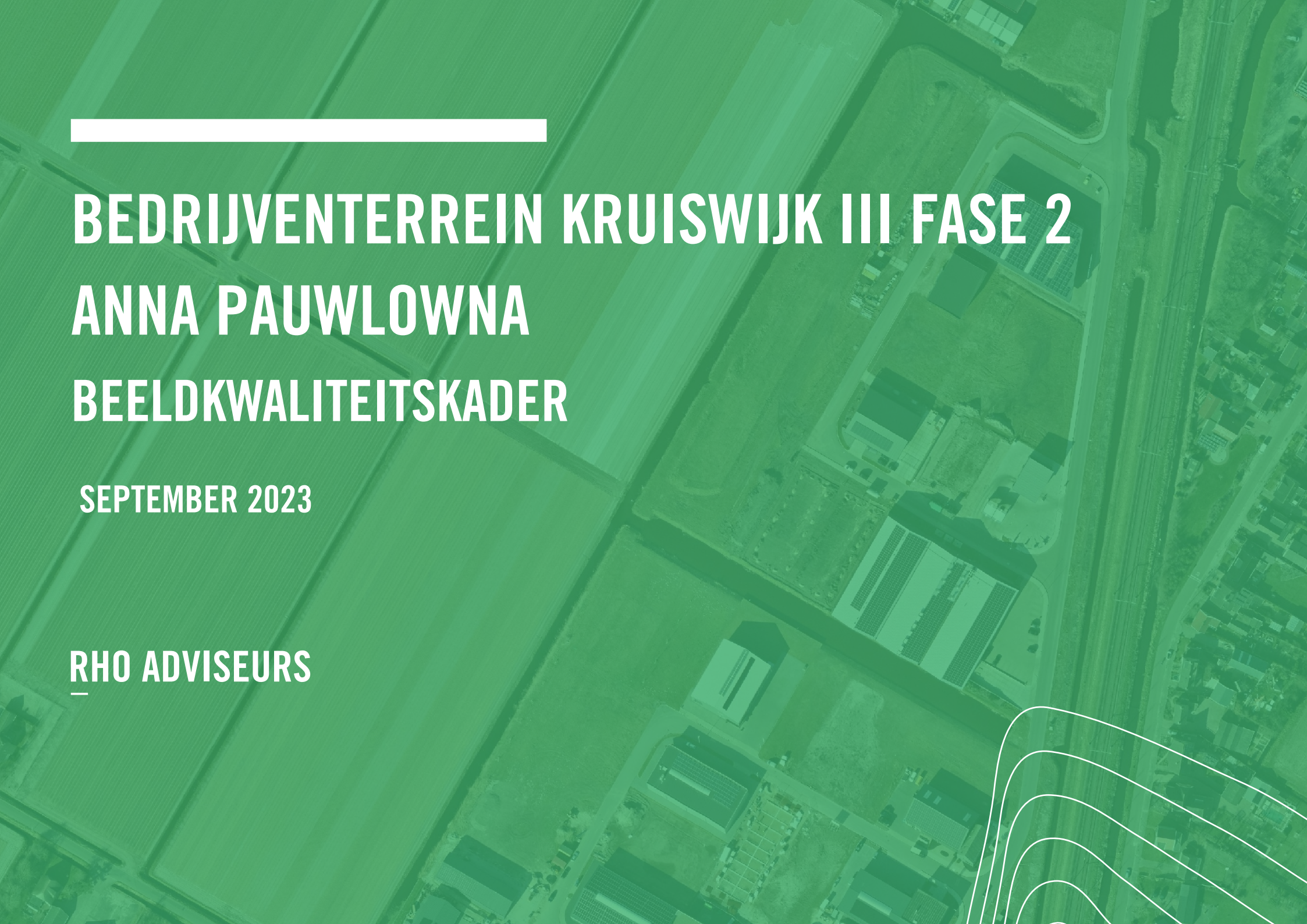




BEDRIJVENTERREIN KRUISWIJK III FASE 2

ANNA PAUWLOWNA

BEELDKWALITEITSKADER

SEPTEMBER 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 5 september 2023

PROJECT: Beeldkwaliteitskader Kruiswijk III fase 2, Anna Paulowna

OPDRACHTGEVER: Heijmans Vastgoed BV

PROJECTNUMMER: 20220426

RHO ADVISEURS - Leeuwarden / Rotterdam

Druifstreek 72
verdieping 2 en 3
8911 LH
Leeuwarden

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
058 2562525

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. PLAN VOOR KRUISWIJK III	6
3. LIGGING PLANGEBIED	8
4. BEELDKWALITEITSKADER	11
4.1 ALGEMEEN	11
4.2 DE KAVELS	12
4.3 DE GEVELS	20
4.4 DE DAKEN	24

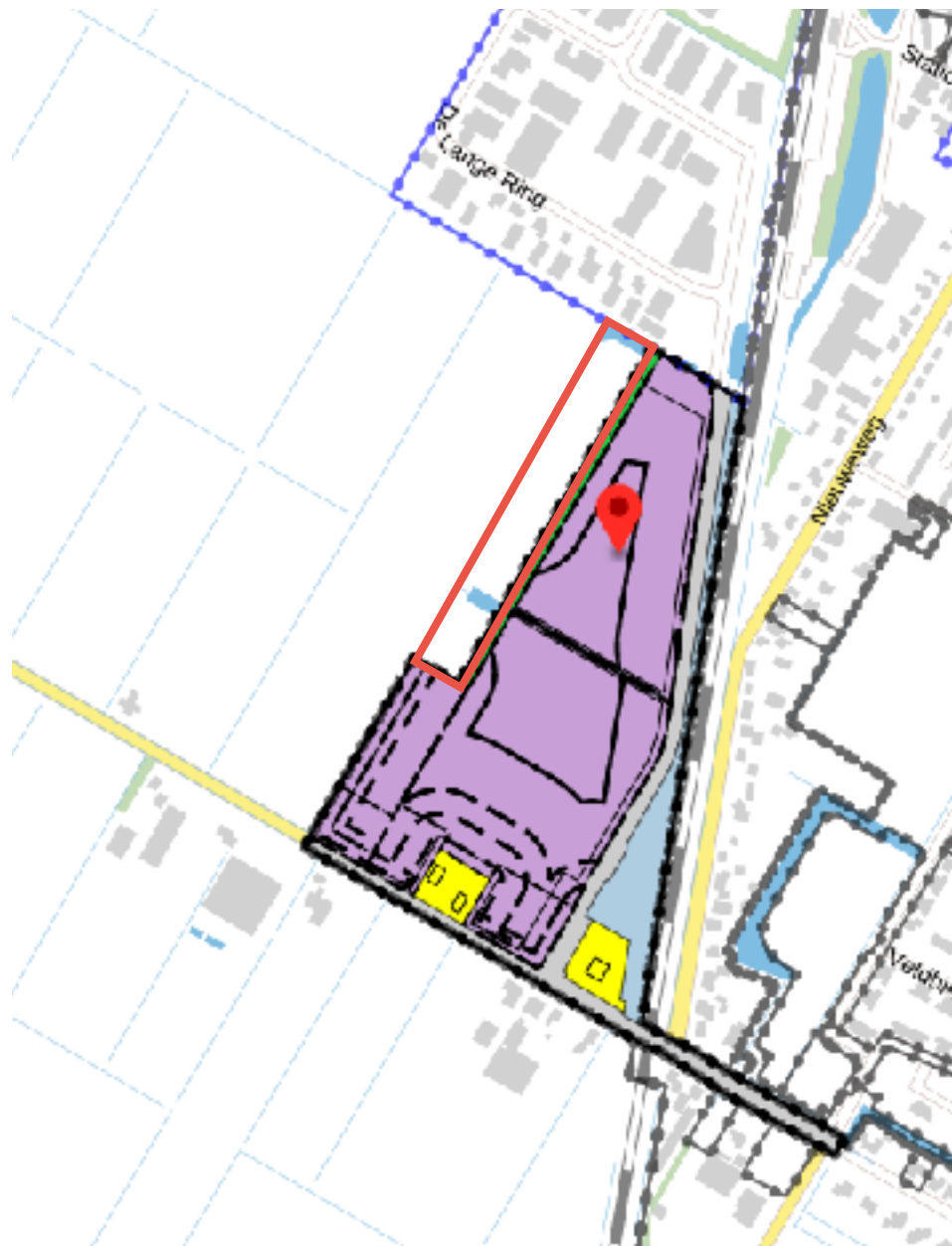
SITUATIE



1. INLEIDING

De gemeente Anna Paulowna heeft het bedrijventerrein Kruiswijk II uitgebreid richting het zuiden. Het plan voor de uitbreiding hiervan, Kruiswijk III, is opgesteld door BügelHajema. De Verbeelding voor deze uitbreiding Kruiswijk III is te zien op de afbeelding hiernaast.

Ten noordwesten van het nieuwe bedrijventerrein ligt een smalle strook van ongeveer 350 bij 50 meter, waar in de toekomst ook uitbreiding gewenst is (rood omrand terrein). Deze rand grenst aan het buitengebied van Anna Paulowna. Voor deze nieuwe ontwikkeling is in deze memo een beeldkwaliteitskader opgesteld. Dit kader biedt sturing aan de ontwikkelende partijen op de plots in deze strook. Het is een aanvulling op de landschappelijke inpassing die voorgesteld was in fase 1 en bouwt hier dus op voort. De exacte inpassing zoals in dat document voorgesteld is, is door wijziging niet meer haalbaar waardoor getracht wordt met dit beeldkwaliteitsdocument richtlijnen te geven aan de inpassing van deze strook van Kruiswijk III.



2. PLAN VOOR KRUISWIJK III

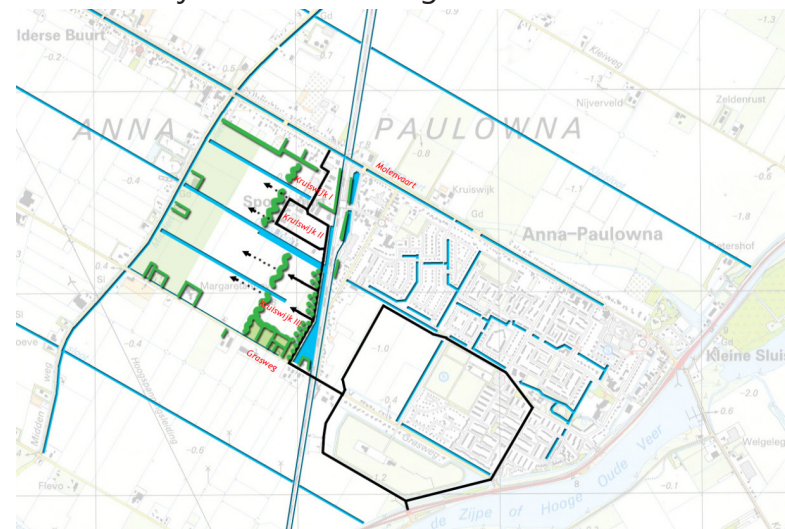
Het dorp Anna Paulowna is gelegen in het noorden van de provincie Noord-Holland, enkele kilometers ten zuidoosten van Den Helder. Het gebied rond het dorp wordt gekenmerkt door het slagenlandschap. Het bedrijventerrein Kruiswijk is gelegen ten westen van de spoorlijn die het dorp aan de westkant van de kern doorkruist. De gemeente Anna Paulowna had rond 2011 de ambitie om het bedrijventerrein Kruiswijk II uit te breiden naar het zuiden (Kruiswijk III).

Het plangebied is ingedeeld in grofweg drie gebieden; de gewone bedrijfspercelen, bedrijfspercelen met bijzondere uitstraling en bedrijfspercelen voor wonen en werken. Van de oorspronkelijke 6 hectare netto oppervlak was ten minste 3,5 hectare bedoeld voor bedrijven in de basisclusters industrie en bouw, consumentendiensten, transport/logistiek/groothandel en dienstverlening. De overige 1,5 hectare was als vervangende plaats bedoeld voor bestaande bedrijven op bedrijventerrein Spoorsingel, schuifruimte voor de herontwikkeling, agribusiness, detailhandel en zelfstandige kantoren. Volgens beleid was dit bedrijventerrein Kruiswijk III bedoeld voor lokale bedrijven.

In de afbeelding op de volgende pagina is de mogelijke inrichting zoals deze is opgesteld weergegeven. Het rode deel viel buiten het plangebied: in dit gebied had handhaving van de agrarische functie de voorkeur omdat destijds de behoefte aan bedrijven hier niet te

onderbouwen was. Het was echter de ambitie om ook dit deel later aan te laten sluiten op het bedrijventerrein Kruiswijk III. Vanwege de ligging van het plangebied in en aangrenzend aan het landelijk gebied, werd de rand van het plangebied gereserveerd voor landschappelijke inpassing. De toevoeging van de strook bij het bedrijventerrein Kruiswijk III leidt ertoe dat deze landschappelijke inpassing geïntegreerd dient te worden in de rand van het bedrijventerrein.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) van de provincie Noord-Holland geeft hierbij richting aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. In dit document worden voor dit aansluitende deel van Kruiswijk III de beeldkwaliteitseisen opgesteld om zo voor een geleidelijke overgang van landelijk gebied naar bedrijventerrein te zorgen.



Het plan ging destijds uit van een achttal woon-werk kavels die ontsloten werden aan de zuidoostzijde (Middenring). Inmiddels zijn deze plannen gewijzigd en is hier plaats voor bedrijfskavels. De overgang met het buitengebied werd gevormd door een robuuste beplantingsstrook.

Nadat in eerste instantie besloten werd de bedrijfskavels niet te ontwikkelen is voor de afscherming van het bedrijventerrein voorzien in een groene afscherming. Nu de bedrijfskavels wel ontwikkeld worden, wordt, om tot een goede landschappelijke inpassing te komen, in deze notitie onderzocht op welke manier de rand groen ingericht kan worden.



3. LIGGING PLANGEBIED



Plangebied

● Anna Paulowna - Kruiswijk III

Enkelbestemmingen

BT Bedrijventerrein

Functieaanduidingen

(bs2) bedrijf tot en met categorie 2

(bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1

(bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

Bouwvlakken

□ bouwvlak

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Kruiswijk III is een strook met een breedte van 54 meter en een lengte van ca. 325 meter.

De ontsluitingswegen Middenring en Charlottaring zijn gelegen respectievelijk aan de oostzijde en zuidzijde van de strook. Deze twee ringen zijn gescheiden door een brede watergang.





Beeld vanaf de Kruiswijk



Beeld vanaf de Grasweg



Beeld vanaf de Middenweg



Beeld vanaf de Grasweg

4. BEELDKWALITEITSKADER

4.1 ALGEMEEN

Het plangebied waarvoor de beeldkwaliteitseisen worden vastgesteld bestaat uit een smalle strook.

De zijde die grenst aan bedrijventerrein Kruiswijk III, en dus direct aan bestaande ontwikkelingen, zal automatisch aansluiting vinden op dit bestaande bedrijventerrein.

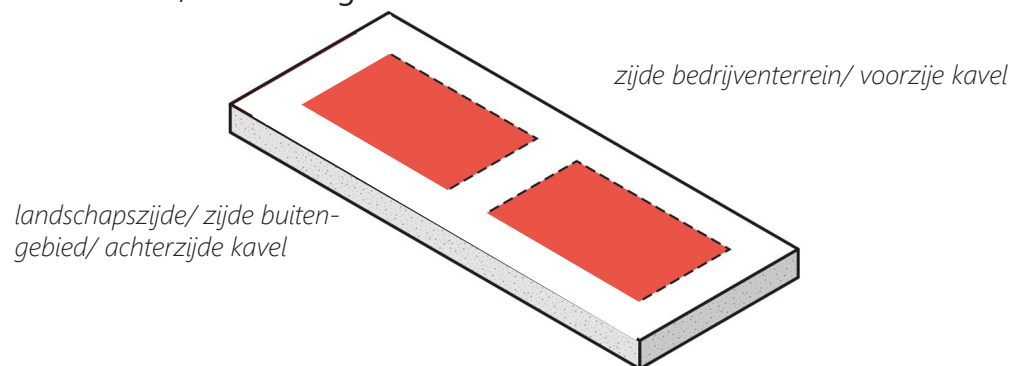
De andere lange zijde grenst aan agrarisch gebied; een open landschap van grote open kavels die gescheiden worden door sloten. Dit is het kenmerkende Nederlandse cultuurlandschap. Vanuit het omringende landschap is zicht op deze zijde van het bedrijventerrein. Het is van belang om deze rand goed in het landschap in te passen en een goede overgang tussen landschap en bedrijventerrein te maken.

Met dit beeldkwaliteitskader wordt getracht de grens tussen dit landschap en het bedrijventerrein te verzachten.

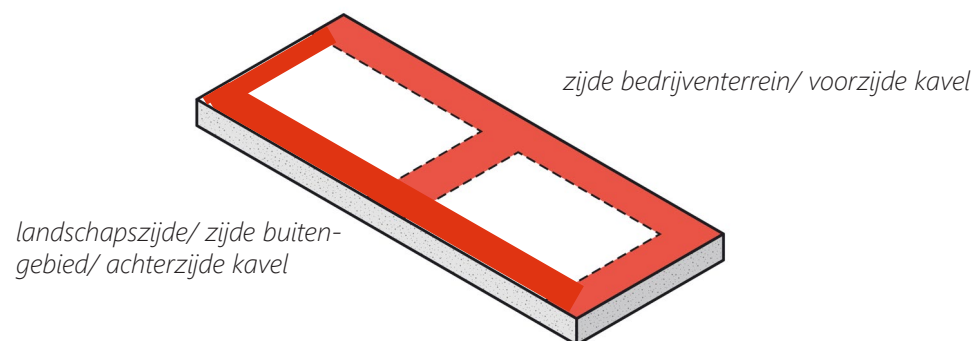
Door beeldkwaliteitseisen vast te stellen zal worden gezorgd dat alle randen van de strook een goede aansluiting hebben op omgeving en dat daarnaast ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied geborgd wordt. De nadruk zal hierbij liggen op de rand die aan het buitengebied/ het landschap grenst.

Door middel van schematische tekeningen wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke eisen die gesteld worden aan zowel de kavels als de openbare ruimte.

bouwkavels; bebouwd gedeelte



bouwkavels; onbebouwd gedeelte

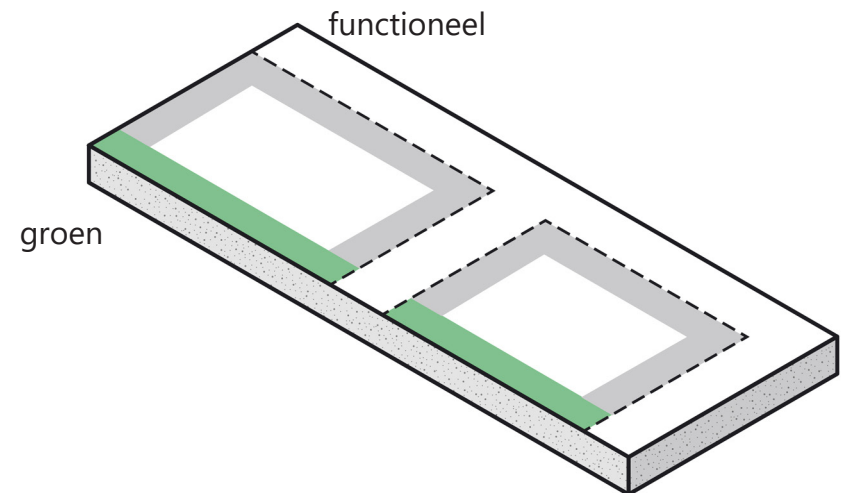
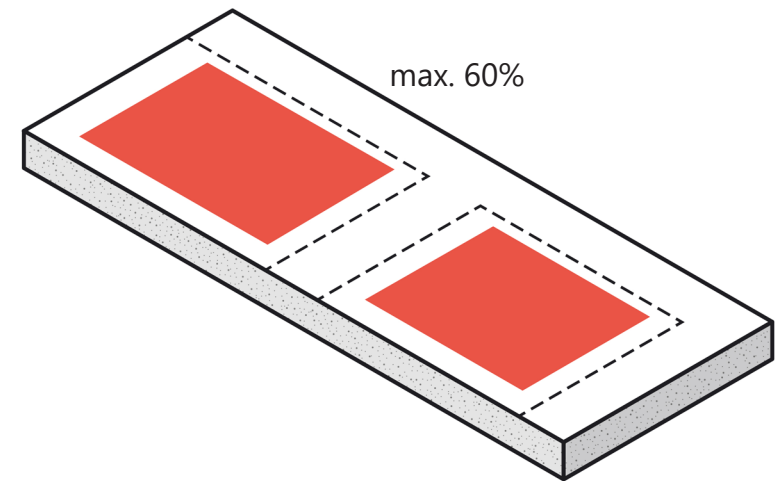


4.2 De KAVELS

BOUWOPPERVLAK

Voor de bouwkavels worden de volgende regels opgesteld om voor kwalitatieve ruimte te zorgen aangrenzend aan de openbare ruimte:

- Maximaal 60% van de eigen kavel mag bebouwd worden, de rest dient onbebouwd te blijven en open te worden ingericht met ruimte voor groen, parkeren, opslag en in- en uitritten.
- Aan de achterzijde van de kavels, grenzend aan het open landschap, worden de kavels overwegend groen ingericht. Deze groenzone is biodivers en biedt ruimte aan inheemse beplantingssoorten. Erfafscheidingen aan deze polderzijde zijn volledig groen. Hekwerken (max 2 m) zijn hier dus volledig 'weggewerkt' in het groen.
- De zijkanten van de kavels bieden ruimte voor parkeren en opslag. Deze opslag mag niet hoger zijn dan 2 meter. Aan de voor-/wegzijde is opslag niet toegestaan.
- De bouwmassa ligt midden op de kavel waardoor ruimte gehouden wordt aan elke zijde voor groene en functionele ruimte.





*De kavels worden groen ingericht met name aan de achterkant,
bijdragend aan de lokale biodiversiteit dit verkleint de barriere met het landschap*

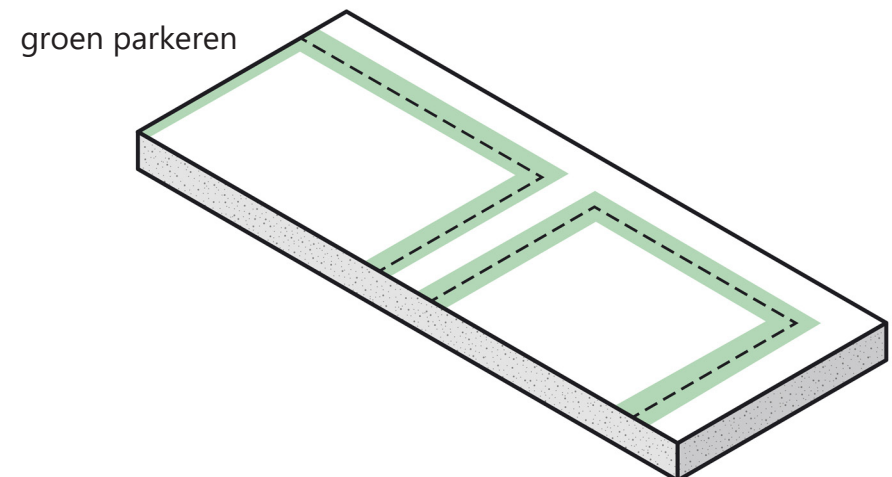
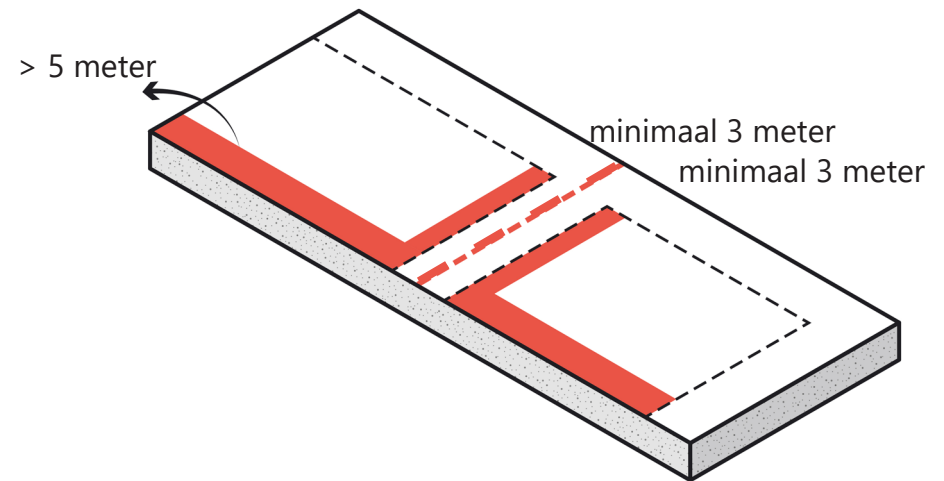


Een groene inpassing binnen de kavel biedt ruimte voor flora en fauna

ROOILIJN, PARKEREN EN RECLAME

Om kwaliteit te borgen in de onbebouwde ruimte op de kavel worden enkele regels vastgesteld met betrekking tot de randen van de kavels:

- Aan de achterzijde dient minimaal 5 meter ruimte gehouden te worden vanaf de kavelgrens tot de bouwmassa. Dit om voldoende ruimte te reserveren voor groen.
- Er dient voldoende ruimte te zijn tussen de bouwmassa's om wandvorming te voorkomen. Gebouwen dienen minimaal 3 meter van de zijdelingse erfgrans gebouwd te worden, maar bij voorkeur meer.
- Parkeren dient groen ingericht te worden. Dit houdt in dat bestrating waterdoorlatend is en voldoende ruimte biedt voor groen. Dit kan door grasbetontegels te implementeren en ruimte voor groen (in de vorm van hagen en bomen) tussen de parkeerplekken te reserveren. Zie volgende pagina.
- Reclame-uitingen zijn uitsluitend toegestaan wanneer deze bevestigd zijn aan de voorgevel en zijn niet toegestaan aan de gevel die gericht is op het open landschap.
- Verlichting aan landschapszijde wordt geminimaliseerd om hinder voor diersoorten en lichtvervuiling te voorkomen.



Ruimte voor groen tussen parkeerplekken



*Grasbetontegels geven ruimte voor begroeiing rondom autos.
Aan achterzijde lage haag als afscherming*

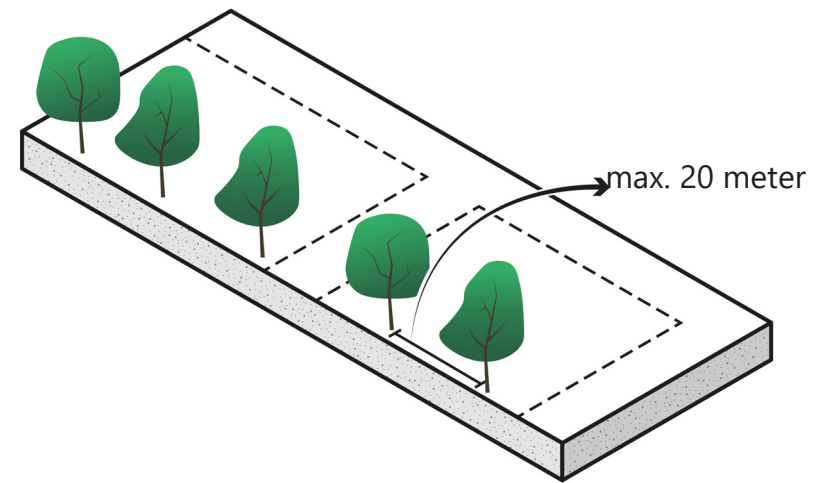


Grasbetontegels vergroten de doorlaatbaarheid en verlagen kans op wateroverlast

BEPLANTING EN WATER

Om voor voldoende biodiversiteit en een groen afscherming van het bedrijventerrein te zorgen worden er enkele eisen gesteld aan de toepassing van beplanting. Ook dient rekening te worden gehouden met waterberging in verband met wateroverlast:

- Er wordt aan de landschaps-/buitengebiedzijde minimaal één boom per 20 strekkende meter geplant. De bomen komen minimaal 8 meter uit elkaar te staan.
- Deze boom (van de 1e of 2e grootte) is een inheemse soort, passend in het landschap van en rond Anna Paulowna (bijvoorbeeld soorten als de Wilg (niet knotten!), Iep, Els en eventueel Zomereik).
- De bomen dienen bij aanplanten een aanzienlijke maat te hebben (stamomtrek minimaal 16-18 cm).
- De parkeerterreinen worden omzoomd door een lage haag van veldesdoorn of meidoorn.
- Er dient rekening te worden gehouden met voldoende waterberging op eigen terrein (op dak en/of op terrein zelf).





Een inheemse soort zoals de iep past in het landschap



Een bomenrij maakt de overgang van bedrijventerrein naar landschap zachter



De meidoorn is een ideale soort om als (lage) haag te gebruiken

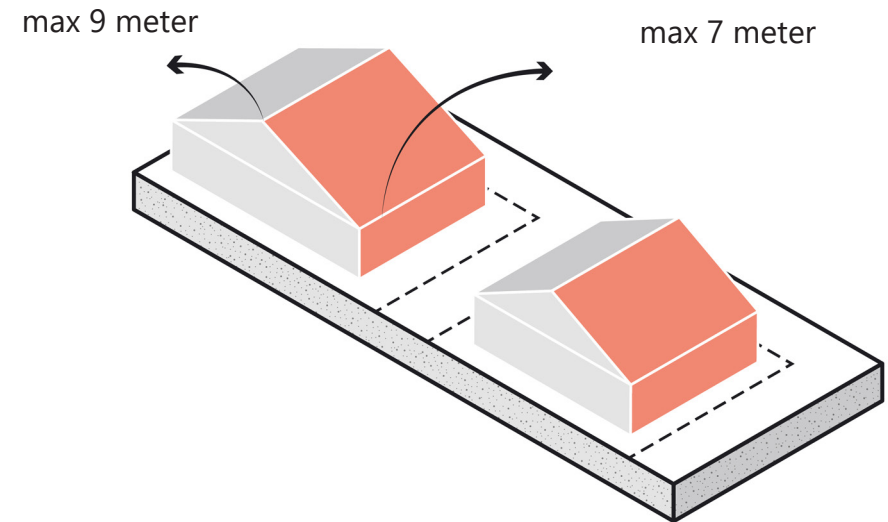
BOUWHOOGTE

Om geen grote verschillen bouwhoogte binnen het plangebied te krijgen en tegelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing van Kruiswijk I t/m III worden enkele regels opgesteld met betrekking tot de hoogte van de bouwwerken. Hiervoor wordt ook naar het bestemmingsplan gekeken. We sluiten hierbij aan bij de strook ten zuiden van deze locatie. Hiervoor geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

Het bestemmingsplan voor Kruiswijk III biedt ruimte voor bedrijfsbebouwing met platte daken. Deze worden ook hier toegestaan, maar een schuin dak heeft de voorkeur, omdat schuine daken vriendelijker ogen en voor een zachtere overgang naar het landschap zorgen. Ook een laag gebouw, met een lage goothoogte zorgt hiervoor.

Dit leidt tot de volgende regels:

- De hoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 9 meter bedragen.
- De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen
- De voorkeur gaat hierbij uit naar een zo laag mogelijke (goot)hoogte.





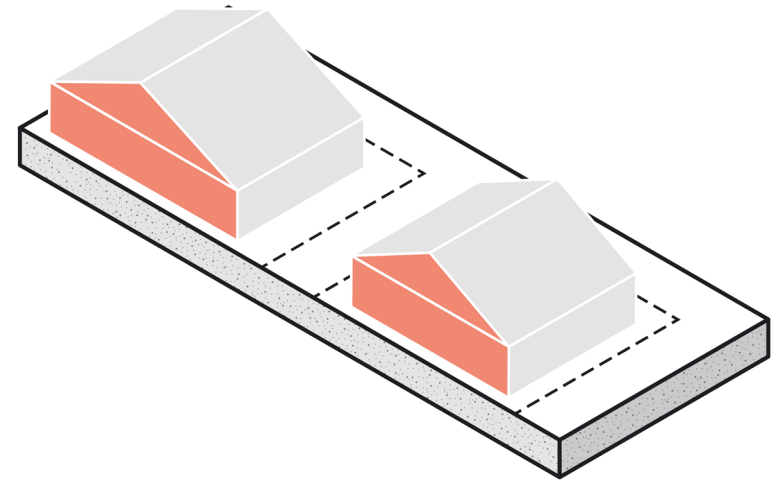
Goothoogte 5-6 meter

4.3 De GEVELS

AANZICHT VANUIT POLDER

De volgende regels worden opgesteld om te zorgen voor een uniform beeld vanuit de polder. Dit moet ervoor zorgen dat de grens tussen polder en bedrijventerrein niet te hard is en dat de bouwmassas aansluiten op de massas in de omgeving:

- De overgang tussen het buitengebied en het bedrijventerrein dient 'zacht' te zijn.
- De kaprichting ligt haaks op de rand van het plangebied, refererend aan de schuren op de erven in het aangrenzend agrarisch gebied die haaks op ontsluitingswegen staan. Ook plat afgedekte daken zijn mogelijk.
- Er dient voldoende ruimte te zijn tussen de bouwmassa's om wandvorming te voorkomen. Hier wordt een richtlijn van minimaal 6 meter aangenomen.
- De bouwmassa moet zoveel mogelijk aansluiten op de bouwmassas in de omgeving.



Nieuwbouw schuur van hout, refererend aan de omgeving



Een kenmerkende schuur gelegen aan de Grasweg

Nieuwbouw schuur van hout, refererend aan de omgeving

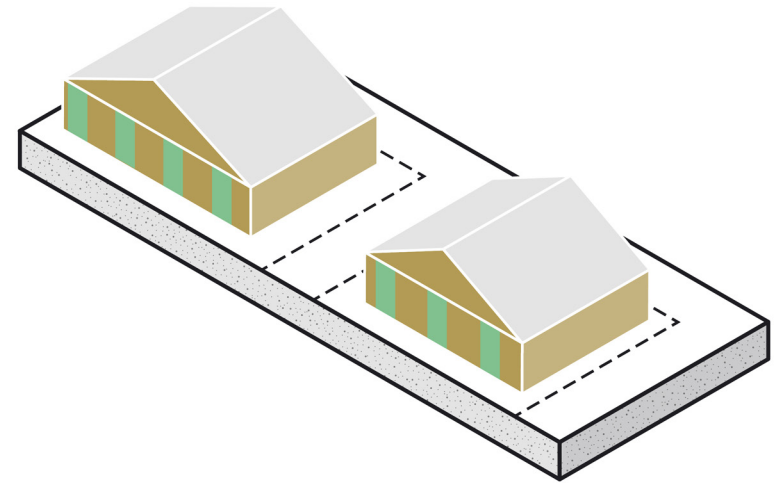


Een kenmerkende schuur gelegen aan de Middenweg

GEVEL MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Voor de gevel worden enkele eisen gesteld aan het materiaal en de begroeiing. Dit om te zorgen dat het gevelbeeld niet uit de toon van de omgeving valt en daarnaast past in de duurzaamheidsambities van de gemeente:

- De achtergevel bestaat bij voorkeur uit hout.
- De gevel bevat GEEN opvallende kleuren die het contrast met de omgeving versterken.
- 25% van de achtergevel wordt groen ingericht met begroeiing van (klimmende of hangende) planten. Deze planten zijn inheems en dragen zo bij aan de lokale biodiversiteit en verkoeling op warme zomerdagen. Daarnaast verzacht het de overgang van bedrijventerrein naar landschap.





Een begroeide gevel zorgt voor verkoeling en vergroot de biodiversiteit



Groene gevel



Houten materialisatie



Houten materialisatie

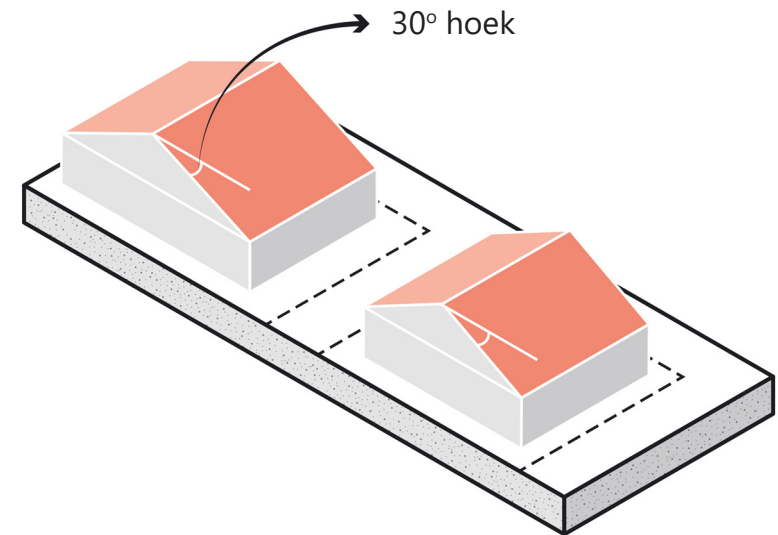
4.4 DE DAKEN

DAKHELLING EN -RICHTING

Om geen grote verschillen in dakhelling en richting binnen het plangebied te krijgen worden er richtlijnen vastgesteld met betrekking tot dit element van de bouwmassa's.

In het bestemmingsplan staat dat in gebieden met de aanduiding -2 dat bij gebouwen met een kap de dakhelling niet meer dan 30° mag bedragen.

- De dakhelling bij een gebouw met kap dient zo optimaal mogelijk gebruikt te kunnen worden, zowel voor een groen dak als voor zonnepanelen.
- Een te flauwe dakhelling is ruimtelijk gezien niet wenselijk.
- Indien sprake is van een kap, ligt de kaprichting haaks op de rand van het plangebied, refererend aan de schuren op de erven in het aangrenzend agrarisch gebied die haaks op ontsluitingswegen staan.



Dakhelling 30-40°



Dakhelling 30-40°



Dakhelling 30-40°

DAK MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

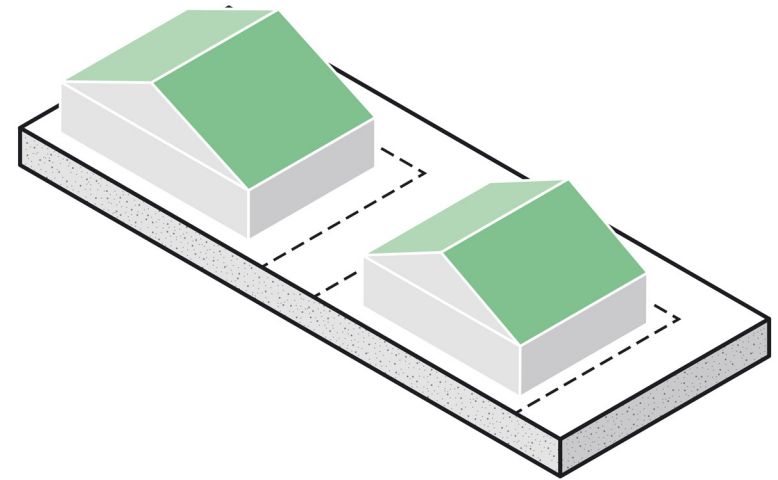
De daken zullen een groot oppervlak beslaan en zullen daarom moeten bijdragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Daarnaast bieden daken kansen voor de energietransitie.

Een groene inrichting met sedumplanten draagt bij aan de waterbuffering bij piekbuien en zorgt voor verkoeling in de zomer. Een groen dak kan een fraai groen beeld vanuit de omgeving opleveren.

Zonnepanelen op daken voorzien bedrijven van energie.

Hiervoor zijn de volgende regels opgesteld:

- Het dak wordt functioneel ingericht met óf een groene inrichting óf zonnepanelen óf een combinatie hiervan.
- Bij het toepassen van zonnepanelen rekening houden met met zicht en glinstering aan de landschapszijde.





Begroeid dak verkoelt op warme dagen de omgeving



Zonnepanelen zorgen voor groene energie



De juiste balans tussen dakbegroeiing en zonnepanelen



Een groen dak draagt bij aan de waterhuishouding van het plangebied

RHO ADVISEURS

LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN