

De Blaricummermeent

wonen en werken aan het water

Werkwijze en versoepeling Beeldkwaliteitplan Park27

Aanvulling op Beeldkwaliteitplan Park27

18 juli 2011

1. Flexibiliteit, mits behoud van kwaliteit

Marktomstandigheden zijn gewijzigd. De markt is veranderd in een vraagmarkt. Om snel in te kunnen spelen op specifieke wensen uit de markt en mede daarmee Park27 tot een interessante vestigingslocatie te maken, is er behoefte aan het flexibel kunnen omgaan met de eisen uit het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan geldt als uitgangspunt, niet als een hard kader. Het algehele kwaliteitsniveau van De Blaricummermeent blijft een doelstelling en het beeldkwaliteitplan geeft hierin een richting aan. Een afwijking van kwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitplan is bespreekbaar, als daar andere kwaliteitsaspecten voor terugkomen. Het is ter beoordeling aan het Supervisieteam De Blaricummermeent of een alternatief plan van voldoende kwaliteit is. Kortom, er is maatwerk mogelijk, mits dit resulteert in een ontwerp van voldoende kwaliteit en passend bij de rest van Park27 en De Blaricummermeent.

2. Groene alternatieven voor grasdak halfverdiepte parkeervoorziening in de oren

Het zogenaamde 1^e, 2^e en 3^e oor van Park27 hebben een hoge kwaliteit met hun ligging aan het park en de rivier. Bovendien vormen deze oren de overgang van het bedrijvenpark naar het woongebied van De Blaricummermeent. In de oren zijn daarom kleine kantoorvilla's in het groen voorzien. Met het oog op de gewenste uitstraling is in het beeldkwaliteitplan onder andere als eis opgenomen dat 67% van de parkeerbehoefte moet worden opgelost in een halfverdiepte parkeervoorziening met een grasdak. De groene uitstraling van deze halfverdiepte parkeervoorziening kan ook op andere manieren bewerkstelligd worden. Als alternatief voor een grasdak is een pergolaconstructie of een "dak" van bomen toegestaan.

3. Eis sedum dak vervalt

In het beeldkwaliteitplan is als eis opgenomen dat alle bedrijfs- en kantoorgebouwen een sedum dak moeten hebben. Deze eis komt voort uit het feit dat er in oudere plannen een wandelroute over de geluidwerende voorziening en de aan de geluidwering grenzende gebouwen was opgenomen: het "snelwegpark". Door de sedum daken en de bomen in Park27 zou de wandelaar het bedrijvenpark van bovenaf gezien als een groot groen park ervaren. Het snelwegpark is in de huidige plannen om verschillende redenen niet meer opgenomen en daarmee zijn sedum daken niet meer relevant. Deze eis vervalt.

4. Duurzaam hout als alternatief voor metselwerk

In het beeldkwaliteitplan is voor alle zones het gebruik van metselwerk als eis opgenomen. Het achterliggende idee van deze eis is dat zo een rustig en eenduidige beeld ontstaat en dat gebruik wordt gemaakt van een materiaal dat past bij de beoogde uitstraling en kwaliteit van De Blaricummermeent. Deze eis leent zich goed voor de situatie waarbij één ontwikkelaar een groot deel van Park27 ontwikkelt, maar is te streng om aan individuele kavelkopers op te leggen. Duurzaam hout is een goed alternatief. Het gebruik van houten lamellen is bijvoorbeeld al voorzien voor de geluidwand. Het gebruik van hout is niet in strijd met het Kwaliteitsinstrumentarium voor De Blaricummermeent. Daarom mag in plaats van metselwerk ook duurzaam hout toegepast worden in alle gevels conform het kleurenschema in het beeldkwaliteitplan .

5. Metselwerk en glas als alternatief voor kopgevels van grote kantoren en grote bedrijven

In het beeldkwaliteitplan is het gebruik van houten lamellen als eis opgenomen voor de kopgevels van grote kantoren (100%) en grote bedrijven (30%). De reden hiervan is dat dit mooi aansluit bij het gebruik van houten lamellen in de geluidwand. Deze eis leent zich goed voor de situatie waarbij één ontwikkelaar een groot deel van Park27 ontwikkelt, maar is te streng om aan individuele kavelkopers op te leggen. Metselwerk is een goed alternatief voor hout (zie ook punt 4). Daarnaast is gebruik van glas voor de kopgevels van de grote kantoren en bedrijven een geschikt alternatief. Gebruik van glas, hout of metselwerk voldoen allemaal aan het Kwaliteitsinstrumentarium voor De Blaricummermeent. Daarom mogen in de kopgevels van de grote kantoren en de grote bedrijven (de zones Kop, A27-zone en de zone grote bedrijven) in plaats van houten lamellen ook glas of metselwerk toegepast worden, conform het kleurenschema in het beeldkwaliteitplan.

6. Eis witgekeimde gevel vervalt

Voor een aantal zones bevat het beeldkwaliteitplan de eis dat één gevel wit gekeimd moet zijn. Deze eis komt voort uit de wens om zowel een eenduidig beeld te creëren als op een rustige manier een eigen gezicht te geven aan Park27. Deze eis is op initiatief van Synchroon in het beeldkwaliteitplan opgenomen, maar is veel te streng om aan individuele kopers op te leggen. Het laten vervallen van deze eis is niet nadelig voor de kwaliteit van Park27 en voldoet aan het Kwaliteitsinstrumentarium. Daarom is een witgekeimde gevel niet langer verplicht.

7. Tijdelijke buitenopslag van goederen bij grote bedrijven is toegestaan aan de achterzijde van het bedrijf en uit het zicht van de openbare weg

In het beeldkwaliteitplan is voor de zone grote bedrijven nadrukkelijk opgenomen dat buitenopslag van goederen niet is toegestaan. De achterliggende reden is dat Park27 een hoogwaardige uitstraling moet hebben waar behalve bedrijfsgebouwen ook veel grote kantoorgebruikers zich moeten willen vestigen. In de praktijk blijkt echter dat bedrijven vaak behoefte hebben aan een 'rommelzijde'. In deze behoefte kan worden voorzien door tijdelijke buitenopslag van goederen toe te staan aan de achterzijde van een bedrijf, tussen het bedrijf en de geluidwand in. Dit is alleen mogelijk wanneer een bedrijf er voor kiest om geen onderdeel uit te maken van de geluidwand. Verder geldt dat de geluidwand en achterzijde van het gebouw bereikbaar moeten zijn voor onderhoud aan zowel het gebouw als de geluidwand. Daarvoor moet minimaal 5 meter vrije ruimte beschikbaar zijn. Buitenopslag van goederen aan de achterzijde van grote bedrijven ligt uit het zicht van de openbare weg en voldoet daarmee aan het Bestemmingsplan Blaricummermeent Werkdorp.