Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein Veensesteeg noord

Veen

Augustus 2011

HOUTMAN+SANDER
landschapsarchitectuur

gemeente
aalburg

1 Inleiding

De basis voor een goed beeldkwaliteitplan ligt in een goed stedebouwkundig ontwerp. Daarom is bij de planvorming voor de Veense steeg – noord zorgvuldig ontworpen aan de inpassing van kwalitatief hoogwaardige profielen en aan een goede basis voor de opgave van de waterberging binnen het plangebied. Als de inrichting van de openbare ruimte voldoende eigen maat en massa (beplanting) heeft, is het plangebied minder afhankelijk van architectonische spelregels waarddor de bewegingsruimte voor het individuele bedrijf op het kavel relatief groot is. Om die kwaliteit in de openbare ruimte te waarborgen zijn er wel spelregels opgesteld aan de te bebouwen percelen, de maximale bouwhoogte en de maximale breedte van de inritten. Tevens is gesteld dat de parkeerbehoefte van het betreffende bedrijf op eigen kavel moet plaatsvinden. Daarom zal bij de beoordeling van de bouwaanvraag niet alleen een bouwplan maar ok een inrichtingsplan voor het betreffende kavel worden vereist. Bij het ontwerpen aan het stedebouwkundig plan is als uitgangspunt genomen dat in de structuur van het plangebied een grote biodiversiteit mogelijk moet zijn. Dit ligt in de basis vast in dit beeldkwaliteitplan maar zal verder uitgewerkt moeten worden in een definitief inrichtingsplan voor de openbare ruimte en een beheerplan.
De sturing aan de beeldkwaliteit op de Veense steeg – noord ligt in de basis dus in de openbare ruimte. Dat wil niet zeggen dat er geen regels zijn voor de toe te Pasen architectuur. De inrichting van de openbare ruimte en de spelregels voor de inrichting van het uitgeefbaar terrein zijn beiden van invloed op het bereiken van de beoogde beeldkwaliteit.
Een cruciale schakel in de het bereiken van de beoogde beeldkwaliteit, is de vormgeving van de overgangen tussen privaat en openbaar terrein. Hieraan wordt in dit beeldkwaliteitplan extra aandacht besteed.

2 Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte moet meer zijn dan een afgeleide van de functionele noodzaak van het ontsluiten van de individuele bedrijven. Het is het visitekaartje van het terrein wat een waardeverhogend effect heeft op het bedrijventerrein als geheel.
Een belangrijk deel van de inrichting van de openbare ruimte zijn de wegprofielen. In het beeldkwaliteitplan zijn profielen opgesteld voor alle voorkomende situaties waarbij inzichtelijk is gemaakt hoed de inrichting van het profiel vorm zal krijgen. Naast de functionele ontsluitingsweg van 8.00 meter breed, zijn alle profielen voorzien van ruimte groenvoorzieningen. In de profielen is bewust voor een a-symmetrische opbouw gekozen om aan één zijde een stevige boom- en struweelvegetatie in te kunnen passen. Aan de andere zijde van de weg blijft de groenvoorzienig beperkt tot een grasberm van 3.00 m breed, maar de brede erfhaag en de kavelboom (zie 3) zorgen hier voor voldoende massa in het profiel.
Tegenover de grote hoeveelheid verhard (dak)oppervlak die in het plangebied wordt gerealiseerd, zal een substantieel gedeelte van het plangebied voor waterberging worden gereserveerd. Dit gebied zal niet vaak geheel als waterberging nodig zijn maar bij calamiteiten (extreme neerslag in korte tijd) is deze ruimte noodzakelijk. Dit biedt echter kansen om een geregisseerde natuurontwikkeling in deze zone te ontwikkelen: vormgeven aan natuur. Door strooksgewijs het land dieper te ontgraven dan voor de waterberging strikt noodzakelijk is, zal op sommige plekken het water langer blijven staan. Dit kan ook plaatsvinden in de vorm van poelen. Op de overgangen van de natte en drogere oevers kan zich een bijzondere vegetatie ontwikkelen die uiteindelijke zelfs een houtig karakter kan krijgen (afhankelijk van intensiteit van onderhoud en overstroming). Bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan kan direct het beheer van het gebied worden meegenomen en bekeken worden hoe deze waterberging gemonitoord kan worden zodat de kwantiteit van de berging en de kwaliteit van de natuurontwikkeling hand in hand gaan.

Fragment 1

Fragment 2

Fragment 3

Fragment 4

Totaaloverzicht openbare ruimte en erfbomen

Groen en water

Structuurlanen i.r.t. historische verkaveling plangebied

Locaties montage beelden

Montage 1

Montage 2

Montage 3

Montage 4

Montage 5

Een belangrijk deel van de inrichting van de openbare ruimte zijn de wegprofielen. In het beeldkwaliteitplan zijn profielen opgesteld voor alle voorkomende situaties waarbij inzichtelijk is gemaakt hoed de inrichting van het profiel vorm zal krijgen. Naast de functionele ontsluitingsweg van 8.00 meter breed, zijn alle profielen voorzien van ruimte groenvoorzieningen. In de profielen is bewust voor een a-symmetrische opbouw gekozen om aan één zijde een stevige boom- en struweelvegetatie in te kunnen passen. Aan de andere zijde van de weg blijft de groenvoorzienig beperkt tot een grasberm van 3.00 m breed, maar de brede erfhaag en de kavelboom (zie 3) zorgen hier voor voldoende massa in het profiel.

4.00
8.00
0.50
3.00
1.50
1.00
1.00
19.00

Profiel 1

1.00
1.00
1.50
3.00
0.50
8.00
4.00
19.00

Profiel 2

0.50
6.00
6.00
5.00
5.00
4.00
2.00
0.50
variabel

Profiel 3

4.00
8.00
0.50
variabel

Profiel 4

4.00
8.00
0.50
6.00
2.00
22.00
Profiel 5

1.00
3.00
2.00
19.00
2.00
3.00
1.00
31.00

Profiel 6

Waterberging T=1

Waterberging T=2

Waterberging T=3

Waterberging T=4

Waterberging T=5

Tegenover de grote hoeveelheid verhard (dak)oppervlak die in het plangebied wordt gerealiseerd, zal een substantieel gedeelte van het plangebied voor waterberging worden gereserveerd. Dit gebied zal niet vaak geheel als waterberging nodig zijn maar bij calamiteiten (extreme neerslag in korte tijd) is deze ruimte noodzakelijk. Dit biedt echter kansen om een geregisseerde natuurontwikkeling in deze zone te ontwikkelen: vormgeven aan natuur. Door strooksgewijs het land dieper te ontgraven dan voor de waterberging strikt noodzakelijk is, zal op sommige plekken het water langer blijven staan. Dit kan ook plaatsvinden in de vorm van poelen. Op de overgangen van de natte en drogere oevers kan zich een bijzondere vegetatie ontwikkelen die uiteindelijke zelfs een houtig karakter kan krijgen (afhankelijk van intensiteit van onderhoud en overstroming). Bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan kan direct het beheer van het gebied worden meegenomen en bekeken worden hoe deze waterberging gemonitoord kan worden zodat de kwantiteit van de berging en de kwaliteit van de natuurontwikkeling hand in hand gaan.

3 overgang openbare ruimte – uitgeefbaar terrein

De overgang tussen openbaar gebied en privaat terrein vormt in elk stedebouwkundig plan een cruciale schakel, maar bij bedrijventerrein misschien nog wel sterker ivm de vaak harde overgang tussen de grote schaal van het bedrijf en de subtiele inrichting van de straat. Het beheer van deze overgangen vormt echter vaak een probleem. Daarom is er in het ontwerp voor de Veense steeg – noord voor gekozen om de overgangen van openbare ruimte naar privaat terrein op openbaar gebied te plaatsen en darmee ook collectief te onderhouden. Hiermee wordt de uniformiteit en de levensduur gewaarborgd.

Aan de voorzijde van de bedrijven tegen de drie meter brede berm wordt een (minimaal) 1.00 meter hoge haag voorgesteld. Deze haag wordt in één soort aangeplant en strak geschoren. Om het a-symmetrische profiel te benadrukken wordt aan de voorzijde van de bedrijven waar een brede beplante berm ligt, een brede losse haag toegepast. Deze losse haag biedt de mogelijkheid om bloem- en besdragende soorten toe te passen die een positief effect hebben op de biodiversiteit in het plangebied.

Aan weerszijden van de kavels wordt een 2.00 meter hoge haag toegepast. Deze hogere haag onttrekt de (mogelijke) opslag uit het zicht en geeft een goede overgang aan de maximale bouwhoogte aan weerszijden van de kavels.
Aan de achterzijden van de bedrijven waar deze aan de openbare ruimte grenzen) wordt een damwandconstructie toegepast van 2.00 meter hoogte (vanaf het kavel gemeten). Deze damwand is tevens de maximale bebouwingsgrens of de begrenzing van de toegestane buitenopslag. Op de damwand mag een hekwerk van maximaal 1.00 meter hoog worden geplaatst. Dit hekwerk is een standaard voorgeschreven hekwerk: ABC ambassador spijlenhekwerk (kleur RAL 9005). Dit hekwerk mag ook worden toegepast achter de erfhaag op het eigen terrein van de ondernemer, hoogte 2.00 meter (evt. inclusief bijpassende poort).

Standaard hekwerk met haag op openbaar gebied

4 inrichting uitgeefbaar terrein

Voor de uitwerking "bedrijven" binnen het stedebouwkundig ontwerp is een proefverkaveling gemaakt. De proefverkaveling is geen blauwdruk voor de toekomstige inrichting maar geeft wel de gewenste inrichting aan. Bij de proefverkaveling is rekening gehouden met een grote diversiteit van kavelgroottes, variërend van ca 1500 – 5000 m2.
Bij het opstellen van de kavelgrootte speelt ook de maximale breedte van de inrit een rol. Deze breedte is gesteld op maximaal 12.00 meter, waardoor de toegankelijkheid van het kavel voor alle voertuigen gewaarborgd is. De breedte van het kavel dient minimaal 2x de breedte van de inrit te bedragen, waardoor gewaarborgd wordt dat er een duurzame beplantingsstructuur (hagen en bomen) mogelijk is.

Vanaf de straatzijde zijn er drie zones te onderscheiden: de bebwouwingsvrije zone, de zone met een maximale bebouwingshoogte van 6.00 meter en de zone met een maximale bebouwingshoogte van 12.00 meter.
Voor al deze zones zijn in dit beeldkwaliteitplan spelregels opgesteld. Tevens is een aantal voorbeeldreferenties van architectuur opgenomen die gewenst is voor het plangebied: een zakelijke, neutrale vormgeving met bijzondere aandacht voor de entrees van de bedrijven. Tevens dient er een samenhang tussen de verschillende bouwmassa's te zijn (loods, kantoor, entree). Daarbij bestaat er voorkeur voor een donkere kleurstelling voor de grote loodsen en lichtere accenten voor de kantoorruimtes en entrees. Primaire, dominante kleurstellingen in de vlakken zijn niet toegestaan, alleen in de belettering op de gevels.

Indicatieve bebouwing op proefverkaveling

Bijzondere aandacht architectuur aan Veensesteeg

min. 12.00
min. 6.00
Maatvoering openbare ruimte
min. 6.00
min. 12.00
max. 12.00 m
max. 6.00 m
Bouwregels ref. profiel 5

min. 6.00
Maatvoering openbare ruimte
min. 6.00
min. 12.00
max. 12.00 m
max. 6.00 m
Bouwregels ref. profiel 6

Spelregels zone 1: 0-6 meter vanaf de erfgrens.

- Geen bebouwing toegestaan (met uitzondering van overkapping fietsenstalling etc.).;
- Hekwerk achter haag toegestaan (min. 50 cm buiten laatste plantrij); type : ABC ambassador spijlenhekwerk (kleur RAL 9005), max. 2.00 m.
- Verplicht opnemen van erfboom (directielevering) incl. ondergrondse standplaatsverbetering, stam binnen 2.00 meter van inrit.
- Geen buitenopslag toegestaan.

Spelregels zone 2: 6-12 meter vanaf de erfgrens

- Bebouwing toegestaan, maximaal 6.00 meter hoog.
- 100 % bebouwen toegestaan, met inachtneming van brandveiligheidsvoorschriften. Belendende percelen: bij afstand tot erfgrens <5.00 meter: brandvertragende maatregelen in gevel treffen en ruimtelijke afstemming (goothoogte) met buurperceel.
- Lichte en donkere (neutrale) kleurstelling.
- Geen buitenopslag toegestaan.

Spelregels zone 3: 12 meter vanaf de erfgrens tot achtergrens perceel

- 100 % bebouwen toegestaan, met inachtneming van brandveiligheidsvoorschriften. Belendende percelen: bij afstand tot erfgrens <5.00 meter: brandvertragende maatregelen in gevel treffen en ruimtelijke afstemming (goothoogte) met buurperceel.
- Hekwerk op damwand toegestaan: (type : ABC ambassador spijlenhekwerk (kleur RAL 9005), max. 1.00 m.
- Donkere (neutrale) kleurstelling.
- Buitenopslag toegestaan.

3

JACQUET JACQUET
JACFRIESLAND