

GEMEENTE ZWIJNDRECHT
Beeldkwaliteitplan Bakestein

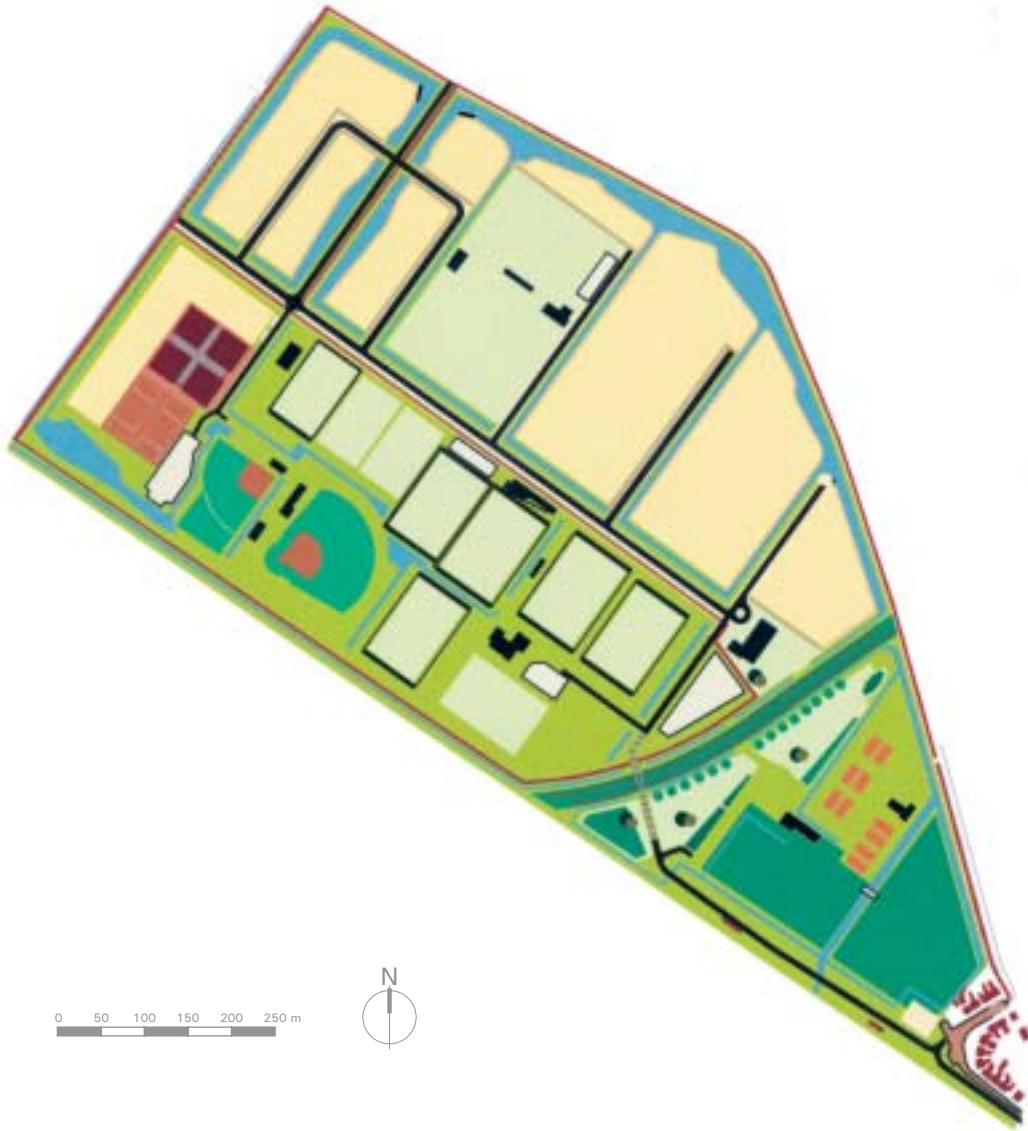


2159-1000
augustus 2001

Inhoud

	blz.	
1. Inleiding	3	
2. Beschrijving van de procedure	5	
3. Parkmanagement	7	
4. Algemene richtlijnen voor het hele gebied		13
5. Zonering van het bedrijventerrein	21	
6. Zone A	23	
7. Zone B1	25	
8. Zone B2	27	
9. Zone C	29	
10. Zone D	31	
11. Zone D-hoek	33	
12. Zone E	35	
13. Zone F	37	

Beeldkwaliteitplan Bakestein



Bedrijventerrein Bakestein

1. Inleiding

De gemeente Zwijndrecht wil met het Bedrijventerrein Bakestein een kwalitatief hoogwaardig en schoon bedrijvenpark creëren, waarbij de ligging van het terrein aan de A-16 en andere hoofdwegen zo goed mogelijk wordt benut.

Een goed ontworpen en verzorgd bedrijventerrein met afspraken over de gebouwen en de inrichting van de omgeving is van belang voor de ondernemers die zich er vestigen. Stedenbouwkundige samenhang is een van de middelen die wordt ingezet voor het verwezenlijken van de beoogde kwaliteit. Aan de inrichting van terreinen, de inrichting van de openbare ruimte en aan de vormgeving van de gebouwen zijn eisen gesteld. Deze zijn verwoord en verbeeld in vier documenten: Uitgifte en beheerplan, Programma van eisen duurzaamheid en milieu Bakestein, Bestemmingsplan Bakestein en Beeldkwaliteitplan Bakestein.

Dit beeldkwaliteitplan is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor (toekomstige) eigenaren, ontwerpers en gebruikers van terreinen en gebouwen op het bedrijvenpark Bakestein en vormt een toetsingsgrond voor de welstandsbeoordeling. Het bevat eisen, richtlijnen en adviezen over gebouwen, bestratingen, beplantingen, straatmeubilair (verlichting, hekwerken, naamborden etc.) architectuur en materialen. De beeldkwaliteitaspecten zijn tevens in het bestemmingsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitplan zijn ze op een overzichtelijke en aanschouwelijke manier bij elkaar gebracht. Bouwplannen en ontwerpen voor de inrichting van de percelen en openbare ruimte zullen worden getoetst aan het bestemmingsplan maar ook aan dit beeldkwaliteitplan.

Er is een onderverdeling gemaakt naar algemene richtlijnen die gelden voor het hele bedrijventerrein (hoofdstuk 4 en 5) en specifieke richtlijnen voor verschillende zones van het bedrijvenpark (hoofdstukken 6 tot 13). Bij de beschrijving per zone worden de algemeen geldende richtlijnen niet nogmaals beschreven. Zowel de algemene als de specifieke richtlijnen dienen dus te worden gehanteerd.

Nadere inlichtingen worden desgewenst verstrekt door het projectbureau van de gemeente Zwijndrecht.

Postbus 15
3330 AA ZWIJNDRECHT

telefoon: 078 – 620 66 19

fax: 078 - 620 64 03

e-mail: wonen&bouwen@zwijndrecht.nl

Beeldkwaliteitplan Bakestein



ligging aan A16



bestaande ontsluiting



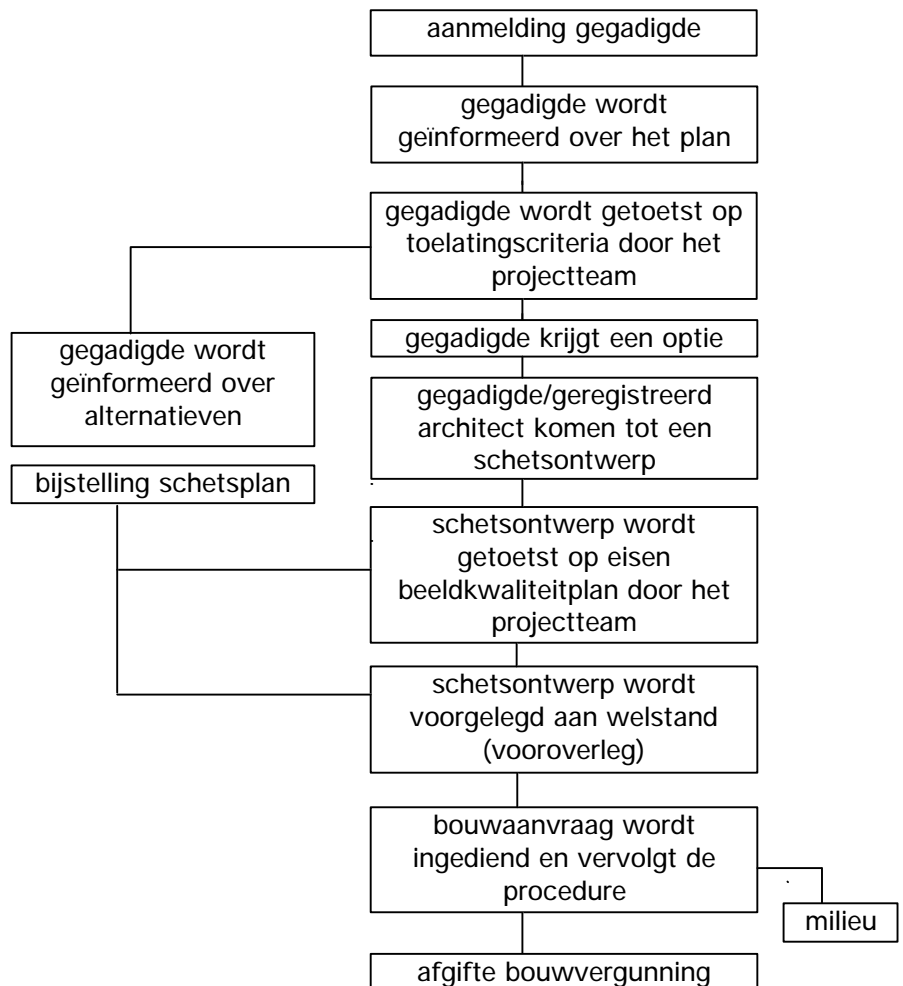
bestaande Middellijn

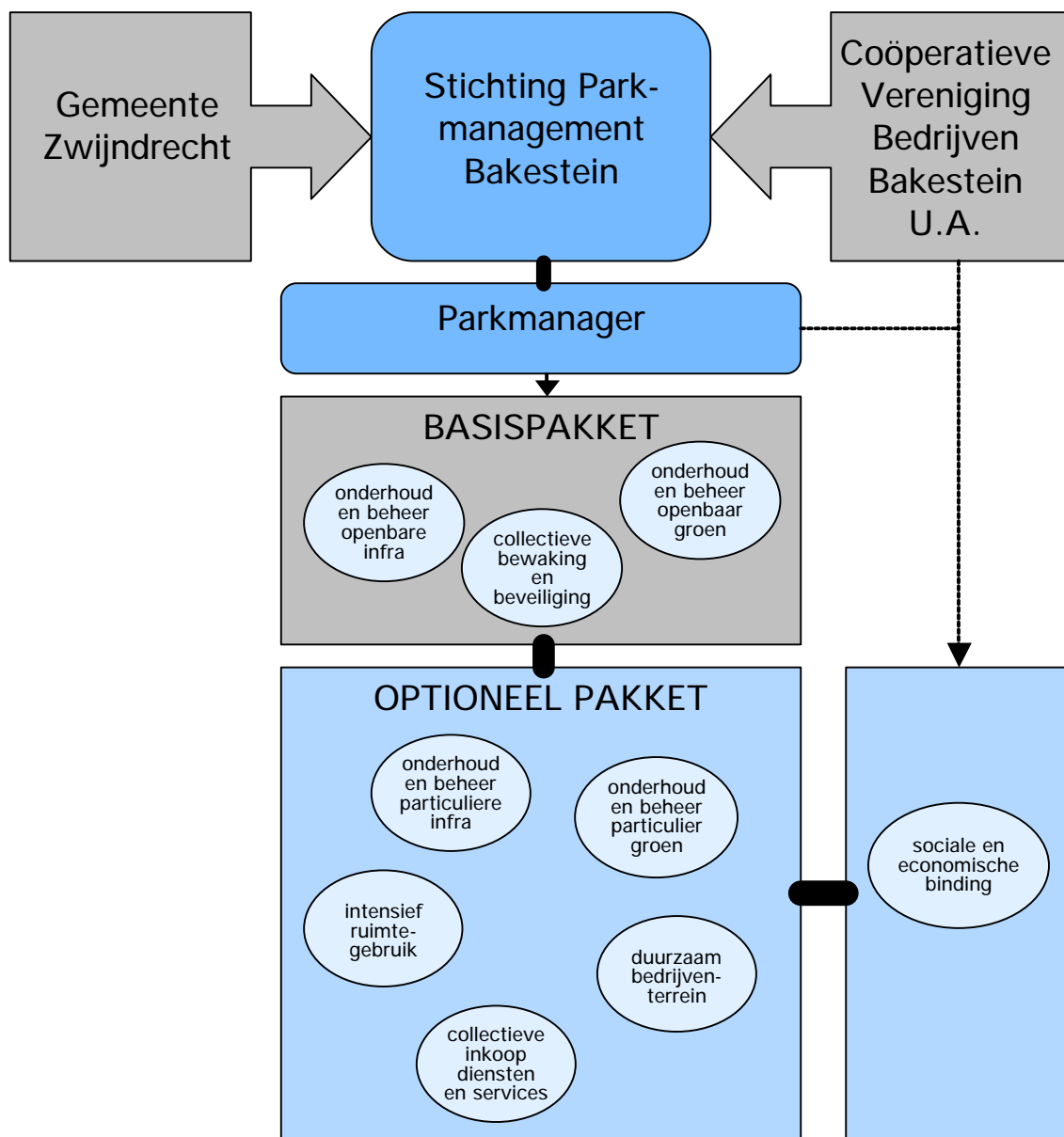
2. Beschrijving van de procedure

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bakestein vindt plaats vanuit een totaalvisie. Er wordt gestreefd naar een bedrijventerrein dat niet alleen in functionele zin, maar ook in ruimtelijke-visuele zin een bijdrage levert aan de stedelijke structuur van Zwijndrecht.

Om deze ambitie gestalte te geven vormt het beeldkwaliteitplan Bakestein een kwalitatief toetsingskader. Met het beeldkwaliteitplan wordt vooral het visuele aspect bewaakt (vormgeving, plaatsing reclame, inrichting openbare ruimte e.d.). Daarnaast is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bakestein het juridische kader, waarmee tevens de kwantitatieve - meetbare - aspecten worden bewaakt (bouwhoogte, perceelsgrootte, afstanden, e.d.). Bouwplannen en de inrichting van de percelen en de openbare ruimte zullen aan beide plannen moeten voldoen.

Onderstaand schema maakt duidelijk welke procedure voorafgaat aan de totstandkoming van uw bouwplan.





Organisatieschema Parkmanagement

In het schema wordt gesproken over een projectteam. In dit team zijn diverse disciplines samengebracht, waardoor de gemeente in staat is gegadigden op meerdere aspecten te toetsen. Het gaat om medewerkers van respectievelijk de afdelingen V.RO.EZ, sector Gemeentewerken en de afdeling Bouw- en Milieuzaken.

Er spelen uiteraard meer procedurele zaken, maar het accent in het schema ligt bij de totstandkoming van de aanvraag voor een bouwvergunning.

Toelatingscriteria

Bedrijven die zich willen vestigen op Bakestein, worden getoetst op een aantal criteria. De toets wordt verricht door het projectteam. De criteria zijn:

- het bedrijf moet kunnen voldoen aan het bestemmingsplan Bakestein;
- de bedrijven moeten opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Bakestein. Deze lijst omvat bedrijven die behoren tot de milieucategorieën 1 tot en met 3;
- de vestiging van de volgende typen bedrijvigheid is niet toegestaan: sloopbedrijven, afvalopslag en afvalverwerkende bedrijven en detailhandel;
- de vestiging van zelfstandige kantoren is niet toegestaan;
- de bedrijven moeten op eigen grond voorzieningen treffen om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de bedrijven stemmen in met de ruimtelijke en architectonische randvoorwaarden, zoals vastgesteld in dit beeldkwaliteitplan.

3. Parkmanagement

Parkmanagement heeft als doel het beheer van particuliere en openbare ruimten op het bedrijventerrein, gericht op duurzame instandhouding van de kwaliteit van de economische structuur en op het behoud van het niveau van de waarde van grond en bedrijven.

In nevenstaande figuur wordt de organisatiestructuur op hoofdlijnen weergegeven.

Alle bedrijven die zich op Bakestein vestigen worden verplicht lid van de Coöperatieve Vereniging Bedrijven Bakestein U.A. (Uitgezonderd Aansprakelijkheid). Het lidmaatschap wordt als voorwaarde verbonden aan de grondtransactie.

De Coöperatieve VBB en de gemeente vormen samen de Stichting Parkmanagement Bakestein (SPB). Beiden zijn op basis van gelijkwaardigheid in het Stichtingsbestuur vertegenwoordigd. Vanuit deze stichting kunnen andere belanghebbenden zoals sportverenigingen en het waterschap, verzocht worden op ad hoc basis of structureel in de stichting te participeren.

De stichtingsvorm heeft als voordeel dat belanghebbenden als de gemeente en de vereniging van bedrijven zonder vrijblijvendheid, binnen een juridische eenheid en op een gestructureerde manier, hun belangen op elkaar kunnen afstemmen.

Bovendien is door deze vorm duidelijk dat de gemeenschappelijke doelstellingen zonder winst oogmerk worden nagestreefd. De stichting zal ook als contractpartij voor de leveranciers van diensten optreden.

De stichting zal tevens fungeren als opdrachtgever voor de parkmanagement organisatie. De parkmanager behartigt de belangen van de stichting en is verantwoordelijk voor het operationaliseren van het beleid van de stichting. Hij zal daartoe door de stichting worden gemandateerd. Het streven is er op gericht dat de parkmanager zelfstandig de behoeften peilt, leveranciers vraagt offertes uit te brengen en de contracten voorbereidt. Hij draagt de offertes met zijn beoordeling en onderbouwd advies voor aan de stichting, die op die basis een keuze maakt. De parkmanager heeft een adviserende rol naar het stichtingsbestuur en rapporteert volgens een vastgestelde structuur. Het stichtingsbestuur zal een lid als direct aanspreekpunt benoemen (bij voorkeur een vertegenwoordiger van een gevestigd bedrijf).

Voor de financiële verantwoording zal de stichting een administratie voeren. De lasten bestaan onder meer uit de kosten van de geleverde gemeenschappelijke diensten en de loon- en huisvestingskosten van de parkmanager. De baten van de stichting bestaan onder meer uit een bijdrage van de gemeente voor het beheer van de openbare infrastructuur, van het waterschap voor het beheer van de oevers en de watergangen en uit een bijdrage van de bedrijven voor de beveiliging en de overige gemeenschappelijke diensten.

Vanuit zijn positie kan de parkmanager namens de stichting tot zakelijke afspraken komen met de dienst gemeentewerken als eventuele leverancier van delen van de uitvoering. Bovendien zal hij zijn verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en de duurzaamheid beter in kunnen vullen vanuit een positie als gemandateerd opdrachtgever.

Middels een eenmalige opslag op de kavelkosten kan de gemeentelijke voorfinanciering van de aanloopkosten van Parkmanagement worden terugbetaald.

De diensten waarover het Parkmanagement de regie voert zijn onderverdeeld in een basispakket en een optioneel pakket.

Basispakket

Elk bedrijf is verplicht mee te betalen aan het basispakket. De omvang van het basispakket zal beperkt worden tot een minimaal diensten, vergelijkbaar met de diensten zoals die traditiegetrouw door de publieke sector worden verzorgd.

Het ligt voor de hand dat de gemeente en het waterschap vanuit hun publieke verantwoordelijkheid in de ontwerpfase en de opstart van het parkmanagement een doorslaggevende stem hebben in de samenstelling van het basispakket en in de definitieve vaststelling van de beoogde kwaliteitsniveau en de duurzaamheidsmaatregelen. Die zullen moeten aansluiten bij de startambitie voor Bakestein zoals die in eerdere nota's is vastgelegd.

Zodra de eerste bedrijven die zich gaan vestigen bekend zijn, zullen zij als lid van de vereniging via de stichting bij de activiteiten van het parkmanagement worden betrokken. Een regelmatig bulletin en bijeenkomsten in het op te richting Facility Point zullen daaraan bijdragen. Op die wijze gestimuleerd, zullen de SPB en alle afzonderlijke bedrijven het basispakket dat gericht is op het handhaven van het kwaliteitsniveau en de duurzaamheid, gaan dragen.

Het basispakket kan onderverdeeld worden in de volgende hoofdcategorieën:

- Beheer en onderhoud boven- en ondergrondse openbare infrastructuur;
- Beheer en onderhoud openbare groenvoorzieningen en waterpartijen;
- Collectieve bewaking en beveiliging van het terrein.

Het verplichte basispakket na vaststelling door de stichting blijft in principe ongewijzigd. Uitbreiding van de dienstverlening vindt plaats middels het optionele pakket, in opdracht van een of meer bedrijven. Om bedrijfseconomische redenen en vanuit de marketingfilosofie wordt bij de start van het bedrijventerrein het beleid aangehouden om met een minimaal en logisch basispakket te starten. Het basispakket moet uitsluitend bestaan uit noodzakelijke taken die door een gemeenschappelijke aanpak aantoonbaar kosten reduceren en door een aanwezigheid van Parkmanagement op het bedrijventerrein tot een hoger kwaliteitsniveau leiden.

Optioneel pakket

Het aanbod van diensten in het optionele pakket kan op verzoek van de bedrijven ongelimiteerd uitgebreid worden. Daarbij treedt de parkmanager op als adviseur.

Het aanbod zal echter pas gerealiseerd worden indien de parkmanager over de voorwaarden van levering namens de bedrijven overeenstemming heeft bereikt met de leveranciers.

Optionele diensten kunnen dus een gemeenschappelijk karakter hebben. Niettemin blijven ze optioneel: elk nieuw bedrijf heeft de vrijheid daarvan al dan niet gebruik te maken.

De voorzieningen kunnen gecategoriseerd worden naar de volgende onderwerpen:

- Beheer en onderhoud particuliere infrastructuur;
- Beheer en onderhoud particuliere groenvoorzieningen;
- Intensief ruimtegebruik;
- Duurzaam bedrijventerrein;
- Gezamenlijke inkoop van diensten en services.

Met betrekking tot het benutten van de faciliteiten van de sportverenigingen is de behoefte aan sportfaciliteiten bij de bedrijven nog onbekend.

Beeldkwaliteitplan Bakestein



4. Algemene richtlijnen voor het hele gebied

bebouwingsgrenzen en rooilijn

Uiterste bebouwingsgrenzen geven het gebied aan waarbinnen gebouwd mag worden. Per zone worden verschillende afstanden tot de erfgrans gehanteerd. De zijdelingse afstand tot de erfgrans bedraagt 6 meter voor kavels tot 3.500 m² en 12 meter voor grotere kavels tot 7.000 m². Langs de rijweg is de afstand tot de erfgrans doorgaans 6 of 8 meter. Naast bebouwingsgrenzen worden rooilijnen gehanteerd indien een percentage van het gebouw in de aangegeven uiterste rooilijn dient te worden gebouwd. Hiermee wordt een bepaalde beeldkwaliteit verkregen voor gevels die zich naar de weg presenteren. Het kantoorgedeelte van een bedrijfsgebouw dient aan de representatieve zijde te worden gesitueerd. In het bedrijvenpark Bakestein kan dit de straatzijde zijn of aan het water. Voor zichtlocaties met een waterzijde geldt dat de voorgevel voor een gedeelte in het water kan worden gebouwd of terugligt ten opzichte van het groene talud. Per situatie waarvoor dit geldt is een voorgevelzone aangegeven.

architectuur, kleuren en materialen

Voor de ontwerpen van de gebouwen en de begeleiding van de uitvoering dient een erkend geregistreerd architect ingeschakeld te worden. De ontwerpen moeten aan alle voorwaarden van bestemmingsplan en de in dit beeldkwaliteitplan omschreven beeldkwaliteit voldoen. Bovendien is het Programma van eisen duurzaamheid en milieu Bakestein van toepassing. Alle gebouwen worden ontworpen in een rechthoekig stramien parallel of loodrecht op de wegen. Dit stelsel wordt doorgezet bij gebouwen die gedeeltelijk in het water staan (geen afschuiningen of afrondingen). Beperkingen van kleur- en materiaalgebruik leveren een belangrijke bijdrage aan het kwaliteitsbeeld. Toegestaan als gevelmaterialen zijn donkere (bruin-paars-oranje) of gemêleerde baksteen, helder glas en aluminium beplating (verticale profilering). Kunststofbeplating en gekleurd of spiegelend glas zijn voor geveldelen en borstweringen niet toegestaan. Behandeld hout is in combinatie met steen of glas toegestaan maar niet voor grotere oppervlakten van gesloten geveldelen.

reclame en naamborden

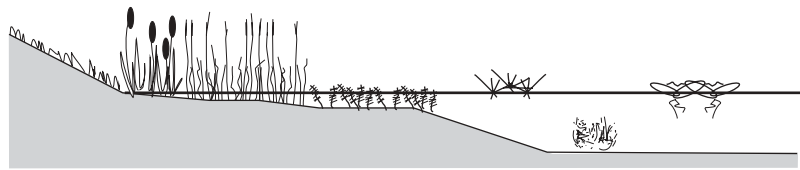
Reclame is niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding. Logo en bedrijfsnaam dienen te worden mee ontworpen en terughoudend, als integraal onderdeel van de architectuur te worden opgenomen. Dit in de eerste plaats in het belang van de ondernemingen zelf, door het voorkomen van een teveel aan visuele signalen in de omgeving. Het ontwerp dient uit te gaan van losse letters en mogelijk een logo; het toepassen van standaard lichtbakken is niet toegestaan. Logo en bedrijfsnaam mogen niet boven het dak geplaatst worden. In een aantal zones zijn in het belang van de daar te vestigen bedrijven plekken voor reclame aangegeven.

Het plan voorziet niet in een centrale reclamevoorziening.

Beeldkwaliteitplan Bakestein



natuurvriendelijk oever



principedoorsnede oever



laurierkers



berk



gewone linde



Saffier



Alura

bestratingen

Vormgeving, materialen en kleuren dienen aan te sluiten op bestratingen in het openbaar gebied. Wegen zullen worden uitgevoerd in asfalt. Dat betekent voor de inritten toepassing van asfalt en op eigen terrein asfalt of grijze betonklinkers in keperverband. Wegbanden zijn 21/15 met verkanting. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in antraciet betonklinker met grijze ribben. Het plan voorziet verder in reservestroken langs wegen die gedeeltelijk als (parkeer)bermen in graskeien worden uitgevoerd. De trottoirs in het openbaar gebied worden uitgevoerd in betontegels 30 x 30 cm met beige toeslagmateriaal (bijvoorbeeld Struyk: type Villa of gelijkwaardig). De vrijliggende fietspaden in het plangebied worden in rood asfalt uitgevoerd.

Voor de voetgangersentree van een gebouw kan een bordes worden toegevoegd dat in kleur en materiaal aansluit bij de architectuur van het gebouw. Bij de keuze van materialen en de wijze van aanleg geldt verder het Programma van eisen duurzaamheid en milieu Bakestein

beplantingen en water

Beplanting op eigen terrein dat zichtbaar is vanaf de openbare weg dient wat betreft soortkeuze en ontwerp te worden afgestemd op de beplanting in het openbaar gebied. In principe wordt uitgegaan van het planten van ca. 10-jarige bomen. Langs de hoofdontsluiting is lineaire laanbeplanting gedacht berk (*Betula pendula*) en langs het water solitaire bomen, treurberk (*Betula pendula* 'Tristis').

De Middellijn heeft een laanbeplanting gevormd door gewone linde (*Tilia europaea*). De parkeerhavens worden omsloten door 1 meter brede hagen laurierkers (*Prunus laurocerasus* 'Herbergii'). De groenbermen langs de Middellijn zijn van de weg gescheiden door dezelfde haagsoort. Deze groenbermen worden ingericht met berk (*Betula pendula*) en een bodembedekker.

Waterpartijen worden onderhouden door de gemeente. De gemeente zal aan de openbare zijde (wegzijde) van waterpartijen natuurvriendelijke oevers aanleggen. Deze bestaat uit een plasberm met gevarieerde oeverbegroeiing, afwisselend samengesteld uit: Riet (*Phragmites communis*); Grote lisdodde (*Thypha latifolia*); Mattenbies (*Scirpus lacustris*); Kattestaart (*Lythrum salicaria*); Liesgras (*Glyceria maxima*); Engelwortel (*Angelica sylvestris*); Moeraswederik (*Lysimachia thyrsoflora*); Kalmoes (*Acorus calamus*); Gele lis (*Iris pseudacorus*) en Moerasdroogbloem (*Gnaphalium uliginosum*).

Bij aanleg van de sloten zal gestreefd worden naar afwisseling van situatiegebonden eigenschappen door middel van afmeting en diepte van de sloten en taludhellingen. Oevers toebehorend aan een perceel zijn voorzien van een standaard beschoeiing en moeten door de eigenaar van de grond worden onderhouden. De afwerking bestaat uit gazon. In geen geval mogen bouwwerken in het talud worden gebouwd en kaden worden aangelegd, behoudens de zones waar bebouwing in het water juist gewenst is. In deze zones zal het onderhoud van de waterpartij de verantwoordelijkheid van de eigenaar zijn.

rekenvoorbeelden parkeren Bakestein:

1. *bedrijf op een terrein van 3.000 m², met een gebouw van 1.200 m² vloeroppervlak.*

*t.b.v. personeel en bezoekers: $1.200 / 100 * 1.6 = 20$*

parkeerplaatsen

een parkeerplaats zal bruto gemiddeld ± 25 m² vergen (inclusief ontsluiting)

$20 \times 25 = 500$ m²

van het terrein van 3.000 m² in dit voorbeeld, is 40% bebouwd en 17 % te reserveren parkeerruimte.

2. *bedrijf met kantoor op een terrein van 3.000 m², met een gebouw in twee lagen van 3.000 m² waarvan 600 m² kantoor.*

*t.b.v. personeel en bezoekers: $3.000 / 100 * 1.6$*

parkeerplaatsen.

een parkeerplaats zal bruto gemiddeld ± 25 m² vergen (inclusief ontsluiting): $48 \times 25 = 1.200$ m²

van het terrein van 3000 m² in dit voorbeeld is 50% bebouwd, en 40% te reserveren parkeerruimte. Het aandeel parkeerruimte in dit voorbeeld is zo hoog, dat een gebouwde of overbouwde parkeervoorziening noodzakelijk

verlichting

Voor terreinverlichting is een strakke, hoekige, geometrische vormgeving voorgeschreven, aansluitend bij de openbare verlichting. Deze is samengesteld uit armaturen van Schröder of gelijkwaardig, uitgevoerd in aluminium:

1. Voet/fietspaden: armatuur type Alura, lph 4.00 m, conische mast kleur zwart, h.o.h. 18 m;
2. Wegen: armatuur type Saffier, paaltop lph 6.00 m, conische mast aluminium, h.o.h. 24-32 m;
3. Hoofdwegen: armatuur type Saffier, lph 8.00 m, gebogen conische mast aluminium, h.o.h. 24 m;

hekwerken

In algemene zin dienen terreinafscheidingen onderdeel te zijn van het ontwerp van het gebouw en voor de inrichting van het terrein. Hekwerken dienen beperkt te worden toegepast en bij voorkeur geplaatst te worden tussen de gebouwen. Door de afscheidende werking van de waterpartijen zijn hekwerken niet altijd noodzakelijk.

Hekken mogen niet beeldbepalend zijn, maar juist zo onopvallend mogelijk. De logische plaats van het hekwerk is afhankelijk van de vorm en functie van het bedrijfsgebouw. Indien hekwerken worden geplaatst, worden spijlenhekwerken geadviseerd met standaardhoogten: 1,25 meter en 2,50 meter. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk hekwerken van hetzelfde type, kleur en hoogte. Bewegende delen, zoals draai- of schuifhekken dienen in dezelfde vormgeving te worden uitgevoerd. Hekwerken dienen uitsluitend in zwarte of aluminiumkleurige uitvoering te worden uitgevoerd. Langs de sportterreinen worden zwartgemoffelde dubbelstaafse hekwerken geplaatst.

ontsluiting en parkeren

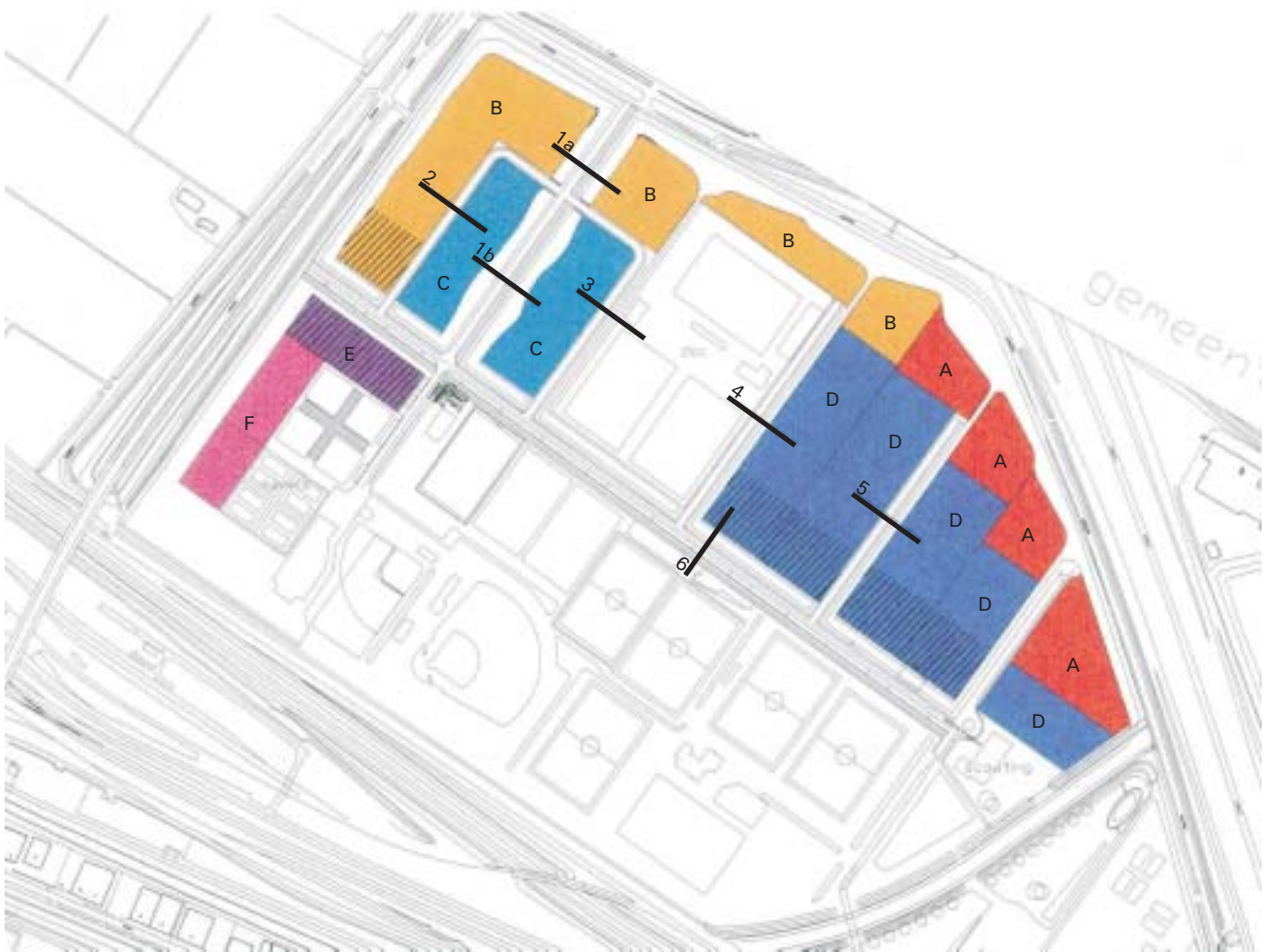
Uitgangspunt voor het bedrijventerrein is dat elk bedrijf op eigen terrein in zijn parkeerbehoefte voorziet. Aan die parkeerplaatsen op eigen terrein worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld. De normen voor het aantal parkeerplaatsen dat een gemiddeld bedrijf dient te kunnen realiseren op eigen terrein zijn als volgt:

- 1.6 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak (bvo) voor bedrijven t.b.v. werknemers en bezoekers.

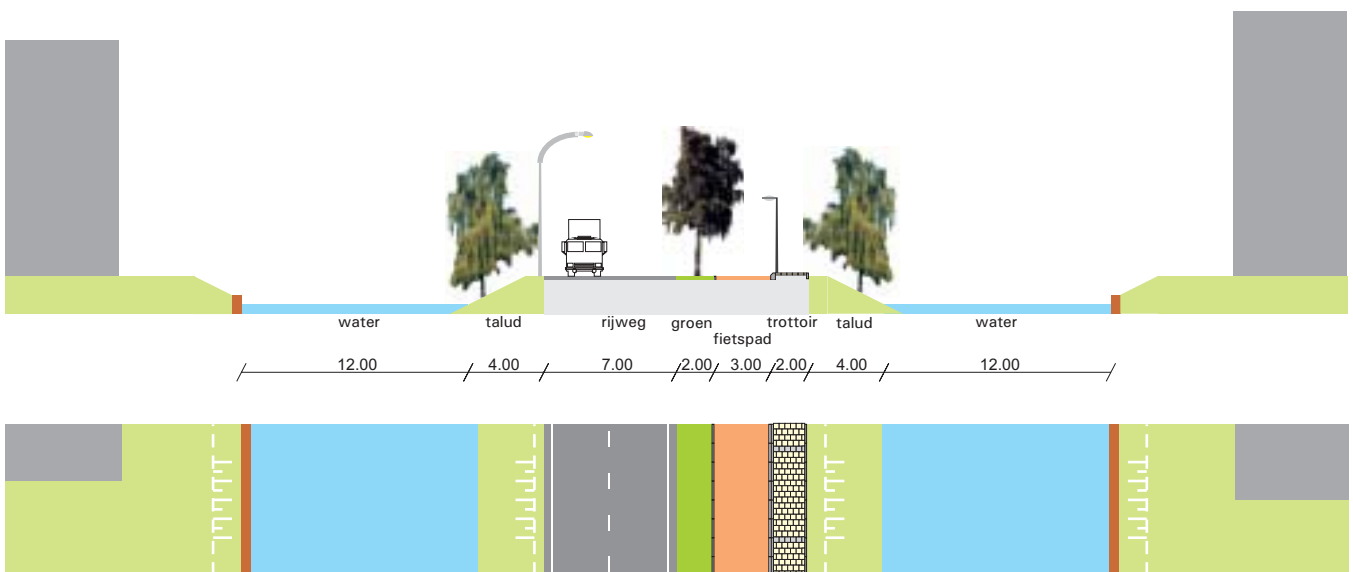
Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de parkeercapaciteit van het bedrijfsterrein, ook indien niet alle parkeerplaatsen worden benut. Dit in verband met mogelijke verkoop van het terrein in de toekomst.

De parkeerbermen die in een aantal wegprofielen aan één zijde van de openbare weg voorkomen mogen niet worden meegerekend. Per bedrijfskavel wordt maximaal één in- en uitrit toegestaan, met een breedte van maximaal 10 meter. Bedrijfskavels die worden ontsloten over het water worden voorzien van een standaard brugelement die voor Bakestein wordt ontwikkeld. Parkeerplaatsen worden niet in de voorgevelzone of in groenbermen gesitueerd.

Beeldkwaliteitplan Bakestein

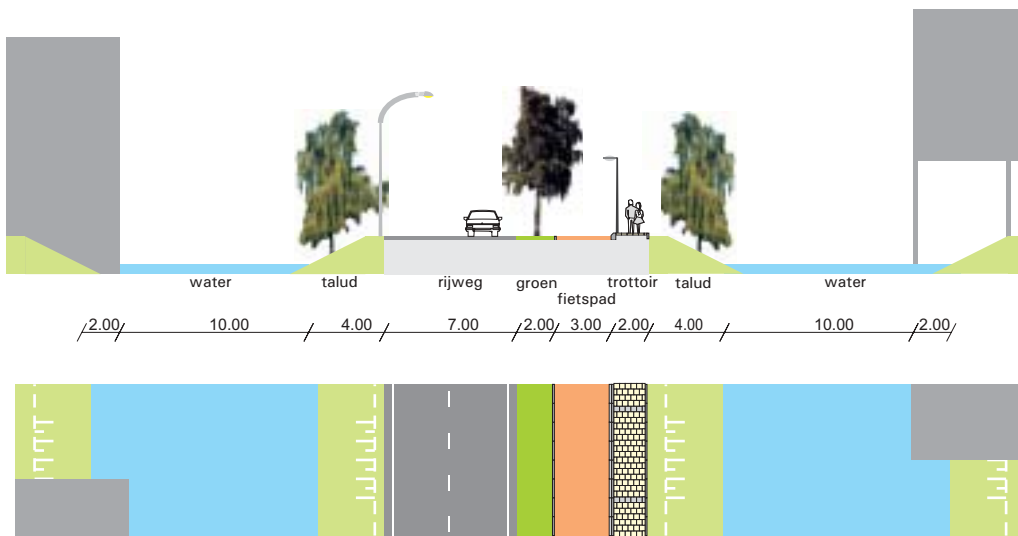


overzicht zonering en doorsnedes

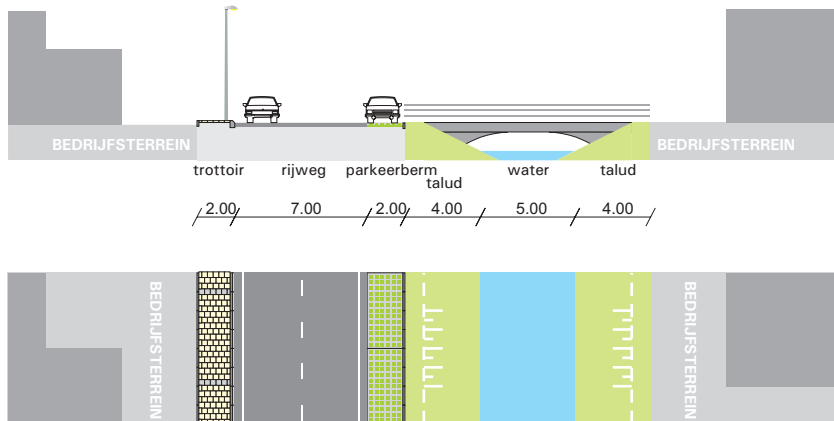


1a

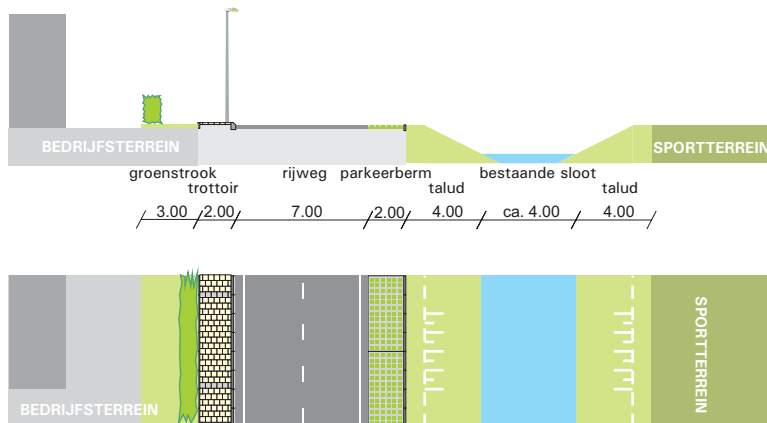
Beeldkwaliteitplan Bakestein



1b

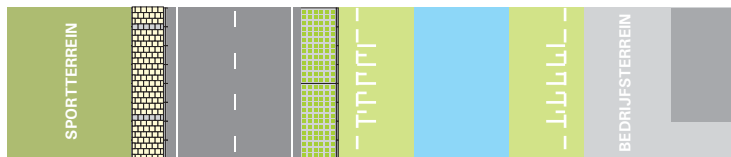
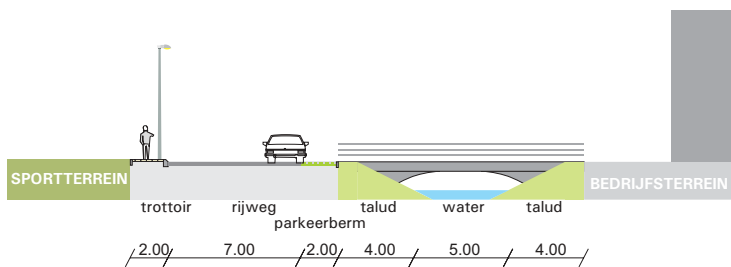


2

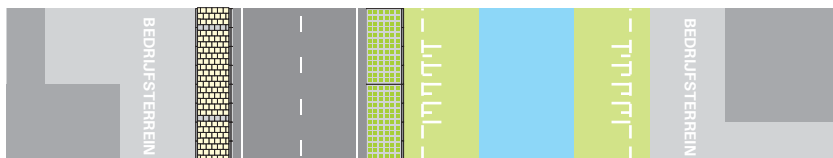
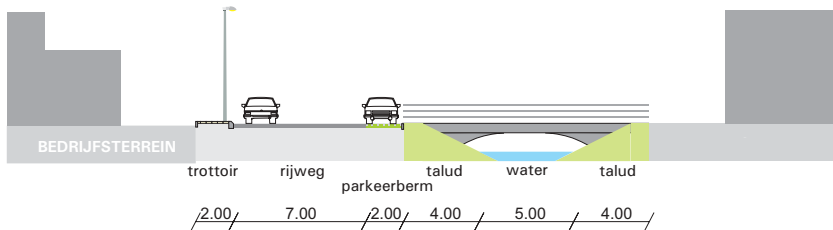


3

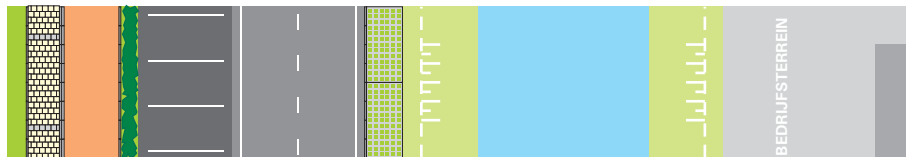
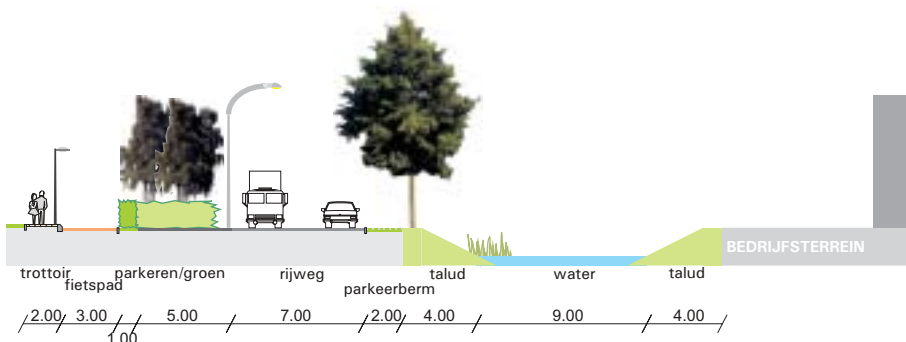
Beeldkwaliteitplan Bakestein



4



5



6

5. Zonering bedrijventerrein Bakestein

Ontwerp

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is er naar gestreefd een breed scala van bedrijfsactiviteiten in het gebied onder te brengen. Diversiteit wordt geboden zowel in grootte van de percelen als wat betreft de aard van de bedrijfsactiviteiten en de eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld. Voor het bedrijvenpark Bakestein wordt een zonering gehanteerd. Deze zonering is gebaseerd op de hiërarchie van ontsluitingswegen, zichtlocaties en de ruimtelijke betekenis van de deelgebieden.

Ontsluiting en zones

De hoofdontsluiting wordt gevormd door de hoofdentree en een centrale ontsluitingsweg die de Middellijn van het Bedrijvenpark vormt.

De hoofdentree wordt begeleid door een voetfietspad en waterpartijen aan weerszijde. Langs de noordelijke rand liggen middelgrote bedrijfsterreinen (handel en productie) in zone B, met ten oosten van de entree representatieve gebouwen in het water. De entree wordt gemarkeerd door markante bedrijfsgebouwen en percelen met kade-elementen. Aan water langs de hoofdentree liggen representatieve bedrijven met gebouwen die met de representatieve gevel in het water staan in de zone C. Aan hoekpercelen worden nadere eisen gesteld.

De Middellijn ontsluit de toegangswegen naar geclusterde bedrijfspercelen die gescheiden zijn door sloten. Langs de Middellijn loopt een voet/fietspad begeleidt door hagen en beplanting. Hier zijn parkeervoorzieningen gemaakt voor het aanliggend sportpark.

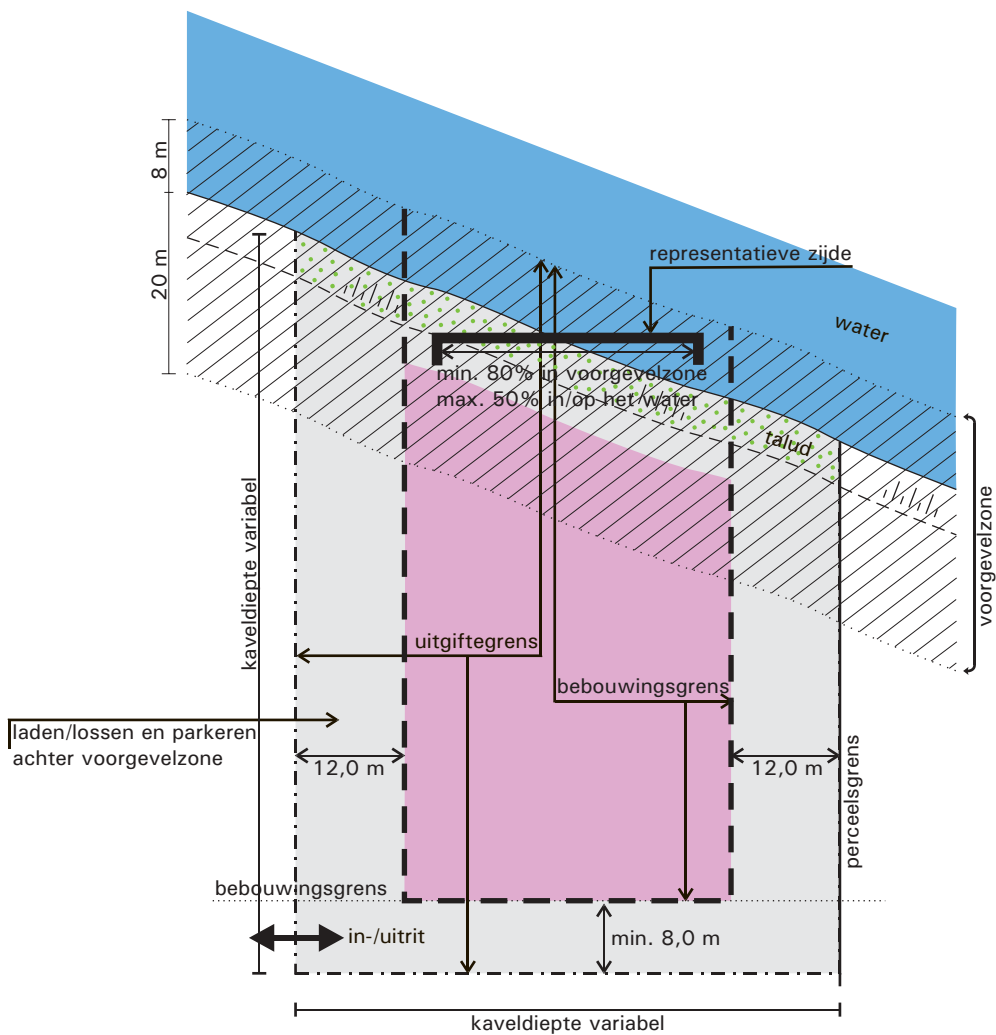
De noordoostelijke rand wordt gevormd door de zone A -een cluster van representatieve showroomachtige bedrijven met name in de autobranche.

De gebouwen staan met de representatieve zijde naar de A-16.

Zone D biedt plaats aan overwegend grotere bedrijven met overwegend bedrijfshallen. Bijzondere eisen worden gesteld aan de bedrijven in zone D langs de Middellijn en hoekpercelen.

De Middellijn geeft verder toegang tot de zones E, met lagere bedrijfsbebouwing en F dat gedeeltelijk onbebouwd blijft.

Beeldkwaliteitplan Bakestein



schema zone A 2000 - 5000 m²



6. Zone A

richtlijnen

- Zone ligt langs de A-16 en is bereikbaar via de Middellijn;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is in principe aan elkaar verwant en consumentgericht (geen detailhandel); met name wordt gedacht aan de autobranche met toonzalen/showrooms;
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 5.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 12 meter;
- Voorgevelzone reikt 8 meter (gemeten in het verlengde van het gebouw) in het water;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 60 %;
- Bouwhoogte: minimaal 12 m en maximaal 24 m;
- Ontsluiting bestaat uit rechtstreekse aantakking op de openbare weg of via een voor Bakestein ontwerpen standaard brug; de bestrating dient in goed overleg op elkaar te worden afgestemd (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Aan de zijde van de A-16 wordt een waterpartij aangelegd. Hier dient minimaal 80% van de voorgevel van het gebouw gebouwd te worden in de voorgevelzone. Maximaal 50 % van de representatieve zijde mag in het water worden gebouwd. De inrichting van de voorgevelzone bestaat uit groeninrichting en terrassen (geen parkeren);

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. Gebouwen dienen naar de A-16 een opengewerkte gevel te krijgen (etalagewerking). De toplaag dient zodanig te worden verbijzonderd (hoogte, dakvorm, belichting) dat door vormgeving een eigen identiteit kan ontstaan (niet door reclame, kleur e.d.). De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Logo en een naamsvermelding is toegestaan op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar is, op een door de architect voor dat doel ontworpen geveldeel of op het terrein.

beplantingen

Aan de zijde van het water dient een groene oever te worden gewaarborgd.

verlichting

Verlichting op het terrein en aan de gevel dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).

6. Zone A

richtlijnen

- Zone ligt langs de A-16 en is bereikbaar via de Middellijn;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is in principe aan elkaar verwant en consumentgericht (geen detailhandel); met name wordt gedacht aan de autobranche met toonzalen/showrooms;
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 5.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 12 meter;
- Voorgevelzone reikt 8 meter (gemeten in het verlengde van het gebouw) in het water;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 60 %;
- Bouwhoogte: minimaal 12 m en maximaal 24 m;
- Ontsluiting bestaat uit rechtstreekse aantakking op de openbare weg of via een voor Bakestein ontwerpen standaard brug; de bestrating dient in goed overleg op elkaar te worden afgestemd (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Aan de zijde van de A-16 wordt een waterpartij aangelegd. Hier dient minimaal 80% van de voorgevel van het gebouw gebouwd te worden in de voorgevelzone. Maximaal 50 % van de representatieve zijde mag in het water worden gebouwd. De inrichting van de voorgevelzone bestaat uit groeninrichting en terrassen (geen parkeren);

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. Gebouwen dienen naar de A-16 een opengewerkte gevel te krijgen (etalagewerking). De toplaag dient zodanig te worden verbijzonderd (hoogte, dakvorm, belichting) dat door vormgeving een eigen identiteit kan ontstaan (niet door reclame, kleur e.d.). De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Logo en een naamsvermelding is toegestaan op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar is, op een door de architect voor dat doel ontworpen geveldeel of op het terrein.

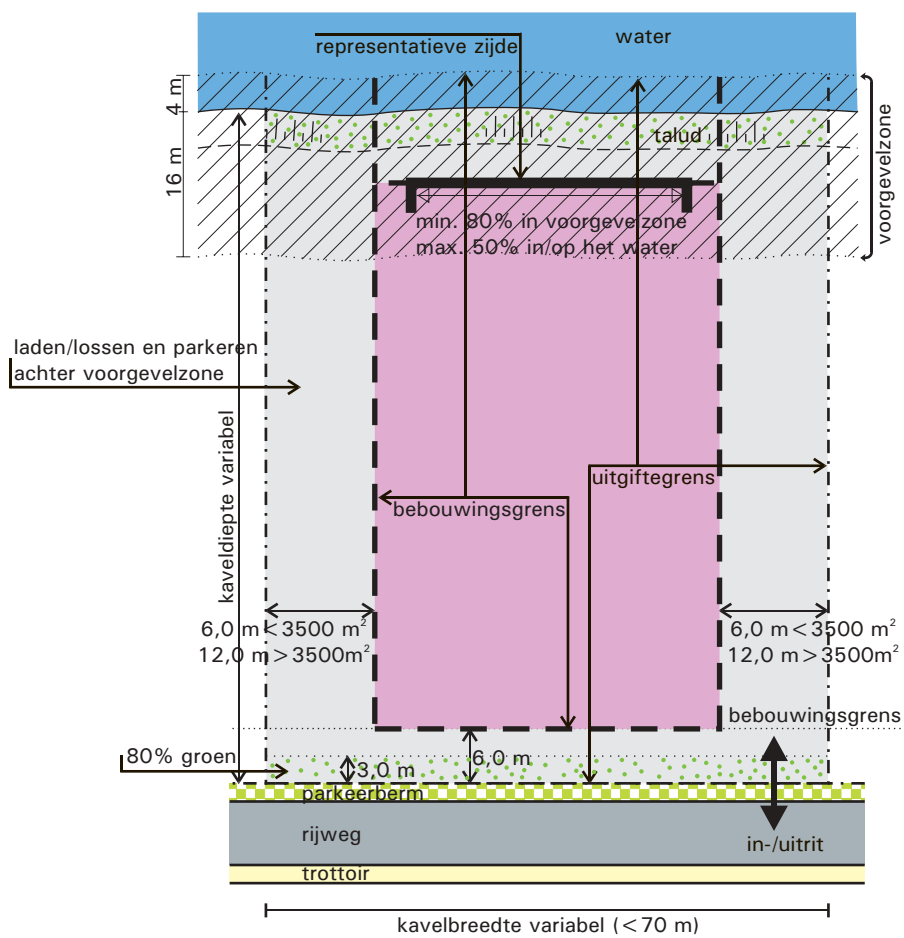
beplantingen

Aan de zijde van het water dient een groene oever te worden gewaarborgd.

verlichting

Verlichting op het terrein en aan de gevel dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).

Beeldkwaliteitplan Bakestein



schema zone B1 2000 - 5000 m²



7. Zone B1

richtlijnen

- Zone ligt in het noordelijk deel van Bakestein nabij de entree;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is lichte bedrijvigheid, hoogwaardige productiebedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en handelsbedrijven;
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 5.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 6 meter bij percelen kleiner dan 3.500 m² en 12 m bij grotere percelen;
- Afstand van de gevel tot de perceelsgrens naar de weg minimaal 6 meter;
- Voorgevelzone reikt 4 m in het water;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 50 %;
- Bouwhoogte: minimaal 10 m en maximaal 20 m;
- Ontsluiting vindt plaats vanuit het bedrijvenpark en bestaat uit rechtstreekse aantakking op de openbare weg of via de standaard brug; bestrating dient in onderling overleg op elkaar te worden afgestemd (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Aan de noord en zijde ligt een waterpartij. Hier dient minimaal 80% van de breedte van de voorgevel van het gebouw gebouwd te worden in de voorgevelzone. Maximaal 50 % van de representatieve zijde mag in het water worden gebouwd. De inrichting van de voorgevelzone bestaat uit groeninrichting en terrassen (geen parkeren);

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. Gebouwen dienen naar het water een representatieve gevel te krijgen. De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn, is toegestaan, op een door de architect voor dat doel ontworpen geveldeel of op het terrein.

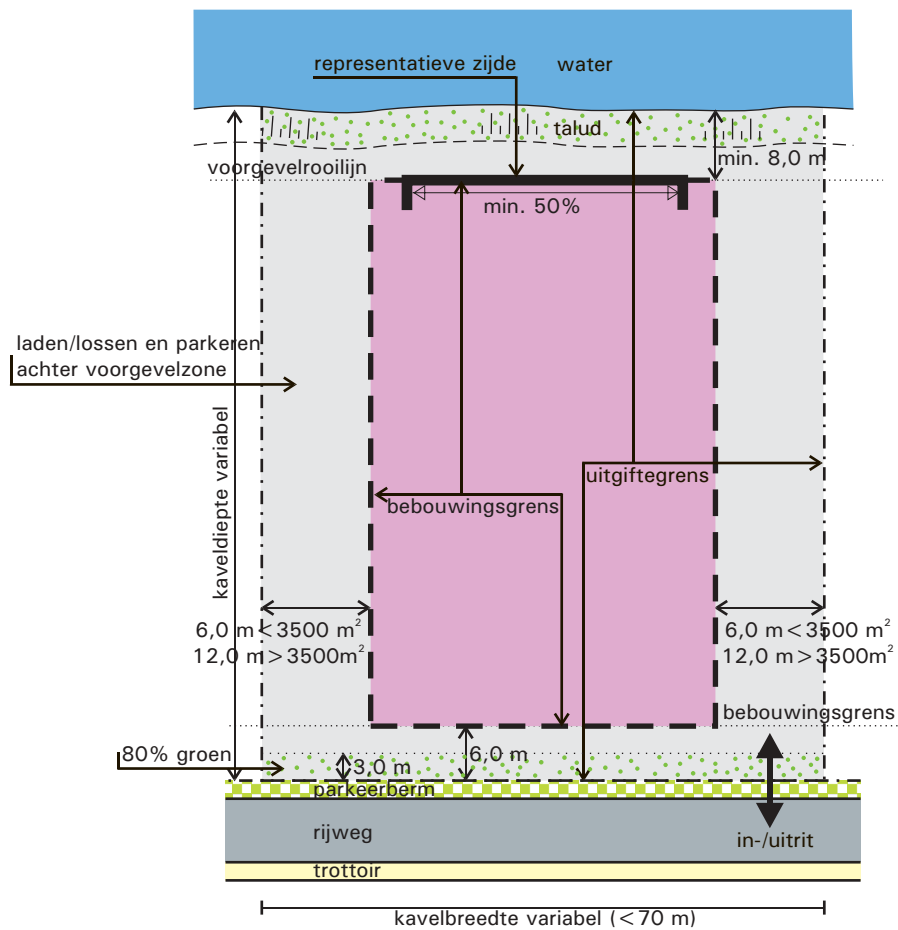
bepantingen

Aan de zijde van het water dient een groene oever te worden gewaarborgd. Uitgegaan wordt van een grastalud, eventueel met solitaire bomen. Langs de weg dient op eigen terrein parallel aan de erfgrans een strook groen te worden aangelegd met een breedte van 3 m (80 % groen). Uitgegaan wordt van een grasberm met een haag op 2 meter van de erfgrans.

verlichting

Verlichting op het terrein en aan de gevel dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).

Beeldkwaliteitplan Bakestein



schema zone B2 2000 - 5000 m²



8. Zone B2

richtlijnen

- Zone ligt in het noordwestelijk deel van Bakestein en weerszijde van de entree;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is lichte bedrijvigheid, hoogwaardige productiebedrijven en handelsbedrijven;
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 5.000 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 6 meter bij percelen kleiner dan 3.500 m² en 12 m bij grotere percelen;
- Afstand tot voorste perceelsgrens minimaal 6 meter; afstand tot oeverlijn 8 m;
- Geen voorgevelzone in het water vanwege de functie A-watergang; representatieve zijde is naar het water gericht met de voorgevel van het gebouw minimaal 50 % in de rooilijn gebouwd;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 50 %;
- Bouwhoogte: minimaal 10 m en maximaal 20 m;
- Ontsluiting vindt plaats vanuit het bedrijvenpark en bestaat uit rechtstreekse aantakking op de openbare weg of via een standaard brug; de bestrating dient in onderling overleg op elkaar te worden afgestemd (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Aan de noord en westzijde ligt een sloot met grastalud.

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. Gebouwen dienen naar het water een representatieve gevel te krijgen. De bedrijfsgebouwen aan weerszijde van de entree zullen in afwijking van de voorgevelregels niet in het water maar op het perceel worden gesitueerd. De oeverlijn dient bij deze percelen te worden voorzien van kade-elementen. De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn, is toegestaan in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel of op het terrein.

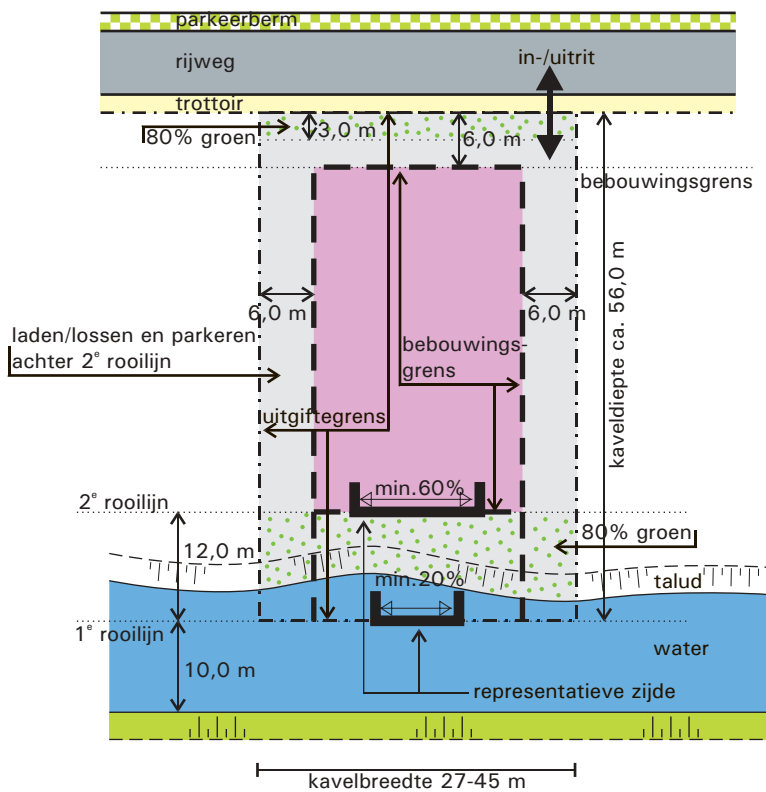
beplantingen

Aan de zijde van het water dient een groene oever te worden gewaarborgd. Langs de weg dient op eigen terrein parallel aan de erfgrans een strook groen te worden aangelegd met een breedte van 3 m ((80 % groen, grasberm met haag op 2m uit de erfgrans laurierkers (Prunus laurocerasus 'Herbergii').

verlichting

Verlichting op het terrein en aan de gevel dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).

Beeldkwaliteitplan Bakestein



schema zone C 1500 - 2500 m²



9. Zone C

richtlijnen

- Zone ligt aan weerszijde van de hoofdontsluiting;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is lichte bedrijvigheid, hoogwaardige productiebedrijven en handelsbedrijven met kantoorachtige uitstraling;
- Kaveloppervlak 1.500 m² - 2.500 m²;
- Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: 6 meter;
- Afstand tot voorste perceelsgrens minimaal 6 meter;
- Voorgevelzone reikt minimaal 2 m in het water (oeverlijn variabel);
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 50 %;
- Bouwhoogte: minimaal 10 m en maximaal 16 m;
- Ontsluiting vindt plaats via een interne weg die aansluit op de hoofdontsluiting; de bestrating dient in onderling overleg op elkaar te worden afgestemd (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Percelen grenzen aan een waterpartij. Minimaal 20 % van het gevelvlak dient in de 1^e rooilijn te worden gebouwd, in of boven het water. Daarnaast dient minimaal 60 % van het gevelvlak in de 2^e rooilijn te worden gebouwd. De inrichting van de zone tussen deze twee rooilijnen bestaat voor 80 % uit groen (geen parkeren);

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. Gebouwen dienen naar het water een representatieve gevel te krijgen. De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Slechts een logo en een naamsvermelding op representatieve gevel aan het water is toegestaan op een door de architect voor dat doel ontworpen geveldeel.

beplantingen

Aan de zijde van het water dient een groene oever te worden gewaarborgd. Langs de weg dient parallel aan de erfgrans een strook groen te worden aangelegd met een breedte van 3 m (80 % groen, grasberm met haag op 2m uit de erfgrans laurierkers (*Prunus laurocerasus* 'Herbergii').

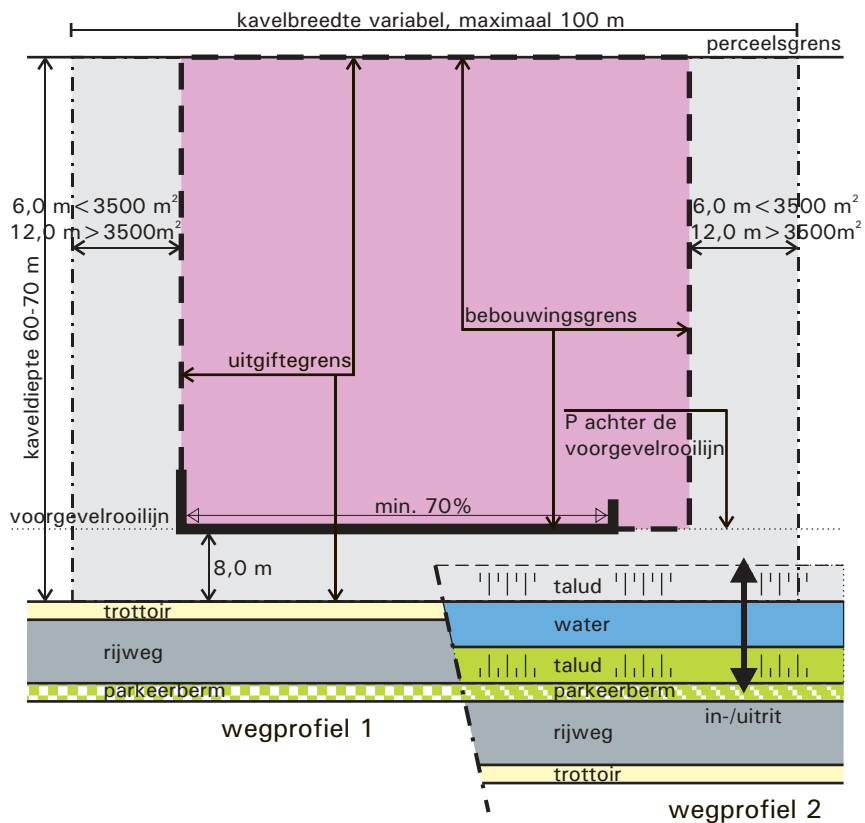
verlichting

Verlichting op het terrein en aan de gevel dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting). Gezien het karakter van de hoofdentree wordt het aanlichten van de gevels van gebouwen in het water nagestreefd.

hekwerken

Hekken staan in de erfgrans en eventueel aan de straatzijde. Vanwege het water zijn aan de representatieve zijde geen hekwerken noodzakelijk.

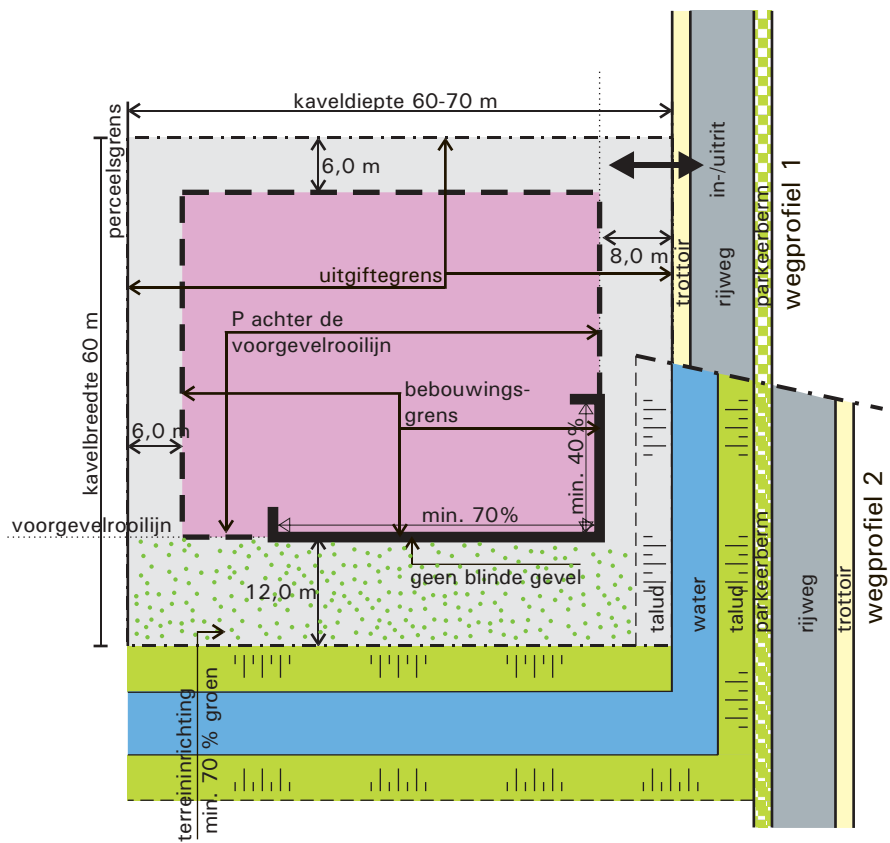
Beeldkwaliteitplan Bakestein



schema zone D $2000\text{ m}^2 - 7000\text{ m}^2$



Beeldkwaliteitplan Bakestein



schema zone D hoek



11. Zone D-hoek

- Zone maakt deel uit van D gelegen langs de Middellijn/hoek water of toegangsweg;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is lichte tot middelzware bedrijvigheid, productiebedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen en handelsbedrijven;
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 4.000 m²;
- Afstand gebouw tot zijdelingse perceelsgrens: 6 meter;
- Afstand gebouw tot perceelsgrens langs de Middellijn (is bovenkant talud): 12 meter;
- Afstand voorgevel tot perceelsgrens langs de ontsluitingsweg: 8 meter;
- Geen voorgevelzone; tweezijdige oriëntatie waarbij minimaal 70 % van de gevel in de rooilijn naar de Middellijn gericht te worden gebouwd (geen blinde gevel) en minimaal 40 % in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 70 %;
- Bouwhoogte: minimaal 6 m en maximaal 10 m;
- Ontsluiting vindt plaats vanuit het bedrijvenpark en bestaat uit rechtstreekse aantakking op de openbare weg of via een standaard brug; de bestrating dient in onderling overleg op elkaar te worden afgestemd (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Parkeervoorzieningen dienen binnen de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd;
- Sloten worden voorzien van een grastalud; het talud aan de zijde langs de Middellijn wordt door de gemeente Zwijndrecht beheerd.

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. De gevel naar de Middellijn gericht mag niet ontworpen worden als blinde gevel. De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn, is toegestaan op een door de architect voor dat doel ontworpen geveldeel of op het terrein.

beplantingen

Aan de zijde van het water dient een groene oever met grastalud te worden gewaarborgd. Aan de zijde van de openbare weg wordt langs de Middellijn natuurlijke oever met een plasberm aangelegd.

verlichting

Eventuele verlichting aan de gevels langs de toegangsweg dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).

12. Zone E

richtlijnen

- Zone ligt in het zuidwestelijk deel van Bakestein;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is lichte bedrijvigheid, laboratoria, bedrijfsverzamelgebouwen;
- Kaveloppervlak 2.000 m² - 6.000 m²;
- Afstand gebouw tot zijdelingse perceelsgrens: 6 meter;
- Afstand gebouw tot voorste perceelsgrens minimaal 6 meter;
- Wanneer een gebouw deels in zone E en deels in zone F gebouwd wordt, geldt geen minimale afstand tot de grens tussen zone E en F.
- Geen voorgevelzone; minimaal 70 % van de voorgevel dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 70 %;
- Bouwhoogte: maximaal 8,00 m;
- Ontsluiting vindt plaats vanaf de Middellijn van het bedrijvenpark; in- en uitrit kruist het fiets/voetpad: een verkeersveilige oplossing en de afstemming van de bestrating moet in goed overleg plaatsvinden (zie ook hoofdstuk 4. onder bestratingen);
- Voor de voorgevel dient een groene inrichting te worden aangelegd (70 % groen);

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect een vereiste. De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn is toegestaan, in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel of op het terrein.

beplantingen

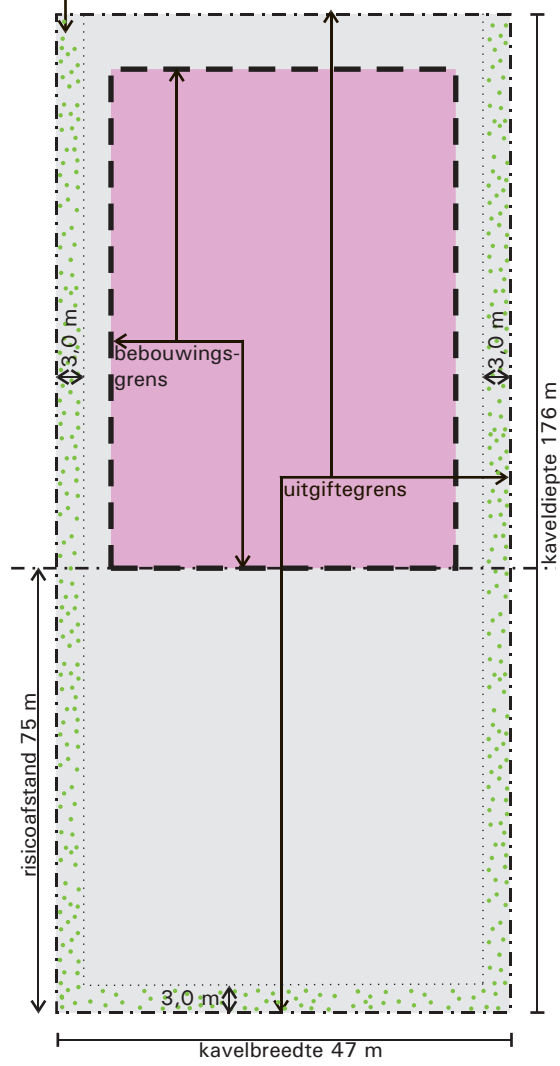
De groenbermen bestaan uit een bodembedekker of grasberm met haag van 1 m op 2 meter uit de erfrens laurierkers (*Prunus laurocerasus* 'Herbergii').

verlichting

Eventuele verlichting aan de gevels langs de toegangsweg dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).

Beeldkwaliteitplan Bakestein

terreininrichting min. 70 % groen



schema zone F

13. Zone F

richtlijnen

- Zone ligt in het zuidelijk deel van Bakestein;
- Aard van de bedrijfsactiviteiten is lichte bedrijvigheid en opslag;
- Afstand gebouw tot perceelsgrenzen: 6 meter;
- Wanneer een gebouw deels in zone E en deels in zone F gebouwd wordt, geldt geen minimale afstand tot de grens tussen zone E en F.
- Geen voorgevelzone;
- Bebouwingspercentage perceel maximaal 35 %;
- Bouwhoogte: maximaal 8.00 m;
- Ontsluiting vindt plaats vanuit zone E;
- Langs de erfgrans met de tennishal en het tennispark dient een 3 meter brede strook met afschermend groen te worden aangelegd.

architectuur, kleuren en materialen

Voor deze zone is ontwerp en uitvoering onder leiding van een geregistreerd architect aanbevolen. De ontwerpen worden bovendien op elkaar afgestemd, dit mede ter beoordeling van het projectteam en in overleg met de welstandscommissie.

reclame en naamborden

Slechts een logo en een naamsvermelding op een van de gevels die vanaf de randen zichtbaar zijn is toegestaan, in een door de architect voor dat doel ontworpen deel van de gevel of op het terrein.

beplantingen

De groenbermen bestaan uit een bodembedekker of grasberm met haag van 1 m op 2 meter uit de erfgrans laurierkers (*Prunus laurocerasus* 'Herbergii'). Hetzelfde gewas wordt als struik van 3 meter toegepast op de overgang naar het sportpark.

verlichting

Eventuele verlichting op het terrein dient van hetzelfde type te zijn als de openbare verlichting (zie hoofdstuk 4. onder verlichting).