

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN HOOGWAARD, GEMEENTE RIJNWOUDE

juli 2013

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

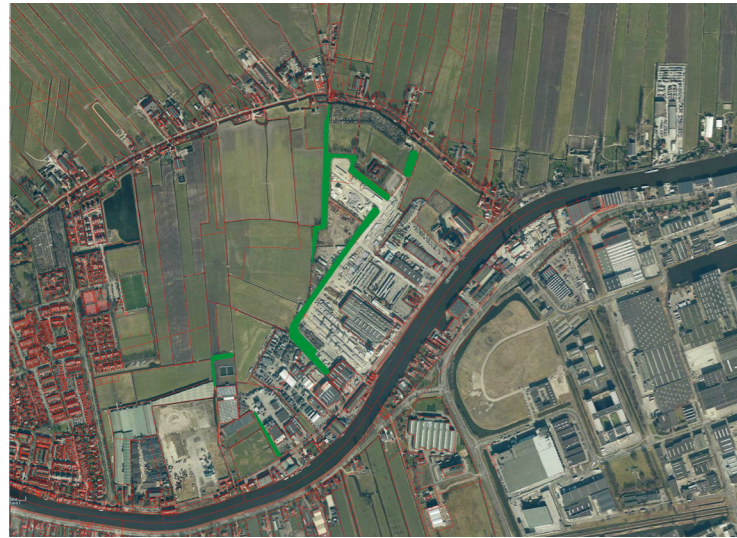
wissing



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Grenzen

De stedenbouwkundige begrenzing van het toekomstige bedrijventerrein Hoogewaard wordt gevormd door het uitgangspunt van 7 hectare uitteefbare uitbreiding, de aanleiding in het landschap en de uitbreiding Rijnpark aan de oostkant van Koudekerk. Het bedrijventerrein bestaat uit drie onderdelen. De bestaande bedrijven langs de Hoogewaard, bedrijfspercelen die in aanmerking komen voor herstructurering en de nieuwe uitbreiding. De eerste ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de bestaande houtwal aan de noordzijde van het plangebied. De bestaande houtwal schermt de eerste ontwikkelingen van het bedrijventerrein af.



bestaande groenstructuur

Groene buffer en water

Het bedrijventerrein ligt in het Groene Hart. Het is belangrijk dat aan de noord- en oostkant van het bedrijventerrein een goede landschappelijke overgang komt naar het buitengebied. Bij herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein zal de rand daarom omgeven worden door een nieuwe brede groene zone van 18 meter breed. Deze zone bestaat uit een sloot aan de buitenzijde van het plan en een zone met opgaande beplanting op een grondlichaam. Op deze manier wordt de bebouwing op het bedrijventerrein fysiek gescheiden van de omgeving en uit het zicht onttrokken. De groenzone kan daarnaast ook een recreatieve functie krijgen met struipaden en een landschappelijke inrichting. De groenzone heeft een minimale beplantingsstrook van 7 meter.

Water

Aan de oost- en noordrand zal het gebied omgeven worden door een structuur van waterlopen en kleine vijvers. Het water dient ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak door herstructurering en uitbreiding en gedempte sloten. Voor de watercompensatie die niet binnen de grens van het stedenbouwkundig plan kan worden opgelost, is een zoekgebied aangewezen voor watercompensatie. Het zoekgebied ligt in het agrarisch gebied en grenst aan de Landlustweg. Het oppervlaktewater kan hier op een landschappelijke manier worden ingepast.

Oude Rijn Zone

De bestaande bedrijven langs de Hoogewaard hebben een relatie met de rivier de Oude Rijn. Hier hebben zich o.a. grootschalige watergebonden bedrijvigheid gevestigd. Grote silo's, betoncentrales en vrachtschepen bepalen hier grotendeels het beeld. Deze bedrijvigheid hoort bij deze streek en Koudekerk. Deze identiteit moet in deze zone behouden blijven en kan worden uitgebreid ter plaatse van de herstructurering aan de Hoogewaard.

Ontsluiting

De huidige bedrijven worden alleen ontsloten via de Hoogewaard. De herstructurering en uitbreiding kan alleen mogelijk worden gemaakt door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, de zogenaamde Middenwaard, en de komst van de Maximabrug. Met deze tweede ontsluiting kan de uitgifte aan de buitenzijde op langere termijn worden gerealiseerd en op korte termijn de lokale bereikbaarheid van de huidige bedrijven worden verbeterd. De exacte situering van de nieuwe ontsluitingsweg "Middenwaard" is nog niet concreet en zal mede bepaald worden door de toekomstige gronduitgifte. Het is echter wel belangrijk dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen de bestaande woning Hoogewaard 235 en de nieuwe aansluiting van de Middenwaard. Er geldt daarom een minimale afstand van 50 meter vanaf de fysieke grens van het bedrijventerrein tot waar een nieuwe ontsluiting mag worden aangesloten. Voor de bereikbaarheid van de volkstuinen blijft de huidige ontsluiting voor autoverkeer gehandhaafd.

Middenwaard

De Middenwaard kent twee principe profielen. De Middenwaard grenzend aan de groene buffer of de Middenwaard die begrensd wordt aan beide zijde door bedrijfspercelen. Voorgesteld wordt een heldere en eenvoudige structuur met een huidige ontsluiting



duidelijke scheiding tussen de functies. De rijbaan is 7 meter en het profiel heeft minimaal 1 groene berm. De berm tussen de rijbaan en het trottoir zorgt voor een duidelijke scheiding en groen karakter. Het profiel voorziet niet in openbare vrachtwagen parkeerplaatsen.



Figuur principe profiel Middenwaard

Bouwhoogte

Voor het bepalen van de bouwhoogte is een belangenafweging gemaakt tussen een hogere bouwhoogte in het kader van intensief ruimtegebruik en een passende bouwhoogte in relatie tot de omgeving. Aan de oost- en noordrand wordt gekozen voor een lagere bouwhoogte in aansluiting op de omgeving. Voor het binnengebied wordt gekozen voor een hogere bouwhoogte die bedrijven meer bebouwingmogelijkheden geven. Dit betekent in het binnengebied een maximale bouwhoogte van 20 meter. Een bedrijfsgebouw van 20 meter biedt voldoende ruimte om bijvoorbeeld opslag op meerdere verdiepingen te realiseren. Aan de oost- en noordrand in een zone van 50 meter wordt gekozen voor een maximale bouwhoogte van 12 meter, dit in aansluiting op de bestaande woningen aan het lint die variëren in hoogte van 1 en 2 lagen met kap (ca. 6-9 meter). Langs de Oude Rijn Zone is de maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Dit in verband met de watergebonden bedrijvigheid langs de Oude Rijn.

Opslag

Opslag moet zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte worden geventueerd. Opslag is dan ook niet toegestaan voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen en heeft een maximale hoogte van 10 meter.

Kaveldiepte

Omdat de definitieve indeling van de kavels en de nieuwe ontsluiting plaatsvindt op basis van de wensen van geïnteresseerde bedrijven wordt in de randvoorwaardenkaart geen nadere kavelindeling gegeven. Het is echter wel belangrijk

dat de kavels een minimale kaveldiepte hebben in relatie tot een efficiënte gronduitgifte. Aan de noordrand is daarom een zone opgenomen met een minimale kaveldiepte van 40 meter. In deze zone is het niet gewenst de nieuwe ontsluiting aan de rand van het plangebied te leggen.

Gevellijn

Om de representativiteit voor het gedeelte van de herstructurering en uitbreiding te vergroten is er voor gekozen langs de Middenwaard een zone van 5 meter aan de openbare weg te bestemmen voor uitsluitend parkeren en groen op eigen terrein. Door de gevellijn van de bedrijfsgebouwen hier terug te leggen wordt het wegprofiel ruimtelijk vergroot en zorgen de voorterreinen van de bedrijven voor een geleidelijke overgang naar het openbare gebied. De bestaande bedrijven langs de Oude Rijn Zone hebben een relatie met de rivier. Hier geldt daarom geen teruggelegen rooilijn. Het profiel van Hoogewaard is ruim en bedrijfsgebouwen en opslag kunnen worden toegestaan tot op de perceelsgrens waardoor het contact met het water maximaal kan zijn.

Bebouwingspercentage

In het kader van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk bebouwingspercentage op de kavels. Het bebouwingspercentage dat in de plantekening is aangegeven regelt in globale zin de open ruimte die tussen de gebouwen beschikbaar blijft voor groen, opslag, verkeersruimte op eigen terrein en parkeergelegenheid. Voor het plangebied geldt een bebouwingspercentage van 70% met een afwijkingsbevoegdheid van 80%.





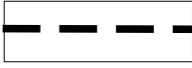




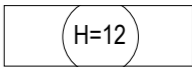
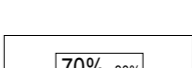
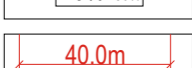





Oriëntatie

Representatieve gevels aan de openbare ruimte zijn belangrijk. De openbare straat is de kavelzijde waar de bedrijven zich op zullen oriënteren. Aan deze zijden moet het ontwerp van de bebouwing en de terreininrichting zorgvuldig uitgewerkt worden. Omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich precies zullen vestigen, wordt met voorgeschreven representatieve zijden sturing gegeven aan de gewenste oriëntatie. De representatieve zijden begeleiden de hoofdontsluiting. Aan deze zijden wordt de bedrijfsbebouwing voorzien van een representatieve gevel. Tevens komen hier de representatieve functies van de bedrijven zoals de entrees en kantoren. Op het voorterrein is naast ruimte voor parkeren een duidelijke ruimte bestemd voor groene inrichting. Ter plaatse van de oostelijke entree van het bedrijventerrein zijn de bedrijfsgebouwen zowel op de Middenwaard als op de Hoogewaard georiënteerd.

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De gemeente hanteert hierbij de parkeernorm zoals opgenomen in de Parkeernota Gemeente Rijnwoude van april 2009. Voor het bedrijventerrein Hoogewaard is de parkeernorm van Arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium werkplaats, transportbedrijf) van toepassing. Dit betekent een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De ontsluitingsweg Middenwaard voorziet niet in openbare vrachtwagen parkeerplaatsen.



- ### Legenda
-  grens stedenbouwkundig plan
 -  bestaand bedrijventerrein
 -  te herstructureren bedrijventerrein
 -  nieuw bedrijventerrein
 -  gevellijn
 -  orientatie bebouwing Hoogwaard
 -  groene bufferzone, minimale maat van 18 m, water aan de buitenzijde minimale beplantingsstrook van 7 m
 -  ontsluiting/entree bedrijventerrein (indicatief)
 -  minimale afstand van stedenbouwkundige plangrens tot ontsluiting/entree
 -  maximale bouwhoogte en hoogte opslag. Opslag achter de gevellijn en afgescheiden van de openbare ruimte
 -  bebouwingspercentage met afwijkingmogelijkheid
 -  minimale kaveldiepte van 40m
 -  parkeren op eigen terrein
 -  zoekgebied watergebied
 -  kadastrale ondergrond
 -  Oude Rijn zone, watergebonden bedrijvigheid
 -  auto ontsluiting volkstuinen



