

ONTWIKKELKADER BEDRIJVENTERREIN DE PURMER

Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan

Gemeente Edam-Volendam 02/09/2024

RRog
stedenbouw en landschap

Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Purmer

is een product van:

RRog Stedenbouw en Landschap

In opdracht van:

Gemeente Edam-Volendam

RRog stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6-A

1059 CJ Amsterdam

020 676 5503

https://www.rrog.nl/

Inhoudsopgave

4 Voorwoord

6 Inleiding

8 Beleid

12 Ruimtelijke opbouw en landschappelijke inpassing

27 Een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein

28 Een gezonde werkomgeving

29 Parkmanagement

30 Bouwhoogten

32 Millieuzonering

34 Watersysteem en waterkwaliteit

36 Groenstructuur

38 Ecologie

41 Publieke functie langs de Oosterweg

43 Parkeren

44 Beeldkwaliteit

54 Bijlage

Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij namens de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam het ontwikkelkader voor bedrijventerrein De Purmer.

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels in Edam-Volendam is de afgelopen jaren sterk toegenomen door de groei van ruimtebehoefte, de noodzaak om te verduurzamen en transformatieopgaven op andere bedrijventerreinen, met name aan de Julianaweg en het Slobbeland. Om aan deze vraag te voldoen, heeft de gemeente besloten een stedenbouwkundig ontwerp te ontwikkelen voor bedrijventerrein De Purmer, een nieuw gemengd gebied met bedrijven dat de huidige agrarische gronden zal transformeren indien de planvorming tot een goed einde wordt gebracht en de gronden verworven kunnen worden.

Na een voorbereiding van twee jaar ligt er nu een breed gedragen ontwikkelkader waarin onze ambities voor bedrijventerrein De Purmer zijn verankerd. Deze ambities omvatten bedrijfshuisvesting, waterbeheer, landschap en mobiliteit, waardoor bedrijventerrein De Purmer een vooruitstrevende en unieke werklocatie wordt.

Bedrijventerrein De Purmer is bedoeld voor ondernemers die dringend op zoek zijn naar geschikte bedrijfshuisvesting om te kunnen verduurzamen, te kunnen groeien en om de transformatieopgave binnen de gemeente te realiseren. De vraag naar bedrijfsruimte is enorm toegenomen, terwijl de realisatie achterbleef, niet alleen in onze gemeente, maar ook in de (sub)regio.

Bedrijventerrein De Purmer is daarom van groot belang voor primair ondernemers uit de gemeente Edam-Volendam, en ook voor de bedrijven uit de (sub)regio.

Wij zijn klaar om de vervolgstappen te zetten. Bedrijventerrein De Purmer is een complex maar prachtig project, waarbij nauw is afgestemd met verschillende betrokken partijen. Ook in de toekomst zullen we deze samenwerking duurzaam voortzetten. De ontwikkeling is alleen mogelijk als alle partijen blijven samenwerken. Wij hebben er alle vertrouwen in dat we dit samen tot een goed einde kunnen brengen.

Wij zien uit naar uw positieve reactie!

Marisa Kes, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Angelique Bootsman, wethouder Economische Zaken


A. FISCHER
SCANIA

Inleiding

De afgelopen jaren is de vraag naar nieuw uit te geven bedrijfskavels in de gemeente Edam-Volendam toegenomen. Deze ruimtevraag wordt veroorzaakt door zowel de autonoom groeiende ruimtebehoefte als de transformatie-opgaven op bedrijventerreinen (Julianaweg/ Slobbeland) elders. Dit alles heeft de gemeente doen besluiten een stedenbouwkundig ontwerp te maken voor het bedrijventerrein De Purmer. Het bedrijventerrein wordt op grond van de aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten, Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035 en Omgevingsvisie aangemerkt met de functie: “gemengd / industrie” en voor het gebied ten noorden van de Edammerweg “gemengd”.

De locatie De Purmer

Het bedrijventerrein De Purmer ligt in de droogmakerij De Purmer en bestaat uit twee deelgebieden. Een deel ten oorden van de Edammerweg en een deel ten zuiden van de Edammerweg. Het deel ten zuiden van de Edammerweg is gesitueerd tussen de oostrand van bedrijventerrein de Baanstee Noord (de Middentocht), de provinciale weg N244, de Edammerweg en de Oosterweg.

Het deel ten noorden van de Edammerweg ligt langs de Middentocht en loopt vanaf de Edammerweg tot aan de Ringdijk.

Daarnaast is een locatie ten zuiden van de provinciale weg N244 aangegeven. Voor deze locatie wordt de toekomstige functie nader onderzocht. In dit document zijn alleen de locaties ten noorden van de provinciale weg N244, met de nieuwe functie als bedrijventerrein, uitgewerkt.



Zicht vanaf N244, langs de Middentocht



Zicht vanaf N244



Zicht langs de Oosterweg



Zicht vanaf de Edammerweg

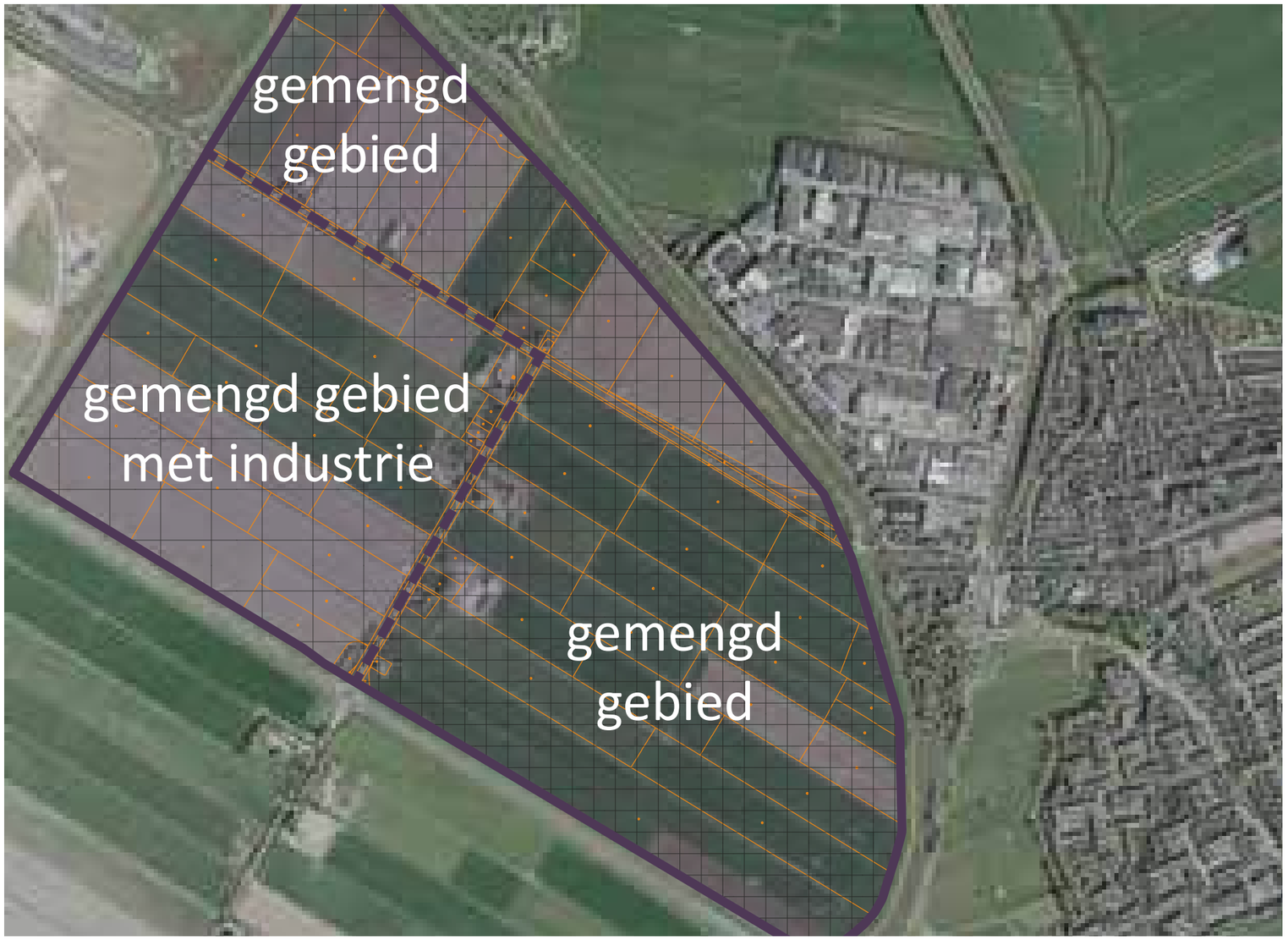


Projectlocatie

Beleid

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente Edam -Volendam nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven mogelijk wil maken. Hierbij is het uitgangspunt: voldoende werkgelegenheid dicht bij huis om gezonde mobiliteit te stimuleren en regionale wegencongestie tegen te gaan. Daarnaast wil men ondernemers de kans bieden hun bedrijven te verduurzamen en bestaande bedrijventerreinen tijdig te transformeren naar toekomstbestendige en leefbare woon-werkgebieden. Om dit proces op gang te brengen is het bedrijventerrein De Purmer aangewezen als een nieuw te ontwikkelen gebied. Daarbij wordt onderzocht of overlast gevende bedrijvigheid, met bijvoorbeeld veel zwaar verkeer, geluidsoverlast en/of geurhinder een plek kan krijgen op onderhavig te ontwikkelen bedrijventerrein.



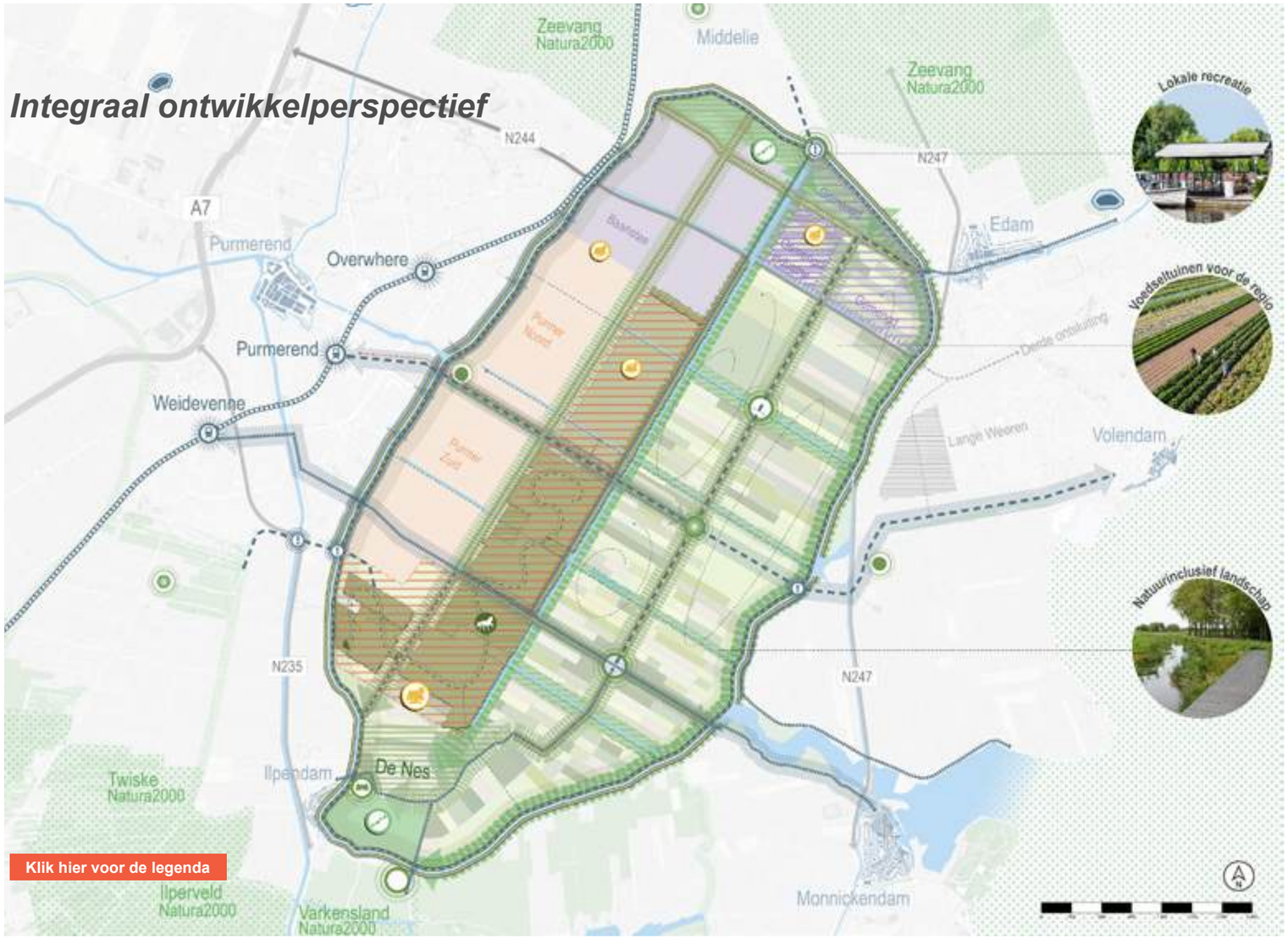
Kaartbeeld omgevingsvisie

Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035

In de Strategische gebiedsvisie De Purmer hebben de drie gemeenten: Edam-Volendam, Purmerend en Waterland strategische afspraken gemaakt voor De Purmer. De visie is opgesteld in mei 2023. In oktober 2024 komt het document opnieuw in de raad van de gemeente Edam-Volendam en zullen de amendementen worden behandeld. Het stedenbouwkundig ontwerp voor het bedrijventerrein is gebaseerd op de uitgangspunten uit deze visie.

De Purmer is een droogmakerij en kent een symmetrische opbouw, met de Middentocht als een middenas in de lengterichting van de polder. Parallel aan de Middenas lopen twee polderassen in de vorm van boerderijlinten van noord naar zuid; de Westerweg en de Oosterweg. Kenmerkend voor de linten zijn de bomenrijen en de sloten langs de wegen. De verkaveling loopt van oost-west en is rechthoekig voor een efficiënt gebruik van de landbouwgrond. De droogmakerij wordt begrensd door een ringdijk. Deze landschappelijke bouwstenen zijn nog steeds de beeldbepalende elementen in De Purmer. Samen met de kenmerkende openheid in het westelijkdeel van de droogmakerij bepalen zij het beeld.

Grote delen van de omliggende veengebieden zijn beschermde natuurgebieden. Deze Natura-2000 gebieden ten noorden en ten zuiden van De Purmer worden verbonden via de ecologische verbindingszone Ringvaart.



Kaartbeeld Integraal ontwikkelperspectief uit document mei 2023

Beleid

Omgevingsbeleid Provincie

Op grond van de Omgevingsverordening dient de leidraad landschap en Cultuurhistorie (2018) betrokken te worden bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Zo moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipe van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. In de leidraad maakt de droogmakerij de Purmer deel uit van het ensemble Waterland.

De kernwaarden van de ensemble zijn:

- De landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen,
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten,
- De ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. Bebouwingslinten dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt.



Ruimtelijke opbouw en landschappelijke inpassing

Aan de ruimtelijke opzet van het nieuwe bedrijventerrein De Purmer ligt de oorspronkelijke verkaveling van de droogmakerij ten grondslag.

Het landschap van de droogmakerij wordt gekenmerkt door een mathematische opbouw met twee lange boerderijlinten en een Middentocht. Deze mathematische opbouw met lange lijnen en verre zichten is nog altijd goed leesbaar in de stedelijke omgeving in de droogmakerij.

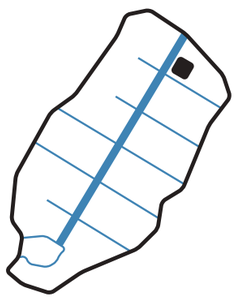


Historische kaart 1850

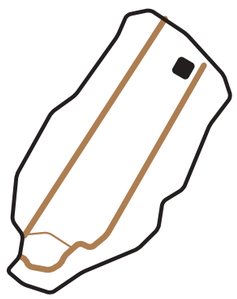
Landschappelijke hoofdstructuur



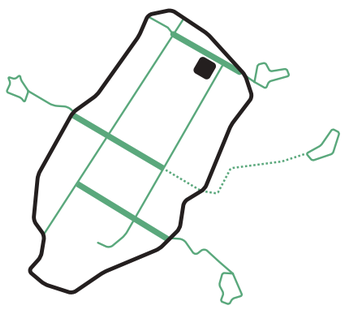
Dijkzone



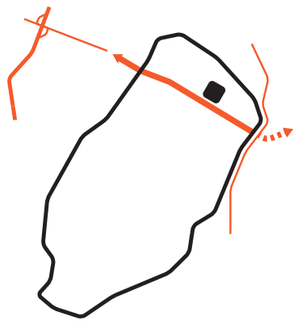
Middentocht



Oosterweg



Edammerweg



Provinciale weg



Zichten langs de hoofdstructuur

Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan voor het bedrijventerrein De Purmer is zo veel mogelijk rekening gehouden met de kernwaarden. Hierbij wordt bedoeld dat het ontwikkelen van een bedrijventerrein in alle gevallen ten koste gaat van de openheid in dit deel van de Purmer. Om tegemoet te komen aan het behoud van zichtlijnen is ingezet op het behoud van cruciale zichtenlijnen langs de hoofdstructuren van de droogmakerij: de Oosterweg, de Middentocht, de Eddamerweg en de Ringdijk. Brede profielen met open water zorgen er voor dat de openheid van de droogmakerij en de horizon langs de hoofdstructuren herkenbaar en ervaarbaar blijft.



Zichtlijn Middentocht



Zichtlijn Oosterweg



Zichtlijn Edammerweg



Zichtlijn achter de erven langs, Oosterweg

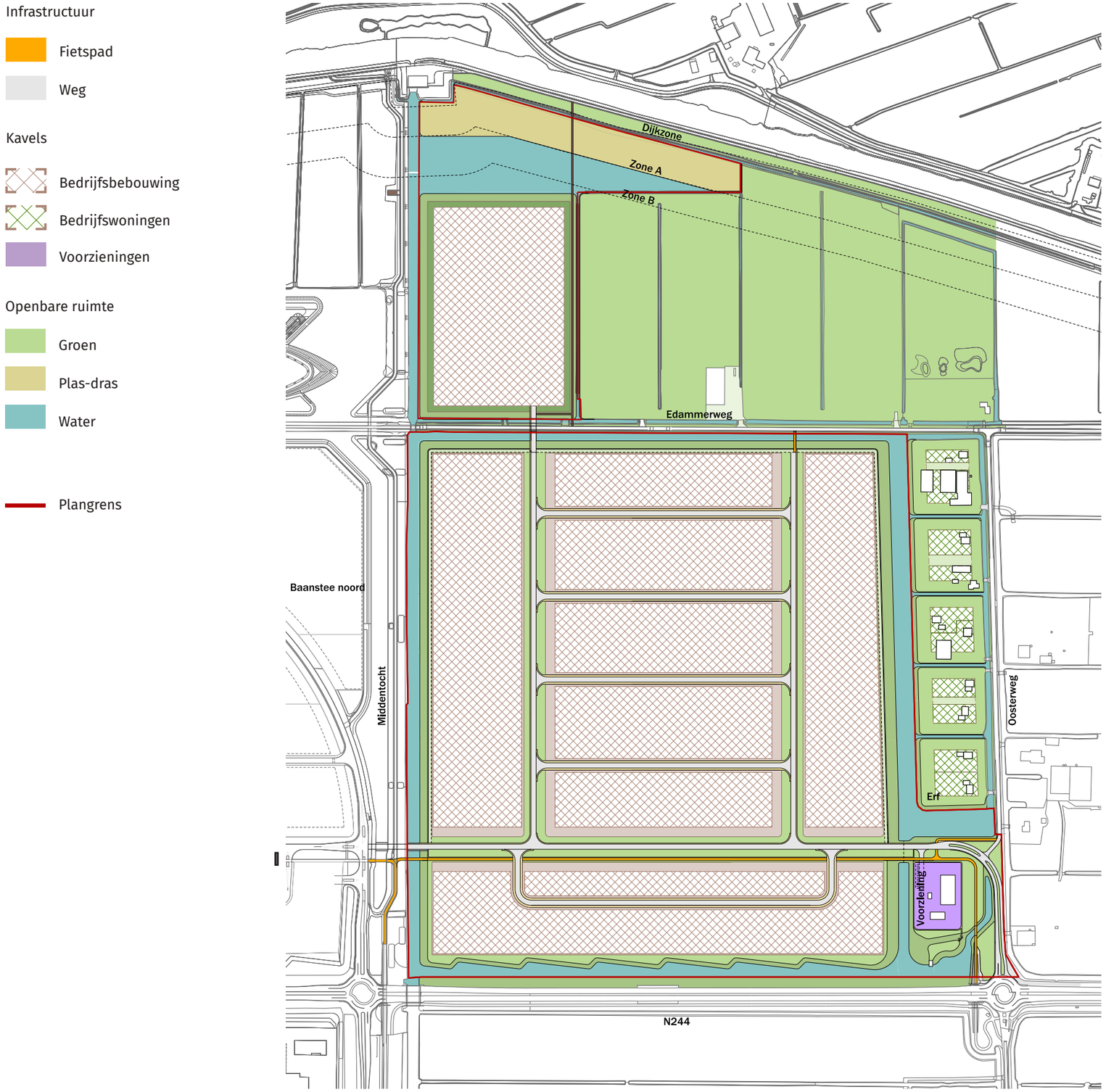
Stedenbouwkundig plan

De structuur van het stedenbouwkundigplan voor het bedrijventerrein De Purmer ontleent haar logica aan deze bestaande rechthoekige verkaveling. Ook bij dit stedenbouwkundig ontwerp ligt het accent op het leesbaar houden van de karakteristieke landschapsstructuur met lange zichten en rechte lijnen. Het totale plangebied bestaat uit een plandeel gelegen tussen de Middentocht, de Provinciale weg N244, de Edammerweg en de Oosterweg en een plandeel dat ligt tussen de Edammerweg en de Ringvaart. De plandelen hebben beide een heldere rechthoekige vorm met herkenbare rechte randen die passen bij de mathematische opbouw van de droogmakerij. De precieze ligging van het te bebouwen gebied wordt in feite bepaald door de gewenste ruimte rond de ruimtelijke dragers; middenas, boerderijlint en dijk. De ruimte aan de randen van het bedrijventerrein zorgt voor het behoud van lange zichtlijnen.

Zo zijn er vijf profielen van de landschappelijke hoofdstructuur die sturend en dragend zijn in de begrenzingen van het gebied en het ruimtelijk beeld bepalen:

- Ringdijk of dijkzone
- Oosterweg (boerderijlint)
- Middentocht (middenas)
- Edammerweg
- Provinciale weg N244

De randen van het bedrijventerrein, met uitzondering van de Provinciale weg N244, worden begrensd door een natuurlijk vormgegeven oever. Deze oevers maken onderdeel uit van het ecologische netwerk. Langs deze oevers komt op de bovenkant van het talud een afschermende boomsingel te staan. De bomen worden kort op elkaar gezet zodat er een optimale afschermende werking van uit gaat. De boomsingels rond het bedrijventerrein versterken de mathematische structuur van de droogmakerij. Het perspectivische beeld langs de boomsingels accentueert de kenmerkende lange lijnen in de polder.



Stedenbouwkundigplan

Beeld plangebied met in de achtergrond Edam-Volendam

Ruimtelijke opbouw en landschappelijke inpassing

Ringdijk / dijkzone

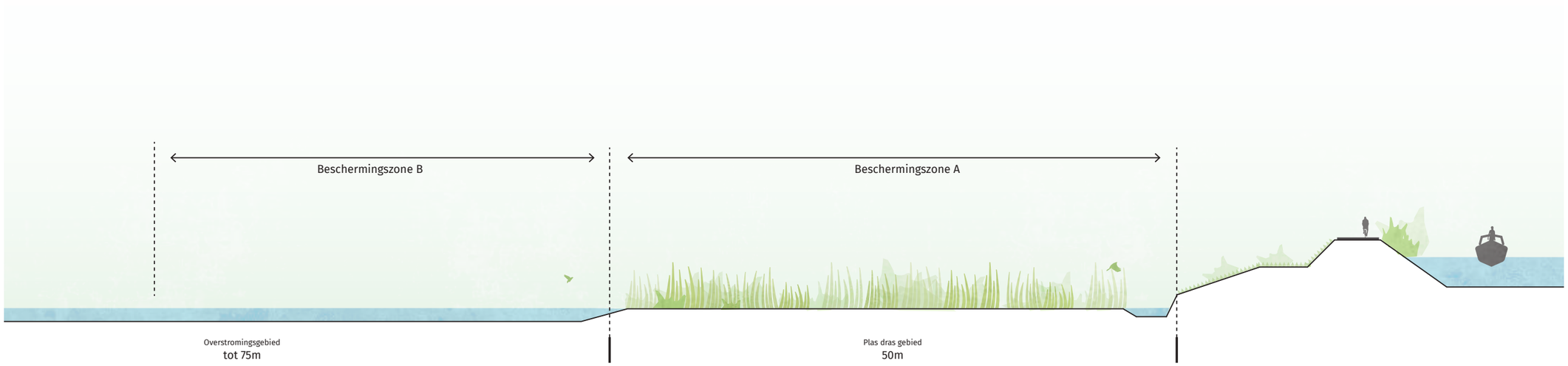
De Ringdijk en de zone langs de Ringdijk maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (NNN-gebied). Langs de dijk loopt de beschermingszone (vanuit het hoogheemraadschap) die bestaat uit een zone A van ca. 50 meter direct langs de dijk en een zone B van ca. 20 meter verder van de dijk. Het voorstel is deze beschermingszone (het gebied) in te richten voor de natuur (groen en water). Dit beeld sluit aan bij de natuurlijke overgangszone langs de dijk rond de Baanstee en sluit ook aan bij de vastgestelde visie De Purmer.

In zone A wordt het agrarische gebied omgevormd tot een plas-drasgebied (moeras). Hiervoor is een minimale afgraving van de zone noodzakelijk. Zone B bestaat voornamelijk uit water. Beide zones maken onderdeel uit van het waterbergingsgebied. Vanuit het Hoogheemraadschap is deze uitwerking akkoord bevonden.

Buiten de zone van ca. 70 meter wordt indien nodig dieper water gegraven. In ecologische zin wordt ingezet op achtereenvolgens een weidehabitat, een moerashabitat en een waterhabitat.



Ringdijk



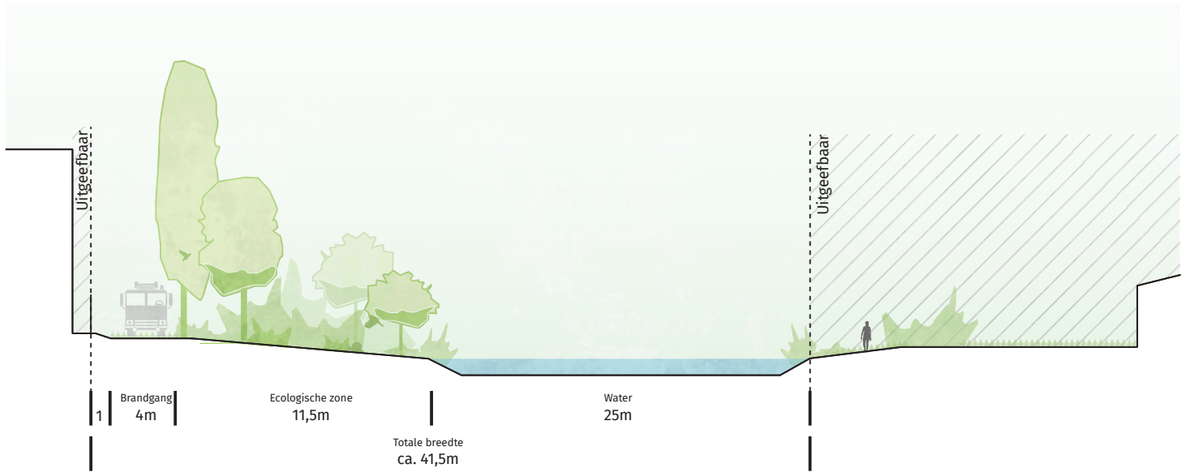
Oosterweg

De Oosterweg is een belangrijke ruimtelijke drager van de ruimtelijke structuur van de droogmakerij. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein is het streven deze ruimtelijke structuur van de Oosterweg te versterken. Langs de Oosterweg liggen ter hoogte van het plangebied aan weerszijde van de weg boerderijen. De boerderijen hebben erfbeplantingen. De kavels worden van elkaar gescheiden door de bestaande en nieuwe sloten die onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke kavelpatroon van de droogmakerij. Binnen het plangebied wordt deze zone langs de Oosterweg vrij gehouden van grootschalige bedrijfsbebouwing. De nieuwe bedrijven liggen op ruime afstand van de Oosterweg. In de zone langs de Oosterweg komen enkele nieuwe bedrijfskavels die aansluiten op de bestaande bedrijfskavels. De kavels worden bebouwd met bedrijfswoningen die overeenkomen met de schaal en maat van de huidige bebouwingen langs de Oosterweg. De sloten tussen de kavels blijven gehandhaafd en zijn sturend bij het bepalen van de bouwvelden. In de oksel van de Oosterweg en de N244 ligt een bijzondere kavel. Hier wordt gedacht aan een voorziening voor het bedrijventerrein. Deze voorziening past qua schaal en maat bij de bebouwing in het boerderijlint.

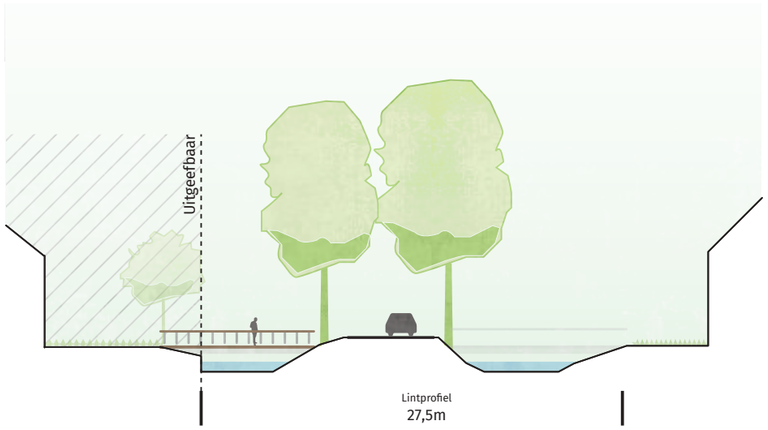
Vanaf de achtertuinen van de bedrijfswoningen in het lint ligt een brede waterpartij met aan de overzijde van het water een ecologische oever. Het water is ca. 25 meter breed en de ecologische oever is ca. 11.5 meter breed. De overgang tussen het boerderijlint en het bedrijventerrein is afgestemd met de huidige bewoners en eigenaren van de kavels.



Oosterweg



Profiel achterzijde erven tussen Oosterweg en bedrijventerrein



Profiel Oosterweg

Ruimtelijke opbouw en landschappelijke inpassing

Middentocht

De rand van het bedrijventerrein aan de kant van de Middentocht maakt onderdeel uit van een brede groenblauwe zone met een hoge ecologische waarde. Met deze opzet wordt de ecologische structuur in het gebied versterkt. Het aanwezige water wordt verbreed tot ca. 17.5 meter en ook hier komt een ecologische oever met een breedte van ca. 11.5 meter. Op deze manier krijgt het nieuwe bedrijventerrein aan de oostzijde een ecologische oever die aansluit bij het aanwezige groen langs de Middentocht en voldoet het aan de Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035. De niet bebouwde ruimte van gevel (Baanstee) tot gevel (De Purmer) is ca. 93 meter.



Water langs de Baanstee



Middentocht



Edammerweg

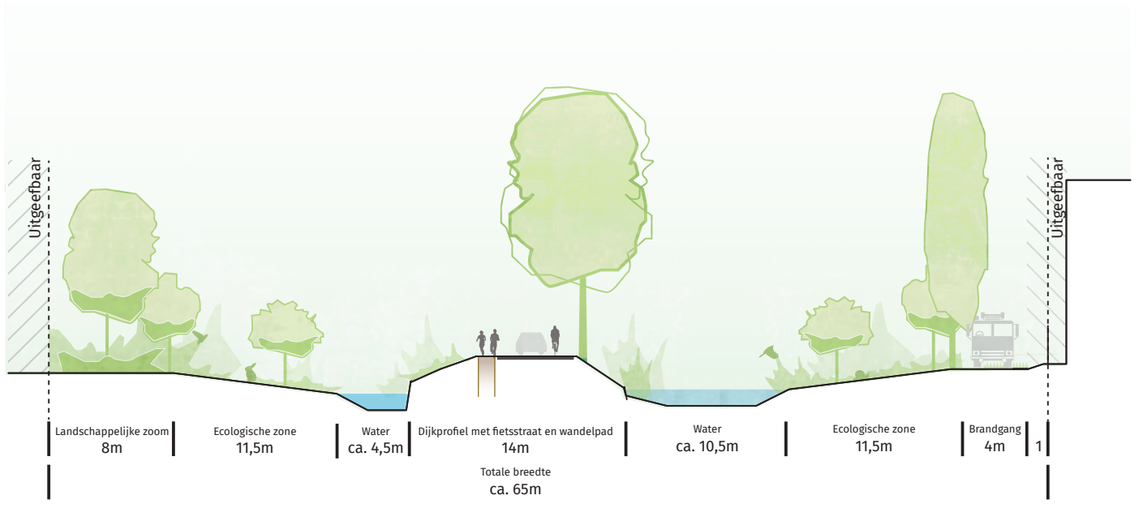
Aan de noordzijde van het plangebied, langs de Edammerweg, wordt de bestaande sloot verbreed tot een waterpartij met een breedte van ca. 10.5 meter. Ook hier komt een ecologische oever met een breedte van ca. 11.5 meter. De Edammerweg heeft aan de noordzijde een brede vlakke berm. Onderzocht wordt of het mogelijk is in deze berm een voetpad aan te leggen. Dit voetpad vormt de verbinding tussen de Middentocht en de Oosterweg. Het profiel heeft een gegarandeerde onbebouwde, groene zone van circa 65 meter.



Edammerweg



Edammerweg



Ruimtelijke opbouw en landschappelijke inpassing

N244 Provincialeweg

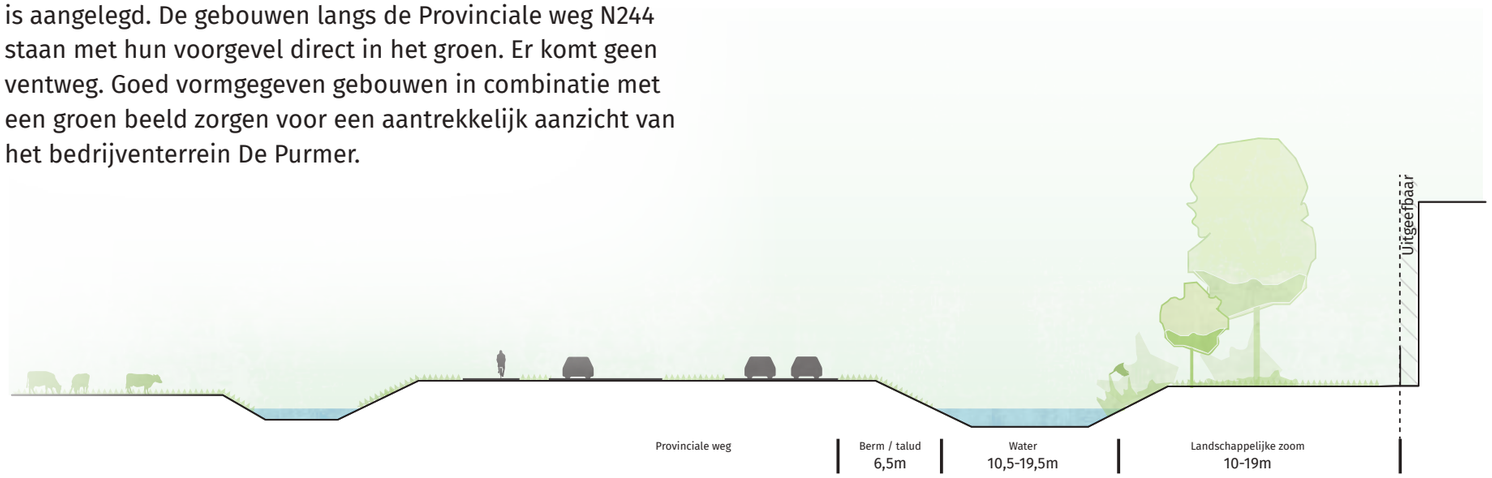
Aan de zuidzijde wordt het ruimtelijk beeld vanuit de Baanstee Noord doorgezet langs de Provinciale weg N244. Het ruimtelijk profiel ter hoogte van het bedrijventerrein Baanstee Noord is hetzelfde profiel als bij bedrijventerrein De Purmer. De N244 krijgt ter hoogte van de Baanstee en De Purmer een eenduidig beeld aan de noordkant van de weg. Deze zijde van het bedrijventerrein is met name geschikt voor showrooms en representatieve gebouwen. Op deze manier krijgt bedrijventerrein De Purmer een representatief beeld langs de Provinciale weg N244. Om tot een aantrekkelijk, afwisselend beeld te komen staan op strategische locaties forse boomgroepen. Tussen de provinciale weg N244 en de gebouwen ligt een brede waterpartij met een groene oever. Het water en de groene oever wisselen van breedte zoals ook bij Baanstee Noord is aangelegd. De gebouwen langs de Provinciale weg N244 staan met hun voorgevel direct in het groen. Er komt geen ventweg. Goed vormgegeven gebouwen in combinatie met een groen beeld zorgen voor een aantrekkelijk aanzicht van het bedrijventerrein De Purmer.

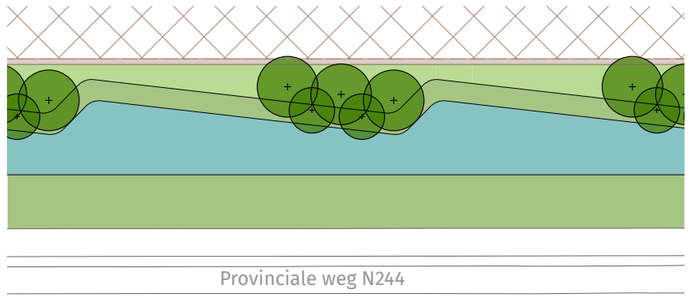


N244 ter hoogte van Baanstee



Referentiebeeld boomgroepen langs N244





Principe boomgroepen langs N244



Beeld langs de provinciale weg

Ontsluiting

Bij de invulling van het bedrijventerrein De Purmer is gekozen voor een rechthoekige opzet met rechte wegen. Deze rechthoekige opzet is geschikt voor een optimale en efficiënte verkaveling van de deelontwerpen en komt hier mee tegemoet aan de MRA (Metropool Regio Amsterdam) eisen om zo efficiënt mogelijk om te gaan met schaarse bedrijventerreinen. De structuur draagt bij een aan rustig, consistent en overzichtelijk verkeersbeeld.

Parallel aan de N244 ligt een hoofdontsluitingsweg die de Baanstee Noord met de Oosterweg verbindt. Er komen twee (in)directe aansluitingen op de N244, één ter hoogte van de Middentocht en één bij de Oosterweg (dit zijn de bestaande verkeersrotondes).

Vanaf de hoofdontsluitingsweg lopen twee tussen-ontsluitingswegen in noordelijke richting tot aan de Edammerweg. De meest westelijk gelegen tussen-ontsluitingsweg is de verbinding naar het noordelijk plandeel gelegen ten noorden van de Edammerweg. Verkeer vanuit het zuidelijke plandeel naar het noordelijke plandeel kan niet de Edammerweg opdraaien. De beide tussen-ontsluitingswegen worden verbonden door meerdere facilitaire wegen. Deze facilitaire wegen worden ingericht voor een optimale bedrijfsvoering voor de aangrenzende bedrijven. De wegen bestaan uit een rijbaan met aan weerszijde overrijdbare (voet)paden. Het plangebied ten zuiden van de Edammerweg is goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. Voor het noordelijk plandeel moet in het vervolg van het ontwerpproces een tweede toegang voor nood- en hulpdiensten worden aangewezen. De specifieke eisen vanuit de brandweer (zoals bluskranen en opstelplaatsen bij open water) worden opgenomen bij het maken van het definitieve Inrichtingsplan.

De gemeente Edam-Volendam vindt het belangrijk dat werknemers met de fiets naar hun werk gaan. Daarom is het bedrijventerrein optimaal bereikbaar gemaakt voor de fietser. Ten zuiden van deze hoofdontsluitingsweg ligt een vrijliggend fietspad dat het fietspad bij de Middentocht verbindt met de Oosterweg. Daarnaast sluit het nieuwe fietspad aan op het bestaande vrijliggende fietspad langs de N244 voor de directe fietsverbinding naar Volendam. Fietsers kunnen op twee plekken vanuit het bedrijventerrein naar de Edammerweg. De Edammerweg wordt in de toekomst een fietsstraat, waardoor het bedrijventerrein met de fiets vanuit Edam rechtstreeks te bereiken is. De Edammerweg blijft bereikbaar voor bestemmingsverkeer. Verder fietst men op het bedrijventerrein op de rijweg. De interne fietsroutes sluiten aan op de fietsroutes buiten het bedrijventerrein. Naast het fietspad langs de hoofdontsluiting ligt een wandelpad. Langs de tussen-ontsluitingswegen en de facilitaire wegen ligt voetpaden.

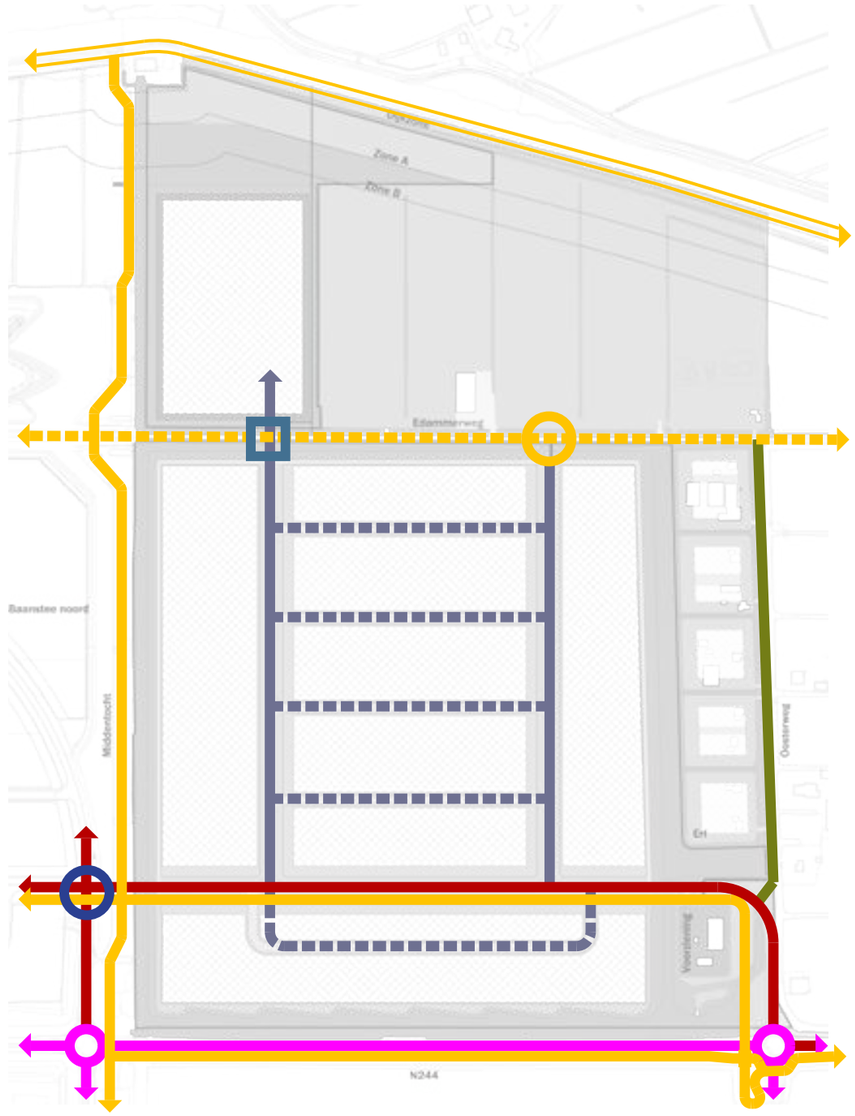
Het bedrijventerrein wordt bereikbaar met het openbaar vervoer middels een busverbinding via de Provinciale weg N244.

Infrastructuur

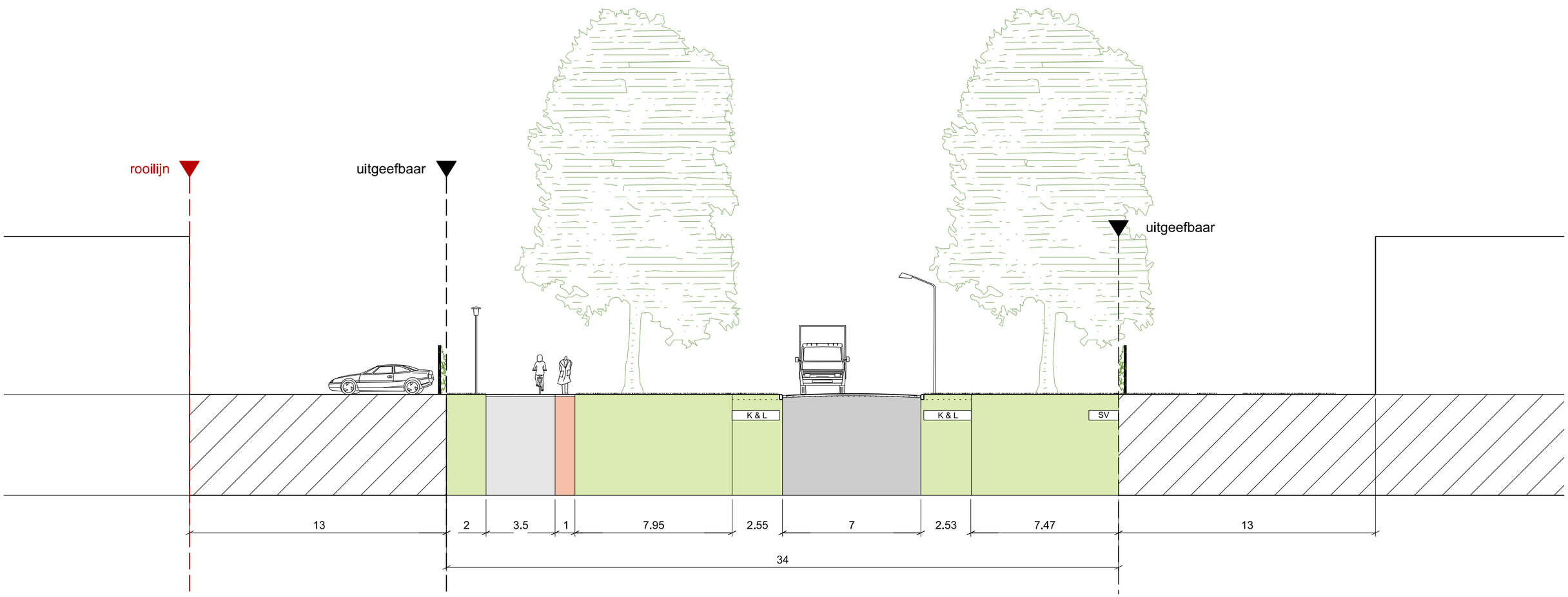
- Facilitaire weg
- Tussen-ontsluitingsweg
- Hoofdontsluitingsweg
- N244
- Fietspad
- Fietsstraat
- Fietsen op de dijk
- Aansluiting Oosterweg met fietsen op de weg
- Gewenste aansluiting (overleg Gemeente Purmerend)

Brug

- Auto en langzaam verkeer, ontsluiting naar bedrijventerrein noordelijk deel, geen aansluiting op de Edammerweg. Extra aansluiting voor calamiteiten
- Aansluiting alleen voor langzaam verkeer (fiets en voetganger)



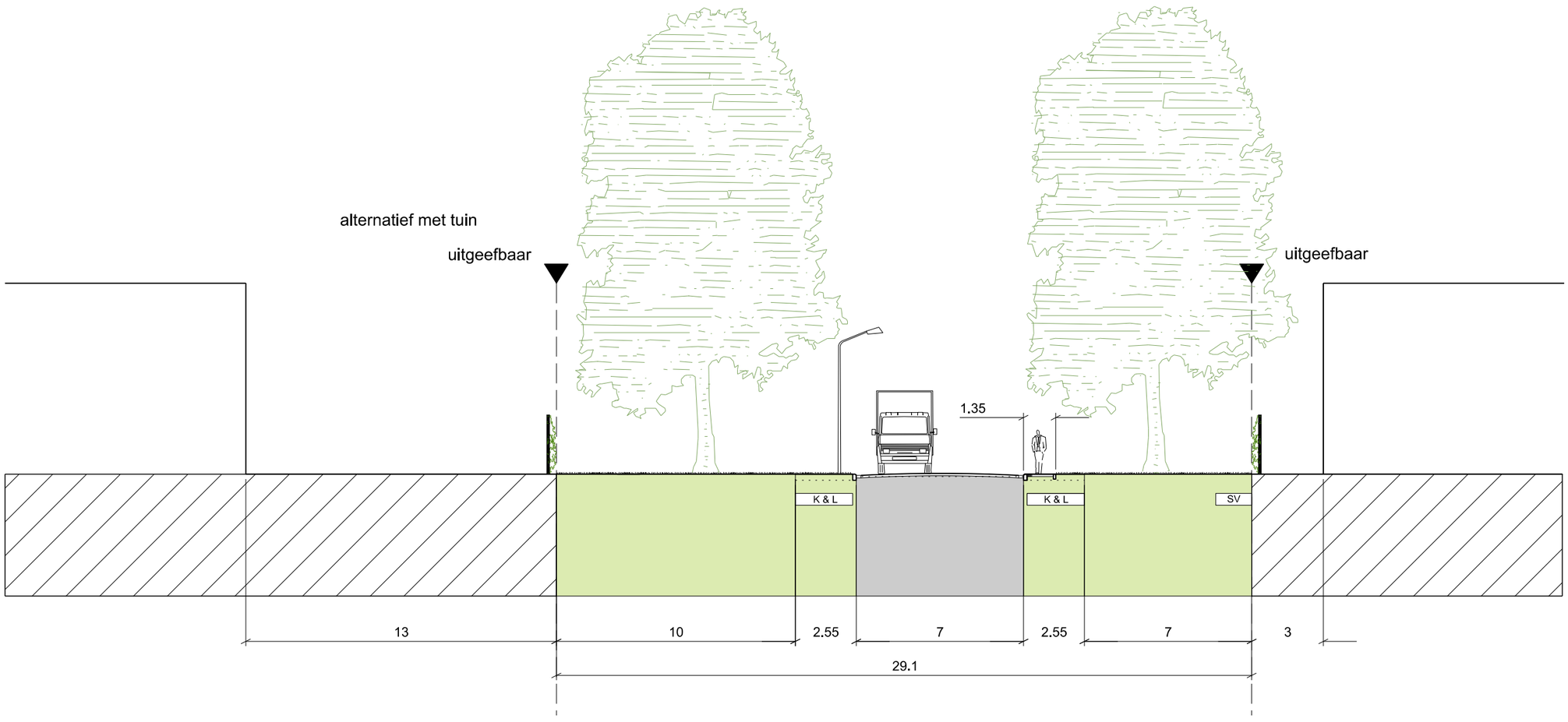
Verkeersstructuur



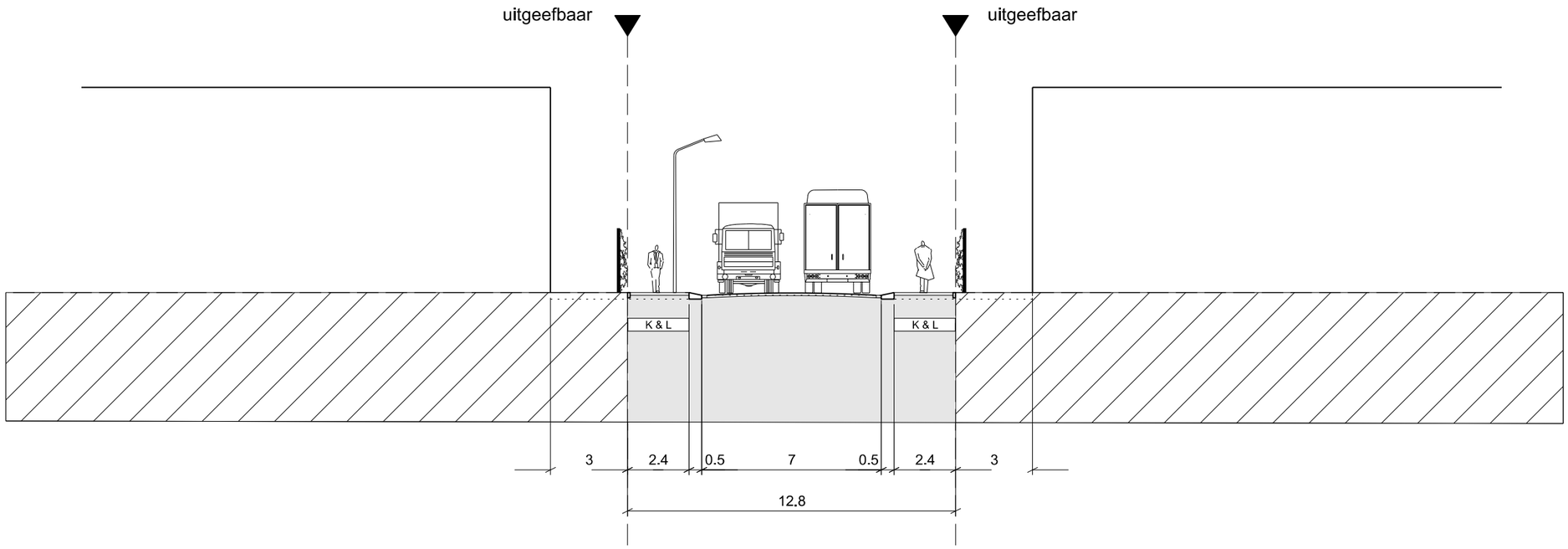
Profiel hoofdontsluitingsweg 1:200



Beeld hoofdontsluitingsweg



Profiel tussen-ontsluitingsweg 1:200



Profiel facilitaire weg 1:200

Een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein

Uitgangspunt voor de duurzaamheid is de visie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie (juli 2023). Hiermee draagt het bedrijventerrein De Purmer bij aan de doelstelling van Edam-Volendam om in 20250 een klimaatneutrale gemeente te zijn. In deze visie worden de volgende thema's benoemd:

- De energietransitie: van fossiel naar duurzame energiebronnen, met focus op lokale zonne-energie;
- Klimaatadaptatie: integratie van maatregelen voor waterberging, hitte, droogte en overstromingspreventie;
- Biodiversiteit en natuurinclusiviteit: bevordering van ecologische oplossingen en versterking van groenblauwe structuren;
- Circulariteit: gebruik van herbruikbare en circulaire materialen en bevordering van reststromen voor derden.

Dit nieuwe bedrijventerrein gaat ruimte bieden aan bedrijven die in de bestaande kern van de gemeente Edam-Volendam geen groeipotentie hebben en aan bedrijven die op het nieuwe terrein optimaal kunnen inzetten op de hierboven genoemde thema's. Bedrijventerrein De Purmer wordt ontworpen en ingericht als een coherent en toekomstbestendig duurzaam gebied.

Op het bedrijventerrein De Purmer worden de bedrijfsgebouwen aardgasvrij en zo veel mogelijk energieneutraal gebouwd. Daarnaast zijn er specifieke ambities. Per ontwikkelfase bestaat de ambitie om diverse bedrijfsgebouwen uit te voeren in houtbouw met registratie in een materiaalpaspoort.

Mede gezien het veranderlijk zijn van de bovengenoemde thema's (zoals klimaatverandering) zal het gebied steeds opnieuw moeten kunnen reageren op die veranderende omstandigheden en bijbehorende behoeften en (on) zekerheden. Dit alles is verwerkt in het voorliggende stedenbouwkundigontwerp. De ruimtelijke kwaliteit komt tot uitdrukking in de keuze van maatvoeringen in de openbare ruimte, gekozen materialen voor de inrichting ervan en het realiseren van openbaar groen en water. Problemen zoals wateroverlast, overstromingen, hittestress en waterberging zijn in het stedenbouwkundigplan meegenomen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de afspraken die binnen de MRA (Metropool Regio Amsterdam) zijn gemaakt ten aanzien van klimaatadaptatie. Dit wordt doorgezet in de inrichting van de individuele kavels en te realiseren opstallen/gebouwen. De concrete invulling van de ambities op het gebied van duurzaamheid zijn opgenomen in de beschrijving: "Bedrijventerrein De Purmer; duurzaam en circulair" van Cagerito april 2024. De tekst en de gedetailleerde informatie is opgenomen in bijlage 1.

Een gezonde werkomgeving

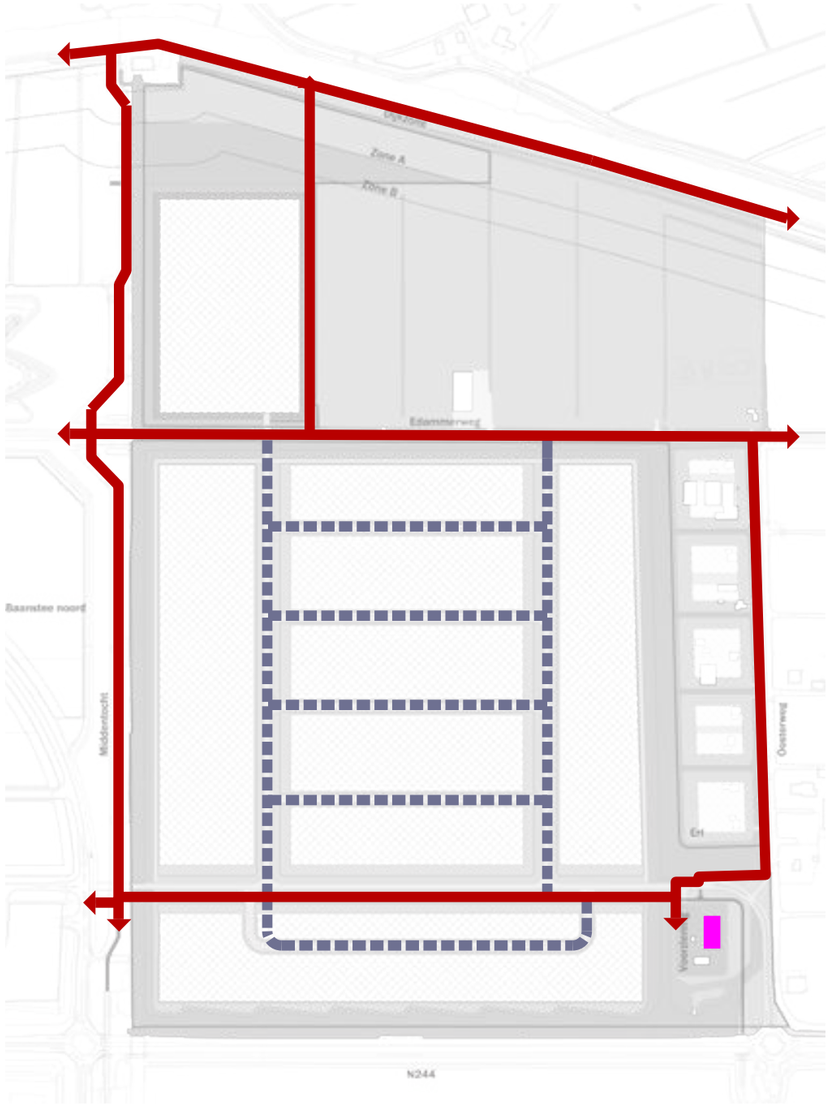
Een duurzaam bedrijventerrein vertaalt zich ook in een gezonde veilige leefomgeving. Een aantrekkelijke werklocatie is een levendig en leefbaar gebied. Er zijn doorlopende groenstructuren met bomen in brede groenstroken. Langs de hoofdweg tussen de bedrijventerrein Baanstee Noord en de Oosterweg ligt een vrijliggend fietspad dat de bestaande hoofdfietsroutes verbindt. Vanaf de Edammerweg is het gebied op twee plaatsen bereikbaar voor langzaamverkeer. Alle bedrijven zijn vanuit de omgeving goed bereikbaar met de fiets.

Rondom het plangebied kan worden gewandeld. Men kan een ommetje lopen vanaf een voetpad langs de hoofdsluitingsweg binnen het plangebied naar een route buiten het plangebied. Dit is langs een pad langs de Middentocht, de Edammerweg en de Oosterweg. Aan de noordzijde van de Edammerweg wordt een smal wandelpad aangelegd tussen de Middentocht en de Oosterweg. De route komt uit op een locatie in het lint van de Oosterweg. Op deze locatie ligt een kans de wandelroute te koppelen aan een mogelijke voorziening zoals horeca. Langs de wandelroute komen op strategische plekken zitgelegenheden.

Vanaf de Edammerweg komt ten oosten van het Noordelijke plandeel een wandelroute naar de Ringdijk. Dit is een extra verbinding voor de toekomstige gebruikers van het bedrijventerrein De Purmer naar de dijk.



Wandelen langs Middentocht



Infrastructuur

Parkmanagement

Ter borging van een structureel duurzaam beheer van het bedrijventerrein De Purmer dient een parkmanagementorganisatie te worden ingericht. Doel van de organisatie is het verbinden van de bedrijven met elkaar op basis van gedeelde belangen. Dit zijn enerzijds de gestelde taken in de openbare ruimte in relatie tot de eigen kavels, en anderzijds op het gebied van bijvoorbeeld beveiliging, arbeidsmarkt, inkoop contracten, energie en reststromen. De organisatie zal ook een belangrijke rol gaan vervullen in het anticiperen op maatschappelijke en klimatologische veranderingen. Zij dient te borgen hoe het gebied hier op een verantwoorde manier mee omgaat en hoe de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein op peil blijft. Concreet gaat het over het bewaken van het parkeren op de eigen kavel. In de openbare ruimte wordt namelijk niet geparkeerd. Daarnaast zijn speerpunten het onderhoud van hagen langs de hekwerken op de overgangen van openbaar en privé, het uit het zicht houden van opslag op eigen terrein en het in toom houden van reclame-uitingen.



Inrichting en onderhoud bermen



Overgang privé en openbaar terrein



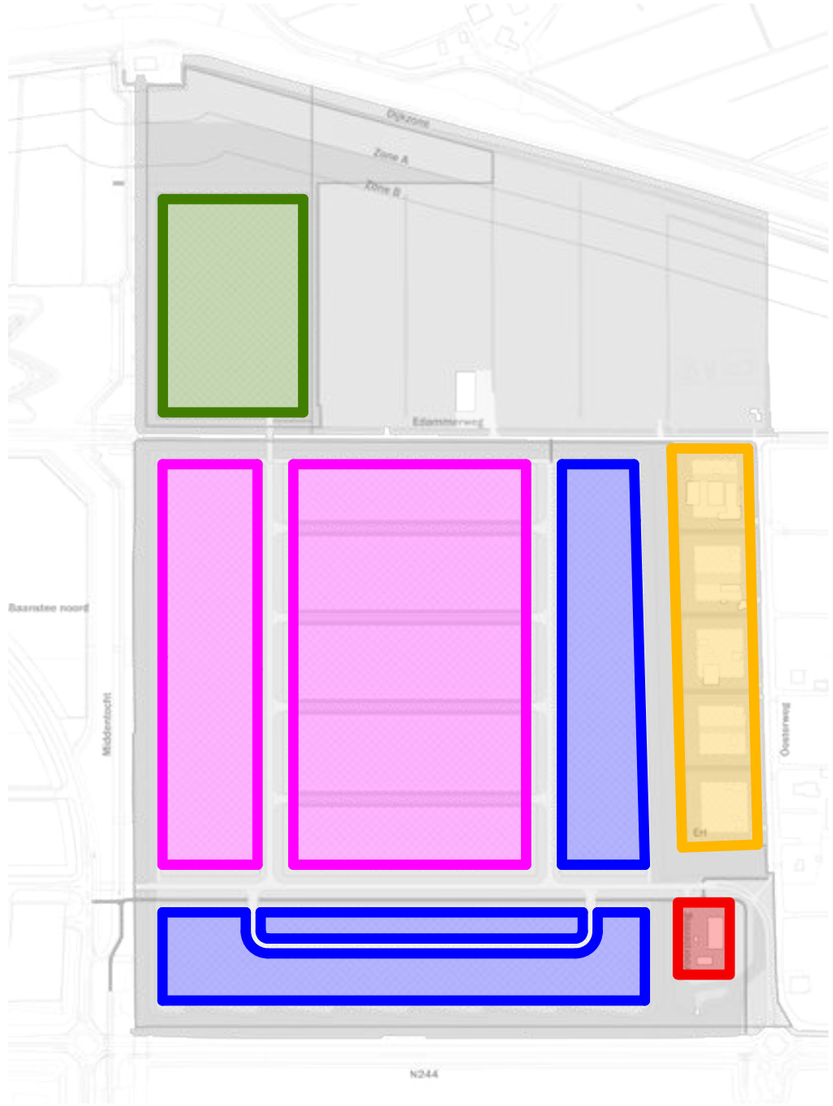
Onderhoud lanen



Aandacht voor groeninrichting eigen kavel

Bouwhoogten

Aan de zijde van de Provinciale weg N244 en langs de Oosterweg en langs de Edammerweg is de toegestane bouwhoogte 12 meter. Tussen deze bouwzone van 12 meter ligt een centraal deel van het plangebied. In dit centraal gelegen bouwdeel is de maximaal toegestane bouwhoogte 16 meter. In dit centrale deel is het mogelijk een silo te plaatsen met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Het plandeel ten noorden van de Edammerweg heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. De voorzieningen-locatie aan de Oosterweg heeft ook een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte 10 meter. De bouwhoogten van de nieuwe woningen langs de Oosterweg zijn: goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 8 meter.



Bouwhoogten

Beeld vanaf de provinciale weg

Millieuzonering

In het plangebied liggen de volgende milieuzoneringen:

- 4
- 3.1
- Wonen + 3.1 met voorwaarden

De milieuzones zijn afgestemd op de woningen langs de Oosterweg. De zwaardere milieucategorieën (zone 4) zijn op afstand geplaatst van de bestaande en de nieuwe woningen. De zwaardere milieucategorieën sluiten tevens aan bij de milieuzone indeling van het aangrenzende gebied de Baanstee Noord.

In algemene zin is het belangrijk om rekening te houden met de richtlijnen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) met betrekking tot milieuzonering om verschillende redenen. De richtlijnen zijn hier voor de duidelijkheid samengevat opgesomd.

Gezondheid en welzijn van bewoners

Milieuzonering helpt bij het scheiden van woongebieden en gebieden met industriële activiteiten of andere vervuilende activiteiten die hinder kunnen veroorzaken. Dit voorkomt dat bewoners worden blootgesteld aan overlast door schadelijke stoffen onder andere, geluidsoverlast, geur en stof. en andere vormen van milieuvervuiling, Milieuzonering bevordert op deze manier de gezondheid en welzijn van bewoners.

Juridische en beleidsmatige naleving

De VNG-richtlijnen zijn opgesteld in overeenstemming met nationale en Europese wet- en regelgeving. Door deze richtlijnen te volgen, kunnen gemeenten en ontwikkelaars ervoor zorgen dat hun plannen en projecten voldoen aan de wettelijke eisen, wat helpt om juridische geschillen en sancties te voorkomen.

Ruimtelijke ordening en planologie

Milieuzonering draagt bij aan een goed georganiseerde ruimtelijke ordening. Het helpt bij het plannen en ontwikkelen van gebieden op een manier die zowel milieuvriendelijk als functioneel is, en zorgt voor een evenwicht tussen verschillende landgebruiksvormen zoals wonen, werken en recreëren.

Duurzaamheid en milieubescherming

Door rekening te houden met milieuzonering kunnen gemeenten bijdragen aan bredere duurzaamheidsdoelstellingen, zoals het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen , het beschermen van natuurlijke habitats en het bevorderen van duurzame stedelijke ontwikkeling.

Economische voordelen

Goede milieuzonering kan leiden tot een aantrekkelijkere leefomgeving, wat economische voordelen kan opleveren. Het kan de waarde van onroerend goed verhogen, nieuwe bewoners en bedrijven aantrekken, en bijdragen aan een leefbare en duurzame gemeenschap.

Preventie van conflicten

Door duidelijke richtlijnen te volgen, kunnen potentiële conflicten tussen verschillende belanghebbenden, zoals bewoners, bedrijven en milieugroepen, worden verminderd. Dit bevordert een harmonieus gebruik van de beschikbare ruimte.

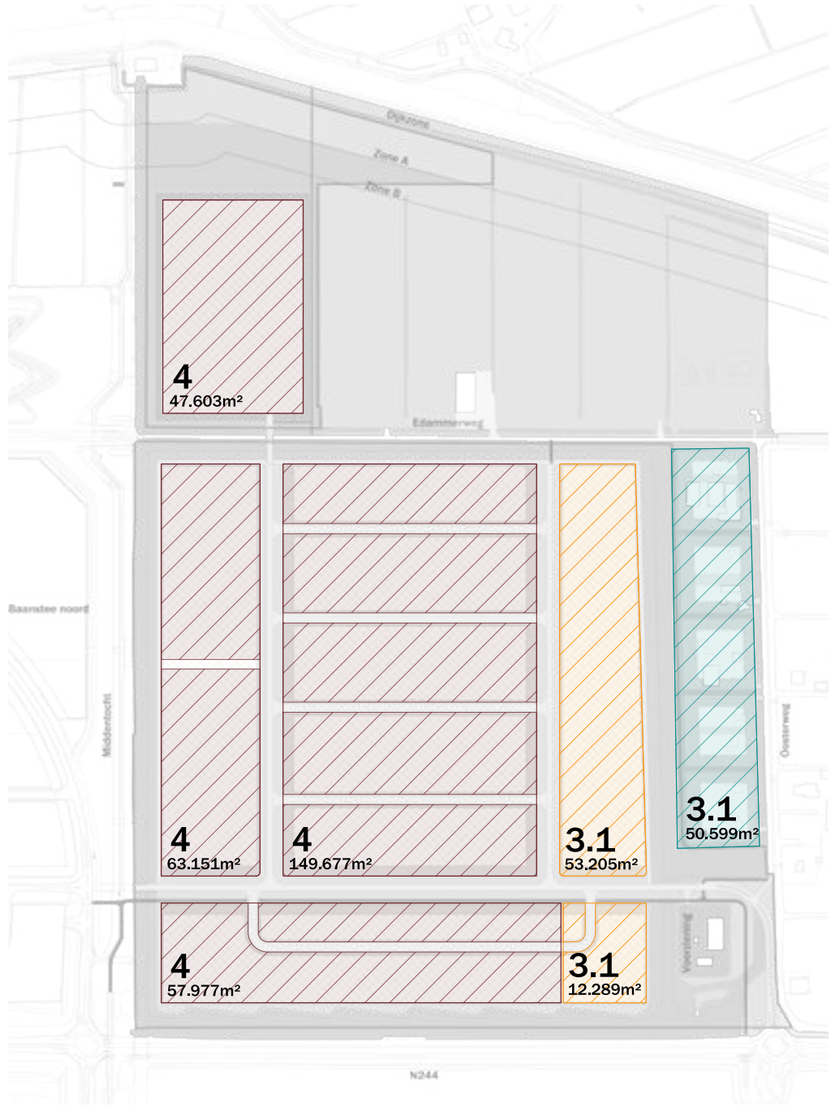
Toekomstbestendigheid

Milieuzonering helpt bij het anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en uitdagingen, zoals klimaatverandering en verstedelijking. Door nu rekening te houden met milieuzonering, kunnen gemeenten en andere betrokkenen toekomstige problemen voorkomen en de leefbaarheid van gebieden op de lange termijn waarborgen.

Kortom, het naleven van de VNG-richtlijnen met betrekking tot milieuzonering is essentieel voor het creëren van gezonde, duurzame en goed georganiseerde leefomgevingen die voldoen aan wettelijke eisen en maatschappelijke behoeften.

Milieucategorie

- 4
- 3.1
- 3.1, wonen + bedrijfspand > 200m2 bvo



Millieuzonering

Watersysteem en waterkwaliteit

Bodem en water sturend

Een gezonde werkomgeving ontstaat door natuur, biodiversiteit, waterbeheer en klimaatadaptatie te integreren. Dit verhoogt de leefbaarheid van het bedrijventerrein. Belangrijk is een integrale aanpak die natuur, cultuurhistorie, landschap en recreatie verbindt met de bestaande omgeving, waarbij risico's worden geminimaliseerd. Daarom is bij bedrijventerrein De Purmer gekozen voor een bodem- en watergestuurde ontwikkeling, inclusief een extra waterbufferingsgebied in de Noordkop om aan de eisen van het Hoogheemraadschap HHNK te voldoen.

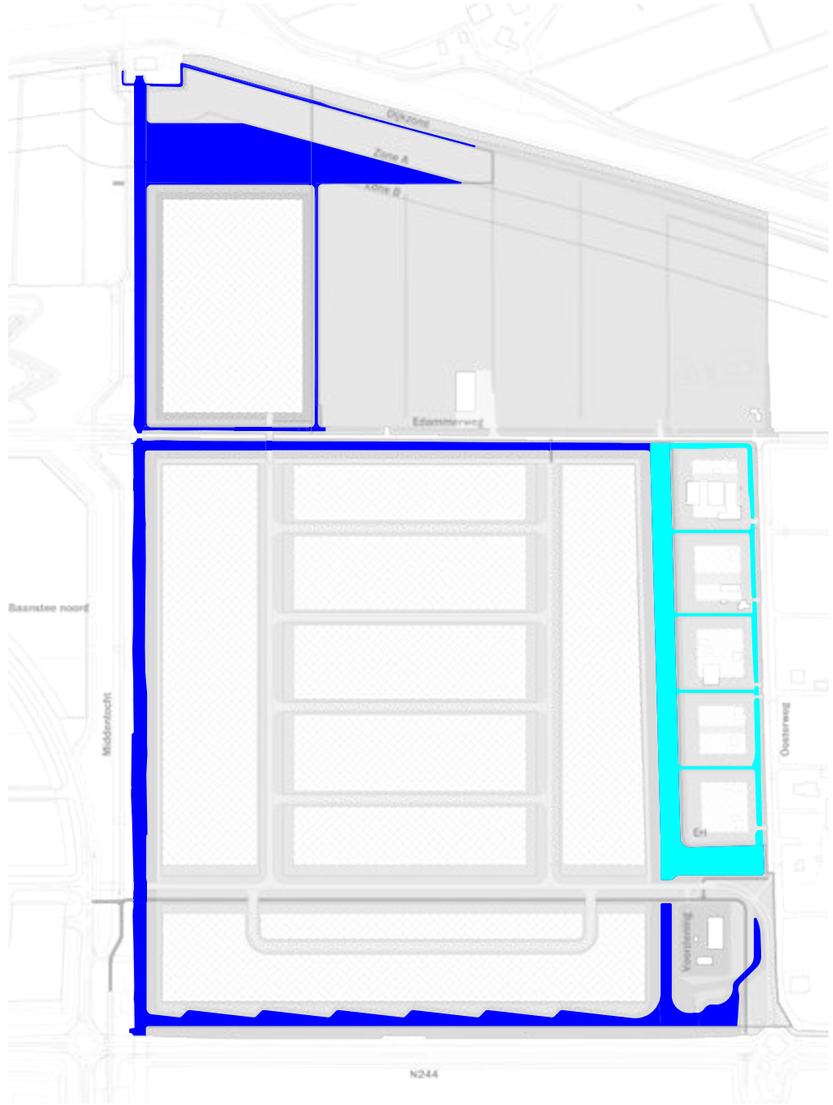
In de studie van Nelen & Schuurmans zijn het inrichtingsplan, de aanpassingen van het hoogheemraadschap en de geotechnische informatie gecombineerd, resulterend in een haalbaar ontwerp. Een uitgangspunt is het huidige maaiveld beperkt op te hogen en de aanvoer van zand te minimaliseren waardoor het effect op het bestaande ecosysteem beperkt blijft. De voorgestelde drooglegging van 90 cm voor wegen en uit te geven terrein, en 110 cm voor het bouwpeil, voldoet aan dit uitgangspunt en de gemeentelijke eisen.

De waterberging binnen het plangebied wordt vergroot door bredere watergangen en extra oppervlaktewater, waardoor de maximale waterdiepte in omliggende watergangen met enkele centimeters afneemt. Dit voldoet aan de MRA-eis (Metropool Regio Amsterdam) voor waterneutrale ontwikkeling. Bij extreme neerslag blijven de wegen begaanbaar en worden gebouwen niet beschadigd, conform de MRA-eis voor maximale waterdieptes. De gemeente volgt het advies op van Nelen & Schuurmans om de groenstroken verlaagd aan te leggen voor extra waterberging.

De ambitie is om elke bedrijfskavel een installatie om regenwater op te slaan voor hergebruik (watergeven beplanting, doorspoelen wc met grijswater) bufferen en vertraagd afvoeren.

De te verwachten waterkwaliteit in het toekomstige bedrijventerrein is goed. Eén en ander hangt af van de zogenoemde sleutelfactoren. Positief is dat er in het gebied geen bemesting meer zal plaatsvinden. Daarnaast heeft de aanleg van ecologische oevers een positief effect. Hierbij is de verwachting dat er minder ganzen en minder rivierkreeften aanwezig zijn. Ganzen zorgen voor ongewenste organische bemesting, die in de toekomst vervalt.

De sleutelfactor met een negatief effect heeft betrekking op de mogelijke lozing van hemelwater op het open water. deze lozing wordt zo veel mogelijk voorkomen door het water te bergen en vertraagd af te voeren. Eventuele andere negatieve effecten komen voort uit de aanleg en onderhoud van de watergangen. Tauw geeft hier richtlijnen voor. Dit wordt in het definitieve inrichtingsplan nader uitgewerkt.



Watersysteem en waterpeilen



Groenstructuur

Het bedrijventerrein De Purmer grenst aan de hoofdgroenstructuur van de Purmer. Met deze ontwikkeling wordt een uitbreiding van deze hoofdgroenstructuur voorzien, zoals ook is aangegeven in de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt aangesloten op de groenstructuur binnen de Purmer. Aan de westzijde ligt de Middentocht aan de oostzijde ligt de Oosterweg. De Middentocht is onderdeel van een groenzone in het hart van de droogmakerij en is wisselend van breedte. De groenzone langs de Oosterweg heeft een continue profiel met boerderijkavels aan weerszijde van de weg. Aan de noordkant wordt het bedrijventerrein begrensd door een groenzone langs de dijk. Deze groenzone vormt een ecologische verbindingszone op regionaal niveau. De zone loopt vanaf de Baanstee Noord in het westen tot aan het groengebied rond de nieuw te bouwen woonwijk De Lange Weeren in Volendam in het oosten. De verbindingszone langs de dijk staat in verbinding met de noordelijk gelegen weidegebieden in de polder Zeevang.

De interne groenstructuur van het bedrijventerrein De Purmer bestaat uit de groenstructuur gekoppeld aan de aangegeven hoofdstructuur en uit een groenstructuur langs de straten in het bedrijventerrein. De hoofdstructuur is vastgelegd in de profielen, zoals aangegeven bij de paragraaf Ontsluiting. Deze hoofdstructuur zorgt voor groene overgangen naar het landschap. Rondom het bedrijventerrein met uitzondering van de zijde aan de Provinciale weg N244 wordt een gesloten bomensingel in combinatie met een brede natuurlijke oever aangelegd. De oever wordt een ecologische verbindingszone. De bomensingel bestaat uit bomen die kort op elkaar worden geplant zodat de kronen in elkaar groeien en een gesloten groen scherm ontstaat. De bomen worden minimaal ca. 12 meter hoog zodat de bedrijven voldoende worden afgeschermd. De interne groenstructuur zorgt voor ruimtelijke kwaliteit en schaduw op het bedrijventerrein zelf. Langs de hoofdontsluitingsweg en de tussen-ontsluitingswegen komen boomlanen die staan in brede grasstroken. De grasstroken worden natuurlijk beheerd en kunnen een rol spelen bij de opvang van water.

Groentypologie

- Groen
- Bomensingel
- Lanenstructuur
- Oeverzone
- Plas-dras zone



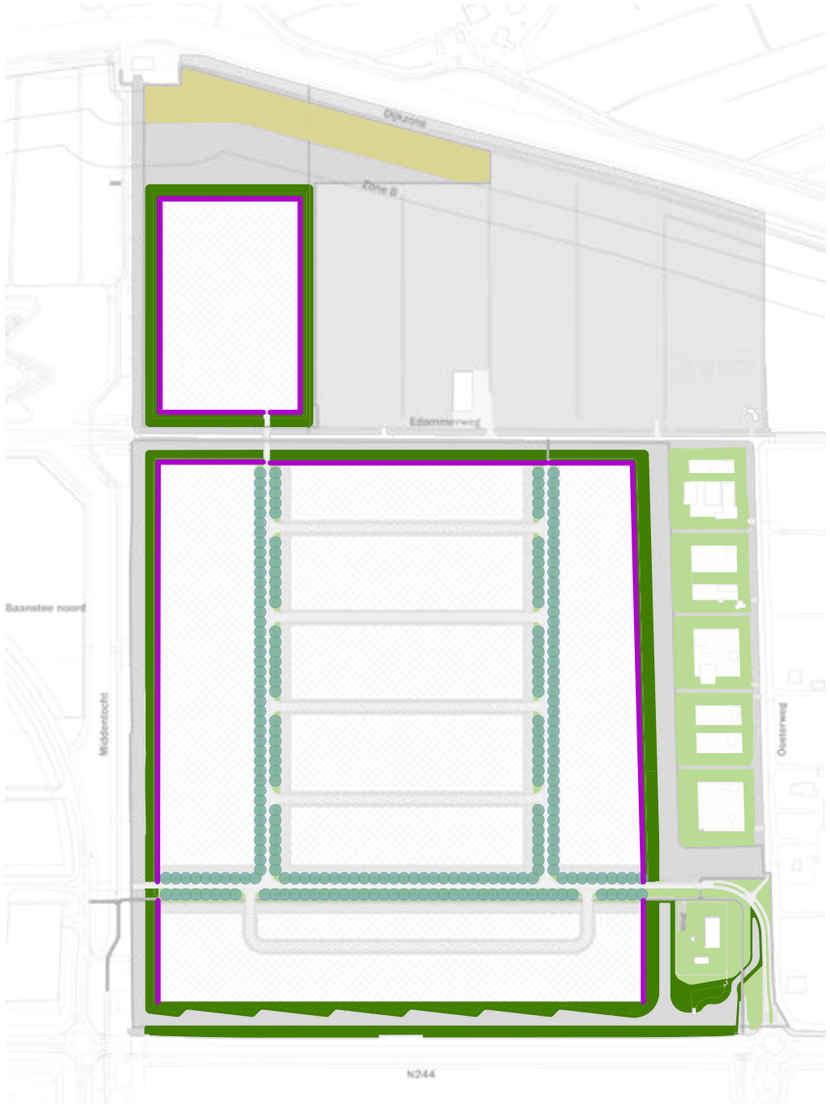


Laan / intern





Boomsingel / rand bedrijventerrein



Groenstructuur



Groenstructuur op hoger schaalniveau

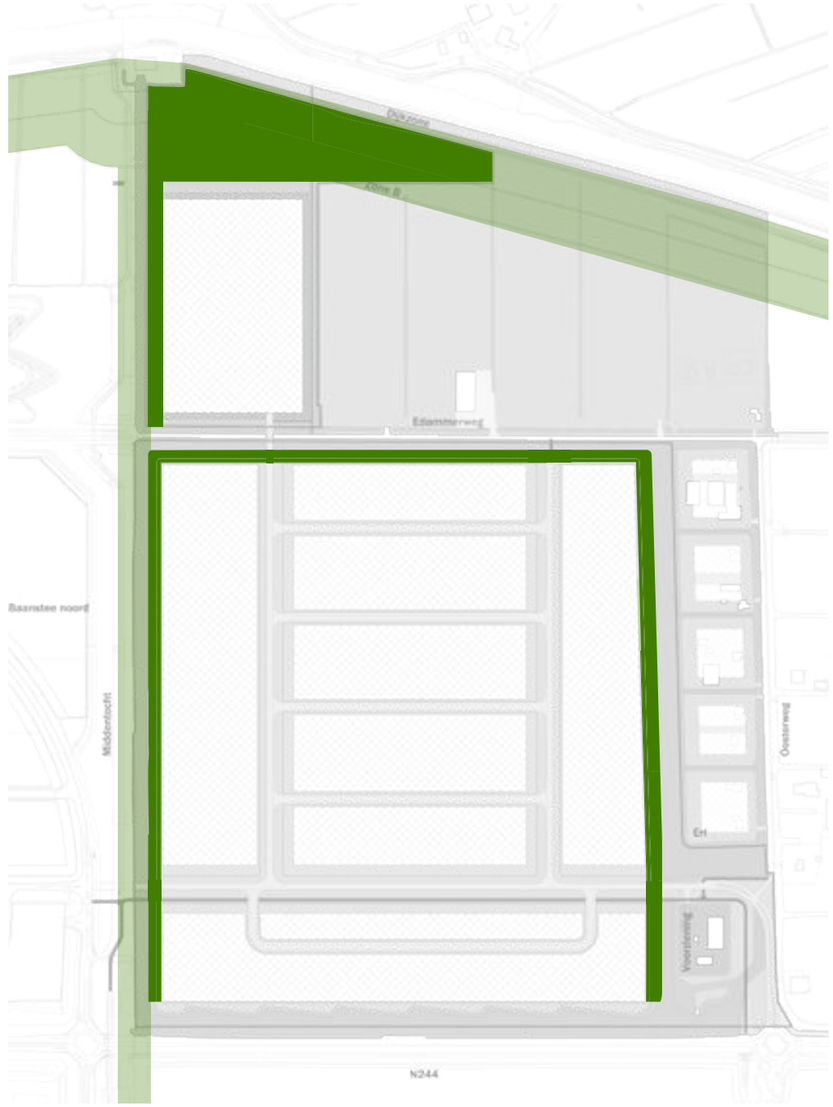
Ecologie

Het bedrijventerrein wordt aan de oost-, noord- en westzijde begrensd door een ecologische verbinding in de vorm van een brede oever. De zone is circa 11.5 meter breed. Het profiel bestaat uit een plasdraszone waar een rietvegetatie of een moerasvegetatie tot ontwikkeling kan komen. Tussen het water en de plasdraszone komt een flauw oplopend talud. De water-habitat loopt over in de plasdraszone. Dit heeft een positief effect op de flora en fauna de oever en vergroot de biodiversiteit. Deze oever kan een foerageergebied worden voor vogels zoals de kleine karakiet en enkele watervogels als meerkoet, waterhoen en waterral. De geleidelijke overgang biedt ook ruimte voor het uitsluipen van libellenlarven. Verder wordt ingezet op insecten, muizen en amfibieën. Door aansluitend op deze natte zone een bloemrijk grasland te laten ontstaan. Deze zones lopen in elkaar over en wisselen van breedte. In het bloemrijk grasland worden struiken aangeplant. Gedacht wordt aan de soorten zoals hazelaar, kardinaalsmuts en brem. Dit zijn uitkijkpunten voor vogels en schuilplaatsen voor muizen en marters. Op bovenkant van het talud komt een afschermende boomsingel. De hele ecologische zone is niet toegankelijk voor wandelaars en honden.

Ecologische structuur

Ecologische zone

Ecologische hoofdstructuur buiten plangebied waarop wordt aangesloten



Ecologische structuur





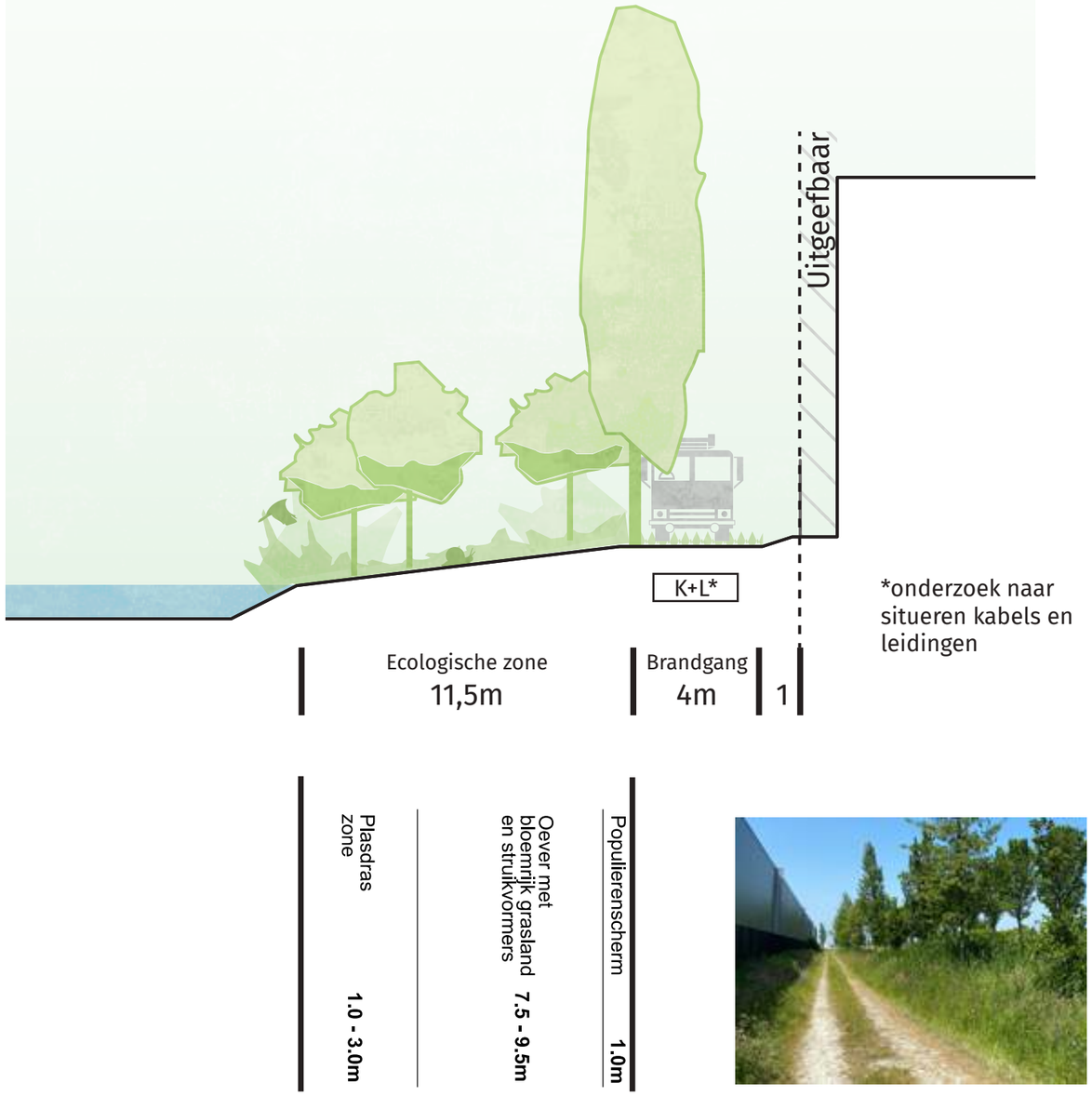


Natuuroever





Boomsingel op bovenkant talud



Voorbeeld brandgang

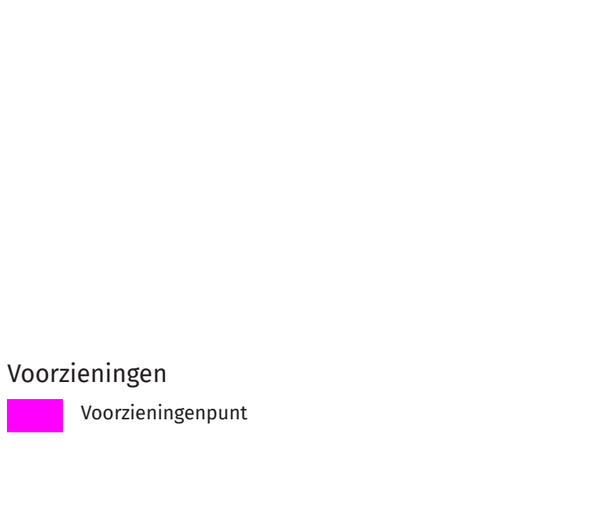
Natuuroever met boomsingel bij de Middentocht

Publieke functie langs de Oosterweg

In de zuidoosthoek ligt één bouwlocatie in de zone van het boerderijlint van de Oosterweg. Op deze specifieke plek wordt een reservering gemaakt voor een publieke functie. Deze functie krijgt een kleinschalige uitstraling en past bij de schaal en maat van de bebouwing van het lint. De plek krijgt een groene uitstraling in het verlengde van de woonkavels langs de Oosterweg. De locatie is verbonden met het wandelcircuit door het gebied.



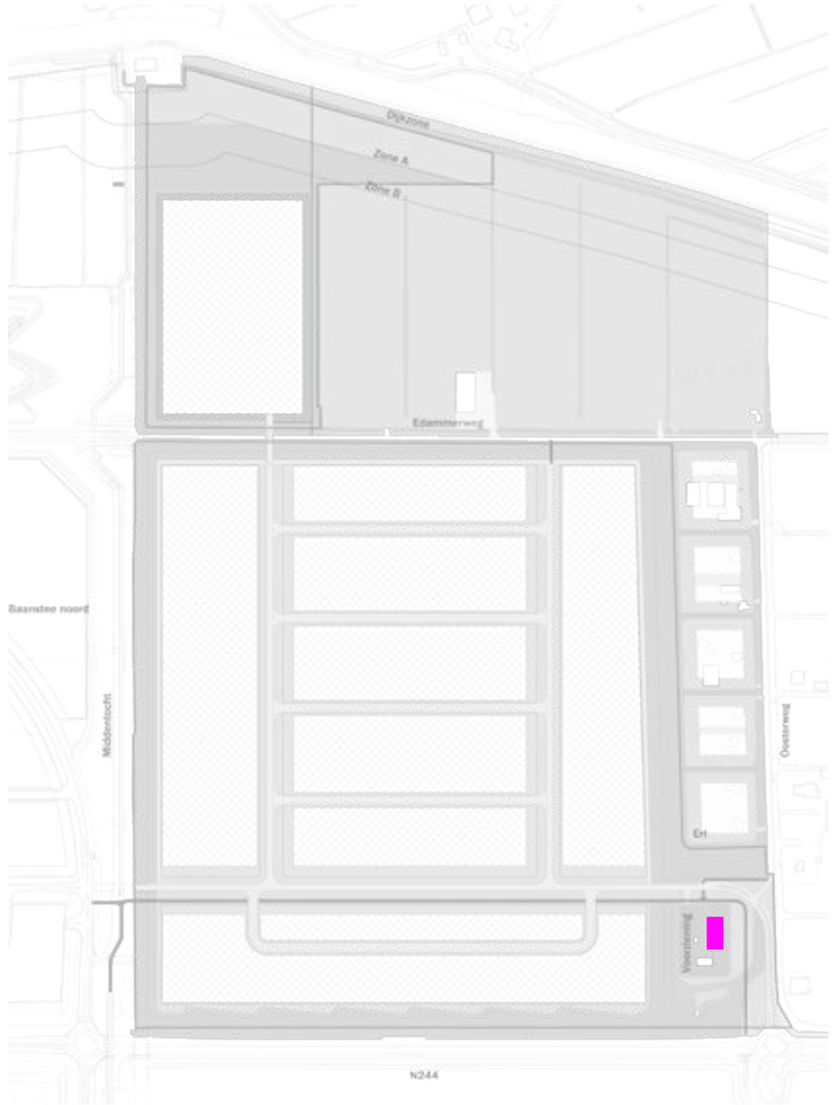
Referentiebeeld publieke functie



Referentiebeeld publieke functie

Voorzieningen

Voorzieningenpunt



Voorzieningen



Impressie van publieke voorziening

Parkeren

Er komen geen parkeerplaatsen op de openbare weg. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Ook de laad- en loswerkzaamheden vinden plaats op de eigen kavel. Het is niet toegestaan de openbare rijweg tijdelijk te blokkeren. Bij de bedrijfsgebouwen langs de hoofdontsluiting en aan één zijde van de tussen-ontsluitingswegen wordt een deel van het parkeren op eigen terrein aangewezen tussen het openbaar profiel (de erfgrens) en de voorgevel van de bedrijfsgebouwen. Hiervoor is een aparte zone op de private kavel aangewezen. Bij de bedrijfskavels langs één zijde van de tussen-ontsluitingswegen en de facilitaire rijwegen is het parkeren op de kavel niet vooraf bepaald. Dit is zichtbaar gemaakt bij de profielen zoals aangegeven bij de paragraaf Ontsluiting.

Langs de facilitaire wegen mogen de private parkeerplaatsen direct aan de openbare stoep grenzen. De stoepen hebben overrijdbare banden. Dit kan met langsparkeerplaatsen of dwarsparkeerplaatsen op eigen terrein. Bij deze vorm van parkeren moet de openbare stoep vrij van auto‘s blijven.

Voor de parkeernormen en de afmetingen van de parkeerplaatsen gelden de normen volgens het CROW, aangegeven in paragraaf 4.3 Kencijfers Hoofdgroep Werken. De Purmer valt in de categorie Buitengebied en Niet Stedelijk.



Overrijdbare band in facilitaire weg



Overrijdbare band in facilitaire weg

Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit en structuur

Beeldkwaliteit van het bedrijventerrein begint bij het versterken van ruimtelijke hoofdstructuur. Hierbij gaat het om het aanbrengen van structuur in het gebied door het creëren van samenhang tussen de bouwkavels. Het uitgangspunt hierbij is het voorkomen van een rommelig beeld langs de Provinciale weg N244, de hoofdontsluitingsweg en de buitenranden van het gebied. Het strak in één lijn plaatsen van gebouwen aan de landschappelijke buitenkant van De Purmer sluit aan bij de rechthoekige, mathematische opbouw van de droogmakerij. Daarom worden op bepaalde plekken rooilijnen van bedrijfsgebouwen bewust vastgezet in een rooilijn. Het fixeren van de rooilijnen voorkomt opslag aan de landschapskant op plekken waar dat niet is gewenst. Dit zijn vooral de plekken op eigen terrein, zichtbaar vanuit het landschap of de omgeving.

De volgende rooilijnen vastgesteld:

- langs de N244,
- langs de hoofdontsluitingsweg,
- langs de Middentocht, langs het water aan de westrand van het plangebied,
- langs de Oosterweg, achter de bestaande woningen langs het water,
- langs de Edammerweg,
- langs de tussen-ontsluitingswegen bij de hoekkavels.

Bij de rooilijnen die grenzen aan het landschap (Middentocht, Edammerweg en Oosterweg) zijn er twee oplossingen mogelijk. Of het gebouw staat op de erfgrens en er is geen hekwerk. De vluchtroutes vanuit het gebouw komen direct uit in het openbare gebied. Of het gebouw staat 1.5 meter vanaf de erfgrens. In dat geval staat er een hekwerk op de erfgrens en kunnen mensen vluchten via het eigen terrein op een pad tussen de erfgrens met een hekwerk en de rooilijn van het gebouw.

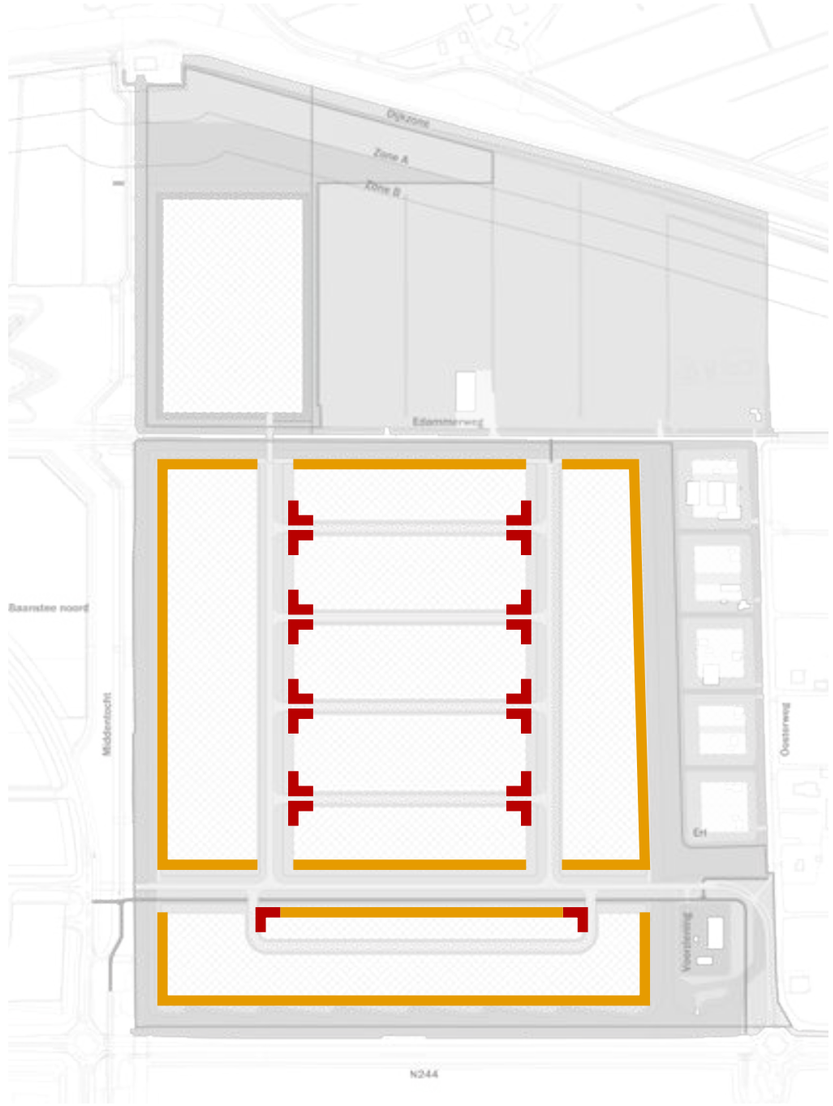
Gefixeerde rooilijnen

Bebouwing gefixeerd op rooilijn

Hoek gefixeerd



Gefixeerde rooilijnen aan landschapszijde



Gefixeerde rooilijnen

Zichtzijde langs de N244

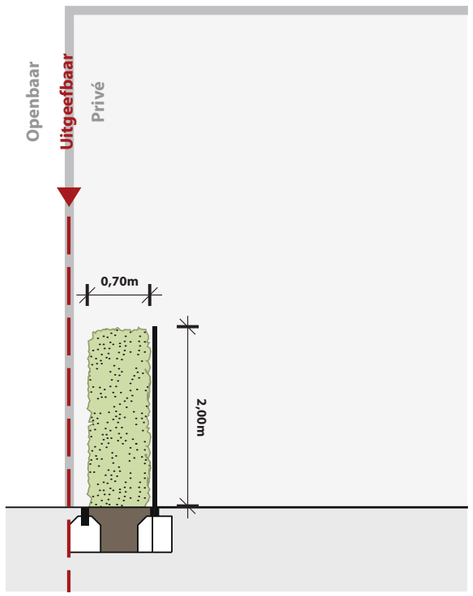
Aan de zijde van de N244 worden de gebouwen ook in één rechte rooilijn geplaatst. Tussen de gebouwen staat een 2 meter hoog hekwerk met daarvoor, aan de zijde van de N244, een haag van 2 meter hoog. Op deze manier is de opslag naast de gebouwen niet zichtbaar vanaf de N244. Voor de gebouwen, aan de zijde van de N244, loopt een brandweerroute (calamiteitenroute). Deze route mag niet worden geblokkeerd door het opstellen van producten die voor de gebouwen worden geshowd. De route moet altijd vrij blijven van obstakels.

Inritten

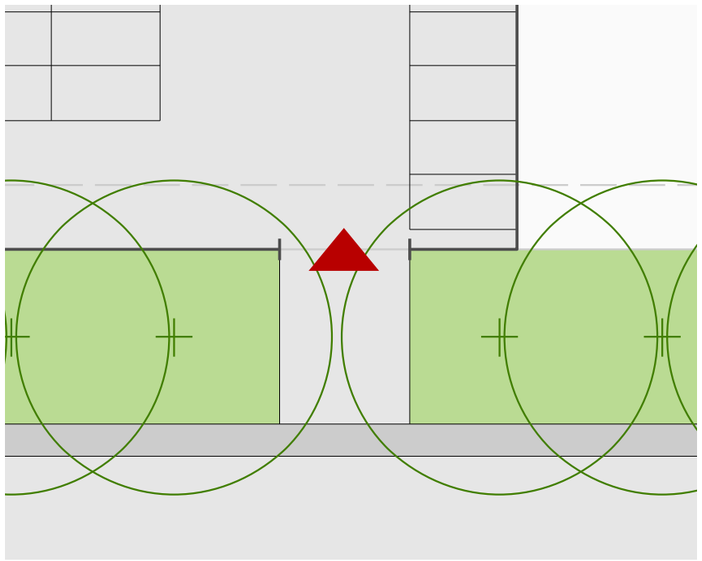
De bomen langs de hoofdontsluitingsweg en de tussen-ontsluitingswegen worden gefixeerd. De standplaats van de boom staat vast en kan niet worden gewijzigd. De inrit naar de bedrijfskavel ligt exact in het midden tussen de bomen. De gewenste inrit-breedte is 5 meter breed. De maximaal toegestane inrit-breedte is 6.5 meter. Op deze manier kunnen inritten naar de kavels worden gerealiseerd met behoud van de continuïteit van de laanbeplanting.



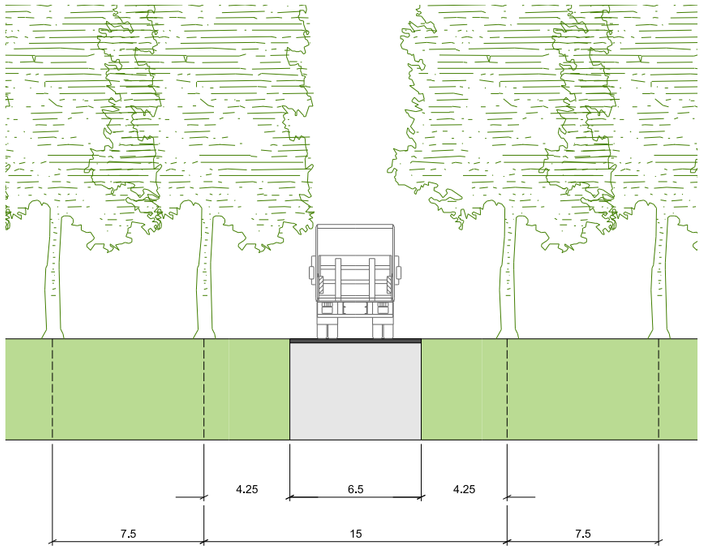
Voorbeeld inrit tussen de bomen



Hekwerk en haag 2 meter hoog



Inrit naar privaat terrein



Inrit naar privaat terrein

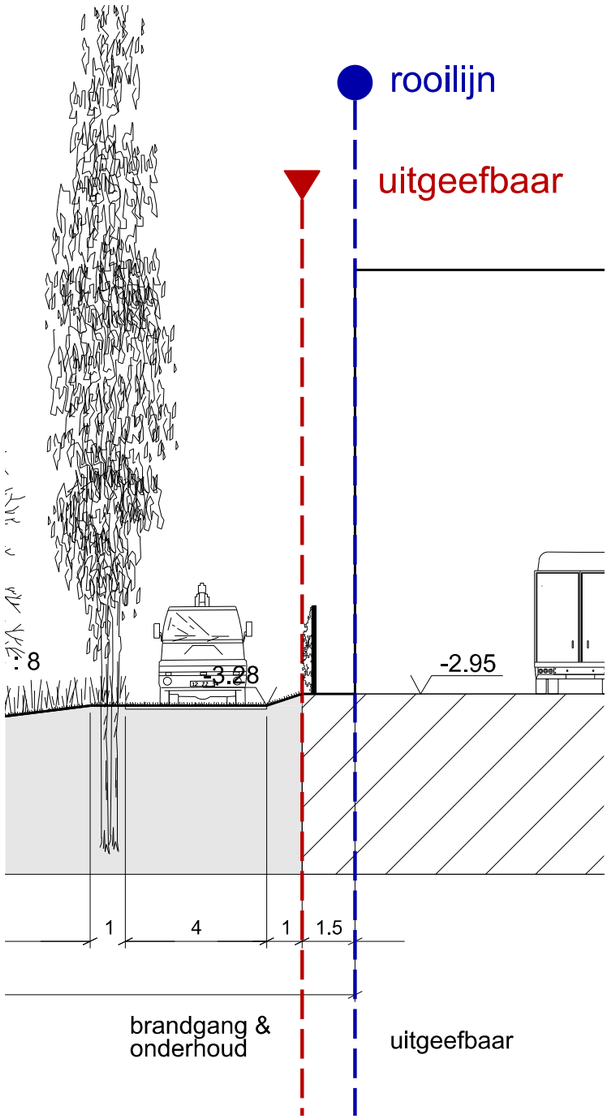
Beeldkwaliteit

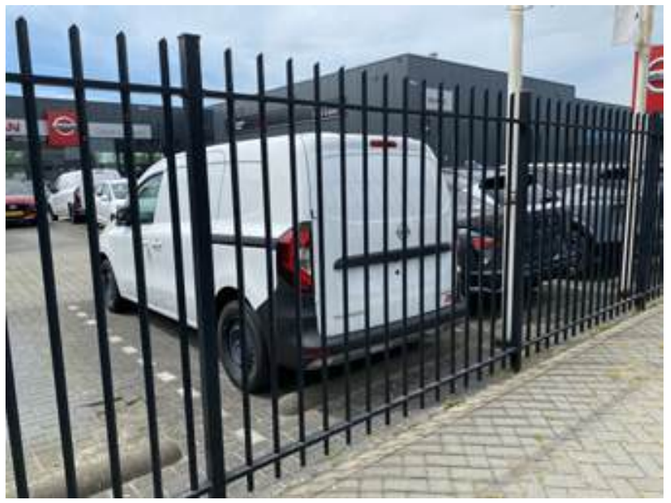
Beeldkwaliteit op de kavels

De plannen voor de kavels worden integraal getoetst. Dat betekent dat de positionering van het gebouw op de kavel en de inrichting van het terrein onderdeel van toetsing zijn. Ieder initiatief voor een bouwplan wordt aangeleverd met een volledig inrichtingsplan van de gehele bouwkavel. Alle erfgrenzen van de kavel naar het openbaar gebied dienen te worden mee-ontworpen. De overgangen tussen de kavels onderling zijn vrij. Bij de ontworpen erfgrenzen is vooraf een aantal uitgangspunten vastgesteld. Daarnaast wordt de onderlinge afstand van gebouwen tot elkaar getoets. Dit is van belang voor de brandveiligheid in het gebied.

Hekwerken

Alle overgangen krijgen een spijlenhekwerk. Hierbij zijn twee typen hekwerken mogelijk. Er is een laag spijlenhekwerk met een hoogte van 1 meter of een hoog spijlenhekwerk van 2 meter hoog. Het hekwerk heeft een donkergrijze kleur (antraciet RAL 7016).





Kleur hekwerk: Ral 7016



Wel: Spijlenhekerk



Niet: Dubbelstaafmat

Opslag

Het plaatsen van opslag aan de zijde van de straat zorgt voor een rommelig en onverzorgd beeld. Daarom vindt bij voorkeur alle opslag plaats binnen de gebouwen. In de gevallen dat opslag buiten het gebouw onvermijdelijk is dient deze in eerste instantie te worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn tussen de gebouwen. Opslag op andere locaties op de eigen kavel dient altijd te worden afgeschermd.

Dit kan met een hoogwaardige gebouwde constructie maar kan ook met een voldoende hoog hekwerk dat kan begroeien met klimplanten. Een gebouwde constructie dient in overeenstemming te zijn met de materialisering van het hoofdgebouw. In alle gevallen blijft de opslag buiten het zicht vanaf de openbare ruimte. Het plaatsen van containers is niet toegestaan.



Afscherming opslag

Verharding

Bij de inrichting van het bedrijventerrein is de ambitie zo veel mogelijk water op de eigen terreinen op te vangen. Daarom worden alle parkeerplaatsen uitgevoerd met een open verharding met daaronder een laag waarin water kan worden opgevangen. Met open verharding wordt bedoeld een grasbetontegel waar het water doorheen kan weglopen en waar gras de kans krijgt om te groeien. De open ruimte wordt opgevuld met teelaarde. Dichte verharding dient zo veel mogelijk te worden voorkomen en alleen te worden aangelegd waar dat strikt noodzakelijk is. Daarnaast bestaat de wens de verharding op eigen terrein zo veel mogelijk te beschaduwen vanwege de hittestress in extreem warme zomerdagen. Dit kan door het maken van bouwkundige overkappingen zoals bijvoorbeeld begroeide pergola's of door het aanplanten van bomen op eigen terrein.



Open verharding

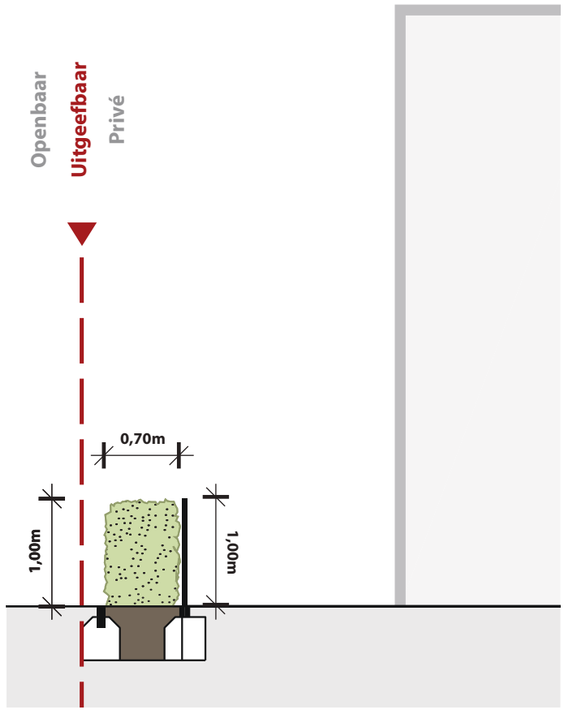
Beeldkwaliteit

Hagen

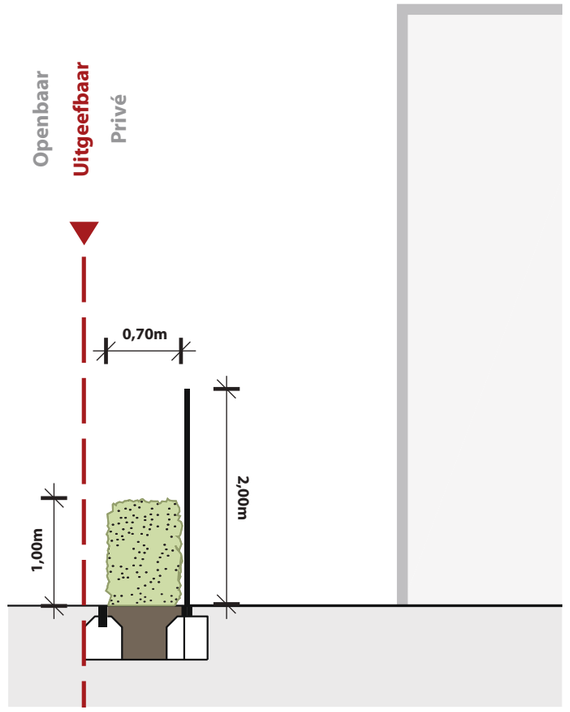
Langs de hoofdontsluitingsweg en aan één zijde van de tussen-ontsluitingswegen staat voor het hekwerk (aan de zijde van de weg) een haag met een breedte van 70 centimeter en een hoogte van 1 meter. De hoogte van de haag sluit aan op de hoogte van het lage hekwerk. De haag is aantrekkelijk voor de behuizing van de mus en bestaat uit meerdere inheemse plantensoorten, zoals Liguster, meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, enz. Om te voorkomen dat een stuk van de haag wegvalt, is bewust gekozen de haag aan de buitenzijde van het hekwerk te plaatsen. Op deze manier verdwijnt de scheufdeur achter de haag en gaat deze niet ten koste van de haag. De haag is van de eigenaar van de private kavel. De eigenaar dient de haag te onderhouden. De instandhouding van de haag en het onderhoud van de haag wordt privaatrechtelijk vastgelegd.



Voorbeeld optie A



Optie A: Hekwerk 1 meter hoogte



Optie B: Hekwerk 2 meter hoogte

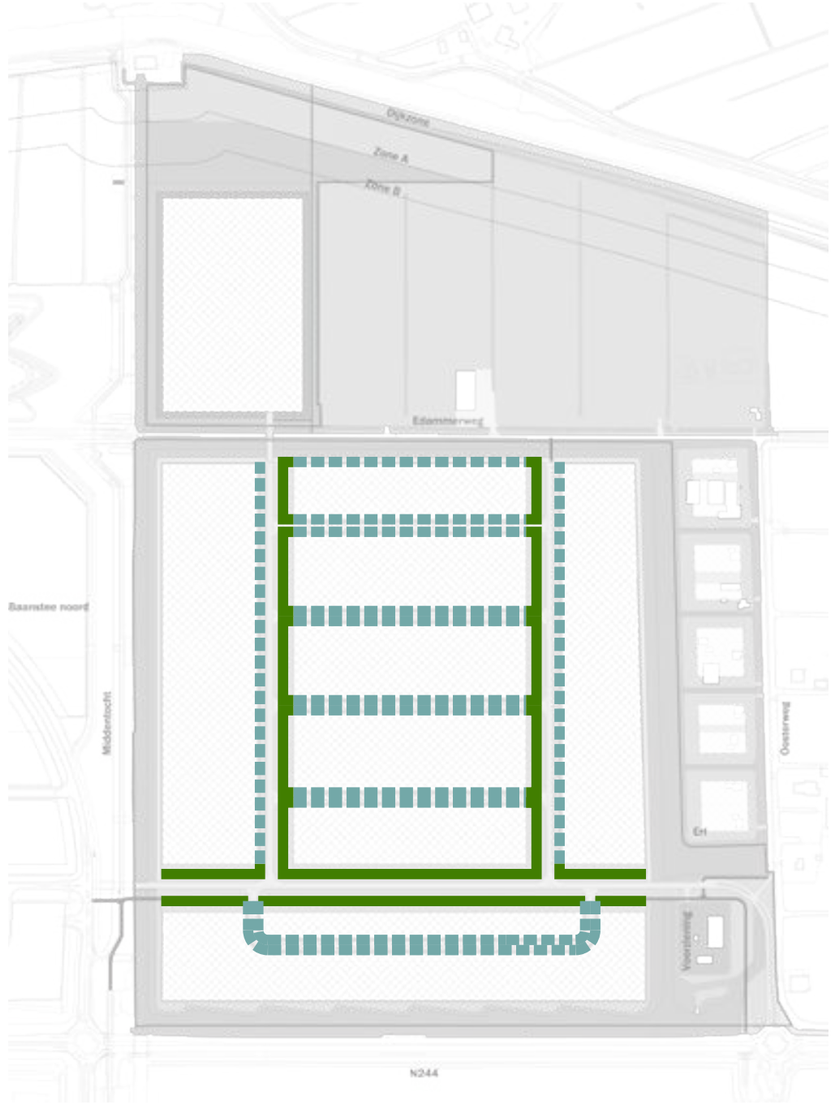


Groene haag

Hagen

Groene haag verplicht

Groene haag wenselijk



Hagen

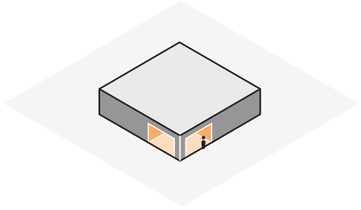
Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit en gebouw

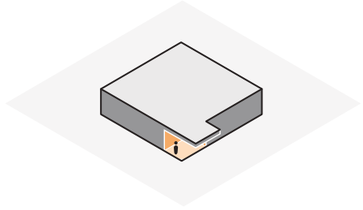
Het uitgangspunt is een terughoudend, ingetogen beeld van de gebouwen zodat deze samen op een mooie manier aansluiten bij het landschap. Daarom is het van belang de uitstraling en de kleuren van de gebouwen af te stemmen.

Eenduidige hoofdvorm

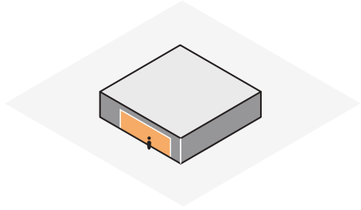
Bij de uitstaling van de gebouwen is het uitgangspunt eenvoudige, herkenbare hoofdvormen te ontwerpen. Hierbij zitten alle gebouwonderdelen en afzonderlijke functies in één gebouw. Dit biedt een rustig totaalbeeld en eenheid in uitstraling. Het is niet de bedoeling onderscheid te maken tussen het werkdeel / opslagdeel en het kantoordeel. Het is ook niet de bedoeling saaie gebouwen te maken, daarom kan de hoofdvorm op allerlei manieren worden bewerkt. De bewerkingen geven de gebouwen een eigen identiteit. De bewerkingen van de hoofdvorm mag niet te koste gaan van de herkenbaarheid van de hoofdvorm. Alle gebouwen hebben platte daken.



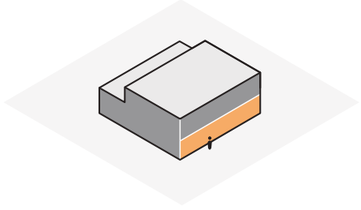
Hoekuitsparing



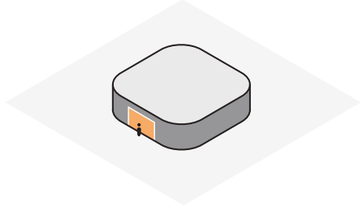
Accent met luifel



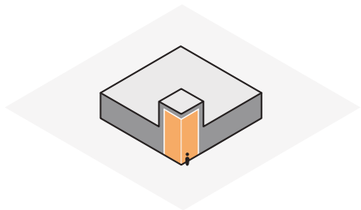
Vierkante hoofdvorm



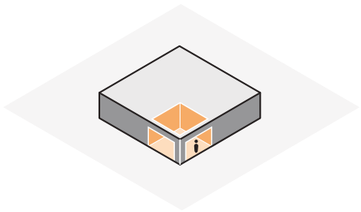
Uitsparing dak



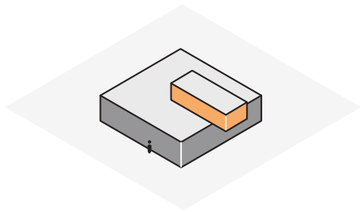
Afgeronde hoek



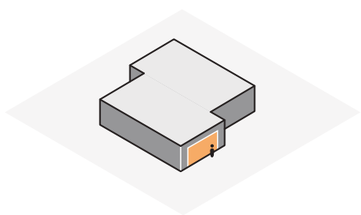
Hoogteaccent



Omlijsting uitsparing



Opbouw met accent



Samengesteld hoofdvolume

Voorbeelden van mogelijke bewerkingen van de hoofdvorm en gebruik van accentkleuren

Referentiebeelden

- Eenheid in uitstraling
- Herkenbare hoofdvorm
- Bewerkingen van de hoofdvorm
- Eenduidige materialisatie



Bewerkte hoofdvorm



Bewerkte hoofdvorm



Parkeren onder gebouw



Accent met luifel



Opbouw met accent



Heldere hoofdvorm



Gebruik van accentmateriaal



Uitsparing met instandhouding hoofdvorm



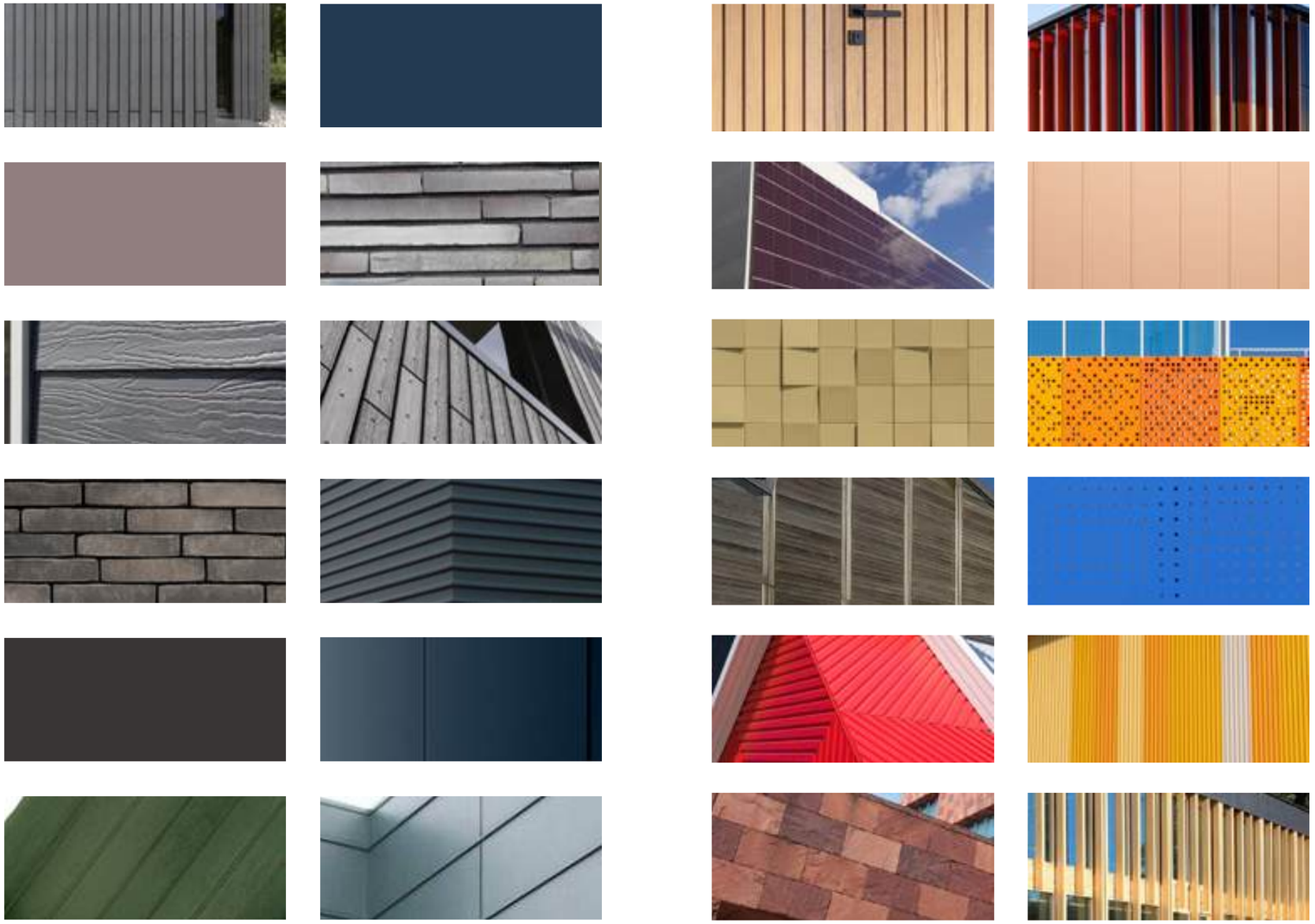
Gebruik van accentmateriaal

Kleur

Het doel is het realiseren van een ingetogen beeld gezien vanaf het landschap. Hiervoor is het nodig uit te gaan van een gedekte (terughoudend / niet opvallend) kleurstelling. Hierbij wordt gedacht aan donkere gebouwen in de range van donker grijs, donker groen, donker blauw. Het hoofdvolume heeft altijd één kleur. Deze eenduidige kleur kan ook bestaan uit een patroon van kleuren of uit een gevel met een zekere textuur, zoals geperforeerd plaatmateriaal.

Het gebruik van lichtere kleuren grijs heeft een risico. Midden kleuren grijs worden in werkelijkheid (in de zon) vaak wit. Het gebruik van midden-kleuren grijs is mogelijk indien deze kleuren voldoende gedekt zijn en niet ogen als licht-grijs of wit. De kleur wit of andere lichte kleuren voor de daken is wel toegestaan.

Bij de bewerkingen van de hoofdvorm is het mogelijk accent kleuren te gebruiken. Voor grotere geveldelen als accenten dienen terughoudende accentkleuren te worden gekozen. De bewerkingen met accentkleuren mogen het totaal beeld niet domineren. De hoofdvorm met de terughoudende kleurstelling dient dominant te blijven.



Gedekte kleuren hoofdvolumes

Accent kleuren incidenteel toepassen

Beeldkwaliteit

Buitenzonwering

Het ontwerp van het gebouw draagt bij aan het beperken van de koel- en warmtebehoefte. In de zomer, bij een hoogstaande zon, wordt warmtetoetreding zoveel mogelijk voorkomen. In de winter bij een laagstaande zon, wordt warmtetoetreding gestimuleerd. Dit kan door bomen te plaatsen of door zonwerende constructies te ontwerpen. De zonwerende constructies maken altijd onderdeel uit van de architectuur. Zonwerende constructies zijn bijvoorbeeld; overstekken, lamellen, pergola's, schuifpanelen en groene gevels. Screens of schermen zijn niet toegestaan.



Buitenzonwering

Reclame

Alle vormen van reclame aan het gebouw dienen integraal mee ontworpen te worden. De reclame-uiting maakt onderdeel uit van het totale bouwkundige ontwerp. De reclame-uitingen die geen onderdeel uitmaken van het gebouw worden aangegeven op de kavel. Ook deze vorm van reclamevoering valt onder dit beeldkwaliteitsplan.

- De reclame uitingen voldoen aan de volgende voorschriften:
- reclame maakt onderdeel uit van de architectuur van het gebouw en de compositie van de betreffende gevel;
- reclame doet geen afbreuk aan de architectuur van het gebouw;
- alle reclame en bedrijfslogo's aan de gevels worden aangebracht in losse belettering;
- aparte borden met reclame (en reclamedoeken), los op de gevel gemonteerd, zijn niet toegestaan;
- lichtreclame is niet toegestaan;
- één permanente reclamezuil per kavel is toegestaan. Deze dient voor de hoofdentree van het bedrijf geplaatst te worden. De zuil heeft een maximale hoogte van 4 meter en een maximale breedte van 1.5 meter;
- vlaggen en vlaggenmasten zijn niet toegestaan;
- bij bedrijfsverzamelgebouwen is reclame toegestaan binnen de kozijnen van het gebouw. Reclame op het gevelmateriaal is niet toegestaan;
- het aanlichten van gebouwen is niet toegestaan.





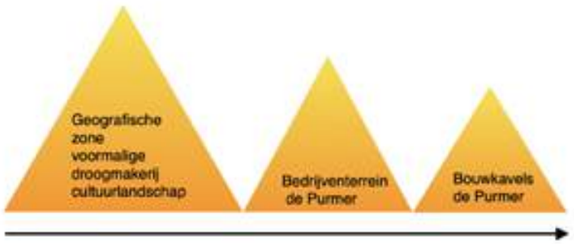


Voorbeeld reclame / losse belettering

Bijlage

De Purmer; duurzaam en circulair

Schaalniveaus beschouwing



Bandbreedte en diepgang duurzaamheid, circulariteit

De gemeente Edam Volendam heeft in haar Omgevingsvisie (juli 2023) melding gedaan van de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Purmer. Dit nieuwe terrein gaat enerzijds ruimte bieden voor onder andere bedrijven die in de bestaande kern geen groeipotentie hebben en anderzijds voor de bedrijven die op het nieuwe terrein volledig de aandacht en invulling kunnen geven aan de volgende thema's:

- De energietransitie, van fossiel naar duurzaam.
- Het opnemen van maatregelen klimaatadaptatie in de gebouwen, directe omgeving en de bedrijfsvoering.
- Het opnemen van maatregelen biodiversiteit en natuurinclusiviteit in de gebouwen, directe omgeving en de bedrijfsvoering.
- Het anticiperen op een circulaire economie, gericht op toe te passen materialen in en aan de gebouwen en de bedrijfsvoering.

- **Circulariteit.**
De bedrijven die zich vestigen op de Purmer houden in het ontwerp en realisatie van de gebouwen rekening met de inzet van herbruikbare en circulaire materialen. In de bedrijfsvoering wordt meer rekening gehouden met mogelijke "waarde" van reststromen voor derden in de directe omgeving, en wordt uitwisselbaarheid en gedeeld gebruik bevorderd.

- **Energietransitie.** De inrichting van het gebied houdt rekening met de transformatie van gebruik van fossiele energie naar duurzaam. Het gebied richt zich daarbij breed op allerlei ontwikkelingen, behoudens grootschalige windenergie. In het gebied zal bij het ontwerp van de hoofdinfrastructuur energie rekening worden gehouden met de ontwikkeling van lokale grid en hub systemen, waardoor er een mix kan ontstaan van vragers en aanbieders en de opslag, conversie en uitwisseling van elektra en warmte. De infrastructuur moet daarin flexibel, en opschaalbaar/aanpasbaar zijn. Zonne (lees duurzame)energie. Het natuurlijk vermogen van het huidige gebied om zonne-energie op te vangen (in de bodem) dient te worden behouden, dit kan door de aanwezigheid van een groene hoofdstructuur met bomenlanen en het opwekken van zonne-energie op en aan de gebouwen die er komen. Plaatsen van zonnepanelen op de volle grond is niet toegestaan (geen zonneweiden).

- De **waterbalans** zoals die er nu is dient te worden behouden. Daarbij zal de impact van klimaatverandering moeten worden meegenomen, gericht op de onderdelen waterberging, wateroverlast, hitte en verdroging.

- **Klimaatadaptatie.** Inclusief biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Lokaal soortenbehoud is een pré.
Uitgangspunt voor het gebied zal zijn de **basisveiligheidsmaatregelen** zoals overeengekomen binnen de MRA en het Puntensysteem Natuurinclusiviteit Purmerend.

De basisveiligheidsniveaus zijn onderverdeeld in vijf thema's: wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Hierin staan uitgangspunten en richtlijnen waaraan nieuwbouw moet voldoen om klimaatbestendig te zijn. Het betreft doelvoerschriften en geen maatregelen. De doelvoorschriften zijn bedoeld om creatieve vrijheid te creëren om klimaatadaptieve maatregelen in te passen bij de ontwikkeling. Er wordt getoetst of het ontwerp met de voorgestelde klimaatadaptieve maatregelen voldoet aan de basisveiligheidsniveaus. Voor het thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit moet voldaan worden aan het Puntensysteem natuurinclusief bouwen. De natuurinclusieve maatregelen uit het puntensysteem kunnen een bijdrage leveren aan de basisveiligheidsniveaus.

1. Wateroverlast

Uitgangspunt	Basisveiligheidsniveaus
Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90 mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare voorzieningen functioneren en bereikbaar.	Waterberging privaatterrein Een groot deel van de neerslag (70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van privaat terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.
	Natuurlijke afwatering In het gebied is natuurlijke en oppervlakkige afwatering zoveel mogelijk aanwezig.
	Waterdiepte Bij een waterdiepte van 20 centimeter op de rijbaan door extreme regen en/of overstromingen mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.
	Waterneutraal De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht en hergebruikt in het plangebied.

2. Droogte

Uitgangspunt	Basisveiligheidsniveaus
Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen	Droogtebestendige inrichting De verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte zijn sturend voor de inrichting van het plangebied.
	Bodemdaling Gebied specifiek worden een restzettingseis en bijbehorende maatregelen set tegen bodemdaling gekozen die de levensduur van zestig jaar maatschappelijk het meest kosteneffectief zijn voor openbaar en privaat terrein.
	Vitale en kwetsbare functies Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

3. Hitte

Uitgangspunt	Basisveiligheidsniveaus
Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Schaduw Er is tenminste 40% schaduw voor langzaam verkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.
	Koele plekken Koele plekken (minimaal 200 m²) zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig.
	Horizontale en verticale oppervlakten, gebouwen Ten minste 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten worden warmte werend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied en gebouwen zelf te verminderen.
	Vitaal en kwetsbare functies Vitaal en kwetsbare functies blijven beschikbaar bij hitte
	Binnentemperatuur Koeling leidt niet tot opwarming van de (verblijfs-) ruimtes in de directe omgeving.

4. Overstromingen

Uitgangspunt	Basisveiligheidsniveaus
Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskans en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is afhankelijk van de overstromingskans en diepte. De overstromingskans met waterdiepte is te vinden in de Klimaateffectatlas.	Schade voorkomen Bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.
	Schadebeperking Er dienen maatregelen genomen te worden om schade te beperken in een geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.
	Schuilen en evacueren Er moeten maatregelen getroffen worden om veilig te kunnen schuilen of te evacueren in het geval van een overstroming.

5. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Uitgangspunt	Basisveiligheidsniveaus
Groenblauwe structuren en gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven puur technische oplossingen	Ecologische oplossingen Oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen van het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven "puur technische" oplossingen, ook bij gelijke maatschappelijke prestaties en kosten (total cost of ownership)
	Groenblauwe structuren Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren en ecosystemen in de bredere omgeving ingericht , met minimaal 30% groen op gebiedsniveau bedrijventerrein de Purmer
	Habitat Het plangebied creëert, afhankelijk van de grootte, een hoogwaardige habitat voor een of meerdere soorten categorieën

Het pakket aan maatregelen in een drieluik

Drieluik de Purmer	Wettelijke eisen bouwen	Aanvullende lokale/gemeentelijke eisen bedrijventerrein de Purmer	Aanvullende gemeentelijke wensen duurzaamheid op kaveiniveau de Purmer
Energie	Bouwbesluit 2015 Activiteitenbesluit Omgevingswet EPBD, BENG	GPR >8,5	Aanleg lokaal grid ter bevordering van duurzame opwekking, uitwisseling en opslag van warmte, koude en elektra, conversie van energie
Water	Bouwbesluit 2015	Hoogheemraadschap MRA basisveiligheidsniveaus Gemeentelijke verordening riolering GPR >8,5	
Klimaatadaptatie	Handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten en beheren	MRA basisveiligheidsniveaus GPR >8,5	Puntensysteem natuurinclusief bouwen >30
Natuurinclusiviteit	Wet voor Natuurbescherming Natuurinclusief bouwen	MRA basisveiligheidsniveaus GPR >8,5	Puntensysteem natuurinclusief bouwen >30
Materialen en circulariteit	Bouwbesluit 2015	GPR >8,5 MPG < 0,7	The Natural Step Cradle to Cradle, Banned List of Chemicals 3. Platform CB23: Losmaakbaar detailleren BCI score > 0,4 Bevorderen houtbouw
Constructie en (brand)veiligheid	Bouwbesluit 2015	GPR >8,5	Platform CB23: Losmaakbaar detailleren BCI score > 0,4 Bevorderen houtbouw
Toegankelijkheid	Bouwbesluit 2015	GPR > 8,5	
Biodiversiteit	Wet voor Natuurbescherming	MRA basisveiligheidsniveaus GPR >8,5	Puntensysteem natuurinclusief bouwen >30
Stikstof	PAS Omgevingswet	Aerius berekening aanleg en exploitatie GPR 8,5	uitgaande lucht gebouw: streven concentratie NO_2 lager dan 30 µGr/m^3

Drieluik de Purmer	Wettelijke eisen bouwen	Aanvullende lokale/gemeentelijke eisen bedrijventerrein de Purmer	Aanvullende gemeentelijke wensen duurzaamheid op kaveiniveau de Purmer
Gezondheid	Bouwbesluit 2015	GPR >8,5	kwaliteit lucht t.a.v. fijn stof uitgaande lucht gebouw: streven concentratie NO_2 lager dan 30 µGr/m^3 en/of fijn stof concentratie PM 10 lager dan 15 µGr/m^3

Concretisering op kavel/gebouwniveau
Er dient een duidelijke relatie en wisselwerking te komen tussen de visie en maatregelen op schaalniveau van het gebied, specifiek het bedrijventerrein en de plannen op kavelniveau. Bouwplannen en de inrichting van de kavels moeten voldoen aan een aantal basiseisen zoals die zijn vastgelegd in de vigerende wetgeving. Aanvullend daarop gelden een aantal eisen zoals vastgelegd in regionale/lokale afspraken, zoals MRA Klimaatadaptatie, basisveiligheidsniveaus.

Op kavel/gebouwniveau zullen de volgende thema's expliciet worden beschreven en de daarbij gestelde eisen/wensen gekoppeld worden aan de gronduitgifte.
Het betreft:
(1) Rol gebouw t.o.v. directe omgeving
(2) Tijdelijke verstoring/overlast, bouwproces, stikstof CO2
(3) Ontwerp:
- Energie
- Water
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Klimaatadaptatie
- Materialen en circulariteit
- Toekomstbestendigheid/ aanpasbaarheid
- Logistiek

Tijdelijke verstoring/overlast, bouwproces, stikstof CO2
Het bouwproces dient te worden uitgevoerd met een zo laag als mogelijke CO_2 uitstoot. Daarnaast dient voor de bouw-en de exploitatiefase een berekening uitstoot stikstof te worden opgesteld, volgens het Aerius rekenmodel.

Het ontwerp
Het ontwerp zal worden getoetst aan een rekenmodel duurzaamheid. De voorkeur ligt bij het rekenmodel **GPR Gebouw**, vanwege de eenvoud en betaalbaarheid. De gemeente beschikt over een licentie, initiatiefnemers kunnen een inlogcode krijgen om de berekeningen uit te voeren.
Het ontwerp wordt getoetst op een aantal onderwerpen: energie, water, bodem, luchtkwaliteit, gezondheid en veiligheid, geluid, toekomstwaarde, afval/reststromen en circulariteit.
Het rekenmodel geeft een score waarde per hoofdthema aan van 1-10. De minimale ondergrens te bereiken is een gemiddelde totaalscore over de 5 thema's van 8,5 waarbij geen van de deelscores per thema lager is dan 7,5.

energie	milieu	gezondheid	gebruikskwaliteit	toekomstwaarde
7,5-10	7,5-10	7,5-10	7,5-10	7,5-10

Initiatiefnemers mogen ook een ander rekenmodel gebruiken. De te bereiken score ligt dan als volgt:

Methode/niveau	1	2	3	4	5
BREEAM NL	Pass	Good	Very good	Excellent	Outstanding
LEED	certified	Silver	Gold	Platinum	Platinum
GPR Gebouw	7,2	7,9	8,2	8,5	9,0
GreenCalc+	175	215	330	500	750
Cradle to Cradle	Basic	Bronze	Silver	Gold	Platinum

MDS © 2024 Cagerito

RRog
stedenbouw en landschap

ONTWIKKELKADER BEDRIJVENTERREIN DE PURMER

Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan

Gemeente Edam-Volendam

02/09/2024