



Plan

**DO STEDENBOUW EN
OPENBARE RUIMTE
BEDRIJVENTERREIN ZUIDPOLDER**
GEMEENTE EEMNES
november 2014

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

DO Stedenbouw en openbare ruimte

Dit DO Stedenbouw en Openbare ruimte is een uitwerking voor het bedrijventerrein Zuidpolder. De inhoud hiervan is een verdere uitwerking van eerder vastgestelde documenten voor het bedrijventerrein Zuidpolder, zoals het Beeldkwaliteitsplan en het Bestemmingsplan.

In dit document is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt, maar er zijn nog weinig concrete bouwplannen om hierin op te nemen. Voor een aantal thema's zijn specifieke themakaartjes gemaakt. Navolgend worden de volgende onderwerpen uitgelicht:

Het inrichtingsplan

Hiernaast staat een overzichtskaart waarin het uiteindelijke totaalbeeld wordt getoond. Hierin is de openbare ruimte in de maat gezet met profielen en materialen. Ook is hierin onder andere de nutsvoorzieningen, verlichting en bomen opgenomen. Ook is rekening gehouden met een suggestie van de inritten van de bedrijven.

Fietsroute

De fietsroute zoals getoond in het inrichtingsplan is de uiteindelijke situatie. De zuidoostelijke hoek van het inrichtingsplan is geen onderdeel van de locaties Zuidpolder Woongebied en/of Bedrijventerrein (lichter van kleur) waardoor deze fietsroute niet direct kan worden aangelegd. Tot de tijd dat deze situatie gerealiseerd kan worden zal het fietsverkeer over het nieuwe bedrijventerrein gaan.

Parkeren

In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn de eisen voor parkeren opgenomen. Hierin staat gesteld dat bedrijven voldoende parkeergelegenheid moeten realiseren op eigen terrein voor werknemers en bezoekers. De benodigde parkeercapaciteit wordt bepaald door de parkeernormen per type bedrijf. De bedrijven realiseren dus hun eigen parkeerbehoefte.

Bedrijfstype	parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
Grootschalige detailhandel	8
Showroom	2
Garage	3
Bedrijfsverzamelgebouw	2
Kantoor	3,5
Loods/productiehal	1

Naast het parkeren op eigen terrein wordt er rondom het middengebied een openbare strook voor kort parkeren en laden en lossen gerealiseerd. Vrachtwagens en auto's kunnen hier overdag kort parkeren (bijvoorbeeld maximaal 1 uur) en het kan gebruikt worden voor laden en lossen voor de kleinere bedrijven. Grote bedrijven moeten het laden en lossen op eigen terrein faciliteren. In de avond en nacht kan deze strook eventueel ook voor vrachtwagenparkeren gebruikt worden.

Aangezien het nog niet zeker is, waar en hoeveel inritten er komen bij de inrichting van het middengebied, is het aantal parkeerplaatsen onzeker. In de huidige proefverkaveling zijn er circa 40 parkeerplaatsen ingetekend. In de strook kunnen op een aantal plaatsen 3 parkeerplaatsen worden vervangen door 1 vrachtwagenparkeerplaats.

JOP ★

In de zuidwesthoek van het bedrijventerrein langs de Te Veenweg Zuid zal een JOP worden geplaatst. Deze valt binnen de exploitatie van het woongebied.

De vorm van de JOP zal in een later stadium worden bepaald.

De profielen

Van de hoofdontsluiting en de interne ontsluiting zijn profielen tot in detail uitgewerkt inclusief materialen en maatvoering.

Materialen

Voor de gekozen materialen is een staalkaart bijgevoegd met beelden en specificaties van de toe te passen materialen.

Detail

Op een representatieve plek in het plan is een detail uitgewerkt. Hier wordt inzichtelijk gemaakt hoe de bestrating en inritten moeten worden uitgevoerd.

Verlichting

In dit themakaartje wordt een eerste voorstel uitgewerkt. Er dient nog een verlichtingsplan gemaakt en berekend te worden.

Meubilair en verlichting

Het toe te passen meubilair en verlichting wordt hier in beeld gebracht. Hierbij is aansluiting gezocht bij het gebruikelijke meubilair en verlichting in de kern Eemnes en gekozen voor typen en kleuren die passen bij de uitstraling van het bedrijventerrein en gezamenlijk een eenheid vormen.

Bij de verlichting is voor typen gekozen met LED verlichting.

De banken zijn optioneel en kunnen gerealiseerd worden in het kader van het op te richten parkmanagement.

Calamiteitenroute

Het bedrijventerrein Zuidpolder wordt ontsloten vanaf de Walnootberg / Zuidersingel. Indien er incidenten op de Walnootberg / Zuidersingel gebeuren dient er een calamiteitenroute te zijn richting de andere kant van het plangebied. De langzaam verkeersroute, de Te Veenweg Zuid, zal hiervoor gebruikt worden. Het tunneltje onder de A27 door moet hiervoor bij calamiteiten doorgang kunnen bieden.

Bomen

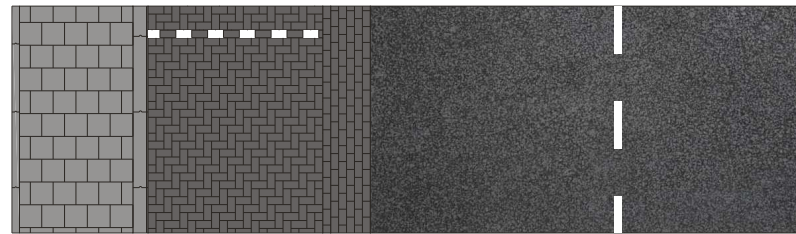
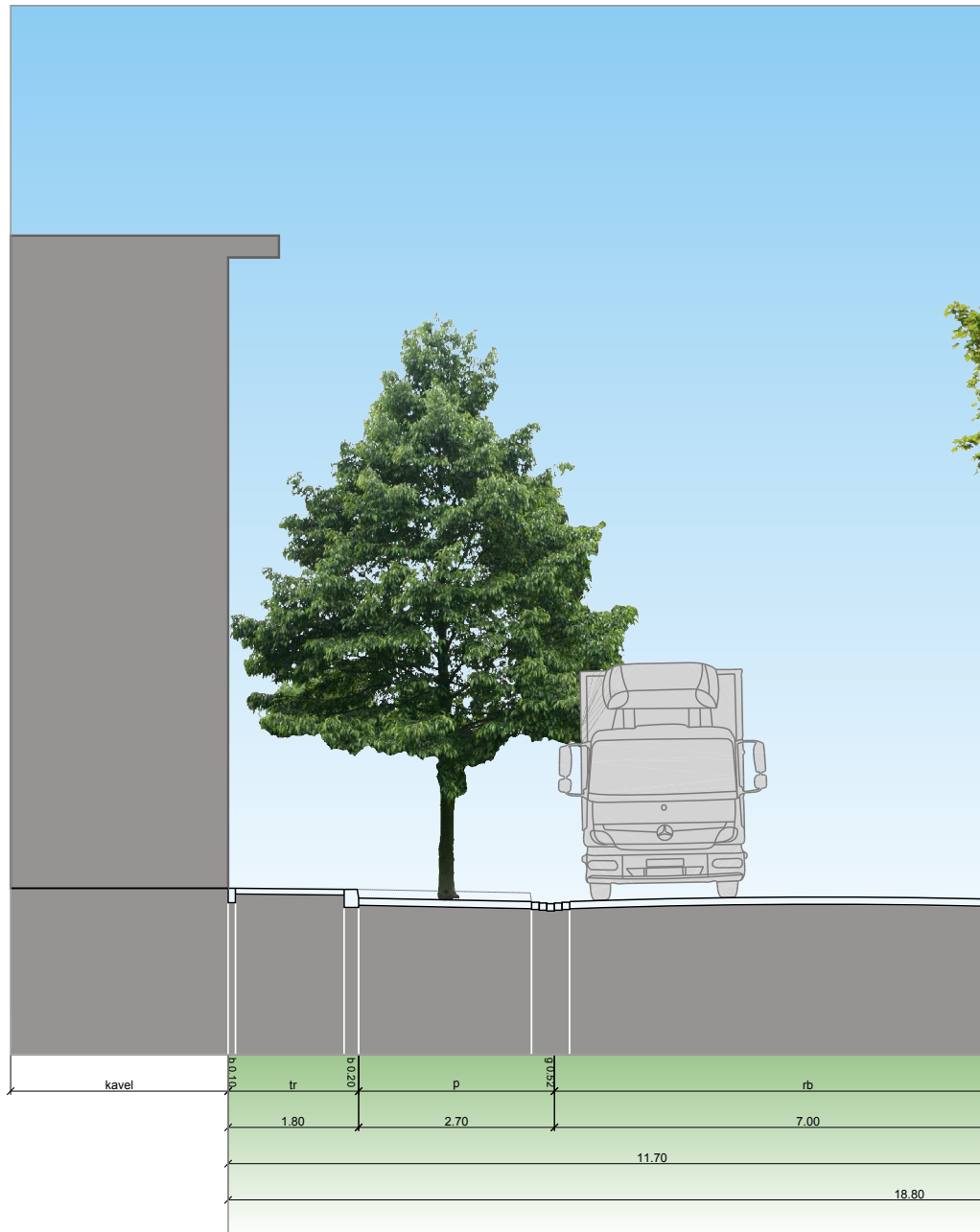
De profielen worden begeleid door bomen, zowel langs de weg als langs het water. De verschillende typen zijn in dit themakaartje aangeduid.

Bijlage: Varianten parkeren eigen terrein kleine units

Als toevoeging is een studie bijgevoegd die de mogelijkheden voor het parkeren op eigen terrein bij de kleine units laat zien. De getoonde oplossing in de verkaveling is niet de meest optimale. Het aantal vierkante meters van de bedrijfsruimtes vraagt om meer parkeerplaatsen op eigen terrein dan nu is ingetekend. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden in beeld gebracht.

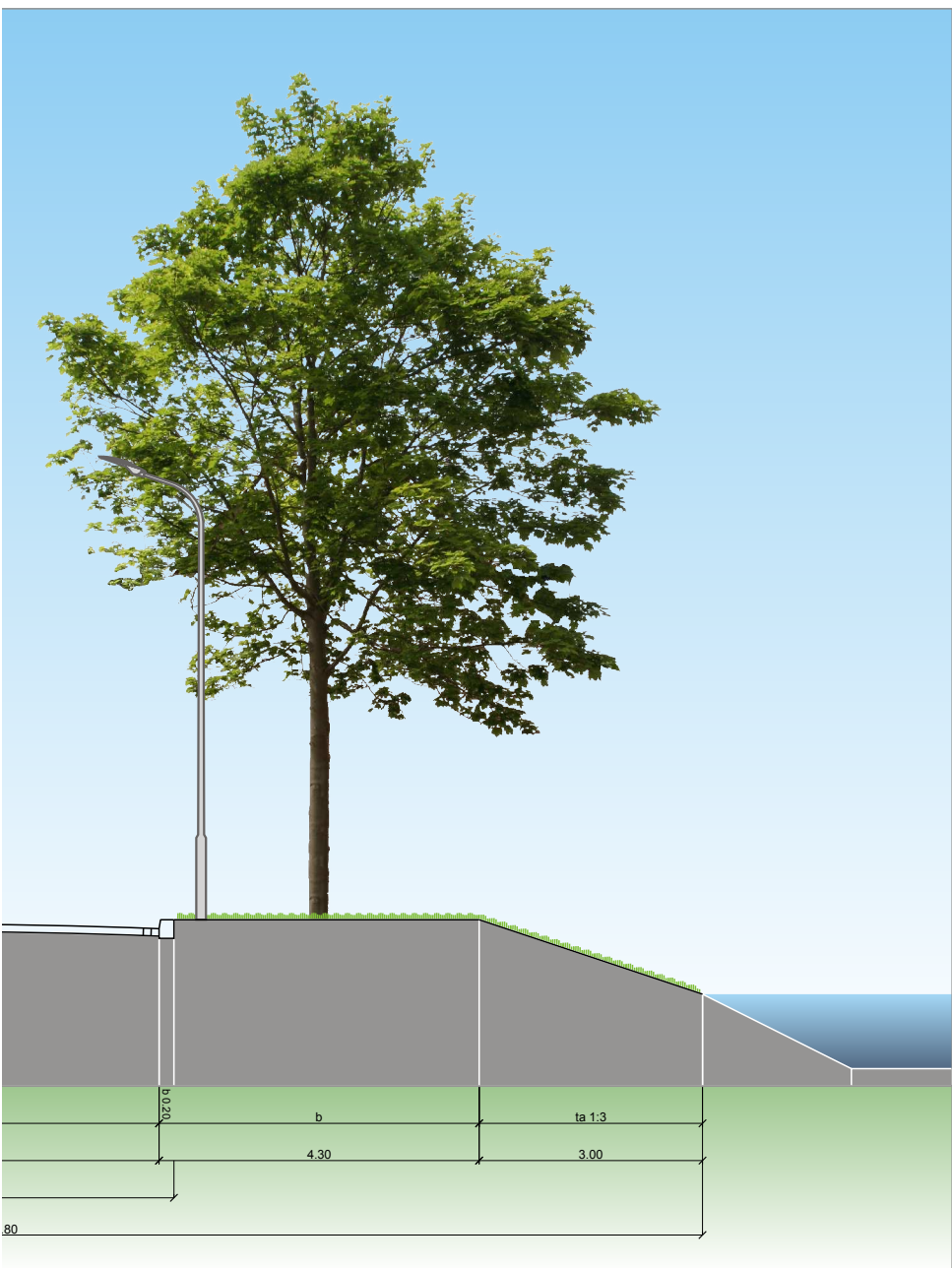


Profiel



uitgeefbaar:	trottoir:	parkeren:	rijbaan:
band: 10x20x100 grijs	trottoirtegels 30 x 30, halfsteens- verband, grijs	Klinkers keiformaat elleboogverb. Excluton Exclubasic zwart	
	band: 18/20x25x100 grijs	markering parkeervakken: enkele strek Klinkers keiformaat Excluton Exclubasic wit	
		3 strekken keiformaat Excluton Exclubasic zwart	
		2 strekken keiformaat Excluton Exclubasic zwart	

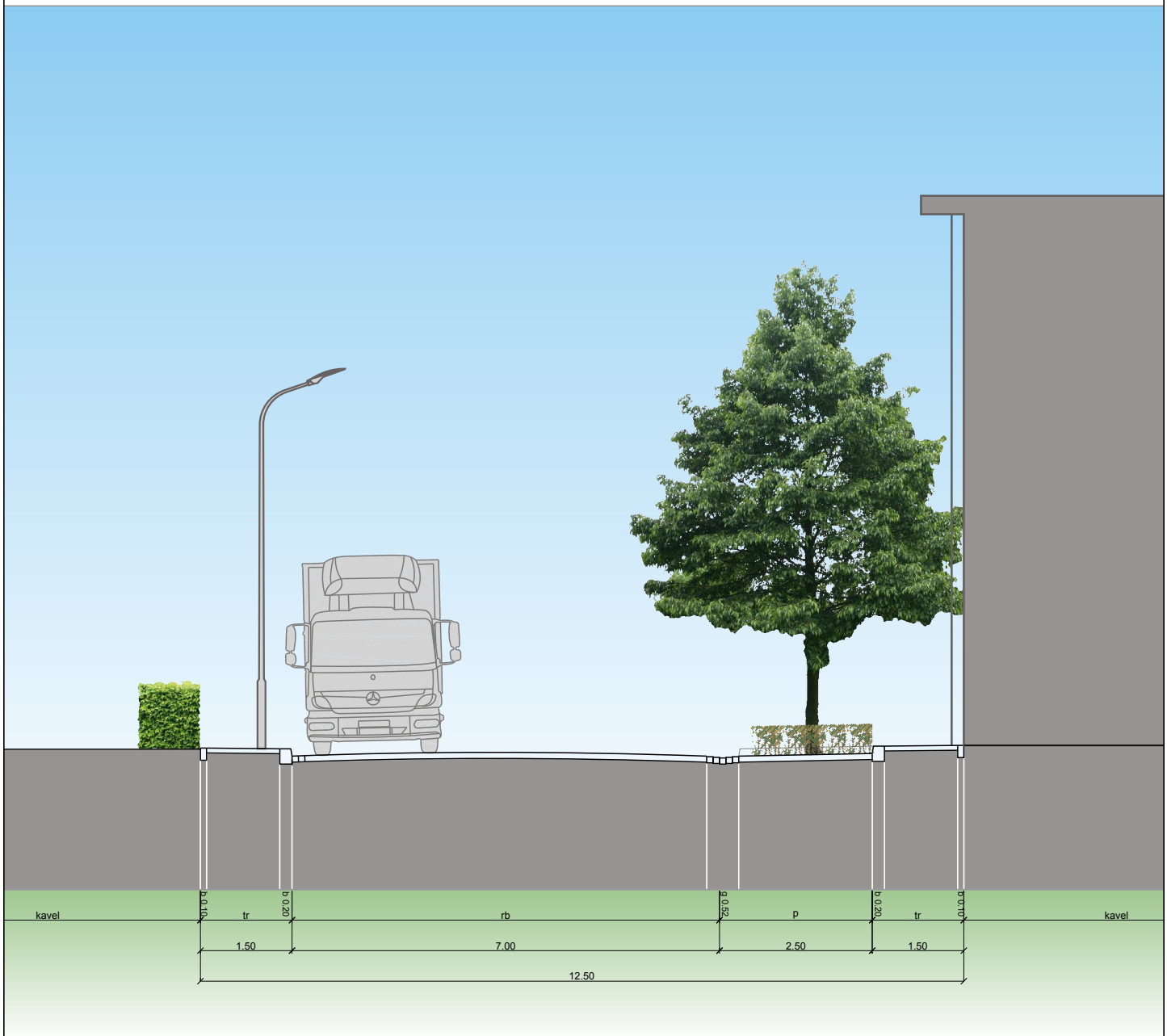
Hoofdontsluitingsweg



rijbaan:	berm:	talud:	watergang
asfalt	gazon	gazon	
2 strekken kei formaat Excluton Exclubasic zwart			

Profiel

Interne ontsluitingsweg

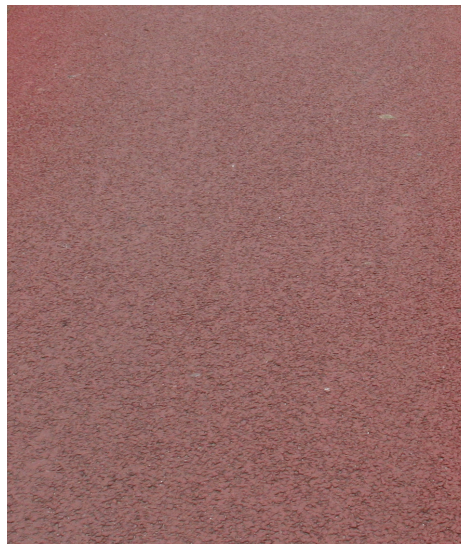


<p>uitgeefbaar:</p> <p>band: 10x20x100 grijs</p>	<p>trottoir:</p> <p>trottoirtegels 30 x 30, halfsteens- verband, grijs</p> <p>band: 18/20x25x100 grijs</p> <p>2 strekken keiformaat Excluton Exclubasic zwart</p>	<p>rijbaan:</p> <p>asfalt</p>	<p>parkeren:</p> <p>Klinkers keiformaat elleboogverb. Excluton Exclubasic zwart</p> <p>markering parkeervakken:</p> <p>enkele strek Klinkers keiformaat Excluton Exclubasic wit</p> <p>band: 18/20x25x100 grijs</p>	<p>trottoir:</p> <p>trottoirtegels 30 x 30, halfsteens- verband, grijs</p> <p>band: 10x20x100 grijs</p>	<p>uitgeefbaar:</p> <p>band: 10x20x100 grijs</p>
---	--	--------------------------------------	---	--	---

Staalkaart materialen



Rijbaan: Asfalt



Fietspad: Rood asfalt



Opsluiting trottoir: Betonband,
Giverbo grijs 18/20x25



Parkeren: Keiformaat klinkers,
Excluton Exclubasic zwart
Elleboogverband
Markering: Excluton Exclubasic wit



Voetpad: Beton,
Giverbo grijs 30x30x7,
Halfsteensverband



Inritband: inritblok 50x45 cm

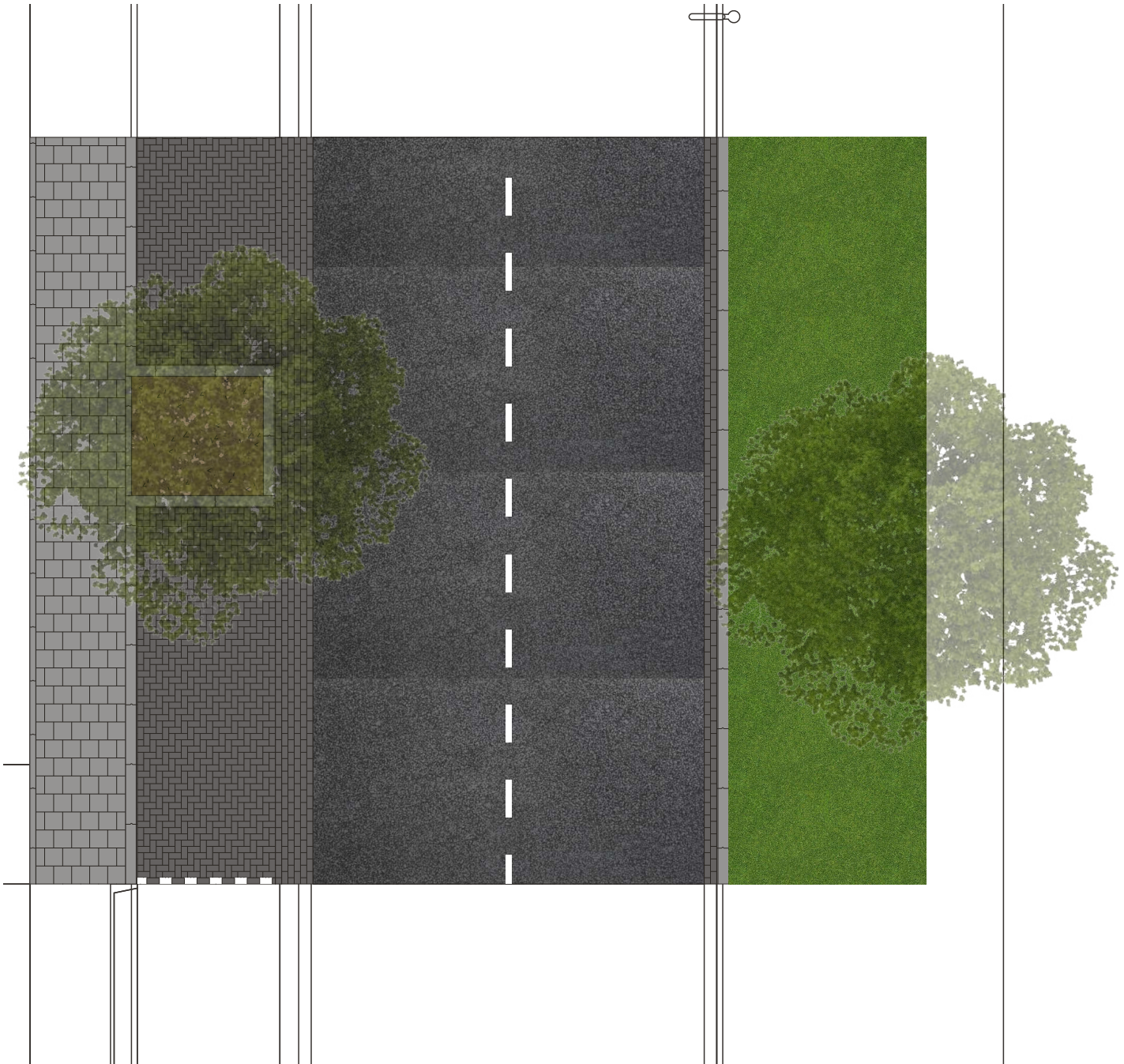


Afwatering: molgoot met passende straatkolk

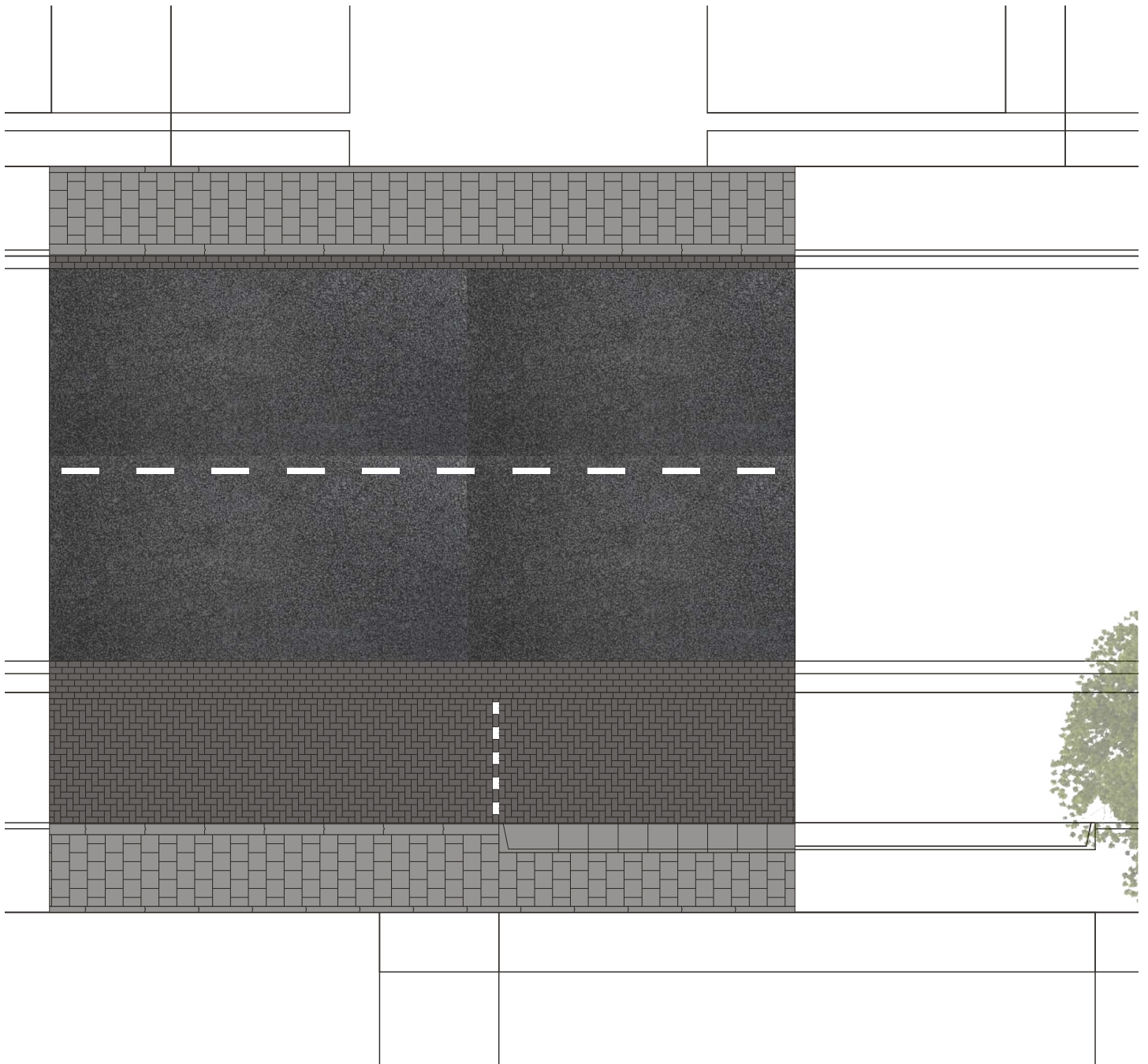
Boombanden: Giverbo opsluitbanden grijs
18/20x25 mm (250x250 vakken)

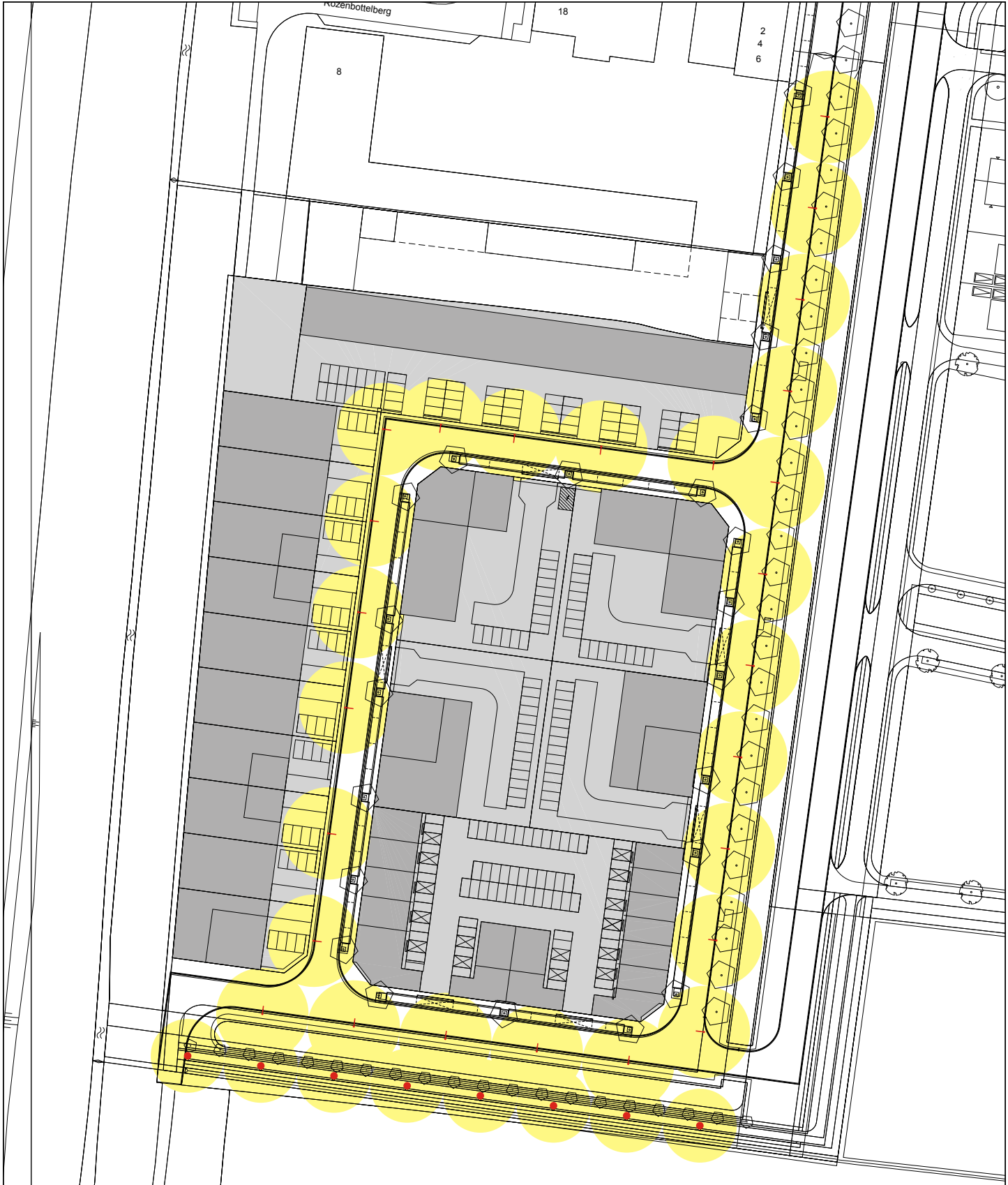
Opsluitbanden: Giverbo grijs 10x20x25

Detail ontsluitingsweg




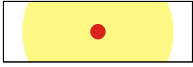
Detail interne ontsluitingsweg

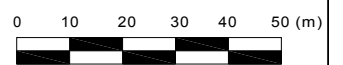




Verlichting

Legenda

-  pendule verlichtingsmast
-  paaltop verlichtingsmast



Meubilair en verlichting



Bank: Velopa Siesta (kunststof uitvoering van de planken RAL 7016) - optioneel (parkmanagement)



Afvalbakken: Bammens Capitole, RAL 7016 / staander RVS



Boombescherming: Velopa Corona, RAL 7016



Afzetpalen: Velopa Traffic, RAL 7016



Lane
30 / 60 / 70 / 100 Watt

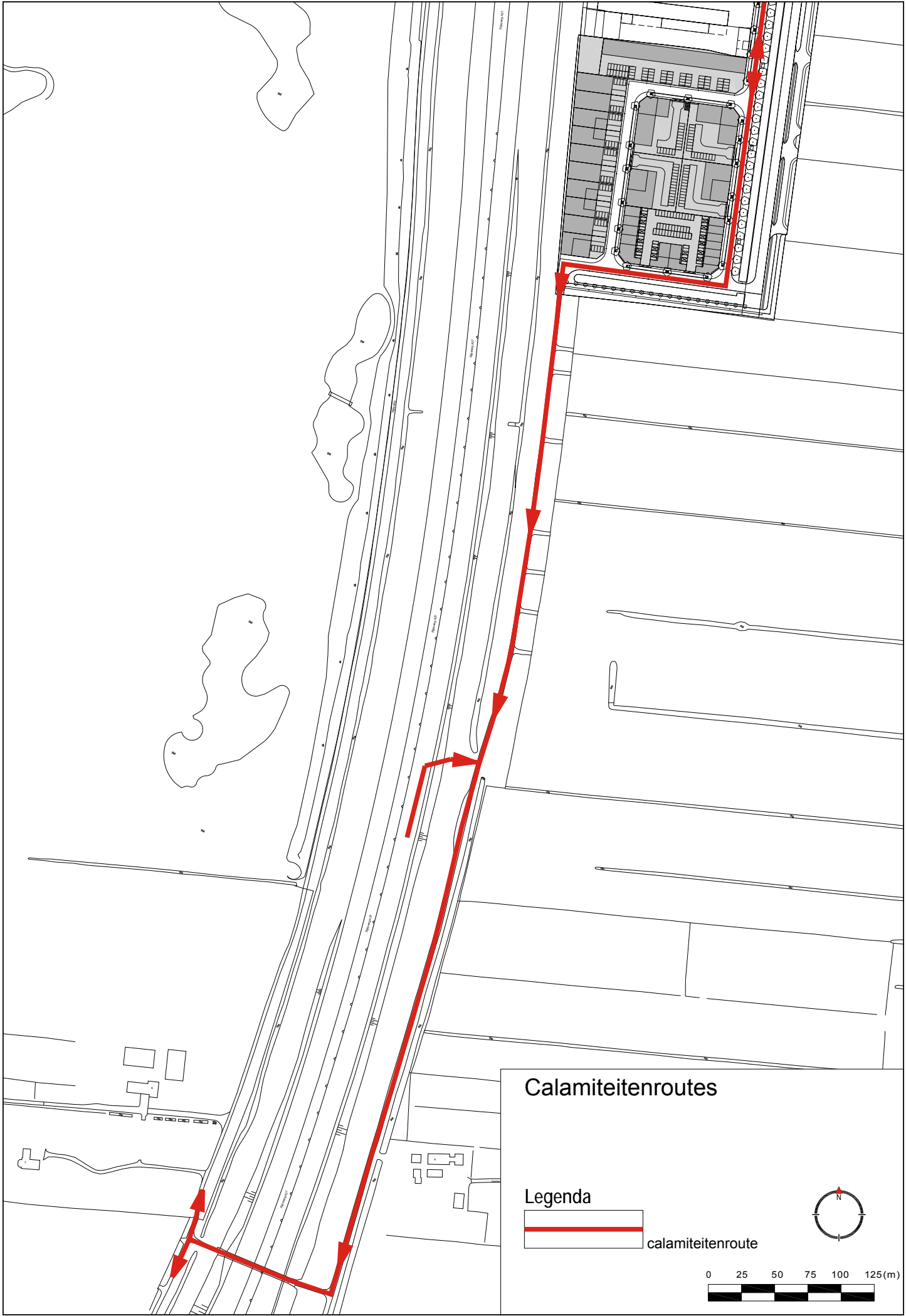
Pendelarmatuur langs wegen:
Orange Lighting type Lane (kleur RAL 7016)

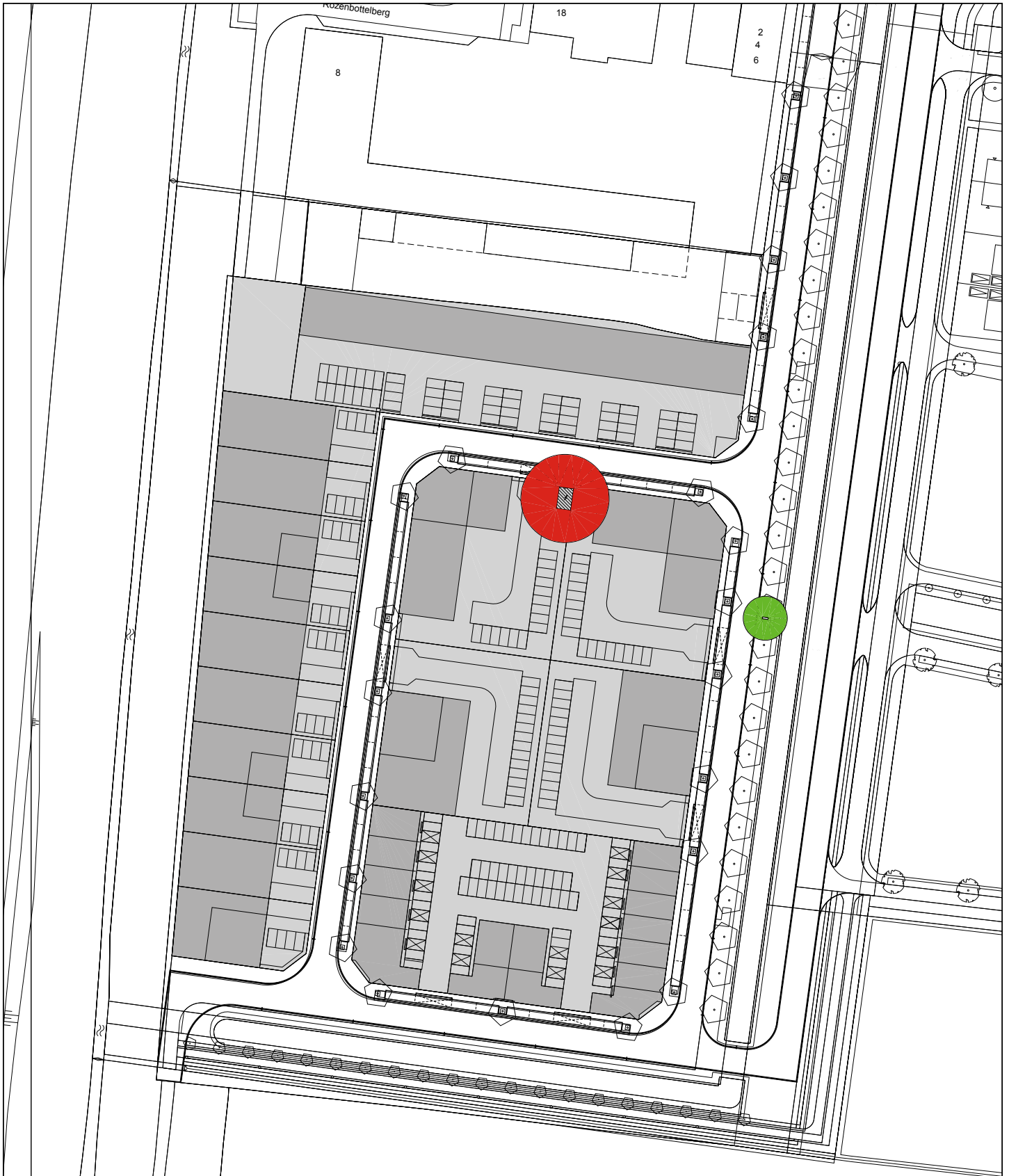


Paaltoparmatuur langs fietsroute:
Albany-LED (Schreder) 4.00m Paaltop (kleur RAL 7016)




Mast: Stalen conische mast met uithouder (bij voorkeur poedercoaten in een lichtgrijze RALkleur)






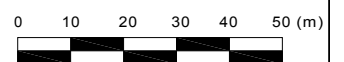
Nutsvoorzieningen

Legenda

- 

Stedin -
Middenspanningsruimte
- 

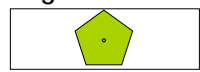
KPN streetcabinet



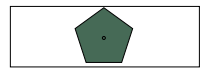


Beplanting

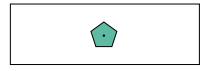
Legenda



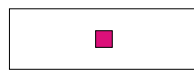
Alnus spaethi



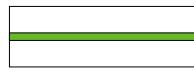
Quercus robur



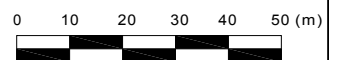
Salix alba



onderbeplanting:
Taxus baccata



hagen:
Fagus sylvatica



Beplanting



In wegprofiel: *Alnus spaethii* (Els)
(verwijderen *Aesculus hippocastanum* op hoek
Walnootberg)



Langs water Zuidersingel: *Quercus robur* (Zomereik)
(doorzetten bestaande groenstructuur aan water-
zijde)



Langs fietsroute: *Salix alba* (Knotwilg)



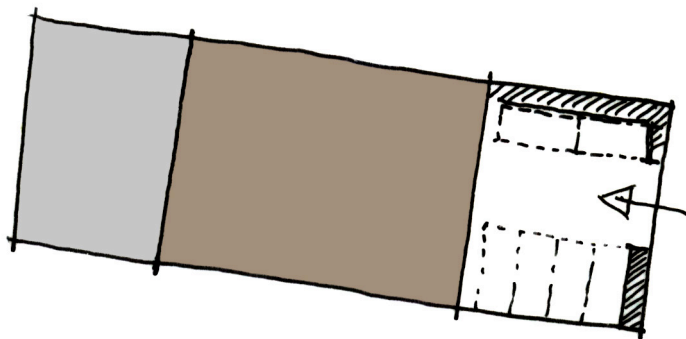
Onderbeplanting in boomvakken: *Taxus baccata*



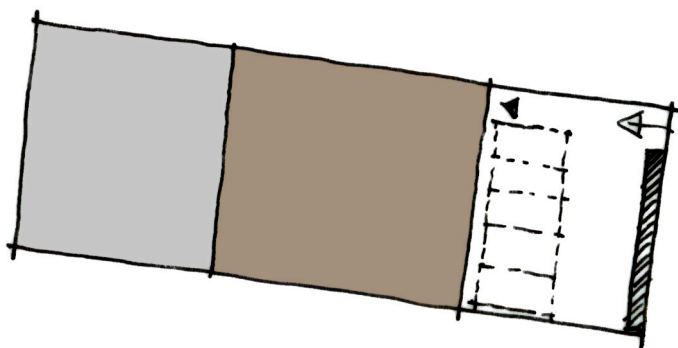
Hagen: *Fagus sylvatica*

Bijlage:

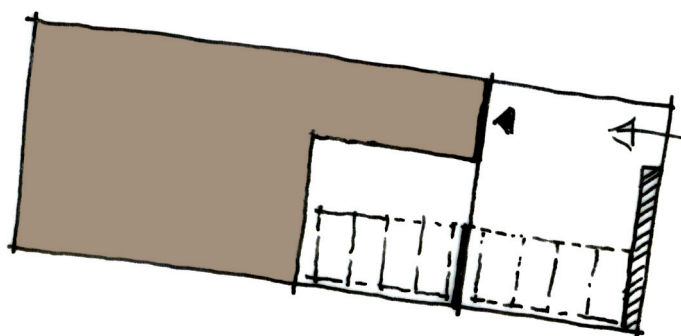
Varianten parkeren op eigen terrein kleine units



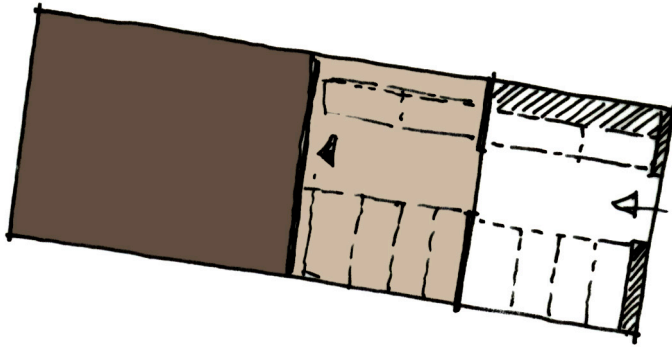
300 m² over 1 laag
6 parkeerplaatsen



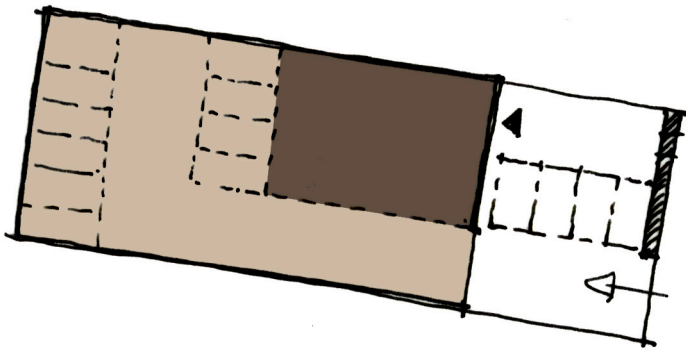
250 m² over 1 laag
5 parkeerplaatsen



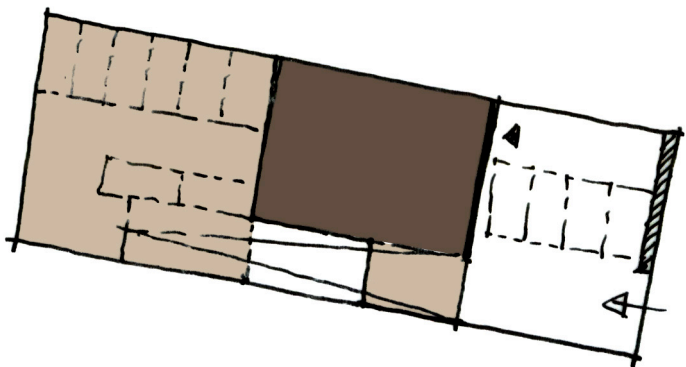
400 m² over 1 laag
8 parkeerplaatsen



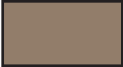



bg: $250 \text{ m}^2 + 1^{\text{e}} \text{ verd: } 350 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$
12 parkeerplaatsen



bg: $150 \text{ m}^2 + 1^{\text{e}} \text{ verd: } 450 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$
14 parkeerplaatsen



bg: $375 \text{ m}^2 + 1^{\text{e}} \text{ verd: } 225 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$
12 parkeerplaatsen (waarvan 8 op de verdieping)

-  1 laag over totale bouwhoogte
-  2 verdiepingen
-  1 verdieping (ofwel bg of 1^e verdieping)
-  Opslag

