



od205
een ander perspectief

BEELDKWALITEITSPLAN

DRYPORT

KNIBBELWEG-OOST

29 maart 2023

DIT PRODUCT IS EEN CO-PRODUCTIE TUSSEN:



Van Uden Logistic Site Investments BV
contactpersoon: Yvonne Bostelaar

T 0182-303430
E y.bostelaar@van-uden.nl



GEMEENTE ZUIDPLAS
contactpersoon: Dennis van den Bos

T 0180-330 300
E dennis.vandenbos@zuidplas.nl



OD205
contactpersoon:
Judit Gaasbeek Janzen

T 010 303 1277
E mail@od205.nl



LBP Sight
contactpersoon:
Paul van der Vleuten

T 030 231 1377
E p.vandervleuten@lbpsight.nl

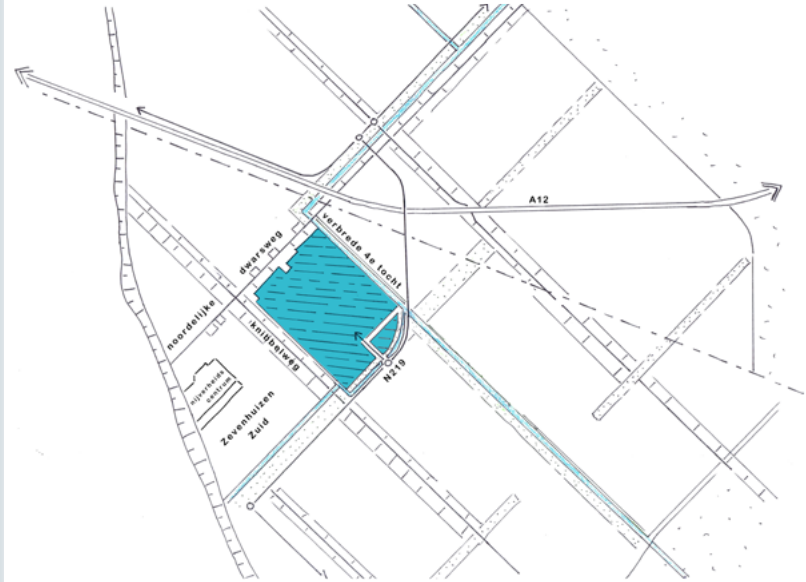
LOCATIE		04
LEESWIJZER		06
OPBOUW		07
VELD A		08
VELD B		12
VELD C		16
VELD D		20



DE LOCATIE

Knibbelweg-Oost ligt ontsloten via afslag Zevenhuizen aan de A12. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostzijde van de dorpskern Zevenhuizen. Het plangebied wordt enerzijds begrensd door de linten Knibbelweg en Noordelijke Dwarsweg en anderzijds door de verbrede 4de Tocht en de N219. Vanaf deze laatste zijde zal het gebied ontsloten worden, zodat de bestaande lintenstructuur gehandhaafd kan blijven. In de lintzones langs de Knibbelweg en de Noordelijke Dwarsweg zijn op dit moment woningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Aan de andere zijde van de Knibbelweg wordt de woonwijk Zevenhuizen-zuid ontwikkeld (1200 woningen). De helft van de woningen is inmiddels gebouwd.

Het overwegend agrarisch gebied wordt fasegewijs getransformeerd naar een aantrekkelijke mix van 31 hectare glastuinbouw, 31 hectare bedrijven, 5 hectare lintbebouwing en 12 hectare groen, water en infrastructuur. In totaal gaat het om bruto 79 hectare plangebied.



EIGEN IDENTITEIT

De Zuidplaspolder is een droogmakerij uit de eerste helft van de 19e eeuw en een bedacht en secuur gemaatvoerd landschap. De basisstructuur van dit cultuurlandschap is een raamwerk van linten, lanen en tochten, opgebouwd uit een basisraster van 800 x 800 meter; een landschap van groene en blauwe lijnen. Het historische lint van de Knibbelweg en de Vierde Tocht begrenzen het plangebied.

Tussen de linten en tochten ligt het grootschalige polderlandschap, dat vanaf een centrale gebiedsontsluiting zal worden onderverdeeld in twee gelijke (hoofd)eenheden.

Een zorgvuldige inpassing van Knibbelweg-Oost in de grootschalige structuur van de Zuidplaspolder is essentieel. Daarbij is het van belang dat de nieuwe hoofdontsluiting niet gaat concurreren met de voor de Zuidplaspolder karakteristieke lange lijnen. De nieuw toe te voegen gebiedsontsluiting moet wordt opgevat als een interieure ruimte van Knibbelweg-Oost. De gebiedsontsluiting is geen doorlopende lijn, zoals de Knibbelweg en de 4de tocht. Zij is veel meer een eigentijds koppelstuk, welke zich voegt naar de functies in het kassenlandschap en het bedrijvenlandschap. Door dit tot aan de detaillering door te voeren, wordt voorkomen dat de nieuwe gebiedsontsluiting gaat concurreren met de lange lijnen van de Zuidplaspolder.

LEESWIJZER

In dit document is voor de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

Het glastuinbouw bedrijfengebied Knibbelweg-Oost bestaat uit een aantal Velden. In het laatste deel van dit document wordt middels een beschrijving van het toekomstbeeld de ambitie per veld uitgelicht om deze vervolgens in overzichtelijke beeldkwaliteitsaspecten te kwantificeren. De regels sturen enigszins, maar belangrijker bij de bouwinitiatieven is dat deze - samen met de stedenbouwkundige - worden opgewerkt naar het algemene beeldconcept dat wordt voorgestaan.

HUIDIGE



SITUATIE

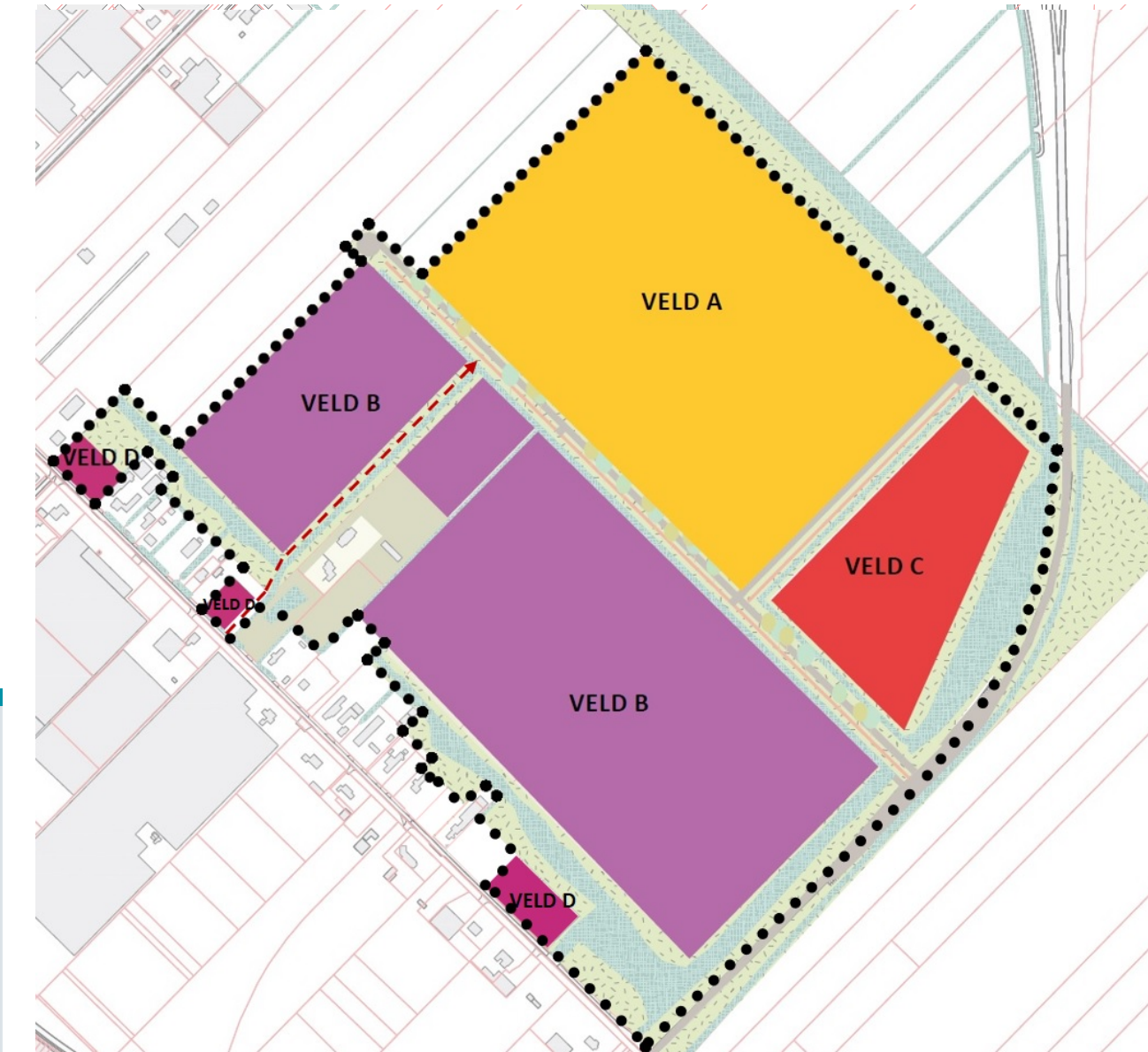


DE OPBOUW

De beeldkwaliteitsaspecten zorgen ervoor dat de uitstraling van de nieuwe ontwikkelingen recht doen aan de kwaliteit van het gebied. Dankzij deze criteria wordt een gebied na realisatie niet alleen herkend aan de hoogwaardige individuele gebouwen, maar wordt het gebied zodanig ook als eenheid beleefd. Knibbelweg-Oost is op te delen in 4 verschillende functionele velden. Voor het totaal is er een representatieve schil gedefinieerd, die zorgt voor samenhang en identiteit van Knibbelweg-Oost. Daarnaast is per Veld een specifieke beeldkwaliteitsbeschrijving gegeven, waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. Om de toekomstige bouwplannen op de opgestelde kwantitatieve en toetsbare aspecten te laten aansluiten, is het wenselijk een kwaliteitsbewaker voor het totale plangebied aan te stellen.

LEGENDA

- A. WERKLANDSCHAP
- B. KASSENBOUW
- C. BEDRIJVEN
- D. NIEUWE LINTZONE



VELD A

Dit veld grenst aan de centrale as en de Vierde Tocht. De ontsluitingswegen en het openbare gebied van het bedrijventerrein worden zodanig ingericht dat het groene karakter van de ecologische zone wordt gecontinueerd. De ontwikkeling betreft een hoogwaardig bedrijfsveld met een representatieve uitstraling en een grote aantrekkingskracht. Het gebied leent zich goed voor grootschalige logistieke bedrijvigheid.

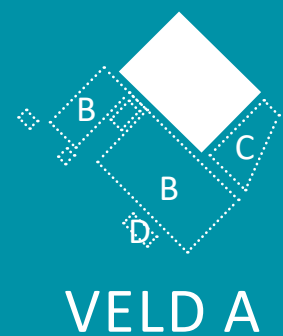
COMPOSITIE

Bebouwing

De logistieke bebouwing heeft een **INNOVATIEF** hoogwaardig en **BEDRIJFSMATIG KARAKTER**. De foto's geven een impressie van dergelijke logistieke bedrijfspanden. Deze zijn wijds opgezet en hebben veelal standaard afmetingen met een ruim voorterrein. De bebouwing zal passend in het geheel worden gebouwd. De bebouwing heeft een **ROBUUSTE BASIS** met bijpassend kleurpallet. Representatieve geveldelen kunnen worden uitgevoerd met een palet van opvallende **KLEURSCHAKERINGEN EN/OF MOTIEVEN**, die het duurzame en hoogwaardige karakter extra kracht bij zetten. Er is een **GROTE VRIJHEID** in bouwhoogte tot een maximum van 15 meter mogelijk met een ontheffing van 10%, waarbinnen de gevel en het dakvlak kunnen worden geleed.

Kavelinrichting

Het perceel wordt **HOOGWAARDIG INGERICHT** door kwalitatieve en robuuste materialen te gebruiken. Vanwege de hoogwaardige uitstraling is het van belang dat de perceelinrichting uniform word vormgegeven. Al het **PARKEREN DIENT OP EIGEN TERREIN** te worden opgelost. De bebouwing is te allen tijde rondom passeerbaar voor hulpdiensten. Om het hoofdprofiel zo min mogelijk te onderbreken, zijn **INRITTEN ZO OPTIMAAL MOGELIJK GESITUEERD EN VORMGEGEVEN**.



VELD A

WERKLANDSCHAP

Er is gekozen voor een ruime opzet, met de mogelijkheid om meerdere kavels te koppelen tot een grotere kavel. Veld A ligt op een zichtlocatie naar de A12. Vanaf de A12 is de gevel aan de Vierde Tocht zijde van de bedrijven goed zichtbaar.

De reclame-uiting aan deze gevel wordt integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw. Aangelichte reclame is enkel op het dak toegestaan op een afstand van minimaal 1 meter van de gevel. De hoeveelheid lux mag niet hinderlijk zijn voor de aangrenzende NNN zone.

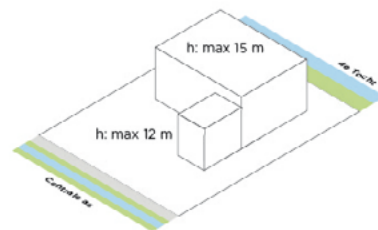
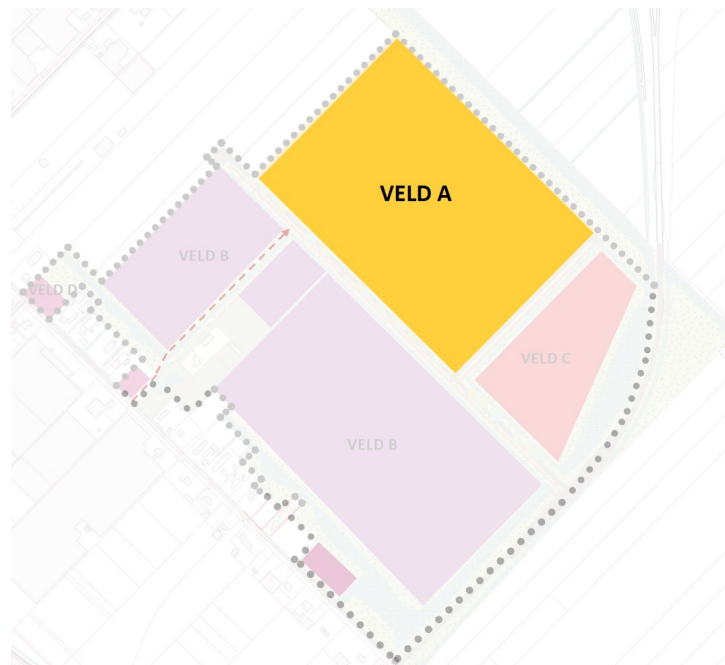
Door de grootte van de bebouwing is het te verwachten dat het buitenterrein voor een groot deel met parkeren en expeditie zal worden ingevuld.

INNOVATIEF

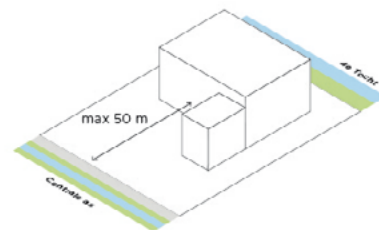


HOOG WAARDIG

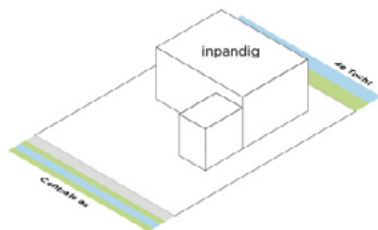




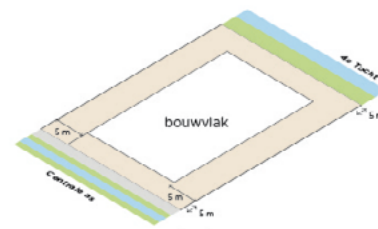
bouwhoogte



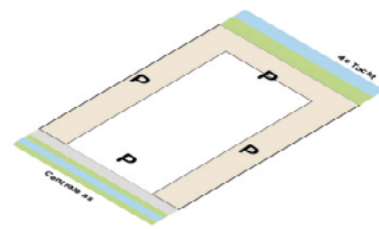
bebouwing



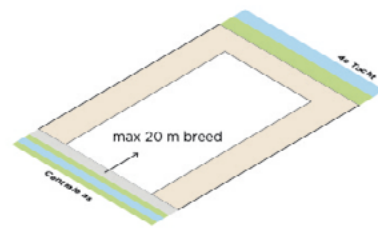
opslag



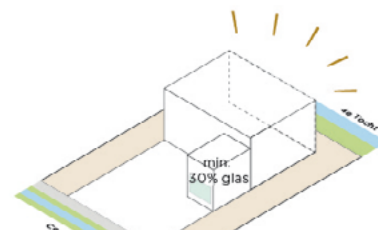
kavelgrenzen



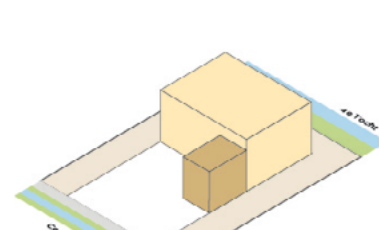
parkeren



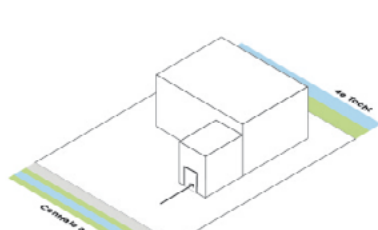
hoofdentree



representatie



contrasterende kleurstelling



entree

HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- de maximale afstand van distributiehal tot perceelgrens bij de 'centrale as' is 50 meter;
- de minimale afstand van distributiehal tot perceelsgrens is 10 meter;
- maximale bouwhoogte van distributiehal 15 meter, ondergeschikte kantoorfuncties hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- representatieve zijde van het gebouw is georiënteerd op de 4e tocht;
- rondom het perceel is een vrije ruimte van minimaal 5 meter tb.v. passeerbaarheid voor hulpdiensten.

Inrichting en gebruik perceel

- hoofdontsluiting vindt plaats aan de centrale as met een inrit met een maximale breedte van 20 meter;
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, zo min mogelijk langs de 4e tocht;
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden;
- buitenopslag wordt middels een afwijksbevoegdheid incidenteel toegestaan, mits hoogwaardig ingepast en stedenbouwkundig getoetst;
- de entree van het gebouw moet vanaf de 'centrale as' duidelijk zichtbaar zijn.

Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de 4e tocht;
- de hoofdmasse heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen;
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal en vormt een eenheid met de distributiehal;
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 30% kleurloos glas;
- de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering;
- Het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit losse letters en een los logo. Verlichte reclame is niet toegestaan, aangelicht is wel mogelijk. Aangelichte reclame is op het dak enkel toegestaan op een afstand van minimaal 1 meter van de gevel. De hoeveelheid lux mag niet hinderlijk zijn voor de aangrenzende natuurgebieden; Reclame-uitingen op digitale schermen zijn niet toegestaan.

VELD B

Dit gebied grenst aan de centrale as, de lintzone langs de Knibbelweg. De ontwikkeling betreft grootschalige glastuinbouw met een omvang van circa 18,5 hectare. Het veld is goed te verkavelen en biedt plaats aan circa 2 tot 5 glastuinbouwbedrijven.

Voor het te ontwikkelen glastuinbouwgebied geldt dat dit duurzaam en hoogwaardig dient te worden ingericht. Er zal een uitstraling worden gecreëerd waarbij men in het gebied kan zien dat het hier gaat om een duurzaam glastuinbouwbedrijfsgebied.

COMPOSITIE

Bebouwing

Vanwege de noodzakelijke optimale opzet van de kassen zullen de gevellengtes lang zijn zonder al te veel afwisseling. Dit betekent dat **KAPVORMEN** en **KAPRICHTINGEN** voor een groot deel het beeld bepalen. De bedrijfsruimten waar de producten worden verwerkt en ingepakt, maar waar ook de kantoorgedeelten zich bevinden dienen zoveel mogelijk te worden ingezet om een **REPRESENTATIEVE VOORKANT** te organiseren. Aan de zijde van de N219 is het van belang dat de representatieve gebouwdelen zich richten op de provinciale weg N219, alle andere kassen zullen zich vooral richten op de centrale as. Traditionele kassen zijn veelal in wit of aluminium uitgevoerd, mogelijk zijn ook antraciete stijlen toe te passen. Dit geeft een **VEEL INNOVATIEVER BEELD** van de productiekassen.

Kavelinrichting

Elke kas heeft een zo **OPTIMAAL MOGELIJKE ONTSLUITING** die direct gekoppeld is aan de expeditie en bedrijfsruimten. Dit betekent dat hieraan ook direct parkeergelegenheid is gekoppeld. Door in de inrichting aan te sluiten op de inrichting van het openbaar gebied ontstaat een uniform glastuinbouw-bedrijvenlandschap. Rondom de kassen is altijd een strook van minimaal 5 meter vrij te houden voor onderhoud aan de gevels en eventuele aangrenzende watergangen.

KASSENLANDSCHAP

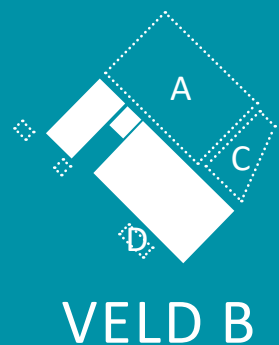
Door de rechte opzet van de Velden is een optimale verkaveling mogelijk. Deze rechte verkaveling kan als daar niets bijzonders gebeurt ook saai en langgerekt overkomen.

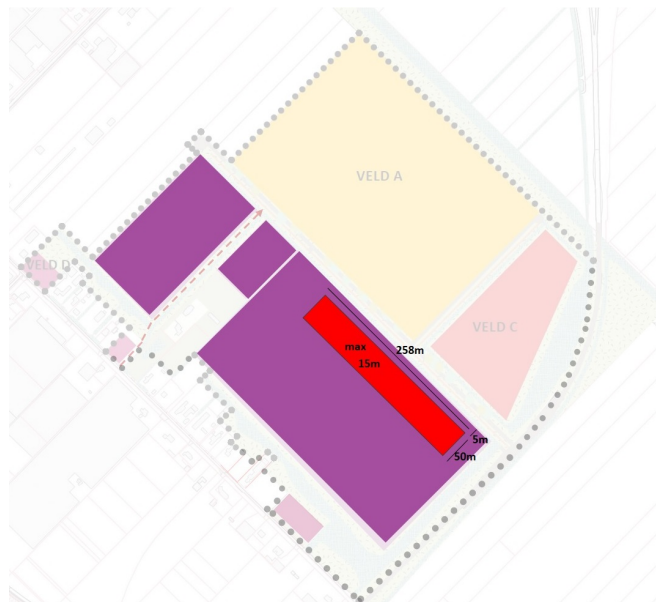
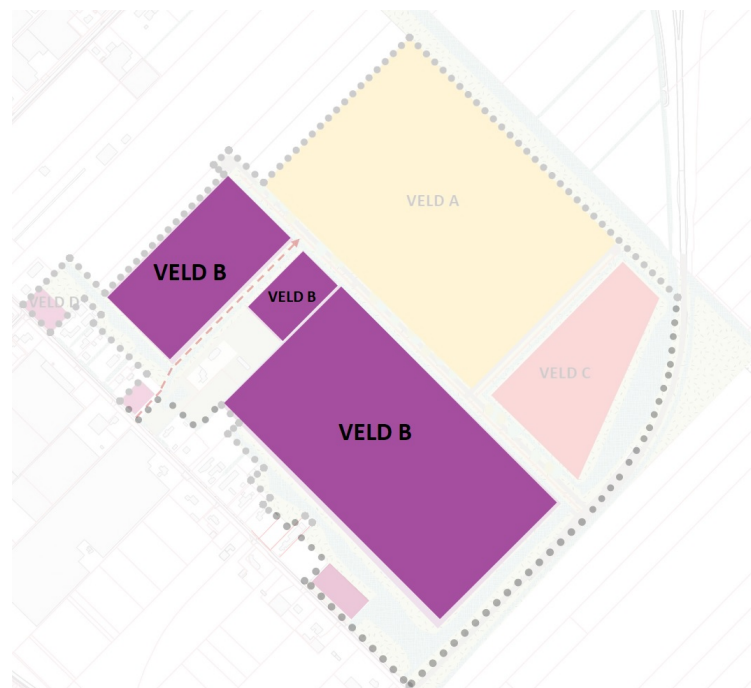
Vanwege de hoogwaardige ambitie is het dus zaak om in de uitwerking van de verkaveling de goede balans te vinden tussen langgerekte gevels, parkeergelegenheid, expeditie en (representatieve) bedrijfsruimten.

KAPVORM

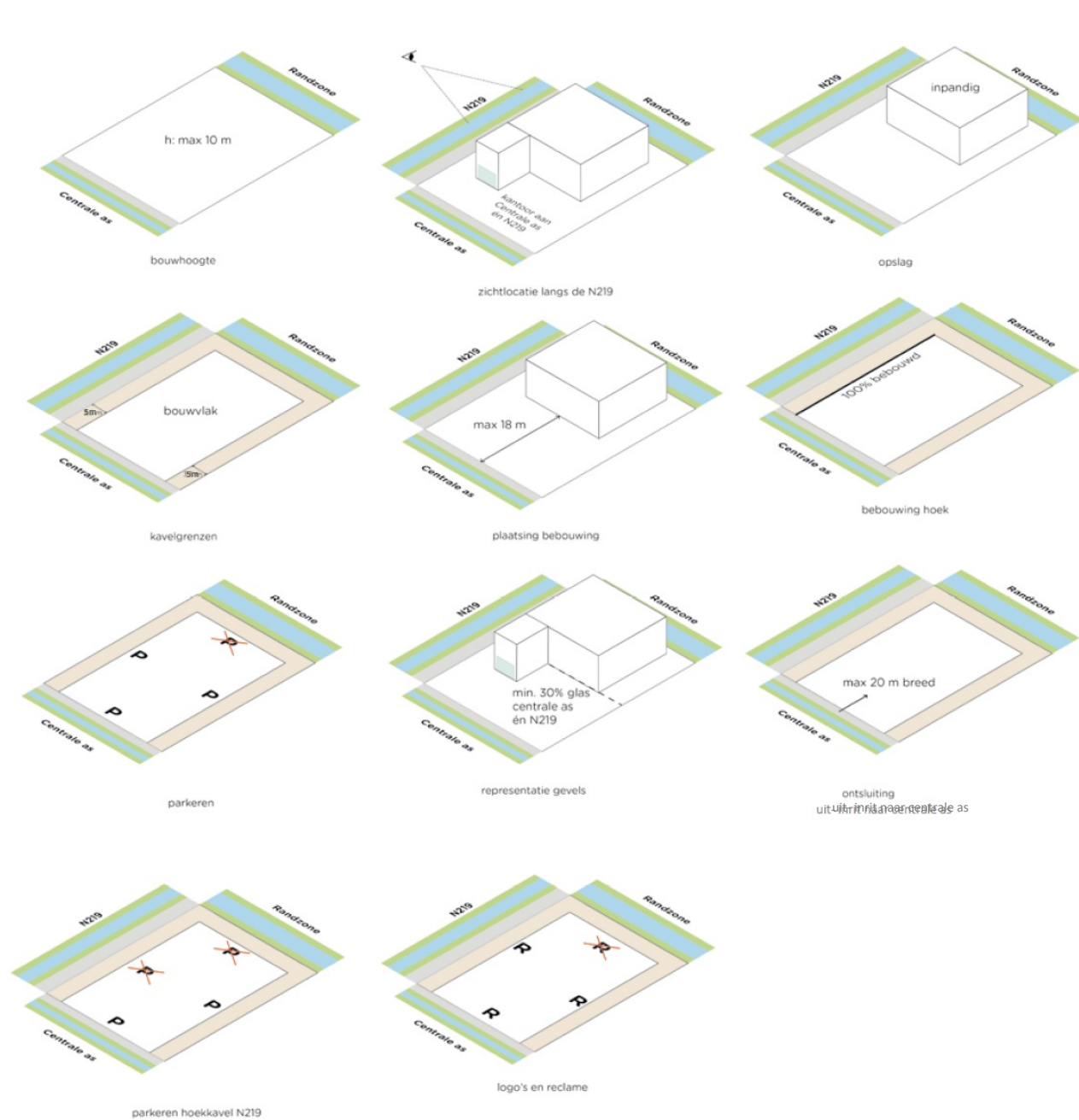


KAPRICHTING





UITZONDERING BOUWHOOGTE



HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- in de veld B komen minimaal twee kavels;
- de maximale afstand van de kassen tot de insteek van de watergang in de 'centrale as' is 18 meter;
- de minimale afstand van de kassen tot de insteek van de watergang in de 'centrale as' is 5 meter;
- de maximale bouwhoogte is 10 meter;
- de hoogte in een beperkte specifieke zone aan de centrale as is maximaal 15 meter (uitzondering bouwhoogte). Deze uitzondering van de bouwhoogte is bedoeld voor dubbel ruimtegebruik;
- 100% van de rooilijn aan de N219 dient bebouwd te worden;
- rondom het perceel is een vrije ruimte van minimaal 5 meter onbebouwd, t.b.v passeerbaarheid voor hulpdiensten.

Inrichting en gebruik perceel

- de bedrijfsbebouwing is gesitueerd aan de 'centrale as'. Bij de hoekkavels oriënteren de kantoren zich richting de N219;
- de ontsluiting vindt plaats aan de centrale as met een maximale breedte van 20 meter;
- parkeren moet worden voorzien op eigen terrein, aan de zijde van de 'centrale as';
- parkeren is niet toegestaan aan de N219 en randzone;
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden;
- installaties mogen enkel op maximaal 10 meter vanaf de insteek watergang in de 'centrale as' gesitueerd worden.

Architectuur

- de bebouwing heeft een eenduidige basiskleur met hoogwaardige materialen en kleuren van de stijlen en beglazing van de kassen;
- de bedrijfsruimte vormt een eenheid met de achterliggende kassen;
- de ondergeschikte kantoorruimte heeft een representatief karakter met minimaal 30% kleurloos glas;
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo, niet hoger dan de max. toegestane hoogte. Geen bewegende beelden of knipperende lichten;
- de hoeveelheid lux mag niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van het bedrijventerrein, danwel verkeersdeelnemers van de aangrenzende ontsluitingsweg N219;
- reclame uitingen en logo's zijn niet toegestaan langs de groen-blaue randzone aan de kant van de lintzone;
- reclame uitingen mogen niet hinderlijk voor de ecologische ontwikkeling van de natuurvriendelijke oevers.

VELD C

Dit gebied grenst aan de N219 en de centrale as en is het meest representatieve deel van het plangebied. In dit Veld van ca. 4 ha. kunnen kleinschaligere bedrijven vestigen langs het water en de N219.

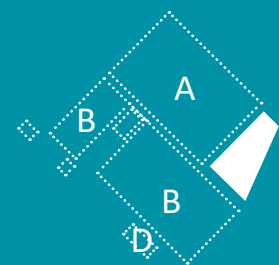
COMPOSITIE

Bebouwing

De kleinschaligere bedrijfsbebouwing heeft een **REPRESENTATIEF** en **HOOGWAARDIG KARAKTER**. De foto's geven een impressie van dergelijke bebouwing en hoe deze zich positioneert ten opzichte van het aangrenzende water. Het is van belang dat de voorgevel **HAAKS OP DE CENTRALE AS** wordt gepositioneerd en met een groen talud enige afstand houdt tot de watergang. Een kadeconstructie als integraal onderdeel van het gebouw behoort in overleg tot de mogelijkheden. Er wordt gestreefd naar een bebouwingsrand met een gelijke bouwhoogte, waarbij hoogteaccenten op de hoeken mogelijk zijn. De bedrijfsbebouwing kent een **GROTE DIVERSITEIT** en een hoge mate van transparantie. Met aansprekende en opvallende architectuur kan in het veld van de etalage een **UITNODIGEND SIGNAAL** worden afgegeven.

Kavelinrichting

De kavels kenmerken zich door hun prominente ligging. Al het **PARKEREN DIENT OP EIGEN TERREIN** te worden opgelost. Parkeren is zo veel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd. Parkeergelegenheid die niet achter de bebouwing is gelegen dient te zijn uitgevoerd in halfverharding. Tussen de bebouwing onderling is te allen tijde een vrije ruimte aanwezig.



VELD C

DE ETALAGE

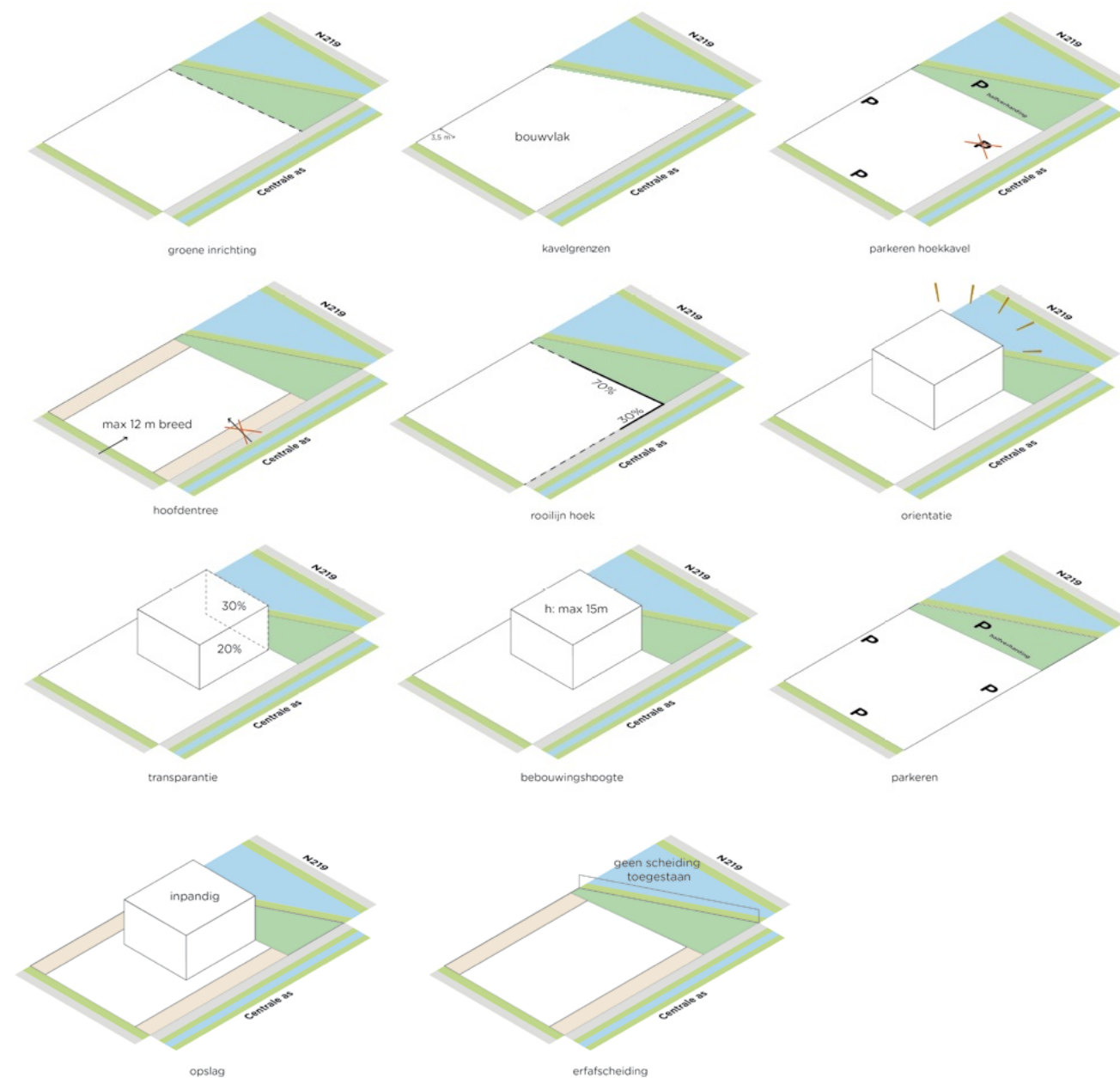
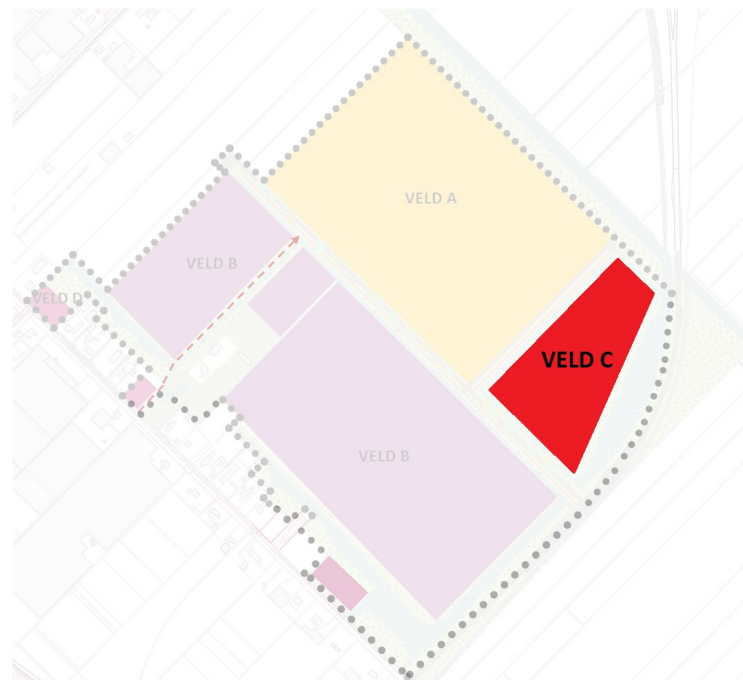
Het Veld heeft, met een vertanding aan de waterzijde als gevolg van de oriëntatie van de gebouwen, een typerende opzet. Door hier met de gebouwopzet rekening mee te houden, kan er door het maken van bijvoorbeeld een hoogteaccent of een venster een aandachtspunt voor de voorbijganger worden gecreëerd.

HOOG WAARDIGE



BEDRIJVEN





HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- in dit veld worden minimaal drie kavels gerealiseerd, met elk minimaal één bouwwerk;
- de breedte van de smalste kavel is minimaal 25% van de breedste kavel;
- gevelrichting van de bebouwing is haaks op de centrale as;
- 70% van rooilijn langs het water dient bebouwd te worden;
- bij een hoekkavel dient 30% van de rooilijn langs de centrale as bebouwd te worden;
- maximale bouwhoogte van alle bedrijfsfuncties is 15 meter, op strategisch punt is middels wijzigingsbevoegdheid een accent mogelijk;
- rondom het perceel is een vrije ruimte van minimaal 3,5 meter t.b.v. passeerbaarheid voor hulpdiensten.

Inrichting en gebruik perceel

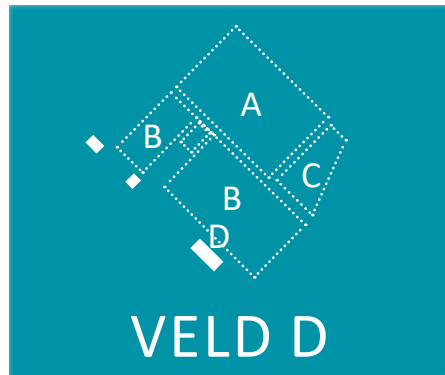
- de hoofdontsluiting is gesitueerd aan de zijstraat met een maximale breedte van 12 meter;
- onsluiting vanaf de centrale as is niet toegestaan;
- parkeren op eigen terrein, aan de N219 zijde op halfverharding;
- parkeerplaatsen zijn gecompartmenteerd met een maximum van 10 opeenvolgende parkeerplekken;
- de ruimte tussen de voorgevel en de kavelgrens aan de N219 dient groen ingericht te worden;
- opslag van goederen en producten mag alleen inpandig plaatsvinden;
- aan de N219 kant zijn geen erfafscheidingen toegestaan.

Architectuur

- de representatieve gevel is de gevel die grenst aan de N219;
- de hoofdmassa heeft een eenduidige basiskleur, met contrasterende kleurvlakken van overschaalde patronen;
- de bedrijfsruimte is verbijzonderd qua vorm en kleur ten opzichte van de distributiehal, maar is wel een architectonische eenheid;
- de representatieve gevel moet een palet van kleurschakeringen krijgen die een suggestie geeft van de bedrijfsvoering;
- representatieve gevels langs het water hebben een representatief karakter van min. 30% kleurloos glas, centrale as min. 20%;
- plat of lichthellend dak als vijfde gevel;
- het logo en bedrijfsnaam worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw en bestaan uit aangelichte losse letters en een los logo, onder de dakrand. Geen bewegende beelden of knipperende lichten;
- reclame uitingen mogen niet hinderlijk zijn voor de ecologische ontwikkeling van de natuurvriendelijke oevers;
- de hoeveelheid lux mag niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van het bedrijventerrein, danwel verkeersdeelnemers van de N219.

VELD D

Veld D is bedoeld voor de realisatie van woonkavels. De bestaande lintzone langs de Knibbelweg wordt gebruikt als kwaliteitsdrager van de Zuidplaspolder en kent een ruimtelijk opzet met grote en diepe kavels. Bij het invullen van deze linten zal het landelijke karakter zoveel mogelijk versterkt worden. De kavels worden ontsloten via de Knibbelweg. Tussen de woningen en de glastuinbouwbedrijvenlandschap wordt een brede groen-blaue randzone aangelegd, een watergang met natuurvriendelijke oevers. De ontwikkelingen in de lintzone dienen naast de ruimtelijke kaders van dit Beelkdwaliteitsplan tevens te voldoen aan het uitgebreide Beeldkwaliteitplan Linten & Kwaliteitszone Ringvaart dat is vastgesteld op 29 november 2011.



COMPOSITIE

Bebouwing

De woningdichtheid is laag en landelijk, met vrijstaande woningen. In veld D zijn 7 woningen toegestaan bestaande uit 3 vrijstaande woningen en 4 halfvrijstaande woningen. Het heeft de voorkeur dat nieuwe ontwikkelingen in bouwhoogte niet contrasteren met de hoofdzakelijk **ÉÉNLAAGSE** bestaande woonbebouwing langs de Knibbelweg.

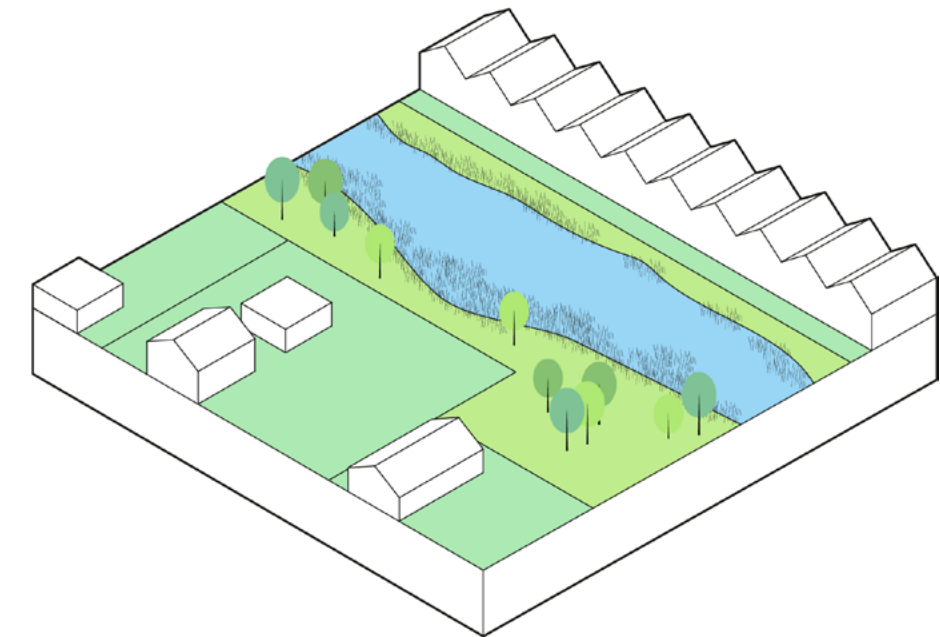
Kavelinrichting

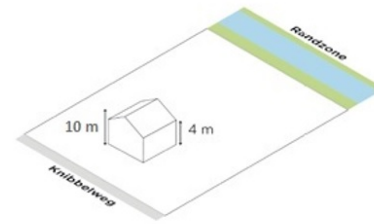
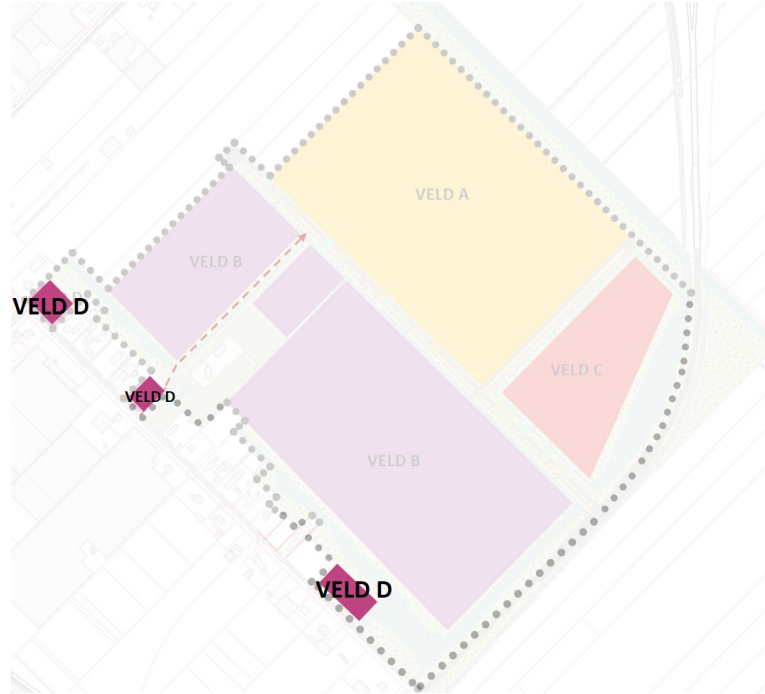
De kavels hebben een **GROEN KARAKTER** en lopen door tot de nieuw aan te leggen brede groen-blaue randzone. De achtertuin van de woningen wordt als het ware **RUIMTELIJK 'VERLENGD'** tot aan deze groen-blaue randzone. Voor een hoogwaardige uitstraling is het van belang dat er **GEEN ERFAFSCHIEDING** wordt geplaatst tussen de nieuwe kavels en de groen-blaue randzone.

LINTZONE

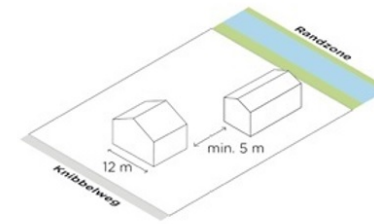


WONEN

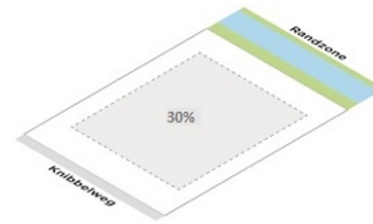




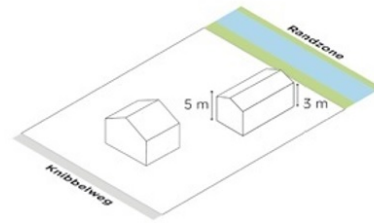
bebouingshoogte woning



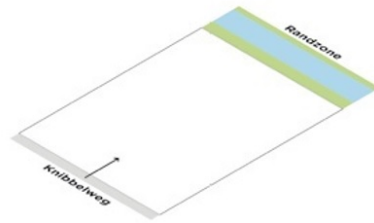
bebouwing



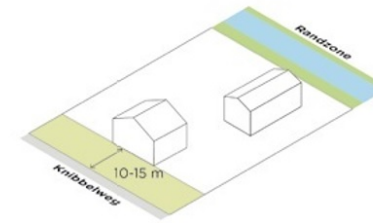
bebouingspercentage



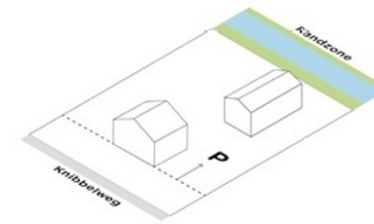
bouwhoogte schuur



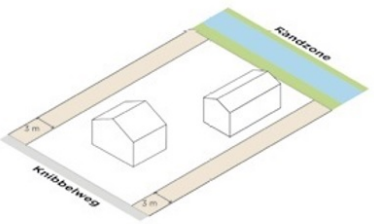
hoofdentree



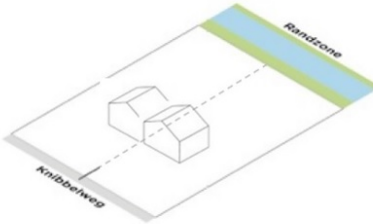
voortuin



parkeren



onbebouwd



halfvrijstaand

HANDVATEN - REGELS

Bouwmogelijkheden

- ontsluiting vindt enkel plaats vanaf de Knibbelweg.
- enkele bebouwing heeft een maximale breedte van 12m.
- schuren liggen te allen tijde minimaal 5 meter achter de woonbebouwing.
- maximale bouwhoogte voor woningen is 10m, met goot op 4m
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5,50m met goot op 3,50m.
- de inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt 750 m3.
- maximaal 30% van het perceel kan worden bebouwd.
- in overleg met de stedenbouwkundige zijn er ook bijzondere woonvormen te realiseren.

Inrichting en gebruik perceel

- minimaal 5 meter aan beide zijanten van de kavel is onbebouwd, uitgezonderd voor halfvrijstaande woningen wat betreft de zijde waar de woningen aan elkaar verbonden zijn
- de voortuinen aan de Knibbelweg zijn tussen de 10 en 15 meter diep.
- het parkeren is te allen tijde achter de voorgevelrooilijn gelegen.
- er mogen geen erfafscheidingen worden geplaatst tussen de nieuwe kavels en de groen-blaauwe randzone.

Architectuur

- vrijstaande of halfvrijstaande woonbebouwing eenlaags met kap.
- schuren hebben een flauwe kap van minimaal 10%.
- materiaalgebruik passend bij de omgeving.



od205
een ander perspectief