



VOLLMER & PARTNERS

BUREAU VOOR STEDEBOUW EN LANDSCHAPSPANNING BV



Nota van Randvoorwaarden Haarbrug-Zuid

Bunschoten

in opdracht van:
Gemeente Bunschoten

Oktober 2007
2404-100

Nota van Randvoorwaarden Haarbrug-Zuid

Oktober 2007
2404-100
bijgewerkt: December 2007

in opdracht van:
Gemeente Bunschoten

Vollmer & Partners
Bureau voor stedenbouw en landschapsplanning B.V.

De Dompelaar 1a
3454 XZ De Meern

Postbus 259
3454 ZM De Meern

tel.: 030-6664302
fax: 030-6621546
e-mail: info@vp.nl
internet: www.vp.nl

INHOUD

1 INLEIDING	7
2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
3 BELEID	11
4 BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN	21
5 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	23

BIJLAGE

1 INLEIDING

Aan de zuidzijde van de kern Bunschoten is het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid geprojecteerd. De locatie dient enerzijds als uitbreidingslocatie voor autonome groei (10 ha.) en anderzijds als verplaatsingslocatie voor bedrijven van het bestaande bedrijventerrein Zuidwenk (voorlopig 10 ha. van in totaal 20 ha.) ten behoeve van toekomstige woningbouw. Een deel van de locatie ten behoeve van de autonome groei is inmiddels ingevuld door de uitbreiding van Polynorm (4.6 ha.), waardoor een restcapaciteit van 5.4 ha. overblijft. Op termijn is voorzien in een verdere uitbreiding met circa 10 ha. ten westen van de Amersfoortseweg.

De locatiekeuze voor de uitbreiding is reeds gemaakt in het streekplan van de provincie Utrecht, dat ruimte biedt aan de ontwikkeling van circa 30 ha. bedrijventerrein aan de zuidkant van Bunschoten. Uit nader onderzoek naar de uitbreiding van de bedrijventerreinen aan de zuidzijde van Bunschoten is voortgevloeid dat de raad een begrenzing heeft bepaald voor de 1e fase van de uitbreiding met 15 ha. aan de oostzijde van de Amersfoortseweg.

Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, gezien de ligging aan de zuidzijde van het dorp en grenzend aan het open landschap, noodzakelijk.

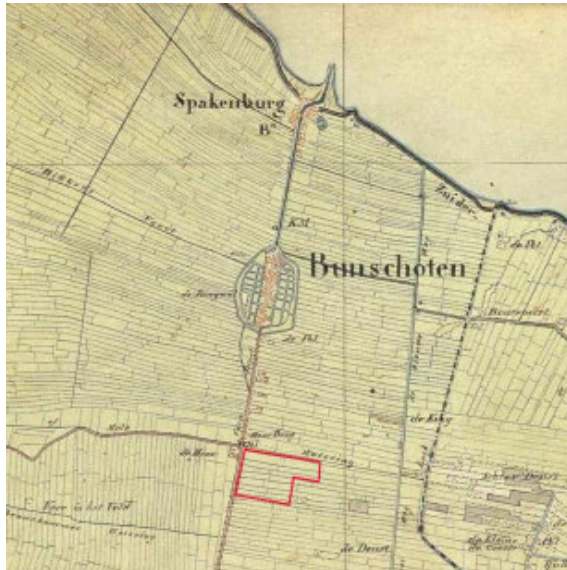
De ontwikkeling van het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid geeft de kans aan de gemeente Bunschoten om een zorgvuldige overgang te maken naar het nationaal landschap Arkemheen/Eemland én om het belangrijkste entreegebied gezicht en kwaliteit te geven, met een uitstraling die past bij de fraaie plaats in zijn waardevolle omgeving. Een boeiende opgave op het raakvlak van stedenbouw en landschap.

Draagvlak

Naast de landschappelijke inpassing en een duurzame stedenbouwkundige opzet is de tweede belangrijke opgave het verzorgen van een goed en doelmatig planproces. Bij veel soortgelijke opgaven is het zaak om een breed draagvlak te creëren onder de bevolking, de politiek en de toekomstige gebruikers. Zo ook bij Haarbrug-Zuid.

Tijdens het planproces dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de communicatie met (externe) belanghebbenden, zoals Het Nationaal Landschap, Waterschap en de provincie.

Om te komen tot een breed gedragen plan dient ook veel aandacht te worden besteed aan de communicatie met (interne) belanghebbenden, zoals bewoners/omwonenden, bedrijven, bevolking en ambtelijke organisatie. Tevens zal op gezette momenten gedurende het proces de grondeigenaren moeten worden ingelicht over de planontwikkelingen.



1839-1859



1955-1965

2 ONSTAANSGESCHIEDENIS

Het mondingsgebied van de Eem is reeds in een vroeg stadium ontgonnen. Rond het jaar 1000 wordt het gebied langs het Almere in gebruik genomen en gaat men het aanwezige veen ontginnen. Hierbij heeft de mens sterk ingegrepen op het natuurlijke landschap. Van oudsher heeft de Eem gezorgd voor de afwatering van de Gelderse Vallei naar het Almere (de latere Zuiderzee). De mens heeft tijdens de ontginning het gebied verdeeld in lang gerekte kavels die begrensd worden door gegraven sloten. De versterkte afwatering van het veen ging gepaard met voortdurende inklinking van het veen en daardoor maaiveld daling. Hierdoor was verdere ontwatering van het veen weer noodzakelijk en ontstond weer verdere inklinking. Deze maaiveld daling zorgden ervoor dat de Zuiderzee en de Eem tijdens perioden van overstroming steeds verder het gebied binnen drongen. Overstromingen vanuit de Zuiderzee hebben tot in de twintigste eeuw de inrichting van het gebied bepaald. Het gebied rond de huidige gemeente Bunschoten kwam tussen 1178 en 1196 in handen van de bisschop van Utrecht. Het behoorde tot het grondgebied van de bisschoppelijke hof in Amersfoort. Hoewel het gebied vanaf ca. 1100 is ontgonnen, werd dit meer systematisch door de bisschop aangepakt vanaf het einde van de 12de eeuw. De ontginning vond in eerste instantie plaats vanuit Amersfoort en schoof langzamerhand richting noorden.

Tot in de 13de eeuw lag Bunschoten ver van de Zuiderzee verwijderd. Na deze periode kwam door afslag van het veen de zee steeds dichterbij Bunschoten te liggen. De bewoners van het gebied hebben regelmatig last gehad van overstromingen. Dit blijkt ook wel uit het feit dat de boerderijen in het gebied in deze tijd op huisterpjes werden gebouwd. Doordat de bebouwing in de nederzetting Uitwijk dicht op elkaar gelegen was, groeiden de verschillende huisterpjes samen tot een dorpsterp. In 1293 wordt de nederzetting voor het eerst Bunschoten (Bunschoten) genoemd. Tussen 1336 en 1355 heeft Bunschoten stadsrechten gekregen. Deze verlening van stadsrechten moet worden gezien in het kader van de bisschoppelijke politiek. Door het verlenen van stadsrechten aan diverse nederzettingen in het gebied (o.a. Eembrugge, Eemnes en Baarn) probeerde de bisschop van Utrecht zijn relatie met de bewoners van het gebied te optimaliseren om de belangrijke vaarroute via de Eem naar de Zuiderzee veilig te stellen. Bunschoten kreeg als een van de weinige steden ook recht van versterking. Later ontwikkelde Bunschoten zich als een dorp met stadsrechten. Tot in de late 19de eeuw houdt Bunschoten



2007



Haarbrug-Zuid

vrijwel zijn volledige middeleeuwse omvang. Pas in de 20^{ste} eeuw vindt meer uitvoerige nieuwbouw plaats. De in de loop der eeuwen steeds kleiner wordende havenkom van Bunschoten, gelegen aan de kolk wordt in 1932 in het kader van de werkverschaffing uiteindelijk gedempt.

Spakenburg ontstond waarschijnlijk rond 1409 als vissersplaats aan de monding van de Spakenburger Gracht. De bebouwing werd grotendeels bepaald door de visserswoningen en de aan deze industrie verbonden bedrijven. Aan de zuidelijke kant van de nederzetting, het meest ver van de zee, bevonden zich de meeste boerderijen. De huizen van deze lintbebouwing lagen waarschijnlijk ook op terpen. Rond 1469 sloot men de mond van de Spakenburger Gracht af en werd een houten sluis gebouwd. Deze sluis is in 1580 tijdens een zware vloed weggeslagen. In 1582 bouwde men iets verder landinwaarts een nieuwe sluis, wederom uit hout. In totaal heeft Spakenburg vier houten sluisen gekend, voordat in 1749 een stenen sluis werd gebouwd. In 1949 werd deze sluis en een deel van de oude haven gedempt. In de daarop volgende 30 jaar is de bebouwing rond de oude spui gesloopt en is het huidige Spuiplein ontstaan.

In de periode van 1970 tot 2007 zijn Bunschoten en Spakenburg verder aan elkaar gegroeid en zijn aan weerszijden, haaks op de as die de twee dorpen met elkaar verbindt, woongebied en bedrijventerreinen gerealiseerd.



Nationaal Landschap



Haarbrug-Zuid in Arkemheen-Eemland

3 BELEID

Nationaal Landschap Arkemheen–Eemland

Bunschoten ligt centraal in het Nationaal Landschap Arkemheen – Eemland. Vanwege de unieke landschappelijke openheid, de slagenverkaveling, het veenweidekarakter en de rijke weidevogelstand heeft het gebied die status verworven. Ruimtelijke ontwikkeling zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Voor verstedelijking geldt migratiesaldo nul respectievelijk ruimte voor de regionale en lokaal georiënteerde bedrijvigheid als uitgangspunt.

Bebouwingsranden moeten zorgvuldig aansluiten op de landschappelijke kernkwaliteiten. In nationale landschappen is er ruimte voor nieuwe vormen van toerisme. Voor nationale landschappen geldt het algemeen natuurbeleid.

Veenweidegebied

In dit gebied gelden beperkingen voor de landbouw, maar ook kansen. Verdieping en verbreding van de landbouw en de productie van groene diensten wordt gestimuleerd.

Landelijkgebied (met landschappelijke waarden)

Veel omliggende gronden bestaan uit gronden met een agrarische functie die bij vestiging of uitplaatsing van stedelijke randactiviteiten zo min mogelijk mag worden aangetast.



Open rode contour

Rode contour

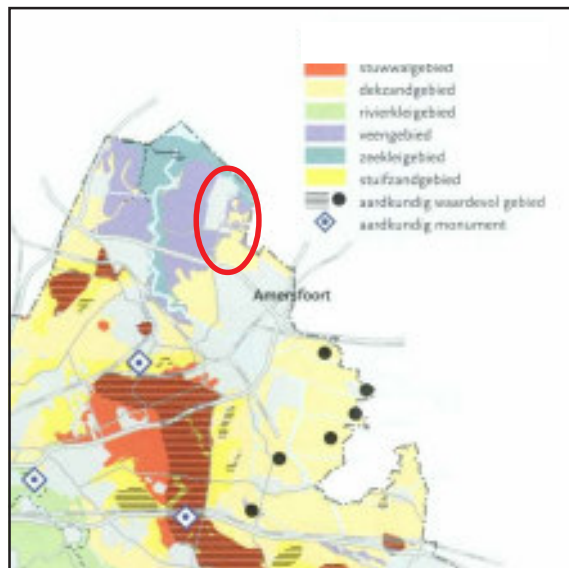
Binnen de rode contour is een gemeente vrij om meer woningen te realiseren. De rode contour aan de zuidzijde is onderbroken. De mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijventerrein is daarbij open gelaten.



Streekplan

Streekplan

Met name relevant is dat een uitbreiding (met paars) is aangegeven. Het streekplan faciliteert daarmee in de uitbreiding van het bedrijventerrein Haarbrug. De rode contour aan de zuidzijde is onderbroken, het streekplan biedt hier ruimte voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Een combinatie van te verplaatsen bedrijven terrein, de Zuidwenk, en een toezegging gedaan in 1994 maakt een totaal van 30 hectare mogelijk.



Bodemkaart



Vereenvoudigde CHS

Bodem

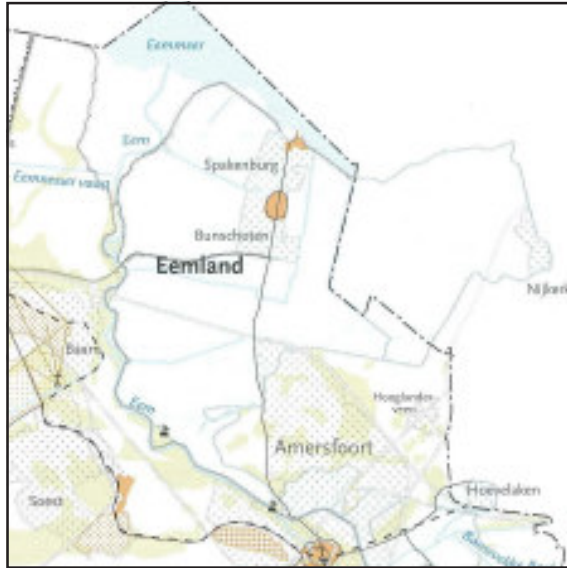
Een ijslob zocht in het Pleistoceen zich een weg door de Gelderse Vallei. Door de kracht werd dit dal verbreed en uitgediept. Aan weerszijden ontstonden de stuwwallen van de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. De laatste ijstijd bracht een dekzand laag aan in de vallei, waar op de natste plekken moerasveen ontstond. Vanaf die tijd ontstonden als gevolg van zeedoorbraken grote meren. Langs de kust werd door de voortdurende overstromingen zeeklei afgezet.

Anno 2007 zijn er drie bodemsoorten aanwezig:

- niet uitgeveende laagveengronden met een kleidek, dit deel van het plangebied is een vrij homogeen veengebied dat geresulteerd heeft in een overeenkomstig bodemgebruik met graslanden voor de rundveehouderij.
- jonge zeekleigronden, in het noordwesten bij de monding van de Eem was de invloed van de zee het grootst en is een dikker kleipakket afgezet, het gebied wordt als aardkundig waardevol aangemerkt.
- zware zeekleigronden, in het zuidoosten liggen de zware kleigronden met een slechte, weinig waterdoorlatende structuur. Bijna alle gronden zijn als grasland in gebruik.

Cultuurhistorische Hoofd Structuur

In de visie wil de provincie de unieke samenhangende cultuurhistorische waarden in het Eemland veilig stellen. Het open en leeg houden van de Eempolder. Het beleefbaar en herkenbaar houden van de kenmerken van de strijd tegen het water: lint, terp, waaien, ontginningspatroon en de dieper gelegen archeologie. Haarbrug-Zuid valt buiten de CHS.



Eemland



Vestingstadje

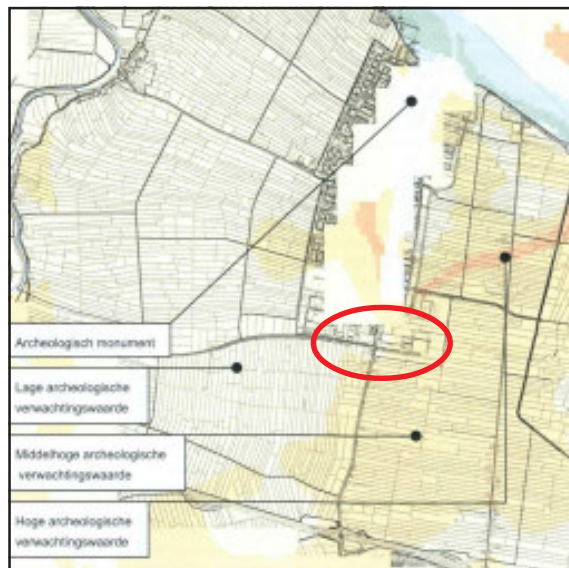
Waardevolle natuur buiten EHS

Buiten de EHS ligt een aantal waardevolle gebieden. Haarbrug-Zuid valt hier buiten, maar het geeft wel het belang van het omliggende gebied aan.

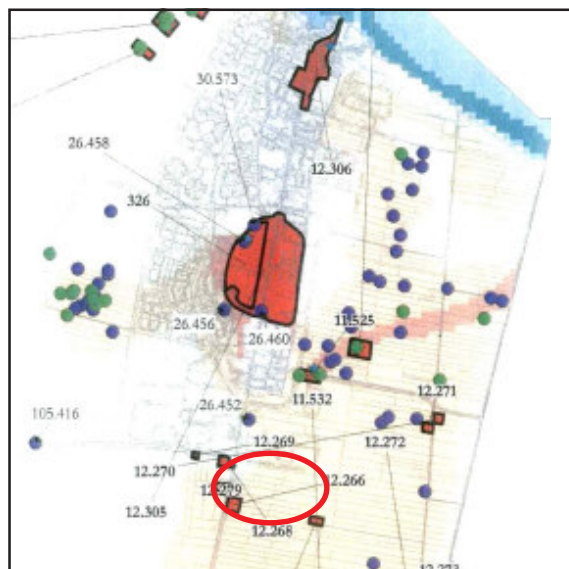
Landschap

Kenmerkend voor Eemland is het open polderlandschap dat het resultaat is van de eeuwenlange strijd tegen het zeewater. Dit in contrast met het gesloten bosrijke stuwwallenlandschap van de Heuvelrug aan de zuid-en westzijde. De Eem snijdt met zijn dijken als een wig door dit open land.

Het overstromingsgebied van de voormalige Zuiderzee liep vanaf de Utrechtse Heuvelrug tot voorbij Harderwijk. Een unieke serie waaien langs de Eem getuigen van de veelvuldige dijkdoorbraken. Om aan de invloed van de zee te ontkomen, verschansten de bewoners zich achter de Wakkerendijk en gingen wonen op hoger gelegen plekken, zoals het planmatig aangelegde vestingstadje Bunschoten. Spakenburg herinnert met zijn botterhaven aan de visserij op de Zuiderzee. Vanaf omstreeks 1250 tot ver in de 17^e eeuw is het gebied stapsgewijs noordwaarts bedijkt en ontgonnen in lange, oost-west lopende stroken in vrije optrek. Dit heeft een helder kavelpatroon opgeleverd met lange vergezichten. Recent zijn de A1 en de A27 aangelegd, is Amersfoort naar het noorden uitgebreid en zijn Bunschoten en Spakenburg naar elkaar toegegroeid.



Archeologische waarden
Gebied met middelhoe
archeologische
verwachtingswaarde (geel).



Archeologische basiskaart
AMK- terrein 12.266
(Archeologische MonumentenKaart)
Gebied met middelhoe
archeologische
verwachtingswaarde
(IndicatieveKaartArcheologischeWaarden)

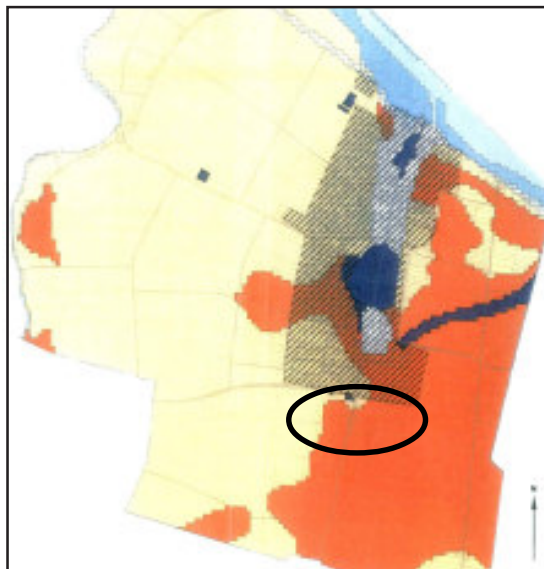
Archeologie

Binnen de gemeente Bunschoten zijn in de loop der jaren al verschillende archeologische vindplaatsen ontdekt en heeft op diverse locaties ook al archeologisch onderzoek plaats gevonden.

In Bunschoten worden ook hoge archeologische verwachting toegekend aan een deel van het water binnen de gemeentegrenzen. Het gaat hierbij om delen van de zachte IJsselmeerbodem, waarbinnen een hoge trefkans op goed geconserveerde archeologische vindplaatsen (waaronder scheepswrakken) bestaat.

De provincie Utrecht heeft de IKAW als basis gebruikt voor de archeologische waardestelling in haar provinciale Cultuurhistorische Hoofdstmctuur. De vondst gegevens zijn opgeslagen in het archeologisch informatiesysteem ARCHIS van de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). In ARCHIS zijn echter niet alleen vondstmeldingen opgenomen, maar is ook de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) ondergebracht. Hierin zijn archeologisch waardevolle terreinen en archeologische monumenten opgenomen. Het gaat om terreinen waar bij onderzoek archeologische vindplaatsen zijn aangetoond, maar ook om terreinen waar historische bronnenwijzen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen (bijvoorbeeld historische stads- en dorpskernen). De provincie Utrecht gebruikt de AMK bij het toetsen van (bestemmings)plannen op hun gevolgen voor de archeologie. Binnen de gemeente Bunschoten is één AMK terrein aanwezig met een monumentenstatus (AMK nummer 326). Het betreft de nooit gerealiseerde Middeleeuwse stadsuitleg van de kern van Bunschoten. Daarnaast bevinden zich nog 25 AMK terreinen, maar deze hebben geen monumentstatus. Het zijn locaties waar in het verleden reeds archeologische vondsten zijn gedaan, of waar op basis van historische gegevens of landschappelijke ligging archeologische resten verwacht mogen worden.

In de gemeente Bunschoten zijn vondstmeldingen uit de Steentijd en uit de periode Middeleeuwen Nieuwe Tijd gedaan. In Bunschoten zijn de archeologische resten door latere veranderingen in het natuurlijk landschap en menselijke ingrepen vrijwel volledig aan het oog onttrokken.



Archeologische maatregelenkaart
Bodemroering toegestaan mits voorafgegaan door archeologisch vooronderzoek (oranje).



Gewestelijke visie

Gewestelijke visie: Lörzingrapport

Open houden van de ruimtelijke verbinding tussen de Eempolders en het gebied Arkemheen, tussen Bunschoten en noordrand van Amersfoort. Haarbrug-zuid is opgenomen in het gewestelijk kaartbeeld en daarmee geaccordeerd.

Landschapsontwikkelingsplan Eemland

Kern van de visie, vastgesteld november 2005, voor het open slagenlandschap (de Eempolders):

Open houden van het waardevolle landschap en kaders scheppen voor nieuwe wenselijke functies in een netwerk, met name het ecologische en recreatieve netwerk. Bij de ontwikkeling van de oostelijke uitbreidingsrichting ten behoeve van wonen en het zoekgebied voor buitenplaatsen en landgoederen langs de Laak is het belangrijk aandacht te besteden aan de manier waarop de toekomstige nieuwe landschappelijke identiteit van Bunschoten vorm zal krijgen, teneinde een sterke beeldkwaliteitsuitstraling te krijgen aan de nieuw te vormen randen.



Toekomstvisie Bunschoten 2015

Toekomstvisie Bunschoten 2015

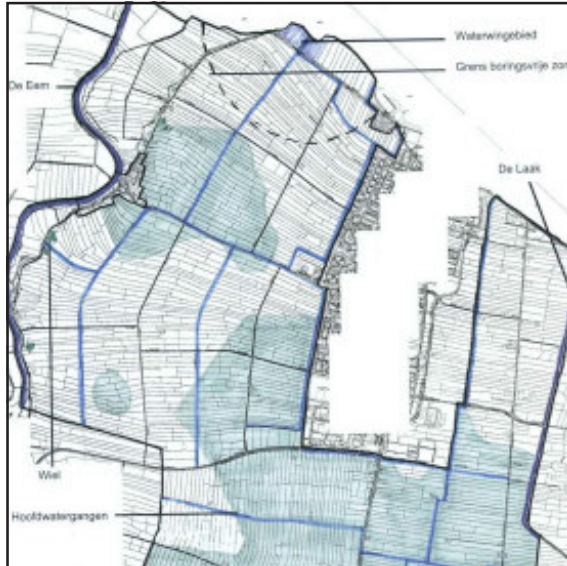
Uitgangspunt is het maken van een goede beëindiging en aantrekkelijke entree van de gemeente en inpassing van de bestaande lintbebouwing langs de Amersfoortseweg. Aan beide zijden zal een nieuw bedrijventerrein worden ontwikkeld. Het westelijk terrein wordt ontsloten vanaf de Bisschopsweg en Amersfoortseweg. De oostzijde sluit aan op Polynorm en wordt voorts ontsloten vanaf de Amersfoortseweg. De overgang naar het open landschap wordt gevormd door een watergang en een brede groenstrook.



Toekomstvisie Buitengebied

Toekomstvisie buitengebied

In de toekomstvisie komt met name het versterken van de rol van de landbouw als drager van kenmerkende landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden naar voren. Ook in combinatie met een functie voor weidevogels. Aan de zuidzijde van Bunschoten is er ruimte gereserveerd voor de uitbreiding van het bedrijventerrein de Kronkels, ten westen van de Amersfoortseweg



Waterhuishouding

Water

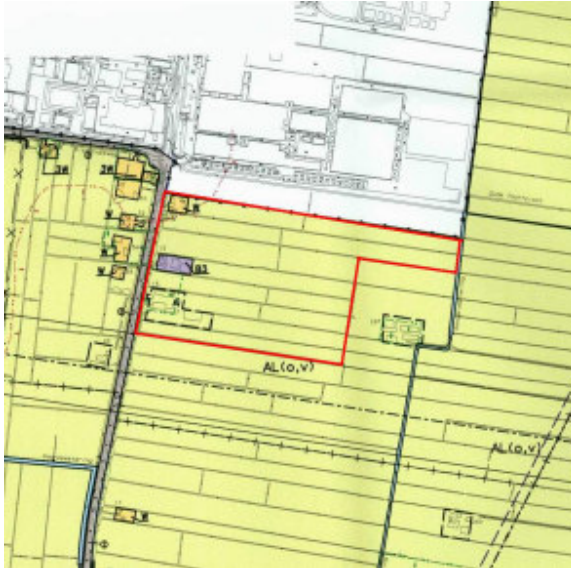
Het beheer van het oppervlaktewater in het buitengebied is afgestemd op landbouw. Een stelsel van grote sloten en wateringen waarop kleinere slootjes afwateren, loost uiteindelijk in de Eem (0.2 –NAP –0.4-NAP) of via de Laak in het Eemmeer. De waterkwaliteit is een punt van zorg. Voor het ontwikkelen van Haarbrug Zuid is het opstellen van een watertoets en het realiseren van waterberging noodzakelijk. Plangebied gaat voor het waterplan deel uitmaken van het bebouwd gebied. De drooglegging in de winter bedraagt 0.80 – 1.00 meter. In de zomer is deze 0.60 – 0.80 meter. De kaart laat zien dat een behoorlijk gebied te maken heeft met kwelwater.



Ontwikkelingskaart Buitengebied

Ontwikkelingskaart bestemmingsplan Buitengebied

Ontwikkelingsrichtingen voor woningbouw, bedrijfsterreinen, verbindingen recreatie en natuur. Haarbrug-Zuid meegenomen in ontwikkelingskaart gekoppeld aan ontwikkeling groene randen.



Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2005

De locatie ligt in agrarisch gebied met natuurwaarden waar openheid van het landschap en karakteristiek verkavelingspatroon van belang zijn.

Het gebied waar de locatie deel van uit maakt is aangeduid als zone met middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Duurzaam bouwen

Op 28 mei 2003 heeft de gemeente Bunschoten het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eemland ondertekend. Dit convenant heeft als doel duurzame woning- en utiliteitsbouw te verbeteren en te stimuleren. In dit convenant is afgesproken dat de in het Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw beschreven richtlijnen voor het planvormingsproces gevolgd zullen worden. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op zeven duurzaamheidsthema's waarvoor verschillende keuzen, maatregelen en handelingen zijn omschreven. Deze thema's zijn water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid, energie en materiaal. In 2007 heeft het college van B&W besloten dat per duurzaamheidsthema 25% van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw zullen worden nagestreefd.

Door middel van duurzaam bouwen ontstaat er een wijk welke gekarakteriseerd wordt door onder andere:

- lage energielasten en lage CO2 uitstoot
- gezond binnenmilieu

- veilig, zowel binnen en buiten
- flexibel en aanpasbaar (toekomstgericht)
- zuinig waterverbruik
- ruimte voor flora en fauna

In maart 2007 heeft het college van B&W de ambitie uitgesproken voor een aanscherping van de EPC met 5%-10% bij nieuwbouwwoningen. Om dit te realiseren kan gedacht worden aan verhoogde isolatiemaatregelen dan wel het toepassen van alternatieve energiebronnen waaronder warmtepompen of koude/warmteopslag. Binnen de gemeente zijn er ervaringen met duurzame energiebronnen, waaronder het gebruik van warmtepompen bij 46 nieuwbouwwoningen in de wijk Koenraadswetering. Daarnaast kiezen bedrijven ook vaker voor de toepassing van koude/warmteopslag. De provincie Utrecht stimuleert dit en heeft de toepassing van koude/warmteopslag als belangrijke pijler in hun energiebesparingsbeleid opgenomen.

Om duurzaam bouwen te integreren in een bouwplan is het van belang dat dubo-maatregelen al vroeg in het plan proces worden meegenomen. In bepaalde gevallen, waaronder energieopslag in de bodem, dient een vergunning aangevraagd te worden bij de provincie. De procedure hiervan neemt minstens zes maanden in beslag.

Groenstructuurvisie 2004-2014

In de groenstructuurvisie is aangegeven dat door middel van behoud (groen/geel), versterking (rood) en ontwikkeling (paars) van groenstructuren het beoogde eindbeeld kan worden gerealiseerd. Nieuw te ontwikkelen groen zal veelal worden gefinancierd uit de grondexploitatie. Rond Haarbrug-Zuid wordt een groengordel van minimaal 30 meter breed voorgesteld, die ook recreatief kan worden ingezet.

Het beheer van het openbaar groen gebeurt op basis van beeldbestekken. Industriegebieden vallen onder het laatste beheerniveau.



Groenstructuurvisie, maatregelenkaart



De Kronkels



Zichtbare openlucht activiteiten



4 BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

In het rapport “Revitalisering bedrijventerreinen De Kronkels en Zuidwenk” (BRO, dd. juli 2007) zijn uitspraken gedaan over de revitaliseringsopgave van de beide genoemde bedrijventerreinen. Tevens is hierin een lange termijnvisie gegeven op het transformatieproces op Zuidwenk. Uit dit rapport kunnen interessante lessen geleerd worden voor de ontwikkeling van Haarbrug-Zuid. In aanvulling hierop zijn er enkele bevindingen gedaan met betrekking tot het recentere bedrijventerrein Haarburg-Noord.

De Kronkels

Het bedrijventerrein de Kronkels wordt volledig en zeer intensief gebruikt. De gevestigde bedrijven hebben alle uitbreidingsmogelijkheden reeds benut en kunnen niet meer groeien. Schuiven met de ruimte op het terrein is ook niet meer mogelijk. Deze krapte heeft invloed op de kwaliteit van de buitenruimte, zowel op privé terrein als in het openbare gebied. Individuele terreinen worden zéér intensief gebruikt. Dit is niet alleen van invloed op de bedrijfsvoering (terreininrichting en gebruik) maar het werkt ook oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte (opslag en stallen) in de hand.

De openbare ruimte is sober en doelmatig ingericht met een ruime rijbaan en parkeerstroken. Het aanwezige groen zeer verschillend van karakter, het is versnipperd en mist samenhang. Wat verder opvalt is dat de hoofdstructuur onvoldoende helder waarneembaar is. Er is niet veel verschil tussen hoofdstructuur en overige wegen en er zijn doodlopende straten, wat de helderheid evenmin ten goede komt.

De combinatie van de bedrijfsvoering van een onderneming en het gebruik van de openbare ruimte maakt de structuur van het bedrijventerrein in zijn geheel onduidelijker en geeft een minder verzorgde indruk.

Door een nieuw terrein te realiseren kunnen bedrijven met ruimtegebrek verhuizen en kan de ontstane ruimte benut worden om zittende bedrijven meer ruimte te geven door herverdeling van ruimte. Daarnaast is het mogelijk de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Het gaat dan om het aanpassen van het wegprofiel, het herstel van de groenvoorziening en inrichting.



Zuidwenk



Inrichting Zuidwenk



Zuidwenk

Voor Zuidwenk zijn de problemen groter. Door het langdurig, intensief gebruik is de kwaliteit van de openbare ruimte achteruit gegaan. Straten zijn te smal voor het moderne vrachtverkeer, het wegdek vertoont slijtage en er is een flink tekort aan parkeerplaatsen. Daarnaast is het terrein moeilijk bereikbaar. Ook door het versnipperde karakter en de beperkte aanwezigheid van groen geeft het terrein in zijn geheel een versleten indruk.

Haarbrug-Noord

Voor het recentere Haarbrug-Noord zijn een groot deel van de bovenstaande problemen ondervangen. Zo is bijvoorbeeld de wegenstructuur helderder en is er sprake van parkmanagement. Wat echter met name een probleem is, is de grote parkeerdruk. Door een hoog bebouwingspercentage is er te weinig ruimte op het eigen terrein en wordt er veelvuldig geparkeerd en gestald langs de openbare weg.

Opvallend is verder dat Haarbrug-Noord krap en versteend aandoet. In het straatbeeld is geen groen aanwezig. Alleen de buitenrand heeft landschappelijke kwaliteiten.



Haarbrug-Noord

5 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Uit het voorgaande is een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten te destilleren die de basis vormen voor het realiseren van Haarbrug-Zuid. Ze zijn onderverdeeld naar aspecten die van belang worden geacht bij het realiseren van het nieuwe bedrijventerrein. Tussen deze verschillende invalshoeken zal nog een afweging moeten plaatsvinden. Een discussie die gevoerd moet worden in het proces van ontwerp en afstemming met de diverse betrokken partijen.

Beleid

- Het garanderen van een zorgvuldige inpassing in waardevol landschappelijk gebied.
- Aansluiten op kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap met een sterke beeldkwaliteit en een hoge uitstraling aan de nieuwe randen;
- Een goede beëindiging van het bebouwd gebied en een aantrekkelijke entree tot Bunschoten;
- Het maken van een bedrijventerrein dat ook op de langere termijn een goed en aantrekkelijk verstedingsmilieu blijft;
- Rekening houden met de afspraken die zijn gemaakt in het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eemland;
- Het realiseren van voldoende oppervlakte waterberging (10-15%, ofwel 2 tot 3,5 ha.) en afvoer in de buitenrand/inpassingszone, conform de Watervisie/ waterplan;
- Rekening houden met de Herziening Integraal Verkeers Beleidsplan;
- Tevens rekening houden met het rapport 'Verkeersstudie oostzijde Bunschoten';
- Rekening houden met het beoogde beeld voor de groenstructuur en het beheer van de openbare ruimte zoals verwoordt in de Groenstructuurvisie 2004-2014.

Landschap

- Bebouwingsranden zorgvuldig laten aansluiten op de landschappelijke kernkwaliteit;
- De richting van de verkaveling vormt daarbij de onderlegger voor de landschappelijke inpassing;
- Waar mogelijk zal de landschappelijke openheid worden behouden;
- De planstructuur dient in te spelen op het onderliggende slagenlandschap, gekenmerkt door optrekkende verkaveling haaks op de Amersfoortseweg;

- Gebruik van streekeigen elementen als kades en waterrijke milieus in de inpassingszones aan de randen van de locatie;
- Het maken van een solide groen casco (conform Schetsboek Haarbrug-Zuid) om de bebouwing aan het zicht te onttrekken en ruimte te laten voor recreatief gebruik;
- Het voorkomen van lichthinder;
- De waterberging dient benut te worden voor het ontwikkelen van een waterstructuur rond het plangebied.

Flora en Fauna

- Er zal rekening moeten worden gehouden met de uitkomsten van het onderzoek naar de aanwezig flora en fauna. (Een voorlopige conclusie is dat er weinig wordt aangetroffen dat van wezenlijke invloed kan zijn op de planontwikkeling).

Archeologie

- Er zal ook rekening gehouden moeten worden met de uitkomsten van het archeologisch onderzoek in het gebied.

Milieu

- Het maken van een bedrijventerrein dat voldoet aan eisen die er vanuit externe veiligheid aan worden gesteld, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI);
- Er dient rekening gehouden te worden met verschillende zoneringen i.v.m. geur, geluid ed. Een zonemodel dient te worden opgesteld in samenwerking met de modelbeheerder van de provincie Utrecht;
- Er dient rekening te worden gehouden met de zonering omtrent de varkensboerderij Zevenhuizerstraatweg 287.

Programma

- Er moet rekening worden gehouden met een wezenlijk aandeel van bedrijven in de foodsector (vis en koek), maar ook een aandeel bedrijven nonfood;
- Het betreft een breed palet van zowel kleine, middelgrote en grote bedrijven;
- Flexibiliteit is derhalve een belangrijk uitgangspunt;
- De mogelijkheid van bedrijfsverzamelgebouwen dient te worden onderzocht, die zodanig zijn gemaakt dat zij flexibel zijn in te delen;
- Het zorgvuldig positioneren van bedrijven met specifieke locatie eisen (omvang, ligging en ontsluiting);
- Voorts is clustering van de bedrijven in de foodsector een uitgangspunt;

- Aandachtspunt is dat er veel laad en los ruimte nodig is met name in de foodsector;
- Bestaande woningen dienen te worden omgevormd tot bedrijfswoningen, rekening houdend met beoogde representatieve uitstraling aan Amersfoortse weg;
- Rekening houden met milieuzonering (o.a. Van Gulik), clustering gelijksoortige voedselindustrie.

Randen

- Noordzijde: uitbreiding Polynorm meenemen in planontwikkeling, tevens rekening houden met wens tot verbeteren van de aansluiting van dit bedrijf op de Amersfoortseweg;
- Zuid-en oostzijde: inspelen op de groenblauwe ontwikkeling als voorgesteld in het Schetsboek Haarbrug-Zuid en deels uitgewerkt in het plan "Laakzone", oftewel het vormgeven van een fraaie rand aan het open polderlandschap;
- Westzijde: Het vormgeven aan de entree tot Haarbrug-Zuid, het doortrekken van het singelmilieu langs de Amersfoortseweg.

Ruimtebehoefte

- Rekening houden met het gebruik van grote transportwagens, met name in de foodsector, voor de maatvoering en vormgeving van de buitenruimte:
 - brede rijbaan;
 - ruime bochten;
 - ruime laad en los zones op eigen terrein;
- Het parkeren zal zo veel mogelijk op eigen terrein plaats hebben (deels op daken van bedrijven);
- Parkeren buiten het eigen terrein voor bijvoorbeeld ambulante handel, vrachtwagens of bezoekers zal bij voorkeur geconcentreerd in een (gebouwde) voorziening een plek krijgen en voor het overige langs de weg;
- Het hanteren van een heldere zonering voor het gebruik van de buitenruimte voor parkeren, rijbaan, langzaam verkeer en groen;
- In een vroeg stadium rekening houden met de ondergrondse infrastructuur, o.a. breedband.

Verkeer

- Ontsluitingsmogelijkheden op de Amersfoortseweg dienen rekening te houden met de aanwezige bebouwing, zowel aan de oost als westzijde;
- De ontsluiting zal rekening houden met de ontwikkeling van een bedrijfsterrein aan de westzijde van de Amersfoortseweg en deze ook kunnen bedienen;

- Een zuidelijke ontsluiting van Polynorm op Haarbrug-Zuid dient meegenomen te worden in de planvorming;
- De afstand van de nieuwe aansluiting tot het reeds bestaande kruispunt dient voldoende groot te zijn;
- Het parkeren van vrachtauto's en ambulante handel opnemen in de terreininrichting;
- Routes voor langzaam verkeer dienen zeker gesteld te worden, met name een goed vrijliggend fietspad langs de Amersfoortse weg, helder aansluitend op het nieuwe bedrijventerrein;
- De parkeernorm zal conform het ASVV 2004 worden bepaald;
- Verkeeraantrekende bedrijven dienen bij voorkeur geclusterd te worden in de nabijheid van het entreegebied of anderszins goed bereikbaar te zijn;
- De hoofdontsluiting van Haarbrug-Zuid zal in de toekomst verzaamd moeten kunnen worden.

Kwaliteit

Algemeen

- Een hoogwaardig vestigingsmilieu met duurzame kwaliteit en zorgvuldig ingepast in stad en landschap;

Bebouwing

- Het voorkomen van zowel dominante bebouwing als van verrommeling aan de zijden die grenzen aan het omliggende landschap (zuid- en oostzijde);
- Een zorgvuldige inpassing van het te handhaven deel van de lintbebouwing langs de Amersfoortseweg;
- Het markeren van het entreegebied bij de Amersfoortseweg door dit vorm te geven als een waardevol ensemble van bebouwing (accent) en buitenruimte (singelmilieu), vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en als leidend principe voor de positionering van bedrijven;
- Er zal rekening gehouden dienen te worden met:
 - een compacte en efficiënte indeling van het terrein;
 - het handhaven van een harde rooilijn;
 - het situeren van voorgevels dicht langs de ontsluitingsroute (geen rommelzones aan de voorzijde);
 - het voorkomen van zichtbare buitenactiviteiten langs het openbaar gebied: afschermen of situeren naast, achter of binnen het bouwblok.

Buitenruimte

- Het maken van een herkenbare en heldere hoofdstructuur;
- Het maken van een compacte opzet voor het bedrijventerrein met een concentratie van het groen en open water langs de randen in de inpassingszones;
- Het gebruik maken van grote eenheden in bebouwing, verharding, groen en water om versnippering van de ruimte tegen te gaan;
- Het voorkomen van groen en open water bij bedrijven in de foodsector (i.v.m. hygiëne);
- Het maken van een degelijke, goed schoon te houden buitenruimte bij de bedrijven in de foodsector;
- Rekening houden met:
 - eenvoud en eenduidigheid in het ontwerp;
 - uniforme maatvoering op het terrein;
 - uniforme materialisatie: bestrating, verlichting, meubilair, beplanting;
 - uniforme parkeeroplossing;
- Rekening houden met de relatie tussen ondergrondse en bovengrondse infrastructuur;
- Rekening houden met de extra benodigde verlichting in verband met bewakingscamera's;
- Geen snippergroen en 'voortuintjes' maar goed onderhouden samenhangend groen concentreren aan de rand/overgangszone met het landschap;
- De entree Amersfoortseweg aansluiten op de bestaande groenstructuur en waterstructuur elders langs de hoofdontsluitingsweg van Bunschoten-Spakenburg door het doortrekken van het singelmilieu.

Beheer

- De mogelijkheid bieden om de buitenruimte schoon te houden (met name bij food-bedrijven);
- Onderhoudsarm ontwerpen.

Economische zaken

- Uitgaan van een efficiënte indeling met minimaal 70% uitgeefbaar;
- Rekening houden met de grondpositie van de gemeente;
- Uitgaan van parkmanagement, wat kan bijdragen aan het in stand houden van een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein;
- Uitgaan van een gezamenlijke bewaking van het gehele terrein.

Bijlage

Voorbeeldterreinen

De Brand, Den Bosch
Polanen, Woerden
Flight Forum, Eindhoven



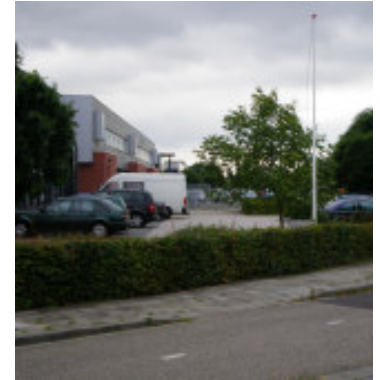
Centrale as



Centrale as



Circuit



Inrichting



Inrichting



De Brand

De Brand- Den Bosch

Kenmerken

- bedrijventerrein voor grootschalige en kleinere bedrijvigheid (ca. 60 ha);
- centrale, groen ingerichte as gericht op het landschap;
- rondgaand circuit ligt gedraaid op de as, wat een interessante ruimtes oplevert;
- inrichting van het circuit is ruim, de omvang is zo groot dat onderverdeling noodzakelijk is, de gebieden binnenin bestaan uit een krappere wegenpatroon;
- achterkantsituaties
- grote bedrijven liggen aan de rand, kleine in het middengebied;
- de randen van het terrein zijn landschappelijk ingericht.



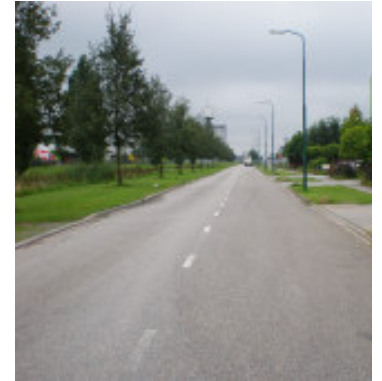
De Brand op Haarbrug-Zuid geprojecteerd



Centrale as



Inrichting



Circuit



Voorterrein



Polanen

Polanen- Woerden

Kenmerken

- groothandel en kantoren, 55 ha;
- traditioneel, heldere, rechthoekige structuur (aansluitend op woongebied aan de noordzijde) en inrichting van het maaiveld;
- 2 groene assen vormen de ruggegraat;
- strikte rooilijn;
- de randen die grenzen aan de omliggende open groene ruimte zijn als groene laan/singel vormgegeven;
- bouwvolumes sluiten zoveel mogelijk aan op de omliggende bebouwingsvolumes



Polanen op Haarbrug-Zuid geprojecteerd



Eénrichtingcircuit



Volumes



Groenstructuur



Groenstructuur



Flight Forum

Flight Forum- Eindhoven

Kenmerken

- vijf clusters voor bedrijfsbebouwen en één voor kantoren (65 ha.);
- eenvoudige ringwegenstructuur met éénrichtingsverkeer, ruime bochten, geen verkeerlichten en ongelijkvloerse kruisingen;
- parkachtige (ca. 20 ha.) openbare ruimte;
- gevels volgen de wegenstructuur;
- geen achterkantsituaties;
- traditionele volumes zijn goed mogelijk;
- geen traditionele inrichting van het maaiveld;
- parkeernorm 1 op 60 m² (1 op 125 m² is gangbaar).



Fight Forum op Haarbrug-Zuid geprojecteerd

