

Uitwerkingsplan bedrijventerrein Eeneind West
Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten
Offerte



Uitwerkingsplan bedrijventerrein Eeneind West

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Offerte

Offertenummer: 211x06159.072522_1

Datum: 04 september 2012

Contactpersoon offerteaanvrager: [REDACTED]

Offerteopsteller: [REDACTED]

Bron foto kaart: BRO, Abstract 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Uitgangspunten	3
1.3 Ervaring	3
1.4 Opzet van de offerte	4
2. VISIE OP DE OPGAVE	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Visie op flexibiliteit	5
2.3 Beeldkwaliteitsplan	8
2.4 Aanvullende onderzoeken	10
2.5 Visie op het planproces	10
3. WERKZAAMHEDEN	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Stappenplan	12
3.3 Benodigde gegevens	15
3.4 Wijze van oplevering	16
4. ZAKELIJKE ASPECTEN	17
4.1 Projectteam	17
4.2 Plankosten	17
4.3 Facturatie	18
4.4 Offertevoorwaarden	19
BIJLAGEN	
Bijlage 1: CV's projectteam	
Bijlage 2: Referentieprojecten	
Bijlage 3: Ruimtebehoeftepeiler	
Bijlage 4: Voorbeeld beeldkwaliteitplan	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nuenen is voornemens het bedrijventerrein Eeneind in westelijke richting uit te breiden. In 2004 is voor dit gebied een bestemmingsplan opgesteld met een uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden. De gemeente heeft onlangs in samenspraak met 3 marktpartijen besloten het bestemmingsplan uit te laten werken in een uitwerkingsplan waarbij de uitwerkingsregels in acht genomen worden.

De uitgifte van dit nieuwe terrein loopt gefaseerd tot circa 2020. De huidige onzekere marktomstandigheden ten aanzien van bedrijfsterreinontwikkelingen noodzaakt tot zo flexibel mogelijke planvormen zodat kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden zonder dat nieuwe planologische procedures noodzakelijk zijn.

Naast het uitwerkingsplan vraagt u om een beeldkwaliteitplan waarin de beeldregie voor het bedrijventerrein wordt geregeld.

1.2 Uitgangspunten

In uw offerteverzoek (kenmerk 2012.13936) vermeldt u op de pagina's 2 t/m 5 de uitgangspunten betreffende uw verzoek. Deze uitgangspunten vormen de basis waarop de werkzaamheden en kosten in deze offerte zijn gebaseerd.

1.3 Ervaring

BRO heeft ruime ervaring met diverse planvormen en processen die spelen rondom de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In het kader van dit verzoek hebben in het projectteam adviseurs opgenomen die zeer goed bekend zijn met de ontwikkeling van en planvorming rondom bedrijventerreinen. De cv's van de projectteamleden zijn als bijlage in de offerte opgenomen. Daarnaast hebben wij een referentielijst met diverse bedrijventerreinen opgenomen waarvoor BRO de laatste jaren plannen heeft opgesteld.

1.4 Opzet van de offerte

In de volgende hoofdstukken van deze offerte stellen wij op basis van uw verzoek en de aangeleverde gegevens een werkwijze voor, waarbij wij per stap de werkzaamheden en resultaten aangeven. In het laatste onderdeel wordt aandacht besteed aan de organisatie, kosten, ureninzet en voorwaarden die verbonden zijn aan deze werkwijze.

In onderstaand plan van aanpak worden de verschillende stadia van planvorming omschreven. Dit werkplan geeft een beeld van de totale stedenbouwkundige en juridisch-planologische werkzaamheden die moeten worden verricht om te komen tot een hoogwaardig bedrijventerrein Eeneind West.

2. VISIE OP DE OPGAVE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven wij in hoofdlijnen onze visie op de planvorming voor het bedrijventerrein weer.

2.2 Visie op flexibiliteit

U heeft aangegeven grote waarde te hechten aan de flexibiliteit van het plan. Dit vanwege de onzekerheden die een plan dat over een langere periode moet worden uitgegeven met zich meebrengt. In onze visie kan de flexibiliteitsdoelstelling als volgt worden geformuleerd:

Flexibele ruimtelijke kaders

‘De gemeente en de marktpartijen stellen zich ten doel een flexibel plan voor het bedrijventerrein op te stellen waarbinnen in ruimtelijk opzicht ruime mogelijkheden bestaan voor het vestigen van bedrijven zonder dat daarvoor nieuwe planologische procedures noodzakelijk zijn en met in acht name van de uitwerkingsregels en de tijdens het planvormingstraject vastgelegde ruimtelijke structuurdragers (zoals de hoofd-infrastructuur).’

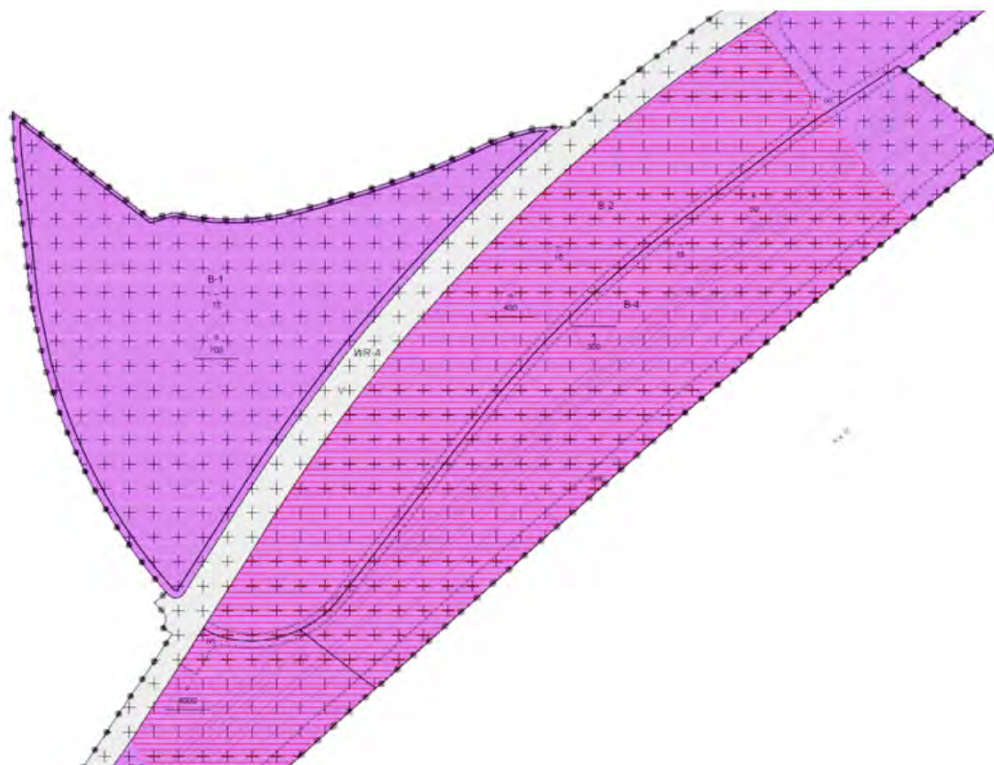
De flexibiliteit wordt binnen de kaders van de vast te leggen hoofdstructuur in belangrijke mate bepaald door de ligging van de interne wegenstructuur, water en groenstructuren, niet bij voorbaat vast te leggen. Dit is mogelijk binnen de uitwerkingsregels van het moederplan. Op hoofdlijnen stellen wij het volgende voor:

- Uitgangspunt is het stedenbouwkundig plan uit de toelichting op het vigerende bestemmingsplan ‘Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind’ en de uitwerkingsregels uit de voorschriften van dit bestemmingsplan. Op basis van beide aspecten kunnen de flexibiliteitsprincipes dan wel mogelijkheden in het kader van dit uitwerkingsplan worden bepaald. Met andere woorden, onderzocht zal moeten welke bandbreedtes er bestaan binnen het stedenbouwkundig plan en de uitwerkingsregels ten aanzien van realisatie en ligging van infrastructuur, kavelbreedten en diepten etcetera om een zo groot mogelijke flexibiliteit te waarborgen. In onze visie kunnen deze principes in een korte slag bepaald en in een werksessie met de projectgroep vastgelegd worden. Deze flexibiliteitsprincipes vormen mede de basis voor de verbeelding en de regels van het uitwerkingsplan.

- Functioneel (voor de milieucategorisering) wordt inwaarts gezoned, uitgaande van de EHS en de woningen aan de Collse Hoefdijk, en uitgaande van bedrijfsactiviteiten en niet van bedrijven). Het is dus mogelijk dat één bedrijf in verschillende zones ligt (een bedrijf is vaak niet te rangschikken onder één categorie, het heeft vaak verschillende activiteiten die onder verschillende milieucategorieën vallen).
- Voor de bebouwingsregeling is het vervolgens voldoende om alleen de (hoofd)wegenstructuur globaal aan te duiden (aanduidingen), waarbij deze lijnen tevens worden aangemerkt als bebouwingslijnen (conform de uitwerkingsregels). Door deze indicatief te maken of door mogelijkheden te geven ervan af te wijken, kan optimaal worden ingesprongen op gewijzigde inzichten en marktomstandigheden (kavelgrootte, -breedte en -diepte). (zie illustratie)
- Uiteraard horen daarbij een aantal waarborgen, zoals een minimum oppervlakte aan groen en water, en de bebouwingsregels in artikel 5.2.2. van het moederplan.
- De wateropgave in het plan zal blijken uit de watertoets. Hoe de wateropgave te borgen zullen wij in overleg met u bepalen. Afhankelijk van de resultaten uit de watertoets zullen wij in het uitwerkingsplan uitgaan van een minimaal verplicht oppervlakte water of een minimum percentage water dat op kavelniveau, per deelgebied of per bestemming geborgen moet worden. Indien nodig en mogelijk (op basis van het stedenbouwkundig plan) wordt de waterberging vastgelegd met een dubbelbestemming of aanduiding.

Voorafgaand aan het opstellen van het uitwerkingsplan is er naar onze mening dan ook een korte 'stedenbouwkundige ontwerpslag' nodig om in het kader van het uitwerkingsplan de juiste maatvoering in de verbeelding te kunnen opnemen. In paragraaf 2.4. gaan we hier verder op in.

Wat betreft de verbeelding: de verbeelding hoeft niet veel af te wijken van de plankaart uit het moederplan, met dien verstande dat we wel voorstellen om de zonering in milieucategorieën op te nemen alsmede de bebouwingslijnen.



Illustratie verbeelding

Flexibele gebruikers

Een van de centrale onderdelen in het planvormingstraject is het inbouwen van flexibiliteit. Het bieden van de flexibiliteit is echter geen doel op zich. Het moet de vertaling zijn van het gewenste ruimtegebruik van de bedrijven die zich gaan vestigen.

In BRO's benadering staan marktgericht denken en het begrijpen van de eindgebruiker hoog in het vaandel. Zij zijn in beginsel de reden dat een terrein ontwikkeld wordt en zij zorgen voor economische groei en werkgelegenheid. Natuurlijk hebben ook de ontwikkelende partijen en u als gemeente veel baat bij een voorspoedige ontwikkeling.

Spreeken over flexibiliteit betekent dan ook het kennen van de wensen van de toekomstige gebruikers van Eeneind West. Met de wensen van de eindgebruikers, krijgen de betrokken partijen (gemeente en marktpartijen) meer grip op de ontwikkeling. Weten wat de eindgebruiker wil, is in onze filosofie dan ook de basis onder de ontwikkeling van Eeneind West. De procedure en de flexibiliteit die hierin zo essentieel zijn, staan dus in dienst van de eindgebruikers.

In onze benadering bieden we dat inzicht. Met behulp van praktische marktkennis worden de procedure en het ontwerp op maat gemaakt. Daarbij geven we inzicht in de gewenste maatvoering van kavels en bebouwd oppervlak, de beoogde activiteiten, de voorkeur voor huren of kopen en aanvullende locatie- en omgevingseisen. We houden hiervoor een aantal interviews met lokale en regionale bedrijfsmakelaars en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven. Deze interviews maken onderdeel uit van de 'basisaanpak' zoals we in deze aanbieding hebben opgenomen.

In de uitgebreide aanpak (buiten offerte, zie bijlage) bieden we naast het voorgaande ook inzicht in de locaties waar de ruimtebehoevende bedrijven nu gevestigd zijn (heel de gemeente kan worden ondervraagd, bijvoorbeeld ook het buitengebied waar veel dynamiek zit), de termijn waarop de ruimtevraag gaat spelen, of de ruimtevragers de bestaande locatie behouden of dat deze op de markt komt (leegstand). Daarnaast krijgt u een overzicht van de bedrijven (NAW-gegevens) die een ruimtebehoefte hebben en hierover in gesprek willen. Dit overzicht kan feitelijk dienen als bezoeklijst om de ontwikkeling van de grond te trekken.

Een bewezen meerwaarde van onze benadering bestaat uit de bestuurlijke en maatschappelijke inbedding van de terreinontwikkeling. In tijden van economische neergang en leegstand ontstaat steeds vaker weerstand tegen het ontwikkelen van nieuwe locaties. Onze benadering geeft voeding aan de onderbouwing van een locatie. Dit doen we door onderbouwd aan te geven dat de ruimte echt nodig is, er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de economische prestaties en werkgelegenheid in Nuenen.

Uitwerkingsplan

Zoals aangegeven zien wij voldoende mogelijkheden voor een uitwerkingsplan dat voldoende flexibiliteit heeft om in te kunnen spelen op de marktvraag en – omstandigheden en dat daarmee toekomstbestendig is. Onze aanpak is als volgt. BRO stelt op basis van het onderzoek naar flexibiliteitsprincipes en het Moederplan het uitwerkingsplan op. Het uitwerkingsplan bestaat uit *regels* en een *verbeelding* (plankaart) en gaat vergezeld van een *toelichting*. Een en ander wordt opgesteld conform de RO standaarden 2012 (of 2008) en er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standaarden van de gemeente.

2.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor het beeldkwaliteitsplan stellen we voor om gebruik te maken van een 'nieuw' type beeldkwaliteitsplan waar BRO al enige tijd mee werkt. Hierbij wordt het reguliere dikke boekwerk vervangen door een naar keuze losbladig systeem of beknopt rapport van enkele pagina's: blad 1 geeft een algemene omschrijving van

het plan voor het plan. Blad 2 en verder behandelt de beeldkwaliteit voor de bedrijven per eventueel te onderscheiden deelgebied en het laatste blad behandelt de openbare ruimte en overgangen openbaar-privé. Aan de voorzijde van de bladen zijn de referentie en sfeerbeelden opgenomen. Aan de achterzijde wordt een omschrijving gegeven en worden de toetsingscriteria in een tabel weergegeven. Hieronder is een illustratie van dit type beeldkwaliteitsplan te zien. Tevens vindt u in bijlage 3 een voorbeeld.



We hebben goede ervaringen met dit type beeldkwaliteitsplan omdat het helder en beknopt de beeldkwaliteitsprincipes vastlegt, waarbij met name de lange toelichtende beleidsteksten en procedures achterwege worden gelaten. Het is onze ervaring dat opdrachtgevers hierbij een beter gevoel krijgen van het belang van een beeldkwaliteitsplan: het creëren van eenheid. Hiervoor dienen met name de sfeer- en inspiratiebeelden met de omschrijving als onderbouwing.

Voor de architecten en de welstandscommissie geldt het toetsingskader als belangrijkste instrument. Voor de architecten om te weten waarop het ontwerp wordt getoetst en voor de welstandscommissie om te kunnen toetsen. De beelden en de omschrijving dienen hierbij dan als onderbouwing.

Werkzaamheden

Wij stellen voor het beeldkwaliteitsplan op te bouwen naar analogie van de planontwikkeling met het stedenbouwkundige casco als stevige basis. Op basis van het stedenbouwkundig casco kunnen deelgebieden worden onderscheiden die in meer en mindere mate van belang zijn voor de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein. Zo zullen bedrijfskavels aan de hoofdontsluiting en de Collse Hoefdijk een hogere beeldkwaliteit vragen dan bedrijfskavels op het binnenterrein.

Dit betekent dat voor het stedenbouwkundig casco een helder en concreet beeldkwaliteitskader wordt opgesteld met daarin beeldkwaliteitscriteria voor zowel de bedrijfspercelen als ook de openbare ruimte.

2.4 Aanvullende onderzoeken

De milieuonderzoeken externe veiligheid, geluid, MER, bodem en flora en fauna zoals deze recent zijn uitgevoerd door SRE milieudienst zijn in principe voldoende voor het uitwerkingsplan. Aangezien de detaillering van de uitwerkingsregels en de mate van flexibiliteit nog bepaald moet worden, is het raadzaam om de onderzoeken na het opstellen van de regels nogmaals te controleren. We gaan ervan uit dat de gemeente deze controle op zich neemt. BRO kan u daarin adviseren.

In de offerte is aangegeven dat de onderzoeken bedrijven en milieuzonering, water, lucht en verkeer nog worden aangeleverd. In het onderzoek MER-toets van SRE milieudienst zijn de conclusies van deze onderzoeken wel weergegeven, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het uitwerkingsplan. Na ontvangst van de onderzoeken zal gecontroleerd worden of de onderzoeken volledig zijn en bruikbaar zijn voor het uitwerkingsplan.

Er zijn geen onderzoeken archeologie en geurhinder uitgevoerd, maar uit de MER-toets van SRE milieudienst blijkt dat er vanuit deze aspecten geen belemmeringen te verwachten zijn. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens ontbreekt cultuurhistorie. In het uitwerkingsplan zullen wij een paragraaf cultuurhistorie opnemen op basis van bureauonderzoek.

2.5 Visie op het planproces

U heeft aangegeven welke processtappen u in het kader van de planvorming wilt nemen (zie offerteverzoek pagina 3). Grotendeels conformeren wij ons hieraan met dien verstande dat, zoals wij in de voorgaande paragraaf reeds hebben aangegeven, in onze visie een kortlopend ontwerptraject onderdeel van het proces dient uit te maken. Dit ontwerpproces is er op gericht te onderzoeken en vast te stellen:

- Welke flexibiliteitsmaatregelen op het ruimtelijk vlak noodzakelijk zijn;
- Hoe de hoofdstructuur van het plangebied eruit moet zien met een helder onderscheid naar vaste hoofdstructuren en flexibele nevenstructuren.

Door deze stap in het proces mee te nemen wordt voorkomen dat deze opgave(n) het planproces van het uitwerkingsplan gaan verstoren en dus vertraging veroorzaakt. In het stappenplan in paragraaf 3.2 verhelderen we deze extra werkstap zonder dat de planning wordt verstoord. Uw opzet van het proces vormt daarin de basis.

3. WERKZAAMHEDEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen wij u een beknopte weergave van onze aanpak die tot doel heeft om eind 2013 tot fasegewijze realisatie van het bedrijventerrein Eeneind over te kunnen gaan.

U heeft aangegeven dat uitgifte van het terrein plaatsvindt van 2014 tot circa 2020. De snelheid van uitgifte is in belangrijke mate afhankelijk van de marktomstandigheden en verschilt zelfs per sector. Verslechterende marktomstandigheden kunnen negatieve gevolgen hebben voor de snelheid van uitgifte. Tevens is er voor bedrijven voldoende aanbod van bedrijfsgronden. Zij zullen dus niet direct toehappen, maar goed onderzoek verrichten naar in de gemeente en nabije regio beschikbare locaties. Dit betekent dat zij aan uw bedrijventerrein eisen zullen stellen aan bijvoorbeeld de kavelgrootte, grondprijs en ontsluiting. U heeft aangegeven dit ook te onderkennen en heeft de behoefte aan een plan waarin de mogelijkheden van flexibiliteit zijn onderzocht en vastgelegd.

3.2 Stappenplan

In onderstaand stappenplan worden de in deze offerte aangeboden werkzaamheden schematisch weergegeven.

Indicatief stappenplan

Fase	Activiteit	Actoren	Indicatieve doorlooptijd
1.	Startoverleg (2 adviseurs)	Gemeente / marktpartijen / BRO	1
a.	Onderzoekend ontwerpen flexibiliteits-principes en interviews	BRO	1,5
b.	Werkessie projectteam - keuze flexibiliteitsprincipes (2 adviseurs)	Gemeente / marktpartijen / BRO	0,5
c.	Opstellen concept ontwerp UP + BKP Toezending aan gemeente en marktpartijen	BRO	2
d.	Controle gemeente en marktpartijen	Gemeente / marktpartijen	1
2.	Overleg concept ontwerp UP	Gemeente / marktpartijen / BRO	1
a.	Aanpassen concept ontwerp UP tot ontwerp UP Toezending aan gemeente en marktpartijen	BRO	1
b.	Procedure – besluit – ter inzage	Gemeente	9,5
c.	<i>Behandeling zienswijzen (stelpost)</i>	BRO	4
3.	Overleg ontwerp UP + BKP (2 adviseurs)	Gemeente / marktpartijen / BRO	1
a.	Bijstellen ontwerp UP tot vast te stellen UP + BKP Toezending aan gemeente en marktpartijen	BRO	2
b.	Controle gemeente en marktpartijen	Gemeente / marktpartijen	1
4.	Telefonisch overleg over vast te stellen UP + BKP	Gemeente / marktpartijen / BRO	1
a.	Aanpassen vast te stellen UP + BKP Toezending aan gemeente en marktpartijen	BRO	1
b.	Procedure – besluit – goedkeuring BKP – kennisgeving vaststelling UP + BKP – ter inzage – in werking	Gemeente	14
Indicatie totale doorlooptijd			41,5 wkn

Toelichting stappenplan

1. Startoverleg uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan en opstellen concepten

Voorafgaand aan de feitelijke werkzaamheden voor het uitwerkingsplan vindt er een (door)startoverleg plaats met u en eventueel andere inhoudelijk betrokken ambtenaren. Het doel van dit (door)startoverleg is om de voorgestelde werkwijze van de juridisch-planologische verankering van het stedenbouwkundige plan te bespreken en nader te concretiseren en de tijdsplanning scherp te stellen. Bij het overleg komt onder meer het volgende aan de orde:

- Het bespreken van de voorgestelde werkwijze en deze nader concretiseren, mede aan de hand van reeds beschikbare informatie en uitgezette acties.
- Het aan de hand van het stedenbouwkundig ontwikkelingskader (waaronder fasering en beeldkwaliteit) de te hanteren uitgangspunten en randvoorwaarden voor juridisch-planologische verankering bepalen (met name de flexibiliteit).
- Het nader bepalen van de plansystematiek.
- Het scherp stellen van de tijdsplanning (wellicht wilt u het plan ook nog voorleggen aan de raadscommissie, noodzakelijk is dat echter niet).

a. Onderzoeken flexibiliteitsprincipes en interviews

Voorafgaand aan het feitelijk opstellen van het uitwerkingsplan stellen wij voor om in de planning een 1,5 a 2 weken te reserveren om, op basis van het stedenbouwkundig plan en de uitwerkingsregels uit het moederplan alsmede zaken die tijdens het startoverleg aan de orde komen, kortlopend onderzoekend te ontwerpen aan de mogelijkheden van flexibiliteit op dit bedrijventerrein. Zowel voor wat betreft ruimtelijke als juridische aspecten onderzoeken wij de do's en dont's.

In die 1,5 tot 2 weken plannen wij ook de interviews met marktpartijen om een beeld te vormen van hoe de behoefte voor Eeneind West eruit zal zien. Makelaars en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven hebben een goed beeld van de behoefte in de markt ten aanzien van aspecten als maatvoering van kavels en vastgoed, voorkeuren voor huur of koop en overige locatie- en omgevingsaspecten. De verkenning van de markt draagt bij aan de concreetheid en herkenning van het planproces.

b. Werksessie projectteam

De flexibiliteitsprincipes brengen wij in in een werksessie met u en bespreken welke principes hun doorwerking kunnen krijgen in het uitwerkingsplan. Door al tijdens het startoverleg deze sessie in te plannen kunnen wij de werkzaamheden binnen de geplande 4 weken voor u uitvoeren.

c. Opstellen concept ontwerp uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan

Na dit overleg zal het stedenbouwkundig plan met de gewenste flexibiliteit vertaald en verankerd worden in een concept ontwerp uitwerkingsplan. U krijgt beide rapportages in tweevoud en digitaal toegezonden.

d. Controlerende gemeente en marktpartijen

Na ontvangst van de stukken laat u evenals de marktpartijen de rapportages intern toetsen. Eventuele opmerkingen bundelt u bij voorkeur in één document.

2. Overleg over concept ontwerp uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan

Dit overleg dient ter bespreking van de wenselijk aanpassingen aan het concept ontwerp uitwerkingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan.

a. Aanpassen concept ontwerp uitwerkingsplan tot ontwerp uitwerkingsplan

Na het voorgaande overleg worden het concept ontwerp uitwerkingsplan aangepast tot ontwerp uitwerkingsplan. In het ontwerp uitwerkingsplan zullen de resultaten van gebiedsgerichte onderzoeken opgenomen zijn. Met het aanpassen van het beeldkwaliteitplan kan worden gewacht tot de volgende fase omdat dit plan pas bij de vaststellingsfase van het uitwerkingsplan ter inzage gaat. U krijgt conform uw verzoek het ontwerp uitwerkingsplan in tweevoud en digitaal (conform digitale vereisten) toegezonden.

b. Procedure

De gemeente laat het College van B&W een besluit nemen. Het College geeft het ontwerp uitwerkingsplan vrij voor publicatie en ter inzage legging. Het plan ligt gedurende 6 weken ter inzage.

c. Zienswijzen (optioneel aangeboden)

In het kader van de zienswijzenprocedure kan BRO ondersteunen bij het samenvatten en beantwoorden. Ook de reacties uit het overleg met de betrokken diensten worden hierbij betrokken (in uw stappenplan nr. 7). De kosten hiervan zijn conform uw verzoek als stelpost opgenomen. Werkwijze: Na afloop van de ter inzagelegging zullen de zienswijzen en reacties worden samengevat en van commentaar voorzien.

3. Overleg over het ontwerp uitwerkingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

De wijze van aanpassingen aan het ontwerp uitwerkingsplan en de mogelijke consequenties voor het beeldkwaliteitplan naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen worden met u en de marktpartijen in een overleg doorgenomen.

a. Bijstellen van het ontwerp uitwerkingsplan tot vast te stellen uitwerkingsplan

Naar aanleiding van het voorgaande overleg wordt het ontwerp uitwerkingsplan bijgesteld tot een vast te stellen uitwerkingsplan. De planstukken worden u nadien

in tweevoud en digitaal (conform digitale vereisten) toegezonden. Indien gewenst wordt het beeldkwaliteitsplan eveneens aangepast.

b. Controlerende gemeente en marktpartijen

Na ontvangst van de stukken laat u evenals de marktpartijen de rapportages intern toetsen. Eventuele opmerkingen bundelt u bij voorkeur in één document.

4. Telefonisch overleg over het definitieve uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan

Na uw controlerende en toezending per mail van de gewenste aanpassingen bespreken wij bij voorkeur telefonisch met u de gewenste aanpassingen aan het uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan. Hoewel wij dit in deze fase niet noodzakelijk achten kan hiervoor in de plaats ook een overleg ter plaatse worden belegd. De kosten voor dit overleg ter plaatse zijn als stelpost in paragraaf 4.2 opgenomen.

a. Bijstellen van het vast te stellen uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan

Naar aanleiding van het voorgaande telefonisch overleg wordt het uitwerkingsplan bijgesteld tot het definitief vast te stellen uitwerkingsplan. De planstukken worden u nadien in tweevoud en digitaal toegezonden (conform digitale vereisten). Indien gewenst wordt het beeldkwaliteitsplan eveneens aangepast.

b. Procedure

Het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitsplan volgen de gemeentelijke procedure tot vaststelling en in werking treding.

6. Voortgangsmomenten (telefonisch)

Telefonische voortgangsmomenten worden gebruikt voor inhoudelijke en procesmatige afstemming. Voor zover de hieruit voortvloeiende werkzaamheden passen binnen de planning en werkzaamheden van deze offerte worden de werkzaamheden en de voortgangsmomenten niet in rekening gebracht. Op het moment dat de werkzaamheden daar niet meer binnen passen (doordat bijvoorbeeld buiten de daarvoor opgenomen termijnen extra aanpassingen worden gevraagd) wordt contact met u opgenomen om nadere afspraken te maken. Wij gaan ervan uit dat de gemeente zorgdraagt voor de telefonische voortgangsmomenten.

3.3 Benodigde gegevens

Bij het opstellen van deze offerte zijn wij ervan uitgegaan dat benodigde relevante informatie zoals aangegeven in het offerteverzoek voor het opstellen van de gevraagde planproducten door de opdrachtgever aan BRO wordt geleverd. Wij gaan er eveneens van uit, dat de gegevens die wij toegezonden krijgen de meest recente zijn en tevens de definitieve versie. Wanneer wij in de loop van het proces met

gewijzigde en/of nieuwe gegevens/beleid geconfronteerd worden, kan dit tot meerwerk leiden. Dit wordt uiteraard in overleg met u afgestemd.

3.4 Wijze van oplevering

Uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, een toelichting en een set regels. Het uitwerkingsplan baseren wij op het Moederplan alsmede de met het projectteam overeen te komen principes voor flexibiliteit.

De verbeelding tekenen wij afhankelijk van uw wensen in AutoCad (dwg-formaat) of Microstation (dgn-formaat) en zal tevens digitaal als pdf worden geleverd. De toelichting wordt opgeleverd als Wordbestand en de regels als Deztabestand (een formaat dat later kan worden omgezet naar pdf of html). Voor wat betreft de regels en verbeelding zal BRO zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de gemeentelijke standaarden.

Vanaf 1 januari 2010 is het Imro-coderen van bestemmingsplannen wettelijk verplicht. Voor uitwerkingsplannen op basis van een moederplan van voor 1 juli 2008, geldt deze verplichting niet, maar het mag wel. Daarom zullen wij het ontwerpuitwerkingsplan alsmede het vastgestelde uitwerkingsplan Imro-gecodeerd opleveren, conform de meest RO Standaarden (2008 of 2012). Het digitale Imro-gecodeerde plan wordt geleverd op een cd-rom of via een hyperlink, is gevalideerd en zal voldoen aan de door u gestelde vereisten.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitplan wordt opgesteld in rapportagevorm met de reeds beschreven onderdelen. Het plan is door zijn opzet echter ook in losbladige vorm verkrijgbaar en hanteerbaar (zonder meerkosten) zodat de desbetreffende beschrijvingen en richtlijnen eveneens eenvoudig als leidraad bij het ontwerpproces aan initiatiefnemers kan worden verstrekt.

Levering

Voor de tussentijdse levering van alle producten gaan wij uit van de levering analoog in tweevoud (conform uw verzoek). Daarnaast is elk product kosteloos digitaal beschikbaar in pdf. Bij elke planfase ontvangt u het te bespreken product eveneens digitaal. Meer exemplaren kunnen tegen verrekenprijs worden geleverd.

4. ZAKELIJKE ASPECTEN

4.1 Projectteam

Om te kunnen komen tot gedegen integrale planvorming stelt BRO bij dit soort projecten een projectteam op, waaraan mensen van verschillende disciplines deelnemen.

Het projectteam van BRO staat onder leiding van [REDACTED] [REDACTED] (senior adviseur omgevingsrecht en manager van de adviesgroep R&O). Hij verzorgt de projectaansturing en communicatie met de gemeente, projectteamleden en de onderzoeksbureaus gedurende het gehele traject van planvorming.

In het projectteam van BRO nemen de volgende vaste personen deel:

- [REDACTED], geregistreerd stedenbouwkundige sr.
- [REDACTED] adviseur milieu & ruimtelijke ordening sr.
- [REDACTED], adviseur Ruimtelijke Economie sr.

Verder zal waar nodig en afhankelijk van het stadium waarin de planvorming verkeert, de bij BRO aanwezige kennis en deskundigheid van anderen worden ingezet, zoals een jurist, verkeerskundige, waterdeskundige en ecoloog.

De CV's van de vaste projectteamleden treft u aan in de bijlagen.

4.2 Plankosten

De kosten voor de werkzaamheden die dienen te worden verricht in het kader van het planvormingsproces en de daaraan verbonden planproducten voor "bedrijventerrein Eeneind West" zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Alle kosten, berekend op basis van dit werkplan, worden u aangeboden op basis van een vaste aanneemsom.

Overige kosten zoals extra overleg, presentaties aan college, commissie, raad en/of (inspraak)bijeenkomsten die niet zijn voorzien in het werkplan worden in rekening gebracht op basis van werkelijk bestede tijd en zijn voor zover gevraagd als stelpost opgenomen.

Overzicht totale kosten “bedrijventerrein Eeneind West” per fase

Fase	Activiteit	Productkosten
1.	4x projectteamoverleg (incl. werksessie flexibiliteitsprincipes) (1x 1 adviseur, 3x 2 adviseurs)	€ -
2.	werkzaamheden UP t/m vast te stellen UP	€ -
3.	Werkzaamheden BKP t/m vast te stellen BKP	€ -
Totaal		€ -

De werkzaamheden voor het opstellen van de diverse planproducten voor “bedrijventerrein Eeneind West” bieden wij u derhalve aan voor een bedrag van € - (excl BTW). U kunt dit bedrag als een aanneemsom beschouwen.

Optioneel

Ter informatie geven wij u richtbedragen voor activiteiten en/of producten welke in aanvulling op hiervoor aangegeven werkzaamheden door BRO kunnen worden verricht.

In onderstaande tabel zijn deze optioneel opgenomen.

Optionele werkzaamheden

Activiteit/product		Kosten
Behandeling zienswijzen	Per 5 zienswijzen	€ -
Presentaties i.h.k.v. besluitvorming incl. voorbereiding	per presentatie	€ -
Extra overleg (1 adviseur)	per overleg	€ -

4.3 Facturatie

De facturatie van de product- en proceskosten vindt maandelijks achteraf plaats op basis van werkelijk bestede tijd met inachtneming van de opgenomen bedragen voor productkosten (aanneemsom) en de optionele kosten.

4.4 Offertevoorwaarden

Wij merken met betrekking tot het opgenomen kostenoverzicht het volgende op:

- Alle kosten betreffen prijspeil 2012 Voor werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden in 2013 en daarna bestaat de mogelijkheid dat BRO genoodzaakt is kosten te indexeren. Op dit moment is dat echter nog niet bekend. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden. Over het algemeen bedraagt de prijsindexatie ████%.
- alle kosten zijn exclusief reis- en verblijfkosten. Voor reiskosten hanteren wij een vergoeding van € ████ per kilometer;
- aan de kostenopzet ligt het opgenomen werkproces ten grondslag;
- facturatie vindt maandelijks plaats op basis van voortgang werkzaamheden;
- eventueel meerwerk wordt tijdig aangemeld. In overleg zal een bindende prijsafpraak worden gemaakt. Het meerwerk zal afzonderlijk worden gedeclareerd;
- additioneel overleg danwel presentaties zullen, na overleg met u, afzonderlijk worden gedeclareerd op basis van werkelijk bestede tijd.
- in onze offerte gaan wij ervan uit dat u alle gegevens bij de start van de werkzaamheden aanlevert, tenzij anders afgesproken. Dit betekent dat waar wij in de offerte spreken over aanpassingen van concepten, daaronder niet is begrepen het verwerken van na levering van het concept aangeleverd materiaal. Het verwerken van nieuw materiaal is meerwerk, tenzij wij zelf om aanvullend materiaal hebben verzocht;
- indien -buiten onze verantwoordelijkheid- door een langere looptijd van het planproces dan voorzien sprake is van meerwerk, behouden wij ons het recht voor om tijdens het planproces in overleg met u tot hercontractering over te gaan;
- kosten voor documentatie, foto's, kaartmateriaal, topografische ondergronden, digitale bestanden etc. voor zover niet door de opdrachtgever ter beschikking gesteld, behoren niet tot de aanneemsom. Dit geldt ook voor de reis- en verblijfkosten;
- de rapportages zullen standaard digitaal in pdf-formaat worden aangeleverd; tevens leveren wij twee exemplaren van concept- en eindrapport; meerdere exemplaren worden tegen verrekenprijs geleverd, desgewenst na voorafgaande opgave van de kosten;
- rapportages worden opgemaakt met een standaard BRO kft. In overleg kan hiervan worden afgeweken. In dat geval zal BRO een voorstel doen en aangeven wat de eventuele extra kosten hiervoor zijn;
- bij toezending van het definitieve concept hanteren wij een reactietermijn uwerzijds van vier weken, alvorens de slotfactuur aan u toe te zenden;
- in de kostenopzet is geen rekening gehouden met aanvullende onderzoeken, zoals bodemonderzoeken, onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, marktonderzoeken en exploitatieopzetten c.q. haalbaarheidsanalyses;

- deze offerte is uiterlijk 90 dagen na dagtekening geldig. Na deze vervaldatum is BRO op generlei wijze gebonden aan de offerte, zowel naar inhoud als prijsstelling. In overleg met BRO kan besloten worden tot continuering van de gestandhoudingstermijn van deze offerte;
- op onze werkzaamheden en prijsopgaaf zijn de bepalingen van De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005¹) van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden kunt u desgewenst opvragen bij BRO.

¹ DNR 2005: regeling van de rechtsverhouding tussen Opdrachtgever en adviseur

BIJLAGEN

Bijlage 1:
CV's projectteam

Curriculum vitae



Curriculum vitae



Curriculum vitae

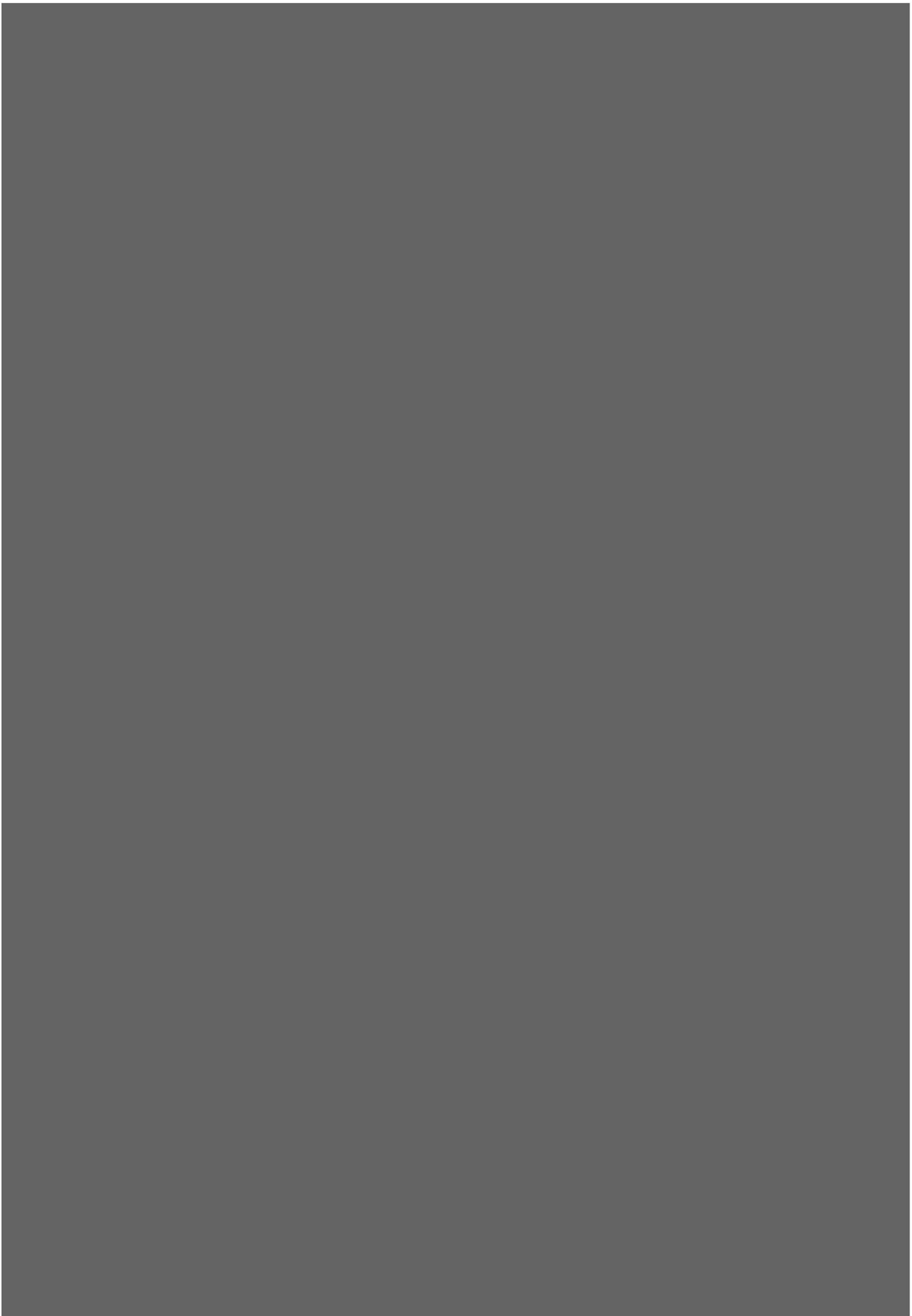


Curriculum vitae



Curriculum vitae





Curriculum vitae



Curriculum vitae



**Bijlage 2:
Referentieprojecten**

Reesloot/De Boezem	- Pijnacker-Nootdorp
Ruyven	- Pijnacker-Nootdorp
Borchwerf II	- Roozendaal-Halsteren
Vorstengrafdonk	- Oss
De Trompet	- Heemskerk
De Blaricummermeent	- Blaricum
Het Klooster	- Nieuwegein
Noordelijke bedrijventerreinen	- Zoetermeer
De Vrolijkheid	- Zwolle
Bedrijventerreinen	- Maasgouw

Bijlage 3:
Ruimtebehoeftepeiler

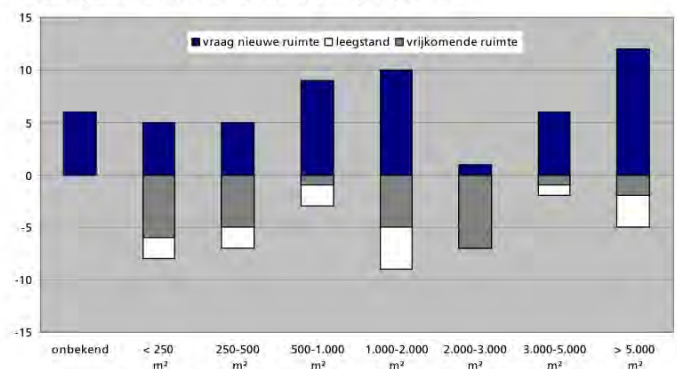
1. De feiten

- De gemeente beschikt over 150 ha aan bedrijventerrein, verdeeld over zes terreinen. Er is nog circa 5 ha uitgeefbaar, waarvan 2,5 ha per direct. De kavels die worden aangeboden zijn maximaal 2.000 m² groot, met een minimaal bebouwingspercentage van 70%.
- Het aantal vestigingen is tussen 2001 en 2011 met 7,6% toegenomen en het gemiddeld aantal werknemers is afgenomen van 7,8 fte naar 6,9 fte per vestiging. Het totaal aantal banen is met 4,2% afgenomen.
- Er hebben 56 bedrijven concreet aangegeven de komende jaren ruimtelijk te groeien. Daarvan kan ruim de helft (circa 30 bedrijven) die groei niet op de bestaande locatie realiseren. Ongeveer 60% daarvan (18 bedrijven) stoten hun locatie af.
- Daardoor komen er op termijn 18 bestaande locaties vrij, naast de huidige leegstand van 14 objecten.
- De ruimtebehoefte is zeer lokaal van aard. 95% wil in de eigen gemeente blijven. Er is vooral behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen.
- Het accent van de behoefte ligt op traditionele huisvesting. De helft van het aantal ruimtevragers zoekt een kavel tot 1.000 m². Ongeveer 18 bedrijven zoeken een kavel van 3.000 m² of groter.

2. Match en mismatch

- De bestaande voorraad leegstaande panden biedt qua maatvoering mogelijkheid om een deel van de behoefte op te vangen.
- Ook de 2,5 ha terstond uitgeefbare grond kan worden ingezet om bedrijven te accommoderen die niet in bestaande objecten passen.
- De sterke lokale binding zorgt ervoor dat een deel van de bedrijven niet naar een andere kern wil verplaatsen, maar direct in de huidige omgeving naar ruimte zoekt.
- Het overgrote deel van de groei wordt binnen twee tot vijf jaar actueel. Wordt de verwachte behoefte realiteit, schiet het huidige aanbod tekort.
- Voorals grootschalige behoefte zal niet geacommodeerd kunnen worden. Er zijn vijf bestaande leegstaande panden die groter zijn dan 3.000 m² en het vraagt nadere analyse om te bezien of deze passen bij de vraag. Daarnaast zijn locaties groter dan 2.000 m² niet toegestaan op het nog uitgeefbare deel van terrein Bodem.

Vraag en aanbod in aantallen per objectgrootte



3. Suggesties voor bestaande voorraad

- De leegstand moet worden teruggedrongen door nieuwe gebruikers te vinden voor de 14 leegstaande locaties.
- Het bestaande en nieuwe aanbod moet kwalitatief duidelijk in beeld worden gebracht voor iedere (nieuwe) ruimtevrager.
- Er moet ruimte geboden worden in het bestemmingsplan om hergebruik volgens de waarde kubus betaalbaar en aantrekkelijk te maken.
- Hergebruik van bestaande locaties moet in een realistisch (prijs)perspectief worden geplaatst.

4. Suggesties voor nieuwe plannen

- Er moet nieuwe ruimte ingezet worden voor de bedrijven die niet binnen de bestaande voorraad terechtkunnen.
- Het aanbod moet beter aansluiten op de vraag; meer mogelijkheden bieden voor middelgrote tot grote kavels, vanaf 2.000 m².

5. Suggesties voor regionale afstemming

- De ruimtevraag is zeer lokaal gebonden. Bedrijven uit de gemeente zijn, om te kunnen groeien, in zeer beperkte mate bereid te verhuizen naar een terrein in de regio. De gemeente moet dan ook voldoende ruimte in de lokale voorraad blijven bieden.
- Op de korte termijn kan worden voorzien in de behoefte. Op de middellange (over circa drie jaar) is mogelijk aanvullend aanbod gewenst. Indien nodig moeten planologische voorbereidingen worden getroffen.
- Meer dan 10 bedrijven zoeken in de gemeente kavels groter dan 5.000 m². Vanuit het oogpunt van werkgelegenheid en onderlinge binding moeten deze behouden blijven voor de gemeente.
- Hergebruik van bestaande locaties vraagt aandacht. De marktprijzen die door eigenaren worden gevraagd zijn in de gemeente hoger dan ruimtebehoevende bedrijven willen betalen. Hierdoor vragen ze sneller ruimte op een nieuw terrein.
- Een oplossing voor het betaalbaar maken van hergebruik wordt lokaal gezocht, maar inbreng van de provincie is welkom. Zo moet een grotere herstructureringsopgave voorkomen worden.

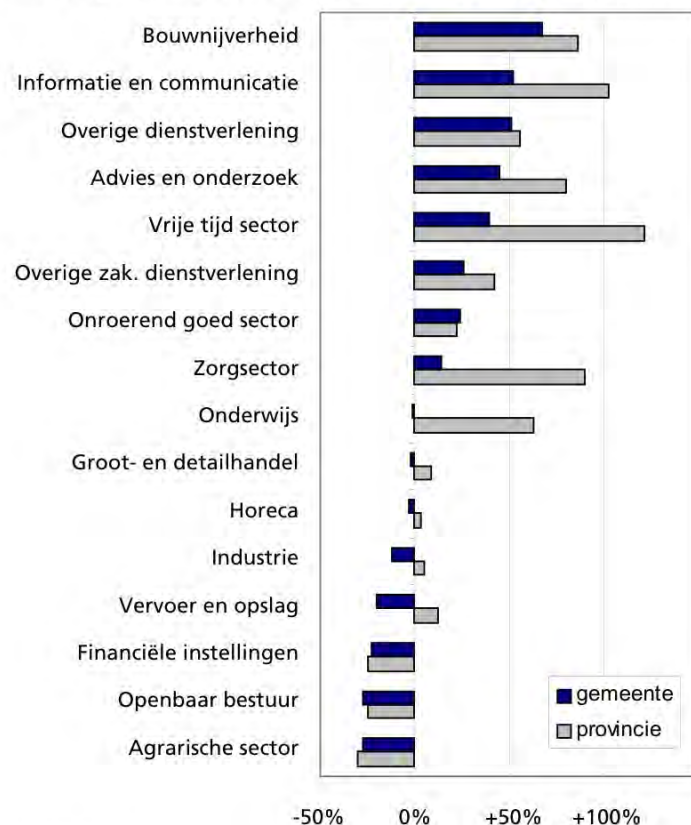
A. INZICHTEN EN DETAILS

A.1. Ontwikkeling bedrijfsleven en werkgelegenheid

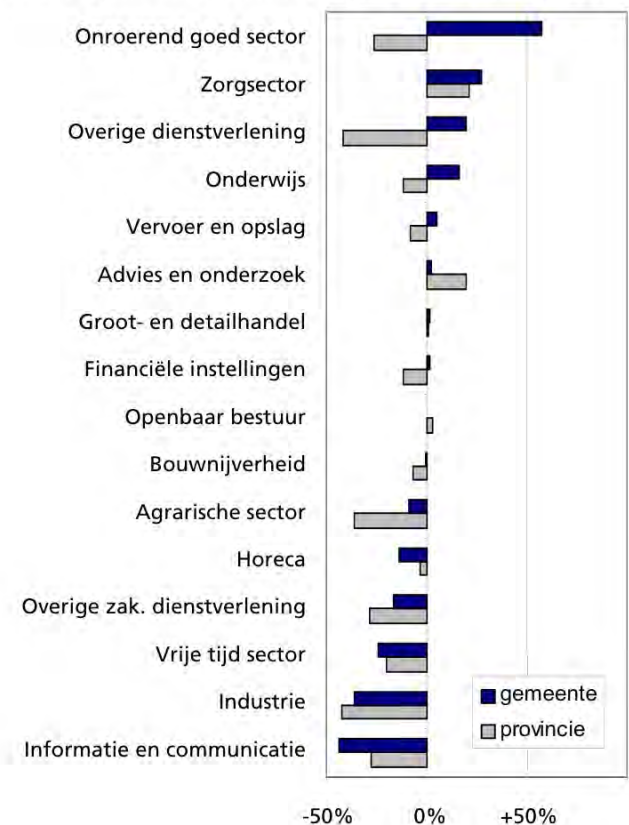
In de branches bouwnijverheid, informatie & communicatie, dienstverlening/advies en de vrije tijdsector is het aantal vestigingen relatief het hardst gegroeid in de gemeente. De ontwikkeling van het aantal vestigingen in de bouw komt voor een groot deel voor rekening van nieuwe oprichtingen van eenmanszaken (zzp'ers). De zorgsector kent de sterkste banengroei, terwijl de industrie in banen fors is afgenomen. Dienstverlening en onderwijs kennen een opvallende banengroei in vergelijking met de daling op provinciaal niveau. Bijna in de volle breedte is een schaalverkleining van bedrijven waar te nemen. De gemiddelde omvang van een bedrijf is afgenomen van 7,8 in 2001 tot 6,9 in 2011.

Sector	vestigingen		banen		fte's per vestiging	
	aantal per 2011	groei sinds 2001	aantal per 2011	groei sinds 2001	In 2001	In 2011
Groot- en detailhandel	862	-2,0%	5.029	0,7%	5,7	5,8
Industrie	220	-10,9%	3.840	-27,2%	21,4	17,5
Zorgsector	181	8,4%	3.021	36,0%	13,3	16,7
Agrarische sector	628	-22,9%	2.227	-2,0%	2,8	3,5
Openbaar bestuur	9	-25,0%	2.085	-1,5%	176,3	231,7
Bouwnijverheid	477	76,0%	1.763	-1,9%	6,6	3,7
Advies en onderzoek	475	38,9%	1.714	9,1%	4,6	3,6
Onderwijs	102	1,0%	1.508	16,4%	12,8	14,8
Overige zak. dienstverlening	159	16,9%	1.446	-16,6%	12,8	9,1
Horeca	127	-4,5%	1.177	-5,2%	9,3	9,3
Vervoer en opslag	58	-14,7%	757	13,8%	9,8	13,1
Overige dienstverlening	215	51,4%	600	24,5%	3,4	2,8
Financiële instellingen	61	-24,7%	545	0,0%	6,7	8,9
Vrije tijd sector	144	50,0%	491	-19,8%	6,4	3,4
Informatie en communicatie	119	52,6%	458	-57,3%	13,7	3,8
Onroerend goed sector	27	17,4%	158	43,6%	4,8	5,9
Totaal	3.864	7,6%	26.819	-4,2%	7,8	6,9

Verschil gemeente en provincie: groei aantal vestigingen 2001-2011



Verschil gemeente en provincie: groei aantal banen 2001-2011



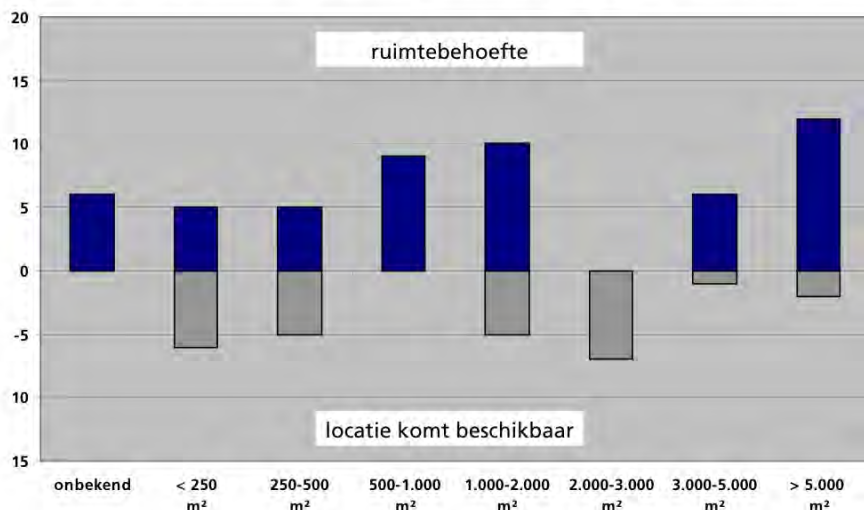
A. INZICHTEN EN DETAILS

A.2. Inzicht in de dynamiek

Van de respondenten denkt een kleine 30% op termijn te gaan groeien. Onder de bedrijven die korter dan 3 jaar bestaan is de groeiverwachting het grootst (35%). In totaal gaat het om 56 bedrijven die groei verwachten. Daarvan kan 54% de groei niet op de huidige locatie realiseren. Van die 54% die de groei niet op de eigen locatie kunnen opgeven, komt ruim 60% (31% via verkoop en 30% via verhuur) ook daadwerkelijk op de markt. Eén bedrijf biedt, vanwege krimp, vrijkomende ruimte aan.

Groei per bestaansduur	Ja	Nee	Onbekend	Groei op huidige locatie mogelijk		Toekomst huidige locatie	
Korter dan 3 jaar	35%	52%	13%	Ja	28%	Blijft in eigen gebruik	39%
3 tot 10 jaar	31%	53%	16%	Nee	54%	Wordt verkocht	31%
Langer dan 10 jaar	26%	56%	18%	Onbekend	18%	Wordt verhuurd	30%

Van de bedrijven met een groeiverwachting, geeft een grote meerderheid aan dat die behoefte binnen twee jaar aan actueel wordt. Ongeveer 7% denkt dat groei over meer dan vijf jaar aan bod komt. Dit zijn over het algemeen grootschalige ruimtevragers.



Groeitermijn	Aantal
Binnen een jaar	11
1 tot 2 jaar	22
2 tot 5 jaar	19
> 5 jaar	4
Totaal	56

A.3. Typering van de ruimtebehoefte

Het merendeel van de ruimtevragers wil zich vestigen op een bedrijventerrein. Daarna volgen het centrum en het buitengebied als meest gewenste vestigingslocaties. Slechts 5% wil zich verplaatsen naar buiten de gemeente, wat betekent dat 95% van de behoefte lokaal gebonden is. Er is sprake van een sterke behoefte aan traditionele bedrijfshuisvesting in de vorm van een productie of opslaghal, al dan niet met kantoor. Ook ruimte in bedrijfsverzamelgebouwen wordt gevraagd. Ongeveer de helft van de behoefte bestaat uit kavels tot 1.000 m². Daarnaast is er een behoefte van circa 18 kavels van 3.000 m² of groter.

Gewenste locatie	Procenten	Gewenste huisvesting	Aantal
Bedrijventerrein	63%	Bedrijfsverzamelgebouw	12
Centrum	15%	Zelfstandige productie- of opslaghal	20
Uitvalsweg	1%	Productie of opslaghal met ruim kantoor	7
Woonwijk	4%	Zelfstandig kantoor	3
Buitengebied	11%	Zelfstandige productie of opslaghal met woning	6
Buiten gemeente	5%	(voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw	2
Totaal	100%	Zelfstandige winkel / horeca / recreatieruimte	4
		Vestiging aan huis	2

Per type huisvesting is een detaillering beschikbaar van de vraag en het aanbod per oppervlaktemaat. Adresgegevens van ondernemers met een ruimtevraag of -aanbod zijn beschikbaar voor het direct leggen van contact, eveneens van ondernemers die de gemeente willen verlaten.

A. INZICHTEN EN DETAILS

A.4. Aanbod bedrijventerreinen

In de gemeente zijn zes bedrijventerreinen gelegen met een totale omvang van 150 ha bruto. Op terrein Boden is nog circa 5 ha aan ruimte uitgeefbaar, waarvan slechts de helft per direct.

Het bestemmingsplan van terrein Boden biedt ruimte aan kleinschalige initiatieven op kavels tot 2.000 m² en met een minimaal bebouwingspercentage van 70% in milieucategorieën 2 t/m 4.

Terreinnaam	Kern	Bruto omvang	Netto omvang	Uitgeefbaar	Terstond uitgeefbaar
Terrein Aarde	Gluten	10,0	8,0	0,0	0,0
Terrein Bodem	Horde	40,0	32,0	5,0	2,5
Terrein Credo	Horde	20,0	18,0	0,0	0,0
Terrein Dalen	Ieder	30,0	20,0	0,0	0,0
Terrein Even	Horde	20,0	15,0	0,0	0,0
Terrein Florijn	Ieder	30,0	25,0	0,0	0,0
Totaal		150,0	118,0	5,0	2,5

In overleg met de regiogemeenten kan het regionale aanbod van bestaande bedrijventerreinen en planvorming in kaart worden gebracht.

A.5. Indicatie leegstand

De actuele leegstand op de bestaande terreinen bestaat uit 14 panden. Dit is een indicatie op basis van het geregistreerde aanbod van Funda in Business en PropertyNL.

De vloeroppervlakte van de panden loopt uiteen van 185 m² tot 15.000 m². De huurprijs ligt gemiddeld rond de € 50,- per m² per jaar. Op het terrein Florijn is de leegstand met acht panden het grootst.

Inventarisatie leegstand

Adres	Oppervlakte	Type	Prijs
Kilojoulelaan 18b	185 m ²	Kantoorunit	€ 60,- per m ² / jaar
Industriestraat 14	250 m ²	Kantoorunit	€ 70,- per m ² / jaar
Productiestraat 22a	327 m ²	Verzamelgebouw	€ 629.000,- koop
Mercuriusstraat 32	500 m ²	Verzamelgebouw	€ 47,- per m ² / jaar
Industriestraat 12	509 m ²	Productiehal	€ 40,- per m ² / jaar
Mercuriusstraat 17	740 m ²	Productiehal	€ 55,- per m ² / jaar
Kilojoulelaan 14	1.270 m ²	Verzamelgebouw	€ 40,- per m ² / jaar
Planetenweg 11	1.550 m ²	Opslag	€ 55,- per m ² / jaar
Industriestraat 27	1.649 m ²	Productiehal	€ 1.075.000,- koop
Productiestraat 13	1.880 m ²	Productiehal	€ 47,50 per m ² / jaar
Mercuriusstraat 2	3.500 m ²	Hallen met kantoor	€ 1.950.000,- koop
Productiestraat 43	6.250 m ²	Verzamelgebouw	€ 42,50 per m ² / jaar
Industriestraat 11	7.000 m ²	Hal met kantoor	€ 2.995.000,- koop
Kilojoulelaan 47	15.000 m ²	Hallen met kantoor	€ 5.650.000,- koop

Leegstandsindicatie op terrein Florijn

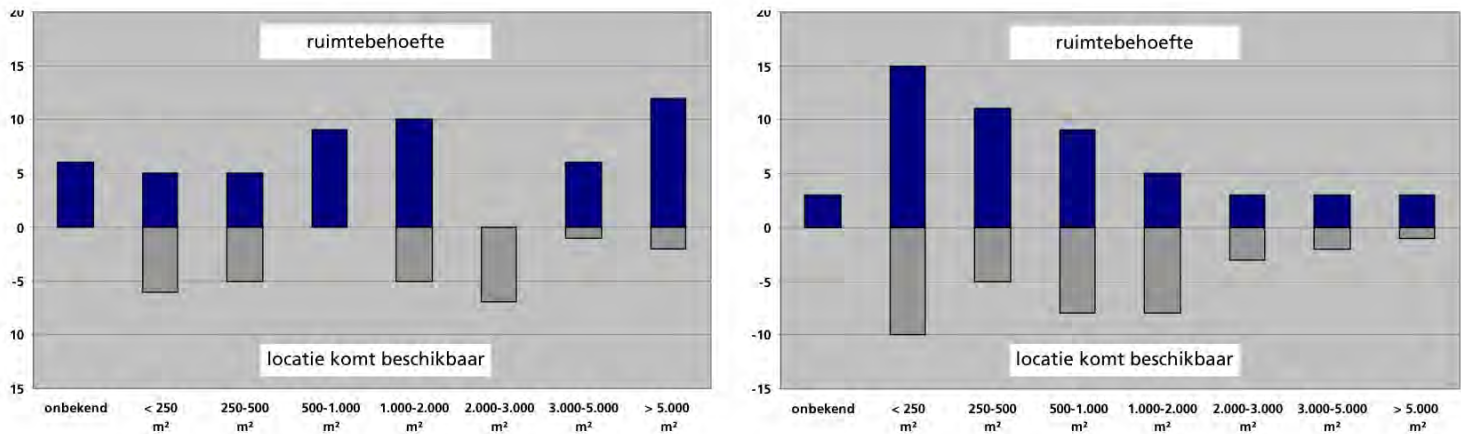


De leegstandsindicatie is tevens toegevoegd aan het overzicht van ruimtevraag en vrijkomend aanbod om een totaalbeeld te geven voor de match en mismatch in de bedrijfsruimte. Hierbij wordt tevens een onderverdeling naar type onroerend goed gemaakt.

A. INZICHTEN EN DETAILS

A.6. Lokale en regionale verschillen

De resultaten van een regionale online enquête laten de sterke lokale verschillen zien van de vraag. Elke gemeente heeft een geheel eigen vraagpatroon en dynamiek. De figuur laat de resultaten van twee buurgemeenten zien, met elk een duidelijk onderscheidend groeiprofiel.



A.7. Match en mismatch

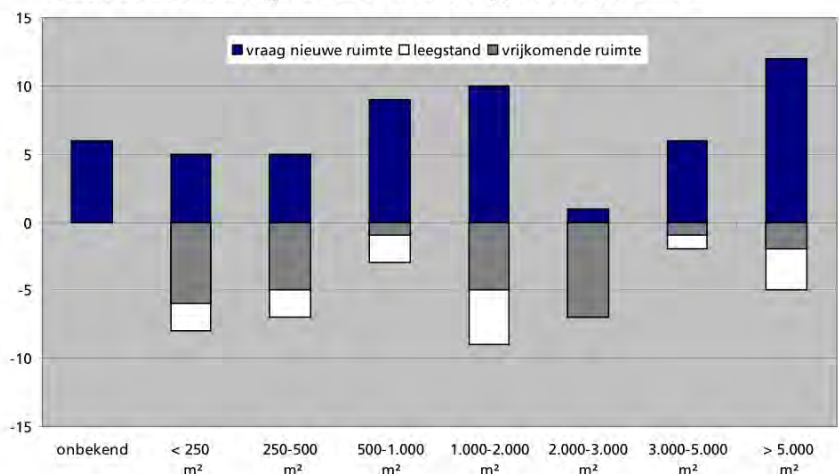
Match

Qua maatvoering kan het aanbod van 14 leegstaande objecten en de toekomstig vrijkomende objecten voor een deel voorzien in de behoefte. Met name voor kleinschalige ruimtevraag lijken de bestaande panden mogelijkheden te bieden. Ook een aantal grotere kavels en panden kunnen qua maat voorzien in de grootschalige behoefte. De 2,5 ha terstond uitgeefbare ruimte kan uitkomst bieden voor de behoefte die niet in de bestaande voorraad is op te vangen.

Mismatch

De behoefte is sterk lokaal gericht. 95% wil in de gemeente blijven en het liefst in de huidige kern. Het aanbod in bestaande panden en vrije kavels ligt meer verspreid over de gemeente. Een deel van de bedrijven zal niet naar een andere kern willen verhuizen, waardoor er sprake is van mismatch.

De cumulatie van vraag en aanbod van alle typen bedrijfsruimten



Ook denkt meer dan de helft van de bedrijven met een groeiverwachting, dat de groei binnen een termijn van twee jaar actueel wordt. Daar waar kern, locatietype en maatvoering op elkaar passen, zal ook de kwaliteit van het vastgoed moeten voldoen aan de behoefte. Een opslagruimte is bijvoorbeeld niet geschikt voor zakelijke diensten en vice versa.

Uitvoering: regievoering

Vraag en aanbod bij elkaar brengen betekent in de praktijk om pand voor pand en kavel voor kavel te werk te gaan. Startpunt is direct contact met de bedrijven uit de enquête. De bedrijven wijzen op de mogelijkheden in de bestaande leegstaande voorraad klinkt eenvoudig, maar bedrijven blijken in de praktijk niet volledig op de hoogte te zijn.

De behoefte kan niet altijd direct worden gefaciliteerd. Soms is er geen beschikbaar aanbod. Door verhuisdynamiek op gang te brengen, komen er wel weer andere kavels en panden vrij. Het onder controle krijgen en regisseren van deze verhuiscarrousel is de opgave. Vaak is het voor bestaande kavels en panden nodig om nieuwe gebruiksmogelijkheden te bieden. Activiteiten die een groter verdienpotentieel hebben, zijn in staat om hergebruik en herontwikkeling van bestaand verouderd vastgoed te dragen. De waardekuubus verbeeldt deze BRO-filosofie.

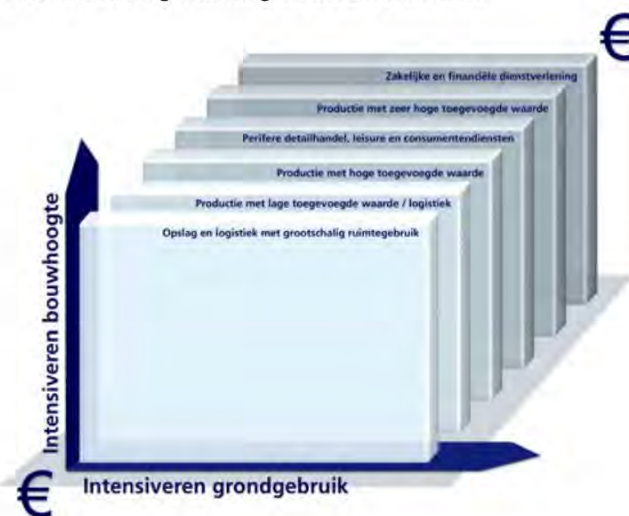
B.1. Inzicht in de verhuisdynamiek

Uit recent uitgevoerde BRO Ruimteplanner-projecten en op basis van landelijke cijfers blijkt over de verhuisdynamiek dat:

- 95% van de bedrijven op bedrijventerreinen voor hun groeiverwachting niet naar buiten de gemeentegrenzen wil verhuizen.
- 74% binnen een straal van 5 kilometer rond de huidige locatie verhuist.
- 37% binnen een straal van 1.000 meter rond de huidige locatie verhuist.

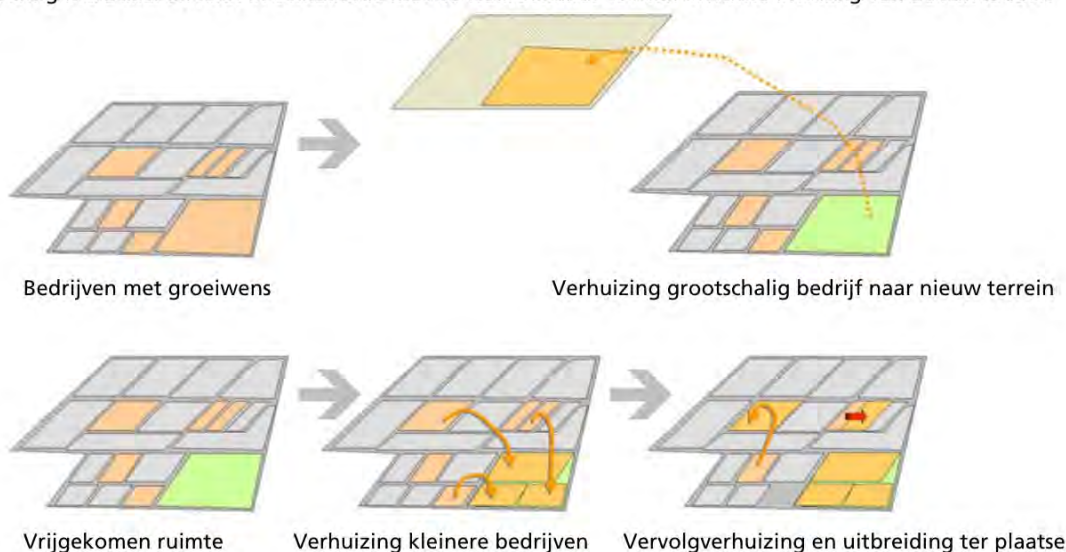
B.2. Waardekubus

De waardekubus gaat voor een bedrijfskavel uit van drie intensiveringsmogelijkheden die de investering in een bestaande locatie financieel mogelijk maken. Intensivering van bouwhoogte en grondgebruik maken het mogelijk voor een bestaande functie om in de locatie te investeren. Zijn deze twee mogelijkheden uitgeput, dan is investering vooral op basis van een intensivering van het functioneel gebruik haalbaar: een functie die in staat is een hogere prijs per m² te betalen.



B.3. Verhuizingscarroussel

Door bewuste keuzen in het faciliteren van groei voor verschillende maatvoeringen kan een optimaal ruimtegebruik gecreëerd worden. Regievoering is cruciaal en leidt in combinatie met de waardekubus tot een concrete invulling van de SER-ladder.



B.4. Verantwoording

De resultaten uit deze voorbeeld rapportage zijn gebaseerd op recent uitgevoerde Ruimteplanner-projecten, landelijke cijfers en geanonimiseerde informatie om een representatief beeld te geven van de uitkomsten van de analyse. BRO past een eigen online enquêtemiddel toe om de mening van ondernemers te raadplegen. Door de online enquête in samenwerking met de betreffende gemeente en de lokale ondernemersverenigingen aan de ondernemers aan te bieden wordt een bijzonder hoge respons bereikt.



Meer weten, neem contact op met:

- 

Zie ook: www.broplan.nl/economie/ruimtebehoeftepeiler

BRO Hoofdvestiging

Postbus 4

5280 AA Boxtel

Boscheweg 107 Boxtel

info@bro.nl www.bro.nl

Bijlage 4:
Voorbeeld beeldkwaliteitplan



Beeldkwaliteitsplan

Midden-Brabant Poort
Ontwikkelingsfase I
Gilze en Rijen

VASTGESTELD

BRO

209x00539
26 mei 2011



gemeente **Gilze en Rijen**

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image (c) 2011 Aerodata International Surveys
Verkaveling en bebouwing zijn indicatief

Rapportnummer: 209x00539

Datum: 26-05-2011

Contactpersoon opdrachtgever: [REDACTED]

Projectteam BRO: [REDACTED]

Gecontroleerd: [REDACTED]

Trefwoorden: Beeldkwaliteit, architectuur, uitstraling, openbare ruimte

Status: Vastgesteld

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Midden-Brabant Poort. Dit plan draagt in belangrijke mate bij aan de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark van de gemeente Gilze en Rijen. Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Het bedrijvenpark is voor wat betreft de beeldkwaliteits-richtlijnen onderverdeeld in drie deelgebieden:

- Markant gebied
- Centraal gebied representatief
- Centraal gebied midden

Het markante gebied ligt op het knooppunt van de A58 en de N260 (Langenbergseweg) aan de Hercules en bestaat feitelijk uit twee kavels. Deze kavels moeten tezamen met de reeds bestaande bebouwing van Audax zorgen voor een markante poort als entree van Gilze. Het centraal gebied representatief is gelegen aan de Hercules en Phantom, langs de snelweg A58, de N260 en langs de Tilburgsebaan. Hier dient de bebouwing een representatief karakter te hebben als visitekaartje

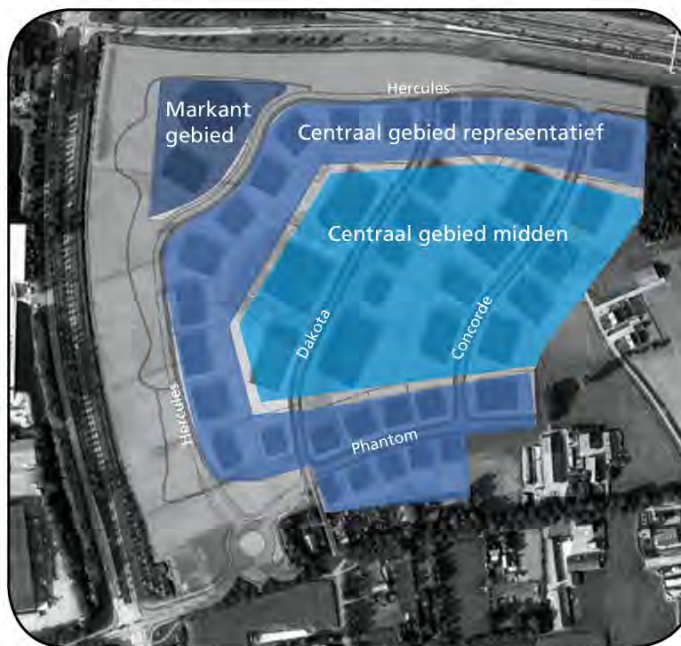
van het bedrijvenpark Midden-Brabant Poort. Het centraal gebied midden gelegen aan de Dakota en Concorde is het reguliere deel.

De beeldkwaliteit is per deelgebied uitgewerkt in één dubbelzijdig blad waarin de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit en architectonische uitstraling uiteen worden gezet. Deze bladen bestaan uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder deelgebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandsc commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitel bieden.

Op de volgende pagina's worden de toetsingsbladen verder toegelicht.

Status

Dit beeldkwaliteitsplan is op 26 mei 2011 in het kader van artikel 12a Woningwet vastgesteld als welstandskader voor het gebied Midden-Brabant Poort, fase I. Voor zaken die niet bouwvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn, fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



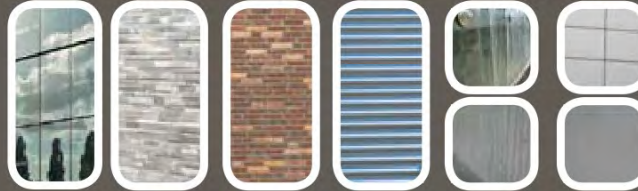


Markant volume



Combinatie laag en hoog volume

M a t e r i a l e n s t a a t



Markant volume



Hoekarchitectuur



Deelgebied 1

Markant gebied

BRO



Beeldkwaliteitsplan Midden-Brabant Poort fase I
209x00539
26 mei 2011

VASTGESTELD

gemeente **Gilze en Rijen**



Alzijdig gebouw



Combinatie laag en hoog volume



Combinatie laag en hoog volume



Parkeren geïntegreerd oplossen



Alzijdig gebouw

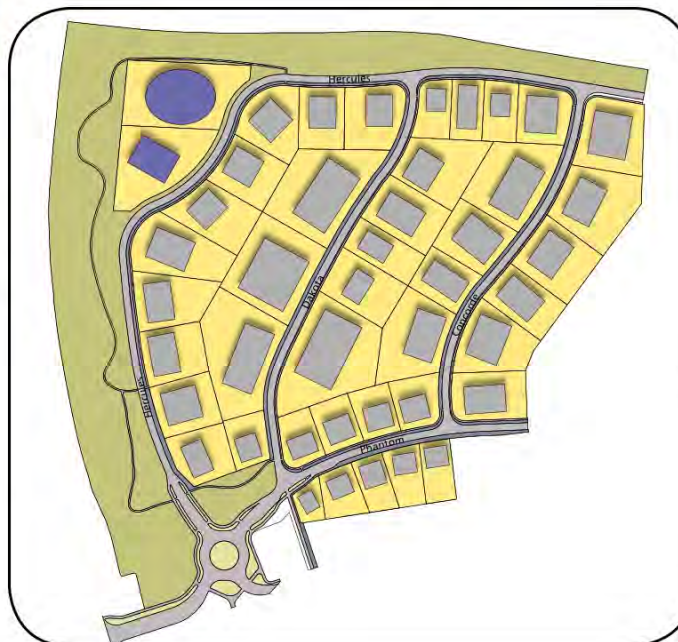
Algemeen beeld

Het Markante gebied ligt aan de Hercules in het knooppunt van de afrit Gilze aan de A58 en de N260 (Langenbergseweg). Dit, relatief kleine gebied, vormt na realisatie samen met het bestaande Audax-pand de entree van het gehele bedrijfsareaal van Gilze. In dit blad wordt door middel van een criteriatabel, een bijhorende omschrijving en sfeerbeelden verbeeld wat voor deze zone als markant wordt beschouwd.

Sfeerbeschrijving

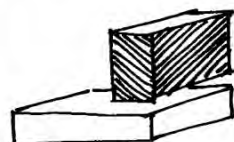
De bouwwerken in deze zone zijn in de eerste plaats een visitekaartje voor Gilze en de gemeente Gilze en Rijen. In tegenstelling tot de rest van het gebied mag hier hoger gebouwd worden om zodoende een markant punt te kunnen creëren. Het bedrijf kan zich hier ook uitstekend door profileren en een herkenbaar element aan de A58 of de N260 vormen.

Het bedrijf is verdeeld in twee delen, die fysiek met elkaar verbonden zijn. Een hoog deel van het bedrijf zorgt voor de herkenbaarheid, ook van ver. Het lagere deel heeft een meer utilitair karakter. Beide volumes blijven als eenheid herkenbaar. De volumes kunnen op twee manieren met elkaar worden gecombineerd. Dit wordt in de afbeelding hiernaast weergegeven. Het hoge bouwvolume, dat dient als visitekaartje en markant punt voor het gehele gebied, zal een zekere architectonische 'flair' uitstralen. Hierbij dient onder andere veel aandacht te worden geschonken aan een zorgvuldige detaillering om de architectonische kwaliteit te kunnen waarborgen.



Deelgebied

Op laag volume



Naast laag volume



Principeschets

Situering	Oriëntatie	- Oriëntatie naar alle zijden.
Massa en vorm	Bouwmassa	- Combinatie van twee bouwmassa's. - Eén bouwmassa laag, andere bouwmassa hoog.
	Kapvorm	- Vrij.
	Kaprichting	- Vrij.
Gevel-karakteristiek	Gevelopbouw	- Twee gekoppelde volumes. - Accentvolume op laag volume of Accentvolume naast laag volume.
	Gevelgeleding	- Vrij.
	Plasticiteit	- Vrij. - Bouwvolumes mogen als geheel uitsteken of inspringen te opzichte van elkaar.
Kleur en materiaal	Materiaalkeuze	- Gevel: Baksteen, glas, staal, beton, koper, zink, natuursteen, keramisch materiaal of aluminium. - Dak: vrij. - Kozijnen: vrij.
	Materiaalkleur	- Toepassen van materiaaleigen kleuren. - Het toepassen van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Overige	Detailering	- Toepassen van zonnepanelen is toegestaan, mits het onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp. - Loadocks zijn alleen toegestaan aan de Hercules op eigen terrein aan het bedrijvenpark. - Hoog afwerkingsniveau en detaillering.
	Perceelsinrichting	- Overwegend groene uitstraling. - Groen: gras en plantvakken omzoomd met groene hagen. - Parkeren: in groene hagen ingepakt.

* plasticiteit is de mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, veroorzaakt door licht- en schaduwwerking in de gevel of binnenshuis.



Samengesteld bouwvolume



Samengesteld bouwvolume



Representatief bouwvolume



Groene inpassing parkeren + terrein

M a t e r i a l e n s t a a t

Deelgebied 2

Centraal gebied representatief

BRO



Beeldkwaliteitsplan Midden-Brabant Poort fase I
209x00539
26 mei 2011

VASTGESTELD

gemeente **Gilze en Rijen**



Representatief bouwvolume



Representatief bouwvolume



Samengesteld bouwvolume

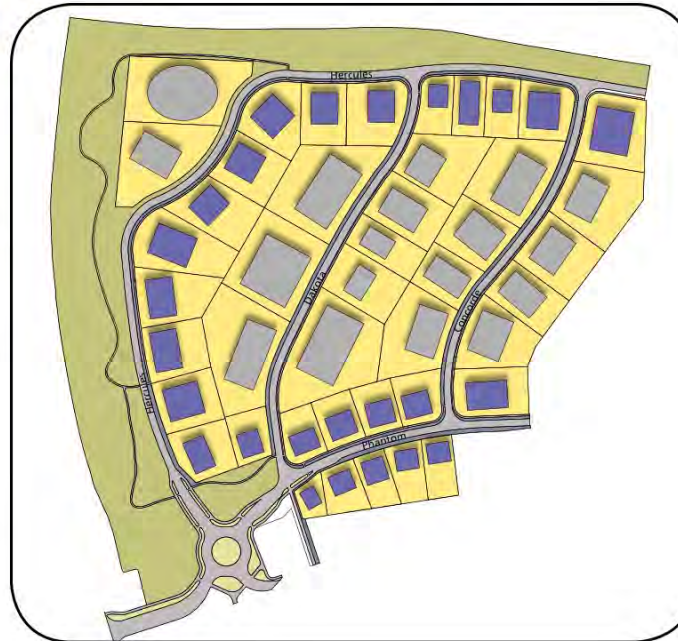
DEELGEBIED 2 'Centraal gebied representatief'

Algemeen beeld

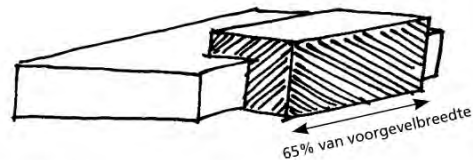
Centraal gebied representatief is de zone direct gelegen aan de Hercules en Phantom van het bedrijvenpark. In deze zone wordt een eerste indruk van het gehele bedrijvenpark weergegeven. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van de gevels grenzend aan de openbare ruimte en de ruimte tussen de voorgevel en de perceelsgrens een representatieve kwaliteit uitstralen. In dit blad wordt door middel van een criteriatabel, een bijhorende omschrijving en sfeerbeelden verbeeld wat voor deze zone als representatief wordt beschouwd.

Sfeerbeschrijving

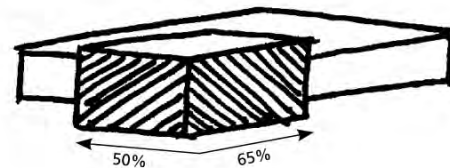
Iedere bedrijfshal bestaat uit een basisvolume. Dit volume dient sober te worden uitgevoerd. Het basisvolume wordt gecombineerd met een volume dat dient als representatief gedeelte van het bedrijfspand. Dit volume dient minimaal 65% van de gevelbreedte grenzend aan de openbare weg aan te nemen. Hiermee ontstaat langs de Hercules en Phantom een rustig basisbeeld van alle bedrijfshallen met een representatief volume aan de voorzijde dat de identiteit per pand weergeeft. Dit principe wordt in de afbeelding hiernaast schetsmatig weergegeven.



Deelgebied



Basisprincipe



Hoekprincipe

Principeschets

Situering	Oriëntatie	- Op de weg.
Massa en vorm	Bouwmassa	- Samengestelde bouwmassa. - Minimaal 65% van de voorgevelbreedte is representatief uitgevoerd. - Bij hoekkavels is minimaal 50% van het aangewezen representatieve gebied representatief uitgevoerd.
	Kapvorm	- Functioneel bouwvolume: plat dak. - Representatief bouwvolume: vrij. - Indien hellend meer dan 30 graden en voorkeur gaat uit naar een assymetrische kap of lessenaarsdak.
	Kaprichting	- Vrij.
Gevel-karakteristiek	Gevelopbouw	- Representatief bouwvolume aan straatzijde. - Bedrijfsaal achter representatief bouwvolume. - Vermijden van lange gesloten gevels aan de straatzijde / openbare ruimte.
	Gevelgeleding	- Vrij.
	Plasticiteit	- Vrij.
Kleur en materiaal	Materiaalkeuze	- Gevel: Baksteen, zink, natuursteen, keramische materiaal of glas in de representatieve bebouwing in combinatie met stalen beplating. - Geen grof geprofileerd damwandprofiel. - Kozijnen: vrij. - Ondergeschiedte bouwdeelen: zink, beton en natuursteen.
	Materiaalkleur	- Toepassen van materiaaleigen kleuren. - Baksteen: midden- tot donkere spectrum (rood-bruin, grijs, antraciet, mangaan, zwart). - Stalen beplating: donkere grijs tinten / antraciet. - Het toepassen van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Overige	Detailering	- Toepassen van zonnepanelen is toegestaan, mits het onderdeel uitmaakt van het architectonisch ontwerp. - Hoge afwerking en detailering voor het representatieve bouwvolume.
	Perceelsinrichting	- Groen situeren op voorterrein. - Gras en plantvakken. - Parkeren eventueel omzoomd met groene hagen.

* plasticiteit is de mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, veroorzaakt door licht- en schaduwwerking in de gevel of binnenshuis.



Representatieve voorgevel



Representatief geveldeel

M a t e r i a l e n s t a a t



Representatief geveldeel



Sobere grijze bedrijfshal + representatief volume



Deelgebied 3

Centraal gebied midden

BRO



Beeldkwaliteitsplan Midden-Brabant Poort fase I
209x00539
26 mei 2011

VASTGESTELD

gemeente **Gilze en Rijen**



Representatief geveldeel



Representatief geveldeel



Representatieve entree



DEELGEBIED 3:

'Centraal gebied midden'

Algemeen beeld

Dit deelgebied is gelegen aan de Dakota en de Concorde. Het gebied wordt aan drie zijden omsloten door het centraal gebied representatief. Aan de oostzijde grenst het direct aan het buitengebied. Het plan is zo opgezet dat in deze richting een uitbreiding van het terrein mogelijk is.

Elk perceel grenst met één zijde aan de openbare wegen die van noord naar zuid door het gebied lopen. In dit blad wordt door middel van een criteriatabel, een bijbehorende beschrijving en sfeerbeelden verbeeld wat voor deze zone als gewenst wordt beschouwd.

Sfeerbeschrijving

De basiseisen aan beeldkwaliteit zijn een sobere uitstraling voor de bedrijfspanden. Alle bedrijfspanden dienen minimaal een deel van de voorgevel representatief vorm te geven. Voorgevels zijn geïntendeerd naar het openbare gebied. De voorgevel moet een goede uitstraling hebben en is als massadeel herkenbaar. Het representatieve bouwdeel zal in tegenstelling tot het sobere basisvolume worden voorzien van een afwijkend materiaal- en kleurgebruik. Hiermee wordt dit representatief bouwdeel verbijzonderd en daarmee onderscheidend in de vormgeving. De zij- en achtergevels zijn onderling gelijk in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik. Zij vormen één schil rondom de achterzijde van het gebouw.



Deelgebied

Situering	Oriëntatie	- Op de weg.
Massa en vorm	Bouwmassa	- Vrij.
	Kapvorm	- Plat dak. - Evt. tweede toegevoegd representatief . bouwvolume: vrij. - Indien hellend meer dan 30. graden en voorkeur gaat uit naar een assymetrische kap of lessenaarsdak.
	Kaprichting	- n.v.t.
Gevel- karakteristiek	Gevelopbouw	- Vrij.
	Gevelgeleding	- Vrij.
	Plasticiteit	- Vrij.
Kleur en materiaal	Materiaalkeuze	- Basisvolume: Plaatmateriaal. - Representatief geveldeel of evt tweede toegevoegd volume: baksteen, glas, beton, hout, natuursteen, keramisch, geribbeld of vlak plaatmateriaal (staal, rvs, verzinkt). - Uitgesloten: grof geprofileerde damwandprofielen. - Kozijnen: vrij.
	Materiaalkleur	- Toepassen van materiaaleigen kleuren. - Het toepassen van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Overige	Detailering	- Vrij.
	Perceelsinrichting	- Groen op het voorterrein situeren. - Gras eventueel aangevuld met hagen en/of plantvakken.

* plasticiteit is de mate aan dieptewerking door het reliëf in de gevel, veroorzaakt door licht- en schaduwwerking in de gevel of binnenshuis.



Geïntegreerde gevelreclame



Losse letterreclame



Losse letterreclame



Reclame geïntegreerd in het ontwerp

Reclame-uitingen



BRO



Beeldkwaliteitsplan Midden-Brabant Poort fase I
209x00539
26 mei 2011

VASTGESTELD

gemeente **Gilze en Rijen**



Gelijke vlaggenmasten



Geïntegreerde gevelreclame



Geïntegreerde gevelreclame



Gelijke vlaggenmasten



RECLAME-UITINGEN

Positie

Reclame mag worden toegepast in de ruimte tussen de openbare weg en de voorgevellijn. De reclame dient op een logische plek geplaatst te worden. Indien mogelijk mag de reclame worden geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.

Gevelreclame

Reclame tegen de gevel mag hooguit 10% van de geveloppervlakte in beslag nemen. Er mag maximaal één reclame-uiting per voorgevel worden geplaatst. Gebouwen in het markant gebied en hoekpanden mogen aan beide zijgevels van de hoek één reclame-uiting aan de gevel plaatsen. In het geval van een bedrijfsverzamelgebouw mogen per ondernemer één reclame-uiting geplaatst worden. Er dient een berekening naar percentage per ondernemer aangehouden te worden.

De reclame bestaat uit losse letters tegen de gevel. Lichtbakreclame is niet wenselijk tenzij het losse letters zijn. De vormgeving, lettertype en kleur zijn vrij. Bedrijfskleuren mogen in de reclame worden toegepast. Geïntegreerde reclame in het ontwerp is wenselijk. Indien reclame tegen de gevel meer dan 5% van de geveloppervlakte in beslag neemt, is het verplicht om de reclame in het ontwerp te integreren.

Dakreclame

Bedrijven in de zone centraal gebied representatief, grenzend aan de A58 / Hercules mogen ook reclame uitingen op het dak plaatsen. Dit zijn uitsluitend losse letters van maximaal 1m hoog. Losse elementen zoals vlaggen of reclamezuilen / borden zijn niet toegestaan op het dak.

Reclamemast

Op het bedrijventpark is in de openbare ruimte één grote reclamemast toegestaan.

Reclamezuilen

Er is één reclamezuil per kavel toegestaan. Deze reclamezuil moet minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens staan.

Reclamezuilen minimaal 20cm vanaf het maaiveld plaatsen. De reclameborden dienen rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden. Wenselijk is dat de reclamezuilen in grijsinten worden uitgevoerd. De vormgeving, lettertype en kleur van de belettering zijn vrij. Bedrijfskleuren mogen in de reclame worden toegepast.



Vlaggenmasten

Vlaggenmasten zijn nergens toegestaan behalve in centraal gebied midden. Op het perceel zijn maximaal drie gelijke vlaggenmasten toegestaan. Deze drie vlaggenmasten dienen identiek te zijn en gegroepeerd geplaatst te worden op het voorterrein. De vlaggenmasten dienen ruim uit het optische midden van het pand geplaatst te worden. Dus niet midden voor het gebouw of perceel. De kleur en vormgeving van de vlag is vrij.

Wegbewijzing

Wordt identiek op het gehele bedrijventpark toegepast.

Reclame-uitingen	
Gevelreclame	- Max. 10% van de voorgeveloppervlakte. - Max. één reclame-uiting per voorgevel met uitzondering van Markant gebied en alle hoekpanden die twee voorgevelreclames mogen hebben. - Geen lichtbakreclame tenzij uitgevoerd als losse gesneden letters. - Losse gesneden letters tegen de gevel - Op een logische leesbare plek tegen de gevel of tussen gevelopeningen. - Reclame integreren in het ontwerp wenselijk mits dit te verwijderen is. - Reclame uitingen die meer dan 5% (tot maximaal 10%) van het geveloppervlak in beslag nemen moeten geïntegreerd in het ontwerp worden uitgevoerd. - Lettertype en kleur zijn vrij.
Dakreclame	- Alleen langs A58/Hercules reclame op het dak mogelijk indien: - Uitgevoerd als losse gesneden letters - Niet hoger dan 1m - Losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of lichtbakreclame op het dak zijn niet toelaatbaar. - Losse letters op het dak uitgevoerd als lichtletter wel toegestaan.
Reclamemast	- Eén grote reclamemast toegestaan in het openbaar gebied.
Reclamezuilen	- Maximaal één reclamezuil per kavel. Reclamezuilen bij ingang van het gebouw of terrein. - LED-schermen of lichtbakken zijn niet toegestaan. Aanlichten (ook met LED) is wel toegestaan.
Vlaggenmasten	- Vlaggenmasten alléén op Centraal Gebied Midden. - Maximaal 3 gelijke vlaggenmasten. - Plaatsen van vlaggenmasten op het voorterrein.

