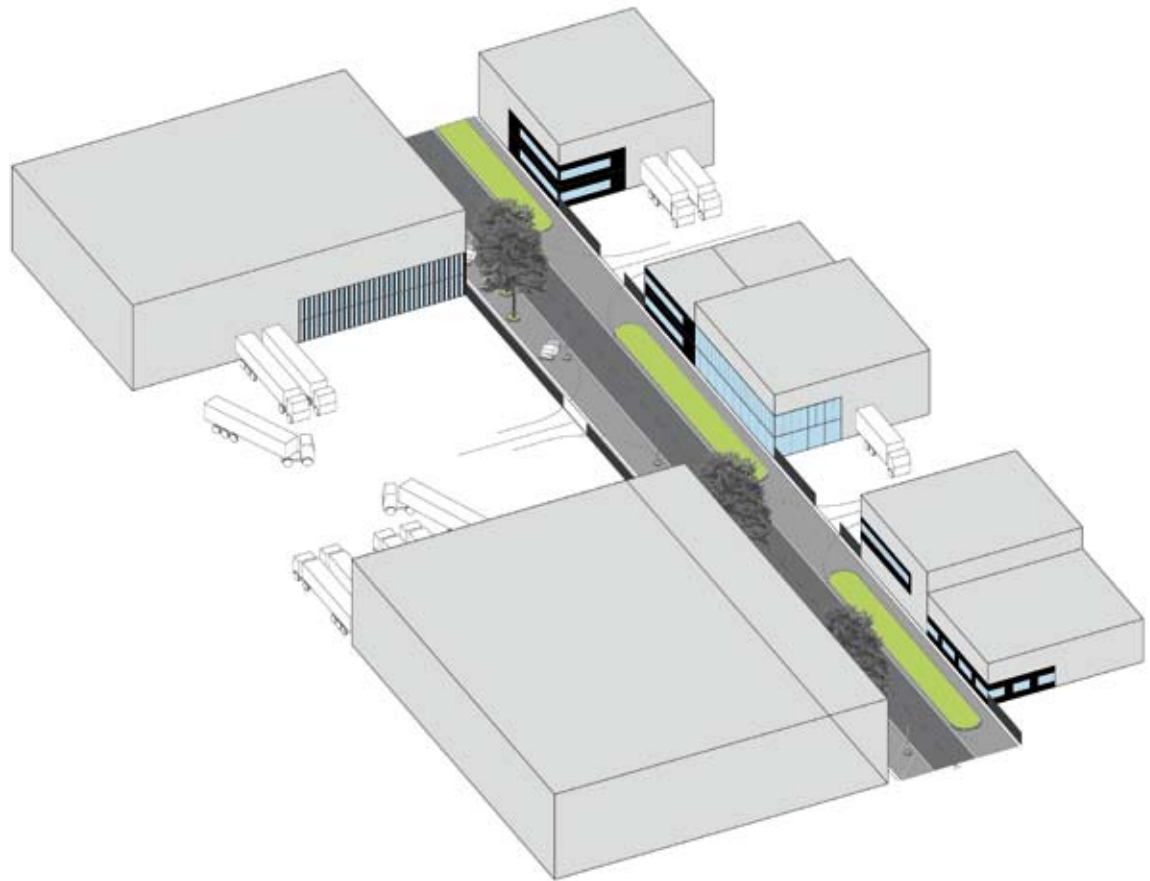


Stedenbouwkundig Plan Prisma Bedrijvenpark

20 maart 2008



Enno Zuidema Stedebouw

Colofon

Het stedenbouwkundig Plan Prisma Bedrijvenpark is in opdracht van:

Bedrijvenschap Hoefweg
Fortis Vastgoed Ontwikkeling N.V.
Maasstede Bleiswijk B.V.

Werkteam

Franca Claassen
Wilco Otte
Casper Sluis
Enno Zuidema

ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

Schiedamsevest 93D
3012 BG Rotterdam
tel: 010 4048289 fax: 010 4048279
emai: mail@ezstedenbouw.nl

Rotterdam, maart 2008

© ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

Alles uit deze uitgave mag worden
vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt
mits de bron wordt vermeld.

Inhoudsopgave

- Aanleiding
- Doel Stedenbouwkundig Plan
- De Macrostructuur
- De Microstructuur
 - Overgang tussen openbaar gebied en kavel
 - Kaveleisen, uitgangspunten en wensen
 - Indicatief beeld
- Studiegebied Fortis
 - Optie A - kavelsgewijze - en projectmatige ontwikkeling
 - Optie B - PDV/GDV
- Beeldkwaliteit

Aanleiding

Het bedrijfenschap Hoefweg en de betrokken marktpartijen willen een samenwerking aangaan voor de ontwikkeling van Prisma Bedrijvenpark. Vanuit de marktpartijen is in reactie op het Stedenbouwkundig Plan en Regiedocument uit 2001 in het algemeen gesteld dat meer flexibiliteit gewenst is. Om te komen tot een gedragen plan is de inhoud van dat oorspronkelijke plan nogmaals goed bekeken en gewogen, in samenwerking met de wensen van gemeente en marktpartijen om tot een samenhangende ontwikkeling van Prisma Bedrijvenpark te komen.

Dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan tot dit nieuwe concept Stedenbouwkundig Plan (d.d. 13 december 2005).

De directe aanleiding voor de aanpassingen zijn een veranderde vraag vanuit de markt en een ander gebruik op de kavel. De stringente eisen ten aanzien van de bebouwing en de bedrijfsstraten in het SMP 2001 zijn voor een aanzienlijk deel vereenvoudigd om meer flexibiliteit in de uitgifte te kunnen toestaan.

Het is duidelijk dat vergroting van de flexibiliteit in de randvoorwaarden en regels voor bebouwing vraagt om andersoortige garanties voor de kwaliteit van de invulling van het bedrijvenpark.

Die zijn in dit Stedenbouwkundig Plan allereerst ingevuld als uitgangspunten en wensen. Daarnaast is óók een invulling middels de begeleiding van de ontwikkeling en uitgifte door het q team een voorwaarde voor het welslagen van dit project.

Ten tijde van een optimalisatieslag voor het bedrijvenpark in begin 2007 is vooral gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersveiligheid in het bedrijvenpark. Dit heeft toen geleid tot een aantal wijzigingen in de opzet en maatvoering van de terrein.

Aan het eind van 2007 heeft voortschrijdend inzicht in de verkeersveiligheid in de Zoetermeerselaan geleid tot het aanbrengen van een zogenaamde ovatonde. Door de aanleg van een ovatonde ontstaat een overzichtelijk knooppunt waar een groot aantal bedrijfsstraten op aansluiten.

Beide trajecten vormden het uitgangspunt voor een actualisering van het Stedenbouwkundig Plan (d.d. 26 januari 2006) in februari 2008.

Doel Stedenbouwkundig Plan

Het Stedenbouwkundig Plan beschrijft de uitgangspunten en wensen voor:

- de gebiedsontwikkeling,
- de inpassing van de bedrijven.

Het Stedenbouwkundig Plan is daarmee het kader voor toetsing en begeleiding door het q team.

Een uitzondering binnen de nieuwe hoofdstructuur van het bedrijventerrein is het noordelijke deelgebied. Voor de ontwikkeling van dit deelgebied zijn twee mogelijkheden voorhanden, gerelateerd aan de programmatische invulling van het gebied (wel of geen PDV).

De Macrostructuur

Het toestaan van meer flexibiliteit in het bedrijvenpark heeft geleid tot het vastleggen van een Macrostructuur en een Microstructuur in het bedrijvenpark.

De Macrostructuur, grenzend aan de randen en de belangrijke openbare ruimtes in het bedrijvenpark, bepaalt het gezicht van het bedrijventerrein aan de omgeving en in het bedrijventerrein. Voor de kavels grenzend aan de Macrostructuur gelden dan ook een aantal uitgangspunten die streven naar een samenhangend beeld van de bebouwing en erfafscheidingen.

De randen van de verschillende deelgebieden zijn onderdeel van de Macrostructuur. Dit geeft de mogelijkheid om per deelgebied een eigen vertaling van de uitgangspunten en wensen te ontwikkelen.

De Macrostructuur beschrijft uitgangspunten en wensen voor:

- de samenhang in de bebouwing,
- de samenhang in de erfafscheidingen,
- de hoofdverkeersstructuur.

Voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de Macrostructuur is het Handboek Buitenruimte 2008 leidend.

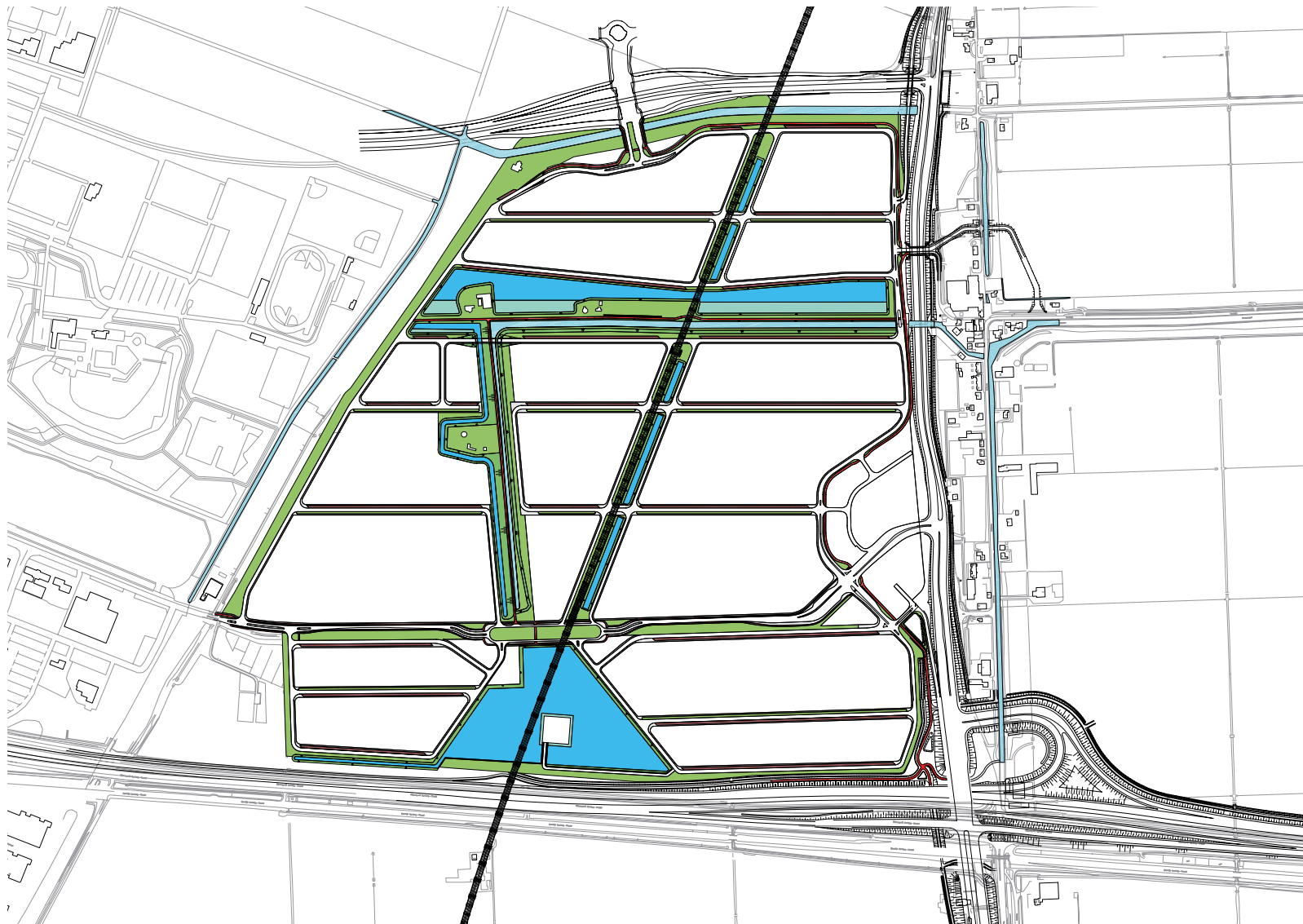
De Microstructuur

De Microstructuur is de ruimte ingesloten door de Macrostructuur. Daar deze ruimtes minder bijdragen aan de uitstraling van het bedrijvenpark is mogelijk hier nog meer flexibiliteit en vrijheid op de kavel toe te staan.

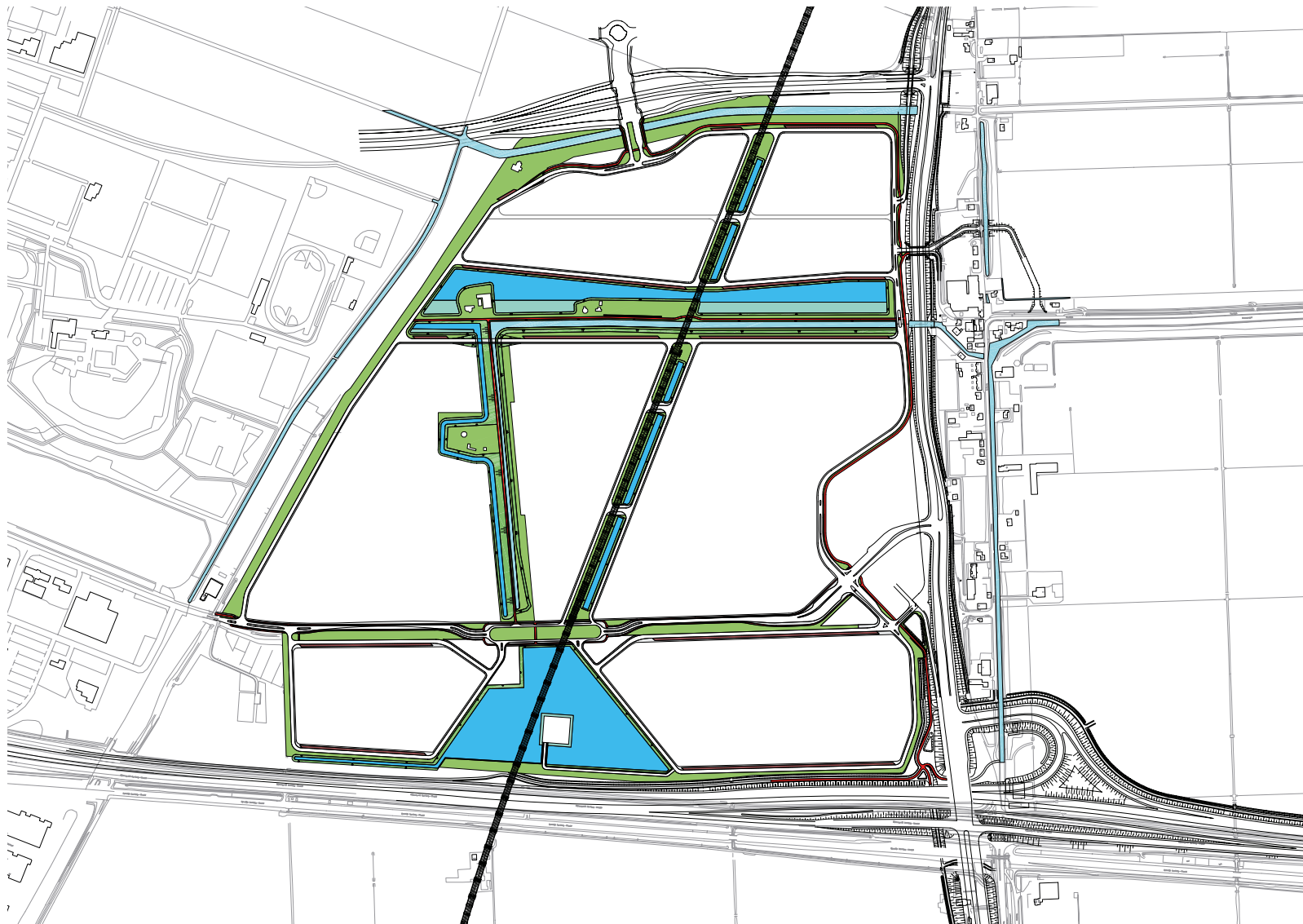
De Microstructuur beschrijft wensen voor:

- de samenhang in de bebouwing,
- de samenhang in de erfafscheidingen,
- verkeersstructuur.

Voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de Macrostructuur is het Handboek Buitenruimte 2008 leidend.



geactualiseerde plankaart
Prisma Bedrijvenpark



macrostructuur
Prisma Bedrijvenpark

Overgang tussen openbaar gebied en kavel

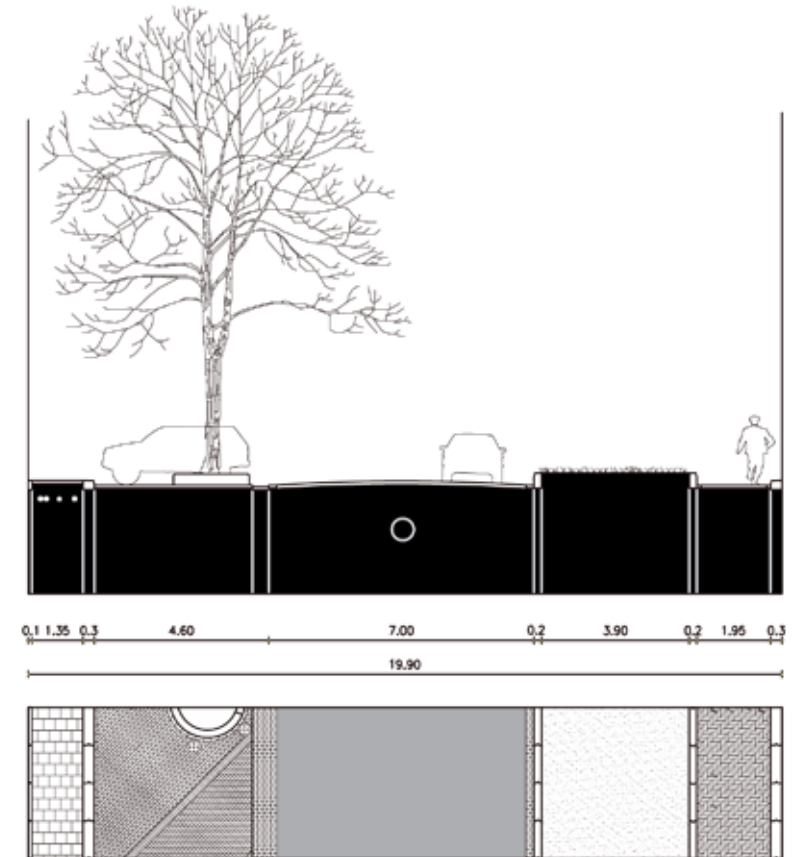
Door een grote verscheidenheid aan bedrijfstypen en organisatie op de kavel is de inrichting van de openbare ruimte in het bedrijven park van groot belang. De openbare ruimte heeft voldoende maat om plaats te bieden aan zowel de functionele ruimte als een prettige groen inrichting.

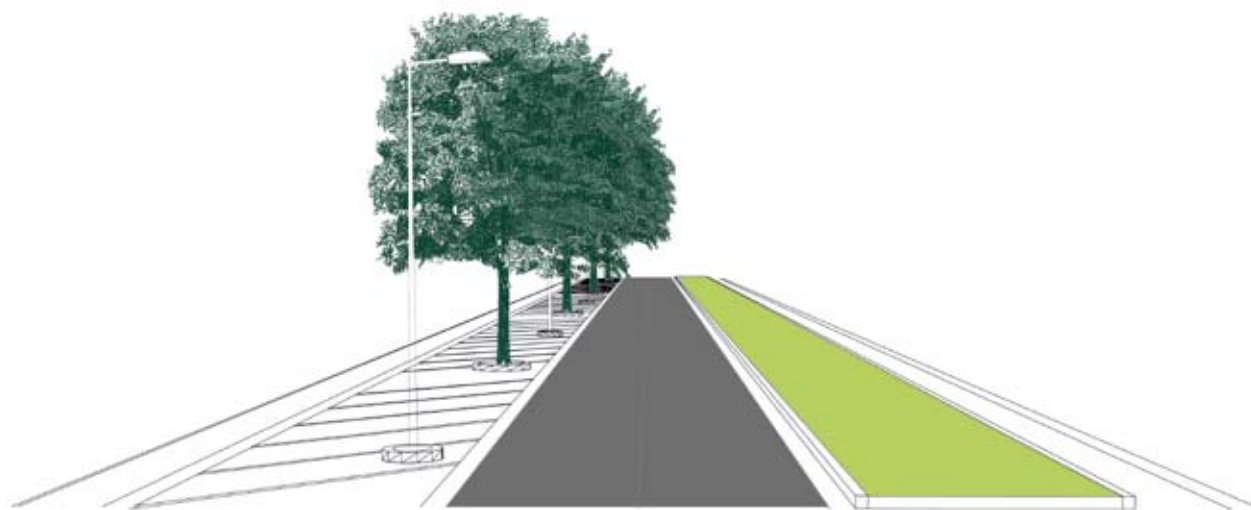
Wanneer de bedrijfsbebouwing op afstand van de rooilijn staat, is het plaatsen van een erfafscheiding op de rooilijn belangrijk. De erfafscheiding definieert de scheiding tussen de kavel en de openbare ruimte.

De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte in het bedrijvenpark wordt vastgelegd middels:

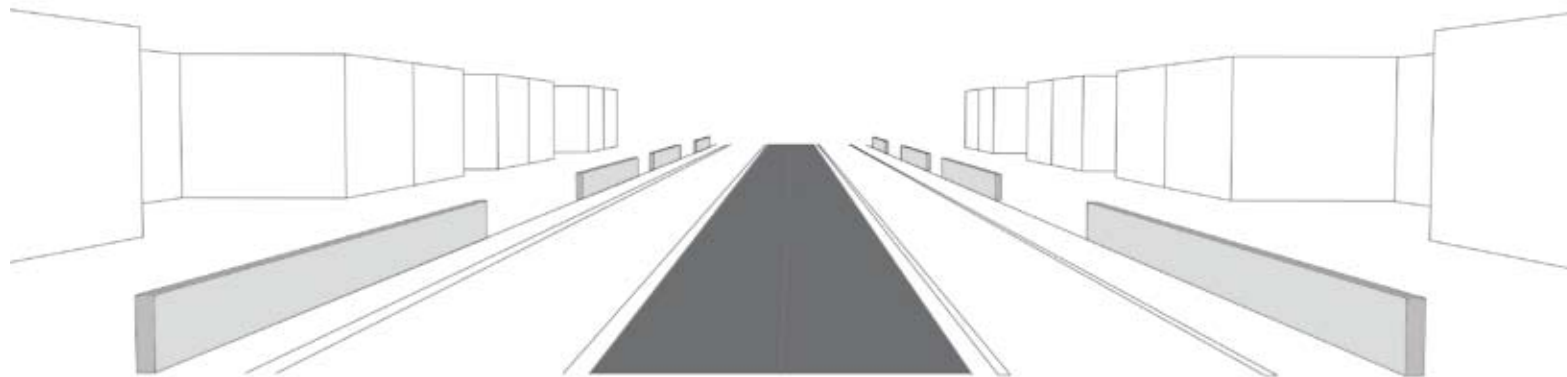
- het straatprofiel, de basis
- erfafscheiding tussen openbare ruimte en kavel, het uitgangspunt
- bedrijfsgebouwen op de rooilijn, de wens.

De vorm van de erfafscheiding is een gemeenschappelijke ontwerpopgave (begeleid door het q team) voor het vervolgtraject.

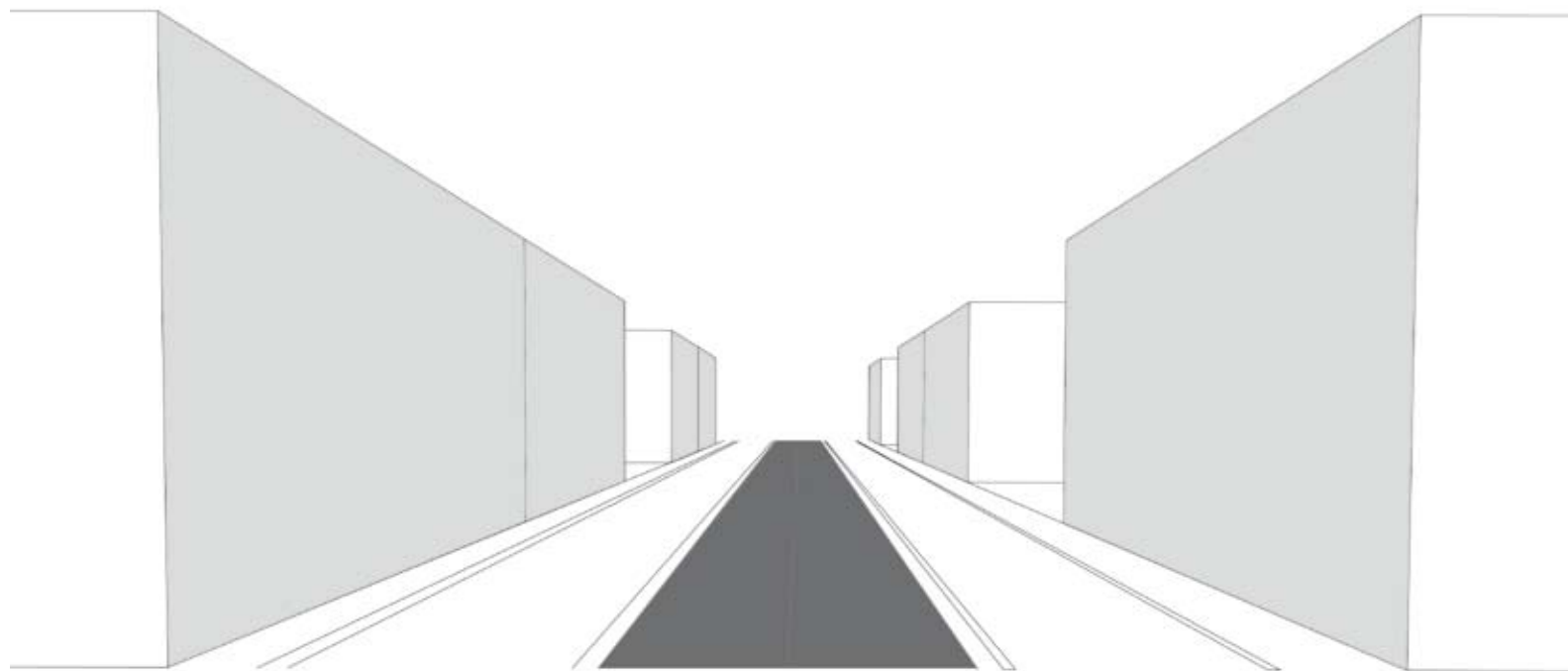




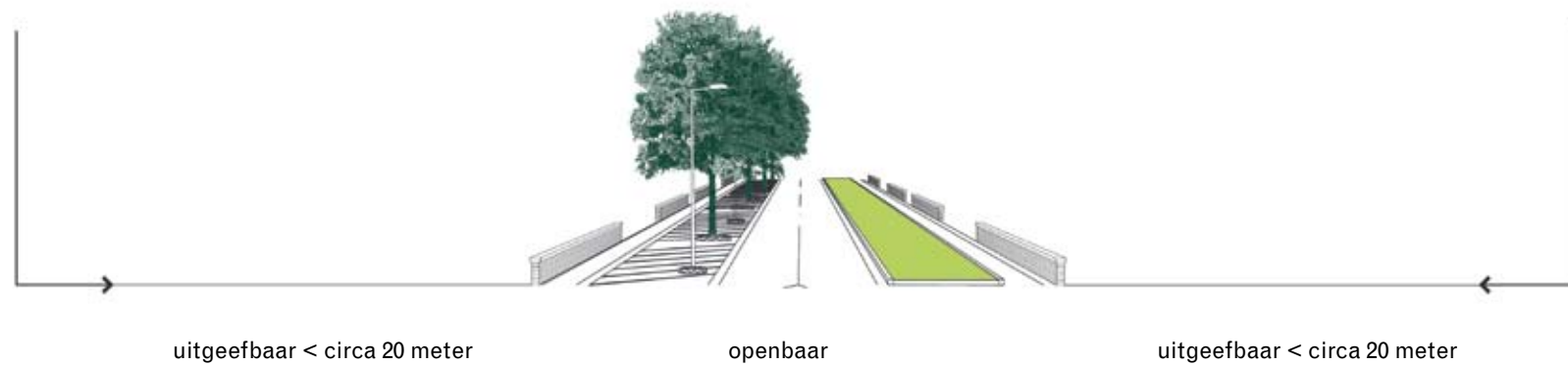
Het straatprofiel als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijvenpark - de basis



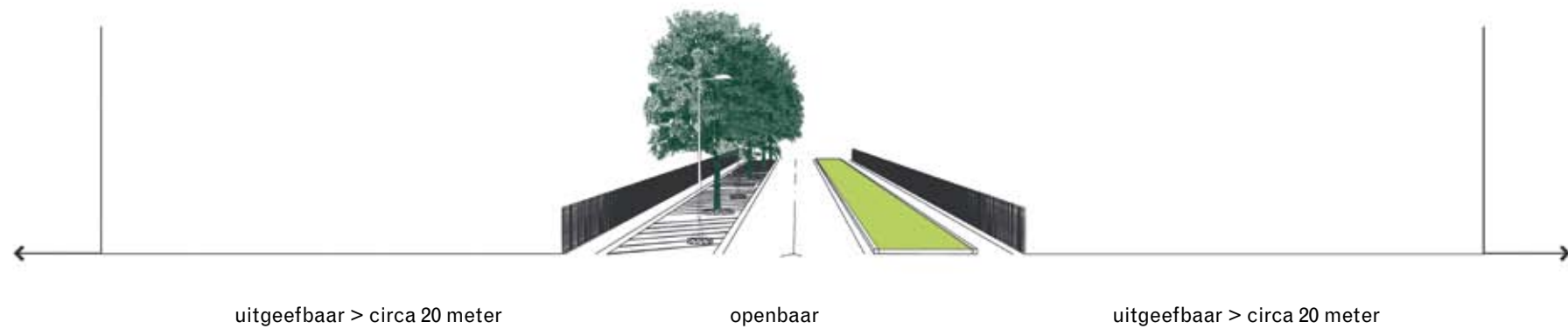
Een muur, haag, hekwerk of scherm op de rooilijn ter begeleiding van de openbare ruimte - het uitgangspunt



Bebouwing op de rooilijn ter begeleiding van de openbare ruimte - de wens

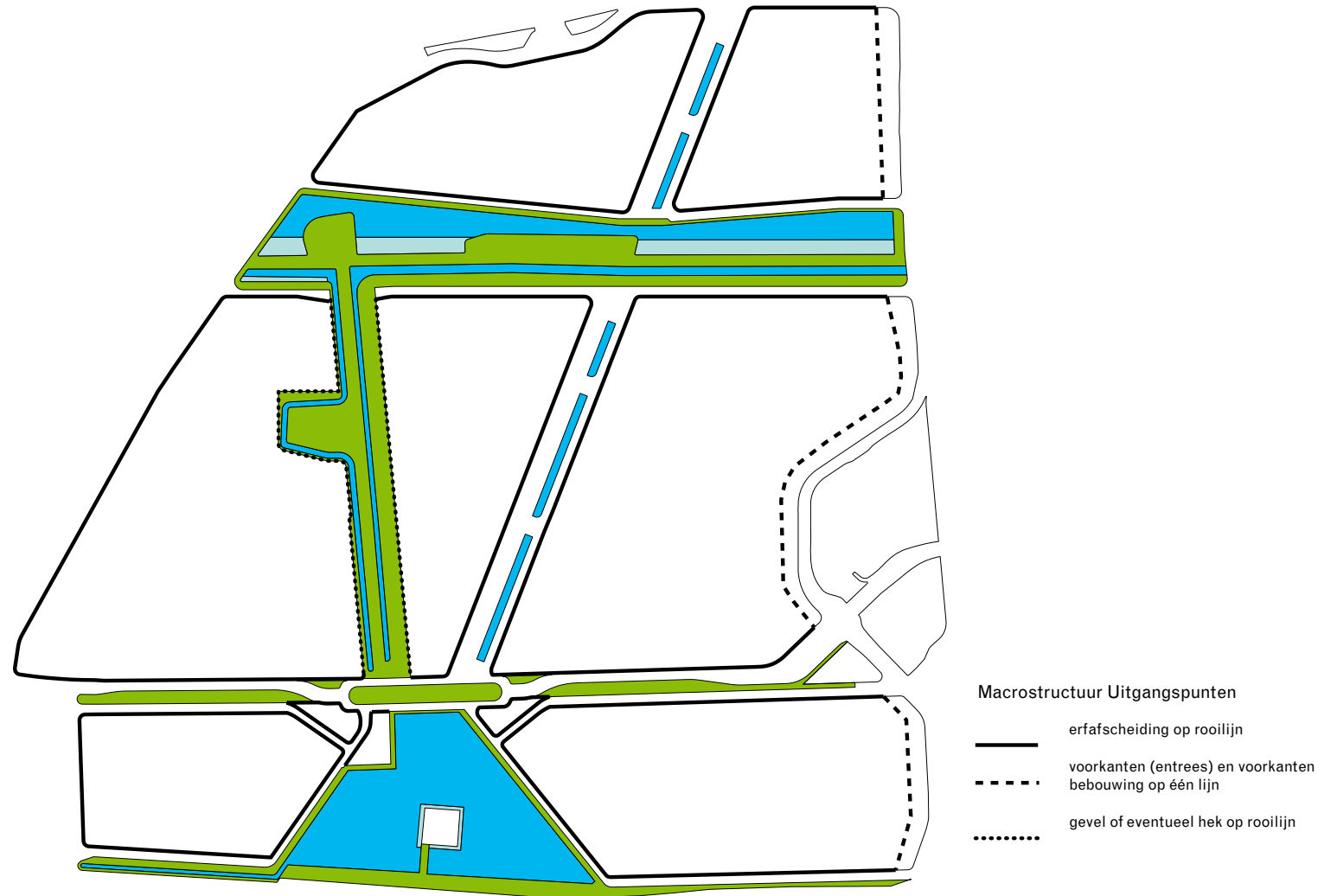


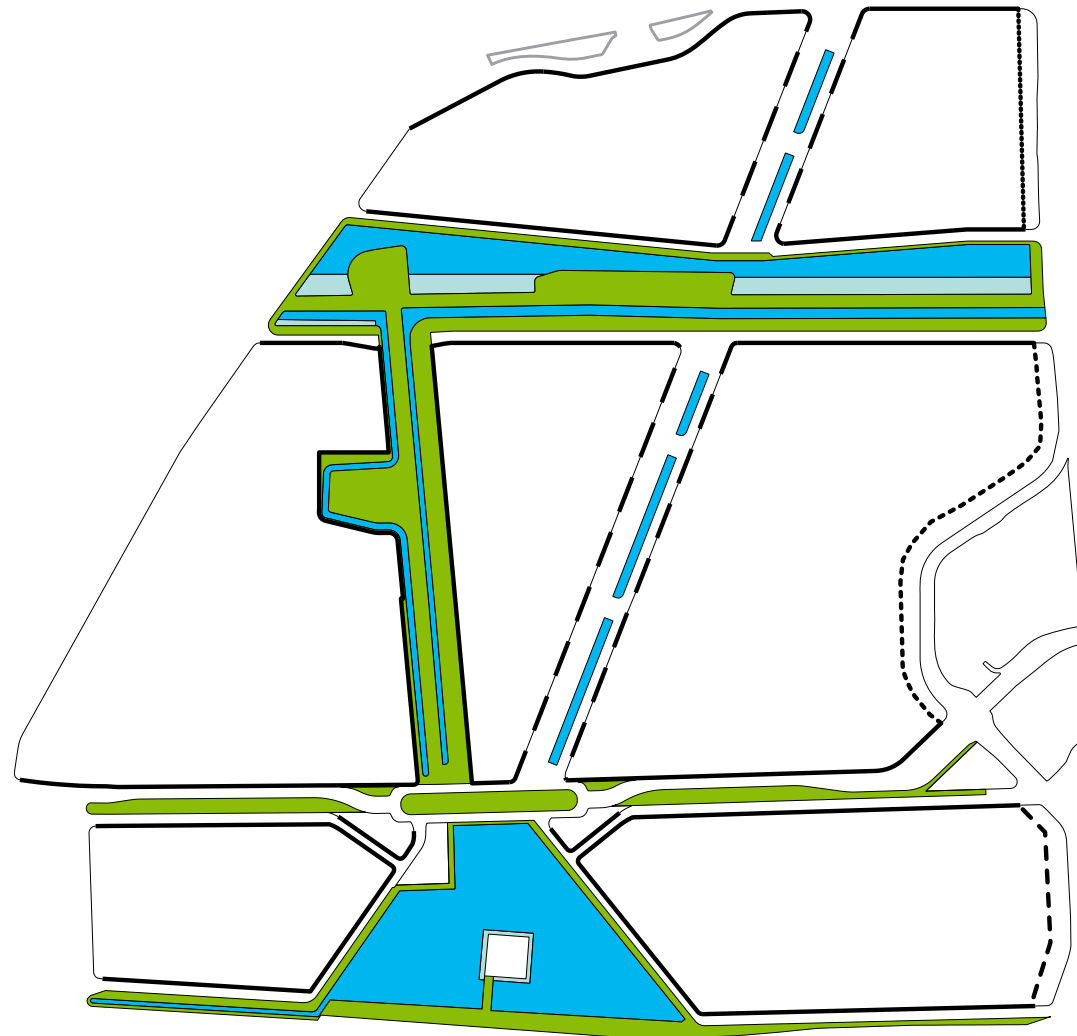
De plaatsing van een haag of een muur (1 meter hoog) bij een bebouwing op een afstand kleiner dan circa 20 meter van de rooilijn - het uitgangspunt



De plaatsing van een hekwerk (2 meter hoog) bij een bebouwing op een afstand groter dan circa 20 meter van de rooilijn - het uitgangspunt

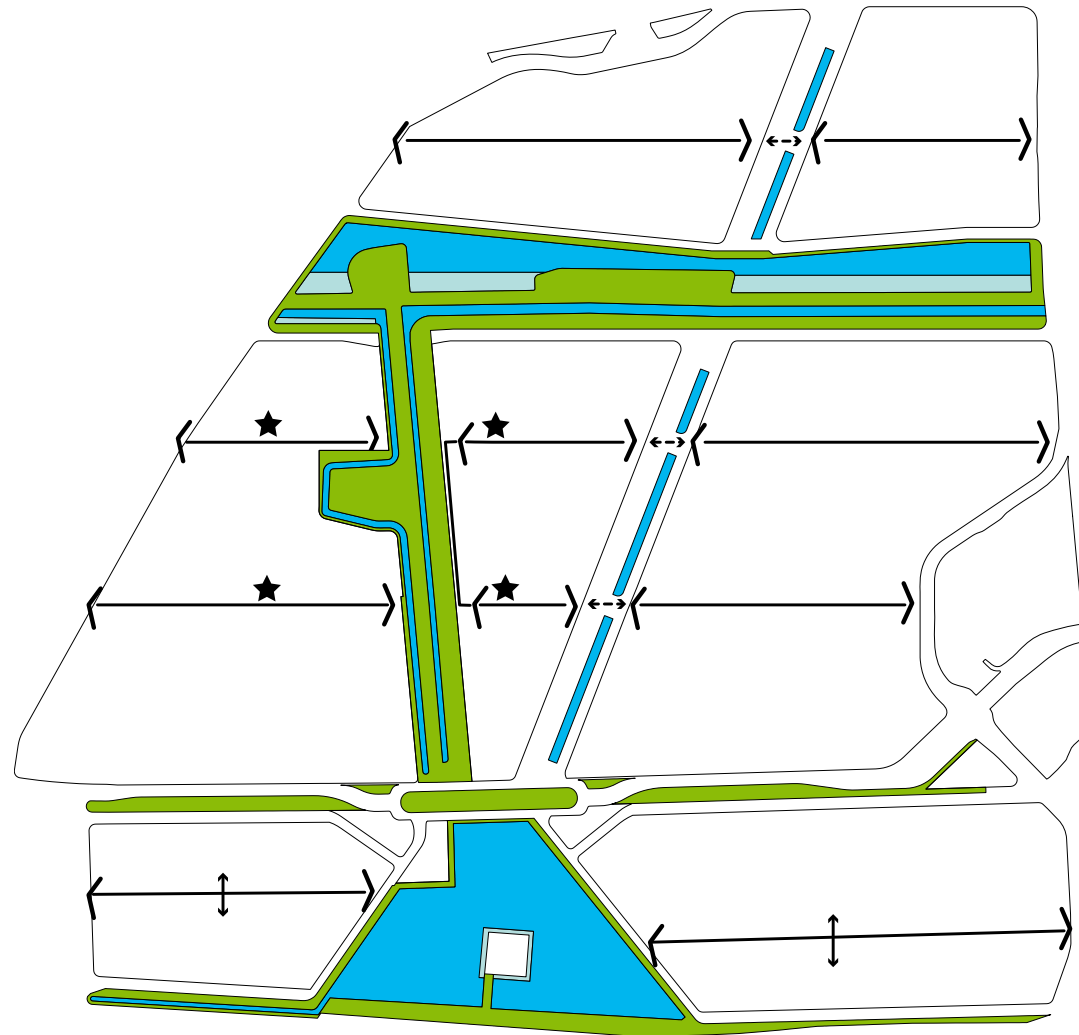
Kaveleisen macro - en microstructuur





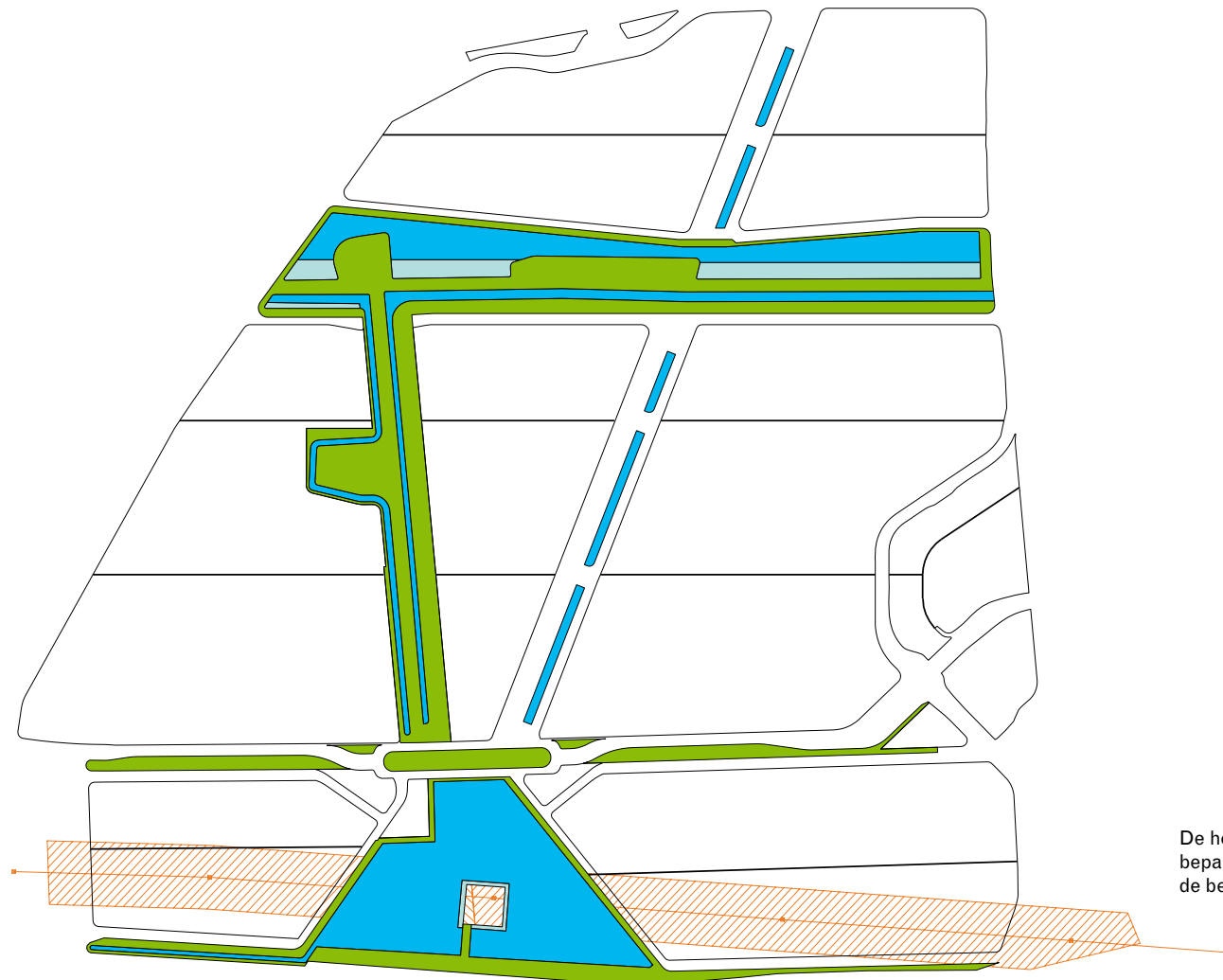
Macrostructuur Wens

- gevel op rooilijn
- - goothoogte min 12.5m
- }
- - - - - } samenhag in
- - - - - } dezelfde
- - - - - } bebouwingshoogte
- paviljoen

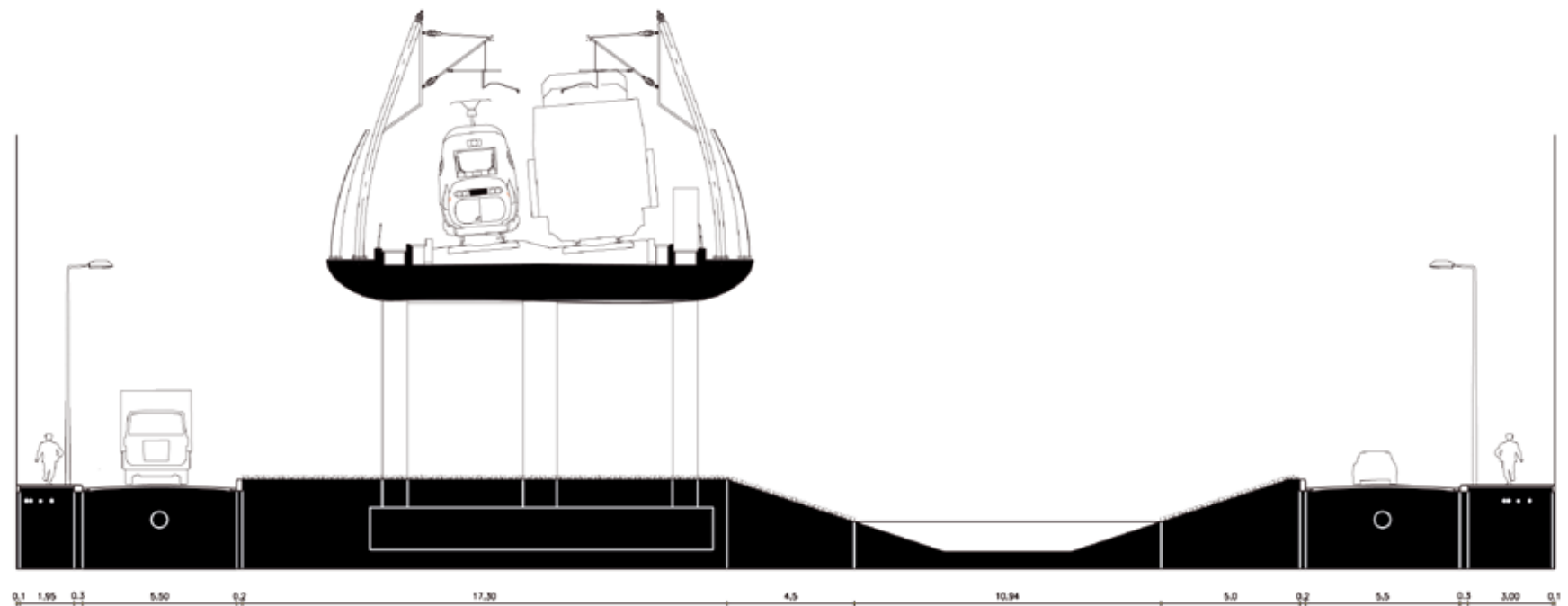


Microstructuur Uitgangspunten wegen

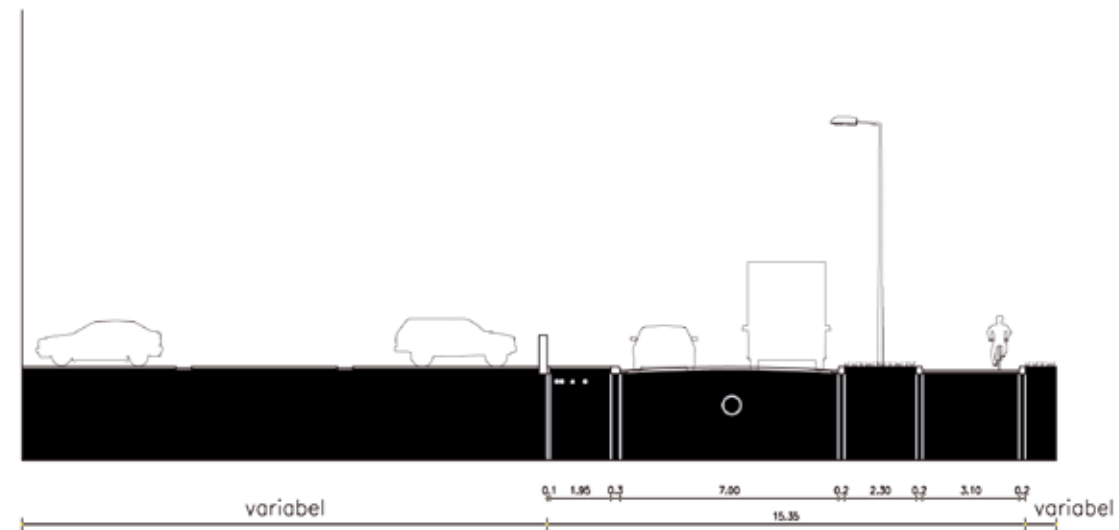
- > rechte weg, evenwijdig
- ↔ onderdoorgang HSL
- ★ geen doodlopende wegen
- ↕ variabele ligging, rechte weg, evenwijdig
- locatie voor een mogelijke verbinding d.m.v. een brug



De hoogspanningsleiding
bepaalt mede de ligging van
de bedrijvenstraat.



Presentatie van bedrijventerrein aan de treinreiziger door minimale goothoogte op 12,5 m - de wens



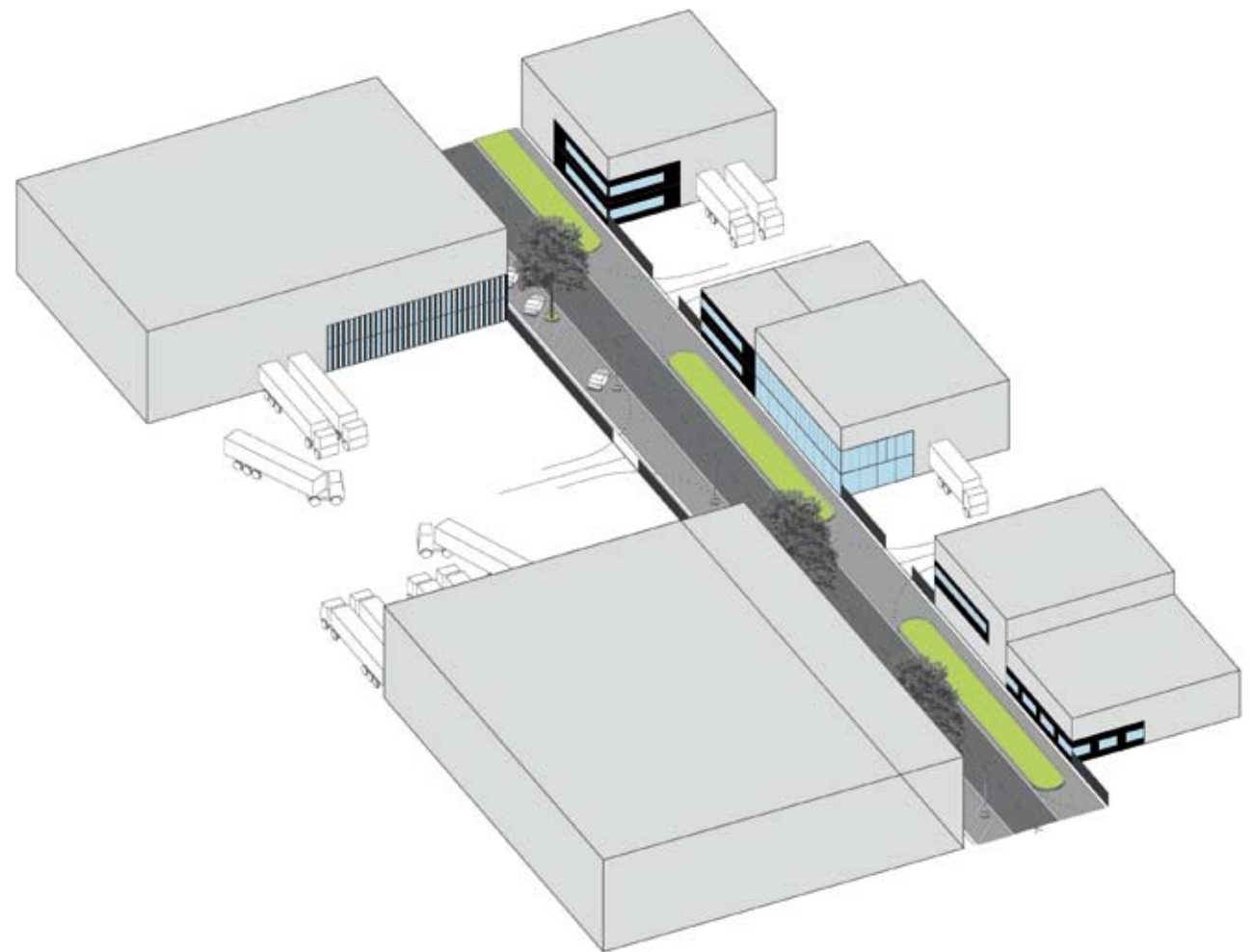
Voorkanten (entrees) aan de oostelijke randweg en N209 - het uitgangspunt

Indicatief beeld ruimtelijke werking tussen bebouwing en openbare ruimte



bebouwing op de
rooilijn

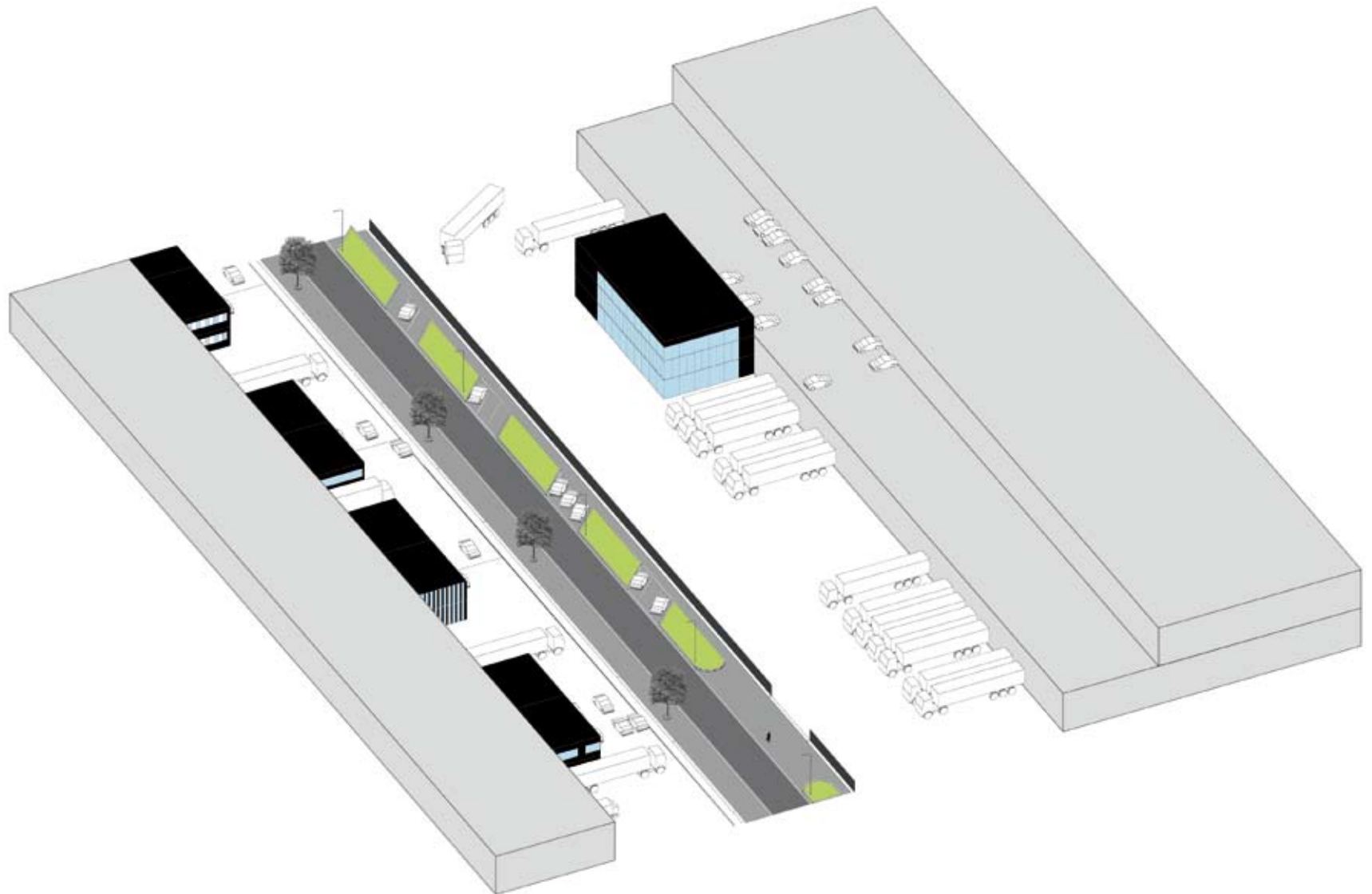
expeditieruimte is
haaks op de straat
georganiseerd





bebouwing linker zijde
op circa 20 meter uit
de rooilijn

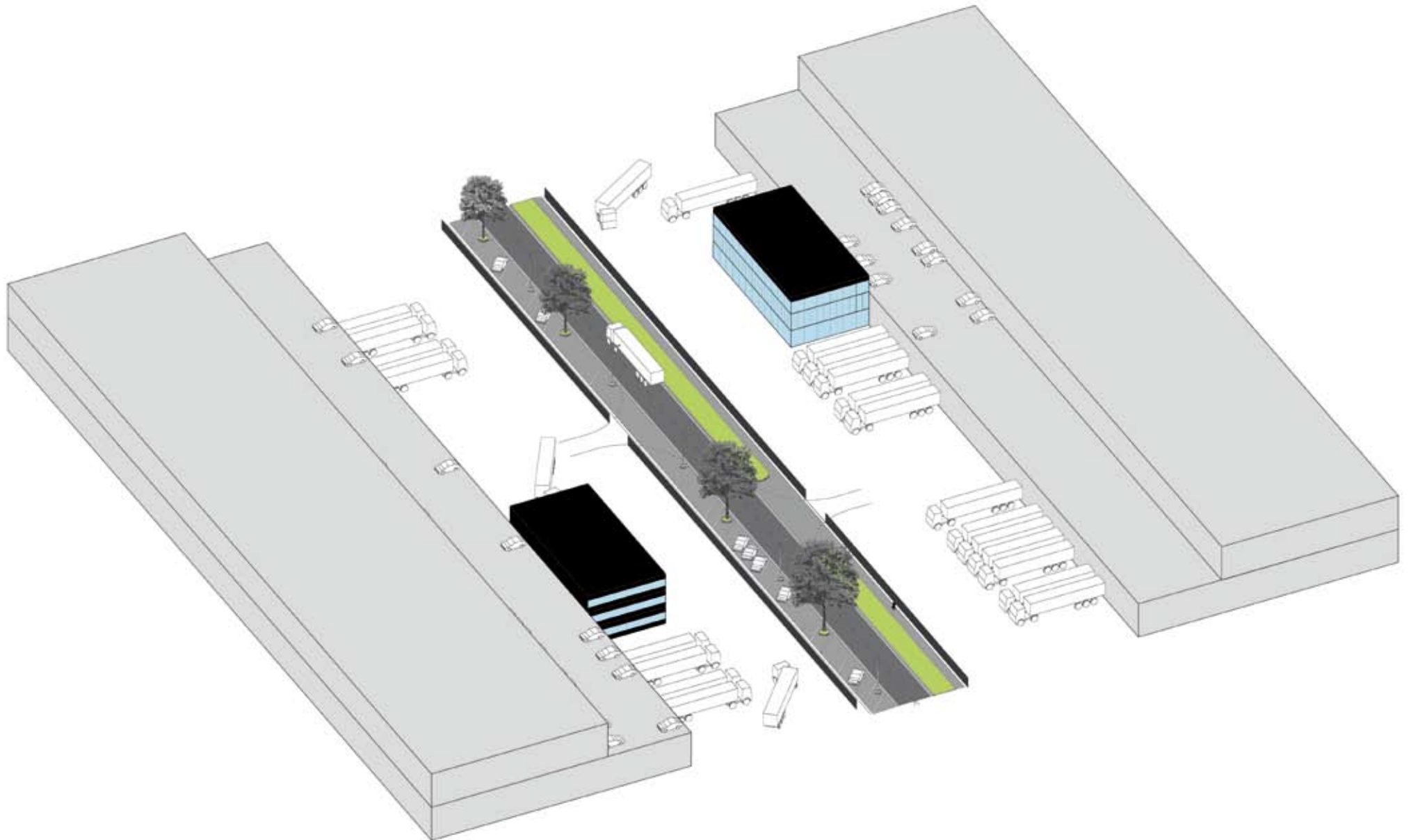
Kleinschalige
bedrijvigheid





bebouwing op circa 35
meter uit de rooilijn

grootschalige
logistieke bedrijven



Studiegebied noordelijk deelgebied

Het benoemen van het deelgebied Fortis tot een studiegebied maakt het mogelijk een zekere flexibiliteit in de macrostructuur in te bouwen. De mogelijkheid de aansluiting op de Verlengde Australieweg door te trekken en een mogelijk groter aandeel PDV/GDV heeft consequenties voor de organisatie en ruimtelijke kwaliteit van het deelgebied Fortis.

De volgende twee mogelijkheden zijn relevant:

Optie A – kavelsgewijze - en projectmatige ontwikkeling

De opzet in het SMP 2001 blijft gehandhaafd. De straten rondom het deelgebied worden onderdeel van de macrostructuur, waardoor de presentatie aan de openbare ruimte en Verlengde Australiëweg wordt gegarandeerd.

De middelste bedrijfsstraat wordt onderdeel van de microstructuur en biedt meer ruimte voor een eigen organisatie op de kavels.

Optie B - PDV/GDV

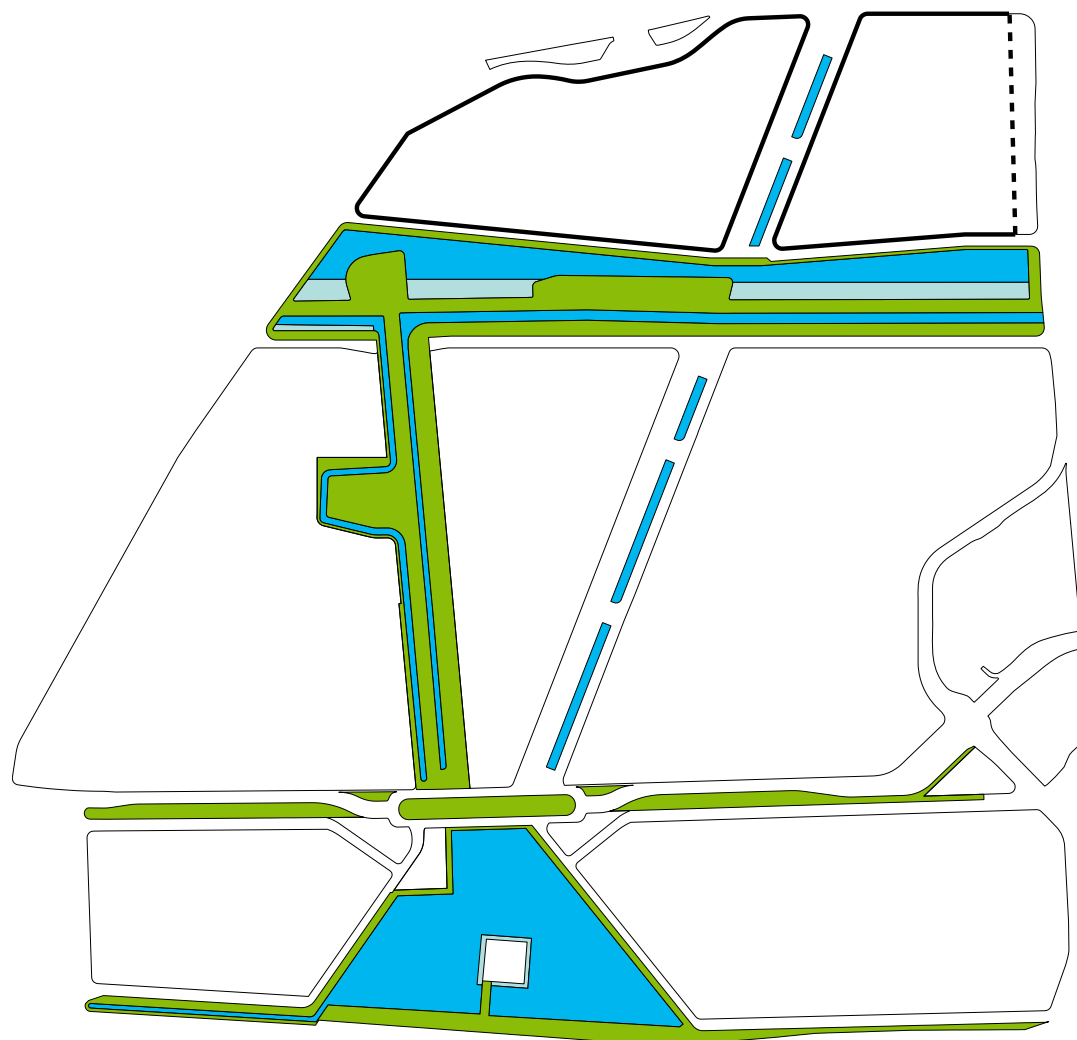
De aansluiting op de Verlengde Australiëweg wordt aangesloten op de middelste bedrijfsstraat. Deze straat wordt onderdeel van de macrostructuur, waardoor de onderste uitgiftestrook grenst aan de macrostructuur.

Het bovenste deel wordt een gebied met een eigen karakter in Prisma Bedrijvenpark, zowel in de organisatie van de kavel als in de korrel van de bedrijfsgebouwen.

De uitgangspunten voor het bovenste deel wijken dan ook af van de geldende regels voor de macrostructuur:

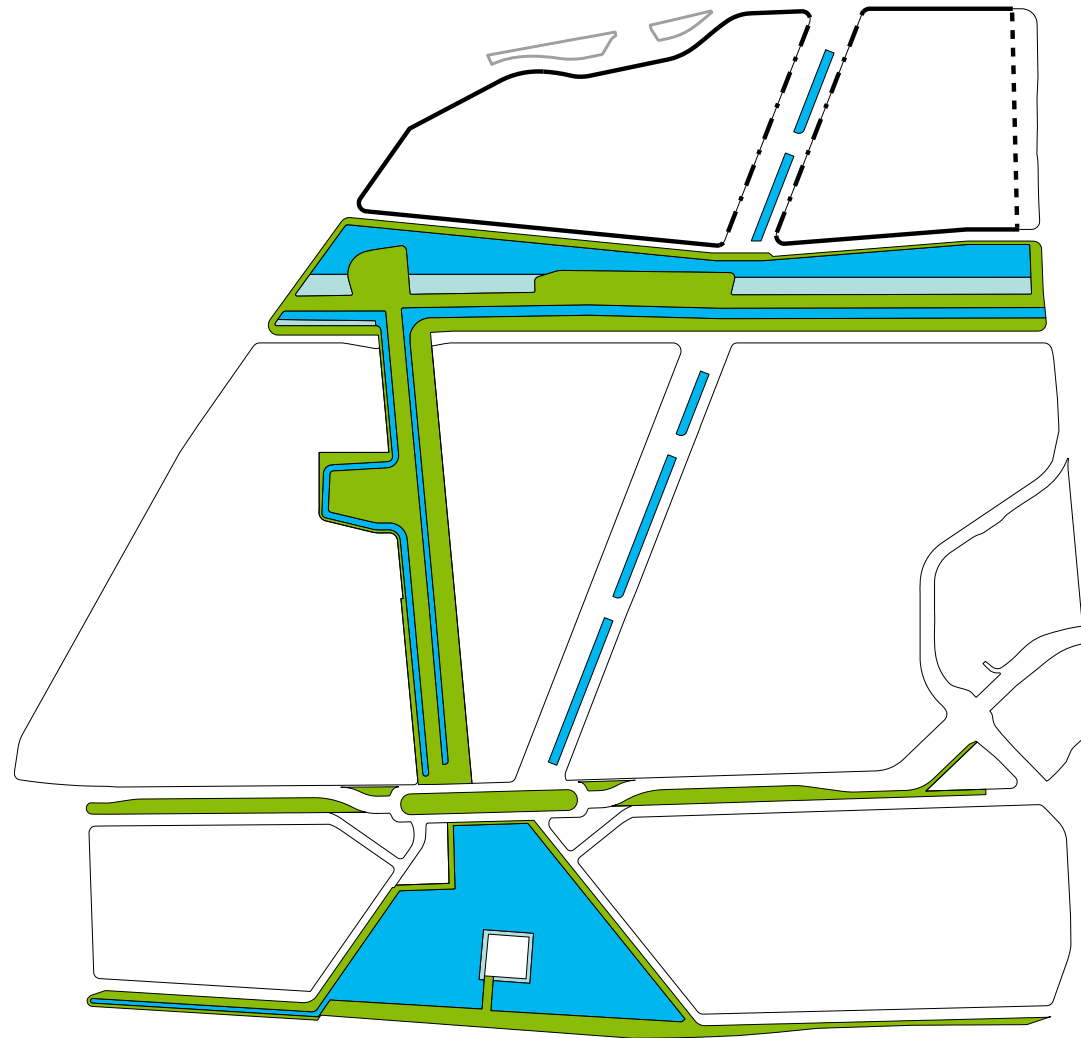
- voorkanten naar de Verlengde Australiëweg
- de inrichting van het maaiveld in de verschillende delen is een familie van elkaar: buitenruimte is parkeer – en entreegebied voor PDV/GDV.

Optie A – kavelsgewijze - en projectmatige ontwikkeling



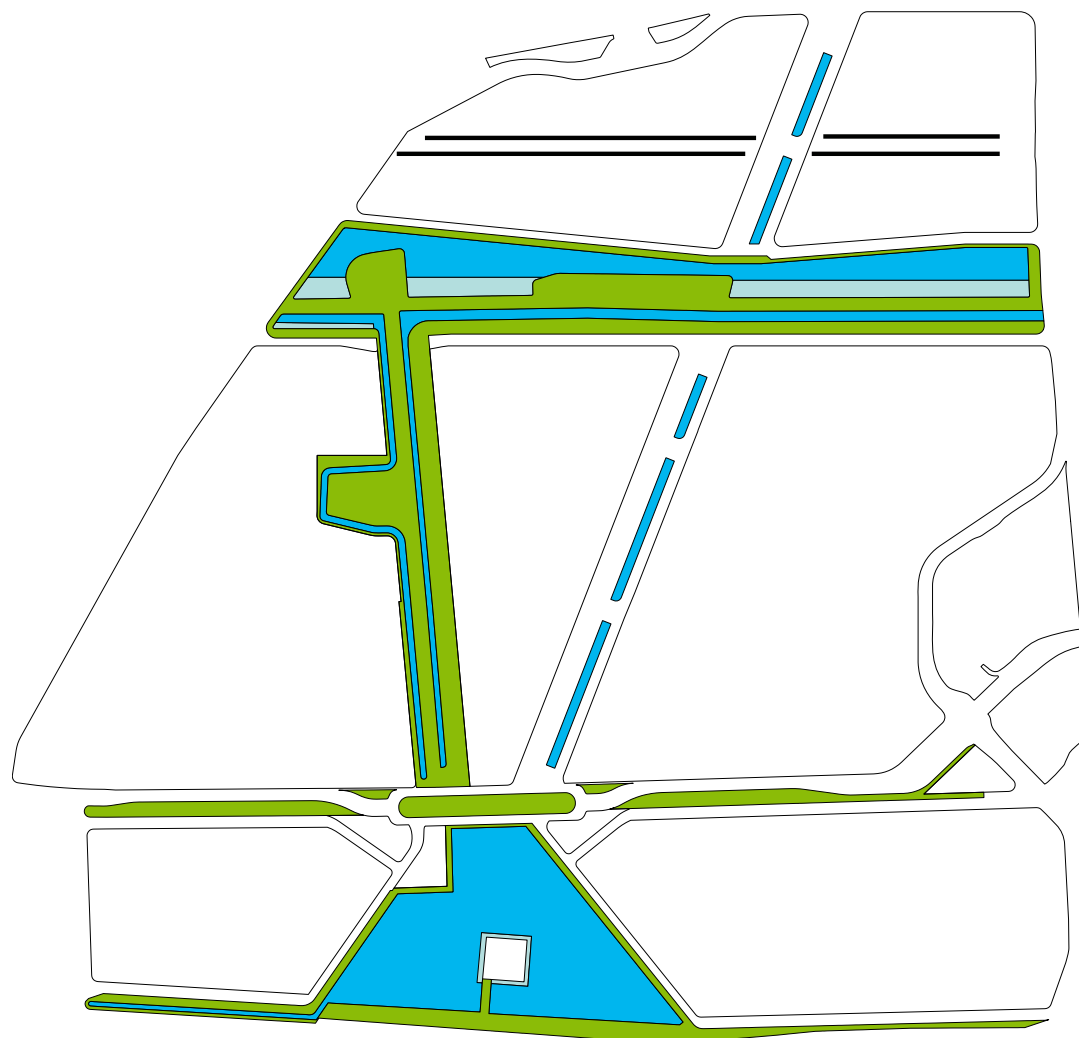
Macrostructuur Uitgangspunt optie A
Noordelijk deelgebied

- erfscheiding op rooilijn
- - - voorkanten (entrees),
bebouwing op één lijn



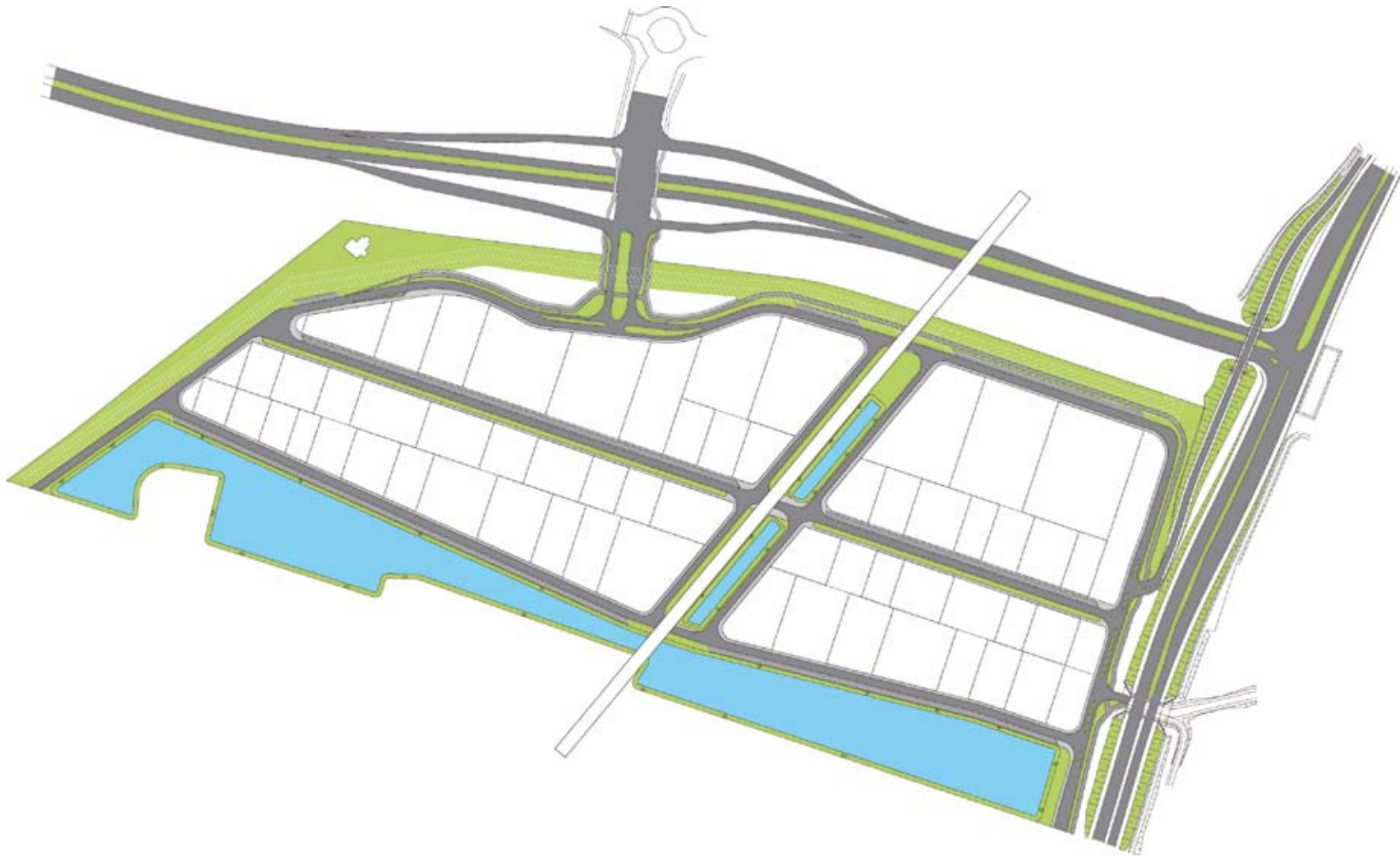
Macrostructuur Wens optie A
Noordelijk deelgebied

- gevel op rooilijn
- - - - - bebouwing op dezelfde hoogte
- . - . - goothoogte min 12,5m
- paviljoen



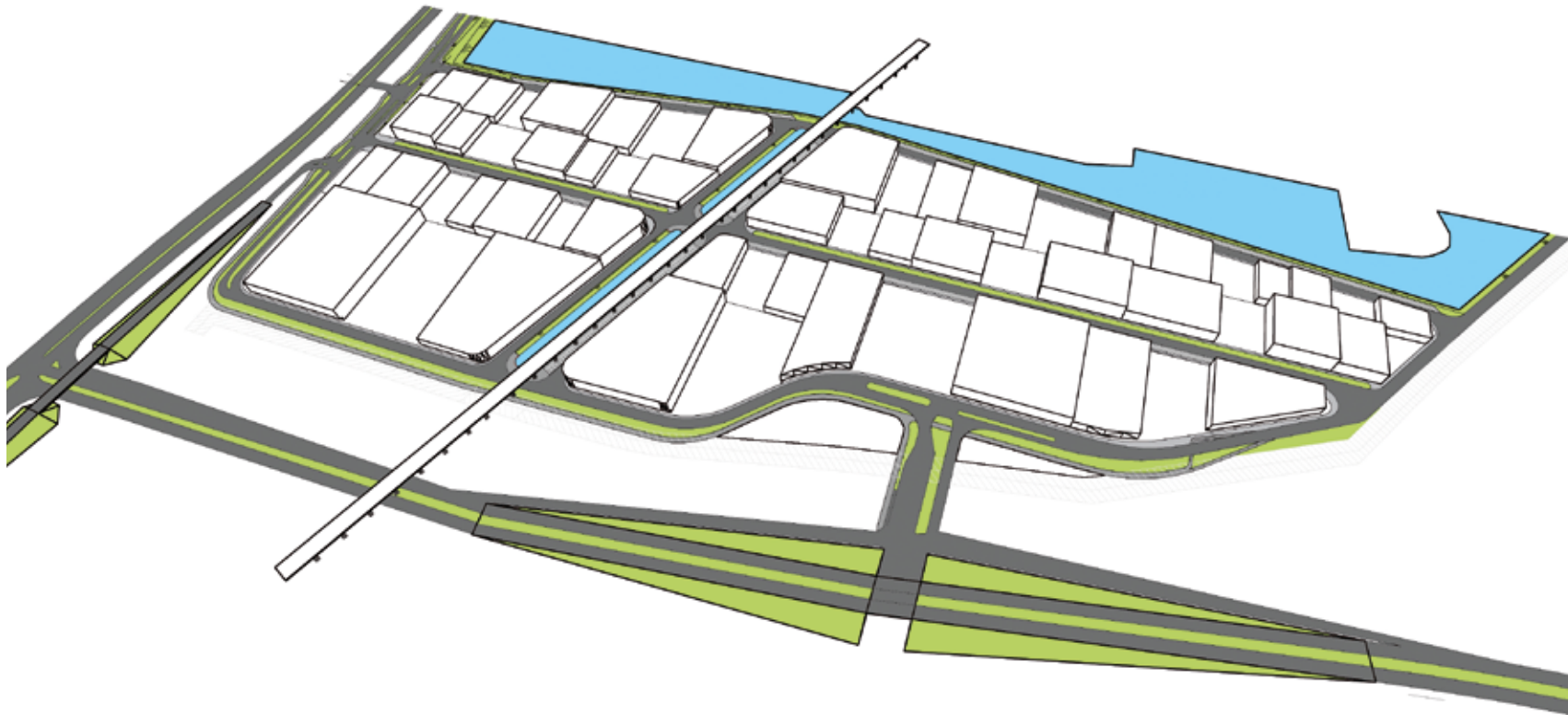
Microstructuur Wens optie A
Noordelijk deelgebied

— erfafscheiding op rooilijn



indicatieve plattegrond

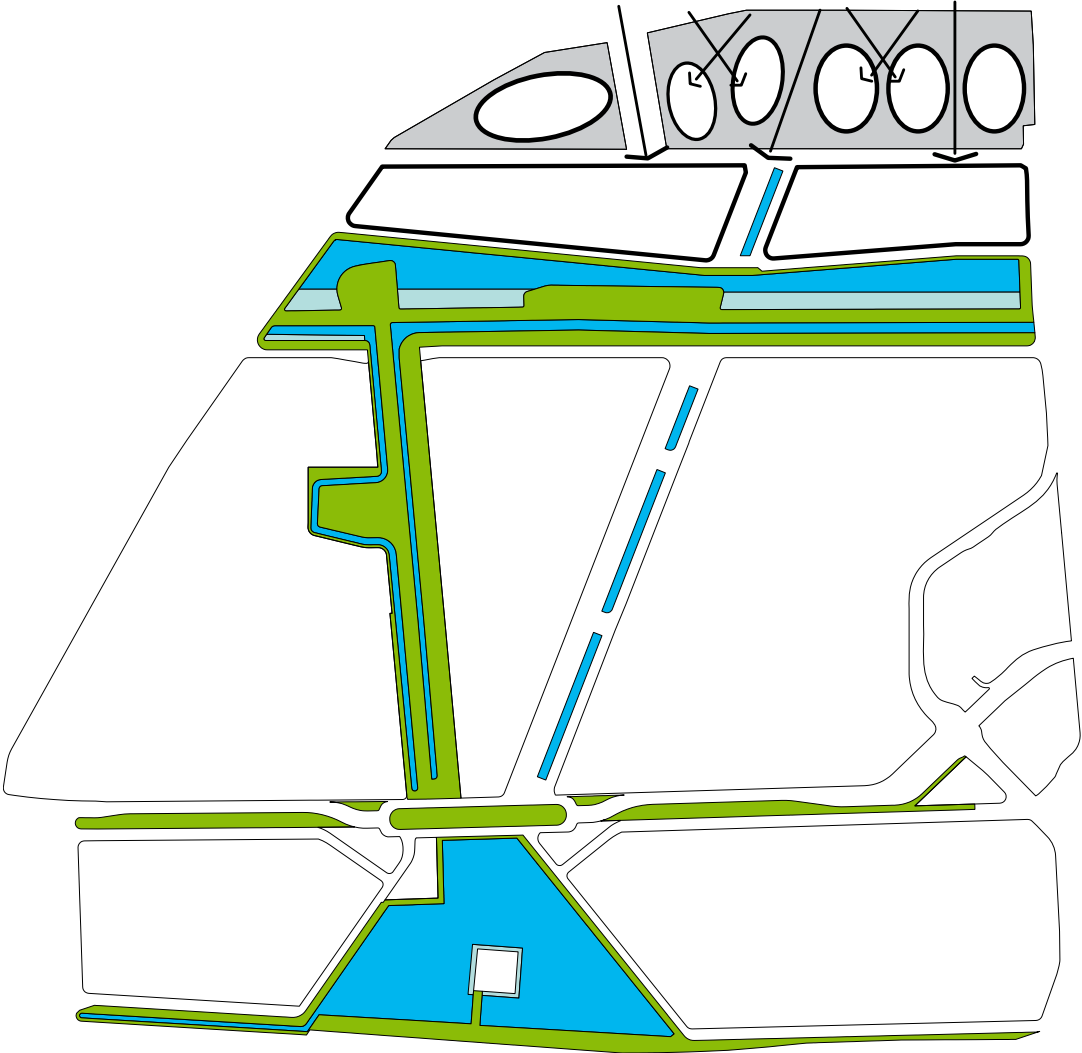
kavelsgewijze - en
projectmatige ontwikkeling



indicatief perspectief

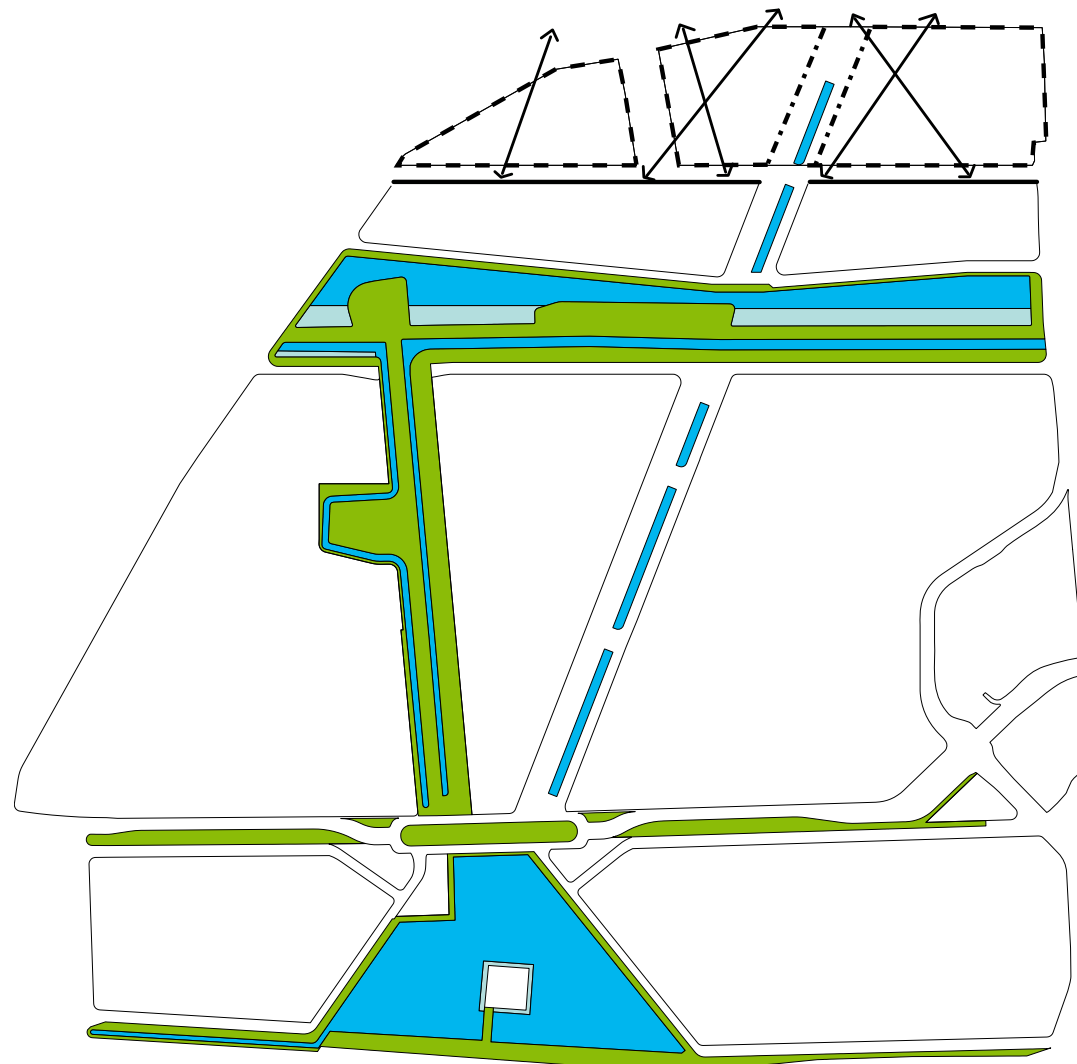
kavelsgewijze - en
projectmatige ontwikkeling

Optie B - PDV/GDV



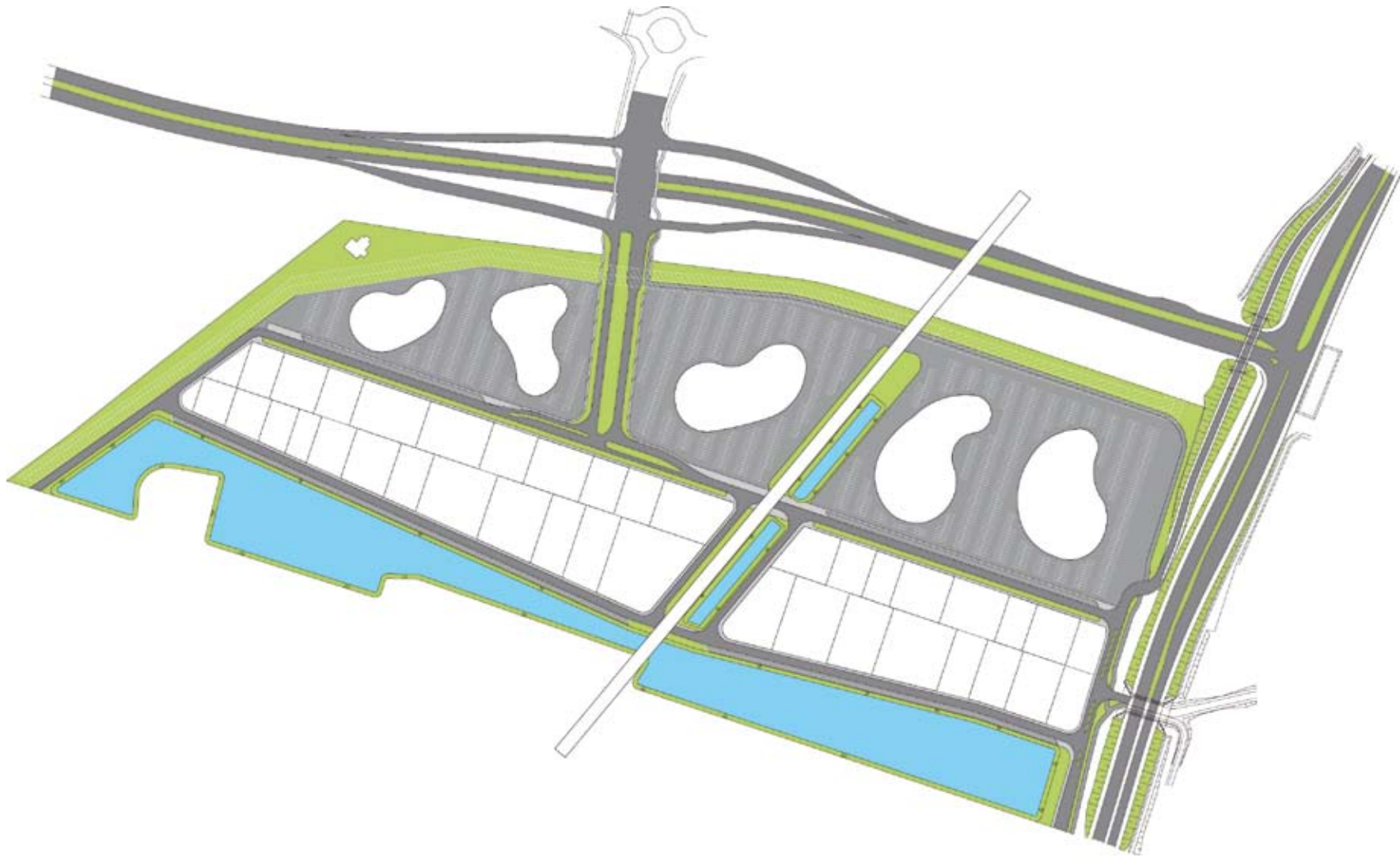
Macrostructuur Uitgangspunt optie B
Noordelijk deelgebied

-  voorkant kwaliteit
-  samenhangende behandeling maaiveld
-  erfafscheiding op rooilijn
-  "transparante" zone



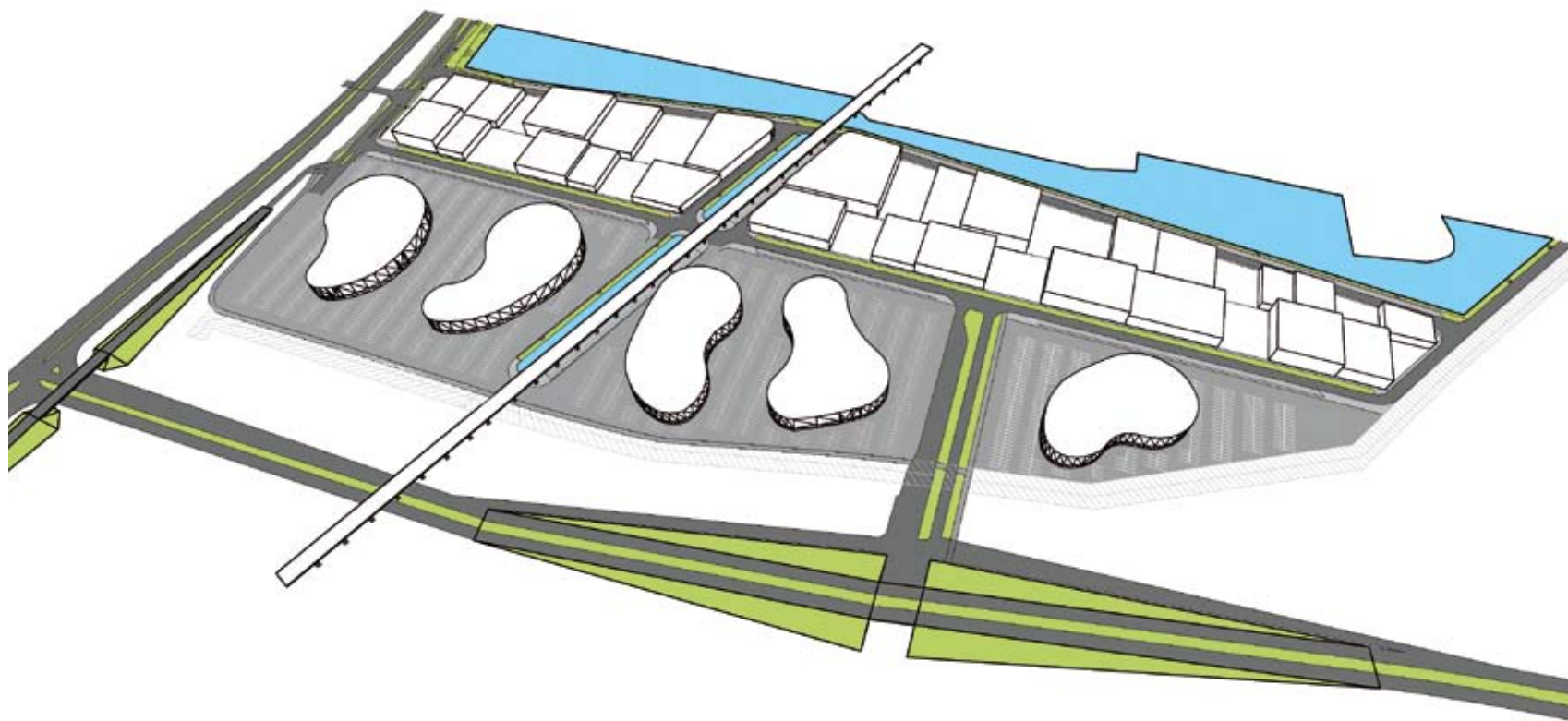
Macrostructuur Wens optie B
Noordelijk Deelgebied

- minimaal 12,5 meter hoog
- voorkant kwaliteit in geval van PDV / GDV
- ↓ zichtbaarheid hele PDV / GDV zone en eerste bedrijfsstraat



indicatieve plattegrond

PDV /GDV



indicatief perspectief

PDV / GDV

Beeldkwaliteit

Voor de uitstraling van het bedrijvenpark wordt een zakelijk, modern, helder en samenhangend beeld nagestreefd:

- Gebouwdelen tot één eenheid vormen, zowel in volume als in kleur en materialisering.
- Reclame op de vastgestelde hoogte en grootte op de gevel (het huidig reclamebeleid is uitgangspunt en zal met de betrokken partijen nader uitgewerkt worden).
- Terughoudend gebruik van lichte kleuren (wit en pastel), omdat dit gebouwen onnodig groter laat lijken.
- Zorgvuldig vormgegeven bebouwing en details in het beeld.

Toetsing en begeleiding door het q team.

Voorbeeld bedrijven



hoogwaardig (collectief)



transport & distributie



regulier algemeen



grootschalig of transport & distributie



transport & distributie



hoogwaardig nationaal



kleinschalig regulier



paviljoen