

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

INRICHTINGSPLAN 3-METER ZONE BEDRIJVENPARK BORCHWERF

BORCHWERF II CV

DEFINITIEF

7 oktober 2005

110504/ZF5/3N8/200502/003

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Inrichting 3-meter zone	4
2.1	Bedrijfsinritten	4
2.2	Bedrijfszuilen	4
2.3	Erfafscheidingen	5
2.4	Groeninrichting in de 3-meter zone privaat	6
3	Aanvullende voorwaarden	7
4	Financiering 3-meter zone privaat	8
4.1	Bedrijfsinritten	8
4.2	Bedrijfszuilen	8
4.3	Erfafscheidingen	8
4.4	Groeninrichting in de 3-meter zone privaat	8
5	Conclusies	9
Bijlage 1	Bedrijfsinritten	10
Bijlage 2	Bedrijfszuilen	11
Bijlage 3	Erfafscheidingen	12
Bijlage 4	Groeninrichting in de 3-meter zone privaat	13
Bijlage 5	Aanvullende voorwaarden	14
Colofon		15

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

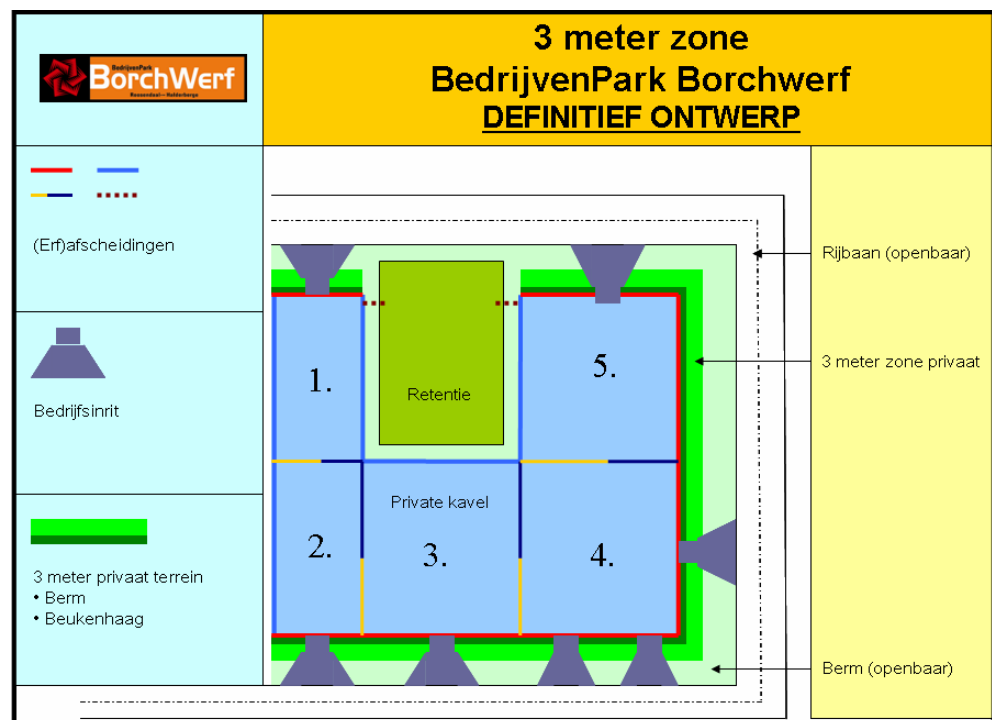
HOOFDSTU

1 Inleiding

In opdracht van Borchwerf II CV ontwikkelt ARCADIS het Parkmanagement voor BedrijvenPark Borchwerf. Onderdeel van deze opdracht is de advisering omtrent de inrichting van de zogenaamde 3-meter zone op de private kavel. In voorliggend document is invulling gegeven aan deze advisering middels gedetailleerd beschrijven van de voorwaarden, onderdelen en kwaliteitsomschrijvingen.

Door het verplicht voorschrijven van vastgestelde inrichtingsplannen en kwaliteiten zal uiteindelijk een uniform beeld ontstaan, is de algemene veiligheid en de belevingswaarde meer gewaarborgd en ontstaat een inkoopvoordeel door de mogelijkheid van grootschalige inkoop. In de toekomst kan nog een voordeel ontstaan indien het toekomstige beheer en onderhoud van de inritten, de bedrijfszuilen en de groenarealen in de 3-meter zone privaat collectief bij één partij neergelegd kan worden als onderdeel van het basispakket.

FIGUUR 1
Inrichting 3-meter zone



Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de arealen beschreven gevolgd door de aanvullende voorwaarden in hoofdstuk 3. De financiering van de inrichting is in hoofdstuk 4 opgenomen gevolgd door conclusies in hoofdstuk 5.

HOOFDSTU

2 Inrichting 3-meter zone

De 3-meter zone is gelegen langs de openbare rijbaan en is onderdeel van de private kavel. Private terreindelen die grenzen aan andere private kavels of openbaar groen, zonder een rijbaan, maken geen onderdeel uit van de 3-meter zone. In de 3-meter zone zijn bedrijfsinritten, erfafscheidingen, bedrijfszuilen en groenelementen aanwezig. In de volgende paragrafen zijn deze beschreven rekening houdend met Technische Masterplannen en Beeldkwaliteitsplannen van BRO.

2.1

BEDRIJFSINRITTEN

Voor wat betreft de realisatie en de uitstraling van de bedrijfsinritten is hiervoor in het Technisch Masterplan van de velden C en D een detailbeschrijving toegevoegd. Dit detail is de basis voor de aanleg en het toekomstige onderhoud en is bindend voor de toekomstige bedrijven. De inritten van de bedrijven dienen eenduidig te worden uitgevoerd zoals in bijlage 1 is opgenomen.

Het, op openbaar gebied gelegen, deel van de inrit en het deel op privaat terrein tot 3-meter achter de perceelsgrens worden met dezelfde materialen uitgevoerd. De in de bijlage beschreven standaard inrit is verplicht.

Voor de bedrijfsinritten wordt opgemerkt dat:

- er door de Stichting Beheer BedrijvenPark Borchwerf handhavend opgetreden wordt indien een inrit niet is aangelegd conform de beschreven kwaliteiten;
- de kosten van extra onderhoud, zal de Stichting doorbelasten aan de eigenaar van de inrit;
- de breedte van de inrit is in het beeldkwaliteitplan van BRO aan maximale afmetingen gebonden. Voor specifieke bedrijfseigen activiteiten moet het mogelijk zijn hiervan af te wijken. Goedkeuring hiervoor kan gegeven worden door het kwaliteitsteam rekening houdend met de verkeersveiligheid.

2.2

BEDRIJFSZUILEN

In de private 3-meter zone krijgt de ondernemer de mogelijkheid één standaard bedrijfszuil te plaatsen. De zuil wordt 2,0 meter rechts van de hoofdinrit geplaatst en 1,0 meter voor de beukenhaag. Op de zuil wordt bedrijfsnaam, logo en het nummer van de bewegwijzering gepresenteerd. Een visualisatie is opgenomen in bijlage 2.

Voor de zuilen wordt opgemerkt dat:

- een zuil gekozen moet worden, die duurzaam te onderhouden is en niet eenvoudig is weg te nemen door onbevoegden.

BIJLAGE 4

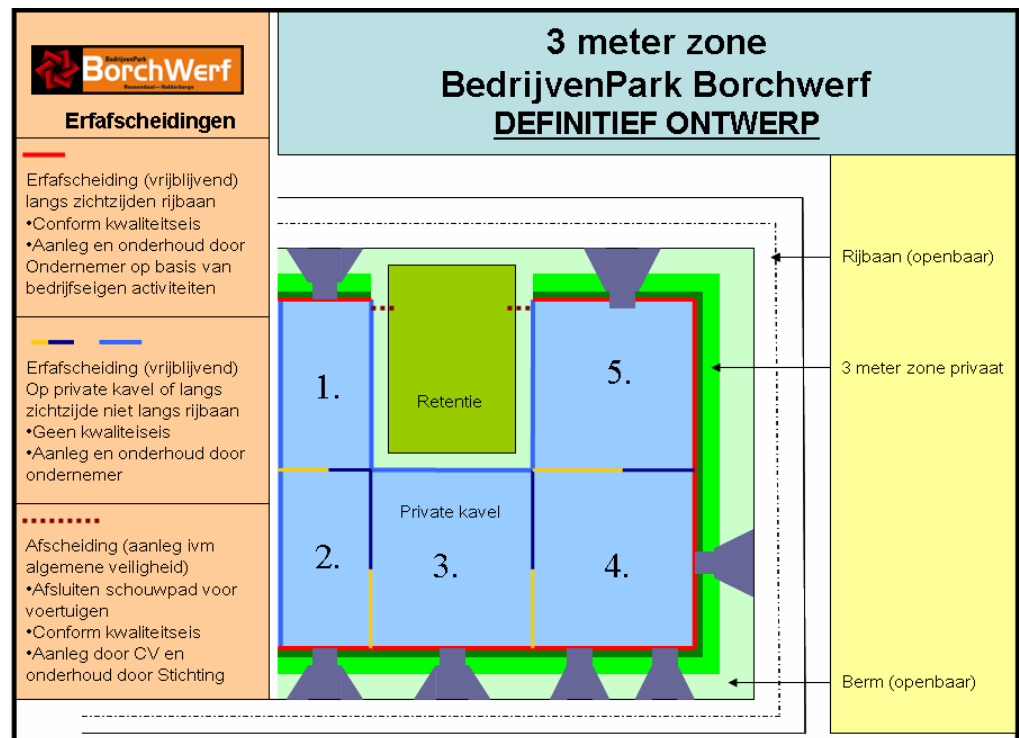
Inrichting 3 meter zone en inritten





2.3

ERFAFSCHEIDINGEN

Voor BedrijvenPark Borchwerf worden vier vormen van afscheidingen onderscheiden.

FIGUUR 2
Erfafscheidings



-  1. Afscheidingen op private kavel op grens 3-meter zone langs straatzijden (zichtzijden). Deze afscheiding is een keuze van de ondernemer en is wel gebonden aan een kwaliteitseis.
-  2. Afscheidingen tussen twee private kavels. Deze afscheiding is een keuze van de ondernemer en is niet gebonden aan een kwaliteitseis.
-  3. Afscheidingen op grens van kavel langs openbare groenzones (retenties, e.d.). Deze afscheiding is een keuze van de ondernemer en is niet gebonden aan een kwaliteitseis.
-  4. Afscheidingen in openbaar gebied rond gemalen en ter afsluiting schouwpaden e.d. Deze afscheiding zoals wordt aangelegd door Borchwerf II CV en is wel gebonden aan een kwaliteitseis.

In bijlage 3 van dit rapport is de kwaliteit van de erfafscheiding nader uitgewerkt.

Voor de erfafscheidingen wordt opgemerkt dat:

- in verband met de algemene veiligheid op het BedrijvenPark c.q. de private kavel wordt een degelijk hekwerk conform beveiligingseisen aanbevolen.

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

2.4

GROENINRICHTING IN DE 3-METER ZONE PRIVAAT

Voor wat betreft de groeninrichting van de 3-meter zone is het noodzakelijk hiervoor een standaard inrichtingsplan te kunnen presenteren en dit te verplichten richting de ondernemers. Dit om aan de ene kant de algemene veiligheid, belevingswaarde en uniformiteit te waarborgen en aan de andere kant om de aanleg- en toekomstige beheerkosten te minimaliseren door dit “smart” in de collectiviteit te brengen. De inrichting van de 3-meter zone is in alle velden identiek.

In bijlage 4 van dit rapport is de groeninrichting van de 3-meter zone nader uitgewerkt.

Voor de groeninrichting van de 3-meter zone op privaat terrein wordt opgemerkt dat:

- de beschreven kwaliteit van de groeninrichting van de 3-meter zone enkel geldt voor de private delen die grenzen aan de straatzijden;
- parkeren of de opslag van goederen in de 3-meter zone, in welke vorm dan ook, is ten strengste verboden. Er wordt door de Stichting Beheer BedrijvenPark Borchwerf handhavend opgetreden.

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

HOOFDSTU

3 Aanvullende voorwaarden

Ten behoeve van de uitvoering van werken in het openbaar gebied en de 3-meter zone
privaat zijn aanvullende voorwaarden opgenomen.

Voor de aanleg, het onderhoud en behoud van de inritten, bedrijfszuilen, erfafscheidingen
en de groeninrichting van de 3-meter zone privaot zijn aanvullende voorwaarden opgesteld,
welke in bijlage 5 van dit rapport zijn opgenomen.

Om de toekomstige bewoners van Bedrijvenpark Borchwerf duidelijkheid te geven inzake
de diverse verplichtingen en procedures, adviseren wij de bijlagen van dit rapport aan de
koopakte toe te voegen en dit rapport als toelichting te gebruiken.

HOOFDSTU

4 Financiering 3-meter zone privaat

4.1

BEDRIJFSINRITTEN

- De aanleg van de eerste inrit wordt uitgevoerd en betaald door Borchwerf II CV.
- De aanleg van overige inritten wordt uitgevoerd en betaald door de eigenaar van de private kavel.
- Het onderhoud en behoud van de eerste inrit wordt uitgevoerd en betaald door de Stichting Beheer BedrijvenPark Borchwerf.
- Indien de ondernemer meer inritten heeft worden de kosten van het beheer en onderhoud bij de eigenaar van de private kavel in rekening gebracht.

4.2

BEDRIJFSZUILEN

- De eenmalige aanleg wordt uitgevoerd en betaald door Borchwerf II CV. Na realisatie zullen de kosten door Borchwerf II CV verrekend worden met de eigenaar van de private kavel.
- Het onderhoud en behoud wordt uitgevoerd en betaald door de Stichting Beheer BedrijvenPark Borchwerf.

4.3

ERFAFSCHEIDINGEN

Langs en op private kavels (nr. 1 t/m 3)

- De aanleg, onderhoud en behoud van erfafscheidingen langs en op private kavels wordt uitgevoerd en betaald door de eigenaar van de private kavel.

In het openbaar gebied (nr. 4)

- De eenmalige aanleg van erfafscheidingen in openbaar gebied rond gemalen en ter afsluiting schouwpaden wordt uitgevoerd en betaald door Borchwerf II CV.
- Het onderhoud en behoud wordt uitgevoerd en betaald door de Stichting Beheer BedrijvenPark Borchwerf.

4.4

GROENINRICHTING IN DE 3-METER ZONE PRIVAAT

- De eenmalige aanleg (berm en haag) wordt door Borchwerf II CV uitgevoerd en betaald. Na realisatie zullen de kosten door Borchwerf II CV verrekend worden met de eigenaar van de private kavel.
- Het onderhoud en behoud wordt uitgevoerd en betaald door de Stichting Beheer BedrijvenPark Borchwerf.

HOOFDSTU 5 Conclusies

In opdracht van Borchwerf II CV heeft ARCADIS dit inrichtingsplan van de 3-meter zone op privaat terrein opgesteld. Belangrijkst uitgangspunt hierbij was het feit dat door het verplicht voorschrijven van vastgestelde inrichtingsplannen en kwaliteiten uiteindelijk een uniform beeld ontstaat, dat de algemene veiligheid en de belevingswaarde meer gewaarborgd is en dat uiteindelijk een inkoopvoordeel ontstaat door de mogelijkheid van grootschalige inkoop.

Geconcludeerd kan worden dat met behulp van dit rapport op alle punten helderheid is verkregen waardoor op korte en lange termijn een praktische en werkbare situatie ontstaat.

Bedrijfsinritten

Kwaliteitsomschrijving

- De breedte van de inrit is in het beeldkwaliteitplan van BRO aan maximale afmetingen gebonden. Voor specifieke bedrijfseigen activiteiten is het mogelijk hiervan af te wijken. Goedkeuring hiervoor kan gegeven worden door het kwaliteitsteam rekening houdend met de verkeersveiligheid.
- Bestraten met betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, dikte 100 mm, in elleboogverband. De verharding wordt aan de zijanten opgesloten door een trottoirband 180/200x250 mm gesteld op specie en voorzien van een stevige steunrug van beton. Over een breedte van 1 meter achter de band een bestrating aanbrengen van betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, dikte 80 mm. In deze verharding achter de trottoirband enkele schrikblokken aanbrengen (600x450 mm, hoogte boven maaiveld 250 mm, kleur wit) ter bescherming van de opsluiting en de berm. De verharding wordt gerealiseerd op een 0,20 meter dikke fundering van menggranulaat in een zandbed ter dikte van 0,05 meter. Aansluitend aan de asfaltverharding van openbare weg of fietspad dienen de voegen van de klinkerbestrating te worden volgegoten met warm gietasfalt.
- Indien de inrit een fietspad of voetpad kruist dient deze voorziening verzwaard te worden zodat deze bestand is tegen de zwaardere aslasten.
- Indien de inrit een watergang of retentievoorziening kruist dienen hiervoor voorzieningen aangebracht te worden conform de eisen van de bevoegde instanties.
- Ter plaatse van een mogelijke kruising van de inrit met het openbare hoofdriool dienen onder de te maken verhardingsconstructie betonnen bestratingplaten over een breedte van tenminste 1,0 meter te worden aangebracht.
- Alle aanvullingen en ontzodigen dienen zaaiklaar te worden gemaakt en te worden ingezaaid.

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

BIJLAG 2

Bedrijfszuilen

Op de zuil wordt bedrijfsnaam, logo en het nummer van de bewegwijzering gepresenteerd. Hierbij een visualisatie.



BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

BIJLAG 3

Erfafscheidingen

Kwaliteitsomschrijving

Voor BedrijvenPark Borchwerf worden 4 vormen van afscheidingen onderscheiden.

1. Afscheidingen op grens van kavel langs openbare groenzones (retenties, e.d.).

- Deze afscheiding is een keuze van de ondernemer en is **niet** gebonden aan een kwaliteitseis.

2. Afscheidingen tussen twee private kavels.

- Deze afscheiding is een keuze van de ondernemer en is **niet** gebonden aan een kwaliteitseis.

3. Afscheidingen op private kavel op grens van de 3-meter zone langs straatzijden (zichtzijden).

- Deze afscheiding is een keuze van de ondernemer en is **wel** gebonden aan een kwaliteitseis (Kleur: RAL 9005 (zwart) metalen spijlenhekwerk h.o.h. 150 mm).

4. Afscheidingen in openbaar gebied rond gemalen en ter afsluiting schouwpaden, e.d.

- Deze afscheiding zoals wordt aangelegd door Borchwerf II CV en is **wel** gebonden aan een kwaliteitseis (Kleur: RAL 9005 (zwart) metalen spijlenhekwerk h.o.h. 150 mm).

Voorbeeld van het type hekwerk



BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

BIJLAG 4

Groeninrichting in de 3-meter zone privaat

Kwaliteitsomschrijving

De kwaliteiten van de groeninrichting van de private 3-meter zone is voor alle velden gelijk en zijn voor de ondernemers verplicht. Langs de straatzijden (zichtzijden) wordt een berm aangelegd en tegen (eventuele) afscheiding komt een beukenhaag.

Bermgras

- Het bermgras wordt ingezaaid met het grasmengsel B3.
- De hoogte van het gras bedraagt minimaal 4 cm en maximaal 15 cm.
- Naast het maaiwerk zal bedekkingspercentage, egaliseren en het vrijhouden van zwerfvuil meegenomen worden in het toekomstig beheer.



Meetbare prestatienorm

Beukenhaag

- De beukenhaag (5 st. per m1) is minimaal 75 cm en maximaal 100 cm hoog.
- De breedte van de haag bedraagt minimaal 30 maximaal 50 centimeter.
- Naast het snoeiwerk zal inboet van dode planten, kruidenbeheersing en het verwijderen van zwerfvuil meegenomen worden in het toekomstig beheer.



Meetbare prestatienorm

Aanvullende voorwaarden

Voorwaarden uitvoering van werken:

- Alvorens tot realisatie van de voorziening over te gaan, is de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel verplicht de plannen daarvoor, toegelicht met tekeningen, bevattende situaties, doorsneden en constructies ter goedkeuring te zenden aan het Kwaliteitsteam van Bedrijvenpark Borchwerf. Met de uitvoering van de genoemde plannen mag niet worden aangevangen, voordat goedkeuring van de plannen door het Kwaliteitsteam verkregen is.
- De uitvoering der werken dient te geschieden in nauw overleg met de Stichting beheer BedrijvenPark Borchwerf (SBBB). De kosten voor het toezicht door de SBBB komen voor rekening van de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel, evenals de kosten voor het uitzetten en inmeten van de uitgevoerde werken.
- De initiatiefnemer/eigenaar van het perceel dient alle nodige voorzieningen te treffen om beschadiging aan eigendommen van Borchwerf II CV/ SBBB te voorkomen.
- De initiatiefnemer/eigenaar van het perceel is aansprakelijk voor alle schade, welke Borchwerf II CV, SBBB of derden mochten lijden ten gevolge van het bouwen, het behouden, het gebruiken, het herstellen of verwijderen van werken. Eventuele kosten moeten op eerste aanzegging worden betaald.
- De initiatiefnemer/eigenaar van het perceel doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken welke hij tegenover Borchwerf II CV/ SBBB zou kunnen doen gelden wegens schade door aanwezige werken, door welke oorzaak dan ook ontstaan, tenzij opzet of grove schuld van de zijde van Borchwerf II CV/ SBBB kan worden aangetoond.
- Voordat initiatiefnemer/eigenaar van het perceel een aanvang maakt met de uitvoering van graafwerkzaamheden ten behoeve van aanleg van de genoemde werken, dient een KLIC-melding te worden uitgevoerd. Alle schades veroorzaakt door of in opdracht van de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel zullen ten laste komen van de opdrachtgever.
- Binnen 30 dagen na de voltooiing der werkzaamheden moet een revisietekening digitaal (schaal 1 : 1000 of 1 : 500) worden toegezonden aan de SBBB. Op deze tekening moet met maten (x,y,z) zijn aangegeven de plaats waar de werken zijn uitgevoerd. Tevens dienen op deze tekening de verschillen met de voor akkoord getekende tekening in kleur te worden aangegeven.
- Indien de opgelegde verplichtingen genoemd in deze algemene voorwaarden of bij bijzondere voorwaarden gesteld niet worden nageleefd, moet de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel op eerste aanschrijving van Borchwerf II CV/ SBBB en binnen de daarbij te stellen termijn alsnog daarin voorzien. Bij gebreke daarvan is Borchwerf II CV/ SBBB bevoegd datgene te doen verrichten wat het nodig voorkomt; de kosten daarvan verhoogd met 15% voor toezicht- en administratiekosten komen ten laste van de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel.
- Alle door Borchwerf II CV/ SBBB ten laste van de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel gemaakte kosten moeten binnen een termijn van één maand na dagtekening van de nota worden voldaan.

Overige aanvullende voorwaarde:

- Parkeren of de opslag van goederen in het openbare gebied of in de private 3-meter zone, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan. Er kan door Borchwerf II CV/ SBBB handhavend opgetreden worden. Onder parkeren wordt in dit geval ook stilstaan c.q. wachten van voertuigen verstaan.

BIJLAGE 4

Inrichting 3 meter zone en inritten

COLOFON

INRICHTINGSPLAN 3-METER ZONE BEDRIJVENPARK BORCHWERF

OPDRACHTGEVER:

BORCHWERF II CV
DEFINITIEF

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

F. van Son

GECONTROLEERD DOOR:

L. Dielen

VRIJGEGEVEN DOOR:

L. Dielen

7 oktober 2005

110504/ZF5/3N8/200502/003

ARCADIS REGIO BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.