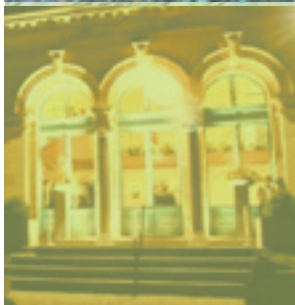




gemeente
Zoetermeer



ZOETERMEER OOSTERHEEM
STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN
BENZINESTATION OLAF PALMELAAN

juli 2010

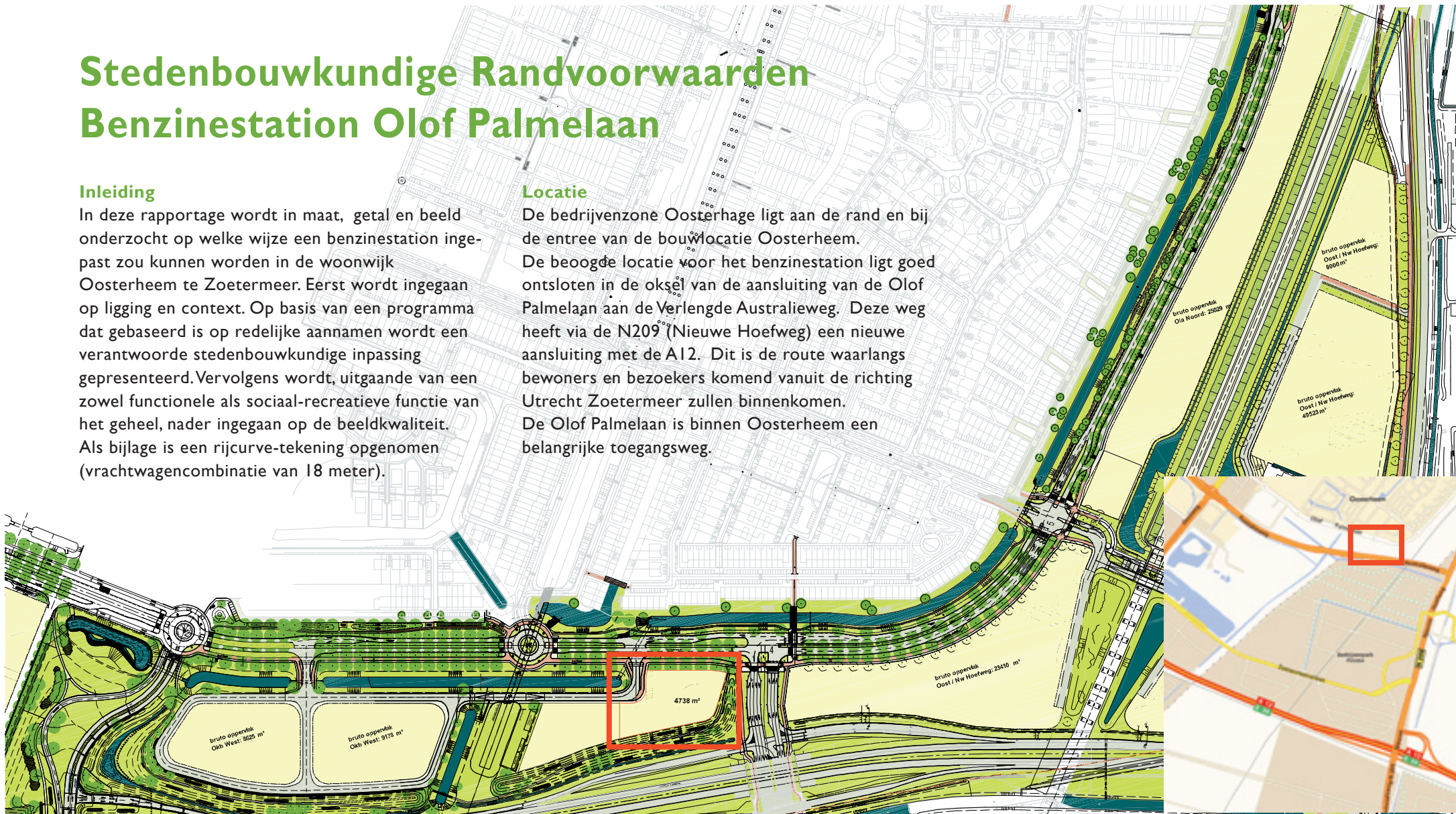
Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Benzinestation Olof Palmelaan

Inleiding

In deze rapportage wordt in maat, getal en beeld onderzocht op welke wijze een benzinestation ingepast zou kunnen worden in de woonwijk Oosterheem te Zoetermeer. Eerst wordt ingegaan op ligging en context. Op basis van een programma dat gebaseerd is op redelijke aannamen wordt een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing gepresenteerd. Vervolgens wordt, uitgaande van een zowel functionele als sociaal-recreatieve functie van het geheel, nader ingegaan op de beeldkwaliteit. Als bijlage is een rijcurve-tekening opgenomen (vrachtwagencombinatie van 18 meter).

Locatie

De bedrijvzone Oosterhage ligt aan de rand en bij de entree van de bouwlocatie Oosterheem. De beoogde locatie voor het benzinestation ligt goed ontsloten in de oksel van de aansluiting van de Olof Palmelaan aan de Verlengde Australieweg. Deze weg heeft via de N209 (Nieuwe Hoefweg) een nieuwe aansluiting met de A12. Dit is de route waarlangs bewoners en bezoekers komend vanuit de richting Utrecht Zoetermeer zullen binnenkomen. De Olof Palmelaan is binnen Oosterheem een belangrijke toegangsweg.



Zichtbaarheid

De locatie heeft een meervoudig karakter. Enerzijds is het 'gewoon' een onderdeel van een bedrijventerrein en aan de andere kant ligt de locatie aan een (toekomstig) lommerrijke dreef waar aan de overzijde woningen liggen die alle uitzicht naar het zuiden, op het benzinestation hebben.

De zichtbaarheid vanaf deze dreef is dus maximaal groot. De zichtbaarheid van het benzinestation vanaf de entree naar Oosterheem, naar de Olof Palmelaan dus, is eveneens groot: hier is het station prominent aanwezig - zie ook perspectief pagina 7.

De zichtbaarheid van de bebouwing (shop, horeca) van het benzinestation vanaf de Verlengde Australiëweg is niet erg groot doordat de bedrijvenszone waar de locatie deel van uitmaakt een circa 3 meter hoge geluidwal kent. Deze zorgt ervoor dat de achterliggende woningen aan de Hogere Grenswaarde voldoen. Mogelijk zal hier met een hogere mast een logo zichtbaar kunnen/moeten worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de beoogde klanten: verwacht mag immers worden dat bewoners van Zoetermeer en Oosterheem de locatie reeds zullen kennen.

4738 m²

Olof Palmelaan

verlengde Australiëweg

Deze Dreef verbinding

Programma

Ten behoeve van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben we een aantal aannames gedaan met betrekking tot het te realiseren programma.

Zij volgen hierna:

Brandstof

- Ondergrondse tanks : 4 ondergrondse tanks.
- Vulpunten : wij gaan uit van 8 overdekte vulpunten.
- 1 Opladstation elektrische auto's
- Vulpunten vrachtwagen : 1 vulpunt in de open lucht voor vrachtwagens.
- Geen LPG : dit (mede) in verband met de aan te houden afstanden tot de woonbebouwing.
- Aardgas : 1 pompeiland zelfde maatvoering als benzine.
- Aardgasbuffer met compressor circa 2,5 bij 2,5 bij 6 meter.

Wassen

- 1 mechanische washal.
- zes tot acht Doe Het Zelf boxen.
- 1 stofzuigerpunt.
- afstand wasstraat tot rustige woonwijk: minimaal 30 meter.

Gebouw

- Beeldbepalend vanaf woonwijk.
- Zicht op fietspad langs Olof Palmelaan (sociale veiligheid).
- Winkel 130-150 m2 (waarvan 100 m2 WVO)..
- Combinatie met horeca ; omvang nader te bepalen (denk aan 100 - 200 m2 BVO).
- Goed op de zon en in het zicht gelegen terras.

Parkeren

Conform gemeentelijke parkeernormen.



Olof Palmelaan



Plankaart

Schaal 1 : 500

-  Haag
-  Groen
-  Bebouwing
-  Rijweg
-  Fietspad
-  Voetpad
-  Uitgiftegrens

- 1** Winkel (ca 100 m2 WVO) en Horeca
- 2** Vulpunten
- 3** Ondergrondse tanks
- 4** Opstelplaats tankauto en vulpunt (2)
- 5** Mechanische washal
- 6a** Compressed Natural Gas : gasbuffer en compressor
- 6b** Compressed natural Gas : pompeiland
- 7** Wasboxen
- 8** Stofzuigplaats
- 9** Oplaadstation elektrische auto's

Bebouwingsbeeld; stijl en materiaalgebruik

Inleiding

De hier beschreven gewenste regels voor de beeldkwaliteit zijn aanvullend op hetgeen in het bestemmingsplan reeds is vastgelegd. Het bestemmingsplan is leidend en deze regels zijn te beschouwen als nadere eisen.

Beeldbepalende lokatie

De locatie is in twee opzichten beeldbepalend: in de eerste plaats is de plek beeldbepalend als een moderne 'poort' naar Zoetermeer als geheel en in de tweede plaats ligt de locatie vol in het zicht van de tegenoverliggende woongebieden van deelplan 3 in Oosterheem. Waar voor dit deelplan beeldkwaliteitsregels zijn vastgesteld volgens welke de bebouwing gerealiseerd wordt mag van het tegenoverliggende bedrijventerrein worden verwacht dat dit evenzo aan redelijke eisen van beeldkwaliteit

voldoet.

Deze nadere eisen vormen dus een noodzakelijke aanvulling die vergelijkbaar is met de nadere eisen zoals ze ook voor de woongebieden zijn vastgelegd. De context van beeldkwaliteit waar de locatie zich in bevindt is dus die van deelplan 3 van Oosterheem met als algemeen thema:

Meer dan een benzinestation

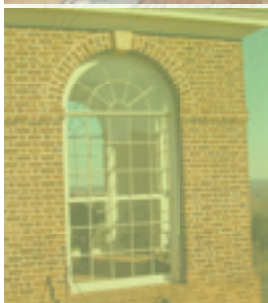
Bezien wij het gebouw-programma dan is sprake van een shop, een horecagelegenheid met terras en een overkapping of luifel. Er is dus sprake van een programma met zowel puur-functionele elementen (het tanken zelf), maar ook van een meer recreatief-voorzieningen-achtig programma. En dit zal zeker zo ervaren worden door de bewoners van met name Oosterheem. Zoals bekend is het programma van deze nieuwe wijk

sterk gericht op de woonfunctie.

Het is dan ook te verwachten dat een benzinestation/ shop / horeca-combinatie ook in sociaal-recreatief opzicht een rol gaat vervullen.

Deze zelfde programmatisch samenstellende elementen vinden we bijvoorbeeld terug in een beeld als het plaatje middenonder.

In de woningbouw wordt als uitwerking van de eerdergenoemde beeldkwaliteitsregels teruggegrepen op gewaardeerde en bekende beelden uit het verleden. Met een benzinestation is dit evenzeer mogelijk. Het gaat er dan om een goede 'mix' te vinden tussen de eisen die vanuit de bedrijfsvoering van het station worden gesteld en de eisen van beeldkwaliteit en sociaal-recreatieve inbedding van het station in de nieuwe wijk. Vanuit deze achtergrond worden, binnen het voorkeursmodel en in aansluiting op de woongebieden de hiernavolgende materiaal- en vormregels voorgesteld.





Beeldbepalende kappen

Een belangrijke beeldregel betreft de kappen: deze zijn beeldbepalend en goed gedetailleerd, met name van de onderzijde gezien. De opgave is om naast de overkapping van shop en horeca ook een luifel te maken die tot een fraaie ensemble-werking komt. Dit samenspel van kappen kan vrij eenvoudig tot een karakteristiek en uniek station leiden.

Hagen

De locatie wordt begrensd door infrastructuur die groen is ingebed: de bomenrijen op de Olof Palmelaan, de geluidwal langs de Verlengde Australiëweg. In de woningbouw van Oosterheem is veel aandacht voor hagen en andere groene



Een goed en expressief ontwerp van het metselwerk (detailleringen worden in de beeldkwaliteitsregels toegejuicht) draagt sterk bij tot de kwaliteit. Dit is vooral een kwestie van aandacht en goede uitvoering.

'Accessoires'

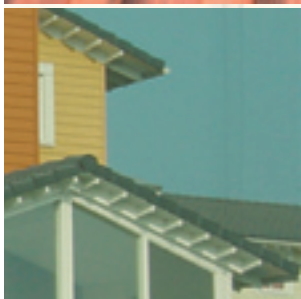
Naast de dak-overstekken dragen ook bouwkundige toevoegingen als veranda's, balustrades sterk bij aan de hier gewenste uitstraling. Zij dienen al in een vroeg stadium in ontwerp te worden meegenomen.



erscheidingen. Bedrijven elders in Oosterheem worden met hagen omzoomd. Ook in de inpassing van het benzinestation (zie ook het schetsvoorstel op de plankaart) spelen de hagen een cruciale rol. Niet alleen wordt hierdoor van buitenaf een al te 'hard' parkeerbeeld vermeden maar ook de interne kwaliteit en het succes van het terras zijn hier mede van afhankelijk.

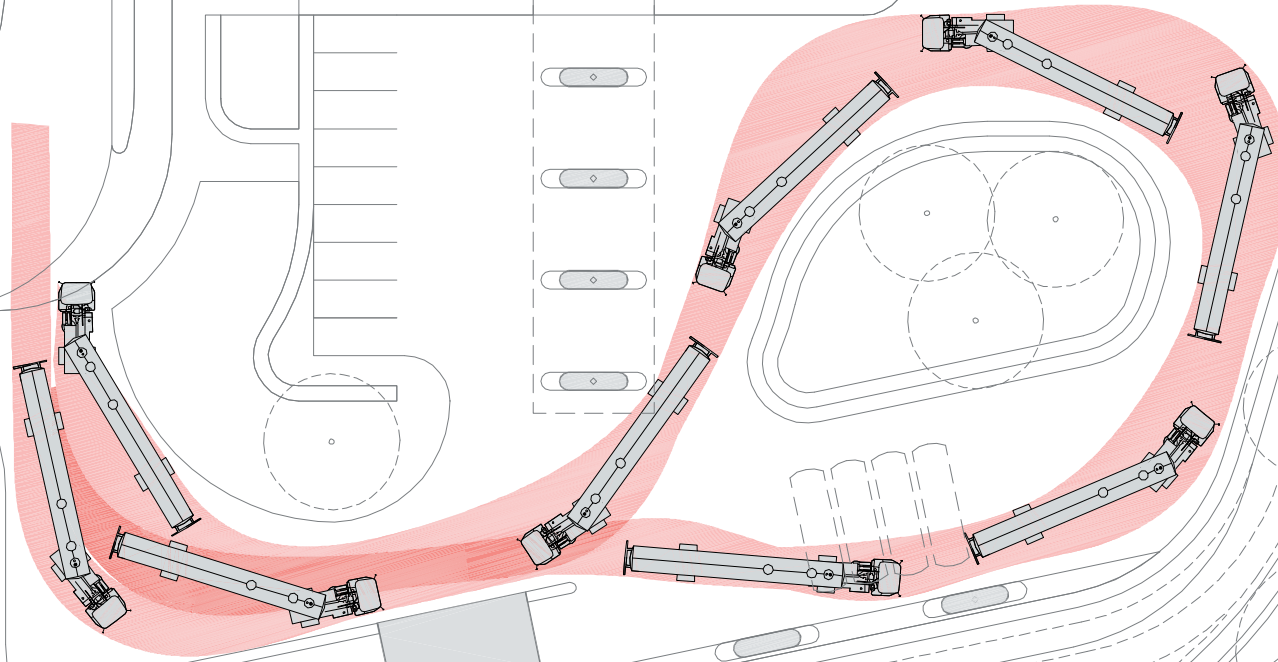
Baksteen

Een grote rol in de beeldkwaliteit van de 'nieuwe romantiek' wordt opgeëist door de baksteen. In de woningbouwprojecten wordt steeds de uiterste zorg besteed aan het kiezen van een goede, bij de architectuur passende en karakteristieke baksteen. Deze zelfde benadering geldt hier.





Bijlage: Rijcurve trekker met oplegger 18 meter



Colofon

Deze Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor het Benzinstation Olof Palmelaan zijn in opdracht van de gemeente Zoetermeer vervaardigd door Van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

Den Haag, juli 2010

De Referentiebeelden in dit boekje uit komen uit 'Een nieuwe romantiek voor Oosterheem' (Wissing) en van Proosdij en Koster architectuur en stedenbouw.

