



# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>5</b>
Algemeen	5
De randen	6
Openbare ruimte	6
Rode en groene wanden	7
Bedrijvenkamers	8
<b>3 Algemene voorschriften bedrijvenkavels</b>	<b>11</b>
Ligging en massa	11
Architectuur	11
Materiaal- en kleurgebruik	11
Erfafscheiding	11
Rooilijnen	13
Overbouw	13
Bebouwingspercentage en bouwhoogte	13
Kantoorpercentage	13
Parkeren	13
In- en uitritten	14
Laden en lossen	14
Reclame en bewegwijzering	14
Buitenopslag	14
Welstandsregime	14
<b>4 Technische gegevens</b>	<b>15</b>
Afwatering	15
Bodemkwaliteit	15
<b>5 Algemene zaken</b>	<b>17</b>
<b>6 Het ontwerptraject</b>	<b>19</b>
Schetsontwerp	19
Voorlopig ontwerp	19
Definitief ontwerp	20
Checklist voorlopig en definitief ontwerp	20
<b>Bijlage 1</b>	<b>21</b>
Sonderingen	





# 1

## Inleiding

Gemeente Haarlemmermeer heeft een hoog ambitieniveau aangaande de inrichting van het bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid. Dit is onder meer vastgelegd in het 'Referentiekader bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid' en het 'Inrichtingsplan bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid'.

Door middel van dit beeldkwaliteitsplan wil de gemeente haar eisen met betrekking tot de kavelinrichting – en de aansluiting daarvan op het openbare terrein – en de situering, afmeting en vormgeving van de bedrijfsbebouwing kenbaar maken aan geïnteresseerde bedrijven en hun architecten.

In dit beeldkwaliteitsplan zal allereerst ingegaan worden op het stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2). Daarna worden in hoofdstuk 3 de algemene voorschriften met betrekking tot de private bedrijfskavels beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een aantal technische aspecten en in hoofdstuk 5 een aantal algemene zaken besproken. Tot slot wordt het stappenplan beschreven van het ontwerpproces.





# 2

## Stedenbouwkundig plan

### Algemeen

Nieuw-Vennep Zuid is gunstig gelegen in de Randstad, middenin de driehoek Amsterdam-Haarlem-Leiden en dichtbij de luchthaven Schiphol.

De bereikbaarheid is optimaal door de nabijheid van Schiphol, de A4 en A44, de N205 en N207 en een NS-station.

Nieuw-Vennep Zuid biedt plaats aan gemengde bedrijven uit het segment bedrijvenpark conform de segmentatiestrategie van de gemeente

Haarlemmermeer. Toegelaten worden bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 4.

Nieuw-Vennep Zuid is geen gewoon bedrijventerrein, maar een zogenaamd bedrijvenpark met een zekere chique uitstraling. Er wordt veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bedrijfsbebouwing. Via een statige entree van rode baksteen rijdt men door een glooiend park in de vorm van een vlieger, welke begrensd wordt door 3 meter hoge, begroeide 'groene wanden'.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld volgens de volgende hoofdpunten:

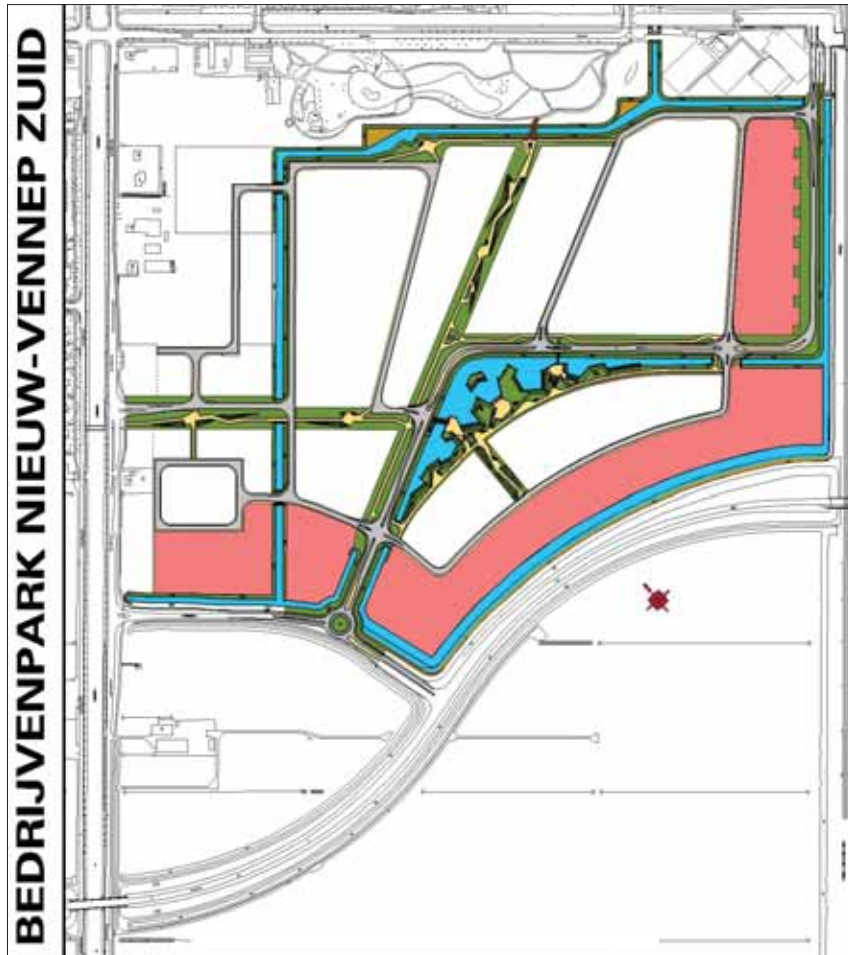
- het concentreren van het totale beschikbare groenoppervlak om een groenstructuur van betekenis te krijgen (géén snippergroen);
- het clusteren van bedrijven binnen de twaalf bedrijvenkamers;

- het plaatsen van 'groene wanden' rond de bedrijvenkamers om visuele menging tussen de groeninrichting en het bedrijfsmilieu te voorkomen;
- een hoge landschappelijke en architectonische kwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik (hoge dichtheid, dubbel grondgebruik);
- duurzaamheid (vervoersscan, milieuscan);
- een hoogwaardig (collectief) voorzieningenniveau.

### De randen

In Nieuw-Vennep Zuid gaat het om de randen van het centrale park en de randen van het bedrijvenpark naar de omgeving toe. De buitenste randen van het bedrijvenpark zijn geïnspireerd door en gericht op de omgeving.

- Aan de noordzijde bevindt zich het vrij dichte en besloten Wandelpark. Dit reeds bestaande park heeft een geheel eigen sfeer met zijn slingerpaden en een kinderboerderij. Het vormt een groene afscherpende buffer naar buiten toe.
- Aan de westzijde bevindt zich het tuincentrum van Suidgeest. Voor de bedrijvenkamers 6, 7 en 8 geldt dat ze in de sfeer van de Hoofdvaart zitten met kleinere bedrijfsbebouwing.



■ Zichtlocaties

- In bedrijvenkamers 7 en 8 is een strook langs de Hoofdvaart gereserveerd voor kantoorvilla's.
- De oostzijde wordt begrensd door de spoorlijn Leiden-Schiphol. Hier bepalen de kantoorgedeelten van de bedrijven het beeld. De achterliggende bedrijvenkamer 1 dient als een zichtlocatie beschouwd te worden. De Eurolaan dient in de toekomst doorgetrokken te worden naar het NS-station en daar verbonden te worden aan de Spoorlaan naar Hoofddorp.
  - Aan de zuidzijde bevindt zich langs de N207 een lange gebogen bedrijvenkamer in een zichtlocatie. Hier begeleidt een statige rode bakstenen wand met perforaties de bedrijven langs de N207



- tot aan de hoofdentree van het bedrij-  
venpark. Langs de N207 ligt een brede  
waterstrook met een ecologische oever.
- Aan de zuidoostzijde wordt het bedrij-  
venpark begrensd door de Valutaweg.  
Bedrijvenkamer 10 is gereserveerd  
voor een hotelontwikkeling met aanvul-  
lende voorzieningen, waarbij ook het  
element van de rode bakstenen muur  
zal worden geïntegreerd. De strook tus-  
sen het hotel en de kantoorvilla's dient  
ook als een zichtlocatie getypeerd te  
worden, waarbij het thema 'in het  
groen' is.
  - In de toekomst zal het gebied tussen de  
N207, de Hoofdvaart en de Valutaweg ook  
als bedrijvenpark worden ontwikkeld.

#### Openbare ruimte

Het representatieve karakter van de open-  
bare ruimte op Nieuw-Vennep Zuid is het  
visitekaartje voor de bedrijven. Centraal  
gelegen is het Vliegerpark als een soort  
kloppend groen hart. Het Vliegerpark  
heeft naast een representatieve functie  
ook een recreatieve en verblijfsfunctie  
voor met name de werknemers van de  
bedrijven. Op het Vliegerpark sluiten een  
tweetal groene longen aan die het bedrij-  
venpark dooraderen en tevens als lang-  
zaam verkeersroute dienen.

De noordelijke long verbindt het Vlieger-  
park met het Wandelbos. De westelijke  
groene long verbindt het Vliegerpark via  
een fietsbrug over de Hoofdvaart met het  
park Vennepershout. Hierdoor ontstaat  
een langzame verkeersroute vanaf de  
VINEX-wijken ten westen van Nieuw-  
Vennep, via het bedrijvenpark naar het  
NS station aan de oostzijde van Nieuw-  
Vennep.



Als contrast met de verscheidenheid in de bebouwing is gekozen voor een eenduidige en uitgesproken vormgeving van de openbare ruimte. De samenhang binnen de openbare ruimte wordt versterkt door een goed afgestemd materiaalgebruik en door het gebruik van terugkerende elementen. De basismaterialen zijn lichtgekleurde verhardingsmaterialen, grauwacke (geel/grijs/oranje steensoort) en gras. Met hun typische geschubde en gekleurde bast versterken berken en platanen het beeld.

### Rode en groene wanden

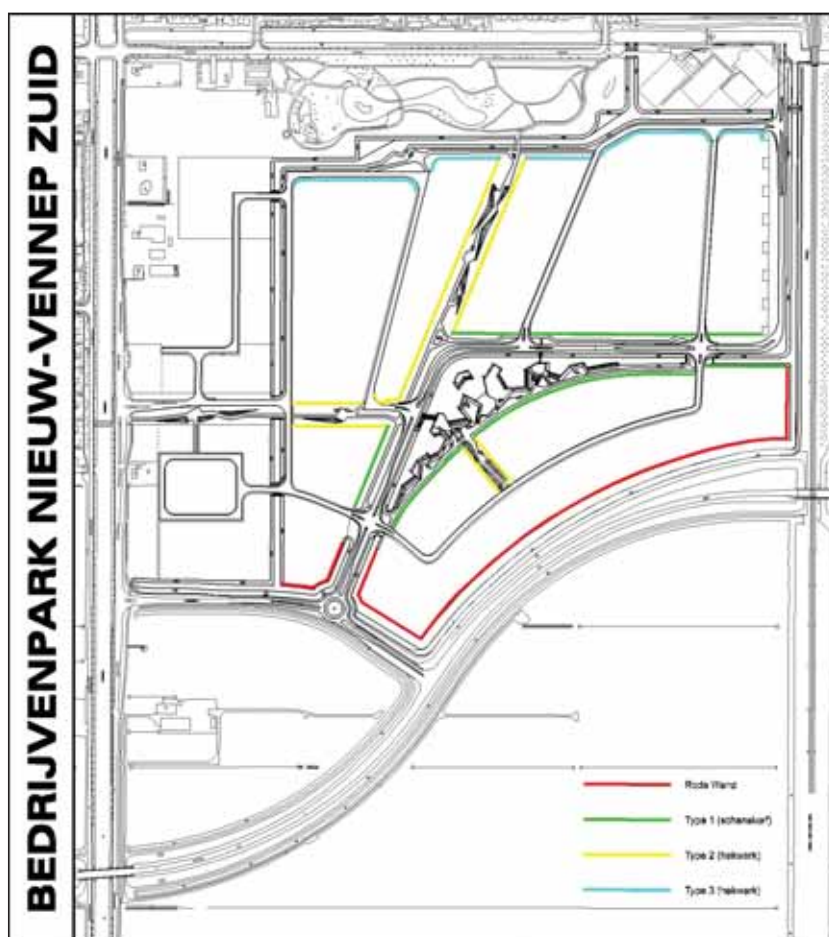
De wanden vormen het element om de gewenste beeldkwaliteit in de openbare ruimte te bereiken.

Er wordt een onderscheid gemaakt in rode en groene wanden.

#### Rode wand

De rode wand, een architectonisch vormgegeven muur, maakt een integraal onderdeel uit van de bedrijfsgebouwen op de zichtlocaties in bedrijfskamer 10 en 11. Het zicht op Nieuw-Vennep Zuid langs de N207 is extra spectaculair door het hoogteverschil van 6 meter dat de N207 overbrugt om de spoorlijn te kruisen. Rijdend over deze provinciale weg zal de rode wand een sterk structurerend en spannend element zijn. De wand rijst als het ware op uit het water. Zowel door de wand als boven de wand zullen regelmatig bouwdelen uitsteken, als onderdeel van de achter de wand aanwezige bedrijfsgebouwen. De wand vormt fysiek de grens in de zuidelijke rand van Nieuw-Vennep. De wand is niet toegankelijk vanaf de openbare ruimte, waardoor de kans op graffiti is te verwaarlozen. De rode wand voldoet in elk geval aan de volgende randvoorwaarden:

- De wand staat op eigen terrein en wordt beheerd door de private partij.
- De wand steekt 7,5 meter boven het maaiveld uit.
- De wand is gemetseld van rode baksteen (code 4811).
- Het metselwerk wordt diep gevoegd.
- De detaillering, muurafdekking e.d. liggen vast.
- Per bedrijvenskavel zijn openingen in de wand toegestaan van maximaal 25% van het wandoppervlak. De openingen kunnen worden gevuld met transparante materialen die in het vlak van de wand kunnen liggen of met elementen die naar buiten (maximaal 3 meter) of naar binnen steken (minimaal 2 meter tot het gevelvlak).





### Groene wanden

De groene wanden vormen de begrenzing van de groene openbare ruimte en de overgangen naar de bedrijvenkamers. Tegelijkertijd kunnen achterliggende bedrijven de wanden benutten als erfafscheiding, waardoor geen hekwerk geplaatst hoeft te worden. De aanleg van de wanden (alleen type 1 en 2) wordt door de gemeente verzorgd. Het beheer wordt verzorgd door de private partij. Er is gestreefd naar zeer duurzame en zoveel mogelijk onderhoudsvrije of -arme constructies. Alle groene wanden hebben een hoogte van 3 meter. Voor de beheerbaarheid van de wanden dient op eigen terrein een beheersstrook van 2 meter breed gereserveerd te worden.

Er zijn drie verschillende typen groene wanden uitgekozen voor de verschillende locaties.

#### Type 1

##### Schanskorven gevuld met grauwacke

Schanskorven vormen de wanden langs het Vliegerpark. Ze zijn gevuld met grauwacke, een geel/grijze steensoort (formaat 8 tot 20 cm). De wanden lopen in de hoogte taps toe en zijn plaatselijk begroeid met wilde wingerd.

#### Type 2

##### Begroeid staalmethekwerk met klimop, wilde wingerd en klimrozen

De wanden langs de groene longen worden uitgevoerd als een donkergroen gecoat hekwerk begroeit met bovengenoemde soorten. In de wand kunnen doorgangen worden opgenomen, uitgevoerd in hetzelfde type hekwerk (staalmethekwerk, gelaste staaldraden, maaswijdte 5 x 20 cm, afstand tussen staanders 2,5 meter).

#### Type 3

##### Begroeid staalmethekwerk met klimop

Dit type wand staat langs de noordelijke buitenranden van het bedrijvenpark. De klimop is plaatselijk aangevuld met kamperfoelie. Het duurt enige tijd voor de wand is dichtgegroeid en het visuele effect is bereikt. In de wand zijn in principe geen doorgangen opgenomen.

Op een beperkt aantal plekken zijn in overleg met de gemeente uitzonderingen mogelijk op bovengenoemde regels.

### Bedrijvenkamers

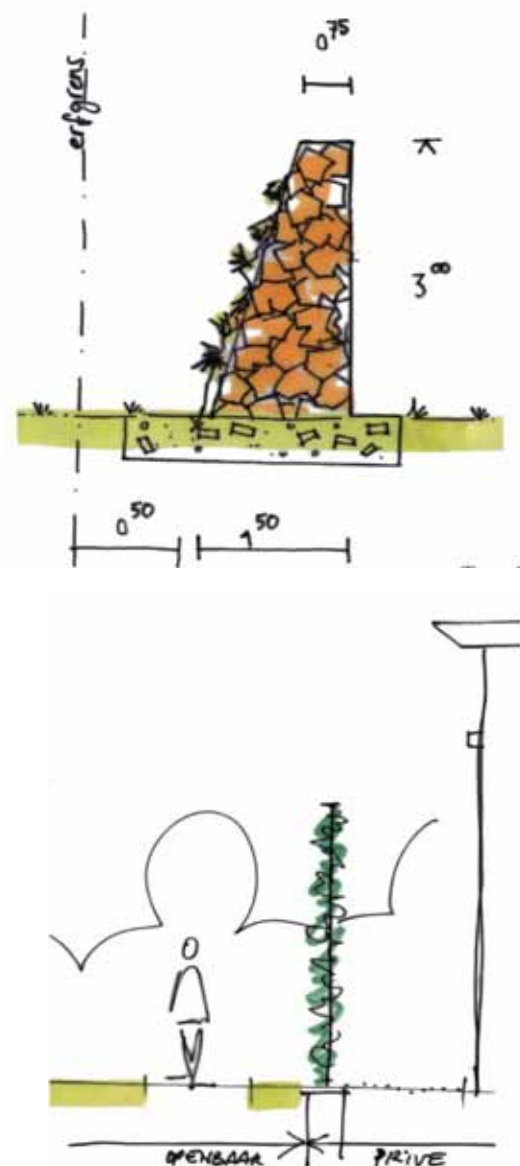
De twaalf bedrijvenkamers vormen een contrast met het Vliegerpark. Waar het park rust en representativiteit uitstraalt, kenmerken de bedrijvenkamers zich door dynamiek en pluriformiteit. De bedrijvenkamers zijn gelegen aan de centraal door de kamers lopende erftoegangswegen die direct vanaf de Eurolaan aftakken. Het parkeren en laden en lossen wordt volledig op eigen terrein opgelost. In de kamers zijn de voorschriften voor de inrichting van de kavels minimaal, behoudens die in de normale vergunningsprocedure zijn vastgelegd. Door de verschillen in vorm en grootte van de kamers kan bij de uitgifte flexibel worden ingespeeld op de wensen van de bedrijven.

In hoofdlijnen zijn er een vijftal zones te onderscheiden:

- de zichtlocatie langs de spoorlijn en Valutaweg; bedrijvenkamers 1 en 8c
- de binnenkavels rond het Vliegerpark; bedrijvenkamers 2 t/m 6, 9 en 12
- de kantoorvillastrook direct langs de Hoofdvaart; bedrijvenkamers 7a en 8a
- de strook langs de randen van de Guldenweg; bedrijvenkamers 7b en 8b
- De zichtlocatie langs de N207; bedrijvenkamers 10 en 11

### Kamers 1 en 8c

Kamer 1 en 8c zijn beide zichtlocaties. In kamer 1 zijn bedrijven met een groot kan-



toordeel, dan wel showroom geprojecteerd om daarmee goed aan te sluiten op de toekomstige doortrekking van de Eurolaan naar het NS-station. Deze bedrijven dienen met hun representatieve zijde naar de spoorlijn gericht te zijn en enigszins uit te steken. Ervoor ligt een 14 meter brede strook openbaar groen. De bedrijven worden onderling verbonden door middel van groene wanden (type 3), die in één rechte lijn op 4 meter achter de voorgevelrooilijn staan. Deze dienen zelf te worden aangebracht. In kamer 8c hebben de bedrijfsgebouwen hun meest representatieve zijde naar de Valutaweg gericht. Door de ligging tussen de kantoorvillastrook en het hotel worden hier hoge eisen aan de bedrijfsbebouwing gesteld en aan de groene inrichting van de kavel. De kavels in beide bedrijvenkamers worden ontsloten vanaf de erftoegangsweg aan de binnen zijde. Voor specifieke informatie verwijzen we naar de zichtlocatiefolder.

#### *Kamers 2 t/m 6, 9 en 12*

Rondom het Vliegerpark liggen de bedrijvenkamers 2 t/m 6, 9 en 12. De maat van de kavels verschilt in beide richtingen, wat een flexibele uitgifte mogelijk maakt. De gebouwen direct langs het park hebben hun meest representatieve zijde naar het park gericht. Kamer 6 is een restruimte en heeft daarmee een eigen karakter. Inmiddels is de grond in deze bedrijvenkamers zo goed als uitgegeven.

#### *Kamers 7a en 8a*

Langs de Hoofdvaart is in kamer 7a en 8a ruimte gereserveerd voor kantoorvilla's voor de lokaal verzorgende zakelijke dienstverlening. Hiermee wordt het historische beeld van de herenhuizen in het centrum langs de Hoofdvaart in feite voortgezet. Voor specifieke informatie over de kantoorvilla's verwijzen we naar de kantoorvillafolder.

#### *Kamers 7b en 8b*

Het thema in beide bedrijvenkamers is 'in het groen'. Bedrijfsgebouwen zijn in het groen geprojecteerd en sluiten daardoor naadloos aan op de groene long die aan beide zijden van de Guldenweg loopt. Dit deel van het bedrijvenpark is bestemd voor de wat kleinere bedrijven.

#### *Kamers 10 en 11*

Kamers 10 en 11 zijn door hun ligging langs de N207 te beschouwen als zichtlocatie. Ze vormen samen de hoofdentree van het bedrijvenpark. Door de ontsluiting en de 'groene doorsteek' in bedrijvenkamer 12 is het contact met het Vliegerpark gewaarborgd. De rode wand maakt een verplicht onderdeel uit van de bedrijfsgebouwen in beide bedrijvenkamers. Kamer 10 is gereserveerd voor een beeldbepalend hotel, eventueel met aanvullende voorzieningen. Van de bedrijven die zich in kamer 11 vestigen wordt verlangd dat zij deze belangrijke beeldbepalende zichtlocatie 'eer' aandoen. Bij de uitgifte van deze locaties worden bedrijven op deze kwaliteit geselecteerd. Voor specifieke informatie verwijzen we naar de zichtlocatiefolder.





# 3

## Algemene voorschriften bedrijvenkavels



### Ligging en massa

De bedrijfsbebouwing staat vrij op de kavel, waarbij ze met de voorgevel op de belangrijkste weg zijn gericht. Gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief. Ze dienen een maximale onderbouw van vier lagen te hebben met een plat of flauw hellend dak.

De entreepartijen en kantoorgedeelten dienen vormgegeven te worden als accenten of als zelfstandige volumes. Bij voorkeur zo min mogelijk dichte gevels aan de straatzijde. Eventuele aanpassingen dienen conform de architectonische vormtaal van het hoofdgebouw uitgevoerd te worden.

### Architectuur

De detaillering dient zorgvuldig te zijn. Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn daarbij wenselijk. Gevels dienen een horizontale geleding te hebben door middel van raamstroken, zonweringen of de structuur van het gevelmateriaal. Eventuele wijzigingen en toevoegingen dienen in stijl en afwerking afgestemd, worden op het hoofdvolume.

### Materiaal- en kleurgebruik

Grote vlakken dienen te bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmeringen of gevouwen staalplaat. Het materiaalgebruik dient daarbij afgestemd te zijn op het hoofdvolume. Het kleurgebruik dient terughoudend en in onderlinge samenhang te zijn.

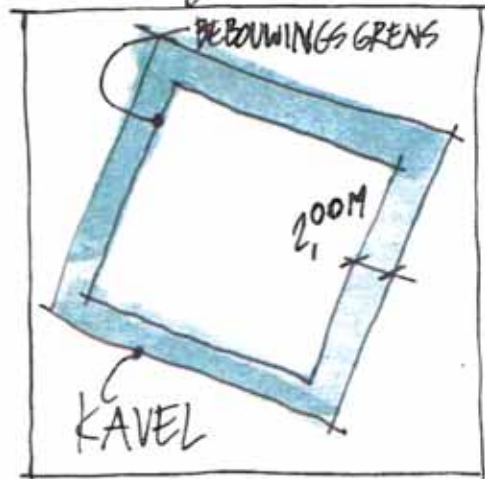
### Erfafscheiding

Indien een groene of rode wand aanwezig is op de erfsgrens, is een extra hekwerk of andere erfafscheiding niet toegestaan. Is er geen groene of rode wand, dan mag een hekwerk geplaatst worden. Dit is een standaard type hek (spijlenhek, zwart gecoat). Op het hekwerk mogen geen metalen punten, prikkeldraad e.d. worden aangebracht. Aangrenzende bedrijven mogen samen één hekwerk plaatsen op de erfafscheidingsgrens.

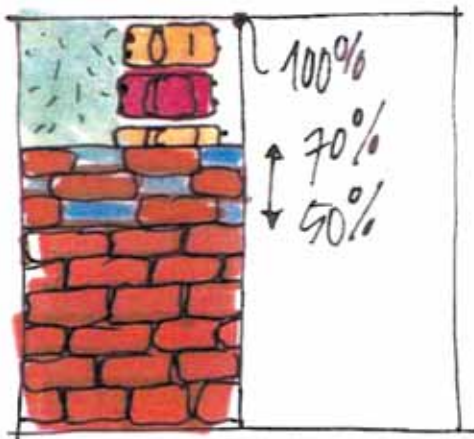
# HET HEK



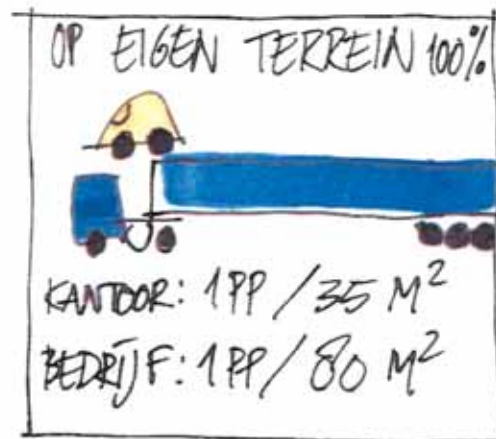
# ROOILIJN



# BEOUWINGS %



# PARKEREN



# RECLAME





### Rooilijnen

Rooilijnen van de hoofdmassa's zijn teruggelegd en volgen de weg. Voor alle kavels geldt dat een zone van 2 meter van elke kavelgrens vrij moet zijn van bebouwing. Een uitzondering hierop vormen bedrijvenkamer 1, waar een rooilijn van 4 meter naar de spoordijk geldt en bedrijvenkamers 10 en 11 waar de rode muur de rooilijn vormt aan één zijde.

### Overbouw

Overbouw is in overleg met de accountmanager Stedenbouw op specifieke locaties toegestaan. Hiervoor dient wel een ruimtelijke procedure gevolgd te worden (art 19 lid 3 WRO) en extra afgerekend te worden.

### Bebouwingspercentage en bouwhoogte

Voor de bedrijvenkamers 6, 7 en 8 geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. In bedrijvenkamers 5, 9 en 10 geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. In het overige deel van het bedrijvenpark mag maar liefst 25 meter hoog gebouwd worden. Het bebouwingspercentage ligt tussen de 50% en 70%, mits het parkeren, laden en lossen volledig op eigen terrein wordt opgelost. Dit geldt ook voor toekomstige uitbreidingen.

### Kantoorpercentage

In de zichtlocaties (bedrijvenkamers 1, 8c, 10 en 11) mag maximaal 50% van het totale bruto vloeroppervlak (bvo) uit bedrijfsgebonden kantoorvloer bestaan. Het maximum bedraagt 2.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsgebonden kantoorvloer. Voor de overige bedrijvenkamers geldt een maximaal percentage van 30%, met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> bvo. Solitaire kantoren zijn niet toegestaan met uitzondering van de kantoorvilla's langs de Hoofdvaart.

### Parkeren

Het parkeren van personen- en vrachtwagens moet opgelost worden op eigen terrein. Parkeren in de openbare ruimte is verboden. Dit betekent dat voor alle wegen een parkeerverbod geldt. Parkeren op of langs de erfgrans is daarmee eveneens verboden. Dit mede in verband met de aanwezige kabel- en leidingenstroken langs de erftoegangswegen. Als regel geldt dat minimaal moet worden aangelegd:

- 1 parkeerplaats per 35 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervak bedrijfsgebonden kantoor
- 1 parkeerplaats per 80 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak bedrijfsruimte

Parkeervlakken dienen aangelegd te worden volgens de standaard maatvoering. De vormgeving en plaats van de parkeervlakken zijn volledig vrij. Bij voorkeur dient echter op of onder het gebouw geparkeerd te worden.





### In- en uitritten

Alle inritten liggen op eigen terrein. De inrit(ten) worden in overleg bepaald, rekening houdend met stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen. De gemeente neemt een totale breedte aan inrit(ten) voor haar rekening, afhankelijk van de kaveloppervlakte (minimale breedte 9 meter en maximale breedte 50 meter).

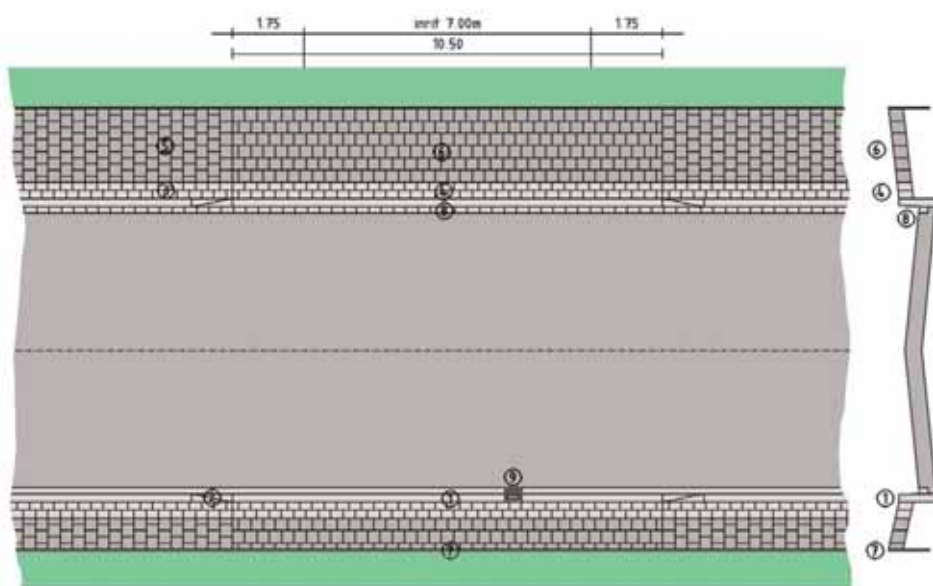
### Laden en lossen

Voor het laden en lossen op eigen terrein moet een minimale afstand van 20 meter tussen overheaddeur en kavelgrens worden aangehouden.

### Reclame en bewegwijzering

Reclame moet conform het welstandsbeleid worden meegenomen in het definitief ontwerp. Daarbij zijn de volgende reclame-uitingen toegestaan:

- per gebouw één bedrijfsnaam en één logo op de gevel of op het dak;
- de letters worden als losse elementen aan de gevel of op het dak geplaatst;
- Reclame aan gevels mag op een bord staan;
- letterhoogte maximaal 5% van de gevelhoogte;
- logohoogte maximaal 10% van de gevelhoogte;
- letters en logo eenvoudig te verwijderen;
- per bedrijfskavel in principe maximaal één vrijstaand reclameobject, dat niet boven het gebouw mag uitsteken. Met uitzondering van het motorbrandstofverkooppunt in bedrijfskamer 12;
- Bedrijfsverzamelgebouwen moeten voor een eenduidige reclameoplossing kiezen;
- Bij de hoofdentree komt een gezamenlijke bewegwijzering voor alle bedrijven op het bedrijvenpark.



- ① Trottoirband 18/20x25cm met graniet-001 toeslag
- ② Verloopband 18/20x25cm met graniet-001 toeslag
- ③ Tegels 30x30x6,5cm met edelbasalt-donker toeslag
- ④ Tegels 30x30x8 5cm met edelbasalt-donker toeslag
- ⑤ Tegels 20x30x5cm met graniet-001 toeslag
- ⑥ Tegels 20x30x8cm met graniet-001 toeslag
- ⑦ Opsluitband 5x15cm grijs
- ⑧ Goottegels 15x30x4,5cm grijs
- ⑨ Straatkolck TBS STR-3545 (indien kolk ter hoogte van inrit)

Standaard inrit

### Buitenopslag

In principe is buitenopslag niet toegestaan, tenzij het uit het zicht opgelost wordt.

### Welstandsregime

Voor bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid geldt een regulier welstandsregime. De beoordeling is gericht op representativiteit en zorgvuldige architectuur. De supervisor zorgt tijdens het ontwerptraject voor een pré toets.



# 4

## Technische gegevens

### Afwatering

Per perceel worden de volgende aansluitingen aangelegd:

- één vuilwateraansluiting, diameter uitlegger 160 mm, b.o.b. 5.30 m –NAP;
- één schoonwateraansluiting per 3500 m<sup>2</sup> terrein (exclusief af te koppelen dakvlak), diameter uitlegger 200 mm, b.o.b. 5.30 m –NAP.

De dakvlakken van de gebouwen op de percelen, die aangegeven zijn op de afbeelding hieronder, moeten rechtstreeks op open water lozen. Hiervoor

moet een vergunning (WVO-vergunning met algemene voorschriften) bij het Hoogheemraadschap van Rijnland worden aangevraagd. In het geval waarbij op het dak geparkeerd wordt is een zuiveringstechniek gewenst, bijvoorbeeld een slibafvang. Dit wordt in overleg met het Hoogheemraadschap bepaald. Afhankelijk van de situatie wordt een extra put geplaatst en wordt een diameter en b.o.b.-maat bepaald.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden het terrein te draineren. Hiervoor wordt tevens een huisaansluitput geplaatst. De uitlegger heeft een diameter van 125 mm en ligt op 5.65 m –NAP. Elke aansluiting wordt voorzien van een huisaansluitingsput, 80x80 cm inwendig, die met het hart 1,50 m binnen de erfgrans wordt geplaatst.

Voor alle aansluitingen geldt dat in overleg met de gemeente de exacte locatie bepaald wordt.

### Bodemkwaliteit

De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld voorafgaand aan de werkzaamheden. Hieruit bleek dat de grond zonder partijkeuring zowel binnen als buiten het plangebied vrij toepasbaar is als MVR-grond op basis van EOX. De gemeente verstrekt daardoor geen schone grond verklaringen meer.

 **Verplicht afkoppelen dakvlakken**





Bij ontgravingen beneden 6.50 m –NAP moet rekening gehouden worden met het overschrijden van de veiligheidsnormen met betrekking tot opbarsten van de bodem. Bij het aanbrengen van elke verdieping en kelder dient derhalve een vergunning aangevraagd te worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Aangetoond dient te worden dat een minimale veiligheid van 1,1 tegen opbarsten van de bodem aanwezig is.

In de bijlage 1 is een overzicht met de bijbehorende sonderinggegevens opgenomen van vier locaties binnen het terrein.

### Aansluiting op openbaar groen en oevers

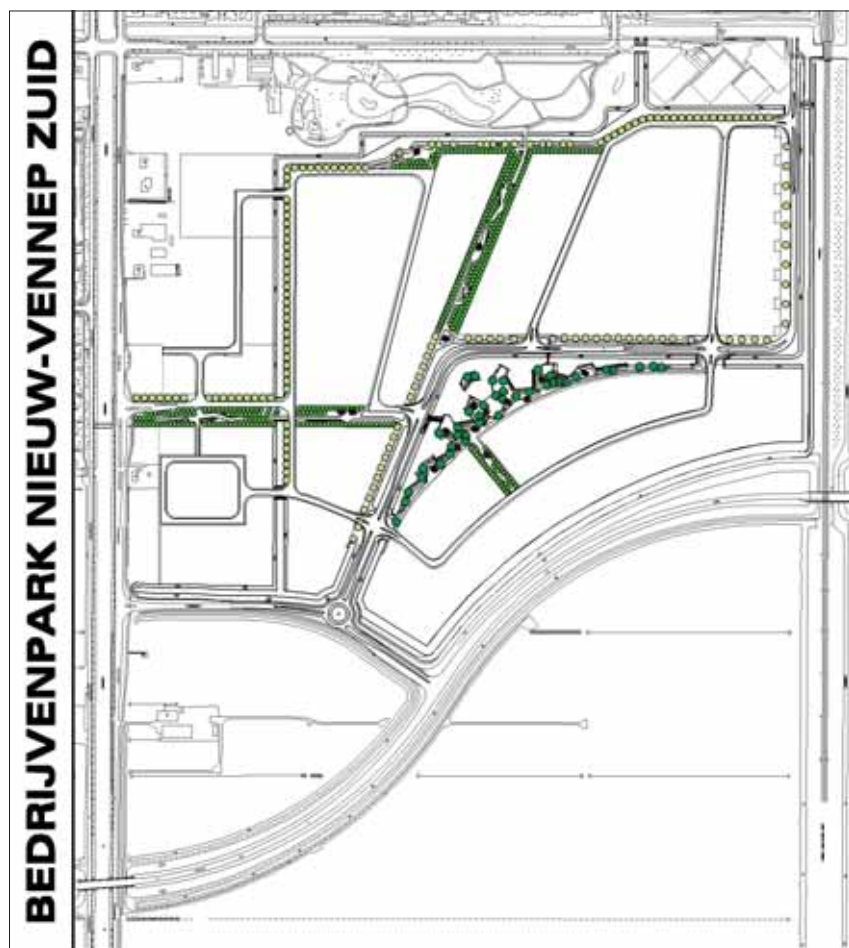
Ondanks het feit dat de groene wanden een vrij grote visuele scheiding tussen kavel en openbaar groen vormen, verdient het toch aanbeveling om het groen op de eigen kavel, en dan met name het opgaande groen of groen langs de erftoegangswegen, zoveel mogelijk aan te laten sluiten op het openbare groen.

Het volgende assortiment is in het Inrichtingsplan opgenomen:

- Eurolaan: platanen (*platanus x acerfolia*) als laanbeplanting in een brede grasberm;
- Vliegerpark: willekeurig gespreide meerstammige berken (*betula pendula* meerstammig) en kersenboompjes (*prunus cerasifera 'nigra'*) als bijzonder accent in plantenbakken;
- Groene verbindingen: opgekroonde treurberken (*betula pendula 'tristis'*) in regelmatige rijen.

De waterlopen in en rond het bedrijventerpark hebben vaak aan de binnenzijde een gewone beschoeiing en aan de buitenzijde een natuurvriendelijke (ecologische) oever 1:15. Ook de oever langs de N207 zal aan de buitenzijde natuurvriendelijk worden ingericht en zal daarmee deel uitmaken van een ecologische corridor.

Op een enkele plek grenzen kavels aan een waterloop. Hiervoor geldt dat zonder overleg met de gemeente er geen aanpassingen aan de oever mogen worden verricht.



# 5

## Algemene zaken



- Om op tijd een (bouw-)aansluiting te krijgen van de Nutsbedrijven dient u zelf, in een zo vroeg mogelijk stadium, een aanvraag hiertoe in te dienen bij het Centraal Meldpunt Combi Aanleg Noord-Holland.
- Voordat met de bouw wordt begonnen dient u zich op de hoogte te stellen van de ligging van bestaande kabels en leidingen rond de bouwplaats en over de te nemen beschermingsmaatregelen.
- Alleen het eigen terrein mag worden gebruikt als bouwterrein c.q. de plaatsing van keten, opslag, reclameborden, meterkasten, etc.
- Op geen enkele wijze mag het openbaar terrein gebruikt worden voor ontgraving en/of opslag.
- Het uitzetten van het bouwterrein – na juridische levering van de grond – geschiedt door de gemeente.
- De peilhoogte wordt op uw verzoek in overleg met de accountmanager Toezicht vastgesteld.
- De bouwkraan dient op eigen terrein te komen staan.
- Zonder toestemming van de accountmanager Toezicht is het verboden bouwkabels en/of bouwleidingen aan te leggen.
- De bouwer is aansprakelijk voor alle schades op het openbaar terrein ontstaan door zijn schuld, of de schuld van zijn onderaannemers.
- Om tijdig de benodigde rioolaansluitingen en (bouw-)inritten te kunnen realiseren dient u of de aannemer minimaal 2 maanden voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de accountmanager Realisatie.
- Het inrichtingsplan van het eigen terrein – dat onderdeel uitmaakt van het definitieve ontwerp – dient ter attentie van de accountmanager Realisatie ter controle te worden aangeboden.



# 6

## Het ontwerptraject

Het hele stappenplan van het eerste informatieve gesprek met een vertegenwoordiger van de sector Economische Zaken tot en met de realisatie staat beschreven op het informatieblad 'Realiseren van uw bedrijfshuisvesting'. Hieronder zal alleen het ontwerptraject inzichtelijk gemaakt worden.

De bouwaanvragen zullen worden getoetst op de uitgangspunten zoals die in dit beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd. Voor de begeleiding van het ontwerp voor gebouw en terreininrichting is door de gemeente een coördinerend architect en een accountmanager Stedenbouw aangesteld, die nauw samenwerken met de gemeentelijke betrokkenen bij het bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid.

De architectenkeuze wordt in principe door de klant bepaald. Het verdient echter de voorkeur om bij een mogelijke keuze overleg te plegen met de coördinerend architect (supervisor) en de accountmanager Stedenbouw. De architect dient in ieder geval ingeschreven te staan in het Architectenregister.

Het ontwerpproces is in drie stappen verdeeld: het schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het definitieve ontwerp (DO).

### Schetsontwerp

Het schetsontwerp is een eerste aanzet voor een gebouwconcept op een kavel die mede in overleg met de commercieel projectleider en de accountmanager Stedenbouw is bepaald. Dit kunnen schetsen, modellen en/of studiemaketten zijn. De accountmanager Stedenbouw en de supervisor toetsen en beoordelen het schetsontwerp. Na akkoord van beiden kan een start worden gemaakt met de volgende fase. De supervisor stelt voor u een schriftelijk advies op met punten die in het voorlopig ontwerp moeten worden verbeterd. In deze fase kunt u ook gebruik maken van de expertise van de stedenbouwkundig accountmanager en de supervisor.

### Voorlopig ontwerp

In deze fase wordt het schetsontwerp door uw architect verder uitgewerkt en komt uw architect met voorlopige voorstellen voor materialen en kleurgebruik van het exterieur. Om het VO te kunnen toetsen en beoordelen, dient u of uw architect een compleet document in bij de commercieel projectleider. De eisen met betrekking tot het aantal, de vorm en inhoud van dit document worden hieronder weergegeven ('Checklist VO en DO'). De accountmanager Stedenbouw en de supervisor



toetsen en beoordelen het VO en stellen een schriftelijk advies voor u op. Na akkoord van de accountmanager Stedenbouw en de supervisor krijgt u van de commercieel projectleider namens het Account Management Team schriftelijk bericht van goedkeuring van het VO en kan worden gestart met het DO.

#### **Definitief ontwerp**

In deze fase wordt het goedgekeurde VO verwerkt door uw architect tot een DO. De definitieve situering, plattegrond(en) gevels en de definitieve materiaal en kleurkeuze van het exterieur, aangevuld met bemonstering, wordt door u ingediend bij de commercieel projectleider. De accountmanager Stedenbouw zal samen met de supervisor het plan wederom toetsen en beoordelen. Eventuele opmerkingen en aanwijzingen dienen bij het DO te worden verwerkt. Na schriftelijk akkoord van de commercieel projectleider namens het Account Management Team kunt u starten met het bouwvergunningstraject.

#### **Checklist voorlopig en definitief ontwerp**

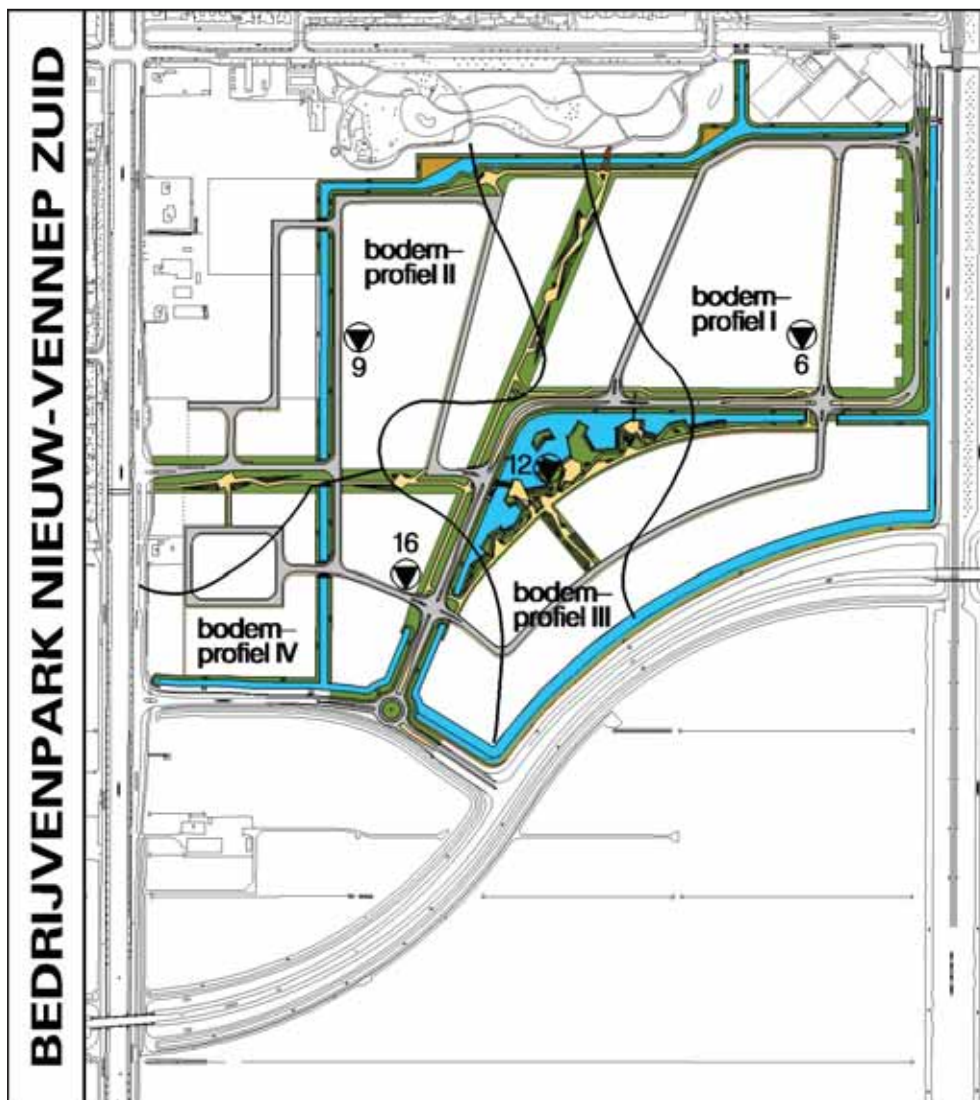
Het boekwerkje wat u ter goedkeuring van het VO en DO bij de commercieel projectleider dient in te leveren moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

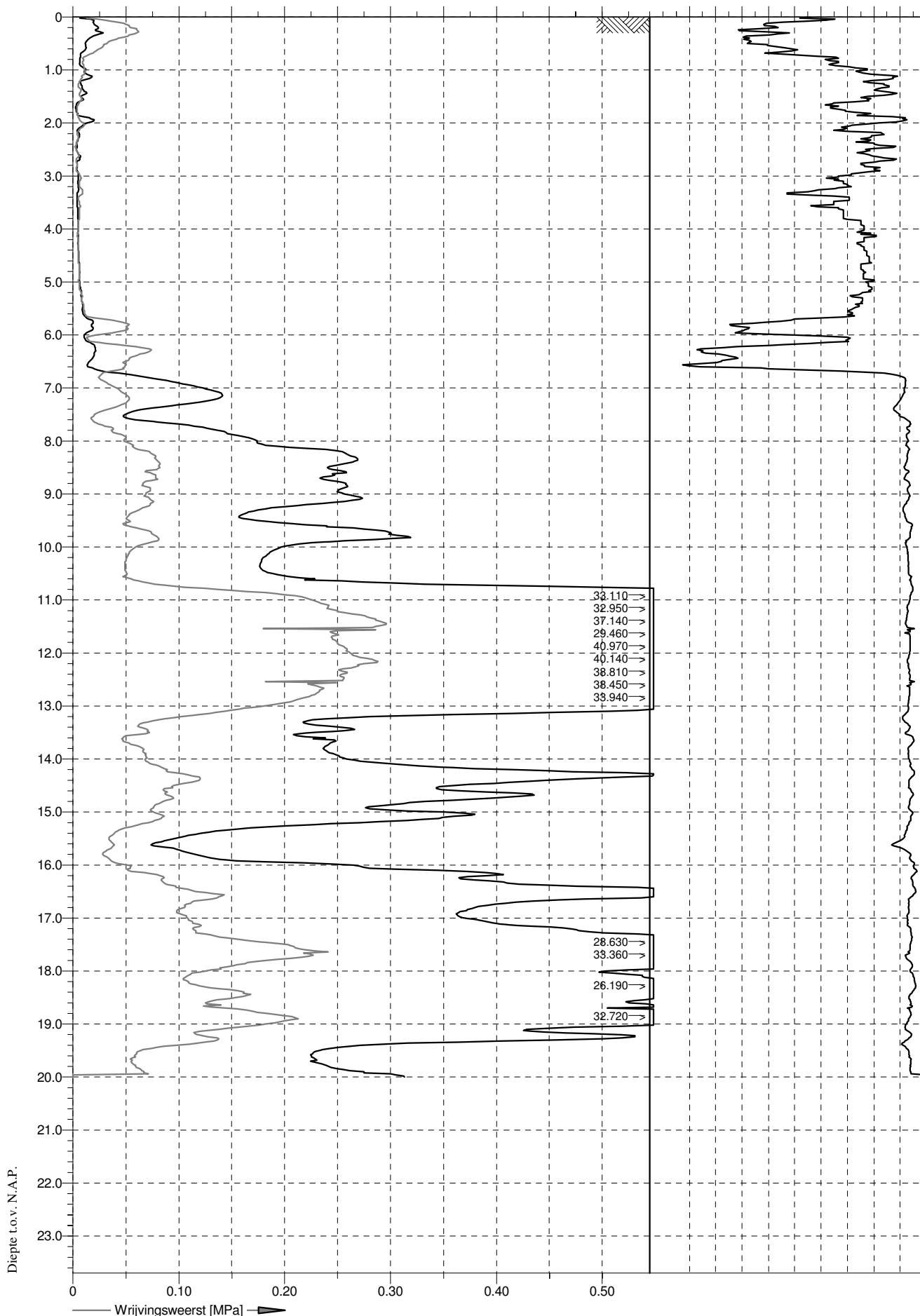
- Een viertal exemplaren van A3 formaat.
- Een profiel van de gebruiker(s) van het gebouw.
- De motivatie van de uitgangspunten en randvoorwaarden van het ontwerp.
- De situering van het gebouw en de ontsluiting en inrichting van de kavel.
- Plattegrond(den), doorsneden en gevels van het gebouw waarbij ook reclame-uitingen zijn meegenomen.
- Een artist impression en eventueel een maquette van het gebouw en de buitenruimte.
- De indeling van het gebouw en de buitenruimte aan de hand van een plattegrond met functieverdeling (kantoorruimte, opslag, productiehhal, showroom, entrees, kantine, parkeerplaatsen, etc.).
- Een overzichtstabel waarin het ruimtegebruik naar functies is weergegeven in vierkante meters grond- en vloeroppervlak.
- Indien de gebruiker niet het gehele gebouw voor eigen gebruik afneemt, dan dient dit te worden aangegeven op zowel de tekeningen als in de overzichtstabel.
- Een overzicht van de toe te passen materialen en kleuren van het exterieur en bij het DO een bemonstering hiervan.
- Bij het DO een door u ingevulde milieu-paragraaf met de wijze waarop de verplichte afname dan wel eigen opwekking van 10% duurzame energie wordt bereikt en een terugkoppeling met de accountmanager Milieu wat is gedaan met de adviezen uit de milieuscan.



# Bijlage 1

## Sonderingen

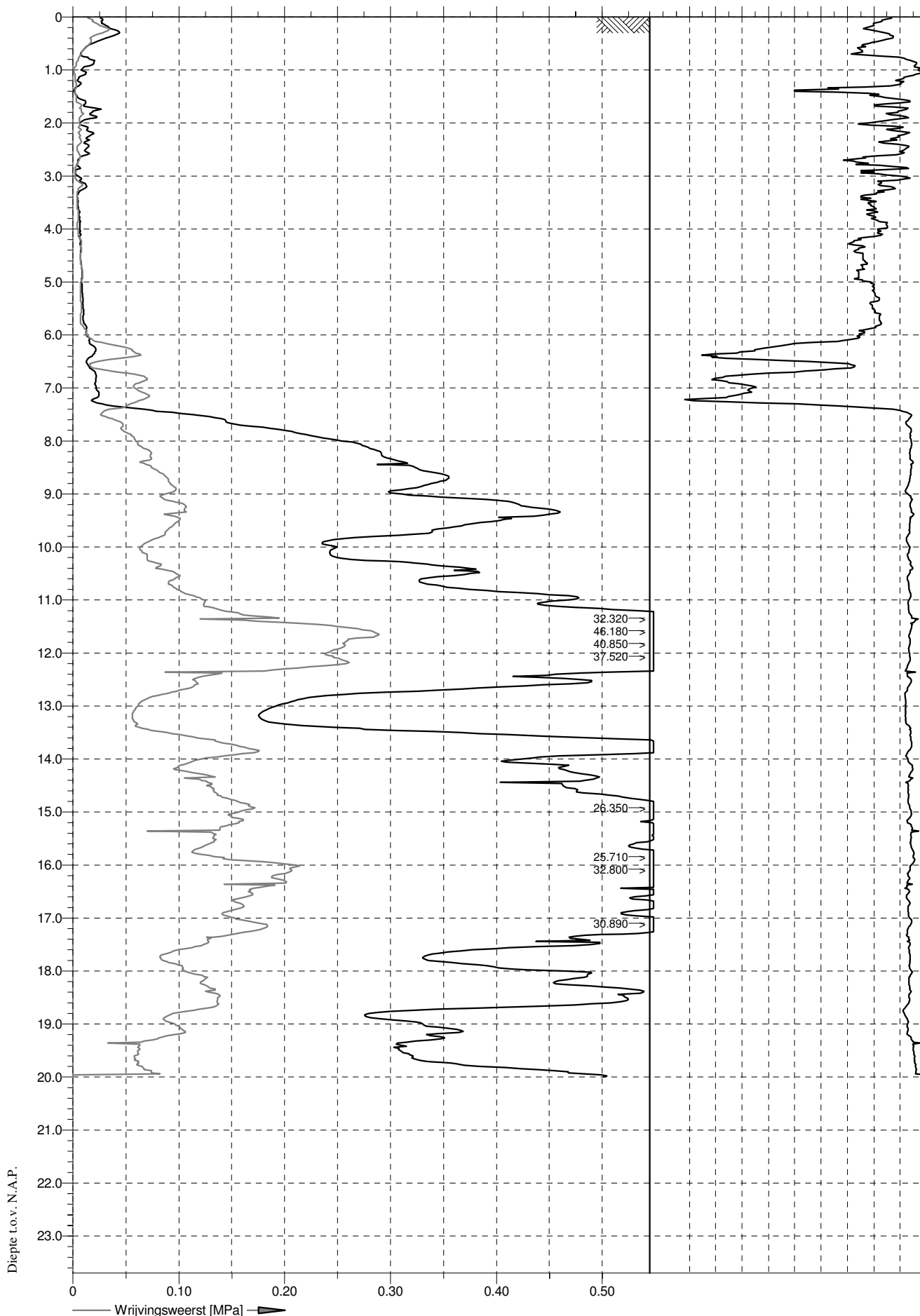




Cone No: 0  
 Tip area [cm<sup>2</sup>]: 10  
 Sleeve area [cm<sup>2</sup>]: 150



Location:	Position: X: 103592.41 m, Y: 474191.94 m	Ground level: -5.16	Test no: 06
Project ID: 2192712	Client:	Date:	Scale: 1 : 100
Project: Nieuw vennep, Bedrijvenpark nw vennep zuid		Page: 1/1	Fig:
		File: S6.cpd	



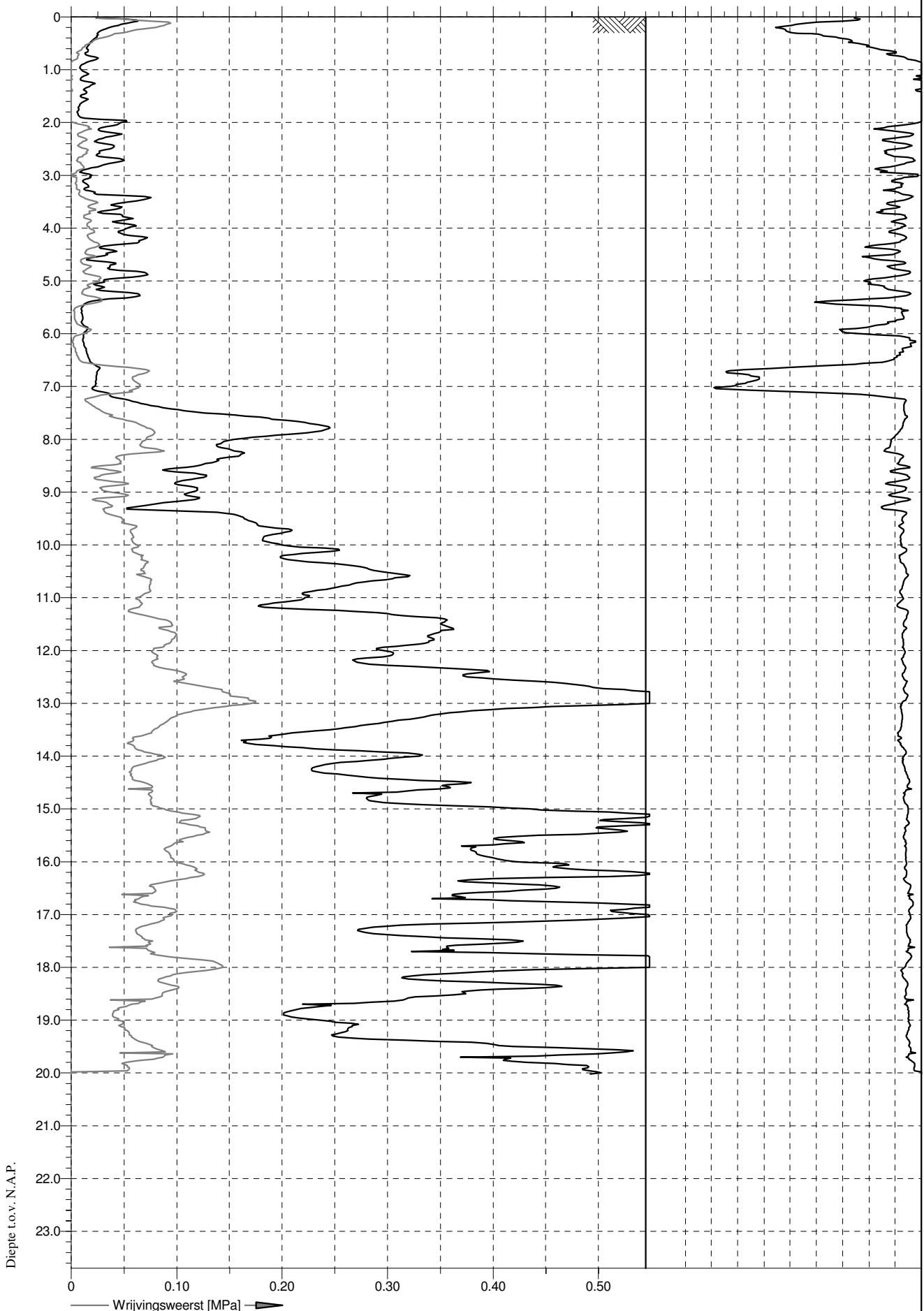
Diepte t.o.v. N.A.P.

Wrijvingsweerst [MPa]



Cone No: 0  
 Tip area [cm<sup>2</sup>]: 10  
 Sleeve area [cm<sup>2</sup>]: 150

Location:	Position: X: 103170.49 m, Y: 474547.88 m	Ground level: -4.73	Test no: 09
Project ID: 2192712	Client:	Date:	Scale: 1 : 100
Project: Nieuw vennep, Bedrijvenpark nw vennep zuid		Page: 1/1	Fig:
		File: S9.cpd	



Diepte t.o.v. N.A.P.

— Wrijvingsweerst [MPa] —

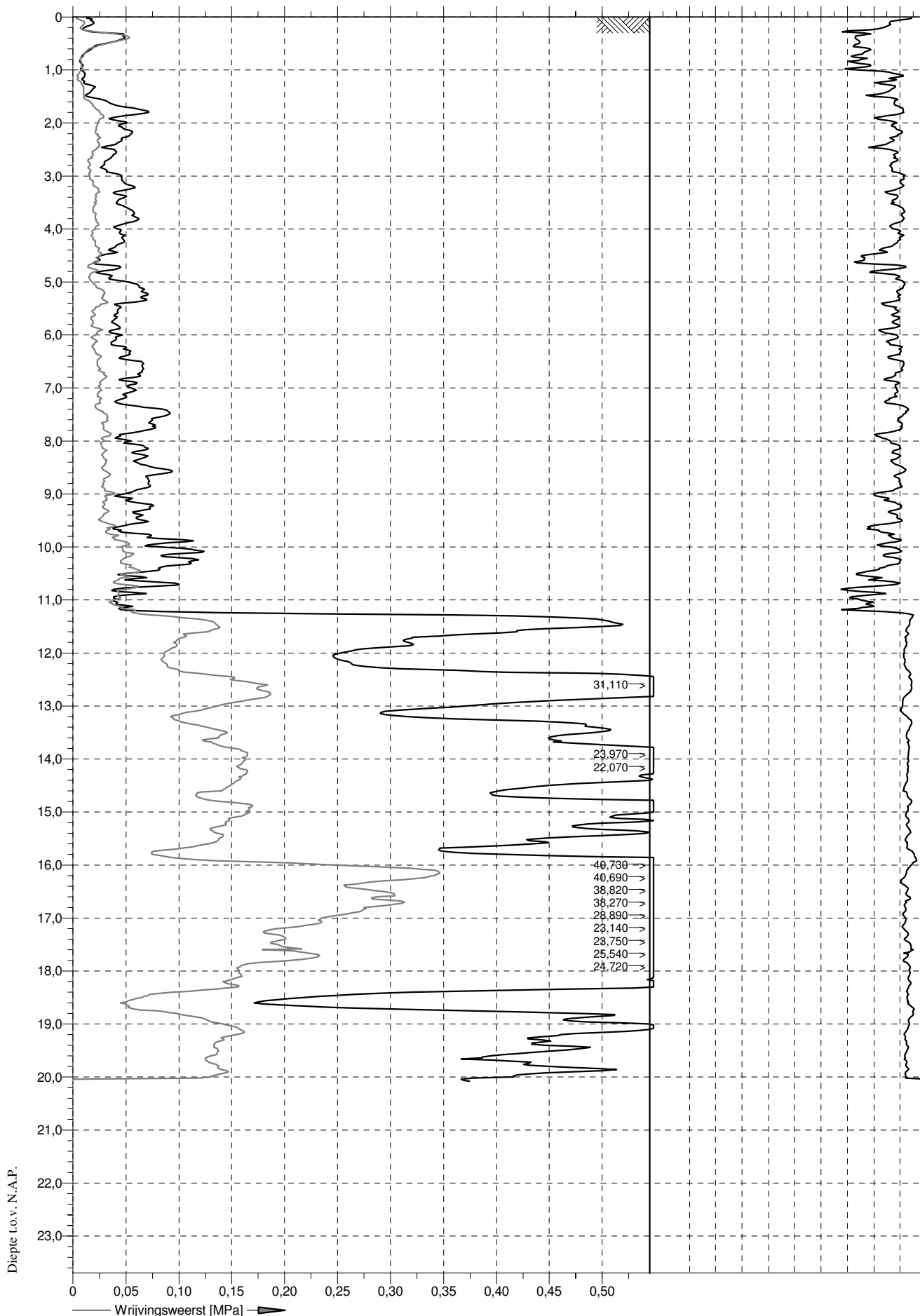


Cone No: 0  
 Tip area [cm<sup>2</sup>]: 10  
 Sleeve area [cm<sup>2</sup>]: 150



Location:	Position: X: 103251.86 m, Y: 474297.28 m	Ground level: -4.86	Test no: 12
Project ID: 2192712	Client:	Date:	Scale: 1 : 100
Project: Nieuw venne, Bedrijvenpark nw venne zuid		Page: 1/1	Fig:
		File: S12.cpd	





Cone No: 0  
 Tip area [cm<sup>2</sup>]: 10  
 Sleeve area [cm<sup>2</sup>]: 150

Location:	Position: X: 103042.46 m, Y: 474269.91 m	Ground level: -4.39	Test no: 16
Project ID: 2192712	Client:	Date:	Scale: 1 : 100
Project: Nieuw vennep, Bedrijvenpark nw vennep zuid		Page: 1/1	Fig:
		File: S16.cpd	