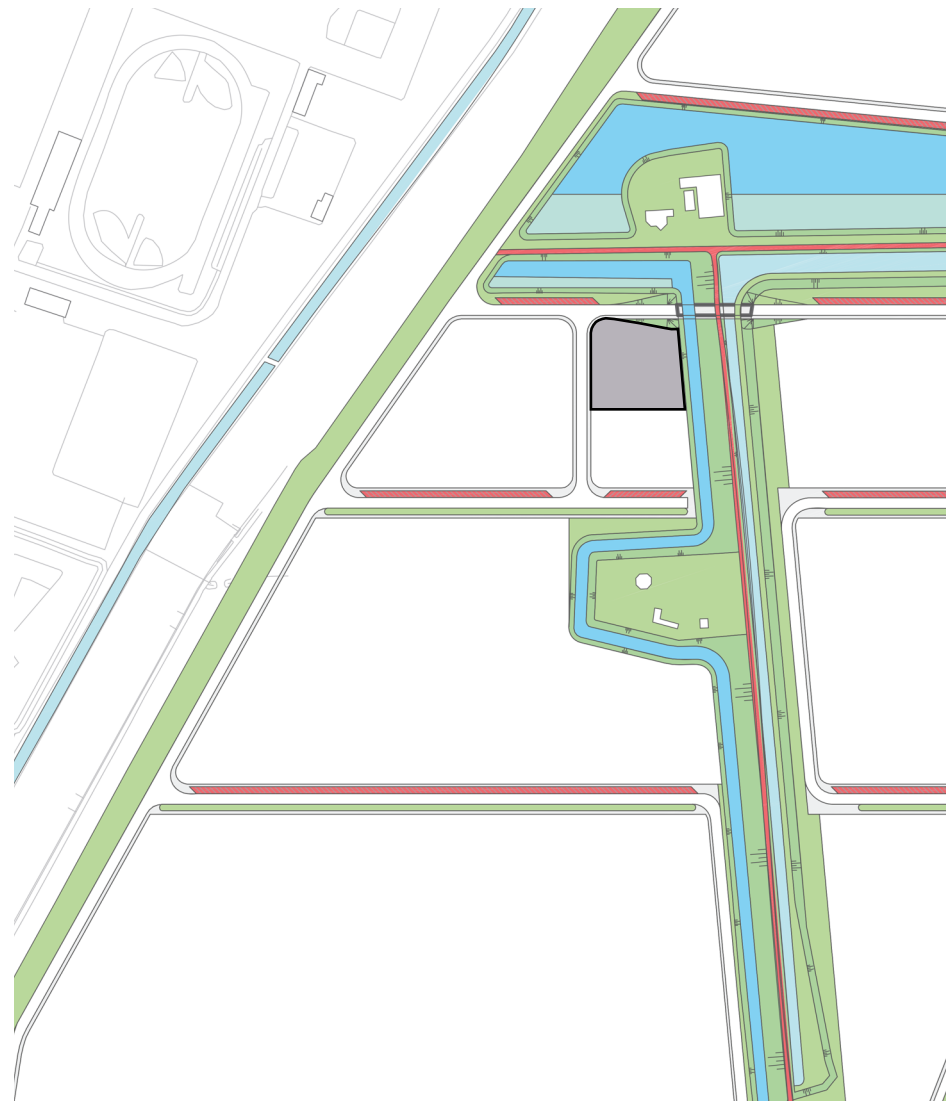


Advies aanpassing bouwhoogte voor kavel in deelplan 1

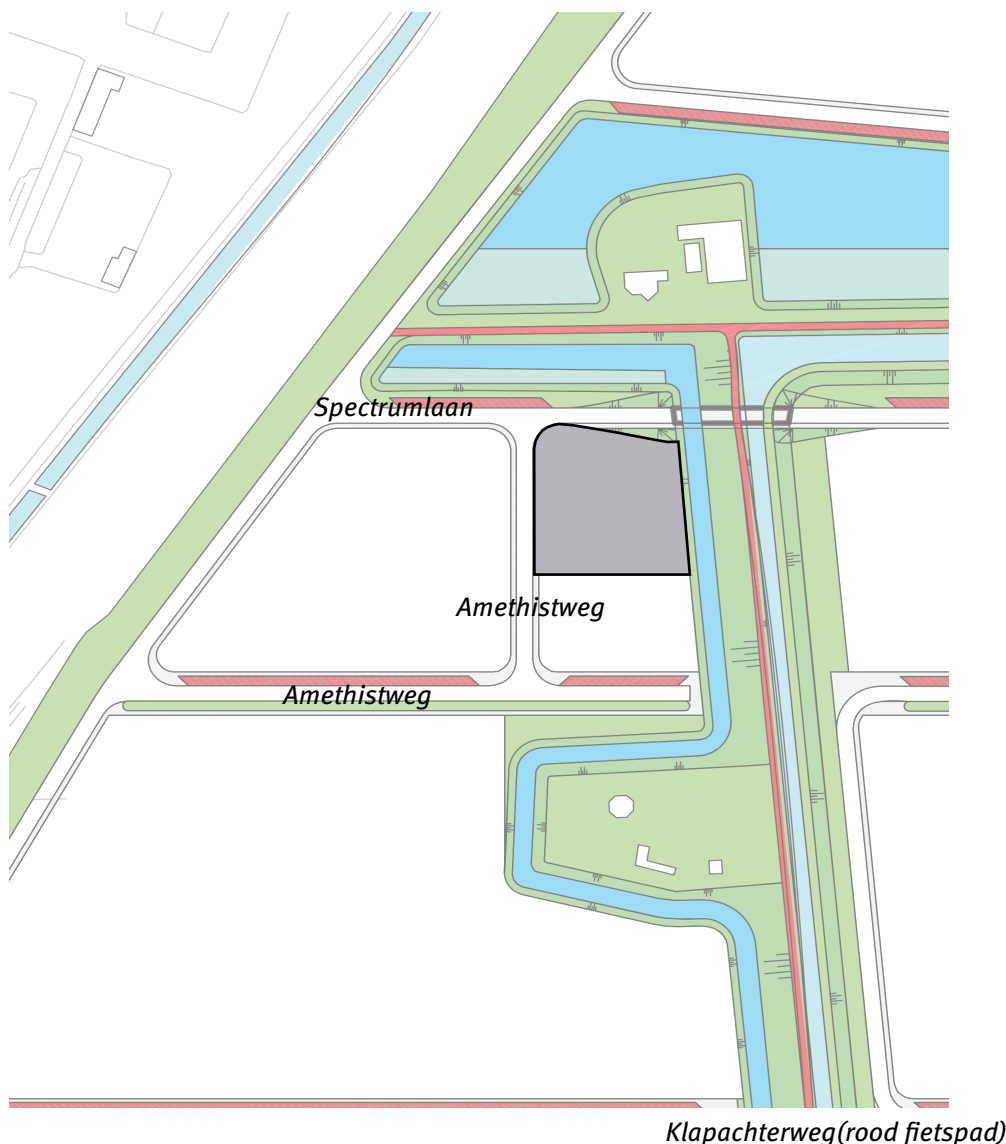
13 maart 2013

Q-team Bedrijvenpark Prisma



Ruimtelijke onderbouw

1. De vraag: Is het mogelijk om de bebouwingshoogte voor het bouwplan van het bedrijf Hofa te verhogen? De kavel is gelegen in Deelpan 1, ten westen van de Klapachterweg.



2. De visie voor dit gedeelte in het Stedenbouwkundig Matenplan 2006:

- De opzet van het bedrijvenpark is anders dan gebruikelijk. Het groen bevindt zich niet aan de randen, maar juist gebundeld in een aantal hoogwaardige openbare ruimten in het bedrijvenpark. Naast het HSL-park bevinden zich een tweetal van deze ruimten in het terrein; het Oostwestpark en de ruimte rondom de Klapachterweg. De Klapachterweg is bestemd voor fietsverkeer en bestemmingsverkeer voor een reeks bestaande kavels die zijn opgenomen in de opzet van het bedrijventerrein.

Het Oostwestpark vormt zowel een doorgaande fietsverbinding tussen Zoetermeer en als licht en lucht voor de werknemers in het bedrijvenpark. De Klapachterweg is met name een route tussen het HSL-park en het Oostwestpark. De weg bevindt zich, ten opzichte van het omliggende terrein, hoog en biedt zicht op de naastgelegen boezem en het terrein.

- Voor de aangrenzende bebouwing in het bedrijventerrein, ten westen van de Klapachterweg, is voorgesteld om niet hoger te bouwen dan 10m. Zodoende wordt de ruimte rondom de Klapachterweg niet gedomineerd door bedrijfsgebouwen, maar door het groen en het licht.

3. Wijziging in de opzet van de infrastructuur

Door het verplaatsen van een verbinding middels een brug tussen de Amethistweg en de Kwartsweg is de oriëntatie van de bedrijven verandert. In eerste instantie waren de bedrijven georiënteerd op de Amethistweg en de Spectrumlaan. Door het plaatsen van een nieuwe weg (een afgebogen Amethistweg) tussen de Amethistweg en de Spectrumlaan oriënteren de bedrijven zich op deze nieuwe weg. Het gevolg is dat de bedrijven zich middels een achterkant presenteren aan de Klapachterweg. De consequentie van het type bedrijven (productie en opslag) dat zich hier heeft en wil vestigen is dat er achterkanten aan de Klapachterweg presenteren. In veel gevallen zijn dit dichte gevels met een laagwaardige uitstraling aan deze bijzondere openbare ruimte.

4. Beschrijving bedrijf

Het bedrijf Hofa kiest voor deze locatie omdat de grootte van de kavel precies past bij de bedrijfsvoering. Naast een bedrijfshal voor opslag vormt een gedeelte van het bedrijfsgebouw het kantoor.

De nabijheid van de Randstadhalte is tevens een belangrijke reden voor de keuze van de gekozen kavel.

Bijzonder aan de eerste volumestudies van het bedrijfsgebouw is opzet/organisatie van het bedrijfsvolume ten opzichte van de kavelgrootte. Bovenop het parkeren op maaiveld wordt het kantoorgedeelte geplaatst. Zo wordt voldaan aan de wens om slim om te gaan met de ruimte op de kavel en dus in het bedrijventerrein.

De benodigde hoogte in de bedrijfshal wordt gedicteerd door de hoogte van de stellingen voor opslag. De hoogte van stellingen is ongeveer 12 meter. Daarbovenop komt de constructiehoogte van het dak. Voor dit bedrijf is ongeveer een bebouwingshoogte van 13 meter gewenst.

5. Een nieuwe bebouwingshoogte

- De locaties van de kavel voor het bedrijf bevindt zich op een bijzondere plek, namelijk op de kruising van een tweetal belangrijke openbare ruimten (oostwestpark en Klapachterweg) in het bedrijvenpark Prisma. Een hoogteaccent, middels een bedrijfsgebouw, op dit punt biedt de kans om dit duidelijk te maken voor de gebruikers van het bedrijvenpark. Goed dus!
- De eerste vertaling van het programma laten zien dat er slim gebruik gemaakt wordt van de grootte van de kavel. Dubbel grondgebruik door het kantoorgedeelte te plaatsen boven het parkeren op het maaiveld draagt bij aan een bedrijventerrein waar zuinig met de ruimte wordt omgesprongen.
- Kwetsbaar blijft de kans op een laagwaardige uitstraling van het bedrijfsgebouw aan de Klapachterweg. De consequentie

van de organisatie in het bedrijfsgebouw is een achterkant aan de Klapachterweg. Dit draagt niet bij aan een prettige uitstraling aan de Klapachterweg.

6. Advies wijziging bebouwingshoogte

- De bebouwingshoogte biedt de kans om een hoogteaccent te maken. Voor de fietsers en voetgangers in het Oostwestpark en op de Klapachterweg ontstaat bij de aansluiting een markant oriëntatiepunt. Voor de maximale bouwhoogte wordt gekozen voor 15m. Deze hoogte sluit aan bij een maximale bebouwingshoogte van 15m voor de aangrenzende bouwvelden.
- Het optimaal gebruiken van de kavel wordt gewaardeerd.
- De presentatie van het bedrijfsgebouw aan de Klapachterweg verdient veel aandacht. Om te komen tot een goed doordacht bouwplan dat past bij de ruimtelijke kwaliteit van de Klapachterweg wordt na deze ruimtelijke onderbouwing een aantal inspirerende voorstellen gedaan.

Als eerst wordt uiteengezet op welke wijze de achterkant een aantrekkelijke uitstraling kan krijgen middels gevelmateriaal en afwisseling van dichte en transparante materialen. Ten tweede wordt uiteengezet hoe de positionering van het programma kan bijdragen aan een aantrekkelijke uitstraling. En ten derde wordt nadrukkelijk verwezen naar het inspiratieboek.

In de bouwplanbegeleiding in het Q-team zal nadrukkelijk worden getoetst op de aantrekkelijkheid van de bebouwingswand aan de Klapachterweg.

Toepassing gesloten en transparante materialen



duidelijk herkenbaar hoofdvolume, middels ramen en knip in gevel wordt een relatie gelegd met het programma en ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel



middels een semi transparante gevel ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel



duidelijk herkenbaar hoofdvolume, middels een setback van de gevel en semi transparante gevel wordt een aantrekkelijke en dynamische gevel gemaakt



middels spel tussen een semi transparante gevel en een materiaal met naam van het bedrijf ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel



middels de toepassing van meerdere gelijkwaardige texturen ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel

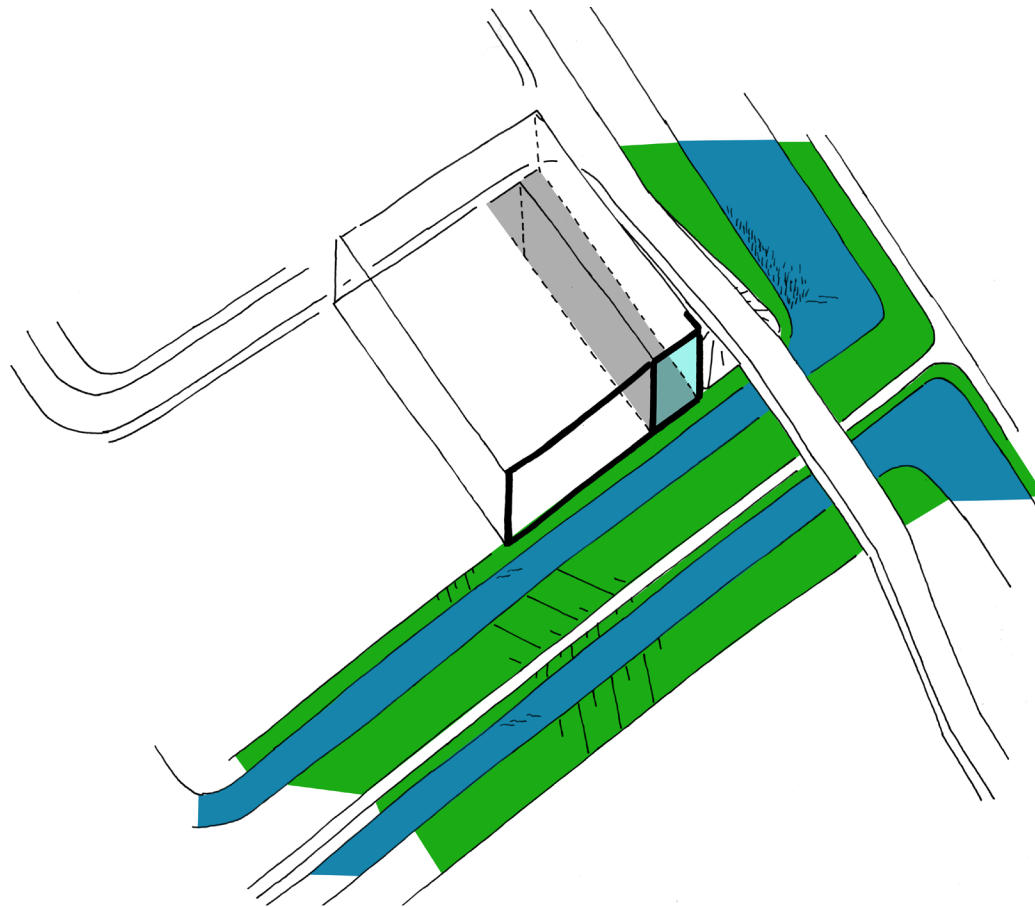


duidelijk herkenbaar hoofdvolume, middels de toepassing van meerdere gelijkwaardige texturen ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel



duidelijk herkenbaar hoofdvolume, middels spel tussen een transparante gevel en een materiaal ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel

relatie programma en gevel



*door het plaatsen van het kantoor en/of kantine aan de Klapachterwegzijde
ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel*



*door het plaatsen van raampartijen tussen de stellingen in de gevel aan de Klapachterwegzijde
ontstaat een aantrekkelijke en dynamische gevel*