

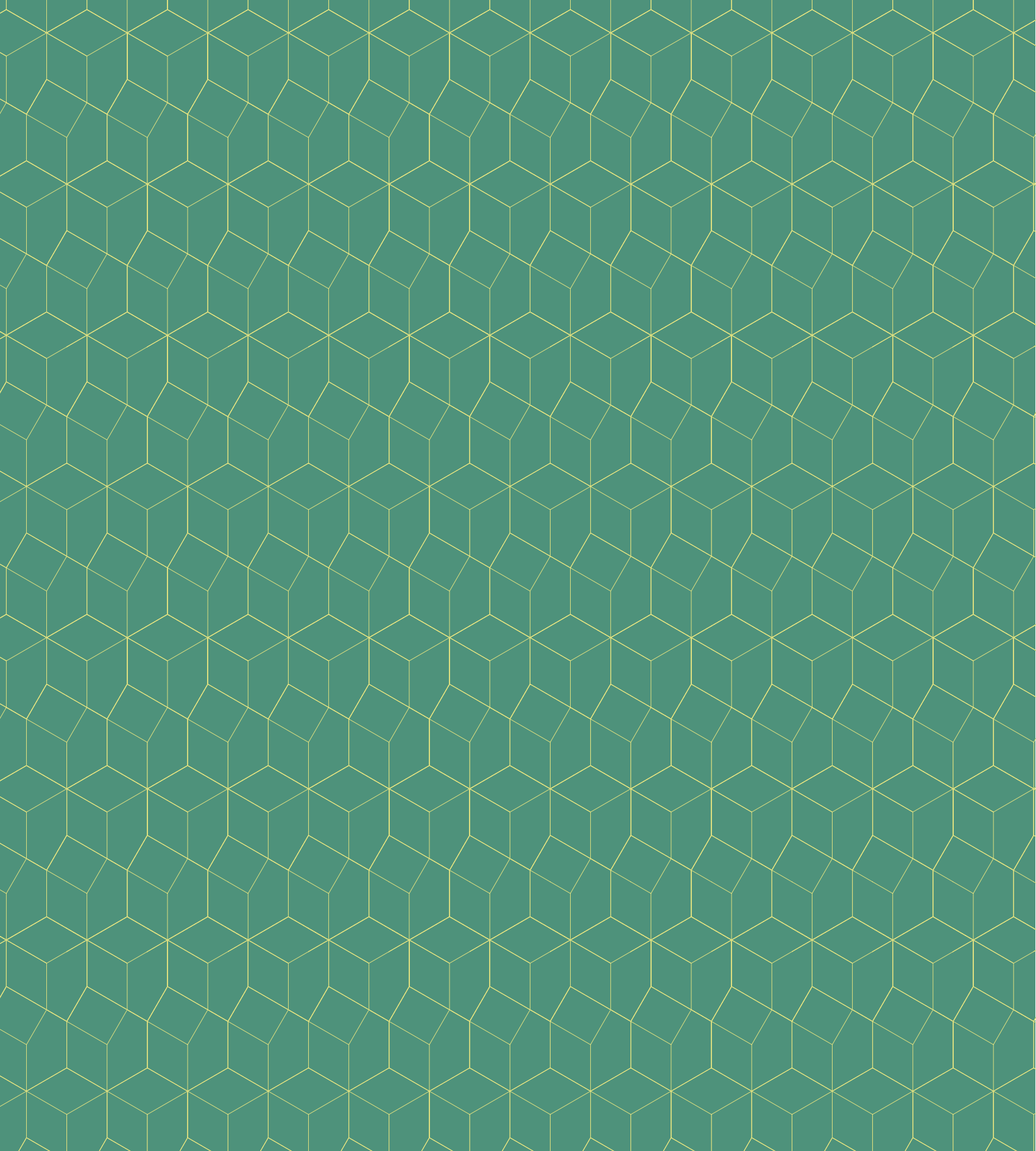


Beeldregiedocument

Bulb Trade Park

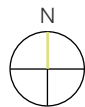
Delfweg te Noordwijkerhout

november 2013



Inhoudsopgave

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>3</u>
<u>Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>Stedenbouwkundig ontwerp</u>	<u>7</u>
Bedrijventerrein	
Landschappelijke inpassingszone	
Ruimte om te wonen	
<u>Stedenbouwkundige randvoorwaarden</u>	<u>9</u>
Bedrijventerrein	
Landschappelijke inpassingszone	
Parkeren	
<u>Openbare ruimte</u>	<u>13</u>
Bedrijventerrein	
Landschappelijke inpassingszone	
Wonen in het groen	
Erfafscheidingen	
Straatverlichting	
Meubilair	
<u>Profiel en detail</u>	<u>17</u>
<u>Architectuur</u>	<u>19</u>
Architectuurbeeld	
Bebouwingsregels	
<u>Materialisatie</u>	<u>21</u>
Baksteen	
Dakbedekking	
Accenten	
<u>Colofon</u>	<u>22</u>



Inleiding

Het beeldregiedocument 'Bulb Trade Park' sluit aan op het beeldkwaliteitsplan 'Delfweg Noordwijkerhout' d.d. 26 september 2013. Dit document voorziet in de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling in de landschappelijke inrichtingszone van het 'Bulb Trade Park' te Noordwijkerhout. Naast de woningbouw wordt op het terrein tevens voorzien in de uitbreiding van het bedrijventerrein, onderbroken door een groene bufferzone. De randvoorwaarden voor de bebouwing van het bedrijventerrein vallen buiten dit regiedocument.

Het beeldregiedocument 'Bulb Trade Park' vormt het uitwerkingskader voor de bebouwing van het terrein. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in regels en richtlijnen als onderdeel van het programma van eisen voor de uitwerking van de bebouwing. Dit beeldregiedocument geeft in woord en beeld de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied weer. Het dient als uitgangspunt voor de te realiseren woningen in het gebied. De uitgangspunten ten aanzien van massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden hierbij geformuleerd.

De uitgewerkte verkaveling is als onderdeel van dit beeldregiedocument als bijlage bijgevoegd.



Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig plan 'Bulb Trade Park' voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein langs de Delfweg te Noordwijkerhout en een landschappelijke inpassingszone met een groene zone en wonen op kleine schaal.

Bedrijventerrein

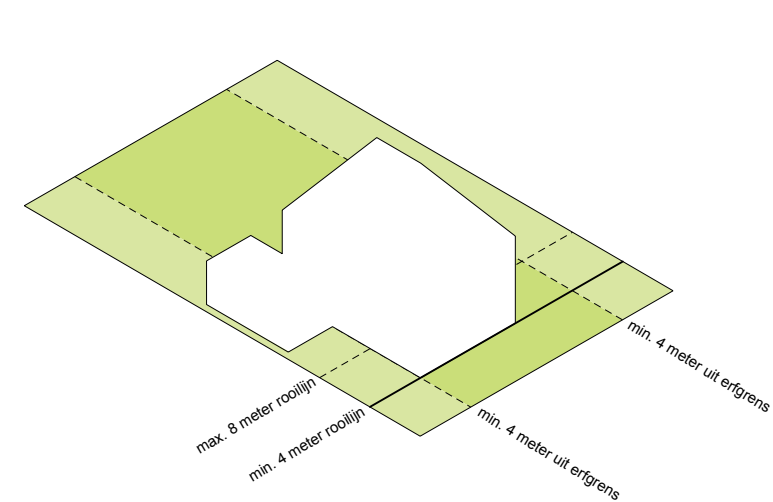
Naast een opwaardering van het bestaande bedrijventerrein langs de Delfweg, voorziet het stedenbouwkundig plan 'Bulb Trade Park' ook in een uitbreiding van het bedrijventerrein met een eigen toegangsweg vanaf de parallelweg langs de provinciale weg N206. Door middel van deze uitbreiding wordt de rommelige achterkant van het bestaande bedrijventerrein opgewaardeerd. De bebouwing richting de Herenweg krijgt het front naar de weg. Door middel van een nieuwe toegangsweg worden de overige bedrijven ontsloten.

Landschappelijke inpassingszone

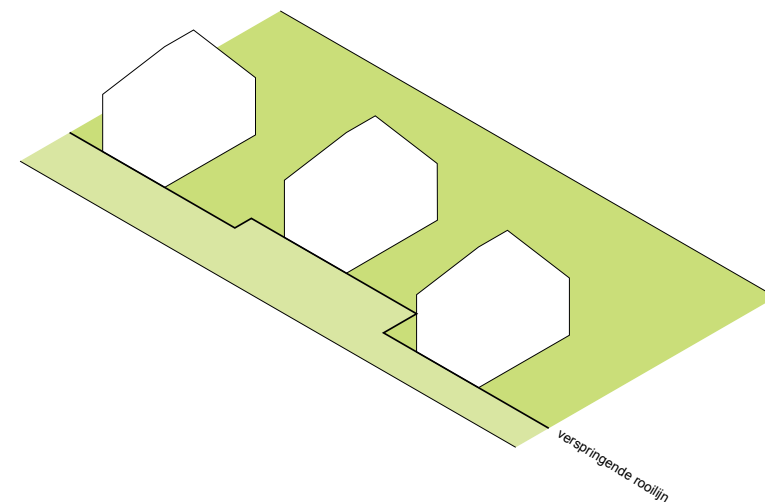
Deze zone vormt een groene overgang tussen het 'harde' bedrijventerrein en de open structuur van het omliggende gebied. De aandacht voor water en groen staat bij de inrichting van deze zone centraal. Een groene zoom met veel groen in de vorm van grote bomen vormt de overgang naar twee groene wooneilanden in de landschappelijke inpassingszone.

Ruimte om te wonen

Binnen het stedenbouwkundig plan 'Bulb Trade Park' is in de landschappelijke inpassingszone ruimte voor woningbouw. In dit woongebied zijn bouwkavels opgenomen met een minimale afmeting van 600 m². De kavels zijn bestemd voor het realiseren van vrijstaande woningen in een ruime en landschappelijke opzet.



positionering woning op kavel



verspringende rooilijn

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij de architectonische uitwerking van het ontwerp dienen de randvoorwaarden van het stedenbouwkundig plan te worden gerespecteerd. In de vormgeving wordt gezocht naar een duidelijke eigen identiteit en die aansluit op de opzet van het gebied. Prettige groene leefomgeving, ruimte voor individuele expressie en kwalitatief hoogwaardige materialen zijn speerpunten.

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein heeft een agrarisch basis. Het agrarische karakter mag gezien worden! De bollenteelt die door de jaren heen het hart van de bedrijvigheid in deze regio gevormd heeft, wordt het thema voor het nieuwe bedrijventerrein. Dit mag in de uitstraling en materialisatie van de gebouwen en de terreinen tot uiting komen.

Het terrein vraagt om duidelijke routing, brede wegprofielen en een ruime opzet van de percelen zodat er op een goede, functionele manier gewerkt kan worden. De bebouwingsregels voor het bedrijventerrein zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan 'Delfweg Noordwijkerhout' opgesteld door Bosch Slabbers Landschapsarchitecten in opdracht van de gemeente Noordwijkerhout.

Landschappelijke inpassingszone

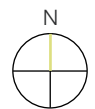
De landschappelijke inpassingszone ten zuiden van het bedrijventerrein biedt ruimte om te wonen. Voor een geleidelijke overgang tussen de bedrijvigheid van het bedrijventerrein en de betrekkelijke rust van dit woongebied is een groene zoom als bufferzone opgenomen.

Een grote waterpartij is landschappelijk ingepast met natuurlijke oevers en grote bomen. Doorzichten tussen de bomen zorgen ervoor dat het water zowel vanaf het bedrijventerrein als het woongebied wordt ervaren. Op informele wijze wordt het gebied ontsloten met een schelpenpad en houten bruggetjes over het water.

Binnen de landschappelijke inpassingszone staat wonen in het groen centraal. Voor een landelijke en open uitstraling van het woongebied is een verspringende rooilijn opgenomen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze rooilijn varieert van 4 tot 8 meter vanaf de erfgrans. Minimaal 60% van de voorgevel dient gelijk met de rooilijn te worden geplaatst. Alle overige bebouwing dient achter de achterste rooilijn van 8 meter te worden gerealiseerd. Dit versterkt het beeld van vrijheid en diversiteit.

Parkeren

Het bewonersparkeren dient zoveel mogelijk te worden voorzien op eigen terrein. Op elk bouwkvael dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Hiervoor dient er een minimale vrije ruimte van 11 meter te worden aangehouden vanaf de voorkant van de garage tot aan de erfgrans. In het openbaar gebied zullen langs de woonstraten enkele langsparkerplaatsen in het groen worden opgenomen om het bezoekersparkeren op te lossen.





heester haag bij bedrijventerrein



rijbaan bedrijventerrein, asfalt



trottoir in standaard grijs beton



betonplaten



doorzichten naar het water



ruimte om te spelen



houten bruggen



schelpenpad

Openbare ruimte

Rust in het straatbeeld wordt niet alleen door de bebouwing bepaald. Ook de inrichting en materialisatie van de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol. Voor het bedrijventerrein staat gebruiksgemak en functionaliteit voorop, maar ook is er ruimte voor groen in het straatbeeld. Dit gebeurt door het plaatsen van bomen in de straatprofielen en het omzomen van de bouwkavels met hagen. Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein achter de bebouwing.

Bedrijventerrein

De rijbaan voor het bedrijventerrein is functioneel uitgevoerd in asfalt. Langs de toegangsweg vanaf de Herenweg wordt deze aan beide zijden begrensd door een groene berm met bomen, hierdoor krijgt het profiel de uitstraling van een robuuste oprijlaan. Aan één zijde van de weg is een voetpad in de groenstrook gelegd. Langs deze groenstroken staat een lage brede haag met daarachter een hekwerk.

Langs de binnenweg wordt aan weerszijden een trottoir aangelegd uitgevoerd van betonplaten. Alles is erop gericht om de aanwezige bedrijven op een functionele manier te ontsluiten, zonder obstakels en risico's op aanrijdschade aan de verharding. Langs het trottoir loopt een smalle strook met lage heesters welke overloopt in de bedrijfskavels.

Bezoekersparkeren wordt hier opgelost aan de voorzijde van het kavel op eigen terrein. In deze zone worden tevens bomen aangeplant met een minimum van 1 boom per 10 meter. Deze bomen kunnen zowel op een vaste afstand van elkaar als geclusterd worden aangeplant, mits het minimale vereiste aantal wordt bereikt.

Landschappelijke inpassingszone

Tussen het nieuwe bedrijventerrein en de landschappelijke inpassingszone is een groene zoom als bufferzone opgenomen. Drager vormt een brede waterpartij welke door middel van natuurlijke oevers overloopt in een brede groenstrook. In het groen worden grote bomen opgenomen waarbij er vanaf de weg doorkijkjes op het water ontstaan. Hier en daar is er ruimte voor lage begroeiing tussen de bomen.

Een kronkelend schelpenpad loopt via houten bruggetjes van de ene naar de andere kant van het water. Dit informele pad is ideaal om vanuit het woongebied een rondje met de hond te lopen.



rijbaan in keperverband met molgoot



rijbaan woongebied, betonsteen in warme rode tint



trottoir woongebied, betontegel



groentegel tpv parkeren en inrit



beuken haag op erfgrens



rode beuken haag met hekwerk



pilasters bij inrit kavel



rode beuken haag

Wonen in het groen

Voor het woongebied in de landschappelijke inpassingszone is het gebruik voor groen in het straatbeeld een belangrijk uitgangspunt. Dit gebeurt door het plaatsen van volwassen bomen van de eerste categorie, het omzomen van de bouwkavels met hagen en warme kleuren voor de materialisatie van de verharding. Het bewonersparkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein, het overige bezoekersparkeren is ingepast in het groen.

Het materiaal voor de rijbaan in de woonstraten is een keiformaat betonsteen in een warme rode tint. Gelegd in keperverband en omzoomt met een molgoot ter plaatse van de overgang met de groenstrook zorgt voor woonerf uitstraling. Door geen brede trottoirbanden te plaatsen hoeven geen inritbanden te worden opgenomen voor de toegankelijkheid van de kavels.

Het trottoir wordt uitgevoerd in standaard grijze betontegels formaat 30x30, dit maakt het troittoir herkenbaar als voetgangersstrook en voorkomt dat auto's hierop parkeren. Tussen de rijbaan en het troittoir is een brede groenstrook van minimaal 3 meter opgenomen waarin het parkeerplaatsen worden aangelegd in het gras door middel van groentegels. Deze zelfde groentegels worden tevens in de groenstrook aangelegd ter plaatse van de inrit naar de kavels.

Erfafscheidingen

Alle bouwkavels worden langs het trottoir afgeschermd door middel van een lage rode beuken haag van circa 80 cm hoog op eigen terrein. Eventuele hekwerken dienen achter de haag te worden geplaatst en maximaal 1 meter hoog te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de inrit naar het bouwkavels is er ruimte om deze te markeren met lage entreepilasters van maximaal 1,8 meter hoogte.

Straatverlichting

Twee typen lichtmasten worden gebruikt. Een hoge functionele lichtmast voor de woonstraten binnen het woongebied. Een lagere sfeervolle lichtmast voor de groene zoom langs de wandelpaden. De lichtmasten worden zo gesitueerd ten opzichte van de bomen dat deze geen of nauwelijks licht wegnemen. De armaturen worden uitgevoerd in LED.

Meubilair

Verspreid langs het wandelpad door de groene zoom zijn houten banken opgenomen. Een lange levensduur en duurzame uitstraling zijn bepalend voor de keuze van het meubilair.



langsparkeren aan woonstraat



parkeren in groenstrook



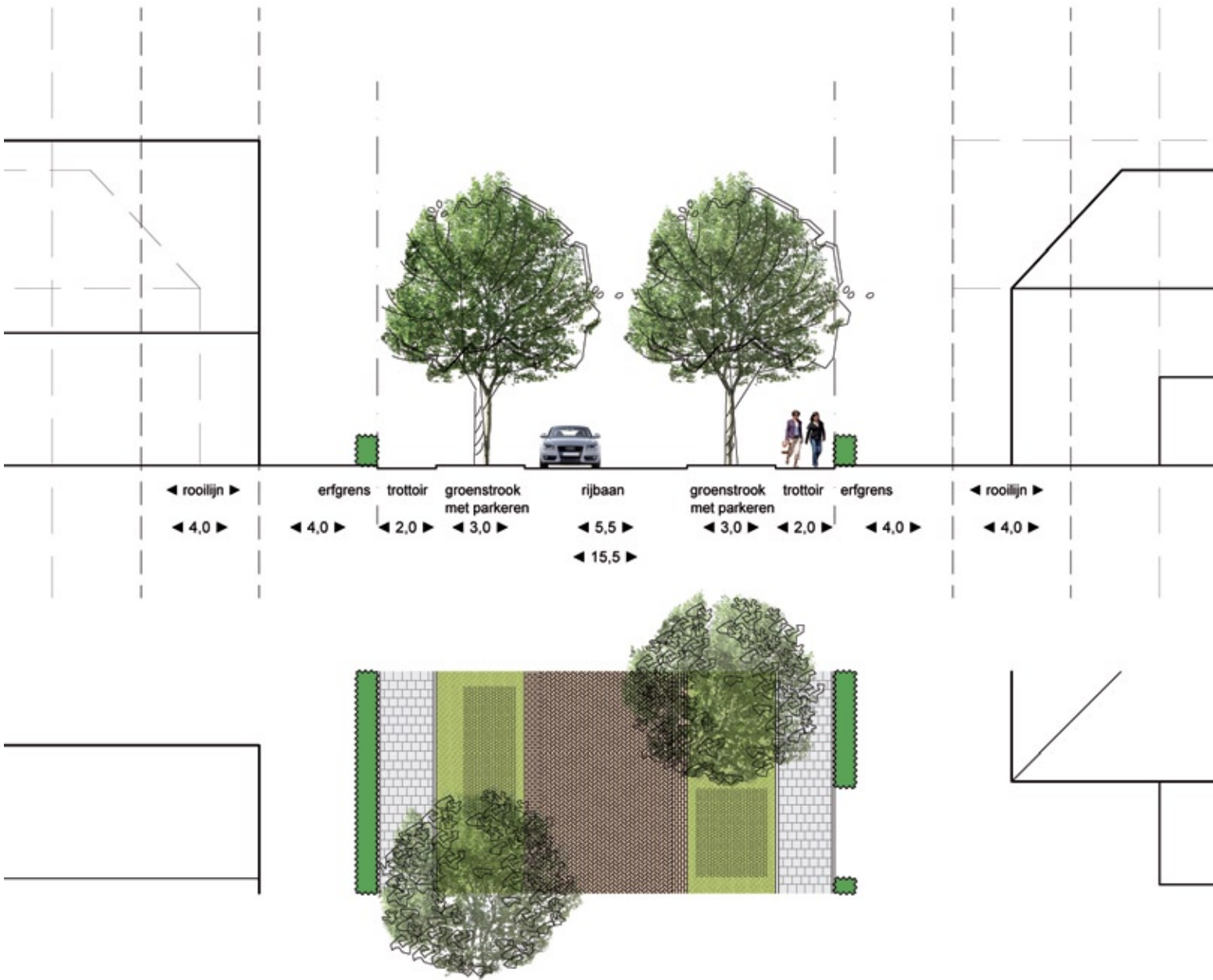
houten banken in groene zoom



straatverlichting uitgevoerd in LED

Profiel en detail

Onderstaand profiel geeft een eerste aanzet tot de uitwerking van de woonstraten binnen de landschappelijke inrichtingszone.





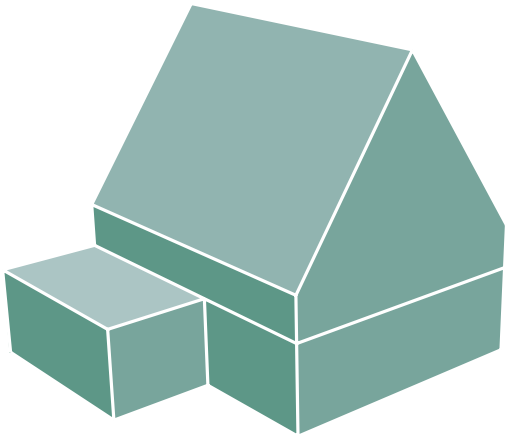
Architectuur

Zowel in de ruimtelijke samenhang als in de architectuur is gekozen voor een landelijke en herkenbare sfeer. De architectuur dient te voorzien in de sfeer en vormgeving van dorpse landelijke woonstraten. Deze stedenbouwkundige typologie en architectuur passen bij uitstek bij de opzet van het plangebied. Het architectuurbeeld is herkenbaar en sluit in zijn vormtaal aan op de sfeer van het gebied.

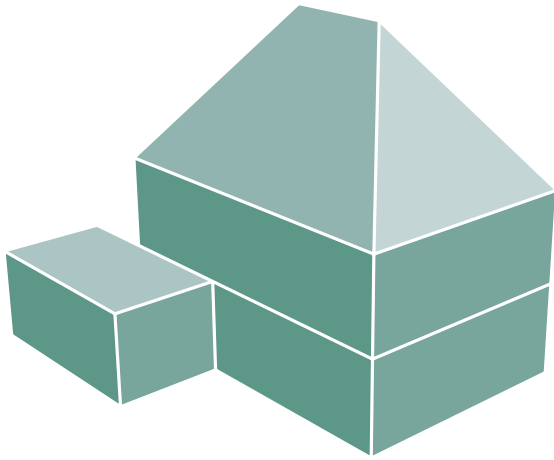
Architectuurbeeld

Het woongebied van ‘Bulb Trade Park’ heeft een traditioneel en uniek karakter. Alle woningen worden uitgevoerd met een hellende kap zodat een mooi en herkenbaar kappenlandschap ontstaat. Woningen kunnen zowel in één laag met kap als twee lagen met kap worden uitgevoerd. Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af en samengestelde kappen zorgen voor accenten in de bouwvolumes.

De bebouwing dient in zijn verschijning aan te sluiten op het zorgvuldig vormgegeven stedenbouwkundig plan. Dit komt terug door aandacht voor detaillering en materiaalgebruik. Ambachtelijkheid en verfijning zijn hierin sleutelbegrippen. Dit is terug te zien in aandacht voor metselverbanden en detaillering. Zo gaat de voorkeur uit naar de toepassing van natuurlijke materialen die zich bewezen hebben als het gaat om duurzaamheid en fraaie veroudering. De architectuur is eerlijk van vorm met aandacht voor verfijning.



één laag met kap

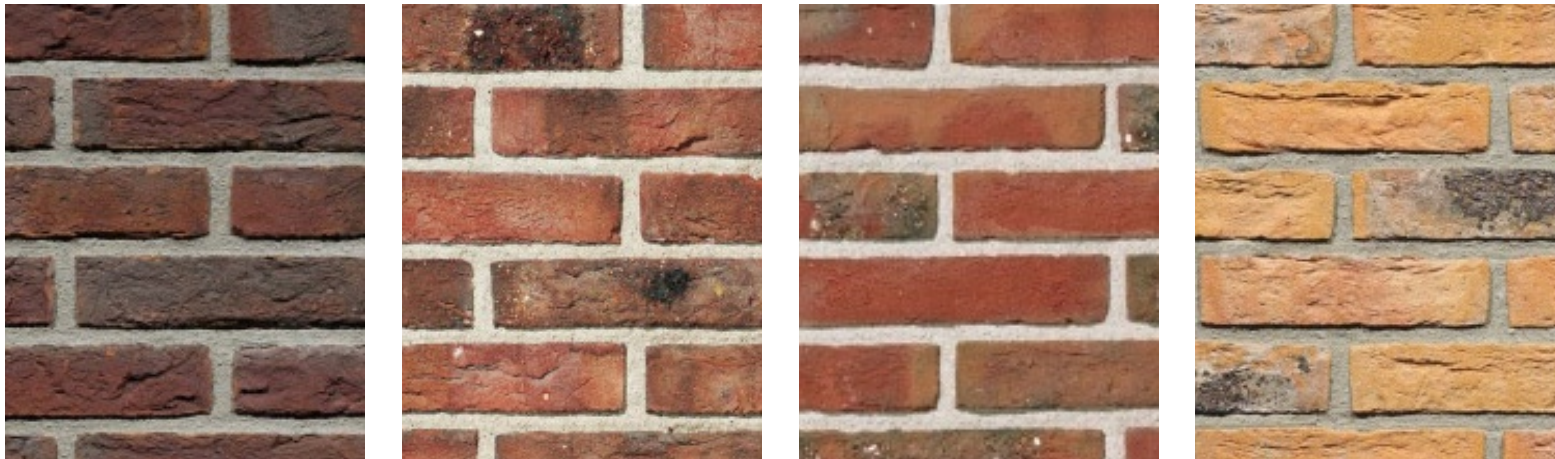


twee lagen met kap

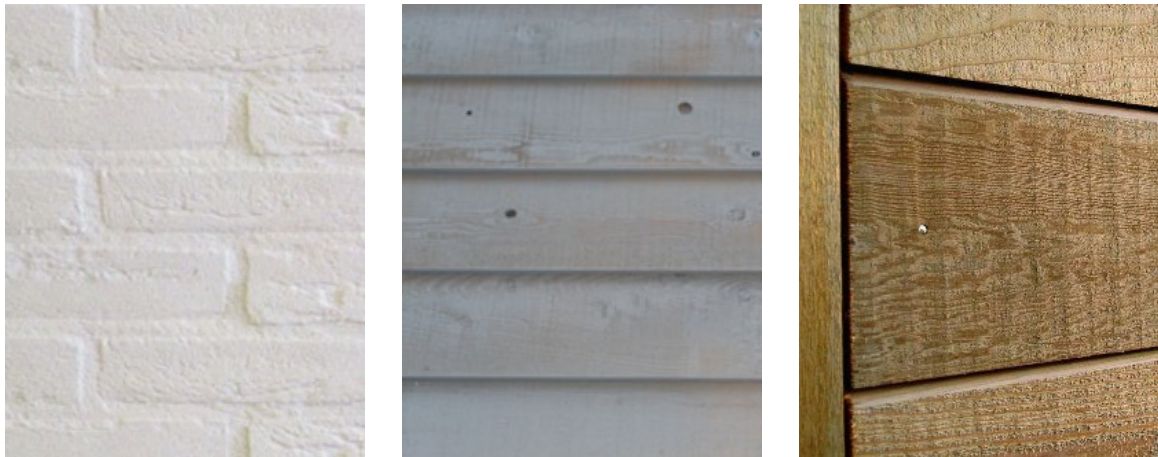
Bebouwingsregels

Het bouwvolume mag maximaal 750 m³ bedragen. Het hoofdvolume is minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelgrens gepositioneerd.

De opbouw van het hoofdvolume bestaat uit één of twee lagen met kap. De kap kan zowel evenwijdig aan als haaks op de woonstraat worden geplaatst. De hellingshoek van de kap bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden. Het afknotten van de kap met een plat dak is niet toegestaan, dit geldt zowel voor het hoofdvolume als eventuele aan-, uit- of bijgebouwen. De bouwhoogte van het hoofdvolume bedraagt maximaal 11 meter en de goothoogte maximaal 6 meter.



Metselwerk in genuanceerd steen, blauwrood tot zandkleur



Accenten in licht keimwerk, licht hout of natuurlijk hout



Dakbedekking met keramische pan of riet

Materialisatie

De toepassing van natuurlijke materialen die zich bewezen hebben als het gaat om duurzaamheid en fraaie veroudering dient als uitgangspunt voor de materialisering van de bebouwing.

Baksteen

Het hoofdvolume van de woningen wordt uitgevoerd in metselwerk. Er is hierbij keuze uit een kleurenrange van warme tinten gebakken stenen van blauwrood tot zandkleurig. Een plint in een donkere steen of natuursteen zorgt voor een duidelijke basis.

Dakbedekking

De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische dakpannen of natuurriet. Voor de dakpannen kan gekozen worden uit wijnrood en mat zwart of leikleur.

Accenten

Verbijzonderingen in de bebouwing worden zoveel mogelijk gerealiseerd door accenten in het bouwvolume in de vorm van aan- en uitbouwen of accenten in de kapvorm. In de materialisatie wordt een zo groot mogelijke eenheid nagestreefd. Verbijzonderingen kunnen bestaan uit lichte kleuraccenten in keimwerk of hout.

Colofon

In opdracht van

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij

Dijkzicht 1
Postbus 48
2210 AA Noordwijkerhout

t +31(0)252 341 150
www.gomdb.nl



Opgesteld door

Van Egmond Totaal Architectuur

Gooweg 5
Postbus 147
2200 AC Noordwijk

t +31(0)71 361 97 00
www.vanegmondarchitecten.nl

VanEgmondTotaalArchitectuur



Bulb Trade Park te Noordwijkerhout
voor Greenport Ontwikkelingsmaatschappij
verkaveling

schaal : 1:1000
datum : november 2013
formaat : 85x60
getekend : rm

gewijzigd :
tek.no. : 13637-001

VanEgmondTotaalArchitectuur

Van Egmond Architecten BV | Postbus 147 2200 AC Noordwijk | 071 361 97 00 | info@vanegmondarchitecten.nl | www.vanegmondarchitecten.nl

