

Gebiedsvisie

Bedrijventerrein De Vaandel Noord Heerhugowaard

Mei 2023

SWECO

Inhoud

Voorwoord 2

1. Inleiding 3

2. Context en opgave 4
- 2.1 Stedelijke context en netwerken 4
- 2.2 Opgave 5
- 2.3 Duurzaamheid 7

3. Planconcept 10
- 3.1 Concept 11
- 3.2 Openbare ruimte 14

4. Beeldkwaliteit architectuur en inrichting 20
- 4.1 Beeldkwaliteit 21
- 4.2 Kavel 22
- 4.3 Gebouw in massa en positie 24
- 4.4 Architectuurprincipes 26
- 4.5 Terreininrichting 30

Bijlage 1. Kavelpaspoort 34
- Middenkavels 34
- Hoekkavels 36
- Glaskavels 38

Bijlage 2. Detaillering 40
- Draaiende delen en kozijnen 40
- Buitenzonwering 41
- Groene, natuurinclusieve gevels en daken 42
- Regenwater 43

Bijlage 3. Openbare ruimte 44
- Aansluiting Hasselaarsweg 44
- Kruisingen De Vaandeldrager en zijstraten 44
- Verharding 45
- Verlichting 46
- Bermen en taluds 46
- Bomen 47

Colofon 49

Voorwoord

Deze gebiedsvisie beschrijft en verbeeldt de ambitie van de gemeente voor De Vaandel Noord tot 2040. Met de gebiedsvisie wordt een kader gegeven aan de beoogde toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De gebiedsvisie geeft ook basis voor gesprekken met grondeigenaren in het gebied en voor de wijze waarop deze ambitie daadwerkelijk kan worden verwezenlijkt.

Haalbaarheid van ambitie hangt daarbij af van wensen, mogelijkheden en draagvlak. Dit document zet een eerste stap in dat bewegend proces.

De gebiedsvisie De Vaandel Noord heeft op zichzelf geen juridische status, maar vormt een stap richting een nieuw bestemmingsplan, dat wel formele status heeft voor bouwen en gebruik. De gebiedsvisie vormt aldus het kader voor de herziening van het huidige bestemmingsplan de Vork, met als doel voor De Vaandel Noord een meer gedetailleerd en geactualiseerd bestemmingsplan op te stellen. Hiervoor gelden de reguliere procedures zoals tervisielegging, zienswijzen en raadsvaststelling.

1. Inleiding

Deze Gebiedsvisie borduurt voort op de uitgangspunten in het Planboek uit 2016, waarin het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan is gemaakt voor een gedeelte van bedrijventerrein De Vaandel; De Vaandel Midden. Het Planboek uit 2016 vormde een herziening van het Planboek uit 2011. In dit Planboek uit 2011 was een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitplan voor een gemengd bedrijventerrein van in totaal 120 hectare opgenomen. De Vaandel Midden is op het moment van het opstellen van deze Gebiedsvisie voor een groot deel aangelegd en uitgegeven.

De afgelopen jaren is de vraag naar nieuw uit te geven bedrijfskavels in de gemeente Dijk en Waard toegenomen. Deze ruimtevraag wordt veroorzaakt door zowel de autonome groeiende ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente, als de transformatieopgaven op bedrijventerreinen elders in de gemeente. Aanvullend is er sprake van een toenemende ruimtevraag van bedrijven uit de regio Alkmaar en omgeving, en ook van bedrijven daarbuiten. Dit alles heeft de gemeente doen besluiten op een zo spoedig mogelijke termijn over te gaan tot kaveluitgifte in De Vaandel Noord. Dit gedeelte van De Vaandel bestaat nu nog overwegend uit agrarische gronden. De voorliggende Gebiedsvisie vormt een visie en ontwikkelingskader voor De Vaandel Noord.

Leeswijzer
De Gebiedsvisie die nu voor u ligt is het kerndocument voor bedrijventerrein De Vaandel Noord. Het bevat een korte toelichting op de context van de plek, de grondregels van het stedenbouwkundig plan en een aantal concrete regels omtrent de regels voor het bouwen op de kavel. De Gebiedsvisie fungeert als toetsdocument voor toekomstige bouwplannen.

In hoofdstuk 2 komen de context en opgave van De Vaandel Noord aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het planconcept nader toegelicht in woord en beeld. Vervolgens staan in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteit van de architectuur en inrichting centraal.

Daarnaast zijn er een drietal bijlagen opgenomen in deze Gebiedsvisie. De bijlagen hebben betrekking op: 1) het kavelpaspoort, 2) detaillering, en 3) openbare ruimte.



kaart plangebied De Vaandel

Adviesteam
Bent u na het doornemen van deze Gebiedsvisie geïnteresseerd geraakt in een kavel in De Vaandel, neem dan contact op met het adviesteam van de gemeente (https://www.devaandel.nl/contact-en-advies). Dit team adviseert ondernemers bij het realiseren van een bedrijfspand dat aansluit op hun wensen, behoeften én het ambitieniveau van De Vaandel Noord. Hiermee werkt de gemeente samen met ondernemers voor een vlotte ontwikkeling van De Vaandel Noord en om alle kansen te benutten die binnen de gemeentegrenzen voorhanden zijn.

2. Context en opgave

2.1 Stedelijke context en netwerken

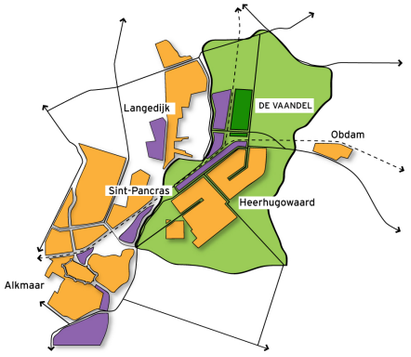
De polder Heerhugowaard en directe omgeving is in de laatste decennia sterk verstedelijkt. Alkmaar en Dijk en Waard zijn naar elkaar toe gegroeid tot een ‘dubbelstad’. Dit stedelijk gebied is gelegen aan het uiteinde van de snelweg A9 en op het kruispunt van de spoorlijnen Amsterdam-Den Helder en Amsterdam-Enkhuizen, en vormt tegelijkertijd het begin van een achterlandverbinding richting het oosten van Nederland en Duitsland.

Bedrijventerrein De Vaandel ligt aan de noordoostzijde van deze stedelijke agglomeratie als uitbreiding van een as van bedrijvigheid langs de spoorlijn Amsterdam-Den Helder. De Westfrisiaweg verbindt De Vaandel, via Hoorn en Enkhuizen, met Lelystad en Zwolle.

Een noord-zuid fietsverbinding door De Vaandel wordt gezien als een ontbrekende schakel in het fietsnetwerk, om bestemmingen in het stedelijk gebied en De Vaandel zelf vanuit het landelijk gebied snel bereikbaar te maken met de fiets.

Landschap en groenstructuur
De polder Heerhugowaard kent van oorsprong, net als de omringende droogmakerijen, een sterk langgerekte en pragmatische ontginningsstructuur. De Middenweg fungeert hierin als de ruggengraat van waaruit de verkaveling haaks is opgezet. Hierdoor krijgt het landschap in de polder een dominante richting mee.

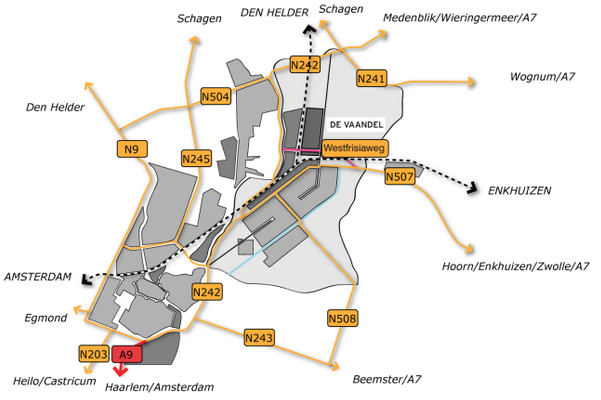
Belangrijk in de groenstructuur zijn de gewenste ecologische verbindingen tussen natuurgebieden en het zichtbaar maken van de polderstructuur door de aanplant van bomenlanen langs de beeldbepalende lijnen in de polder.



stedelijke context



morfologie



netwerken



groenstructuur



fietsnetwerken

2.2 Opgave

Kansen voor het bedrijfsleven
Dijk en Waard is een gemeente met een breed economisch perspectief en een actief en gevarieerd bedrijfsleven. Zowel kleine als grote bedrijven voelen zich thuis in de gemeente. In deze gemeente wordt de komende jaren het bedrijventerrein De Vaandel Noord ontwikkeld.

Het oorspronkelijke plangebied van het project De Vaandel wordt begrensd door de spoorlijn in het westen, de Middenweg in het oosten, de stadsrand in het zuiden en de Hasselaarsweg in het noorden. Bereikbaarheid en nabijheid zijn belangrijke kernwaarden voor de ontwikkeling van De Vaandel als geheel.

In het gedeelte ten zuiden van de N23 (Westfrisiaweg) is De Vaandel Zuid gelegen, waar wordt ingezet op een gebiedsontwikkeling nieuwe stijl met functies en beleving die zich sterker richten op de stad, bestaande uit zowel een woningprogramma als maatschappelijke functies. Dit vraagt om een vorm van gebiedsontwikkeling die veel sterker is gericht op stedelijke netwerken, waarbij de traditionele scheiding tussen functies in het stedelijke gebied vervaagt. Mengvormen van wonen, werken en maatschappelijke functies kunnen een grote meerwaarde zijn voor de stedelijke economie. Deze ontwikkeling zoekt vooral de grenzen op van de huidige ruimtelijke ordening principes, instrumenten en processen.

Van het totale gebied met een bruto oppervlakte van 120 hectare is de afgelopen jaren De Vaandel Midden als bedrijfsterrein tot ontwikkeling gekomen.

Het noordelijk deel van De Vaandel werd in eerste instantie niet actief ontwikkeld tot een bedrijventerrein. Het bestaat in de huidige situatie nog overwegend uit agrarische gronden. Door de groeiende vraag naar bedrijfskavels binnen de gemeente de afgelopen jaren, komt de ontwikkeling van bedrijventerrein De Vaandel Noord nu ook op stoom en is een spoedige kaveluitgifte van belang.

Deze Gebiedsvisie beschrijft de inrichting van het noordelijk gedeelte van het oorspronkelijke plangebied De Vaandel.



De Vaandel Midden, entreegebied aan De Vaandeldrager

Coherent en toekomstbestendig
In de komende jaren zal de locatie Vaandel Noord gestaag transformeren van agrarisch gebied naar gemengd bedrijventerrein. De afgelopen jaren is De Vaandel Midden tot ontwikkeling gekomen, met nieuwe bedrijfspanden langs de Delta, Echo en Foxtrot en de realisatie van een tijdelijk zonnepark, dat tot en met 2033 (minimaal) hier blijft liggen. Dynamische ruimtelijke ontwikkelingen als de komst van het opstelterrein van ProRail langs het spoor en de uitbreidingsbehoefte van het Altongebied hebben tevens hun weerslag op het bedrijventerrein De Vaandel als geheel. Een logische overgang naar de omgevingskarakteristieken van de gebieden grenzend aan De Vaandel Noord is essentieel om een stedenbouwkundige eenheid te creëren. Het is van belang om tot een coherent en toekomstbestendig bedrijventerrein te komen. Dit vraagt enerzijds om een robuust en toekomstbestendig plan, dat goed doordacht is en voldoende flexibiliteit biedt aan toekomstige ontwikkelingen. Anderzijds is het zaak om zo spoedig mogelijk tot kaveluitgifte over te kunnen gaan, door toenemende ruimtevraag naar bedrijfskavels. Deze Gebiedsvisie vormt een opmaat naar een herziening van het bestemmingsplan en startpunt voor een snelle, maar gecoördineerde ontwikkeling van De Vaandel Noord.

Profilering
De Vaandel Noord wordt in de eerste plaats ontwikkeld als thuishaven voor met name lokale en regionale ondernemers. Het MKB, familiebedrijven en lokaal gewortelde ondernemers vinden hier hun plek. Ook bestaande bedrijven op De Vaandel Midden met uitbreidingsplannen, en bedrijven die door transformatieopgaven elders in de gemeente Dijk en Waard op zoek zijn naar een bedrijfslocatie, zullen zich hier thuis voelen. Grote ruimtevragers en bedrijven van buiten de omgeving van regio Alkmaar kunnen ook op het terrein worden gehuisvest, voor zover de kwaliteit, uitstraling en het ambitieniveau gewaarborgd blijven. Daarnaast is het van belang dat het faciliteren van grote ruimtevragers het vormgeven van de transformatieopgave binnen de gemeente niet in de weg komt te staan. Ook zijn garageboxen, bedrijfsverzamelgebouwen en business-to-consumer bedrijven met kleinschalige units niet passend bij de gewenste uitstraling.



De Vaandeldrager



De Echo, zijstraat van De Vaandeldrager

2.3 Duurzaamheid

Toekomstbestendigheid betekent ook dat hoog ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Vanuit een maatschappelijk belang maar ook als voorwaarde om te komen tot een aantrekkelijk vestigingsmilieu. De kwaliteit komt tot uitdrukking in de primaire maatvoering van de openbare ruimte en in de gekozen materialen en detaillering. Duurzaamheid is integraal onderdeel van de eisen die gesteld worden op drie niveaus: gebouw, kavel, en inrichting van de openbare ruimte. Voor de ontwikkeling van De Vaandel Noord is een aantal duurzaamheidsaspecten als speerpunt gedefinieerd. Bij het indienen van een ontwerp van een nieuw bedrijfspand dient nadrukkelijk op innovatieve wijze nagedacht te worden op welke manieren bijgedragen kan worden aan het verduurzamen van het vastgoed.



De Vaandeldrager en groene structuur vanuit de Delta

Energietransitie
De gemeente Dijk en Waard heeft de ambitie om in de nabije toekomst energieneutraal te zijn. In De Vaandel Noord is het belangrijk om vroegtijdig invulling te geven aan deze ambitie. Het doortrekken van het bestaande energiecircuit de Duurzame Ring Heerhugowaard dat op De Vaandel Midden al in gebruik is, vormt een kansrijke optie om een energieneutraal bedrijventerrein mogelijk te maken. Mogelijk biedt ook een nieuwe aansluiting op het warmtenetwerk van HVC kansen. Daarnaast kan de uitwisseling van warmte en energie tussen bedrijven op De Vaandel en omgeving (bijvoorbeeld het Altongebied) worden onderzocht. Om de energietransitie te faciliteren, wordt in de ondergrond voldoende ruimte gereserveerd om geplande en toekomstige energie-infrastructuur een plek te kunnen geven. De gemeente behoudt vooralsnog de mogelijkheid om ook bovengronds ruimte te reserveren voor de energietransitie, indien technische ontwikkelingen gedurende de ontwikkeling van het bedrijventerrein hierom vragen.

Op dit moment wordt in De Vaandel al energie gewonnen uit asfalt. In de weg is een buizensysteem met een overdrachtsvloeistof aangelegd, dat in verbinding staat met twee bodembronnen. In de zomer levert dat buizensysteem warm water op, in de winter koud water. Bedrijven die zijn aangesloten op het systeem kunnen het warme water ’s winters gebruiken om hun pand te verwarmen. Het koude water kan ’s zomers worden gebruikt voor koeling.

Binnen het plangebied ligt nu het tijdelijk zonnepark. Zonne-energie vormt een belangrijk onderdeel voor een duurzame energievoorziening van De Vaandel Noord. Door slim en meervoudig gebruik te maken van de daken, is er een groot oppervlakte voor zonnepanelen beschikbaar op het bedrijventerrein.

Klimaatadaptatie & natuurinclusiviteit
Een duurzaam bedrijventerrein betekent ook dat het gebied voorbereid is op een veranderend klimaat. In De Vaandel Noord wordt daarbij ingezet op natuurlijke maatregelen, zoals groene daken en gevels, zoveel mogelijk groen op maaiveld en waterdoorlatende verharding waar mogelijk. In lijn met het gemeentelijk 'Beleidsprogramma klimaatadaptatie 2021-2026' zijn voor De Vaandel Noord de meest recente normen van het Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw van toepassing. Hierin zijn uitgangspunten opgenomen om wateroverlast te voorkomen, droogte tegen te gaan, verkoeling te bieden bij extreme hitte, en gevolgen van overstromingen te beperken. Deze normen stellen eisen aan de opvang van regenwater op privaat terrein, het creëren van schaduw en koele plekken, het warmtewerend en verkoelend inrichten van horizontale en verticale oppervlakten.

De duurzaamheidsambities vragen ook om aandacht voor een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte, de terreinen en gebouwen, om de ecologische waarden van het gebied te versterken. Het creëren van robuuste ecologische verbindingszones door De Vaandel Noord is daarin het uitgangspunt. Dit is onder andere doorgevoerd aan de noordzijde van het gebied, waar nu de zijstraat van de Middenweg loopt. Klimaatrobuustheid kan op een slimme manier gekoppeld worden aan ecologische maatregelen, zodat ook de biodiversiteit wordt versterkt. Daarbij valt te denken aan groene daken die een verkoelende werking hebben en tegelijkertijd een habitat voor vogels en insecten kunnen vormen, of groenzones in de openbare ruimte en op de terreinen die zo biodivers mogelijk worden ingericht. Klimaatadaptieve en natuurinclusieve toepassingen dragen ook bij aan een groen imago van het bedrijventerrein.

Gezonde en veilige werkomgeving
Een duurzaam bedrijventerrein vertaalt zich ook in een gezonde en veilige werkomgeving. Een aantrekkelijke werklocatie is een levendig en leefbaar gebied. In De Vaandel Noord is in het bijzonder aandacht voor doorlopende groenstructuren met bomen langs de straten, en duidelijke en aangename routes voor langzaam verkeer. Zo worden werknemers en bezoekers gestimuleerd naar het bedrijventerrein te fietsen en worden werknemers uitgenodigd een wandeling te maken in hun pauze. De Middenweg wordt ook voor langzaam verkeer via een logische route met De Vaandel Noord verbonden. Parkeren en keren van vrachtverkeer vindt in beginsel plaats op de kavels en niet langs de openbare wegen, om de verkeersveiligheid te borgen. Parkmanagement is al aanwezig op De Vaandel Midden. De wens is om dit ook in De Vaandel Noord in te zetten, om de kwaliteit en veiligheid van het gebied blijvend te borgen en onderlinge verbondenheid tussen de bedrijven te versterken. Via dit orgaan kunnen ook collectief zaken als duurzame mobiliteit, elektrisch rijden en realiseren van oplaadpunten worden bevorderd,



doorzicht naar De Vaandel vanaf de Middenweg



groenblauwe zoom langs het spoor aan de westzijde van De Vaandel

Circulariteit
Op De Vaandel Noord worden circulaire oplossingen in de fysieke omgeving zoveel mogelijk gestimuleerd. Het is van belang om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein op voorhand al rekening te houden met toekomstige demontage en herbruikbaarheid. Dit kan door het gebruiken van hernieuwbare (biobased) materialen, en materialen met een zo laag mogelijke milieubelasting. Ook losmaakbaar bouwen draagt hieraan bij. De relatief grote bouwvolumes op een bedrijventerrein lenen zich goed voor toepassing van circulaire materialen. Een berekening van de Milieu Prestatie Gebouwen is wettelijk verplicht en onderdeel van de omgevingsvergunning, zodat hierop gestuurd kan worden.
Het opstellen van gebouw- en materialenpaspoorten helpt om te borgen dat kansen in de toekomst ook worden benut. Tot slot is het bevorderen van de uitwisseling van kennis, diensten en (rest)stromen tussen de bedrijven op De Vaandel Noord van belang. Ook bedrijven in de directe omgeving kunnen hierin betrokken worden. Zo ontstaat een lokaal circulair ‘ecosysteem’.

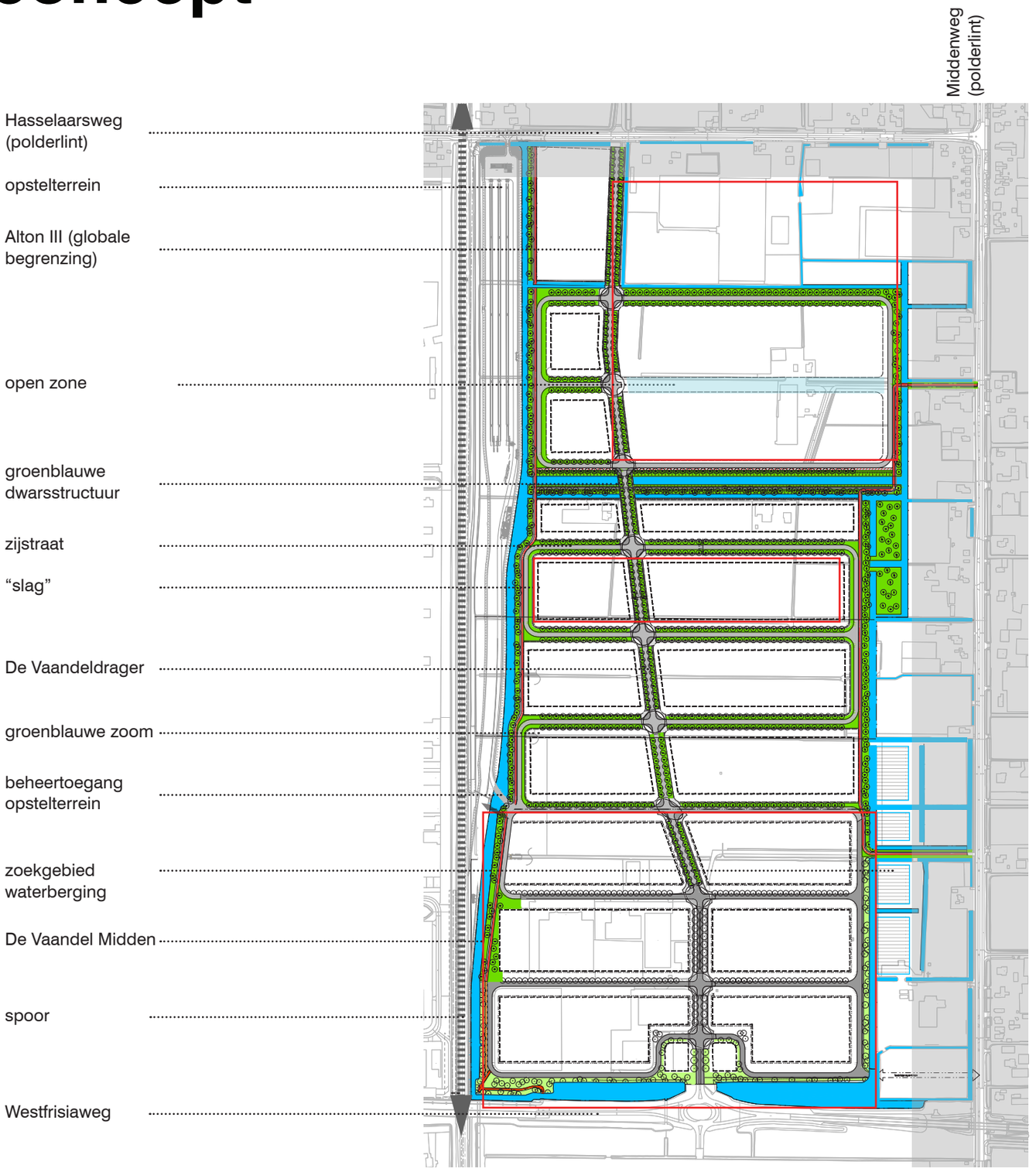


groenblauwe zoom langs de Westfrisiaweg aan de zuidzijde van De Vaandel



groenblauwe zoom aan de oostzijde van De Vaandel

3. Planconcept



Planoverzicht & concept

3.1 Concept

De Vaandel Noord betreft een bedrijventerrein, met daarbij een locatie ten behoeve van glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid aan de noordzijde. De locatie voor glastuinbouw sluit aan op het Altongebied, waar de glastuinbouw in Heerhugowaard zich heeft geconcentreerd. Aan de ruimtelijke opzet van De Vaandel ligt de oorspronkelijke verkaveling van de droogmakerij ten grondslag. Deze ontginnings-structuur ontleent haar logica aan de ontginning en ontwatering. In de ruimtelijke opbouw van De Vaandel Midden is hierop aansluiting gezocht voor een goede inbedding binnen de structuur van de droogmakerij. Deze opbouw is ook geschikt voor een getrapte uitvoerbaarheid. De Vaandel Noord bouwt hier op voort.

De beschreven en getekende ruimtelijke opzet voor De Vaandel Noord betreft een planconcept. De opzet en uitwerkingsrichting staan vast, deeluitwerkingen en details van de inrichting krijgen gedurende de ontwikkeling mogelijk een nadere uitwerking. Het uitgevoerde plan kan dus verschillen vertonen met planconcept zoals hier gepresenteerd. Daarnaast wordt een eindbeeld beschreven. Dit kent een aantal tussenstappen en zal niet in één keer worden uitgevoerd en voltooid zijn.

Groenblauw raamwerk
Het plangebied van De Vaandel heeft een rechthoekige vorm. In het zuiden wordt de locatie begrensd door de Westfrisiaweg, in het westen door het opstelterrein van Prorail, in het oosten door een bebouwd, half-open polderlint langs de Middenweg en in het noorden door het bebouwde polderlint aan de Hasselaarsweg.

Om tot een groot samenhangend gebied en daarmee efficiënte verkaveling te komen is het watersysteem zoveel mogelijk naar de randen gebracht. De rechte watergangen zorgen voor een heldere begrenzing en worden aangesloten op het fijnmazige netwerk van sloten in de zones langs de Middenweg en de Hasselaarsweg. Langs de Middenweg zijn gronden aangewezen als zoekgebied voor de uitbreiding van waterberging.

Aansluitend op de waterstructuur is groen gesitueerd. Dit groenblauwe raamwerk omzoomt de nieuwe ontwikkeling en zorgt voor een inpassing van de randen naar de omgeving met een losse structuur van bomen. Zo wordt het bedrijventerrein zichtbaar en de overgang verzacht. Het gebied en de ontwikkeling blijft zo leesbaar en inzichtelijk. De zoom ligt achter de bebouwing van de Middenweg zodat deze het karakter behoudt van een lint met afwisselend bebouwing en open tussenruimtes. Het gebied aan de Hasselaarsweg is geen onderdeel van het plangebied maar er wordt er wel op geanticipeerd. De zone wordt net als bij de Middenweg als lint behandeld. Bedrijven worden niet direct aan de weg geplaatst maar achter het oorspronkelijke bebouwde lint. De ontsluiting wordt hier ook voor de al bestaande bedrijven ‘achterom’ geregeld via het bedrijventerrein, zodat aan de Hasselaarsweg het beeld van (oorspronkelijk) agrarische erven in stand kan worden gehouden. De groenblauwe zomen aan de flanken van De Vaandel worden met een dwarsverbinding met elkaar verbonden, zodat een robuust watersysteem ontstaat, met stevige groenstructuur.De omvang van het plangebied wordt zo overzichtelijk gemaakt en geordend naar bedrijven glastuinbouw en ruimte gecrëerd om naar buiten te gaan en een prettig ommetje te maken. De groenstructuur zorgt voor verkoeling en geeft kansen voor de biodiversiteit.

Structuur en programma
De oost-west gelegen verkavelingsstructuur van de polder is vertaald in een ritme van ‘slagen’ die dwars over het bedrijventerrein liggen. De slagen hebben een breedte van ruim honderd meter. Daarbinnen kunnen bedrijven zich vestigen. Bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie mag plaatsvinden aan de westzijde, tegen het opstelterrein en bestaande bedrijventerrein aan, en ver van de bewoning. Ook in bouwhoogte loopt het bedrijventerrein af richting de randen van de Middenweg en de Hasselaarsweg. Deze overgangen worden gemaakt voor goede inpassing van De Vaandel Noord in de omgeving.

De kaveldiepte bedraagt gemiddeld 57 meter, maar kan ook over de gehele diepte van een ‘slag’ bestaan. De breedte van de kavels is variabel en afhankelijk van de behoefte van de eindgebruiker. Op de ‘koppen’ van de slagen liggen hoekkavels. Bedrijven oriënteren zich hier op de groenblauwe zoom en de hoofdontsluiting, zowel in de vormgeving van het gebouw als door de aanleg van een tuin. Daartussen liggen middenkavels. Bedrijven richten zich hier op de straat waar ze aan gelegen zijn. Daarnaast zijn er glaskavels. De kavelgroottes voor de glastuinbouw zijn afhankelijk van de omvang en het aantal ontwikkelende partij(en). Een bedrijf kan er één kas neerzetten, maar er is ook de mogelijkheid dat er meerdere glastuinbouwgerelateerde bedrijven hier een plek vinden, met of zonder kas. Ook bij de glaskavels gelden regels voor de oriëntatie aan de zoom en de hoofdontsluiting zodat er een eenheid ontstaat.

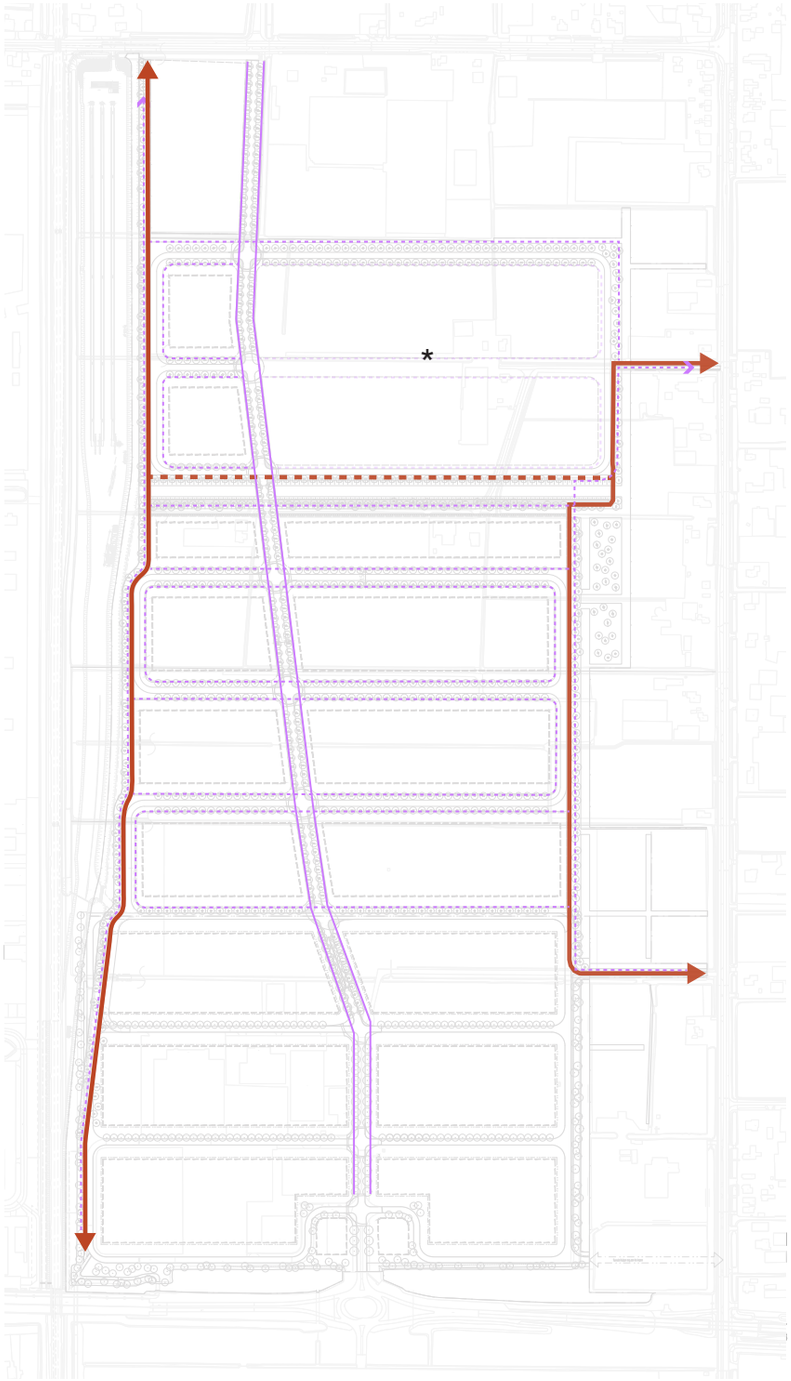
Voor de kavels zijn in het beeldkwaliteitplan (H4) regels opgenomen ten aanzien van de architectuur, de kavelinrichting en het gebruik. Er is gekozen om met lichte kleuren te werken om zo de opwarming van de gebouwen en de omgeving bij warme dagen te beperken. Op het huidige ontwikkelde deel van De Vaandel Midden voeren donkere kleuren de toon, maar wordt ook wit toegepast. Door de gekozen lichtere kleurstelling wordt tevens een overgang gecreëerd naar de locatie voor glastuinbouw.

Infrastructuur
De infrastructuur van het bedrijventerrein is opgebouwd uit zijstraten die op regelmatige afstand (slagen) van oost naar west lopen en aan de kopse kanten met elkaar verbonden zijn, zodat een netwerk ontstaat en elk adres via meerdere wegen te bereiken is. De zijstraten worden aaneengeregen en ontsloten door ‘De Vaandeldrager’ die van de Westfrisiaweg tot aan de Hasselaarsweg schuin door het terrein loopt. De hoofdtoegang van het bedrijventerrein De Vaandel Midden en Noord, blijft de Westfrisiaweg. De aansluiting op de Hasselaarsweg moet zorgen voor een flexibele routing, meer gerichte transportbewegingen, en een ontlasting van andere wegen zoals de Middenweg.

Voor de aansluiting op de Hasselaarsweg loopt een apart traject. In de nadere uitwerking moet ervoor worden gezorgd dat de structuur van de Hasselaarsweg helder blijft. De oost-west lijn is dominant ten opzichte van de noord-zuid lijn van de Altonstraat – De Vaandeldrager.

Kassen op de locatie voor glastuinbouw worden ook via De Vaandeldrager ontsloten. Afhankelijk van de omvang en logistieke opzet van de glastuinbouwbedrijven zal de ontsluiting verder worden uitgewerkt. In ieder geval wordt centraal in de locatie een zone open gehouden voor een openbare weg of interne ontsluitingsstructuur. Deze is net als het bedrijventerrein oost-west georiënteerd. Bedrijven aan de Hasselaarsweg worden via een zijweg aan De Vaandeldrager ontsloten, dus ‘achterom’. Dit zorgt voor een betere bereikbaarheid van de bedrijven en een veiligere Hasselaarsweg.

In aanvulling op de hoofdtoegangen zijn calamiteitenverbindingen met de Middenweg gemaakt. Deze functioneren normaliter als voet- en of fietsverbinding maar kunnen in geval van nood door de hulpdiensten worden gebruikt.



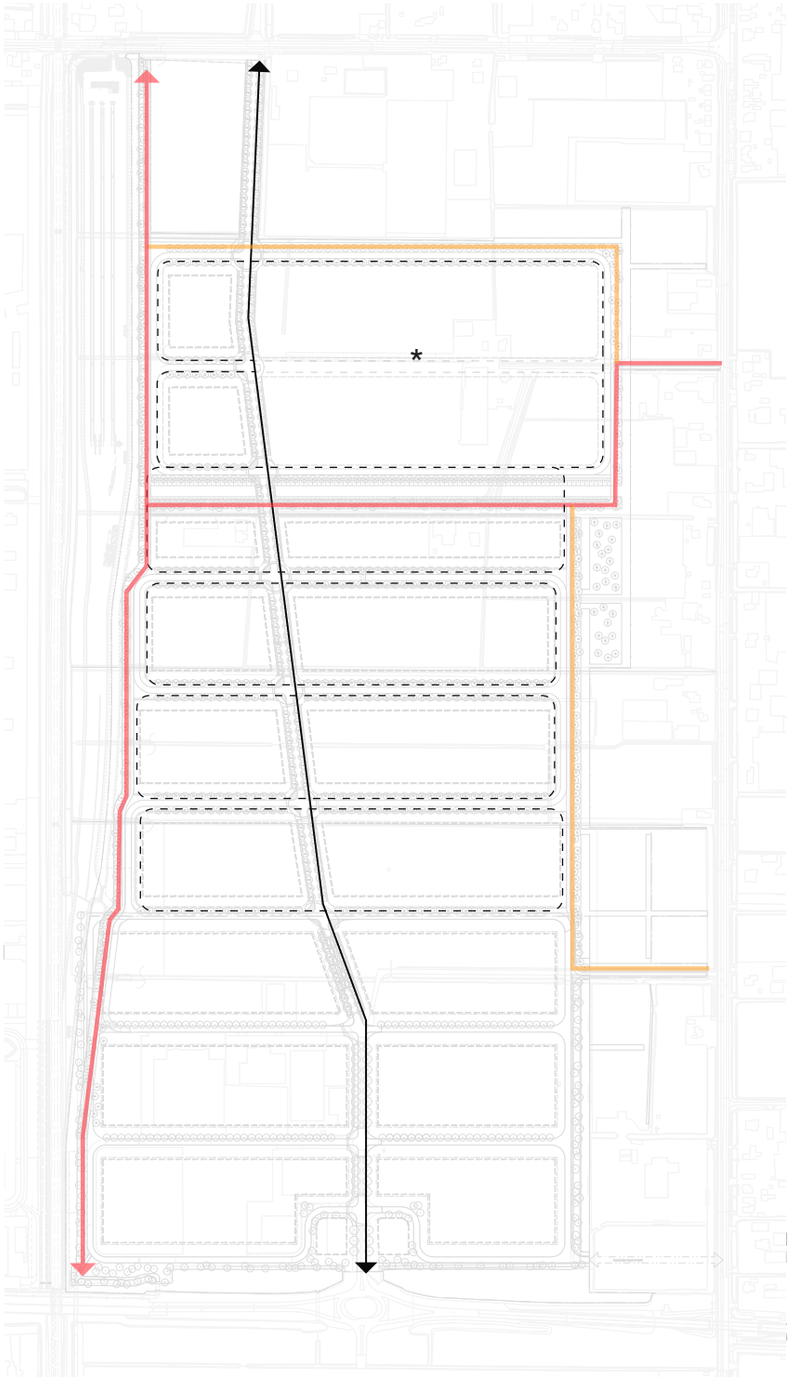
Langzaamverkeerroutes

- fietspad
- reservering fietspad
- trottoir
- voetpad halfverharding

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

Om het gebruik van de fiets te stimuleren is aan de westrand ruimte opgenomen voor een doorgaande fietsverbinding. Deze wordt op twee punten aan de Middenweg verbonden met een fietspad door de groenstrook. Voetpaden in De Vaandel Noord bevinden zich in de groenblauwe raamwerk en in de bermen van de zijwegen.

De infrastructuur en groenblauwe zoom bieden ook ondergronds ruimte en flexibiliteit voor tracés met kabels en leidingen. De variatie daarin en de hoeveelheid neemt steeds meer toe, onder meer vanwege de dynamische (technische) ontwikkelingen in de energietransitie.



Kabels en leidingen

- 20 kV hoofdtracé
- kabels en leidingen hoofdtracé
- kabels en leidingen subtracé
- kabels en leidingen reserveringen

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

3.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit het groenblauwe raamwerk en uit het stelsel van hoofdstraat en zijstraten. Om tot een aantrekkelijk gebied en daarmee verblijfsklimaat te komen zijn de profielen van de straten zoveel mogelijk groen ingericht. Alle straten zijn voorzien van bomen, groene bermen en hagen. De hagen vormen de begrenzing van de openbare ruimte en zijn belangrijk voor het beeld. Hagen worden op het eigen perceel aangebracht vanuit het parkmanagement (zie ook paragraaf 4.5 terreininrichting). De groene openbare ruimte is belangrijk voor de inbedding van de bebouwde kavels en bedrijven zorgen samen met beplanting op eigen perceel voor een overgang tussen beide.

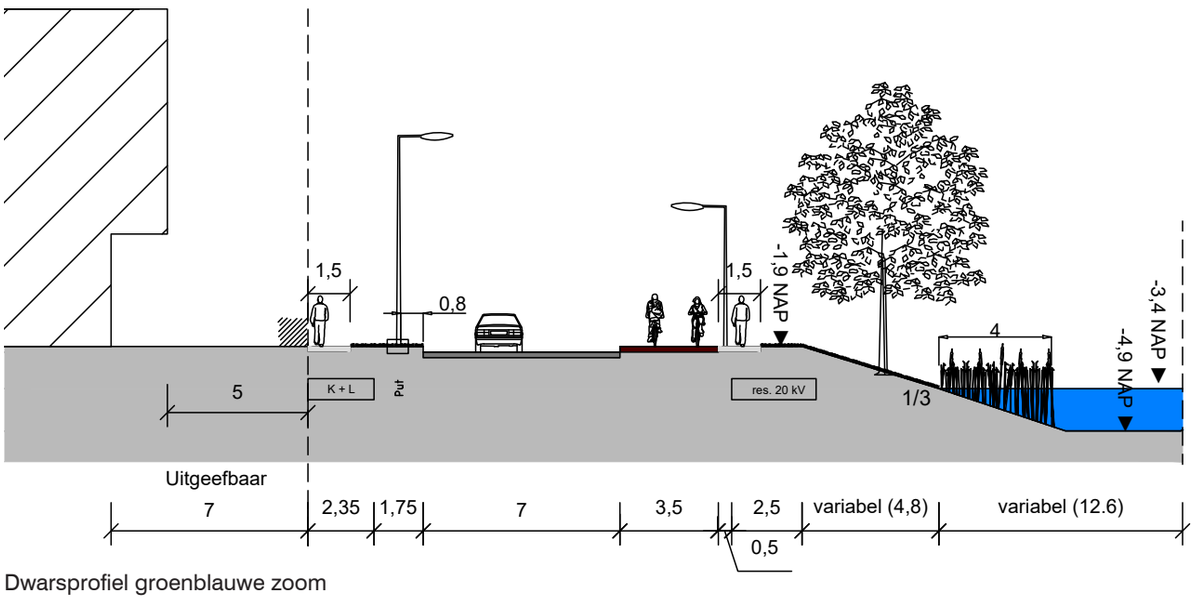
De profielen, materialen en details zijn afgestemd op het dagelijks gebruik. Voor het groen is gekozen voor robuuste, onderhoudsvriendelijke oplossingen. Voor de verharding is rekening gehouden met intensief dagelijks logistiek gebruik door vrachtwagens

In de openbare ruimte is geen plaats gereserveerd voor laden en lossen of voor parkeren van voertuigen. Deze dienen op het privéterrein gestald te worden. Daartoe is op de kavels een onbebouwd voorgebied van minimaal 12 meter gereserveerd. Wel is het mogelijk om op de zijstraten tijdelijk te halteren zonder dat daarmee het doorgaande verkeer gefrustreerd wordt.

Groenblauwe zoom
De groenblauwe zoom vormt met bomen, de berm en de watergang de ruimtelijke en fysieke begrenzing van het plangebied en zorgt voor de inpassing van De Vaandel in de omgeving. De zoom heeft daarnaast een functie als recreatieve ruimte.

Het water wordt zoveel mogelijk in het gebied vastgehouden. De kwaliteit wordt lokaal verbeterd door de toepassing van natuurlijke oevers. Door de ringvormige structuur kan het water circuleren. Wanneer dat noodzakelijk is kan water in- of uitgelaten worden. De kruisingen met de infrastructuur zijn vormgeven als bruggen of vaarduikers, waardoor het systeem onderhouden kan worden met behulp van een maaiboot.

De oever van het water is vormgegeven als flauw talud met bloem- en kruidenrijk grasland. Hierin staan in los patroon bomen die passen bij het waterrijke karakter. De bomen verzachten de gevels van de bedrijfspanden vanuit de omgeving. Aan de rand met de weg op de koppen of aansluitend op de tuinzones liggen een fietspad en een halfverhard voetpad.



Dwarsprofiel groenblauwe zoom

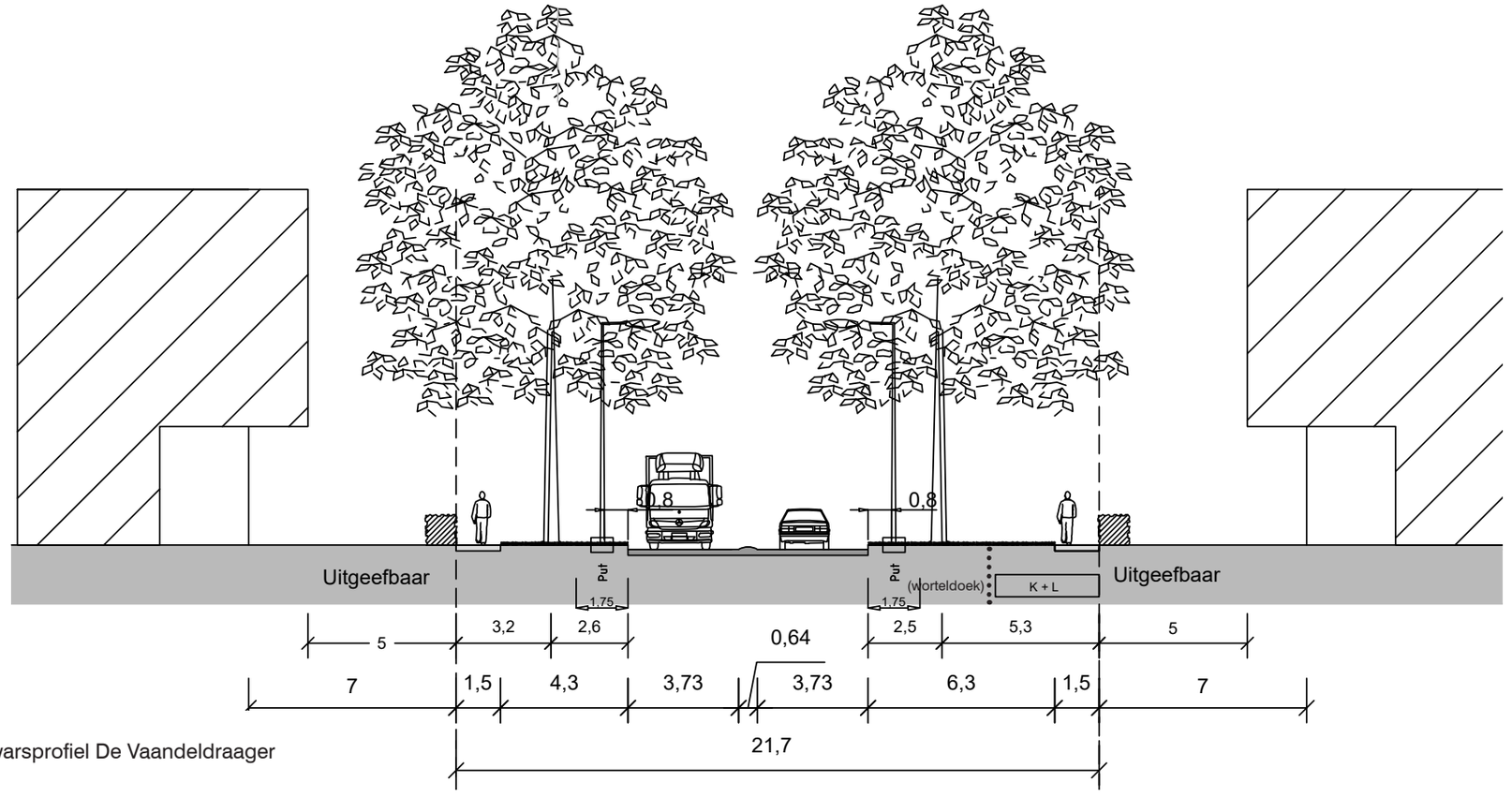
De Vaandeldrager
De Vaandeldrager vormt de centrale ontsluiting van het gehele bedrijventerrein. Omwille van een goede doorstroming worden aangrenzende bedrijven niet via deze weg ontsloten, maar via de zijwegen. De Vaandeldrager heeft een formeel groen profiel van ruim 20 meter met laanbomen.

De rijloper is in totaal 8,20 meter breed en bestaat uit zwart asfalt tussen betonnen banden. De rijbanen worden van elkaar gescheiden door een middenstrook. Het profiel is asymmetrisch van opbouw, door de aanwezigheid van een brede leidingstrook aan één zijde.

Aan weerszijden van de weg bevinden zich bomen in een berm met bloem- en kruidenrijk grasland. De dimensionering van de bermen is afgestemd op de ondergrondse ruimte die nodig is voor bomen. Als soort is gekozen voor de wintereik; een boom van de eerste orde met een volwassen hoogte van 25-30 meter. Tussen de berm en de percelen bevinden zich voetpaden.

Doordat vanaf De Vaandeldrager geen percelen ontsloten worden hebben de bermen en de voetpaden een continu karakter. De percelen op de hoek worden voor de auto ontsloten vanaf de zijstraat. Op het erf bevindt zich een haag van een meter breed en een meter hoog. Deze draagt bij aan het groene karakter van de straat. De hagen worden rond de slagen geplant, zodat aan beide zijden van de weg er nooit twee dezelfde hagen staan.

Langs De Vaandeldrager staan de gebouwen op een rooilijn van 7 meter vanuit de erfgrens. Deze voorruimte wordt als tuin ingericht met een haag. Hier mag geen opslag of parkeren gesitueerd worden. Daardoor draagt ook de kavel bij aan de representativiteit van de hoofdroute.



Dwarsprofiel De Vaandeldraager

Zijstraten
Het profiel van de zijstraten is in De Vaandel Noord aangepast ten opzichte van dat van De Vaandel Midden. De reden hiervoor is dat er in de ondergrond meer ruimte nodig is voor kabels en leidingen. Daarnaast is er behoefte aan meer schaduw en verkoeling door middel van bomen aan beide zijden van de straat in plaats van een enkele rij. Daarmee wordt ook aan gemeentelijke vereisten en doelstellingen van deze tijd voldaan ten aanzien van klimaatrobuustheid. Bovendien leveren de bomen ook een bijdrage aan de verkoeling van parkeerterreinen en gevels van gebouwen op de particuliere percelen.

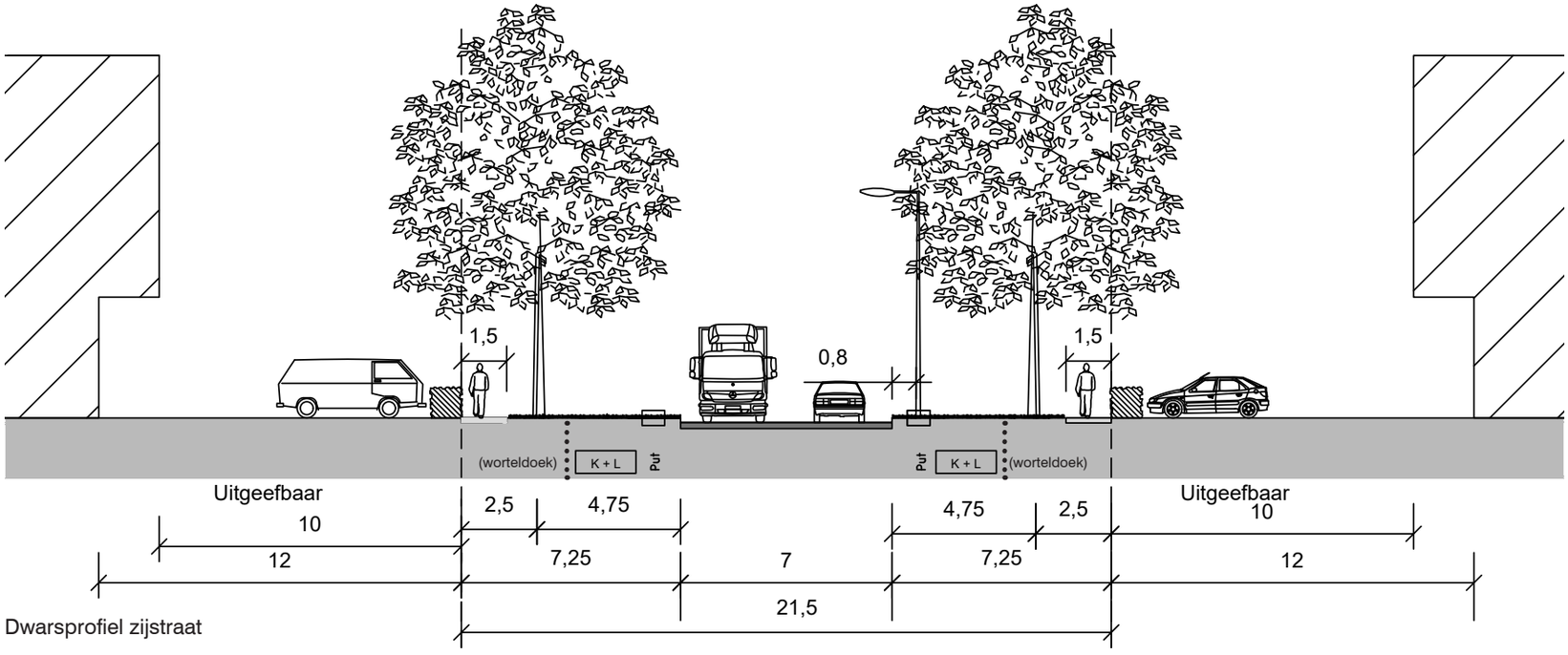
De hiërarchie tussen De Vaandeldrager en zijstraten wordt op diverse wijzen helder gemaakt. De zijwegen vormen geen laan zoals De Vaandeldrager, omdat het ritme onderbroken wordt door inritten. Voor de bomen in de zijstraat is gekozen voor en mix van soorten ten behoeve van biodiversiteit zoals esdoorns, iep, lijsterbes, haagbeuk en veldesdoorn. De gekozen cultivars bereiken in volwassen toestand een hoogte van gemiddeld 15-20 meter en zijn lager dan de eiken aan De Vaandeldrager. Formaat en variatie in soorten zorgen voor een helder en herkenbaar ruimtelijk onderscheid tussen de hoofdontsluiting van De Vaandeldrager en de zijstraten.

Ook worden in De Vaandel Noord voetpaden toegevoegd aan de zijwegen, zodat wandelen meer gestimuleerd wordt en een rondje maken vereenvoudigd wordt. De wandelpaden sluiten aan op de paden aan De Vaandeldrager en de paden in de groenblauwe zoom.

De berm van de zijstraten bestaat uit bloem- en kruidenrijk grasland. De bomen staan in het midden van de berm en scheiden de weg van de wandelstrook en de eigen percelen.

De strook voor kabels en leidingen ligt tussen de weg en de bomen in, zodat deze goed bereikbaar zijn voor onderhoud en uitbreiding. Er wordt worteldoek aangebracht om te voorkomen dat boomwortels kabels en leidingen aantasten en bij werkzaamheden de groeiomstandigheden van de bomen niet worden verstoord.

De percelen worden in de zijstraten eveneens begrensd door een haag. Achter de haag mag indien nodig een hekwerk worden opgetrokken (zie richtlijnen H4.5), wanneer het gebruik dit vereist. De begrenzing van het bouwvlak op de percelen bevindt zich op minimaal 12 meter van de erfgrens. De voorruimte die daardoor ontstaat mag gebruikt worden voor parkeren maar niet als buitenopslag. De terreininrichting is daarbij zo klimaatvriendelijk en groen als mogelijk (zie H4.5).



Dwarsprofiel zijstraat

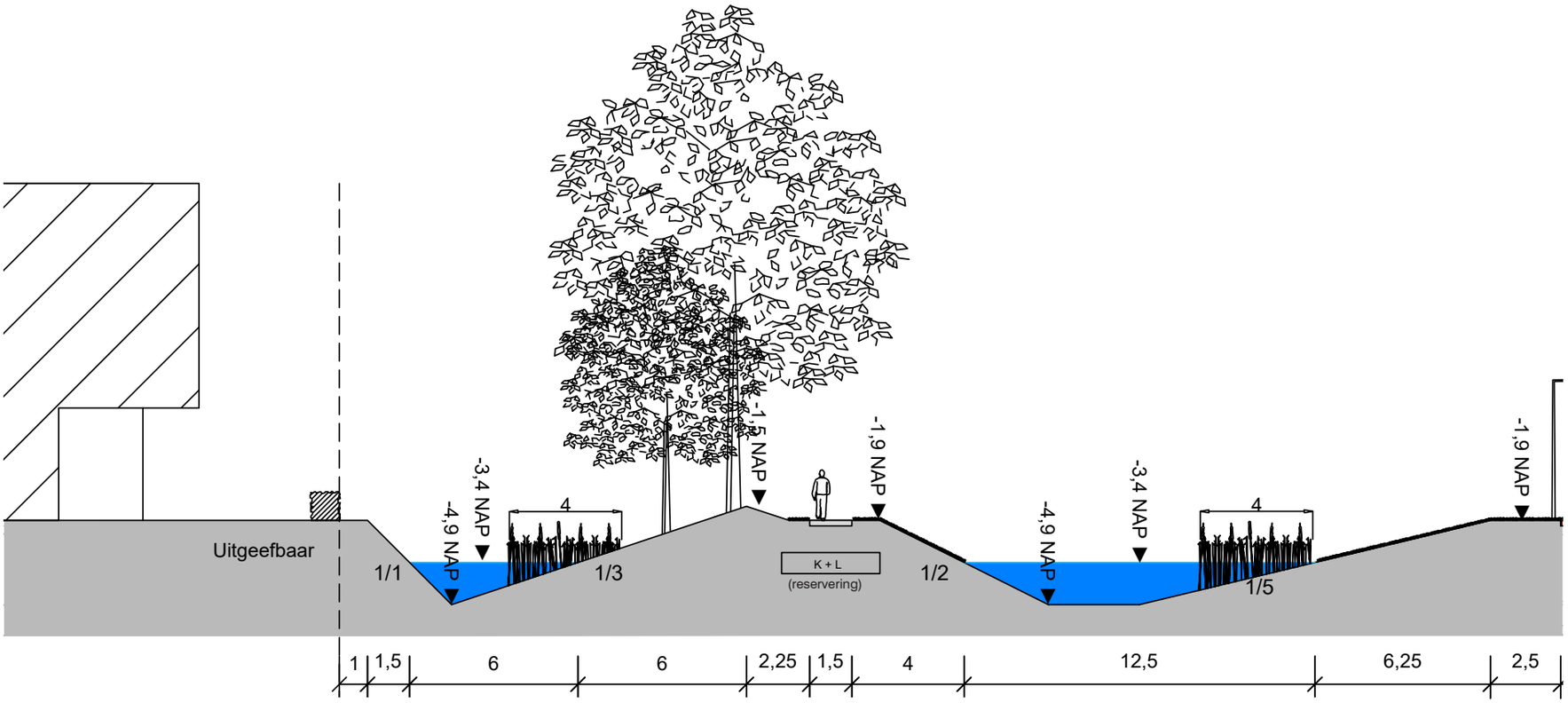
Groenblauwe dwarsverbinding
De dwarsverbinding heeft een eigen opbouw en is mogelijk nog aan veranderingen onderhevig in verband met een bestaande 20KV-leiding.

Aan de zuidzijde wordt de bestaande sloot gebruikt. Deze vormt de fysieke begrenzing van de achterzijde van een slag van het bedrijventerrein. De sloot wordt verbreed en het noordelijke talud wordt flauwer omhoog getrokken met een laag grondlichaam. Deze rand is ecologisch aantrekkelijk door de ligging op de zon. Aansluitend op het talud worden bosschages en struiken aangebracht om het zicht op de achterkanten van de bedrijven te ontnemen.

De middenstrook heeft een open, overzichtelijke parkachtige opzet met losse bomen van verschillende soorten voor biodiversiteit en variatie. Hier door heen loopt een halfverhard voetpad. Het voetpad wordt niet verlicht om de schijn van veiligheid te voorkomen en om stilte en duisternis te creëren voor dieren.

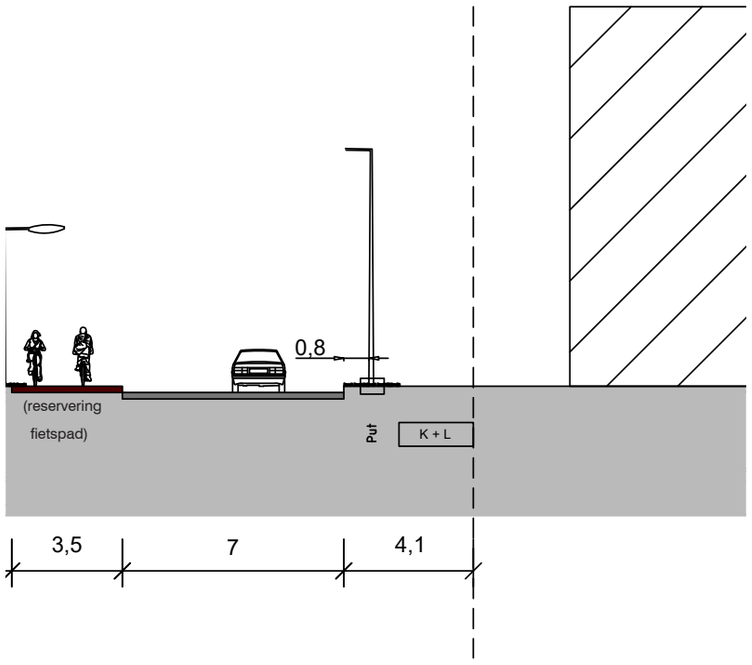
Aan de noordzijde ligt een brede sloot met flauw, ecologisch waardevol talud op het noorden. Deze gaat over in een berm met een bomenrij waar een zijstraat aan grenst. De berm is begroeid met bloem- en kruidenrijk grasland.

In de aansluiting van berm en zijstraat is een reservering voor een fietspad opgenomen om als nodig de verbinding naar de doorgaande fietsroute aan de westzijde met de fietspaden aan de oostzijde aan de Middenweg te maken. De bomen zorgen voor schaduw op het wegdek. Er staan vooralsnog geen bomen aan de noordzijde van de weg omdat hier glastuinbouwbedrijven kunnen komen en schaduw daar onwenselijk is. In de berm wordt met bloem- en kruidenrijk grasland gezaaid. Mochten er bedrijven komen waar dat geen bezwaar is, dan worden bomen en hagen alsnog aangeplant.



Dwarsprofiel groenblauwe dwarsverbinding (mogelijk nog aan veranderingen onderhevig in verband met een bestaande 20KV-leiding)

De dubbele sloot in de groenblauwe dwarsverbinding maakt het mogelijk watersystemen als nodig te scheiden maar ook water uit te kunnen wisselen, zodat overlast en afvoer beter beheerst kunnen worden. De kruisingen met de infrastructuur zijn vormgeven als bruggen of vaarduikers, waardoor het systeem onderhouden kan worden met behulp van een maaiboot.

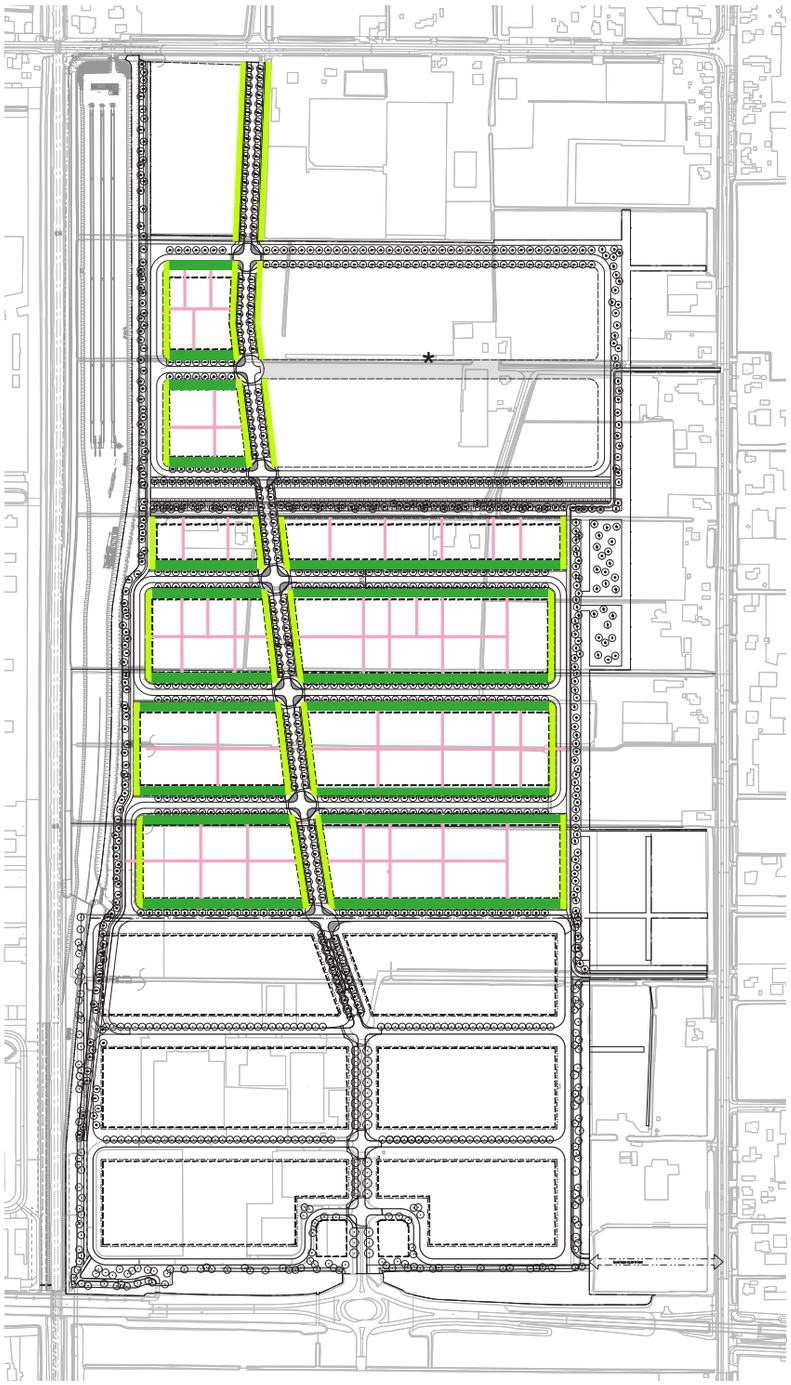


Voltooiing in stappen
Het planconcept beschrijft een eindbeeld. De Vaandel zal zich gedurende een langere periode tot dat beeld ontwikkelen. De Vaandel Midden is grotendeels uitgevoerd. De Vaandel Noord vormt de voltooiing van het geheel. Essentieel is het realiseren van de hoofdontsluiting en de basis voor de groenblauwe structuur. Vervolgens kan het bedrijventerrein en de glastuinbouwlocatie in deelgebieden worden opgebouwd. Het uitgangspunt is dat al deze stappen zelfstandig kunnen functioneren.

De Westfrisiaweg vormt de hoofdontsluiting voor De Vaandel Midden en Noord. Om om het gehele bedrijventerreinen met alle gevestigde bedrijven van een goede doorstroming te voorzien, is alleen de toegang via de Westfrisiaweg niet voldoende. De huidige locatie begint vol te raken, waarmee de maximum capaciteit van het bestaande wegennetwerk op De Vaandel ook langzaam bereikt wordt. De Vaandeldrager wordt daarom verbonden met de Hasselaarsweg in het verlengde van de Altonstraat. Deze aansluiting legt vooral lokale verbindingen met het Altongebied en het bedrijventerrein ‘De Zandhorst’. Daarnaast zorgt deze aansluiting ervoor dat de Middenweg ontzien wordt van transportbewegingen.

Naast de hoofdontsluiting wordt ook de groenblauwe structuur aangelegd met reserveringen voor verbindingen voor langzaam verkeer. De aanleg hiervan is een investering in kwaliteit, klimaat en leefbaarheid op voorhand. Groen krijgt tijd om tot wasdom te komen en een buffer te vormen voor de ontwikkeling, zowel planmatig als ruimtelijk. Daarnaast vormt de groene dwarsverbinding een functionele en visuele onderbreking tussen het bedrijventerrein en het glastuinbouwgebied.

4. Beeldkwaliteit architectuur en inrichting



Bouwvlak

calamiteitenzone
grens bouwvlak 2,5 m vanuit erfgrens

entreezone en parkeren
grens bouwvlak 12 m vanuit erfgrens

tuinzone
grens bouwvlak 7,0 m vanuit erfgrens

open zone
minimaal 21 meter breed, doorzicht van oost naar west

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

4.1 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van een bedrijventerrein begint bij de ruimtelijke structuur van het planconcept en de inrichting van de openbare ruimte. Daar is en wordt door de gemeente en het parkmanagement voor gezorgd.

Het creëren van samenhang tussen de individuele bouwwerken op het bedrijventerrein is de volgende stap om een herkenbare en duurzame kwaliteit voor De Vaandel Noord tot stand te brengen. Daarom gelden eenduidige regels voor invulling van de kavels, de gebouwen die daar op worden gebouwd en voor de inrichting van de terreinen. Alle onderdelen zijn even belangrijk en bepalen samen de kwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de regels uiteengezet, welke verder worden uitgediept in de bijlagen.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Om de beeldkwaliteit te waarborgen en de ontwikkelende partijen te helpen tot goede plannen te komen, worden de bouw- en inrichtingsplannen op De Vaandel Noord begeleidt en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Dijk en Waard. Nog voordat een omgevingsvergunning wordt ingediend, kan middels het planteam een planinitiatief worden getoetst in de CRK

Voor De Vaandel Noord wordt naar een sterk niveau en uitstraling van de vormgeving en detaillering van de bouwwerken en terreinen toegewerkt. Het inschakelen van een (geregistreerde) architect is daarom aan te bevelen om in goede communicatie met de CRK tot het gewenste plan te komen.

De plannen die worden voorgelegd en besproken zijn integraal. Dat betekent dat de positionering van het gebouw op de kavel, de architectuur en vormgeving van het gebouw en de inrichting van het terrein van het begin af aan onderdeel van de toetsing zijn. Naast duurzaamheid, materialen en detaillering van het bouwwerk wordt ook gevraagd naar welke soorten planten worden toegepast, welk bestratingsmateriaal er wordt aangebracht, hoe rijbewegingen van vrachtwagens zijn voorzien, en welke duurzaamheids-en klimaatadaptatiemaatregelen er zijn genomen in de terreininrichting. Hiervoor wordt aanbevolen om een tuin- en landschapsarchitect of -ontwerper te betrekken.

Toevoegen duurzaamheid en architectonische kwaliteit
Afwijken van het toetsingskader is mogelijk als de plankwaliteit, duurzaamheid, principes voor circulariteit en/of de architectuur naar het oordeel van de commissie van uitzonderlijke kwaliteit zijn en als voorbeeld kunnen dienen. Dergelijk initiatieven worden toegejuicht. Een afwijking moet dan wel goed gemotiveerd worden. In positieve gevallen kan onder begeleiding van de CRK afgeweken worden van de geldende regels. Het voorstel moet aansluiten bij ambities en kenmerken van De Vaandel Noord, goed worden ingepast in de omgeving en van overtuigende en hoogwaardige architectonische kwaliteit zijn.

4.2 Kavel

Bouwvlak bedrijven
Het bouwvlak wordt bepaald door de minimale afstand van het gebouw tot de erfgrens. Het bouwvlak wordt gedefinieerd door een calamiteitenzone en/of een parkeerzone. Voor de kavels die aan De Vaandeldrager of grenzen of op de koppen van de ‘slagen’ liggen, aan de oost- en westrand van het plangebied, is een tuinzone van toepassing.

Calamiteitenzone tussen bedrijven en kassen: een afstand van minimaal 2,5 m ingesteld tussen het bouwvlak en de erfgrens van onderlinge kavels, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of opstallen. Tussen gebouwen onstaat zo een minimale afstand tussen van 5 meter.

Parkeerzone: een zone van 12 m tussen het bouwvlak en de zijstraat aan de voorzijde van de kavel waarin geparkeerd kan worden en de toegang voor laden en lossen wordt verzorgd.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

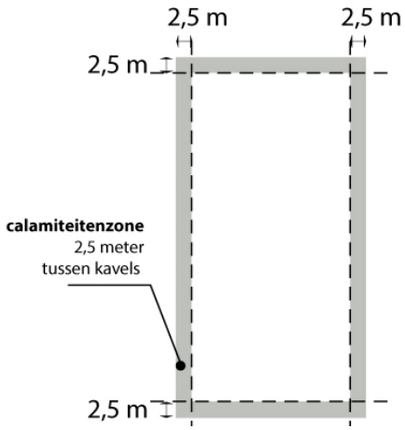
Zone voor opslag en losstaande installaties: de opslag vindt plaats binnen het volume van het gebouw, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Bebouwingspercentage bedrijven
Bedrijventerrein:voor alle kavels geldt hetzelfde minimum en maximum bebouwingspercentage; minimaal 50% en maximaal 60% van het kaveloppervlak moet worden bebouwd. De ruimtelijke voorwaarde daarbij is dat gebouw en terrein om elkaar zijn afgestemd en de terreininrichting aangenaam en geordend is; opslag en losse elementen zijn in het gebouw opgenomen of achter de uiterste gevellijn geplaatst en er is ruimte voor groen(e gevels).

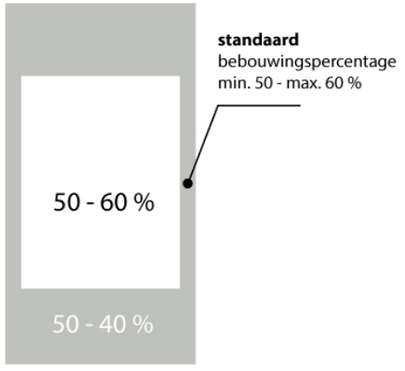
Afwijkingsbevoegdheid
Er bestaat de mogelijkheid om, onder voorwaarden, voor de naar de straat gekeerde gevels extra bebouwing (geen kas zijnde) te realiseren buiten het aangegeven bouwvlak over 50% van de kavelbreedte en een maximale diepte van 2 m.

De extra uitbreiding dient bij te dragen aan één of meer van de volgende aspecten:
- het versterken van de plasticiteit in de gevel;
- het accentueren van de (gebouw) entree;
- het benadrukken van locatiespecifieke eigenschappen.

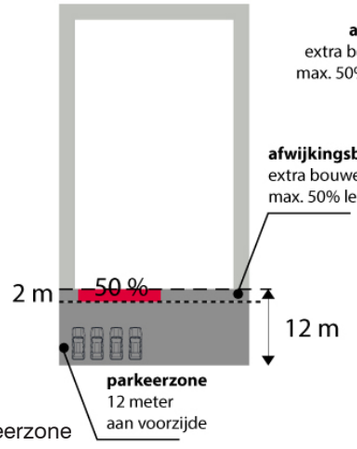
In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de bedrijfskavels nader uitgewerkt.



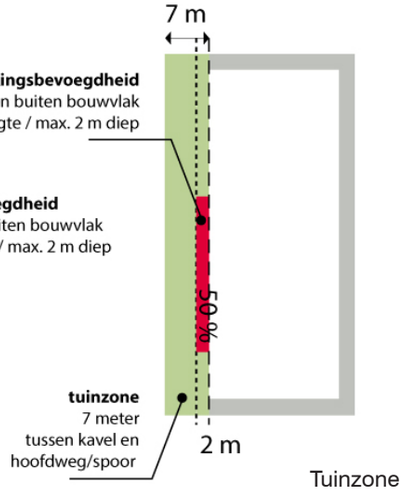
Calamiteitenzone



Bebouwingspercentage



Parkeerzone



Tuinzone

Bouwvlak kassen
Kassen nemen een groot oppervlak in en daarvoor gelden aanvullend daarop specifieke eisen.

Randzone kassen: een afstand van minimaal 5 m, ingesteld tussen het bouwvlak en de insteek van de sloot, tussen het bouwvlak en de zijkant van een dienstweg van de kas en tussen het bouwvlak en de groenblauwe zoom, zodat de hulpdiensten voldoende toegang hebben. Deze zone dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/ of opstallen.

Tuinzone: een zone van 7 m tussen het bouwvlak en De Vaandeldrager, waarmee het gebouw zich kan representeren naar de hoofdstructuur.

Open zone: oost-west gelegen zone van minimaal 21 m breedte, door het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven, welke over de gehele breedte van De Vaandel Noord een doorzicht biedt over de verbinding voor langzaam verkeer naar de Middenweg.

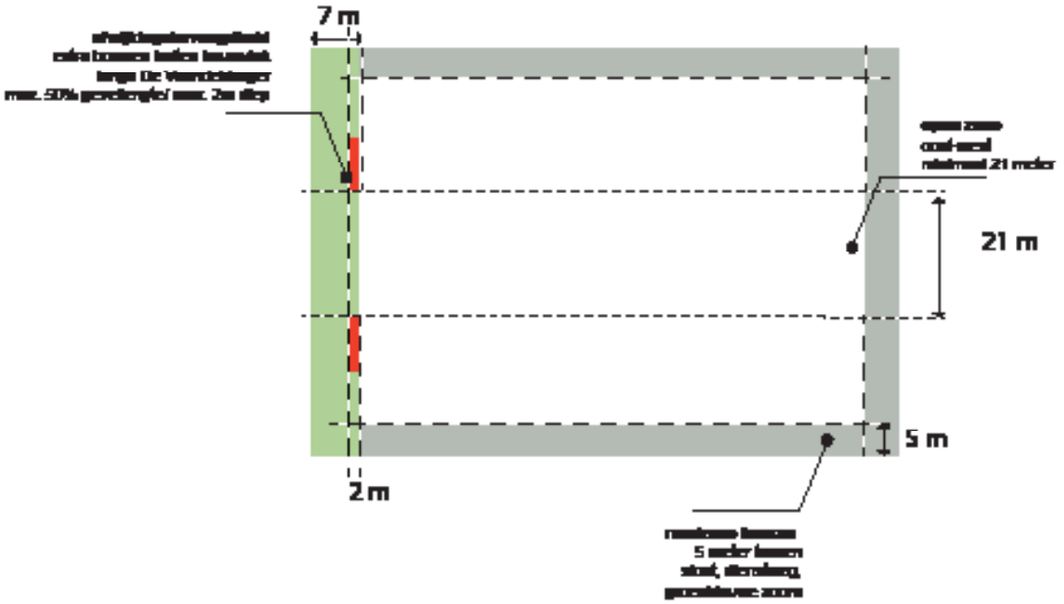
Bebouwingspercentage kassen
Glastuinbouwbedrijven en kassen behorende bij glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid: geen bebouwingpercentages maar de beperkingen door de randzone, tuinzone en open zone zoals hiervoor beschreven.

- De afwijkingbevoegdheid zoals voor bedrijven is beschreven op de naastliggende pagina is hier alleen geldig aan De Vaandeldrager uitgaande van een kantoor-of hoofdgebouw.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas: gelden dezelfde bebouwingspercentages als voor bedrijven op het bedrijventerrein.

- De afwijkingsbevoegdheid zoals beschreven bij bedrijven op de naastliggende pagina hiernaast is hier ook geldig.

In bijlage 1: Kavelpaspoort worden de regels voor de glaskavels in het deelgebied voor glastuinbouw nader uitgewerkt.



Randzone kassen, tuinzone, en open zone (uitgaande van glastuinbouwbedrijf)

4.3 Gebouw in massa en positie

Massa
Er wordt naar een zo eenduidig mogelijke massa op het bouwvlak toegewerkt. Dat betekent dat installaties, fietsenstalling, opslag etc, zo veel als mogelijk binnen het volume van het gebouw worden mee-ontworpen.

Kaveltypes en positionering
Binnen de verkaveling kan een onderscheid gemaakt worden naar verschillende kaveltypes, al naargelang hun specifieke locatie in het plan. Om het raamwerk optimaal tot zijn recht te laten komen is het van belang dat de architectuur van het gebouw reageert op de specifieke context. In het plan zijn verschillende kaveltypes aanwezig:

De middenkavels zijn de kavels die slechts met een zijde aan de openbare ruimte, in dit geval de zijstraat, grenzen.

Inzet: niet zichtbaar vanaf hoofdstructuur dus zoveel mogelijk vrijheid, representatieve gevel aan de zijstraat.

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten aan de groenblauwe zoom grenzen en met een zijde aan een zijstraat.

Inzet: beeldbepalend voor uitstraling en continuïteit De Vaandeldrager dus representatie langs de De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

De glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en grenzen aan De Vaandeldrager, de groenblauwe zoom en de zone van het lint langs de Hasselaarsweg. Eventuele glastuinbouwgerelatieerde bedrijvigheid wordt primair aan de westzijde, aan De Vaandeldrager, ontwikkeld.

Inzet: verzorgd geheel van kas en ondersteunende gebouwen en functies met eenduidige en eenvoudige randen en representatie langs De Vaandeldrager met o.a. hoekaccent.

In de bijlage ‘kavelpaspoorten’ zijn de regels voor de verschillende kaveltypes verder uitgediept.

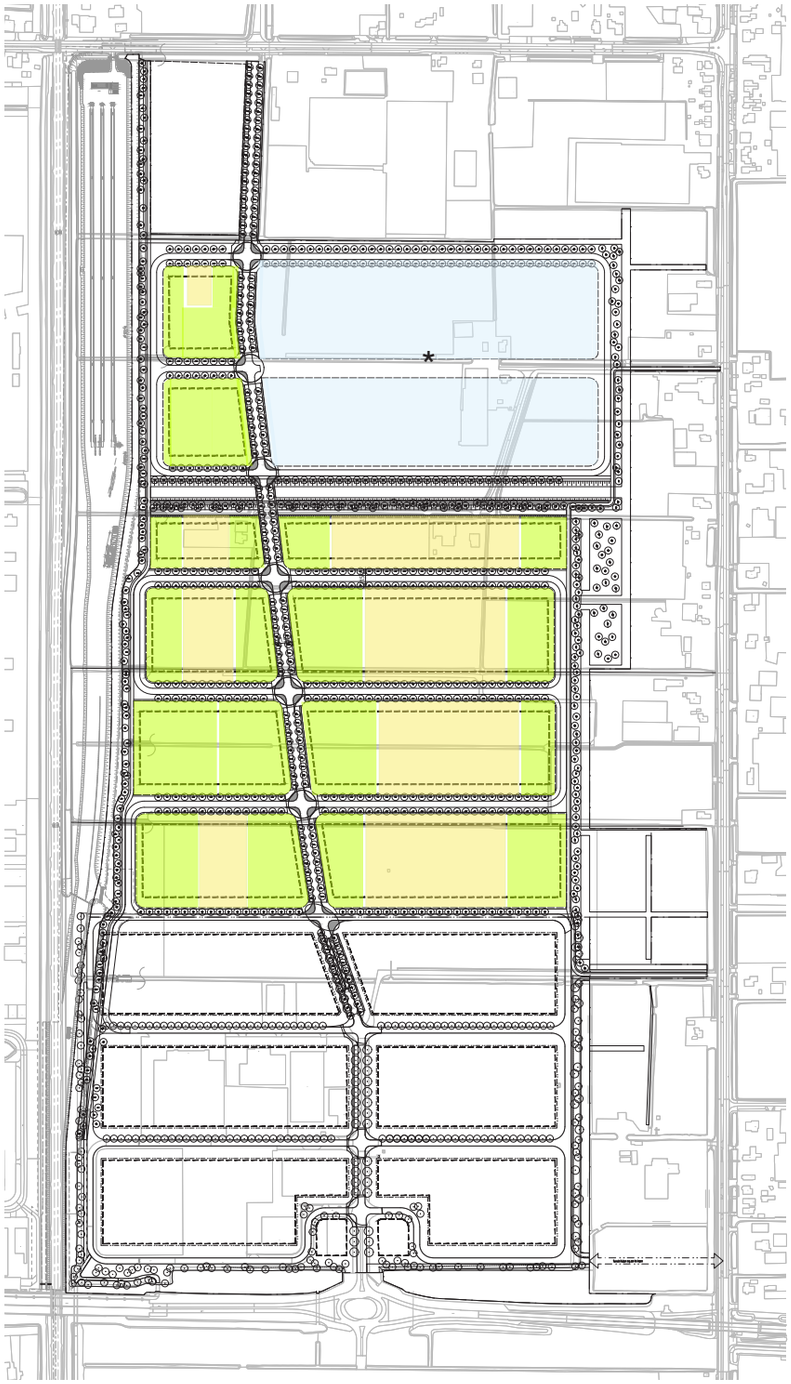
Kaveltypes

middenkavels

hoekkavels

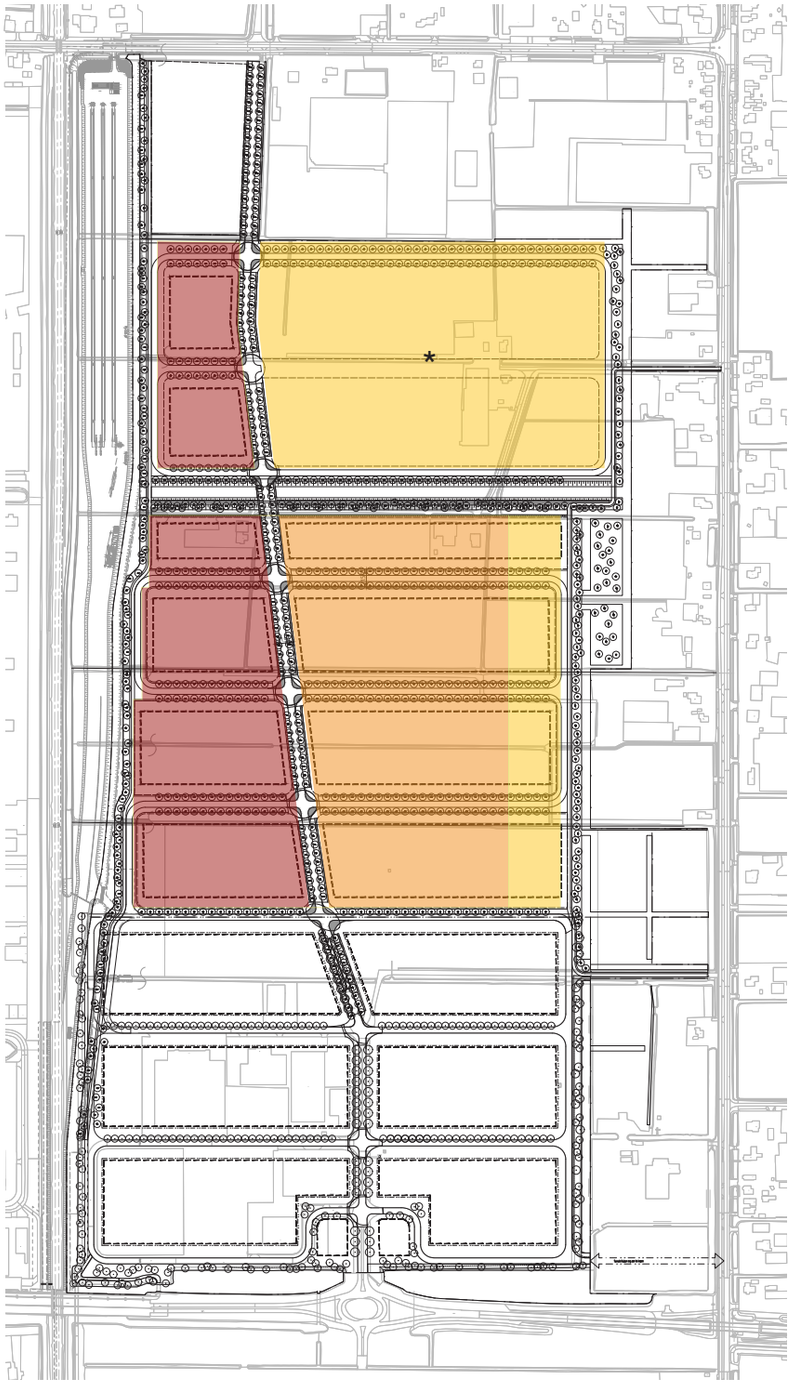
glaskavels

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven



Bouwhoogte
De maximale bouwhoogte is begrensd. Langs de groenblauwe zoom achter de Middenweg bedraagt deze maximaal 12 meter en in het overige gebied maximaal 18 meter.

De maximale bouwhoogte voor de kaskavels (waar zowel kassen als glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid een plek kunnen vinden) bedraagt maximaal 12 meter om zich te verhouden tot de kassen en tot de bebouwing langs de Hasselaarsweg.



Bouwhoogte

maximaal 10 meter

maximaal 12 meter

maximaal 18 meter

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

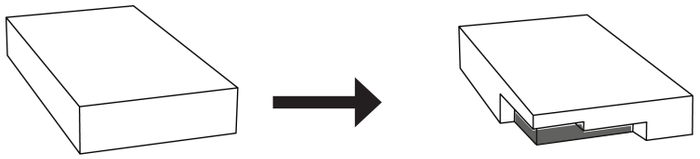
4.4 Architectuurprincipes

Uitstraling en volume
De functie en het functioneren van het bedrijf wordt duidelijk in de vormgeving van het volume van het gebouw en in het realiseren van aantrekkelijke gevels en uitsparingen die transparantie en duidelijkheid geven aan de activiteiten die er plaatsvinden. Circulair en duurzaam bouwen wordt aangemoedigd.

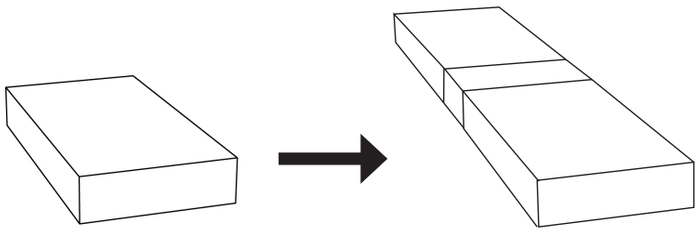
In de gebouwvorm wordt gestreefd naar samenhang. Aan de basis van alle gebouwen staat de monoliet als standaardvoorbeeld. Dit betekent dat het een helder volume betreft, dat uit één stuk lijkt te zijn gehouwen. Dit sluit aan bij de functionaliteit en het karakter van de loodsen die veelal worden aangetroffen op bedrijventerreinen. Om een zekere schaal, differentiatie en plasticiteit te krijgen, kan het volume vervolgens worden bewerkt. De bewerking kan bestaan uit het maken van uitsparingen in een volume.

Gebouwen (niet kas zijnde) met gevels langer dan 90 meter worden opgebouwd uit meerdere volumes zodat maat en schaal aansluiting vinden bij de overige volumes binnen de structuur van slagen. Daarbij wordt gereageerd op het ritme van de slagen, bijvoorbeeld door een open zone met een uitsparing of een transparante doorsnijding van het volume.

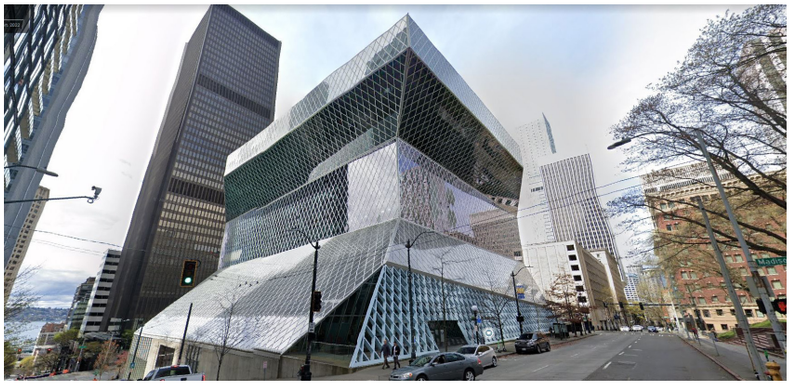
Kassen zijn autonome bouwwerken met eigen uitdrukking en uitstraling. Ondersteunende bouwwerken zoals kantoor en overslag vinden wél de basis in de monoliet.



volume bewerken door uitsparing



grote gebouwen opbouwen uit meerdere volumes



Voorbeeld van een uit één stuk is gehouwen monolitisch bouwwerk, het beeld is geen directe referentie voor De Vaandel, maar geeft de mogelijkheden van de gekozen bouwvorm aan. (bron: google maps)



monoliet: een enkelvoudig volume

Uitsparingen en geleding
Indien nodig krijgen gebouwen structuur, oriëntatie en accenten door het maken van uitsparingen in het volume of ritmiek in de gevel aan te brengen. De daklijn van het bouwwerk moet daarbij doorlopen om het volume helder te houden. De uitsparingen worden ingevuld met eenduidige vlakken, helder van samenstelling zowel in kleur als in detaillering. In de bijlage detaillering wordt nader ingegaan op het creëren van eenduidige vlakken.

Bij grotere bouwwerken die een standaardkavel overstijgen is nadere geleding van het hoofdvolume gewenst. Dit is zowel horizontaal uit te werken als verticaal en door gevels plasticiteit en ritmiek te geven. Een andere mogelijkheid is de samenstelling van de gevelplaten te verrijken of patronen of gevel-'wrapping' toe te passen.



monoliet met plastische gevel door verticale geleding



verticale geleding groter bouwwerk (bron: google maps)



gebouw als monoliet op De Vaandel Midden



monoliet met uitsparing

Oriëntatie en gevelopeningen
Het gebouw kan reageren op zijn omgeving door bijvoorbeeld het uitlichten van de entree, de hoek of de gevel. Ter ondersteuning van de sociale veiligheid en de ruimtelijke beleving hebben de gevels van de gebouwen openingen aan de zijdes grenzend aan de openbare ruimte. Deze openingen bevinden zich op ooghoogte en beslaan minimaal 40% van de lengte van de gevel. Dit geldt ook voor gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn en daarmee aan beide zijstraten een gevel hebben.

De afwijkingsbevoegdheid kan gebruikt worden om interactie te creëren tussen de voorgevel en de omgeving door deze buiten het bouwvlak te plaatsen.



gebouwen kunnen reageren op de omgeving met een accent en openingen

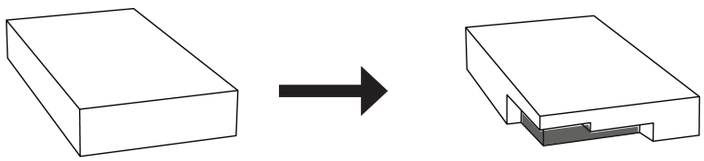
Kleur en materiaal
Het basisvolume waaruit een gebouw is opgebouwd heeft één kleur. De vlakken die ontstaan door uitsparingen in het volume kunnen een andere kleur of materialisatie krijgen.

De kleur van het gebouw bevindt zich in de range van lichtere tinten om opwarming van gebouw en omgeving tijdens warme perioden te reduceren: wit, metaalkleur, lichtgrijs, grijs. Materialisatie, zoals plaatmateriaal, (gemêleerd) lichtbruine baksteen of onbeschilderd hout en glas moet voorzien worden van een hoge kwaliteit. Daarbij dient er te worden gezocht naar een afwisseling tussen de kleur en materialisatie van naastliggende gebouwen, zodat een prettige menging van kleurtonen op het terrein ontstaat.

- Uitsparingen en geleding lenen zich ook goed voor het toepassen van glas. Glas, op deze wijze toegepast, is transparant en helder van toon, geen spiegelglas.
- Uitsparingen, en bijvoorbeeld plinten zijn eveneens geschikt voor het realiseren van groene gevels (zie bijlage ‘detaillering’).

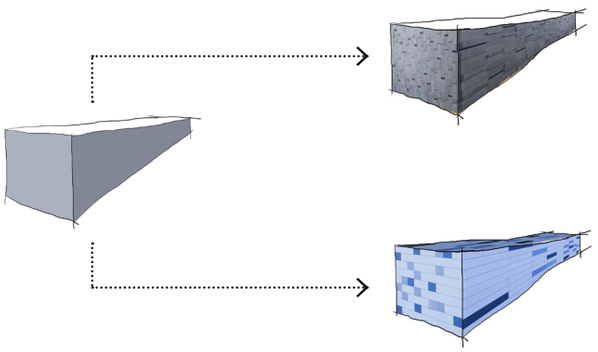


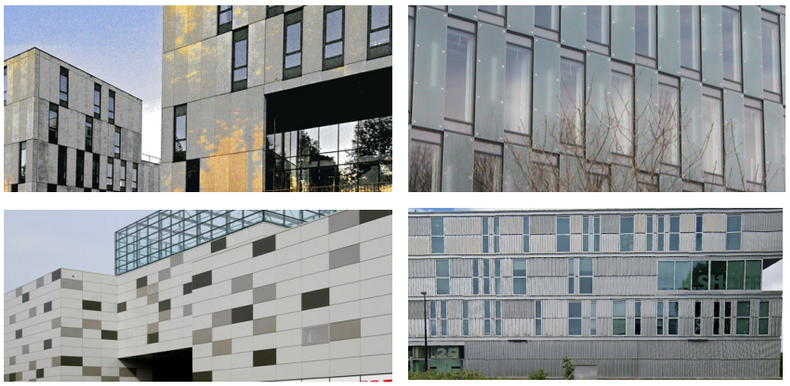
kleurgebruik
range wit (bij benadering): wit: ral: 9002/9003,
range grijs (bij benadering): ral: 7040-7047)



één kleur per volume(deel) + accentkleur voor bewerking

Patronen / gevel-‘wrapping’
In plaats van voor een hoofdkleur kan er ook gekozen worden voor een patroon. Dit patroon wordt als het ware als pakpapier om het volume getrokken en zorgt op deze wijze voor eenheid in verscheidenheid. Het patroon vindt in kleurstelling aansluiting bij de het kleurgebruik. Ramen kunnen ook een onderdeel zijn van het gevelpatroon.





een gevelpatroon in plaats van een gevelkleur

Detaillering
Aandacht gaat uit naar de uitwerking van detaillering van de aansluiting van het gebouw op het maaiveld, aansluitingen van gevelhoeken van het gebouw en eventuele gevelopeningen, de entree van het gebouw, en bij materiaalovergangen. In de bijlage ‘detaillering’ wordt daarnaast dieper ingegaan op draaiende delen en kozijnen, buitenzonwering en groene gevels.

Installaties
Technische installaties zoals zonnepanelen, koeling, waterreservoirs, trafo’s en warmtebuffers worden mee-ontworpen in het volume van het gebouw.

Indien zichtbaar of aan de buitenzijde van het volume krijgen technische installaties een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/zwart/wit).

Installaties op het terrein die uit meerdere vormen, verbindingen volumes zijn samengesteld, worden ingepast binnen een eenduidig vormgegeven transparant scherm met technische uitstraling (geperforeerd metaal, strekmetaal, en dergelijke) of een uitstraling die past bij de architectuur en detaillering van het gebouw (bijvoorbeeld hout, toepaste zonwering, etc.)

Installaties op het dak worden achter een verhoogde rand ingepast door het doortrekken van de gevel, waarmee bedrading, constructie en stellages uit het oog worden ontnomen en er een rustig beeld ontstaat.



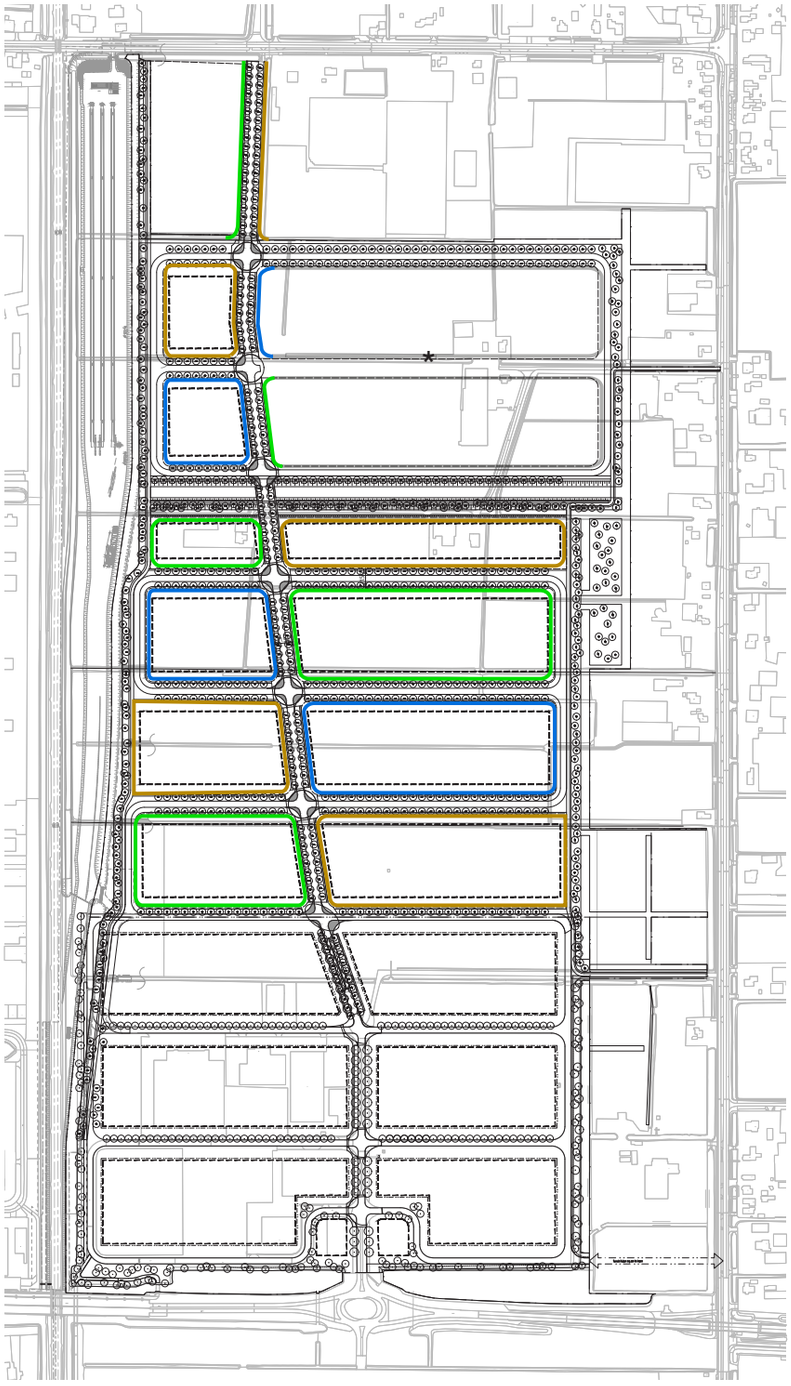
een gevelpatroon in plaats van een gevelkleur

4.5 Terreininrichting

Hagen
Alle percelen in De Vaandel zullen een haag krijgen als begrenzing van het erf. De hagen dragen bij aan het groene karakter van het bedrijventerrein en verhogen de representativiteit. Daarnaast dienen zij als afbakening van de openbare ruimte. Daardoor is deze minder afhankelijk van de gevels van de bedrijfsbebouwing, met als voordeel dat deze vrijgegeven kan worden zonder dat dit tot een rommelig beeld leidt. Een voordeel is ook dat de haag het zicht ontneemt aan de auto's op het voorterrein, zodat deze het beeld niet domineren.

De hagen zijn verplicht en bevinden zich op het eigen perceel als onderdeel van de 12 meter zone voor het gebouw. De hagen zullen worden geplant en onderhouden vanuit het parkmanagement. De eigenaren zullen hiervoor een afdracht betalen. De hoogte en de breedte van de haag bedragen 1 meter.

Ten behoeve van de variatie is gekozen voor drie duurzame soorten, welke over het plan verdeeld worden zoals weergegeven in de nevenstaande kaart. Het resultaat van deze spreidingstoestand is dat een profiel telkens door twee verschillende hagen wordt begrensd.



Erfscheiding & inritten

haag Liguster
Ligustrum ovalivolium

haag Beuk
Fagus sylvatica

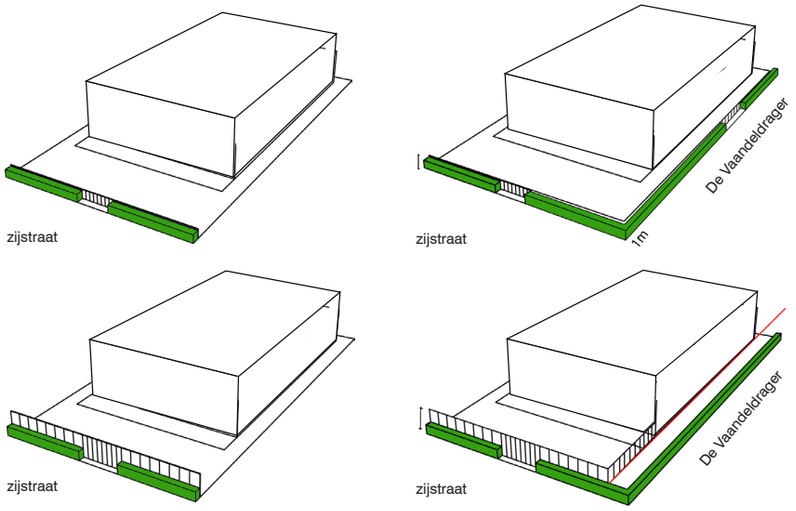
haag Veldesdoorn
Acer campestre

* uiteindelijke inrichting glaskavels afhankelijk van de verhouding glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijven

Hekwerk en inrichtingselementen
Achter de hagen mag een hekwerk worden opgericht, mits dit een hekwerk met spijlen is en van de kleur antraciet (RAL 7016). Het hekwerk mag aan de zijstraten maximaal 2,0 meter hoog zijn. Aan de zijden van kavels die grenzen aan De Vaandeldrager mag het hekwerk maximaal één meter hoog zijn. Mits geplaatst achter de uiterste grens van de bebouwing (7meter rooilijn) en achter de tuinzone, mag het hekwerk aan De Vaandeldrager 2,0 meter hoog zijn.

Inrichtingselementen, zoals straatmeubilair, lichtmasten en vlaggenmasten zijn eveneens antracietkleurig (RAL 7016) of worden in hout met de natuurlijke kleur uitgevoerd.

Verharding is wordt uitgevoerd in overwegend grijze tinten. Markeringen daarin zijn anthraciet.

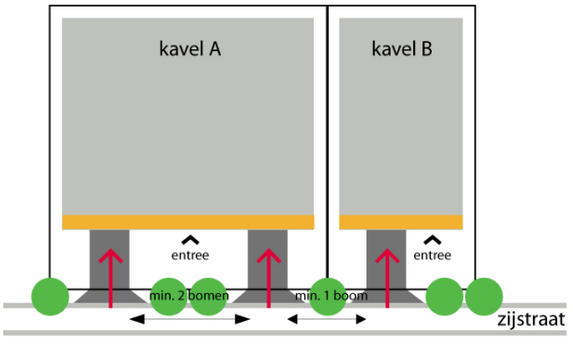


principe erfscheiding combinaties haag + hekwerk

Inritten en laden & lossen
Het is in verband met veiligheidsredenen niet mogelijk om een inrit te maken direct aan De Vaandeldrager.

Alle kavels worden voor de auto en vrachtwagen ontsloten vanaf de zijstraten. Ten behoeve hiervan wordt ter plaatse van de grasbermen in het openbaar gebied een oprit aangelegd tussen de feitelijke erftoegang en de rijbaan. Het aantal opritten dat gemaakt mag worden is afhankelijk van de breedte van de kavel. Als voorwaarde voor de kavels aan de zijstraten geldt, dat de inritten zodanig ver uit elkaar liggen dat er tussen twee inritten van hetzelfde perceel aan één zijstraat twee bomen geplaatst kunnen worden. De plantafstand tussen de bomen is 8 meter. De afstand tussen de inritten van aan elkaar grenzende percelen is zodanig dat er ruimte is voor ten minste één boom. Inritten zijn maximaal 10 meter breed. Voetgangersentrees met een breedte van maximaal 1,5 meter zijn ook toegestaan. Deze worden ontsloten vanaf het voetpad.

Vervoersbewegingen (draaien en keren) en parkeren dienen op eigen terrein plaats te vinden. Aandacht moet uitgaan naar de afstemming van het ontwerp van het gebouw en de bereikbaarheid met (verschillende typen) vrachtwagens om ongewenst gebruik van de wegen en inritten te voorkomen. Met name bij het positioneren van loadingdocks en specifiek de verdiepte ligging daarvan. Een hellingbaan voor laden en lossen wordt niet direct aan de openbare ruimte gelegd, zodat bij het manoeuvreren niet de gehele zijstraat belast wordt. Dit betekent dat de hellingbaan veelal achter de parkeerzone moet wordt geplaatst. Bij het voorleggen van het inrichtingsplan moet met standaard rijcurves aangetoond worden dat de hellingbaan op de juiste positie ligt en de zijstraat niet onnodig wordt belast.



principe inritten

Groen
Ten behoeve van de biodiversiteit, duurzaamheid, verkoeling en het vasthouden van regenwater wordt het eigen terrein zo groen als mogelijk ingericht. Waar geen noodzaak is voor verharding wordt voor een groen alternatief gekozen zoals bomen, bloem en kruidenrijk gras, heesters, vaste planten of een combinatie daarvan. Het toepassen van bomen in rijke plantvakken heeft de voorkeur omdat hiermee naar verhouding veel klimaateffect wordt verkregen door schaduw en de toepassing als zonwering.

Bij de toepassing van planten en bomen wordt gelet op de waarde voor de biodiversiteit. Bomen zijn inheems en gebiedseigen en dragen bij voorkeur bloesem en vrucht (bijvoorbeeld meidoorn, lijsterbes, sierappel). Planten zijn bij voorkeur meerjarig en worden in een rijk geschakeerde en gevarieerde samenstelling (bloei, kleur, etc) aangeplant.

Tuinzone
De tuinzones aan De Vaandeldrager en oostelijke en westelijke koppen van de zijstraten zijn belangrijk voor de presentatie van het gebouw aan de weg en de aansluiting op de openbare ruimte. De groene inrichting hiervan wordt vereist.

De uitwerking daarvan is in samenstelling gelijkend en in uitstraling gelijkwaardig aan de tuinzone van de Delta 1. Daarbij gelden de voorwaarden van de toepassing van groen zoals hiernaast beschreven.



groen en opvang water waar geen noodzaak is voor verharding



tuinzone op De Vaandel-Midden

Parkeren
Het parkeren voor personeel en bezoekers dient op de eigen kavel plaats te vinden. Dit mag overal op de kavel, met uitzondering van de calamiteitenzone en de tuinzone. Het parkeren kan plaatsvinden:

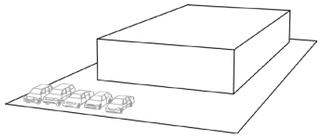
- op maaiveld voor / naast / achter het gebouw;
- op maaiveld onder het gebouw;
- op het gebouw;
- (half) verdiept onder het gebouw.

In aantallen dient het te voldoen aan de normeringen zoals opgenomen in het parkeerbeleid.

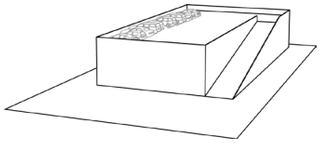
De parkeerplaatsen dragen bij aan het groene uiterlijk aanzien van het bedrijventerrein. Daarnaast biedt het kans om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren in de bodem, eventueel met een waterbergend cunet. Het uitgangspunt is daarom dat parkeren gebeurd met open verharding met groen.

Er dient rekening te worden gehouden met een afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelgrens in verband de ontsluiting in het geval van calamiteiten.

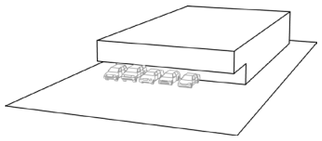
In de bijlage kavelpaspoorten is per kaveltype specifiek aangegeven welke ruimte op de kavel gebruikt kan worden voor parkeren.



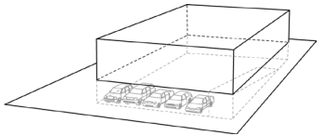
op maaiveld



op het gebouw



op maaiveld onder het gebouw



verdiept onder het gebouw

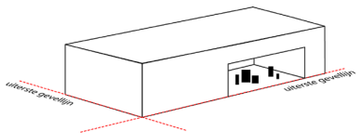




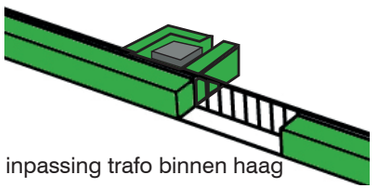
open verharding voor parkeerplaatsen

Opslag, stalling, installaties en andere losse elementen
De opslag van goederen, het stallen van fietsen en het plaatsen van installaties, vindt plaats binnen het volume van het gebouw.

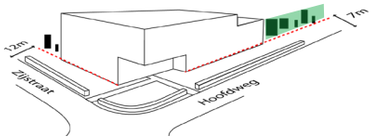
- als dit niet moglijk is oplossen achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak)
- Niet binnen een afstand van 12 meter tot de erfgrens zijstraat.
- Niet binnen de tuinzone (7 meter van erfgrens).
- Opslag naast de tuinzone langs De Vaandeldrager wordt achter en eenduidig vormgegeven transparant scherm (geperforeerd metaal, strekmetaal of hout of een andere daar op lijkende toepassing) of een groen, begroeid scherm ingepast, overeenkomstig de detaillering en materiaaltoepassing van het gebouw.
- Niet binnen een afstand van 5 meter tot de erfgrens van een buurterf.
- Voor trafohuisjes geldt een uitzondering, omdat deze vrijwel altijd op de erfgrens aangebracht worden. Trafohuisjes worden voor de bereikbaarheid achter de haag en naast de inrit geplaats en ingepast binnen een haag, aansluitend op de soort haag op de perceelsgrens. Voor trafo's voor openbaar gebruik is het ook de ambitie deze in te passen binnen een haag of ander opgaand groen. Trafo's hebben een functionele en onopvallende uitstraling (grijs/metaal/zwart/wit). De gemeente streeft ernaar om met Liander tot eenduidige toepassing van het type trafohuisjes op De Vaandel Noord te komen.



opslag binnen het volume



inpassing trafo binnen haag





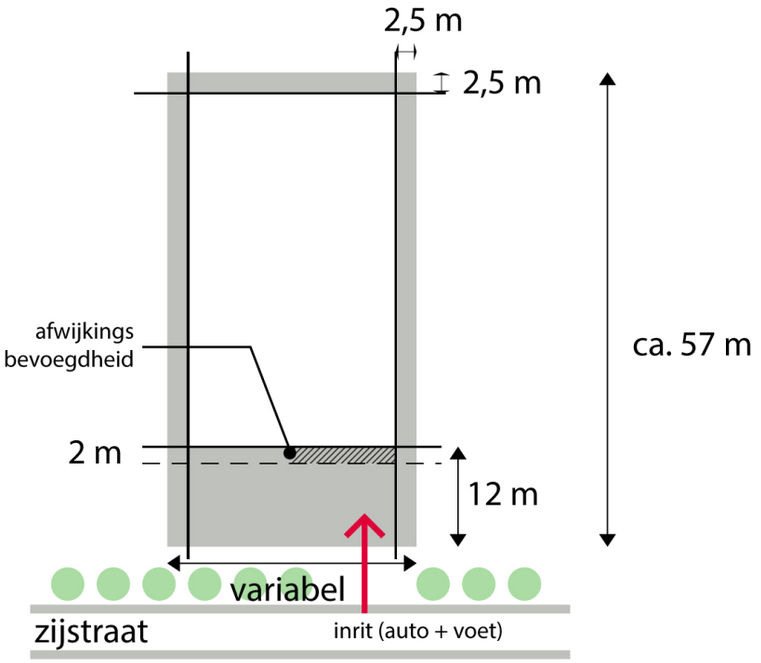
opslag achter een scherm of groen ingepast langs tuinzone

Bijlage 1. Kavelpaspoort

Middenkavels

De middenkavels liggen aan de zijstraten. Zij hebben een gevel aan de openbare ruimte een gevel die representatief dient te zijn. Het is van belang om samenhang te creëren tussen het gebouw en de terreininrichting.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.



Regels
Representatieve zijde: zijstraat

Extra aandacht:
- Samenhangende inrichting tussen gebouw en terrein, en een groene terreininrichting.
- Gebouwen die dwars over een slag gelegen zijn hebben aan beide zijstraten een gevel die representatief is.
- Groen kan als middel ingezet worden om een aangename en representatieve gevel te geven, bijvoorbeeld bij gebouwen die grenzen aan beide zijstraten.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen
- De ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)
- Achter-/zijkanten aansluiting andere kavels: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone

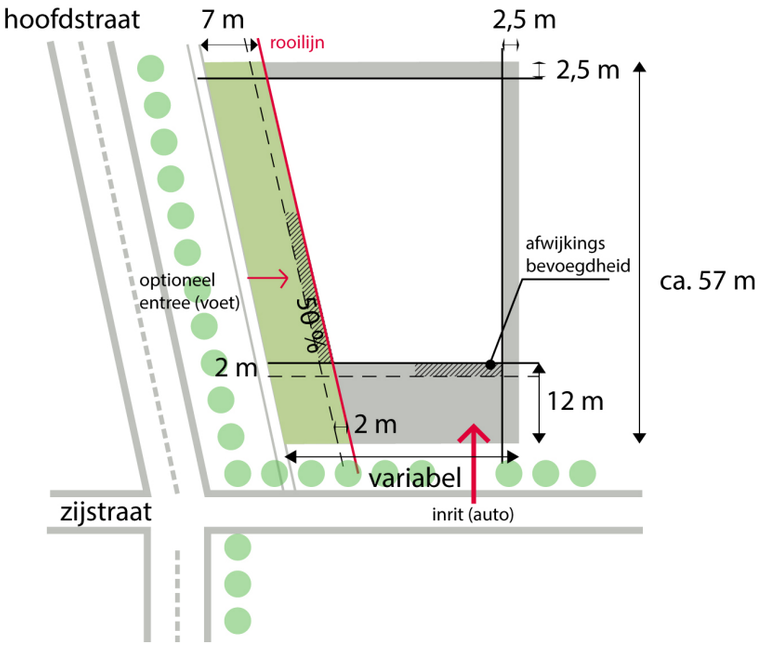
Regels bebouwingspercentage
- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Hoekkavels

De hoekkavels zijn de kavels die met een zijde aan De Vaandeldrager en de groenblauwe zoom (langs opstelterrein en de Middenweg) grenzen en met een zijde aan een zijstraat. De ontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf de zijstraat. Door de tweezijdige ligging aan de openbare ruimte hebben deze kavels twee representatieve zijden. Een accent op de hoek zorgt voor een gebouwvolume dat vanuit beide straten te ervaren is. Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel.

Om tot een zekere detaillering te komen op de hoeken wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen.

De gebouwentree bevindt zich idealiter rondom de hoek zodat deze vanuit beide straten te ervaren is. De architect wordt uitgedaagd om de twee gevels grenzend aan het openbaar gebied parallel aan de erfgrens te bouwen, ook wanneer de beide zijden niet haaks op elkaar staan, en de hoekverdraaiing op te lossen in het bouwvolume.



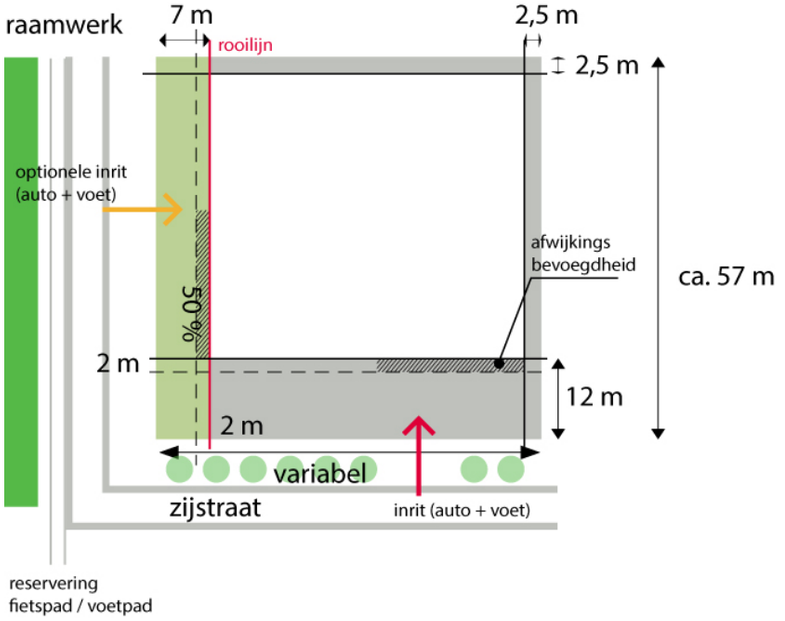
Regels

Representatieve zijden:

Op de hoek met de zijstraat en De Vaandeldrager of de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg).

Extra aandacht:

- Creëren van een accent op de hoek, een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Gebouwen die over de gehele lengte tussen twee zijstraten aan De Vaandeldrager gelegen zijn hebben op beide hoeken een representatieve gevel langs De Vaandeldrager.
- Groen wordt als middel ingezet voor de representatie op de hoeken.



Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor de kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (opstelterrein, Middenweg): 7,00 m tuinzone

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels

De Glaskavels liggen binnen het deelgebied voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid ten oosten van De Vaandeldrager. Er zijn verschillende invullingen mogelijk:

- Glastuinbouwgrelateerde bedrijvigheid met kas.
- Glastuinbouwbedrijven hoofdzakelijk bestaande uit kassen.

Een gemengde invulling kan voorkomen. Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt dan primair aan de westzijde, langs De Vaandeldrager, ontwikkeld. Glastuinbouwbedrijven worden daar achter, op het oostelijke deel van het deelgebied voor glastuinbouw ontwikkeld.

Als het overgrote deel van het deelgebied uit glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid wordt uitgegeven, wordt de open zone ingericht op dezelfde wijze als de overige zijstraten van De Vaandel.

Glaskavels: Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid

Voor glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid zonder kas gelden dezelfde principes als voor middenkavels en hoekkavels.

Glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid met kas beslaat het bouwvlak tussen de zijstraten. De kas heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc.) waarin alle functies worden opgenomen en als monoliet wordt vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Aan de andere zijstraat wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd. Ook voor de terreininrichting geldt het voorgeschreven groene beeld, waarbij vanwege de inval van zonlicht aan de zuidzijde bomen niet hoeven worden toegepast.

Bij ligging aan De Vaandeldrager ligt het hoofdgebouw op de hoek of staat het over de gehele lengte van de zijde aan De Vaandeldrager. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht.

Regels

Representatieve zijden:

Aan de zijstraat, en aan De Vaandeldrager op de hoek met de zijstraat.

Extra aandacht:

- In het geval van een kas: hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- In het geval van een kas: een verzorgd en rustig ingerichte zone aan de andere zijstraat.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen

- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat. Voor kavels langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt. Voor de kavels langs de groenblauwe zoom (Middenweg) kan er langs de zijkant van de kavel ook een volwaardige tweede entree (dus ook voor gemotoriseerd verkeer) worden gemaakt.
- Opslag, installaties, stalling, etcetera worden binnen het bouwvolume opgelost, doch in ieder geval in de zone achter de uiterste gevellijn (binnen het bouwvlak) als dit niet binnen het gebouw kan worden opgelost.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)

- Achter-/zijkant aansluiting andere kavel: 2,50 m calamiteitenzone.
- Voorkant: 12,0 m parkeerzone.
- Zijkant aan De Vaandeldrager en groenblauwe zoom (Middenweg): 7,00 m tuinzone.

Regels bebouwingspercentage

- Percentage: min. 50% en max. 60% bebouwd

Glaskavels: Glastuinbouwbedrijf

Bij glastuinbouwbedrijven wordt de open zone ingericht als ontsluitingsweg van de kas of kassen. Langs deze ontsluitingsweg wordt achter de tuinzone al het parkeren, laden en lossen en ook de installaties, waterbuffers en waterbassins gerealiseerd.

Rond de kas ligt een groene randzone (gras/bloem- en kruidenrijk grasland) van minimaal 5 meter tot aan sloten, de groenblauwe zoom of een weg (als een dienstweg bij voorkeur in open verharding zoals grasbetontegels). Rond de kas wordt een rustig en opgeruimd beeld van glas gerealiseerd.

Het glastuinbouwbedrijf heeft een hoofdgebouw (entree, kantoor, etc) aan De Vaandeldrager waarin alle functies worden opgenomen. Dit gebouw wordt als monoliet vormgegeven, aansluitend op de architectuur van De Vaandel Noord. Het gebouw staat minimaal 7 meter uit de zijdelingse erfgrens en er wordt een representatieve tuinzone ingericht die doorloopt tot aan de ontsluitingsweg en die het zicht op de achterliggende elementen zoals waterbuffers zoveel als mogelijk ontneemt.

Om tot een zekere detaillering te komen langs de zijstraat wordt de architect uitgedaagd om in deze gevel voldoende gevelopeningen te maken en de gevel een zekere plasticiteit mee te geven. Daarnaast kan de afwijkingsmogelijkheid worden gebruikt om geveldelen en entreepartijen 2 meter buiten de rooilijn te bouwen. De gebouwentree bevindt zich idealiter in de gevel aan de straatzijde.

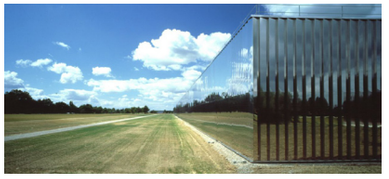
Regels
Representatieve zijde: aan De Vaandeldrager

Extra aandacht:
- Hoofdgebouw volgens architectuur van De Vaandel Noord.
- Een verzorgd en rustig ingerichte randzone om de kas.
- Een samenhangende inrichting gebouw en terrein, en een kwalitatief hoge groene terreininrichting van de tuinzone.
- Afwerking opslag en andere elementen naast de tuinzone met een eenduidig vormgegeven transparant of begroeid scherm.

Regels positie ontsluiting, opslag, fietsenstalling, installaties, waterbuffers, waterbassins en andere mogelijke kleinere gebouwde elementen
- De ontsluiting voor auto's en fietsers en voetgangers vindt plaats vanaf de zijstraat of ontsluitingsweg. Langs De Vaandeldrager kan voor voetgangers eventueel een extra entree worden gemaakt.



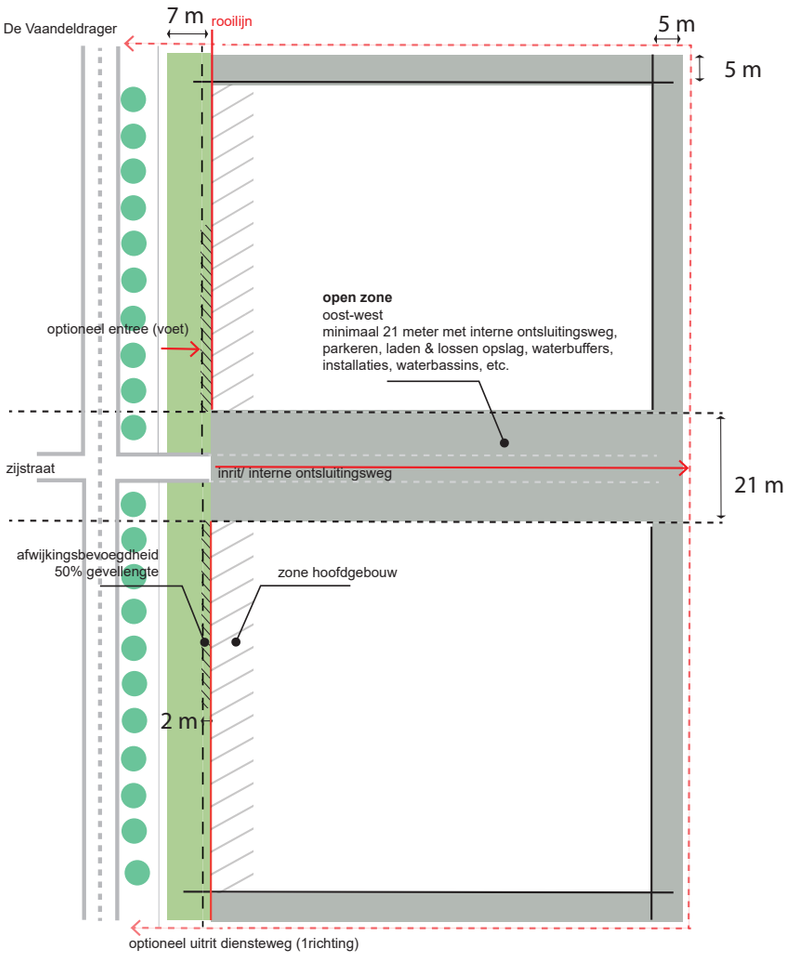

strakke groene randzone

hoofdgebouw als monoliet met uitstraling van glas

- Alle opgaven buiten de kas en het hoofdgebouw zoals parkeren, opslag en installaties worden binnen het bouwvolume opgelost, eventueel (noodzakelijke) losse bouwwerken, waterbuffers en waterbassins worden ingepast achter de tuinzone, tussen de kassen, langs de interne dienstwegontsluitingsweg.

Regels bouwvlak (afstand tot erfgrens)
- Centraal oost-west gelegen open zone van minimaal 21 m breed in het verlengde van de langzaamverkeersverbinding naar de Middenweg.
- Achter-/zijkant aan kavel: 5 m randzone
- Zijkant aan De Vaandeldrager: 7 m tuinzone



Bijlage 2. Detaillering

Draaiende delen en kozijnen

Draaiende delen en kozijnen worden zo uitgewerkt dat er eenduidige vlakken ontstaan die helder van samengesteld zijn. Bij de kleurstelling zijn de volgende opties mogelijk:

- Aansluiten bij de kleurstelling van het hoofdvolume waarbinnen ze vallen.
- Aansluiten bij de ondersteunende kleur van het gevelvlak of uitsparing waarbinnen ze zijn opgenomen.
- Een gedempte kleur, zijnde: grijs, antraciet, zilver, metaal of houtkleurig.





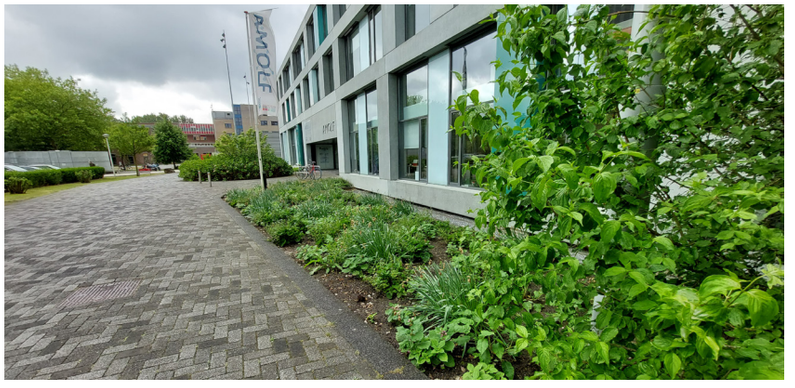
zelfde kleur als het paneel



zelfde kleur als het volume



gedempte kleuren



eenduidige vlakken en uitstnijdingen

Buitenzonwering

Het ontwerp van het gebouw draagt bij aan het beperken van de koel- en warmtebehoefte. In de zomer – bij hoogstaande zon – wordt warmtetoetreding zoveel mogelijk voorkomen. In de winter – bij laagstaande zon – wordt warmtetoetreding gestimuleerd. Dit kan door toepassen van bomen dat in de winter z'n blad verliest, groene gevels of door bouwkundige maatregelen zoals zonwering, lamellen en overstekken.

Als mogelijk wordt groen gebruikt voor zonwering. Een lokaal bekende en veelgebruikte toepassing zijn leilindes aan de voorgevel van stolpen. Groen kan ook een aanvulling zijn op een zonwerende constructie (bijvoorbeeld klimplanten of plantenbakken). Dit geeft ook meer verkoeling.

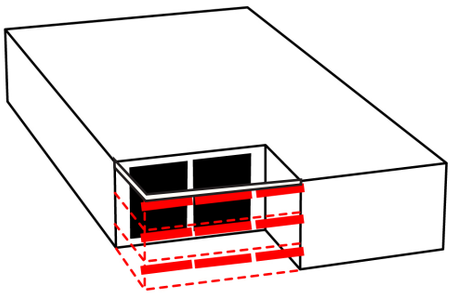
Het heeft de voorkeur dat, als gekozen wordt voor zonwerende constructies, deze onderdeel zijn van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door de zonwering onderdeel te maken van het (bewerkte) volume, in de vorm van een overstek of pergola, of door de zonwering als paneel voor de ramen te plaatsen.

Mogelijkheden buitenzonwering

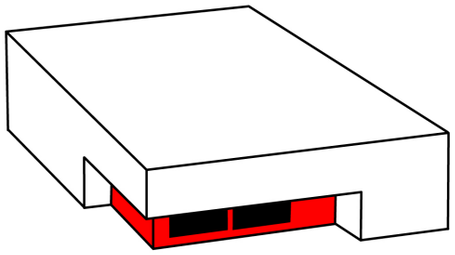
- Als onderdeel van de groeninrichting.
- Als onderdeel van volume (bv. pergola / scherm).
- Door middel van overstek.
- Direct op de raampartij (bv. luiken / lamellen of groene gevel).



referentiebeelden buitenzonwering



als onderdeel van het volume



door middel van overstek

Groene, natuurinclusieve gevels en daken

Groene gevels en groene daken leveren een bijdrage aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie, en aan een aantrekkelijke uitstraling. Ook kan hiermee oriëntatie aan het gebouw gegeven worden.

Groene daken zijn waardevol voor koeling, het vasthouden van water, en voor de biodiversiteit (daken lager dan 25 meter). Mogelijkheden zijn onder meer:

- Daktuinen, vooral aantrekkelijk bij lagere daken waar kantoren of kantines op uitkijken.
- Sedumdaken, vrij eenvoudig te onderhouden, algemeen toegepast en geschikt voor vrijwel alle platte daken, ook waar installaties aanwezig zijn.

Voor het realiseren van groene gevels zijn diverse mogelijkheden:

- (Klim)planten aan de gevel die in volle grond staan (kamperfoelie, Hedera, wilde wingerd, blauwe regen, etcetera).
- Grondwal met beplanting als bloemrijk gras en vaste planten.
- Groene balkons en vides.
- Meer geavanceerde groene gevels waarin planten in bakken of geveltuinsystemen aan de gevel zijn gehangen.

Het heeft de voorkeur dat als gekozen wordt voor groene gevels de eventueel benodigde constructies of ingrepen (zoals staaldraden, rekken, plantbakken, pergola etc.) passend zijn bij de architectuur.

Het toepassen van groen aan heeft ook een positief effect op dieren. Zo wordt leef- en foerageerruimte voor insecten, vogels en zoogdieren toegevoegd. Gebouwen geven ook de mogelijkheid voor vogels en insecten om een broed- of schuilgelegenheid te vinden. Dit kan door ingebouwde insectenhotels (insectenstenen, of houten elementen) en broed- en schuilplaatsen voor vogels (holle stenen of nestkasten). Deze elementen vormen details die mee-ontworpen zijn in de gevel.



geveltuinsystemen



daktuin/ sedum dak



plantenbakken en groene balkons en vides

Regenwater

Regenwater wordt zo veel als mogelijk vastgehouden en/of vertraagd afgevoerd, bijvoorbeeld door groene daken of door buffers op het terrein of ondergrondse buffering.

- Deze maatreglen worden passend bij het gebouw of het terrein ingericht.
- Regenpijpen en - goten worden als onderdeel van de gevel meeontworpen (verholen) en niet los aan de gevel geplaatst.




natuurinclusieve gevels (insecten hotels en nestkasten)






klimplanten in constructies



grondwal met beplanting



klimplant aan gebouw



constructies voor groen aan gevels

Bijlage 3. Openbare ruimte

Aansluiting Hasselaarsweg

De Vaandel wordt primair ontsloten vanaf een ovonde in de Westfrisiaweg. De wijze waarop het kruispunt met de Hasselaarsweg en de Altonstraat wordt vormgegeven is nog niet bekend. Voor de aansluiting op de Hasselaarsweg loopt een apart traject. In de nadere uitwerking moet ervoor worden gezorgd dat de structuur van de Hasselaarsweg helder blijft. De oost-west lijn is dominant ten opzichte van de noord-zuid lijn van de Altonstraat – De Vaandeldrager.

Kruisingen De Vaandeldrager en zijstraten

De hoofdstraat en zijstraten kruisen elkaar op regelmatige afstand. Vanwege het vele vrachtverkeer is het noodzakelijk dat de bochtstralen ruim gedimensioneerd zijn. Daardoor zou het voor personenwagens mogelijk zijn om de bochten met hoge snelheid te nemen. Om dit te voorkomen zijn de binnenbochten voorzien van een ribbelstrook. De asfalt rijloper heeft een kleinere boogstraal die qua dimensionering afgestemd is op regulier verkeer en een reguliere rijsnelheid.

Om de voetgangers veilig te laten oversteken bevindt zich op een zekere afstand van de kruising een voetpad in de vorm van een horlogekast. Dit element wordt doorgetrokken over de verharding van de rijbaan, om automobilisten te attenderen op de mogelijke oversteek door voetgangers. De horlogekast wordt uitgevoerd in asfalt met dezelfde afstrooilaag als de betonklinkers van het voetpad. Indien het verkeerskundig gewenst is kan de horlogekast uitgevoerd worden als ‘tafel’; een verkeersdrempel ter grootte van de kruising. In dat geval sluit de horlogekast aan op het niveau van het voetpad.

Verharding

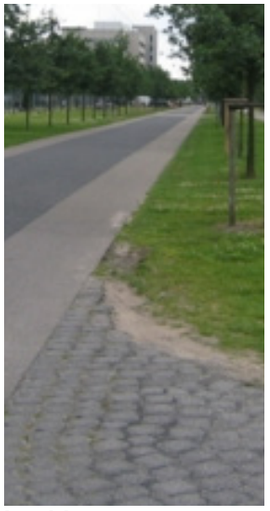
De verharding is functioneel en sober van karakter. De rijlopers worden zonder uitzondering uitgevoerd in zwart of antraciet asfalt. De binnenbochten ter plaatse van de kruisingen en de middenstrook in de hoofdweg hebben een ribbelstrook met iets lichtere kleur. Dit is een betonproduct met de uitstraling van basaltblokken.

Voor de doorgaande fietspaden is gekozen voor rood asfalt, voorzien van banden.

De voetpaden in de vorm van horlogekasten, rondom de kruisingen, worden uitgevoerd in asfalt met een lichtgrijze afstrooilaag. De trottoirs worden gemaakt van grijze betonklinkers met een toeslag. De andere voetpaden langs de zijwegen en in de groenblauwe zoom in halfverharding.



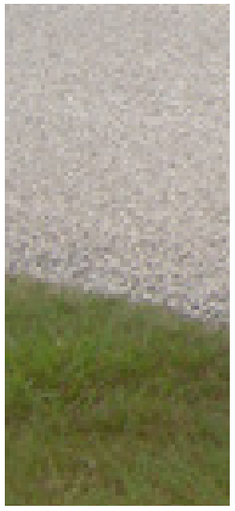
rijbaan
asfalt met SMA deklaag
Kleur: antraciet / zwart



bochten
ribbels/bestratingspatroon



trottoirs
betonsteen Lavaro
Formaat: 33x11x8 cm



horloge
asfalt, afstrooilaag
zelfde kleur als trottoir



parkzoom
fietspad rood asfalt
Voetpad halfverharding

Verlichting

De keuzes voor de openbare verlichting volgen uit de standaard die in de gemeente gehanteerd wordt. Dit heeft als voordeel dat gewerkt kan worden met een geringe materiaalvoorraad. Voor de straten en het fietspad is dit de Schréder Altra PLL-55 uitgevoerd met LED armaturen. Eventueel is het ook mogelijk om andere LED armaturen te kiezen, mits deze een vergelijkbaar uiterlijk hebben.

De openbare verlichting langs De Vaandeldrager wordt in de groene berm langs beide zijden van de straat geplaatst en moet zowel de rijbaan als de trottoirs verlichten. Langs de zijstraten staat de verlichting aan de zuid- en noordzijde van het profiel tussen de bomen. Het fietspad wordt verlicht door in de berm naast het talud geplaatste armaturen. Het wandelpad door de groenblauwe dwarsverbinding krijgt geen verlichting om de schijn van veiligheid te voorkomen.



Straten en fietspaden
Schréder Altra PLL-55
Masthoogte: 7.5 m / 5 m

Bermen en taluds

Alle bermen langs de wegen worden ingezaaid met een bloem-en kruidenrijk grasmengsel. Door de gevarieerde samenstelling wordt niet alleen de diversiteit van plantensoorten vergroot, maar onder meer ook die van insecten, bodemdieren en vogels. Bermen gaan bij taluds over in de begroeiing van natuurlijke oevers, De oevers worden met een talud van 1:3 of flauwer aangebracht.



bloem- en kruidenrijk grasland



natuurvrienelijke oever De Vaandel Midden

Bomen

Bij de soortenkeuze wordt aansluiting gezocht bij de ervaring die bij de gegeven grondslag en het beoogde gebruik is opgedaan met specifieke soorten. Dit verhoogt de kans op succes en daarmee op de toekomstbestendigheid.

Groenblauwe zoom

In aansluiting op de omgeving en het beoogde karakter van de plek is voor de groenblauwe zoom gekozen voor een mix van elzen, berken, essen en wilgen. Op de smallere plekken in de zoom kan er gekozen worden voor een kleine cultivar (de Alnus spaethii en de Salix alba ‘Chermesina’). Waar er meer ruimte is worden deze aangevuld met de grotere cultivars om een afwisselend landschappelijk beeld te bereiken. De bomen worden gestrooid in het gras van bermen en taluds toegepast.

Groenblauwe dwarsverbinding

In de groenblauwe dwarsverbinding worden naast de soorten uit de groenblauwe zoom ook andere boomsoorten toegepast ten behoeve van een parkachtige sfeer en meer biodiversiteit. Aan de zuidzijde worden els en wilg geplant, in de parkstrook worden bomen in een afwisselende mix en in los verband geplant. De voorgestelde soorten zijn: tamme kastanje, iep, lijsterbes, meidoorn, sierkers, sierappel. Van belang is dat er voldoende lucht en doorzicht wordt gecreëerd voor de veiligheid.

Straten

Langs De Vaandeldrager is gekozen voor de wintereik. De eik ontwikkelt zich langzaam maar kan vervolgens lang blijven staan. De plantafstand is 12 meter.

Voor de zijstraten worden ten behoeve van de biodiversiteit verschillende soorten ingezet, zoals veldesdoorn, Noorse esdoorn, iep, lijsterbes en haagbeuk. In aansluiting op het smallere profiel zullen deze bomen iets kleiner blijven dan de wintereiken in De Vaandeldrager. Deze keuze wordt ook ingegeven om ruimte te houden voor vrachtverkeer. Daarnaast wordt helder onderscheid gecreeerd tussen De hoofdontsluiting van De Vaandeldrager en de zijstraten. De plantafstand is gemiddeld 8 meter en kan varieren vanwege boomgrootte en het inritten.



wintereik



berk



lijsterbes



els



wilg



noorse esdoorn



meidoorn

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Dijk en Waard
Parelhof 1
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard
tel. 14 072
www.dijkenwaard.nl

TITEL:	Gebiedsvisie
SUBTITEL:	De Vaandel Noord Heerhugowaard
PROJECTNUMMER:	51011239
DOCUMENTNUMMER:	NL22-648800269-35014
REVISIE:	definitief v5
DATUM:	10 mei 2023

AUTEUR(S):	Durk de Vries, Max Visser en Christine Oude Veldhuis
CONTACT:	**SWECO NEDERLAND B.V.** Robijnstraat 11 1812 RB Alkmaar +31 88 811 66 00 www.sweco.nl