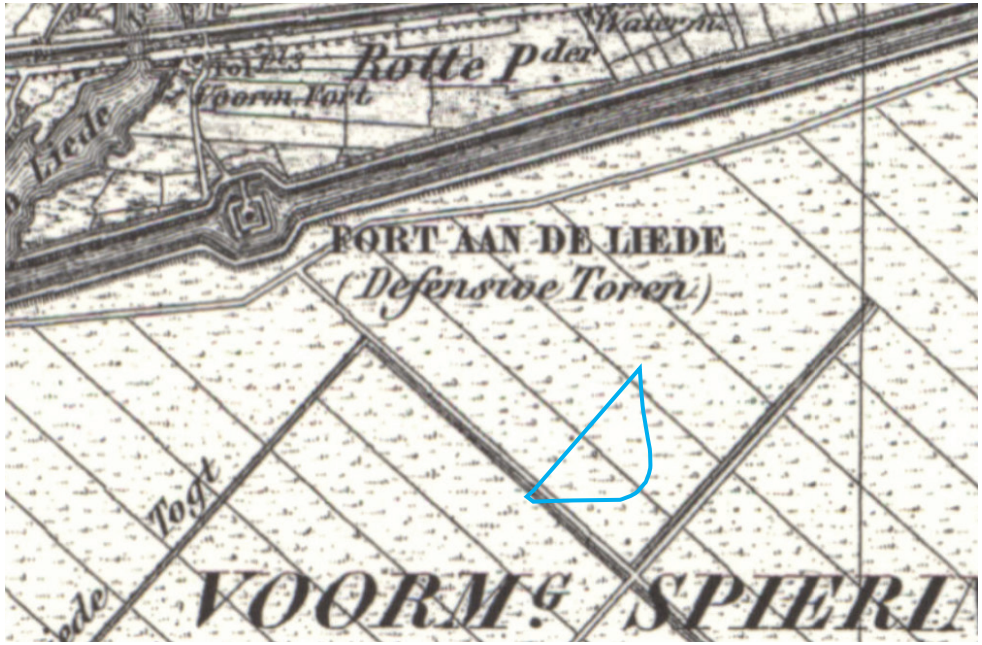


STEDENBOUWKUNDIG PLAN - DE LIEDE ZUID

S_C_A_L_E
studio voor stedenbouwkundig ontwerp

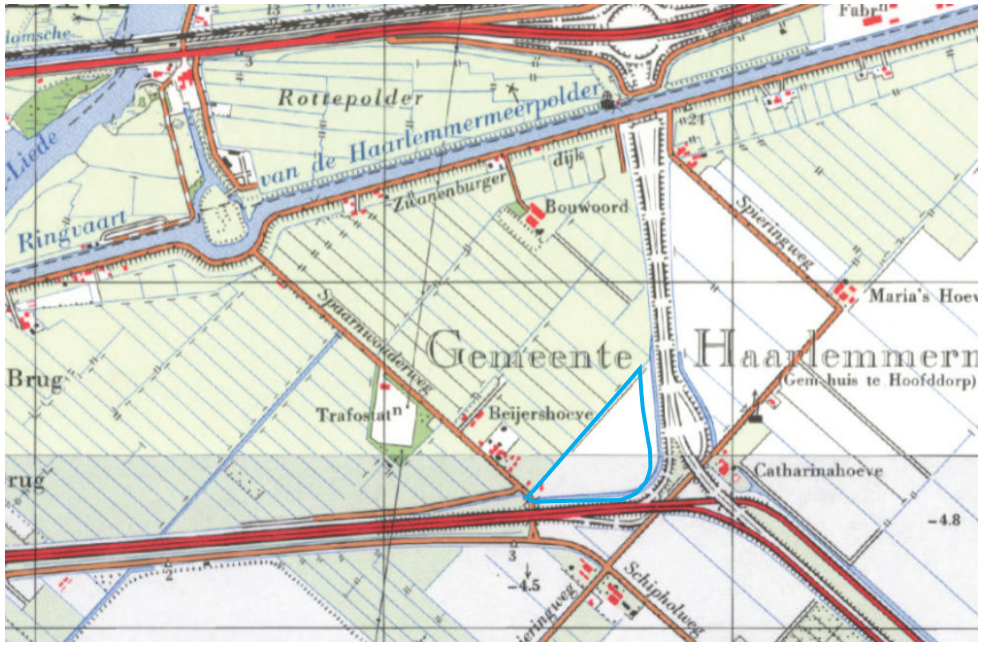
21 juni 2023



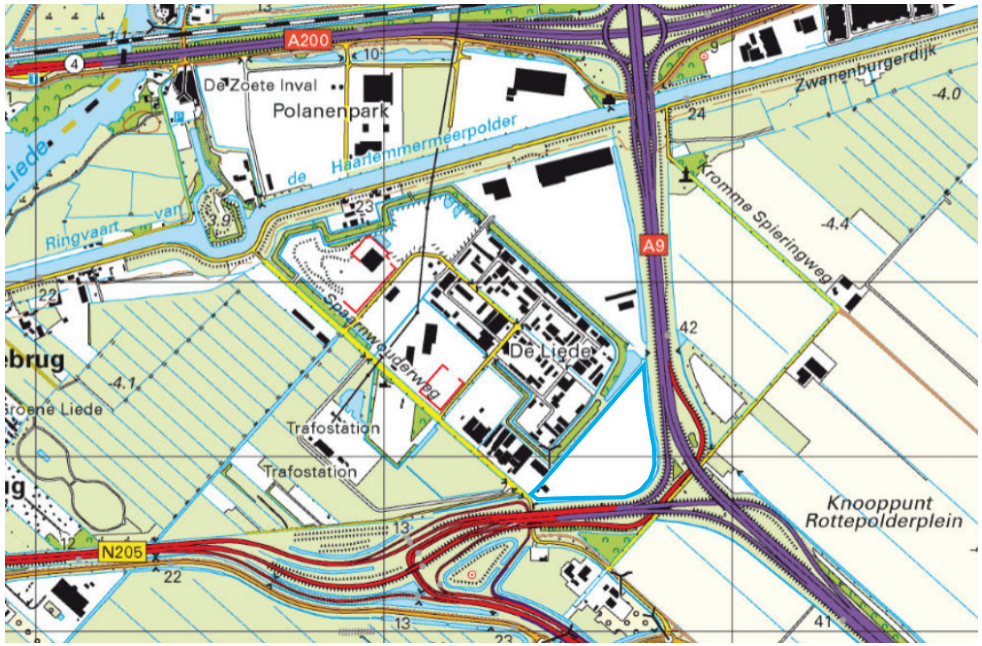
Situatie De Liede Zuid anno 1855, kort na drooglegging polder



Situatie De Liede Zuid anno 1925, schaalverkleining in polderstructuur



Situatie De Liede Zuid anno 1972, N205 gereed, aanleg A9.



Situatie De Liede Zuid anno 2021, eerste kavels in Noord en West worden ontwikkeld, 380 kV station West gereed

Inhoud

1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5

1.2 Beschrijving plangebied 5

1.3 Opgave 5

1.4 Werkwijze en proces 5

2 Beleidsmatige uitgangspunten **7**

2.1 Masterplan De Liede 7

2.2 Deelgebieden De Liede 7

2.3 Bestemmingsplan 9

3 Beperkingen Luchthaven Indelingsbesluit **15**

3.1. Hoogtebeperking 15

3.2. Beperking bebouwing 15

3.3. Beperking aantrekking vogels 17

4 Stedenbouwkundig plan De Liede Zuid **19**

4.1 Karakter gebied en type bedrijvigheid 19

4.2 Hoofdstructuur auto en fiets 19

4.3 Uitwerking en aansluiting ringweg 19

4.4 Groenstructuur 23

4.5 Waterstructuur en waterberging 25

4.6 Verkavelingsstructuur 27

5 Uitwerking openbare ruimte **29**

5.1 Kabels en leidingen 29

5.2 Profielen 29

5.3 Inritconstructies 29

5.4 Parkeren 31

5.5 Materiaalgebruik en meubilair 31

5.6 Beplanting openbare ruimte 31

5.7 Aanleghoogte maaiveld 31

6 Uitwerking uitgeefbare kavels **33**

6.1 Indeling terrein 33

6.2 Erfafscheiding 33

6.3 Maat en schaal van de bebouwing 33

6.4 Parkeren en opslag 33

6.5 Beeldkwaliteit 33

6.6 Duurzaamheid 37



Situatie De Liede Zuid in context

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend Stedenbouwkundig Plan (SP) voor De Liede Zuid vormt de uitwerking van het bestemmingsplan en tevens het ruimtelijk kader voor de uitgifte van de bedrijfskavels en de omliggende openbare ruimte.

De percelen binnen het deelgebied van De Liede Zuid hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 7 hectare en zijn in eigendom van LVG B.V. & Eendracht B.V. De eigenaar wil het gebied ontwikkelen als bedrijventerrein. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de uitbreidingslocatie De Liede Zuid een flexibele verkaveling kent, die nog moet worden uitgewerkt in een SP.

De Liede Zuid vormt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Liede, gelegen aan de noord-westkant van de Haarlemmermeerpolder.

Het huidige bedrijventerrein De Liede heeft een functioneel karakter in opzet en beeldkwaliteit. Het terrein bestaat met name uit Romney-loodsen (boogloodsen), opslag en parkeren. Op het terrein bevinden zich vooral auto(sloop)bedrijven. Daarnaast zijn een aantal andere bedrijven gevestigd, waaronder een puinbreker, een betonfabriek en een caravanstallingbedrijf. Het bedrijventerrein wordt aan het zicht onttrokken door een robuuste groenzone. Aan de westzijde van het bedrijventerrein loopt de hoofdontsluitingsweg Spaarnwouderweg. Aan deze weg zijn naast bedrijven ook enkele bedrijfswoningen aanwezig.

Het bedrijventerrein wordt momenteel gefaseerd uitgebreid in een drietal deelgebieden aan de noord-, zuid- en westzijde. Hierbij wordt ruimte gereserveerd voor bedrijven met een hoge milieucategorie tot en met 5.2, die elders verplaatst moeten worden vanwege (woningbouw)- ontwikkelingen.

Deze uitbreiding speelt een belangrijke rol in de bedrijvenstrategie van de gemeente Haarlemmermeer, namelijk het faciliteren van bedrijven met een hoge milieucategorie die elders in de polder als storend, dan wel belemmerend voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en leefgenot kan worden ervaren. Door juist hier bedrijven in de hogere milieucategorieën planologisch-juridisch ruimte te bieden ontstaan elders kansen voor gebiedstransformatie.

Dit geldt niet alleen binnen de gemeentegrenzen, maar de gemeente Haarlemmermeer heeft het bedrijventerrein De Liede ook ingebracht om de regionale problematiek hier voor een deel mee op te lossen. Hierbij is aangegeven dat circa 25% van het bedrijventerrein De Liede als regionaal bedrijventerrein voor Zuid- Kennemerland aangemerkt dient te worden. De Liede is in dat kader aangemerkt als een geschikte locatie voor zwaardere milieucategorieën; het is het enige terrein buiten Amsterdam waar zich bedrijven tot en met milieucategorie 5 kunnen vestigen.

Het totale bedrijventerrein wordt begrensd door de A9, de N205, de ringvaart en de open polder aan de westzijde daarvan.

1.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied De Liede Zuid is gelegen aan de Spaarnwouderweg 1119 te Vijfhuizen en omvat de kadastrale percelen 1015 & 1016. Het perceel 1016 betreft een bedrijfswoning en een schuur. Uitgangspunt is dat deze worden gesloopt.

Het perceel heeft een nagenoeg driehoekige vorm en wordt begrensd door de A9, de N205 en de smalle sloot die de grens vormt met het bestaande bedrijventerrein. Vanaf de A9 is het gebied goed zichtbaar.

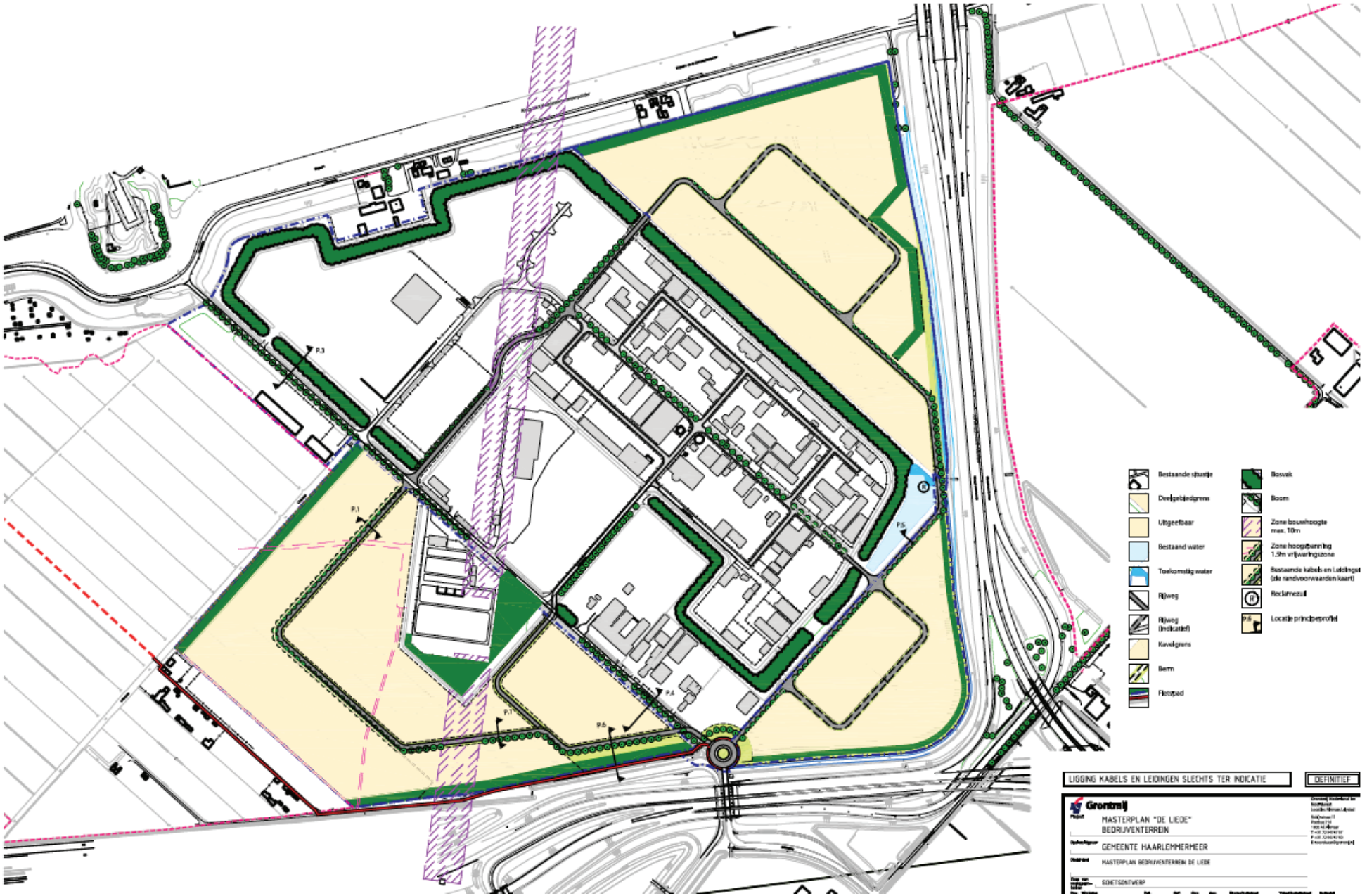
1.3 Opgave

Het voorliggende SP voor De Liede Zuid bevat – in lijn met het eerder opgestelde Masterplan - kaders voor de ontwikkeling van bedrijvigheid op deze locatie. In het SP worden de hoofdstructuren vastgesteld voor de ontsluiting, groen- en waterstructuur en de uitgeefbare kavels. Daarnaast bevat het SP regels voor de uitwerking van de openbare ruimte en de te realiseren bebouwing. Het gaat hier bijvoorbeeld om de opbouw van het profiel van de ringweg, maar ook de bouwhoogte en rooilijnen, de erfafscheidingen en de materialisering van de bebouwing. Hierdoor wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden van De Liede geborgd.

1.4 Werkwijze en proces

Tijdens het proces is intensief afgestemd met de Gemeente Haarlemmermeer over de stedenbouwkundige opzet van De Liede Zuid en de wijze waarop de richtlijnen van het LIB op de locatie worden toegepast. Verder heeft daarover ook afstemming plaatsgevonden met ILT. Voor wat betreft de waterberging en waterstructuur heeft overleg plaatsgevonden met Rijnland.

Masterplan De Liede 24 augustus 2009



Hoofdstuk 2. Beleidsmatige uitgangspunten

2.1. Masterplan De Liede

De basis van de uitbreiding van het bedrijventerrein ligt vast in het Masterplan De Liede. Dit document is op 22 maart 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en geldt als ontwikkelkader voor het gehele gebied De Liede: zowel de verdere uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan drie zijden als de ontwikkeling van de recreatiegebieden De Liede West en Oost. De speerpunten uit het Masterplan zijn:

· De ringstructuur voor verkeer: over het gehele bedrijventerrein wordt een ringstructuur gerealiseerd die het bestaande terrein en de nieuwe uitbreidingen ontsluit. Deze sluit aan de zuidoostzijde aan op een rotonde* en aan de noordwestzijde op de dijkweg langs de ringvaart. De Spaarnwouderweg wordt hiermee afgewaardeerd van hoofdontsluitingsweg tot langzaam verkeersroute en route voor bestemmingsverkeer. Alle kavels worden direct vanaf de ringweg of vanaf een secundaire weg ontsloten.

· Continu wegprofiel ringweg: Het profiel van de ringweg is over de hele omloop zo gelijk mogelijk. Hiermee vormt het de basis voor de herkenbaarheid, uitstraling en samenhang van het terrein van De Liede als geheel. Om de ringweg een zo groen en aantrekkelijk mogelijk karakter te geven wordt het profiel voorzien van groene bermen met aan één zijde boombeplanting.

De groene zoom rondom: Rondom het gehele bedrijventerrein wordt een brede groen-bomenstructuur van circa 15 m aangelegd die het terrein omzoomt. Een samenhangende en continue buitenrand met bomen en watergangen, die het grootste deel van de opslag en bedrijvigheid met functionele uitstraling aan het zicht onttrekken. Aan de randen van het terrein heeft de zone een ruiger karakter met onderbeplanting.

Na vaststelling is het Masterplan in 2008 op enkele punten aangepast. Hieronder zijn de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het Masterplan opgesomd en nader toegelicht.

· De Spaarnwouderweg wordt deels afgewaardeerd voor langzaam verkeer, waardoor de bedrijven ten zuiden van de Remweg via de Spaarnwouderweg bereikbaar blijven.

· De fietsbrug en de inrichting van de recreatiegebieden De Liede Oost en West en de watercompensatie in deze gebieden is komen te vervallen, aangezien de subsidie voor de ILG-projecten Haarlemmermeer Noordwest zijn stopgezet. Deze gebieden worden in het bestemmingsplan conserverend bestemd. De watercompensatie vindt plaats op eigen terrein.

· *De ontsluiting van de rondweg wordt niet als rotonde maar als T-kruising uitgevoerd. Bij de uitwerking is gebleken dat de rotonde te klein is voor zwaar verkeer.

· De Spaarnwouderweg zal, als gevolg van voorgestelde kruising, worden afgebogen op de nieuwe ringweg zodat de Spaarnwouderweg conform het Masterplan uit 2007 tot secundaire weg kan worden afgewaardeerd.

· In het Masterplan kunnen delen van de rondweg pas worden gerealiseerd indien De Liede Noord ontwikkeld is. In afwijking van het Masterplan zal De Liede West alvast bouwrijp gemaakt worden om het verkeer niet over de Spaarnwouderweg te laten rijden.

· Een wijziging in de opzet van de infrastructuur en de stedenbouwkundige inrichting van De Liede West in verband met de komst van het 380-KV transformatorstation. Dit was in het Masterplan nog niet voorzien.

· Een verschuiving van een deel van de ringweg ter plaatse van De Liede Noord om een betere verkaveling van De Liede Noord mogelijk te maken.

2.2. Deelgebieden

De uitbreiding van het gezoneerde bedrijventerrein is verdeeld in de deelgebieden Noord, West en Zuid. Uitgangspunt is dat er bij de stedenbouwkundige deelplannen dezelfde ontwerpprincipes worden gehanteerd om eenheid in het aanzicht van het bedrijventerrein als geheel te bieden.

De Liede West

Deze ontwikkeling is een initiatief van de Gemeente Haarlemmermeer, met ruimte voor zowel bedrijfskavels als een nieuw gerealiseerd 380kV-station van Tennet. Het nieuwe station, bestaande uit een nieuw schakelgebouw en een aantal schakelvelden, vormt onderdeel van het project Randstad 380, een nieuwe 380 kV-hoogspanningsverbinding die de elektriciteitsvoorziening in de Randstad de komende decennia moet veiligstellen. Dit nieuwe station Vijfhuizen doet dienst voor twee soorten spanningsniveaus, te weten 380 kV en 150 kV. Op het oorspronkelijke NUON-terrein is een deel van het 150 kV onderdeel overgenomen door het nieuwe station van Tennet.

Voor wat betreft de bedrijfskavels is de gemeente gestart met de actieve verkoop van kavels, op basis van het herziene SP uit 2018.

De Liede Noord

Ook in 2018 is het stedenbouwkundig plan voor De Liede Noord geactualiseerd. Dit gebied is in eigendom van Dura Vermeer. De uitgangspunten van dit SP zijn gebaseerd op de landschappelijke, ruimtelijke en functionele uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan uit 2008, waarbij de behoefte aan grootschalige verkaveling in acht is genomen.

Waar in het Masterplan De Liede is uitgegaan van een continue groenzone rondom het bedrijventerrein, wordt er in het SP De Liede Noord een hoogwaardiger uitstraling richting snelweg (A9 en A200) nagestreefd voor de noordoosthoek van het terrein. Reden hiervoor is de ligging pal naast het hoogste deel van het wegtracé van de A9. Het hoogteverschil is hier zo groot, dat deze brede groenzone vanaf de weg niet overal ervaren zal worden; men kijkt er eenvoudigweg overheen.



Deelgebieden bedrijventerrein De Liede

Daarom is in dit stedenbouwkundig plan de groenzone wel gehandhaafd, maar wordt deze door het bedrijventerrein heengetrokken, in plaats van eromheen. Dit brengt met zich mee dat de noordoosthoek beter kan worden benut als zichtzone, en bovendien kan de groenzone op deze manier bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein. Hierbij verandert de groenzone ook van karakter. De zone heeft aan de randen van het terrein een ruiger karakter met onderbeplanting.

Het hoogteverschil met de A9 geeft ook aanleiding voor een zichtlocatie aan deze zijde, met gebouwen van 13 tot 20 meter, om ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein vanaf de snelweg zichtbaar is.

Op de kavels tussen deze snelwegzone en het bestaande 'De Liede' in wordt een bouwhoogte van 12 meter nagestreefd, zodat een logische overgang ontstaat naar het bestaande bedrijventerrein, waar de bebouwingshoogte doorgaans wat lager is.

2.3.Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan De Liede uit 2013 maakt de verschillende ontwikkelingen uit het Masterplan De Liede planologisch en juridisch mogelijk. Ook zijn in dit plan het inpassingsplan station 'Transformatorstation Vijfhuizen' en de bijbehorende ruimtereservering voor de verbinding opgenomen.

Om voldoende flexibiliteit voor ontwikkelingen te bieden is ervoor gekozen voor een globaal bestemmingsplan. De bestaande woningen en bedrijfsbebouwing aan de Vijfhuizerdijk en Zwanenburgerdijk zijn meer gedetailleerd bestemd om de bestaande rechten te respecteren en verdere uitbreidingen te beperken.



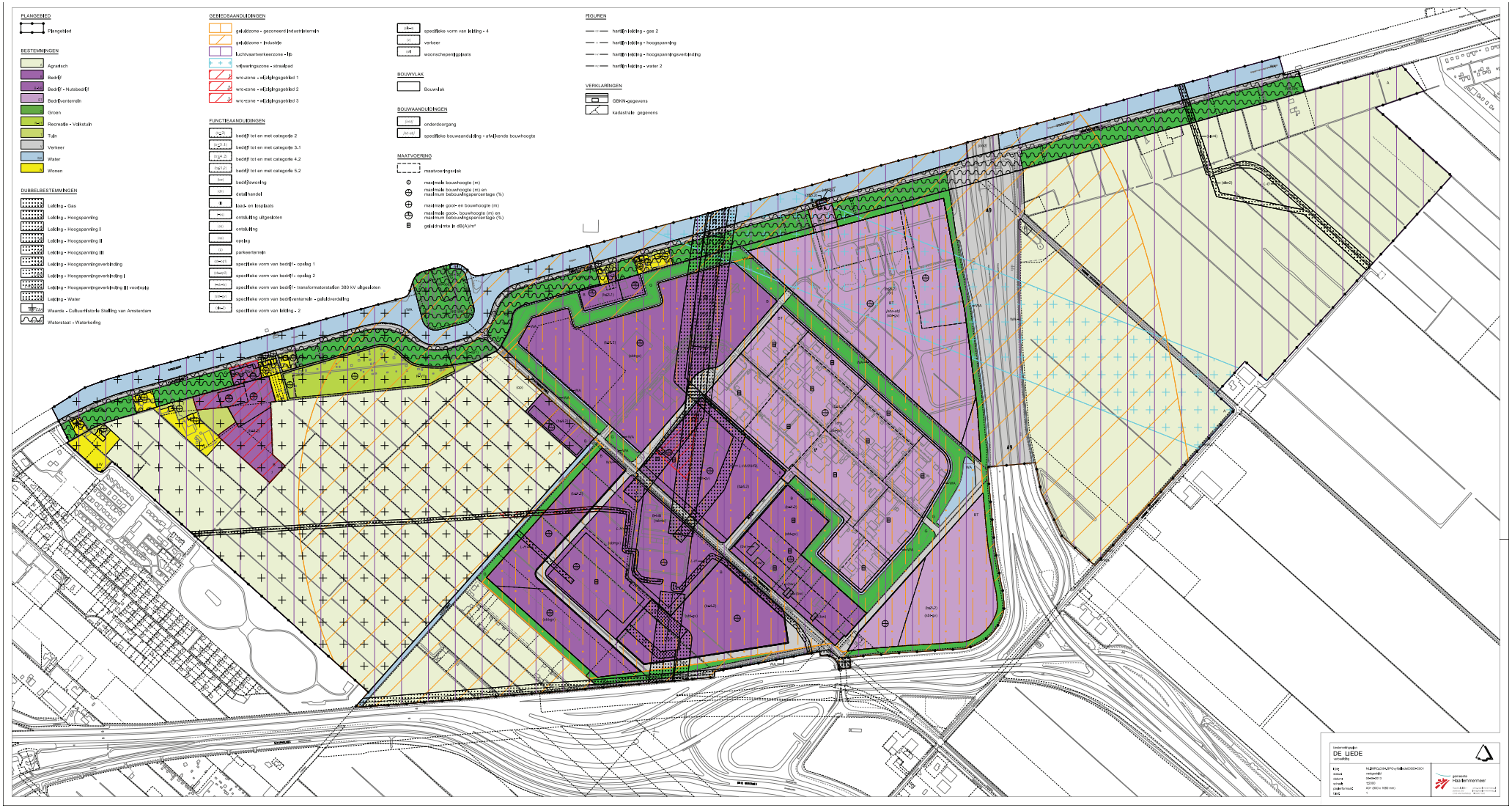
Stedenbouwkundige Plan De Liede West (Studio Scale)

Het bestemmingsplan omvat naast het bedrijventerrein De Liede (2) ook het agrarisch gebied De Liede West (1), het agrarisch gebied De Liede Oost (3) en het Fort aan De Liede (4). De agrarische gebieden De Liede West Oost (2), worden conserverend bestemd.

Op de volgende pagina worden de voor De Liede Zuid belangrijke aspecten uit het bestemmingsplan beschreven.



Stedenbouwkundige Plan De Liede Noord (Dura Vermeer)



Bestemmingsplan vastgesteld 08-07-2015

Bestemmingsplan De Liede

Bebouwing

De bebouwing op de uitbreidingslocaties van het bedrijventerrein zal een beperkte dichtheid hebben binnen een flexibele verkaveling waardoor goed ingespeeld kan worden op de behoefte vanuit de markt.

Voor De Liede Zuid geldt dat in het bestemmingsplan alleen het gebied binnen LIB-zone 4 is aangewezen als bouwvlak. Om ook ontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van de LIB-zone 3, zal het bestemmingsplan aangepast dienen te worden voor wat betreft de grootte van het bouwvlak.

Bij de indeling van de bouwvlakken dient er aandacht te zijn voor de functieverdeling binnen het bouwvlak, dit om concentratie van mensen te voorkomen.

Verkeer

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ringweg om de uitbreidingslocaties op De Liede goed te ontsluiten en de Spaarnwouderweg af te waarderen.

Uitgangspunt voor deze ringweg is om één profiel voor het geheel van De Liede als bedrijventerrein te hanteren. Indien verschillen optreden is uitgangspunt om deze binnen het profiel van de weg op te lossen. Het profiel van De Liede Zuid sluit aan op die van het profiel van Noord.

De ringweg is geschikt voor zwaar vrachtverkeer en heeft een rijbaanbreedte van 7 m met daarnaast bermen met bomen. Aan weerszijden van het wegprofiel wordt vanaf de groene berm een afstand van 1 m tot de bebouwing aangehouden. Hierop aangesloten zijn kleinere, ondergeschikte lussen met een wegbreedte van eveneens 7 m en even brede bermen als de ringweg maar niet altijd met bomen. De Spaarnwouderweg heeft geen noemenswaardige ontsluitingsfunctie meer. Om deze afwaardering te ondersteunen is de Spaarnwouderweg als secundaire weg aangesloten op de nieuwe ringweg en afgesloten (geknipt) voor doorgaand vrachtverkeer. Door de inrichting wordt doorgaand vrachtverkeer aangemoedigd om de ringweg te nemen. Alleen voor (brom)fietsers en auto's is de Spaarnwouderweg nog een doorgaande route.

De ringweg komt binnen de bebouwde kom, waar maximaal 50 km/h gereden mag worden. Dit geldt ook voor de overige wegen waaronder de Spaarnwouderweg.

De aansluiting van de Spaarnwouderweg op de ringweg is – in tegenstelling tot het Masterplan De Liede – niet uitgevoerd middels een rotonde maar een T-kruising. Deze is dusdanig ontworpen dat de doorgaande route via de Spaarnwouderweg ontmoedigd wordt.

De ringweg wordt met de ontwikkeling van de nieuwe terreinen gefaseerd uitgevoerd. De verbinding tussen de Oostelijke ringweg en het bestaande terrein (Motorweg) is in het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. Pas na een eventuele herindeling van het terrein, op initiatief van NV Afvalzorg, kan deze aansluiting mogelijk een rol gaan spelen. Bij de aanleg van de oostelijke ringweg dient hierop te worden geanticipeerd.

De doorgang onder het viaduct van de N205 kent een hoogtebeperking (4,10 m). Dit betekent dat sommige hoge vrachtwagens, zoals de stenenbreker, hier niet onder door kunnen. Voor deze vrachtverkeer is de route via de Vijfhuizer- of Zwanenburgerdijk mogelijk.

Groen

Om vrijwel het gehele bedrijventerrein wordt een groenzone van circa 15 m breedte aangelegd, met als doel om 'beeldverstoring en verrommeling te voorkomen'. Ter plaatse van De Liede Noord is er sprake van een aanzienlijk hoogteverschil en geeft de ligging nabij de snelwegen A9 en A200 aanleiding om hier een hoogwaardiger uitstraling richting snelweg na te streven. De groene zoom rond De Liede loopt hier door met bomen die - wanneer volgroeid - zullen worden waargenomen vanuit de A9. Langs de A9 steekt de bebouwing op een beperkt aantal zichtlocaties door de groene zoom. Om de beleving van het doorlopende scherm van de groene zoom te borgen is de groenzone tussen de openingen in breder uitgevoerd dan de minimale voorgeschreven 15 m uit de principe profielen.

Verder zijn op het bedrijventerrein eenzijdig laanbomen langs de wegen in de richting van de oude kavelsloten ontworpen met haaks daarop geschoren gazons. Dit enerzijds als referentie aan de polderstructuur en windsingels van de Haarlemmermeer en anderzijds als structurerend element op het bedrijventerrein.

Water

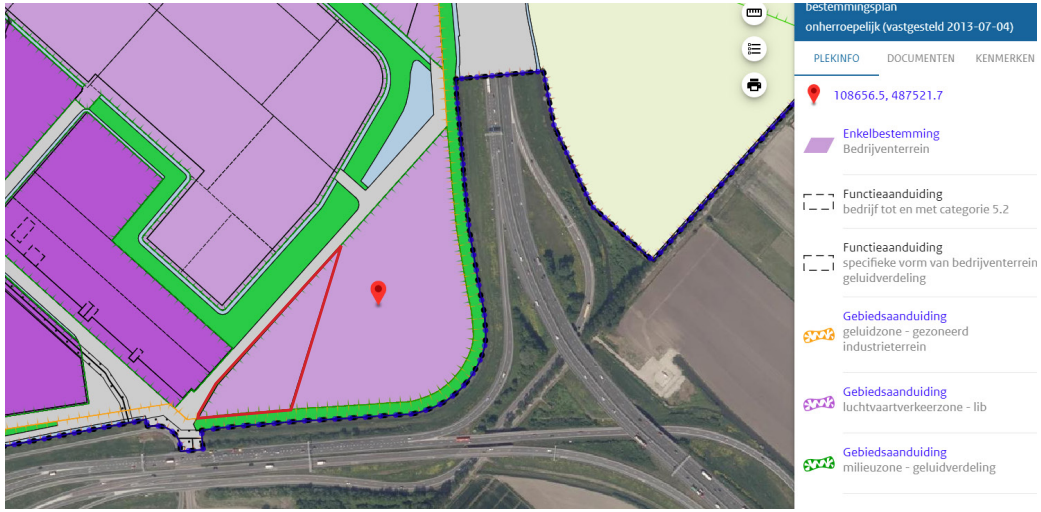
Voor De Liede Noord, West en Zuid geldt dat de wateropgave in principe plaatsvindt op eigen terrein, door middel van nieuwe watergangen en verbreding van bestaande watergangen. In overleg met Rijnland is het echter ook mogelijk om de waterberging te realiseren binnen hetzelfde peilgebied maar buiten het plangebied.

Beeldkwaliteit

Het bedrijventerrein De Liede heeft een functioneel karakter. Gezien de aard van de bedrijven die zich hier zullen vestigen – bedrijvigheid met hoge milieucategorie tot en met 5.2 op grotere kavels – is ervoor gekozen om het openbaar gebied zo sterk en robuust mogelijk maar met een goede beeldkwaliteit in te richten. Hierdoor kan het aantal eisen aan de inrichting van de kavels zoveel mogelijk worden beperkt.

Voor de gebouwen in De Liede Zuid geldt een 'standaard' beeldkwaliteitsniveau. Dit betekent dat op deze kavels gestreefd wordt naar een 'net' bedrijventerrein. De perceelsgrenzen worden voor zover zij niet bebouwd zijn voorzien van een uniform en begroeid hekwerk.

Voor De Liede Noord is in het SP een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Hierin staat dat de snelwegzone voor wat betreft bouwmassa en kavelinrichting anders wordt behandeld dan de bebouwing die verder naar binnen ligt op het bedrijventerrein. Aangezien deze in feite de voorkant van het bedrijventerrein vormt worden er hier hogere eisen gesteld aan de bebouwing.



Uitsnede bestemmingsplan De Liede



Dit geldt ook voor bebouwinng langs het polderlint in het zicht vanuit de Spaarnwouderweg. Hier heerst een bijzonder welstandsregime. Dit betekent dat voor elke bouwkundige ontwikkeling binnen 50 m van de weg een bijzonder uitstraling voor de gehele ontwikkeling wordt geëist vanuit Welstand;

Voor de uitbreiding

De toekomstige uitbreidingslocatie De Liede Zuid heeft een oppervlakte van circa 7,1 hectare en zal ruimte bieden aan bedrijven met een hoge milieucategorie tot en met 5.2. Deze bedrijven hebben vaak relatief veel (buiten)opslag. Met het oog op het aantrekken van genoemde typen bedrijven geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50%.

Er wordt uitgegaan van een flexibele verkaveling, die wordt uitgewerkt in voorliggend SP.

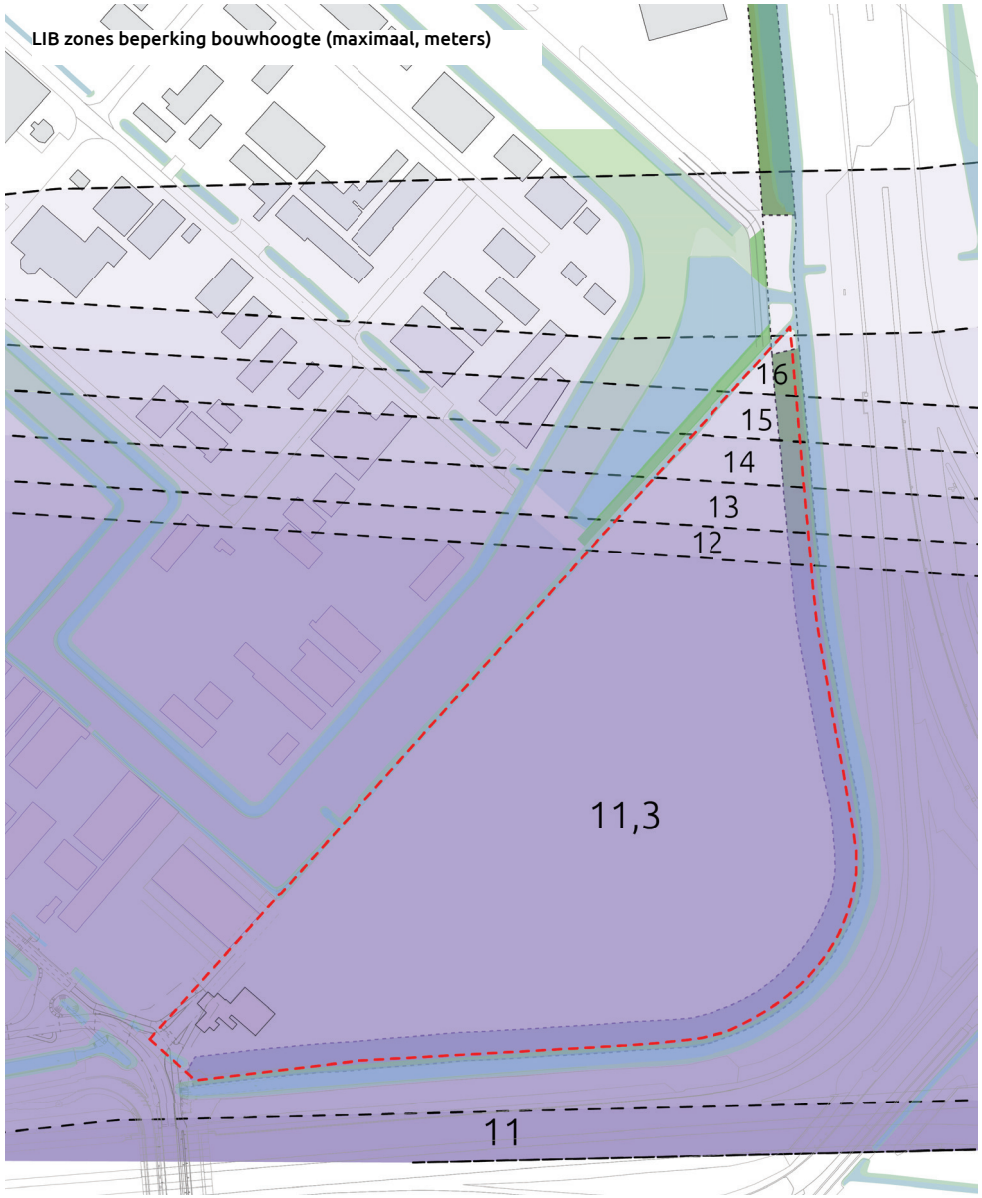
Belangrijk bij de uitwerking van de De Liede Zuid wordt ook een deel van rondweg en de hoofdontsluiting aangelegd. Hierbij wordt zoals eerder genoemd geen rotonde maar een T-kruising aangelegd. Hierbij zal rekening worden gehouden met het vereiste dat de toename van het verhard oppervlak op eigen terrein wordt gecompenseerd. De bebouwingsmogelijkheden zijn verder in overeenstemming met het LIB.

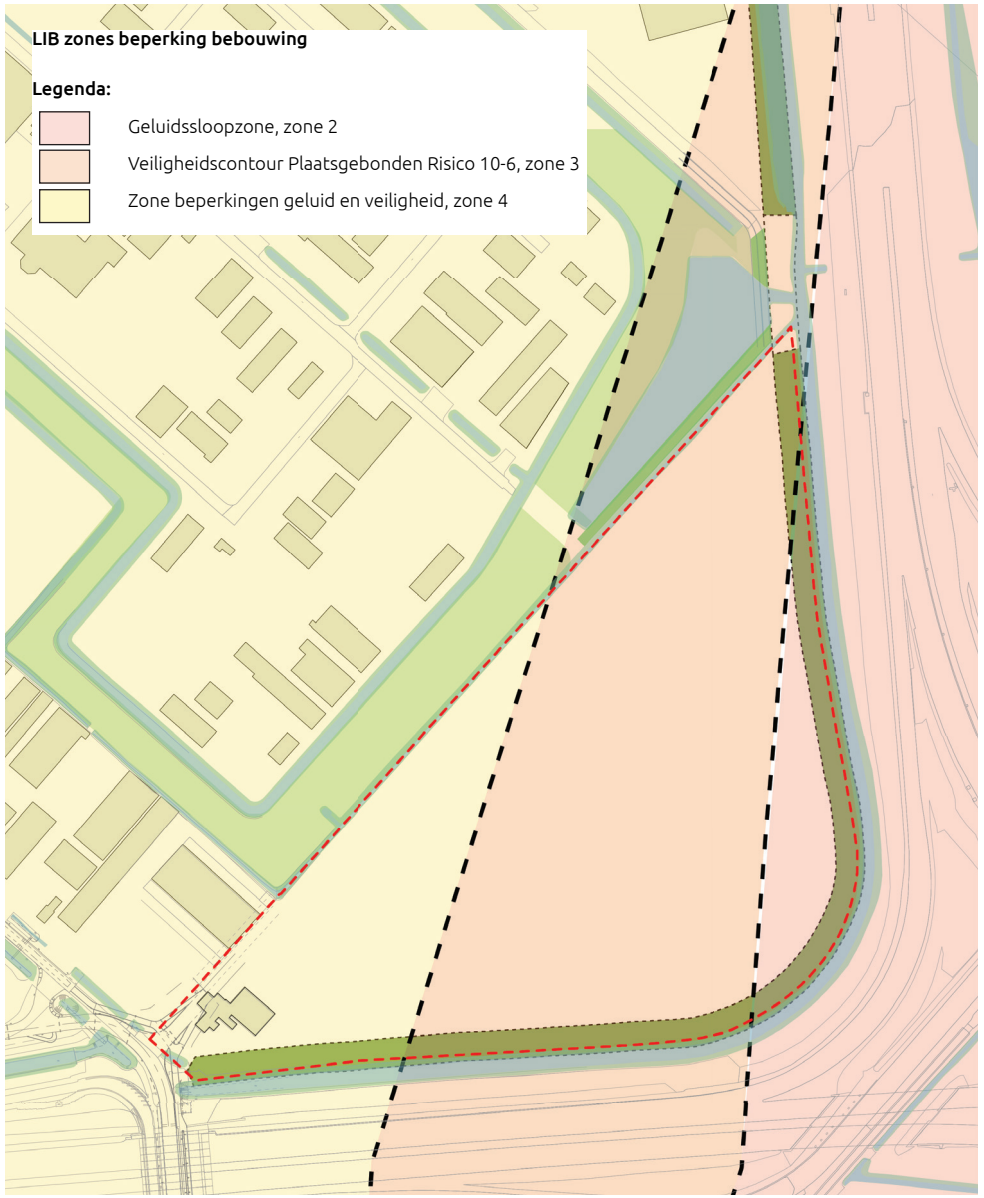
De rooilijn van de bebouwing aan de zijde van de ringweg ligt op minimaal 1 meter uit de kavelgrens. De rooilijn van de bedrijven aan het polderlint komt niet dichter op de Spaarnwouderweg dan de achterkant van de bestaande bebouwing aan het polderlint.

Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter, gemeten vanaf peil*, met een maximaal afwijkingspercentage van 10 procent.

* peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk
- Voor De Liede Zuid wordt het definitieve peil later vastgesteld en gebaseerd op een goede aansluiting van de kavel op de ringweg.


LIB zones beperking bouwhoogte (maximaal, meters)
16
15
14
13
12
11,3
11


LIB zones beperking bebouwing
Legenda:
Geluidssloopzone, zone 2
Veiligheidscontour Plaatsgebonden Risico 10-6, zone 3
Zone beperkingen geluid en veiligheid, zone 4

Hoofdstuk 3. Beperkingen Luchthaven Indelings Besluit

Belangrijke beperkingen uit het bestemmingsplan komen voort uit het Luchthavenindelingbesluit (LIB).

Het LIB bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Sinds 20 februari 2003 is de Schipholwet van kracht, inclusief twee bijbehorende luchthavenbesluiten, het Luchthavenindelingbesluit en het luchthavenverkeerbesluit. Kern van de nieuwe wet is dat Schiphol naar eigen inzicht mag groeien en ontwikkelen, mits dit gebeurt binnen duidelijke, harde grenzen ten aanzien van veiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

In het Luchthavenindelingbesluit zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het gebied De Liede Zuid valt in het Luchthavenindelingsbesluit volledig binnen de grenzen van het beperkingengebied.

De beperkingen binnen dit gebied hebben betrekking op de volgende aspecten:

1. Hoogtebeperking;
2. Beperking bebouwing;
3. Beperking aantrekken vogels.

3.1. Hoogtebeperking

In het LIB zijn hoogtebeperkingen aangegeven. Het plangebied kent in het LIB een maximale bebouwingshoogte van 11,3 meter tot 15 meter, gerelateerd aan NAP. Hoger bouwen is alleen mogelijk met een verklaring van geen bezwaar, na afweging door de VROM- Inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland. In de bestaande situatie komen geen hoogtes voor die strijdig zijn met het LIB. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met de hoogtebeperkingen uit het LIB.

3.2. Beperking bebouwing

Het gehele plangebied van De Liede Zuid valt binnen het beperkingengebied, te weten in de zones 2, 3 en 4. Hiervoor geldt het volgende:

- Geluidssloopzone (Zone 2 Luchthavenindelingbesluit (roze))

Binnen een geluidssloopzone zijn geen gebouwen toegestaan behoudens bestaand gebruik van gebouwen met een kantoorfunctie of van bedrijven en gebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met deze beperkingen uit het LIB.

- Veiligheidscontour Plaatsgebonden Risico 10-6 (zone 3 Luchthavenindeling-besluit (oranje))

Binnen de 10-6 individueel risicocontour zijn geen gebouwen toegestaan. Behoudens bestaand gebruik en gebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met deze beperkingen uit het LIB. In De Liede Zuid wordt weliswaar een bestemming “Bedrijventerrein” op deze gronden gelegd, doch er worden volgens het bestemmingsplan slechts beperkt gebouwen toegestaan.

In 2019 is een wijzigingsbesluit vastgesteld. Dit betreft een wijziging van de grens van het luchthavengebied met het oog op de verdubbeling van rijbaan Quebec en verbeteringen in verband met de beveiliging van de luchthaven. Voor deze wijziging is de grens van het luchthavengebied gewijzigd. Dit heeft met name consequenties voor het gebied binnen LIB zone 3.

Voor wat betreft de beveiliging gelden de volgende uitgangspunten:

· grote concentraties van personen worden voorkomen

· er worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegevoegd

· er geldt een uitzondering voor een beperkt kwetsbaar object met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m2 en een kantoor- of bedrijfsfunctie of een combinatie van beide

· daarbij mag het aantal werknemers dat er verblijft omgerekend per hectare nooit meer dan 22 bedragen.

- Zone beperkingen geluid en veiligheid / de 58 dB8A L-den contour (zone 4 Luchthavenindelingbesluit (geel))

Deze contour is berekend op basis van scenario´s met invoergegevens voor 2005 en 2010. De regeling rond zone 4 is neergelegd in artikel 2.2.1 lid 4 van het LIB. In zone 4 zijn geen beperkingen gesteld aan nieuwe bedrijfsbebouwing, maar wel aan bebouwing ten dienste van zogenaamde “gevoelige bestemmingen”. Nieuwe bebouwing ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook hier mag bestaand gebruik doorgang vinden. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met deze beperkingen uit het LIB.



Zicht op De Liede Noord vanaf de afslag van de A9

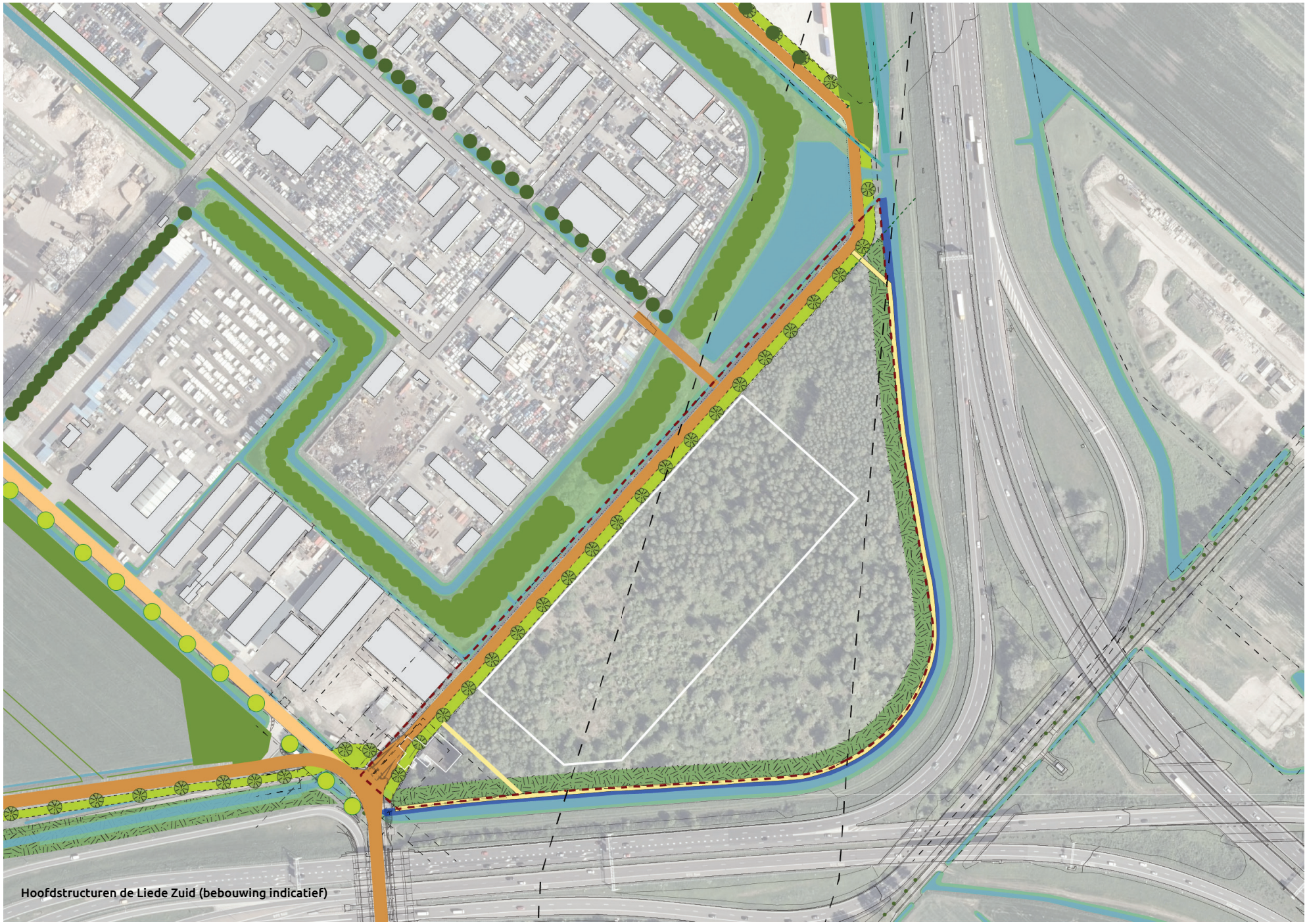
3.3. Beperking aantrekking vogels

Het plangebied valt geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart bij dit besluit is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- Viskwekerijen met extramurale bassins;
- Opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- Natuurreservaten en vogelreservaten;
- Moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.

Hierbij is met name de laatste categorie van belang; deze geldt voor nieuw aan te leggen water.

De Liede heeft alleen bestaand water. Ook hier is een verklaring van geen bezwaar mogelijk als kan worden aangetoond dat ‘zaken of activiteiten’ geen vogelaantrekkende werking hebben. Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met het LIB ten aanzien van vogelprotectiegebieden aangezien geen wateroppervlakten worden aangelegd die groter zijn dan 3 hectare. De vogelaantrekkende werking vanwege opslag en verwerking van afvalstoffen zal ook beperkt zijn aangezien er zich op het bedrijventerrein vooral mogelijke bedrijven zullen vestigen die puin- en ijzermaterialen opslaan en verwerken, en geen andersoortige opslag die vogels aantrekt.



Hoofdstructuren de Liede Zuid (bebouwing indicatief)

Hoofdstuk 4. Stedenbouwkundig plan De Liede Zuid

Het plangebied De Liede Zuid zal als vanzelfsprekend aansluiten op het bestaande bedrijventerrein en de uitbreidingen van De Liede Noord en West. Gezien de aard van de bedrijvigheid en het zware verkeer dat van het gebied gebruik zal maken dient het bedrijventerrein robuust, gebruiksvriendelijk en efficiënt te worden ingericht. De heldere en robuuste hoofdstructuur uit het Masterplan biedt hiervoor een stevige basis: passend bij het type bedrijven en opgewassen tegen het zware verkeer.

De inrichting van het terrein is functioneel van aard waarbij de gebruikskwaliteit voorop moet staan. Dit betekent dat het plan (letterlijk) een stootje moet kunnen hebben en niet aan kwaliteit verliest door het intensieve gebruik van het terrein, maar ook dat het goed te beheren is.

Dit wordt bereikt door toepassing van de brede groene rand rondom het bedrijventerrein en de eenduidig vormgegeven ringweg, begeleid door groene bermen met bomen. Ook op het niveau van de kavel zorgen eenduidige toegangen groene erfafscheidingen voor een overzichtelijke scheiding tussen openbaar en particulier gebied.

De gebruiker zal met deze opzet het bedrijventerrein als gebruiksvriendelijk en overzichtelijk ervaren met een aantrekkelijk, vriendelijk en ontspannen beeld.

4.1 Karakter gebied en type bedrijvigheid

Het bedrijventerrein De Liede kenmerkt zich momenteel door een combinatie van kleinschalige, veelal autogerelateerde bedrijven in de kern van het bedrijventerrein met grootschalige bedrijven aan de rand. Aan de A9 zijn enkele zichtlocaties met verhoogde uitstraling. Bij de uitgifte van De Liede Zuid wordt ruimte geboden aan bedrijven tot en met milieucategorie 5.2 met relatief veel (buiten)opslag.

4.2 Hoofdstructuur auto en fiets

De verkeersstructuur rondom het plangebied wordt bepaald door de Rijksweg A9 en de Provinciale wegen Schipholweg en N205. Op lokaal niveau geldt de Spaarnwouderweg van oorsprong als belangrijke ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein De Liede. Met de aanleg van de ringweg neemt deze de functie van hoofdontsluiting over en wordt de Spaarnwouderweg conform Masterplan afgewaardeerd. Deze heeft dus geen noemenswaardige ontsluitingsfunctie meer voor het autoverkeer waardoor de Remweg minder aantrekkelijk wordt gemaakt. De Spaarnwouderweg wordt ingericht als hoofdontsluiting voor fietsverkeer en bestemmingsverkeer.

Voor fietsers vormen daarnaast de Vijfhuizerdijk en de Zwanenburgerdijk een belangrijke route langs de Ringdijk. Ook zorgen deze voor de verkeersontsluiting van de aan de Ringdijk gelegen bebouwing.

Tracé ringweg

In de toekomstige eindsituatie vormt de ringweg de interne ontsluiting voor De Liede. Deze wordt via een gebiedsontsluitingsweg (maximum snelheid 80km/h) verbonden met de N232 en de N205. De ringweg heeft conform Masterplan een rijbaanbreedte van 7 meter met daarnaast bermen met bomen. Op de ringweg worden kleinere sublussen aangesloten (zoals in West en Noord) waardoor een flexibiliteit in de verkaveling ontstaat. Deze secundaire wegen hebben een breedte van 7 meter (conform uitgangspunten uit het Masterplan).

De ringweg ter plaatse van De Liede Zuid vormt de ontbrekende schakel in de verkeersstructuur. Hier wordt de ringweg doorgetrokken zodat de nieuwe bedrijfskavels direct vanaf de ringweg kunnen worden ontsloten. Het tracé van de ringweg volgt uit het Masterplan. De ringweg bevindt zich aan de westzijde van het perceel buiten de zone van de bestaande smalle sloot, deze blijft gehandhaafd. Door de ringweg zo westelijk mogelijk te positioneren, is de route voor de weggebruikers zo kort mogelijk en is er geen sprake van omrijbewegingen. Dit heeft daarnaast gunstige effecten op de aan te leggen hoeveelheid verharding en de aansluiting op de Spaarnwouderweg.

4.3 Aansluiting ringweg op omgeving

Aansluiting ringweg Noord

De ringweg is ter plaatse van De Liede Noord al aangelegd. De weg vormt hier de overgang tussen het nieuwe en het bestaande bedrijventerrein De Liede. De ringweg Zuid wordt hierop direct aangesloten conform standaardprofiel F van het Stedenbouwkundig Plan De Liede Noord. Dat wil zeggen aan de buitenkant een waterloop met minimaal 1 meter ruimte, dan een strook van 7 meter brede verharding. Aan de zijde van het bedrijventerrein is er een 7 meter brede groenstrook met bomen in een laanstructuur en extensief gemaaide grasstroken.

De verbinding van de ringweg tussen Noord en Zuid loopt over het terrein van Afvalzorg en de hierop aanwezige waterpartij. De verkeerstechnische uitwerking van deze aansluiting moet in een later stadium plaatsvinden in overleg met Afvalzorg. Hierbij moet ook de benodigde watercompensatie worden meegenomen.

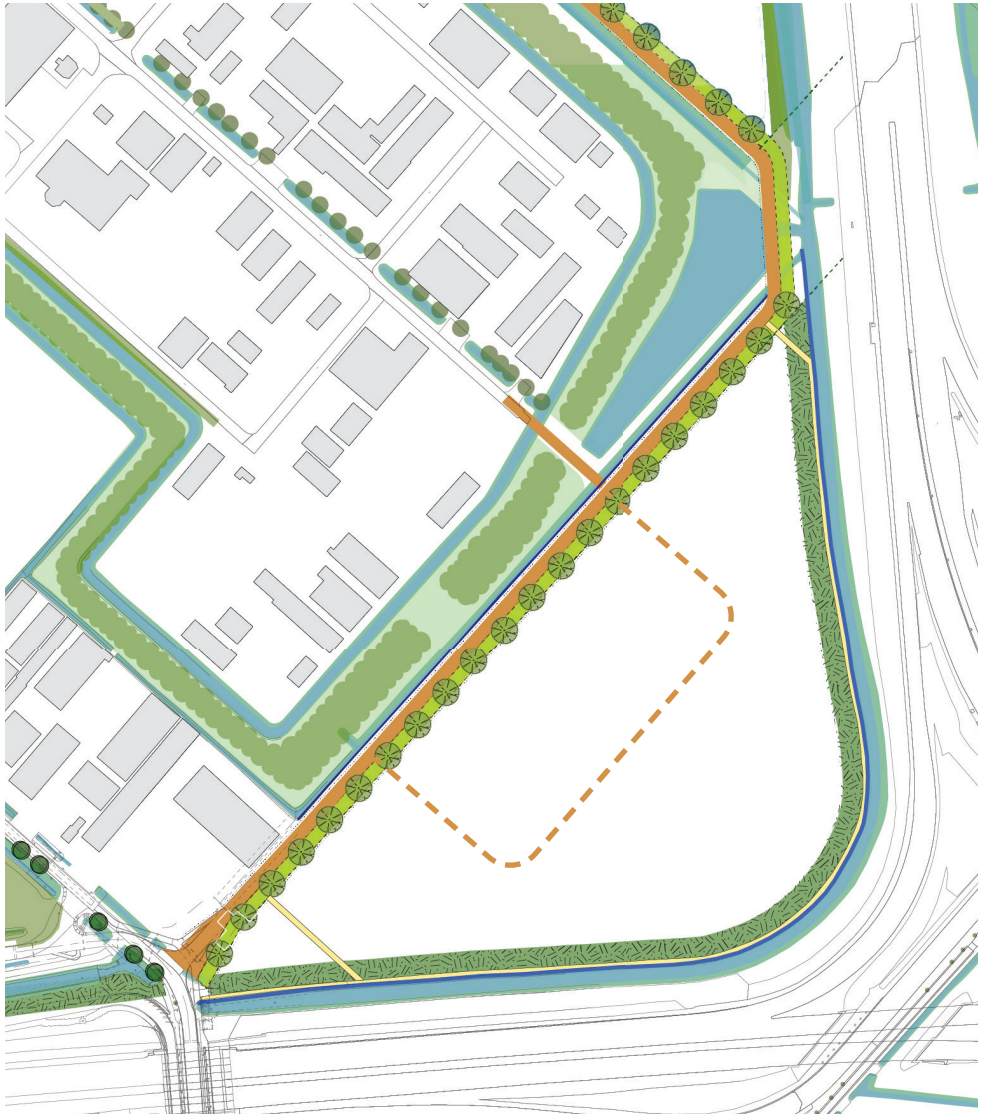
Aansluiting Spaarnwouderweg

De ringweg zuid wordt aangesloten op de Spaarnwouderweg. Deze aansluiting van de ringweg is reeds aangelegd in de vorm van een T-splitsing. De ringweg wordt verder doorgetrokken naar het noorden en zal de nieuwe bedrijfskavel ontsluiten.

In ruimtelijk opzicht komen hier veel structuren bij elkaar: het oude lint van de Spaarnwouderweg dat als historische structuur stopt bij het viaduct, en de ringweg die aan twee kanten hierop aansluit.



Ringwegstructuur door de Liede (conform Masterplan 2008)



Groenstructuur De Liede Zuid met ringweg en groene zoom; opening bij vizier langs de A9

In het Masterplan De Liede was hier een rotonde voorzien en een bomenrij die deze richting benadrukt (zie afbeelding rechts). Er is echter uiteindelijk een ander verkeersbesluit genomen dat heeft geleid tot de aanleg van de t-splitsing. Op basis van dit wegontwerp wordt in de uitwerkingsfase bekeken hoe de situatie voor de fietsers kan worden verbeterd en hoe de openbare ruimte rondom de t-splitsing vorm kan krijgen. Hier is namelijk sprake van een andere ordening dan voorzien in het Masterplan. De ringweg vormt verkeerskundig gezien de continue structuur in het gebied, de Spaarnwouderweg is de waardevolle historische structuur met de rij van essen die nog doorloopt tot aan het viaduct. Om de continuiteit van de ringweg te borgen conform masterplan wordt voorgesteld de bomenstructuur van berken over de Spaarnwouderweg heen te trekken. Vanaf de zuidelijke ringweg is het mogelijk een onderhoudspad aan te leggen naar de groene zoom. Dit wordt in een vervolgfase nader uitgewerkt.

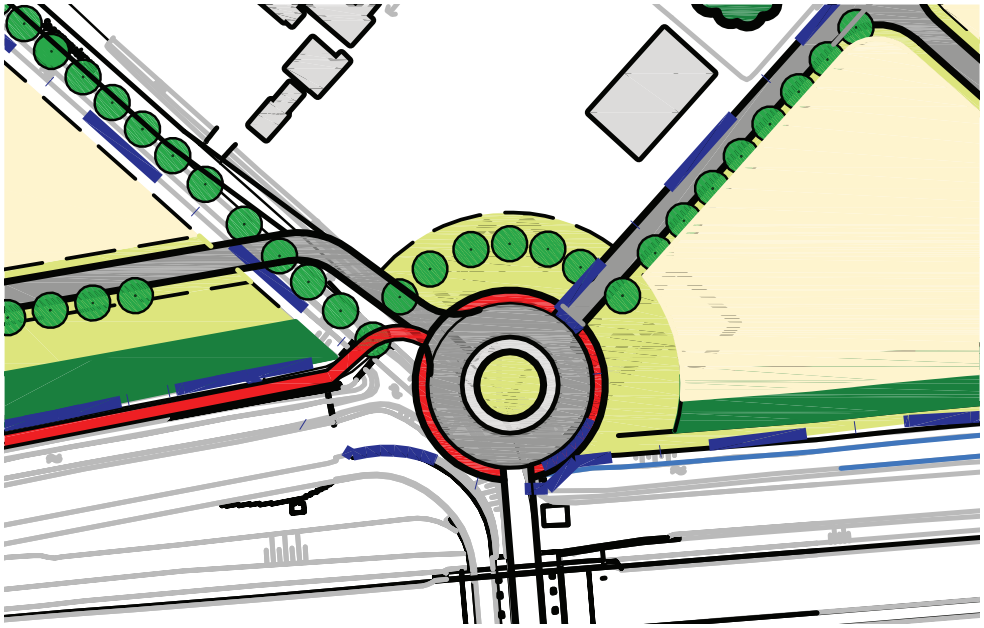
Aansluiting Motorweg

De verbinding van de Oostelijke ringweg met het bestaande bedrijventerrein (Motorweg) wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Vooralsnog wordt deze niet fysiek aangelegd om de bestaande verkeersstructuur niet te verstoren. In het SP is ervoor gekozen om in De Liede Zuid een ruimtelijke reservering op te nemen om deze verbinding op termijn mogelijk te maken. Pas na een eventuele herindeling van het terrein kan deze, in overleg met NV Afvalzorg, mogelijk een rol gaan spelen.

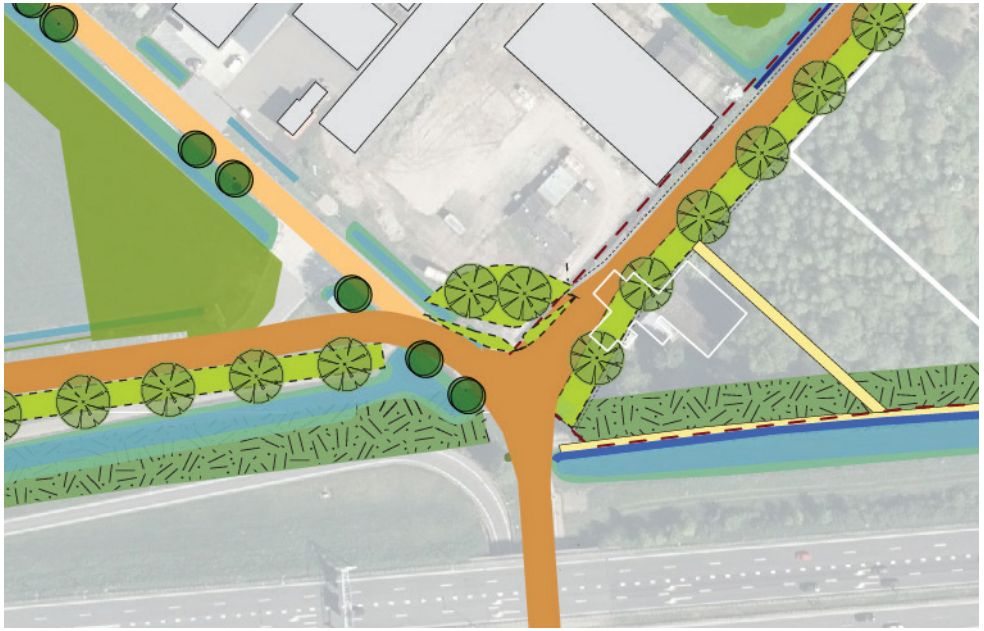
Een eventuele zijstraat dient conform de huidige aansluiting van de Motorweg aan te sluiten op de bestaande ringweg. Bij het inrijden van de Motorweg geldt dan een 30 km/u zone en parkeerverbodzone. De aansluiting op de ringweg bevindt zich ofwel in



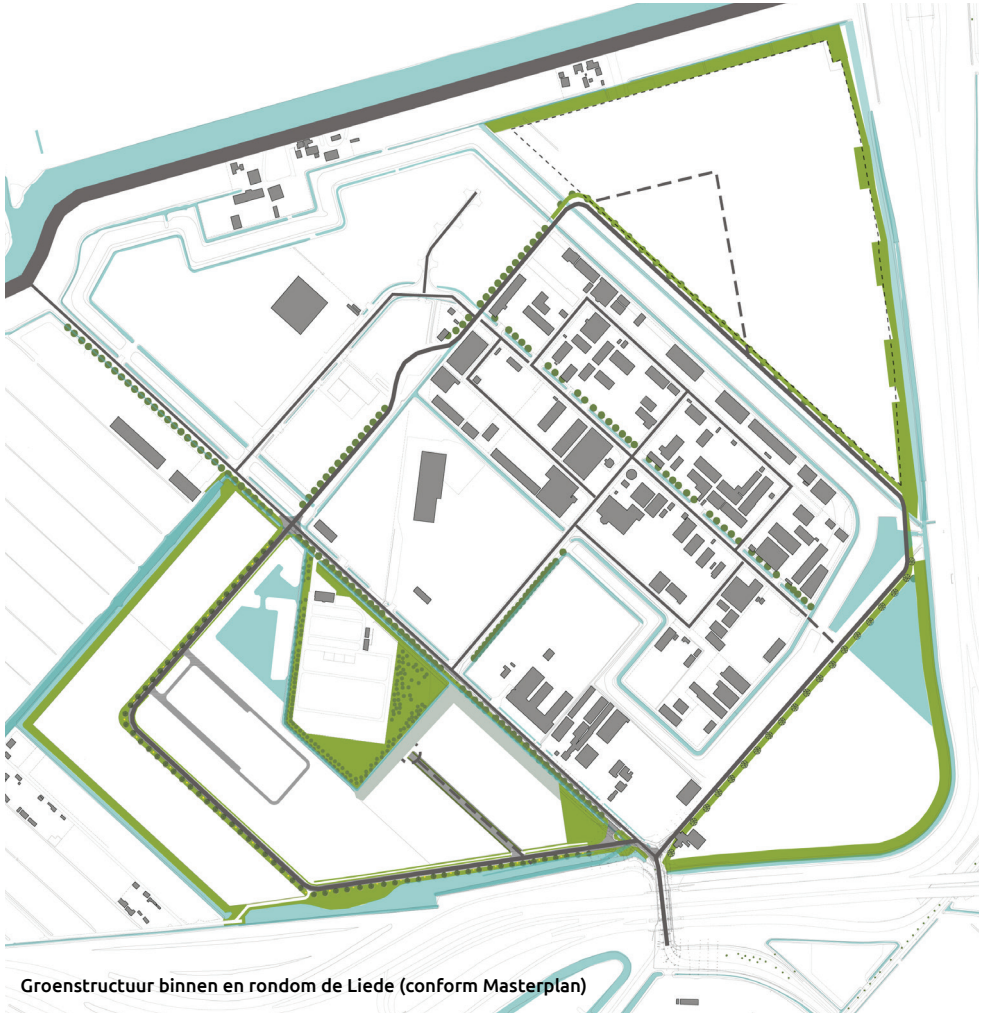
Reeds uitgevoerde aansluiting van De Liede Zuid op Spaarnwouderweg



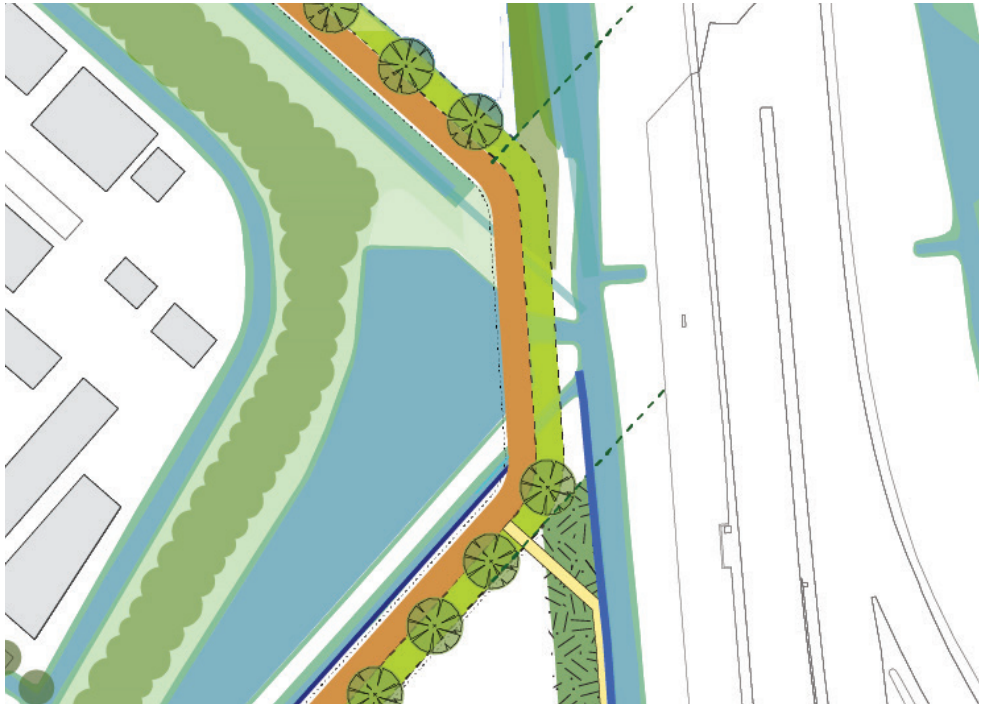
Aansluiting van De Liede Zuid en West op Spaarnwouderweg - conform Masterplan



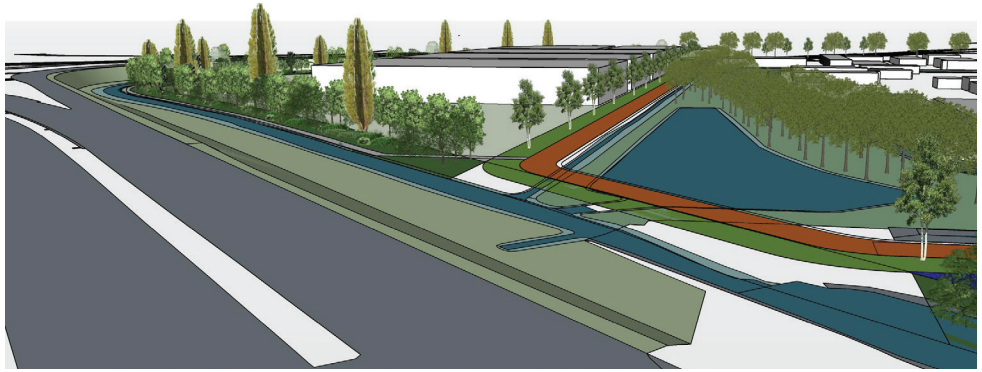
Voorstel aansluiting van De Liede Zuid en West op Spaarnwouderweg (nader uit te werken)



Groenstructuur binnen en rondom de Liede (conform Masterplan)



Aansluiting ringweg Zuid naar Noord, met toegang naar onderhoudspad (indicatief)



3D-beeld vanaf de afrit van de A9: door een opening in de groene zoom ontstaat een vizier op het bestaande groen en water

het verlengde van de Motorweg ofwel op een minimale afstand van 25 meter tussen de aansluiting op de Motorweg (dit in verband met de lengte van vrachtwagens in de bocht en de doorstroming op de ringweg).

Onderhoud groene zoom

Het onderhoud van de groene zoom wordt geborgd vanaf het perceel. Dit vindt plaats direct vanaf de kavel ofwel via een onderhoudspad vanaf de zuidelijke ringweg. Maatregelen ten behoeve van onderhoud worden zorgvuldig ingepast waardoor dit niet ten koste gaat van de continuïteit en de afschermende visuele functie van de groene zoom.

4.4 Groenstructuur

De groenstructuur binnen De Liede bestaat uit een drietal onderdelen die gezamenlijk de samenhang borgen en op ieder schaalniveau zorgen voor een zo groen mogelijk beeld en afscherming van de elementen (zoals opslag) die horen bij het functionele karakter van de bedrijvigheid. Het gaat hierbij om de groene buitenrand, het groen in het profiel en de groene erfafscheidingen.

Groene buitenrand De Liede

Conform Masterplan De Liede zal het hele bedrijventerrein worden omzoomd door een groenzone van ten minste 15 meter breedte rondom het terrein. Deze zone heeft als doel om 'beeldverstoring en verrommeling te voorkomen'. Een samenhangende groenstructuur van een brede groene rand in combinatie met watergangen zorgt ervoor dat het grootste deel van de opslag en bedrijvigheid met een functionele uitstraling aan het zicht wordt onttrokken. In De Liede Zuid wordt deze doorlopende groene buitenrand met bomen en struiken rondom het plangebied doorgetrokken. Alleen ter plaatse van de waterpartij bij Afvalzorg blijft de groene zoom - conform bestaande situatie - onderbroken met een opening van circa 50 meter. Dit is in lijn met het ritme van openingen in Noord en hiermee blijft het vizier vanaf de afrit van de A9 richting de waterpartij in stand.

Groen als onderdeel van het profiel

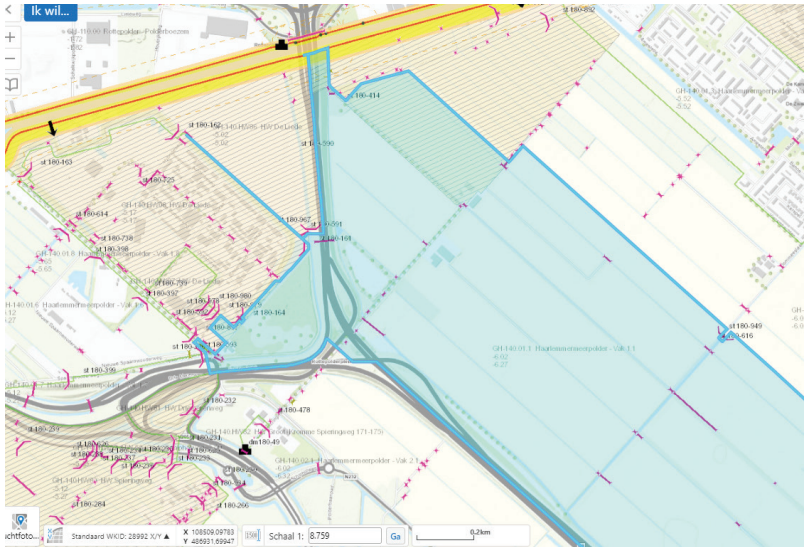
Niet alleen in de buitenrand maar ook in het standaardprofiel van de ringweg speelt groen een belangrijke rol. De uitgangspunten van dit profiel zijn overal op De Liede nagenoeg gelijk. De structuur van de asymmetrische wegopbouw met bomen en gras borgt de eenheid en een herkenbare hoofdstructuur.

Groene erfafscheidingen

Waar de groene buitenrand de uitstraling van de bedrijvigheid aan de buitenzijde verbetert, zorgen groene erfafscheidingen voor een aantrekkelijk beeld aan de binnenzijde van het terrein. Ook wordt hierdoor opslag en parkeren aan het zicht onttrokken. Aan de zijde van de ringweg komen uniforme, 2 meter hoge begroeide hekwerken, ofwel een betonnen plint als gevel met groene begroeiing.



groenstructuur onderbroken, zicht op water vanaf A9



Peilgebieden rondom de Liede Zuid (Rijnland)



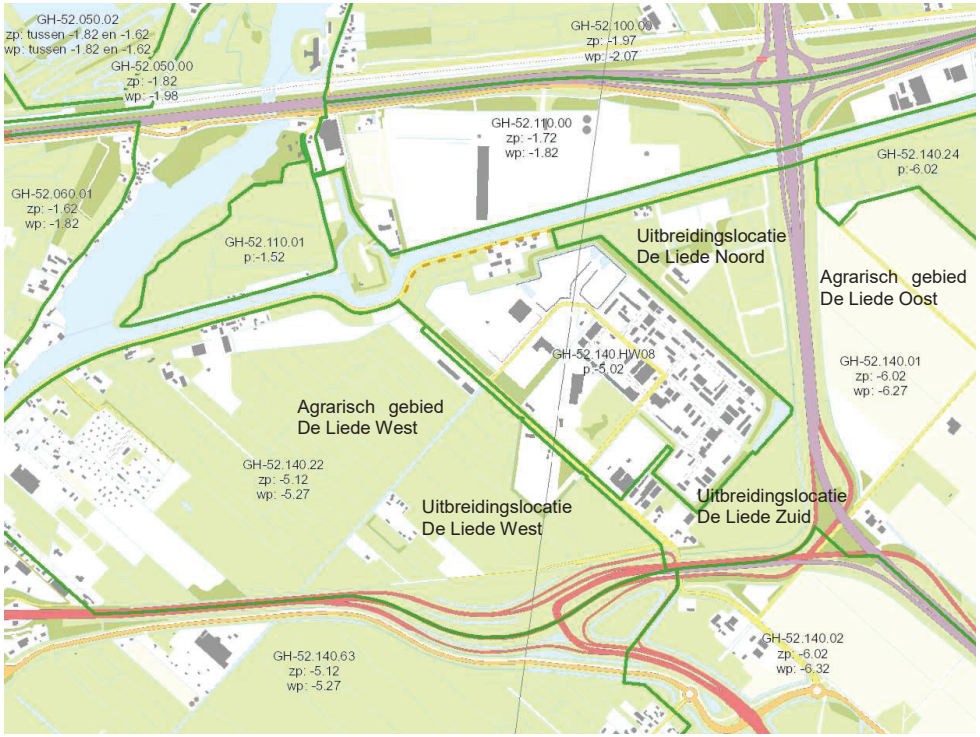
Waterstructuren rondom de Liede Zuid (Rijnland)

Tabel 4.1-1: Verhard oppervlak nieuwe situatie

Parameter	Nieuwe situatie [m²]
Oppervlakte dak hoofdgebouw	27.700,00
Oppervlakte verharding terrein	22.823,00
Oppervlakte verharding nieuwe Ringweg	3.570,00
Installaties en fietsenstalling	58,00
Oppervlakte obstakelvrij oppervlak	16.460,00
Totaal	**70.611,00**

Tabel 4.1-2: Benodigde bergingscapaciteit o.b.v. oppervlak nieuwe situatie

Parameter	Volume [m³]
Volume neerslag bij T100 bui 70 mm in 60 minuten	4.942,8
Volume neerslag op niet verhard oppervlak	**1.152,2**
Totale neerslag op verhard terrein 70 mm/60 minuten	**3.790,6**
Afvoer neerslag via riolering (Bui 08 voor 80% van het kavel)	1.118,5
Bergingsvolume aanwezig voor oppervlak bestaande verharding	58,8
Te bergen en vertraagd af te voeren volume neerslag op kavel voor een klimaatbestendig bedrijfskavel	**2.613,3**



4.5 Waterstructuur en waterberging

Waterbalans

Voor alle uitbreidingen binnen De Liede geldt dat er bij een ontwikkeling sprake moet zijn van watercompensatie van 15% van het oppervlakte aan extra toegevoegde verharding, met buffercapaciteit van 55 liter per m² verhard terrein. De toegevoegde verharding zal bestaan uit nieuwe gebouwen, de nieuwe infrastructuur (ringweg en een eventuele secundaire weg) en extra verhard terrein op de uit te geven kavels. Hierbij wordt half open verharding en halfverharding ook volledig meegerekend als verharding.

Inpassing watercompensatie

De wateropgave dient te worden gerealiseerd op het eigen terrein, ofwel – in overleg met Rijnland - buiten het plangebied maar binnen hetzelfde peilgebied. Hierbij zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden aan de andere zijde van de A9. Dit gebied maakt ook onderdeel uit van de grotere waterstructuur waar ook De Liede Zuid onderdeel van uitmaakt.

Het hoogheemraadschap Rijnland heeft de voorkeur voor de aanleg van open water door middel van nieuwe watergangen en de verbreding van bestaande watergangen, aangezien dergelijke maatregelen goed zichtbaar en beheerbaar zijn. Daarnaast wordt hiermee voorzien in het benodigde volume in het watersysteem om het water uiteindelijk op te vangen.

Het gebied van de Haarlemmermeer is echter kwelgevoelig en de aanleg van open water kan leiden tot opbarsting van het grondwater. Wanneer de aanleg van open water door opbarstingsgevaar niet wenselijk of mogelijk is, dienen alternatieve waterbergingsmogelijkheden te worden onderzocht. Ook is het denkbaar een combinatie van open water en een alternatieve waterberging te realiseren.

Wanneer er meer dan 1,5 meter onder het huidige maaiveld wordt gegraven ten behoeve van de aanleg van open water of een alternatieve waterberging zoals kratten dan moet een aparte berekening worden aangeleverd ten aanzien van opbarstingsgevaar.

Een eerste onderzoek ten aanzien van het opbarstingsgevaar heeft uitgewezen dat de watercompensatie (tot 50 m verbreding van de sloot, met bodemhoogte verbreding op NAP – 6,3 m, talud 1:2) veilig uitgevoerd kan worden ten aanzien van toename kwel (wegens remmende laag tussen watervoerende lagen 2 en 3 zal kwelstroom verwaarloosbaar zijn/niet wijzigen).

Motivatie borging van de waterkwantiteit

In de huidige situatie is 829 m^2 oppervlak van het kavel verhard. Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt het terrein voor 54.151 m^2 verhard. Bij de ontwikkeling van het terrein is dus sprake van 53.332 m^2 verhard oppervlak. Voor alle uitbreidingen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland geldt, conform De Keur, dat: “Er bij een ontwikkeling sprake moet zijn van watercompensatie van 15% van het oppervlakte aan extra toegevoegde verharding”.

Deze compensatie mag twee vormen aannemen, namelijk als extra water of als alternatieve waterberging. De alternatieve waterberging moet een buffercapaciteit hebben van minimaal 367 liter per m^2 verhard terrein. De toegevoegde verharding zal bestaan uit nieuwe gebouwen, de nieuwe infrastructuur en extra verhard terrein op de uit te geven kavels.

Half open verharding en halfverharding wordt volledig meegerekend als verharding. Tenzij de initiatiefnemer aannemelijk kan maken dat er voldoende water door de verharding kan infiltreren, dan is deze verharding te zien als niet verhard oppervlak. Voor elke vierkante meter verharding die niet via het graven van water gecompenseerd kan worden, moet het wateralternatief geborgen worden.

Wateropgave voor een klimaatbestendige inrichting

In tabel 4.1-1 hiernaast is de balans verhard/onverhard oppervlak voor de inrichting van het kavel te zien. In tabel 4.1-2 hiernaast is te zien hoeveel m^3 water op het geborgen moet kunnen worden om van een klimaatbestendige inrichting te kunnen spreken.

Opgenomen voorziening in het ontwerp om te voldoen aan de bergingsopgave

Om te voldoen aan de bergingseis en een klimaatneutraal pand te bouwen moet op het perceel 2.614 m^3 te behalen stellen we voor de volgende maatregelen te nemen:

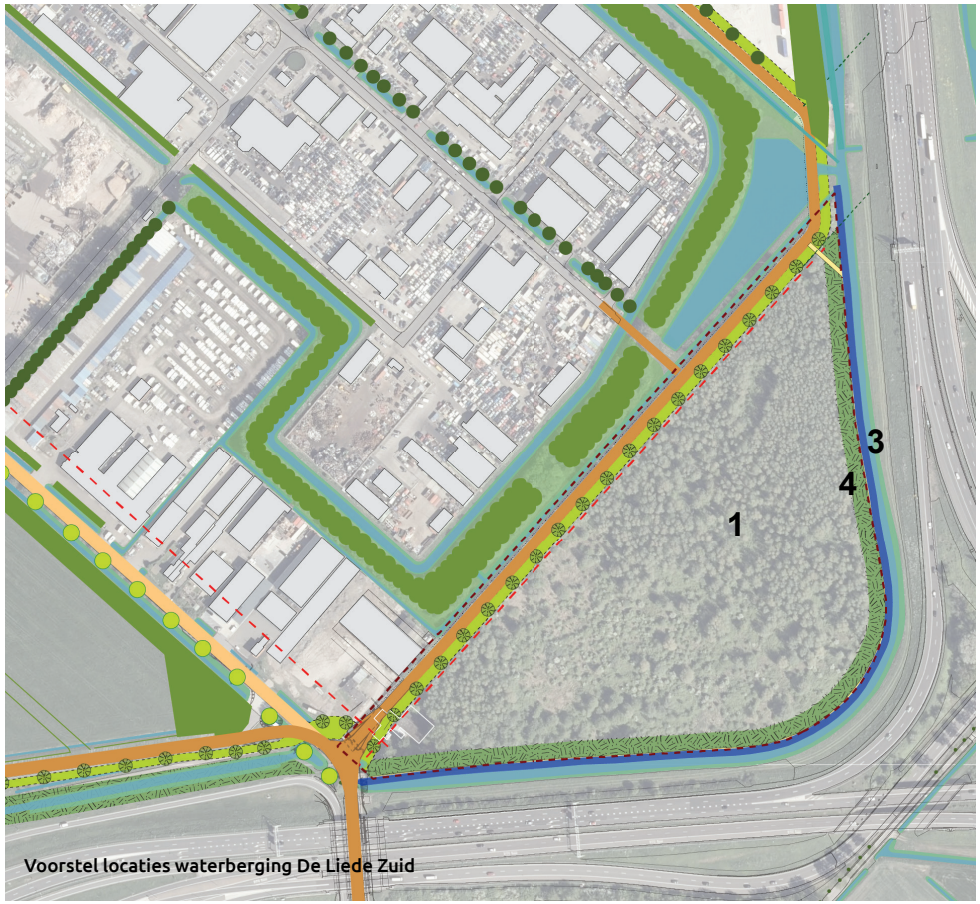
1. Het aanleggen van 11.250 m^2 water-passerende verharding op eigen terrein, inclusief waterdoorlatende fundering, voor infiltratie van het hemelwater in de bodem.
   Reduceert de bergingsopgave met 787,5 m^3

2. Het graven van 3.200 m^2 aan water buiten het perceel binnen hetzelfde peilgebied, waarvan 200 m^2 nog te positioneren *Staat gelijk aan 960 m^3*

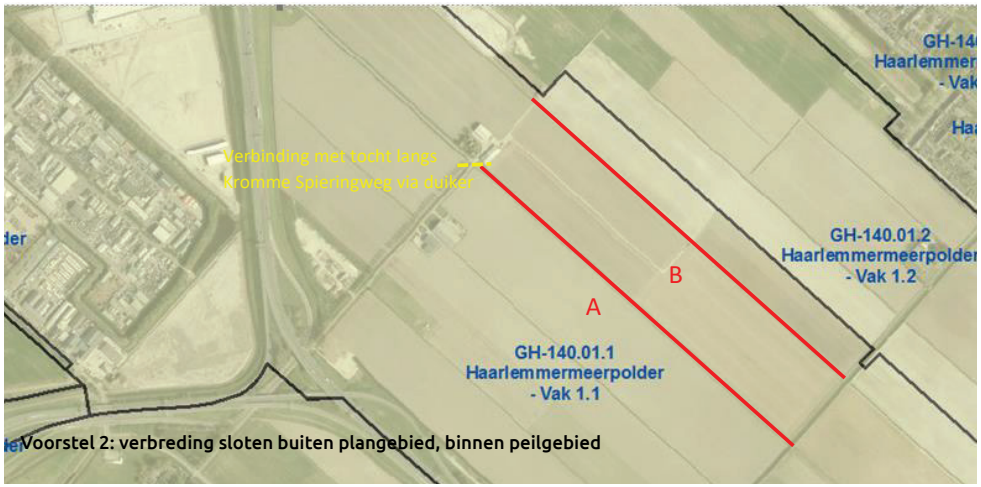
3. Het graven van 2.850 m^2 aan water binnen het perceel in de NVO;
   Staat gelijk aan 855 m^3

4. Het zo ontwikkelen van de natuurvriendelijke oever dat deze bij een peilstijging van 30 centimeter 590 m^3 water extra water kan bergen, na aftrek 10% plantencorrectie;
   Staat gelijk aan 496,4 m^3

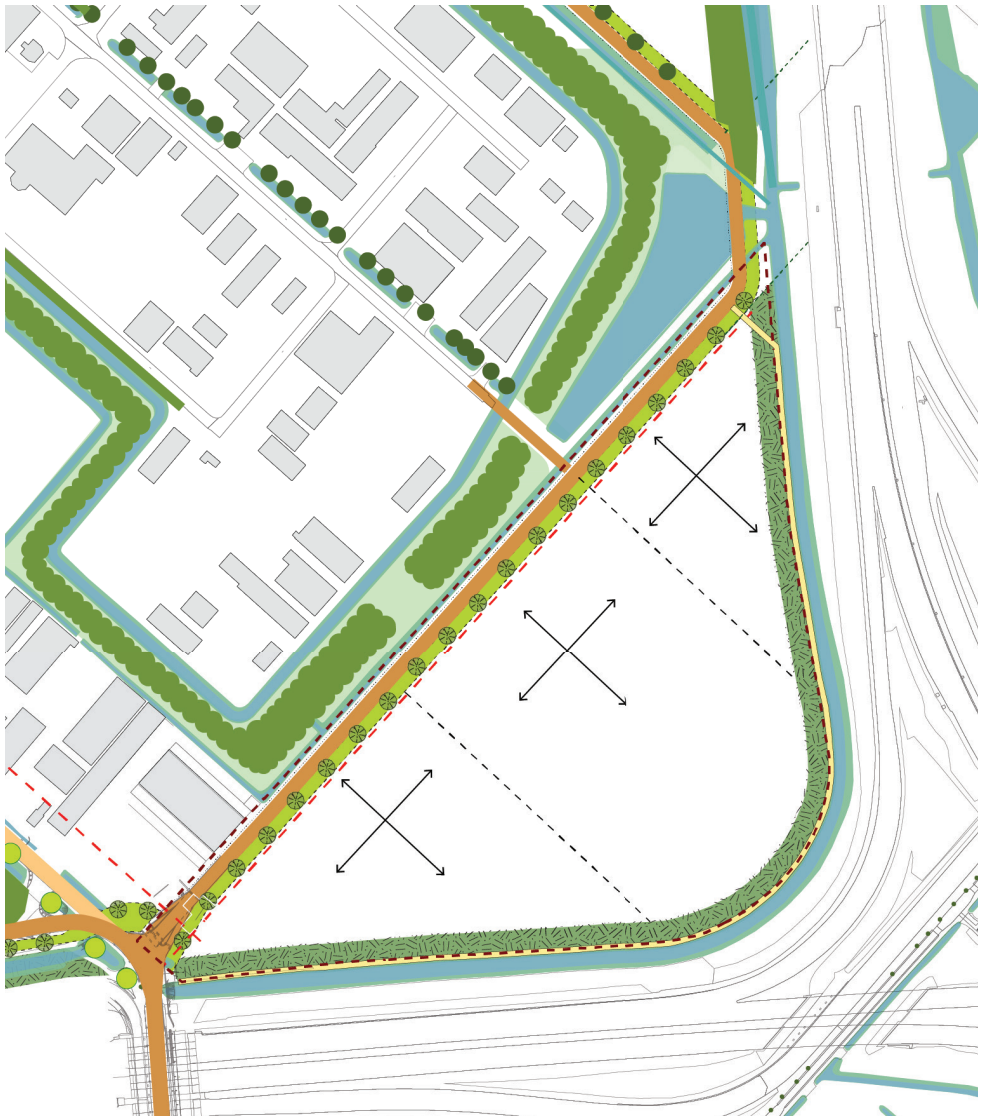
(zie ook afbeeldingen volgende pagina)De som aan voorzieningen opgenomen in het ontwerp ten behoeve van de bergingsopgave staat gelijk aan 3.098,9 m^3. Dit is ruimschoots meer dan de benodigde 2.614 m^3 voortkomend uit het convenant duurzaam bouwen Zuid-Holland en is tevens voldoende om aan de eisen van het waterschap te voldoen.



Voorstel locaties waterberging De Liede Zuid



Voorstel 2: verbreding sloten buiten plangebied, binnen peilgebied


Verkavelingsrichting gebouwen de Liede Zuid

Verantwoording voldaan eis Rijnland

In totaal moet conform de regelgeving van het Hoogheemraadschap voor het toegevoegde verharde oppervlak, na aftrek van de water-passerende bestrating (42.843 m^2 * 15% =) 6.373 m^2 aan water worden gegraven. Hiervan wordt 6.050 m^2 water gegraven via het graven van nieuw water binnen het bedrijventerrein en door uitbreiding van de bestaande watergang, via de ontwikkeling van een natuurvriendelijke oever.

Hierdoor blijft er een wateropgave van 323 m^2 (minder dan 20% totale berging) over die de opdrachtgever in wil vullen, met behulp van en alternatieve waterberging, die per gecompenseerde vierkante meter 55 liter water moet kunnen bergen. Oftewel de alternatieve waterberging moet een volume hebben van: ((323 / 0,15) * 55 liter / 1000 =) 119 m^3, hieraan wordt voldaan met de extra bergingscapaciteit die de natuurvriendelijke oever verschaft bij een uitzonderlijke peilstijging van 30 cm tijdens een T100 vult.

Met Rijnland vindt afstemming plaats over de watercompensatie.

4.6. Verkavelingsstructuur

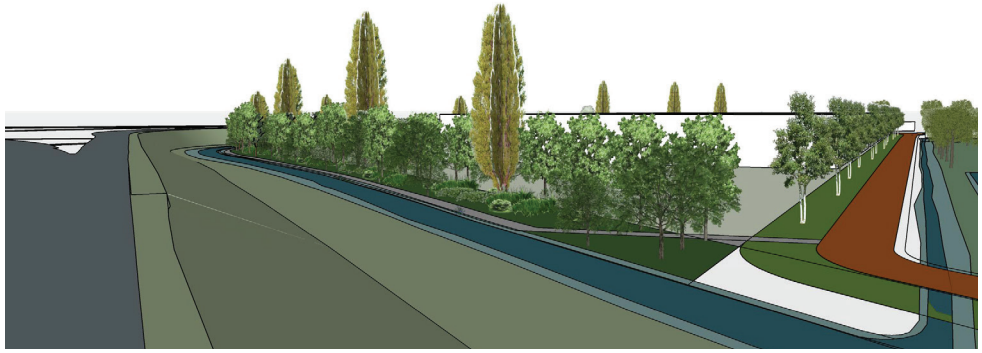
De Liede Zuid zal worden voorzien van een orthogonale verkavelingsstructuur, waarbij de bebouwing zich parallel aan en dwars op de ringweg bevindt. Ook in de uitwerking van de bebouwing zullen deze richtingen dominant zijn. Hiermee vormt het een logische voortzetting van het bestaande bedrijventerrein en worden de (historische) structuren doorgezet in het nieuwe plan.

Tussen de bedrijven en langs de openbare weg wordt een uniform begroeid hekwerk gerealiseerd om eenheid in uitstraling te waarborgen. De begroeide hekwerken langs de ringweg zijn gelijk voor alle delen van de ringweg om continuïteit en eenheid te borgen.

Als alternatief hiervoor kan het groen in de gevelzone worden opgenomen door middel van een continue betonnen plint als gevel met begroeiing.



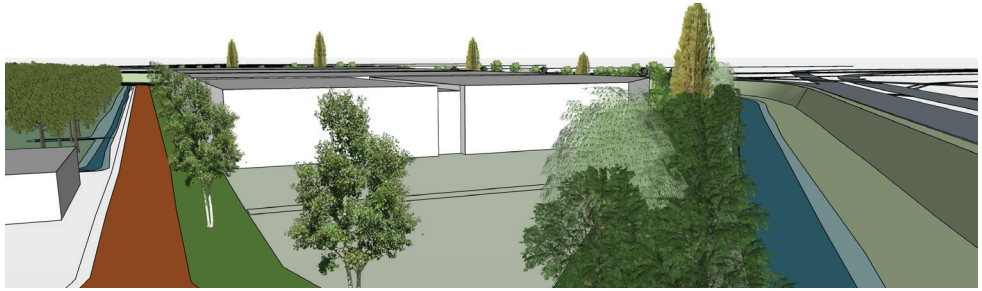
impressie vanaf de afrit van de A9: de groene zoom met daarachter de nieuwe bedrijfsbebouwing.



impressie vanaf de noordoostzijde. De gebouwen volgen de polderstructuur. Achter de groene zoom is de gevel van de nieuwbouw zichtbaar.

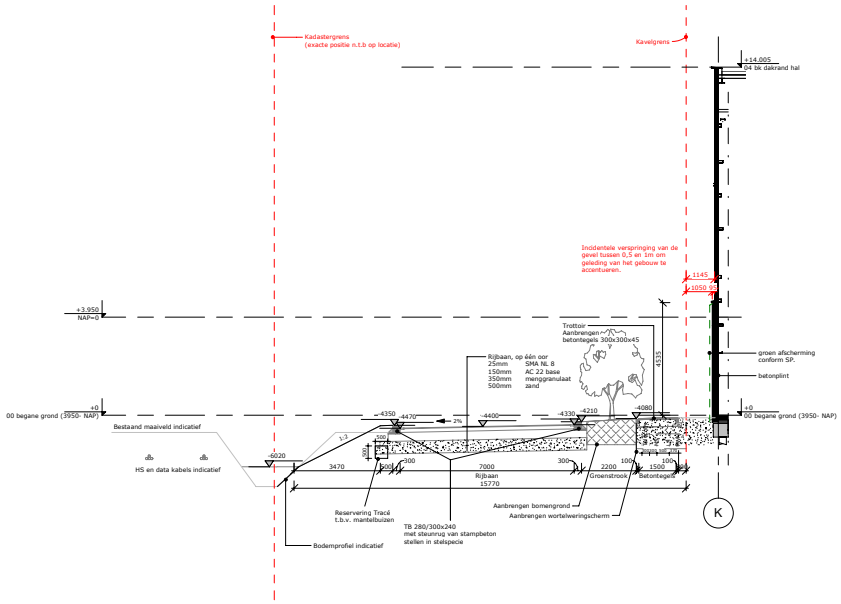


impressie vanaf de afrit van de A9: de groene zoom met daarachter de nieuwe bedrijfsbebouwing.

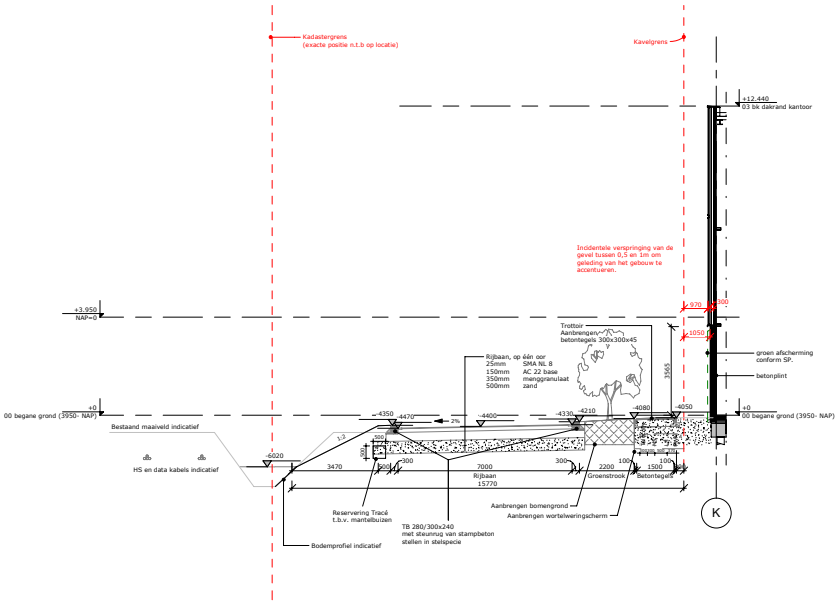


impressie vanaf de nieuwe T-splitsing (Spaarnwouderweg): hier bevindt zich het kantoorgedeelte van de nieuwbouw.

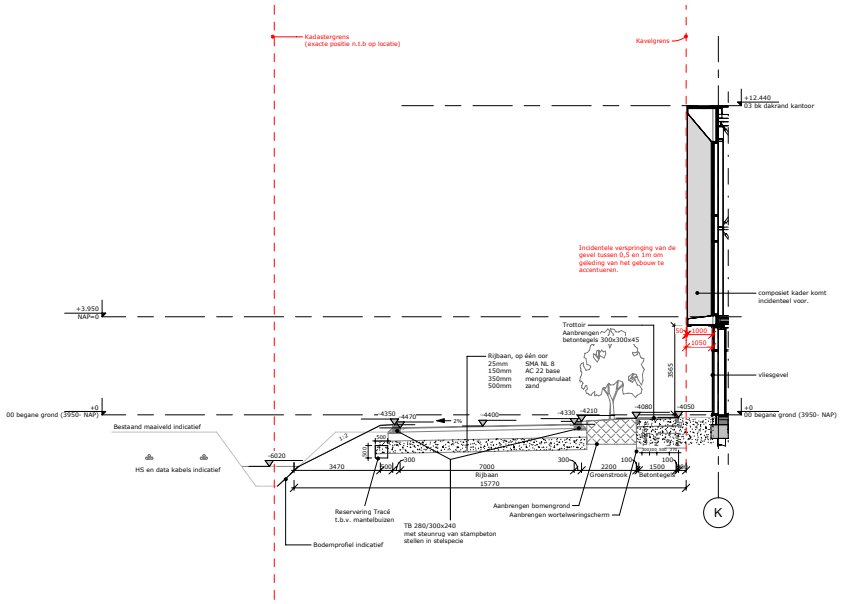
Basisprofielen ringweg



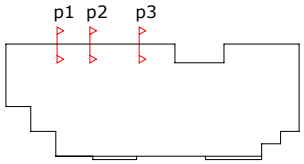
Principe 1
schaal: 1 : 100



Principe 2
schaal: 1 : 100



Principe 3
schaal: 1 : 100



Heembouw Architecten | Wij creëren plekken waar mensen willen zijn

Project: DC de Liede

Onderdeel: Principes gebouwverspringingen met wegprofiel

Contactpersoon: K. Baardakoper

QR-code:

Datum: 17-05-2023

Schaal: 1:100

Formaat: A1

Fase: Omgevingsvergunning

Tekeningnummer: A-212

Hoofdstuk 5. Uitwerking openbare ruimte

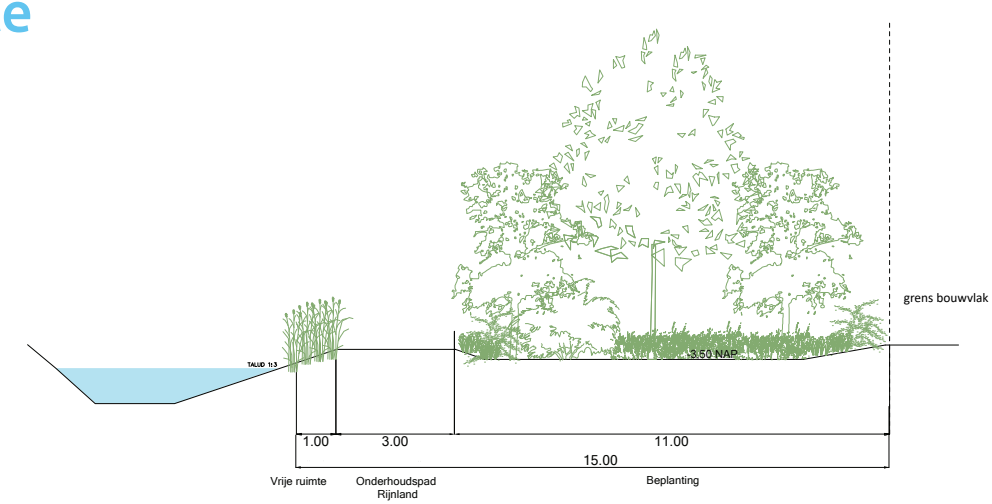
5.1 Profielen

De openbare ruimte op het terrein krijgt een nette uitstraling, en wordt ingericht conform DIOR.

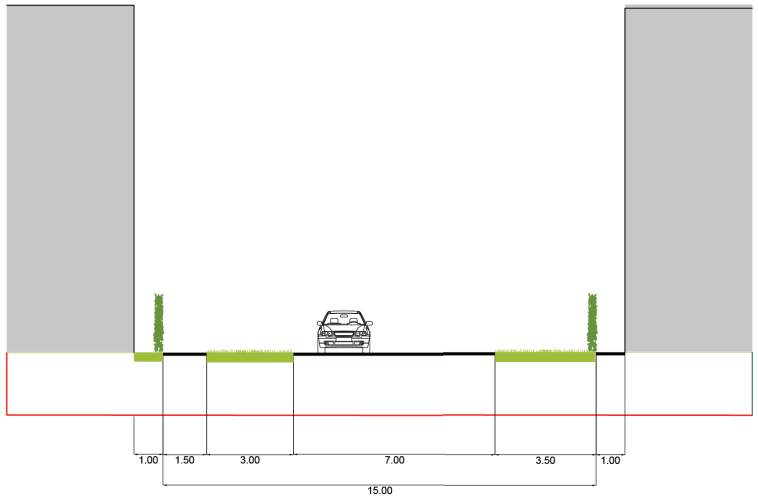
De wegprofielen zijn uitgewerkt conform de principes van het Masterplan. De ringweg heeft voor het hele gebied van De Liede een eenduidig asymmetrisch profiel, zoals beschreven in 4.3. met bomen in een graszone aan één zijde. In deze zone ligt ook een ruimtereservering voor een eventueel toekomstig trottoir.

Door het toepassen van hoge stoepranden in het profiel van de ringweg wordt wildparkeren voorkomen en worden de bermen en het aangelegde groen beschermd. Het continue profiel van de ringweg vormt de basis voor de herkenbaarheid, uitstraling en samenhang van het terrein van De Liede als geheel.

Voor De Liede Zuid zijn er drie basisprofielen van toepassing: het profiel van de ringweg, het profiel van een eventuele secundaire weg en het profiel van de groene Zoom.



Basisprofiel groene zoom



Basisprofiel secundaire weg (optioneel)

5.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich enkel kabels en leidingen ten behoeve van de lokale huisaansluiting van het perceel Spaarnwouderweg 1119. Aangezien de bedrijfswoning en schuur op dit perceel zullen worden gesloopt, zal de functie van de aanwezige huisaansluitingen komen te vervallen.

Buiten het plangebied bevindt zich, ten noorden van de bestaande sloot en op het terrein van Afvalzorg, een zone met kabels en leidingen, waaronder een hoogspanningsleiding van Liander en een kabel ten behoeve van datatransport (zie pagina 30).

Nieuw aan te leggen nutsvoorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling van De Liede Zuid worden ingepast in het straatprofiel (in berm of groenstrook).

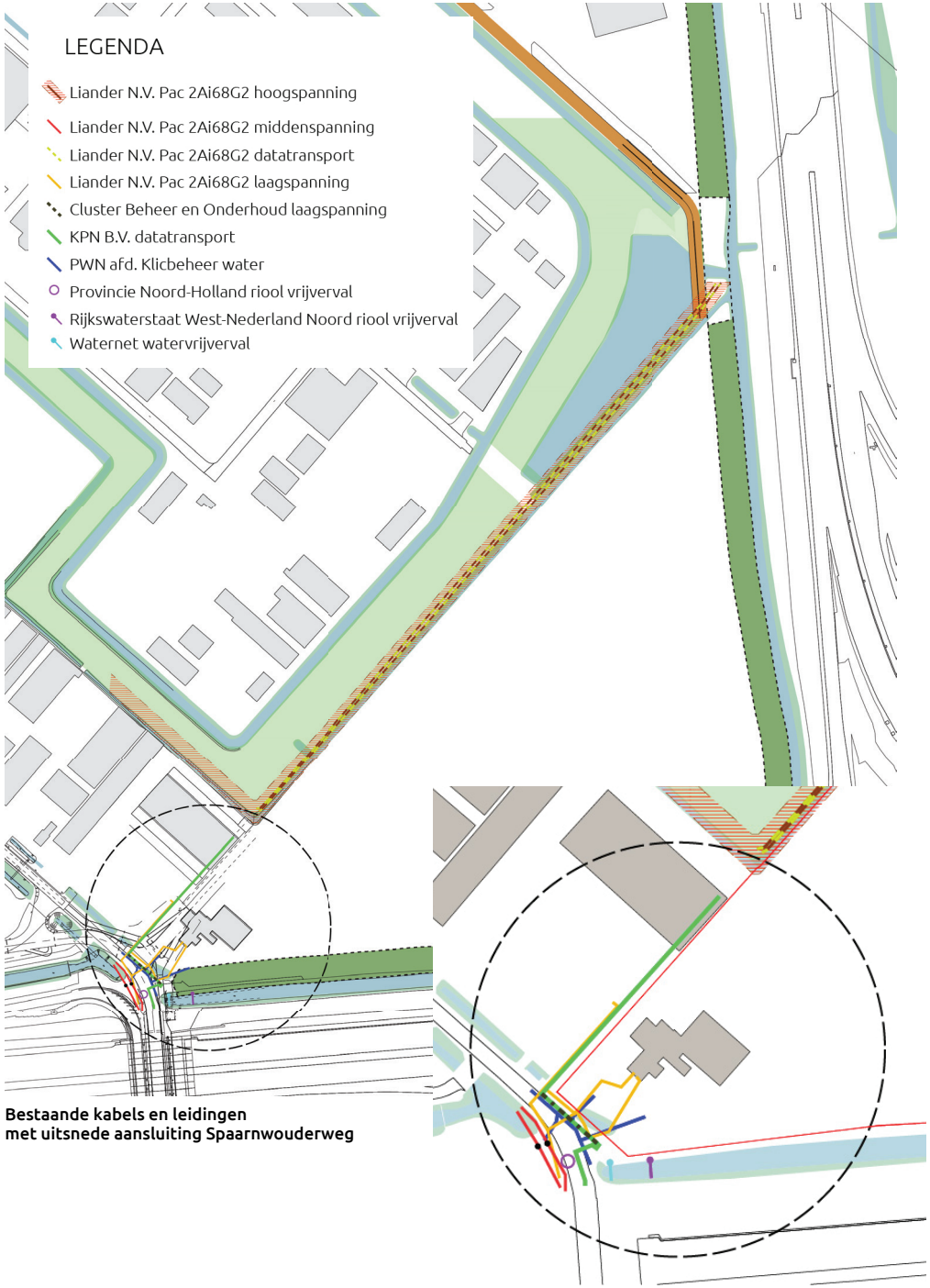
5.3 Inritconstructies

Inritten naar de verschillende kavels liggen direct aan de openbare weg. Afhankelijk van het type bedrijvigheid en de logistiek van het bedrijf worden er per kavel 1 of maximaal 2 inritten gerealiseerd. De positie van de inritten wordt afgestemd op de in het profiel aanwezige boomstructuur. Vanwege verkeersveiligheid heeft het de voorkeur dat deze dicht bij elkaar liggen. Het realiseren van een gezamenlijke toegang voor meerdere percelen wordt gestimuleerd, omdat dit het aantal onderbrekingen van de groene ruimte in het profiel beperkt.

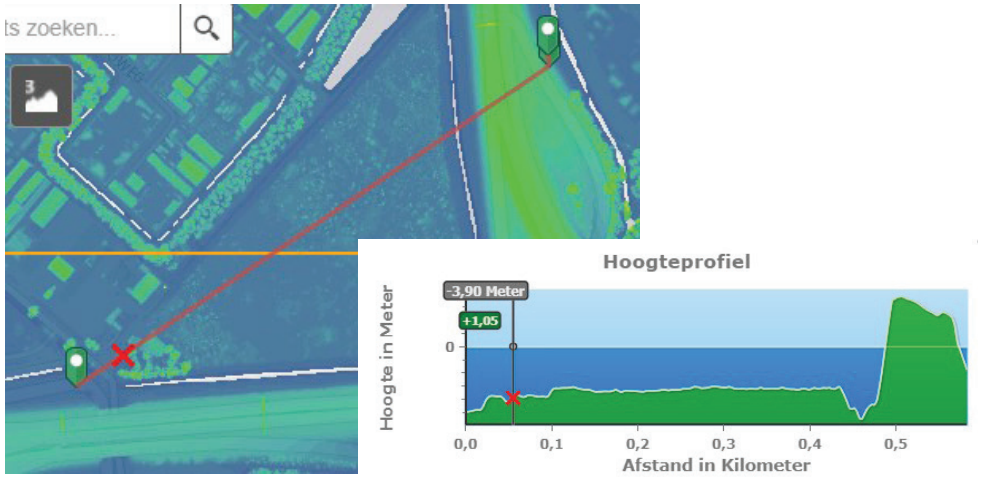
Inritten naar de kavels zijn indicatief aangegeven op de tekening en dienen als zodanig herkenbaar te zijn. Dat betekent in de praktijk een haakse aansluiting op de rijbaan of onder een hoek van 45 graden. Tevens wordt een dubbele witte streklaag op de grens van de uitrit met de hoofdrijbaan toegepast.

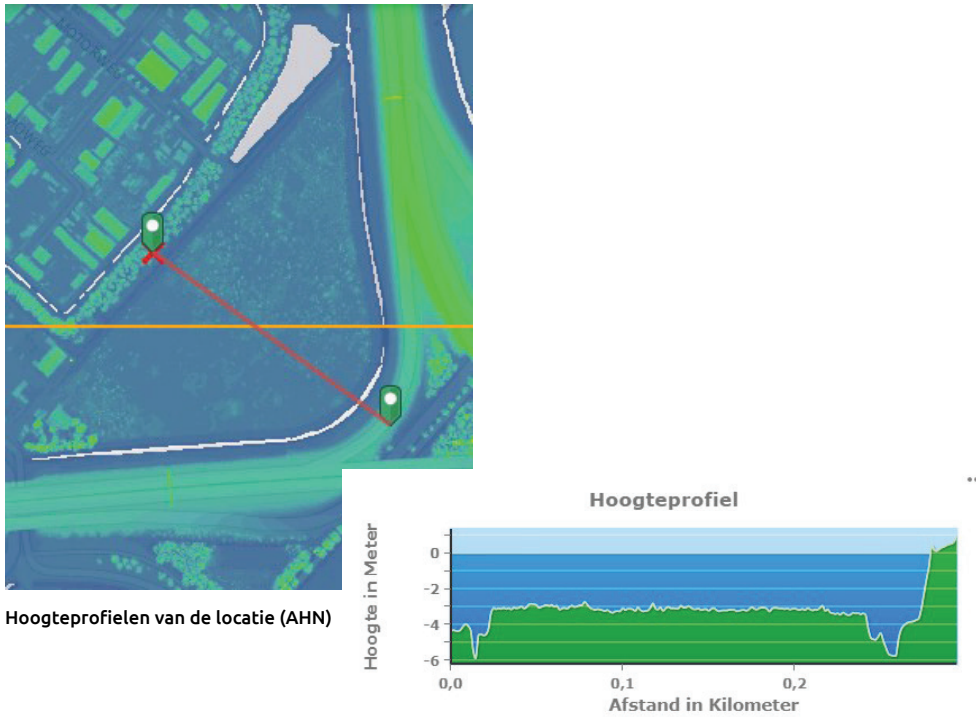
5.4 Parkeren

In de openbare ruimte is parkeren, halteren en laden en lossen niet wenselijk en niet toegestaan en wordt voor zover mogelijk fysiek onmogelijk gemaakt.



Bestaande kabels en leidingen met uitsnede aansluiting Spaarnwouderweg





Hoogteprofielen van de locatie (AHN)

5.5 Materiaalgebruik en meubilair

De volgende materialen worden toegepast:

· Rijbaan (incl. inritten): zwart asfalt; inritten nader af te stemmen in vervolgfase

· Banden (incl. inritten): beton, 28/30x25 cm

· Trottoir (optioneel): 30x30 tegels

· Afwatering: trottoirkolken 30cm breed (passend in trottoirband);

· Verlichting: Afstand conform berekening, afgestemd op bomenrij, type nader te bepalen in uitwerkingsfase;

· Banken: niet noodzakelijk;

· Afvalbakken: niet noodzakelijk;

· Bewegwijzering: standaardtype;

· Reclame: gekoppeld aan verlichting, niet met aparte masten of aan erfafscheidingen. Reclameuitingen moeten voldoen aan de welstandseisen.

Een en ander nader te bepalen conform overige bestaand ringweg De Liede.

5.6 Beplanting openbare ruimte

Bomen ringweg

Langs de ringweg is een bomenrij voorzien op een onderlinge afstand van 14 meter, met extensief gemaaide grasstroken.

Als boomsoort wordt er voor het profiel van de ringweg over het geheel van het bedrijventerrein De Liede als gekozen voor de Alnus Spaethii, de els. Reden hiervoor is dat bij de ‘robuuste en heldere hoofdstructuur’ een bijpassende boomsoort hoort. De els is een eerste orde boom, inheems en snelgroeiend. De boom is bestand tegen harde wind en past goed in een wegprofiel omdat deze eerst smal omhoog groeit en pas later een bredere kroon krijgt. Ook kan deze boom goed tegen het hoge waterpeil op de locatie.

Zo draagt hij bij aan het creëren van een sterke laanstructuur. Daarbij sluiten elzen ook goed aan op de beplanting in het omliggende groene buitengebied.

De bomenrij wordt alleen indien noodzakelijk incidenteel onderbroken. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden in het geval van aanwezige kabels en leidingen.

Groene bermen

De ringweg heeft aan de zijde van de bedrijfskavels brede groene grasbermen. Deze bermen hebben een ruiger karakter, passend bij de aard van het bedrijventerrein en het omliggend landelijk gebied. Het maaibeheer is extensief.

Groene zoom

De groen-blauwe zoom heeft een breedte van minimaal 15 meter (inclusief een eventueel beheerpad) en sluit aan op de groene zoom rondom De Liede. Deze wordt uitgewerkt met natte en droge gedeeltes met een groene inrichting, beplanting en bomen (zie profiel). De concrete inrichting van de zoom wordt in overleg met een ecoloog bepaald.

De huidige sloot langs de A9 dient voor de afwatering van de kavels gehandhaafd te blijven.

In de groene zoom is reliëf mogelijk en wordt de volgende beplanting toegepast:

· Bosrand: sleedoorn, meidoorn, wilde sering, lijsterbes

· Hoog: Els, eik, hazelaar en wilg

· Laag en wintergroen: hedera arborescens, hulst, taxus, cornus mas, viburnum en euonimus

Het toe te passen beheerregime zal extensief zijn.

5.7. Aanleghoogte maaiveld

Het huidige maaiveldniveau van het terrein ligt op ongeveer -3 meter NAP. Vanwege een eerder uitgevoerde ophoging is dit ongeveer een meter hoger dan het omliggende maaiveld. De nieuwe t-kruising bij de Spaarnwouderweg is aangelegd op een hoogte van –3,86 NAP. Het terrein zal deels worden afgegraven zodat het nieuwe deel van de ringweg goed zowel aan de noord- als de zuidzijde aansluit.

Het uitgangspunt is dat er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans op De Liede Zuid.



Bouwvlak (gearceerd), verkavelingsrichting en uiterste rooilijnen



Standaard hekwerk in De Liede



Ringweg zoals uitgevoerd in De Liede Noord

Hoofdstuk 6. Randvoorwaarden kaveluitwerking

6.1 Indeling terrein

Bouwvlak en inrichting terrein

Na aftrek van de hoofdstructuren voor infrastructuur en groen, waaronder de groene zoom, blijft er buiten het LIB 2 – gebied een zone over waar bedrijfsbebouwing mogelijk is. Dit maximale bouwvlak mag – conform bestemmingsplan - voor maximaal 50 procent worden ingevuld met bebouwing. De beschikbare grond wordt “flexibel” uitgegeven. Dit houdt in dat de kavelgrootte wordt afgestemd op het meest functionele gebruik op basis van de stedenbouwkundige kaders.

De footprint van de gebouwen wordt in een later stadium bepaald. De voorgevel van het gebouw met hoofdentree zit aan de zijde van de ringweg. De overige gevels hebben ook een representatieve uitstraling.

Tevens geldt vanuit LIB de randvoorwaarde dat functies met een concentratie van mensen zich dienen te bevinden in de zone van LIB4 (of i.c.m. LIB3).

Het gedeelte van het terrein waar geen manoeuvreerruimte is wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Eventuele bomen op het perceel worden geclusterd. De buitenruimte rondom het gebouw wordt in de vervolgfase nader uitgewerkt tot een concreet inrichtingsplan in samenwerking met een landschapsarchitect.

Bouwhoogte

Binnen De Liede Zuid wordt een gebouw voorzien met lagere gedeeltes en hogere gedeeltes. Hiermee wordt voorzien in de gewenste geleding en losse volumewerking van het gebouw (zie ook 6.5).

Voor maximaal 70% van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte 14,3 meter, gemeten vanaf peil*. Voor de rest van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Kavelgrenzen en rooilijnen

De rooilijn van de gebouwen aan het polderlint komt niet dichter op de Spaarnwouderweg dan de achterkant van de bestaande bebouwing. De rooilijn van de bebouwing voldoet aan het principe profiel van de ringweg waarbij de bebouwing op minimaal 1 m achter de erfgrens ligt.

6.2 Erfafscheiding

Op de perceelgrenzen langs de openbare wegen en tussen de verschillende percelen wordt het beeld bepaald door een groene uitstraling. Dit gebeurt door toepassing van hekwerken met groene begroeiing of een groene begroeiing in de gevellijn uitgaande van het basisprofiel ringweg. Deze vormt een continue afbakening van het terrein die slechts wordt onderbroken door openingen ter plaatse van de toegangen naar het gebouw en het terrein. Wanneer de begroeiing samenvalt met de gevellijn wordt de erfgrens in het maaiveld gemarkeerd zodat deze grens voor de beheerders helder is.

Aan de niet-openbare zijden bevindt het standaard hekwerk zich op de kavelgrens, tenzij de kavel direct aan het water grenst. Bij de kavels waarvan de achterzijde grenst aan een groene zoom zorgt het hek ervoor dat de beplanting niet beschadigd raakt door de bedrijvigheid op de kavel. Ook deze hekken aan de achterzijde dienen door de bedrijven zelf te worden geplaatst.

Het hekwerk heeft een hoogte van twee meter en is een transparant zwart dubbelstaafmathekwerk in de kleur RAL 9005. De hekwerken worden begroeid met een 50-50 mix, los verband, van Hedera Helix (klimop) en Parthenocissus quinquefolia (wilde wingerd).

Het hek, het water en het groen binnen de perceelsgrenzen dienen door de kaveleigenaar te worden onderhouden vanaf de kavel.

6.3 Maat en schaal van de bebouwing

De schaal van de bebouwing dient aan te sluiten aan het beeld van losse bebouwing aan de rand van het bedrijventerrein. Nieuwe bebouwing dient dan ook te bestaan uit losse volumes; dit om massaliteit te voorkomen.

Voor wat betreft de footprint van de gebouwen geldt dat hiervoor verschillende mogelijkheden zijn, afhankelijk van de aard en de ruimtebehoefte van de bedrijvigheid. De zone van LIB-4, waar meer kantoorachtige functies mogelijk zijn, zal zo efficiënt mogelijk worden benut.

6.4 Parkeren en opslag

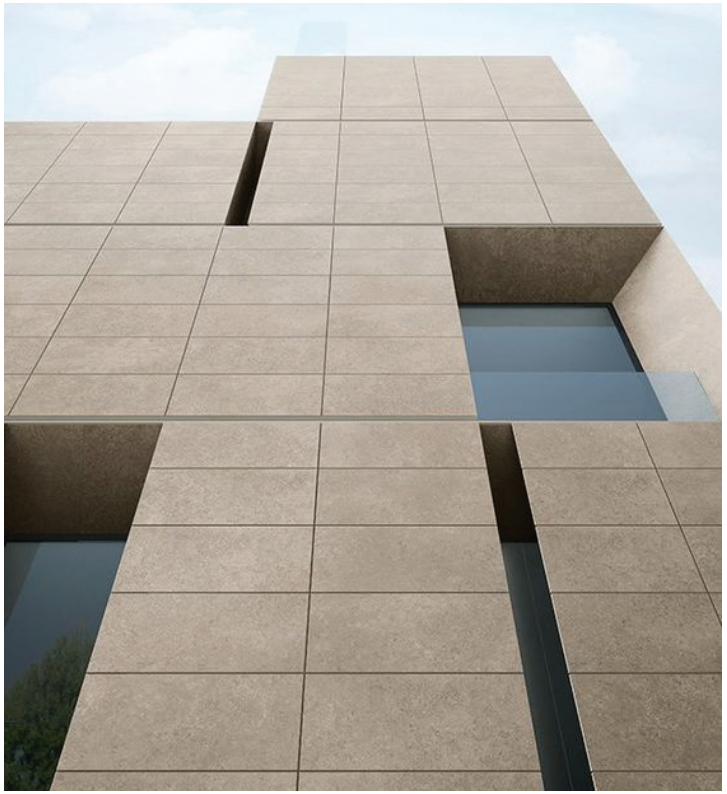
Parkeren en opslag ten behoeve van de bedrijven (werknemers en bezoekers) vindt uitsluitend plaats op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de A9 en afgeschermd vanaf de openbare weg door de begroeide hekken en groen op het terrein.

Halteren en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er moeten voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn op eigen terrein om halteren en stagnatie op de ringweg te voorkomen.

Opslag op het terrein mag niet plaats vinden aan de voorzijde van de kavels, zichtbaar vanaf de openbare weg. Een strategische terreininrichting met beplanting kan bijdragen om het zicht op parkeren en opslag vanuit de omliggende infrastructuur te beperken.

Indien inpandige voorzieningen voor laden en lossen worden toegepast dienen deze integraal deel uit te maken van het gebouwontwerp.

*Zie ook P 13: Het definitieve peil wordt later vastgesteld en wordt gebaseerd op een goede aansluiting van de kavel op de ringweg.



Ingrepen in bouwmassa of gevel ten behoeve van daglicht en om schaal optisch te verkleinen





Visueel breken van de bouwmassa door knip in gevel (referentiebeeld logistiek centrum Noord te Haderslev, Denemarken door C.F. Møller Architecten)



Voorbeeld daglichtopeningen in de bouwmassa

6.5 Beeldkwaliteit

Binnen De Liede bestaat er een grote diversiteit aan bedrijfsgebouwen: ze variëren in schaal, functie en uitstraling. Om samenhang te krijgen binnen de verschillende deelgebieden zijn er uitgangspunten opgesteld met betrekking tot materiaal- en kleurgebruik. Zo wordt er gestreefd naar een rustig ruimtelijk beeld, met bebouwing bestaande uit eenduidige volumes en een samenhang in materiaal en kleur.

Gebouwen hebben een eigen signatuur binnen het totaalconcept van De Liede.

De bebouwing maakt de rand van het zuidelijke perceel van De Liede af waarbij in beeld aansluiting wordt gevonden met de rest van de bebouwingsrand met losse bouwvolumes verscholen achter een doorlopende groene zoom. Dit gegeven vormt aanleiding voor een robuuste ruimtelijke structuur en een uitwerking en materialisatie van het gebouw in samenhang met de groene zoom.

De volumeopbouw dient op de orthogonale structuur van de polder aan te sluiten.

Met het opstellen van onderstaande kwalitatieve uitgangspunten wordt ervoor gezorgd dat de uitwerking van het gebouw plaatsvindt in lijn met het totaalconcept voor De Liede.

Uitwerking van het volume

De nieuwbouw binnen De Liede Zuid wordt ontworpen met een krachtig gebaar en vanuit één architectonisch concept. Om de aansluiting te behouden met de rest van het bedrijventerrein De Liede, en om “verdozing” te voorkomen, is het van belang de grote bouwmassa te geleden. Dit wil zeggen dat er binnen het totaalconcept architectonische middelen worden ingezet om de schaal van het gebouw optisch te verkleinen en te verdelen in verschillende segmenten. Hierdoor bestaat het gebouw uit verschillende delen met een losse volumewerking.

Daarnaast kent het gebouw een andere opbouw in aansluiting op de zichtbaarheid vanuit en dus oriëntatie naar de omliggende infrastructuur. Naar de Spaarnwouderweg is het gebaar kleinschalig in aansluiting op de korreligheid van het polderlint en naar de N205 en in opbouw naar de A9 wordt de oriëntatie van het gebouw gemarkeerd met een meer grootschalig gebaar.

Naar de ringweg worden vooral de lange lijnen beperkt door de inzet en opbouw met verschillende bouwvolumes, verschil in de geleding, inzet van elementen en materialisatie.

Tevens kunnen architectonische middelen ingezet zoals bijvoorbeeld het toepassen van daglichtopeningen (horizontaal en verticaal), plastiek in de gevel, verspringingen in de bouwmassa en schaduwwerking. Verspringingen in het gevelvlak zijn op de schaal van het gebouw waarneembaar. Verspringingen in de gevelhoogte zijn minimaal even diep als als het opstaande deel van de gevel.

Verspringingen in het horizontale dakvlak hebben een relatie met de structuur van de plattegrond en het vormgevingsconcept van het gebouw, maar ook met de orthogonale kavelstructuur van De Liede.

Daarnaast kan worden gedacht aan het toepassen van groenvlakken en verschillende kleuren en materialen in het gevelvlak. In het ontwerp dient ook aandacht te zijn voor het aanzicht van het gebouw in de avonduren.

Installaties zijn integraal mee-ontworpen en niet dominant zichtbaar vanuit de directe openbare ruimte.

Oriëntatie en accenten

De nieuwbouw op De Liede Zuid zal zoals hierboven beschreven reageren op de context: kleinschaliger richting de Spaarnwouderweg en de N205, en grootschaliger richting de A9.

Op de hoek Spaarnwouderweg-ringweg (zone LIB 4) bevinden zich de kantoorfunctie en de hoofdentree. Deze hoek markeert een belangrijk punt in De Liede en zal een verbijzondering krijgen in de architectonische uitstraling. Daarnaast zal er een architectonisch accent komen aan de zijde van de afrit van de A9, daar waar het gebouw zichtbaar zal zijn vanaf het vizier langs de A9.

Relatie met groene zoom

Het gebouw en de omliggende buitenruimte zullen worden ontworpen in samenhang met de Groene Zoom. Dit betekent dat er in het gebouwontwerp aandacht zal zijn voor natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen op de gevels en de daken en het waar mogelijk beperken van de verharding rondom het gebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

De hoofdmassa van het gebouw wordt grotendeels uitgevoerd in één hoofdmateriaal zoals staal, beton, hout of steen. Voor het kleurgebruik vormt het grijspallet voor de bebouwing aan de rand van het bedrijventerrein als basis. Daarbij wordt voor de

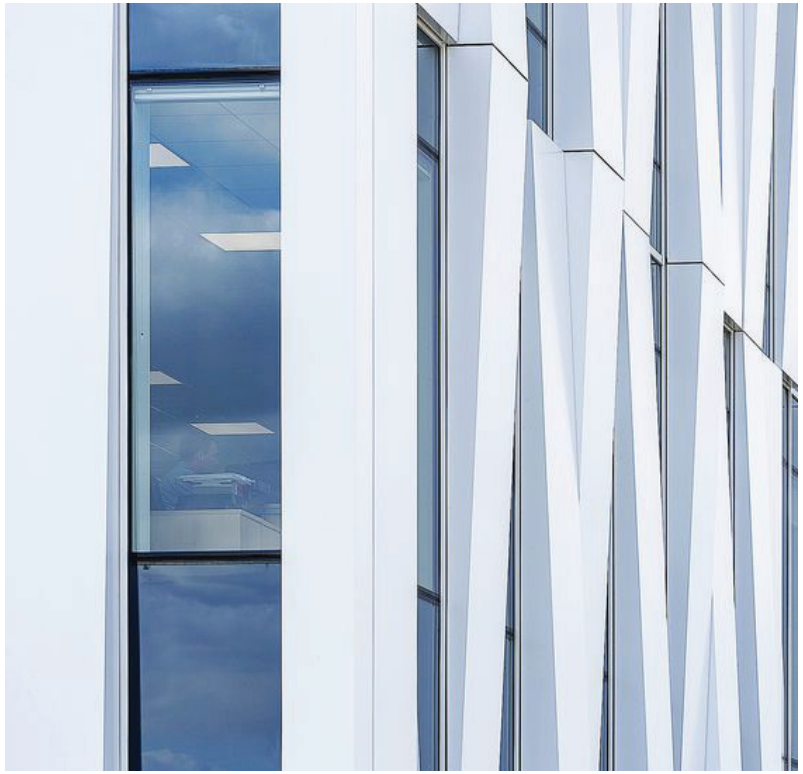


Voorbeeld verspringingen in de bouwmassa





Voorbeelden samengestelde bouwvolumes met verspringende daklijnen, de inzet van een plint en de onderbreking van lange lijnen in de gevel door verschil in de ritmiek van de gevelopeningen
(referentiebeeld links en onder: Berco te Schijndel, Van Houtum architecten, rechts: hoofdkantoor Asset Bank, San Marina, archiNOW studio)





bebouwing op De Liede Zuid een variatie en differentiatie qua kleurstelling gezocht in relatie tot de continuïteit van de bebouwing op de schaal van de rand. Deze kleur wordt als onderdeel van een integrale ontwerp toegepast.

Het onderste deel van een gevel zal worden uitgevoerd in een nog nader te bepalen materiaal welke geschikt is voor het doeleinde. Ter plaatste van verkeersbewegingen zal dit meer een robuust materiaal zijn.

Reclame

Reclame-uitingen op en aan het gebouw worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp en dienen te voldoen aan het welstandsbeleid.

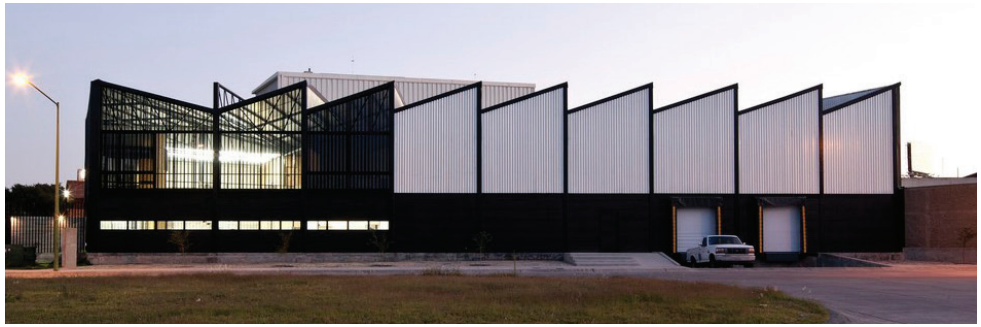
Per gevel wordt in principe uitgegaan van maximaal één reclame-uiting. Aan de zijde van de N205/ A9 zijn eventueel meerdere uitingen mogelijk wanneer het gebouw meerdere huurders krijgt.

Belettering in de gevel wordt uitgevoerd in losse letters. De hoogte en lengte van de belettering wordt afgestemd op de schaal van het gebouw en de relatie met de omgeving. Aan de zijde van de ringweg wordt een hoogte van maximaal 1,50 meter gehanteerd, en een maximale breedte van 25% van de gevellengte van het gebouw.

Aan de zijde van de N205/ A9 wordt de hoogte van de belettering afgestemd op de hoogte van gevel en de zichtrelatie/ leesbaarheid vanaf de weg. Hier geldt een maximale hoogte van maximaal 2 meter voor de letters en een maximale breedte van 25% van de gevellengte van het gebouw. Logo's worden apart beoordeeld.

Bij bedrijfsverzamelgebouwen is in het geval van één gezamenlijk entree maximaal één verzamelbord toegestaan met daarop eventueel de naam van het gebouw en ruimte op het verzamelbord voor de verschillende bedrijven.

Op het terrein zijn verder maximaal 3 vrijstaande vlaggenmasten of banieren; en maximaal één vrijstaande reclame-uiting per erf, anders dan vlaggen of banieren; (reclamezuilen niet hoger dan 2,50 m en niet breder dan 0,75 m).



Visueel breken van de bouwmassa door aanpassen daklijn (referentiebeeld logistiek centrum Zapopan, Mexico door Atelier ARS° architecten

Wijze van toetsing beeldkwaliteit

Voor De Liede geldt een welstandsvrij regime. Om de beeldkwaliteit van het alle gebieden te bewaken en samenhang te realiseren, is bovenstaande beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld in overleg met de gemeente. Dit wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toetsingskader. Bij de planontwikkeling wordt door de stedenbouwkundige het bouwplan getoetst aan de beeldkwaliteitseisen.

6.6 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van De Liede Zuid wordt gestreefd naar duurzame oplossingen. De ringweg wordt, mits technisch verantwoord, circulair aangelegd door gebruik te maken van gebiedseigen grond voor de wegfundering.

Regenwater wordt direct op de sloten geloosd en openbare verlichting wordt voorzien van led-armaturen.

De oevers langs de waterpartijen worden voor zover mogelijk natuurlijk ingericht, waar mogelijk met subsidie.

In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt uitgegaan van dubbel gebruik van het dakvlak. Dit gebeurt op verschillende manieren, zowel door het opwekken van zonne-energie (elektriciteit of warm water) als door het realiseren van groene zones met beplanting die het regenwater langer vasthouden. In de dimensionering van de constructie moet rekening worden gehouden met de hierbij horende dakbelasting.



Voorbeeld reclame-uiting in De Liede Noord, door middel van letters in zonnepanelen.













Voorbeelden duurzame oplossingen

Door toepassing van lichte dakbedekking kan het dak wit worden gemaakt zodat het zonlicht wordt weerkaatst. Het blijft dan binnen koeler en er wordt binnen het plangebied minder warmte vastgehouden (urban heat). Ook leveren zonnepanelen op witte daken meer energie op en mag er, in tegenstelling tot zwarte daken, een grijswaterbuffer worden toegepast.

Eventuele noodzakelijke punten uit het klimaatadaptatiebeleid zullen worden meegenomen in het ontwerp.

Het rioolplan zal zo worden ontworpen dat het plan voldoet aan de laatste regen intensiteitseisen en de watertoets.

Installaties op daken zijn integraal mee-ontworpen en niet dominant zichtbaar vanuit de directe openbare ruimte.

Indien zich duurzame kansen voordoen zullen ondernemers en grondeigenaren samen met de gemeente zich inspannen deze ten volle te benutten. Zo streeft de gemeente Haarlemmermeer naar gasloos. Uitgangspunt is dat kavels niet worden aangesloten op het gas. Alleen bij uitzondering en wanneer het voor de bedrijfsactiviteiten nodig is, zal met bedrijven in overleg worden gegaan over de mogelijkheden.