

BEELDKWALITEITSPLAN

BEDRIJVENTERREIN HOORN-WEST

ALPHEN AAN DEN RIJN

ORDITO.NL

Alphen aan den Rijn

BDP.



BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOORN-WEST GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

Plan/status

In opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn, Definitief

Datum

Februari 2026

Auteur(s)

Ordito & BDP.



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze



Inhoud

1. Introductie	4
1.1. Doelstelling	4
1.2. Status en toetsing	5
1.3. Plangebied	6
1.4. Relatie welstandsnota	7
2. Ruimtelijke kenschets	8
2.1. Hoorn West	8
2.2. Cultuurhistorie	9
2.3. Landschap	13
2.4. Archeologie	14
3. Stedenbouwkundige opzet	15
3.1. Hoofdopzet	16
3.2. Duurzaam bedrijventerrein	21
4. Uitwerking deelgebieden	23
4.1. Archeologische vindplaats	23
4.2. Deelgebied langs Hoorn	24
4.3. Deelgebied Maximabrug	25
4.4. Deelgebied Leidse Schouw / Eikenlaan	26
4.5. Criteria	27
4.6. Reclamevoering	33
4.7. Verkavelingskaarten met richtlijnen en uitgangspunten	35

1. INTRODUCTIE

1.1. Doelstelling

Hoorn-West is een terrein in Alphen aan den Rijn dat is voorbereid op invulling met bedrijvigheid. Het is een van de schaarse, lege plekken binnen de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn en ligt centraal op het westelijke bedrijventerrein van Alphen aan den Rijn.

Het ligt aan een belangrijke invalsweg vanaf de rijksweg N11 en de strategische positie is nog toegenomen na het doortrekken van een nieuwe weg over de Rijn na de aanleg van de Maximabrug richting Koudekerk aan den Rijn. Deze nieuwe route zal in de toekomst een onderdeel worden van een westelijke ringweg voor Alphen aan den Rijn. In dat verband wordt momenteel een woon-, werk- en waterlandschap bestudeerd dat op den duur kan ontstaan ten noorden van de Rijn. Het gebied Hoorn-West staat aan de vooravond van een verdere ontwikkeling met bedrijfsbebouwing. De ruimtevraag van bedrijven is echter niet op voorhand te voorspellen. Dit betekent voor de verdere invulling van het gebied dus geen blauwdruk in de vorm van een uitgekaveld bedrijfsterrein en een volledig dichtgetimmerd bestemmingsplan, maar een flexibele houding waarin maatwerk mogelijk is. Individuele bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel in ruimtelijke samenhang worden gezien, en zich voegen naar het grotere landschappelijke geheel. Waarbij voor de kavels ook richtlijnen worden meegegeven voor een kwalitatieve (groene) inrichting. Dit beeldkwaliteitsplan geeft nadere kaders.

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is daarbij meerledig:

- Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied Hoorn-West (beleidskader). Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
- Het dient als inspiratiebron voor gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om daarmee de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen

ontwikkeling en kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden. Dit is van groot belang in de planvormingsfase.

- In dit beeldkwaliteitsplan wordt verduidelijkt wat de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verschillende uitteefbare kavels zijn.
- Het dient als gemeentelijk toetsingskader bij de uiteindelijke beoordeling van welstandsaspecten bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- De ontwikkelingen in het gebied worden getoetst aan het uitgifteprotocol.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige zal de ontwikkelingen begeleiden en toetsen aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
- Tijdens de begeleiding van de ontwikkelingen, waar ontwerpoverleg plaatsvindt met de architect en/of landschapsarchitect, wordt via de stappen: schetsplan, VO en DO het ontwerp uitgewerkt.
- De stedenbouwkundige zal voorafgaande aan de indiening voor een omgevingsvergunning advies uitbrengen (bij voorkeur zijn goedkeuring geven) aan de Commissie Omgevingskwaliteit, en stemt eventueel tussentijds af.
- De Commissie Omgevingskwaliteit beoordeelt de ingediende plannen mede op basis van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.



1.2. Status en toetsing

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Hoorn-West betekent een addendum op de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee ontstaat een actueel toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten bij aanvragen voor een omgevingsvergunning in Hoorn-West.

Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitsplan als uitwerking van bestemmingsplan Hoorn-West. Een sterke koppeling tussen beide plannen is van essentieel belang om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden gekoppeld. Door deze koppeling wordt het beeldkwaliteitsplan breed onder de aandacht gebracht van gebruikers en belanghebbenden binnen Hoorn-West, maar ook bij de gemeentelijke plantoetsers. Zodoende komt dit aspect in een vroegtijdig stadium als toetsingskader van individuele bouwplannen aan de orde.

Verder zullen de criteria in dit beeldkwaliteitsplan gelden als verplichtende voorwaarden bij gemeentelijke en private gronduitgifte van bedrijfsgrond binnen Hoorn-West, onderdeel uitmakend van de contractstukken.

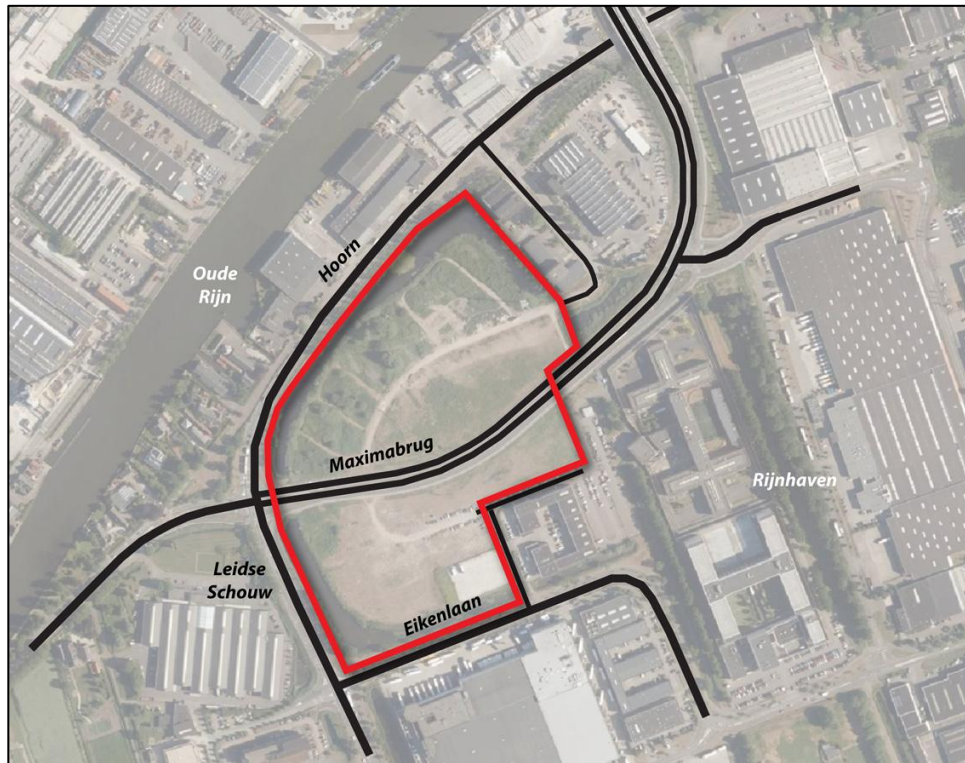
De in dit plan opgenomen welstandsaspecten hebben niet alleen betrekking op bebouwing en verschijningsvorm, maar ook op zaken zoals de verkaveling, erfstructuur en erfbeplanting.

Gezien deze bredere landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteitscriteria ligt de toetsing (en planbegeleiding) niet alleen bij de reguliere Commissie Omgevingskwaliteit, maar ook bij de gemeentelijk stedenbouwkundige en een landschapsarchitect die ook betrokken zijn bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan en daarmee de individuele ontwikkelingen in de context van heel Hoorn-West kunnen beoordelen.

1.3. Plangebied

Het beeldkwaliteitsplan ziet in grove lijnen op het gebied Hoorn-West, dat globaal begrensd wordt door Hoorn aan de noordzijde, de Leidse Schouw aan de westzijde en de Eikenlaan aan de zuidzijde. Het tracé van de Maximabrug doorsnijdt het gebied in het midden. Aan de oostzijde sluit het gebied aan op het bedrijventerrein Rijnhaven en aan de zuidzijde op het bestaande gedeelte van het bedrijventerrein Hoorn-West.

Reeds bestaande bebouwing is buiten de kaders van dit plan gehouden, om daarmee bestaande rechten geen geweld aan te doen.



1.4. Relatie welstandsnota

Welstandsniveau

Voor elk gebied binnen de gemeente Alphen aan den Rijn is het minimale welstandsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen.

In de vigerende Welstandsnota Alphen aan den Rijn 2015 zijn de wegen Hoorn, Leidse Schouw en Eikenlaan aangewezen als regulier welstandsniveau (donkergeel). Het binnengebied is, evenals de aangrenzende bedrijventerreinen aangewezen als gebied met een soepel welstandsniveau (lichtgeel).

Dit beeldkwaliteitsplan geeft gebiedsgerichte richtlijnen voor de architectuur van de bebouwing en van de kavelinrichting. En beschrijft bovendien op hoofdlijnen de beoogde inrichting en beeldkwaliteit van de openbare buitenruimte. Het daagt uit om bij het ontwerp van de bebouwing en van de kavelinrichting duurzaamheidsaspecten mee te nemen en te richten op een circulair ontwerp.



2. RUIMTELIJKE KENSCHETS

2.1. Hoorn-West

Hoorn-West is een terrein in Alphen aan den Rijn dat is voorbereid op invulling met bedrijvigheid. Het is een van de schaarse lege plekken binnen de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn en ligt centraal op het westelijke bedrijventerrein van Alphen aan den Rijn.

Het ligt aan een belangrijke invalsweg vanaf de rijksweg N11 en de strategische positie is nog toegenomen na het doortrekken van een nieuwe weg over de Rijn na de aanleg van de Maximabrug richting Koudekerk aan den Rijn. Deze nieuwe route zal in de toekomst een onderdeel worden van een westelijke ringweg voor Alphen aan den Rijn. In dat verband wordt momenteel een woon-, werk- en waterlandschap bestudeerd dat op den duur kan ontstaan ten noorden van de Rijn.

Nu de nieuwe brug met bijbehorend tracé klaar is, wordt het tijd een goed plan op te stellen voor dit bedrijventerrein dat intussen doorsneden wordt met doorgaande wegen en daardoor een sterk representatieve ligging heeft. Deze infrastructurele doorsnijding en de schaal van de bebouwing in de aangrenzende gebieden geven ruimtelijk aanleiding om aan de noordkant van het bedrijventerrein kleinere kavels en bebouwing te realiseren, en aan de zuidkant grotere kavels met grotere bedrijven.

Door de aanwezige infra aan de randen van het gebied zijn er veel zichtlocaties, waarbij representatieve gevels van de bebouwing langs de randen, het gezicht van het bedrijventerrein vormen.

Het gebied heeft echter ook sterke cultuurhistorische papieren en bevat een archeologische vindplaats. Het heeft ooit deel uitgemaakt van een waardevol polder- en rivierlandschap. Van dit verleden is weliswaar weinig over maar het kan een inspiratiebron vormen voor een interessant stedenbouwkundig en

landschappelijk kader. De oorspronkelijke landschappelijke richtingen in het gebied, op basis waarvan de oudere kavels zijn bebouwd en de groenstructuren zijn geplant, zijn herkenbaar in de directe omgeving. Deze richtingen zullen de verkavelingsstructuur bepalen op het bedrijventerrein. Robuuste groenstructuren ontbreken in het gebied.

Vanwege de vele aanwezige kabels en leidingen op het bedrijventerrein onder en naast de gerealiseerde wegen, zijn bomenrijen in de openbare ruimte moeilijk te realiseren. Om toch een groen beeld te realiseren, zijn daarom ook richtlijnen meegegeven voor een groene, duurzame inrichting van de kavels.

Ook zijn er nieuwe ontwikkelingen zoals klimaatbestendigheid en duurzaamheid die een stempel kunnen gaan drukken op de toekomst van dit terrein.

Dit document bevat een visie voor Hoorn-West met concrete uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein en de uitgifte van percelen.

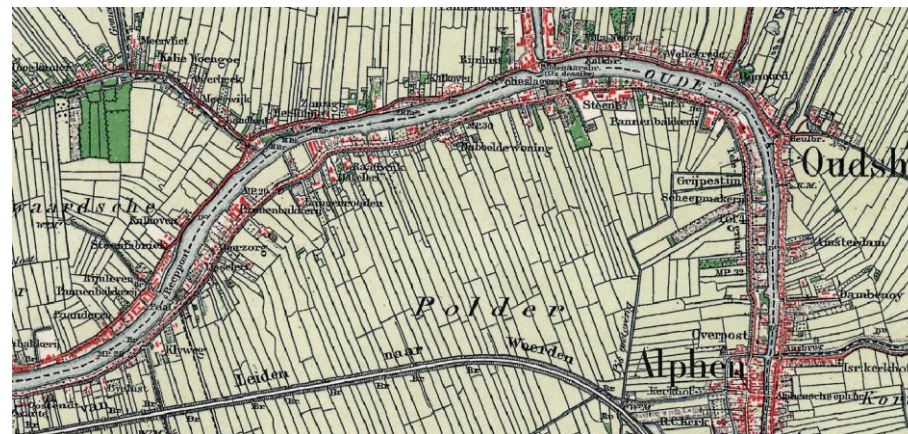
Als onderdeel van het opstellen van het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan vervaardigd, waarin de belangrijkste elementen uit de ruimtelijke visie worden vertaald naar concrete richtlijnen voor de bouwplannen en de inrichting van de kavels. De aanzet voor de inrichting van de profielen in de openbare ruimte is ook in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen.

2.2. Cultuurhistorie

Het gebied Hoorn-West maakt in oorsprong deel uit van de oeverzone langs de meanderende Oude Rijn. Deze oude loop van de Rijn bestaat al zo lang er bewoning is in Holland en is dus getuige geweest van alle opvolgende historische perioden. In de tijd van de Romeinen was deze rivier de grens (Limes) van het Romeinse Rijk en het gebied van de Friezen ten noorden ervan. Het was dus ook een ontmoetingsplek van beide culturen en sporen. Daarvan bevinden zich nog altijd in de bodem.

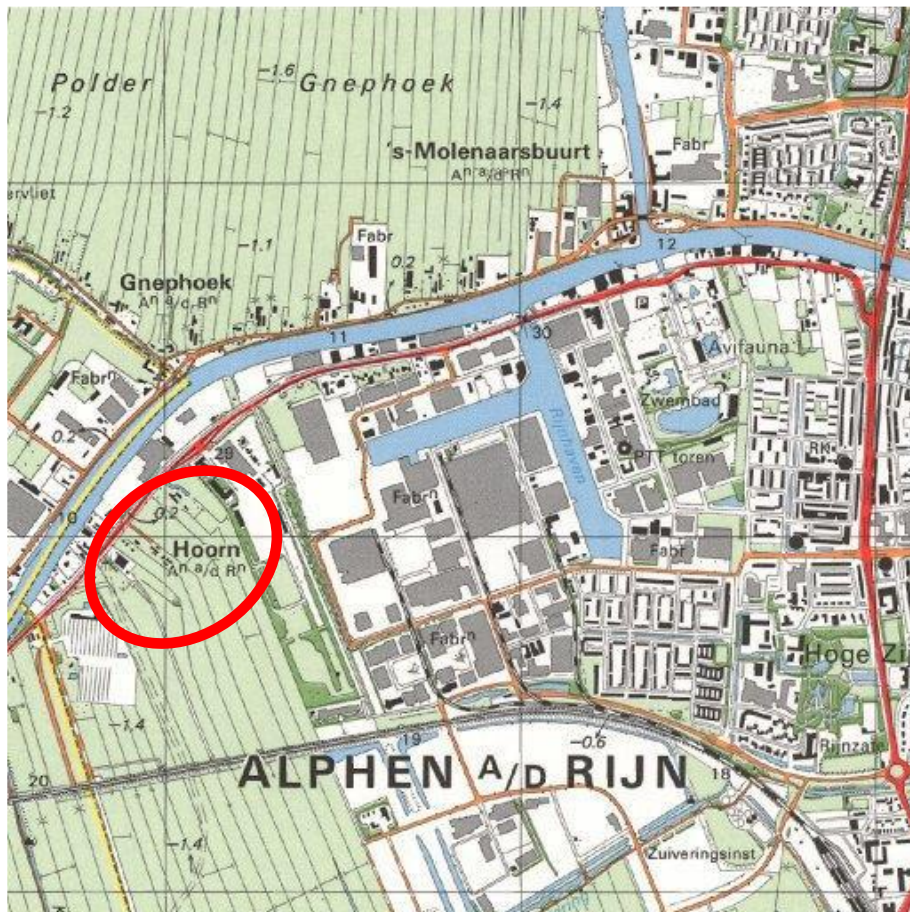
In de middeleeuwen werd de oude Rijn vanaf de 11e eeuw vooral belangrijk als de basis voor grootschalige veenontginningen die het typisch Hollandse slagenlandschap hebben opgeleverd. Ook werd de rivier in toenemende mate belangrijk als verkeersader, eerst vooral per boot zoals de trekschuit en steeds meer ook voor vervoer over de weg zoals met de postkoets. De goede bereikbaarheid en het romantische meanderende patroon maakten de rivier in de 17e en 18e eeuw aantrekkelijk voor het vestigen van buitenplaatsen. In de 19e eeuw werden juist deze buitenplaatsen de bakermat voor industriële vestigingen zoals steenbakkerijen, kalkovens en scheepswerven.

In de tweede helft van de 20ste eeuw is een flink deel van dit kleinschalige en gevarieerde landschap in korte tijd ten prooi gevallen aan grootschalige verstedelijking vanuit de kern Alphen aan den Rijn die tot ongeveer 1950 nog niet veel meer was dan een wat groter dorp langs de oevers van de oude Rijn. Deze transformatie met zowel woonwijken, bedrijfsterreinen en bijbehorende wegenstructuur heeft vrijwel alle zichtbare sporen van het verleden uitgewist. Niettemin kan de rijkdom van de 2000 jaar lange cultuurgeschiedenis nog steeds een inspiratie zijn voor nieuwe stedelijke invullingen zoals een bedrijventerrein. Sterker nog, het is een sterke wens om dit rijke verleden dat in grote mate de identiteit van dit gebied bepaald heeft op een nieuwe manier tot leven te wekken.

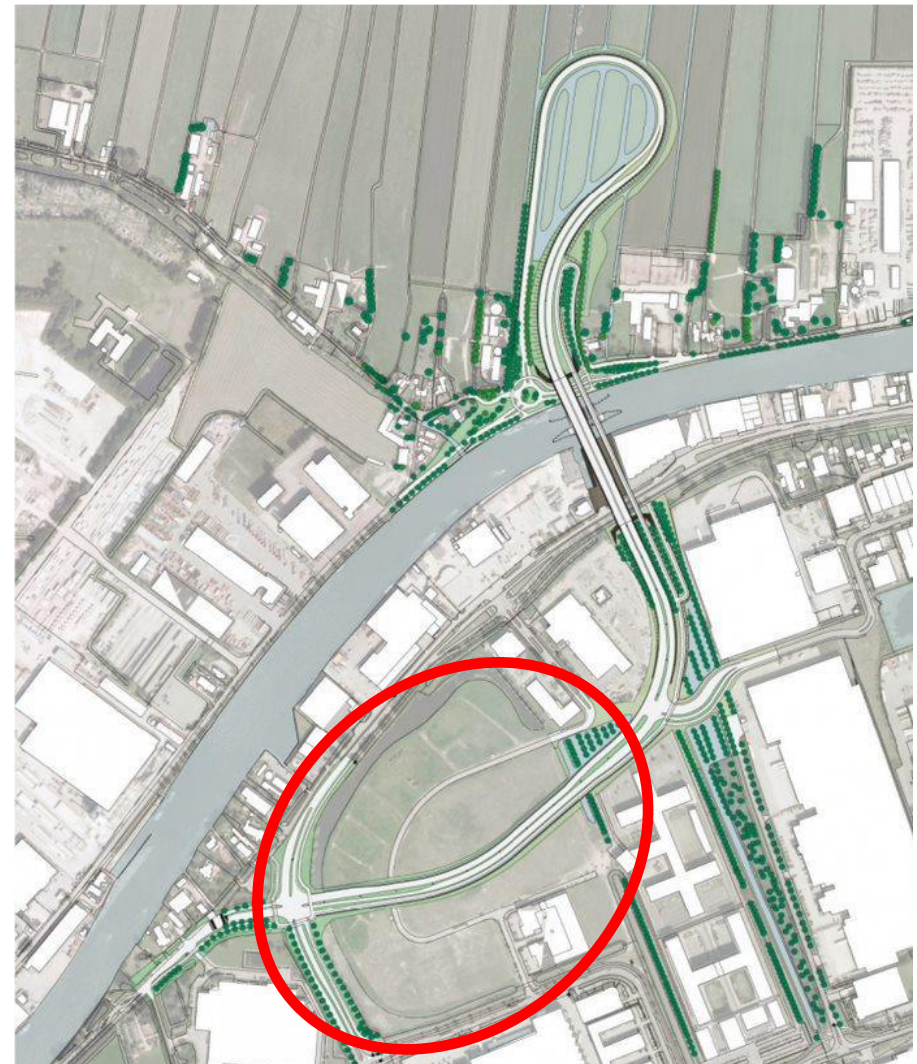


In deze gecombineerde plattegrond uit ongeveer 1900 ligt het plangebied precies op de grens van beide kaarten. Alphen is nog een dorp langs beide zijden van de Rijn. In het nijvere stadje zelf zijn vrijwel alle buitenplaatsen omgevormd tot fabrieksterreinen maar "om de hoek" van de Rijn zijn de lommerrijke buitens en de oude boerderijen nog goed herkenbaar in het landschap. Ook het oude slagenlandschap met de verschillende ontginningspatronen is nog overal aanwezig. De spoorlijn is een eerste teken van verdere verstedelijking.

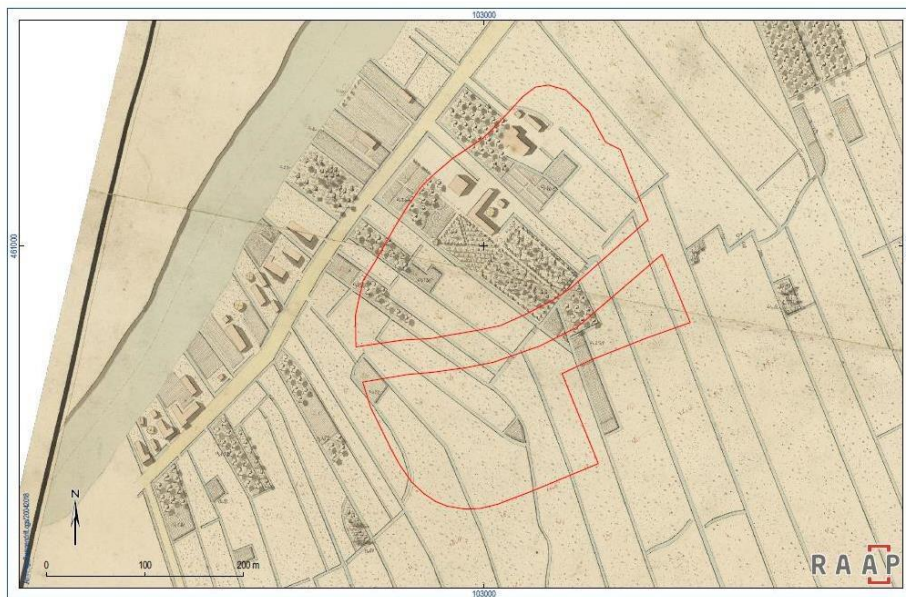




Uit dit kaartfragment van 1988 blijkt, afgezien van de sterk toegenomen verstedelijking, duidelijk de enorme kaalslag die in de loop van ongeveer dertig jaar heeft plaatsgevonden langs de oevers van de Rijn. Vrijwel alle elementen die van cultuurhistorisch of landschappelijk belang waren, zijn uit het kaartbeeld verdwenen. Alleen ter plaatse van Hoorn-West is het dijklint nog enigszins intact.



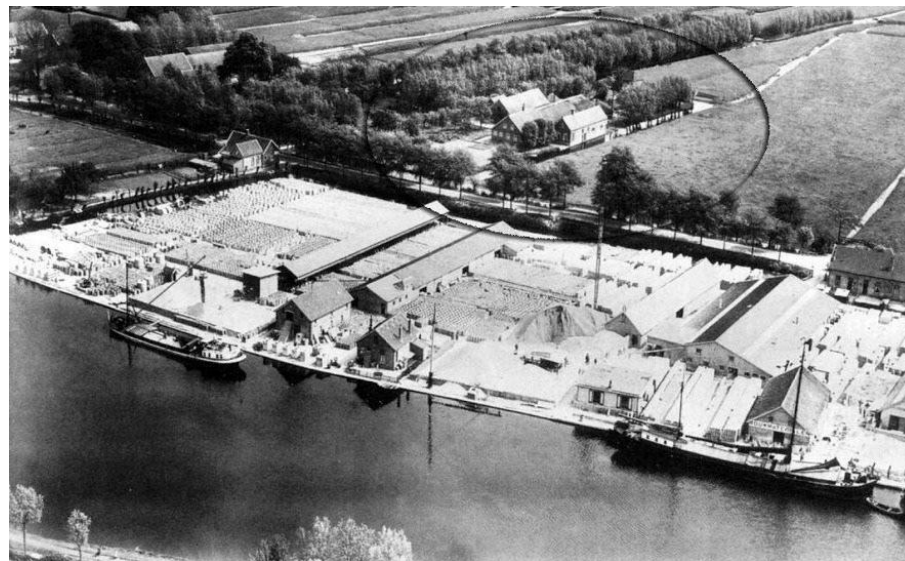
Situatie na aanleg Maximabrug ca. 2015. Het doorgaande dijklint is afgebogen, waarna ook nog de aftakking naar de brug is gemaakt die met een flauwe en een scherpe bocht dwars door het plangebied loopt.



Figuur 6. Projectie van het plangebied (rode lijn) op de kaart van de Grote Polder (collectie Hingman) uit 1808.

Hier is het huidige gebied Hoorn-West te zien, geprojecteerd op de plattegrond uit 1808. Duidelijk zijn de beide boerderijen Swanendrift en Voorzorg te zien met uitgebreide tuinen en boomgaarden. Opvallend is dat de meeste slootjes en paden nog doorlopen tot aan de Rijn en de boomstructuren de landschappelijke richting volgen.

De oorspronkelijke landschappelijke kavelrichting in het gebied verdraait juist ter plaatse van de huidige Zone Maximabrug. Hierbij is er ook sprake van meer kleinere en smallere kavels aan de noordkant en grotere kavels aan de zuidkant.



Luchtfoto op de hoogte van boerderij Langeroode, ten oosten van Hoorn-West ca. 1900. Duidelijk is de industriële bedrijvigheid langs de rivier te zien. Het gaat hier om een steenbakkerij. Bijzonder is ook de scheepvaart die deels nog wordt bepaald door zeilschepen.

Er is ook nog een open kavel tussen de Rijn en de Rijndijk. Deze open kavels zijn nu heel zeldzaam. Het dijklint wordt begeleid door een of meer rijen lommerrijke bomen. De weg loopt in een rechte lijn en heeft een doorgaand karakter. Het is sinds eeuwen de hoofdroute van Utrecht naar Leiden. Het dijklint met bomenrij gaat naadloos over in de boomgaarden en bomenrijen op de agrarische percelen aan de polderzijde. Hier staan enkele boerderijen die mogelijk uit de 18e eeuw dateren. Zij vormen een duidelijke bebouwingskop op de agrarische percelen. De bewoning op deze percelen gaat vaak al ver terug in de tijd en soms betreft het in oorsprong een klein landgoed. Ook hebben deze agrarische percelen vaak prachtige namen.

Op de achtergrond zijn de sloten in het ritme van de cope-verkaveling goed te zien. Meer op de voorgrond valt op dat er juist weinig sloten zijn en enigszins willekeurig lopende paden. Dit kan duiden op een ouder bewoningsgebied op wat hoger gelegen grond langs de dijk. Tenslotte is duidelijk dat de openheid richting de polder nog onbelemmerd is.



Daar waar de Hoorn in de huidige tijd afgebogen is richting het zuiden, en het oude dijklint doorbroken is, bevindt zich een reeks authentieke boerderijen. Deze staan in de strook tussen dijklint en Rijn. De boerderij op de foto dateert waarschijnlijk nog uit de 17 e eeuw. Ook de aanwezigheid van de sloot, groene berm en flinke bomen in een rij (platanen) dragen bij aan het landelijke beeld. Dit is feite slechts een restant van het oude agrarische dijklint, dat hier nog aanwezig is in de vorm van een stukje fietspad dat afgeschermd is met een grondwal. Dit vormt een soort enclave tussen de omringende bedrijfsbebouwing, eigenlijk een relict.

2.3. Landschap

Deze foto uit begin jaren 30 is bijzonder prachtig. Intrigerend is de slingerende dijkweg, wat nog geaccentueerd wordt door de geconcentreerde motorrijder. Ook de bakfiets en de gereedstaande melkbussen vertellen iets over een andere tijd, waarin alles nog langzaam ging.



Op de dam naar de boerderij staat een fraai hekwerk, de bomen van de erven geven een weidse en lommerrijke indruk die versterkt wordt door het hoogteverschil met de dijk en de soms brede sloten.

Dit punt ligt iets voor Hoorn-West, ongeveer ter plaatse van gemeenteloods Langeroode en de doorsteek van het Maximabrug tracé. De laatste puntgevel in het midden van de foto is dezelfde boerderij Langeroode als op de luchtfoto.

De bedrijfsbebouwing bestaat uit losse, zeer sobere gebouwen en groepen van gebouwen die losjes langs de weg gestrooid zijn met af en toe nog een open stuk met water. Rechts achter de bedrijfsopstallen zien we de vier schoorstenen van de kalkoven aan de overzijde van de Rijn in Koudekerk.

Aan de einder vallen nog enige hoge schoorstenen op en de fiere torenspits van de R.K.-kerk in buurtschap 't Zwaantje, bij het begin van wat nu Hazerswoude-Rijndijk heet.

De bocht bestaat nu niet meer en is rechtgetrokken ten tijde van de uitbreiding van de bedrijventerreinen aan de linkerzijde. Vrijwel al het overige op de foto is verdwenen en nog slechts herinnering. In de huidige situatie is van dit oude landschap vrijwel niets meer over.

De gebogen weg en het water aan de noordkant van het bedrijventerrein kan als een ruimtelijke verwijzing hiernaar gezien worden.

De rijkdom en veelzijdigheid van het toen aanwezige landschap is echter een sterke inspiratie om voor het bedrijventerrein Hoorn-West tot een bijzondere en authentieke invulling te komen. Waarbij er in schaal en verschijningsvorm van de kavels en de architectuur van de bedrijven een verschil kan worden gemaakt tussen het noordelijke en het zuidelijk deel van Hoorn-West.

2.4. Archeologie

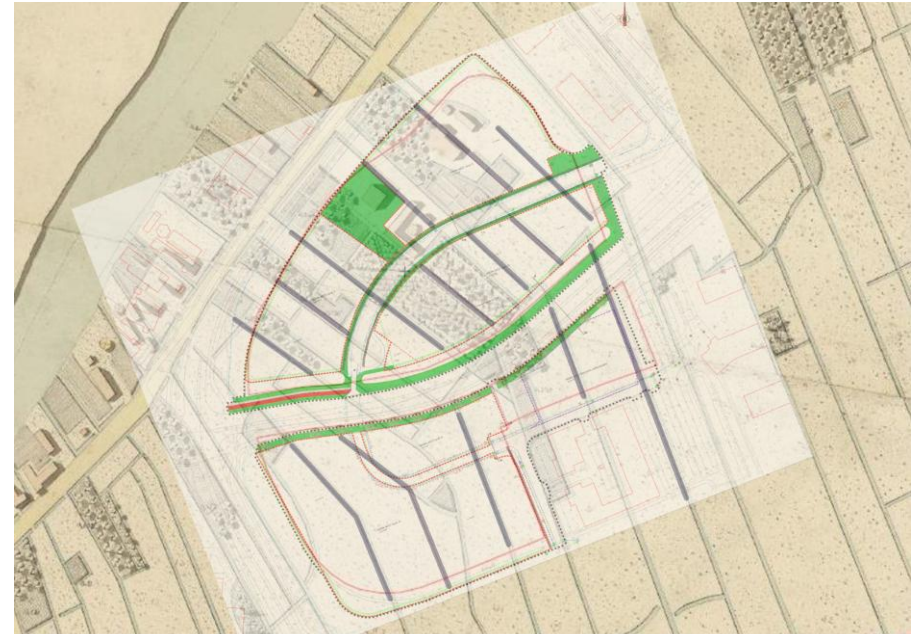
In het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Deze onderzoeken richtten zich op resten van hofstede Swanendrift en resten uit de Romeinse tijd, met name de limesweg.

- Tijdens de onderzoeken zijn geen restanten van de Romeinse weg of andere vindplaatsen uit deze periode aangetroffen. De Romeinse resten liggen in de watergang ten noorden van het plangebied en helemaal ten zuidwesten.
- De opgraving van de resten van hofstede Swanendrift startte al in 1989. De overblijfselen van de muren zijn behoudenswaardig en worden om die reden ingepast als een groen element tussen de bedrijfskavels.

Vooralsnog wordt de archeologische vindplaats aan de noordrand van Hoorn-West ingericht als groene kavel binnen het bedrijventerrein. De randen van de kavel liggen daarbij eveneens binnen de beschreven historisch landschappelijke belijning, en binnen de ritmiek van de bedrijvenkavels aan de noordzijde.

De kavel wordt op zo'n manier ingericht dat er een referentie ontstaat naar de bebouwing en het groen uit de periode van hofstede Swanendrift.



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



Kavelrichtingen volgen de landschappelijk polder richtingen



De eerste 5 meter langs De Hoorn en langs de Eikenlaan wordt groen ingericht. Er is sprake van een 10 m brede voorgevelrooilijnzone, waarin gebouwd moet worden.



Kavels langs de Maximbrug hebben een 5 m brede groen, ingerichte, niet bebouwde zone



Maximale bouwhoogte voor de kavel, m.u.v. de hoekaccenten.



Maximale bouwhoogte bij het architectonisch hoekaccent.



Maximale bouwhoogte bij de hoogteaccenten in de hoek.



De eerste 5 meter vanaf de perceelgrens wordt groen ingericht, met een haag waarachter het parkeren komt. In deze zone komen bomen van de eerste orde grootte, met onderlinge afstand van 15 m.



De archeologische vindplaats wordt begeleid met bomenrijen, in de landschappelijke polderrichting. Dit zijn bomen van de eerste orde grootte en zijn zuilvormig



Over de archeologische vindplaats komt een wandelroute die verbonden is met het voetpad over het terrein.



Aan weerszijden van de Genielaan komen groenstroken met een bloem- en kruidenrijke vegetatie.



Aan de noordzijde van de Genielaan ligt een voetpad langs de kavels.



Langs een deel van de Maximabrug komt, aan de noordkant, een vrijliggend fietspad. Dit sluit aan op de Genielaan



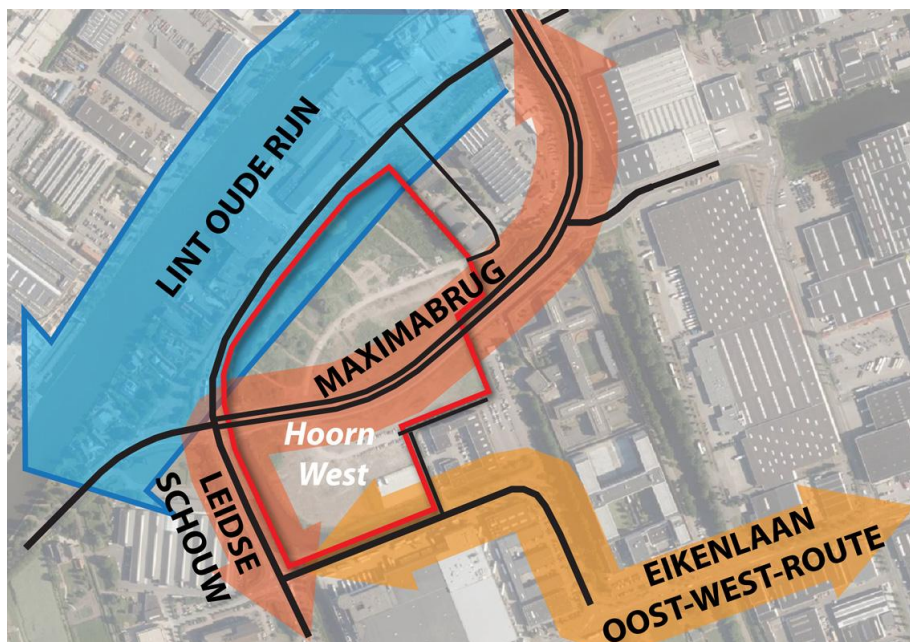
Aan de zuidkant van de Maximabrug komt een laanbeplanting met zuilbomen.

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.1. Hoofdopzet

Representatief bedrijventerrein

Hoorn-West ligt aan de westkant van het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn. Hier komen enkele belangrijke lijnen samen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur van de stad. Dat zijn in eerste plaats het oude lint langs de Oude Rijn, ten tweede de invalroute die over de Eikenlaan via de Baronie een oost-westverbinding vormt door de gehele stad en tenslotte de ringstructuur van de Leidse Schouw, die via de Maximabrug verder wordt doorgetrokken rondom de stad.



In bovenstaande tekening is de positie van Hoorn-West te midden van deze drie stedelijke structuren afgebeeld.

Hoorn-West ligt midden op het kruispunt van de bovengenoemde stedelijke structuren. Vooral door het aanleggen van de Maximabrug met toeleidende weg is de opzet van het wegenpatroon nogal ingewikkeld geworden en moeilijk te doorgronden. Hiermee is Hoorn-West deels een invulling van de ruimtes tussen de infrastructuur.

Het is belangrijk dat de bebouwing van Hoorn-West eraan bijdraagt om dit verkeersknooppunt een logischer plek te laten zijn in de stad. Het is het westelijke visitekaartje van de stad.

De toekomstige bebouwing markeert het knooppunt. En toont zich langs de aanwezige doorgaande wegen langs het bedrijventerrein door representatieve bebouwing met architectonische accenten op de belangrijkste knooppunten. Het accentueren van infrastructurele knooppunten en het markeren van de entree van het bedrijventerrein zijn mogelijk door verbijzonderingen op de hoeken van de bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld worden vormgegeven met kleine afwijkingen in kleur en/of materiaal en wellicht ter plekke een beperkte verhoging ten opzichte van de basishoogte van het gebouw.

Er mogen hier geen zelfstandige kantoren komen vanwege o.a. het mobiliteitsbeleid van het Rijk. De locatie moet dus vormgegeven worden met bedrijven. Bedrijven zijn in de regel niet erg hoog en hebben maar een beperkt gedeelte van het bouwprogramma dat geschikt is voor representatief bouwen. Meestal is twee derde van het volume productie- of opslaghal. Toch kunnen ook deze bouwdelen met de nodige creativiteit goed worden vormgegeven. En dat zal moeten, want Hoorn-West is een toplocatie.

In zijn algemeenheid wordt het volgende voorgesteld:

- Belangrijkste hoekpunten bij de entree van het bedrijventerrein worden uitgewerkt met een architectonische verbijzondering. Dit dient niet een los herkenbaar gebouwdeel te zijn, maar onderdeel van het hoofdvolume, waarbinnen het een accent vormt.
- In de architectonische uitwerking van de bebouwing over het bedrijventerrein kan ook een logische knip gemaakt worden in het noordelijke deel en het zuidelijke deel. Het noordelijke deel krijgt een kleinere korrelgrootte in relatie tot de bebouwing nabij de Oude Rijn. Aan de zuidkant kan de bebouwing grootschaliger zijn aansluitend bij de aanwezige logistieke gebouwen.
- Langs de Hoorn de koppen van de bebouwing in donkerrode baksteen uitvoeren, met verticale raam-indeling, zodat een knipoog wordt gemaakt naar het boerderijlint van weleer.
- Voor de rest van het bedrijventerrein wordt een kleurenpalet voorgeschreven van donkerblauw, antraciet tot zilvergrijs.
- Baksteen en andere steenachtige materialen kunnen aan deze noordzijde het primaire materiaal zijn, terwijl over de rest van het bedrijventerrein meer materialen, zoals metaal, hout en glas worden toegepast.
- Er zullen natuurlijke en duurzame materialen gebruikt moeten worden waarbij de materialen zoveel mogelijk circulair en herbruikbaar zijn.
- Montage en opslag bouwdelen uitvoeren in donkere kleuren zoals donkergrijs en antraciet.
- Op de kavel worden geen losse bouwdelen geplaatst. Ook installaties, trafo's, en/of portierloges etc. worden binnen het hoofdbouwvolume opgenomen en mee-ontworpen.
- Waterpartij en bomenrij aanleggen langs Maximabrug tracé door gemeente. Hiervoor wordt een inrichtingsplan voor de openbare buitenruimte gemaakt.
- De randen van de archeologische vindplaats volgen de historische landschappelijke lijnen en worden begeleid door bomenrijen om de richting te benaderen en een goede landschappelijke begrenzing te vormen naar de naastgelegen uitgeefbare kavels.



Noordzijde langs Hoorn

Het lint van de Hoorn wordt begeleid met nieuwe bedrijfsgebouwen die met hun voorkant richting de Hoorn staan. De nieuwe bebouwing heeft referenties naar het cultuurhistorische boerderijlint van weleer. Het bredere water langs de Hoorn blijft gehandhaafd. Dit volgt de afbuiging van de weg. De bebouwing wordt door het water en de groene oeverzone ruimtelijk ingepast.

De eerste 5 meter van de kavel langs het water dient groen, met oeverbeplanting ingericht te worden. Bij voorkeur wordt hier tegenaan ook een plasberm gerealiseerd, met waterplanten uit het assortiment van het hoogheemraadschap. De bebouwing mag niet in deze 5 meter brede groenzone worden geplaatst. Maar moet wel met de representatieve gevel in een 10 meter brede voorgevelrooilijnzone worden geplaatst, zoals aangegeven op de tekening op pagina 15. Aan de gevels langs het water worden hogere eisen gesteld zoals het aanbrengen van meer ramen waardoor er geen gesloten wand ontstaat. De gevellijn mag hier eventueel verspringen, waarbij het groen tussen inspringen komt.

Doordat de bebouwing in de voorgevelrooilijnzone geplaatst moet worden, ontstaat er ruimte aan de achterzijde op deze kavels om die groen en duurzaam in te richten. Hier zal de entree naar de kavel komen en aan deze zijde zal het auto parkeren worden opgelost op grastegels.

Door het parkeren op eigen terrein langs de kavelgrens te begeleiden met bomen tussen de parkeerplaatsen op eigen terrein, ontstaat langs de kavelranden een aaneengesloten bomenrij, bestaande uit zuilvormige bomen van de eerste grootte, gemeten na 20 jaar. In de bijlage wordt meer informatie gegeven over de boomsoort op bedrijfskavels aan Genielaan. O.a. met een onderbouwing van sortimentskeuze, de soortkeuze, een toelichting op de groeiplaatsverbetering en een aanleg tekening.

Maximabrug

Langs de toerit naar de Maximabrug komt een waterpartij van minimaal 9 meter aan de noordzijde. Deze draagt bij aan het representatieve karakter en levert een bijdrage aan de klimaatbestendigheid.

Ten zuiden van het bestaande fietspad langs de opgang van de Maximabrug komt een openbare strook, van minimaal 5 meter, met een doorgaande bomenrij. Dit betreft Zuil-iepen. Dit wordt een bomenlaan met bomen van de eerste orde die flink uit mogen groeien in de toekomst.

Noordzijde tussen Hoorn en Maximabrug

In het deel van het bedrijventerrein ten noorden van de zone Maximabrug, komt aan weerszijde van de interne ontsluitingsweg een ca. 7 meter brede groenstrook. In deze stroken kunnen vanwege de aanwezige kabels en leidingen geen bomen komen, maar wel een andere groene, klimaat adaptieve inrichting met lage beplanting van struiken en/of grassen. In het inrichtingsplan voor de openbare buitenruimte zal dit uitgewerkt worden.

Zuidzijde tussen Maximabrug en Eikenlaan

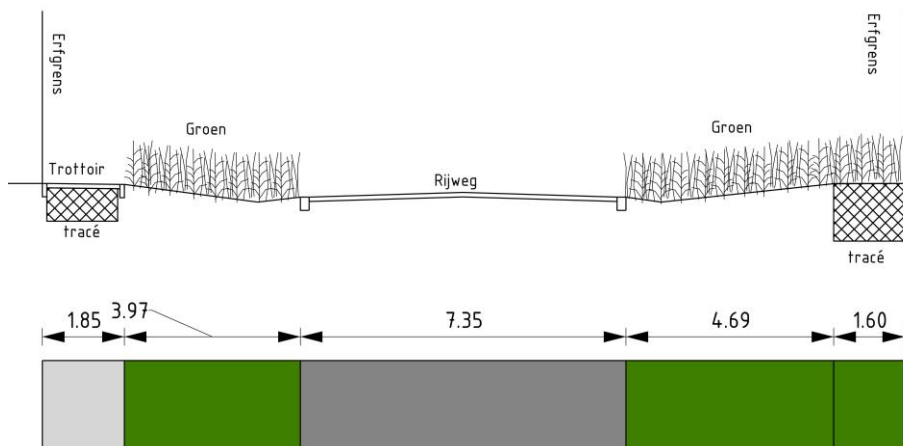
Bij het grotere perceel ten zuiden van het Maximabrug tracé is de representatieve rol overheersend boven de cultuurhistorische. Ook is dit een groot rechthoekig kavel dat kansen biedt voor wat grotere bedrijven. Toch is het uitgangspunt om de landschappelijke inpassing tussen sloten en bomenrijen hier ook voort te zetten. De grote kavels aan de zuidkant zullen ook aan de waterzijde het eerste deel van de kavel 5 meter groen moeten inrichten met oeverbeplanting op de eigen kavel en bij voorkeur hier tegenaan een plasberm, met waterplanten uit het assortiment van het hoogheemraadschap. In de 5 meter groene kavelrand mag geen bebouwing komen. De bebouwing ligt hierachter. Met een representatieve gevel in de 10 meter brede voorgevelrooilijnzone.

Profielen interne ontsluitingsstraat

De huidige Genielaan aan de noordzijde van de Maximabrug en de Maatschapslaan aan de zuidzijde van de Maximabrug blijven behouden voor ontsluiting van de aanliggende bedrijven. De representatieve zone van de bedrijven ligt aan de zijde van de omliggende stedelijke hoofdstructuren.

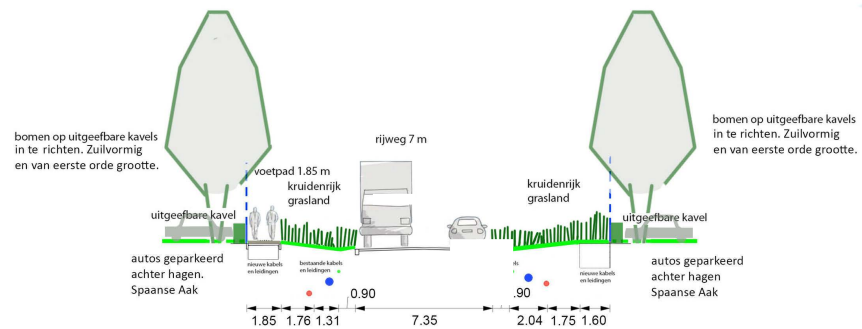
De feitelijke ontsluiting van de bedrijven vindt plaats vanaf de Genielaan en Maatschapslaan. Deze wegen krijgen, in aansluiting op het aangrenzende bestaande bedrijventerrein, een groen profiel.

- Binnen het profiel van de Genielaan is een 7 meter brede rijweg aanwezig en aan weerszijden daarvan een 6 à 7 meter brede groenstrook. Omdat in deze groenstroken veel kabels en leidingen liggen zijn hier geen diep wortelende planten mogelijk, zoals bomen. Wel zijn er struiken, struweel en grassen mogelijk. De exacte uitwerking hiervan volgt in het op te stellen inrichtingsplan.



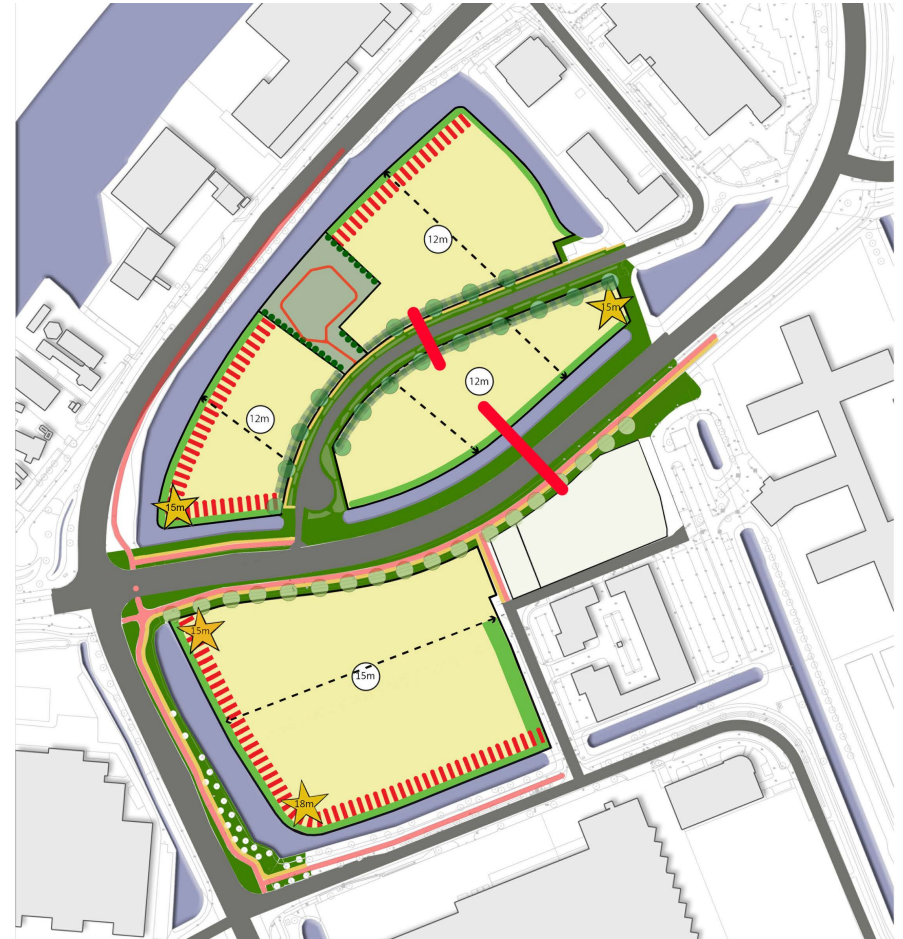
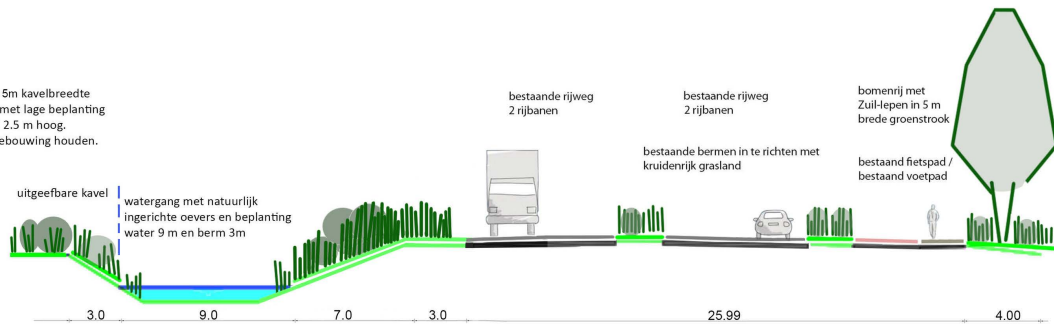
- Door de voetpaden niet direct langs de rijweg te leggen, maar aan de kant van de kavels, kan de beplanting beter het beeld bepalen. Aan de noordzijde van de Genielaan komt een voetpad, dat in verbinding staat met de archeologische vindplaats. Aan de zuidkant van de Genielaan is een voetpad in de groenstrook niet nodig, en kan de ruimte geheel ingericht worden als groenzone met bijpassende beplanting.
- Omdat de entrees langs de Genielaan de groenzone doorsnijden dienen deze entrees zo groen mogelijk mee ontworpen te worden. Dit kan door (deels) grastegels toe te passen.
- Om langs de Genielaan toch bomenrijen te realiseren, wordt op de kavels aan de noordzijde en de zuidzijde van de Genielaan meegegeven dat er langs de kavelgrens, op eigen terrein, bomen moeten worden gerealiseerd, met een onderlinge afstand van ca. 15 meter en een hartafstand van 3,5 ten opzichte van de kavelgrens. Daartussen kan eventueel haaks geparkeerd worden.
- De rijweg van de Maatschapslaan is ook 7 m breed. De Maatschapslaan wordt in de verkavelingskaart niet doorgetrokken in het zuidelijke deel van Hoorn-West. In de verkaveling wordt hier nu uitgegaan 2 grotere kavels, die ontsloten kunnen worden vanaf de huidige Maatschapslaan. Deze kavels kunnen noord-zuid of oost-west georiënteerd worden.
- Langs de Genielaan en de Maatschapslaan wordt bij de aangrenzende kavels op de perceelsgrens een antracietkleurig spijlenhekwerk geplaatst met een maximale hoogte van 2 meter. Dit wordt bij het omzomen van de parkeerplaatsen, gecombineerd met een 1 m hoge blokhaag.
- Vanaf de Maximabrug zijn er geen ontsluitingen naar de kavels. Dit betreft een doorgaande weg die Hoorn-West ruimtelijk doorsnijdt. Vanaf deze weg zijn de gebouwen op de kavels erlangs goed zichtbaar. In het profiel is alleen aan de zuidzijde een bomenrij mogelijk.

profiel Genielaan Hoorn-West



profiel Maximabrug Hoorn-West

minimaal 5m kavelbreedte inrichten met lage beplanting maximaal 2.5 m hoog. Vrij van bebouwing houden.



3.2. Duurzaam bedrijventerrein

Bedrijventerreinen kunnen en moeten duurzamer, gezonder en aantrekkelijker. Zeker bij bedrijventerreinen die nog in ontwikkeling zijn liggen hier mogelijkheden om meteen groen - blauw te ontwerpen en te starten.

Bedrijventerreinen moeten toekomstbestendig zijn. Bij werklandschappen voor de toekomst kijken we niet alleen naar de bedrijven en de werkzaamheden, maar ook naar de meerwaarde van het bedrijventerrein. Ook voor de omgeving. Wie maken er nog meer gebruik van het bedrijventerrein? Wat zijn passende beplantingen vanuit ecologie en de biodiversiteit? Daarbij moet zowel in de openbare ruimte, als op kavelniveau een klimaatadaptieve inrichting worden gemaakt.

Baten

Duurzame en gezonde bedrijventerreinen zijn bij uitstek geschikt voor klimaatadaptatie en een natuurinclusieve inrichting. Kleine (en betaalbare) maatregelen kunnen al een verrassend groot effect hebben. Groen voegt immers waarde toe op allerlei fronten. Maar wat levert investeren in vergroening van bedrijventerreinen op?

- Klimaatbestendiger Alphen aan den Rijn
- Verbinding tussen stad en buitengebied, voor mens, plant en dier
- Stijging werkplezier, vitaliteit en gezondheid van medewerkers
- Toename aantrekkingskracht als werkgever
- Verbetering vestigingsklimaat
- Toename vastgoedwaarde van de panden
- Beperking klimaatadaptie risico's
- Toename biodiversiteit

Om van Hoorn-West een duurzaam bedrijventerrein te maken is er aandacht voor de volgende aspecten:

Klimaatbestendig

- Veel groen met ook aandacht voor schaduwwerking i.r.t. hittestress
- Hoge bomenrijen van de eerste orde
- Overloopegebieden water
- Verkoelend water

Energie

De daken van de nieuwe bedrijven zijn een uitgelezen plek om zonnepanelen te plaatsen. Ook kan eigen energie worden opgewekt door te zoeken naar de samenwerking met bedrijven in de omgeving die restwarmte produceren.

Water

Watercompensatie vindt onder andere plaats door extra water aan te leggen. De aanwezigheid van water draagt bij aan een prettig microklimaat. Dakvlakken kunnen worden ingezet om hemelwater te bufferen om vervolgens her te gebruiken of vertraagd af te wateren op oppervlaktewater. Groen op daken kan bijdragen aan het opvangen van hemelwater.

Groen / biodiversiteit

De aanwezigheid van groene oevers, bomenrijen en de archeologische vindplaats dragen bij aan een groen bedrijventerrein waar ook plek is voor insecten, vlinders, kleinere zoogdieren en een rijke flora. De oevers van de waterpartijen zijn deels al voorzien van riet.

Ook groen op daken kan bijdragen aan de duurzaamheid.

Bij alle kavels is aan de randen op eigen terrein een strook van 5 meter die groen moet worden ingericht en waarop geen bebouwing mag komen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt bovendien als uitgangspunt meegegeven om de gehele kavel zoveel mogelijk te vergroenen. Dat zal in ieder geval moeten gebeuren op de plaats van het auto parkeren met grastegels. Parkeervakken moeten omzoomd worden met hagen. Waarbij het uitgangspunt een blokhaag (Spaanse Aak) is van 1m x 1m (b x h).

Langs de randen van de kavels, aan de Genielaan, is het uitgangspunt om met tussenruimte van maximaal 15 meter (of 5 haaks parkeerplaatsen) een boom te plaatsen op de bedrijfskavels. Hierdoor ontstaat aan twee kanten van de Genielaan toch een bomenrij. Bij voorkeur zal bij de kavelontwikkeling naast een architect voor de bebouwing, ook een landschapsontwerper worden betrokken, die met de stedenbouwkundige supervisor het groenplan afstemt. Dit groenplan zal moeten resulteren in een beplantingsplan, dat onderdeel uitmaakt van de stukken bij de vergunning.

Binnen de wegprofielen in Hoorn-West zijn bomen niet inpasbaar vanwege de vele kabels en leidingen. Desondanks zullen de profielen van de Genieweg, de Maximabrug en de Maatschapslaan zo landschappelijk en klimaat adaptief mogelijk worden ingericht. Daarbij geldt als inspiratie de inrichting van het ICT-terrein in Hazerswoude dorp, waar bermen zijn ingericht met gras, kruidenmengsels en bloembollen. Naast de sierwaarde van de beplanting, is dit goed voor de biodiversiteit, met voedsel en schuilplaatsen voor insecten, waaronder vlinders en bijen.



Circulair

Dit bedrijventerrein is minder geschikt als puur circulair bedrijventerrein, omdat het relatief klein is.

Bouwmaterialen

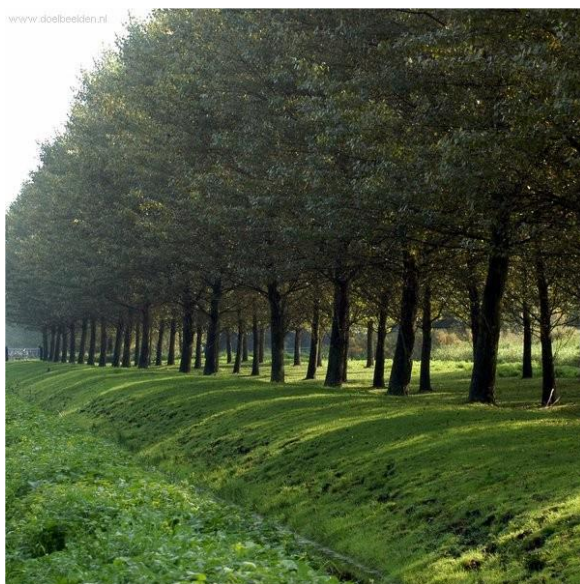
Er kunnen afspraken gemaakt worden over de te gebruiken bouwmaterialen die zoveel mogelijk herbruikbaar moeten zijn. In het overleg met de stedenbouwkundige supervisor, waar de plannen met de architect en de landschapsontwerper besproken worden, zal (in het startgesprek) meegegeven worden wat de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan zijn en dat er gebruik dient te worden gemaakt van natuurlijke en duurzame materialen, die bij voorkeur ook circulair en herbruikbaar zijn.



4. UITWERKING DEELGEBIEDEN

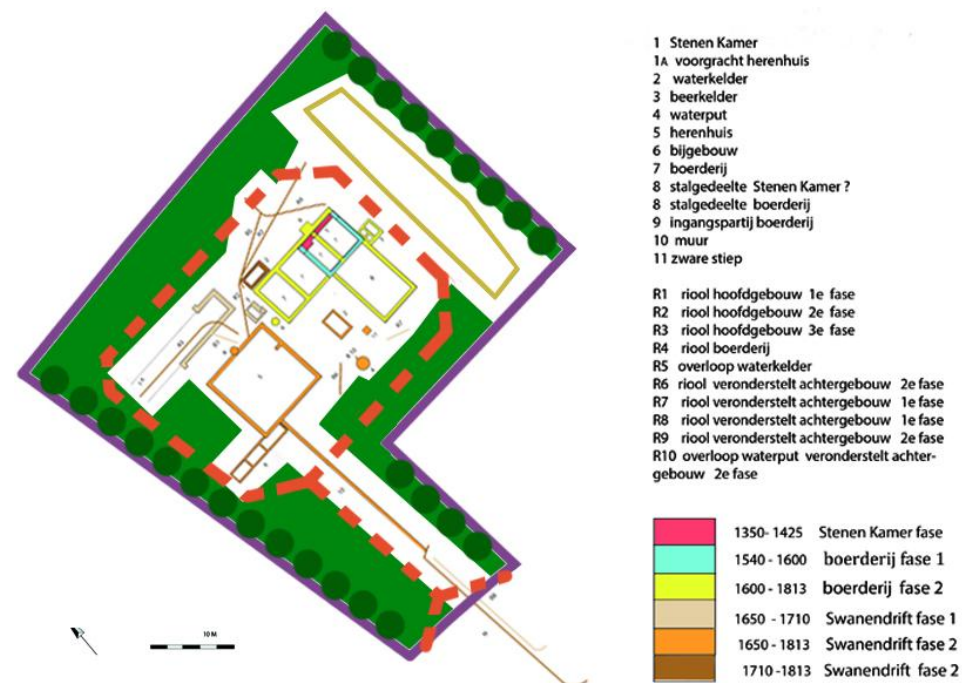
4.1. Archeologische vindplaats

Er worden door de gemeente drie stroken met hogere zuilvormige bomen aangelegd langs de archeologische vindplaats. Deze zijn bedoeld als een herinnering aan de lommerrijke erfbeplanting van de oude boerderijen. De bomenrijen zijn uitgelijnd met de historische, landschappelijke polderrichting. De positie van de archeologische vindplaats wordt gemarkeerd als groengebied. Dit gebied wordt binnen de verkavelingsstructuur opgenomen in de ritmiek van de uitgeefbare kavels, met aan de randen als afscheiding en begeleiding, bomenrijen. Van buiten het bedrijventerrein is er geen directe verbinding met de vindplaats.



Diep in de bodem zijn resten van funderingen van een herenhuis, bijgebouwen, kelders, een waterput, grachten en gebruiksvoorwerpen.

Hieronder zijn de resten in kaart gebracht. Om de resten is 5 meter afstand tot de aangrenzende uitgeefbare kavels aangehouden. In deze 5 meter is ruimte voor de bomenrijen met zuilvormige bomen.



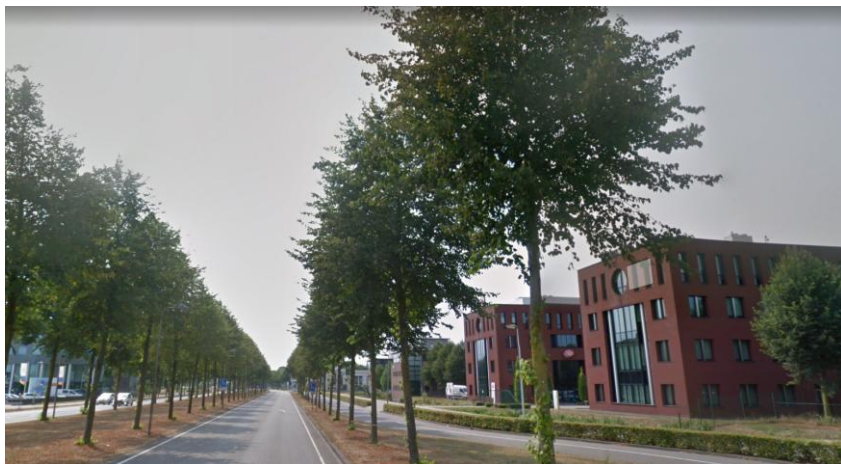
4.2. Deelgebied langs Hoorn

De bedrijven langs de Hoorn hebben een kop (representatief, kantoorfunctie) en een romp (bedrijfsgedeelte). Dit herinnert aan de oude boerderijen en geeft een voorkant aan de Hoorn. De gebouwen volgen de historisch landschappelijke richting en staan min of meer haaks op de Hoorn. De meest representatieve en opengewerkte gevel bevindt zich in de 10 meter brede voorgevelrooilijnzone langs het water, achter de 5 meter brede groenstrook.

De bebouwing staat daarmee in een boog en ook een klein beetje gestaffeld ten opzichte van elkaar. Daardoor wordt de zijkant van de gebouwen goed zichtbaar. Deze gevels moeten daarom mee-ontworpen worden met de gevel aan de representatieve kant, en mag niet gesloten zijn.

Dat versterkt de oude richting van dijk en rivier. Deze oude richting, zowel die van de cope-verkaveling als de overheersende dwarsrichting op het dijklint, komt ook terug in de beplantingsstroken langs de archeologische vindplaats.

De zijkant van de bebouwing dient integraal te worden mee-ontworpen met de groene terreininrichting. De bebouwing staat in een groene setting met lage beplantingen en oeverbeplanting en bij voorkeur een plasberm met beplanting uit



het assortiment van het hoogheemraadschap. Een klein houten terras of vlonder tussen het groen langs de kavel, is als deze past bij de gehele inrichting toegestaan.

Uitgangspunt is dat minimaal 2/3 van de kavelbreedte in de voorgevelrooilijnzone bebouwd wordt.

Daar waar geen bebouwing in de zone staat (als niet de hele breedte van de kavel bebouwd wordt) dient de kavel ingericht te worden met 2 à 3 bomenrijen over de resterende breedte van de kavel langs het water. Hierdoor ontstaat een groene rand van het bedrijventerrein met bebouwing in een kleine korrel die tussen het groen doorsteekt.



Aan de zuidzijde van de kavels langs de Hoorn bevindt zich de kavelentree aan de zijde van de Genielaan. Voor deze entrees wordt vanwege het uniforme beeld de standaard vormgeving van de gemeente gebruikt. Deze is ter plekke van de kavelpoort 8 meter breed en heeft bochtstralen naar de rijweg waar de breedte 16 meter bedraagt.

Langs alle kavels wordt op de perceelgrens een antracietkleurig spijlenhekwerk geplaatst. Dat is aan deze zijde maximaal 2 meter hoog. Achter dit hek dient een blokhaag te komen waarachter het parkeren wordt opgenomen. Aan de waterkant is geen hekwerk toegestaan. Indien haaks op het water een erfafscheiding noodzakelijk is, voor de voorgevel, dan mag deze maximaal 1 meter hoog zijn en wordt deze uitgevoerd als een begroeid hekwerk of een blokhaag. De kleuren en materialen van de gebouwen dienen aan de kant van de Hoorn natuurlijk en terughoudend te zijn, passend bij het rijkelijk aanwezige groen. De rode baksteen kan hier ondersteund worden met andere materialen als secundair materiaal met hout, glas of metaal. Binnen het antracieten, tot zilvergrijze palet.

4.3. Deelgebied Maximabrug

Langs de Maximabrug wordt het beeld van een stedelijke laan of “parkway” nagestreefd. Aan weerszijden van de weg wordt voorzien in nieuwe groen- en waterzones met begeleidende beplanting. Aan de zuidzijde van de weg is een 5 meter brede groenstrook waar bomen in laanbeplanting worden geplant. Aan de noordzijde van de weg is sprake van een flauw talud tussen de weg en het water waarvan 7 meter talud en 3 meter vlak langs de weg. Hier kan lage begroeiing worden aangebracht. Dit wordt in een inrichtingsplan verder uitgewerkt.

Aan de zuidkant van de kavels in de midden-zone (aan de noordkant van de Maximabrug) liggen de kavels en de gebouwen langs het water. Tussen het water en de kavels is een 3 meter breed talud. Op de kavel moet zodoende een 5 m brede groenstrook worden ingericht, met lage beplanting tot maximaal 2 meter hoogte. In deze groenstrook mag geen bebouwing worden gerealiseerd.

De kavels aan de zuidkant van de Maximabrug grenzen direct aan de 5 meter brede groenstrook. De uiterste rooilijn van de bebouwing is daarom 5 meter vanaf de perceelsgrens. En de eerste 5 meter van het terrein wordt hier groen ingericht met

een lage blokhaag langs de perceelsgrens gecombineerd met een antracietkleurig spijlenhekwerk.

De weg wordt begeleid door representatieve bebouwing die de richting van de weg volgt. Op de kruisingen met andere stedelijke hoofdstructuren komen op de bebouwing hoekaccenten, waardoor het stedelijk netwerk beter leesbaar wordt. Dit kunnen architectonische accenten zijn waarbij het accent dezelfde hoogte heeft als de hoogte van het bouwvolume erachter, of hoogteaccenten, waarbij de hoekaccenten hoger zijn dan de hoogte van het gebouw erachter.

Hieronder zijn daar enkele voorbeelden van.



4.4. Deelgebied Leidse Schouw / Eikenlaan

De stedelijke hoofdstructuren Leidse Schouw en Eikenlaan worden begeleid door representatieve bebouwing. De bedrijfsbebouwing is georiënteerd op de bestaande brede waterzone langs deze wegen. Op de eerste 5 meter van de kavel langs het water dient een groene inrichting te worden gerealiseerd, met oeverbeplanting op de kavel. En bij voorkeur een plasberm tegen de kavel aan, met waterplanten uit het assortiment van het hoogheemraadschap. De bebouwing bevindt zich met de representatieve, deels opengewerkte gevel met glasvlakken in de verplichte voorgevelrooilijnzone op 5 tot 15 meter van het water. Binnen het gehele bouwvolume kan het ondersteunende kantorendeel gebruikt worden om de gevraagde openheid en representatieve uitstraling te realiseren.

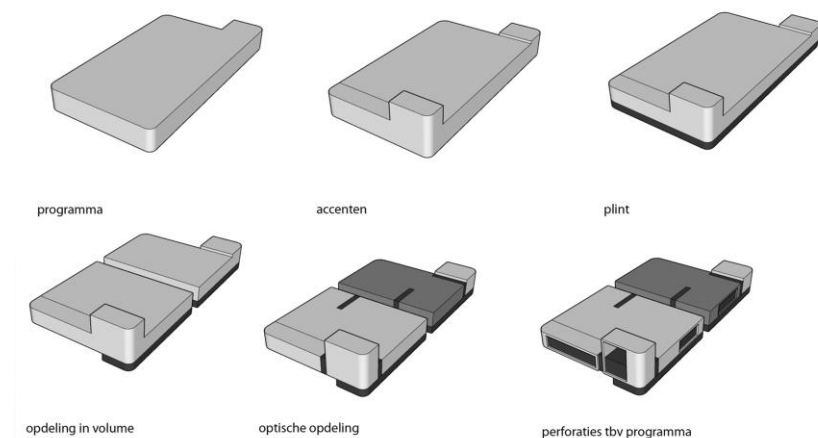
Aan de andere zijde bevindt zich de kavelentree. Voor de entrees/ inritten wordt vanwege het uniforme beeld de standaard vormgeving van de gemeente gebruikt. Deze is volgens de uitgangspunten van BOR, ter plekke van de kavelpoort, 8 meter breed en heeft bochtstralen naar de rijweg waar de breedte 16 meter bedraagt. Langs alle kavels wordt op de perceelgrens een antracietkleurig spijlenhekwerk geplaatst. Dat is aan deze zijde maximaal 2 meter hoog. Achter dit hek dient een blokhaag te komen waarachter het parkeren wordt opgenomen op grastegels. Aan de waterkant is geen hekwerk toegestaan. Indien haaks op het water een erfafscheiding noodzakelijk is, voor de voorgevel, dan mag deze maximaal 1 meter hoog zijn en wordt deze uitgevoerd als een begroeid hekwerk of een blokhaag. Het terrein wordt duurzaam en klimaatadaptief ingericht.

Op de kruisingen met de stedelijke hoofdstructuren komen bebouwingsaccenten, waardoor het stedelijk netwerk beter leesbaar wordt. De bebouwingsaccenten gaan hierbij een duidelijke relatie aan met het aangrenzende water.

Het betreft hier een verbijzondering van het hoofdbouwvolume en niet een los bouwelement. Het accent op de hoek met de Maximabrug betreft een architectonisch accent en heeft in principe dezelfde hoogte als de maximale basis bouwhoogte van 15 meter. Het hoekaccent op de hoek met de Eikenlaan mag wel hoger zijn dan de basishoogte voor deze kavel, namelijk 18 meter.

Ondanks de te verwachte grotere gebouwen in dit deelgebied, zal in de uitwerking van de ontwerpen een kleinere korrel getoond moeten worden. Dat kan door het totale volume op te splitsen, met terugliggende geveldelen, nissen en/of percelering. Ook is het toegestaan om met deels groene gevels en/of groene daken te werken of om de verschillende bouwdelen meer van elkaar te laten verschillen, door subtiel ander kleurtinten en/of andere materialen. Het kleurenpalet varieert hier van donkerblauw en antraciet tot zilvergrijs met als primaire materialen metaal, hout en glas en steenachtige materialen als secundair materiaal.

Hieronder: volumeopbouw om tot een hoger hoekaccent te komen



Hieronder: voorbeelden van een architectonisch hoekaccent met dezelfde hoogte



4.5. Criteria

Ligging

Afstanden

- Bouwwerken houden tenminste 5 meter afstand aan tot aan de oeverlijn van de Hoorn, de Leidse Schouw en het water langs de Eikenlaan en tenminste 3 meter afstand tot de oeverlijn aan de kant van de Maximabrug. En 5 meter afstand tot de groenstrook langs de zone Maximabrug.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.

Presentatie/oriëntatie

- Bouwwerken oriënteren en presenteren zich in hoofdzaak op de omliggende hoofdstructuur van Hoorn, Maximabrug, Leidse Schouw en Eikenlaan. Waarbij de in basis verticale gevels opengewerkt worden en glas bevatten.
- Expeditie en manoeuvreren is alleen toegestaan op eigen terrein. De expeditie bevindt zich daarbij aan de kant van de kavelentree en niet aan de representatieve randen en is ook niet zichtbaar vanuit deze zijden.
- Op de hoekpunten van de omliggende stedelijke hoofdstructuren zijn, daar waar aangegeven op de verkavelingskaart met een ster, architectonische accenten gewenst binnen het hoofdbouwvolume. Deze accenten kunnen zich onderscheiden van de rest van de bebouwing door verbijzondering in kleur of materiaal, of andere gevelindeling, bijvoorbeeld meer horizontaal of alzijdig.

Het betreft de volgende punten:

- Hoek Hoorn – Maximabrug
- Hoek Leidse Schouw – Maximabrug
- Hoek Leidse Schouw – Eikenlaan
- Oostelijk hoekpunt langs Maximabrug in verlengde Genielaan

Contouren

- Bij voorkeur volgen de gebouwen bij hun positionering de kavelrichting, zoals voortkomend uit de historische landschapsrichtingen. Daarmee verspringen de gebouwen licht ten opzichte van elkaar; er is sprake van een staffeling. De zijgevel (die voor het naastliggende gebouw uitsteekt) moet de hoek om ontworpen worden met de representatieve voorgevel.
- Voor alle kavels geldt dat deze slechts op één punt worden ontsloten.
- Daarbij geldt dat de vormgeving van de entrees en doorsnijding van de groenstrook uniform is. De standaard inrit uitwerking van de gemeente geldt daarbij als uitgangspunt.

Massa-opbouw en vormgeving

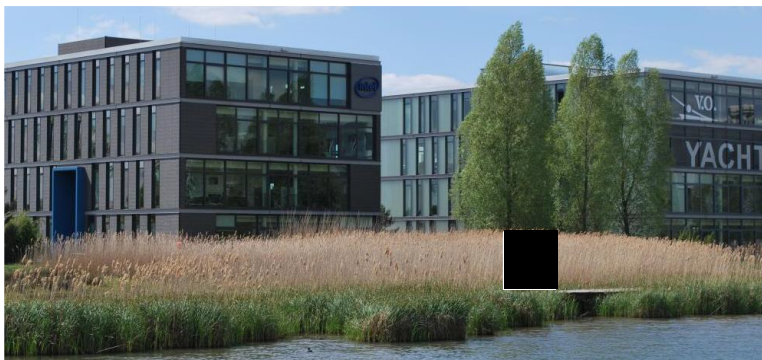
- Voor de bebouwing in het noordelijk deel van Hoorn-West geldt een maximale hoogte van 12 meter, en voor de bebouwing in het zuidelijk deel van Hoorn-West geldt een maximale hoogte van 15 meter. De architectonische accenten vormen hier een uitzondering op. In het noordelijke deel van Hoorn-West mogen deze accenten tot 15 meter hoog zijn en in het zuidelijke deel op één plek tot 18 meter. Dit zijn geen vrijstaande volumes maar zijn onderdeel van het gehele bouwvolume op de kavel.
- Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 80% per bouwperceel.
- De bedrijfsfuncties worden binnen één bouwvolume ontworpen waarbij de kantoorfunctie gebruikt kan worden om binnen het ontwerp de representatieve gevel te maken. Dat kan op verschillende manieren.



- Van het totale bruto vloeroppervlak per bouwperceel dient minimaal 20% ten behoeve van kantoorruimte(n) te worden gerealiseerd tot ten hoogste 50%.

Korrelgrootte

- De bebouwing langs Hoorn heeft een maximale korrelgrootte van 50 meter, tussen de onderlinge gebouwen bedraagt de onderlinge afstand van gevel tot gevel tenminste 10 meter. Een grotere gebouwmaat dan 50 meter is toegestaan, als het gebouw visueel in kleinere eenheden wordt opgedeeld. Een landschappelijke kavelinrichting met groen tussen de gebouwdelen en/of terugliggende bouwdelen (als nissen) kan ook passend zijn, e.e.a. te beoordeling van de stedenbouwkundige.



- De bebouwing langs de Maximabrug, Leidse Schouw en Eikenlaan heeft een maximale korrelgrootte van 75 meter, tussen de onderlinge gebouwen bedraagt de onderlinge afstand van gevel tot gevel tenminste 10 meter. Een grotere gebouwmaat dan 75 meter is toegestaan als het gebouw dan visueel in kleinere eenheden wordt opgedeeld. Een landschappelijke kavelinrichting met groen tussen de gebouwdelen en/of terugliggende bouwdelen (als nissen) kan ook passend zijn, e.e.a. te beoordeling van de stedenbouwkundige.

- Eventuele buitenopslag, fietsenbergingen, portiersloges en andere losse bouwwerken worden opgenomen binnen het gebouwvolume. Als dat vanwege de functie, of bedrijfsvoering niet mogelijk is, wordt deze functie mee-ontworpen in het ontwerp van de kavelinrichting en aan het zicht onttrokken door opgaande begroeiing.

Architectonische uitwerking, materiaal en kleur

Eenheid in materiaal- en kleurgebruik wordt ingezet om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing te bewerkstelligen. Om deze reden is het kleur- en materiaalgebruik beperkt tot onderstaande regels:

- Representatief, kantoorfunctie/ donkerrode baksteen verticale raamindeling. De bebouwing aan de noordzijde langs de Hoorn heeft in het materiaalgebruik een verwijzing naar de directe omgeving, door gebruik te maken van roodbruine bakstenen en een verticale gevelgeleding met raamopeningen aan de waterkant. Metselwerk is daarbij voor de bebouwing het primaire materiaal, maar secundair kunnen ook hout, metaal en glas gebruikt worden.

De kleuren liggen naast de roodbruine bakstenen ook in het donkerblauwe, antracieten tot zilvergrijze kleurenpalet, waarbij gedeeltelijk groene/begroeide gevels ook mogelijk zijn.

De bebouwing in het gehele gebied van Hoorn-West ligt binnen het kleurenpalet van donkerblauw, antraciet tot zilvergrijs en heeft als primaire materialen metaal, hout en glas, en eventueel als secundair materiaal metselwerk of andere steenachtige materialen.

Groene gevels en daken zijn ook toegestaan, als dit past bij het ontwerp en in goede afstemming wordt ontworpen met de inrichting van de buitenruimte.

Binnen het bouwvolume kunnen delen, zoals het kantorendeel of showroom of magazijn verbijzonderd worden door afwijkende kleurschakering of een ander materiaal en/of meer geperforeerd plaat o.i.d.



Voorbeeld bedrijfsgedeelte uitgevoerd in grijze kleur



Voor de expeditie worden hoogwaardige expeditiedeuren toegepast die worden samengepakt binnen een zetwerkkader of onder een luifel, waarin tevens de verlichting is opgenomen.

- Het dak wordt voorzien van zonnepanelen die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte door een opgetrokken dakrand.
- Het is toegestaan om zonnepanelen zichtbaar aan de gevel te plaatsen, mits deze integraal in het ontwerp worden meeontworpen en geen losse toevoegingen aan het gebouwoontwerp zijn.
- Groene gevels en groene daken zijn ook toegestaan, mits deze integraal worden meeontworpen en passend zijn binnen het gehele ontwerp.

Kavelinrichting

Erfafscheidingen en oevers

- Langs het water van Hoorn en Leidse Schouw worden de bedrijfskavels voorzien van een groene oeverzone van minimaal 5 meter breed. Langs de Maximabrug is de oeverzone minimaal 3 meter breed.
- De oevers worden vormgegeven als natuurlijk talud, met een helling van minimaal 1:2.
- In de 5 meter brede groenstrook op de kavel wordt lage begroeiing toegepast en tussen de gebouwen onderling worden bomen geplaatst.
- In het water, langs de kavel is het wenselijk dat er een plasberm wordt gerealiseerd met waterplanten passend binnen het assortiment van het Hoogheemraadschap.
- De taluds kennen een begroeiing van ruig (bloemrijk) gras en eventueel riet, met een extensief maaibeheer.
- Keerwanden en damwanden zijn niet toegestaan. Indien noodzakelijk is een lage houten beschoeiing van maximaal 40 cm wel toegestaan.



- Per bedrijfskavel is één vlonder/steiger/terras toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m². De vlonder/steiger mag maximaal 5 m het water insteken en mee ontworpen worden met de kavelinrichting.
- Beheer en onderhoud van oever en talud ligt bij de eigenaar/gebruiker van het perceel.
- Het water vormt voor veel kavels de natuurlijke afbakening tussen het openbare en het private gebied. Hekwerken op de oeverlijn zijn daarom in beginsel niet nodig en niet toegestaan.
- Hekwerken zijn over het bedrijventerrein uniform. Er wordt gebruik gemaakt van een antracietkleurig spijlenhekwerk. Dit hekwerk kan worden geplaatst op de zijdelingse perceelsgrenzen en op de perceelsgrenzen bij de kavelentrees. Niet aan de waterkant. Aan de kavelentree wordt het hekwerk dat 2 meter hoog mag zijn, gecombineerd met een 1 m hoge en brede blokhaag (Spaanse Aak).



Parkeren en expeditie

- Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota ten aanzien auto- en fietsparkeren (bestemmingsplan).
- Expeditie, parkeren en manoeuvreren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden. Manoeuvreren en/of steken in de openbare weg is niet toegestaan.
- Parkeren en expediëren aan de zogenaamde presentatiezijde is niet toegestaan. Parkeren vindt plaats op eigen terrein op de kavel nabij de entree en wordt met grastegels uitgevoerd en langs de perceelsgrens omzoomd met hagen. Op het terrein mag het parkeren ook op een ander wijze in het groen worden opgenomen.



- Parkeren binnen een gebouw is toegestaan en ook op het dak, mits de verlichting van het parkeerdak geen hinder oplevert naar de omgeving. Een verlichtingsplan zal bij de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.



- Minimaal 50% van de kavel, dat naast de gebouwfootprint overblijft, zal uit open verharding en groen moeten bestaan.

- Als onderdeel van het inrichtingsplan voor de kavel met aangegeven materialen worden ook een beplantingsplan en een verlichtingsplan gemaakt.
- In het verlichtingsplan worden ook de armaturen aangegeven en de hoogte van de masten.

Opslag

- Langdurige opslag (>24 uur) op het buitenterrein, buiten de gebouwschil, is niet toegestaan. Aan de presentatiezijde is opslag, ook kortdurend, niet toegestaan.
- Opslag dient achter de bebouwing, buiten het zicht vanuit de openbare ruimte, plaats te vinden. Dit kan door het op te nemen achter het opgaande groen van de terreininrichting, binnen het gebouwvolume, of achter een (schijn)gevel.



4.6. Reclamevoering

Bij het voeren van reclame zal rekening moeten worden gehouden met de verschillende schaalniveaus van de omgeving en de ruimtelijke impact die de reclame op de omgeving heeft. Vooral aan de noordzijde is het belangrijk dat de reclame zich richt op de voorliggende ontsluitingsweg en niet hinderlijk is voor de bebouwing erachter. Aan de zuidkant van Hoorn-West kan, passend bij de schaal van de al aanwezige gebouwen, wat meer mogelijk worden gemaakt. Het is noodzakelijk aandacht te besteden aan de plaatsing, verschijningsvorm en omvang van de reclame. Daarom zijn hieronder enkele richtlijnen opgenomen.

- Reclameborden / namen logos aan de bebouwing dienen ondergeschikt te zijn aan het gebouwontwerp en in samenhang met de gevel ontworpen.
- Reclames worden niet uitgevoerd in felle kleuren, en geen bewegende delen.
- De reclames zijn bij voorkeur niet verlicht. Lichtbakken zijn in ieder geval niet toegestaan. Als er wel verlichte letters zijn zal voldaan moeten worden aan de wettelijke richtlijnen voor de verlichtingssterkte.
- Alleen reclame is toegestaan voor de bedrijfsnaam en diensten en/of producten die in het gebouw plaatsvinden en/of gemaakt worden.

Plaatsing en aantal

- Reclames mogen alleen aan de gevel en hier niet haaks opstaan. De gevel loopt achter de reclame door. Reclames boven de gevel zijn niet toegestaan.
- Er zijn maximaal 2 reclame-uitingen per gebouw mogelijk. Waarbij de tweede reclame ondergeschikt, ook in grootte, is aan de hoofdreclame.
- De hoofdreclame richt zich op de omleidende infra van Hoorn-West. Dit geldt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van Hoorn-West.
- De hoofdreclame is niet breder en hoger dan respectievelijk 25% van de gevelbreedte en 25 % van de gevelhoogte.
- Als een accent aanwezig is, wordt de reclame hieraan gekoppeld.
- Aan de binnenkant van de kavels, aan de kant van de kavelentrees is een tweede ondergeschikte reclame toegestaan.
- De reclames uit te voeren in losse letters en tekens, voor de gevel.

- Reclames als onderdeel van het hekwerk of los in de terreininrichting zijn niet toegestaan. Een kleine naam-aanduiding, in combinatie met huisnummer is wel toegestaan op de erfafscheiding.
- Op eigen kavel los van de gevel mag naast vlaggen en banieren maximaal één vrijstaande reclame-uiting komen. Vormgegeven als zelfstandig niet bewegend element, De maatvoering, schaal en detaillering hiervan is afgestemd met de bebouwing. Uitwerking hiervan is ter goedkeuring van de stedenbouwkundige. De plek voor een dergelijke uiting is niet in de 5 meter brede zone langs het water, en achter de voorgevel, of het denkbeeldige verlengde ervan.
- Het is toegestaan om ter plaatse van de kavel-entree een informatiezuil te plaatsen met eventueel bewegwijzering. Deze zuil is niet groter dan 2,5 meter hoogte en 1,25 meter breedte.
- Logistieke aanwijsborden ten behoeve van bedrijfsverzamelgebouwen mogen niet hoger zijn dan 4 meter en niet breder dan 1.5 meter.
- Al er in een gebouw meerdere gebruikers zijn, is het alleen toegestaan om ter plaatse van de gemeenschappelijke entree een verzamelbord te plaatsen, met de namen erop en daarbij eventueel een gebouwnaam.



Reclame in terughoudende kleuren



Reclame in samenhang met de gevelindeling



Vlaggen / banieren.

- Gevelvlaggen zijn niet toegestaan
- Als vlaggenmasten of rechthoekige banieren worden geplaatst, geldt maximaal 3 en dat deze bij elkaar gegroepeerd staan, nabij de kavelentree.
- Alleen reclame is toegestaan voor de bedrijfsnaam en diensten en/of producten die in het gebouw plaatsvinden en/of verkocht worden.

Toestaan van elke uitzondering op de richtlijnen, is ter beoordeling van de stedenbouwkundige



4.7. Verkavelingskaarten met richtlijnen en uitgangspunten



-  Kavelrichtingen volgen de landschappelijk polder richtingen
-  De eerste 5 meter langs De Hoorn en langs de Eikenlaan wordt groen ingericht. Er is sprake van een 10 m brede voorgevelrooilijnzone, waarin gebouwd moet worden.
-  Kavels langs de Maximbrug hebben een 5 m brede groen, ingerichte, niet bebouwde zone
-  Maximale bouwhoogte voor de kavel, m.u.v de hoekaccenten.
-  Maximale bouwhoogte bij het architectonisch hoekaccent.
-  Maximale bouwhoogte bij de hoogteaccenten in de hoek.
-  De eerste 5 meter vanaf de perceelgrens wordt groen ingericht, met een haag waarachter het parkeren komt. In deze zone komen bomen van de eerste orde grootte, met onderlinge afstand van 15 m.
-  De archeologische vindplaats wordt begeleid met bomenrijen, in de landschappelijke polderrichting. Dit zijn bomen van de eerste orde grootte en zijn zuilvormig
-  Over de archeologische vindplaats komt een wandelroute die verbonden is met het voetpad over het terrein.
-  Aan weerszijden van de Genielaan komen groenstroken met een bloem- en kruidenrijke vegetatie.
-  Aan de noordzijde van de Genielaan ligt een voetpad langs de kavels.
-  Langs een deel van de Maximbrug komt, aan de noordkant, een vrijliggend fietspad. Dit sluit aan op de Genielaan
-  Aan de zuidkant van de Maximbrug komt een laanbeplanting met zuiliepen.



Kavelrichtingen volgen de landschappelijke polder richtingen



De eerste 5 meter langs De Hoorn en langs de Eikenlaan wordt groen ingericht. Er is sprake van een 10 m brede voorgevelrooilijnzone, waarin gebouwd moet worden.



Maximle bouwhoogte voor de kavel, muv de hoekaccenten.



Maximale bouwhoogte bij het architectonisch hoekaccent.



De eerste 5 meter vanaf de perceelgrens wordt groen ingericht, met een haag waarachter het parkeren komt.
In deze zone komen bomen van de eerste orde grootte, met onderlinge afstand van 15 m.



Kavelrichtingen volgen de landschappelijke polder richtingen



De eerste 5 meter langs De Hoorn en langs de Eikenlaan wordt groen ingericht. Er is sprake van een 10 m brede voorgevelrooilijnzone, waarin gebouwd moet worden.



Maximale bouwhoogte voor de kavel, m.u.v. de hoekaccenten.



Maximale bouwhoogte bij het architectonisch hoekaccent.



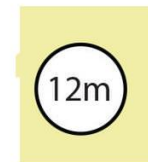
De eerste 5 meter vanaf de perceelgrens wordt groen ingericht, met een haag waarachter het parkeren komt. In deze zone komen bomen van de eerste orde grootte, met onderlinge afstand van 15 m.



Kavelrichtingen volgen de landschappelijke polder richtingen



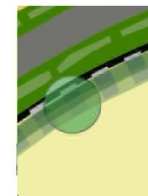
Kavels langs de Maximbrug hebben een 5 m brede groen, ingerichte, niet bebouwde zone



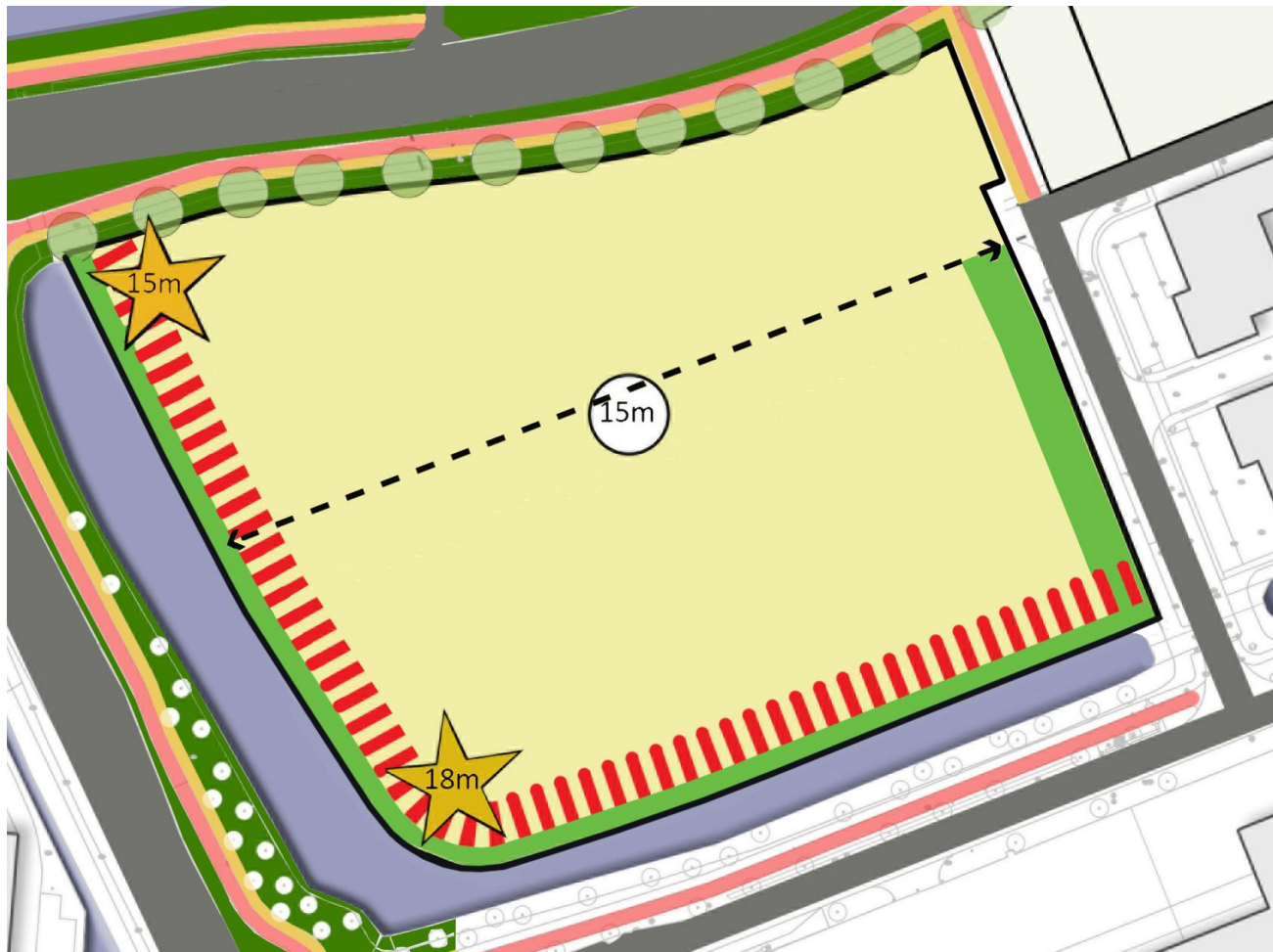
Maximale bouwhoogte voor de kavel, m.u.v. de hoekaccenten.



Maximale bouwhoogte bij de hoogteaccenten in de hoek.



De eerste 5 meter vanaf de perceelgrens wordt groen ingericht, met een haag waarachter het parkeren komt.
In deze zone komen bomen van de eerste orde grootte, met onderlinge afstand van 15 m.



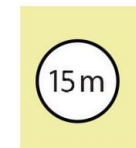
Kavelrichtingen volgen de landschappelijke polder richtingen



De eerste 5 meter langs De Hoorn en langs de Eikenlaan wordt groen ingericht. Er is sprake van een 10 m brede voorgevelrooilijnzone, waarin gebouwd moet worden.



Kavels langs de Maatschapslaan hebben een 10 m brede groen ingerichte, niet bebouwde zone



Maximle bouwhoogte voor de kavel, muv de hoekaccenten.



Maximale bouwhoogte bij het architectonisch hoekaccent.

Hoorn West

Bomen

COLOFON

Dit document is opgesteld door
Gemeente Alphen aan den Rijn.
D.d. 23-01-2025

Alphen aan den Rijn

Bijlage
Sortimentskeus Hoorn-West - Bomen

Criteria

Harde criteria:

1. **Kroonvorm:** Zuilvormig-eivormige kroon
2. **Breedte:** Minimaal 6 meter (na 15 jaar)
3. **Grootte:** Minimaal 10 meter (na 10 jaar)
4. **Soorten:** Inheemse soorten
5. **Aanplant maat:** Minimaal 20-25

Handboek Bomen (Boommonitor)

Als onderdeel van het Handboek Bomen wordt verwacht dat bij het aanplanten van bomen maatregelen worden genomen om de ondergrondse groeiplaats te verbeteren. Het doel van deze groeiplaatsverbetering is om de bomen een optimale start te bieden, zodat zij zich duurzaam kunnen ontwikkelen en voldoen aan de verwachte toekomstverwachtingen.

Het handboek bevat daarnaast een overzicht van de voorgeschreven sortimentskeuze.

Door deze richtlijnen strikt na te leven, draagt u als ontwikkelaar bij aan een gezonde en toekomstbestendige boomstructuur in het projectgebied.

Het toepassen van het Handboek Bomen is al voorbereid, zodat de partij direct aan de slag kan. Voor de voorgeschreven boomsoort is de benodigde groeiplaatsberekening opgenomen, inclusief het vereiste bodemvolume in kuubs.

Handboek Bomen (Boommonitor)

Ontwerp uitgangspunten *Carpinus betulus* 'Fastigiata'

(Ambitie)niveau Marginaal (minimum)
Omloop 60 jaar

Ondergronds

Obstakelvrije zone (ondergronds) = minimale graafafstand 1.9 m

Doorwortelbare ruimte 15.0 m3 Bomengrond groeiplaatsverbetering

Groeiplaats

Inhoud (m3) 15.0 m3

Grondvlak (m2) 15.9 m2

Minimale breedte groeiplaats

ter hoogte van standplaats boom 3.8 m (mag ook rechthoekig)

(Open)boomspiegel 1.9 x 1.9 m

Voorbeeld

afmeting groeiplaats (l x b x d) 3,75x3,75x1 m OF 5x3x1 m

Carpinus betulus 'Fastigiata' - Zuilvormige haagbeuk

Aanvankelijk groeit deze boom met een smal-piramidale kroonvorm maar uiteindelijk vormt zich een brede eivormige kroon. 'Fastigiata' heeft een zeer compacte en gesloten kroon met een kaarsrechte hoofdstam. Hoogte 15 - 18 m. De boom wordt vaak verward met de cultivar 'Columnaris' die smaller blijft. Het blad is frisgroen in het voorjaar en kleurt goudgeel in de herfst. Winterhardheidszone: 5a Meerdere cultuurvormen van de haagbeuk zijn populaire laan- en straatbomen. Carpinus betulus 'Fastigiata' is een van de bekendste voorbeelden.



BOOM IN BEPLANTING

Na het verwijderen van de bomen wordt de grond hersteld met een laag van 10 cm grontheel van type 1, 2 of 3 grontheel.

Gierfand type circulair, 200 mm boven de grond, 0,10 m ingraaf, aan binnenzijde knipbuis.

Beluchtingsbuis Ø80mm, rond de kniit diepte 0,10m. Verticale schachten met 1 stukken 10m, 0,10m boven grondwaterstand op mm, 0,25-0,40m v.d. kniit.

Plantvak tot afwerken tegen 2 palen aan.

Biologisch afbreekbaar.

Bestaande grond.

Grondwaterstand.

Knipbuis, geschilderd Ø90mm, 150cm lang, 0,50m boven maaiveld.

Autogedrol boomband met kopschijps bevestiging.

Rond de paal kruisend en zelfklemmend bevestigen.

Plantvak tot afwerken.

Wortheihs boven inronnde maaiveld.

Bij leidingen anti-wortelscherm aanbrengen (HDPE oprisichers) min. afstand vanuit de dichtstgelegen leiding 0,50 m.

Waar mogelijk tot in het dichtstgelegen ingraaf en ca. 0,10m boven maaiveld uit laten streken.

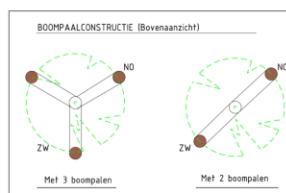
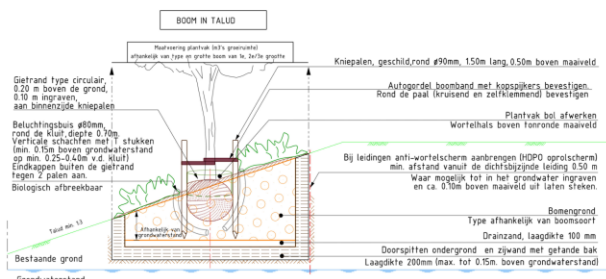
Bomen grond.

Type afhankelijk van boomsoort.

Drainzand, laagdikte 100 mm.

Doorspitten ondergrond, en zijwand met gerande bak.

Laagdikte 200mm (max. tot 0,50m boven grondwaterstand).



UITZONDERINGEN (i.o.m. Opdrachtgever)

- 2 hoge palen bij speelplaatsen
- 2 hoge palen op plaatsen met veel wind, haaks op heersende windrichting zuidwest
- 3 lage kniepalen: 2 st. aan de zuidwestzijde (windzijde) en 1 st. aan de noordoostzijde (luwe zijde)
- 2 of 3 hoge palen vanaf aanplantmaat 30-35
- Hoge palen: geschilde palen Ø100mm diepte plaatsing min. 0,80m - max. 1,00m onder maaiveld. Hoogte boven maaiveld ca. 1,30m

Maten in meters
Materialen in millimeters
Peilmaten in meters



Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1, tel. 14 0172, fax 0172-465564,
postadres: postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

Werk: **Principedetail**

Onderdeel: **Boom in open grond**

Schaal: 1:50	Formaat: A3
--------------	-------------

Bladnr.: Aant.bl.:

Datum: 03-06-2021

Getek.: XXXXXXXXXX

Gezien _____