

ADVIES

aan: Gemeente Kaag en Braassem
van: Buro SRO – Jasper van der Scheer
datum: 23 november 2009
cc:
betreft: Advies bouwhoogte bedrijventerrein Veenderveld

Inleiding

Vanuit de gemeente Kaag en Braassem bestaat de wens om in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor bedrijventerrein Veenderveld hogere bebouwing toe te staan. De wens voor hogere bebouwing komt enerzijds voort uit de vraag vanuit de markt en anderzijds om zodoende aansluiting te zoeken bij de bouwmogelijkheden op het noorderlijker gelegen bedrijventerrein de Lasso. De gemeente Kaag en Braassem heeft Buro SRO gevraagd een advies uit te brengen omtrent de wenselijkheid van het vergroten van de bouwmogelijkheden op bedrijventerrein Veenderveld.

In dit advies wordt allereerst ingegaan op de ruimtelijke en functionele context van het bedrijventerrein. Vervolgens wordt door met behulp van doorsneden, aanzichten en fotomateriaal de mogelijke verhoging van de bouwhoogte in beeld gebracht. Tot slot wordt er in dit advies een aanbeveling gedaan over de op te nemen bouwhoogten in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Veenderveld.



Ligging Veenderveld in het grotere geheel

Ligging en context

Bedrijventerrein Veenderveld ligt direct ten oosten van de rijksweg A4 en ten Zuid-westen van de kern Roelofarendsveen. Roelofarendsveen presenteert zich richting de A4 met het bedrijventerrein de Lasso en Veenderveld. De afslag naar beide bedrijventerreinen en naar de kern zelf ligt tussen de bedrijventerreinen in.

Bedrijventerrein Veenderveld grenst aan de oostzijde direct aan een hoger gelegen veengebied wat grotendeels bebouwd is met kassen. De bij de kassen behorende tuinderswoningen vormen lange noord-zuid georiënteerde bebouwingslinten in het landschap. Door de aanwezigheid van deze linten in combinatie met de fijnmazige structuur van het landschap heeft het gebied een relatief kleinschalige karakter.



Links; hoogte verschil tussen kassen en Veenderveld



Rechts; bedrijfswoningen op de dijk tussen het kassengebied en Veenderveld

Het tussen het kassengebied en bedrijventerrein Veenderveld gelegen dijklichaam is deels bebouwd met bedrijfswoningen. Deze bedrijfswoningen zorgen wat betreft schaal en functie voor een overgang tussen het bedrijventerrein en het kassengebied met tuinderswoningen.

Het gebied aan de westzijde van de A4 heeft een geheel ander karakter. Dit gebied bestaat uit een karakteristiek polderlandschap wat verder naar het westen aansluit op het Kagermeer. Dit poldergebied wordt gekenmerkt door waardevolle grootschalige openheid. In dit landschap ligt verder naar het noorden, parallel aan de A4, het bebouwingslint Nieuwe Wetering. Dit lint zorgt er voor dat het bedrijventerrein de Lasso vanuit het open polderlandschap slechts zeer beperkt waarneembaar is.



Het open polderlandschap vanaf bedrijventerrein Veenderveld met op de voorgrond de HSL-Zuid



Situatie Veenderveld op basis van de GBKN

Bedrijventerrein Veenderveld wordt aan de noordzijde direct ontsloten via de aansluiting op de A4. Aan de zuidzijde heeft het bedrijventerrein een aansluiting op het wegennet door het hoger gelegen kassen-gebied. De kavels van het bedrijventerrein worden ontsloten via een lusstructuur. De lus ligt aan de westzijde van het bedrijventerrein direct aan de A4. Hierdoor zijn de bedrijven in deze strook met de voorzijde naar de snelweg gericht. De bedrijven presenteren zich met name met hoogwaardige functies, zoals kantoorruimte en showrooms, naar de A4 in horizontaal gelede volumes, waardoor wandvorming ontstaat. De bedrijven aan de oostzijde van de lus liggen met de achterzijde naar de bedrijfswoningen.



Links; bedrijven langs de A4 op bedrijventerrein Veenderveld



Rechts; bedrijfsstraat Veenderveld

Planologisch kader

Bedrijventerrein Veenderveld kent op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op het noordelijker gelegen bedrijventerrein de Lasso wordt echter in een zone van circa 55 meter langs de A4 een hoogte van 20 meter toegestaan. Ruimtelijke sluit deze bouwhoogte aan bij het brede profiel van de rijksweg A4. Door de representatieve zone ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van een hoogwaardige rand met functies die gebruik maken van de zichtbaarheid vanaf de A4.



Hogere bebouwing langs de A4 op bedrijventerrein de Lasso

Het vigerende bestemmingsplan voor bedrijventerrein Veenderveld kent een beperking van het aantal vierkante meters kantoorruimte. Deze beperking bestaat uit een maximum van 50% van de totale gebouwde bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 2000m². In het nieuwe bestemmingsplan wordt in beginsel vastgehouden aan deze regel.

De beperking van het kantooroppervlak zorgt in de praktijk voor bescheiden bouwvolumes langs de A4. Vanwege het feit dat in veel gevallen alleen de kantoorruimte stapelbaar is zal een verhoging van de bouwhoogte met name leiden tot hoge en relatief smalle bebouwing.

Aanbeveling

Door het verhogen van de bouwhoogte direct langs de A4 op bedrijventerrein Veenderveld kan de zichtlocatie door bedrijven beter worden benut. Het is mogelijk een rand met hoogwaardige functies te ontwikkelen die zich onderscheidt van de achterliggende bedrijfsbebouwing. Een hogere bouwhoogte past goed bij het brede profiel van de rijksweg A4 en sluit aan bij de bouw mogelijkheden op bedrijventerrein de Lasso.

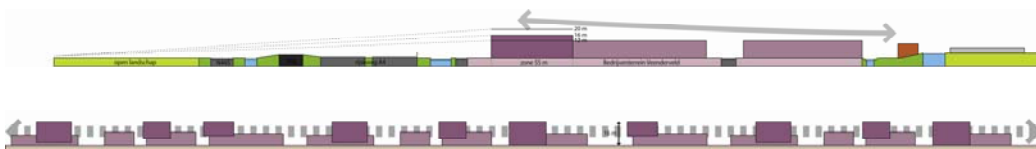


Bedrijventerrein Veenderveld met representatieve zone van 55 meter breed

Het is wenselijk de verhoging van de bouwhoogte alleen langs de A4 door te voeren. Zodoende ontstaat een getrapte overgang tussen de grootschaligheid van de A4 en de kleinschaligheid van het achterliggende kassengebied en bedrijfs-woningen. Hierbij kan worden aangesloten op de representatieve zone op bedrijventerrein de Lasso van circa 55 meter breed. Wel dient met name in het noorderlijke deel van bedrijventerrein Veenderveld voldoende afstand gehouden te worden richting de bestaande woonbebouwing.

Een belangrijk ruimtelijk verschil tussen bedrijventerrein Veenderveld en bedrijventerrein de Lasso is de invloed op het aan de westzijde gelegen polderlandschap. Hoewel de invloed van de bebouwing van bedrijventerrein Veenderveld op het polderlandschap momenteel niet groot is, zal een verhoging van de bouwhoogte zorgen voor een prominentere rol van de bedrijfsrand in het open landschap. Een beeldbepalende rol van de bedrijvenrand in het landschap is niet wenselijk. Wat betreft dit aspect gaat de voorkeur dan ook uit naar een maximale bouwhoogte van 16 meter.

Vanwege het beperkte aantal vierkante meters kantoorruimte op bedrijventerrein Veenderveld gaat de voorkeur tevens uit naar een maximale bouwhoogte van 16 meter. Een hogere bouwhoogte leidt tot een aaneenschakeling van smalle accenten, waardoor de wandvorming langs de A4 wordt verzwakt. Met een maximale bouwhoogte van 16 meter blijft de horizontaliteit van het bedrijventerrein langs de A4 gehandhaafd wat de eenheid van het bedrijventerrein ten goede komt.



Boven: doorsnede A4, HSL, bedrijventerrein Veenderveld met de wenselijke bouwhoogte van 16 meter en de getrapte hoogte richting het kassengebied

Onder: Horizontale geleding van de bedrijfsbebouwing langs de A4 waardoor wandvorming ontstaat.



Indicatief beeld van de bestaande bouwhoogte, de wenselijke bouwhoogte(16 meter)en 20 meter hoge bebouwing

