



Herziene Beeldkwaliteitregels Willem Dreeslaan

Gemeente Zoetermeer
Projectbureau Oosterheem augustus 2007

Bij deze rapportage behoort de tekening “Actualisatie voorgestelde bebouwing bedrijven langs de Willem Dreeslaan” d.d. 20 04 2007.



Herziene Beeldkwaliteitregels Willem Dreeslaan

Pagina	Inhoud
3	Inleiding
4	1.1 Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteitplan deelplan 1
4	1.2 Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteitplan deelplan 2
5	2. Gerealiseerde ruimtelijke situatie
6	3. Gewijzigde beeldkwaliteitregels kavels T-strook
6	Wijze van ontsluiten en parkeren
6	Bebouwing op kavel/profiel Willem Dreeslaan
6	Verharding op de kavel
7	Hagen op uitgeefbaar terrein
8	Hagen op openbaar gebied
9	Bebouwingsbeeld; stijl en materialisatie
10	Reclame
11	Bijlage

Inleiding

De ontwikkeling van de bedrijvzone langs de Willem Dreeslaan is sinds het vaststellen van het Bestemmingsplan en de realisatie van de naastgelegen woningbouwgebieden niet van de grond gekomen. Na een analyse van de oorzaken: (macro)-economisch zowel als op het gebied van de vestigingsvoorwaarden die uit de bestaande beeldkwaliteitsregels voortvloeien, wordt nu -in een aantrekkende economie- voorgesteld om ook de beeldkwaliteitsregels aan te passen.

Een eerste belangrijke wijziging in dit laatste is het laten vervallen van de plicht om het parkeren grotendeels overbouwd te laten plaatsvinden. De beoogde bebouwing -enige kantoren, maar met een nadruk op bedrijfsvestiging- kent immers een investeringsniveau dat overbouwd parkeren in de meeste gevallen niet toelaat. Een en ander is reeds door het college van B&W besloten op 4 juli 2006; door toevoeging van een profiel aan het beeldkwaliteitplan van TKA is daarbij maaiveldparkeren daadwerkelijk mogelijk gemaakt.

Een tweede wijziging vindt zijn oorzaak in het feit dat de aanliggende woonbebouwing inmiddels gerealiseerd is. De beeldkwaliteitsregels behoeven dus nu niet meer uit te gaan van een *tabula rasa* maar kunnen in de context van een bestaande (ruimtelijke) omgeving worden geplaatst. Vergelijkbaar met een z.g. 'inbreidingslocatie'.

In deze notitie wordt (1) eerst een kort overzicht gegeven van de bestaande beeldkwaliteitsregels, vervolgens (2) van de gerealiseerde ruimtelijke situatie en tenslotte (3) worden de herziene beeldkwaliteitsregels gepresenteerd.

Projectbureau Oosterheem, augustus 2007

1.1 Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteitplan deelplan 1

In de “Beschrijving Beeldkwaliteit Oosterheem Deelplan 1” van augustus 1998 (gemaakt door TKA, Almere) lezen we over de Verlengde Oostweg (de huidige Willem Dreeslaan) is het volgende vastgelegd:

Onder “1. Hoofdopzet” wordt uiteengezet (p. 8) dat het plangebied is uiteengelegd in stedenbouwkundige eenheden met een eigen karakter. Deze buurten worden door elkaar gescheiden door een groen kruis. Onderdeel van dit kruis is de Verlengde Oostweg. Het concept van de Dreef en van de Verlengde Oostweg was oorspronkelijk dat van een groene ruimte, waar een wegprofiel, fietspad etc. doorheen sneed en waarbij aan weerszijden kleinschalige en hoogwaardige bedrijven en kantoren in een lichte materialisatie zouden afsteken tegen het ruim aanwezige groen. Dit bestond uit bomen en groene taluds die de onder de bebouwing geparkeerde auto’s grotendeels uit het zicht hielden. Per woonbuurt is steeds sprake van een rand waarbij gebouwde voorzieningen langs de hoektuinen essentieel zijn. De rand wordt dus op de hoeken ‘versteend gemarkeerd’.

De rand van deelplan 1 die aan de Willem Dreeslaan grenst zou in drie lagen (p. 13) in een lichte baksteen in een wit/grijs spectrum (p.11) gebouwd moeten worden. Ook bebouwing in het groene kruis zou in een licht, wit/grijs spectrum gerealiseerd moeten worden.

Op de kaart Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (p. 23) is vervolgens te zien dat er voor de bedrijvenkavels langs de Willem Dreeslaan zowel een voor- als een achterrooilijn op de kavel is aangegeven en dat de bedrijvenkavels begrensd worden door een ‘groene overgang’.

1.2 Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteitplan deelplan 2

In het beeldkwaliteitplan deelplan 02 wordt voor het aanliggende Stadskwartier (huidige naam: Heemburgh) vastgelegd dat er voor de “lijst” (p.12) sprake dient te zijn van een “gesloten wandvorming met sterk samenhangende elementen”. Op de hoeken is sprake van een “markant element” (p.11).

Ten aanzien van materiaal en kleur wordt (p.13) voorgeschreven dat er een stenige, robuuste uitstraling dient te worden bereikt door toepassing van een basis van rode/paarse baksteen.

2. Gerealiseerde ruimtelijke situatie



Willem Dreeslaan Oost



Willem Dreeslaan West

Uit de foto's blijkt dat inmiddels ter weerszijden van de Willem Dreeslaan woonbebouwing is gerealiseerd die zorgt voor wandvorming. De materialisatie is in beide gevallen gemengd, waarbij de oostelijke wand (deelplan 2) donkerder is dan de westelijke wand (deelplan 1).



Gerealiseerde Miss-Etam: 'rode'plint, 'gele' verdiepingen.

Uit de foto's blijkt eveneens dat in dezelfde strook, tussen Oosterheem en het Máximaplein de bebouwing van het reeds gerealiseerde Miss Etam een opbouw heeft met bakstenen muurvlakken in rode en gele oker-achtige tinten. De donkere tint fungeert tegelijkertijd als accentuering van de plintverdieping. Ook hier zien we dat een belangrijke rol is weggelegd voor de haag als markering van de (bedrijfs)kavel.

3. Gewijzigde beeldkwaliteitsregels kavels T-strook

Op basis van de gewijzigde inzichten met betrekking tot de ontwikkeling van de T-strook en op basis van de reeds gerealiseerde ruimtelijke situatie en materialisatie dient de kavelontwikkeling aan de volgende beeldkwaliteitsregels te voldoen:

Wijze van ontsluiten en parkeren

De kavels worden voor autoverkeer ontsloten via een ventweg langs de Willem Dreeslaan. Zie hiervoor de tekening "Actualisatie voorgestelde bebouwing bedrijven langs de Willem Dreeslaan" d.d. 20 april 2007, in bijlage als verkleinde tekening opgenomen.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de norm die hiervoor wordt gesteld in de Parkeernota 2006. Parkeren op eigen terrein vindt niet meer verplicht in overbouwde vorm plaats.

Bebouwing op kavel

Zie hiervoor de tekening "Actualisatie voorgestelde bebouwing bedrijven langs de Willem Dreeslaan" d.d. 20 04 2007. Op de tekening is in de lichtgele tint aangegeven op welk gedeelte van de kavel bebouwing mag komen. Overigens geldt hier natuurlijk het Bestemmingsplan Oosterheem (bebouwingspercentages etc.). Belangrijk verschil is dat de kavel nu tot aan het trottoir bebouwd mag worden.

Verharding op de kavel

Belangrijk is een overeenkomst in verharding van de bedrijvenkavels zodat het geheel geen samenraapsel van verschillende verhardingen (kort gezegd: een rommeltje) wordt.

Uitgangspunt/kwaliteitsniveau is hierbij het kaderplan Oosterheem.

Ten aanzien van de verhardingen (rijloper, parkeervakken, trottoir) op de kavel is daarom bepaald dat gebruik moet worden gemaakt van dezelfde materialen als in de aanliggende woongebieden.

Aangezien er een verschil bestaat tussen De Velden (deelplan 1) en Heemburg (deelplan 2) wordt vanuit praktische overwegingen (parkeervakken donkerder) de voorkeur gegeven aan de materialisatie van het openbaar gebied van Heemburg.



basalt-ingestrooide betonklinkers



Verharding volgens kaderplan (hier deelplan 2 met parkeervakken in donkerder tint)

Hagen op uitgeefbaar terrein



Willem Dreeslaan bestaande situatie: Miss Etam hoek Centrumdreef; auto's achter haag op uitgeefbaar terrein

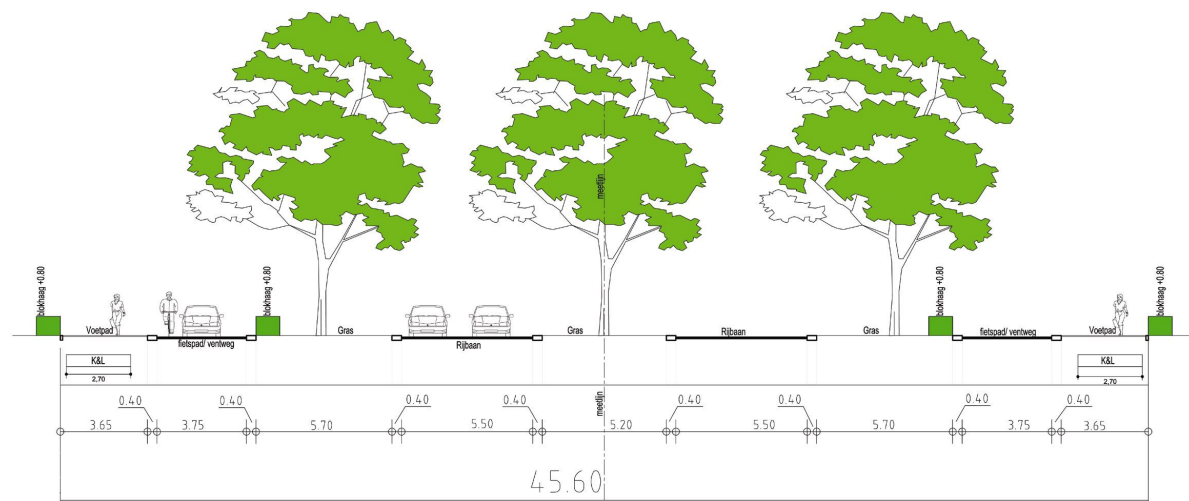
Om een zo groen mogelijk beeld langs de Willem Dreeslaan te realiseren is het van belang dat de kavels waar dit kan met groene hagen omzoomd worden. In de praktijk zal dit vaak betekenen dat de voorgevel van het gebouw met mogelijk een ingang aan het trottoir staat en dat hier dus geen haag komt. In ieder geval aan de zij- en achterkant van de kavel zal door de gemeente op openbaar gebied een haag aangeplant en onderhouden worden. Hierdoor zullen ook de geparkeerde auto's (grotendeels) aan het zicht onttrokken worden. Het type haag is nader te bepalen.

Hagen op openbaar gebied

In de oorspronkelijke beeldkwaliteitsregels waren ter afscherming van de onder de gebouwen geparkeerde auto's lage groene walletjes om de kavels voorzien. In de hier gepresenteerde gewijzigde regels zijn deze groene walletjes vervallen. Langs uitgeefbaar gebied zal nu (zie boven) waar dit mogelijk is een haag gerealiseerd worden.

Omdat er echter een aantal situaties denkbaar zijn waarbij dit niet of niet voldoende mogelijk is heeft de gemeente ervoor gezorgd dat de Willem Dreeslaan de groene uitstraling ook in de toekomst zal kunnen blijven behouden. Daartoe is in het openbaar gebied een profiel vastgesteld waarbij de bedrijven en de ontsluitende ventweg door groene blokhagen van het doorgaande dreefgedeelte worden gescheiden. Ook deze haag zal door de gemeente worden aangelegd en onderhouden.

Samen met de hagen die langs de kavels staan zorgen zij voor het gewenste groene beeld. Het profiel is hieronder weergegeven.



Gemeente
Zoetermeer
Stadswerken
Ingenieursbureau Zoetermeer (ibZ)

Stadhuisplein 1
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
Telefoon 079 - 3468000
Fax 079 - 3469626

Oosterheem deelplan1 Bedrijven
Profiel Willem Dreeslaan

getekend: R. JAJARAM
gewijzigd: 05-07-2007
tussen: H. van Hoof
gecontroleerd: CvKampen
akkoord:
voegnummer:
bladnummer:
bestek nr:
file:

Bebouwingsbeeld; stijl en materialisatie

In de eerste plaats zijn er natuurlijk de regels uit het bestemmingsplan over onder meer hoogte, bebouwingspercentage etc. Zie hiervoor het Bestemmingsplan Oosterheem.

Het doel is een zekere eenheid te bewerkstelligen en toch ook de afzonderlijke bedrijven voldoende mogelijkheid te geven een eigen identiteit te realiseren. Indien we kijken naar het reeds gerealiseerde bebouwing langs de Oostweg (Miss Etam) dan kunnen we aansluiting zoeken bij de daar reeds ingezette materialen en kleuren.



Maquette Oosterheem (infocentrum): T-strook nog niet ingevuld. Miss Etam rechtsmidden aan bovenzijde foto.

Dit betekent dat alle bedrijven bij voorkeur als hoofdmateriaal een (licht)okergele steen gebruiken met daarbij (genuanceerd) lichtrode/roodoker accenten.



Gevelfragment: Voorbeeld rode accenten in de gele vlakken.

Omdat de accenten afhankelijk zijn van de gekozen stijl willen we hier verder geen uitspraak over doen, maar dit in de te doen gebruikelijke procesgang met architect/opdrachtgever nader uitwerken.

Reclame

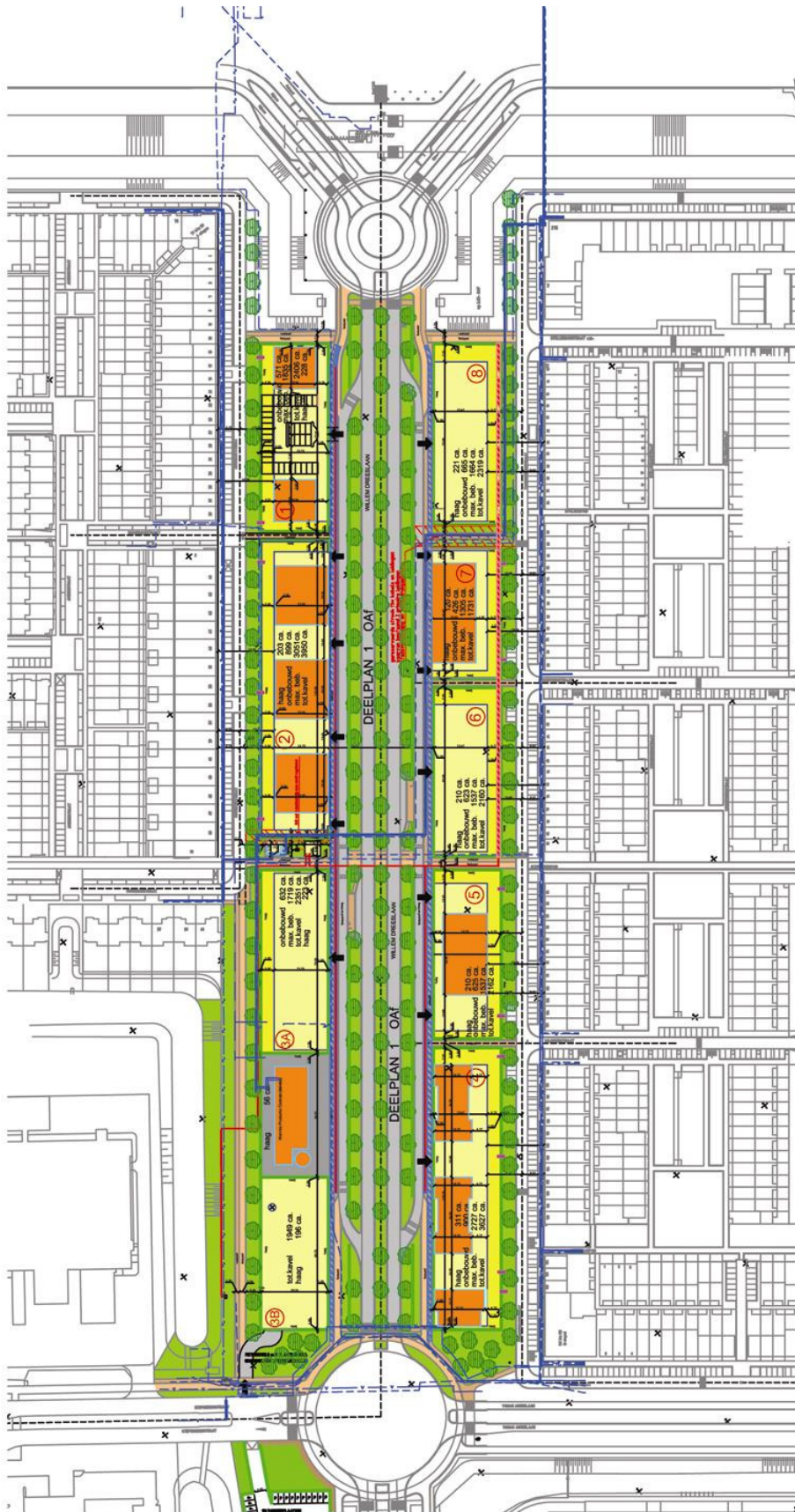
Het gaat hier om bedrijfsbebouwing in een woonbuurt.

Om deze reden zijn licht-uitstralende bakken niet toegestaan.

Het aanlichten van gevels op een zodanige manier dat de woningen hier geen overlast van ondervinden is wel toegestaan. Omdat in principe de zichtkant van de bebouwing zich aan de Willem Dreeslaan bevindt is dit goed mogelijk.

Bij de entree van de kavel vanaf de ventweg aan de Willem Dreeslaan mag een naamsaanduiding geplaatst worden. De bovenkant van deze naamsaanduiding mag niet meer dan 180 cm. boven het maaiveld uitsteken.

Voor het overige is de Nota Reclamebeleid van de gemeente Zoetermeer van toepassing.



Bijlage: "Actualisatie voorgestelde bebouwing bedrijven langs de Willem Dreeslaan"