

Kwaliteitplan Bleizo Business Park»

» Stedenbouwkundig programma van eisen
inrichting openbare ruimte en toetsingskader
voor een nieuw bedrijvenpark nabij station Bleizo

Versie

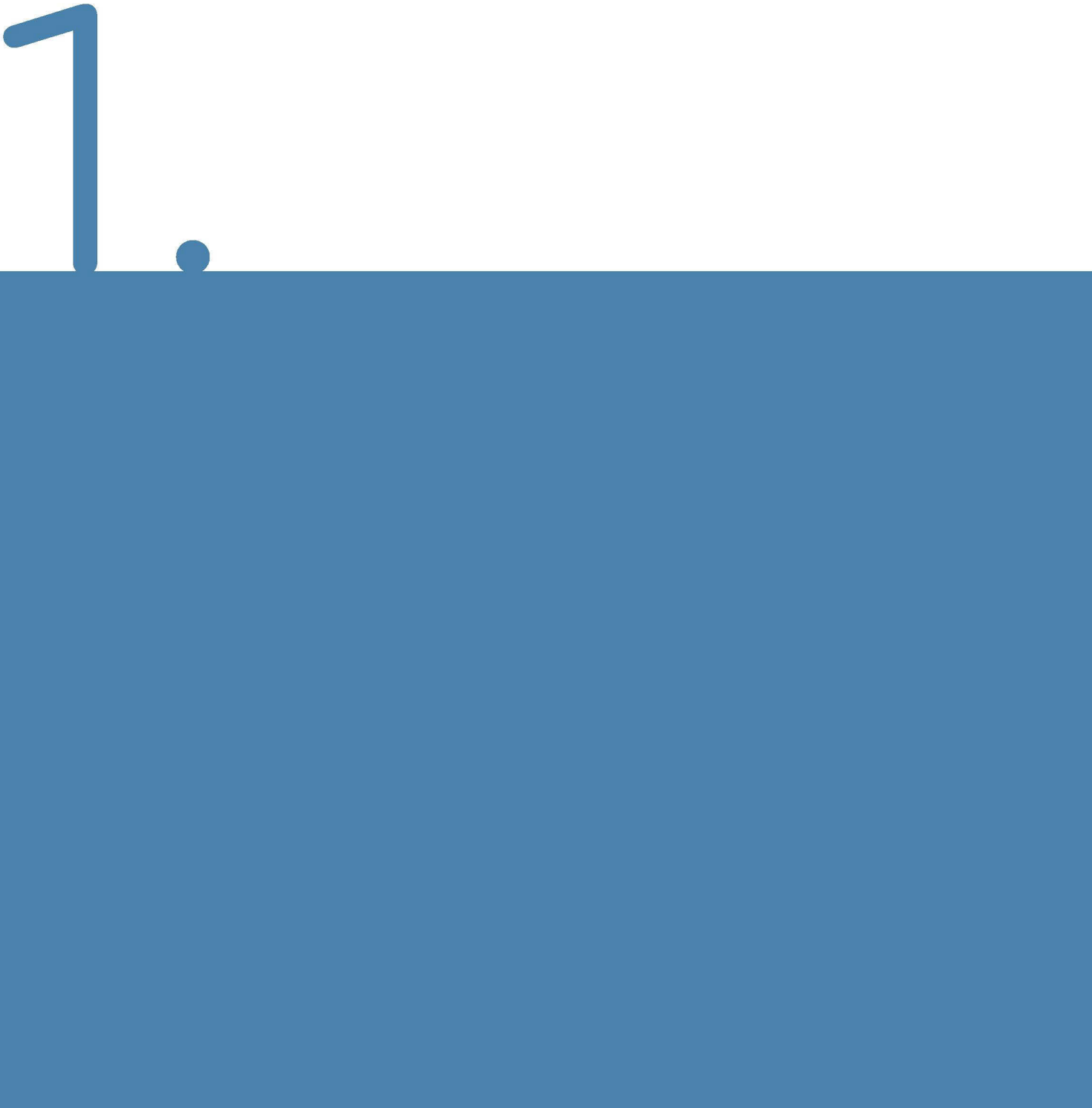
Kwaliteitplan Bleizo, eindconcept maart 2012



INHOUD

1.	INLEIDING	
1.1	vertrekpunt	5
1.2	het doel van het kwaliteitplan	5
1.3	het plangebied	7
1.4	status	7
2.	HET VERHAAL VAN BLEIZO	
2.1	positionering	9
2.2	metropolitane kwaliteit	9
2.3	green en clean technology	11
2.4	menselijke maat	15
3.	STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN	
3.1	ruimtelijke hoofdopzet	17
3.2	kwaliteitsniveau	18
3.3	oriëntatie	19
3.4	samenhang en verschil	20
3.5	routing	21
3.6	water	22
3.7	groen	23
4.	INRICHTING OPENBARE RUIMTE	
4.1	het ontwerp	25
4.2	het grijze raamwerk	46
4.3	het blauwe raamwerk	48
4.4	het groene raamwerk	50
5.	TOETSINGSKADER	
5.1	kwaliteitscriteria bedrijfsperceel	52
5.2	kwaliteitscriteria bedrijfsgebouw	62
6.	PROCEDURE	66

1.



1. INLEIDING

1.1 Vertrekpunt

Uitgangspunt voor het voorliggende Kwaliteitplan is het in augustus 2010 verschenen Masterplan Bleizo. Het Masterplan verbeeldt de gezamenlijke visie en spreekt zich uit over de programmatische en ruimtelijke ambities waarmee de ontwikkeling van Bleizo gestalte krijgt. Die ambities worden nadrukkelijk geplaatst in het ruimere verband van Bleizo als nieuw vervoersknooppunt in het netwerk van de Zuidvleugel. Verder presenteert het Masterplan de resultaten van de haalbaarheidsfase. De Gemeenschappelijke Regeling Bleizo heeft het Masterplan Bleizo vastgesteld.

Bleizo ligt op de knoop van spoorlijn/A12 en HSL: een fantastische zichtlocatie met een perfecte aansluiting op het regionale spoornet middels het nieuwe station Bleizo en tegelijkertijd ook goede autobereikbaarheid. Bleizo is innovatief en duurzaam. Bleizo is kwalitatief hoogwaardig in al haar facetten. Greenport Lansingerland en Leisurestad Zoetermeer zijn bepalend voor de identiteit. Bleizo wordt een parkachtige omgeving met een grote variëteit aan functies. Doel is een levendig knooppunt (het Stedelijk Podium) met een solide groen-blauw raamwerk (het landschap). Landschappelijke verbindingzones verbinden de stad Zoetermeer met het landschap van de Rottezoom en de kern van Bleiswijk.

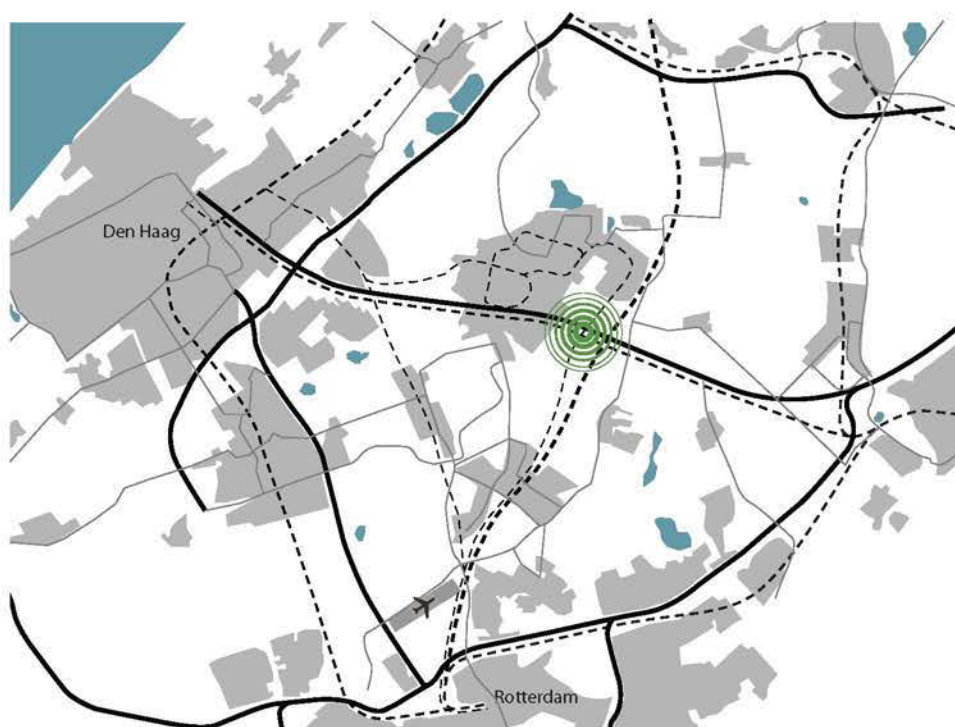
1.2 Het doel van het Kwaliteitplan

Het Kwaliteitplan gaat in op het Bleizo Business Park, een onderdeel van de gehele gebiedsontwikkeling Bleizo. Het doel van dit Kwaliteitplan is het borgen van de kwaliteit van zowel de openbare ruimte als van de bedrijfspercelen en de bedrijfsgebouwen.

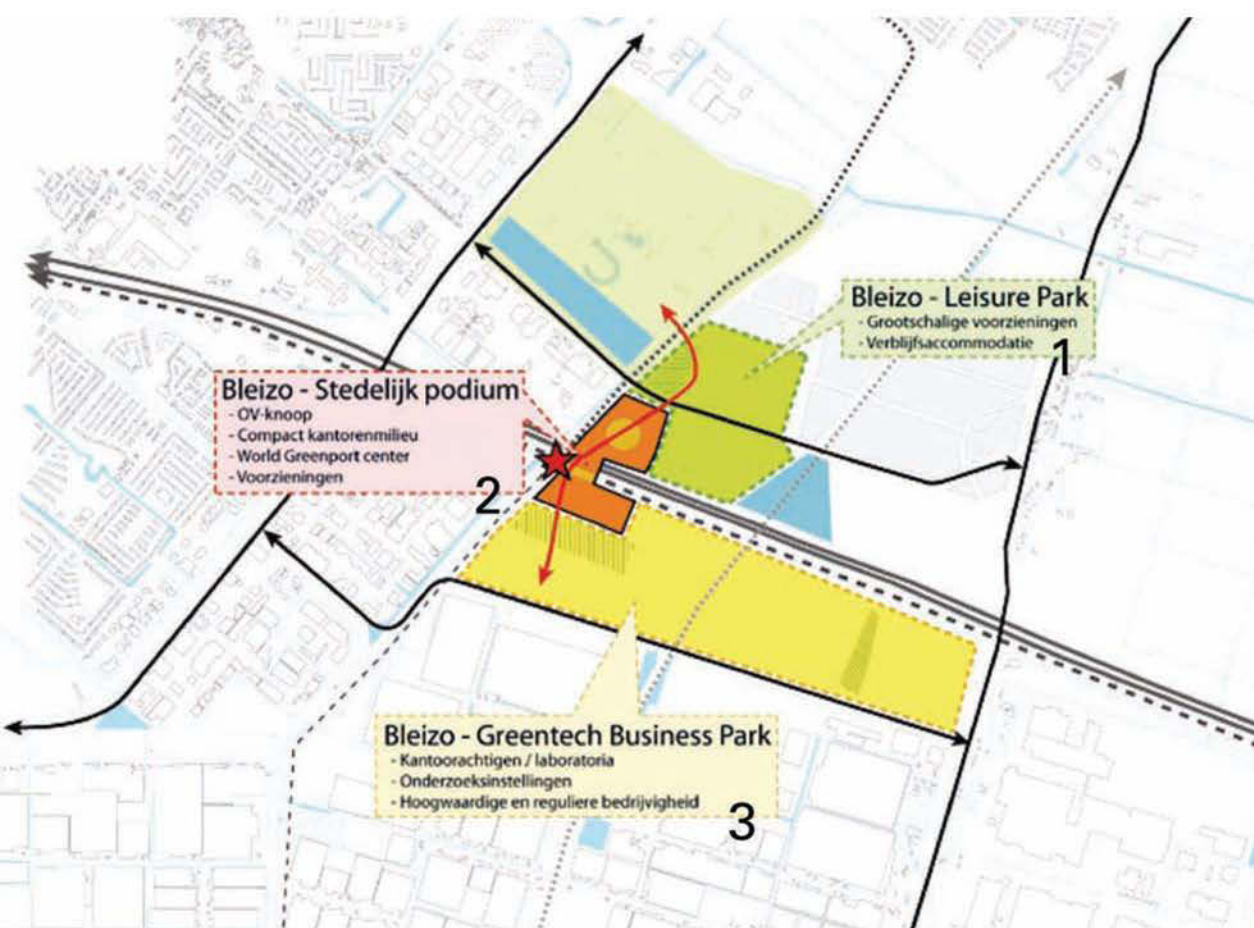
Het Kwaliteitplan heeft derhalve een aantal onderscheiden functies:

- het inspireert publieke en private partijen en daagt ze uit om bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van Bleizo (zie H 2);
- het legt het raamwerk voor de openbare ruimte vast, waarbinnen een flexibele verkaveling en gronduitgifte mogelijk blijft (zie H 3);
- het vormt de onderlegger voor de civieltechnische voorbereiding van de openbare ruimte en het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden (zie H 4);
- het vormt het toetsingskader voor toekomstige bouwplannen (zie H 5).

Het Kwaliteitplan markeert daarmee het begin van de realisatiefase van het Bleizo Business Park, zodat gestart kan worden met de gronduitgifte. Hierbij is het vigerende Bestemmingsplan Hoefweg Zuid (RBOI, 1999) kaderstellend.



Multimodale vervoersknoep Bleizo





Zicht op Bleizo met op de voorgrond de landscheiding.

1.3 Plangebied

Bleizo Business Park vormt samen met het Stedelijk Podium en het Leisure Park de drie onderdelen van de gebiedsontwikkeling Bleizo. Het plangebied van Bleizo Business Park is ca. 85 ha. groot, waarvan ca. 42 ha. uitgegeven / nog uit te geven gebied.

Dit is inclusief het al aanwezige HSL-gebied en het nieuwe TenneT-terrein. Aan de noord- en westzijde strekt het plangebied zich uit tot aan de rand van de aanwezige fietspaden. Aan de zuidzijde wordt de grens bepaald door de rand van de Laan van Mathenesse (ontwerp in voorbereiding). Aan de westzijde grenst het plangebied tot aan de ruimtereservering voor de openbaar vervoerknoop, met daarachter de landscheiding.

1.4 Status

Het voorliggende kwaliteitplan betreft het eindconcept. Dit eindconcept wordt ter vaststelling aangeboden aan het bestuur van GR Bleizo. Hierbij is het te adviseren om dit Kwaliteitplan uiteindelijk ook door de gemeenteraad van Lansingerland te laten vaststellen; zodat er een bestuurlijk (en juridisch) akkoord ligt op de wijze waarop de kwaliteitsbewaking bij de verdere ontwikkeling van Bleizo Business Park wordt geborgd. Zie hiervoor H 6 Procedure.

Dit kwaliteitplan is een zorgvuldige beschrijving van het beoogde kwaliteitsniveau. Met dit kwaliteitplan worden de hoofdcontouren van het bedrijvenpark vastgelegd (bijv. detaillering van de erfgronden en de wateroevers). Het kwaliteitplan is nog niet een uitgewerkt ontwerp. Daarom is het kwaliteitplan nog voldoende flexibel om in het vervolg van het proces het ontwerp verder op maat te maken.

2.



2. HET VERHAAL VAN BLEIZO

2.1 Positionering

Bleizo neemt een unieke positie in binnen de Zuidvleugel van de Randstad. Bleizo kan een rol spelen voor de Zuidvleugel als geheel, als scharnierpunt tussen de regio's Haaglanden en Rotterdam. Bleizo ligt ten opzichte van alle bestemmingen in de Zuidvleugel op een afstand waarvoor mensen bereid zijn zich te verplaatsen voor hun dagelijkse behoeften: werken, winkelen en recreëren.

Waar het gaat om de Greenport in Lansingerland, het vrijetijdscluster in Zoetermeer en omgeving is die rol nog prominenter. Bleizo draagt bij aan de herkenbaarheid van deze functies. Zo groeit Bleizo uit tot een nieuw icoon voor de Randstad. Een icoon dat staat voor een nieuw type knooppunt. Waar werk en vrije tijd elkaar vinden. Een icoon dat iedereen herkent die hier heen reist, die er verblijft, het als tussenstap gebruikt of simpelweg passeert.

Die rol dankt Bleizo aan zijn positie als nieuw te ontwikkelen Stedenbaanstation: een regionale vervoersknoop aan een hoofdvervoersas. Een voorpost die toegang geeft tot en de etalage vormt van economische activiteiten en vrijetijdsbesteding met (inter)nationale uitstraling.

Om de kansen die Bleizo biedt ten volle te benutten zijn in het Masterplan drie opgaven geformuleerd. Het gaat daarbij om de multimodale bereikbaarheid van de openbaar vervoerknoop; om het creëren van een aantrekkelijk programma in de omgeving dat recht doet aan deze positie; en om de inrichting van de openbare ruimte die dat programma versterkt en uitdraagt.

2.2 Metropolitane kwaliteit

Bleizo als geheel is geen op zichzelf staande ontwikkeling, maar moet gezien worden in het geheel van de metropoolregio. Wie de route Den Haag-Utrecht de afgelopen 20 jaar regelmatig gereden heeft weet hoe het beeld vanaf de snelweg hier in rap tempo veranderd is van een landschappelijke snelweg naar een metropolitane snelweg. Open ruimte, glas en gras is ingeruild voor parkeervelden, bedrijfshallen, windturbines, reclamezuilen en een keur aan nieuwe bruggen en viaducten.

Als gevolg van deze verstedelijking verandert de schaal van de ruimte. De omgeving van Bleizo is bekend van Siemens, de HSL, TenneT, de windturbines van Zoetermeer en de veiling van Bleiswijk. Deze elementen geven Bleizo een surreël karakter. Voor Bleizo is het de uitdaging om de aanwezige grootschalige schaal niet te zien als een bedreiging, maar te gebruiken als een kwaliteit van de plek. Dit kan door bewuste contrasten te maken tussen de grote schaal en de kleine schaal, tussen hard en zacht, druk en rustig, en exposed en intiem.

Bijzondere aandacht vraagt de inpassing van het TenneT-station. Doel hierbij is het verzachten van de uitstraling van het station aan de A12-zijde. Hiervoor wordt in opdracht van TenneT een apart inpassingsplan opgesteld.



Landschap langs het spoor met schraal grasland en installaties van TenneT



Watersysteem



regenwater afgekoppeld op oppervlaktewater i.p.v. op riool



waterberging in oppervlaktewater



infiltratie door toepassen van half-open verharding



waterzuivering in natuurvriendelijke oeverovers



verbonden watergangen; geen dode waterlopen

Groensysteem



locatiespecifieke inrichting van groen, passend bij omgeving en Rottezoom



inheemse vegetatiesoorten met extensief, natuurvriendelijk beheer



recreatief medegebruik en recreatief netwerk



bomen als goede fijnstof filters (met name iep)



nestgaten voor overzwaluwen in kwarntuur

Interactie & Innovatie



kruisbestuuring door clustering van gelijkgestemde bedrijven



dubbel ruimtegebruik, o.a. parkeren op dak



bevorderen interactie en kruisbestuuring door gemeenschappelijke openbare ruimte



ketenbenadering & clean technology; energie uitwisseling tussen energieleverancier, bedrijven en kassen

Infrastructuur



bevorderen publiek transport door intensivering op vervoersknoep



minimaliseren verharding d.m.v. smalle rijbanen



minimaliseren verharding d.m.v. grastegel stoepen



inrichten infrastructuur voor zwaar vrachtverkeer



verlichten openbare ruimte met LED en intelligent lichtstelsel

DUURZAAM BLEIZO

Bleizo onderscheidt zich met een duurzaam ontwerp voor het water- en groensysteem. Bedrijven op Bleizo zijn interactief en innovatief. Het ontwerp voor de infrastructuur van Bleizo speelt slim in op toekomstige mobiliteitsontwikkelingen.



Sterke merken in de omgeving van Bleizo.

2.3 green en clean technology

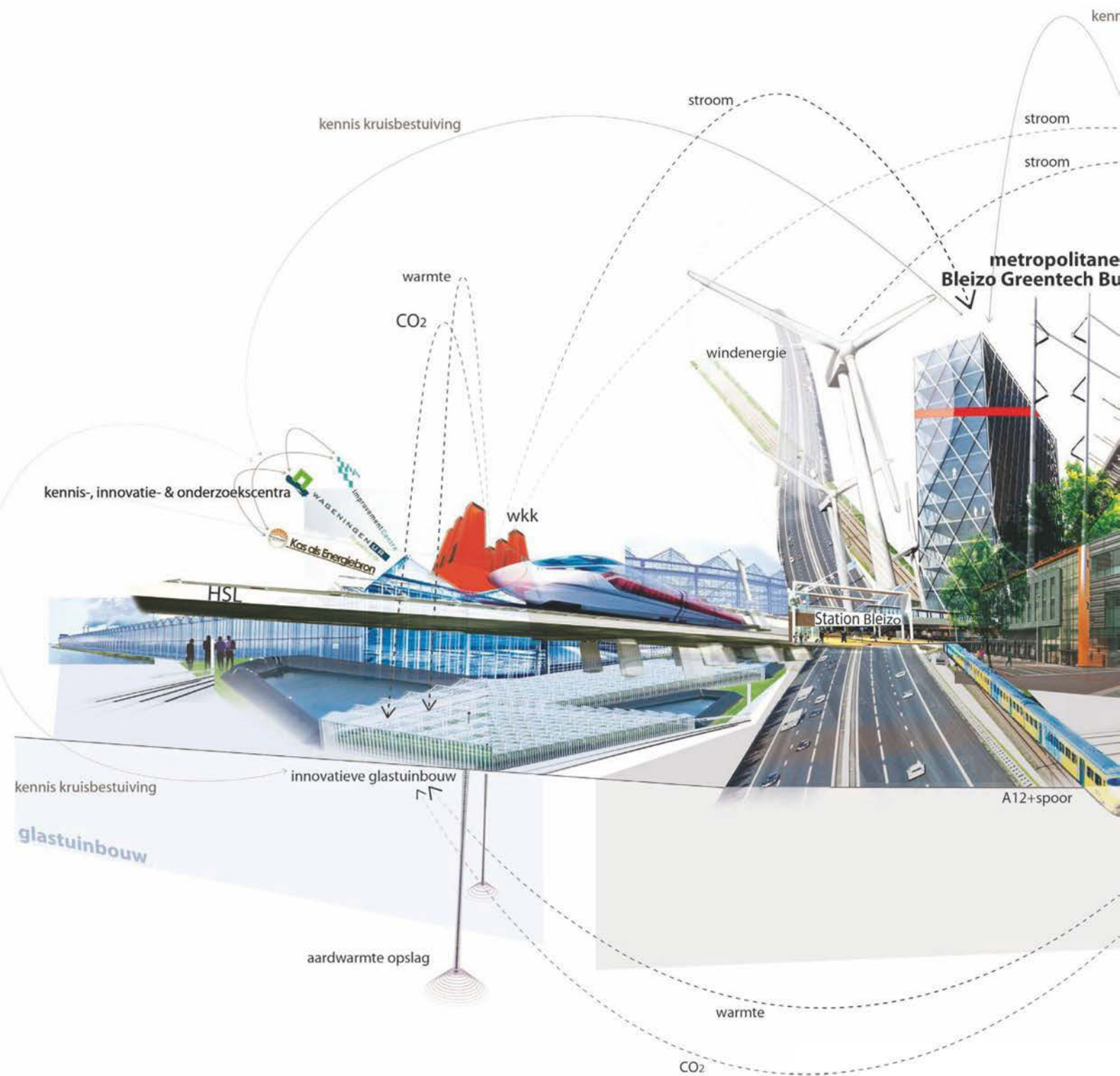
De ontwikkeling van Bleizo Business Park is green en clean. Het profiel is gericht op de agro- en foodsector, waarbij duurzame technologie op innovatieve wijze wordt toegepast.

Na Schiphol en de haven van Rotterdam is de greenportsector de derde economische motor van ons land. Dit gegeven en de ligging in de greenport Westland-Oostland is aanleiding om voor Bleizo een profiel te kiezen dat is gericht op agrogelieerde bedrijvigheid. Dit profiel sluit goed aan bij het achterland van Lansingerland. De aanwezigheid van een aantal sterke merken in de omgeving maakt het voor andere bedrijven uit de sector aantrekkelijk om zich op Bleizo te vestigen. Veilingterrein Flora Holland, WUR, Bunnik Plants, Koppert Biological Systems, Anthura, de Greenery, Ovata en Flortimax zijn bedrijven die nu al in de directe omgeving aanwezig zijn. Ten noorden van de A12 is het distributiecentrum van Aldi gevestigd en komt binnenkort een nieuw distributiecentrum van Hoogvliet.

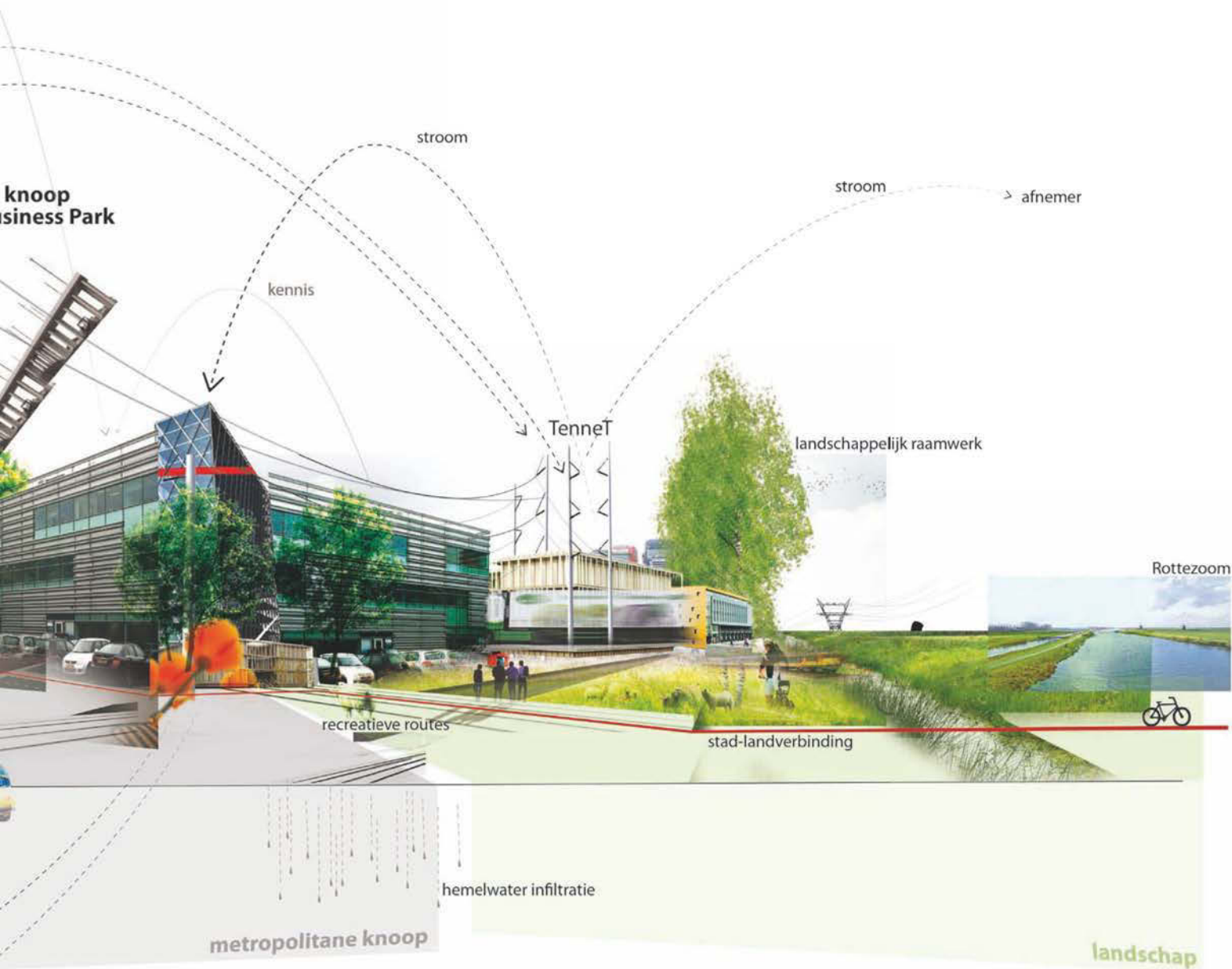
Naast de voordelen van de locatie zijn er voordelen vanuit de ketenbenadering. Hierbij zijn combinaties denkbaar waarbij een wisselwerking optreedt tussen de energiehuishouding van de grootschalige glastuinbouw en nieuwe bedrijven op Bleizo.

Bleizo is innovatief en duurzaam. Daarom wordt van zowel publieke als private partijen verwacht actief mee te werken aan Clean Technology. Dit is een verzamelnaam voor vormen van technologie die bijdragen aan een schoner milieu en/of zorgen voor energiebesparing. Cleantech is een term die slaat op producten en diensten die zijn gericht vergroting van de productiviteit en efficiëntie terwijl kosten, energieverbruik, vervuiling of afval worden verminderd. Publieke en private partijen gaan zorgvuldig om met grondstoffen en maken optimaal gebruik van licht, water, warmte en wind. Concrete voorbeelden zijn wind- en zonne-energie, afkoppeling van regenwater, verantwoord materiaalgebruik en het ontwikkelen van zelfvoorzienende systemen.

Qua exploitatie kan het betekenen dat voorinvesteringen hoger zijn en de terugverdientijd langer. Maar daar hoort ook bij dat Bleizo geen ontwikkeling is die met 20 jaar al weer getransformeerd moet worden. Een gangbare horizon ligt bij duurzame ontwikkeling tussen de 50 en 60 jaar. Bleizo wordt ontwikkeld met het zicht op 2060!

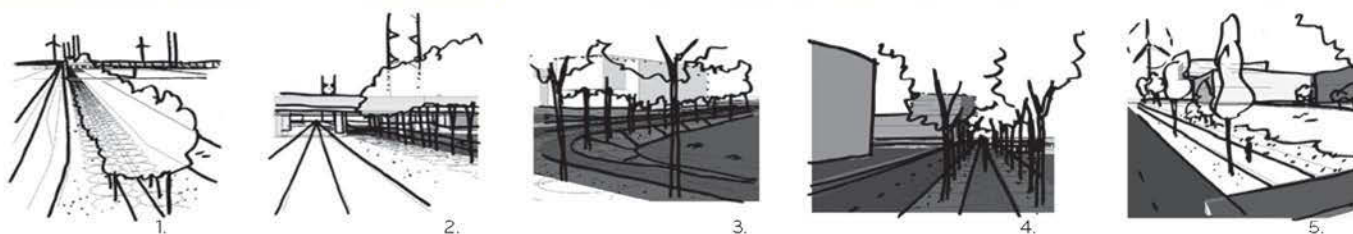


is kruisbestuiving



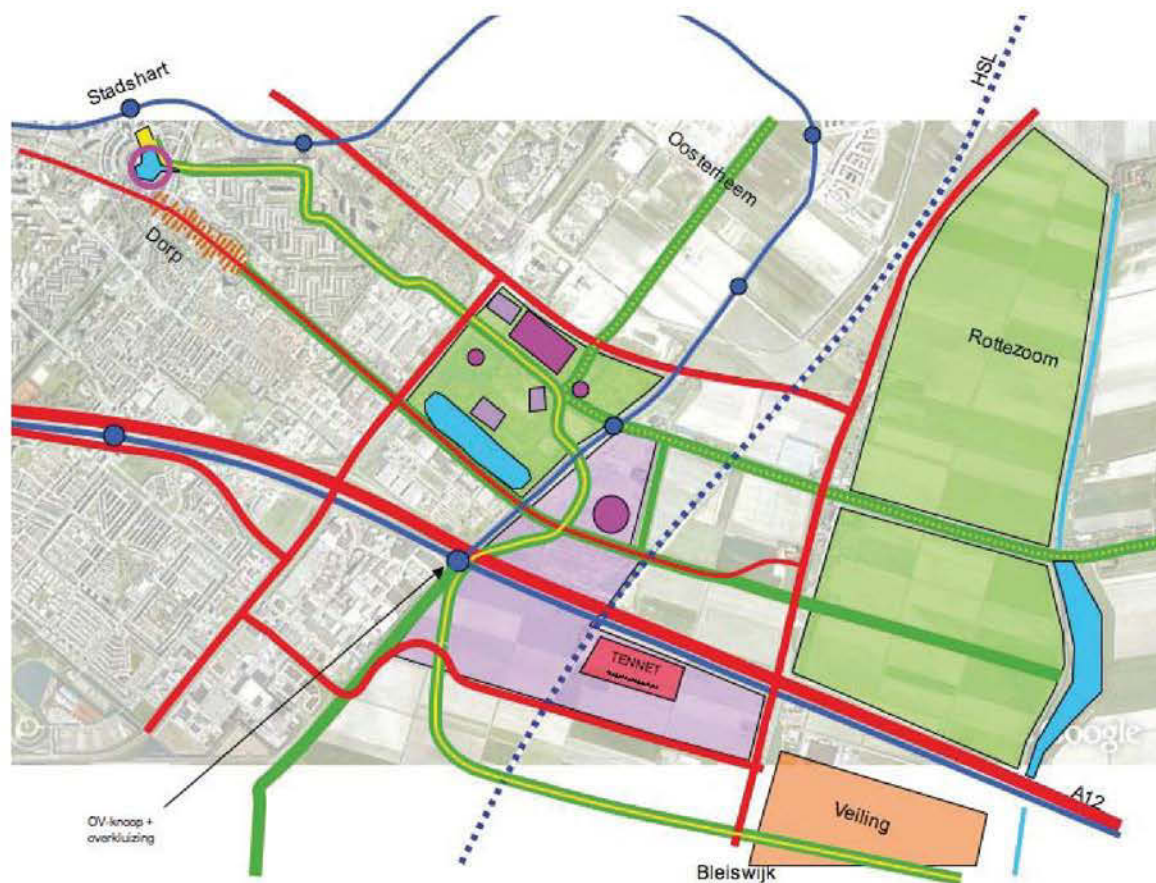
HET VERHAAL VAN BLEIZO

Bleizo Business Park is een bedrijventpark op een metropolitaan knooppunt. De hier te vestigen bedrijven zijn gelieerd aan de agro- en foodsector en lopen voorop in de ontwikkeling van clean technology. Naast werkgelegenheid biedt het bedrijventpark een aantrekkelijk publiek domein met ruimte voor natuurontwikkeling, recreatief medegebruik en leisure in de vorm van sport, energy en nature experiences.

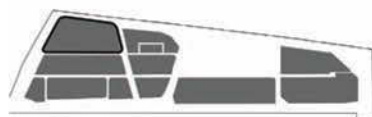


SERIAL VIEW

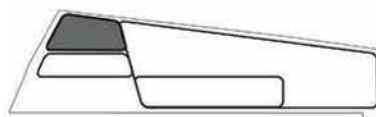
Sequentie van plekken. 1. Entree bij N209; 2. Laan van Mathenesse; 3. Centrale entree tot bedrijvenpark; 4. Route naar het Stedelijk Podium; 5. Parkruimte bij Stedelijk Podium.



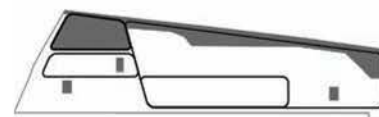
De Rijdsdraad als langzaamverkeerverbinding tussen Zoetermeer en Bleiswijk.



Dag: bedrijvenpark en stationsgebied



Avond: stationsgebied en sportieve routes



Weekend: stationsgebied, enkele bedrijven, sportieve routes en recreatieve rand

GEBRUIK IN DE TIJD

Bleizo Business Park heeft verschillend gebruik door verschillende mensen op verschillende momenten.

2.4 Menselijke maat

Het ruimtelijk ontwerp voor Bleizo gaat uit van Podium én Landschap. Een vijftal zones verbinden de stad met het landschap van de Rottezoom. Naast deze groene aders zijn er plekken die bijdragen aan de oriëntatie binnen de gehele ruimte. Anders gezegd ontstaat kwaliteit door het maken van een goed routenetwerk met voldoende uitnodigende plekken.

Een goed routenetwerk bestaat uit soepele aansluitingen tussen de belangrijkste bronpunten. Zo is de rijgdraad een belangrijke langzaamverkeerverbinding tussen het centrum van Zoetermeer en het centrum van Bleiswijk. In het netwerk is sprake van een goede oriëntatie, doordat de verschillende ruimtes in het netwerk elkaar op een logische manier opvolgen. Er is sprake van een serial view. De ruimtes zijn ontworpen op de snelheid waarmee passanten door de ruimte bewegen. Dat betekent dat vanuit het beeld van de passerende automobilist de rand langs de snelweg eenduidig moet zijn. Tegelijkertijd moet deze rand vanuit het beeld van de passerende fietser voldoende afwisseling hebben.

In het routenetwerk moeten voldoende uitnodigende plekken zijn. Het is de uitdaging om van het businesspark meer te maken dan alleen een station wat je moet passeren in je route naar de Rottezoom. Het businesspark kan ook een bestemming in zichzelf worden! Het doel is een levendige en sociaal veilige openbare ruimte te creëren, waarbij het publieke domein uitnodigt tot ontmoeten, ontspannen en verblijven. Een gevoel van anonimiteit van ruimte moet voorkomen worden door slim na te denken over de programmering het publieke domein.

Kansen zijn er in het aansluiten van het routenetwerk op het Stedelijk Podium met bedrijven, horeca, het World Green Center en het Food Experience Center. In aansluiting hierop kan in het bedrijvenpark gedacht worden aan een informatie en experience center in de nabijheid van het TenneT-station. Andere functies die mogelijk een plek kunnen krijgen in de groene ruimte van Bleizo zijn een hardlooph- of skeelerparcours, fruitbomen in het park of een struinpad door de rietvelden. Een dergelijke programmering kan bijdragen aan een wisselend gebruik van de ruimte gedurende de dag en in het weekend.

3.



3. STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 ruimtelijke hoofdpzet

RANDEN

- Het bedrijvenpark ligt ingeklemd tussen het spoor en de A12 aan de noordzijde en de Laan van Mathenesse aan de zuidzijde.
- De noordelijke rand is een groene rand met een minimale breedte van 50 meter. In deze strook zijn diverse leidingen aanwezig.
- De zuidelijke rand is een blauwe rand met een minimale breedte van 25 meter. Hier wordt een nieuwe watergang gerealiseerd die zorgt voor de afwatering van het plangebied.

HOOFDROUTE EN PARK

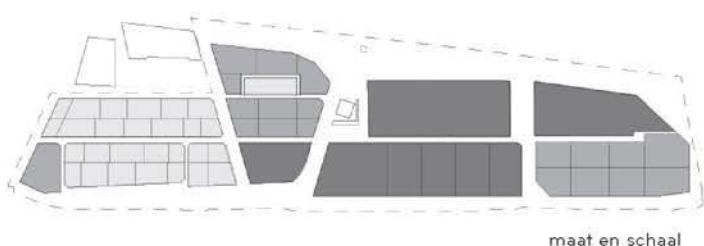
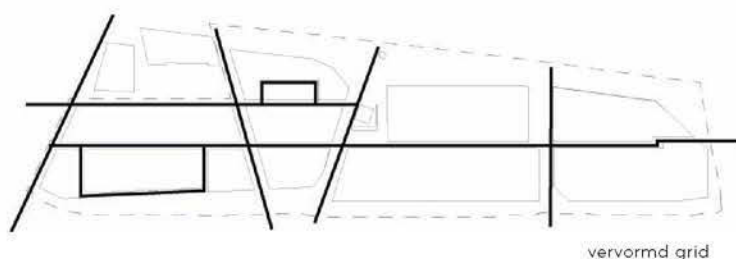
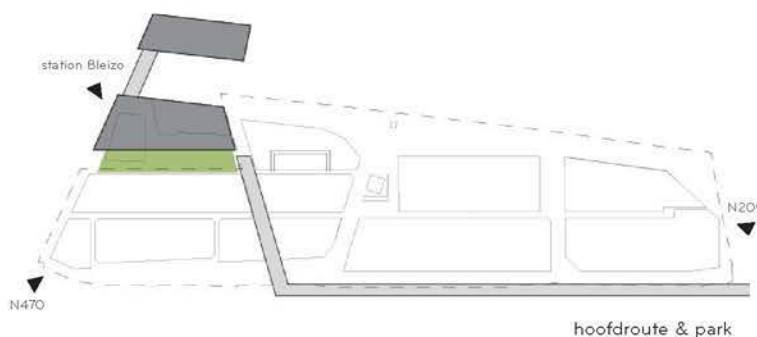
- Het bedrijvenpark heeft entrees vanaf station Bleizo, de N470 en de N209.
- Het park bij het Stedelijk Podium is bereikbaar vanaf de Landscheiding, vanaf het provinciale fietspad aan de zuidzijde van het spoor en vanaf de hoofdroute door het bedrijvenpark.
- De programmering van zowel het Stedelijk Podium als het bedrijvenpark dragen bij aan een levendige parkruimte met actief parkgebruik.

VERVORMD GRID

- In het plangebied zijn diverse structurerende lijnen aanwezig, zoals bijvoorbeeld de landscheiding, de HSL, de hoofdwatergangen en de N209.
- Deze lijnen worden samengevoegd in een vervormd grid, bestaande uit lange lijnen in oostwestrichting met korte assen hier dwars op.
- De korte assen maken telkens een visuele verbinding tussen de noordrand en de zuidrand.
- De lange lijnen hebben een eigen karakteristiek bestaande uit een acht meter brede groenstrook aan één zijde van de weg.

MAAT EN SCHAAL

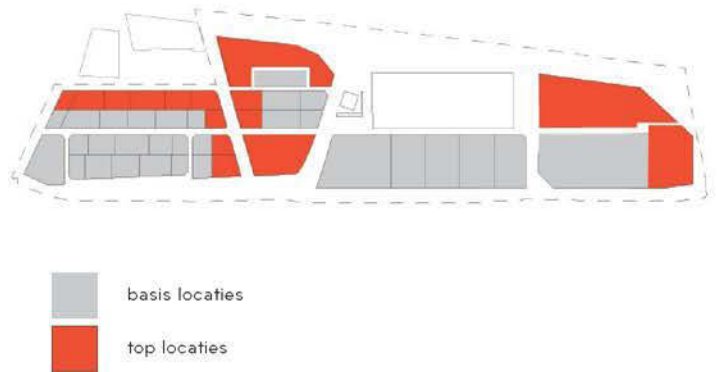
- De maat en schaal van de omgeving komt terug in de korrelgrootte van de bedrijfspercelen.
- Langs de A12 en de N209 hebben de percelen een afmeting van ten minste 1.0 hectare.
- Rondom het Stedelijk Podium zijn de kavels kleiner, variërend van 0,1 tot circa 1.0 hectare groot.



3.2 kwaliteitsniveau

KWALITEIT VAN DE LOCATIE

- Het bedrijvenpark heeft door zijn langgerekte vorm een maximale lengte qua zichtzijden naar het spoor / de A12, de N209 en de Laan van Mathenesse.
- De representativiteit van deze zichtlocaties schept wel een verplichting: je moet op al deze plekken voldoende kwaliteit maken.
- Voor het bedrijvenpark wordt een onderscheid gemaakt in toplocaties en basislocaties.



TOPLOCATIES

- Toplocaties zijn gelegen aan de A12, de N209, rondom de drie entrees naar het bedrijvenpark en grenzend aan het park.
- Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de kwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.
- Toplocaties hebben verdergaande kwaliteitscriteria ten aanzien van vaste rooilijn, minimale bouwhoogte en minimaal bebouwd kaveloppervlak.

BASISLOCATIES

- Basislocaties zijn alle overige bedrijfspercelen.
- Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt met inachtneming van de kwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.



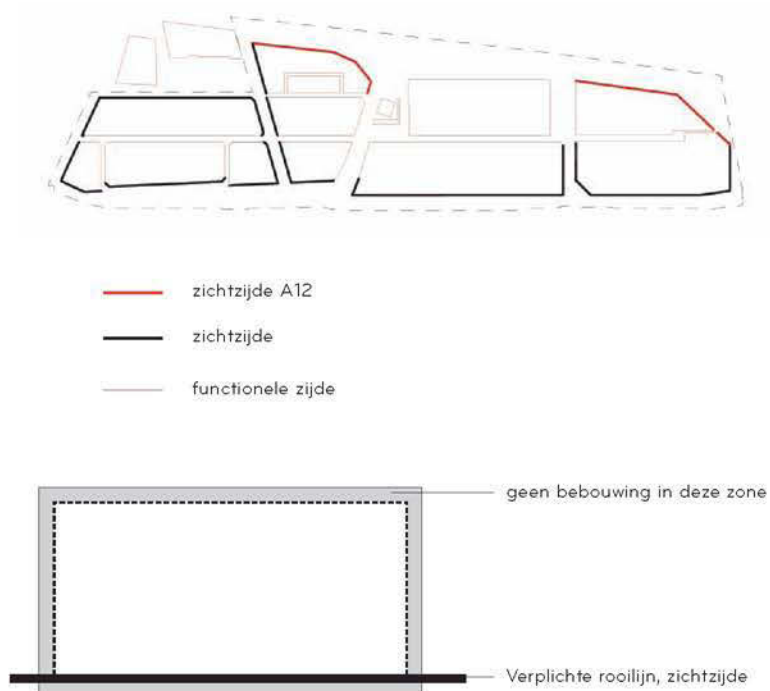
3.3 oriëntatie

ZICHTZIJDE EN FUNCTIONELE ZIJDE

- Een groot aantal bedrijfspercelen heeft een tweezijdige oriëntatie, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen zichtzijde naar de randen van het bedrijvenpark en een functionele zijde aan de binnenzijde.
- Aan de zichtzijde (=waterzijde) bestaat de erfgrens uit een antracietkleurige betonwand. De betonwand heeft een hoogte van 1.50 m, gemeten vanuit de waterlijn. Aan deze zijde is het niet mogelijk om toegangen tot het bedrijfsperceel te realiseren. Wel dient het gebouw zich aan deze zijde te presenteren aan de openbare ruimte.
- Uitzondering hierop zijn de zichtzijden naar de A12. Hier wordt geen keermuur en geen haag toegepast. Aan deze zijde is het niet mogelijk om toegangen tot het bedrijfsperceel te realiseren. Wel dient het gebouw zich aan deze zijde te presenteren aan de openbare ruimte.
- Aan de functionele zijde krijgen entrees, expeditie en parkeren een plek. Aan de functionele zijde bestaat de erfgrens uit een haag. De haag heeft een maximale hoogte van 1.00 meter.

ROOILIJNZONES

- Voor alle bedrijfspercelen geldt een rooilijnzone, waarbij in de eerste drie meter vanuit de erfgrens geen bedrijfsgebouw gerealiseerd mag worden.
- Bij de toplocaties geldt op belangrijke hoeken een verplichte rooilijn in de hoek van het bedrijfsperceel.

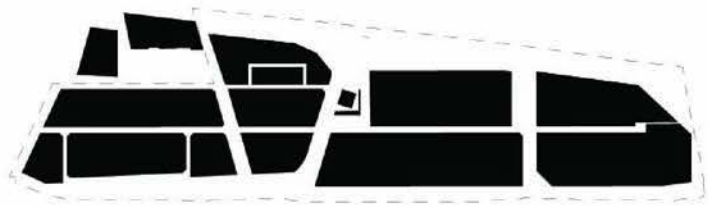


Beeld vanaf Laan van Mathenesse richting Bleizo Business Park.

3.4 samenhang en verschil

KWALITEIT MAKEN

- De visuele kwaliteit van het bedrijvenpark is afleesbaar in de mate waarin samenhang en verschil wordt gemaakt. Een overdosis samenhang leidt tot uniforme, saaie, eindeloos repeterende bedrijfsgebouwen. Een overdosis verschil leidt tot een kakefonie aan vormen, volumes en kleuren.
- Kwaliteit ontstaat door samenhang in de openbare ruimte, waardoor ruimte is voor individualiteit van bedrijfsgebouwen.



samenhang in openbare ruimte



ruimte op bedrijfsterreinen voor individualiteit

SAMENHANG IN DE OPENBARE RUIMTE

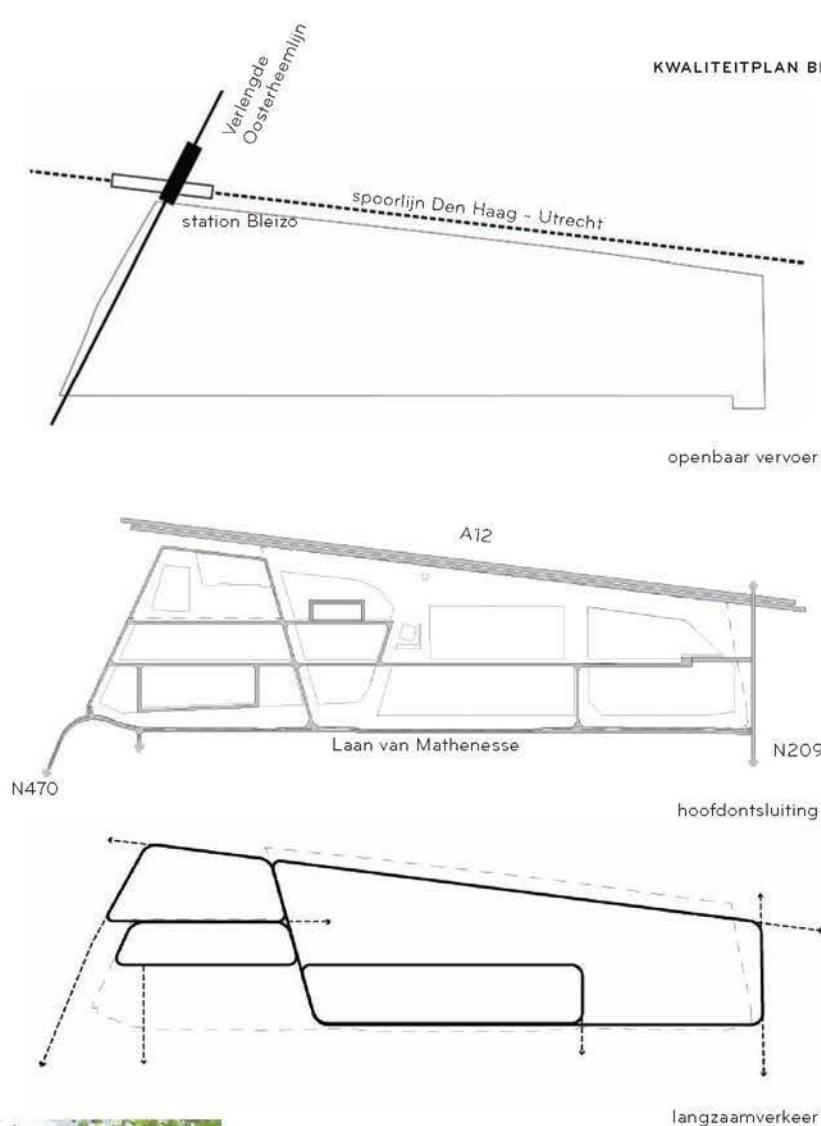
- De openbare ruimte bestaat uit een robuust raamwerk van grijs, blauw en groen.
- De openbare ruimte wordt ingericht met gelijkwaardige wegprofielen, waarbij een aantal principedetails consequent wordt doorgevoerd bij elk bedrijfsperceel.
- In de openbare ruimte wordt een beperkte catalogus van materialen en beplantingen ingezet.

INDIVIDUALITEIT VAN BEDRIJFSGEBOUWEN

- De bedrijfsgebouwen mogen individueel van elkaar verschillen.
- Wel dient het ene bedrijfsgebouw op een logische manier aan te sluiten op het naastgelegen bedrijfsgebouw.
- De visuele expressie van elk bedrijfsgebouw komt voort uit de logistiek en filosofie van het bedrijf. Willekeur is niet toegestaan.



Beeld van de centrale middenstraat met brede groenstrook.



3.5 routing

OPENBAAR VERVOERKNOOP

- Vanuit verschillende richtingen (Den Haag, Utrecht, Oosterheem, Rotterdam) en met verschillend vervoer (trein, lightrail, HOV, bus) is de openbaar vervoerknoop de entree tot het bedrijvenpark.
- De routing van en naar de openbaar vervoerknoop dient vanuit alle richtingen soepel en vanzelfsprekend aanwezig te zijn.
- De openbaar vervoerknoop is ook een overstapmachine voor fietsers en automobilisten op openbaar vervoer. Bij de openbaar vervoerknoop is het voornemen om in totaal een park + ride voorziening van 700 parkeerplaatsen te realiseren.

HOOFDONTSLUITING

- De hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer is vanaf de N209 en vanaf de N470 aan de zuidzijde van het bedrijvenpark.
- Via de Laan van Mathenesse zijn er een drietal toegangen tot het bedrijvenpark.
- Het oostelijk en westelijk deel van het bedrijvenpark zijn met elkaar verbonden via de centrale middenstraat.
- In de openbare ruimte worden geen parkeervoorzieningen gerealiseerd.
- In de directe omgeving van het bedrijvenpark zijn twee benzinstations aanwezig: op bedrijvenpark Lansinghage en op bedrijvenpark Prisma.

LANGZAAMVERKEER

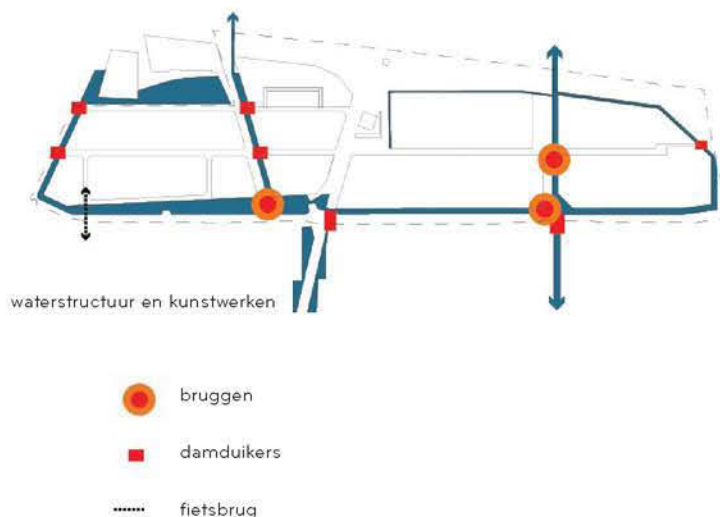
- In de huidige situatie zijn langs drie zijden van het plangebied hoofd fietsroutes aanwezig. Het is gewenst om deze ook in de nieuwe situatie in de huidige vorm te handhaven.
- Tussen het Stedelijk Podium en de fietsonderdoorgang bij het begin van de Laan van Mathenesse wordt een nieuwe langzaamverkeerroute toegevoegd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor fietser en hardlopers om een rondje te maken via het bedrijventerrein, variërend van 1 km tot ca. 5 km lengte.
- In de as van de Irisweg verbindt een fietsbrug over het water de Laan van Mathenesse met het bedrijvenpark.
- Parallel aan de N209 en ter plaatse van het nieuwe station bestaat de mogelijkheid om het spoor en de A12 te passeren, respectievelijk via een tunnel en een brug.
- In het gebied van het Stedelijk Podium, het park en langs de bredere watergangen worden routes gemaakt uitsluitend voor voetgangers.



3.6 water

AFKOPPELING

- Regenwater wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool en direct of indirect afgevoerd naar het oppervlaktewater.
- Gestreefd wordt om zoveel mogelijk verharding in de openbare ruimte direct af te voeren op het oppervlaktewater. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt een separaat hemelwaterriool aangelegd.
- Bedrijfspercelen die aan één of meerdere zijden aan een sloot grenzen dragen zelf zorg voor afkoppeling van het regenwater van verhardingsvlakken en dakvlakken.
- Het Waterschap bepaald in welke gevallen water eerst gezuiverd dient te worden, alvorens het wordt geloosd op het oppervlaktewater.



BERGING EN AFVOER

- In het bedrijvenpark wordt ten behoeve van bergingsruimte ten minste 6% open water gerealiseerd.
- Het water wordt afgevoerd via de bestaande hoofdwatgang van noord naar zuid in het oostelijk plandeel.

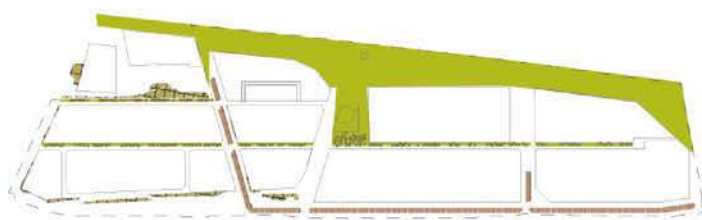
ECOLOGIE

- Langs één zijde van de watergangen worden natuurlijke vooroevers aangelegd. De vooroevers worden ingeplant met riet, lisdodde en moerasvegetatie.
- Uitzondering zijn de zichtzijden naar de A12 waar de watergangen aan weerszijden een grastalud hebben zonder natuurlijke vooroever.
- Gestreefd wordt om op een of meerdere plekken in een steilrand langs het water nestgelegenheid voor oeverzwaluwen te realiseren.

KUNSTWERKEN

- Het water op het bedrijvenpark is middels duikers verbonden met het water in de omgeving. Het gaat om twee bestaande duikers onder het spoor/A12 en een bestaande duiker onder de Laan van Mathenesse. Daarnaast zal bij de aanleg van de Laan van Mathenesse ter hoogte van de HSL een nieuwe duiker onder de weg door worden gerealiseerd.
- Op plaatsen waar de weg het water kruist worden indien noodzakelijk doorvaarbare bruggen aangelegd.
- Op plaatsen waar doorvaarbaarheid niet noodzakelijk is worden (dam)duikers aangelegd, waarbij voldoende doorstroming is gewaarborgd.
- In de as van de Irisweg verbindt een fietsbrug over het water de Laan van Mathenesse met het bedrijvenpark.





groenstructuur

3.7 groen

VEGETATIE

- Het beplantingsassortiment sluit aan bij de polder en de Rottezoom. Het sortiment is hier voornamelijk inheems en natuurlijk: berk, eik, wilg, es en els.
- Grotere open groengebieden worden ingezaaid met inheemse kruidenvegetatie, welke extensief wordt beheerd.

BOMENSTRUCTUUR

- De hoofdroute wordt beplant als een monumentale laan van iepziekteresistente iepen, bijvoorbeeld *Ulmus resista* 'New Horizon'. De bladeren van de iep dragen bij aan de afvang van fijnstof, daarnaast is de iep een mooie Hollandse boom.
- De lange lijnen worden beplant met verspreid staande en onregelmatig geplaatste groepen berken en eiken.

GROENE DAKEN

- Dubbel ruimtegebruik wordt gestimuleerd.
- Wanneer geen parkeren op het dak plaats vindt, is het te overwegen om vegetatiedaken te realiseren. Voordelen van het vegetatiedak zijn de lange levensduur, de hoge isolatiewaarde en de grote bergingscapaciteit voor regenwater.



Beeld van de hoofdroute met langzaamverkeerverbinding tussen Zoetermeer en Bleiswijk.

4.



4. ONTWERP OPENBARE RUIMTE

4.1 het ontwerp

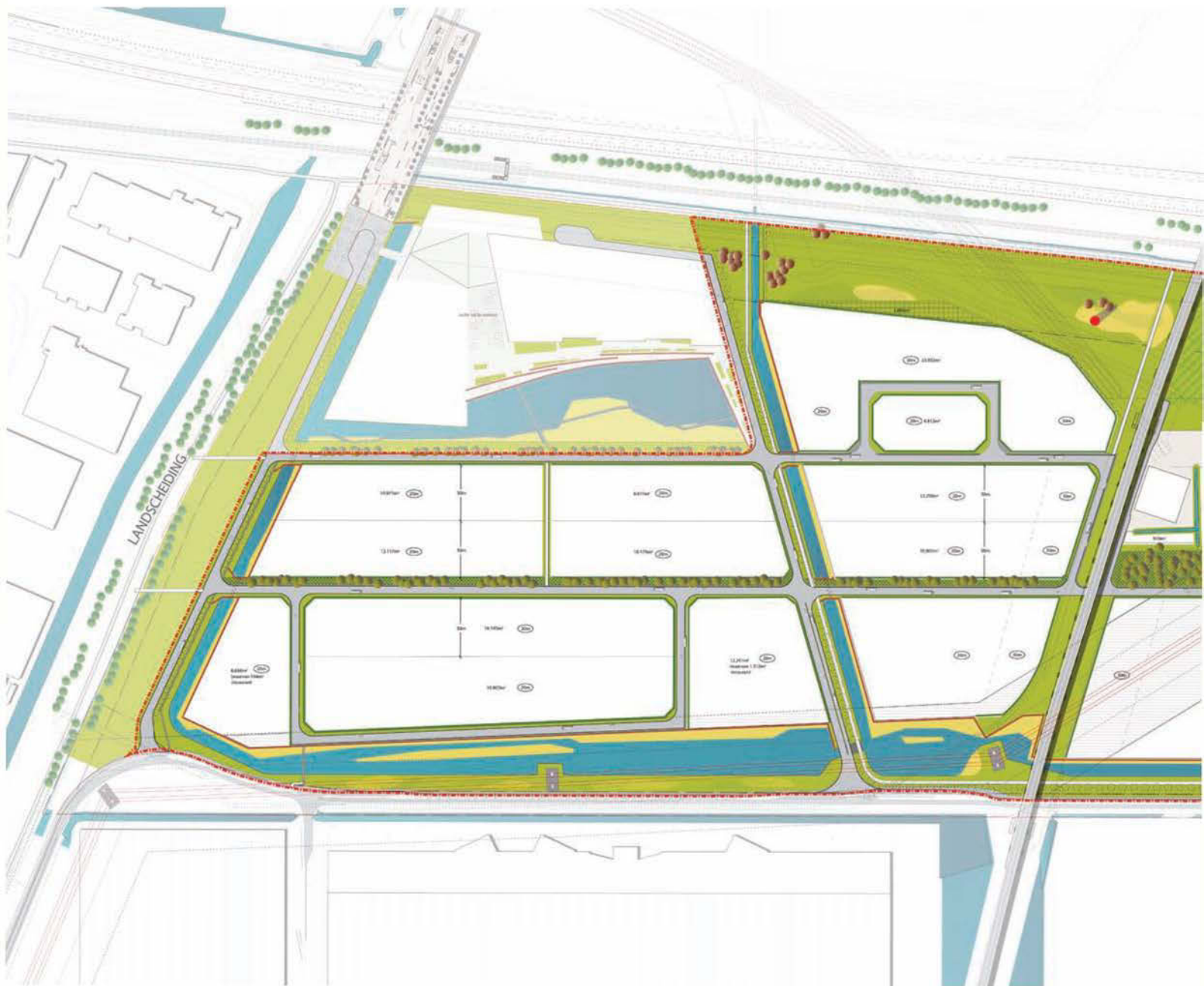
Binnen de grote variëteit aan bedrijven en bedrijfsgebouwen is de openbare ruimte een belangrijk element om visuele eenheid en ruimtelijke samenhang te creëren. In de structuur van de openbare ruimte zijn vier elementen van belang.

Allereerst zijn de natuurlijke randen van het bedrijvenpark van belang. Aan de zijde van de A12 is dit een groene rand met grasland en struweel. Naar de zuidzijde presenteert het bedrijventerrein zich met een blauwe rand van water en rietoevers.

Het tweede element is de hoofdroute door het bedrijvenpark. De hoofdroute verbindt het kruispunt N209/Laan van Mathenesse met de openbaar vervoerknoop en het Stedelijk Podium. Deze hoofdroute bestaat uit een ruim wegprofiel, bestaande uit de rijbaan zelf, een vrij liggend voetfietspad voorzien van laanbeplanting. Het profiel wordt begeleid door een brede watergang.

De hoofdroute komt uit bij het park. Het park is bedoeld als dé ontmoetingsruimte van Bleizo. Het park is vanuit de openbaar vervoerknoop de entree naar het bedrijvenpark. Omgekeerd vormt het park een logische scheiding tussen het bedrijvenpark en het Stedelijk Podium.

Het vierde element is het vervormde grid, bestaande uit de lange lijnen in oostwestrichting met de korte assen hier dwars op. De korte assen maken telkens een visuele verbinding tussen de noordrand en de zuidrand. De centraal in het park gelegen lange lijn heeft een eigen karakteristiek bestaande uit een ca. 5,30 meter brede groenstrook aan één zijde van de weg.



BLEIZO BUSINESS PARK ONTWERP OPENBARE RUIMTE



bleizo business park - ontwerp openbare ruimte - schaal 1:5.000

LEGENDA

 Plangrens	 Rijbaan	 16.704m2 Uitgeefbaar gebied
 HSL	 L.V. Route	 Uitgeefbaar gebied met beperkte mogelijkheden
 Leidingzones	 Stoep	 Uitgeefbaar gebied nader te onderzoeken
 TenneT	 Brug	 EC Educatief centrum locatie nader te bepalen
 Water	 Duiker	 30m Maximale bouwhoogte
 Riet	 Erfgrens keermuur	 Rooilijnzone
 Nat grasland	 Erfgrens haag	 Vaste rooilijn, 50% verplicht
 Gras schraal grasland	 Laan (iep)	 Vaste bebouwingshoek
 Struweel (meidoorn sleedoorn roos)	 Boomgroep (iep)	 Reclamemast
 Park	 Bomenstrip (berk / eik)	 Inpassingsplan TenneT

RUIMTEGEBRUIK

Bedrijventerrein Bleizo, Zoetermeer
Oppervlakken vergelijking

gebaseerd op tekeningen:

Functiekaart en oppervlakteanalyse, ROgeo, d.d. 02-11-2010
10_141_111128_plankaart_oppervlakken, OKRA, d.d. 28-11-2011

ROgeo, totaal

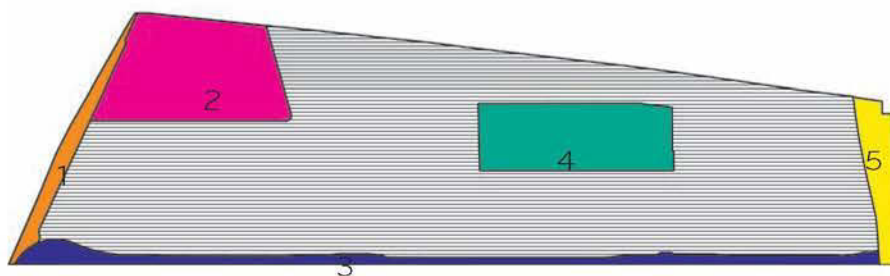
Code	Bleizo	M2
1610	Projectgrens	942,886
1810	Buiten beschouwing	52,835
1820	Te handhaven	92,365
7010	Groen	172,821
7011	Rietland	51,899
7020	Water	63,373
7031	Snelverkeer	60,554
7034	Treinspoor	24,828
7051	Bedrijven	163,865
7052	Kantoren	113,534
7055	Uitgeefbaar strook 60m	146,812

ROgeo, zonder deelgebied 1 & 2

Code	Bleizo	M2
1610	Projectgrens	856,322
1810	Buiten beschouwing	22,410
1820	Te handhaven	92,365
7010	Groen	168,239
7011	Rietland	51,899
7020	Water	63,373
7031	Snelverkeer	58,477
7034	Treinspoor	21,277
7051	Bedrijven	163,508
7052	Kantoren	67,962
7055	Uitgeefbaar strook 60m	146,812

OKRA

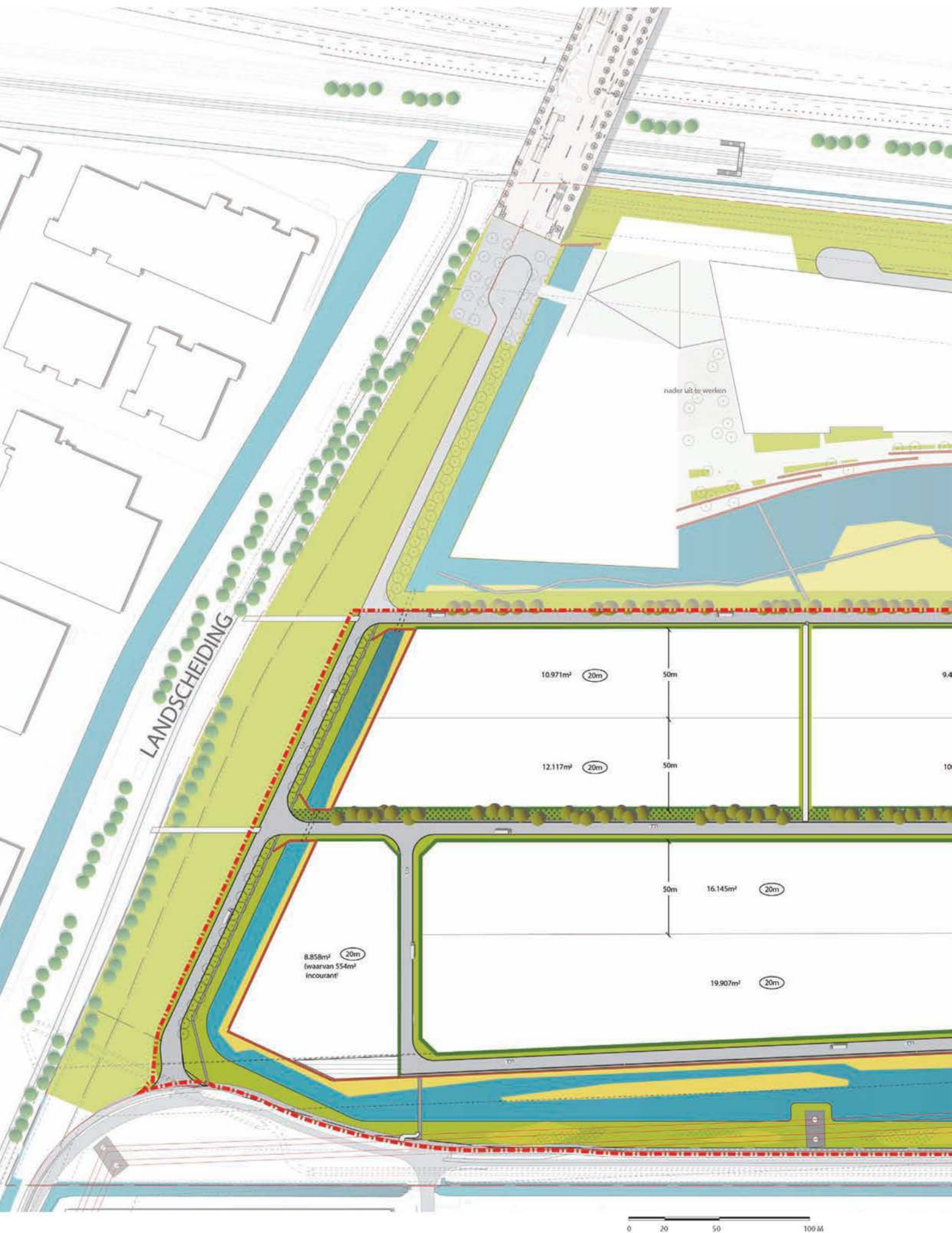
Code	Bleizo	M2
1610	projectgrens	857,841
1810	Buiten beschouwing	20,364
1820	Te handhaven	63,118
18xx	Laan van Mathenesse	41,606
18xx	Knoop zuid	78,277
	park	29,228
	uitgeefbaar	31,758
	wegen	2,950
	water	17,786
7010	groen	190,018
	groenstrook	20,590
	gras	169,428
7011	rietland	-
7020	water (incl riet)	55,402
7031	snelverkeer	31,562
70xx	langzaam verkeer	10,960
	trottoirs	3,567
	LV-route	7,393
7034	reservering VHOV	24,633
7051	bedrijven	345,141
	courante grond	317,476
	incourante grond	27,665
	Reservering VOHL	-
7052	kantoren	-
7055	uitgeefbaar strook 60m	-
70xx	objecten	-
	damduiker, zwaar verkeer	5 st
	brug, zwaar verkeer	3 st
	brug licht verkeer	1 st
	erfgrens waterzijde	2800 m
	erfgrens landzijde	6985 m



Deelgebieden correspondeert met tabel 'OKRA'

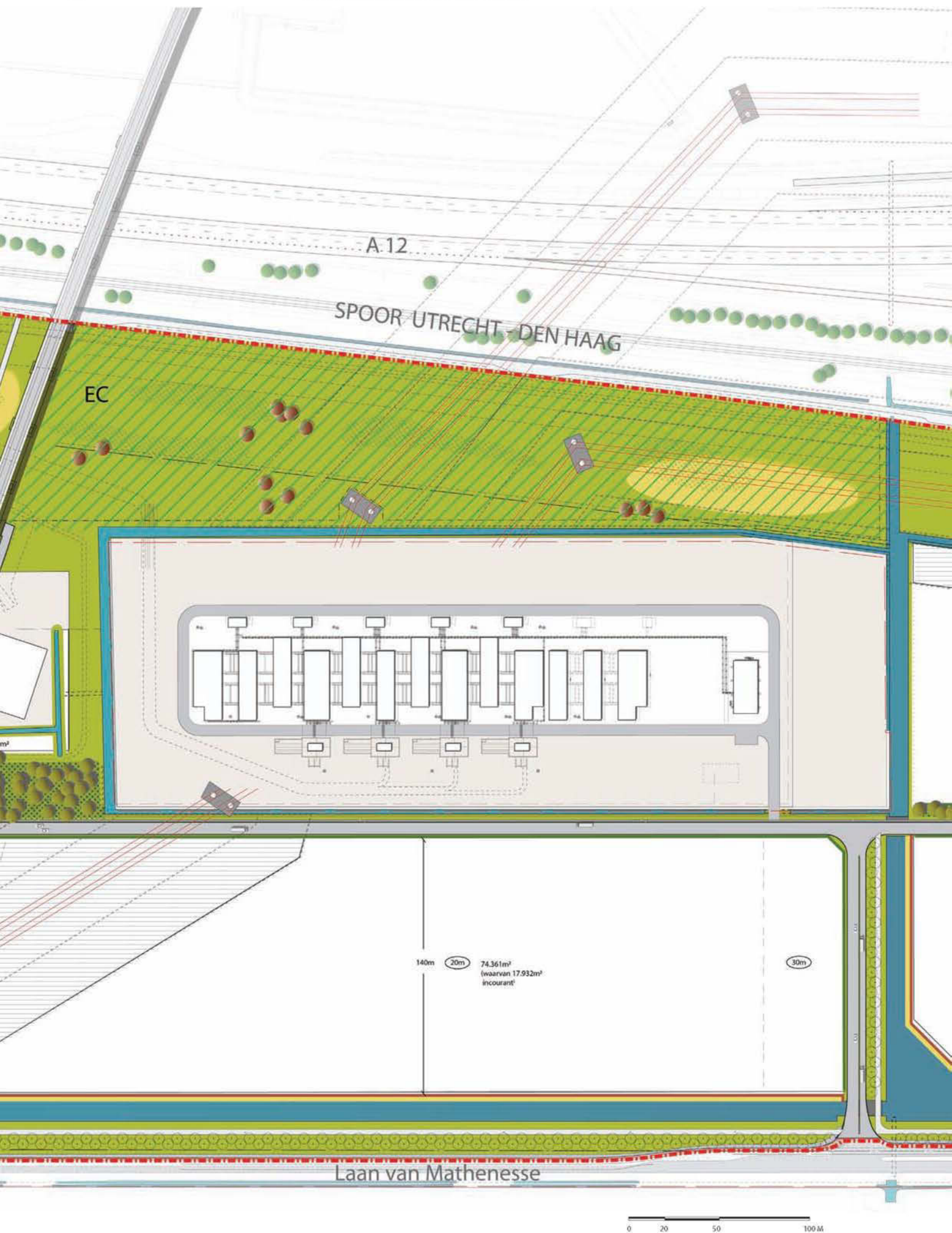
PLANGEBIED

- 1 Reservering VOHL
- 2 Knoop Zuid
- 3 Laan van Mathenesse
- 4 Te handhaven
- 5 Buiten beschouwing



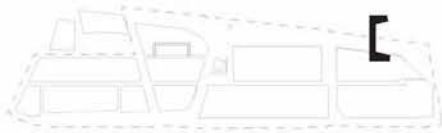


bleizo business park - ontwerp openbare ruimte - schaal 1:2.500

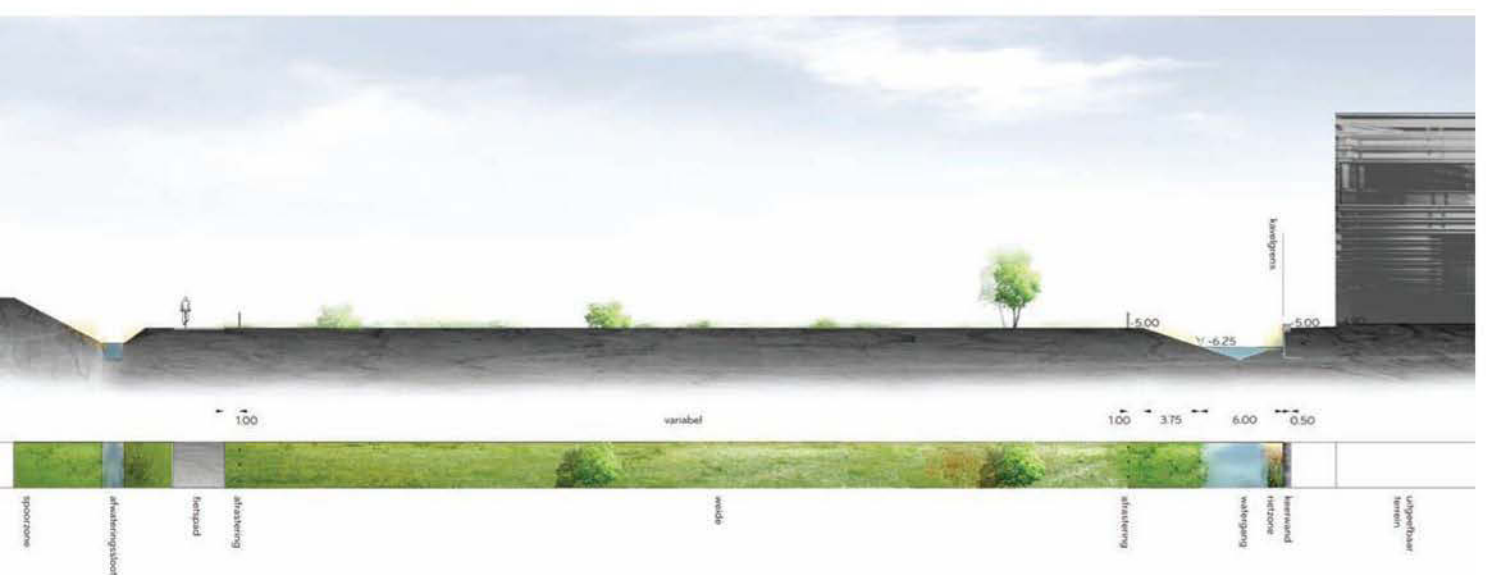


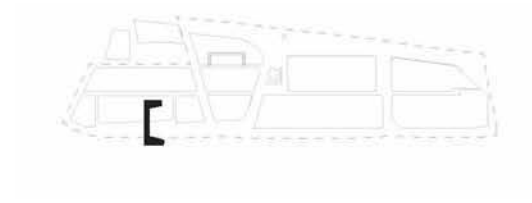


bleizo business park - ontwerp openbare ruimte - schaal 1:2.500

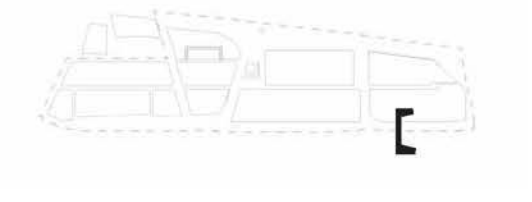
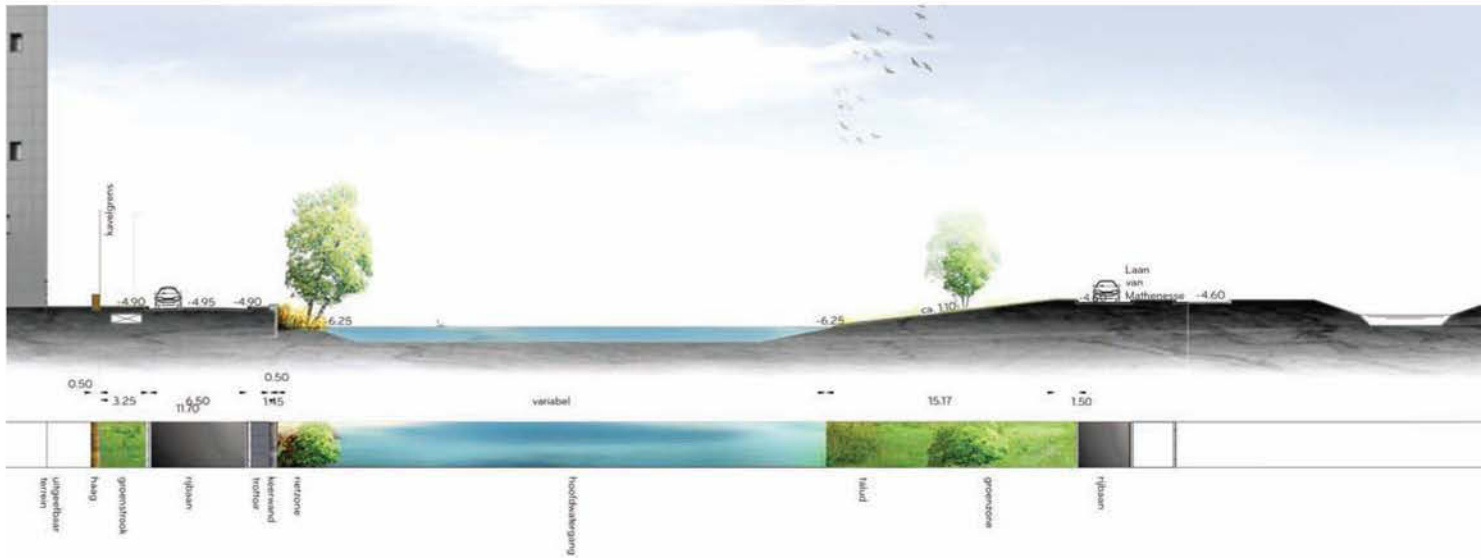


PROFIEL - GROENE RAND OOSTZIJDE HSL

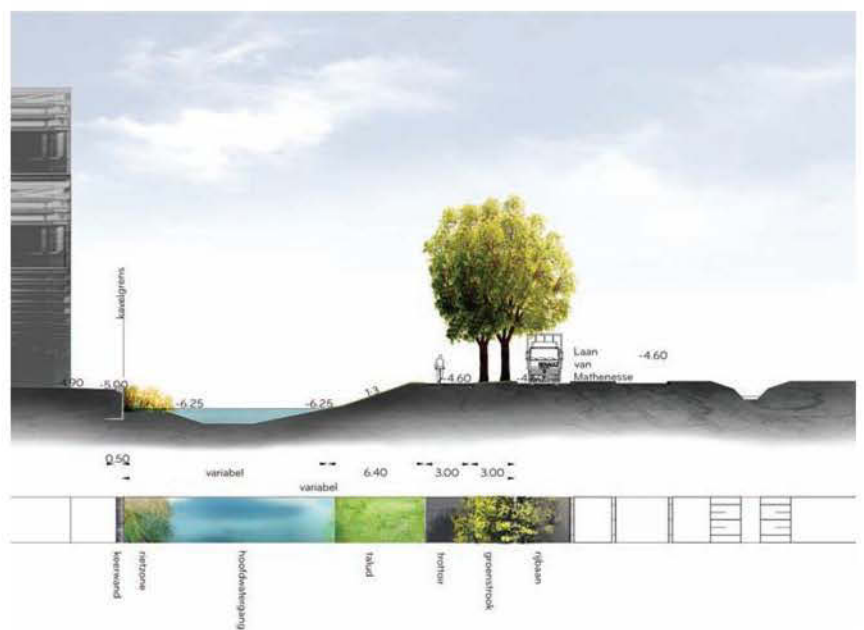




PROFIEL - BLAUWE RAND WESTZIJDE HSL

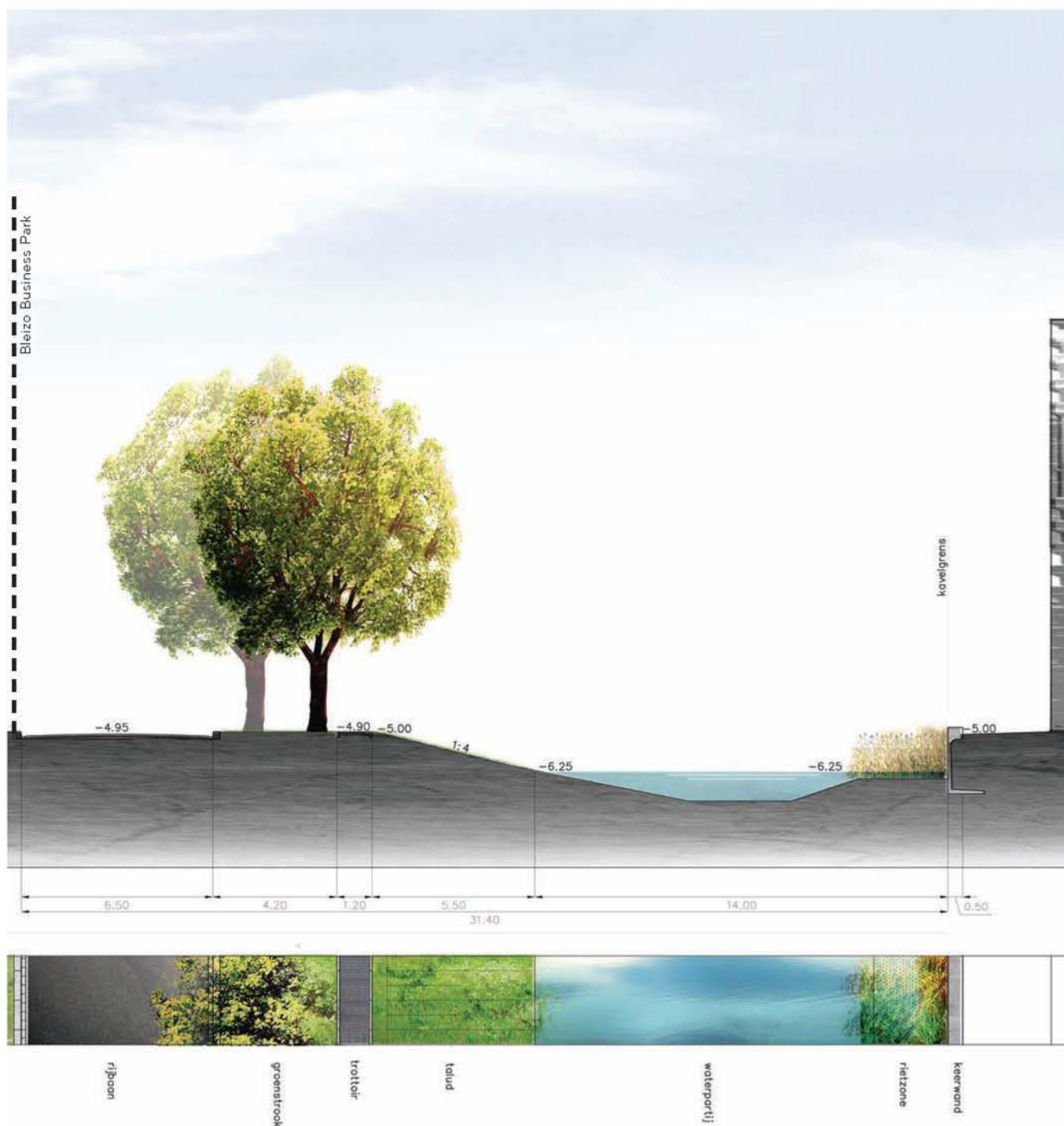


PROFIEL - BLAUWE RAND OOSTZIJDE HSL





PROFIEL - ENTREE WEST

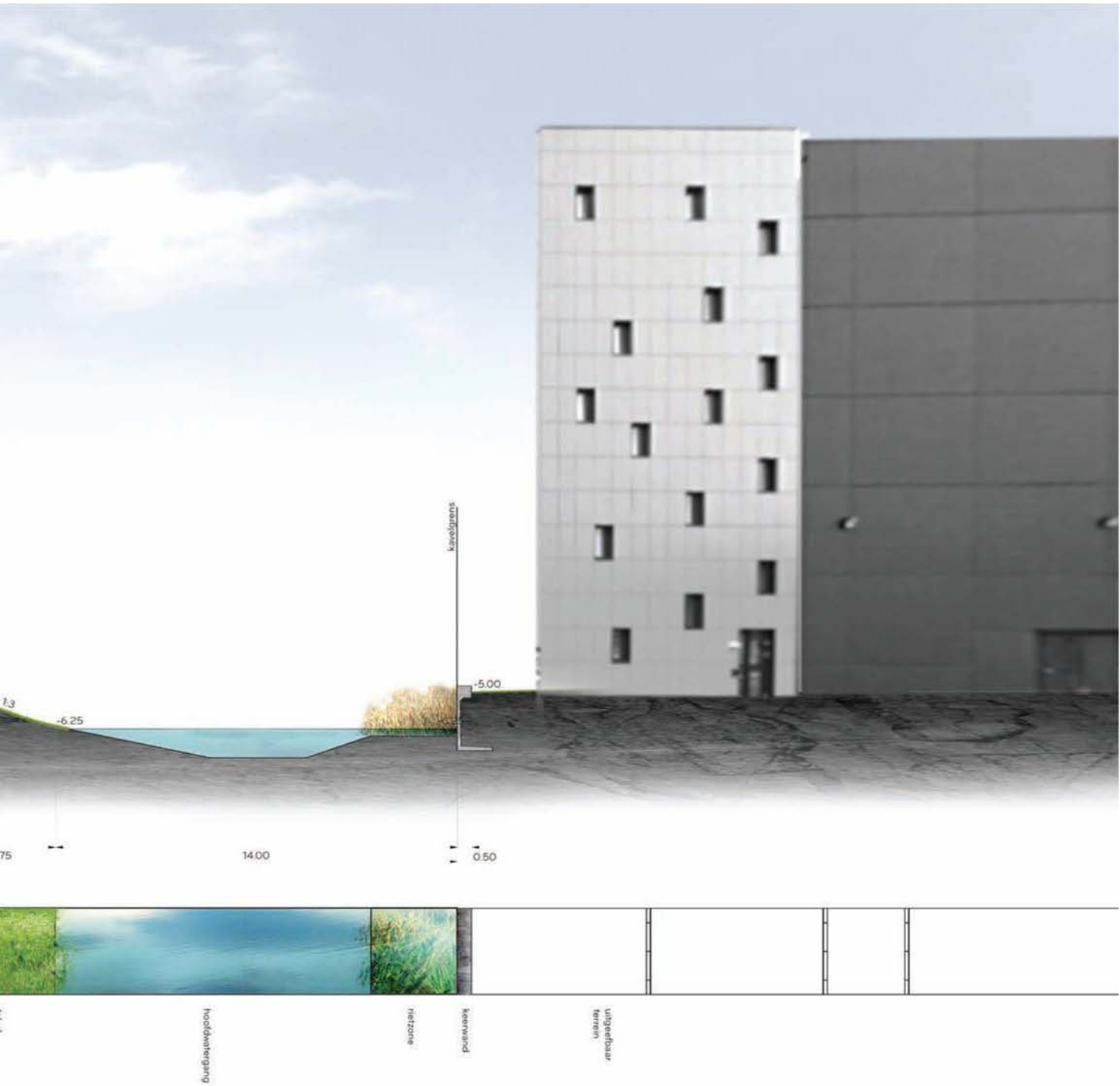


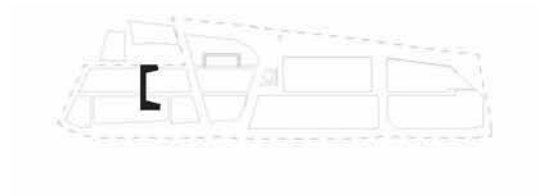




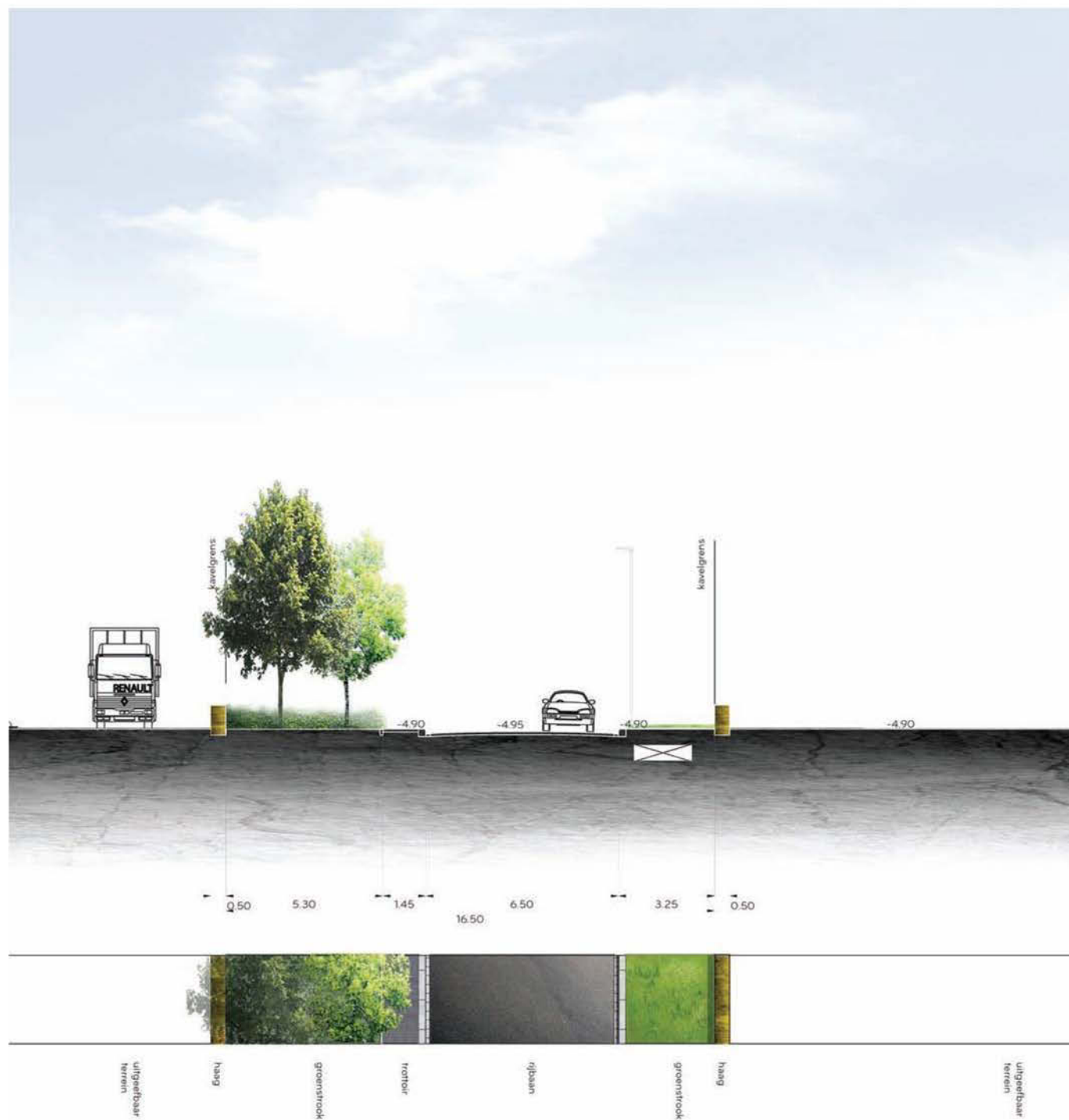
PROFIEL - ENTREE OOST

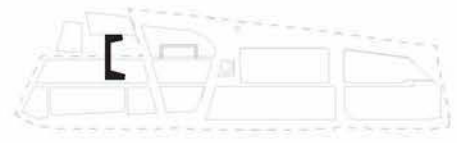




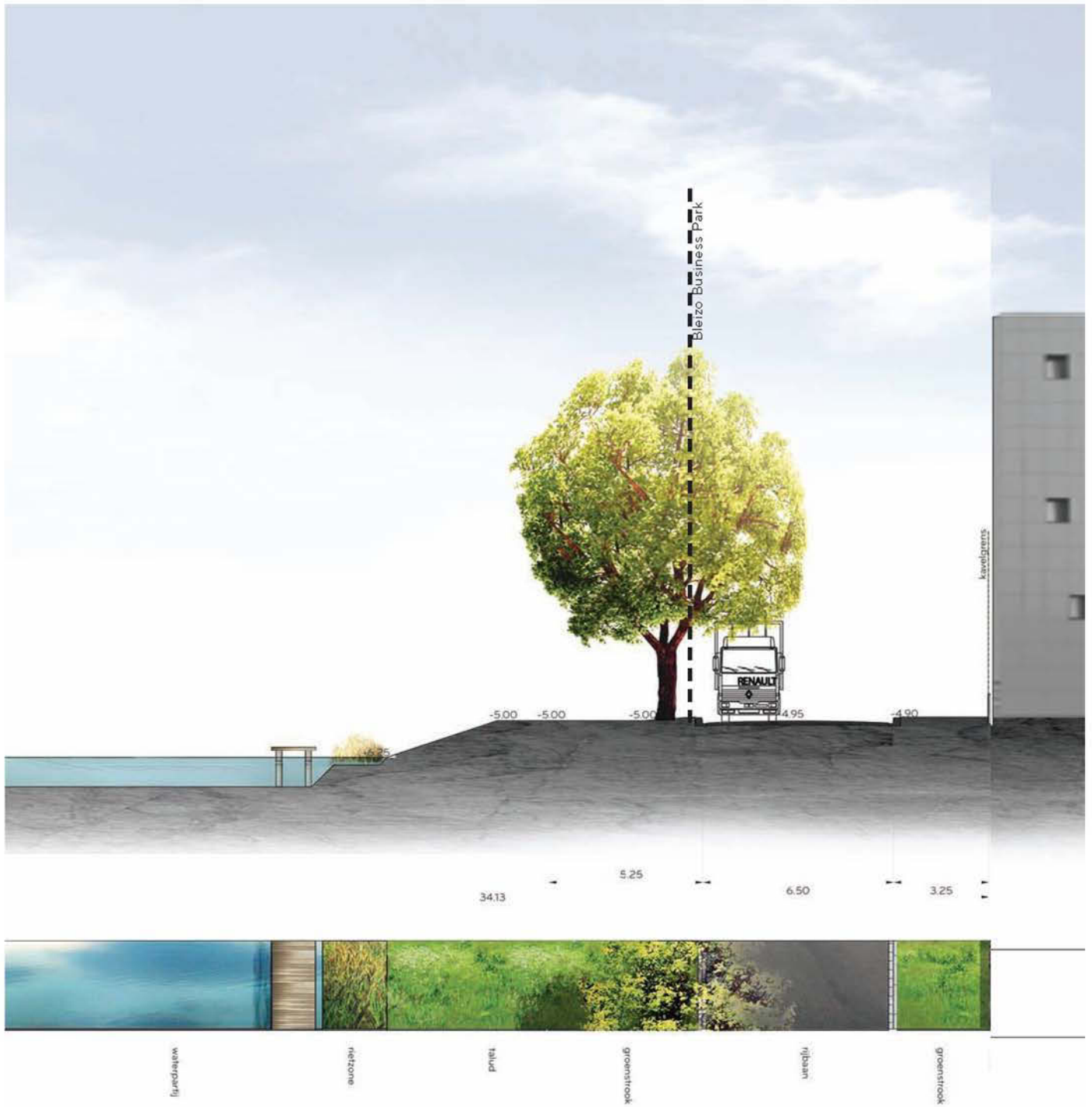


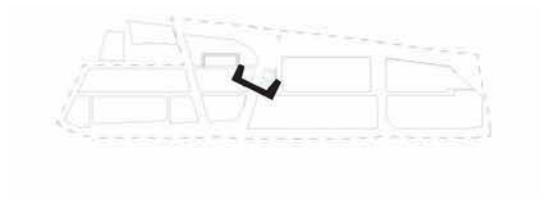
PROFIEL - CENTRALE MIDDENAS



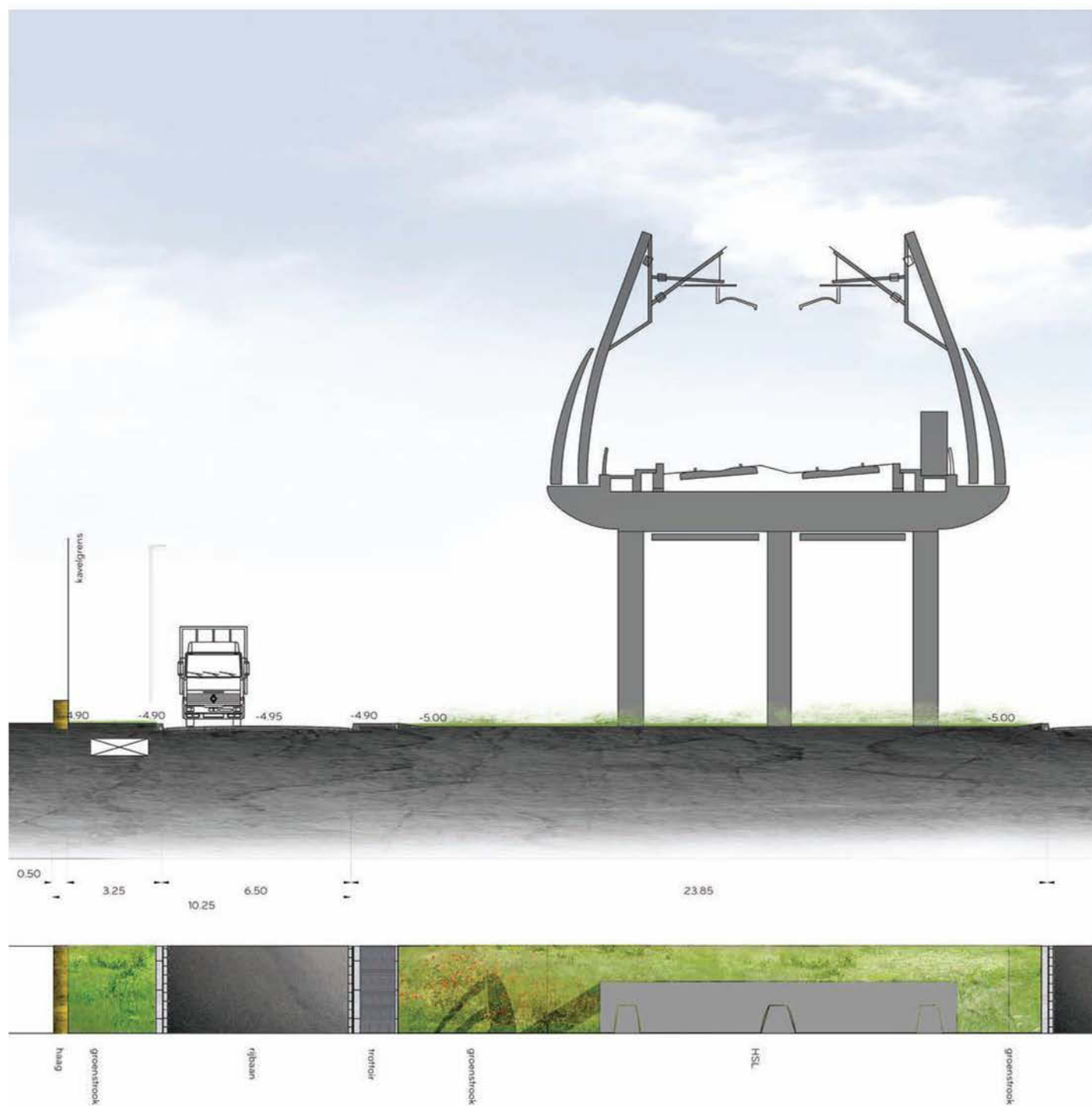


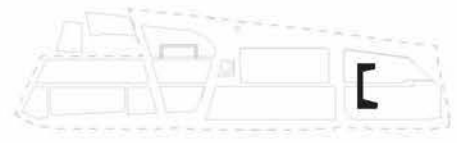
PROFIEL - PARK





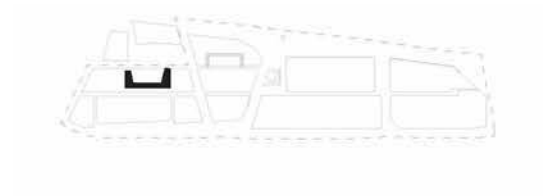
PROFIEL - HSL-ZONE



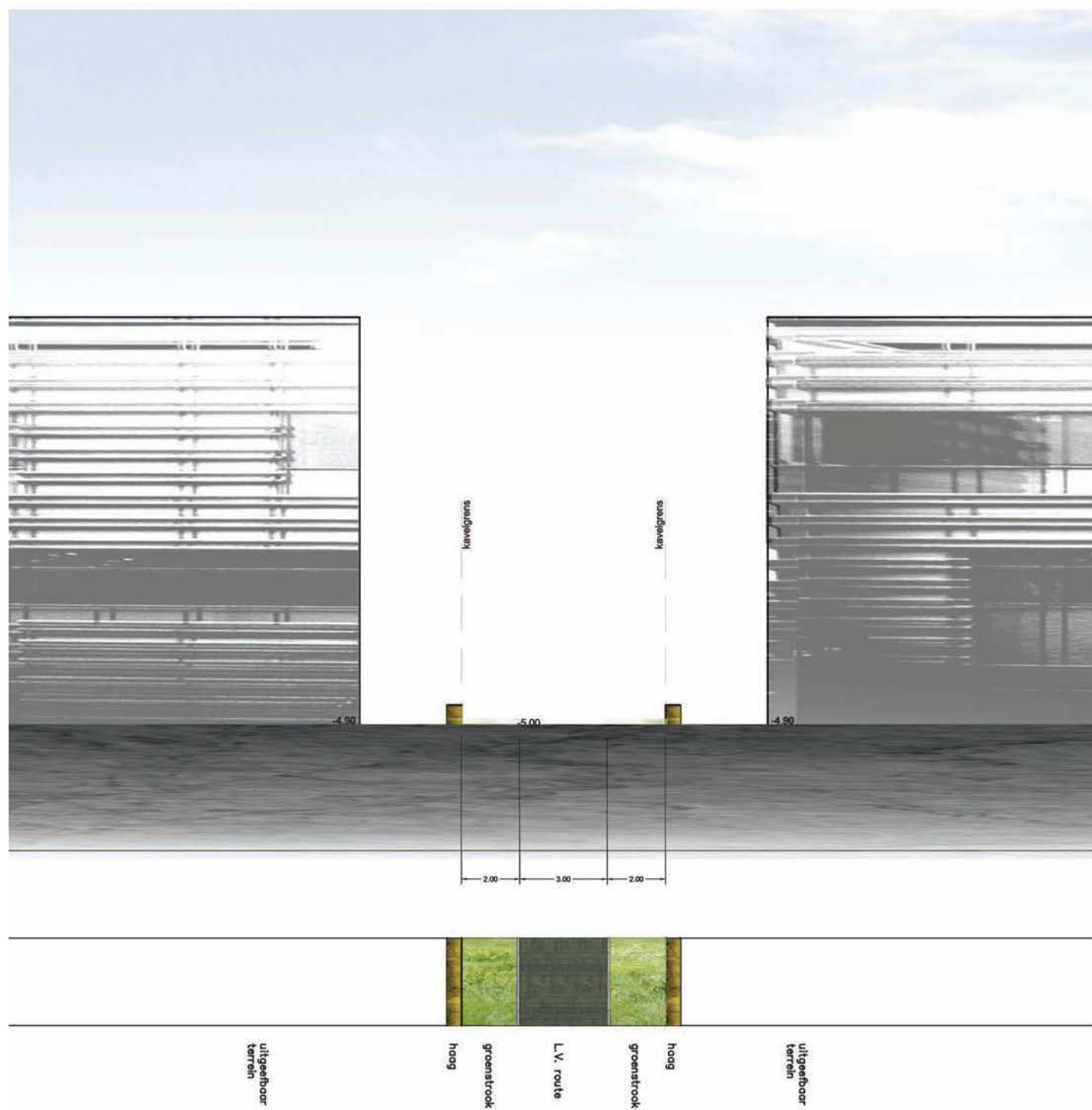


PROFIEL - OOSTELIJKE WEG





PROFIEL - LANGZAAM VERKEERSROUTE



4.2 het grijze raamwerk (ca. 4 ha)

De rijbanen op het bedrijvenpark hebben een breedte van 6,50 meter en worden uitgevoerd in zwart asfalt. De rijbaan wordt opgesloten met een 20 cm brede betonband, in de kleur antraciet.

Ook de langzaamverkeerroutes op het bedrijvenpark worden uitgevoerd in zwart asfalt. Vanwege het mogelijke gebruik als skeelertrack is een splitlaag hier niet gewenst.

Aan één zijde van de rijbaan wordt een trottoir voorzien met een breedte van 1,20 meter. Ter voorkoming van grasgroei in voegen wordt de stoep eveneens uitgevoerd in asfalt. Om wel contrast met de rijbaan te maken worden de stoepen afgestrooid met bijvoorbeeld splitlaag van zwart mandurax. Ter plaatse van de entrees tot de bedrijfskavels wordt gewerkt met een verzonken trottoirband, waarbij de verharding van de stoep gecontinueerd wordt.

Aan de andere zijde van de rijbaan wordt een grasstrook voorzien met een breedte van 3,0 meter. Onder deze grasstrook is voldoende ruimte voor kabels en leidingen. Om deze reden is het niet mogelijk bomen in deze grasstrook te plaatsen.

Eventuele trafohuisjes in het gebied vragen om een zorgvuldige inpassing. Restructies en overhoeken op het bedrijvenpark zijn goed te benutten voor de plaatsing van eventuele trafohuisjes. Plaatsing van trafohuisjes in de hoofdstructuur van de openbare ruimte of op prominente zichthoeken van het uitgeefbaar gebied is niet toegestaan.

In de grasstrook worden de lichtmasten geplaatst. De lichtmasten zijn antracietkleurig en hebben een masthoogte van 6,00 meter met een paaltoparmatuur. Gekozen wordt voor een armatuur met LED-verlichting. Bijvoorbeeld type Mini Modena LED van leverancier Philips. Modena is een straatverlichtingsarmatuur die elegantie paart aan uitstekende verlichtingsprestaties. De vloeiende, ronde vorm geeft de armatuur een krachtige en unieke visuele uitstraling.

Straatmeubilair op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit verwijzingsborden naar bedrijven. Voor alle verwijzingsborden op het gehele terrein, alsmede voor het naambord bij de entree van het bedrijfsperceel, dient één en hetzelfde type te worden toegepast. De voorkeur gaat uit naar een slank, stoer, utilitair raamwerk, antraciet gekleurd, waarop of waaraan panelen met bedrijfsnamen kunnen worden bevestigd.



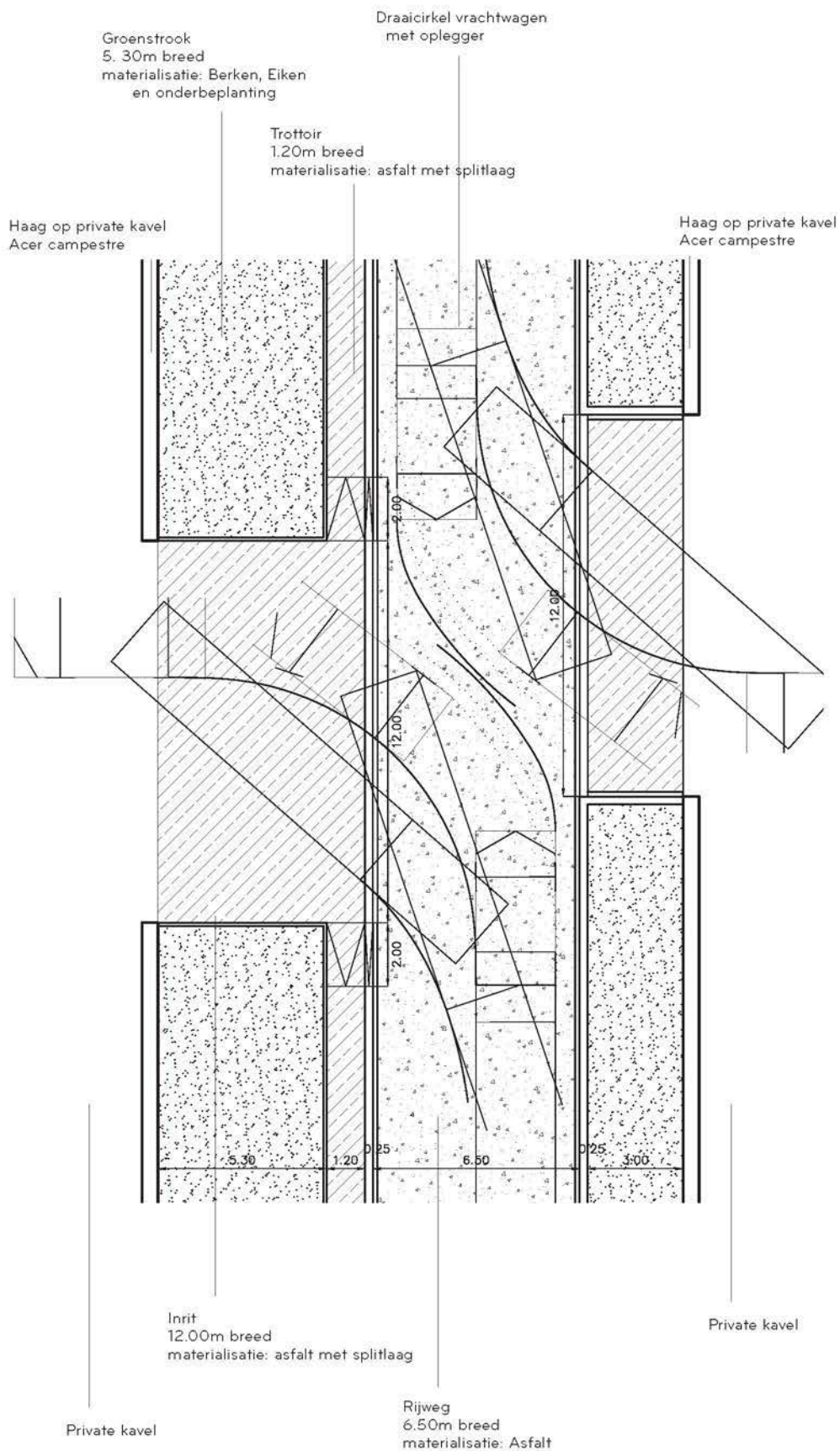
mini Modena LED (Philips)



Asfalt en Grasklinkers



DETAIL INRIT 1-200



4.3 het blauwe raamwerk (ca. 8 ha)

In het gehele bedrijvenpark is het waterpeil één niveau; het waterpeil is -6.25 NAP. Het watersysteem bestaat uit twee hoofdwatgangen in noord-zuidrichting en een hoofdwatgang evenwijdig aan de Laan van Mathenesse. In aanvulling hierop zijn een tweetal lussen toegevoegd ten behoeve van doorstroming van het water.

De watgangen zijn over het algemeen breder dan elf meter en hebben een diepte van een meter.

Aan één zijde bestaat de oever uit een grastalud van 1:3, met een onderwatertalud van 1:5. Er wordt geen oeverbeschoeiing toegepast. Vanaf deze zijde is vrij zicht op het water gewenst, daarom is een brede rietzone aan deze zijde niet gewenst. Langs het bredere water ten westen van de HSL is het wel mogelijk dat groepsgewijs struweel wordt geplant van bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn en wilde roos. Randvoorwaarde is wel dat zicht op de bedrijven en het water voor ca. 70% van de lengte gewaarborgd blijft.

De andere zijde bestaat uit een antracietkleurige betonwand. De betonwand heeft een hoogte van 1.50 m, gemeten vanuit de waterlijn. De wand is een artificiële toevoeging op het bedrijvenpark. Daarnaast is de muur een ruimtebesparende oplossing, omdat geen taluds gemaakt hoeven worden. Wel is het noodzakelijk dat voor de wand een royale (ca. 3 m brede) plasdrasoever met riet en moerasvegetatie wordt gemaakt, zodat het harde beeld van de wand wel verzacht wordt.

Uitzondering zijn de zichtzijden naar de A12. Op deze locatie heeft de sloot aan weerszijden een grastalud, zonder natuurlijke vooroevers.

Op een aantal nader te bepalen plekken, bijvoorbeeld in het park, worden nestmogelijkheden gecreëerd voor oeverzwaluwen.

Ter plaatse van de bredere watervlakken, zoals bij het park en in het westelijk deel langs de Laan van Mathenesse is het eventueel mogelijk om een wandelpad in de brede rietzones op te nemen. Dit pad zou uitgevoerd kunnen worden als een lage kade of als een houten plankier.

Het onderhoud van de watgangen en de rietzones geschiedt vanaf het water. Het water is voldoende breed om met een onderhoudsboot rond te varen. Hiervoor zal in het ontwerp een boothelling opgenomen moeten worden, zodat de onderhoudsboot in en uit het water gehaald kan worden.

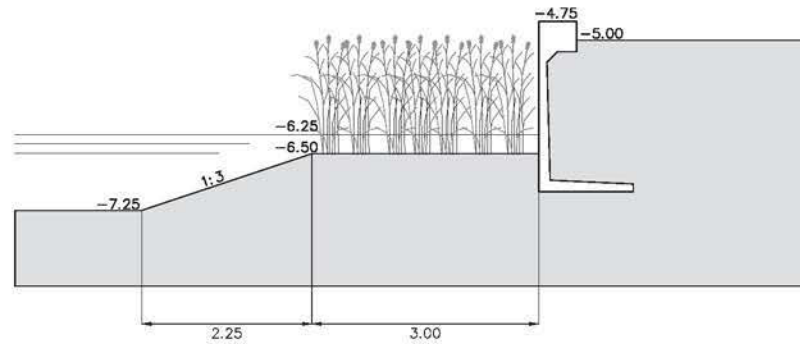


Watergangen met rietkragen en Elzen

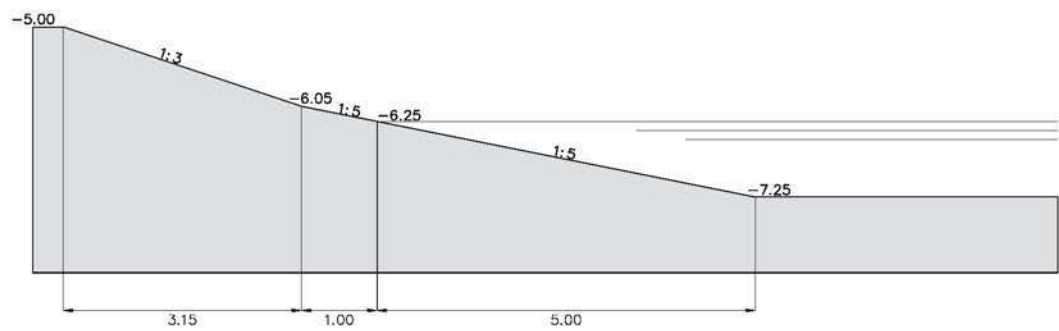


Keerelementen met nestelzones

DETAIL HARDE OEVER



DETAIL ZACHTE OEVER



4.4 het groene raamwerk (ca. 18 ha)

Verreweg het grootste deel van de openbare ruimte bestaat uit het groene raamwerk. Dit raamwerk bestaat uit de velden langs het spoor / de A12, het park en de groenstroken met bomen en bollen langs de lange lijnen.

De velden langs het spoor / de A12 dragen bij aan een goede ecologische en recreatieve verbinding tussen de landscheiding en de Rottemeren. Het is gewenst om de ecologische en recreatieve waarde van deze groene rand te vergroten. Een en ander natuurlijk wel binnen de randvoorwaarden die er zijn vanuit de onderliggende kabels en leidingen. Het gewenste beeld is ruig grasland met struweel. De langgerekte ruimte wordt gebroken, door op een aantal plaatsen grotere groepen struiken aan te planten van bijvoorbeeld meidoorn of sleedoorn. Randvoorwaarde is wel dat zicht op de bedrijven en TenneT voor ca. 70% van de lengte gewaarborgd blijft. Mogelijk kunnen delen van het gebied nog iets verlaagd worden zodat op de nattere delen rietvegetatie ontstaat. Vanwege de kabels en leidingen is het maken van open water in deze zone niet gewenst.

Het park is een meer gecultiveerde parkruimte met promenades, plantvakken en zitgelegenheid. Het park zelf heeft een maat van ca. 1.5 hectare (exclusief de bergingsvijver) en vormt de schakel tussen het Stedelijk Podium en het bedrijvenpark.

De groenstroken met bomen bestaan uit een onderbeplanting van *Hedera calchica* 'aborescens' met hierin verspreid staande berken (*Betula pubescens*) en zomereik (*Quercus robur*).

Op de erfgronden met het uitgeefbaar gebied, wordt op eigen terrein een haag aangeplant, type *Acer campestre*. De haag wordt aangeplant in een dubbele rij, met bosplantsoen maat 80-100. De haag heeft een maximale hoogte van 1.00 meter.



Struweel



Eiken als solitair

lep in de laan

5.



5. KWALITEITPLAN

Een bouwplan voor Bleizo Business park dient te voldoen aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, genoemd in hoofdstuk 3 van dit Kwaliteitplan; en in het bijzonder aan de eisen in 3.1, 3.2 en 3.3.

Aanvullend hierop zijn in dit hoofdstuk kwaliteitscriteria ten aanzien van het bedrijfsp perceel en het bedrijfsgebouw opgenomen, waaraan een bouwplan voor Bleizo Business park eveneens dient te voldoen. De criteria die in dit toetsingskader beschreven worden zijn minimumeisen; meer kwaliteit mag, minder niet. Een aantal criteria is geen harde eis, maar wel een aanbeveling. Deze worden omschreven als: "Het is gewenst...."

Bij de indiening van een bouwplan dienen de verschillende tekeningen inzicht te geven in alle onderstaande aspecten.

Eerst worden de criteria ten aanzien van het bedrijfsp perceel benoemd. Het gaat om:

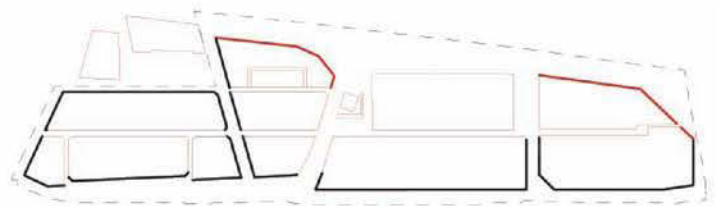
- erfgr enzen
- in/uitritten
- gebouw(en)
- hekwerken
- laden/lossen
- opslagruimte
- parkeren
- verhardingen
- beplanting

Vervolgens worden de criteria ten aanzien van het bedrijfsgebouw benoemd. Het gaat om:

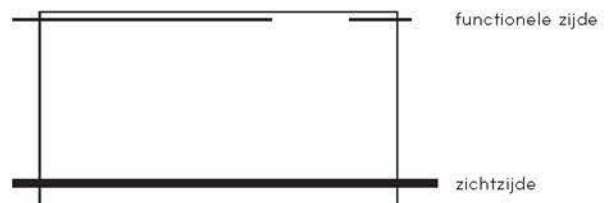
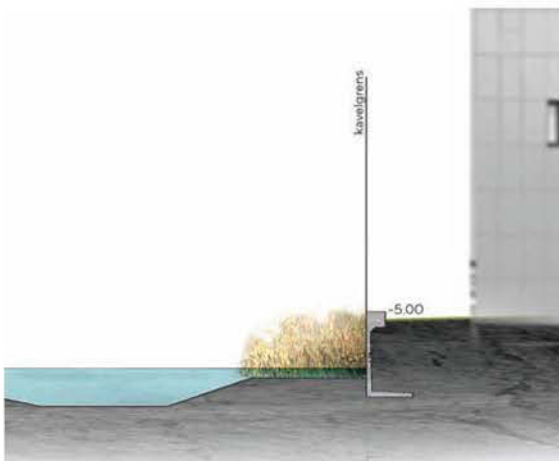
- hoofdvorm gebouw
- gebouwhoogte
- aanzicht gebouw
- kleur, materiaal en detail
- reclame en naamborden

ERFGRENZEN

- Het type erfgrans is in het gehele bedrijvenpark gelijk, waarbij er onderscheid is tussen erfgrans aan de zichtzijde en erfgrans aan de functionele zijde.
- Aan de zichtzijde (=waterzijde) bestaat de erfgrans uit een antracietkleurige betonwand. De betonwand heeft een hoogte van 1.50 m, gemeten vanuit de waterlijn. Op de keermuur mag geen hekwerk worden geplaatst.
- Aan de functionele zijde bestaat de erfgrans uit een haag, type *Acer campestre*. De haag heeft een maximale hoogte van 1.00 meter.
- Bovengenoemde erfgrans legt GR Bleizo aan. De eigenaar van het bedrijfsperceel (of de VVE of het Parkmanagement) draagt zorg voor het onderhoud van bovengenoemde erfgrans.
- Uitzondering zijn de zichtzijden naar de A12 waar geen betonwand en geen haag wordt toegepast.



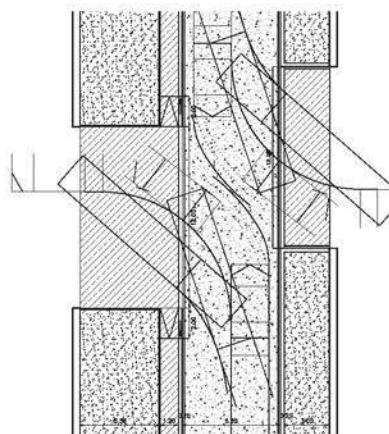
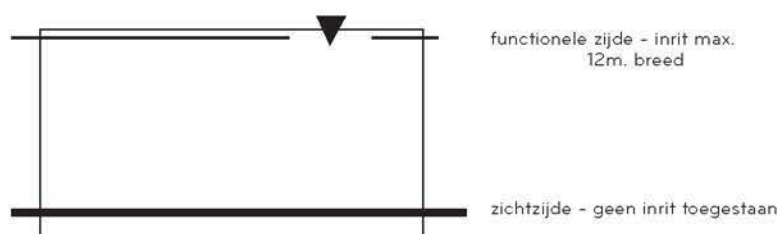
- zichtzijde A12
- zichtzijde
- functionele zijde



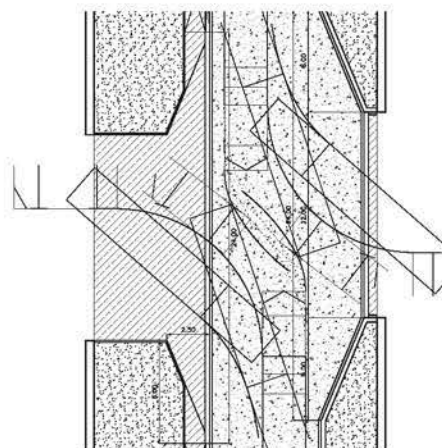
erfgrans

IN/UITRITTEN

- Alle bedrijfsperven zijn ontsloten aan de functionele zijde. Ontsluiting van het bedrijfsperven aan de zichtzijde is niet toegestaan. Uitzondering op deze regel zijn die locaties waar direct grenzend aan de zichtzijde van het bedrijfsperven een ontsluitingsweg is voorzien.
- Voor bedrijfsperven < 2.0 ha geldt dat per bedrijfsperven twee in/uitritten zijn voorzien: één entree voor autoverkeer en één entree voor vrachtverkeer.
- Voor bedrijfsperven > 2.0 ha geldt dat per bedrijfsperven naast één entree voor autoverkeer, een afzonderlijke in- en uitrit voor vrachtverkeer is toegestaan.
- De entree voor autoverkeer heeft een maximale breedte van vijf meter.
- Het is gewenst om de entrees van twee afzonderlijke kavels te combineren, zodat de continuïteit van de groenstrook langs de openbare weg gewaarborgd blijft.
- De entree voor vrachtverkeer is gedimensioneerd op de gangbare vrachtwagencombinaties (ca. 18 m), waarbij de vrachtwagencombinatie in één vloeiende beweging het bedrijfsperven kan in- en uitrijden. De entree voor vrachtverkeer heeft een maximale breedte van twaalf meter. Wanneer een bedrijf voornemens is met grotere vrachtwagencombinaties (ca. 25 m LZV-combinaties) te rijden, dan wordt de entree conform bijgaand principedetail verbreed.
- In aanvulling op het routenetwerk zoals in hoofdstuk 4 van dit Kwaliteitplan opgenomen is het toegestaan dat de oostelijk van de HSL gelegen bedrijfsperven aan de Laan van Mathenesse middels een fietsbrug over de watergang worden aangesloten op het fietspad langs de Laan van Mathenesse. Hierbij gelden drie voorwaarden: 1. In totaal mogen maximaal drie fietsbruggen worden aangelegd. 2. De bruggen dienen doorvaarbaar te zijn.; en 3. Kosten voor aanleg en beheer van de desbetreffende brug is voor rekening van het individuele bedrijf.



basisdetail inrit geschikt voor vrachtwagencombinaties tot 18 m

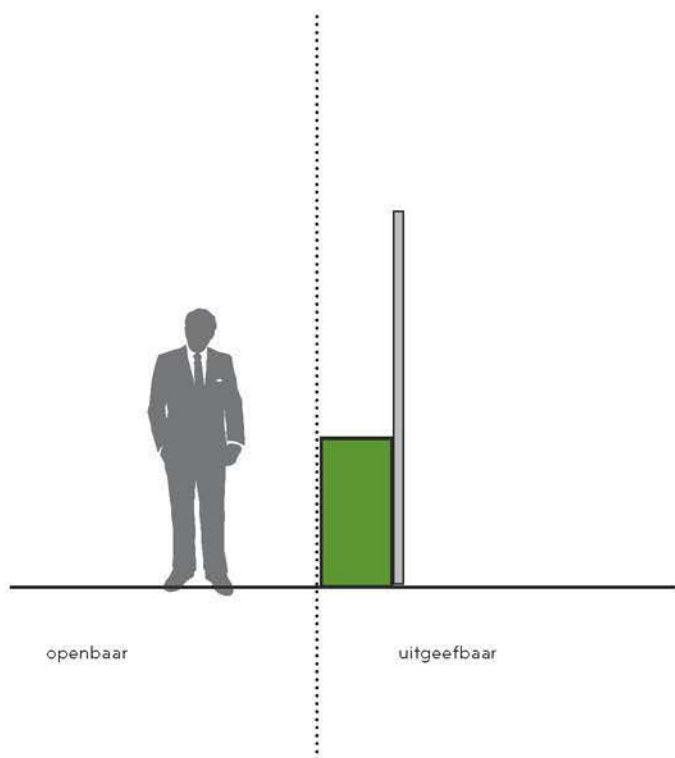


aangepaste inrit op 25 m LZV-combinaties

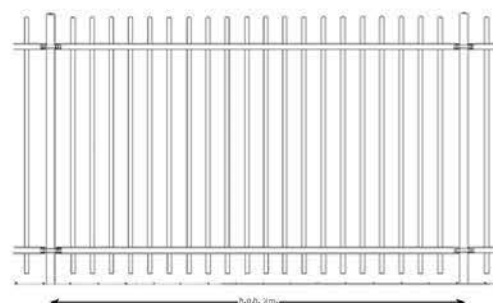
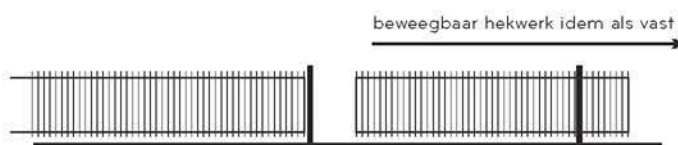
GEBOUW(EN)

- De plek van het bedrijfsgebouw op het bedrijfsperceel is vrij binnen de op de verkavelingkaart aangegeven rooilijnzone. In zijn algemeenheid geldt dat de eerste drie meter vanuit de perceelsgrens altijd onbebouwd is.
- Aan de zichtzijde van het bedrijfsperceel is sprake van een verplichte rooilijn. Dat betekent dat het bedrijfsgebouw (waarvan de lengtebreedte verhouding vrij te bepalen is) altijd aan de zichtzijde in en evenwijdig aan deze verplichte rooilijn gepositioneerd moet worden.
- De verplichte rooilijn dient over een zo groot mogelijke lengte van de kavel bebouwd te worden; met een minimum van 50% bebouwing van de kavellengte.
- Op de plankaart is in enkele gevallen een verplichte bebouwingshoek van de kavels aangegeven. De vormgeving van deze verplichte bebouwingshoek is nader te bepalen, mede op basis van de gekozen architectonische verschijningsvorm.
- Eventuele fietsenstallingen dienen altijd achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw te zijn gesitueerd.

HEKWERKEN



- Het is gewenst om de toepassing van hekwerken op de bedrijfspercelen tot een minimum te beperken.
- Het type hekwerk is op het gehele bedrijvenpark gelijk, waarbij er keuze is tussen een hoog en een halfhoog hekwerk. Bewegende delen, zoals draai- of schuifhekken moeten in dezelfde vormgeving worden uitgevoerd.
- Ten westen van de HSL hebben hekwerken die direct achter de erfgrans worden geplaatst een standaardhoogte van 1.20 meter. Het hekwerk wordt aan de bedrijfsperceelzijde van de haag geplaatst.
- Ten oosten van de HSL hebben hekwerken die direct achter de erfgrans worden geplaatst een standaardhoogte van 2.50 meter. Het hekwerk wordt aan de bedrijfsperceelzijde van de haag geplaatst.
- Hekwerken die in of achter de rooilijn van het bedrijfsgebouw worden geplaatst hebben een standaardhoogte van 2.50 meter.
- Het toe te passen hekwerk is een stalen hekwerk met verticale spijlen en een donkergrijze afwerking. Voorgeschreven is type Alu-Safe, ASF-1200 en type Alu-Safe ASF-2500, kleur antraciet gecoat, leverancier Alura Hekwerk; of gelijkwaardig.



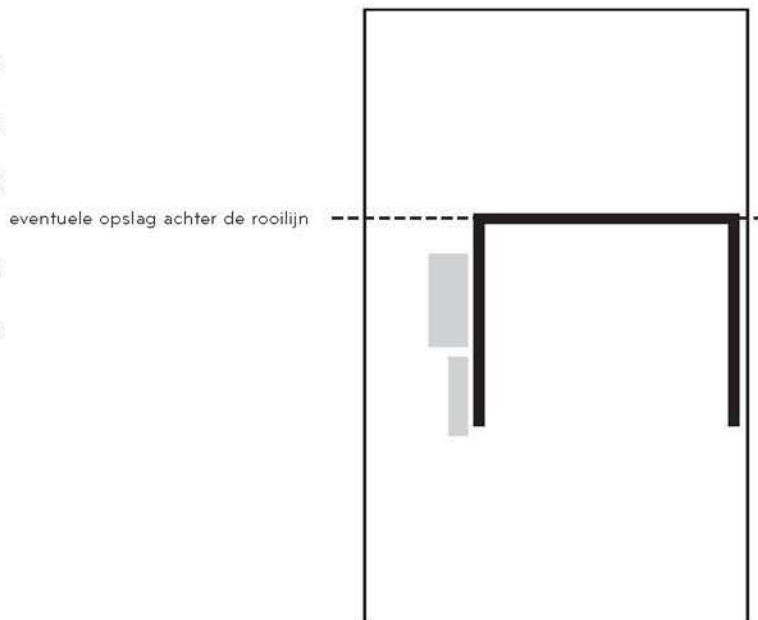
Hekwerken als afscheiding

LADEN/LOSSEN

- De laad- en losruimte dient altijd in lijn met of achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw te zijn gesitueerd.
- Voor bedrijfskavels > 1.0 ha geldt dat op de bedrijfskavel voldoende ruimte moet zijn voor het manoeuvreren van vrachtwagens zodat er ten behoeve van het laden en lossen geen draaiende verkeersbewegingen op de openbare weg noodzakelijk zijn.
- Voor bedrijfskavels > 1.0 ha geldt dat eventuele wachtruimte voor vrachtwagens op het eigen perceel voorzien dient te worden.

OPSLAGRUIMTE

- Op de bedrijfskavel moet voldoende ruimte zijn voor eigen opslagruimte.
- Voor bedrijfskavels < 1.0 ha geldt dat de opslag in pandig dient te worden opgelost.
- Voor bedrijfskavels > 1.0 ha geldt dat de opslag zowel binnen als buiten kan worden opgelost. Wel dient opslag in de buitenruimte altijd achter de rooilijn van het bedrijfsgebouw te zijn gesitueerd.
- Daarnaast dient de opslag visueel afgeschermd te zijn van het openbaar gebied. Deze afscherming is bij voorkeur onderdeel van het gebouw, maar mag ook op andere wijze. De afscherming wordt geplaatst in lijn met of achter de rooilijn van het gebouw.

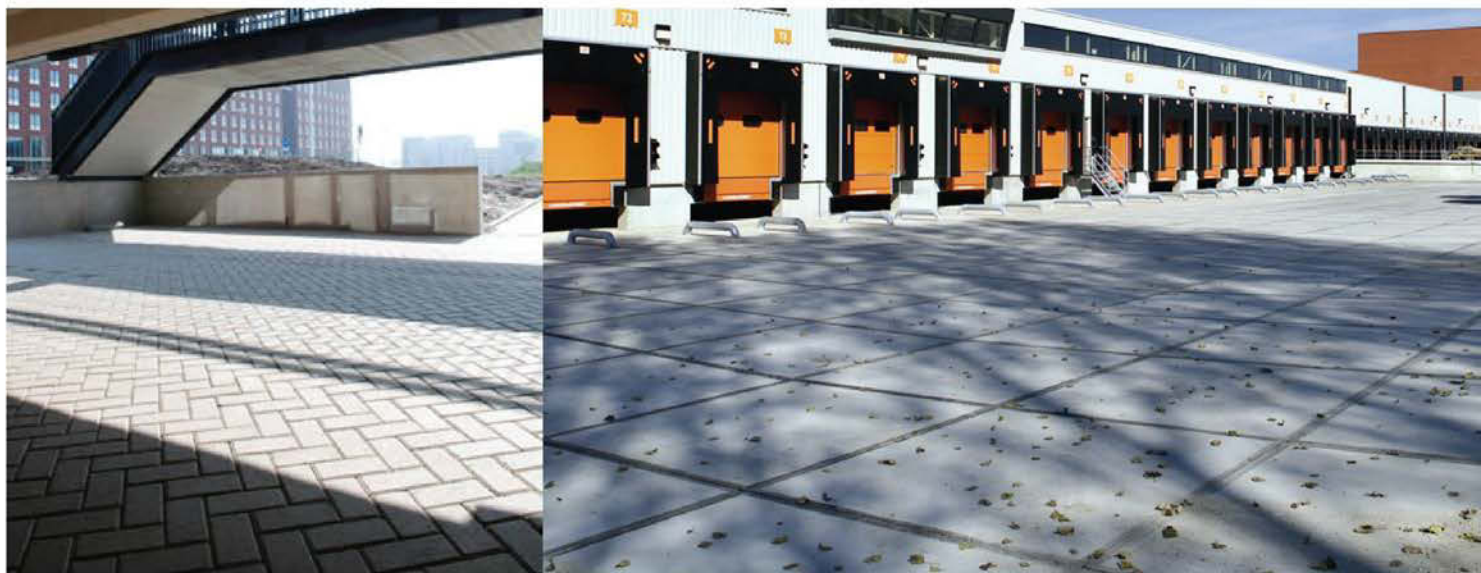


PARKEREN

- Op de bedrijfskavel moet voldoende ruimte zijn voor de eigen parkeerbehoefte. Op het bedrijvenpark is het niet mogelijk te parkeren in de openbare ruimte!
- Het maken van parkeervoorzieningen op de eigen kavel die enkel vanaf de openbare weg toegankelijk zijn, is niet toegestaan.
- De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf.
- De parkeerbehoefte dient conform de CROW-norm te zijn (parkeerkencijfers CROW 182, 3e druk oktober 2008):
 - Bedrijf, arbeidsextensief – bezoekers
extensief 0.9 parkeerplaats per 100 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlakte
 - Bedrijf, arbeidsintensief – bezoekers
extensief 2.8 parkeerplaats per 100 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlakte
 - Bedrijfsverzamelgebouw 1.7 parkeerplaats per 100 m2 bruto bedrijfsvloeroppervlakte
 - Kantoor zonder baliefunctie 2.5 parkeerplaats per 100 m2 bruto kantoorvloeroppervlakte
- Gezien de vastgestelde parkeernorm, zal bij een hoog bebouwingspercentage naar alternatieve parkeeroplossingen moeten worden gezocht (onder, in of op het bedrijfsgebouw). Indien er op het dak van het bedrijfsgebouw wordt geparkeerd dient een verhoogde dakrand (tussen de 1 en 1,5 m hoog) te worden gemaakt, zodat de auto's vanaf de straatzijde aan het oog onttrokken worden.

VERHARDINGEN

- Verharding van het bedrijfsperceel is sober en doelmatig.
- Op het gehele bedrijvenpark wordt het regenwater afgekoppeld van het riool en (in) direct geloosd op het oppervlaktewater.
- Waar mogelijk worden waterdoorlatende verhardingsmaterialen op het bedrijfsperceel toegepast. Wanneer een gesloten verharding wordt toegepast, zal het regenwater via een separaat rioolstelsel aangesloten moeten worden op het oppervlaktewater. Op plaatsen waar verontreinigingen door het gebruik in het regenwater aanwezig zijn, dient het regenwater conform de geldende milieunormen te worden gezuiverd, alvorens het water geloosd wordt op het oppervlaktewater.
- Het materiaalgebruik staat vrij. Gedacht kan worden aan waterdoorlatende gebakken klinkers, waterdoorlatende betonklinkers, bedrijfsvloerplaten of asfalt.
- De kleur van de verharding is beperkt tot verschillende grijs tinten, variërend van lichtgrijs, blauwgrijs, donkergrijs, antraciet en zwart.
- Ter plaatse van de hoofdentree van het bedrijfsgebouw of het toegangspad naar de hoofdentree kan een verharding worden toegepast die voor wat betreft materiaal en kleur aansluit bij de architectuur van het gebouw.



Terreinverhardingen

BEPLANTING

- Aan de functionele zijde bestaat de erfgrans uit een haag, type *Acer campestre*. De haag wordt aangeplant in een dubbele rij, met bosplantsoen maat 80-100. De haag heeft een maximale hoogte van 1.00 meter.
- Het aanplanten van struik- en struweelgewas op de kavel wat hoger groeit dan 1.60 meter is niet toegestaan.
- Voor het overige is de te kiezen beplanting op het bedrijfsperceel vrij. Goed toepasbaar is groen in de vorm van gras, hagen, bomen en bodembedekkers.
- Bij gras kan gedacht worden aan strak gemaaid gazon, maar ook een wilde bloemenweide die extensief wordt beheerd is mogelijk.
- Bij hagen kan gedacht worden aan strak geschoren en losse hagen, waarbij variatie mogelijk is in wintergroene en niet-wintergroene hagen.
- Bij bomen kan gedacht worden aan natuurlijke soorten (els, berk, wilg), bloesembomen (*Magnolia*, *Prunus*) of bomen met een bijzondere herfstkleur (*Fraxinus* 'Raywood', *Taxodium*, *Quercus*).
- Bij bodembedekkers kan gedacht worden aan de wat stevigere, relatief onderhoudsarme soorten, zoals bijvoorbeeld *Waldsteinia*, *Geum*, *Vinca*, *Hedera*. Eventueel aangevuld met voorjaarsbloeiende bolgewassen.



Onderbeplanting



Berken



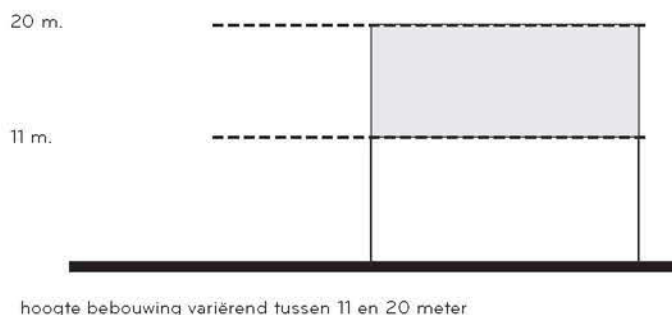
Strakke hagen als afscheiding

HOOFDVORM GEBOUW

- De typologie van het bedrijfsgebouw moet kunnen worden omschreven als een rechthoekige neutrale vorm. Daarom moet geleiding van het bouwvolume tot een minimum worden beperkt.
- De dakvorm bestaat uit een platte afdekking.
- Wanneer de kavelvorm daar aanleiding toe geeft, kan het gebouw aan één zijde een afwijkende richting hebben.
- Ter plaatse van afwijkende functies of vanwege representativiteit zijn verbijzonderingen mogelijk, waarmee plastic in het bouwvolume dient te worden aangebracht.
- Het is gewenst om aan de zichtzijde van het bedrijfsperceel te werken met een overstek in het bedrijfsgebouw van ca. 3 meter.
- Een meervoudig bouwvolume is alleen toegestaan als dit uit strikt functioneel oogpunt een meerwaarde voor de bedrijfsvoering oplevert of wanneer de kavelvorm een meervoudige bouwmassa vraagt om voldoende bebouwd oppervlak te kunnen realiseren.

GEBOUWHOOGTE

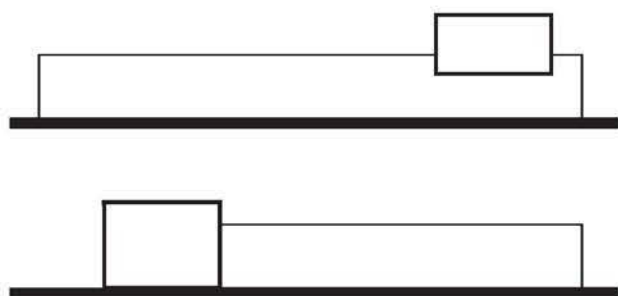
- De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is in het bestemmingsplan Hoefweg-Zuid (1999) vastgelegd. Voor de eerste rij gebouwen langs de A12, de HSL en de N209 bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 30.0 m. Voor de overige gebouwen bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 20.0 meter.
- Teneinde de samenhang in het bebouwingsbeeld te versterken en een duidelijke straatwand te verkrijgen gelden voor sommige deelgebieden ook minimale bouwhoogtes.
- Het hoogste gebouwdeel van een gebouwvolume grenst aan de zichtzijde van het bedrijfsperceel.



Rechthoekige neutrale vormen komen terug in de bouwvolumes

AANZICHT GEBOUW

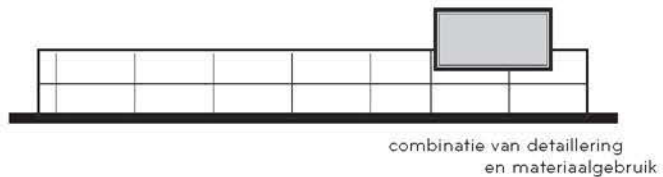
- De bedrijfsgebouwen hebben een hedendaagse en functionele uitstraling. Het beeld is een gevolg van de functionele opbouw van het volume.
- De bedrijfsgebouwen zijn kloek en robuust. Maatverhoudingen, geleding, plastiek en gevelcompositie worden ingezet om een overtuigend en samenhangend beeld neer te zetten. Het gebouw is eenduidig, maar zeker niet saai.
- De bedrijfsgebouwen hebben overwegend een horizontale lijnvoering.
- Bedrijfsgebouwen vanaf 1.0 hectare hebben een onderscheid tussen kantoorgedeelte en hal. Dit onderscheid uit zich bijvoorbeeld in vorm, geleding, plastiek en/of materialisatie.
- De gevelaanzichten tonen een gebalanceerde compositie van transparante, halftransparante en dichte geveldelen. Een vrijblijvende en willekeurige geveldecoratie is niet toegestaan.



Geleding in de bouwvolumes, zowel horizontaal als verticaal

KLEUR, MATERIAAL EN DETAIL

- De bedrijfsgebouwen zijn 'rustige' gebouwen in harmonie met het landschap en vooral ook met elkaar. Accenten in het gebouw kunnen hiervan afwijken, zoals de beelden laten zien.
- Het bedrijfsgebouw heeft een terughoudende kleurstelling voor grote vlakken. Te denken is aan wit, lichtgrijs, antraciet, mat zwart, metaalachtig. Voor accenten, zoals bijvoorbeeld de nummering van loading-docks kan wel met contrasterende kleuren gewerkt worden.
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid. Ook de kleur van kozijnen en deuren dient te passen in het bovenomschreven kleurenschema.
- Materiaalgebruik is vrij, mits kwalitatief goed en duurzaam. De gebruikte materialen dienen te voldoen aan het programma van eisen voor duurzaam bouwen.
- De detaillering van het gebouw is sober en functioneel. Constructies en technische voorzieningen dienen deel uit te maken van de architectuur.



Materialisatie van de bouwvolumes

RECLAME EN NAAMBORDEN

- Het logo en bedrijfsnaam zijn een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw, met name ook voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik.
- De naamsaanduiding op de gevel bestaat uit losse letters. Lichtbakken zijn niet toegestaan. Logo en bedrijfsnaam mogen niet boven de dakrand uitsteken.
- De lettergrootte is in zijn algemeenheid niet groter dan 10% van de gebouwhoogte. Uitzonderingen zijn mogelijk wanneer de belettering aantoonbaar bijdraagt aan een hoogwaardige architectonische verschijningsvorm van het gebouw.
- Oriëntatieborden op de kavel hebben een beperkte omvang en een maximale hoogte van 1,50 meter en een maximale breedte van 1,00 m. Het kleurgebruik sluit aan op het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Op het bedrijvenpark wordt terughoudend met de plaatsing van vlaggenmasten omgegaan. Wanneer vlaggenmasten worden geplaatst, wordt het aantal bij voorkeur beperkt tot drie vlaggenmasten, die in lijnopstelling worden geplaatst. De hoogte van de mast is maximaal 12,0 meter, de tussenafstand maximaal 4,0 meter. De kleur van de masten is bij voorkeur antraciet en de vlaggen hebben bij voorkeur de vorm van banieren.

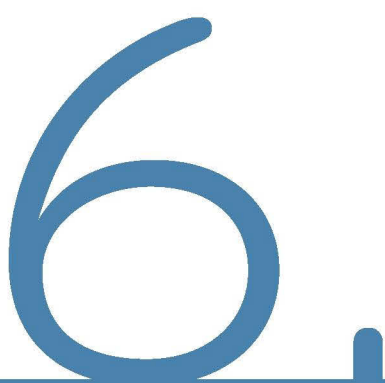


subtiële benadering van reclame uitingen



Reclame uitingen als onderdeel van de architectuur

6.



6. PROCEDURE

VESTIGING OP BLEIZO BUSINESS PARK

In de vestigingsprocedure voor het Bleizo Business Park worden de volgende stappen onderscheiden:

I. Orientatiefase (ongeveer 2 weken)

- Informatieuitwisseling (gesprekken, brochures)
- Globale toets op bestemmingsplan en milieu

II. Onderhandelingen/ Reserveringsfase (2-4 maanden)

- Reserveren kavel
- Duurzaamheidsscan (op proces niveau)
- Schetsontwerp
- Uitwerken voorlopig ontwerp en definitief ontwerp

III. Onderhandelingen/Optie- en koopovereenkomst (3-6 maanden)

- Optie op kavel (of voorlopig koopcontract)
- Duurzaamheidsscan (op gebouw niveau)
- Uitwerken definitief ontwerp
- Ondertekening koopovereenkomst
- Transport van de kavel
- Ondertekening overeenkomst parkmanagement

IV. Vergunningenfase (ongeveer 2 maanden, afhankelijk of de activiteit past binnen het geldende bestemmingsplan)

- Vergunningenprocedure

V. Uitvoeringsfase (9-18 maanden)

- Bouwen bedrijfsgebouw
- Inrichten kavel
- Toezicht op uitvoering en naleving van de overeenkomsten

ORIËNTATIEFASE

In de eerste fase van het vestigingsproces vindt informatie-uitwisseling plaats tussen u en projectorganisatie van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo. U verstrekt ons de nodige gegevens over uw bedrijf, zodat wij uw vestigingsverzoek aan een eerste toetsing kunnen onderwerpen (bestemmingsplan, milieuhindercategorie en uitgiftecriteria). Wij informeren u over de mogelijkheden, voorwaarden en eventuele beperkingen van uw gedachten en ideeën, zodat beide partijen weten waar ze aan toe zijn. De projectorganisatie bepaalt welke kavel voldoet aan de wensen van de koper en bij meerdere mogelijkheden welke kavel het beste kan worden aangeboden.

emissie, Parkmanagement en de Algemene verkoopvoorwaarden GR Bleizo. In de optieovereenkomst of koopovereenkomst is de ontbindende voorwaarde opgenomen dat de optie respectievelijk koop pas doorgaat wanneer het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo positief heeft beslist. De optieperiode bedraagt drie maanden waarna de notariële akte van levering en de betaling van de koopsom dienen plaats te vinden. De optieperiode kan voor de duur van maximaal drie maanden worden verlengd i.c. de notariële akte van levering en betaling van de koopsom kunnen voor de duur van drie maanden worden uitgesteld onder de voorwaarde dat er een optievergoeding wordt betaald gebaseerd op de koopsom en de wettelijke interest plus 1%

ONDERHANDELINGEN

De onderhandelingen bestaan in principe uit twee fasen:

- Reserveringsfase

Op basis van de met u gevoerde gesprekken kan het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo op voorstel van de projectorganisatie besluiten aan u een reservering te verlenen. De reserveringsperiode bedraagt twee maanden en is bedoeld om te komen tot een goedgekeurd voorlopig ontwerp (VO). Hiervoor zal een reserveringsovereenkomst worden opgesteld die na afloop van de reserveringsperiode kan worden verlengd met opnieuw twee maanden. Deze verlenging is bedoeld om te komen tot een goedgekeurd definitief ontwerp (DO).

- Optieovereenkomst/koopovereenkomst

De reservering zal worden omgezet in een optieovereenkomst of een koopovereenkomst zodra de ontwikkeling is uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en tot een aanvraag van de omgevingsvergunning waarbij tevens – in aanvulling op de wettelijke vereisten – dient te zijn voldaan aan de door de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo respectievelijk de gemeente Lansingerland gestelde en te stellen voorwaarden betreffende: Stedenbouwkundige inpassing, Beeldkwaliteit, Bereikbaarheid, Parkeren, Nota Duurzaam Bouwen, Vergaande energiebesparing, Opwekken duurzame energie, Minimale CO₂

VERGUNNINGENFASE

Dit is een taak van de gemeente Lansingerland. De GR Bleizo zal het doorlopen van dit proces begeleiden.

UITVOERINGSFASE

De uitvoering start na het passeren van de notariële akte van levering en de betaling van de koopsom zodat u daadwerkelijk kunt gaan bouwen en uw terrein kunt gaan inrichten.