

GREENIB | BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

SCALE
studio voor stedenbouwkundig ontwerp

11 februari 2025

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF UITBREIDING GREENIB

STUDIO SCALE, MET INPUT VAN HEEMBOUW EN XI ONTWERP

IN OPDRACHT VAN GREENIB BUSINESS PARK

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding en historie **5**
Aanleiding 5
Plangrenzen 5
Proces 5

Hoofdstuk 2. Ontwikkeling Greenib business park **7**
Historische ontwikkeling 8
Ruimtelijke dragers 9

Hoofdstuk 3. Beleidsregels provinciaal **13**
Beleidsregels vanuit de provinciale verordening 13
Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland 14

Hoofdstuk 4. Stedenbouwkundig concept **17**
Stedenbouwkundig concept 17
Maximaliseren groenstructuren 18
Verkaveling in lijn van landschap 18
Schaal en opbouw van het volume 18
Ontsluiting en parkeren 18
Faseerbaarheid/ flexibiliteit 19
Schaal en opbouw van het volume 19
Oriëntatie en zichtlijnen 19

Hoofdstuk 5. Uitgangspunten beeldkwaliteit **24**
Criteria welstandsnota gemeente Teylingen 24
Aanvullende uitgangspunten gebouwen 26
Aanvullende uitgangspunten buitenruimte 26

Bijlage: visuals **28**



< Plangebied geprojecteerd op de luchtfoto van de bestaande situatie

1 INLEIDING

Aanleiding

Greenib Onroerend Goed B.V. is voornemens het bestaande bedrijventerrein uit te breiden. Er wordt nieuwe bedrijfsbebouwing toegevoegd, op een braakliggend dan wel ongebruikt terrein, gelegen naast het bestaande bedrijventerrein.
Er wordt uitgegaan van een realisatie van een uitgeefbaar oppervlak van circa 12.000 m² voor bedrijfsgebouwen met kleinschalige kantoorfuncties, opslag, parkeren en laden en lossen.

Er loopt op dit moment een bestemmingsplan procedure, waarbij één van de zienswijzes betrekking heeft op het onderdeel Ruimtelijke Kwaliteit.

De provincie verzoekt de gemeente om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan of -paragraaf toe te voegen aan de stukken, om aan te tonen dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. De provincie benadrukt tevens het belang van een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving, de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt invulling gegeven aan dit verzoek en wordt aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit in het plan wordt geborgd.

De locatie is bij de provincie bekend als een grote buitenstedelijke bouwlocatie voor de realisatie van bedrijvigheid. Er is in dit geval geen motivering nodig voor aantasting van de openheid en het groene karakter van het landschap noch voor een keuze buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Plangrenzen

Het plangebied ligt ten westen van de hoofdweg Oosteinde, en ligt aan de zijtak van Oosteinde. Ten noorden van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein, en daarna de snelweg A44. Het plangebied ligt ten oosten van de watergang de Dinsdagse Watering. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich kwekerijen met de bijbehorende woningen. Ten (zuid)oosten van de locatie bevinden zich tevens agrarische velden.

Proces

Dit product is opgesteld in afstemming met de gemeente Teylingen en Greenib.



Verbeelding uit concept bestemmingsplan, bron: Metafoor



Zicht vanaf het plangebied naar het zuiden over de Dinsdagse Watering

2 ONTWIKKELING GREENIB BUSINESS PARK

Ontwikkeling Greenib Business Park
In de jaren ’50 heeft Hart Nibbrig & Greeve zich op deze locatie gevestigd. Dit vormde de start van het huidige bedrijventerrein. Daarvoor stond er een buizenfabriek op de locatie.

In de volgende decennia is het bedrijventerrein langzaamaan, in verschillende fases gegroeid tot wat het nu is. Het terrein kenmerkt zich door de open opzet en het groene karakter. Dit heeft niet alleen aantrekkingskracht op de werknemers maar ook op bezoekers en omwonenden.

Op de volgende pagina’s is in het kort de ontwikkeling van het bedrijventerrein in verschillende stappen te zien.



Bouwjaar van gebouwen op het terrein

historische ontwikkeling Greenib Business Park

1900



Rond 1900 was er nog geen industriële activiteit rondom de locatie: het was een polderlandschap van de Warmonderdam en Alkemaderpolder.
Door het gebied liep de Dinsdagse wetering als een belangrijk element. Ook stond er een watermolen.

Door Sassenheim liep een belangrijke route, de Rijksstraatweg, waarlangs bebouwing verrees.

1956



In de jaren ‘60 van de vorige eeuw liep Rijksweg 4 (nu A44), vlak langs de locatie. Dit was één van de oudste snelwegen van Nederland. Op deze strategische plek vestigt zich Hart Nibbig & Greeve.



1977



In de daarop volgende jaren groeit het bedrijf en wordt de bebouwing uitgebreid, hierbij komt ook DKW assemblage. in 1977 wordt er ook een terminal toegevoegd. De strook langs de Rijksweg wordt rationeler ingericht.



1988



Daarna volgen de uitgebreide terminal en het hoofdkantoor.
In 1981 werd de Schiphol-spoorlijn geopend, en vervolgens de stations Hoofddorp en Nieuw Vennep.
In de jaren ‘80 is de waterloop dwars op de wetering gedempt.

1997



Eind van de 20e eeuw heeft nieuwbouw plaatsgevonden van het Greenib gebouw.

2015



Pas later (in 2011) werd ook station Sassenheim geopend.
De afgelopen decennia heeft het bedrijventerrein zich uitgebreid met diverse nieuwe gebouwen binnen de huidige opzet.







situatie 2024 | ruimtelijke dragers (historisch)



Ruimtelijke dragers

Anno 2024 vormen een aantal structuren uit het verleden ruimtelijke dragers van het gebied. Het gaat daarbij om de volgende elementen:

1. De Dinsdagse Watering. Deze is te zien op de historische kaarten en staat in directe verbinding met De Kaag. Deze vormt ook een ecologische verbindingszone.
2. De doorlopende groen-blauwe zone centraal over het bedrijventerrein. Deze heeft nog een grote waarde als doorgaande structuur en groene kwaliteit.
3. De voormalige Warmonderdamscheweg, nu Oosteinde, waarvan het tracé is gewijzigd tov de oorspronkelijke ligging
4. De Rijksstraatweg, ook voormalige stoomtram-tracé
5. De locatie van de voormalige watermolen (niet



Aansluiting van de Dinsdagse Wetering op het watersysteem (kaart 1868)

situatie 2024 | ruimtelijke dragers ontsluiting, groen en water



Cultuurhistorie

In het plangebied bevonden zich voorheen twee woonhuizen met de daarnaast gelegen bollenschuur. De bollenschuur op de planlocatie, als zwarte stip verbeeld, is gebouwd in 1928. De bollenschuur bestaat momenteel echter niet meer, het terrein van de planlocatie is daardoor braakliggend. De overige beeldbepalende monumenten in de omgeving van de planlocatie betreffen tevens bollenschuren, een woonhuis en de enige korenmolen in de omgeving, welke aanwezig is geweest van 1370 tot 1872. De voorziene ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Hoewel het bedrijventerrein nabij een bestaande bollenschuur wordt gebouwd, Oosteinde 14a, doet de ontwikkeling echter geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en karakter van het object.

Openheid en ruimtebeleving

Het plangebied is momenteel dichtbegroeid.

Het gebied ten zuiden van het plangebied is aangeduid als Beschermd grasland in de kwaliteitenkaart van de Provincie Zuid-Holland. Deze graslanden zijn waardevol vanwege hun open karakter, structurerend effect en belang voor weidevogels. Ze zijn een kenmerkend, maar inmiddels zeldzaam onderdeel van het bollenlandschap. Dit landschap blijft onaangetast.
Ook is dit gebied aangegeven als OV-panorama in de kwaliteitenkaart van de Provincie Zuid-Holland. Op die plekken is sprake van een hoogwaardige Zuid-Hollandse reiservaring. Er is sprake van een

beleefbaar en zichtbaar landschap dat typisch is voor Zuid-Holland. Naast het criterium uniciteit vormen de kroonjuwelen hiervoor de basis. Hier wordt specifieke aandacht gevraagd voor de visuele relatie tussen spoor en landschappelijke omgeving. Draag zorg voor behoud of verbetering van de openheid (zicht op het omringende landschap) en respecteer de bestaande kwaliteiten binnen het panorama.

Richtpunt:

- **Ontwikkelingen binnen OV-panorama's dragen zorg voor behoud of verbetering van de bestaande kwaliteiten (waaronder openheid) en het zicht vanuit de trein op het omringende landschap.**

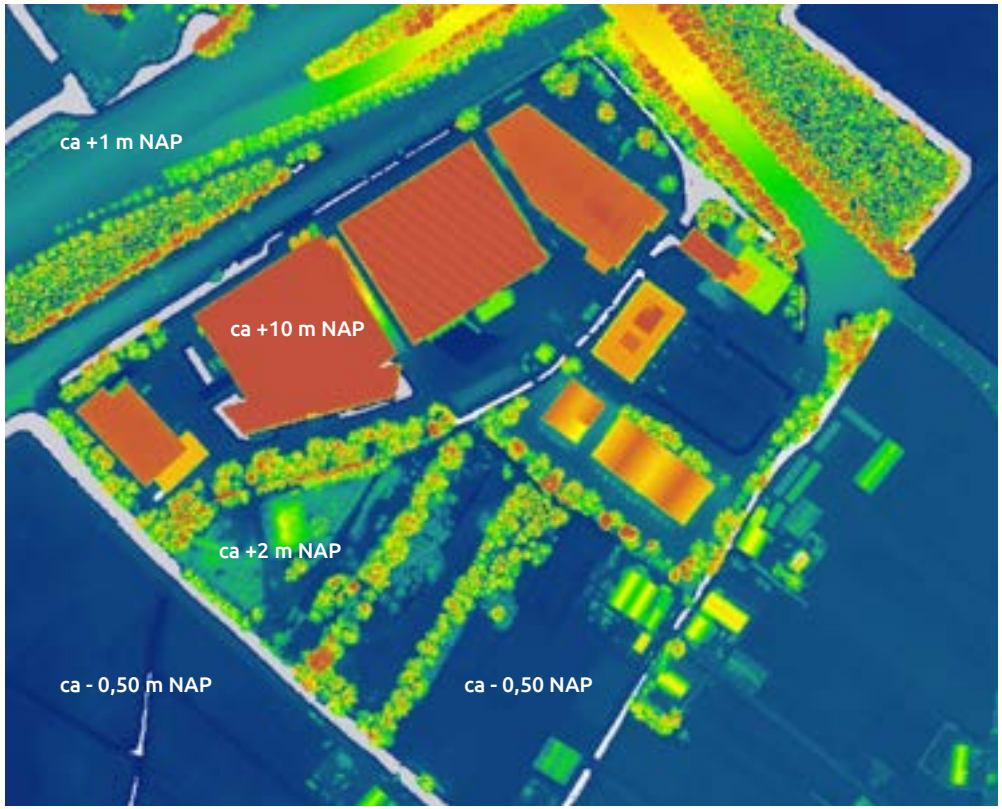
Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied ligt weliswaar in het bollenlandschap maar heeft een eigen karakter gekregen. Het wordt gekenmerkt door bos, bestaande uit de zwarte els, berk, es, zomer eik en enkele wilgsoorten. In het westen van het plangebied is vooral een parkachtige zone aanwezig met een fruitboomgaard met appel- en pruimbomen. Tussen de beide bomenrijen is afwisselend een vervallen hekwerk en prikkeldraad aanwezig.
Het ontstaan van het bos is onbekend maar is waarschijnlijk een combinatie van aanplant (bomenrijen) en spontane opslag van zaailingen. Het bos wordt momenteel extensief gebruikt door zowel werknemers als omwonenden.

Het gebied grenst in het noorden aan het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde sluit het aan op rommelige rafelranden in het landschap. Aan de overzijde van de Dinsdagse Watering ligt een open weide enclave. Het is wenselijk de randen hiervan te versterken ten opzichte van de huidige situatie.

Op overgangen van het bos naar de omgeving liggen watergangen. De historische Dinsdagse Watering van 8-10 meter breed is daarvan de belangrijkste met de meeste ruimtelijke kwaliteit. De watergang ten noorden van het gebied die langs de huidige bedrijven loopt is van oorsprong een oude kavelsloot en heeft daarom enige historische waarde. De sloten hebben naar alle waarschijnlijkheid een ecologische waarde die verder ontwikkeld kan worden met passende inrichtingsmaatregelen.

De bodem van het plangebied bestaat uit de strandwal (zandgronden/enkeerdgronden) die overgaat in zeeklei (natte zeekleigronden). Het grondwater staat gemiddeld zo'n 80 centimeter onder maaiveld. Op basis van deze gegevens kunnen de gebiedseigensoorten worden bepaald voor aanplant.



Maaiveldhoogtes, bron AHN

3 BELEIDSREGELS PROVINCIAAL

Beleidsregels vanuit de provinciale verordening

In de zienswijze van de Provincie Zuid-Holland wordt verwezen naar het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader dat is vastgelegd in het Omgevingsbeleid, bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Programma(s) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland (met name Afdeling 3.2, 6.2 en artikel 6.40). In de visie, Programma(s) en de verordening zijn beleid respectievelijk regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale ruimtelijke belangen.

Hieronder worden bovenstaande afdelingen en artikelen beschreven.

Afdeling 3.2 Ruimtelijke voorbescherming

§ 3.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 3.12 Toepassingsbereik
Deze afdeling gaat over krachtens deze verordening nieuwe of uit te breiden bestemmingen.

Artikel 3.13 Oogmerk
Deze afdeling is gericht op een goede ruimtelijke ordening en het voorkomen dat het betrokken plangebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een krachtens hoofdstuk 6 te verwezenlijken doel, zolang geen bestemmingsplan in werking is getreden overeenkomstig dat hoofdstuk.

Afdeling 6.2 Bestemmingsplannen

§ 6.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.8 Bestaand en nieuw
1. Voor deze afdeling geldt als bestaande bebouwing of als bestaand gebruik van grond of bebouwing, bebouwing of gebruik van grond of bebouwing:
a. die ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van het geldende bestemmingsplan moet of kan worden verleend;
c. die in overeenstemming is met een bestemmingsplan dat overeenkomstig afdeling 6.2 tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a Wet ruimtelijke ordening van deze verordening is verleend; of
d. die in overeenstemming is met een bestemmingsplan waarover het gemeentebestuur een onherroepelijk herstelbesluit heeft genomen als direct gevolg van een uitspraak van een bestuursrechter.
2. Voor deze paragraaf geldt als nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing bebouwing of gebruik van grond of bebouwing die niet voldoet aan het eerste lid.

§ 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit
1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in hetderde lid.

2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn:
a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;
b. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:
a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
1° duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
2° wegnemen van verharding;
3° toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4° andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede

lid, onder a en b.

5. Voor zover in deze afdeling specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij dit artikel zich daartegen niet verzet.

6. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatie-gebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.

7. Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied laat bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf buiten bestaand stads- en dorpsgebied ten hoogste één bedrijfswoning toe, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering.

Artikel 6.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunningen gemeentebestuur

Afdeling 6.2 is van overeenkomstige toepassing op besluiten op een aanvraag om een:
a. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken, voor zover het betreft de in bijlage VIII van deze verordening genoemde situaties;
b. omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan of van de beheersverordening wordt afgeweken;

Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een ‘ja, mits-beleid’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening (‘handelingskader ruimtelijke kwaliteit’). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo’n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Het plangebied ligt binnen beschermingscategorie 3 Buitengebied, zoals is opgenomen in kaart 14, bijlage 2 van de omgevingsverordening

Op de volgende pagina’s worden een aantal relevante onderdelen van de kwaliteitskaart van de Provincie Zuid-Holland getoond, en wordt aangegeven op welke wijze hiermee in het plan wordt omgegaan.



Ecologische verbindingszones (paars) (Bron: bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen)

Kwaliteitskaart Provincie Zuid-Holland



Kenmerken gebiedsprofiel
Het bollenlandschap is een uniek ontginningslandschap ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen, het 'zanderijlandschap'. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. Door omspuiten van de gronden zijn ook grote delen van de strandvlaktes geschikt gemaakt voor de bollenteelt. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing vaak beperkt.

Ontwikkeling gebiedsprofiel
Herstructurering van het greenportgebied door landschapsverbetering, de sanering van verrommeling en schaalvergroting en intensivering gaat gepaard met de ambitie om het bollenareaal en de waardevolle graslanden te behouden. Daarnaast is er een integrale wateropgave voor de het greenportgebied.

Het behoud van bollenareaal in de streek voor de greenport gebeurt door middel van bollengrondcompensatie voor ontwikkeling van functies die niet direct aan de bollenteelt zijn gerelateerd. Deze bollengrondcompensatie verloopt via de greenportontwikkelingsmaatschappij en voldoet aan de regels zoals ook in de Verordening ruimte zijn opgenomen.

<u>Doorvertaling in plan voor uitbreiding Greenib Business Park</u>
Het plangebied is aangewezen als bollengebied maar heeft in de huidige situatie niet die functie en het gebied is reeds aangewezen voor de functie van bedrijven.
Vanaf de kavel zal er een brede groene rand in stand blijven van waaraf er zicht blijft op het aangrenzende open grasland. Vanaf het open grasland zal de nieuwe bebouwing beperkt zichtbaar zijn, omdat de groene rand als een visuele buffer fungeert.

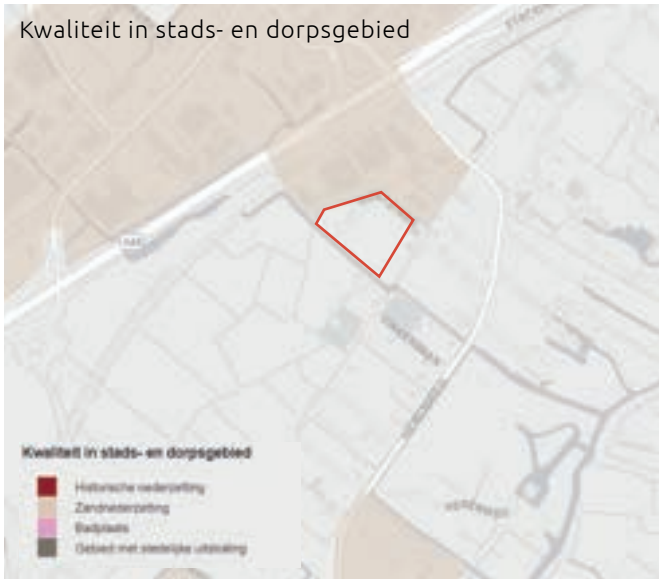


Kenmerken gebiedsprofiel
In het watersysteem is de hoofdstructuur van het landschap duidelijk te herkennen. De Haarlemmertrekvaart is aangelegd op een lage strandvlakte parallel aan de kust en ook de Ringvaart van de Haarlemmermeer volgt deze richting. Overige hoofdwaterlopen in het gebied liggen meestal haaks op de twee vaarten en zijn onderschikt aan deze. In het lokale watersysteem is het verschil tussen natte strandvlakten en droge strandwallen nog duidelijk te zien. De Oude Rijn met zijn oost-west oriëntatie onderbreekt de kustlijn en begrenst de Duin- en Bollenstreek.

Ontwikkelingen gebiedsprofiel
De aanleg van extra water in het poldergebied ten behoeve van voldoende berging en goede aan- en afvoer, door het verdiepen en verbreden van bestaande vaarten en tochten ter behoeve van waterberging.
De lokale wateropgave (=waterbergingstekorten) oplossen door:
- Vasthouden in bovenstroomspeilvak, aanleg open water, ophogen in de laagste delen in een peilvak (dit zijn de ruimtelijk belangrijkste maatregelen);
- Maatwerk en innovatieve oplossingen op peilgebiedniveau.

Verbeteren van de waterkwaliteit door:
- Vermindering van landbouwemissies;
- Bewust omgaan met zoet water en meer inzetten op meer zelfvoorziening in verband met toename verzilting;
- Bescherming van zoete kwel gebieden;
- Aanleg van natuurvriendelijke inrichting van oevers;
- De ontwikkeling van een op recreatie gerichte waterstructuur en de upgrading van het openluchtrecreatiegebied Oosterduinse Meer (een visie wordt momenteel opgesteld).

<u>Doorvertaling in plan voor uitbreiding Greenib Business Park</u>
De Dinsdagse Watering met bijbehorende groene zone blijft gehandhaafd als belangrijke waterstructuur. Binnen het plangebied wordt een oude waterloop hersteld dwars op de watering.



Kenmerken gebiedsprofiel
Het hele gebied is te typeren als een woonlandschap. Daardoor is het verschil tussen stads- en dorpsgebied aan de ene kant en het landelijk gebied aan de andere kant niet overal even duidelijk. De dorpen liggen op de voormalige strandwallen en hebben hun historische centrum langs de oude wegen op de strandwallen. Noordwijk aan Zee is één van de belangrijke badplaatsen van de Hollandse kust. In de Duin- en Bollenstreek is geen stad aanwezig. De bebouwing van Katwijk en Oegstgeest heeft wel het karakter van een stedelijke uitbreiding. Groengebieden in het gebied zijn vooral sportparken.

Ontwikkeling gebiedsprofiel
Nieuwe woningbouw op verschillende locaties binnen de huidige bebouwingscontour en de ontwikkeling van woningbouw op voormalige instituut terreinen (Noordwijkerduin, Sancta Maria en Bavo-terrein). In de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is een aantal woningbouwlocaties buiten de huidige bebouwingscontour aangewezen.

<u>Doorvertaling in plan voor uitbreiding Greenib Business Park</u>
Het bestaande bedrijventerrein Greenib Business Park is niet te typeren als een woonlandschap maar meer als een werklandschap. De voorziene ontwikkeling zal hierop aansluiten; hiermee wordt het werklandschap als het ware uitgebreid.



Kenmerken gebiedsprofiel
Stads- en dorpsranden zijn de zones op de grens van bebouwd gebied en landschap. Deze zones hebben een eigen kwaliteit. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap.
De kwaliteit van de overgangszone wordt op verschillende manieren bepaald. Waar landschap en bebouwing als het ware 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd met een heldere en vaststaande landschappelijke grens gaat het om de kwaliteit van het front (contrast). Randen waar bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende landschappelijke structuren worden gekenmerkt door de kwaliteit van verweving (contactkwaliteit). Randen waar de grens tussen bebouwing en landschap diffuus is, hebben de kwaliteit van de overlap tussen stad en landschap (contract).

In de Duin- en Bollenstreek gaat het om de volgende stads- en dorpsranden:
- de heldere landschappelijke grens
- het zeefront van de badplaats
- de rand aan een hoofdweg is een bijzondere vorm van een rand met de kwaliteit van het front, waar een weg op de grens van bebouwing en landschap ligt;
- de rand verweven met het landschap kan een woon- of werkgebied zijn dat grenst aan het bollenlandschap of waardevolle graslanden;
- de groenzone aan de dorpsrand

Ontwikkeling gebiedsprofiel
Nieuwe woningbouw op verschillende locaties binnen de huidige bebouwingscontour en de ontwikkeling van woningbouw op voormalige instituut terreinen (Noordwijkerduin, Sancta Maria en Bavo-terrein).

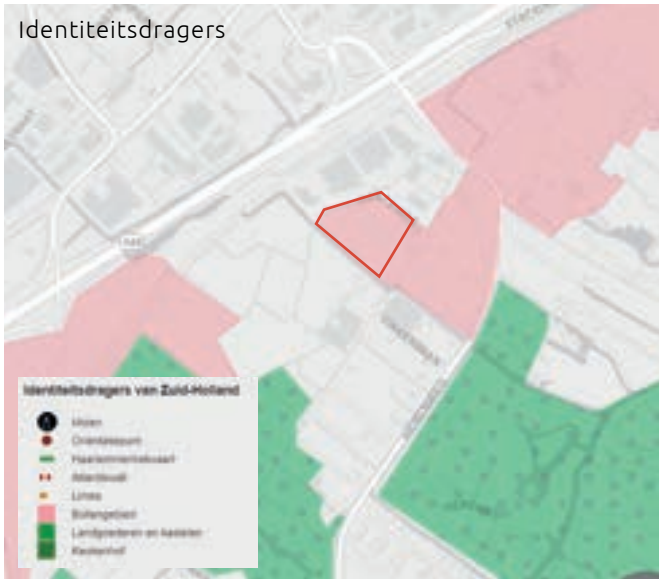
Doorvertaling in plan voor uitbreiding Greenib Business Park
De getekende rand ligt momenteel gedeeltelijk aan de rand van en gedeeltelijk door het bedrijven terrein heen. Het plangebied is momenteel ook geen volledig open landschap. Door de ontwikkeling van het plangebied wordt de verwevenheid groter en vormt de groene structuur de ruggengraat van het bedrijventerrein.



Kenmerken gebiedsprofiel
De meeste bedrijven in het gebied zijn verweven met de bollenteelt en het functioneren van de greenport. Naast reguliere terreinen ligt een groot aantal bedrijfsgebouwen en kassen verspreid over het gebied.
In Noordwijk ligt het terrein van de ESA, een werkgebied voor hightech onderzoek en ontwikkeling gerelateerd aan de ruimtevaart.

Ontwikkeling gebiedsprofiel
Ruimte geven aan de greenport gerelateerde bedrijvigheid, door:
- Herstructurering van de concentratiegebieden voor glastuinbouw Rijnsburg en Rooversbroek;
- Herstructurering en beperkte uitbreiding van reguliere bedrijven op duurzame bedrijventerreinen;
- Herstructurering en intensivering van het glastuinbouwgebied Zijlhoek-De Woerd;
- Uitbreiding glastuinbouw Rooversbroek, Kloosterschuur-Trappenberg en Teylingen;
- Nieuw beschikbaar bedrijventerrein: Klei-oost Zuid in Katwijk en Oosthoutlaan in Teylingen;
- Uitbreiding voor agrarische handels- en exportbedrijven (Delfweg te Noordwijkerhout)

Doorvertaling in plan voor uitbreiding Greenib Business Park
Greenib Business Park is is een werkgebied aan de dorpsrand. Het gaat hier om een duurzaam bedrijventerrein. Het plangebied vormt hier een uitbreiding op.

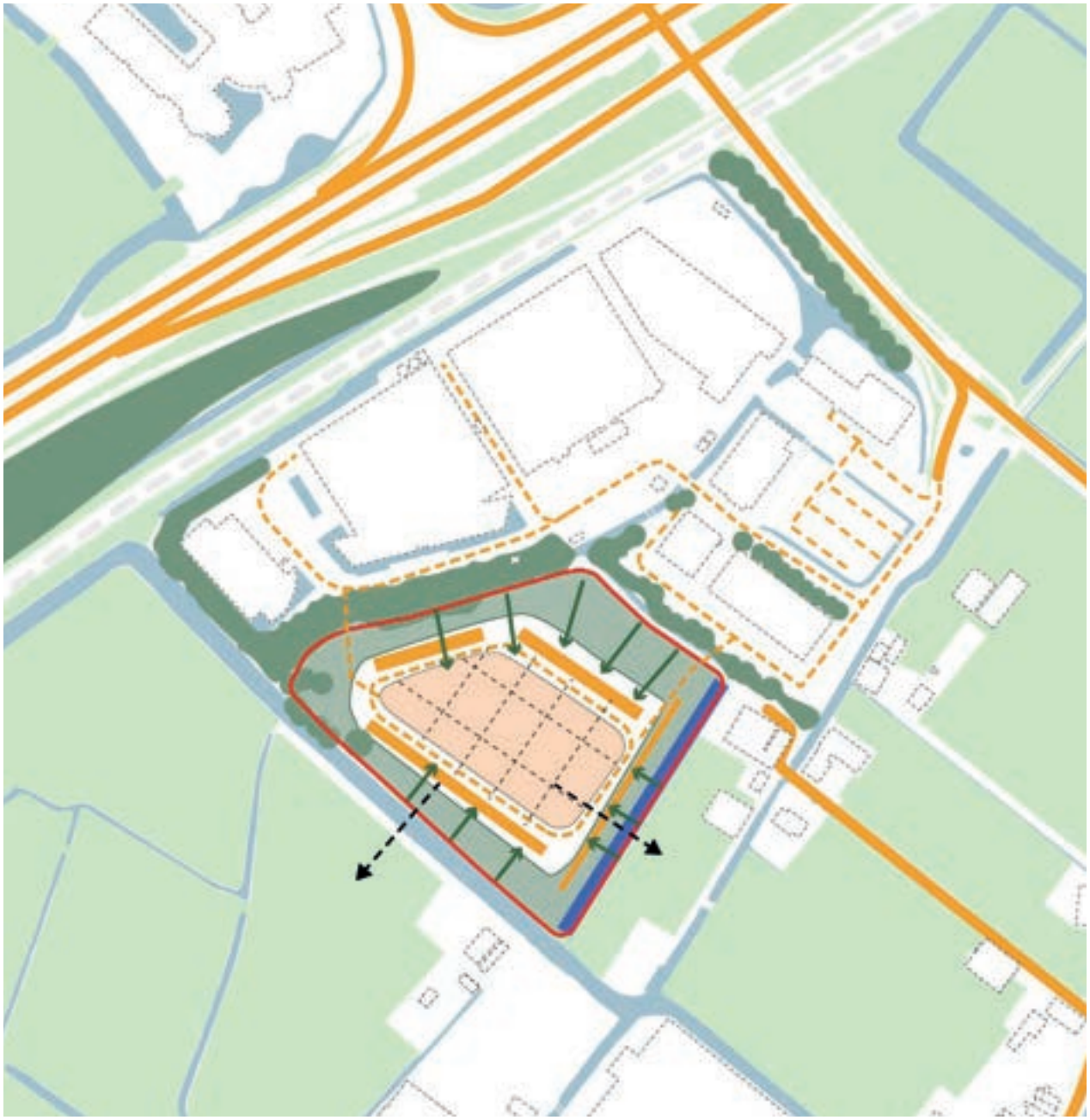


Kenmerken gebiedsprofiel
Het bollengebied, bloembollententoonstelling De Keukenhof, de Haarlemmertrekvaart, Atlantikwall en Limes zijn kenmerkende onderdelen van de Duin- en Bollenstreek. Verschillende torens en molens zorgen voor oriëntatie in het gebied.

Ontwikkeling gebiedsprofiel
Uitvoering van het Masterplan Keukenhof, door onder andere samenvoegen van entrees en parkeerterreinen

Doorvertaling in plan voor uitbreiding Greenib Business Park
Het plangebied is aangewezen als bollengebied maar heeft in de huidige situatie niet die functie en het gebied is reeds aangewezen voor de functie van bedrijven.

4 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT



4.1. Stedenbouwkundig concept

De locatie kenmerkt zich in de huidige situatie door de aanwezigheid van bomen en een bosachtig karakter. Deze zijn in de duin- een bollenstreek zeldzaam, maar komen op een aantal plekken voor in een reeks van landgoederen. Door deze typologie als startpunt te nemen van de ontwikkeling krijgt het bestaande bos een gebiedseigen context. In het bos wordt een boskamer gemaakt die ruimte biedt aan het 'landhuis' wat in dit geval wordt doorvertaald in een bedrijfsverzamelgebouw. Nadere bestudering van deze typologie zal meer ingrediënten opleveren voor inrichting en uitwerking van de plannen.

Door de invulling van deze boskamer ontstaat een vanzelfsprekende toevoeging op de bestaande ruimtelijke structuren van Greenib Business Park. Niet alleen voor wat betreft de ontsluiting, maar ook de groenstructuren sluiten naadloos aan. Het groen dat het bedrijventerrein dooradert wordt versterkt en de randen krijgen een flinke maat, waardoor er een zachte overgang naar het omliggende landschap wordt gerealiseerd. Het gebouw zelf is zo compact mogelijk.

De verschillende onderdelen van het concept worden toegelicht op de volgende pagina's.

1. Maximaliseren groenstructuren



Het plan borduurt voor op de reeds aanwezige groenstructuur die het gebied dooradert.
Een brede omzoming versterkt het concept van het landgoed en dient tevens als een buffer richting de naastgelegen kavels en het open weide landschap.
Bestaand groen wordt behouden wanneer mogelijk en voldoende levensvatbaar.
Aan de zuidoostrand van het plangebied wordt een vroegere waterloop teruggebracht die aansluit op de bestaande waterlopen. Tussen deze waterloop en de naastgelegen bollengronden komt een aarden wal van 1,5 m hoog met daarop struiken. Deze zorgt voor een landschappelijke overgang en een visuele buffer tussen de naastgelegen kavel en de nieuwbouw.
Door het versterken van de groen- en waterstructuren wordt de biodiversiteit verhoogd. Ook draagt het bij aan klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Om het gebouw te verzachten en de gebruikswaarde te vergroten wordt aan de voorzijde van de gebouwen een groene rand voorzien, als het ware een voortuin voor de gebruikers.
In 4.2. wordt het landschappelijk concept nader omschreven.

2. Verkaveling in lijn van landschap



Binnen de groene zoom wordt de bebouwing geconcentreerd in het midden van het plangebied. In één compact gebouw kunnen verschillende bedrijven worden gehuisvest.
Het gebouw kan gefaseerd worden ingevuld op basis van stramienen die het verkavelingspatroon volgen.

Om de schaal van het gebouw te "breken" worden er verschillende ruimtelijke maatregelen genomen. Zo is het mogelijk om een verspringing te maken in de hoogte van het gebouw. Zie hiervoor ook punt 5.
Ook is er in de invulling van de gevel ruimte voor architectonische expressie.

3. Ontsluiting en parkeren

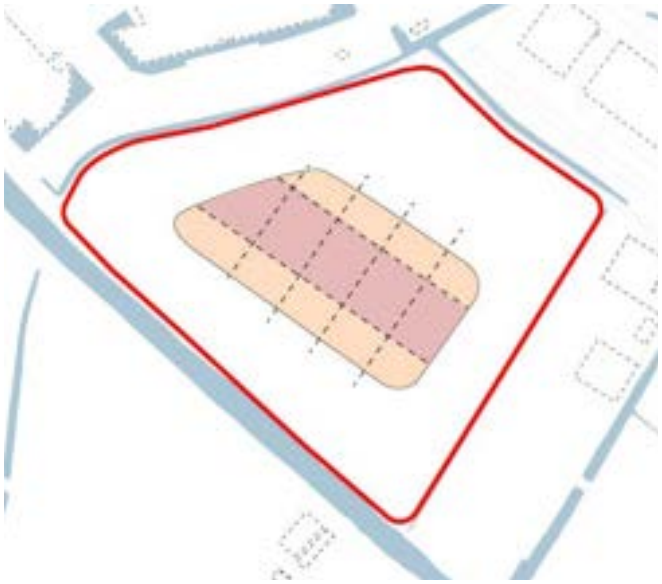


Voor de auto-ontsluiting van het terrein wordt aangesloten op de bestaande private wegenstructuur van Greenib Business Park door middel van een circuit in één richting.

Rondom dit circuit komt een strook van dwarsparkeren, in halfverharding en met veel bomen ertussen.

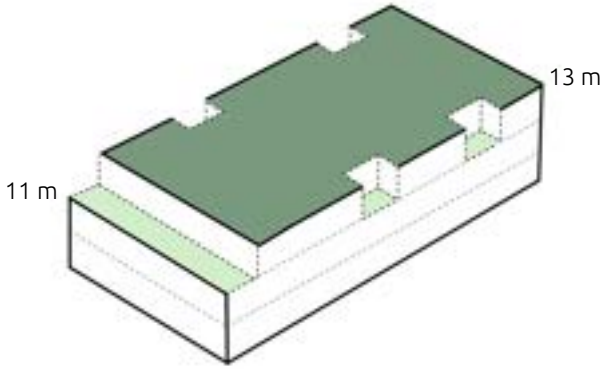
Een deel van de parkeerbehoefte conform de norm wordt in eerste instantie nog niet gerealiseerd maar groen ingericht. Dit betreft dus een reservering, die eventueel op een later moment indien nodig kan worden ingericht ten behoeve van parkeren.

4. Faseerbaarheid/ flexibiliteit



Het gebouw wordt als een architectonische eenheid ontwikkeld. Door een modulaire gebouwopzet is het op verschillende manieren en verschillende fases in te vullen. Er is ruimte voor bedrijven met een verschillend karakter en een verschillende schaal.

5. Schaal en opbouw van het volume

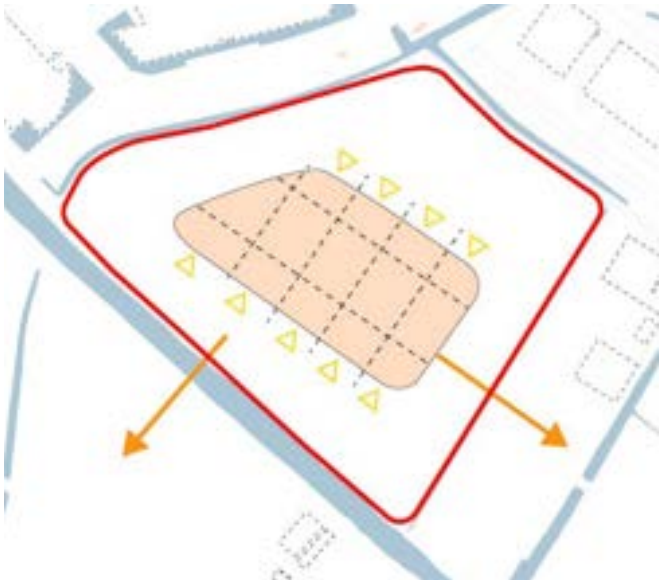


De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 13 meter. Hierbinnen zijn inspringingen mogelijk. Deze breken het volume van het gebouw en zorgen voor een natuurlijke overgang naar de omringende omgeving (zie hiervoor ook de visuals in de bijlage). Dit geldt met name aan de oostzijde van het gebouw. Hier wordt voor een zone van 6 meter breed een lagere maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter.
Ook aan de andere zijden zijn inspringingen mogelijk om het onderscheid in tussen de verschillende functies in het gebouw te markeren, zoals kantoordelen, opslag en bedrijvigheid. Bovendien biedt dit de mogelijkheid om daglicht in de onderste verdiepingen te laten doordringen via transparante gevelpanelen. Dit komt ten goede aan het welzijn van de mensen die in het gebouw werken.

Ten slotte kunnen de verspringingen uitdrukking geven aan de individuele eisen en wensen van de verschillende gebruikers. Dit kan ook in de invulling van gevels, hierover meer in het volgende hoofdstuk.

De hoeken van het gebouw worden geaccentueerd met representatieve elementen.

6. Oriëntatie en zichtlijnen



De opzet van het gebouw biedt de mogelijkheid om het op te splitsen in verschillende eenheden, met ieder een eigen entree. De entrees bevinden zich aan de noordelijke en zuidelijke buitenrand van het gebouw.

Tussen de groen- en waterstructuren door bestaat er een (beperkte) zichtrelatie met het omliggende gebied. Aan de oostzijde zorgt het brede groene profiel voor een goede afscherming voor de omliggende woningen.



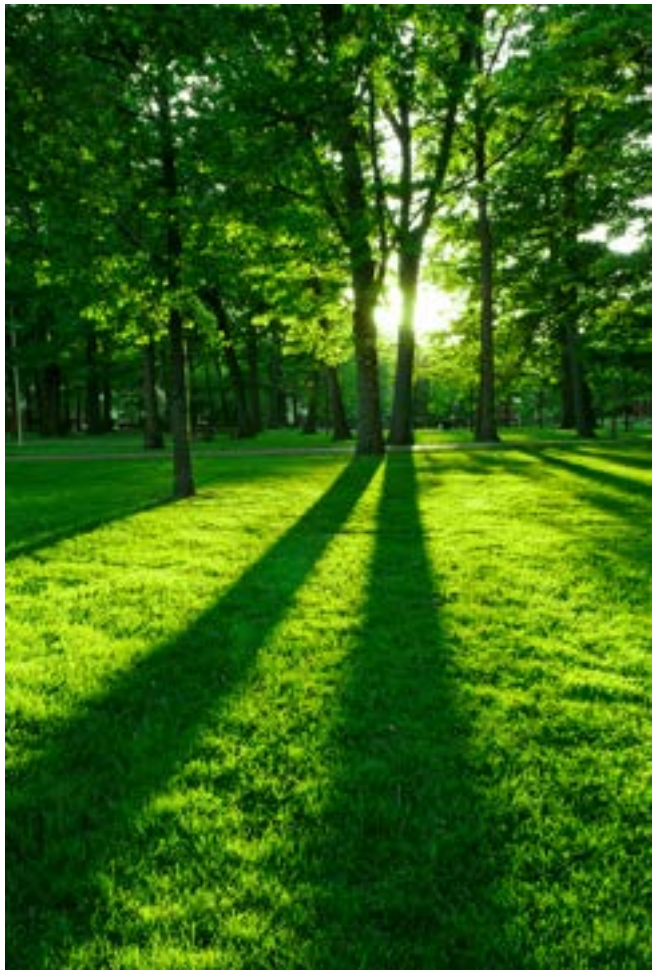
Referentie pad in het bos



Referentie gebouw met groen aansluitend op de plint



Referentie kruidenrijk grasland met pad



Referentie groen aan de noordzijde



Referentie plas-draszone en uitzicht op het landschap



Referentie rietberm langs wetering



Referentie groene parkeerplaats

4.2. Landschapsconcept

De landschappelijke invulling krijgt aan de verschillende zijden van het plan een verschillend karakter, maar aan alle zijden gelden de volgende uitgangspunten:

- het versterken en respecteren van bestaande ruimtelijke structuren en dragers
- het realiseren van een zorgvuldige inpassing en overgang naar het omliggende gebied,
- het borgen van goede afscherming/bufferfunctie voor de omliggende woningen (dit geldt met name aan de zuidoostzijde van het plangebied).

Hieronder wordt achtereenvolgens de invulling aan de verschillende randen omschreven:

- de landschapszijden aan de zuidwest- en zuidoostkant
- de bedrijfszijden aan de noordwest en noordoostkant
- de 'binnenzijde' waar het gebouw aansluit op het omliggende groen.

Landschapszijden (zuidwest en zuidoost)

Deze zijden worden gekenmerkt door de overgang van water via een natuurvriendelijke oever en kruidenrijk grasland naar het bos. Daarmee krijgt deze zijde een ecologische waarde en vormt ze een ruimtelijke hoogwaardige overgang naar het open weidelandschap ten westen van het plangebied.
Aan de zuidwestzijde vormt de Dinsdagse Watering de basis voor het profiel. Hier wordt een plasberm met riet voorgesteld waardoor de Watering een sterkere ecologische functie krijgt en de waterkwaliteit wordt verbeterd. Hierbij worden waardevolle bomen zoals knotwilgen ingepast waardoor de zone een organische vorm krijgt. Dode bomen langs het water worden verwijderd. Ook wordt langs de Watering een strook met kruidenrijk grasland ingezaaid (bijenstrook) die niet alleen de overgang naar het bos vormt maar ook als beheerpad bruikbaar is. Het bos wordt toekomstbestendig gemaakt met nieuwe gebiedseigen soorten (o.a. Essen en Populieren) en onderbegroeiing (o.a. vlier en wilg). Zo ontstaat een boszoom naar het open weidelandschap met een ecologische waarde.
Aan de zuidoostzijde komt een nieuwe watergang die aansluit op bestaande watergangen, met hierlangs een natuurvriendelijke oever. Tussen deze waterloop en de naastgelegen bollengronden komt een aarden wal van 1,5 m hoog met daarop struiken. Deze zorgt voor een landschappelijke overgang en een visuele buffer tussen de naastgelegen kavel en de nieuwbouw.
Haaks op de boszoom worden enkele open zones ingepast die regenwater (dak en verharding) afvoeren naar oppervlaktewater van de wateringen. Zo ontstaan zones die refereren aan de gebiedseigen 'duinrellen'. Deze zones hebben een plasdraskwaliteit die soms met een beekje water afvoeren. Ze zijn niet altijd watervoerend maar wel altijd een nattere zone. Door deze zones ontstaat er ook een informele zichtlijn tussen het gebouw en het landschap (die refereert aan de landgoed gedachte).
Wandelpaden door de boszoom en langs het water completeren het plan met bruggetjes in het pad door de plasdraszones. In de bosrand met uitzicht op het landschap kunnen lunch- of picknickplekken zorgen voor extra recreatieve ene belevingswaarde.

De bedrijvenzijden (noordwest en noordoost)

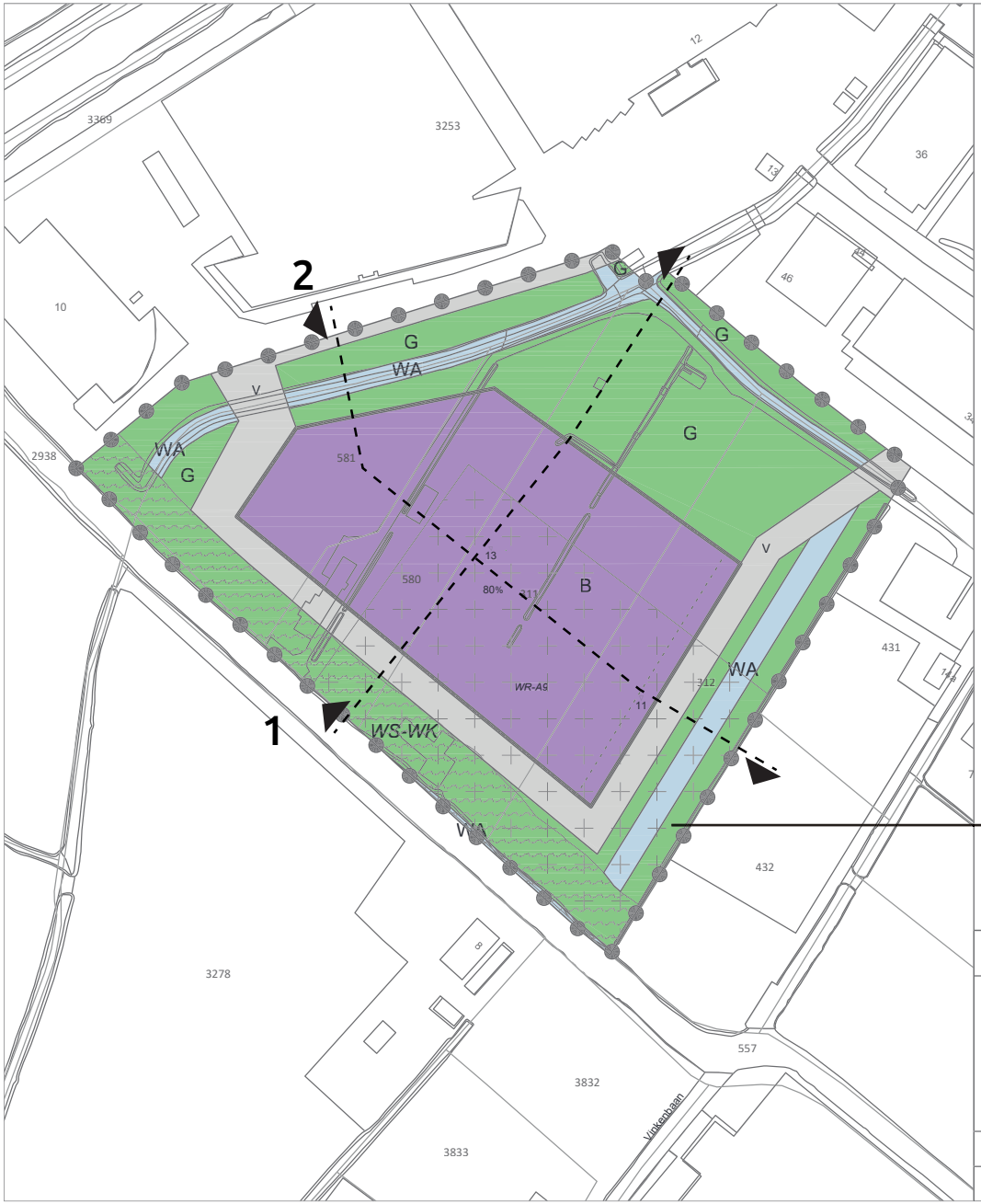
Naar de noord- en westzijden wordt bestaande bosgebied gekoesterd en toekomstbestendig gemaakt met gebiedseigen beplanting. Naaldhout en andere exoten worden daarbij vervangen door gebiedseigen bomen.
In analogie met de landgoed gedachte kan dit een meer parkachtige uitwerking krijgen met lokaal onderbeplanting maar ook bomenweides met uitzicht onder de bomen door (in contrast met de andere zijden van het gebied). Met enkele poelen of vennen kan het gebied meer ecologische en belevingswaarde krijgen. De bestaande sloot/wetering vormt de overgang naar het bestaande bedrijventerrein. Het verdient de voorkeur om ook deze watergang aan een zijde een natuurvriendelijke oever te geven.

Binnenzijde

Binnen in het bos staat het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw (het landhuis). Het gebouw gaat op in het landschap door zoveel mogelijk in het groen te staan. Het groen rond het gebouw bestaat uit een combinatie van grazon, kruidenrijkgras, hagen en enkele vrijstaande bomen (t.b.v. schaduw en coulisse werking).
Ontsluiting ligt op enige afstand en niet direct tegen het gebouw. Parkeerplaatsen liggen aan de bosrand. Het voorstel is deze zoveel mogelijk in kleine clusters te omzomen met een haag. Door bomen tussen de parkeervakken te plaatsen wordt het beeld op de auto's niet alleen verzacht maar wordt ook schaduw gecreëerd om hittestress te voorkomen.

aansluiting op omgeving | profielen

Op de hieronder aangegeven locaties zijn profielen getekend. Deze brengen de aansluiting op de directe omgeving in beeld.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

- B — Bedrijf
- G — Groen
- V — Verkeer
- WA — Water

Dubbelbestemmingen

- *WR-A9* — Waarde - Archeologie 9
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- 80% — maximum bebouwingspercentage (%)
- 13 — maximum bouwhoogte (m)

zone aarden wal

Bestemmingsplan:

Uitbreiding bedrijventerrein Oosteinde 16
Warmond
Gemeente Teylingen

Opdrachtgever: Metafoor

Noordpijl

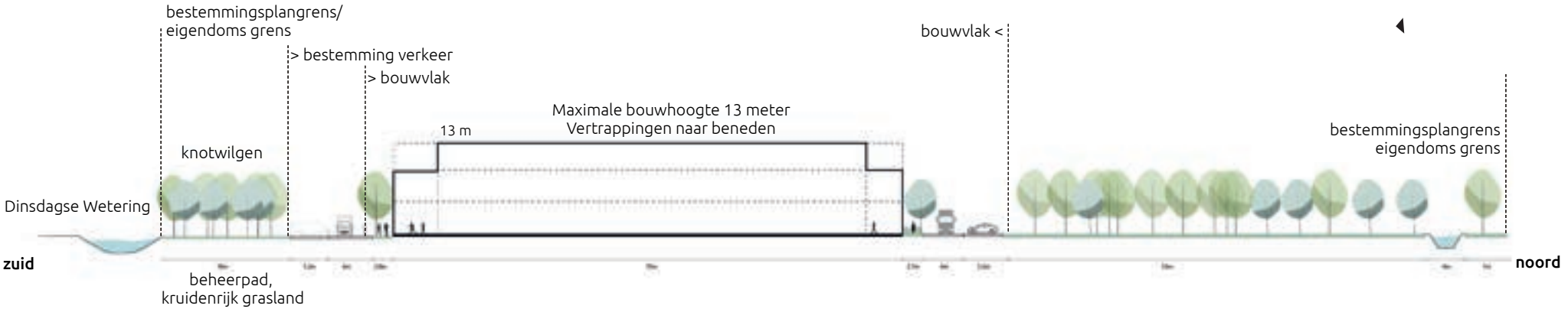
Get.:	Datum:
WDK	10-02-2025
Formaat:	Schaal:
A3	1:1500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1525.BP2022TEY01077-VA01

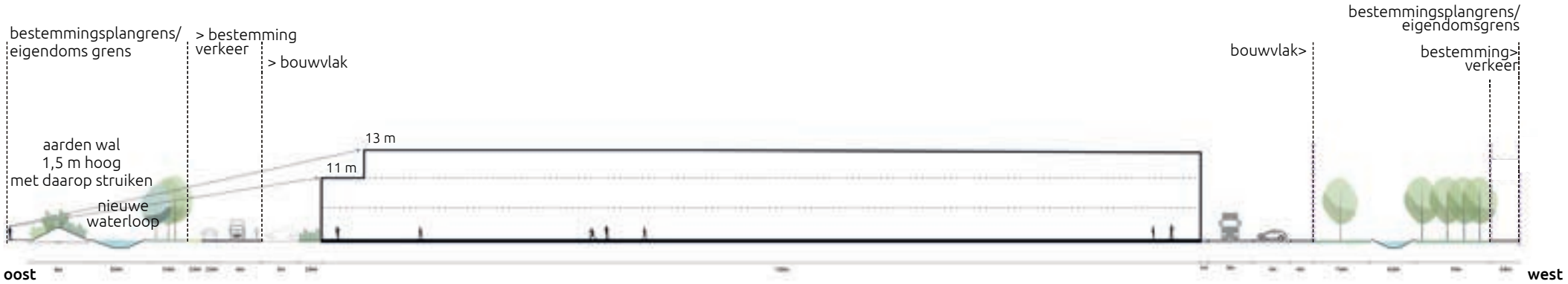
GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

aansluiting op omgeving | profielen

Onderstaande principe-profielen brengen de aansluiting op de directe omgeving in beeld



Principeprofiel 1

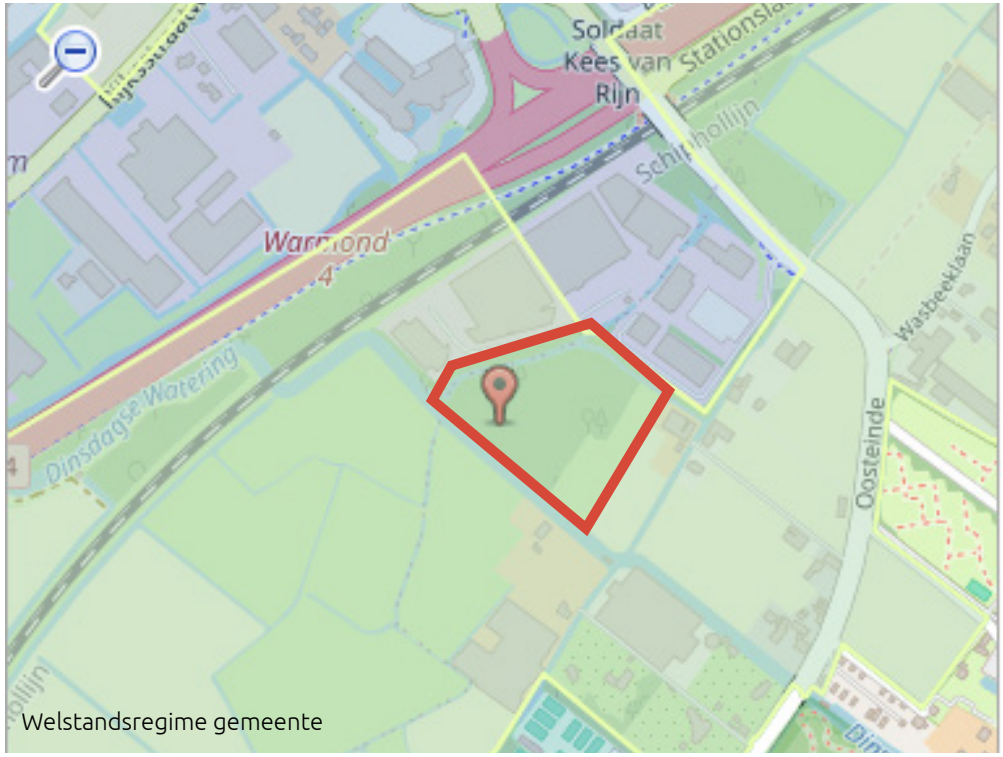


Principeprofiel 2: tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe waterloop wordt een aarden wal voorzien met een hoogte van 1,5 meter en daarop struiken.

17 april 2025: Amendement raadvergadering:
Principeprofiel 2: tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe waterloop wordt een aarden wal voorzien met een hoogte van minimaal 1,60 meter - gemeten vanaf het toekomstig maaiveld - met de verplichting om te kijken of tot 2,00 meter hoogte haalbaar is en daarop beplanting.

5 UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

Criteria welstandsnota gemeente Teylingen
De ontwikkellocatie valt binnen de welstandsnota in het gebiedstype buitengebied. Hieronder staan de kenmerken en de betreffende welstandscriteria beschreven.



Welstandsregime gemeente

Beschrijving
Het buitengebied bestaat uit polders, geestgronden en plassen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen, bedrijfsgebouwen en schuren aangevuld met een aantal boerderijen en enkele landhuizen.
De boerderijen en woningen liggen in het algemeen iets terug op ruime kavels. De gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen liggen achter of naast de woongebouwen. De woningen zijn individueel en afwisselend, alleen bij de rijen is herhaling een hoofdkenmerk. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd met veel op- en aanbouwen. Gevels zijn veelal representatief. De detaillering wisselt van eenvoudig tot rijk met onder meer siermetselwerk en daklijsten. Gevels zijn in de regel van baksteen, daken gedekt met pannen.
Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen en hebben veelal gevels van plaatmateriaal.

Beleid
In dit gebied geldt een minimaal welstandsbeleid. Hier gelden de volgende uitgangspunten:
Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen sober en zorgvuldig vormgeven met terughoudende kleuren. Kassen zijn welstandsvrij, mits deze uitgevoerd worden in niet spiegelend, transparant glas.

Criteria

Bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol:
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- Rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en volgen weg of verkavelingspatroon
- Bebouwing met voorgevel en publieksfuncties richten op de weg
- Doorzichten naar het achterland behouden

Gebouwen zijn individueel en afwisselend, rijwoningen zijn in samenhang:
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige, veelal schuurachtige vorm
- De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op weg of verkavelingsrichting
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- Bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan de hoofdmassa



referentiebeeld toevoeging van groen in het gevelvlak: gebouw POAL Car Handling Facility, Auckland, door Plus Architecture

Aanvullende ambities gebouwen, aanvullend op welstandscriteria

Met de criteria uit 5.1. wordt rekening gehouden in de uitwerking van het architectonisch ontwerp. Daarnaast worden vanuit Greenib Business Park nog de volgende ambities nagestreefd:

- Individuele expressie in gevelbeeld; er wordt uitgegaan van een modulaire gevel waardoor elke eindgebruiker binnen een bepaalde bandbreedte zelf invulling kan geven aan zowel de functionele als esthetische uitstraling van het pand
- Natuurinclusief ontwerpen en bouwen, bijvoorbeeld door de toepassing van natuurinclusieve gevelpanelen;
- Toepassing van hout in de gevel en in de constructie;
- Toepassing van groen op het dak en delen van de gevel;
- Toepassing van Pv panelen.

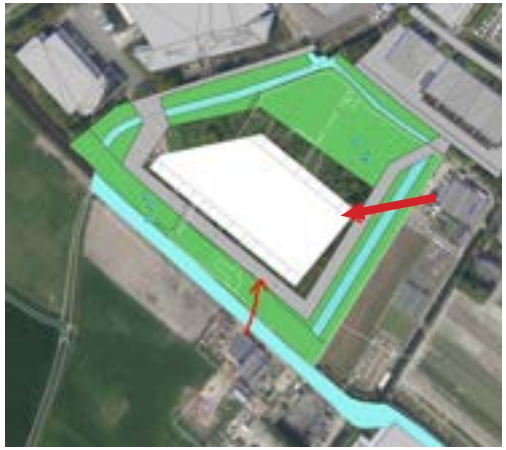
Aanvullende ambities buitenruimte, aanvullend op welstandscriteria

- Het toevoegen van verblijfsplekken tussen de bomen
- Toepassing van halfverharding bij de parkeervakken
- Toepassing van hagen tussen de parkeervakken
- Toepassing van houten straatmeubilair zoals lichtmasten
- Toepassing van inheemse beplanting
- Toepassing van kruidenrijk grasland

Bij de uitwerking van de plannen is het noodzakelijk om niet alleen de bomen in te meten maar deze ook te onderzoeken op toekomstwaarde.

BIJLAGE: VISUALS

View 1: Oostzijde



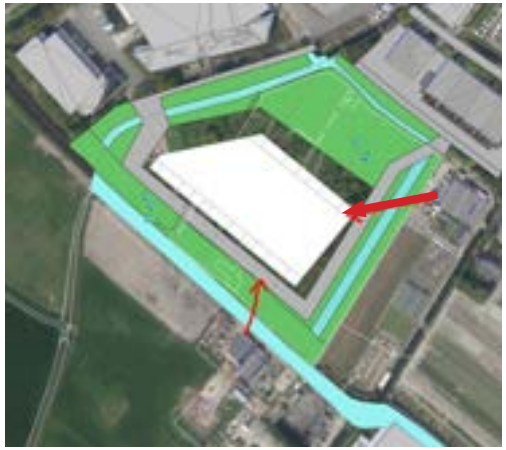


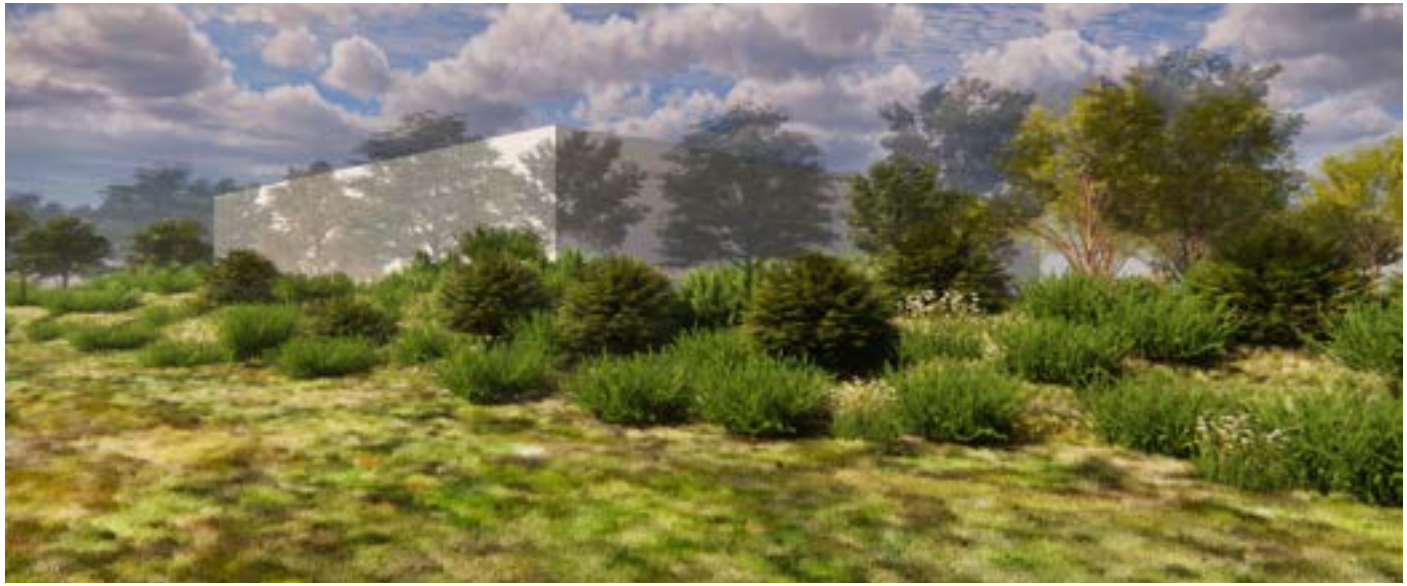
Volledige bouwmassa 13 meter



Bouwmassa met teruggelegde oostgevel, over 6 meter diep tot 11 meter hoogte. Hierdoor oogt het volume minder massief.

View 2: Oostzijde (bomen transparant)



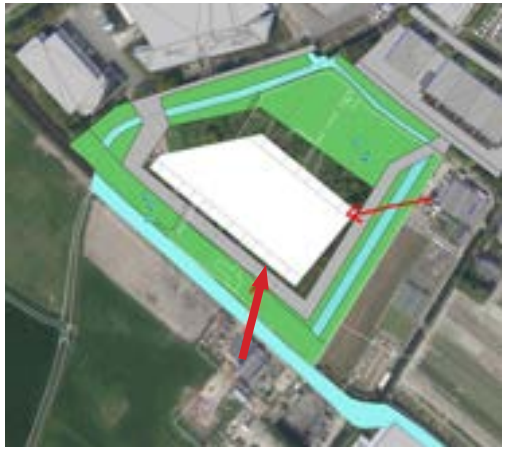


Volledige bouwmassa 13 meter



Bouwmassa met teruggelegde hoek tot 11 meter hoogte. Hierdoor oogt het volume minder massief.

View 2: Zuidzijde



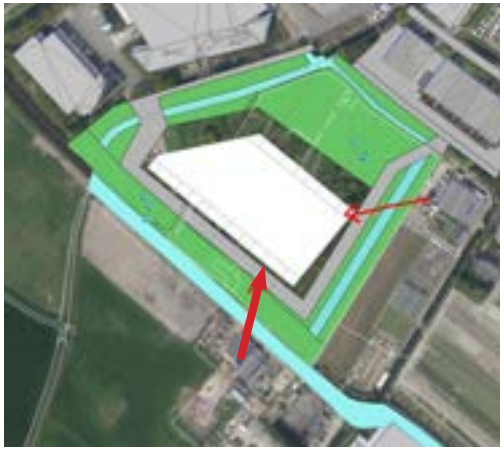


Volledige bouwmassa 13 meter



Bouwmassa met inspringingen tot 11 meter hoogte. Vanwege de bestaande bomen langs de wetering is het verschil hier nauwelijks waarneembaar.

View 2: Zuidzijde (bomen transparant)





Volledige bouwmassa 13 meter



Bouwmassa met inspringingen tot 11 meter hoogte. Vanwege de bestaande bomen langs de wetering is het verschil hier nauwelijks waarneembaar.