

**ZOETERMEER OOSTERHEEM
BUSINESSPARK HUGO DE GROOTLAAN/ALETTA JACOBSLAAN
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN**

19 mei 2011



**ZOETERMEER OOSTERHEEM
BUSINESSPARK HUGO DE GROOTLAAN/ALETTA JACOBSLAAN
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN**

In opdracht van de gemeente Zoetermeer



Tijdelijk gebruik: winkelcentrum aan Aletta Jacobslaan

Inleiding en samenvatting

De bedrijvenzone langs de Hugo de Grootlaan / Aletta Jacobslaan is sinds het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van de naastgelegen woningbouwgebieden in gebruik geweest voor tijdelijke voorzieningen. Nu de definitieve vestigingen van scholen, winkels en overige voorzieningen in zicht komen gaan de tijdelijke voorzieningen langzamerhand plaats maken voor het oorspronkelijk bedoelde gebruik: bedrijven/voorzieningen. De ruimtelijke en economische context is echter gewijzigd. Anders gezegd: omdat de wijk 'eromheen' sinds het vaststellen van het bestemmingsplan vrijwel volledig gebouwd is en er ook op het gebied van vestigingswensen van bedrijven en gemeente het een en ander is veranderd is het verstandig om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied opnieuw onder de loep te nemen en vast te stellen.

Kort en goed wordt in deze randvoorwaarden voorgesteld om op het gebied van parkeren aan te sluiten bij de werkwijze zoals deze ook (succesvol) in de Willem Dreeslaan (de verticale poot van de T-strook) gevolgd wordt.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de gebouwen: de beeldkwaliteitsregels behoeven 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'.

Er wordt een aantal eenvoudige maar productieve regels voorgesteld.

In deze rapportage wordt na de plankaart eerst een kort overzicht gegeven van de bestaande beeldkwaliteitsregels, vervolgens van de gerealiseerde ruimtelijke situatie en tenslotte worden de herziene Stedenbouwkundige Randvoorwaarden gepresenteerd.

Deze zijn te lezen als nadere eisen die binnen het kader van het bestemmingsplan privaatrechtelijk bij de uitgifte gesteld zullen worden.

Inhoudsopgave

Inleiding en samenvatting.....	05
Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteit deelplan I.....	06
Plankaart en profiel voorkeursverkaveling.....	10,11
Gewijzigde beeldkwaliteitsregels kavels T-strook.....	12
Bebouwing en parkeren.....	13
Verharding op het kavel.....	14
Hagen om de kavel.....	15
Bebouwingsbeeld; stijl en materiaalgebruik.....	16
Reclame.....	18

Colofon

Deze Stedenbouwkundige Randvoorwaarden werden in opdracht van de Gemeente Zoetermeer vervaardigd door Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, 19 mei 2011

Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteitplan deelplan I

In de “Beschrijving Beeldkwaliteit Oosterheem Deelplan I” van augustus 1998 (gemaakt door TKA, Almere) is over de huidige Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan het volgende vastgelegd:

Onder “I. Hoofdropzet” 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 (thans Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan) en van de Verlengde Oostweg (thans Willem Dreeslaan) 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 I die aan de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan grenst zou in drie lagen (p. 13) met een platte kap (p. 12) gerealiseerd dienen te worden.

De bedrijvengzone langs de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan zou een ‘groene overgang’ dienen te hebben.

Dit is in de Willem Dreeslaan vertaald als een groene haag. Net als bij de Willem Dreeslaan wordt ook bij de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan in de oorspronkelijke randvoorwaarden een vrij zicht vanuit de straten die vanuit de woonbuurt naar de Dreef voeren verplicht gesteld; een bebouwingsvrije ruimte van 10 meter ter weerszijden van de aslijn van de woonstraat.

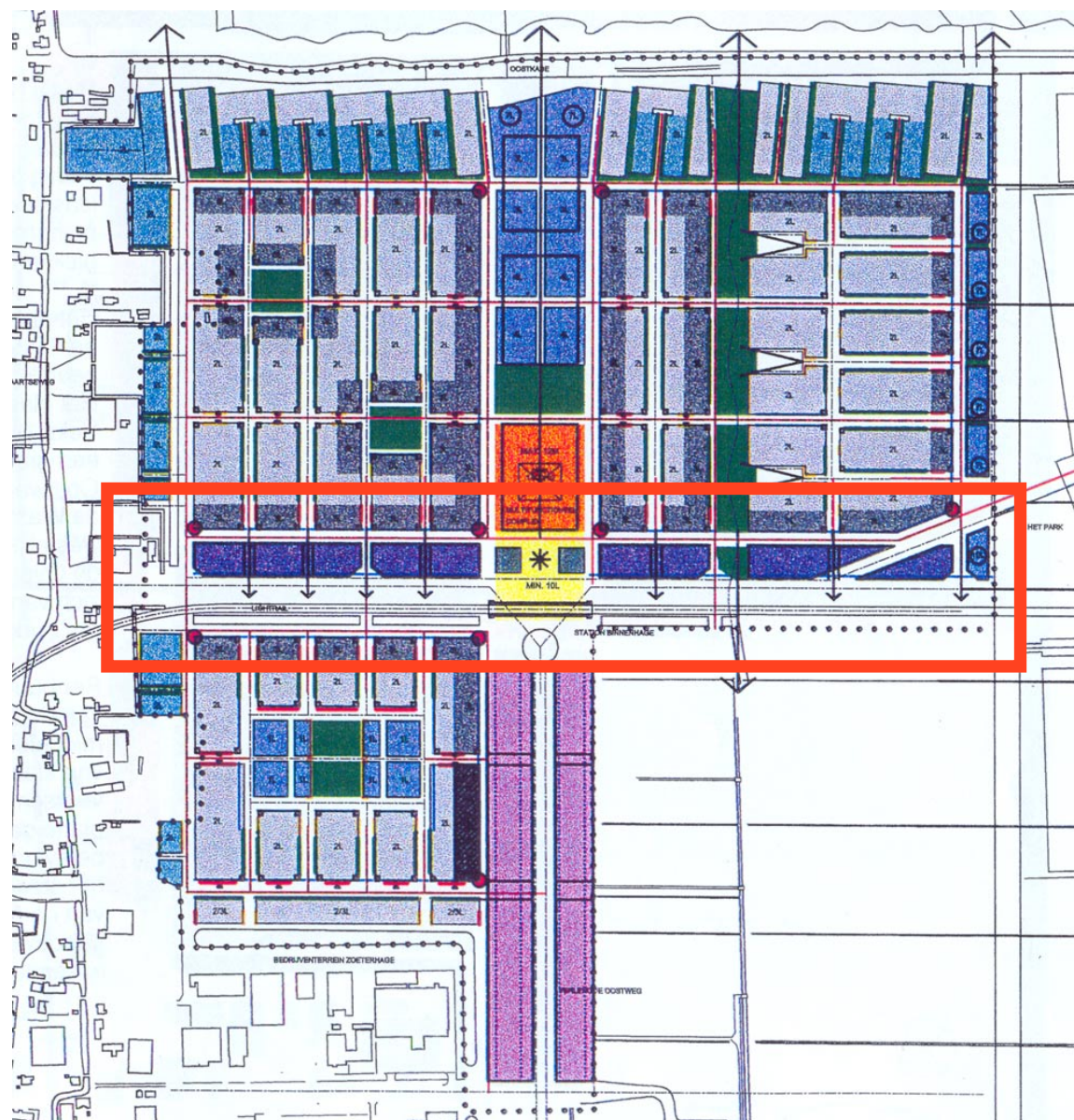
Bebouwing vindt plaats aan de rooilijn.

De bovenste laag wordt aan de zijde van de woonbebouwing 3 meter teruggelegd.

Overige regels betreffen het inpakken van de parkeerlaag, de entreezijde van de gebouwen en de materiaal- en kleurkeuze van de bebouwing.

Hier komen wij bij de wijzigingen op terug.

rechts: tekening Stedenbouwkundige Randvoorwaarden uit:
Beschrijving Beeldkwaliteit Oosterheem Deelplan I, TKA Almere,
Augustus 1998.
Rood kader: Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan.



**Zoetermeer Businesspark Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan
Stedenbouwkundige Randvoorwaarden**



Hugo de Grootlaan

Toelichting Voorkeursverkaveling

Op de hiernavolgende pagina's (10 en 11) wordt, binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsregels de voorkeursverkaveling aangegeven.

De in stedenbouwkundig opzicht meest belangrijke aspecten worden in dit voorstel evenwichtig verwerkt.

Het gaat dan om:

- afstand tot woonbebouwing,
- maximaal geluidwerende werking van de bebouwing,
- rooilijn aan Hugo de Groot- en Aletta Jacobslaan,
- vrijhouden van doorzicht uit woonbuurt,
- zichthoeken ivm verkeersveiligheid,
- relatie tussen m2 bvo en parkeernorm,
- aannemelijk bouwvolume en footprint,

Hierachter wordt per bouwvlak een aantal getalsmatige kenmerken aangegeven:

- oppervlak bouwvlak (de zogenaamde 'footprint')
- hoeveel m2 BVO op dit bouwvlak maximaal kan worden gerealiseerd zodanig dat alle parkeren ten behoeve van deze functie bij de norm van 1 parkeerplaats per 60 m2 BVO op maaiveld op uitgeefbaar terrein gerealiseerd kan worden. Dit bij het bouwvlak behorend aantal parkeerplaatsen is ingetekend in de voorkeursverkaveling.
- aantal auto- en fietsparkeerplaatsen behorend bij dit metrage BVO.
- Daardoor kunnen we per bouwvlak ook een indicatie geven van de hoogte van de bebouwing. Als er bijvoorbeeld staat: 2,3 laag dan betekent dit dat het aantal m2 BVO gerealiseerd kan worden door het gehele bouwvlak over twee lagen te bebouwen en dat voor een deel van

het bouwvlak een derde laag nodig zal zijn. Deze wijze van benaderen geeft de naar onze mening meest waarschijnlijke wijze van bebouwen van de kavels weer. Indien opdrachtgevers om hen moverende redenen hiervan willen afwijken, bijvoorbeeld door een kleinere *footprint* binnen het bouwvlak te kiezen en bij hetzelfde maximaal mogelijke metrage dus iets hoger te bouwen, dan is dit binnen de grenzen van het bestemmingsplan mogelijk. Zo'n situatie zal zich kunnen voordoen als bijvoorbeeld twee verschillende bedrijven zich naast elkaar op hetzelfde bouwvlak willen vestigen.

De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald op 15 meter en in het geval van een vierde bouwlaag zal deze ten opzichte van de woonbebouwing teruggelegd moeten worden.



Aletta Jacobslaan

Bouwvlak 1

footprint: 297 m2
 pp zowel fiets als auto: 18
 indicatie max. m2 BVO: 1080
 indicatie aantal bouwlagen: 3,6

Bouwvlak 2

footprint: 850 m2
 pp zowel fiets als auto: 44
 indicatie max.m2 BVO: 2640
 indicatie aantal bouwlagen: 3,1

Bouwvlak 3

footprint: 510 m2
 pp zowel fiets als auto: 24
 indicatie max. m2 BVO: 1440
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8

Bouwvlak 4

footprint: 510 m2
 pp zowel fiets als auto: 24
 indicatie max. m2 BVO: 1440
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8

Bouwvlak 5

footprint: 850 m2
 pp zowel fiets als auto: 40
 indicatie max. m2 BVO: 2400
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8

Bouwvlak 6

footprint: 850 m2
 pp zowel fiets als auto: 40
 indicatie max. m2 BVO: 2400
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8

Bouwvlak 7

footprint: 510 m2
 pp zowel fiets als auto: 24
 indicatie max. m2 BVO: 1440
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8

Bouwvlak 8

footprint: 680 m2
 pp zowel fiets als auto: 32
 indicatie max. m2 BVO: 1920
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8

Bouwvlak 9

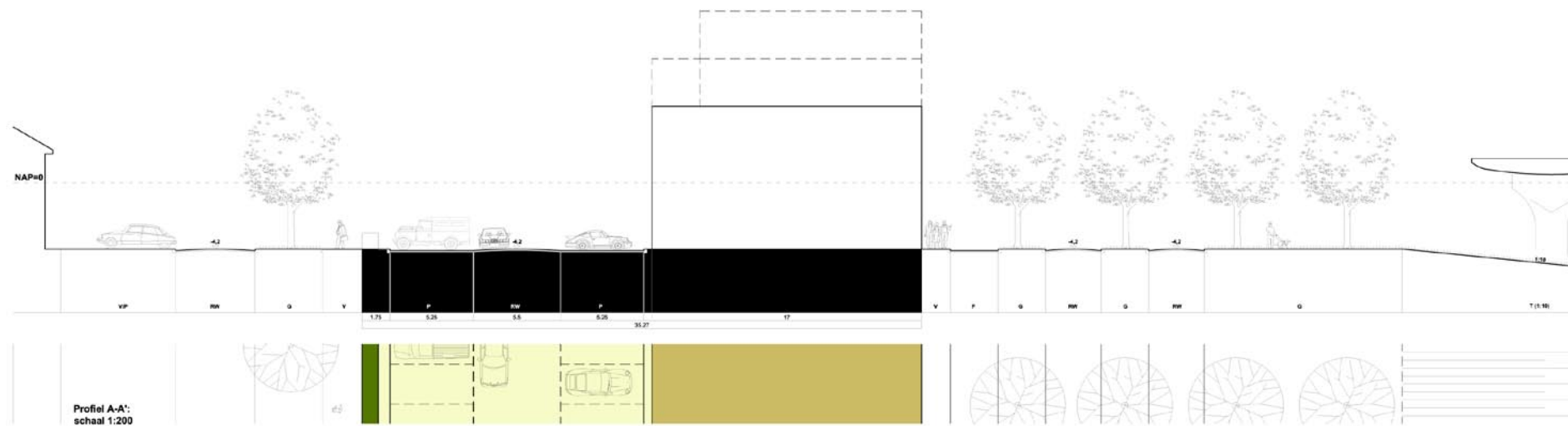
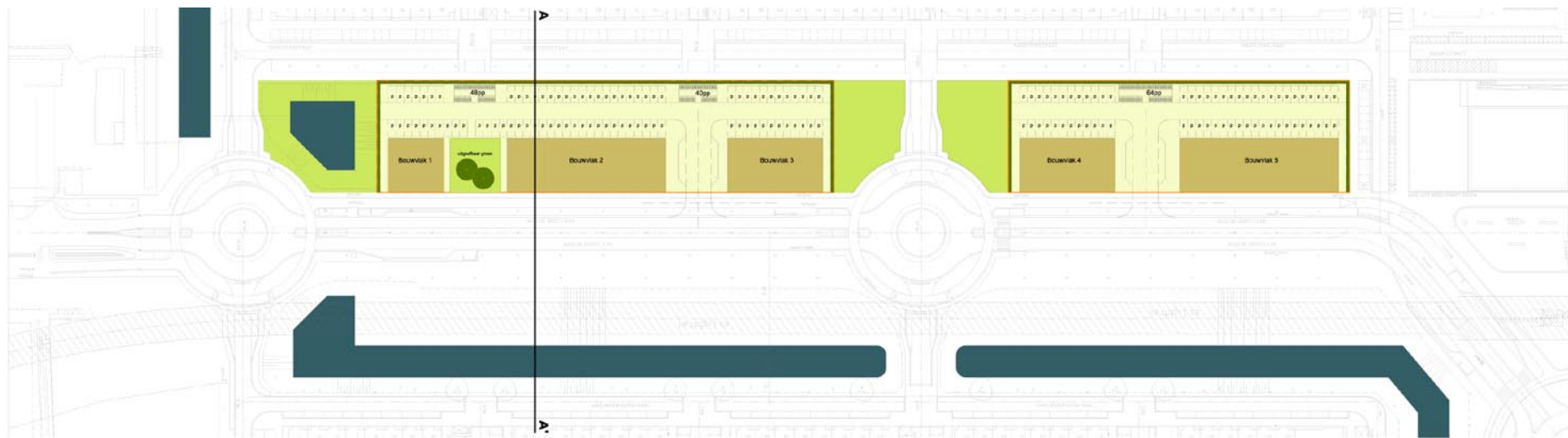
footprint: 722 m2
 pp zowel fiets als auto: 38
 indicatie max. m2 BVO: 2280
 indicatie aantal bouwlagen: 3,2

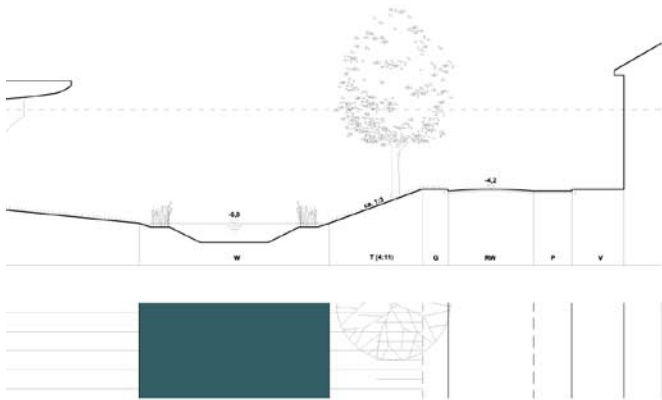
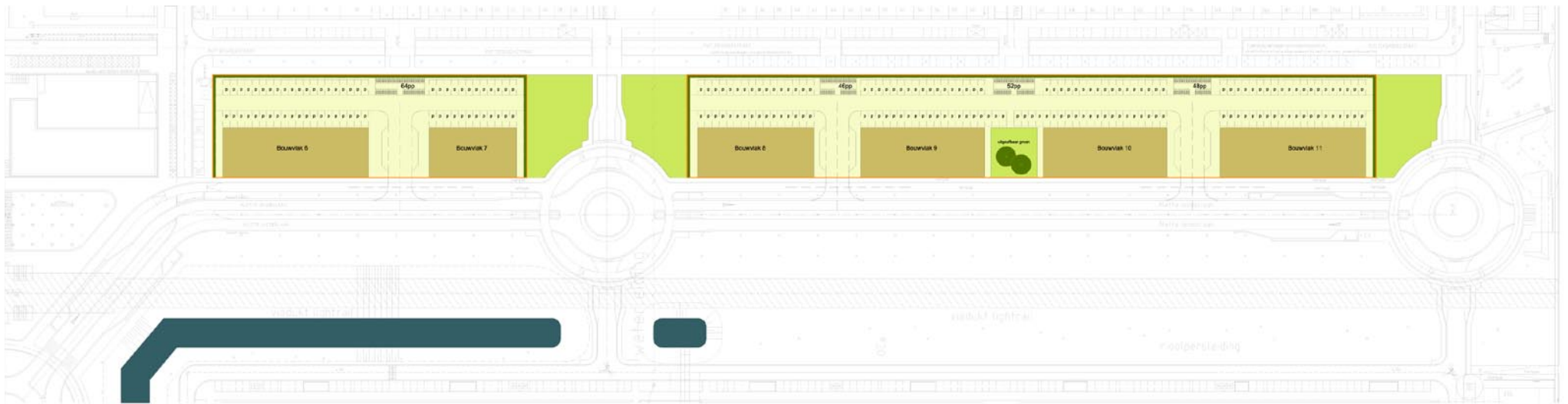
Bouwvlak 10

footprint: 722 m2
 pp zowel fiets als auto: 38
 indicatie max. m2 BVO: 2280
 indicatie aantal bouwlagen: 3,2

Bouwvlak 11

footprint: 850 m2
 pp zowel fiets als auto: 40
 indicatie max. m2 BVO: 2400
 indicatie aantal bouwlagen: 2,8





- LEGENDA
- Openbaar - groen
 - Openbaar - water
 - Uitgeefbaar
 - Uitgeefbaar - haag
 - Uitgeefbaar - bebouwing

ZTS_100331 business park HdG / AJ-laan
 Voorkeursverkeveling tekeningnummer

opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer	gewijzigd: 04-05-2011 HT
datum: 31-03-2010	gewijzigd: 19-05-2011 HT
formaat: A1 (1050 x 297 mm)	gewijzigd: -
schaal: 1:1000	gewijzigd: -
getekend: HCM	gewijzigd: -
bestandsoort: J:\act\tekeningen\Oosterheem (a3)\Verkevelings schets (a3)\beelden\ZTS_100331 parkaan	

van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw Selinusstraat 90 2516 AH Den Haag T 070 392 4324 E info@proosdijkoster.nl I www.proosdijkoster.nl

Proosdij Koster
 architectuur en stedenbouw

Zoetermeer Businesspark Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan
 Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Wijzigingen

De regels die eerder beschreven werden onder “Voorgeschiedenis: Beeldkwaliteitplan deelplan I” blijven van kracht.

De wijzigingen die we voorstellen betreffen:

1 Het vigerende beeldkwaliteitplan richt zich bij voorkeur op overbouwd parkeren. Hoewel maaiveldparkeren eveneens mogelijk was waren de beeldkwaliteitsregels op de ‘gebouwde’ situatie toegesneden. Daarbij werd het parkeren onder de gebouwen afgeschermd met een laag reliëf en een haag.

In dit huidige, geactualiseerde, beeldkwaliteitplan hebben we de focus verlegd naar maaiveldparkeren. Dit betekent echter niet dat overbouwd parkeren onmogelijk wordt gemaakt.

Het betekent wel dat we bij de regels voor kavel en gebouw als startpunt uitgaan van een situatie waarbij de auto’s buiten op het terrein staan. Daarbij is het aannemelijk (zie vorige pagina) dat de gebouwen aan de zijde van de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan met de begane grond in de rooilijn aan het trottoir komen te staan.

In de regels wordt bepaald dat het parkeerdeel van het kavel aan de zijde van de woonbebouwing wordt afgeschermd met een haag.

2 De entrees van de gebouwen en ook de toegang van de kavels voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan.

Dit heeft een voordeel voor de woonbuurt, die nu niet onnodig belast wordt met verkeer van werknemers en bezoekers, maar ook voor het karakter van de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan.

Hier komen nu voorkanten van bedrijven aan te liggen. Voor de gebouwen zelf betekent het, net als in de bestaande beeldkwaliteitsregels, dat ze alzijdig zijn: dus vier openbare gevels hebben.

3 Voortschrijdend inzicht in de beeldkwaliteit van de bebouwing leidt tot een wijziging in het kleur- en materiaalgebruik.

In de eerste plaats moeten we constateren dat in de praktijk het concept van een groene ruimte waar infrastructuur ‘doorheensnijdt’ veel stedelijker blijkt te worden dan indertijd voorzien was. De infrastructuur vraagt nu eenmaal ruimte en voorzieningen en wordt uiteindelijk sterk beeldbepalend.

De losse wit/grijze gebouwen in het groen die ooit in de referentiebeelden figureerden worden in de praktijk in de rooilijn staande efficiënte bedrijfspolumes.

Dit zo zijnde kiezen we er voor om de bebouwing dan ook een wat steviger en stedelijker karakter te geven en te kiezen voor een donkerder materiaal. Daarbij gaat, ook uit een oogpunt van duurzaamheid, de voorkeur uit naar baksteen. Hierdoor zal de lichtere achterliggende wand met woonbebouwing als een decor gaan functioneren.

Bebouwing en parkeren

Zie hiervoor de tekening “ZTS_Businesspark Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan, stedenbouwkundige randvoorwaarden”, opgenomen op pagina 10 en 11 van deze rapportage. De tekening geeft de voorkeurverkaveling weer. Dat is een waarschijnlijke en wenselijke toekomstige situatie die een minimum-kwaliteit in stedenbouwkundig opzicht vastlegt.

Op het fragment van de verkaveling dat hiernaast is weergegeven is in de donkere tint aangegeven op welk gedeelte van de kavel wij bebouwing verwachten. Daarbij is op de meest praktische wijze rekening gehouden met het evenwicht dat gevonden dient te worden tussen aantal m² bvo, meest waarschijnlijke parkeernorm, kavelmaat (met name de diepte), veel voorkomend bouwtype, geluidafschermdende werking, afstand tot de woonbebouwing en de bestaande beeldkwaliteitsregels. Aangegeven is de zogenaamde ‘footprint’ van de bebouwing. Meest waarschijnlijk, gezien maatvoering en parkeernorm is bebouwing in drie lagen hoog.

In het profiel is te zien dat bebouwing die eventueel hoger wordt (het bestemmingsplan laat een grotere hoogte toe, deze wordt echter in de praktijk ‘begrensd’ door de parkeernorm) vanaf die hogere laag aan de zijde van de woonbebouwing drie meter terug dient te springen. Logische bezoekerstoegangen bevinden zich op de kopse zijden (bij een enkele gebruiker) of, bij bedrijfsverzamelgebouwen ook langs de Hugo de

Grootlaan/Aletta Jacobslaan. In dit laatste geval zou in verband met de breedtemaat van het voetpad ter plaatse de gevel ter plaats van die entree minimaal 1,5 m l uit de rooilijn terug dienen te wijken.

Wijze van ontsluiten en parkeren

Voor autoverkeer worden steeds enkele kavels via een uitrit ontsloten op de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan.

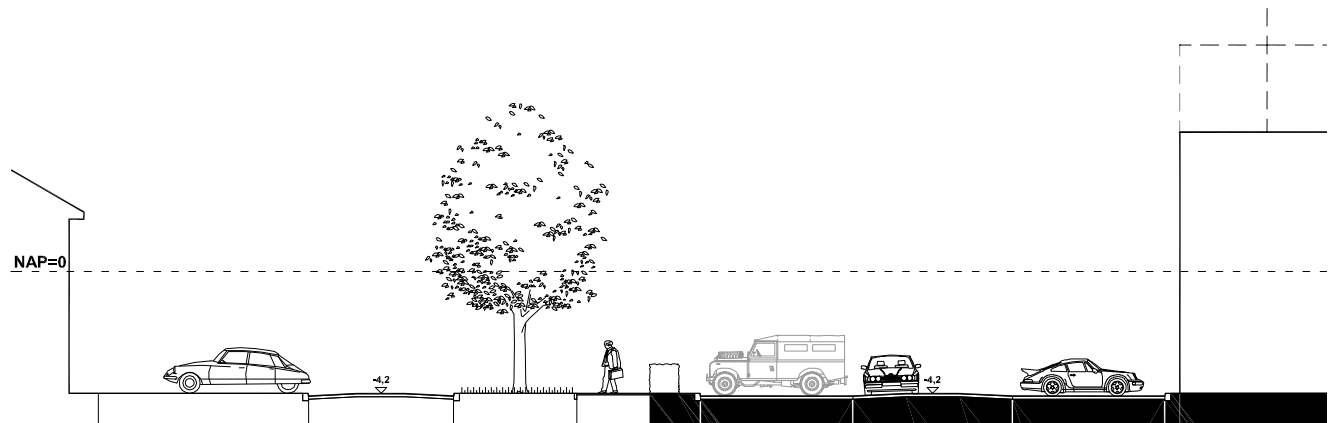
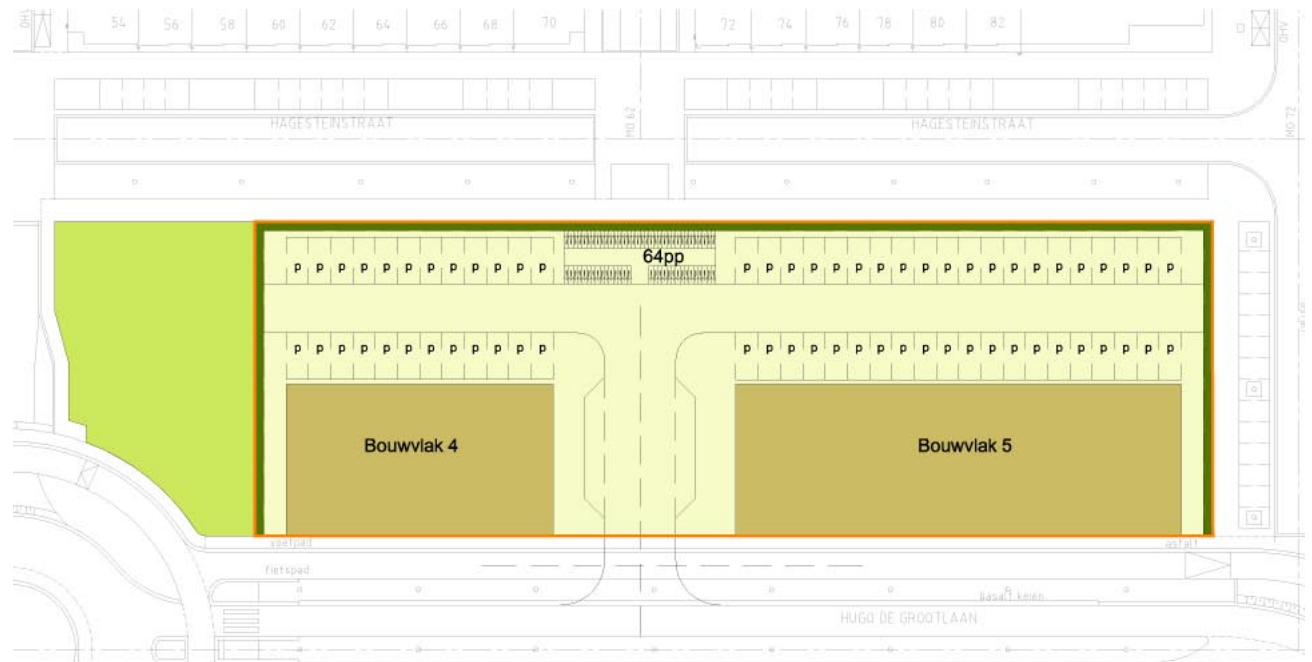
Parkeren op eigen terrein vindt niet meer verplicht in overbouwde vorm plaats.

Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats.

De parkeerterreinen worden omzoomd door een groene haag.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de norm die hiervoor wordt gesteld in de gemeentelijke parkeernota.

Voor fietsparkeren is hierin geen norm gegeven maar wordt hier een norm van 1 fiets / 60 m2 aangehouden.



**Zoetermeer Businesspark Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan
Stedenbouwkundige Randvoorwaarden**

Verharding op de kavel

De bedrijvzone ligt tussen een woonmilieu en een beelbepalende belangrijke openbare ruimte (Dreef). Deze positie versterkt de toch al bestaande wens om de buitenruimte op de bedrijvzones op een aanvaardbaar niveau te realiseren.

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

Als referentie voor het kwaliteitsniveau nemen we 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.

Dit is in overeenstemming met hetgeen is bepaald aan de Willem Dreeslaan.



basalt-ingestrooide betonklinkers



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

Hagen om de kavel

Om een zo groen mogelijk beeld langs de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan te realiseren is het van belang dat de kavels met groene hagen omzoomd worden. Het gaat hier dan meest om de zij- en achtergrens van het kavel.

Hierdoor zullen ook de geparkeerde auto's (grotendeels) aan het zicht onttrokken worden.

In de praktijk zal immers de voorgevel van het gebouw direct aan het trottoir staan en het grootste deel van de voor-erfgrens in beslag nemen.

In ieder geval aan de zij- en achterkant van de kavel zal door de gemeente op uitgeefbaar terrein een haag aangeplant worden. Onderhoud geschiedt door de betrokken bedrijven.

Het type haag is nader te bepalen.



Foto rechts: Willem Dreeslaan bestaande situatie: Miss Etam hoek Tobias Asserlaan; auto's achter haag op uitgeefbaar terrein.

Bebouwingsbeeld; stijl en materiaalgebruik

Inleiding

De hier beschreven beeldkwaliteitsregels zijn aanvullend op hetgeen in het bestemmingsplan reeds is vastgelegd. Het bestemmingsplan is leidend en deze regels zijn te beschouwen als nadere eisen in het kader van de gronduitgifte.

Het doel van de regels is voldoende eenheid te bewerkstelligen en toch ook de afzonderlijke bedrijven de mogelijkheid te geven een eigen identiteit te realiseren.

Context: Baksteen

Indien we kijken naar het reeds gerealiseerde bedrijfsbebouwing langs de Oostweg (Miss Etam) en langs de Willem Dreeslaan, dan kunnen we aansluiting zoeken bij de daar reeds ingezette materialen en kleuren.

Dit betekent dat voor de gebouwen het gebruik van baksteen wordt voorgeschreven.

Bezien we de onlangs gerealiseerde bedrijfsgebouwen aan de Willem Dreeslaan dan kan hieruit de lering worden getrokken dat een te fletse kleurstelling van de baksteen onwenselijk is.

De kleur van de baksteen moet voldoende contrast met de achterliggende woonbebouwing bieden.

Gezien echter de (zeer) lichte tint van de achterliggende woonbebouwing zouden we al te donker ook weer niet willen aanbevelen.

Ten aanzien van de kleur zelf wordt dus bepaald dat dit in principe een aardkleur dient te zijn.

Dit wil zeggen een kleur vanaf okergeel tot (donker)rode oker.

Op deze pagina's zijn hiervan voorbeelden te zien.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een aspect dat niet meer weg te denken is uit het traject van bouwplanontwikkeling en -toetsing. De gemeente Zoetermeer kent een hoge ambitie op dit punt. In het kader van de beeldkwaliteit van de bebouwing langs de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan is van belang

dat we opdrachtgevers vragen om te onderzoeken of gevels geheel of gedeeltelijk begroeid kunnen worden. Overige aspecten van duurzaamheid komen in het kader van het verlenen van de bouwvergunning aan de orde.

Dakvorm

Bij voorkeur in aansluiting op de omgeving een plat dak.

Raamkozijnsparingen

In aansluiting op de aanliggende woonbebouwing wordt verticaliteit in de raamkozijnsparingen voorgesteld.

Plint en Negge

In aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Hagesteinstraat wordt voor de bebouwing op de kavels tegenover deze woningen het maken van een begane grond als een duidelijke plint-laag verplicht gesteld.

Bovendien dienen de neggen hier een vergelijkbare diepte als bij de woningen aan de Hagesteinstraat te krijgen (zie foto rechterpagina).

Voor het gedeelte aan de Aletta Jacobslaan wordt alleen het maken van een duidelijke plint-laag verplicht gesteld. De diepe negge is hier niet verplicht maar ook zeker niet verboden.

Roldeuren

Roldeuren zijn toegestaan aan de zijde van de Hagesteinstraat en de Puttershoekstraat.



Foto boven: Hugo de Grootlaan met huidige uitrit en parkeren tijdelijke functie (kinderdagverblijf)



Foto boven: gerealiseerde bedrijfsbebouwing aan de Zwammerdamstraat. De bedrijven (links) worden ontsloten aan de zijde van de Willem Dreeslaan.



Foto boven: Bebouwing aan de Hagesteinstraat met duidelijke plint en diepe neggen.

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 Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan bevindt is dit goed mogelijk.

Bij de entree van de kavel vanaf de Hugo de Grootlaan/Aletta Jacobslaan 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.