

COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitsplan
Staalweg 4

OPDRACHTGEVER

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.
Kadijk 4a Postbus 19
2860 AA Bergambacht

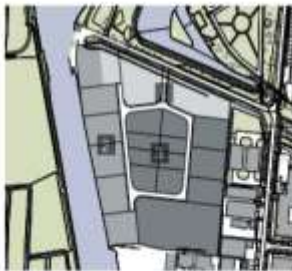
OPGESTELD DOOR

Rha adviseurs voor leefruimte
Weena 505
3013 AL Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rha.nl

Datum

8 juni 2020

1 INLEIDING



LEESWIJZER

1. in welke zone ligt de betreffende ontwikkeling?
2. Nader naar de juiste pagina's van de zone
3. vind hier de beeldcriteria en inspirerende beelden

zone 1 pagina 16

zone 2 pagina 20

zone 3 pagina 22

Aanleiding

De locatie aan de Staalweg was in gebruik door een betonfabriek. Deze is beëindigd en inmiddels zijn alle opstallen gesloopt. De locatie wordt nu ontwikkeld als gemengd bedrijventerrein met verschillende te verkopen kavels. Het terrein wordt efficiënt ontsloten op de Staalweg met een nieuwe inrit over een dam in de Dijkaloot. Het terrein heeft duidelijk verschillende zijden. Aan de noordzijde ligt de openbare Staalweg met de entree, aan de oost- en zuidzijde bedrijventerreinen en aan de westzijde de Heimanswetering met doorachter de open polders tot aan Leidendorp.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beknopte verkenning van de locatie gedaan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de indeling van het beeldkwaliteitsplan en wordt in hoofdstuk 4 de stedenbouwkundige opzet van het plan beschreven.

Vervolgens zijn per zone de beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie opgenomen voor bebouwing. Op de afbeelding hiernaast is de zonering te vinden en de betreffende pagina's met beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie. Ten slotte komt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte aan de orde.



De context van het bedrijventerrein Staalweg

8

2 ANALYSE CONTEXT

De locatie ligt uniek aan de Helmanswetering met zicht op het groene hart en de molen Vrouwegeest en een directe voorverbinding naar de Oude Rijn en het Braassemmeer. Aan het Groene Hart ligt het bedrijventerrein Helmanswetering waarvan de gemeente in een visie heeft aangegeven het gebied te willen transformeren naar een gemengd gebied.

Het bedrijventerrein dateert van de jaren '60 en ligt in het noorden van Alphen aan den Rijn. Het bedrijventerrein vormt de afsluitende rand van de bebouwde kom, met aan de noord- en oostzijde de woonwijken van Alphen-Noord. Hier is de afgelopen decennia een zeer gevarieerd en intensief gebruikt bedrijventerrein ontwikkeld met productie- en dienstverlenende bedrijven, grootschalig en kleinschalig en met uiteenlopende vormen van milieubelasting. Helmanswetering is te typeren als een lokaal bedrijventerrein; het merendeel van de hier gevestigde bedrijven is werkzaam op de schaal van de eigen gemeente en directe omgeving.

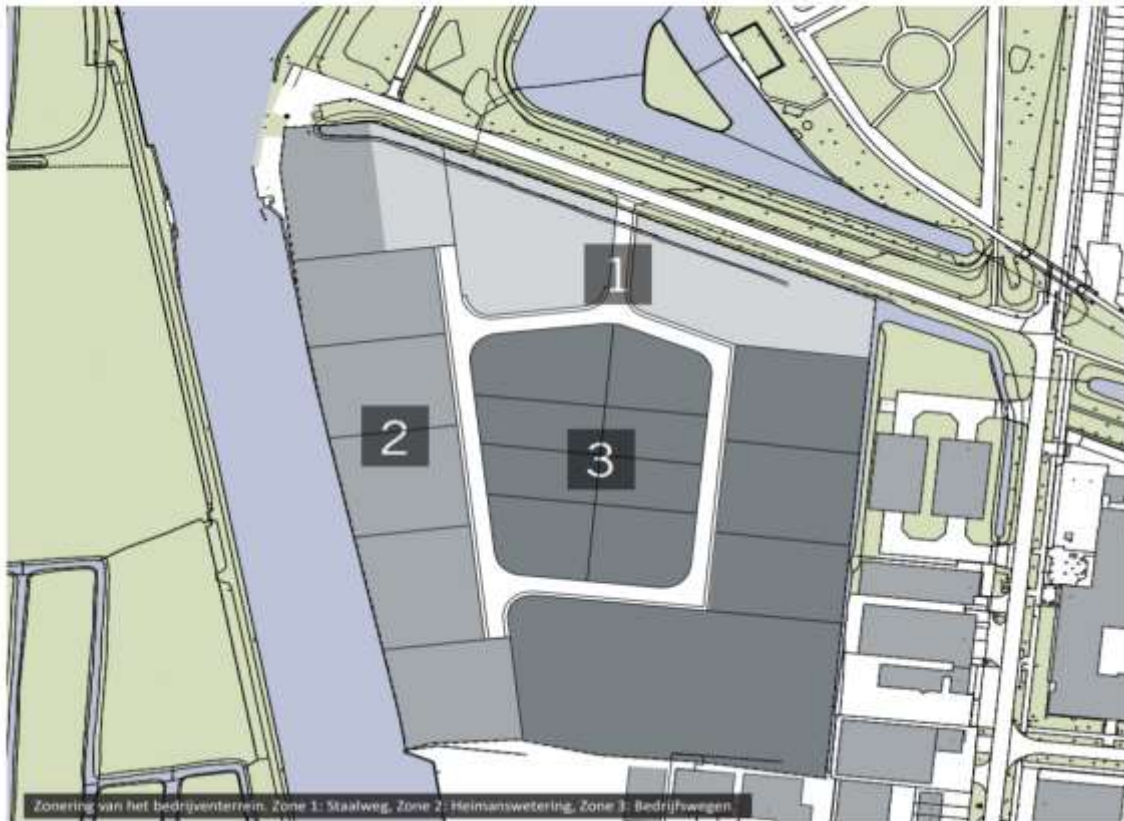
Karakteristiek in de omgeving is de molen Vrouwegeest en vormt hiermee een belangrijk oriëntatiepunt. De bescherming van de molenblatloop wordt in het ontwerp meegenomen. In de beschermingszone rond de molen gelden beperkende bepalingen voor de hoogte van bebouwing en beplanting.

De stads- en dorpsranden binnen het Groene Hart worden door de provincie Zuid-Holland op kwaliteit gestuurd. Het is dan ook

van belang om rekening te houden met een groene oever en een representatieve ultraling aan deze rand van Alphen aan den Rijn.

De wegenstructuur in de directe omgeving van het bedrijventerrein heeft een duidelijke opzet: Kalkovenweg - Churchilllaan vormen de centrale ontsluitingsas, waarop met korte, doodlopende zijwegen (IJzer-, Zink-, Bronsweg) wordt aangebond. In het profiel van de centrale ontsluitingsas is een groenstructuur herkenbaar (bermen met hoge boombeplanting). Voor het overige is geen groenstructuur in het openbare gebied aanwezig.

De ontsluiting van de locatie vindt plaats vanaf de Staalweg. In het plan zal de huidige toegang wat meer naar het oosten worden gelegd om een centraal gelegen entree op de locatie te maken.



10

Zonering van het bedrijventerrein. Zone 1: Staalweg, Zone 2: Heimanswetering, Zone 3: Bedrijfwegen.

3 BEELDKWALITEIT

In het beeldkwaliteitplan Staalweg is gekozen voor een indeling van het plangebied in drie zones. Deze zones hangen samen met de drie te onderscheiden randen van de directe omgeving waar de zones aan grenzen. Aan de noordzijde de Staalweg, de oost- en zuidzijde het bestaande bedrijventerrein en aan de westzijde de Heimanswetering. De uit te geven kavels van het nieuwe bedrijventerrein vallen in één van de zones, waarbij iedere zone een aantal onderscheidende richtlijnen kent.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor het bedrijventerrein. De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven. De richtlijnen zijn gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen de diverse schaalniveaus en tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en van de openbare ruimte en de samenhang daartussen.



4

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het bedrijventerrein aan de Staalweg wordt ontwikkeld als gemengd bedrijventerrein met verschillende te verkopen kavels. Het vormt daarmee een nieuwe toevoeging aan het bestaande bedrijventerrein Helmanswetering, die aansluit qua maat en schaal.

Het terrein wordt efficiënt ontsloten op de Staalweg met een nieuwe inrit over een dam in de Dijkslot. De bestaande aansluiting kan mogelijk behouden worden om één van de kavels direct te ontsluiten vanaf de Staalweg.

De ontsluitingsstructuur van het stedenbouwkundig plan bestaat uit een eenvoudige lusstructuur, zodat er rond gereden kan worden intern op het bedrijventerrein. Het voordeel van deze structuur is dat er meer flexibiliteit en differentiatie van de bedrijfskavels mogelijk is.

De uit te geven bedrijfskavels variëren van circa 1.000 tot 4.000 m². De bedrijfskavels mogen voor 70% worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 15 meter.

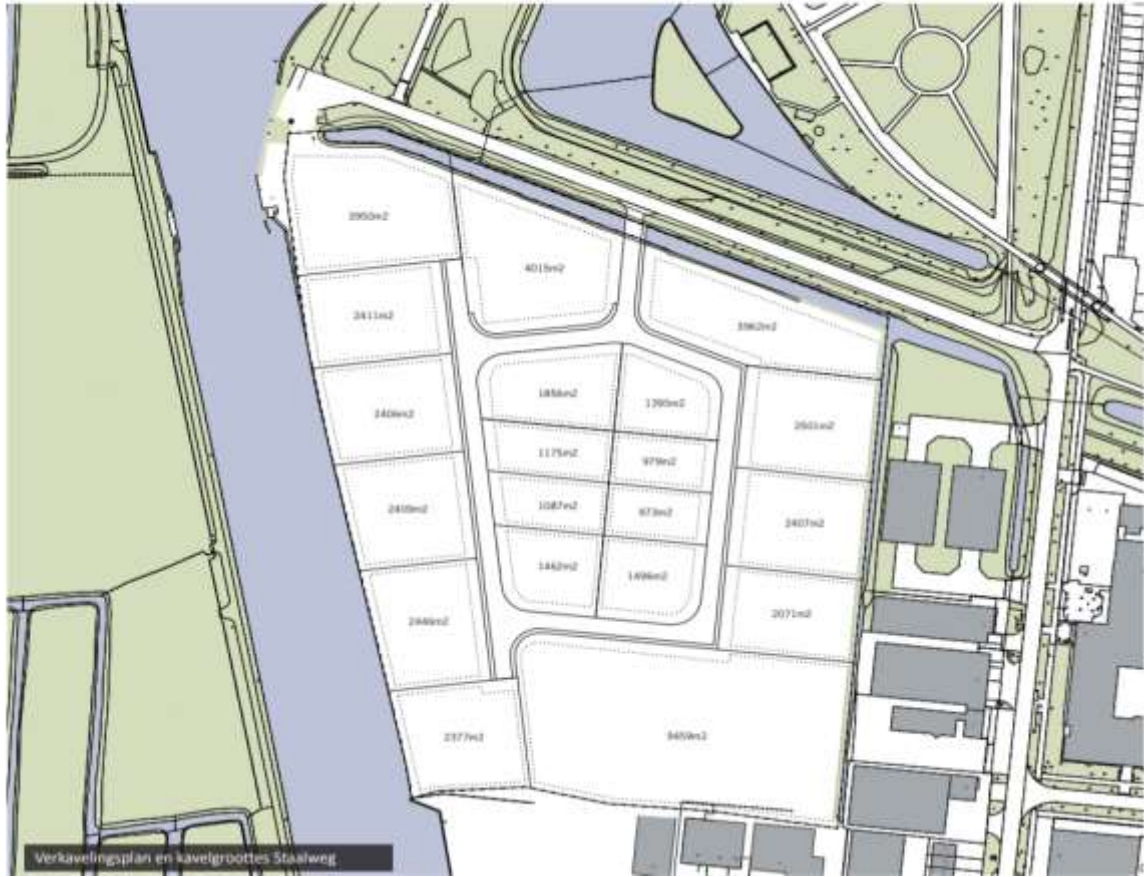
Belangrijk aandachtspunt is de waterkeringsstrook langs de Helmanswetering van ca. 3 meter breed waar niet op gebouwd mag worden.

Uitgangspunt is dat zowel aan de noord- als westzijde van het bedrijventerrein representatieve randen zich richten op enerzijds de waterzijde en anderzijds de Staalweg en het Weteringpark.

In het middengebied is er ruimte voor de 'wat minder' representatieve bedrijven. Hier wordt een groene uitstraling en uniformiteit nagestreefd door de overgangen van openbaar naar privé eenzelfde groene uitstraling te geven.

De zones grenzend aan de noord- en westrand vergen een nauwkeurige inpassing en overgang naar het landschap, waarbij het van belang is dat er een fraai beeld ontstaat. De bedrijfsbebouwing aan de Staalweg dient zich zowel te richten op de Staalweg als de interne ontsluitingslus. Opslag en parkeren dient hier zoveel mogelijk uit het zicht te zijn vanuit de openbare ruimte.

De bestaande watergang aan de noordzijde blijft behouden en maakt onderdeel uit van de betreffende kavels.



5 BEBOUWING

BOUWHOOGTE

In de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt de bouwhoogte gerelateerd aan de omgeving, zodat de nieuwe bebouwing aansluit bij de betreffende maat en schaal van de context;

- de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.

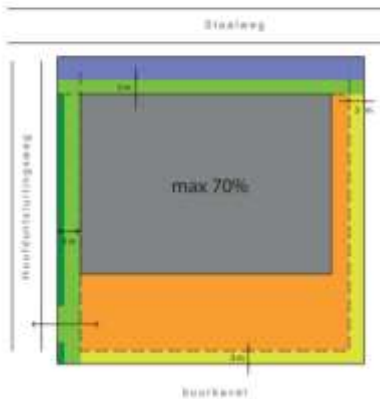
ROOILIJN

Ten behoeve van een aantrekkelijk en samenhangend straatbeeld zijn er richtlijnen opgesteld voor de rooilijn.

Daarnaast ligt er langs de Heijmanswetering een waterkeringstrook van ca. 3 meter breed waar niet op gebouwd mag worden.

In de navolgende pagina's zijn voor de drie bouwzones respectievelijk de bouwregels, de beeldrichtlijnen en de inspiratiepunten aangegeven, de referentiebeelden dienen ter inspiratie.

Kavelschema



ZONE 1

Bouwregels	Bestemmingsplan
Rooflijn	- minimaal 5 m vanaf rand kavel, grenzend aan omringingsweg. - minimaal 3 m vanaf insteek sloot aan de zijde van de Staalweg. - de afstand van de gebouwen tot de overige perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70 % van het bouwperceel.
Bouwhoogte	In de zone geldt een bouwhoogte van maximaal 15 m.



Transparante gevel met verbijzondering entree



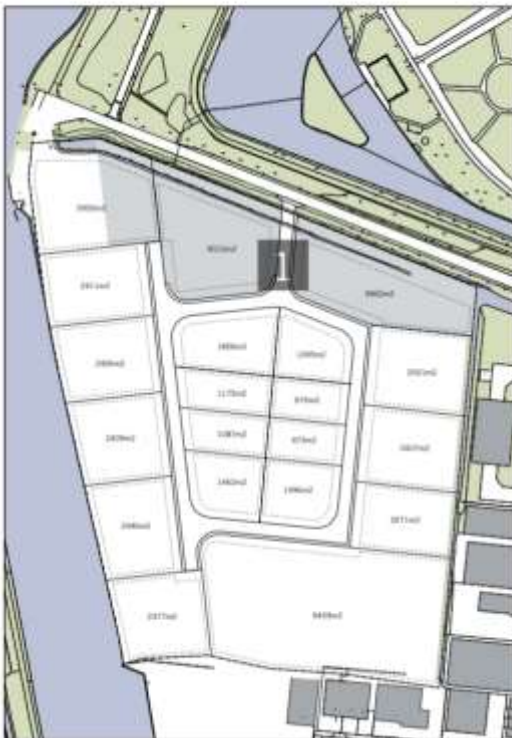
Hoekaccent



Groene inrichting voorzijde

BEELDRICHTLIJNEN

ZONE 1 | STAALWEG



SPECIFIEK

Beeldrichtlijn

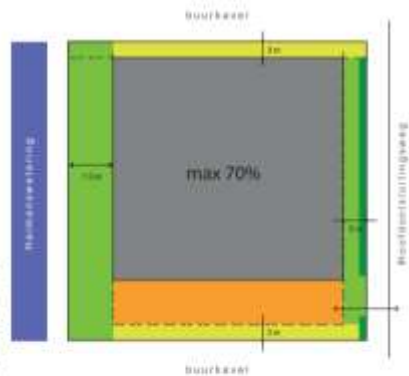
Zonering	Aansprekende architectuur aan de entree van het bedrijfsterrein. Verbijzondering in architectuur en/of materiaal en kleurgebruik. Bijvoorbeeld showroom, kantoor etc. Inzetten als bijzonder element in de gevel.
Opslag	Opslag uit het zicht vanuit de openbare ruimte.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, transparante gevel (met veel glas). Belangrijkste zijde is de gevel grenzend aan de Staalweg.

ALGEMEEN

Beeldrichtlijn

Erfafscheiding	Aan de voorzijde van het erf een haagbeuk van maximaal 1,0m hoog, eventueel gecombineerd met een zwart spijlen hekwerk vóór de voorgevelrooilijn. Voor de overige perceelsgrenzen geldt een erfafscheiding van maximaal 2m hoog.
Dakvorm	Platte afdekking.
Parkeren	Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren bij voorkeur achter de haagbeuk.
Opslag	Opslag niet aan de representatieve zijde. Achter de voorgevelrooilijn, aan de zijkanten of achterzijde perceel.
Bedoelingsuitingen	Integreren in ontwerp pond. Ondergeschikt aan architectonische uitdrukking. Keuzes op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgetand in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw.
Materiaal	Eigentijd, plaatmateriaal, staal, glas, baksteen.
Kleurstelling	Overwegend grijs, neutrale kleurstelling. Voor gevelonderdelen en accenten zijn ook lichte aardkleuren en houtkleuren toegestaan.

Kavelschema



Bebouwing | Zone 2



Inrichting met lage haag aan de voorzijde



Eigentijds materiaalgebruik



Eenvoudige, rechthoekige volumes

ZONE 2

Bouwregels	Bestemmingsplan
Roolijn	<ul style="list-style-type: none"> - minimaal 5 m vanaf rond kavet, grenzend aan de ontsluitingsweg. - minimaal 10 m vanaf de Heimanswetering - de afstand van de gebouwen tot de overige perceelsgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen.
Bebouwingpercentage	Het bebouwingpercentage bedraagt maximaal 70 % van het bouwperceel.
Bouwhoogte	In de zone geldt een bouwhoogte van 15 m.

20

BEELDRICHTLIJNEN

ZONE 2 | HEIMANSWETERING



SPECIEK

Beeldrichtlijn

Opslag	Geen opslag en parkeren binnen de 10 meter zone tussen de Heimanswetering en de bebouwing. Parkeren / opslag in deze zone is wel toegestaan indien de eerste 5m tussen Heimanswetering groen wordt ingepast en de bebouwing op minimaal 15 meter uit de kade staat.
Oriëntatie	Dubbelzijdige oriëntatie; Heimanswetering en ontsluitingsweg bedrijventerrein.

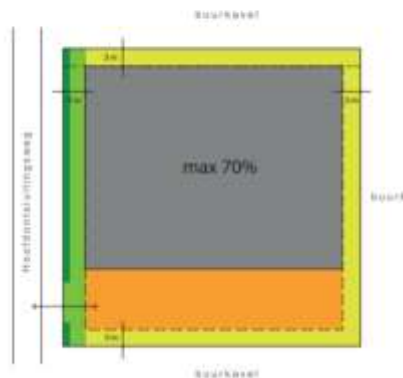
ALGEMEEN

Beeldrichtlijn

Erfafschieding	Aan de voorzijde van het erf een haagbeuk van maximaal 1,0m hoog, eventueel gecombineerd met een zwart spijlen hekwerk vóór de voorgevelrooilijn. Voor de overige perceelsgrenzen geldt een erfafschieding van maximaal 2m hoog.
Dakvorm	Platte afdekking.
Parkeren	Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren bij voorkeur achter de haagbeuk.
Opslag	Opslag niet aan de representatieve zijde. Achter de voorgevelrooilijn, aan de zijanten of achterzijde perceel.
Beeldvorming	Integreren in ontwerp pond; Ondergeschikt aan architectonische uitdrukking; Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw.
Materiaal	Eigentijds, glas, metaal, steen, baksteen.
Kleurstelling	Overwegend grijze, neutrale kleurstelling. Voor gevelonderdelen en accenten zijn ook lichte aardkleuren en houtkleuren toegestaan.

21

Kavelschema



Bebouwing | Zone 3

22

ZONE 3

Bouwregels	Bestemmingsplan
Rooflijn	- minimaal 5 m vanaf rand kavel, grenzend aan de omringingsweg. - de afstand van de gebouwen tot de overige perceelgrenzen dient ten minste 3 meter te bedragen.
Bebouwingspercentage	Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70 % van het bouwperceel.
Bouwhoogte	In de zone geldt een bouwhoogte van 1,5 m.



Inrichting met lage haag aan de voorzijde



Ook gevel van baksteen is mogelijk



Accent

BEELDRICHTLIJNEN

ZONE 3 | BEDRIJFSWEGEN



SPECIFIEK

Beeldrichtlijn

Opslag Opslag en parkeren in principe achter de voorgevelrooilijn. Aan de zijkant of achterkant van het perceel. Parkeren mag aan de voorzijde van het perceel, mits de voorgevel op minimaal 11 m vanuit de rand van het kavel wordt geplaatst, inclusief een groene erfafscheiding in de vorm van een beukenhoop (max. 1 m hoog).

Maat Overwegend bestaan de gebouwen uit eenvoudig orthogonale volumes.

ALGEMEEN

Beeldrichtlijn

Erfafscheiding Aan de voorzijde van het erf een haagbeuk van maximaal 1,0 m hoog, eventueel gecombineerd met een zwart spijlen hekwerk vóór de voorgevelrooilijn. Voor de overige perceelsgrenzen geldt een erfafscheiding van maximaal 2 m hoog.

Dakvorm Platte afdekking.

Parkeren Parkeren voor zowel bezoekers als werknemers op eigen terrein realiseren bij voorkeur achter de haagbeuk.

Opslag Opslag niet aan de representatieve zijde. Achter de voorgevelrooilijn, aan de zijanten of achterzijde perceel.

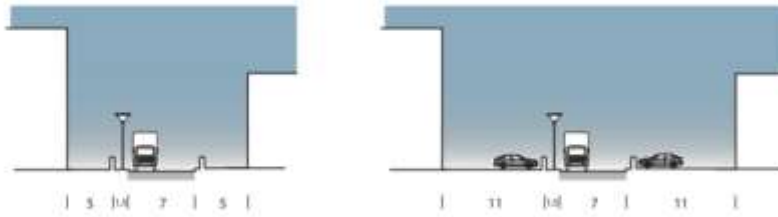
Reclame-uitingen Integreeren in ontwerp pand; Ondergeschikt aan architectonische uitdrukking; Reclame op voorgevel ontwerpen als zelfstandig element, afgestemd in maat, schaal en detaillering op architectuur gebouw.

Materiaal Eigentijds, plaatmateriaal, staal, glas, baksteen.

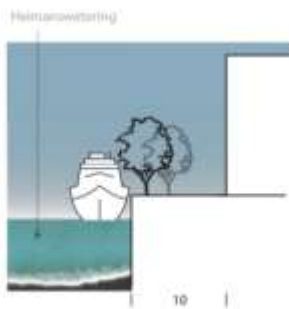
Kleurstelling Overwegend grijs, neutrale kleurstelling. Voor gevelonderdelen en accenten zijn ook lichte aardkleuren en houtkleuren toegestaan.

23

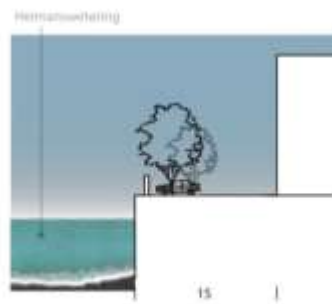
Profielen



Profielen hoofdontsluiting



Profielen Heijmanswatering



Profiel Staalweg

24

6

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte op het nieuwe bedrijven wordt hoofdzakelijk gevormd door de nieuwe ontsluitingslus. Voor de openbare weg wordt gebruik gemaakt van betonnen klinkerverharding. De verharding van de bedrijfskavels dient hierop aan te sluiten. De bedrijven dienen dan ook één uniform materiaal te gebruiken, bestaande uit grijze / antracietkleurige betonstraatstenen.

De openbare ruimte levert met de open ruimte van de bedrijven een samenhangend beeld op.

Het profiel van de hoofdontsluiting bestaat uit een rijbaan van 7 meter breed en aan de zijkant een voetpad van 1,5 meter ten behoeve van het nutstracé.

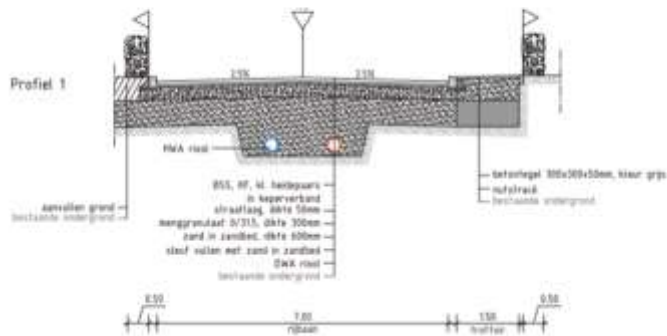
Voor een groen ruimtelijk beeld zijn vooral de overgangen van openbaar naar privé van belang. Door aan de voorzijde van de kavels op de erfgrenzen een lage haag van maximaal 1 meter hoog te plaatsen wordt een uniforme rand nagestreefd. In principe staan de gebouwen op een rooilijn van 5 meter en wordt er achter de voorgevelrooilijn geparkeerd. Indien er voor de voorgevel geparkeerd wordt, zal de haag als 'groen scherm' de aanblik van auto's deels doen wegnemen en verzachten.

Bewegwijzering, lichtarmaturen, zitelementen en prullenbakken worden onderling op elkaar afgestemd.

25

OPENBARE RUIMTE

PROFIELOPBOUW	Hoofdotsluiting: kavel - voetpad (1,5m) t.b.v. nutstrook - rijbaan (7m) - kavel.
BEPLANTING	Beukenhoog van maximaal 1m hoog op voorzijde erfgrans.
MATERIALIZERING	Rijbaan: betonstraatstenen in de rijbaan. Keilformat, kleur heidepaars. Voetpad: betontegels, 300x300x50mm, kleur grijs. Inritten: betonstroochtenen.
WATER	Representatief en benodigd voor bergingscapaciteit.
PARKEREN	Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd voor werknemers en bezoekers. Daarnaast is het ook het uitgangspunt dat vrachtauto's op eigen bedrijfskavel parkeren en deze zoveel mogelijk uit het zicht zijn vanaf de openbare ruimte.

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de verschillende functies van een bedrijf. De gemeente hanteert hierbij de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nots parkeernormen en voorzieningen 2014 gemeente Alphen aan den Rijn'.