

Beeldkwaliteitplan Uitbreiding Nijverheidscentrum Zevenhuizen.

(14 februari 2013 – Gemeente Zuidplas)

Algemeen

In het ontwerpbestemmingsplan 'Nijverheidscentrum' is voorzien in een uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidscentrum in Zevenhuizen met een strook aan de zuidoost zijde met een breedte van ongeveer 70 meter.

Deze strook zal in de toekomst worden ontsloten door de reeds aangelegde weg. Deze bestaande weg is in 2012 aan beide zijden voorzien van een laanbeplanting. De weg zal in de nabije toekomst ook fungeren als ontsluitingsweg van de eerste fase van het zuidoostelijke deel van de grote woonwijk Zevenhuizen Zuid.

De stedenbouwkundige situatie

De uitbreiding van het Nijverheidscentrum kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het bestaande Nijverheidscentrum en de toekomstige woonwijk. In deze zone is om milieutechnische redenen geen woningbouw mogelijk. Binnen de uitbreidingsstrook worden de bedrijven aan de achterzijde van het perceel zo veel mogelijk over de volle breedte van de kavel gebouwd, zodat de bebouwing een geluidwerende functie richting de toekomstige woonwijk Zevenhuizen-Zuid heeft. De bedrijfskavels hebben een diepte van 60 meter, de breedte is variabel bij uitgifte. Het parkeren dient volledig op eigen terrein te worden voorzien. Parkeerstroken of insteekparkeerplaatsen op eigen terrein direct aangrenzend aan de openbare weg zijn niet toegestaan.

Een gemengde bestemming (woon-werkkavels) is daarom moeilijk te realiseren. Het is echter wel noodzakelijk om zowel functioneel als ruimtelijk (beeldkwaliteit) een goede invulling van de strook te maken die in harmonie is met de rand van de woonwijk Zevenhuizen Zuid. Daarbij ligt de nadruk op kleinschalige (lichte) bedrijven (t/m milieucategorie 2). Afwijken middels een omgevingsvergunning naar milieucategorie 3.1 is mogelijk indien er maatwerkoplossingen worden getroffen, om te voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen de drijven en de toekomstige woningbouw.

De bebouwing in deze zone kan bijdragen aan de hoogwaardige beeldkwaliteit van de ruimte tussen de voorgevels van de bedrijfsgebouwen en van de woningen aan de noordwestelijke rand van het aanliggende woongebied. De bedrijvenstrook is met name geschikt voor bedrijven die een representatieve uitstraling in een groene setting belangrijk vinden.

De nieuwe dubbele rij bomen langs de weg markeert een zelfstandig ruimte ("Laan"), die tussen het woongebied en het bedrijvengebied is gelegen. Zowel de bebouwing op de bedrijfskavels als de woningen van de rand van de wijk zijn in het beeld georiënteerd op die Laan. In de rand van de woonwijk zijn de voorzijden van de woningen op de Laan en een naast gelegen singel georiënteerd.

Tussen de uitbreiding van het Nijverheidscentrum en het bestaande Nijverheidscentrum blijft een smalle strook onbebouwd omdat deze toegankelijk moet zijn voor de brandweer (voor de bestaande bedrijfspanden). In deze strook liggen ook te handhaven leidingen. Een gedeelte van deze strook is ingeplant voor een visuele afscheiding van het bestaande Nijverheidscentrum gedurende de ontwikkelingsfasen van de woonwijk.

Doelstellingen met betrekking tot de Beeldkwaliteit.

In de huidige situatie wordt de zuidoostelijke rand van het Nijverheidscentrum gevormd door de achterzijden van min of meer aaneengesloten bedrijfspanden, bijna allemaal zonder raamopeningen of andere gevelonderbrekingen. Met een beplantingsstrook achter op de nieuw uit te geven kavels wordt het zicht op deze achterkanten verbroken.

De bedrijfsgebouwen die vóór de lange (grijze) wand worden gerealiseerd dienen zich vooral te oriënteren op de woonwijk en samen met de nog te realiseren woonwijk een karakteristieke stedenbouwkundige ruimte te vormen. De kwaliteit van deze ruimte is voor de gehele woonwijk Zevenhuizen Zuid van belang. De ruimte vormt een van de twee hoofdtoegangen tot het hart van de wijk.

De lengte van de nieuwe bedrijvenstrook bedraagt ruim 320 meter. Afhankelijk van de vraag naar de grootten van de bedrijfskavels zal het aantal bedrijfspercelen ongeveer 10 bedragen.

Gezien de stedenbouwkundige situatie wordt gestreefd naar een uitstraling van bedrijfsgebouwen met een zeker individueel karakter (imago) met de “voorgevel” gericht naar de Laan. Er moet worden gestreefd naar de situering van de hoogwaardige functies aan de voorzijden van het gebouw (entrees, en ontvangstruimten balies, kleine bedrijfskantoren, etalages etc.). Een en ander dient te worden vertaald in hoogwaardiger materiaalgebruik (bijvoorbeeld baksteen en glas) en detaillering in de voorgevel in vergelijking tot de achtergelegen ruimten van de bedrijvigheid en opslag.

Het individuele karakter van de bedrijfsgebouwen wordt versterkt doordat de bebouwing aan de voorzijde van de kavel vrij in de ruimte staan. Aan de achterzijde wordt meer over de breedte van de kavel gebouwd. Zodoende kan geluid vanaf het achterliggende bedrijventerrein worden geweerd. Daardoor kan aan de achterzijde sprake zijn van aaneengesloten bebouwing indien twee bedrijven tot op de grens willen bouwen.

De beperking van de diepte van die strook gemeten vanaf de perceelgrens aan de achterzijde is in het bestemmingsplan aangegeven middels de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluidwerende functie’. Het voorste deel van de van de bebouwing zal wel op een minimale afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens worden gerealiseerd. Voor de beeldkwaliteit is het in ieder geval wenselijk om een beeld te maken van “vrijstaande” panden gezien vanaf de toegangslaan.

Het individuele karakter van elk bedrijf wordt versterkt door het herkenbaar maken van de zijdelingse perceelgrenzen. Deze zullen met groene hagen of een combinatie van groen en bouwwerken op het voorste deel van de percelen moeten worden geaccentueerd. Door de groene inkadering van het voorste deel van de percelen worden de geparkeerde auto's afgeschermd en worden de verscheidene verhardingsvlakken die in het voorgebied zullen ontstaan geleed op de perceelgrenzen. Opslag (van bouwmaterialen, ongereede goederen en afval) in de buitenlucht dient zoveel mogelijk worden beperkt, en aan het zicht worden onttrokken.

De hoofdvorm van de gebouwen zal, gezien de vorm van de percelen, worden ontwikkeld in de diepte van het perceel. De vorm van de daken wordt niet voorgeschreven. Een zadeldak met de richting loodrecht op de Laan draagt wel bij tot het verzelfstandigen van het bedrijf (individueel karakter). Een afwisseling van platte daken of daken met zadeldak of halfrend is denkbaar. De afwisseling van de dakvormen draagt bij tot de schaalverkleining van de strook van ruim 300 meter lengte. De verhouding met de schaal van de overliggende woonwijk wordt daardoor verbeterd.

Het voorste deel van de gebouwen dient zoals eerder is gesteld een relatie te leggen met de woonwijk. Dat betekent:

- toepassing van baksteen voor het gehele voorste deel of markante onderdelen van het voorste deel;
- een evenwicht tussen verticale en horizontale gevelonderdelen;
- natuurlijke kleuren (de kleuren die vergelijkbaar zijn met die van een normale woonwijk);
- bescheiden naam aanduidingen en vormgeving van reclame e.d.;

De hierboven omschreven doelstellingen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bedrijvenstrook zijn benaderd vanuit een beschouwing van het dwarsprofiel over het bestaande Nijverheidscentrum en de toekomstige woonwijk. De regels betreffen de alle kavels. Bijzondere aandacht moet nog worden gegeven aan de twee hoekkavels.

De hoekkavels worden evenals de tussengelegen kavels georiënteerd op de Laan. De zijdelingse perceelgrenzen gelegen aan groengebieden met voet en of fietspaden.

De gebouwen op de hoekkavels zullen ook uitdrukking moeten geven van een ruimtelijke relatie met het openbaar gebied. Dit komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik, geleding van de bouwmassa en de gevels. De zijdelingse perceelgrens die aan het openbaar gebied grenst dient over de volle lengte te worden voorzien van beplanting. De afstand tot de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt hier minimaal 3 meter.