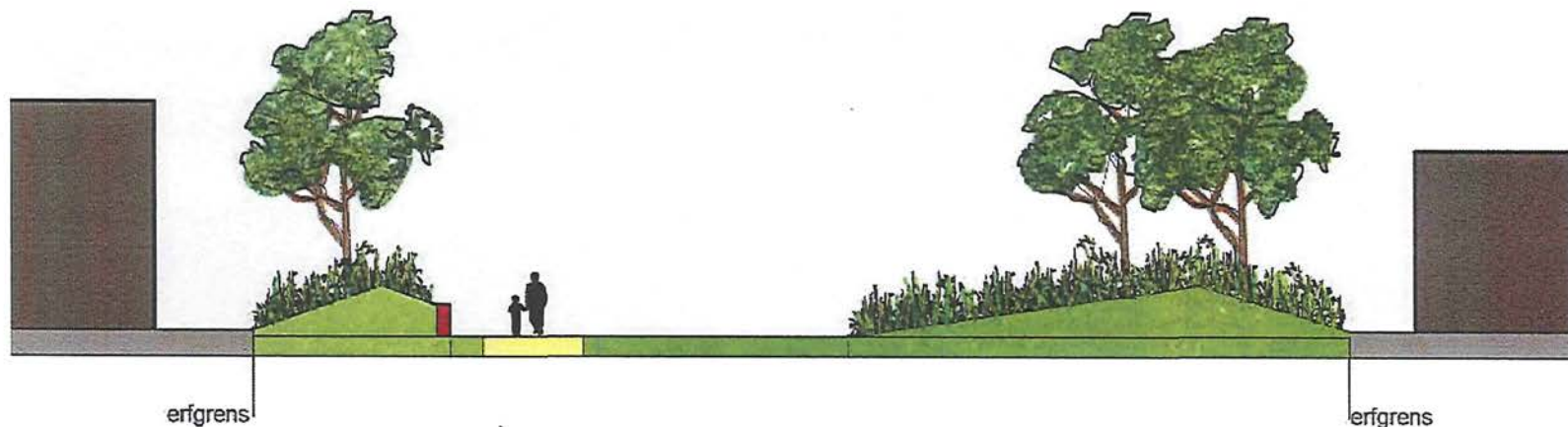
GROENEWIGGEN

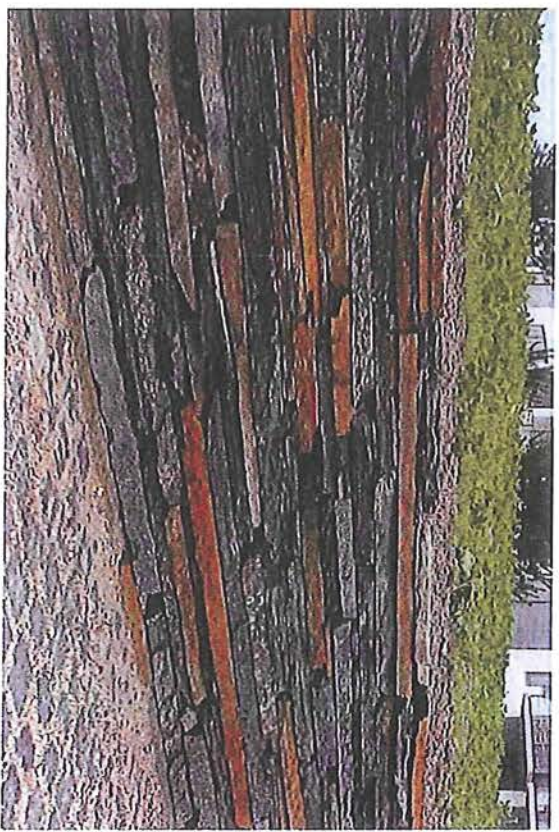
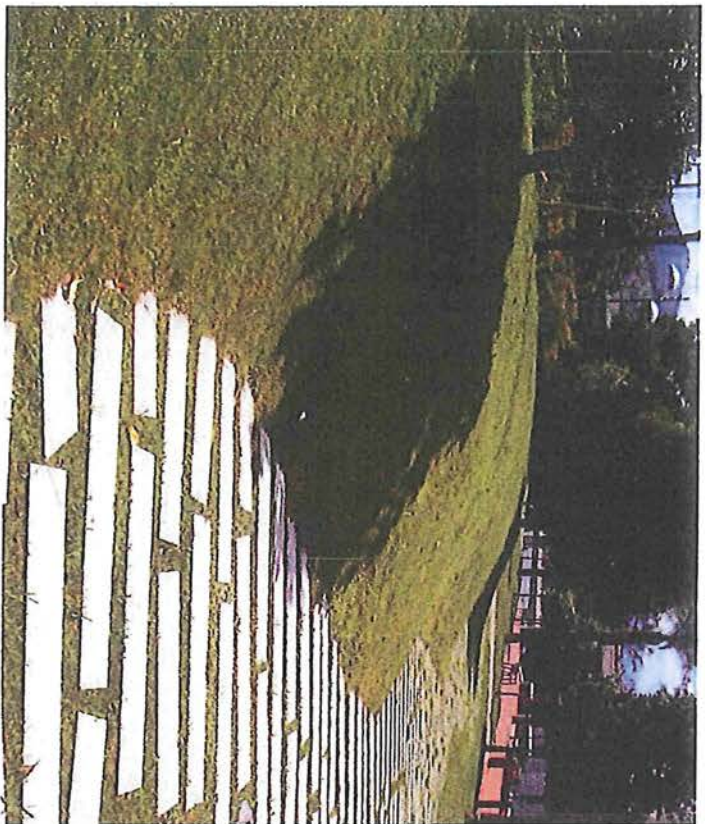
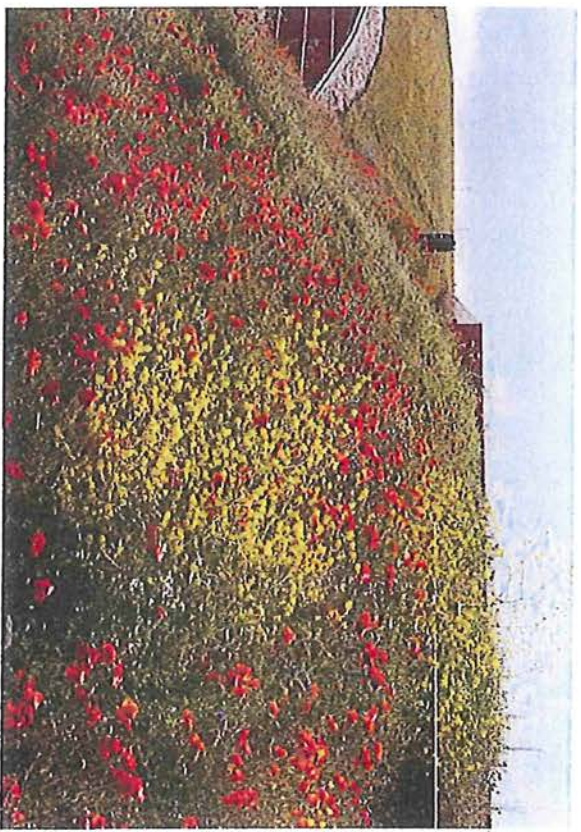
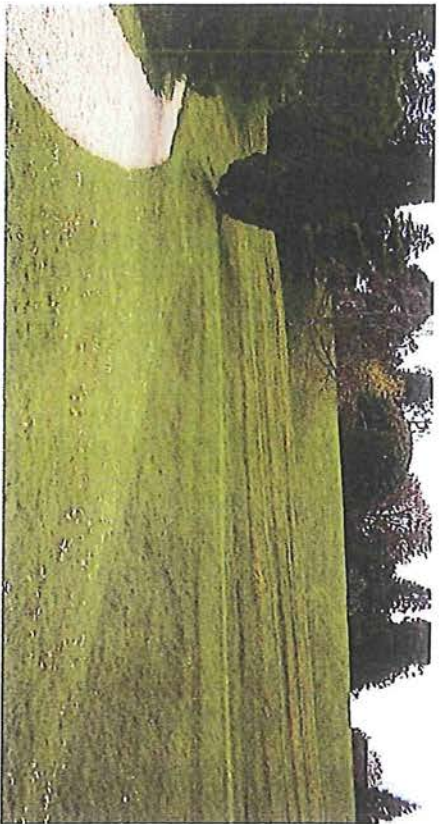
De groene wiggen zijn openbaar toegankelijk en vormen een belangrijk onderdeel in het ontwerp voor het gebied. De wiggen zorgen, visueel en fysiek, voor de relatie tussen de Vlaardingse Dijk en de Nieuwe Waterweg. Doordat de wiggen een herkenbare inrichting krijgen worden het plekken met verblijfskwaliteit binnen het plangebied die daarmee bovendien voor samenhang zorgen.

De groene wiggen hebben een uitwaaiende vorm, naar de Nieuwe Waterweg toe. Op zijn smalst is de wig ongeveer 15 meter, op zijn breedst 30 tot 50 meter. Door de groene wiggen lopen voetpaden, die doorlopen richting de Nieuwe Waterweg en de recreatieve route. Het hoogteverschil, dat wordt versterkt door de toe te voegen leeflaag, wordt overbrugd door 'grastreden' en een trap in het verlengde van het voetpad.

De voetpaden zijn gesitueerd aan de noord-westelijke zijde van de wiggen. Vlak langs het voetpad wordt aan deze zijde tevens beplanting op een talud gesitueerd, met een muurtje langs het voetpad. Het muurtje wordt ca 1 meter hoog en de kruin van het talud zal op ca 1,2 m boven maaiveld komen te liggen. Het muurtje zal tevens dienst doen als lange bank, met uitzicht in zuidelijke richting. Het talud wordt ingericht met opgaande beplanting en een bomenrij, waardoor de achterliggende bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken wordt.

Aan de andere zijde van de wiggen wordt de beplanting op een meer natuurlijk talud gesitueerd, met enkele losstaande bomen. De extra hoogte bij de taluds dient niet alleen om de bebouwing aan het zicht te onttrekken, maar tevens om voldoende wortelruimte te kunnen geven aan de bomen, aangezien deze niet in de vervuilde grond mogen wortelen.







Waar de groene wig en de recreatie route langs de Nieuwe Waterweg bij elkaar komen, komen groen ingerichte trappen, die ook als zitplaatsen dienen

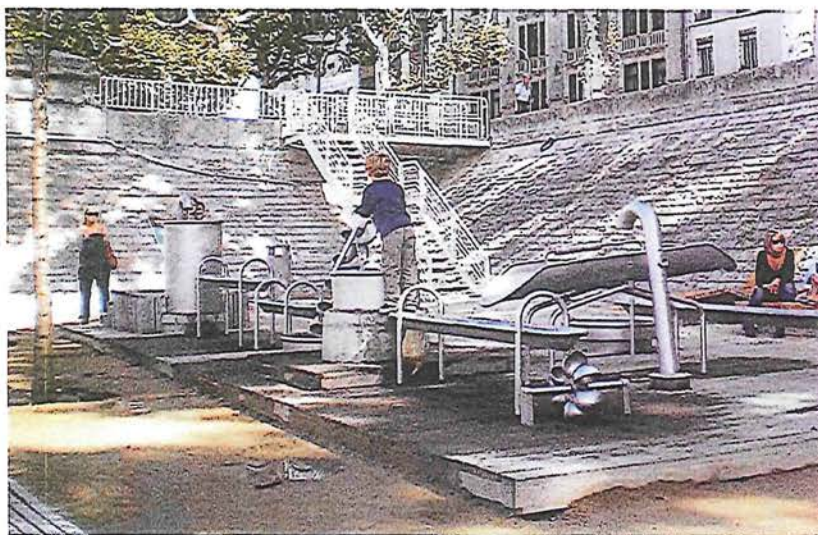




accenten mogelijk langs de recreatieve route



in het verlengde van de groene wiggen kan van het uitzicht over de Nieuwe Waterweg geprofitteerd worden



speelelementen voor kinderen langs de route of in de groene wiggen



recreatieve route langs het water en talud

RECREATIEVE ZONE

Langs de Nieuwe Waterweg loopt de recreatieve zone. Deze onderhoudsstrook van Rijkswaterstaat is tevens bedoeld voor fietsers en voetgangers. Deze zone sluit aan op een regionale route langs de Nieuwe Waterweg. Deze zone wordt groen ingericht, met uitkijkpunten op de punten waar de groene wiggen en de route samenkomen.

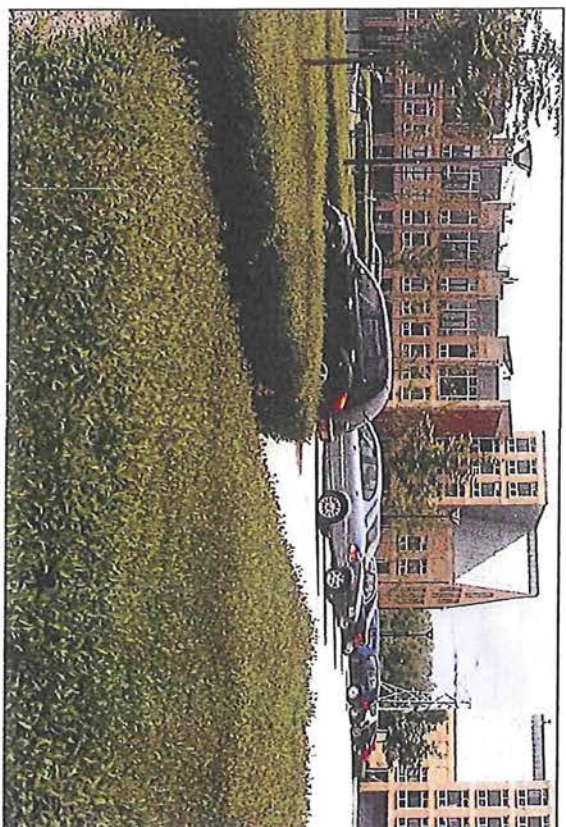
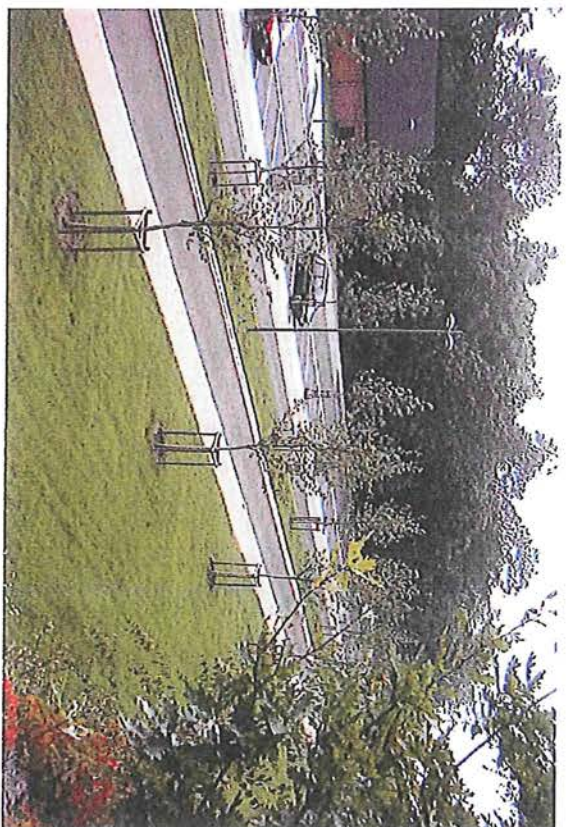
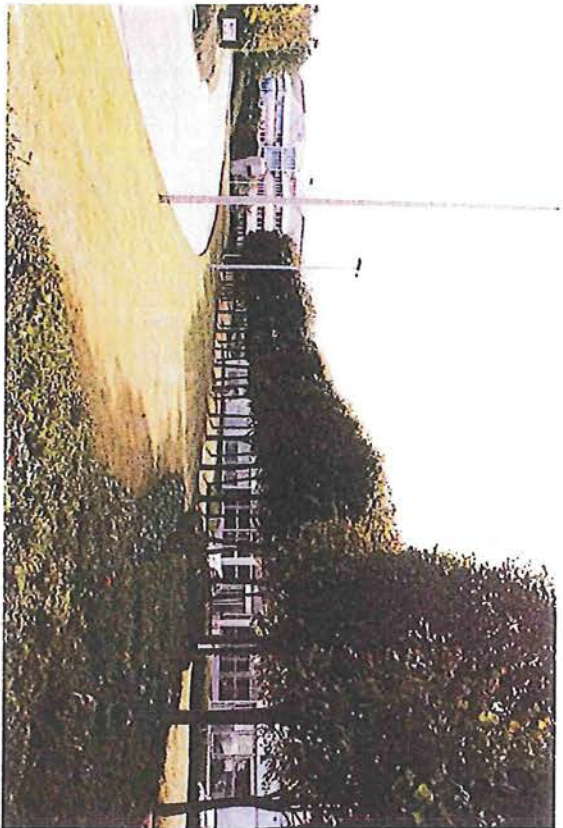
De sfeer en inrichting in deze zone zal aan moeten sluiten op de route die deel uitmaakt van de plannen voor ontwikkellocatie 'De Kade' ten noord-westen van het plangebied.



zitmogelijkheden langs het water



indien mogelijk gescheiden fiets- en voetpad langs het water

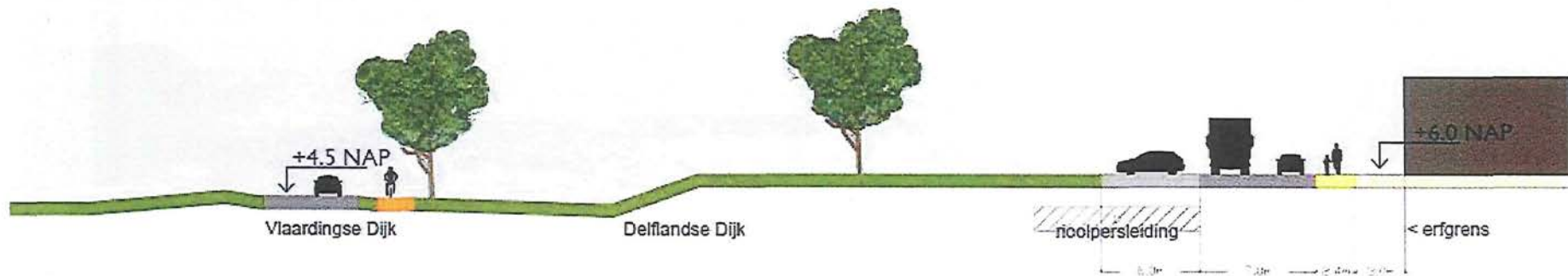


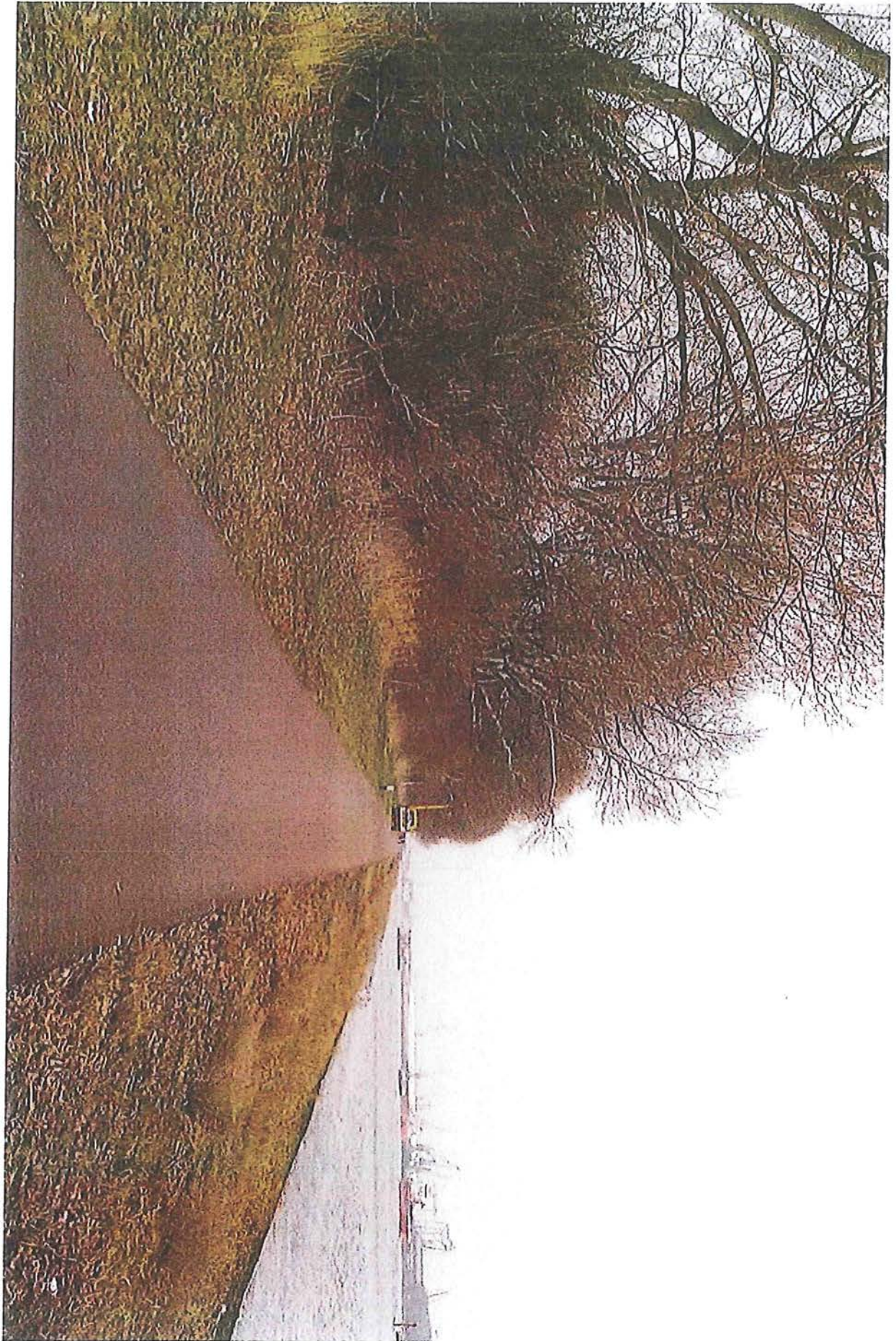
ENTREE GEBIED

Het entreegebied krijgt een rustige, heldere inrichting. De ontsluitingsweg wordt aan de ene zijde begrensd door de bebouwing en aan de andere zijde door groen.

De ontsluitingsweg is direct naast de 11 meter brede zone boven de Rioolpersleiding gepland. Om de zone boven de leiding toch te kunnen benutten worden hier bezoekersparkeerplaatsen gesitueerd, in blokjes van 5 gegroepeerd. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in opneembare verharding vanwege de verplichting dat de leiding eenvoudig bereikbaar moet zijn. Voor het gebied tussen de leiding en de Vlaardingse Dijk zal, als onderdeel van het totaalontwerp voor de openbare ruimte, nog een inrichtingsontwerp gemaakt moeten worden, waarbij de beperkingen vanuit de waterkerende functie van de Delflandse Dijk moeten worden gerespecteerd.

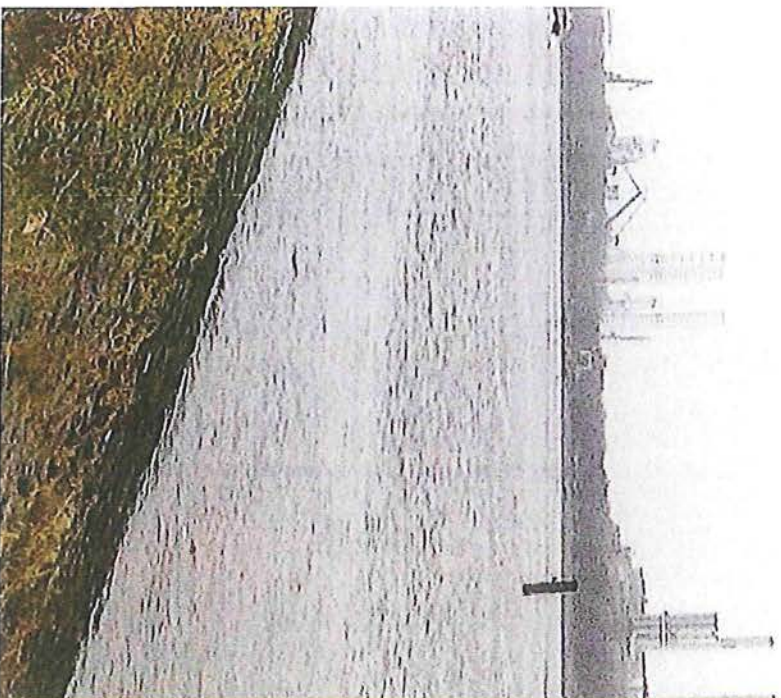
Tussen de weg en de kavels wordt een voetpad aangelegd en de bebouwing zal met een verplichte rooilijn op 3 meter uit de erfgrens worden gesitueerd. Dit om de weg aan deze zijde een eenduidige begeleiding te geven. Tussen de bouwvelden door zorgen de groene wiggen voor doorkijkjes richting de Nieuwe Waterweg.

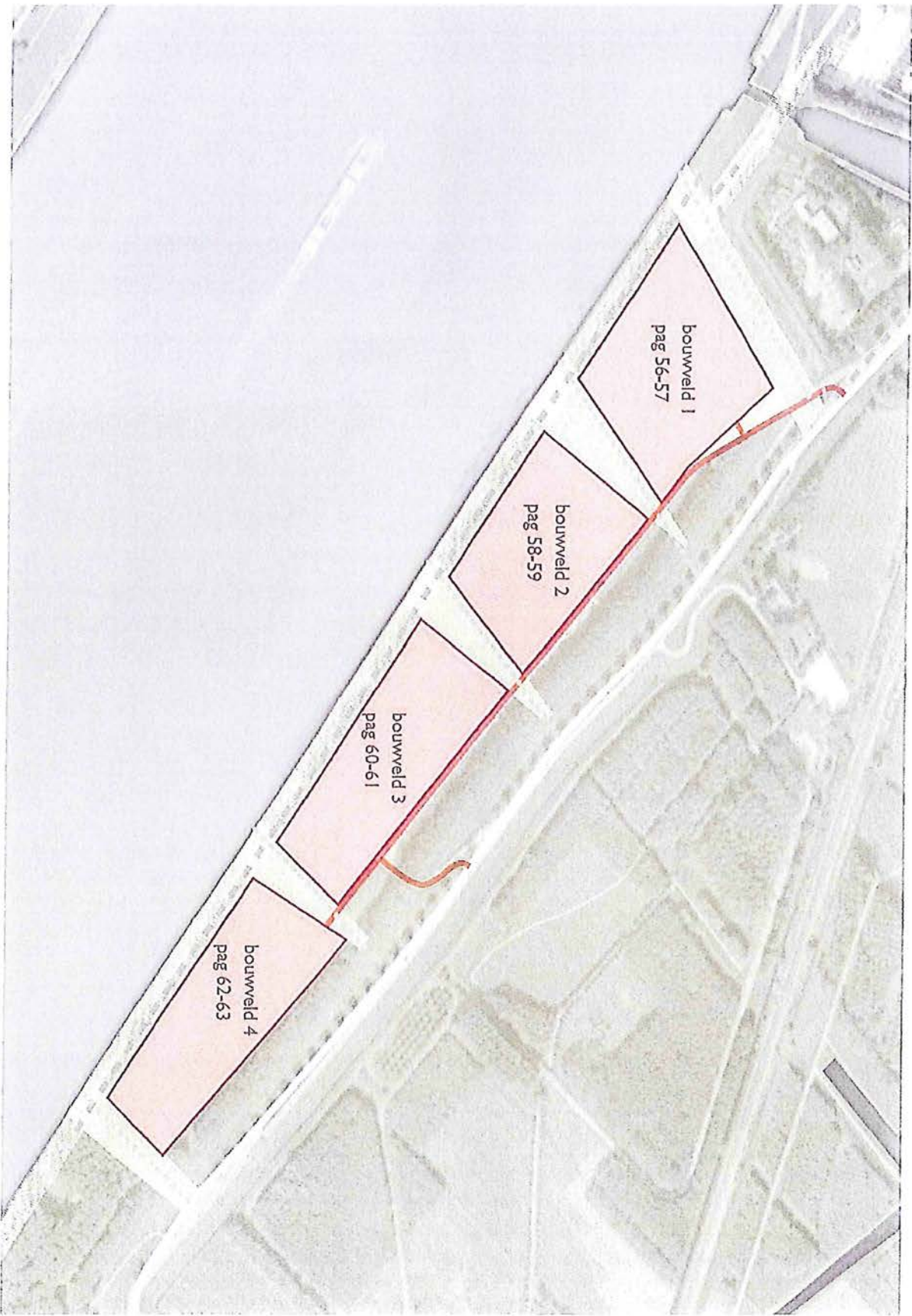




BILAGE I

RICHTLIJNEN PER BOUWVELD





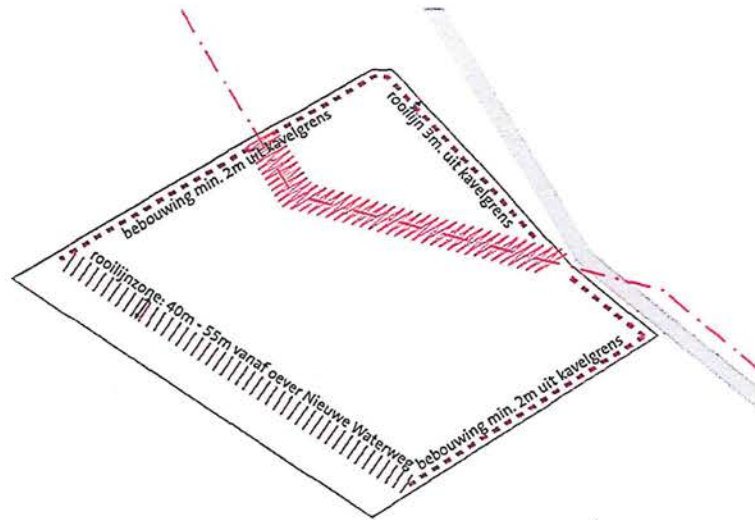
RICHTLIJNEN PER BOUWVELD

Op de volgende pagina's worden per deelgebied de verschillende voorwaarden weergegeven. De voorwaarden zijn verdeeld in vier verschillende thema's: rooilijnen, bouwhoogtes, architectonische uitstraling en kavelinrichting.

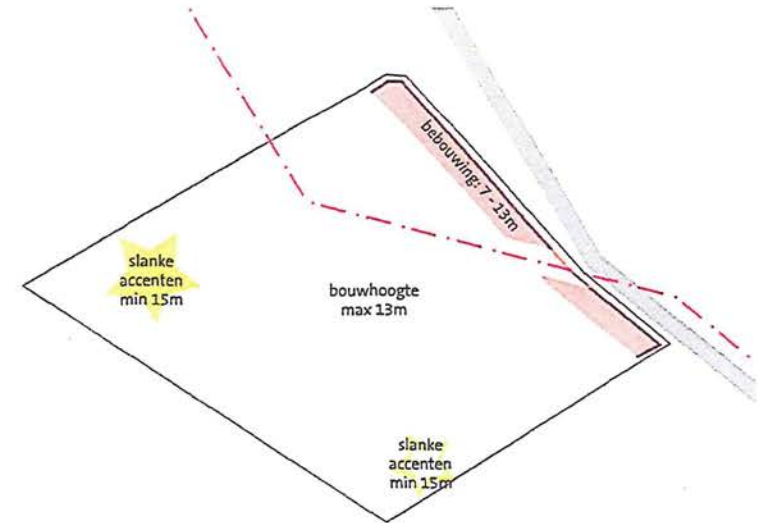
Per bouwveld is het mogelijk om één of meerdere kavels uit te geven.

De richtlijnen zijn zodanig bepaald, dat de ruimtelijke kwaliteit en de beoogde samenhang gewaarborgd kunnen worden, ongeacht de uiteindelijke kavelomvang. Bij het uitgeven van de kavels zal wel rekening gehouden moeten worden met de mogelijke effecten die de beoogde kavelomvang en de functie die gehuisvest zal worden, kunnen hebben op de uitgiftemogelijkheden voor de resterende kavels en velden.

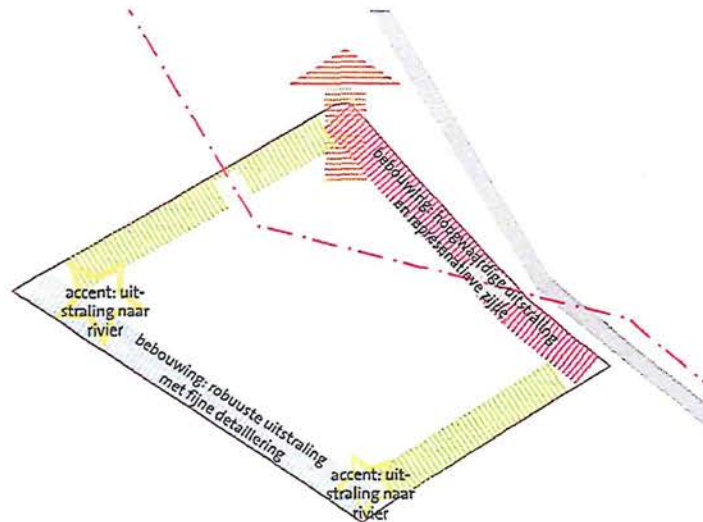
Op de afbeelding links zijn de verschillende deelgebieden weergegeven.



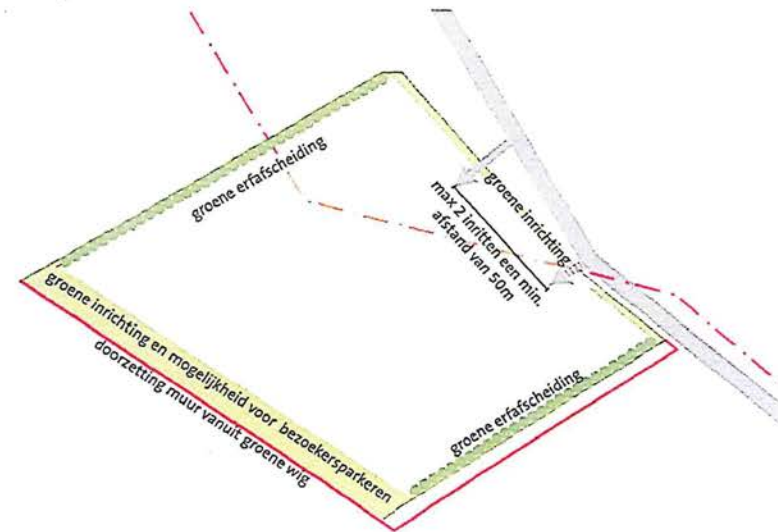
rooilijnen



bouwhoogtes



architectonische uitstraling



kavelinrichting

BOUWVELD I

rooilijnen:

- Verplichte rooilijnen: - Langs de ontsluitingsweg: 3m vanaf kavelgrens, hier geldt een bebouwingspercentage van 50%
- Zijde Nieuwe Waterweg: voorgevelzone 14-29 m vanaf kavelgrens; i.v.m. veiligheidszone
 - Langs de Groene wig: min 2m van kavelgrens

Leidingzone waarin niet gebouwd mag worden. Parkeren, groen, etc zijn wel mogelijk.

bouwhoogte:

Maximale bouwhoogte 13m

Langs de ontsluitingsweg bouwhoogte minimaal 7m

Wenselijke hoogte accenten (>15m hoog) op hoeken van het bouwveld bij de Nieuwe Waterweg:

- Verschuiving van accent min 1 meter t.o.v. bouwmassa
- Accent niet breder dan 1/2 van breedte bouwmassa
- De 2 accenten mogen samengevoegd worden tot 1, mits hoogte >20m

architectonische uitstraling:

Extra aandacht noordelijke hoek: beginpunt van plangebied

Representatieve zijde met uitstraling langs de ontsluitingsweg

Geen verstoring van de groene verblijfskwaliteit in de groene wig

Robuuste uitstraling met een fijne detaillering langs de Nieuwe Waterweg

Accenten: uitstraling passend bij de schaal van de Nieuwe Waterweg

kavelinrichting:

Groene inrichting in het zicht vanaf de openbare ruimte

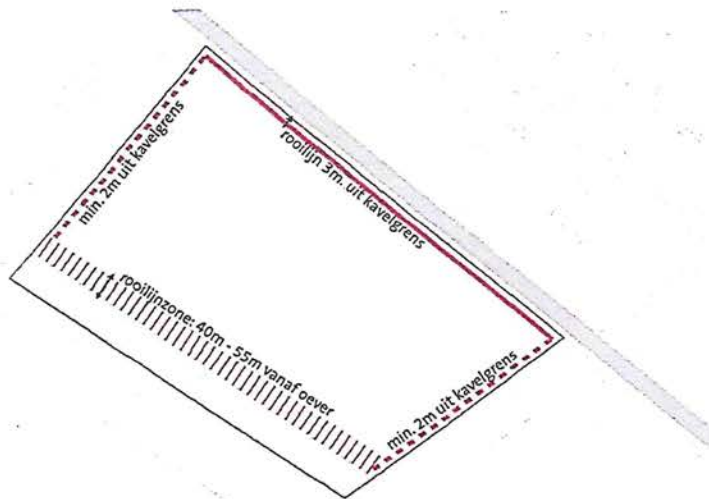
Extra aandacht voor driehoek ten noorden van leiding; mag benut worden voor parkeren mits goed ingepast

Maximaal 2 inritten met een minimale onderlinge afstand van 50m

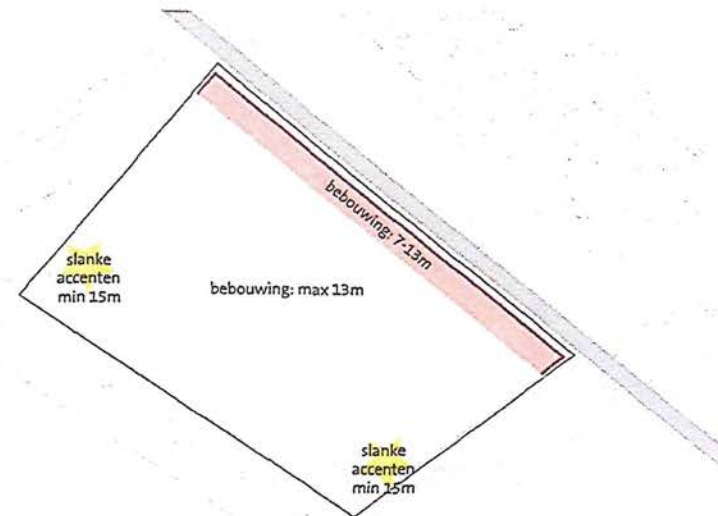
Breedte van de inritten max 8 meter, of max 10 meter wanneer de inrit gebruikt wordt door 2 aangrenzende kavels.

Muurtje met een hoogte van 1,0 meter (aansluitend op muurtje O.R.) op erfgrans langs Nieuwe Waterweg

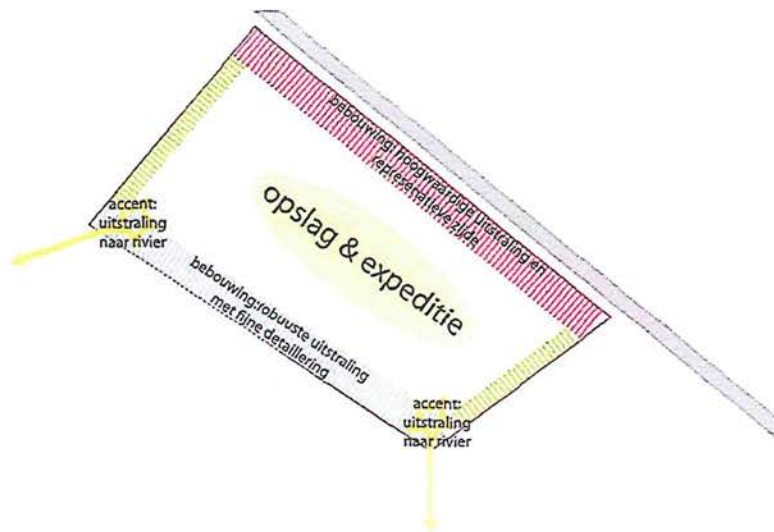
Erfafscheidingen beperken, anders antracietkleurig spijlenhekwerk, langs de groene wig te combineren met een groene erfafscheiding



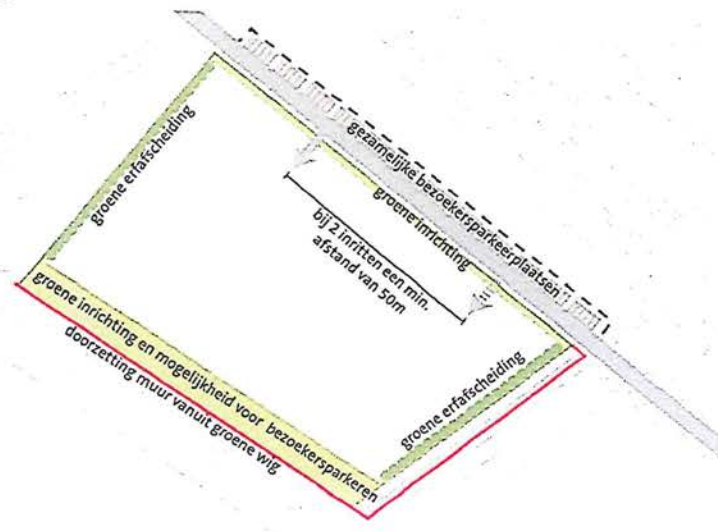
rooilijnen



bouwhoogtes



architectonische uitstraling



kavelinrichting

BOUWVELD 2

rooilijnen:

Langs de ontsluitingsweg verplichte rooilijn 3m uit kavelgrens, bebouwingspercentage minimaal 2/3 van kavelbreedte

Langs de Nieuwe Waterweg geldt een rooilijnzone 14-29 m vanaf kavelgrens, bebouwingsperc. bij voorkeur 67%

Langs de Groene wig dient de bebouwing minimaal 2m uit de kavelgrens te staan

bouwhoogte:

Maximale bouwhoogte 13m

Langs de ontsluitingsweg bouwhoogte minimaal 7m

Wenselijke hoogte accenten (>15m hoog) op hoeken van het bouwveld bij de Nieuwe Waterweg:

- Verschuiving van accent min 1 meter t.o.v. bouwmassa

- Accent niet breder dan 1/2 van breedte bouwmassa

architectonische uitstraling:

Representatieve zijde met uitstraling langs de ontsluitingsweg

Geen verstoring van de groene verblijfskwaliteit in de groene wig

Robuuste uitstraling met een fijne detaillering langs de Nieuwe Waterweg

Accenten: uitstraling passend bij de schaal van de Nieuwe Waterweg

kavelinrichting:

Groene inrichting in het zicht vanaf de openbare ruimte.

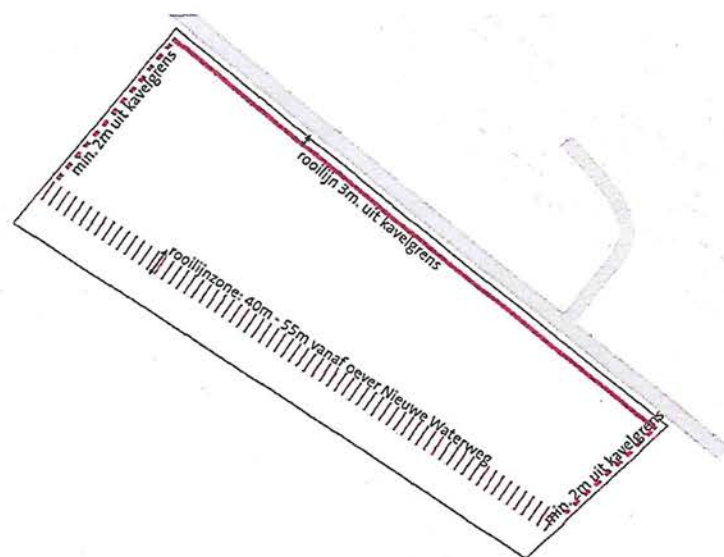
Inritten minimaal 50 meter uit elkaar. In principe 2 inritten, maximaal 3 mogelijk in overleg met welstand.

Breedte van de inritten max 8 meter, of max 10 meter wanneer de inrit gebruikt wordt door 2 aangrenzende kavels
Muurtje met een hoogte van 1,0 meter (aansluitend op muurtje O.R.) op erfgrans langs Nieuwe Waterweg. Hierachter is parkeren toegestaan.

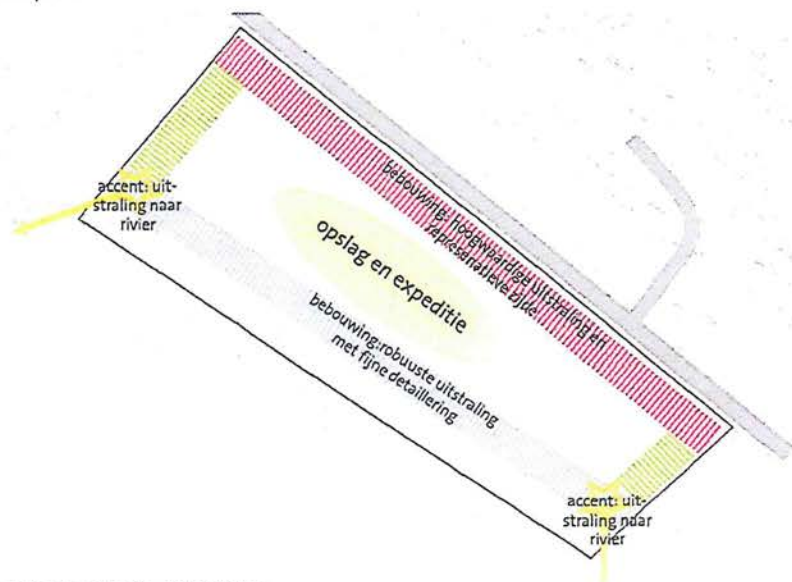
Erfafscheidingen beperken, anders antracietkleurig spijlenhekwerk, langs de groene wig te combineren met een groene erfafscheiding.

Parkeren op eigen terrein, extra bezoekersparkeren in openbare ruimte langs de ontsluitingsweg.

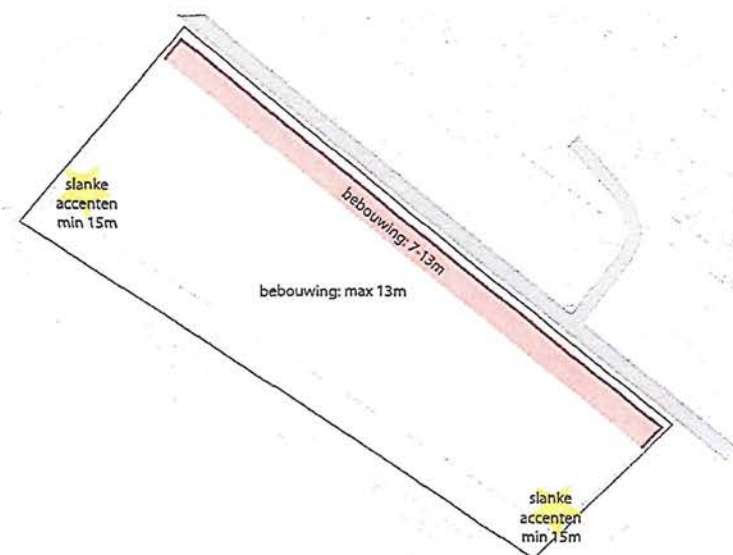
Opslag en expeditie uit het zicht van de openbare ruimte, op het binnenterrein.



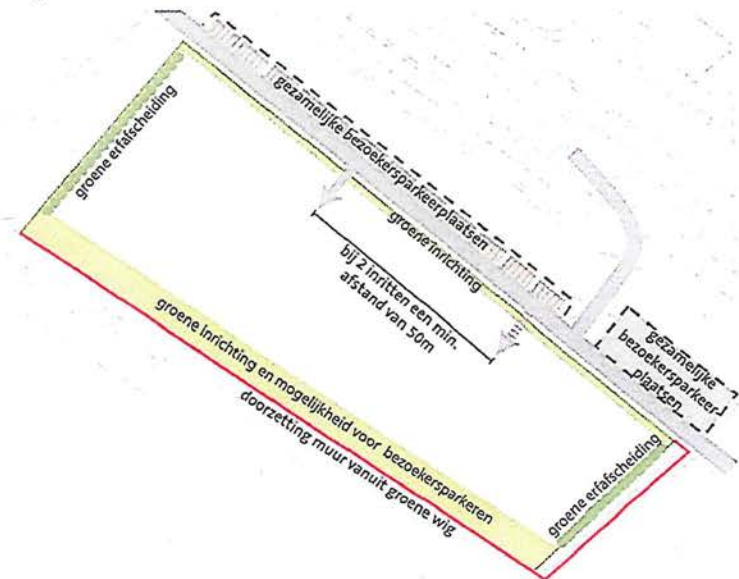
rooilijnen



architectonische uitstraling



bouwhoogtes



kavelinrichting

BOUWVELD 3

rooilijnen:

- Langs de ontsluitingsweg verplichte rooilijn 3m uit kavelgrens, bebouwingspercentage minimaal 2/3 van kavelbreedte
- Langs de Nieuwe Waterweg geldt een rooilijnzone 14-29 m vanaf kavelgrens, bebouwingsperc. bij voorkeur 67%
- Langs de Groene wig dient de bebouwing minimaal 2m uit de kavelgrens te staan

bouwhoogte:

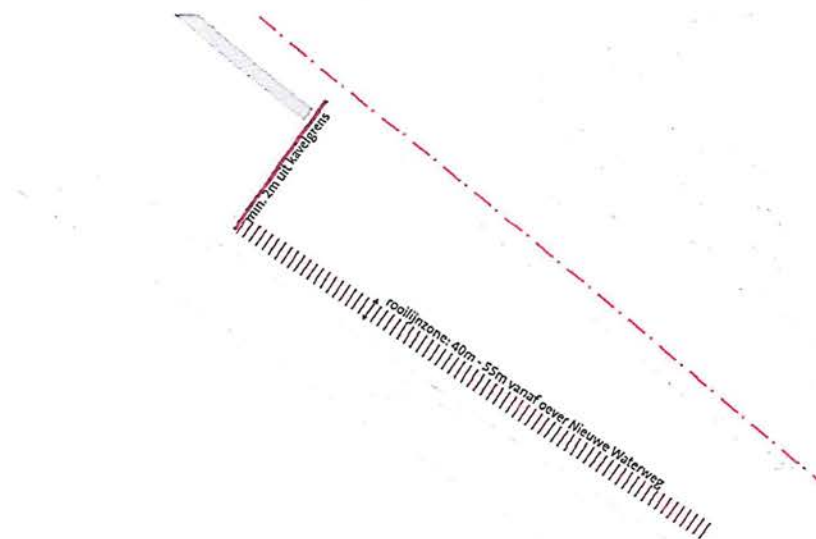
- Maximale bouwhoogte 13m in de entreezone en de groene wigzone
- Langs de ontsluitingsweg bouwhoogte minimaal 7m
- In het binnengebied en de nieuwe waterwegzone geldt een bouwhoogte van maximaal 20 m

architectonische uitstraling:

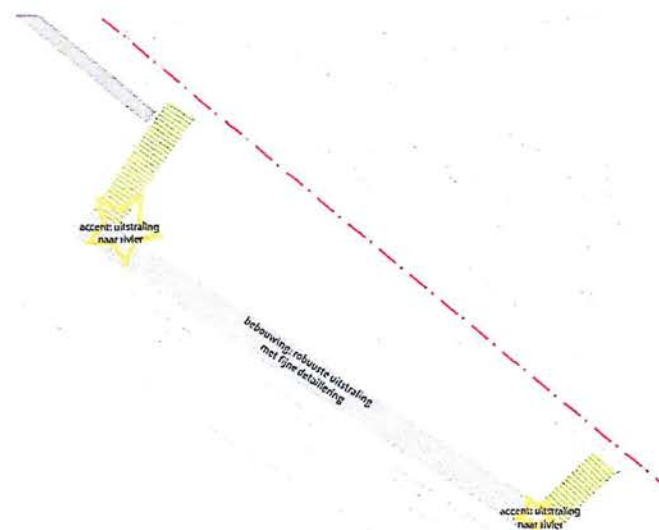
- Representatieve zijde met uitstraling langs de ontsluitingsweg
- Geen verstoring van de groene verblijfskwaliteit in de groene wig
- Robuuste uitstraling met een fijne detaillering langs de Nieuwe Waterweg
- Accenten: uitstraling passend bij de schaal van de Nieuwe Waterweg

kavelinrichting:

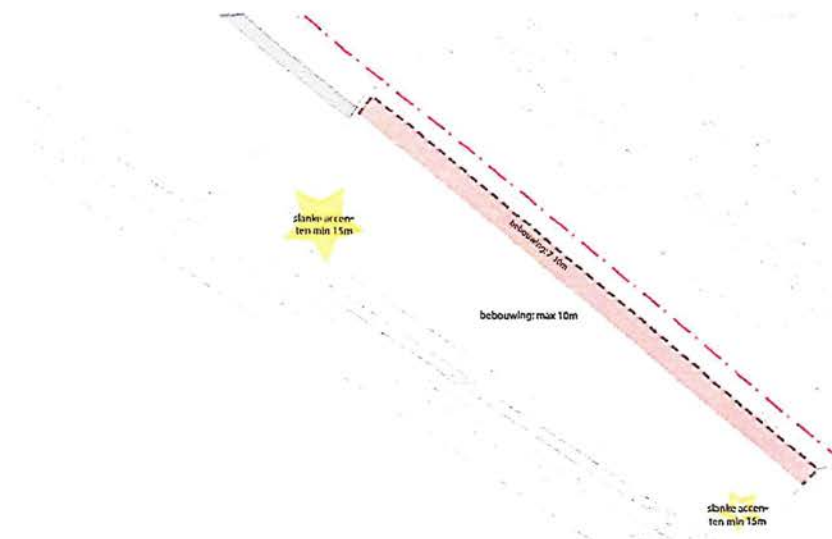
- Groene inrichting in het zicht vanaf de openbare ruimte
- Maximaal 3 inritten met een minimale onderlinge afstand van 50m
- Breedte van de inritten max 8 meter, of max 10 meter wanneer de inrit gebruikt wordt door 2 aangrenzende kavels.
- Muurtje met een hoogte van 1,0 meter (aansluitend op muurtje O.R.) op erfrens langs Nieuwe Waterweg. Hierachter is parkeren toegestaan
- Erfafscheidingen beperken, anders antracietkleurig spijlenhekwerk, langs de groene wig te combineren met een groene erfafscheiding
- Opslag en expeditie uit het zicht van de openbare ruimte, op het binnenterrein
- Parkeren op eigen terrein, extra bezoekersparkeren in openbare ruimte langs de ontsluitingsweg
- Aanvullend bezoekersparkeren mogelijk in combinatie met veld 4 ten noorden van de ontsluitingsweg. Nader uit te werken in overleg met welstand.



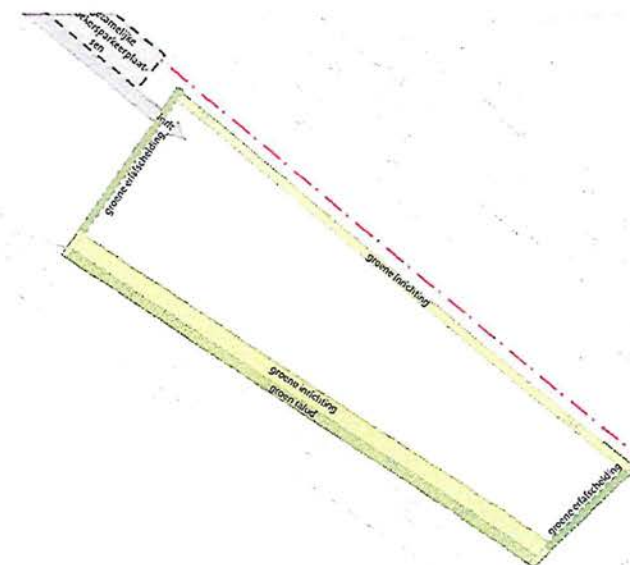
rooilijnen



architectonische uitstraling



bouwhoogtes



kavelinrichting

BOUWVELD 4

rooilijnen:

Geen verplicht bebouwingspercentage

Langs de Nieuwe Waterweg geldt een rooilijnzone 14-29 m uit kavelgrens waarin bebouwing gesitueerd dient te worden

Langs de Groene wig dient de bebouwing minimaal 2m uit de kavelgrens te staan

Leidingzone waarin niet gebouwd mag worden. Parkeren, groen, etc zijn wel mogelijk

bouwhoogte:

Maximale bouwhoogte 13m

Wenselijke hoogte accenten (> 15m hoog) op hoeken van het bouwveld bij de Nieuwe Waterweg:

- Verschuiving van accent min 1 meter t.o.v. bouwmassa

- Accent niet breder dan 1/2 van breedte bouwmassa.

- Accent mag los staan als object.

- De 2 accenten mogen samengevoegd worden tot 1, mits hoogte >20m

architectonische uitstraling:

Extra aandacht uitstraling noordelijke hoek: zichtlijn vanaf de ontsluitingsweg

Representatieve zijde met uitstraling langs de Vlaardingse Dijk

Geen verstoring van de groene verblijfskwaliteit in de groene wig

Robuuste uitstraling met een fijne detaillering langs de Nieuwe Waterweg

Accenten: uitstraling passend bij de schaal van de Nieuwe Waterweg

kavelinrichting:

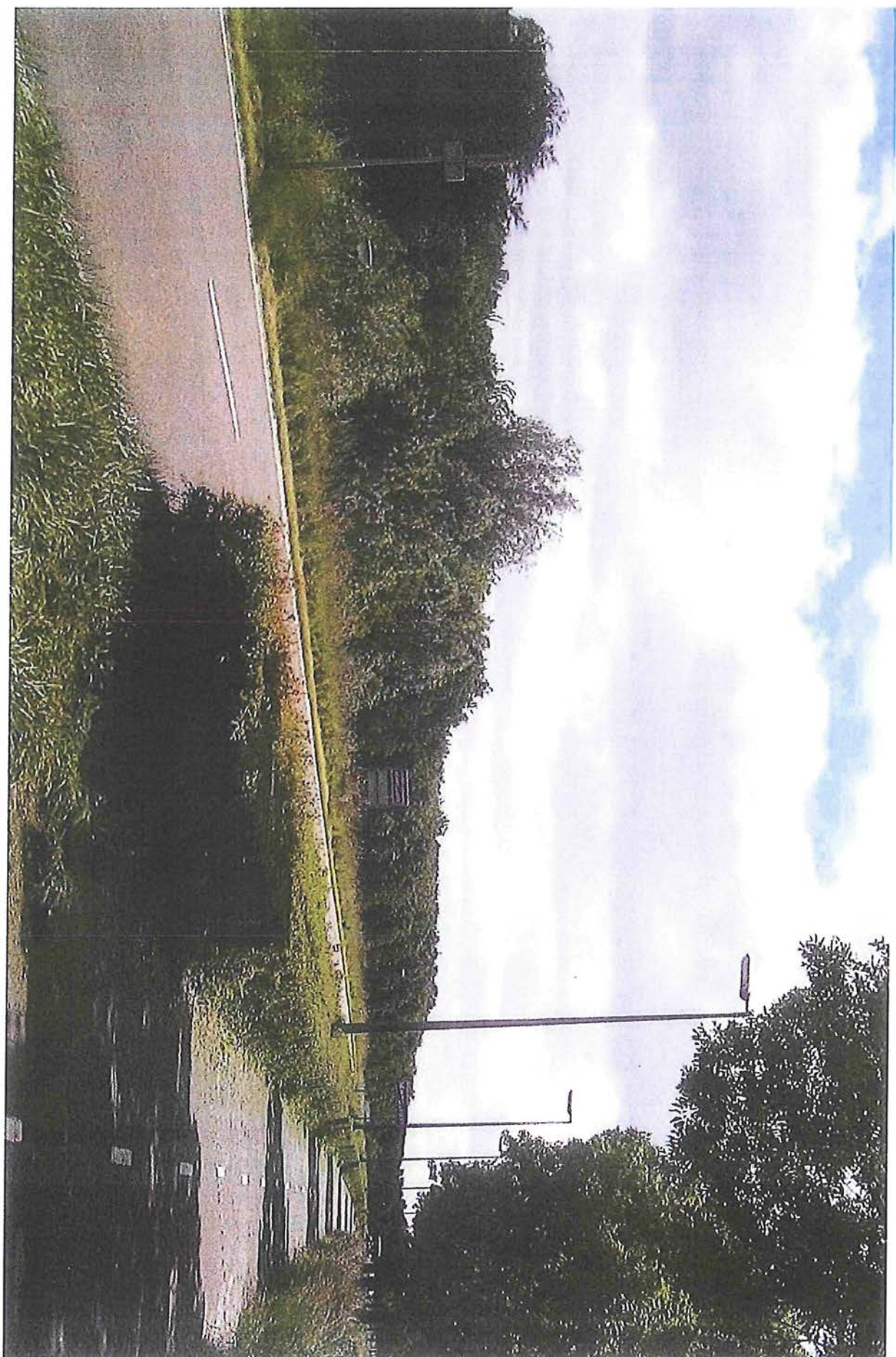
Groene inrichting in het zicht vanaf de openbare ruimte

Inrichting en 'plooïing' van het maaiveld (i.v.m. benodigde pakket schone grond) moet passen bij en aansluiten op O.R.

Maximaal 1 inrit met een breedte van maximaal 8 meter, zorgvuldige aansluiting op de ontsluitingsweg

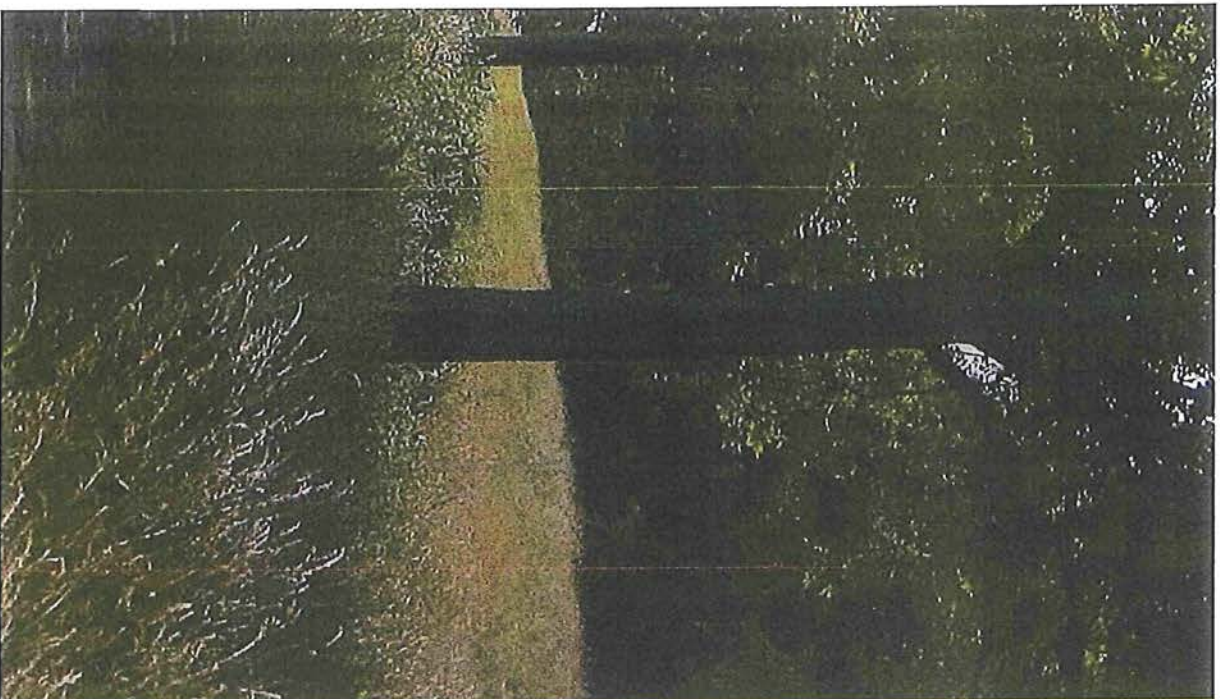
Erfafscheidingen beperken, anders antracietkleurig spijlenhekwerk, langs de groene wig te combineren met een groene erfafscheiding

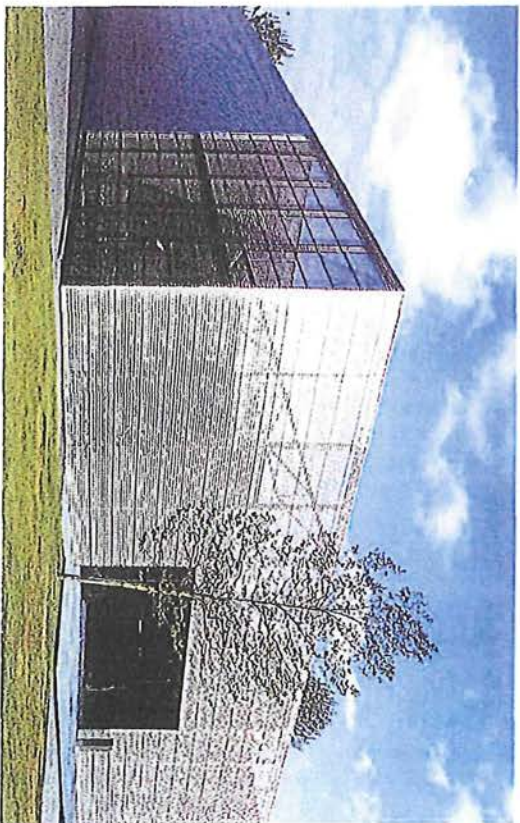
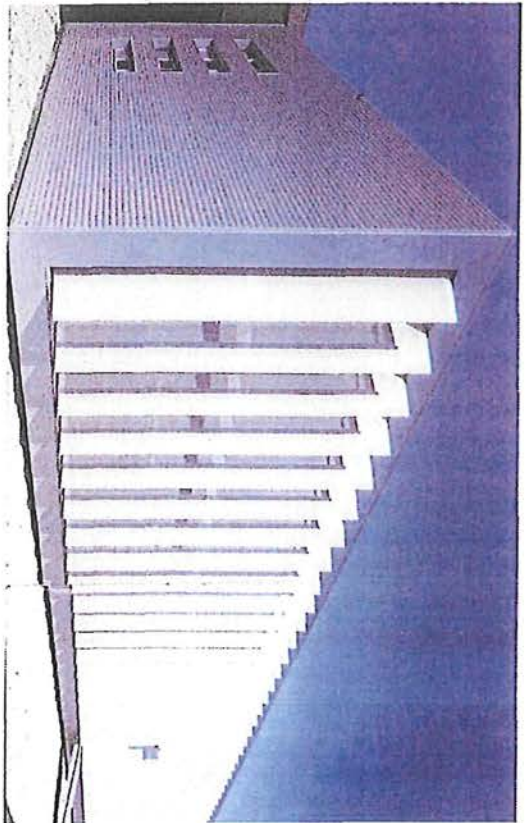
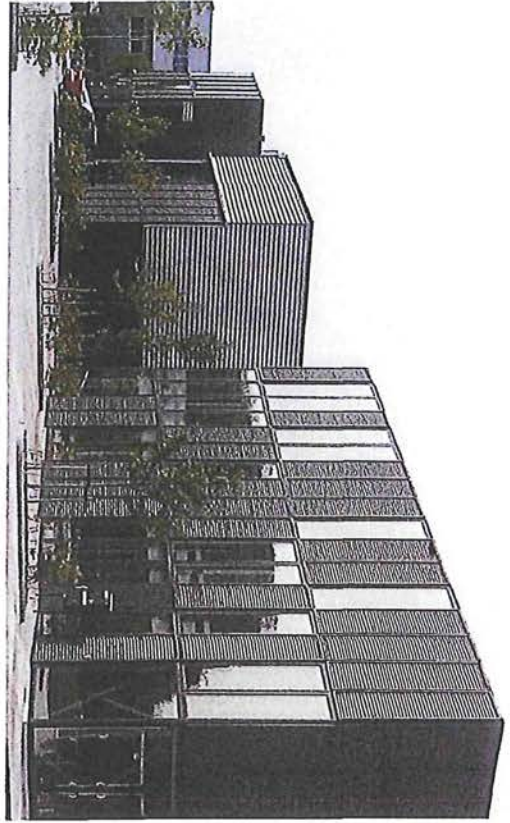
Parkeren op eigen terrein; aanvullend bezoekersparkeren mogelijk in combinatie met veld 3 ten noorden van de ontsluitingsweg. Dit dient nader uitgewerkt te worden in het inrichtingsplan.



Bijlage 2

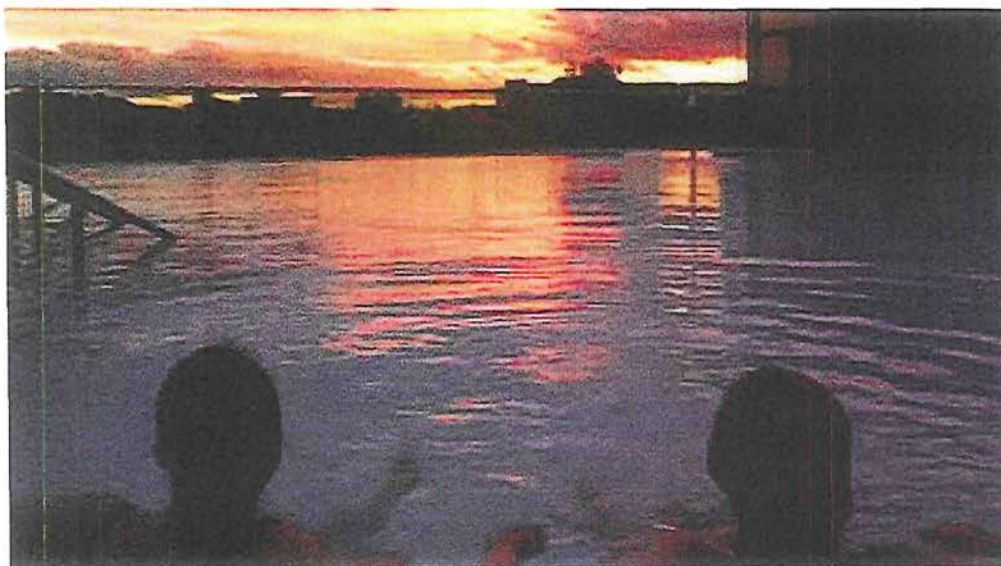
REFERENTIEBEELDEN FUNCTIES





REFERENTIEBEELDEN BEDRIJFSBEOUWING





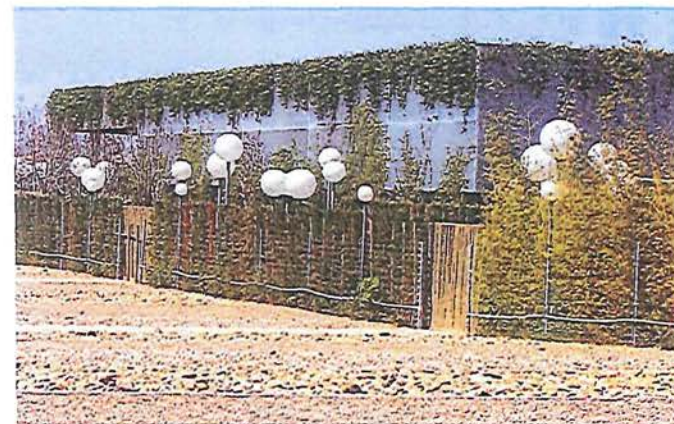
Buitenruimtes met uitzicht op de Nieuwe Waterweg



Sterke relatie tussen binnen en buiten.



Buitenruimtes met uitzicht op de Nieuwe Waterweg



Parkeren is een onderdeel van de opgave.

REFERENTIEBEELDEN THERMEN / SAUNACOMPLEX



Hoogteaccent richting Nieuwe Waterweg



Uitnodigende entree gericht naar de ontsluitingsweg



een open paviljoen



groene uitstraling parkeerplaatsen



groene uitstraling begraafplaats



mogelijke accenten

