



# Beeldkwaliteitsplan

UITBREIDING  
BEDRIJVENTERREIN  
PUTKOP

14 mei 2024



# Contact

contactpersoon: Judit Gaasbeek Janzen  
mail: mail@od205.nl  
projectnummer: 090-BT-01  
datum: 14 mei 2024

## Colofon



Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam  
tel 010 303 1277  
www.od205.nl



Blekerijlaan 14

3447 GR Woerden  
tel 140348  
www.woerden.nl

# Inhoudsopgave

INLEIDING		05
AMBITIE		06
STEDENBOUWKUNDIG PLAN		07
INRICHTING OPENBARE RUIMTE		08
VERKAVELINGSPLAN		14
ALGEMENE EISEN		15
ZONERING		25
ZONE A		26
ZONE B		28
ZONE C		30





# 1. Inleiding

Ten oosten van het bedrijventerrein Putkop in Harmelen is een gebied aangewezen als uitbreidingsruimte voor het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein zal schuifruimte bieden voor Woerdense bedrijven die op hun huidige locatie niet verder kunnen groeien.

Om te komen tot een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein is het van belang dat alle betrokken partijen ervan doordrongen zijn dat het uiteindelijk beoogde niveau een resultante is van de te realiseren openbare ruimte, de uiteindelijke kavelinrichting en de bebouwing.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de ambities voor het bedrijventerrein. Het verwoordt en verbeeldt de basisprincipes die als handvat en inspiratie dienen voor ondernemers en ontwerpers van bedrijfspercelen. Het bevat richtlijnen voor de vorm, volumes en gevels van de gebouwen en de inrichting van de kavels.

Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de beoordeling van bouwinitiatieven door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE) van de gemeente Woerden. De CRKE is een onafhankelijk adviesorgaan en zal uiteindelijk alle bouwplannen toetsen.

Als opstap naar het gewenste beeldkwaliteitsniveau zijn eerst de gemeentelijke ambities, het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor de ontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte verduidelijkt.

In de volgende hoofdstukken zijn voor de initiatiefnemers een aantal algemene eisen uiteengezet die voor alle bouwplannen gelden. Daarnaast bestaat het bedrijventerrein uit een aantal zones, waarvan de ambities en randvoorwaarden per zone worden toegelicht.

## 2. Ambitie

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein ontstaat er schuifruimte voor groeiende Woerdense bedrijven en kan werkgelegenheid binnen de gemeente behouden worden.

Om een eigentijds bedrijventerrein te realiseren dat antwoord geeft op actuele en toekomstige maatschappelijke opgaves willen wij een werkomgeving creëren die duurzaam, gezond en toekomstbestendig is.

Het wordt geen duizend in een dozijn bedrijventerrein. We zorgen voor een herkenbare en hoogwaardige opzet voor een onderscheidende vestigingslocatie.

Het bedrijventerrein is daarmee een voorbeeld voor de herstructurering van andere bedrijventerreinen in de gemeente Woerden.

We creëren schuifruimte voor  
Woerdense MKB bedrijven  
op een;



## We werken samen aan een duurzame werkomgeving



1. De bedrijven worden 100% energieneutraal op gebouwniveau en worden niet aangesloten op het gasnetwerk. Daarnaast wordt gezocht naar een collectieve energievoorziening. Zo kunnen bedrijven die meer stroom opwekken dan verbruiken deze leveren aan bedrijven die meer verbruiken dan dat ze kunnen opwekken.



4. We gebruiken zoveel mogelijk circulaire en biobased materialen. Het gebouw dient te voldoen aan een MPG score van maximaal 0,9. Hiervoor hanteren we de definitie van het RVO: "Circulair bouwen betekent het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later."



2. Elk gebouw heeft een groen dak met hoogwaardige PV- panelen voor duurzame energieopwekking. Het groene dak zorgt voor verkoeling van de PV-panelen waardoor deze efficiënter worden.



5. Het watersysteem wordt klimaatbestendig en adaptief door het water stapsgewijs te laten infiltreren van het groene dak, via de deels groene kavel naar de openbare ruimte en de open watergangen. Zo leveren we een grote bijdrage aan klimaatadaptatie in het gebied.



3. Op het bedrijventerrein wordt intensief gebruik gemaakt van de ruimte. Efficiënt en dubbel ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Parkeren op het dak wordt mogelijk gemaakt, bedrijven kunnen gestapeld worden en aan één gevelzijde kunnen bedrijven tegen elkaar aan bouwen.

## We maken een gezonde werkomgeving



1. De werkomgeving is gezond met een goede luchtkwaliteit en aangename temperaturen. Dit doen we door groene daken te verplichten, voldoende ruimte voor verkoelend groen en schaduw leverende bomen te reserveren en luchtzuiverende beplanting toe te passen.



4. Het terrein is niet alleen voor ondernemers die zich hier vestigen, maar biedt ook een meerwaarde aan werknemers en de omgeving. Zo moet het mogelijk zijn voor werknemers om een lunchwandeling te maken en voor omwonenden om hun hond uit te laten of een frisse neus te halen. Mensen worden zo gestimuleerd om te bewegen.



2. Bij de toewijzing van kavels aan lokale ondernemers gebruiken we meerdere criteria, zoals maatschappelijke toegevoegde waarde en werkgelegenheid in relatie tot verkeersdruk en ruimtebeslag. Deze en andere criteria stellen we in overleg met ondernemersverenigingen op.



5. We versterken de ecologie en biodiversiteit en bouwen natuur inclusief. Hierin wordt rekening gehouden met de soorten die in het flora en fauna onderzoek zijn gesignaleerd. Zo worden de oevers natuurvriendelijk en is er een extensief beheer van het groen. Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de bebouwde omgeving en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen.



3. We maken geen gebruik van toxische materialen. Hiervoor hanteren we de lijst 'Cradle to Cradle Certified™ Banned List of Chemicals'



## We maken samen een toekomstbestendige werkomgeving



1. Het gebied en de gebouwen kunnen flexibel en multifunctioneel worden ingericht. Zo sturen we op bedrijfsgebouwen die na vertrek van een ondernemer of onderneming ook door andere bedrijven gebruikt kunnen worden. Ook zijn de kavels gemakkelijk in verschillende groottes op te delen.



4. Om duurzaam verkeer te stimuleren wordt het bedrijventerrein goed bereikbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers. Ook op het bedrijventerrein zelf krijgen voetgangers en fietsers voldoende ruimte.



2. We onderzoeken de mogelijkheden van gedeelde voorzieningen zoals een mobiliteitshub met gestapeld parkeren, gedeelde oplaadstations voor elektrische auto's en een opslagstation voor energie. Door voorzieningen te delen wordt er veel ruimte bespaard op individuele kavels en kan het bedrijventerrein intensiever worden gebruikt.



5. We creëren een eenduidige, herkenbare en representatieve uitstraling voor zowel de openbare ruimte als de gebouwen.



3. Het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein wordt gedaan vanuit de parkmanagementorganisatie om de kwaliteit en gebruik te borgen voor de toekomst en om ondernemers invloed te geven op de kwaliteit van hun dagelijkse werkomgeving.



6. Met de inrichting van het bedrijventerrein houden we rekening met de omgeving, de cultuurhistorie en de kwaliteit en samenstelling van de bodem. Het bedrijventerrein past in de omgeving.

### 3. Stedenbouwkundig plan

De uitbreiding van bedrijventerrein Putkop is een definitieve afronding van het reeds bestaande bedrijventerrein.

De uitbreiding is een nieuwe gezonde werkomgeving met aandacht voor de mensen die er werken, en de lokale flora en fauna die er verblijven; een natuurlijk werklandschap.

Het natuurlijke karakter van het werklandschap concentreert zich aan de rand van het bedrijventerrein in een glooiend parklandschap. Deze rand is een aantrekkelijke en natuurlijke overgangszone met het naastgelegen landschap. Daarin gaan we mee in het bestaande landschap met kronkelende sloten en grote waterpartijen als restante van de kleiwinning.

We trekken het groen het bedrijventerrein op door het watersysteem te optimaliseren. Met een minimale ontsluitingsstructuur, wandelpaden en groen op de kavels wordt het groene karakter verder het bedrijventerrein in getrokken. Hierin is ook ruimte om op termijn het groen door te trekken naar het bestaande bedrijventerrein.



# 4. Inrichting openbare ruimte

## ONTWERPCONCEPT

Het concept achter het inrichtingsplan is opgebouwd uit vijf lagen die op elkaar passen.

De basis van het plan vormt de ondergrond: de bodem, het water en het nieuw te vormen reliëf van het walpark zorgen voor een ongekende variatie aan omstandigheden op een klein oppervlak.

Deze ondergrond is zo ontworpen dat daarbovenop met minimale ingrepen een aantrekkelijk natuurlijk landschap ontstaat. Onderdelen van dit landschap zijn onder meer droogvallende oeverzones(1), bosjes (2), boomgroepen (3), natte graslanden (4) en droge graslanden (5). Deze lopen natuurlijk in elkaar over: een gradiëntenlandschap ontstaat.

Hieruit snijden we vervolgens een eenvoudig padensysteem van aan elkaar gekoppelde lusjes. Zo ontstaan een "oneindig" aantal ommetjes en kan de wandeling zo kort of lang worden gemaakt als gewenst. De lusjes zijn verbonden met de voetpaden op het bedrijventerrein.

Binnenin de lusjes worden accenten ontwikkeld: het zijn bijzondere plekken waar cultuurlandschap en ecologie samenkomen, elke plek met zijn eigen hoogtepunt: de ene boomgaard bloeit in februari, de ander in mei, de amfibieënpoel is een bijzondere natuurbeleving op zich.

Gekoppeld aan de lusjes en hotspots zijn vervolgens een aantal verblijfsplekken toegevoegd (picknickweides, pleintjes) en is een weefsel van speel- en sportaanleidingen toegevoegd.



## BEELDKWALITEITSEISEN

Keuzes uit het inrichtingsplan openbare ruimte die invloed hebben op de algehele uitstraling en kwaliteit van het bedrijventerrein zijn in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Uitgangspunt hierin is duurzaamheid en eenheid. Alle inrichtingselementen zijn familie van elkaar en de materialen die er worden gebruikt zijn zoveel mogelijk identiek en herkenbaar: alle wandelpaden, wegen en fietspaden hebben dezelfde kleur en materialisatie.

## BEPLANTING

De ligging van het bedrijventerrein op de overgang van bebouwd gebied naar landschap grijpen we aan om in te zetten op het maximaliseren van ecologische gradiënten; overgangen tussen verschillende landschappen. Doordat flora en fauna gebruik kunnen maken van verschillende landschappen is er vaak een grote biodiversiteit.

Door te spelen met hellingshoeken, micro-reliëf, vochtbalans, lichtinval en beslotenheid ontstaat er een grote diversiteit aan abiotische omstandigheden die voor andere soorten flora en fauna interessant zijn. We creëren diverse flauwe oevers met diverse oeverdieptes.

Dit gradiëntenlandschap laten we ontstaan door het aanbrengen van een kruidlaag, struiklaag en boomlaag. We helpen de natuur een handje maar geven haar vervolgens de ruimte te ontwikkelen. Door extensief te maaien en het maaisel af te voeren houden we het grazige bloemrijke grasland in stand.

Binnen de paden is ruimte voor het aanbrengen van een aantal accenten. Deze spelen in op de beleving maar vormen ook ecologisch interessante plekken. Op vier plekken, omzoomd door de padenstructuur, zetten we in op een boomgaardlandschap, elk met een eigen soort en bloeiperiode. Op drie andere plekken ontwikkelen we een poel, die niet in verbinding staat met het watersysteem. Hierdoor kan een regenwater gevoede poel ontstaan die interessant is voor andere plant- en diersoorten.

De kruidlaag wordt aangebracht in de vorm van een inheems mengsel van zaden. Hiervoor stellen we een mengsel samen met een brede diversiteit aan soorten die onder verschillende omstandigheden floreren.

## VERHARDING

De paden in het park worden uitgevoerd in gebonden halfverharding, te weten stabilizer van ecodynamic, in de kleur IJssel mix. Doordat deze halfverharding vast ligt is het ook stabiel onder helling. Stabilizer is een gebonden verharding, gemaakt van 100% natuurlijke materialen.

In het park zijn op verschillende plekken stapstammen aangebracht. Deze fungeren als avontuurlijke speel- en beweegpaden. Het zijn aanleidingen die bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden in hardloopondjes.

## RIJLOPER

Voor de rijbaan is er gekozen voor een zo smal mogelijk profiel. Hiermee willen we de hoeveelheid verharding die we toevoegen minimaliseren tot het hoogst nodige voor een efficiënt gebruik van het bedrijventerrein.

- Voor de rijloper is er gekozen voor een middenstrook van 4 meter uitgevoerd in grijze biobased betonstraatstenen.
- De middenstrook wordt aan beide zijden begrensd door een strook elementverharding die dienst doet als fietssuggestiestrook. Deze is uitgevoerd in biobased betonstraatstenen met een rode kleurstelling.



bomen bank



biobased betontegel



stapstammen (b)



halfverharding



betonstraatstenen

## ENTREE

Alle bewegwijzering in het gebied is minimaal, strak en identiek aan elkaar in kleur en materiaal.

## AUTOBRUG

Voor de autobridgen komt er een constructieve duiker van biobased beton. De duiker wordt afgewerkt met een railing identiek aan de railing van de parkbrug.

## PARKBRUG

De parkbrug krijgt een slanke afwerking. De brug ligt niet vlak maar verloopt circa 1 meter in hoogte. De brug krijgt een houten dek (duurzaam Akoya hout) met een stalen constructie en slanke stalen railing. Hierdoor oogt het als een vlonder.

## KEERWAND

In het park zijn enkele keerwanden van 0-45 cm hoogte. De keerwanden worden uitgevoerd in L- elementen van StruyVerwo Greenline serie die tegelijk fungeren als zitranden.

## STAPBRUG

De stapbruggen zijn speelse elementen die op diverse plekken terugkomen: soms functioneel als overstek van een watergang (a) en op andere plekken als sport- en speluitdaging in de gooingen van het park (b).

De basis van de stapbruggen over het water wordt gevormd door holle betonblokken van 50x50cm. De stapbruggen in het park zijn boomstammen op wisselende afstand van elkaar.

## INSTALLATIES & NUTSVOORZIENINGEN

In de openbare ruimte zullen meerdere installaties en nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, een plek moeten vinden om te kunnen voorzien in het duurzaam opwekken en distribueren van energie op het bedrijventerrein.

- Gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes worden zoveel mogelijk uit het zicht gepositioneerd en krijgen een groene schutkleur van RAL 6005/mosgroen.
- De gebouwen worden aan de zichtzijden waar nog geen groene omzoming is, ingepast door opgaande beplanting van minimaal 1,5 meter hoog of een begroeid hekwerk van 1,5 meter hoog.

## VOORBELASTING

Het is wenselijk om de openbare wegen voor te belasten. Dit gaat in overleg met de realisatie- en beheer afdeling ten tijde van de aanleg.



stapbrug (a)



begroeid hek om trafo



constructieve duiker



referentiebeeld  
brug



zitrand

## 5. Verkavelingsplan



Het bedrijventerrein is opgedeeld uit drie verschillende bouwvelden. Deze worden begrenst door de nieuwe ontsluitingsweg.

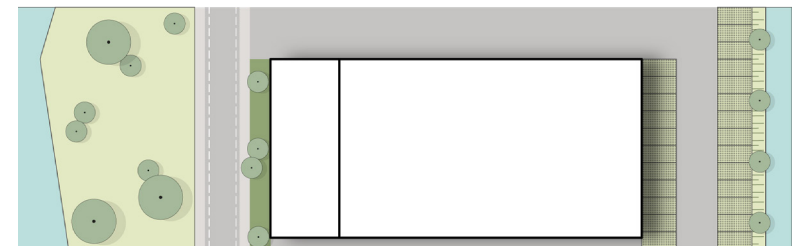
Binnen de aangegeven bouwvelden is er een variatie mogelijk van kavels tussen de 1.000- en 5.000m<sup>2</sup>, afhankelijk van de zone. De exacte grootte van de bedrijfskavels zal bij het uitgifteprotocol afgestemd worden met geïnteresseerden ondernemers.

Het bebouwingspercentage voor de bedrijfskavels verschilt per zone.

De bedrijfsgebouwen moeten minimaal 3 meter afstand houden tot de erfgrans als deze grenst aan openbaar gebied. Aan de ontsluitingsweg is deze 3 meter een vaste grens. Daarmee zorgen we voor een eenduidig beeld met gebouwen die in een gelijke rooilijn staan.

Bij de grens met een andere bedrijfskavel is de afstand van de bebouwing tot de erfgrans minimaal 2 meter. Als uitzondering kan hier op de erfgrans gebouwd worden als de gevel wordt voorzien van extra brandwerende maatregelen en het eventuele onderhoud aan de gevel via eigen terrein opgelost kan worden.

Hiermee ontstaat er meer flexibiliteit bij de inrichting van de bedrijfskavels en kunnen gebouwen tegen elkaar aan gesitueerd worden. Gebouwen kunnen aan elkaar geplaatst worden als de voorgevelbreedte niet meer is dan 60 meter en ze een eenheid vormen in architectuur.



Voorbeeldverkaveling van ongeveer 2.600m<sup>2</sup>

## 6. Algemene eisen

Het bedrijventerrein is opgedeeld in 3 zones die zich kenmerken door de uitgesproken stedenbouwkundige opzet en de aanhechting op de directe omgeving. Elke zone heeft een beoogde uitstraling die gezamenlijk de diversiteit van het bedrijventerrein kleur geven. Naast de zone gerelateerde beeldkwaliteitseisen zijn er ook bepaalde eisen die voor heel het bedrijventerrein gelden en zorgen voor duidelijke kaders en uiteindelijk een samenhangend beeld.

### **Begrippenlijst**

- **Voorgevelrooilijn:**  
De lijn waarop de primaire gevel van de bebouwing geplaatst moet worden. In dit geval ligt deze op 3 meter afstand van de openbare ruimte.
- **Zijgevelrooilijn:**  
De lijn waarop de secundaire gevel van de bebouwing geplaatst moet worden. In dit geval ligt deze op 3 meter afstand van de openbare ruimte.
- **Begroeide gevel:**  
Een gevel waarbij planten tegen de gevel op groeien zoals hедера of blauwe regen.

## a. Bebouwingsvolume

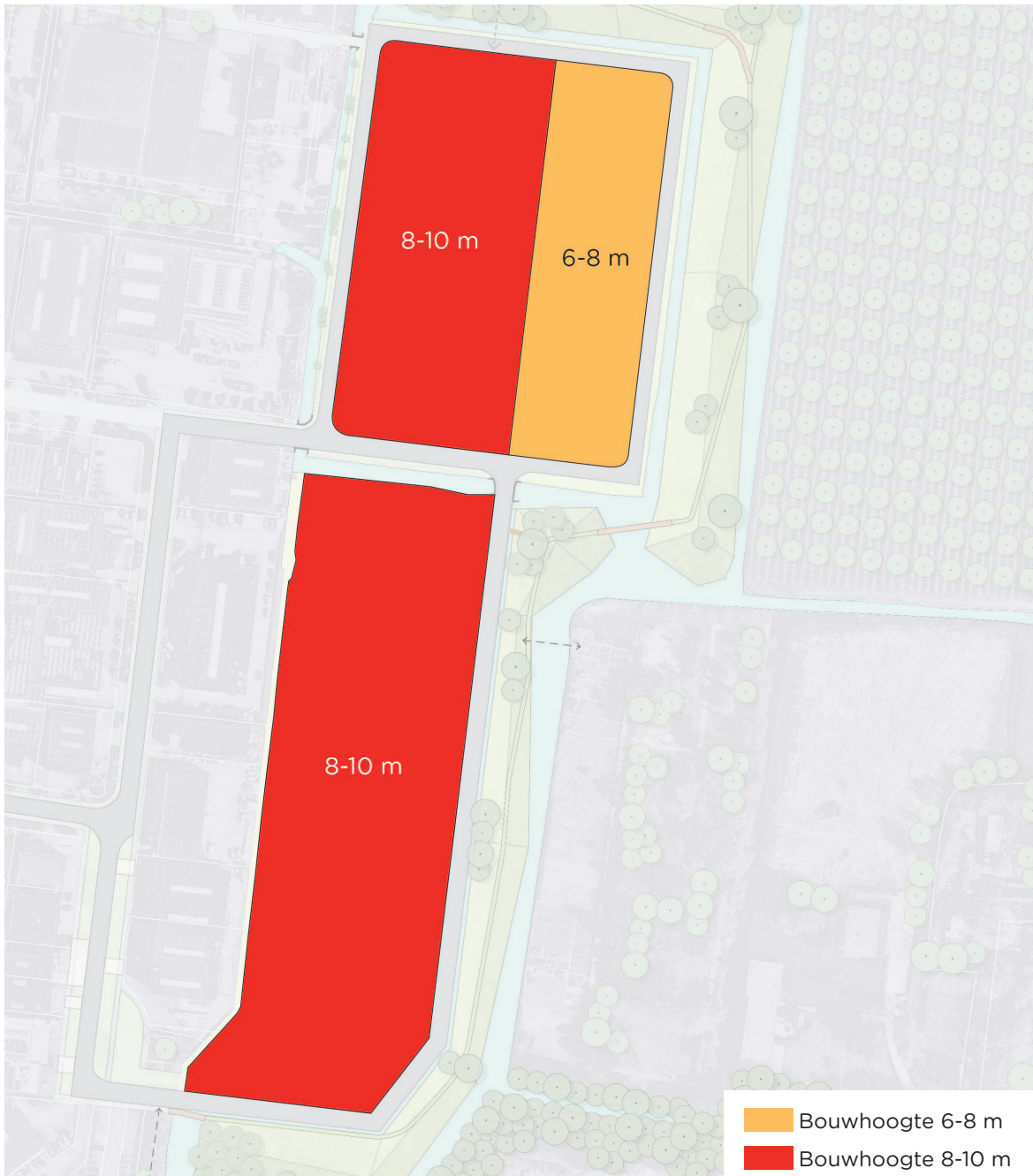
Er wordt zo min mogelijk variatie in hoogte toegestaan om een eenduidig en overzichtelijk beeld te bewerkstelligen. Daarom zijn de minimale en maximale hoogtes zo dicht mogelijk bij elkaar gekozen en overeenkomstig met de toegestane hoogtes op het naastgelegen bedrijventerrein.

- Ter variatie mag voor lange gevels (>40m lengte) een enkel hoogteverschil worden toegepast.
- De sprong moet zich bevinden tussen de 1/3 en 2/3 van de lengte van de gevel.

- De gebouwen kennen een eenvoudig hoofdvolume, de eenduidige gevellijn domineert het beeld.
- Eenheid en harmonie wordt nagestreefd door eenvoudige vormen en ritme in de architectuur en een zorgvuldige detaillering
- De bebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samen gestelde volumes) per perceel.
- Expressieve uitsteeksels, grote inkepingen of andere markante afwijkingen van het hoofdvolume zijn niet toegestaan, met uitzondering van de hoofdentree en voor eventueel inpandig laden en lossen.
- De gebouwen hebben een duidelijk herkenbare entree door middel van:

- o openingen in de gevel
- o inkepingen in het volume van maximaal 2 meter.
- o mogelijk afwijkend gevelmateriaal.
- o gevelverlichting.
- Gevelelementen en gevelopeningen zijn opgenomen in ritmische uitlijning op gebouwniveau. Willekeurige patronen, of incidentele verspringingen in de hoogte of breedte zijn niet toegestaan.

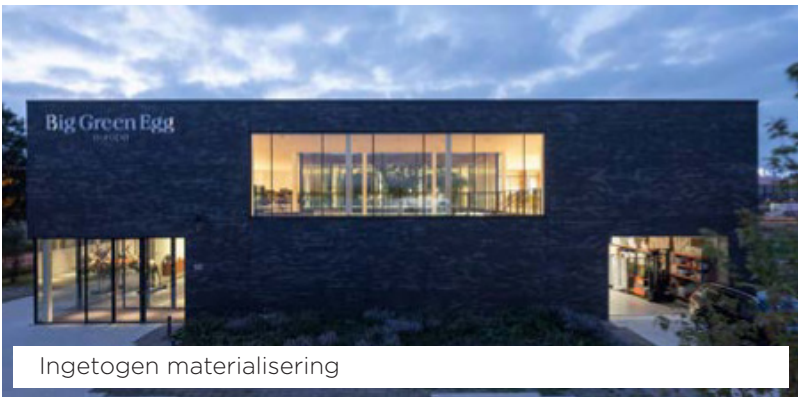
- Alle daken zijn plat
- het dak wordt gezien als de 5e gevel van het gebouw.
  - o Zonnepanelen gecombineerd met een groen dak (bijvoorbeeld sedum) waarbij het oppervlakte van zonnepanelen de voorkeur geniet boven het oppervlakte groen dak OF parkeren op het dak gecombineerd met zonnepanelen.
    - o Parkeren op de daken moet uit het zicht plaatsvinden door middel van een doorgetrokken gevel of opgetrokken dakrand.
    - o De opgang naar het parkeerdek is verwerkt in het hoofdvolume.
- Overkragingen van maximaal 2 meter van het dak zijn toegestaan zolang deze binnen de erfgrenzen blijven.







Hoogwaardige materialen



Ingetogen materialisering



Neutrale basiskleur

## b. Kleur & Materialisatie

Uitgangspunt is dat de gebouwen in harmonie met het landschap en elkaar worden gerealiseerd. De onderlinge samenhang wordt vooral versterkt door het kleurgebruik op elkaar af te stemmen. De architectuur van de bedrijven is sober, strak en duurzaam.

- De hoofdbouwmassa heeft een neutrale basiskleur
- Het kleurgebruik is natuurlijk en ingetogen in de kleuren zwart, verschillende grijs tinten, antraciet en variaties in beige, rood en bruintinten.
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid.
- Ook de kleuren van kozijnen en deuren dienen te passen in het omschreven kleurenschema.
- De beeldkwaliteitseisen zorgen voor een ingetogen kleurenpalet voor de bebouwing.
- Het materiaalgebruik staat vrij zolang dit kwalitatief-hoogwaardig bijdraagt aan het circulaire en duurzame karakter van het bedrijventerrein.
- De gevel bestaat uit 2 á 3 verschillende hoogwaardige materialen (exclusief glas).
  - o Hierbij zijn er 2 basismaterialen en 1 ondersteunend, maar ondergeschikt materiaal als accent mogelijk
- Het representatieve geveldeel heeft ten allen tijde een transparant en lichtdoorlatend karakter
- Levendigheid van de gevel wordt gezocht in afwisseling in materiaal, diepte en patroon
- Uitlogende materialen (bijv. zink, koper, lood en Cortenstaal) zijn niet toegestaan in de buitengevels.
- Er zijn geen reflecterende materialen toegestaan.



## c. Gevels

Dit bedrijventerrein is het sluitstuk van eerdere ontwikkelingen. De representativiteit richt zich daarom voornamelijk naar buiten, op het aangrenzende park.

In dit beeldkwaliteitsplan is aangewezen waar de gewenste representatieve gevels van de bebouwing zich op de kavels zich bevinden. Dit om te voorkomen dat de belangrijkste routes en publieke plekken gedomineerd worden door achterkanten. Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd.

Voor elk type gevel gelden er verschillende eisen om de uitstraling te waarborgen.

### *Vorgevels*

- Representatieve functies (zoals kantoren en entrees) worden aan de vorgevelzijde georiënteerd en zijn daarmee naar de interne ontsluitingsweg gericht.
- minimaal 40% van het gebouw moet in de vorgevelrooilijn gebouwd worden.
- De gevel is minimaal 30% transparant of translucient.

### *Zijgevels*

- Minimaal 20% van het gebouw moet in de zijgevelrooilijn gebouwd worden
- Bij een kavel met 2 zijgevels geldt deze eis voor minimaal 1 zijgevel. De zijgevel waar geen bebouwing gerealiseerd wordt dient een erfafscheiding gerealiseerd te worden in de vorm van een groenblijvende haag van maximaal 2,50 meter hoog.
- De gevel is minimaal 20% transparant of translucient.

Kavels met aan twee zijden een vorgevel of een vorgevel en een zijgevel dienen aan beide zijden in de rooilijn te bouwen.

### *Achtergevels*

Voor de achtergevels gelden er geen specifieke eisen.

## d. Duurzaamheid



Zonnepanelen op de daken



Natuurinclusief bedrijventerrein



Halfverharding

De ambitie is het ontwikkelen van een duurzaam bedrijventerrein, zowel op kavel- als op gebouwniveau. Duurzaamheid heeft zijn uitwerking op verschillende punten: energie (zo zuinig mogelijk en gebruik van hernieuwbare bronnen), ecologie (goed voor mens, dier en natuur), klimaatadaptatie (bestand tegen veranderingen van het klimaat zoals hitte en extreme regenval) en circulariteit (toekomstbestendig en zo laag mogelijke impact op de planeet).

Voor deze vier punten zijn meerdere ambities geformuleerd. De haalbaarheid van deze ambities is afhankelijk van onderzoeken die in het kader van het inrichtingsplan nog uitgevoerd dienen te worden.

### Energie

- Gebouwen worden energiezuinig ontworpen.
- Het gebouw wekt evenveel energie op als het gebruikt (energie neutraal op gebouwniveau) met behulp van hernieuwbare energiebronnen.
- Het is verplicht het hele dak geschikt te maken voor zonnepanelen.
- Zonnepanelen op het dak zijn verplicht.
- Zonnepanelen gecombineerd met een groen dak (bijvoorbeeld sedum) om hittestress en piekwaterbelasting te reduceren zijn

gewenst. Waarbij het oppervlakte van zonnepanelen de voorkeur geniet over het oppervlakte groen dak.

- Het aanzicht van de zonnepanelen en de bijbehorende hulpconstructies is van alle zijden vormgegeven.
- De nodige constructie voor zonnepanelen mogen maximaal 2 meter uitsteken boven de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.
- Zonnepanelen kunnen op het dakvlak geplaatst worden maar ook eventueel in een pergolaconstructie een parkeerdek overspannen.
- Zonnepanelen kunnen ook worden toegepast op de gevel als onderdeel van de architectuur.

### Ecologie

- Specifieke ecologische voorzieningen in de gevel, zoals nestkasten, ecologische verbindingen en voorzieningen worden nadrukkelijk mee ontworpen in het ontwerp van de bebouwing en inrichting van de terreinen en gerealiseerd.
- In het gebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd waaruit naar voren komt welke soorten hier behoefte hebben aan extra ecologische voorzieningen.

### Klimaatadaptatie

- 10% van de kavel dient onverhard en groen ingericht te zijn (inclusief de verplichte 3 meter zone aan de voorzijde).
- Het toepassen van waterdoorlatende verharding, open verharding of halfverharding op de kavel voor een bijdrage aan klimaatadaptatie en de reductie van hittestress wordt gestimuleerd.
- De zuid en zuidwest gevels bestaan voor minimaal 50% uit hittewerend materiaal.

### Circulariteit

- Hergebruik of gebruik van sloopmateriaal voor de bouw wordt gestimuleerd.
- Milieuvriendelijke materialen gebruiken, zoals hout waarvoor selectief is gekapt (hout uit duurzaam beheerde bossen).
- Industrieel, flexibel en demontabel bouwen (IFD-bouwen) zorgt ervoor dat gebouwen in onderdelen zijn te demonteren, zodat ze geschikt zijn voor hergebruik.

## e. Groenzone

De groenzone is de overgang tussen de openbare ruimte en de bedrijfskavels. Deze zijn een belangrijk onderdeel voor het beeld en karakter van het bedrijventerrein en zorgen onder andere voor biodiversiteit en verkoeling. Bij het gedeelte van elke kavel grenzend aan de ontsluitingsweg is een groenstrook van 3 meter breed over de hele breedte van de kavel verplicht.

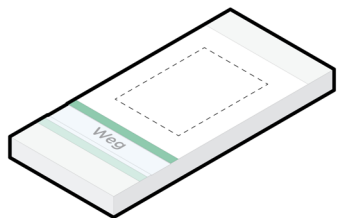
- Deze groenzone tussen voorgevel en straatzijde dient kwalitatief en klimaatbestendig ingericht te worden.
- Verharding in deze zone is niet toegestaan m.u.v. inritten en stapstenen om de entree van het gebouw te bereiken.
- De groenzone dient minimaal ingezaaid te worden met een gebiedseigen bloemenmengsel vergelijkbaar met gebruik in openbare

ruimte; Cruydhoeck M5 bloemenmengsel.

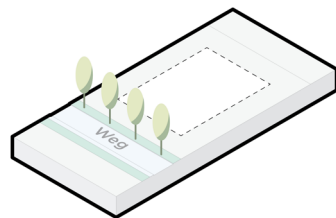
- Per kavel moet er per 10 meter strekkende meter langs de interne ontsluitingsweg een streekeigen, ondiep wortelende boom aangeplant worden in de groenzone. Welke soorten hiervoor geschikt zijn dient nog nader uitgezocht te worden.
- Erfafscheidingen zijn in deze groenzone niet toegestaan.
- Op de plekken waar geen gevel in de voorgevelrooilijn staat, mag een erfafscheiding geplaatst worden op die voorgevelrooilijn of daarachter.
- Deze erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 1,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groenblijvende haag of een begroeid spijlenhekwerk.



Groenzone met bomen



Groenzone



Bomen om de 10 meter



Bloemenmengsel - M5



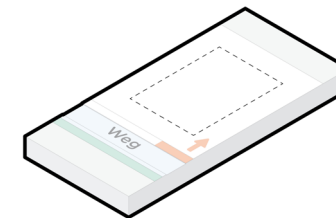
Groene erfafscheiding - ligusterhaag

## f. Inritten

De bedrijfskavels moeten goed bereikbaar zijn, echter moet de doorstroming en de veiligheid op de openbare weg ook gewaarborgd worden. Daarom worden er eisen gesteld aan de breedte, hoeveelheid en locatie van de inritten.

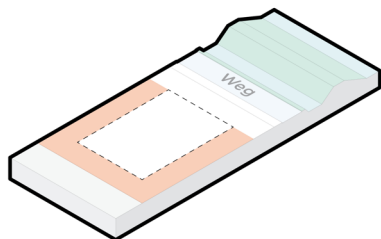
Ook worden het aantal inritten per bouwkevel beperkt zodat de groene zone door blijft lopen en een groene uitstraling behouden blijft. Veel inritten kan het beeld van de openbare ruimte versnipperen.

- Op 5 meter vanuit de tangent van de bochten zijn er geen inritten toegestaan
- Er is maximaal 1 in-/uitrit van maximaal 10 meter breed per bouwkevel toegestaan
  - Een kavel met meer dan 40 meter aan de bedrijfsstraat mag 2 in-/uitritten hebben.
  - Hoekkavels mogen 2 in-/uitritten (1 per straatzijde) hebben.
- De kavel dient zo ingericht te worden dat de vrachtwagens en personenauto's die het terrein op willen rijden niet in de openbare ruimte moeten wachten.

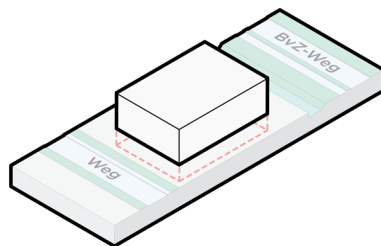


Inrit maximaal 10 meter breed

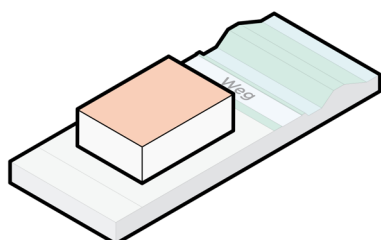
## g. Parkeren



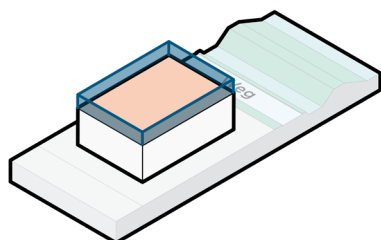
Parkeren achter voorgevelrooilijn



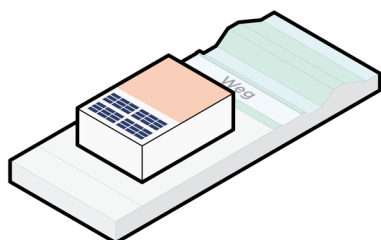
(Half) Verdiept parkeren mogelijk



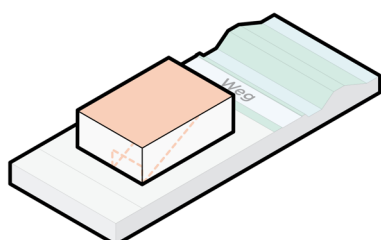
Parkeerdek mogelijk



Parkeerdek uit zicht



Parkeerdek combineren



Hellingbaan in hoofdmassa

Uitgangspunt voor het parkeren is dat elk bedrijf op eigen terrein en achter de voorgevelrooilijn in zijn parkeerbehoefte voorziet. De behoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf. Als norm wordt de vigerende gemeentelijke parkeernota gehanteerd.

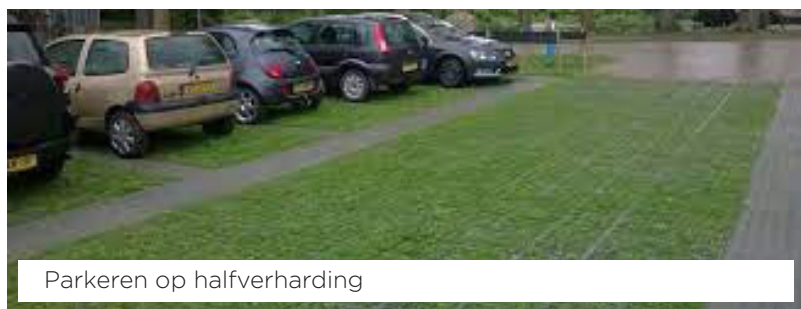
- Al het parkeren is gesitueerd op eigen terrein.
- Parkeren is gesitueerd achter de voorgevelrooilijn.
- Parkeerplaatsen worden altijd begrensd door een groenblijvende haag van minimaal 1 meter hoog om de geparkeerde auto's aan het zicht te onttrekken.
- Parkeervakken groter dan 10 parkeerplaatsen dienen gecompartmenteerd te worden aangelegd door middel van een groene afscheiding van minimaal 1 meter breed.
- Parkeerplaatsen zijn halfverhard of waterdoorlatend om hemelwater voldoende af te kunnen voeren. Tenzij aantoonbaar niet realistisch.

Om de beschikbare ruimte op de kavel efficiënt en duurzaam te gebruiken wordt zijn er mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik in relatie tot parkeren opgenomen.

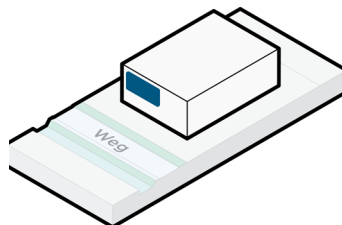
- Parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden op het dak, op en onder een verhoogd parkeerdek of in een meerlaagse stallingsgarage.
- Het parkeerdek wordt vormgegeven als integraal onderdeel van het hoofdvolume met een identieke gevel en dakafwerking.
- De hellingbaan voor het parkeren op het dak of (half) verdiept parkeren moet worden opgenomen in de hoofdmassa van de bebouwing.

## h. Expeditie

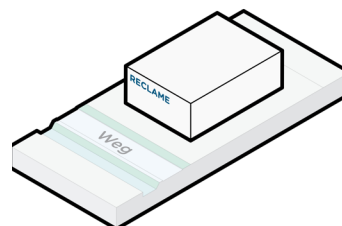
- Al het laden en lossen dient op eigen terrein te gebeuren.
- Expeditie vindt zoveel mogelijk inpandig plaats binnen het hoofdvolume.
- Laden en lossen buiten het hoofdvolume vindt plaats uit het zicht en op minimaal 5 meter achter de voorgevellijn.



Parkeren op halfverharding



Reclame binnen kader van de gevel



Reclame als losse letters

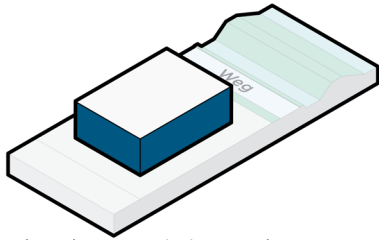


## i. Reclame gebruik

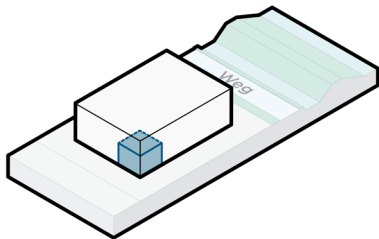
Reclame uitingen op het bedrijventerrein zijn minimaal en eenduidig. Reclameuitingen worden in samenhang met de gevel beoordeeld.

- Reclame-uitingen zijn onderdeel van het totaalontwerp van het gebouw.
  - Er is ruimte voor maximaal 2 reclame-uitingen per gevel.
  - Hierbij kan gekozen worden voor twee soorten reclame-uitingen mogelijk:
    1. bij de entree
    2. boven aan de gevel
  - Reclame-uitingen mogen alleen aan de gevel en niet boven de dakrand aangebracht worden.
  - Reclame op bedrijfsgebouwen en kavels mag alleen in de vorm van een los logo en losse bedrijfsnaam die met afstandhouders op de gevel zijn geplaatst.
  - De letterhoogte is gerelateerd aan de hoogte van de gevel, volgens de verhouding 1:6. Bij een gevel van 6 meter hoog zijn de letters 1 meter hoog. Bij een gevel van 10 meter zijn de letters 1,6 meter hoog.
  - Reclame op bedrijfsgebouwen hebben een hoogte/breedte verhouding van 1:4.
- De reclame is altijd gekoppeld aan het bedrijf en/of de functie die in het gebouw is gevestigd.
  - Reclame-, naams- en/of oriëntatieborden op de kavel hebben een maximale hoogte van 1,50 meter en sluiten in materiaal en kleurstelling aan bij de bebouwing.
  - Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid. Het gebruik van signaalkleuren wordt afgeraden.
  - Lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtkranten, videoschermen etc. zijn niet toegestaan.
  - Het aanlichten van reclame-uitingen aan de gevel is toegestaan.

## j. Erfafscheidingen



Inbraakpreventie in gevel



Technische ruimte in hoofdmassa

- Voor een uniform beeld op het bedrijventerrein is gekozen voor een spijlenhekwerk (verticale spijlen) in de kleur antraciet, RAL 7016.

### VOORGEVELS

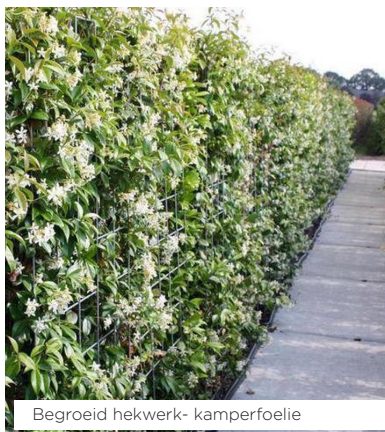
- Op de plekken waar geen gevel in de voorgevelrooilijn staat, mag een erfafscheiding geplaatst worden op die voorgevelrooilijn of daarachter.
- Deze erfafscheiding heeft een maximale hoogte van 1,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groenblijvende haag of een begroeid spijlenhekwerk.

### ACHTER- EN ZIJGEVELS

- Hekwerken zijn toegestaan achter de gevelrooilijn.
- Deze erfafscheiding mogen niet hoger zijn dan 2,50 meter.
- Deze erfafscheiding bestaat uit een groene haag of een begroeid spijlenhekwerk.
- Indien een haag als erfafscheiding wordt toegepast, dient deze aan de binnenzijde van de perceelsgrens geplaatst te worden.

## k. Technische installaties

- Inbraakpreventie dient te worden opgelost in de gevel.
- Technische ruimtes zijn opgenomen in het hoofdvolume.
- Ondergeschikte bouwdelen (waaronder zonnepanelen) mogen maximaal 2 meter boven de maximale bouwhoogte uitsteken, mits deze uit het zicht worden gehouden door een doorlopende gevel.
- Belplateaus, brievenbussen en dergelijken worden geïntegreerd in het ontwerp van de erfafscheiding en het gebouw.
- Lichtmasten op de kavel worden zoveel mogelijk vermeden.
- Gevelverlichting is toegestaan om reclame-uitingen en entrees aan te lichten.
- Na werktijd wordt de verlichting op de kavel uitgeschakeld of gedempt.



Begroeid hekwerk - kamperfoelie



Groene erfafscheiding - ligusterhaag



Groene erfafscheiding - meidoornhaag



# Zonering

Het bedrijventerrein is opgedeeld in 3 zones met elk een eigen karakter en wisselende relatie met de directe omgeving. Elke zone heeft een beoogde uitstraling die gezamenlijk de diversiteit van het bedrijventerrein kleur geven. Naast de eisen die voor het hele bedrijventerrein gelden zijn er ook zone-gerelateerde beeldkwaliteitseisen. Samen zorgen deze eisen voor duidelijke kaders en uiteindelijk een samenhangend beeld. De zone-gerelateerde eisen worden op de volgende pagina's per zone besproken.

## Zone A - middengebied

Zone A is het middengebied tussen het bestaande bedrijventerrein en de kavels van zone B. De kavels van het middengebied oriënteren zich op de bestaande bedrijven en liggen met hun rug tegen de kavels van zone B aan.

## Zone B - parkzoom

Zone B heeft een nauwe relatie met het park. Hier is plek voor kleinschaligere bedrijven die een groene werkomgeving nastreven. Deze kavels vormen de overgang tussen het bedrijventerrein en het park. Dat groene karakter wordt doorgetrokken op de kavel van het bedrijf.

## Zone C - parkrand

Zone C is de afronding van het bestaande bedrijventerrein en heeft een nauwe relatie met het park. Zone C ligt met de achterkant tegen de bestaande bedrijven aan, waardoor de voorkanten zich oriënteren op het park.

-  Voorgevel
-  Zijgevel
-  Achtergevel



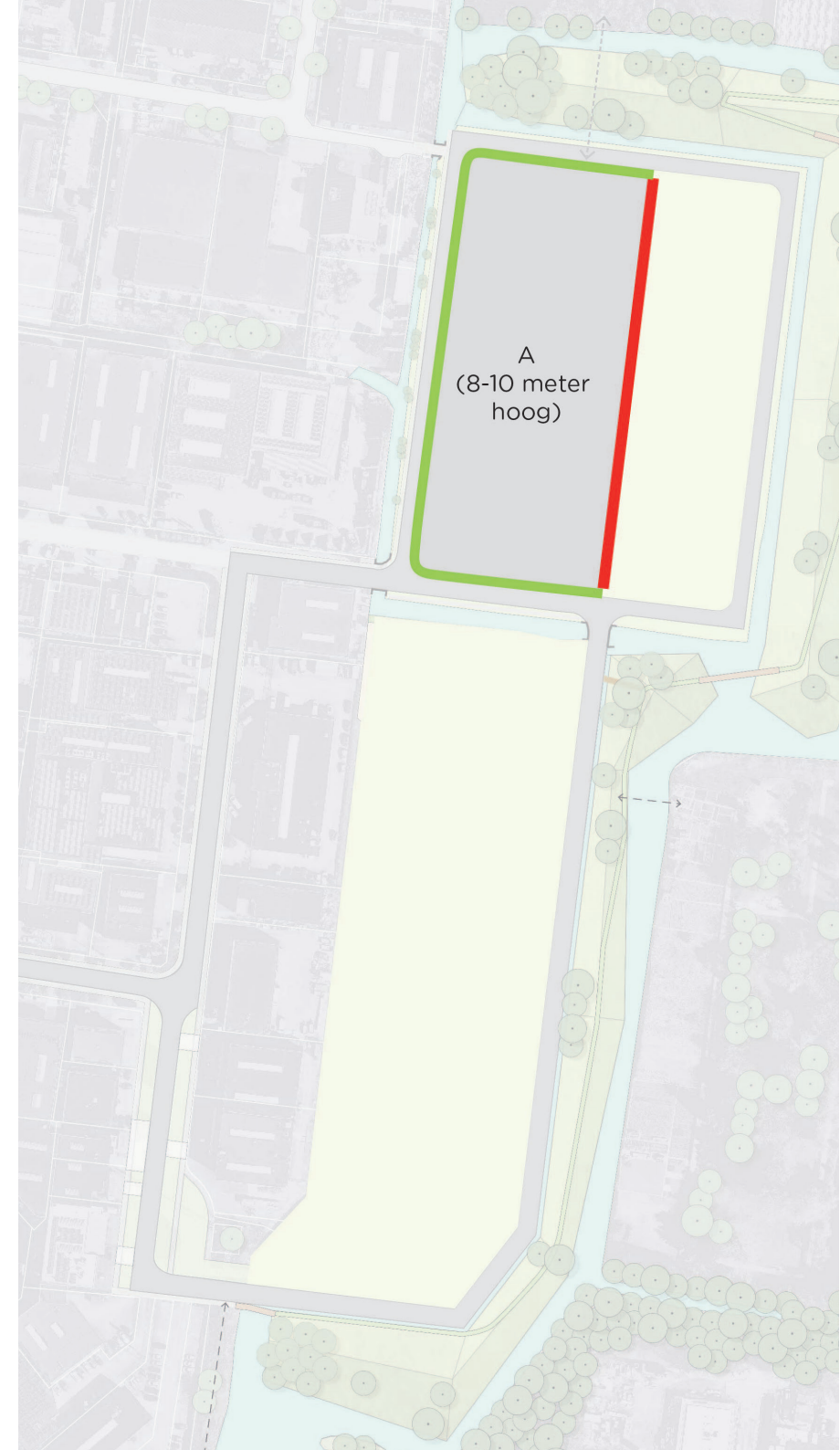
# Zone A - het middengebied

Zone A is het middengebied tussen het bestaande bedrijventerrein en de kavels van zone B. De kavels van het middengebied oriënteren zich op de bestaande bedrijven en liggen met hun rug tegen de kavels van zone B aan.

De beeldkwaliteitseisen voor een ingetogen kleurenpalet en het bouwen in de voor-gevelrooilijnen in combinatie met groene voorzones die de bedrijfsstraten voorzien van kwaliteit zorgen hier voor een visuele rust.

Zone A is 68 meter diep en er zijn mogelijkheden voor kavels van 1.000 tot 5.000m<sup>2</sup>. Deze reikwijdte is naar voren gekomen uit een inventarisatie naar de behoefte van Woerdense bedrijven.

- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20% en maximaal 80%.



# Referenties



## Zone B - de parkzoom

Zone B heeft een nauwe relatie met het park. Hier is plek voor kleinschaligere bedrijven die een groene werkomgeving nastreven. Deze kavels vormen de overgang tussen het bedrijventerrein en het park. Dat groene karakter wordt doorgetrokken op de kavel van het bedrijf.

Zone B is 45 meter diep en er zijn mogelijkheden voor kavels van 1.000 tot 2.500m<sup>2</sup>. Deze reikwijdte is naar voren gekomen uit een inventarisatie naar de behoefte van Woerdense bedrijven.

Hier zetten we in op herkenbaarheid en kleinschaligheid. voor de uitstraling van deze zone is een groene kavelinrichting van essentieel belang.

- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20% en maximaal 80%.
- Per gebouw heeft de gevel een oppervlak van minimaal 20% vegetatie of begroeide gevel.
- Al het parkeren vindt hier plaats op halfverharding of waterdoorlatende verharding.
- Het totale perceel dient ingericht te worden met minimaal 1 gebiedseigen boom (20/25 orde grootte) per 500 m<sup>2</sup> kaveloppervlakte. Dit is bovenop de bomenaanplant in de groenzone (zie hiervoor pagina 20).

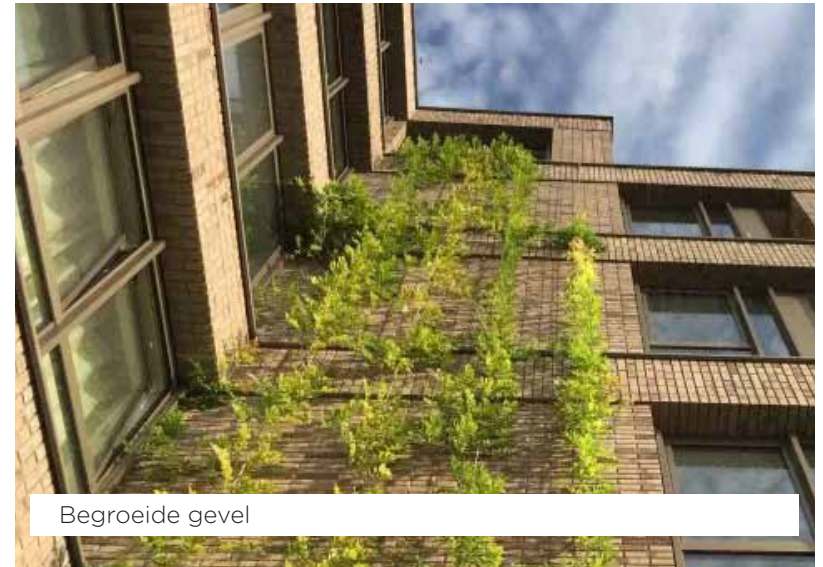
- Voorgevel
- Zijgevel
- Achtergevel



# Referenties



Natuurlijke materialen



Begroeide gevel



Ritmiek in de gevel



Natuurlijke materialen

## Zone C - de parkrand

Zone C is de afronding van het bestaande bedrijventerrein en heeft een nauwe relatie met het park. Zone C ligt met de achterkant tegen de bestaande bedrijven aan, waardoor de voorkanten zich oriënteren op het park.

Hier is ruimte voor de wat grotere bedrijven. Zone C is 77 meter diep en er zijn mogelijkheden voor kavels van 1.000 tot 5.000m<sup>2</sup>. Deze reikwijdte is naar voren gekomen uit een inventarisatie naar de behoefte van Woerdense bedrijven.

De gevels aan het park zijn het meest zichtbaar vanaf de directe omgeving van het bedrijventerrein en vragen extra aandacht.

- Het bebouwingspercentage van de kavels is minimaal 20% en maximaal 80%.
- Per gebouw heeft de gevel een oppervlak van minimaal 20% vegetatie of begroeide gevel.

- Voorgevel
- Zijgevel
- Achtergevel



# Referenties



Natuurlijke materialen



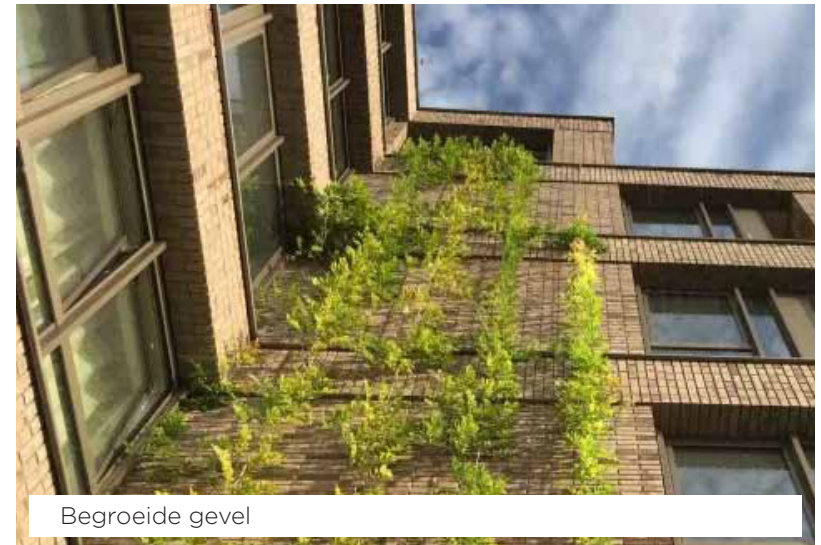
Natuurlijk materiaal



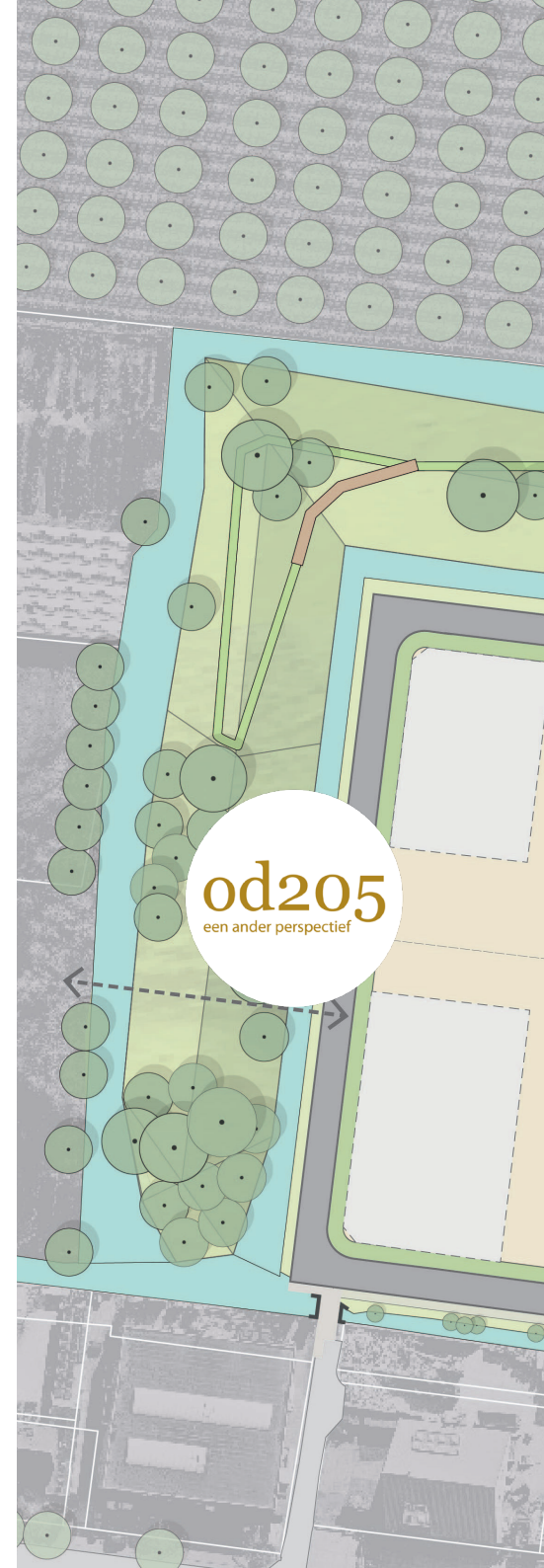
Parkeren op halfverharding



Natuurlijke materialen



Begroeide gevel



od205  
een ander perspectief