

BEELDKWALITEIT

SIDESTREAM INNOVATION VALLEY



OOSTERHOUT

 **ROOSROS**
ARCHITECTEN

CB5

COLOFON

SIDESTREAM INNOVATION VALLEY

Beeldkwaliteit

Oosterhout, 26 juli 2022



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500
www.cb5.nl
info@cb5.nl

OPGESTELD

Opsteller:
Remond Baselmans (CB5)
Dave Dekker (RoosRos Architecten)



Bezoekadres

L.J. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland
+31 (0) 186 691 580
www.roosros.nl
info@roosros.nl

Postadres

Postbus 1631
3260 BC Oud-Berijland



INHOUDSOPGAVE

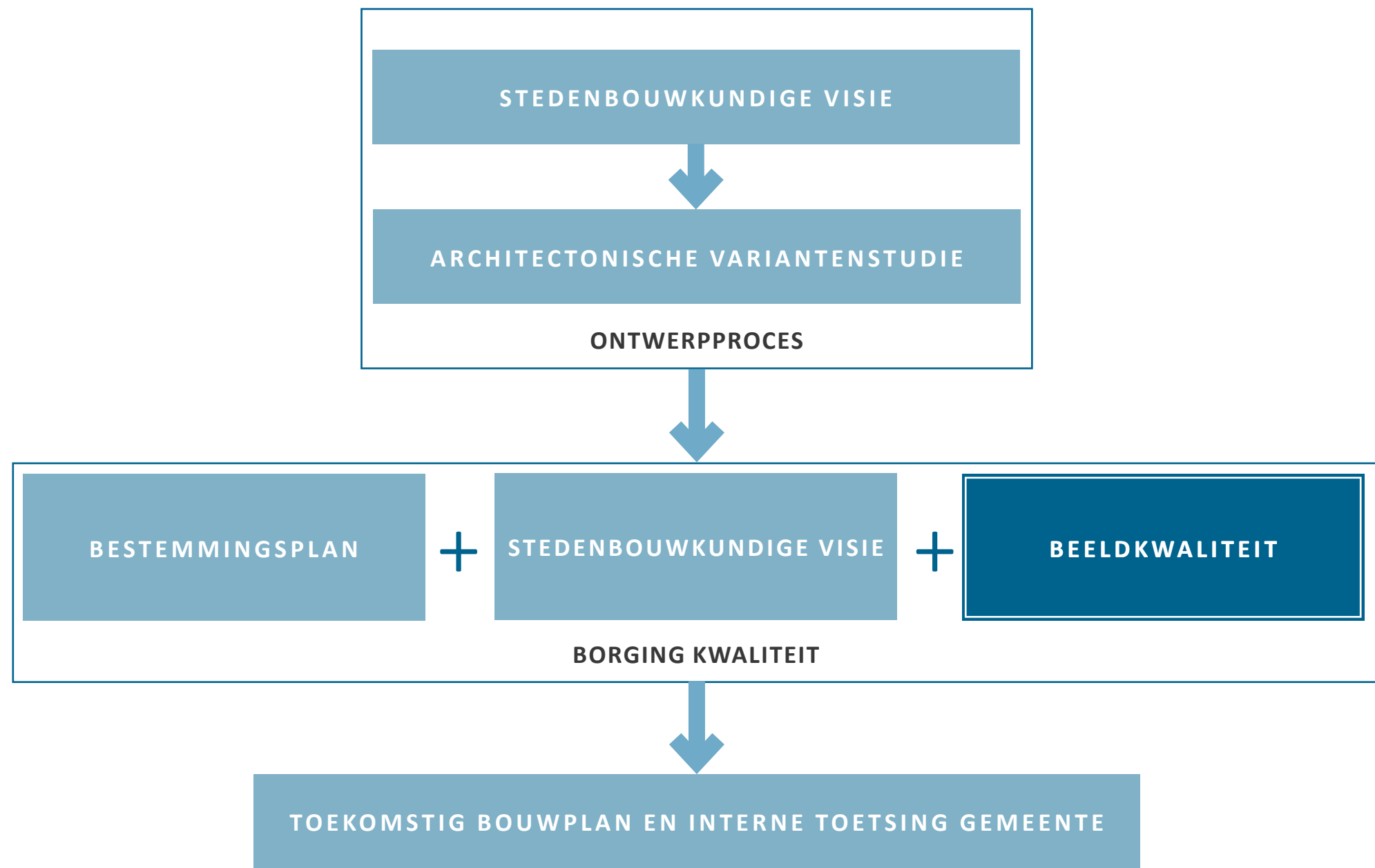
1	INLEIDING	5
1.1	DOEL BEELDKWALITEIT	5
1.2	ONTWERPPROCES	7
1.3	BORGING KWALITEIT	7
1.4	ILLUSTRATIES EN REFERENTIEBEELDEN	9
1.5	LEESWIJZER	9
2	KADER BEELDKWALITEIT	11
2.1	BASIS	11
2.2	KADER STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	12
2.3	CONCEPT	15
2.4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	19
2.5	BESTEMMINGSPLAN	24
2.6	ARCHITECTONISCHE VARIANTENSTUDIE	26
3	BEELDKWALITEIT	29
3.1	REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND	29
3.2	AMBITIE	29
3.3	BASISELEMENTEN	31
4.4	DE GEVELS	35
4.5	GEVEL A – DE ZAAGTAND	37
4.6	GEVEL B – HET ENTREEPLEIN	43
4.7	GEVEL C – HET WERKPLEIN	49
4.8	GEVEL D – HET DAKLANDSCHAP	55
4.9	OVERIGE THEMA’S	61



1 INLEIDING

1.1 DOEL BEELDKWALITEIT

Voor u ligt een overzicht van de uitgangspunten van het plan voor Sidestream Innovation Valley (SIV), gelegen in het gebied de ‘Vijf Eiken’ te Oosterhout. Omdat het plangebied in welstandsvrij gebied ligt, het project een grote schaal kent én vanuit de N629 straks zichtbaar is, bestaat er vanuit de gemeente Oosterhout de wens voor borging van de beeldkwalitatieve aspecten. Het document is bedoeld voor toetsing van verdere uitwerking van de plannen door de gemeente en voor de ontwerpende partijen als leidraad voor de uitwerking van de bouwplannen.



1.2 ONTWERPPROCES

In 2020 is er een stedenbouwkundige visie (CB5) opgesteld en besproken met het kwaliteitsteam van de gemeente. Aandachtspunten vanuit het kwaliteitsteam van de gemeente waren de zichtbaarheid van het gebouw aan de zijde van de N629 en de maat en schaal van het gebouw onderzocht. Deze aandachtspunten zijn nader onderbouwd door RoosRos Architecten in een architectonische variantenstudie en in januari 2021 gepresenteerd aan het kwaliteitsteam.

1.3 BORING KWALITEIT

Op basis van de stedenbouwkundige visie en de architectonisch variantenstudie voor Sidestream Innovation Valley zijn uitgangspunten opgesteld ter borging van de beeldkwaliteit. Deze uitgangspunten vormen enerzijds handvatten die gebruikt worden om het ruimtelijk ontwerp van Sidestream Innovation Valley vorm te geven en het ontwerpproces te sturen. Anderzijds vormen de uitgangspunten criteria waaraan de gemeente (e.g. welstand of kwaliteitsteam) het plan kan toetsen en de kwaliteit kan bewaken.

Het borgen van kwaliteit van de bebouwing van Sidestream Innovation Valley wordt op drie niveau's vastgelegd.

- De stedenbouwkundige visie:
De stedenbouwkundige visie legt de uitgangspunten en de conceptuele keuzes vast die zijn doorvertaald naar het stedenbouwkundige plan en diverse thematische aspecten. Daarmee wordt de positie van het gebouw, het gebruik per gevel en de rooilijn bepaald. In het stedenbouwkundige plan wordt de relatie met de omgeving gelegd (zichtlijnen en beleving), de buitenruimten uitgewerkt (onder andere logistiek, parkeren, verblijven) en de landschappelijke inpassing geregeld. De stedenbouwkundige visie wordt als onderdeel van bestemmingsplan vastgesteld en is daarmee openbaar.
- Het bestemmingsplan:
In het bestemmingsplan worden de bestemmingen en bouwhoogten vastgesteld. Het bouwvlak is strak rondom het gebouw uit het stedenbouwkundige plan getrokken met een minimale flexibiliteit om hiervan af te wijken.



- **Beeldkwaliteit:**
De beeldkwaliteit gaat over de verschijningsvorm van de bebouwing. Het geeft de variatie aan die in gevels en het dakvlak kan worden aangebracht en beschrijft kaders voor de in te zetten architectonische middelen (vorm, opbouw, elementen, materialen, kleuren, details). De kaders zijn zodanig opgesteld dat ze de architectonische mogelijkheden voldoende afkaderen, maar er voldoende flexibiliteit en ontwerpvrijheid aanwezig is om het gebouw met diverse eindgebruikers naar hun wensen/eisen vorm te geven.

De drie documenten vormen de basis om een toekomstig bouwplan uit te werken (initiatiefnemer, architect) en kunnen door de gemeente gebruikt worden voor interne toetsing.

1.4 ILLUSTRATIES EN REFERENTIEBEELDEN

De gepresenteerde 3D-illustraties (RoosRos Architecten) in het document zijn gebaseerd op het stedenbouwkundige plan. Deze illustraties zijn bedoeld om de gestelde uitgangspunten te verduidelijken, maar zijn geen beelddoel op zich. De gepresenteerde verschijningsvorm van het huidige stedenbouwkundige plan staat hierbij dan ook nog niet vast. De illustraties

dienen te worden bekeken als ‘conceptueel’ en ‘in de gedachte van’ in tegenstelling tot een concreet beoogd realisatiebeeld. De illustraties zijn ook gebruikt om met de gemeente (lees: het kwaliteitsteam) af te tasten welke zijden van het project en welke beeldkwaliteiten prioriteit hebben.

1.5 LEESWIJZER

Het document omvat vier hoofdstukken:

1. Inleiding;
2. Kader beeldkwaliteit: Het hoofdstuk geeft een samenvatting van de ‘Stedenbouwkundige visie Sidestream Innovation Valley’ en de ‘Presentatie Q-team Sidestream Innovation Valley’ die de basis vormen voor de uitwerking van de beeldkwaliteit.
3. Beeldkwaliteit: Aan de hand van een aantal thema’s wordt de geambieerde beeldkwaliteit toegelicht. Het hoofdstuk geeft een beschrijving van de ambitie, basiselementen, gevels (doelstelling, concept, ambitie, voorwaarden) en overige thema’s (verlichting, reclameuitingen, buitenruimte, landschappelijke inpassing).



Ambitie Sidestream Innovation Valley

Verwaarden en innoveren van agri-(bij)producten en zetmeel

Het vervangen van olie en chemicaliën door biobased en circulaire producten

Impact maken met biobased en circulaire oplossingen

2 KADER BEELDKWALITEIT

2.1 BASIS

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de 'Stedenbouwkundige visie Sidestream Innovation Valley' (juli 2021, CB5) en de 'Presentatie Q-team Sidestream Innovation Valley' (januari 2021, Roos&Ros Architecten) die als basis diende voor de 'Beeldkwaliteit'.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de beide losse documenten.

2.2 KADER STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Situering in context

De locatie is gesitueerd aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal en vormt een open veld tussen het bestaande bedrijventerrein 'Vijf Eiken' en het bosgebied van natuurgebied 'De Duiventoren'.

De kaart hiernaast geeft een beeld van de situering van de locatie in het omringende landschap. De nummers verwijzen naar de kaart (niet alle nummers worden toegelicht, daarvoor wordt verwezen naar de stedenbouwkundige visie):

1. Landschap:
 - a) De Duiventoren.
 - b) Bosgebied ten noorden van Wilhelminakanaal.
 - c) Open gebied noordzijde Wilhelminakanaal.
 - d) Compensatiegronden NNB.
 - e) Kanaaldijk.
 - f) Lanen in het bosgebied van De Duiventoren.
 - g) Bosschages bedrijventerrein Vijf Eiken.
2. Functies:
 - a) Bedrijventerrein Vijf Eiken.
 - b) Kern Dongen.
 - c) Buurtschap Doelstraat.
 - d) Natuurpoort café Bos&Co.
 - e) Recreatieve cluster Steenoven.
3. Routes:
 - a) N629, de nieuwe provinciale weg.
 - b) Ontsluitingswegen bedrijventerrein.
 - c) Fietspad, upgrade naar de F629.
 - d) Recreatieve fietsroutes.
 - e) Zandpaden.

Beeldkwaliteit

Het plangebied valt onder het 'welstandsvrij gebied' van de gemeente Oosterhout. Vanaf de nieuw te realiseren N629 wordt de bebouwing van SIV goed zichtbaar. Om deze reden is het kwaliteitsteam van de gemeente Oosterhout betrokken bij de planvorming. In een overleg is gekomen tot een stedenbouwkundig plan dat gedragen wordt door gemeente Oosterhout en initiatiefnemer. De essentie voor het concept is:

1. Aandacht voor het kantoorgebouw (bebouwingsaccent) bij de entree van het gebied.
2. Aandacht voor de gevel aan de zijde van het Wilhelminakanaal.
3. Aandacht voor de richting: Het gebouw pakt de richting van de Plantagelaan op (rustig gevelbeeld), waardoor aan het Wilhelminakanaal een vertande gevel ontstaat (dynamisch gevelbeeld).
4. Aandacht voor de schaal en maat: Met een variatie in bouwhoogtes en materialisatie zorgdragen voor een afwisselend gevelbeeld.

Programma

De ontwikkeling Sidestream Innovation Valley heeft het volgende programma:

- Innovator: Het centrale kantoorgebouw met kantoren, laboratoria, ondersteunende en gedeelde faciliteiten zoals presentatieruimtes, vergadercentrum, kantine en ontspanningsruimte, verdeeld over meerdere lagen.
- Productiegebouw: Een productiegebouw (exclusief de gebouwen op de Grondstoffenbank) van circa 6 hectare omvang.
- Grondstoffenbank: Terrein voor opslag en verbouwing met ruimte voor buitenopslag, binnenopslag, silo's en gebouwen ter ondersteuning van de productie (verbouwing), en eventueel het opwekken van energie.
- Parkeren: Het parkeren is een afgeleide van de omvang van het gebouwde programma. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat het parkeren op het bedrijfsdeel van de kavel wordt opgelost. Het parkeren voor de Innovator is het meest bepalend door de hoeveelheid benodigde parkeervoorzieningen.
- Waterberging: De waterberging is een afgeleide van de omvang van het gebouwde programma en daarmee verbandhoudende toename verhard oppervlak. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat de waterberging op het te ontwikkelen perceel wordt opgelost.

Ontwerputgangspunten

Voor de stedenbouwkundige visie worden de volgende ontwerputgangspunten gevolgd:

- Functioneel productielandschap: De rationaliteit van de productieprocessen vraagt om optimaal, efficiënt, flexibel, doelmatig en functioneel ingericht perceel en gebouwen.
- Moderne en duurzame uitstraling: Het duurzame en innovatieve karakter van de locatie wordt naar buiten zichtbaar in de uitstraling van de gebouwen en ruimtelijke inrichting van de omgeving.
- Landschappelijke inpassing: De natuurinclusieve ontwikkeling waarbij naast het gebouw natuur wordt gecreëerd, heeft een meervoudig doel (meekoppelkansen), namelijk: de ruimte bieden aan natuur, het waarborgen van afstand van de ontwikkeling tot de bestaande natuur, het aanzicht (voor recreanten) op het gebouw te verzachten en beperken (inpassing gebouw), het bufferen van neerslag om het ter plaatse te infiltreren, de biodiversiteit te versterken, het bieden van een aantrekkelijke werkomgeving en als laatste een voorbeeldfunctie voor nieuwe biobased bedrijvigheid.



2.3 CONCEPT

Vanuit de ontwerputgangspunten is voor Sidestream Innovation Valley een concept ontwikkeld waarbij duurzaam ondernemen in een innovatieve sector en inpassing in het landschap centraal staan. Het stedenbouwkundig concept wordt toegelicht in een zevental thema's. De thema's vormen de ontwerputgangspunten voor de gebouwen en de buitenruimten. Per thema is in bullets een korte samenvatting gegeven.



Thema 1 – Het landschappelijk kader

- De landschappelijke richting van de Plantagelaan vormt de belangrijkste richting van het plan.
- Als gevolg daarvan een vertanding aan het Wilhelminakanaal, t.b.v. dynamisch gevelbeeld.
- Het plangebied is omkadert door lanen, bosschages, boomgroepen en struweel.
- Aan de zijde Wilhelminakanaal een dunne strook voor landschappelijke inpassing waardoor het nieuwe gebouw minder zichtbaar wordt vanaf de N629.
- Aan de Plantagelaan is ruimte voor een bredere landschappelijke inpassing bestaande uit struweel (afschermend), wadi's en een open landschap.



Thema 2 - Sidestream Innovation Valley als hart ontwikkeling

- Het bedrijventerrein is gepositioneerd in de noordwesthoek.
- De Innovator (oranje) en de Connector* (wit) vormen samen een ensemble dat op de zichtlijn van het entreegebied staat.
- Het Productiegebouw (paars) wordt 14,5 meter hoog met incidenteel hogere en lagere bouwdelen en lagere bouwdelen aan de zijde van het Wilhelminakanaal t.b.v. verzachting en een dynamisch gevelbeeld.
- De verhouding (5:4) van de vertanding wordt bepaald door de hoekverdraaiing van het gebouw. De vertanding wordt doorgezet in de gevels van het productiegebouw en grondstoffenbank.
- De vertanding vertaalt zich naar een grid waaruit de gebouwen worden opgebouwd (gevels en daklandschap).
- Door de positie van het gebouw in het landschap ontstaan drie typen gevels.



Thema 3 – Overgangszone landschap

- De ontwikkeling grenst aan het Landschapspark Oosterhout-Breda (natuurgebied De Duiventoren is daar onderdeel van).
- Aan de zuidoostzijde worden de benodigde groen inpassing, wadi's, natuur en buitenruimte van personeel geconcentreerd in een overgangszone (25 à 32 meter breed). Met landschappelijke ingrepen wordt het lineaire karakter uit de zone gehaald.
- Het struweel schermt zichten van de Plantagelaan op de gebouwen en de buitenruimte af. Op enkele punten komt er een wandelpad door het struweel naar de Plantagelaan.
- In de punt wordt een ecologische stepping stone (NNB) aangelegd met een poel cf. inrichtingsplan Waardenburg.

* de Connector vervangt de hiervoor in andere documenten benoemde naamgeving van de Centrale Gang.



Thema 4 - Zichtbaarheid vanaf N629

- Het uitgangspunt is dat het gebouw altijd zichtbaar is vanaf de N629 en het fietspad; het gebouw moet daar een aantrekkelijke uitstraling krijgen.
- Het Productiegebouw is met name in het middendeel (vertanding) zichtbaar. Het zicht aan de oost- en westzijde wordt gefilterd door opgaand groen (bestaand en nieuw).
- De vertanding van het Productiegebouw en de grondstoffenbank én het spelen met hoogtes zorgt voor schaal en maat van het gebouw en biedt mogelijkheden voor een architectonische uitwerking met een dynamische en aantrekkelijke uitstraling.
- Door een lage grondwal en heesters worden activiteiten (tot ca. 4 meter hoog) op het bedrijfsterrein uit beeld gehouden.
- Aan de oostzijde wordt de gevel voorzien van een architectonische verbijzondering.



Thema 5 - Representatieve entree Sidestream Innovation Valley

- De hoofdentree (Denariusstraat) krijgt een open karakter met zichtlijnen op de koppen van de Innovator en de Connector (architectonische accenten) .
- De Innovator, Connector en de pleinruimte vormen samen een ensemble dat een campusgevoel moet genereren.
- De pleinruimte, entree- en verblijfsgebied, bestaat uit een mix van verharde pleindelen en natuurlijk ingericht groene delen.
- Aan weerszijden van de pleinruimte bevinden zich parkeerplaatsen (open verhardingen, ingepast met groen).
- Er komt een fiets- en wandelverbinding met de Plantagelaan.



Thema 6 - Logistieke bedrijfsprocessen

- De logistiek van de bedrijfsprocessen, de vrachtwagens en de opslag worden vanaf de noordzijde ontsloten.
- Zones voor laden & logistiek (L&L) bevinden zich aan de noord- en oostzijde van het gebouw. Op het eind van de logistieke zone is een keerlus voor vrachtwagens.
- Het gebied voor vrachtwagens en personenauto's wordt gescheiden.
- Op de grondstoffenbank (opslag, voorbewerking) worden grondstoffen voor de productieprocessen verwerkt en opgeslagen in silo's en loodsen.
- De loodsen van de grondstoffenbank doen mee in de vertande wand naar het Wilhelminakanaal en schermt het, voor het zicht minder aantrekkelijke, werkgebied af.



Thema 7 - Duurzaamheid

- Sidestream Innovation Valley heeft op verschillende niveau duurzame ambities op basis van bewezen oplossingen.
- De bedrijfsvoering is gericht op biobased productie en hergebruik.
- Voor het gebouw wordt uitgegaan van de volgende bewezen duurzame principes: All electric, zonnepanelen en/of zonnecollectoren, sedumdak en gevelbegroeiing, contact tussen werknemers en natuur, BENG, benutten hemelwater, biobased of circulaire bouwmaterialen, gezonde werkomgeving.
- Voor de buitenruimte wordt uitgegaan van de volgende duurzame principes: wadi's (bufferen en infiltreren), verharding minimaliseren, open verharding toepassen, bomen voor schaduw (beperken hittestress), ecologische voorzieningen, natuurvriendelijke taluds, (amfibieën)poel, gebiedseigen soorten en biodiversiteit stimuleren.



2.4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het eindresultaat van het ontwerpproces is het stedenbouwkundige plan. In dit plan is het gebouw, de logistiek, de buitenruimte (parkeren en wadi's) en de landschappelijke inpassing uitgewerkt conform de benoemde uitgangspunten.

In het stedenbouwkundige plan zit een balans tussen het gebouwde, de afgeleide programmaonderdelen (parkeren en waterberging) en de omgeving.

Op het terrein is nog ruim voldoende ruimte aanwezig voor extra parkeren, waarmee extra programma opgevangen kan worden.

De hoeveelheid waterberging zal beperkt toenemen bij extra programma. Door keuzes zoals een vegetatiedak, open verhardingen of waterberging op verhardingen kan de benodigde capaciteit van de wadi's doen afnemen.

Referentiebeeld: Amfibieënpool



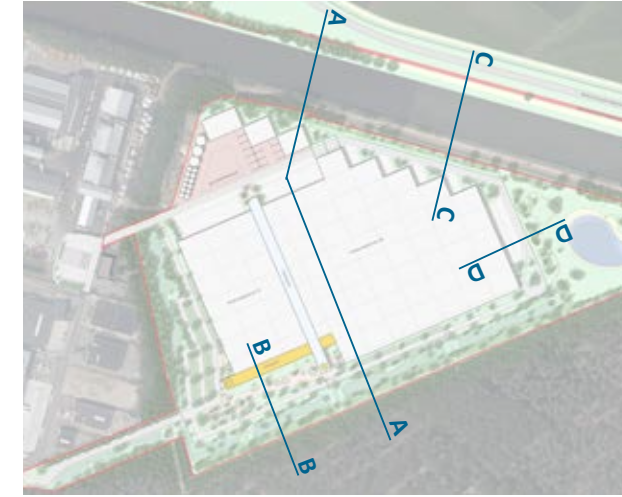


Referentiebeelden: Landschappelijke inpassing met struweel, wadi's, boomgroepen, bloemrijk grasland en struipaden

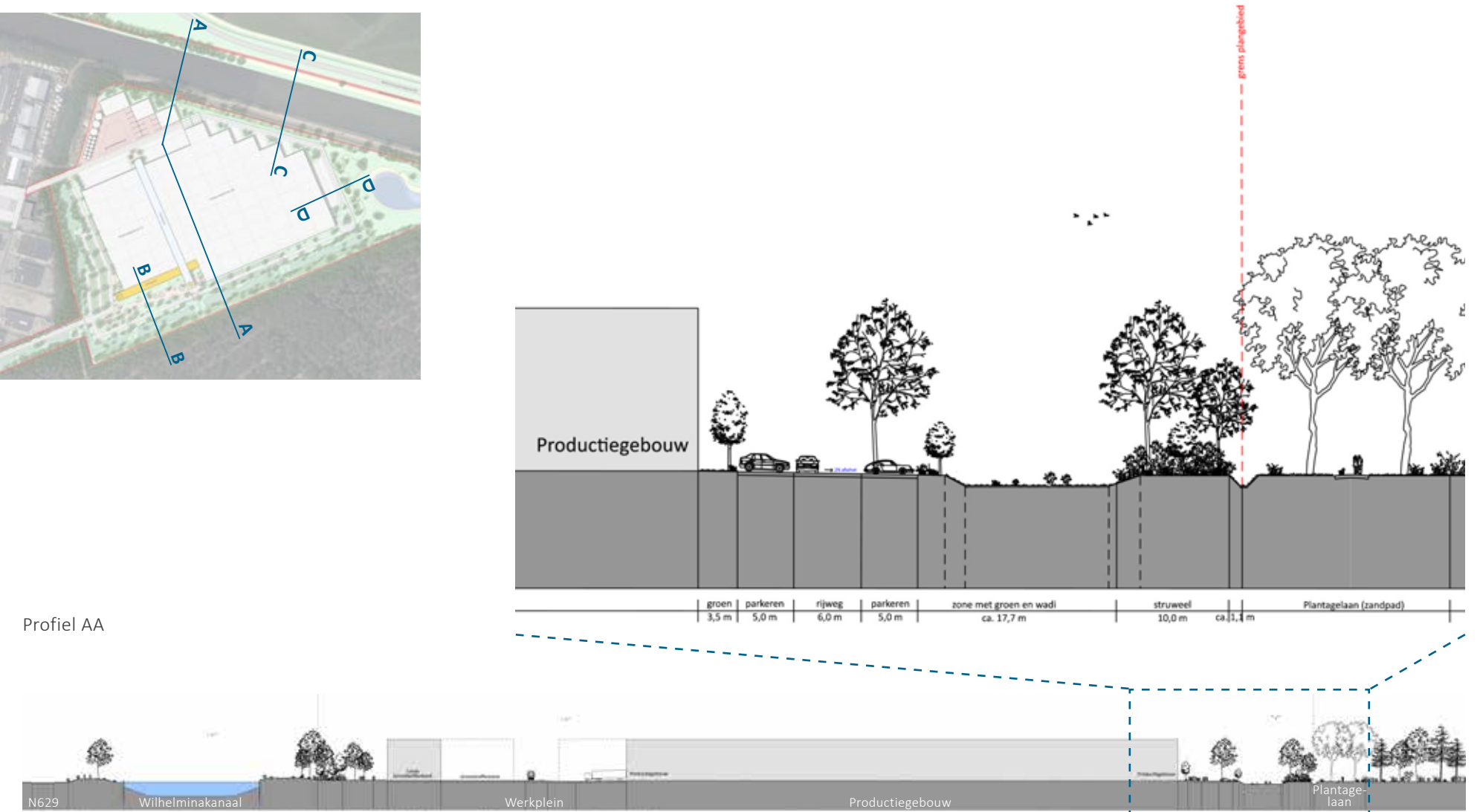


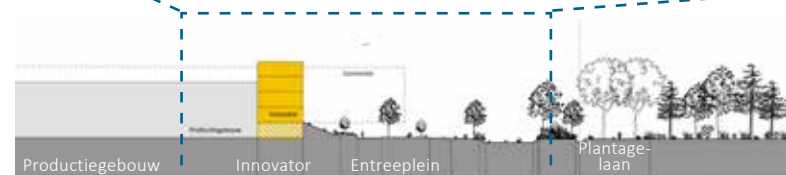
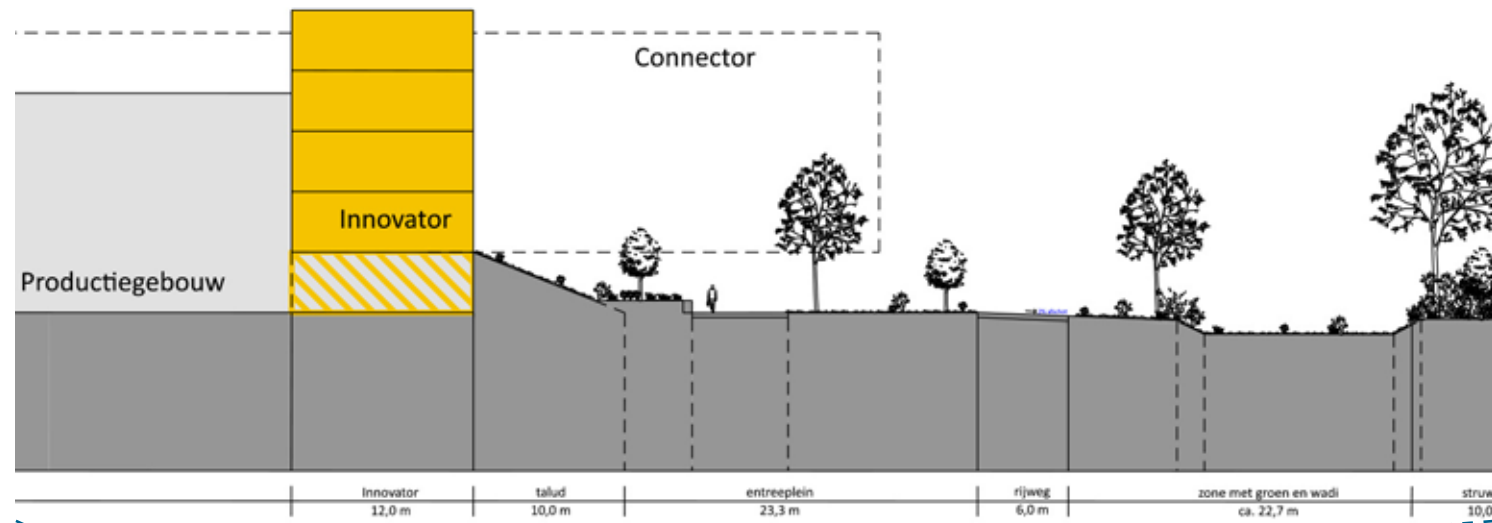
Profielen

De profielen geven een beeld van de massa van het gebouw en de overgangen naar de omgeving.

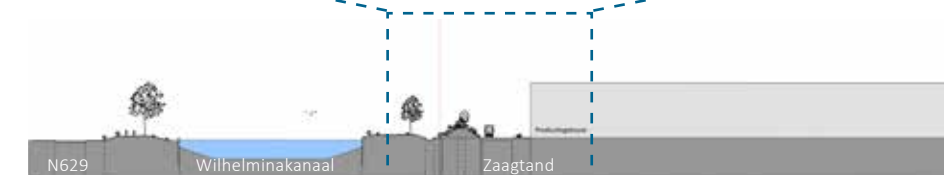
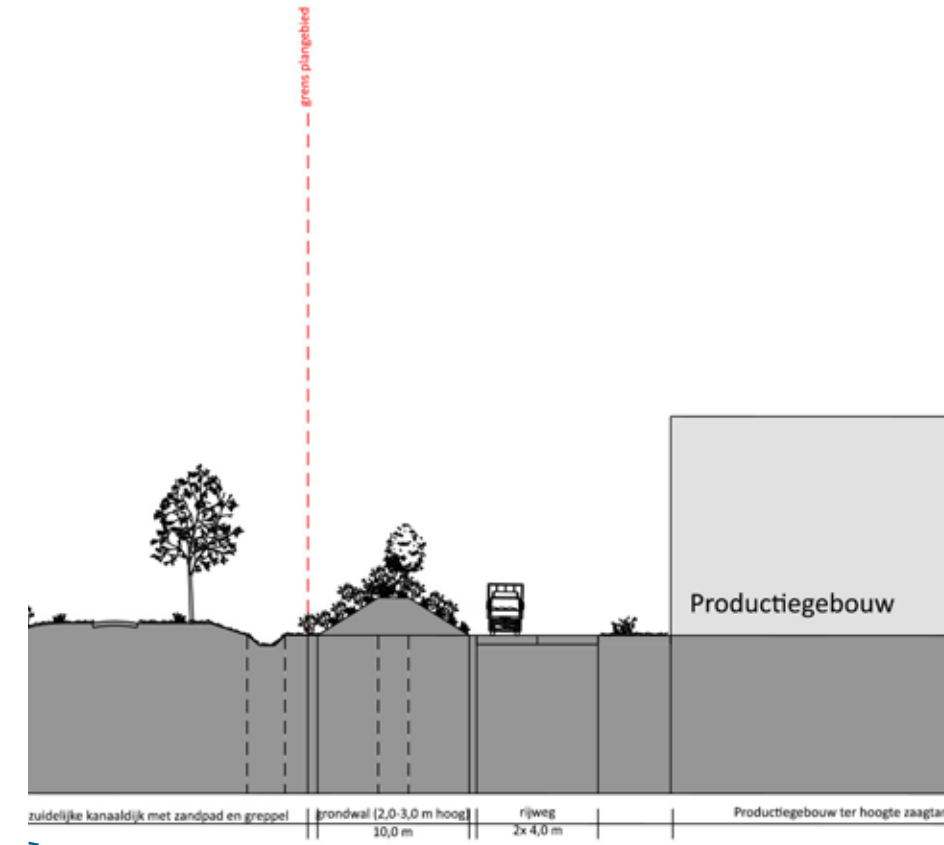


Profiel AA

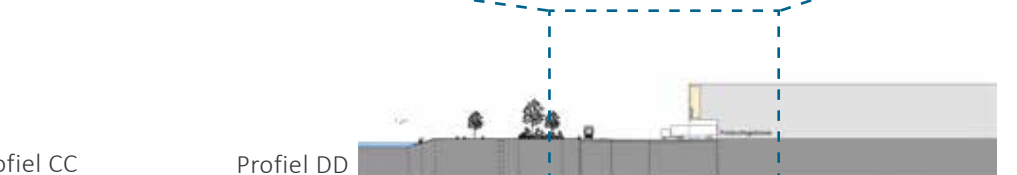
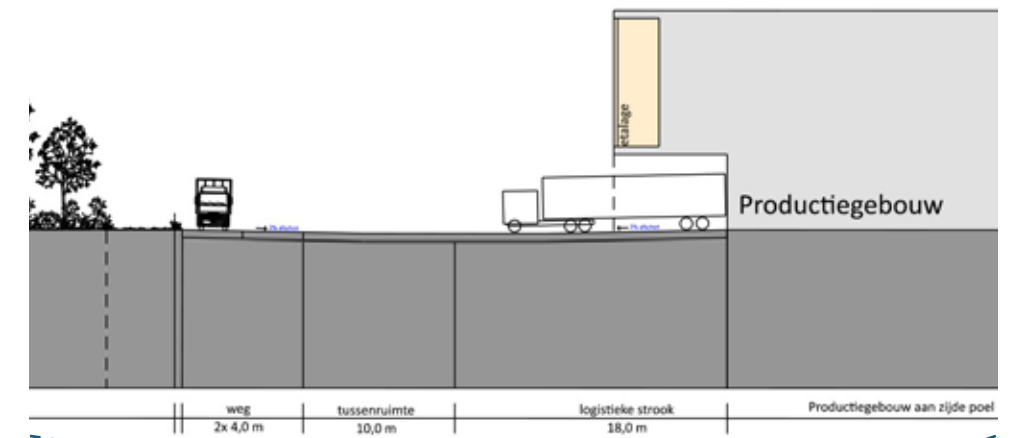




Profiel BB



Profiel CC



Profiel DD

2.5 BESTEMMINGSPLAN



Enkelbestemmingen

Het plangebied heeft drie bestemmingen:

- Enkelbestemming Bedrijf: Het hoofdgebouw, grondstoffenbank (loodsen, depots, silo's), wegen, vrachtwagenzones, parkeren en groen.
- Enkelbestemming Verkeer: De entree naar de Denariusstraat en de doorsteek naar het bestaande bedrijf.
- Enkelbestemming Natuur: De poel en omgeving, struweel, grondwal, boomgroepen en wadi waarvan de poel onder de bestemming NNB valt en de strook langs het gebouw onder de bestemming Natuur valt.



Bouwvlak

Het bouwvlak heeft een hoogte tot 14,5 meter en is strak rondom het gebouw getekend.

Op verschillende plaatsen is het bouwvlak ruimer getekend vanwege de benodigde flexibiliteit. Het betreft:

- Bebouwingsaccent Innovator en Connector.
- De vertanding.
- De doorgang bij de Pergola.
- Het gebied van de grondstoffenbank.



Zone met 20 meter hoge bebouwing

Binnen deze zone is bouwen tot 20 meter hoog toegestaan voor maximaal 25% van het bouwvlak.

Bij de Innovator en de Connector valt deze zone gelijk met het bouwvlak. Bij het Productiegebouw ligt deze zone terug ten opzichte van het bouwvlak. Per zijde van het gebouw is de afstand tussen deze zone en het bouwvlak anders:

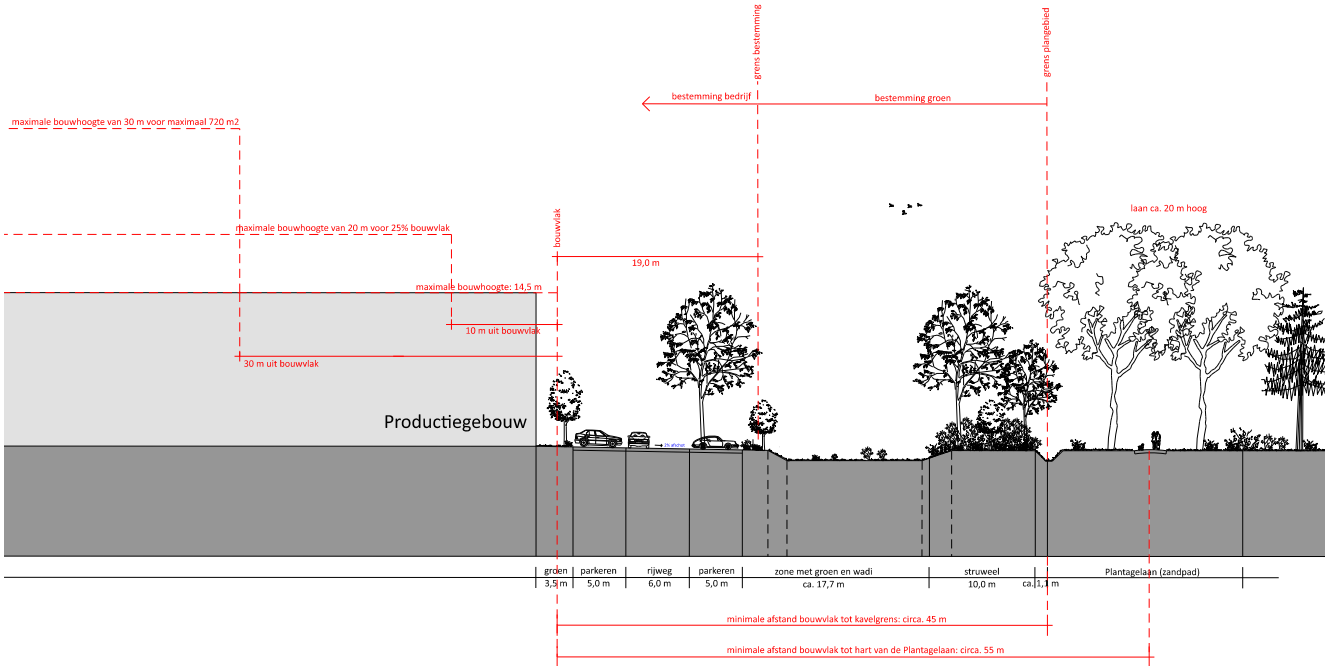
- Zuid-, west- en noordzijde Productiegebouw: 10 meter.
- Oostzijde Productiegebouw: 40 meter.
- Kanaalzijde Productiegebouw: 60 meter.
- Grondstoffenbank: Op bouwvlak en aan noordzijde zuidzijde van de loodsen.



Zone met 30 meter hoge bebouwing

Binnen deze zone is bouwen tot 30 meter hoog toegestaan voor maximaal 720 m². In de tekening zijn ter illustratie drie vlakken ingetekend met de maximum voor deze zone.

De zone ligt verder naar binnen dan de zone van 20 meter hoge bebouwing.



In profiel

Ter verduidelijking zijn over de ruimtelijk-functionele profielen de regels uit het bestemmingsplan getekend, voor de situering van de bestemmingen, het bouwvlak en de zones met 20 en 30 meter hoge bebouwing .

2.6 ARCHITECTONISCHE VARIANTENSTUDIE



Variant 1 - Basis

Vertaling van het 2D stedenbouwkundig plan naar 3D en gevels.

Variantenstudie

In het kader van het overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente heeft RoosRos Architecten in januari 2021 een reeks architectonische schetsvarianten ontwikkeld. De vier varianten hebben een stapsgewijze opbouw waarbij telkens ontwerpprincipes aan het stedenbouwkundige model zijn toegevoegd. De variantenstudie schetst een beeld van de mogelijke architectonische ingrepen in het gebouw. Variant vier is niet een 'eindmodel', maar het is een architectonisch concept en nog geen architectonisch ontwerp of bouwplan.



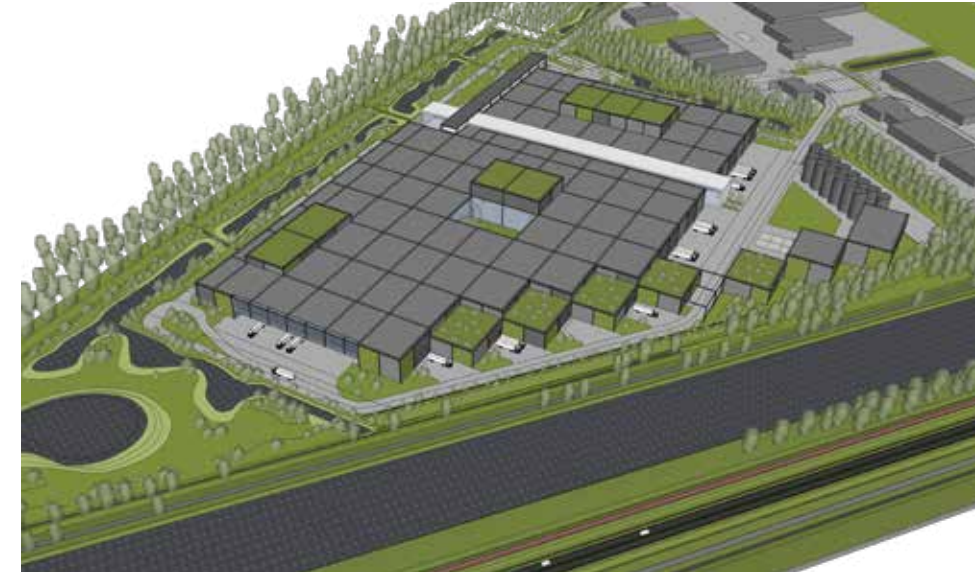
Variant 2 - Schijven

De gevels richting N629 zijn vormgegeven met variatie in kleur en levend groen. Daarnaast is een variant toegevoegd voor de knip tussen het Productiegebouw en de loodsen van de Grondstoffenbank.



Variant 3 - Grid

De vertanding aan zijde N629 als een thema overnemen voor het toepassen van een grid over het gehele complex. Aanbrengen van variatie in geveldelen bij vertanding.



Variant 4 - Lego

Variëren in gebouwhoogtes door delen van het grid te verhogen en te verlagen. Hierdoor ontstaat er meer dynamiek aan de zijde van de N629. De Innovator wordt in het model los getrokken van het Productiegebouw door de westelijke kopgevel door te trekken uit de rooilijn (een kop als accent) en door de plint van de Innovator als een groen talud vorm te geven zodat de Innovator los komt van de grond. Ook de functionele gang van grondstoffen naar kantoor zorgt aan de zijde van het kantoor voor een interessante beleving van het entreegebied.



Gebruik van circulaire principes waar mogelijk.



De ruimte op het dak maximaal benutten voor energie opwekking.



Zichtbare gevels (deels) en in de buitenruimte inzetten op klimaat adaptieve maatregelen.



Aandacht voor natuurinclusief ontwerpen: gevels, nestkasten.

3 BEELDKWALITEIT

3.1 REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

De omschreven leidraad in het hoofdstuk beeldkwaliteit kan toegepast worden voor de kwaliteitsbeoordeling van de gemeente Oosterhout. Voor ontwerpaspecten die niet in dit stadium (bestemmingsplan fase) benoemd zijn, wordt het criterium ‘redelijke eisen van welstand’ als vangnet voorgesteld. Hiermee heeft de gemeente Oosterhout een breed instrument in handen om in overleg te gaan met initiatiefnemer over bouwplannen die volgens de gemeente niet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Redelijke eisen van welstand zijn:

- Het uiterlijk van het pand moet bij de functie passen.
- Het uiterlijk van het pand moet conform de uitgangspunten in de stedenbouwkundige visie ingepast worden in zijn omgeving.
- Het beeld van het pand moet duidelijk zijn.
- De vorm van het pand moeten in balans zijn.
- Gebruikte kleuren en materialen moeten samen in balans zijn. Dus geen schreeuwerige en dominante kleuren.
- Er mogen geen verwarrende of aanstootgevende symbolen gebruikt worden.

3.2 AMBITIE

Sidestream Innovation Valley is een grootschalige ontwikkeling. Sidestream Innovation Valley wordt door zijn innovatieve insteek een van de toplocaties van applicatiecentra in het biobased netwerk. Met Sidestream Innovation Valley gaat Oosterhout ook een schakel vormen in het netwerk van reststromen.

Het duurzame en innovatieve karakter van de locatie wordt zichtbaar in de uitstraling van de gebouwen en ruimtelijke inrichting van het terrein; een campusgevoel met een moderne, aangename uitstraling waar werknemers zich thuis voelen.

Vanzelfsprekend staat het concept ‘biobased’ ook voor zorgvuldig omgaan met het omringende landschap en de aanwezige natuur. Met de ontwikkeling wordt ook een stuk natuur terugbracht.



3.3 BASISELEMENTEN

Grid

Ontwerpeis:

Het grid is ontstaan vanuit functionaliteit en wordt ingezet als architectonisch thema. Het grid deelt het gebouwcomplex in gebouwdelen van een in de omgeving passende architectonische schaal en maat.

Voorwaarden:

- Lengte (X) en breedte (Y) van het grid in stedenbouwkundig plan wordt bepaald door:
 - De hoekverdraaiing in hoek Wilhelminakanaal-Plantagelaan, het gevolg is een verhouding van 5:4 voor de vertanding.
 - De X en Y moeten voldoende groot zijn zodat het als een dynamische gevel oogt vanaf de N629.
 - De logistieke mogelijkheden in de vertanding (zoals loading docks).
- De hoogte (z) is bepaald op de impact naar de omgeving:
 - Basishoogte voor gebouw met zones voor hogere delen van 20 en 30 meter (zie bestemmingsplan).
 - Lagere delen zijn altijd toegestaan mits het niet ten kosten gaat van de continuïteit.
 - Lagere delen zijn wenselijk om verzachting en een dynamische gevel aan het Wilhelminakanaal te realiseren of gaten in het daklandschap te maken voor lichttoetreding of buitenruimtes.
- Bepalen van het definitieve grid:
 - Het bouwvlak, en als afgeleide daarvan de zone met 20 en 30 meter bouwhoogte, is bepaald op de programmatische, stedenbouwkundige en maximale korrelgrootte van het gebouw en niet het grid.
 - Het definitieve grid kan pas bepaald worden bij de bouwkundige en architectonische uitwerking van het definitieve programma.
 - Omdat het gebouw is gebonden aan een maximale bouwvlak, kan het gebeuren dat er een op plekken een kleinere gridmaat (passtuk) wordt toegepast. De passtukken dienen in het architectonische concept ontworpen te worden.
- Ontwerp ingrediënten om het grid architectonisch zichtbaar te maken zijn:
 - In de massaopbouw.
 - In gevels door dieptewerking (als extra massa, als negge).
 - In de gevelbekleding (materiaal en kleur).
 - In de detaillering.
 - Groene gevels
- De verdeling en geleding van de gevel kent geen willekeur, maar is afgestemd op het grid of in een zichtbare verhouding daarvan.
- Per gevel (4.5 t/m 4.8) worden specifieke aanvullende eisen gesteld.



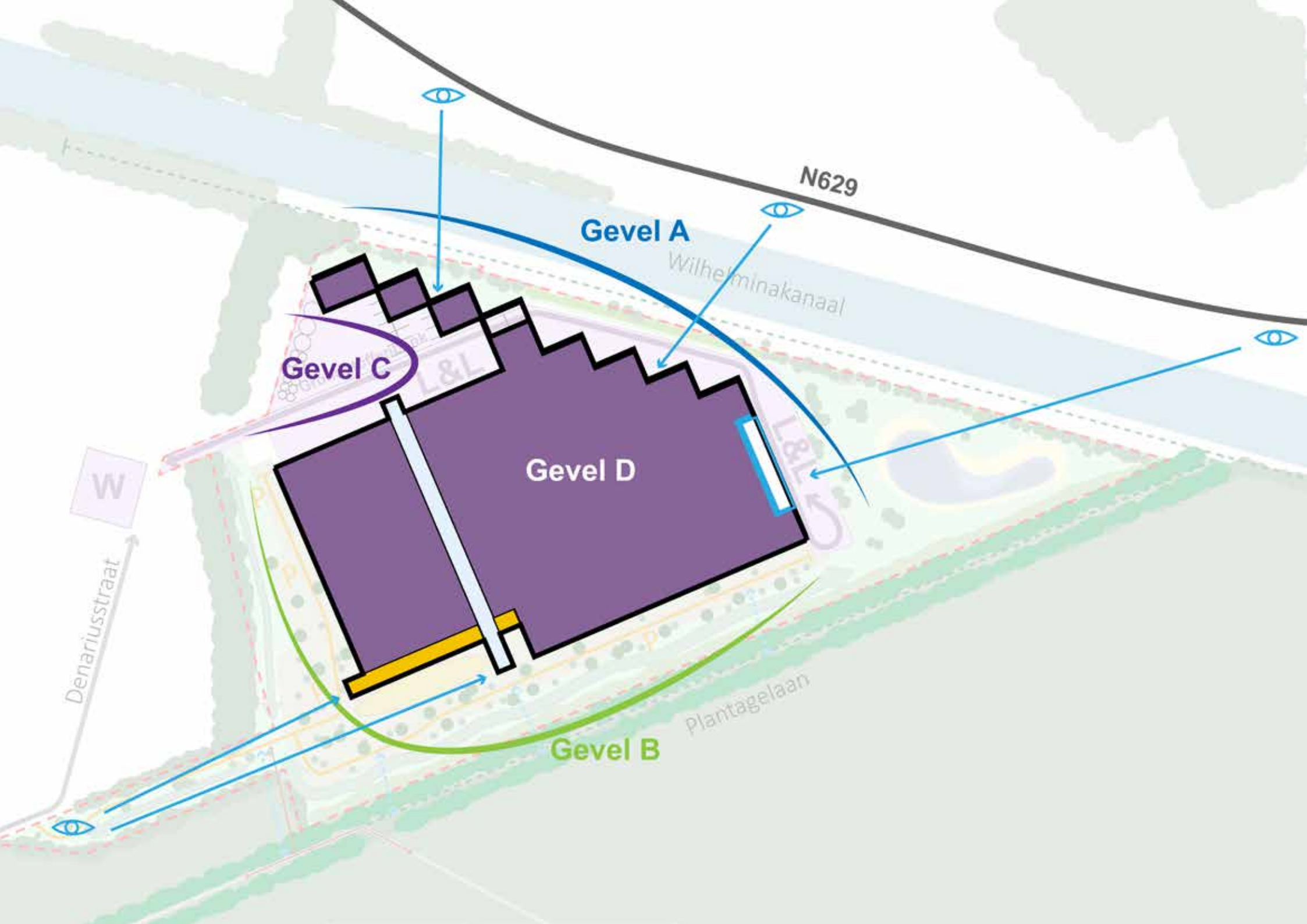
Gewel algemeen

Ontwerpeis:

De gevels zorgen voor een levendig en dynamisch gevelbeeld passend in de landschappelijke omgeving.

Voorwaarden:

- Basisgevel:
 - Basis van sandwichpanelen.
 - Maximaal drie verschillende kleuren.
 - Het toepassen van rustige, terughoudende en neutrale kleuren in bij elkaar passende tinten.
 - Voorkeur voor een lichte kleur in verband met opwarming, zeker geen hele donkere kleuren.
 - Opdelen van lange gevelaanzichten door bijvoorbeeld het gebruik van groene gevels en/of voor- en terugliggende delen en/of kleurgebruik.
- Grid in gevel laten doorwerken:
 - Bijvoorbeeld in de vorm van een kader dat diepte (negge) geeft aan de gevels of een uitstekend element of een terugliggend deel.
 - Verdeling in gevelvlakken, kent geen willekeur, maar relatie/verhouding met het grid.
 - Keuze voor verticaal of horizontaal, niet mixen.
- Levende groene gevel:
 - De levende groene gevel werkt verzachtend naar de landschappelijke omgeving en de gebruikers.
 - Het levende groen toepassen op lange gevelaanzichten.
 - Het levend groen toepassen in verticale stroken.
- Het toepassen van levend groen met wortels in volle grond (voorkeur) of op het dak (afhankelijk groen) of in een combinatie.
- Clusters van bomen, binnen de eerste 6 meter tot de gevel, vormen een wisselwerking met de gevel en zijn onderdeel van de ambitie voor levende groene gevels.
- Verschillende gevels kunnen een diversiteit aan beplanting opleveren, denk aan zon / schaduw, in volle grond/in gevel.
- Het assortiment van het te gebruiken groen aan de gevel afstemmen met de inrichting van de landschappelijke zone en ecologische specialist.
- Goed onderzoeken of levend groen constructief kan en goed onderhouden kan worden (water, voedingsstoffen, snoeien), zodat het levende groen ook levensbestendig is op de lange termijn.
- Per gevel (4.5 t/m 4.8) worden specifieke eisen gesteld zoals percentage aan levend groene gevel.
- Gebouw delen hoger dan 14,50 meter:
 - Innovator en Connector (tot 20 meter): Architectonisch vormgeven, zie gevel B.
 - Hogere delen op Productiegebouw (14,50 tot 30 meter); Inpassen met lichte kleurtinten van het basismateriaal zodat het gebouwdeel opgaat in de lucht.
 - Delen van silo's en installaties (incl. eventuele overkappende bouwwerken) boven de 14,50 meter hoogte; Inpassen met lichte kleurtinten van het basismateriaal zodat de installatie opgaat in de lucht.



4.4 DE GEVELS

‘Sidestream Innovation Valley als hart van de ontwikkeling’ (thema 2) geeft de verschillende gevels weer met elk hun eigen karakter door hun ligging in het omringende landschap, de zichten op het gebouw, de inrichting van het terrein en de opbouw van het gebouwcomplex. Aanvullend op de stedenbouwkundige visie wordt een vierde gevel in de beeldkwaliteit toegevoegd.

- **Gevel A – De Zaagtand:**

De gevel is (gedeeltelijk) prominent in beeld vanaf de N629. De getande gevel wordt een ruimtelijk onderdeel van het Wilhelminakanaal.

Het doel is een aantrekkelijk en dynamisch gevelbeeld vanaf de nieuwe N629. Het doel is vertaald naar het concept van de Zaagtand en een architectonische verbijzondering aan deze zichtzijde. De gevel krijgt daarmee dynamiek, schaal en maat.

- **Gevel B – Het Entreeplein:**

De Innovator en Connector zijn zichtbaar vanaf de hoofdentree. De beide gebouwdelen definiëren de pleinruimte.

Het doel is een representatieve en hoogwaardige entreezone bij het campusconcept van Sidestream Innovation Valley. Het doel is vertaald naar het concept van het Entreeplein. De gevels krijgen betekenis en rondom het plein ontstaat een hoogwaardige en plezierige werkomgeving (moderne campus).

- **Gevel C - Het Werkplein**

Het primair werkgebied tussen de gebouwen wordt door de nieuwe gebouwen en bestaande boszone afgesloten van de buitenwereld.

Het doel is een functionele werkomgeving. Het doel is vertaald naar het concept van het Werkplein. De omgeving van het Werkplein is gericht op productie, efficiëntie en veiligheid, minder op esthetiek en inpassing in de omgeving.

- **Gevel D – Het Daklandschap:**

Het dakvlak vormt een aanzienlijk oppervlakte op het bedrijventerrein en is vanaf het maaiveld niet zichtbaar.

Het doel is om het dak functioneel en duurzaam te benutten voor de bedrijfsvoering. Het doel is vertaald naar het concept van het Daklandschap. De ruimte op het dak wordt optimaal benut (zuinig ruimtegebruik).

GEVEL A – DE ZAAGTAND



4.5 GEVEL A – DE ZAAGTAND

Algemeen

Gevel A vormt het zichtbare deel van het gebouw vanaf de N629 (auto's, 80 km/u), F629 (fietsers en snelfietsers) en het Wilhelminakanaal (scheepvaart). De verplaatsingen zijn over het algemeen utilitair van karakter en met hogere snelheden.

Tussen de gebruiker van de N629, de F629 en het gebouw zit een aanzienlijke ruimte van het Wilhelminakanaal, de kanaaldijk en, afhankelijk van het standpunt, een bosschage, de grondwal met lage beplanting of de landschappelijk ingerichte punt met de poel. Het zijn lange zichtlijnen die gedeeltelijk worden gefilterd door het groen (grondwal met struweel).

De landschappelijke inpassing schermt het onderste deel van de gevel grotendeels af. Daarmee blijven docking units en vrachtwagens buiten beeld vanaf de N629. Het zijn de hogere delen van de gevels die zichtbaar zijn.

Doelstelling

Wat wel en wat niet zichtbaar is vanaf de overzijde van het Wilhelminakanaal, bepaald de gewenste beeldkwaliteit. De zichtbare geveldelen dienen als een aantrekkelijk en dynamisch gevelbeeld gerealiseerd te worden. Het gevoel van een 'achterkant' dient voorkomen te worden.

Concept

Aan deze zijde is sprake van vertanding in het stedenbouwkundig concept, de zogenaamde 'Zaagtand'. De Zaagtand zorgt voor een samenhangend geheel van de gevel over de volle lengte. De tanden knippen de lange gevel op en geven het gebouw een schaal en maat. Door variatie in hoogtes en gevelinvullingen ontstaat een architectonisch spel en wordt een dynamisch gevelbeeld gecreëerd.

De oostgevel is geen onderdeel van de Zaagtand. Om daar de lengte uit de gevel te halen wordt er een architectonische verbijzondering in deze gevel geïntroduceerd, bijvoorbeeld een showcase met vertical farming.

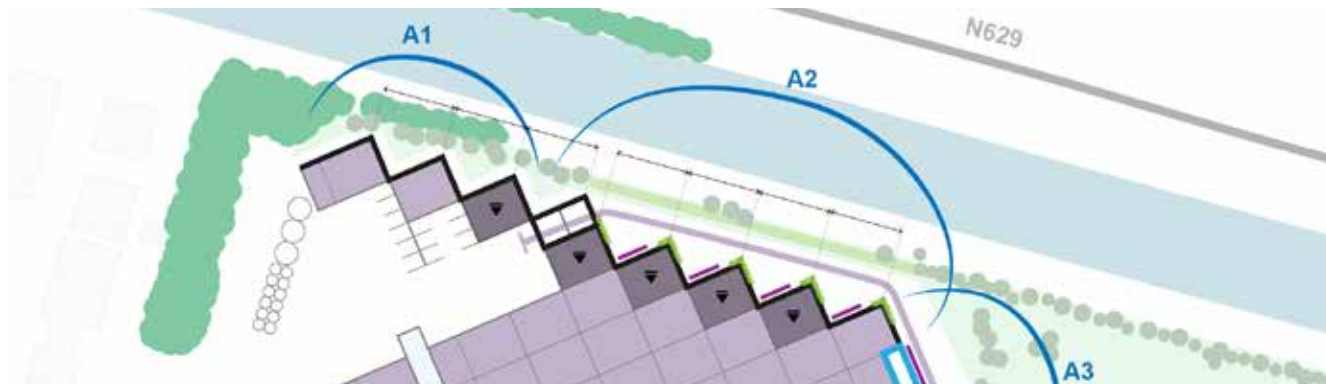
Geveldelen

De gevel kan op basis van de zichtbaarheid gesplitst worden in drie geveldelen:

- A1: Vertanding- grondstoffenbank.
- A2: Vertanding- Productiegebouw.
- A3: Productiegebouw met architectonische verbijzondering.

Gevel A1: Vertanding - grondstoffenbank

- Vertanding:
 - Continuïteit in de vertanding van het meer zichtbare geveldeel A2 (leidend). Aanhouden van dezelfde hoekverdraaiing en inspringing (X, Y).
 - Het westelijk blok mag verlengd worden.
 - De Pergola zorgt voor de verbinding tussen A1 en A2 en vangt de verspringing in beide gevels op.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - Voorkeur voor een gelijke hoogte zoals het Productiegebouw.
 - Het oostelijke blok verlagen in aansluiting op de buitenste rij gridblokken in het productiegebouw.
 - De minimale hoogte van 10 meter zodat het achterliggende Werkplein (activiteiten vrachtwagens, loading docks, depots, buitenopslag etc.) en een groot deel van de silo's uit het zicht blijven.
- Gevel:
 - Basisgevel en zichtbaar grid.
 - Op dit deel zijn vanwege het afschermende groen levende groene gevels niet noodzakelijk.
- Aan noordzijde van gebouw een strook van 5 meter vrij houden van opgaande beplanting voor onderhoud aan gebouw en beheer van groenstrook.

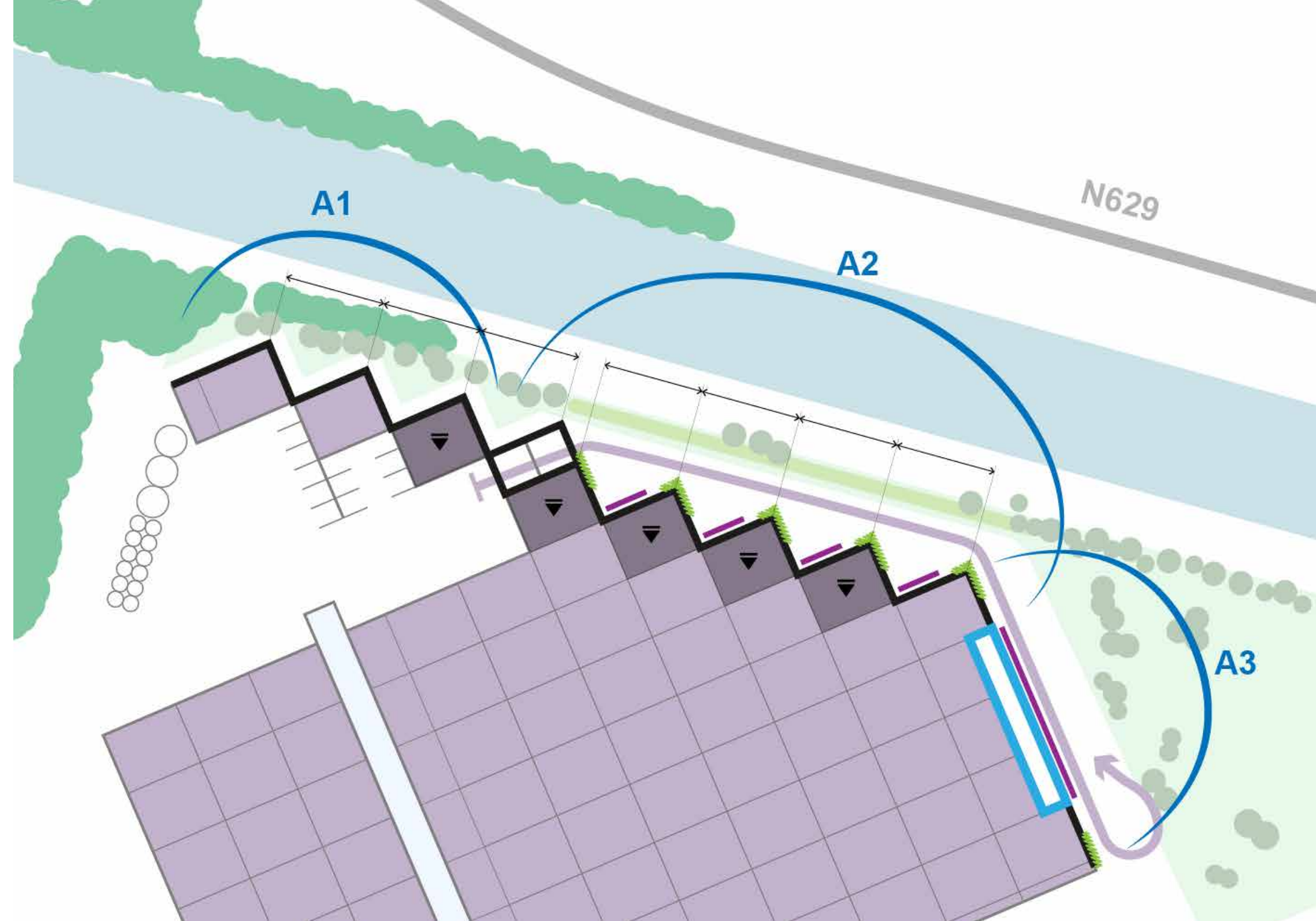


Gevel A2: Vertanding - Productiegebouw

- Vertanding:
 - Voor de vertanding, hoekverdraaiing en de inspringing (X, Y) is dit geveldeel leidend. De rest van gevel A voeg zich naar deze keuze in de uitwerking.
 - De vertanding loopt bij gevel A3 een gridblok door.
 - Docking units alleen op de noordelijke gevel in verband met draaimogelijkheden vrachtwagens (inpassen in vertanding).
 - Pergola vangt het verschil tussen A1 en A2 op.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - De buitenste rij gridblokken gelijkmatig met hoogte spelen voor een dynamisch gevelbeeld, zoals gevisualiseerd in 'variant 4- lego' (variantenstudie) Let op, de hoeken van gevel A3 behoren bij gevel A3 (uniforme hoogte).
 - Pergola doet mee in de hoogte van het productiegebouw. Houdt rekening met voldoende doorrijdhoogte (minimaal 5 meter).
- Gevel:
 - Basisgevel en zichtbaar grid.
 - Minimaal 1/3 van de gevel (op rooilijn) als groene gevel.
 - Met de ritmiek/repetitie in de gevel de vertanding versterken.
 - Mogelijkheid voor reclame-uiting van concept Sidestream Innovation Valley Campus.

Gevel A3: Architectonische verbijzondering

- Vertanding:
 - Het noordelijke gridblok doet nog mee in de vertanding van de Zaagtand.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
- Gevel:
 - Basisgevel en grid zichtbaar.
 - Minimaal 1/4 van de gevel als levende gevel, uitgezonderd voor de Etalage.
 - Mogelijkheid voor reclame-uiting van concept Sidestream Innovation Valley Campus, indien Etalage wordt toegepast hieraan koppelen.
- Architectonische verbijzondering:
 - De architectonische verbijzondering is een element in gevel op de zichtlijn van de N629; open, luchtig en verwijzend naar het concept van Sidestream Innovation Valley.
 - Inpassen in gridstructuur gebouw (symmetrie).
 - Toepassen in een deel, zichtbaar vanaf de N629. Mogelijkheid om toe te passen boven de docking unit, eventueel deels de docking unit overkluisend.
 - De architectonische verbijzondering kan vormgegeven worden als bijvoorbeeld een etalage van zichtbare processen, vertical farming, bijzondere vormgeving, verlichting.
 - Verlichting (indien gebruikt) mag geen nadelige bijdrage hebben aan de natuur, dit dient aangetoond te worden door een deskundige.





GEVEL B – HET ENTREEPLEIN

4.6 GEVEL B – HET ENTREEPLEIN

Algemeen

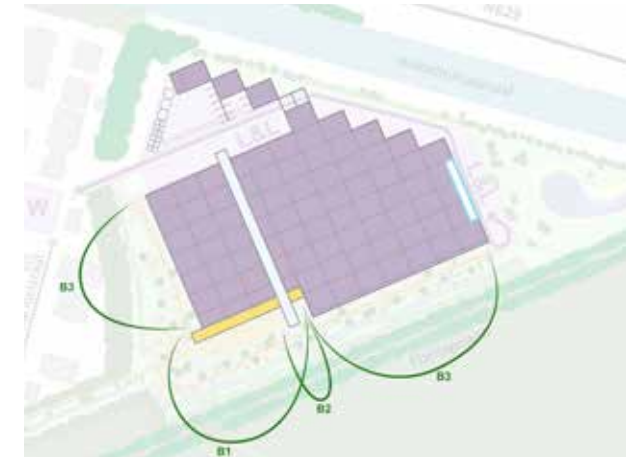
Gevel B vormt het zichtbare deel van het gebouw vanaf de entreezone, de autoparkeerplaatsen en de Plantagelaan. De verplaatsingen zijn langzaam (auto/fiets) en te voet (gebruikers gebouw / wandelaars plantagelaan).

Het zicht van de gebruiker (de natuurgenieter) van de Plantagelaan wordt gefilterd door de stroken met struweel (filtret zicht) in de tussenzone. Op enkele plekken is er een doorzicht waar het gebouw zich toont.

De werknemers ervaren het gebouw dagelijks en zien het gebouw van dichtbij. De gebouwdelen in het verlengde van de entree (zichtlijn) en rondom het entreeplein (ingericht als verblijfsgebied) worden het meest intensief ervaren. Aan de zijkanen van de Productiegebouwen zijn parkeerplaatsen gesitueerd, de beleving is voor de werknemers hier voornamelijk functioneel.

Doelstelling

De doelstelling is een representatieve en hoogwaardige entreezone te creëren die aansluit op de doelstelling van het campusconcept: samenwerken, ontmoeten, aantrekkelijke werkomgeving, prettige verblijfsplek en connectie met het landschap.



Concept

De entreezone wordt gevormd door het Entreeplein. Het Entreeplein wordt gedefinieerd door een uitgespaarde hoek in het gebouw en de omringende boszone. Het Entreeplein is een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied.

De noordelijke wand wordt gevormd door de Innovator en de Connector. De koppen van de Innovator en de Connector zijn de accenten op de zichtlijn vanaf de entree.

De gebouwen rondom het entreeplein ondersteunen het campusconcept met open en transparante gevels en met een markante hoofdentree van het gebouwcomplex in de Connector.

De twee flanken met gevels van het Productiegebouw horen niet direct tot de entreezone en zijn ondergeschikt in vormgeving.

De gebouwen rond het Entreeplein zijn losgekoppeld en zijn een architectonische verbijzondering passend bij de rest van het gebouw.

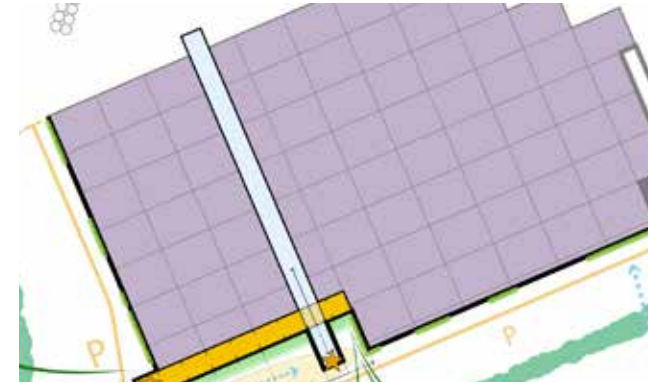
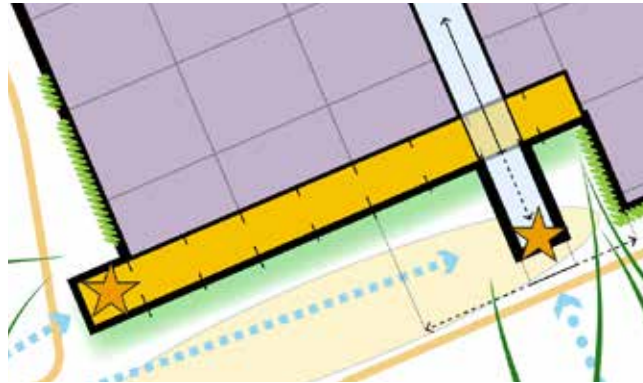
Geveldelen

De gevel kan gesplitst worden in drie delen:

- B1: Innovator.
- B2: Kop Connector.
- B3: Zijkanen Productiegebouw.

Gevel B1: Innovator

- Bijzondere architectonische punten:
 - De kop aan de westzijde en de kruising met de Connector.
 - Overgang Entreeplein (grondlichaam of plint).
- Bouwhoogte:
 - De maximale hoogte is vastgesteld op 20 meter. Het gebouwdeel mag hoger worden dan het Productiegebouw zodat uitzicht op het Productiegebouw mogelijk wordt en gespeeld kan worden met de lichtinval.
 - Variatie in bouwhoogte mogelijk om meer dynamisch beeld te maken (wand Entreeplein) of speciale ruimtes (dakpatio, hoge verdieping).
- Gevel:
 - Het gebouwdeel moet loskomen van het Productiegebouw en de Connector.
 - Afwijkende gevel t.o.v. gevel Productiegebouw (licht, transparant, menselijke maat) door functie (kantoor etc.) en ambitieniveau (hoog). Geen levend groen toepassen aan de buitenzijde van de gevel.
 - Geleding op basis van het grid en de verdiepingen zichtbaar maken in de gevel.
 - Aandacht voor aansluitingen met het Productiegebouw in rooijlijn, bouwmassa, materiaal en detail.
 - Mogelijkheid voor reclame-uiting van concept 'Sidestream Innovation Valley' en de afzonderlijke bedrijven.
- Geen hoofdentree in de Innovator, deze zit in de Connector. Ondergeschikte entrees en vluchtdeuren zijn wel mogelijk.

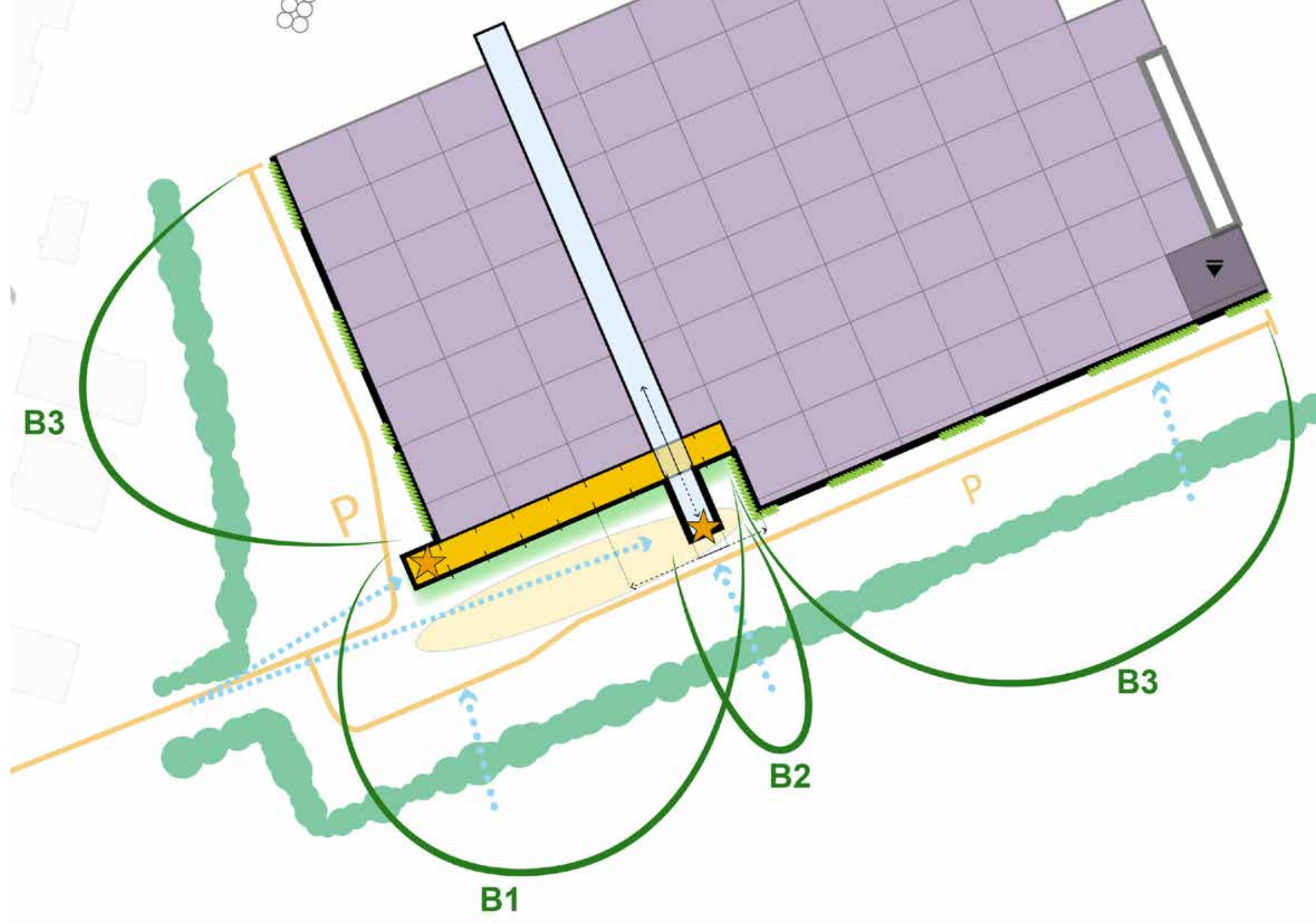


Gevel B2: Kop Connector

- Structurerend element:
 - Verbindend functioneel element tussen Innovator, Productiegebouw en Grondstoffenbank, duidelijk zichtbaar in de structuur van het gebouw.
 - De kop op het Entreeplein vormt de hoofdentree en vangt een belangrijke zichtlijn op vanaf de entree van het terrein.
 - Intern een belangrijke verbinding tussen afzonderlijke bedrijven, een binnenruimte om te ontmoeten en samen te werken.
 - Werken met vides en tussenlagen is mogelijk.
 - Binnenhalen van licht en lucht.
- Bouwhoogte:
 - De maximale hoogte is vastgelegd op 20 meter.
 - Flexibiliteit in bestemmingsplan ingebouwd zodat de Connector nog kan schuiven t.b.v. opdeling en indeling Productiegebouw.
 - De kop van de Connector dient duidelijk uit de Innovator te steken zodat deze duidelijk herkenbaar is als hoofdentree.
 - Het gebouwdeel kan hoger of lager worden dan het Productiegebouw.
- Gevel:
 - Aansluiten op de Innovator, transparant en luchtig.
 - Eventueel optillen van maaiveld (zwevend) en Entreeplein onder gebouw door laten lopen.
 - Hoofdentree op de kop, de westgevel of aan onderzijde.
 - Geen levend groen toepassen aan de buitenzijde van de gevel.

Gevel B3: Zijkanten Productiegebouw

- Terughoudend ten opzichte van de bijzondere elementen, zoals: de Innovator, Connector en architectonische verbijzondering in de oostgevel.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - De hoogte van de gevel van het Productiegebouw mag niet hoger zijn dan 14,5 meter.
- Gevel:
 - Basisgevel en zichtbaarheid van het grid.
 - Levend groen toepassen om de lengte van de hal te breken op specifieke plekken (doorzichten, overgang Innovator). Het levende groen kan niet ritmisch of repeterend worden toegepast.
 - Het toepassen van voor- en terugliggende geveldelen om de lengte van de hal te breken en meer daglicht naar binnen te halen.
 - Clusters van bomen, binnen de eerste 6 meter tot de gevel, vormen een wisselwerking met de gevel en zijn onderdeel van de ambitie voor levende groene gevels.





GEVEL C – HET WERKPLEIN

4.7 GEVEL C – HET WERKPLEIN

Algemeen

Gevel C, primair werkgebied tussen de gebouwen, wordt door de nieuwe gebouwen en boszone afgesloten van de buitenwereld en is alleen zichtbaar vanaf het terrein zelf. Het binnengebied tussen de gevels is te bestempelen als ‘werkgebied’ waar een beperkt aantal werknemers actief is. De ruimte wordt gedomineerd door logistiek (vrachtwagens), andere werkvoertuigen, grondstoffen en (half)producten.

Doelstelling

Het doel is het creëren van een functionele werkomgeving. Veilig en efficiënt werken staat voorop, de vormgeving is er ondergeschikt.

Het doel is vertaald naar het concept van het Werkplein. De omgeving van het Werkplein is gericht op efficiëntie en veiligheid, minder op esthetiek.



Concept

Voor het Werkplein zijn er geen specifieke concepten. Voor de gevels geldt dat deze een nette basisuitstraling krijgen.

De Connector komt uit op het Werkplein. Dit hoeft geen accent te zijn zoals de kop op het Entreeplein. De gang dient wel als element herkenbaar aanwezig te zijn, dit kan ook als een open en transparant element in de gevel. Het lineaire element moet wel als ‘lange lijn’ door het gebouw herkenbaar blijven.

Een belangrijk ander element is de Pergola. Van buiten af heeft het als functie om het gat tussen beide gebouwen te overbruggen, aansluitend op het concept van de Zaagtand. Andersom is het vooral een zichtlijn naar buiten. In deze zichtlijn mogen geen fysieke objecten staan.

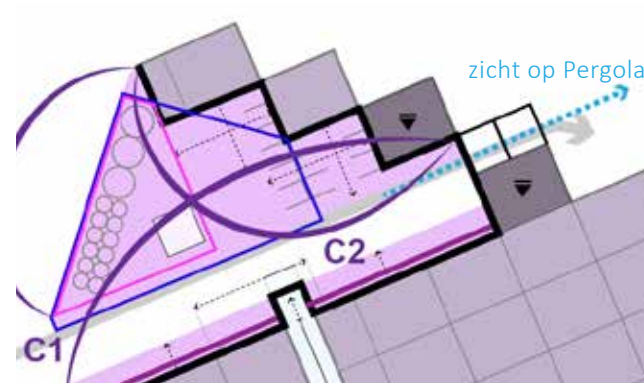
Geveldelen

De gevel kan gesplitst worden in drie delen:

- C1: Productiegebouw.
- C2: Loodsen Grondstoffenbank.
- C3: Silo's, depots etc..

Gevel C1: Productiegebouw

- Ondergeschikte gevel, vanuit omgeving en voor bezoekers zeer beperkt zichtbaar.
- Onder de Pergola door een zicht naar buiten. De vormgeving van de Pergola wordt bepaald in gevel A.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - In het bestemmingsplan is voor een deel van de gevel een bouwhoogte toegestaan van 20 meter, deze is gereserveerd voor de Connector.
 - De hoogte van de gevel van het Productiegebouw mag niet hoger zijn dan 14,5 meter. Op 8 meter uit de gevel mag de hoogte van het Productiegebouw tot 20 meter worden gebouwd.
- Gevel:
 - Basisgevel en zichtbaar grid.
 - De gevel kan nog naar voren geschoven worden (geregeld in bestemmingsplan). Dan komen de docking units te vervallen of worden deze deels inpandig uitgevoerd.
 - Het is niet verplicht om de kop van de Connector aan deze zijde uit te laten steken. Wel dient de Connector als element in de gevel herkenbaar aanwezig te zijn.

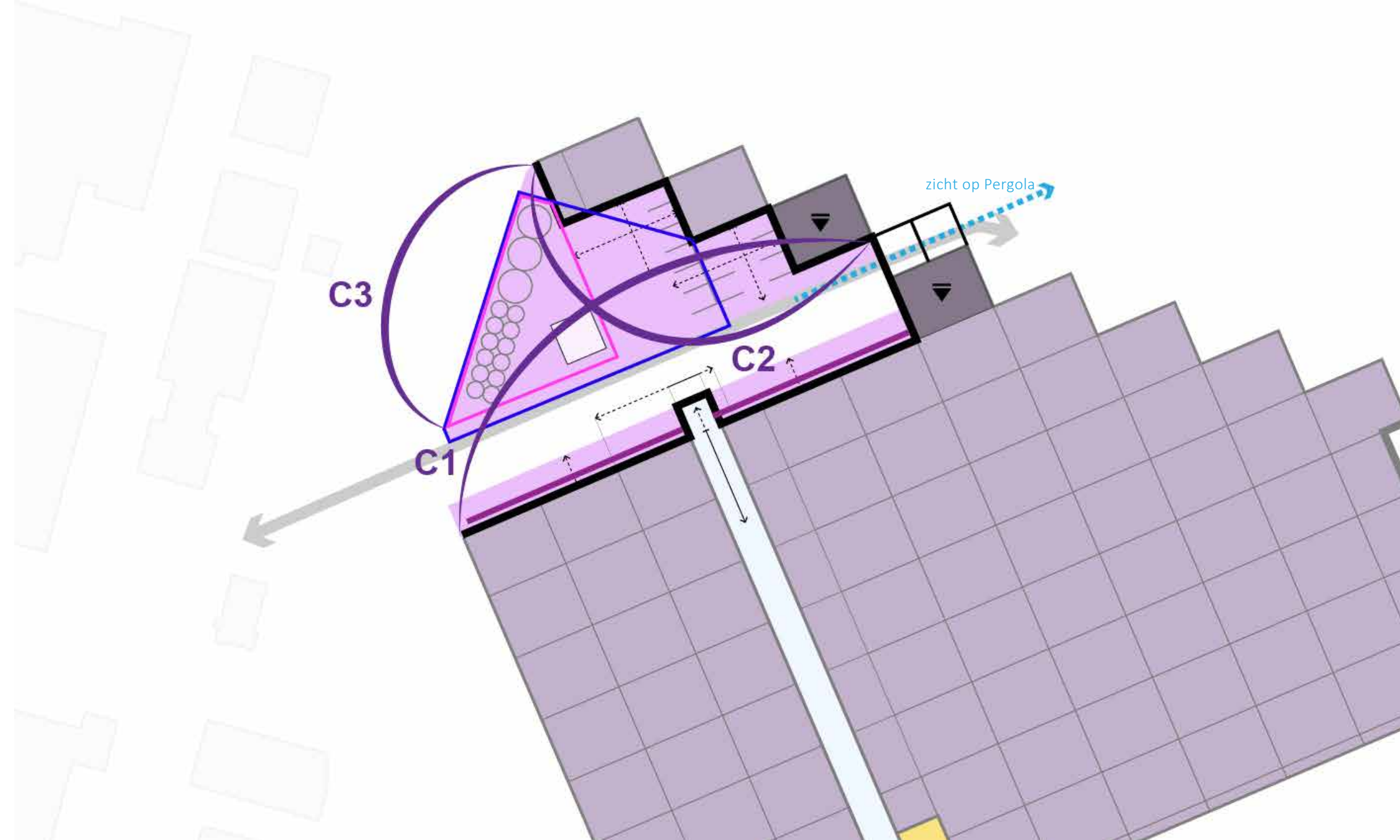


Gevel C2: Loodsen Grondstoffenbank

- Ondergeschikte gevel, vanuit omgeving en voor bezoekers niet zichtbaar.
- Afhankelijk van de inrichting van de grondbank kunnen gevels C2 en C3 in elkaar overgaan.
- Geïntegreerd in de vorm of losse luifels aan loodsen zijn toegestaan (aan zijde werkplein).
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - De minimale hoogte van 10 meter zodat het Werkplein (activiteiten vrachtwagens, loading docks, depots, buitenopslag etc.) en een groot deel van de silo's uit het zicht blijven. Kan ook middels scherm worden bereikt als de loodsen deze hoogte niet nodig hebben.
- Gevel:
 - Basisgevel en zichtbaar grid.
 - De gevel kan nog naar voren geschoven worden tot aan de interne weg (geregeld in bestemmingsplan).
 - In het bestemmingsplan is een zone opgenomen waar tot 20 meter hoog gebouwd mag worden. De hoogte van de gevel van een loods mag niet hoger zijn dan 14,5 meter, zodat er geen hoge bebouwing in de zichtlijn naar de Pergola komt te staan. Op 8 meter uit de gevel mag de hoogte van de loods tot 20 meter hoog worden.
 - De zones met bouwhoogtes tot 20 en 30 meter zijn met name opgenomen voor silo's en installaties (incl. eventuele overkappende bouwwerken).

Gevel C3: Silo's, depots etc.

- Aandacht voor de zichtbaarheid vanuit omgeving:
 - Delen lager dan gevel A1 en A2: ondergeschikt, vanuit omgeving en voor bezoekers niet zichtbaar.
 - Delen hoger dan gevel A1 en A2: vanuit omgeving zichtbaar, dus opgelet!.
- Afhankelijk van de inrichting van de groundbank kunnen gevels C2 en C3 in elkaar overgaan.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - In het bestemmingsplan is een zone opgenomen waar tot 20 meter hoog gebouwd mag worden. De hoogte van de gevel van een loods mag niet hoger zijn dan 14,5 meter. Op 8 meter uit de gevel mag de hoogte van de loods tot 20 meter hoog worden.
 - De zone met bouwhoogte tot 30 meter is ruim, echter de hoeveelheid te bebouwen oppervlakte is beperkt. Deze ruimte is bestemd voor elementen als silo's en installatie.
- Gevel:
 - Onderdeel loods: Basisgevel en zichtbaar grid.
 - De gevel kan nog naar voren geschoven worden tot aan de weg (geregeld in bestemmingsplan).
 - Delen van silo's en installaties (incl. eventuele overkappende bouwwerken) boven de 14,50 meter hoogte; Inpassen met de lichtste kleurtint van het basismateriaal of een hele lichte grijs tint, zodat de silo of installatie opgaat in de lucht.





GEVEL D – HET DAKLANDSCHAP

4.8 GEVEL D – HET DAKLANDSCHAP

Algemeen

Het gebouw heeft een daklandschap dat varieert in hoogte. Het gebouw heeft een basishoogte van 14,5 meter. In het bestemmingsplan zijn twee zones aangeduid voor hogere gebouwdelen, een zone tot 20 meter en 30 meter hoog. Enkele gebouwdelen kunnen lager dan 14,5 meter worden uitgevoerd. Daarnaast bevinden zich onder het dak meerdere functies: Productiegebouwen, Innovator (kantoren) en de Connector

Doelstelling

De doelstelling is om de zogenaamde vijfde gevel optimaal te benutten voor de bedrijfsvoering en een functioneel en duurzaam dak te creëren.

In het concept Daklandschap wordt aandacht gegeven aan de vijfde gevel. Het betreft een aanzienlijk oppervlakte dat extra benut kan worden.

Concept

Het is een bedrijfsgebouw, dus functionaliteit staat voorop. Concreet betekent dit, dat het dak dienst doet voor installaties om het productieproces te faciliteren. Onderdeel van functionaliteit zijn ook de hogere bouwdelen (tot 20 en 30 meter hoog) en de eventuele lichtstraten en lichtpatio's (natuurlijk licht inpandig).

Voor enkele zones in het Daklandschap is een aantrekkelijk groen dak wenselijk. Het betreft de eerste zone rondom de Innovator die dienst kan doen als kijkgroen of als een verblijfsgebied. In de Zaagtand kunnen delen verlaagd worden en beplant worden met vegetatie om de silhouet, door bijvoorbeeld overhangend groen, meer op te laten gaan in het landschap en de gevel dynamischer te maken. Deze ingreep sluit aan op de doelstelling van Gevel A.

De rest van de dakruimte wordt duurzaam benut, hoofdzakelijk voor energiewinning (zonnepanelen). Vanzelfsprekend wordt het een dak met lichte kleurstelling uitgevoerd (minder opwarming) en mogelijk met een (dun) vegetatiedak.

Geveldelen

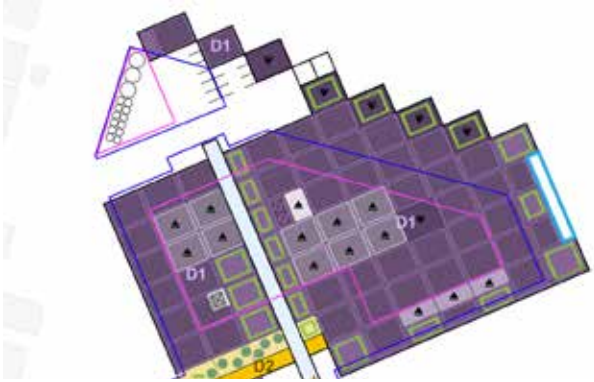
De gevel kan gesplitst worden in drie delen:

- D1: Productiegebouw en Grondstoffenbank.
- D2: Innovator en dakterras.
- D3: Connector, (licht)patio's en lichtstraten.



Gevel D1: Productiegebouw en Grondstoffenbank

- Aandacht voor een functioneel daklandschap:
 - Maximaal benutten beschikbare ruimte.
 - In volgorde van prioriteit: technische installaties voor bedrijf, zonnepanelen, recreatieve daken en groene daken.
 - Door hoogteverschillen (lager en hoger dan de 14,5 meter) ontstaat er een functioneel (hoogte vanuit productieproces noodzakelijk) en dynamisch daklandschap (schaal uit gebouw halen).
- Daken van Innovator en Connector zijn duidelijk gedefinieerd. Het dak van het Productiegebouw is heel gevarieerd en zones lopen in elkaar over.
- Bouwhoogte:
 - In het bestemmingsplan is de maximale hoogte vastgelegd op 14,5 meter.
 - In het bestemmingsplan is een zone opgenomen waar tot 20 meter (maximaal 25%) en tot 30 meter (maximaal 720 m²) hoog gebouwd mag worden.
- Gevel voor hogere bouwdelen op dak:
 - Tot 14,5 meter: Basisgevel en zichtbaar grid, mogelijk met levend groen.
 - Boven de 14,5 meter: Inpassen met de lichtste kleurtint van het basismateriaal of een hele lichte grijs tint zodat het bouwdeel opgaat in de lucht.
 - De hogere bouwdelen staan op minimaal 8 meter afstand van de gevellijn.

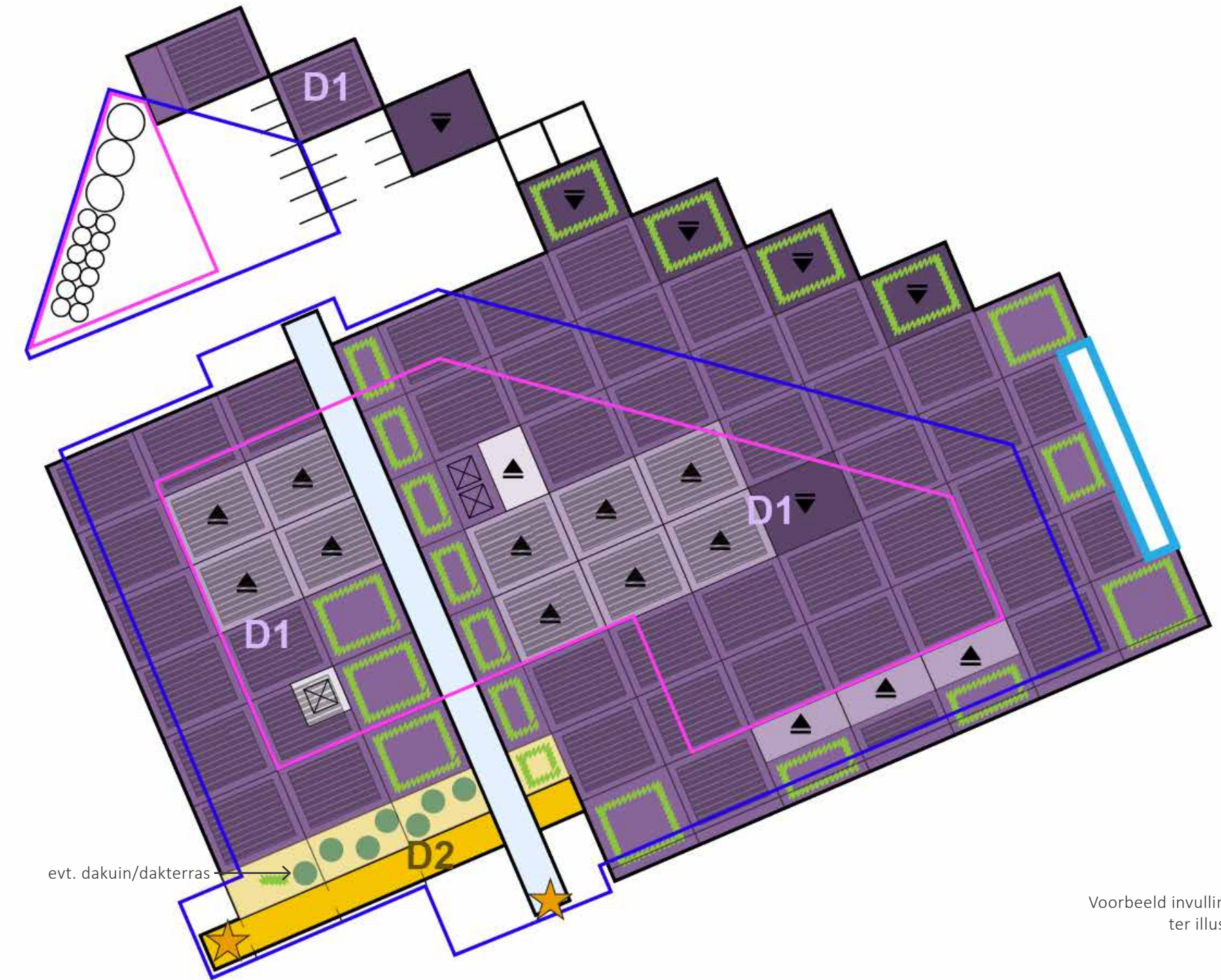


Gevel D2: Innovator en dakterras

- Onderscheid in verblijven en functioneel:
 - Dak Innovator: Functioneel dak met installaties en zonnepanelen.
 - (Indien gewenst) dakterras/daktuin:
 - Gericht op verblijven, dus zorgen voor aangenaam uitzicht (groen) en verblijfsklimaat (wind, zon, warmte).
 - Zone aansluitend op Innovator, zorg voor goede verbinding binnen-buiten.
 - Omvang zone nader te bepalen.
- Bouwhoogte:
 - De Innovator is hoger dan het Productiegebouw.
 - Bij sprake van een dakterras sluit vloerpeil van Innovator aan op dak Productiegebouw.
 - Zones met hogere bouwhoogte staan op voldoende afstand van dakterras.
- Gevel Innovator aan evt. dakterras:
 - Afwijkende gevel (licht, luchtig, menselijke maat) door functie (kantoor etc.) en ambitieniveau (middenhoog).
 - Toepassen van levende groene gevel in combinatie met beplanting dakterras.
- Inrichting evt. dakterras:
 - Ruimte voor robuuste beplanting, denk daarbij ook aan voldoende wortelruimte (dikke substraatlaag of bakken).
 - Diverse zitplekken: kleine en grote groepen, beschermt of in de zon.
 - Ruimte voor ontspannende activiteiten.

Gevel D3: Connector, (licht)patio's en lichtstraten

- Licht en lucht het gebouw inhalen en creëren van een ruimtelijke sfeer.
- In volgorde van omvang en belang:
 - Connector: Structurerend element op complexniveau, groot element, herkenbaar en mogelijkheid om hoger te maken dan productiegebouw.
 - (Licht)patio's: Element op gebouwonderdeel, kleinschalig (maximaal 1 gridblok), lager deel in daklandschap.
 - Lichtstraten: ondergeschikte elementen om licht binnen te halen.
- Bouwhoogte:
 - Connector: Maximaal 20 meter
 - (Licht)patio's: Lager dan 14,5 meter
 - Lichtstraten: klein of geen hoogteverschil met standaarddak.
- Gevel:
 - Connector: Zelfstandig vormgegeven architectonisch object, licht en lucht, aansluitend op de kop aan het Entreeplein.
 - (Licht)patio's: Vergelijkbaar als gevel Innovator (zijde dakterras).
 - Lichtstraten: Standaard elementen in kleuren basisgevel of licht grijs.



Voorbeeld invulling dak
ter illustratie



Vleermuisverlichting



Verblijfsruimte



Entreezone

Vormen van verlichting



4.9 OVERIGE THEMA'S

Verlichting

Ontwerpeis:

Het negatieve effect van het verlichtingsplan op de natuur moet worden beperkt. Daarom dient de verlichting in overleg met een ecologisch adviseur en verlichtingsadviseur uitgewerkt en goedgekeurd te worden door gemeente Oosterhout en Provincie Noord-Brabant.

Er dient een juiste balans in de verlichting gevonden te worden ten aanzien van de veiligheid (werkgebied), de beleving (sfeer entreegebied) en de natuur (hinder).

Signing

Onder signing vallen reclame-uitingen, wegbewijzing, informatieborden, vlaggenmasten e.d.

Ontwerpeis:

De siging vormt een integraal onderdeel van het architectonische ontwerp, ze worden spaarzaam en subtiel toegevoegd.

Voorwaarden:

- Onderscheid reclame van naamgeving in:
 - Het concept Sidestream Innovation Valley.
 - De afzonderlijke bedrijven.
- Gebouw:
 - In gevelvlak integreren.
 - Het vertande deel productiegebouw aan Wilhelminakanaal; uiting van concept Sidestream Innovation Valley.
 - De oostgevel: het zichtbaar zijn van het product (reclame op zich) en uiting van concept Sidestream Innovation Valley.
 - De Innovator: uiting van Sidestream Innovation Valley en afzonderlijke bedrijven.
- Niet toegestaan zijn:
 - Bovenop het gebouw (boven de dakrand).
 - Op gebouwdelen die boven de basishoogte van 14,50 meter uitsteken, m.u.v. de Innovator.
 - Op silo's.
- Op het terrein zijn toegestaan:
 - Vlaggenmast op het entreeplein.
 - Entreebord afslag Denariusstraat en ingang terrein met uiting van Sidestream Innovation Valley en afzonderlijke bedrijven.



Entreeplein

Ontwerpeis:

Een hoge kwaliteit van de leefomgeving op de verblijfsplekken van de campus en het benadrukken van natuurlijk en landschappelijk karakter van het terrein. Buitenruimte en gebouw hebben een dialoog. Aandacht voor thema's: als landschappelijke inpassing, klimaatadaptief ontwerpen en biodiversiteit.

De uitgangspunten zijn:

- Een mix van verblijfsplekken: interieur dat doorloopt in luxe buitenruimte (b.v. een dakterras) en picknickplaatsen dichtbij de natuur.
- Verharding minimaliseren en waar mogelijk open verhardingen toepassen.
- Toepassen van bomen voor schaduw op verhardingen en verblijfsplekken.
- Gebruik van natuurlijke materialen en kleuren.
- Toepassen van gebiedseigen beplanting.
- Stimuleren biodiversiteit door beplanting en natuurinclusieve maatregelen.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl