

DE SCHANS II

UITGIFTENVOORWAARDEN & BEELDKWALITEITSPAN



DECEMBER 2002

K H A N D E K A R S T A D S O N T W E R P - B E N T H U I Z E N

Alphen aan den Rijn
STAD MET BIJZONDERE BEDRIJVEN

INHOUD

- 2 Inleiding
- 3 Uitwerking en aanpak
- 4 Plaatsing van gebouwen
- 5 Parkeren op de kavels
- 6 Hekwerken, opslag en expeditie
- 7 Architectuur
- 8 Reclame
- 9 Inrichting van de kavels
- 10 Openbare nutsvoorzieningen

INLEIDING

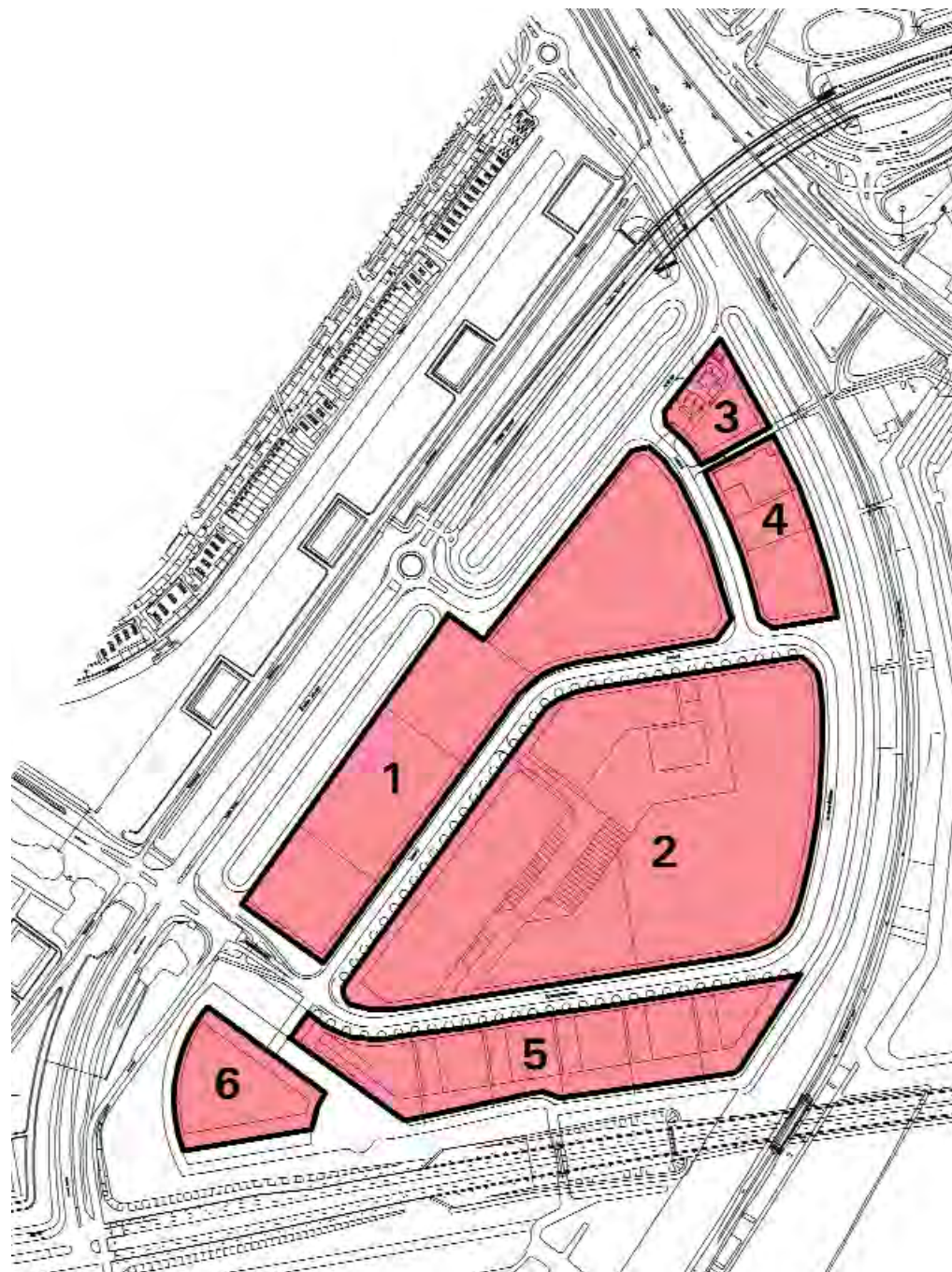


Ambulancedienst in aanbouw

Het bedrijventerrein 'de Schans II' is gelegen aan de zuidkant van Alphen aan de Rijn en heeft een strategische ligging ten opzichte van de afslag vanaf de N11. Bovendien loopt er een spoorlijn langs het gebied waarover de Rijn-Gouwe lijn komt te rijden. Het deelgebied de Schans II ligt als het ware ingeklemd tussen de N11, de Goudse Schouw (langs de woonwijk Kerk en Zanen) en het spoor. Het gebied valt onder het bestemmingsplan 'De Schans' van 31 oktober 1991 waarin o.a. hoge bebouwingspercentage zijn opgenomen. Hiermee wordt de wens uitgesproken een ruimte-intensief gebied met bijvoorbeeld veel dubbel grondgebruik te realiseren. Dit is ook het huidige collegebeleid.

Dit rapport heeft als doel richtlijnen te formuleren voor de bebouwing en de inrichting van de kavels. De richtlijnen zijn een toevoeging op het bestemmingsplan en geven een beeld van de beoogde kwaliteit.

Naast het fingerende bestemmingsplan is de 'Nota gemeentelijk reclamebeleid' (dec. 2001) opgesteld door de gemeente Alphen aan de Rijn, ook van toepassing op dit bedrijventerrein.



deelgebieden 1 t/m 6



De Schans II, kijkende richting N11



De Schans II, kijkende richting spoorlijnen



UITWERKING EN AANPAK



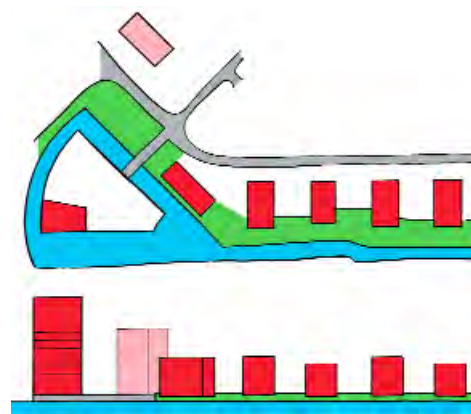
Maquettefoto, gezien vanaf de N11.

De Schans II zal een hoogwaardig, representatief en eigentijds bedrijventerrein moeten worden. Dit geldt zowel gezien vanaf de omliggend wegen als voor de beleving in het gebied zelf. Er is gezocht naar een goede balans tussen kwaliteit en haalbaarheid. Beperkt en eenduidig materiaal- en kleurgebruik én industriële architectuur dragen bij aan de kwaliteit van het gebied. Belangrijk is dat de bebouwing langs de N11 en de Goudse Schouw een representatieve uitstraling krijgt met als meest opvallende het eilandkavel met daarop het hoogste gebouw dat echt in het water staat. In het gebied zelf is de continuïteit van de wegprofielen belangrijk, enerzijds door aaneengesloten bomerijen toe te passen en anderzijds door de bebouwing zoveel mogelijk op één lijn te plaatsen.

Voor sommige delen zullen minder hoge eisen gelden dan voor andere. Dit houdt onder meer verband met de ligging en de milieugrenzen zoals vastgesteld in het bestemmingsplan. Door een aantal regels vast te leggen in overzichtskaarten wordt duidelijk waar wat belangrijk en mogelijk is. Zo is van te voren duidelijk aan welke eisen op een bepaald kavel moet worden voldaan. De regels hebben o.a. betrekking op de plaatsing van gebouwen, parkeren op de kavels, hekwerken, opslag, expeditie. Meer algemene richtlijnen zijn opgesteld voor architectuur, reclame, inrichting van de kavels en openbare nutsvoorzieningen.



Wensbeeld



Eilandlokatie met hoogteaccent tot 25 m








Bomenrijen langs de belangrijkste wegen

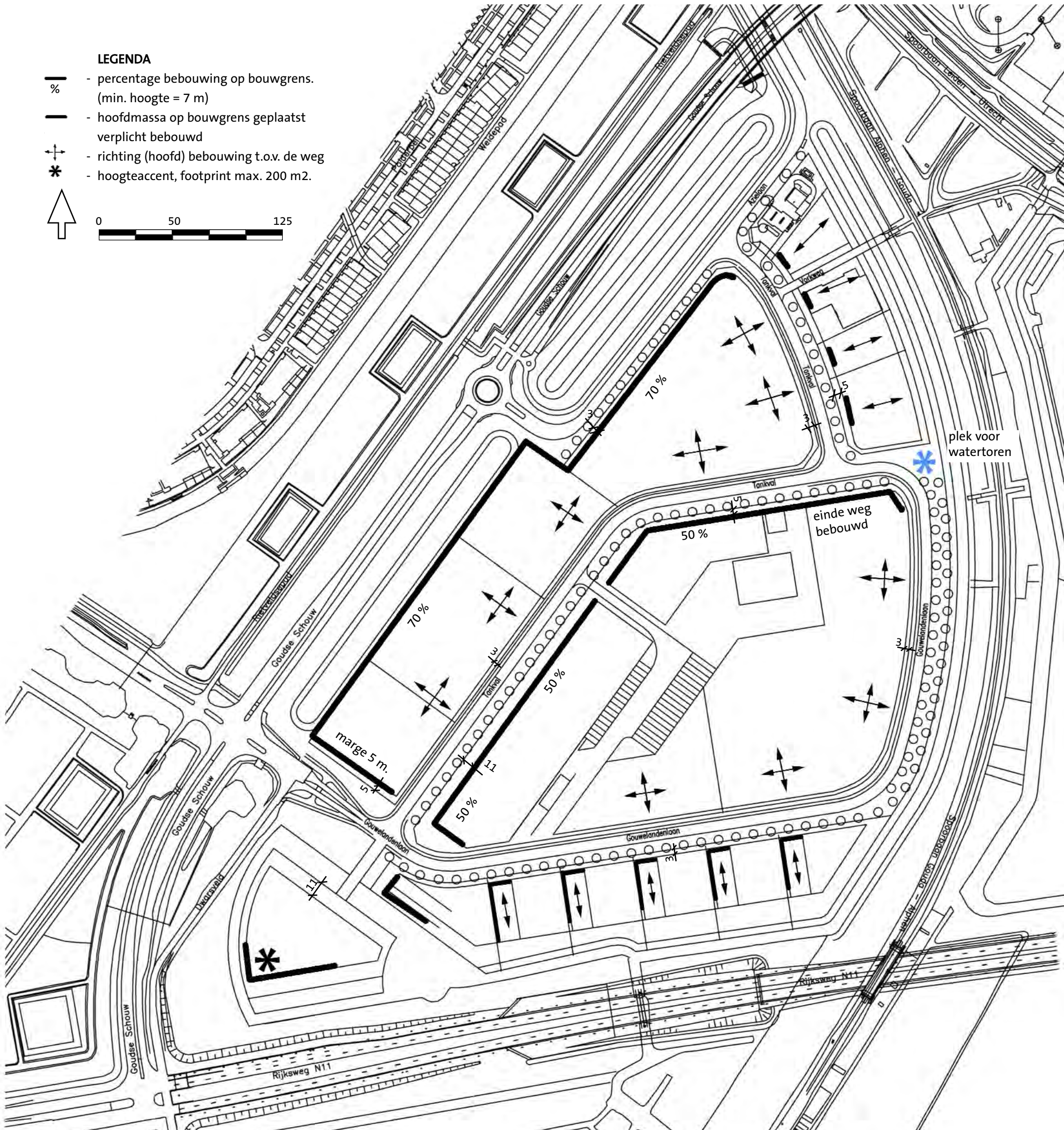


Dubbele bomerij langs het spoor, watertoren aan het eind van de weg.

PLAATSIING VAN GEBOUWEN

LEGENDA

-  - percentage bebouwing op bouwgrens.
(min. hoogte = 7 m)
 -  - hoofdmassa op bouwgrens geplaatst
verplicht bebouwd
 -  - richting (hoofd) bebouwing t.o.v. de weg
 -  - hoogteaccent, footprint max. 200 m².
-  0 50 125



De plaatsing van de gebouwen zal van grote invloed zijn op het totale beeld van het bedrijventerrein. Door regels hiervoor op te stellen kan voorkomen worden dat een rommelig beeld ontstaat met te onregelmatige straatprofielen. De regels zijn zichtbaar gemaakt in de tekening op deze pagina.

Voor sommige randen geldt dat een minimaal percentage van de bebouwing met een min. hoogte van 7 meter op de aangegeven bebouwingslijn moet worden geplaatst. (de maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan is 15 meter)

In de deelgebieden 3, 4 en 5 zal de hoofdmassa (hoogste) op de aangegeven bebouwingslijn(en) moeten worden geplaatst, de richting van de hoofdmassa is hier aangegeven.

Voor alle overige gebieden geldt dat de bebouwing orthogonaal t.o.v. de weg geplaatst moet worden.

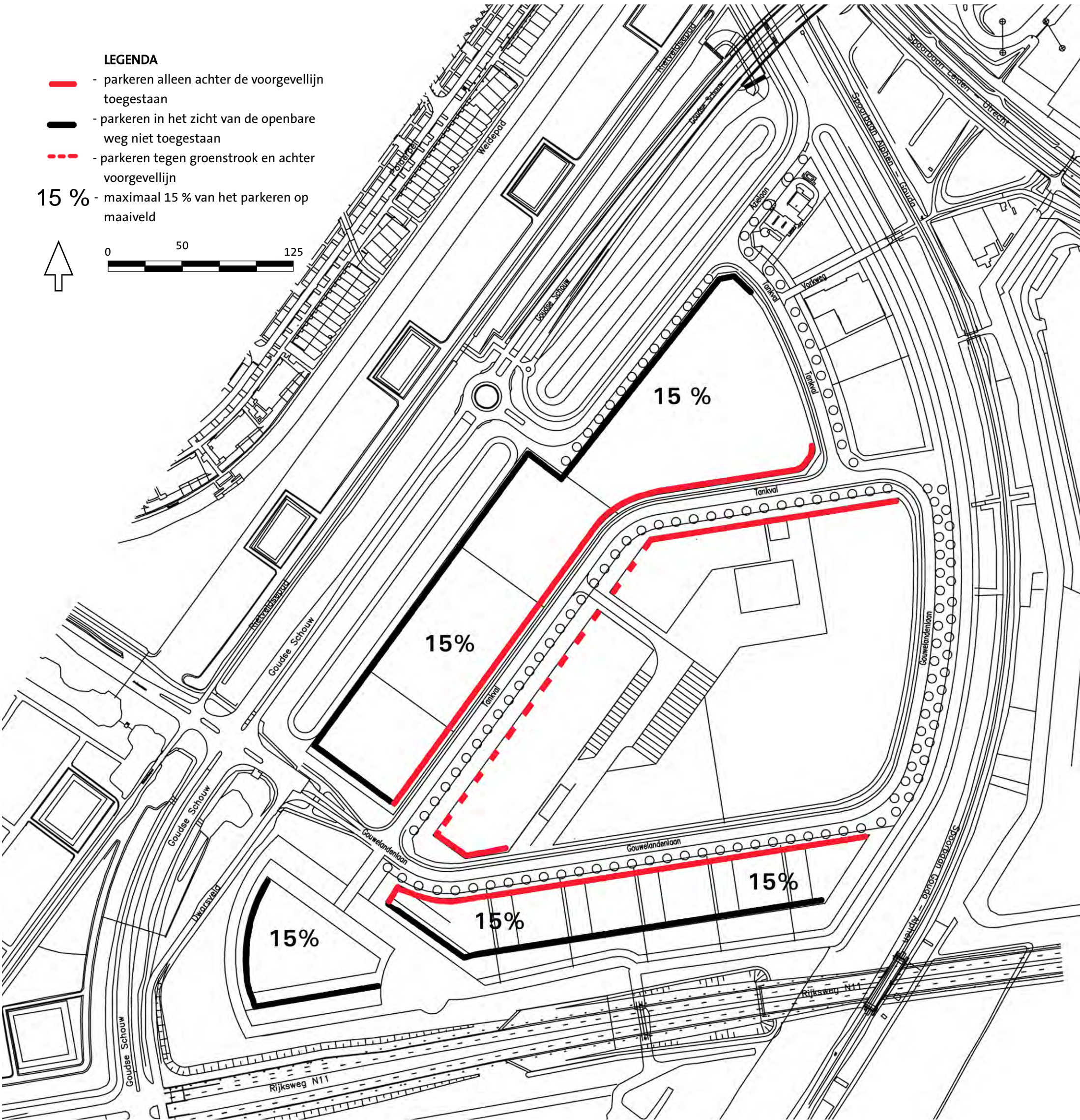
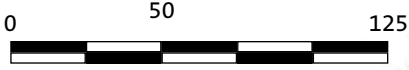
Langs de singel aan de Goudse Schouw komen gebouwen direct aan het groene talud te staan, hier moet een ramenlap-voorziening in de bebouwing worden opgenomen. Er zal een hoogteaccent tot 25 m komen op het eilandkavel. Dit gebouw zal in het water geplaatst moeten worden.

De watervoorraad voor de centrale blusvoorziening wordt uitgevoerd in de vorm van een watertoren en krijgt een prominente plek in het gebied. (zie verder pagina 10)

PARKEREN OP DE KAVELS

LEGENDA

- - parkeren alleen achter de voorgevellijn toegestaan
- - parkeren in het zicht van de openbare weg niet toegestaan
- - - - parkeren tegen groenstrook en achter voorgevellijn
- 15 %** - maximaal 15 % van het parkeren op maaiveld



Het gebied is goed bereikbaar per auto. Dagelijks zullen veel personenauto's geparkeerd worden. In principe dient er alleen geparkeerd te worden op eigen terrein. Gezien vanaf de toegangswegen zijn grote parkeervlakken onwenselijk. Op deze zichtlocaties kan wel op of onder de bebouwing, geïntegreerd in de bebouwing, of achter een grondlichaam geparkeerd worden, uit het zicht van de openbare weg. Voor deze gebieden geldt dat slechts 15 % van de parkeerplaatsen op maaiveld mag worden gerealiseerd. Op andere plekken is parkeren alleen achter de voorgevellijn toegestaan. Langs de Tankval in deelgebied 2 mag wel direct tegen de groenstrook worden geparkeerd. (zie tekening pag. 9)

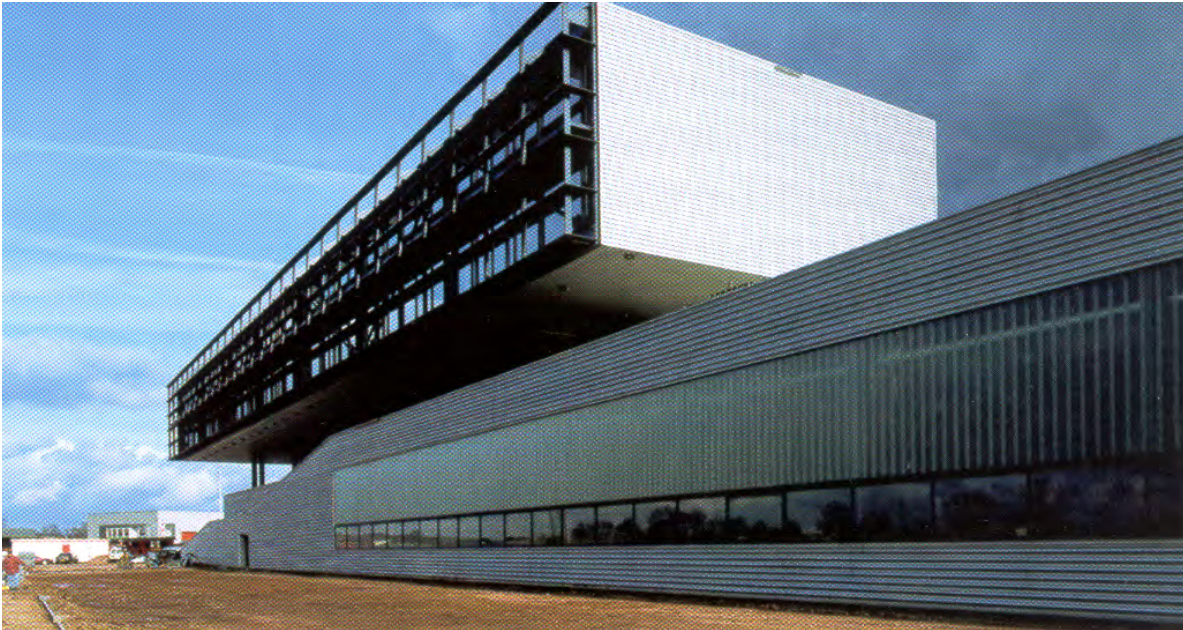
Aan de volgende parkeernormen moet op eigen terrein worden voldaan:

- 1 p.p. per 30 m² kantoor
- 1 p.p. per 100 m² bedrijfsruimte
- 1 p.p. per 50 m² showroom
- 1 p.p. per 200 m² opslag

Een verantwoording van deze eisen dient bij de bouwaanvraag te worden bijgevoegd.

Fietsparkeren dient ook opgelost te worden op eigen terrein, liefst geïntegreerd in de bebouwing en uit het zicht van de openbare weg.

ARCHITECTUUR



Geleding in grote gevelvlakken



Hoofdmassa haaks op de weg geplaatst

Het karakter van het gebied kan door een aantal afspraken met betrekking tot architectuur, materiaal- en kleurgebruik een eenduidige uitstraling krijgen waardoor het, ondanks de verscheidenheid van het terrein, als een herkenbaar gebied wordt ervaren. Hiertoe is als leidraad gekozen te streven naar industriële architectuur met ingetogen en functioneel materiaalgebruik. In principe alleen platte daken toepassen, dus geen kappen. Felle kleuren e.d. zullen beperkt, als accenten en dus niet op grote vlakken, kunnen worden toegepast. De materiaalkeuze beperkt zich tot staal, hout, donker metaalwerk en glas.

De architectuur zal deels bepaald worden door het percentage kantooroppervlak. De maximaal toegestane percentages kantoor staan in de overzichtskaart hiernaast. Er zijn met betrekking tot de architectuur 5 verschillende gebieden te onderscheiden: *De zichtlocatie langs de Goudse Schouw, deelgebied 1:* De ligging van de (grote) kavels langs een van de toegangswegen van Alphen aan de Rijn vraagt om extra zorg voor de architectuur. Enerzijds zal gekozen moeten worden voor grootschalige oplossingen die anderzijds wel aansluiting hebben op de schaal van de woonwijk Kerk en Zanen. Dit kan bijvoorbeeld door in grote gevelvlakken geleding aan te brengen, dit is goed te combineren met industriële architectuur. Ondanks het feit dat de toegangen aan de andere kant liggen zullen de bedrijven zich moeten tonen naar de Goudse Schouw door een representatieve gevel te maken met enige verfijndheid (dus niet alleen maar één dichte doos). Een suggestie zou bijvoorbeeld zijn om de bedrijfsvoering vanaf deze kant zichtbaar te maken of kantoren ook aan de Goudse Schouw-zijde te situeren. *Grote kavels, deelgebied 2:* Ook hier geldt dat de architectuur een industriële uitstraling zal krijgen. De massaopbouw is eenvoudig, passend bij de schaal van de bedrijven. Accenten kunnen de grote gevelvlakken een eigen karakter geven, bijvoorbeeld door de expeditietoegangen te benadrukken met kleur, materiaal of bijzondere vormgeving van luifels.

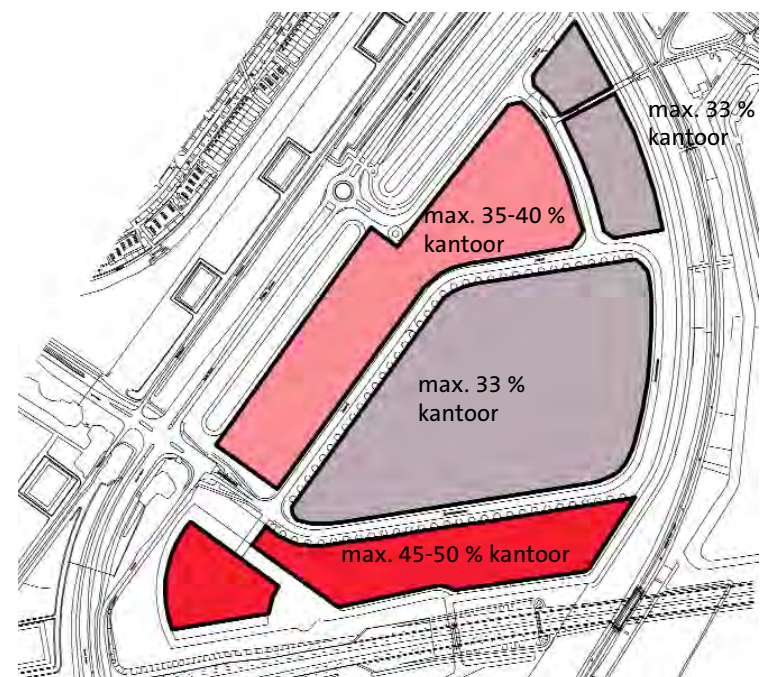
De kleine kavels in de deelgebieden 2, 3 en 4: Voornamelijk gecombineerde gebouwen van kantoor en bedrijf. Het onderscheid tussen de functies kan tot uitdrukking komen in verschillend maar niet contrasterend materiaalgebruik. De gebouwen dienen als één geheel ontworpen en als zodanig herkenbaar te zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat het totaalbeeld van de kleine kavels erg rommelig wordt met allemaal losse hallen en kantoor-tjes.

Kleinere kavels langs de N11, deelgebied 5: Deze gebouwen zullen voornamelijk de uitstraling van kantoorgebouw hebben. (maximaal 45-50%) Verschillend materiaalgebruik kan de richting van de hoofdmassa haaks op de N11 benadrukken, de representativiteit van deze gebouwen is belangrijk.

Eilandkavel, deelgebied 6: Volgens het bestemmingsplan moet hier een maatschappelijke functie komen, er wordt gedacht aan een hotel. Op de plek is een hoogteaccent gewenst van ca. 25 m, de footprint van de toren zal maximaal 200 m² mogen bedragen om het toreneffect na te streven. Vanzelfsprekend zal ook hier gestreefd worden naar hoogwaardige architectuur.



Met zorg vormgegeven toegangen



Maximaal toegestane percentages kantoor



Accentuering loading-docks



Grootschalige, zorgvuldig vormgegeven gebouwen, grote kavels deelgebied 2



RECLAME



Reclame kan een toegevoegde waarde zijn van de kwaliteit van de gebouwde omgeving maar kan ook verstorend werken. De gemeente Alphen aan de Rijn heeft in december 2001 de "Nota gemeentelijk reclamebeleid" opgesteld. Deze is in principe ook van toepassing op bedrijventerreinen, hoewel door de grote schaal van deze gebieden op sommige punten kan worden afgeweken. In grote lijnen komt het erop neer dat de volgende regels van toepassing zijn:

- "De reclame moet voor wat betreft de vorm, kleur en afmeting passen bij de architectuur en de schaal van het pand, de omliggende panden en het karakter van de openbare ruimte." Hieraan toegevoegd: Zoveel mogelijk in de ontwerpfase rekening houden met reclame zodat deze optimaal geïntegreerd kan worden in het totale beeld. Los op het terrein geplaatste reclame of reclame op hekwerken is niet toegestaan.
- "De reclame dient een relatie te hebben met de bedrijfsvoering in het pand; in principe zal het de naam van de betreffende zaak betreffen; merkreclame is slechts in combinatie met de zaaknaam toegestaan."
- Uit de nota volgt verder dat "Knipperende, bewegende en reflecterende reclame en dakreclame" niet is toegestaan en dat "reclame (op de gevel aangebracht) maximaal 1/3 van de totale breedte van het pand mag beslaan en dat reclame haaks op de gevel is toegestaan".

Specifiek voor deelgebied 5 zal gevraagd worden de reclame op de kopgevel, aan de N11-zijde, van de hoofdbouw te plaatsen.

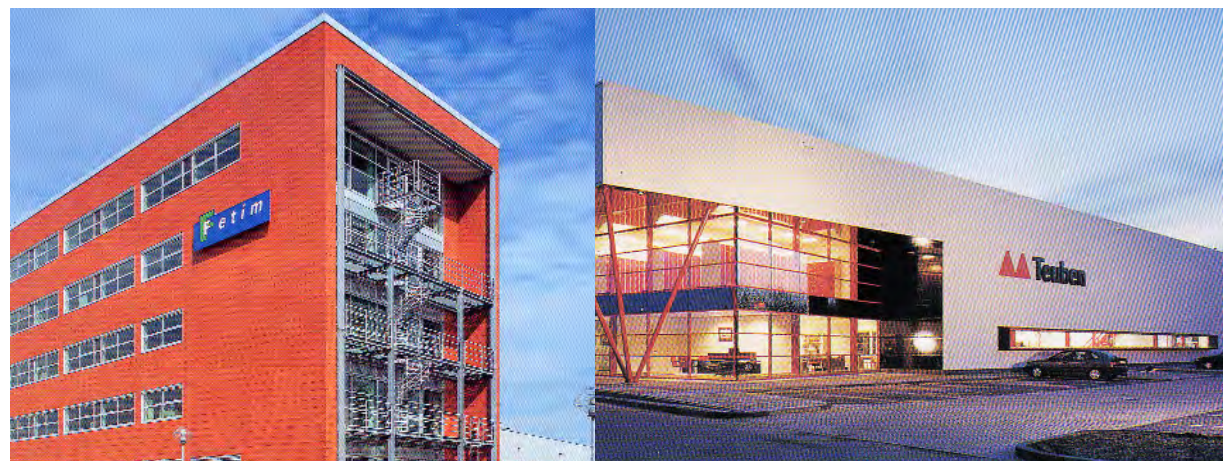
De reclameuitingen moeten, net zoals de inrichtingsplannen van de kavels, bij de bouwaanvraag worden ingediend.



Voorbeelden geïntegreerde reclameuitingen



Voorbeelden geïntegreerde reclameuitingen



Voorbeelden van op de gevel aangebrachte reclame met beperkte breedte



INRICHTING VAN DE KAVELS



Toe te passen hekken: maximale hoogte 2 meter, antracietkleurig en zonder reclame

In de voorgaande overzichtskaarten zijn een aantal regels gegeven die direct betrekking hebben op de inrichting van de kavels, zoals regels voor parkeren, hekwerken, opslag expeditie e.d. Aan de hand van deze kaarten kan gekeken worden waar welke eisen gelden. Daarnaast zijn er nog een aantal algemene uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van de kavels:

Gestreefd wordt naar zo min mogelijk toegangen vanaf de openbare weg. Bij voorkeur dus niet meer dan één toegang per kavel. In de strook langs de Tankval in deelgebied 2 worden gekoppelde inritten toegepast, er komt hier dus telkens één inrit per twee kavels. Hierdoor is de groenstrook, ondanks de kleinere kavels, zoveel mogelijk continue. (zie tekening mogelijke inrichting)

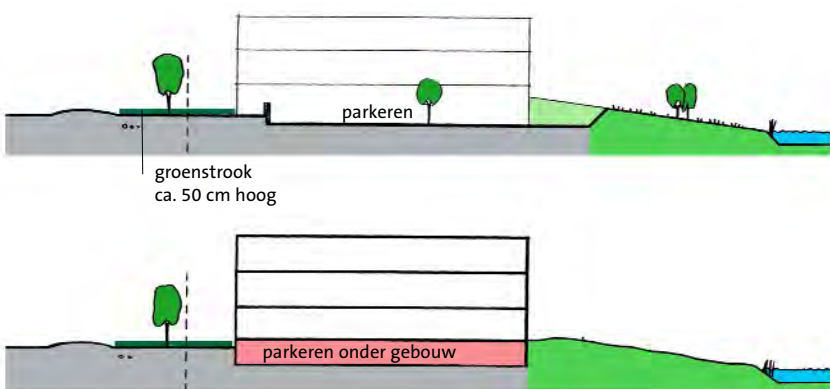
De inritten naar de kavels zijn in het hele gebied op dezelfde manier gematerialiseerd, uiteraard met uitzondering van de met zorg vormgegeven brug naar het eilandkavel. Pas op het eigen terrein zal afwijkend materiaalgebruik kunnen worden toegepast. Bestrating van het eigen terrein bestaat in principe uit elementenverharding, de verschillende functies van het terrein worden d.m.v. verschillend kleur/materiaalgebruik aangeduidt.

Tussen de openbare wegen en trottoirs en de bebouwing komen meestal stroken beplanting van ca. 50 cm hoog, meestal met bomenrijen daarin geplaatst. In deelgebied 5 zal bovendien aan de N11-zijde een deel van het eigen terrein bestaan uit groen zodat de gebouwen aan deze kant geheel in het groen staan. Hier zal een speciale oplossing voor het parkeren nodig zijn, of wel onder de gebouwen of wel verdiept en uit het zicht van de openbare weg. (zie doorsnede)

Om zoveel mogelijk de kwaliteit van de inrichting te waarborgen zal gevraagd worden gelijktijdig met de bouwplannen een inrichtingsplan ter beoordeling in te dienen. Middels dit inrichtingsplan zal ook moeten worden aangetoond of wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen zoals genoemd op pagina 5.

Het beheer van zowel het openbaar gebied als de erven zal onder verantwoordelijkheid van één bedrijf vallen in de vorm van parkmanagement.

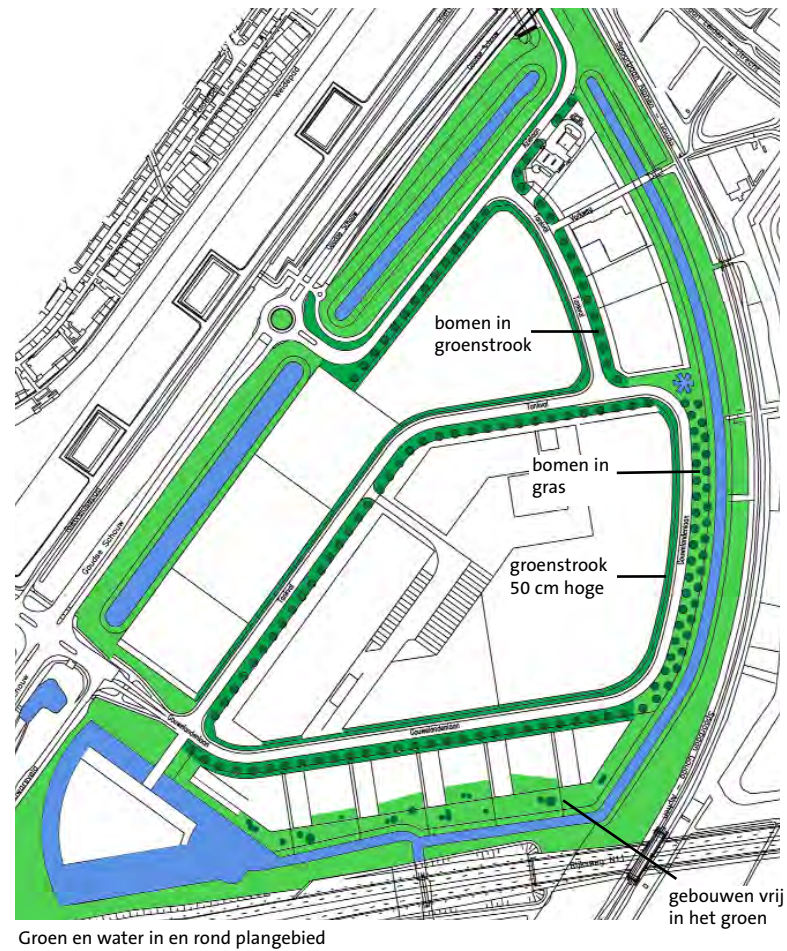
Er zal in het hele terrein een bedrijfsnaamverwijssysteem worden toegepast, zoals ook in andere bedrijfsterreinen in Alphen aan de Rijn reeds wordt gedaan. Bovendien zullen er afspraken moeten worden gemaakt over de toe te passen hekwerken zodat ook hierin een eenduidig beeld ontstaat.



Voorbeelden van parkeeroplossingen uit het zicht van de openbare weg



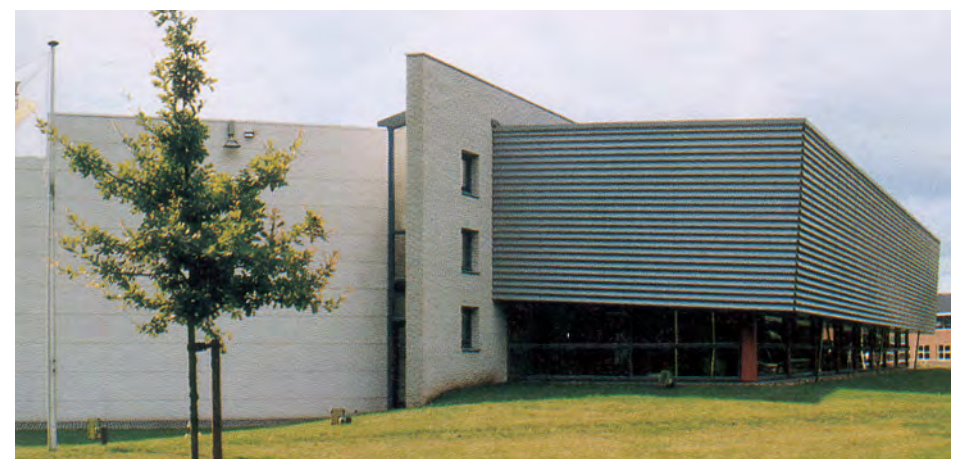
Ondergronds parkeren



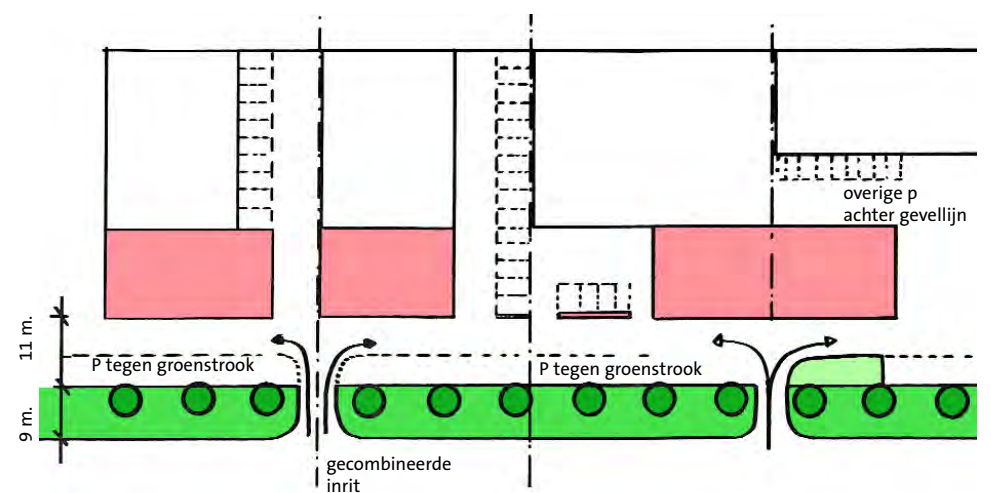
Groen en water in en rond plangebied



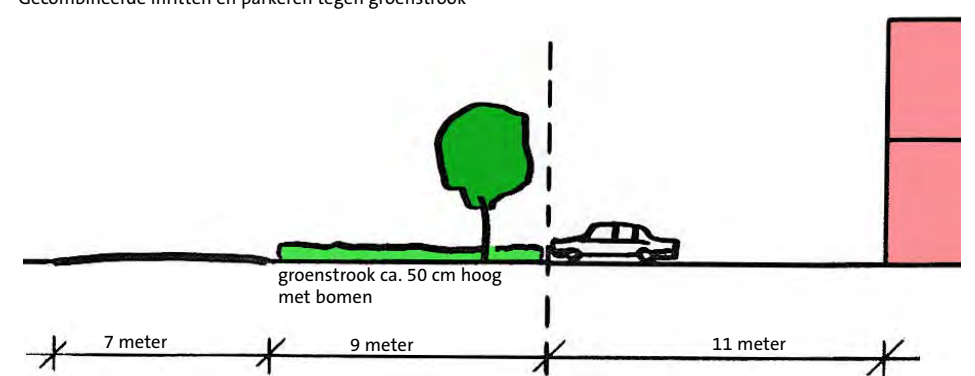
Parkeren achter groenwal in deelgebied 5



Gebouwen deelgebied 5 aan N11-kant vrij in het groen



Mogelijke inrichting langs Tankval deelgebied 2
Gecombineerde inritten en parkeren tegen groenstrook



Doorsnede groen en parkeren langs Tankval deelgebied 2

OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN



Locatie van de watertoren op prominente plek aan de singel

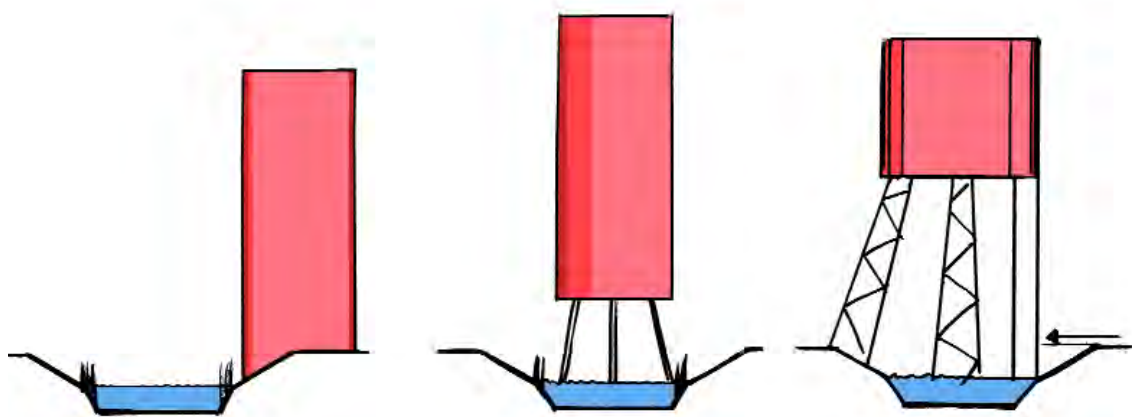
De Schans II krijgt een centrale bluswatervoorziening. Deze bestaat uit de volgende onderdelen:

- een ringleiding onder druk.
- waterreservoir van 1000 kub.
- aansluiting voor bedrijven t.b.v. een sprinklerinstallatie.

Het waterreservoir is een relatief groot onderdeel van de installatie en het is dan ook wenselijk deze als een aantrekkelijk, in het oog springend element uit te voeren. Gedacht wordt aan een fraaie watertoren op een prominente plek in het gebied. Hierboven is de mogelijke plek aangegeven, dit zal nader onderzocht moeten worden.

Een telefoonzender kan gecombineerd worden met de watertoren.

Trafo's dienen geïntegreerd te worden in de bebouwing. Er komen dus geen aparte trafohuisjes in het gebied.



Vormstudie waterreservoirs van 1000 kub



Voorbeelden van water-reservoirs

