

BEELDKWALITEITSPLAN

BEDRIJVENTERREIN HOORN WEST

ALPHEN AAN DEN RIJN

ORDITO.NL





BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN HOORN WEST - ALPHEN AAN DEN RIJN

Planstatus	ontwerp
Datum	29 - 11 - 2023
Plan identificatie	Cristian van Kuijk
Auteur(s)	



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl



Inhoud

1. Introductie	4
1.1. Doelstelling	4
1.2. Status en toetsing	5
1.3. Plangebied	6
1.4. Relatie welstandsnota	7
2. Ruimtelijke kenschets	8
2.1. Hoorn West	8
2.2. Cultuurhistorie.....	9
2.3. Landschap.....	13
2.4. Archeologie.....	14
3. Stedenbouwkundige opzet	16
3.1. Hoofdopzet.....	16
3.2. Duurzaam bedrijventerrein	18
4. Uitwerking deelgebieden	20
4.1. Archeologische zone.....	20
4.2. Deelgebied langs Hoorn	21
4.3. Deelgebied Maximabrug	21
4.4. Deelgebied Leidse Schouw / Eikenlaan	22
4.5. Criteria.....	23

1. INTRODUCTIE

1.1. Doelstelling

Hoorn West is een terrein in Alphen aan den Rijn dat is voorbereid op invulling met bedrijvigheid. Het is een van de schaarse, lege plekken binnen de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn en ligt centraal op het westelijke bedrijventerrein van Alphen aan den Rijn.

Het ligt aan een belangrijke invalsweg vanaf de rijksweg N11 en de strategische positie is nog toegenomen na het doortrekken van een nieuwe weg over de Rijn na de aanleg van de Maximabrug richting Koudekerk aan den Rijn. Deze nieuwe route zal in de toekomst een onderdeel worden van een westelijke ringweg voor Alphen aan den Rijn. In dat verband wordt momenteel een woon-, werk- en waterlandschap bestudeerd dat op den duur kan ontstaan ten noorden van de Rijn.

Het gebied Hoorn West staat aan de vooravond van een verdere ontwikkeling met bedrijfsbebouwing. De ruimtevrage van bedrijven is echter niet op voorhand te voorspellen. Dit betekent voor de verdere invulling van het gebied dus geen blauwdruk in de vorm van een uitverkaveld bedrijfsterrein en een volledig dichtgetimmerd bestemmingsplan, maar een flexibele houding waarin maatwerk mogelijk is. Individuele bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel in ruimtelijke samenhang worden gezien, en zich voegen naar het grotere landschappelijke geheel. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor de nadere kaders.

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is daarbij drieledig:

- Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied Hoorn West (beleidskader). Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
- Het dient als inspiratiebron en voor gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om daarmee de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen

ontwikkeling en kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden. Dit is van groot belang in de planvormingsfase.

- Het dient als gemeentelijk toetsingskader bij de uiteindelijke beoordeling van welstandsaspecten bij de aanvraag omgevingsvergunning.



1.2. Status en toetsing

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Hoorn West betekent een addendum op de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee ontstaat een actueel toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten bij aanvragen voor een omgevingsvergunning in Hoorn West.

Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitsplan als uitwerking van bestemmingsplan Hoorn West. Een sterke koppeling tussen beide plannen is van essentieel belang om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden gekoppeld. Door deze koppeling wordt het beeldkwaliteitsplan breed onder de aandacht gebracht van gebruikers en belanghebbenden binnen Hoorn West, maar ook bij de gemeentelijke plantoetsers. Zodoende komt dit aspect in een vroegtijdig stadium als toetsingskader van individuele bouwplannen aan de orde.

Verder zullen de criteria in dit beeldkwaliteitsplan gelden als verplichtende voorwaarden bij gemeentelijke en private gronduitgifte van bedrijfsgrond binnen Hoorn West, onderdeel uitmakend van de contractstukken.

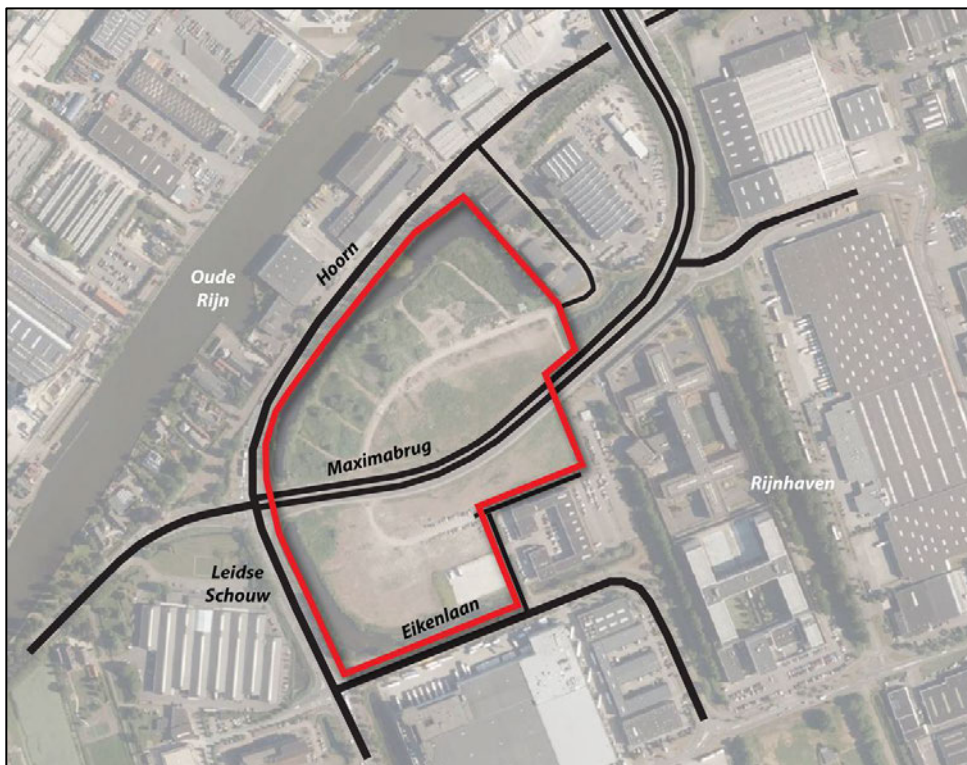
De in dit plan opgenomen welstandsaspecten hebben niet alleen betrekking op bebouwing en verschijningsvorm, maar ook op zaken zoals de verkaveling, erfstructuur en erfbeplanting.

Gezien deze bredere landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteitscriteria ligt de toetsing (en planbegeleiding) niet alleen bij de reguliere commissie Ruimtelijke Kwaliteit, maar ook bij een gemeentelijk stedenbouwkundige en landschapsarchitect.

1.3. Plangebied

Het beeldkwaliteitsplan ziet in grove lijnen op het gebied Hoorn West, dat globaal begrensd wordt door Hoorn aan de noordzijde, de Leidse Schouw aan de westzijde en de Eikenlaan aan de zuidzijde. Het tracé van de Maximabrug doorsnijdt het gebied in het midden. Aan de oostzijde sluit het gebied aan op het bedrijventerrein Rijnhaven en aan de zuidzijde op het bestaande gedeelte van het bedrijventerrein Hoorn-West.

Reeds bestaande bebouwing is buiten de kaders van dit plan gehouden, om daarmee bestaande rechten geen geweld aan te doen.



1.4. Relatie welstandsnota

Welstandsniveau

Voor elk gebied binnen de gemeente Alphen aan den Rijn is het minimale welstandsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen.

In de vigerende Welstandsnota Alphen aan den Rijn 2015 zijn de wegen Hoorn, Leidse Schouw en Eikenlaan aangewezen als regulier welstandsniveau (donkergeel). Het binnengebied is, evenals de aangrenzende bedrijventerreinen aangewezen als gebied met een soepel welstandsniveau (lichtgeel).



2. RUIMTELIJKE KENSCHETS

2.1. Hoorn West

Hoorn West is een terrein in Alphen aan den Rijn dat is voorbereid op invulling met bedrijvigheid. Het is een van de schaarse lege plekken binnen de bebouwde kom van Alphen aan den Rijn en ligt centraal op het westelijke bedrijventerrein van Alphen aan den Rijn.

Het ligt aan een belangrijke invalsweg vanaf de rijksweg N11 en de strategische positie is nog toegenomen na het doortrekken van een nieuwe weg over de Rijn na de aanleg van de Maximabrug richting Koudekerk aan den Rijn. Deze nieuwe route zal in de toekomst een onderdeel worden van een westelijke ringweg voor Alphen aan den Rijn. In dat verband wordt momenteel een woon-, werk- en waterlandschap bestudeerd dat op den duur kan ontstaan ten noorden van de Rijn.

Nu de nieuwe brug met bijbehorend tracé klaar is, wordt het tijd een goed plan op te stellen voor dit bedrijventerrein dat intussen doorsneden wordt met doorgaande wegen en daardoor een sterk representatieve ligging heeft.

Het gebied heeft echter ook sterke cultuurhistorische papieren en is een archeologische vindplaats. Het heeft ooit deel uitgemaakt van een waardevol polder- en rivierlandschap. Van dit verleden is weliswaar weinig over maar het kan een inspiratiebron vormen voor een interessant stedenbouwkundig en landschappelijk kader. Ook zijn er nieuwe ontwikkelingen zoals klimaatbestendigheid en duurzaamheid die een stempel kunnen gaan drukken op de toekomst van dit terrein.

Dit document bevat een visie voor Hoorn West te komen met concrete uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein en de uitgifte van percelen.

Als onderdeel van het opstellen van het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan vervaardigd, waarin de belangrijkste elementen uit de ruimtelijke visie worden vertaald naar concrete richtlijnen voor de bouwplannen.

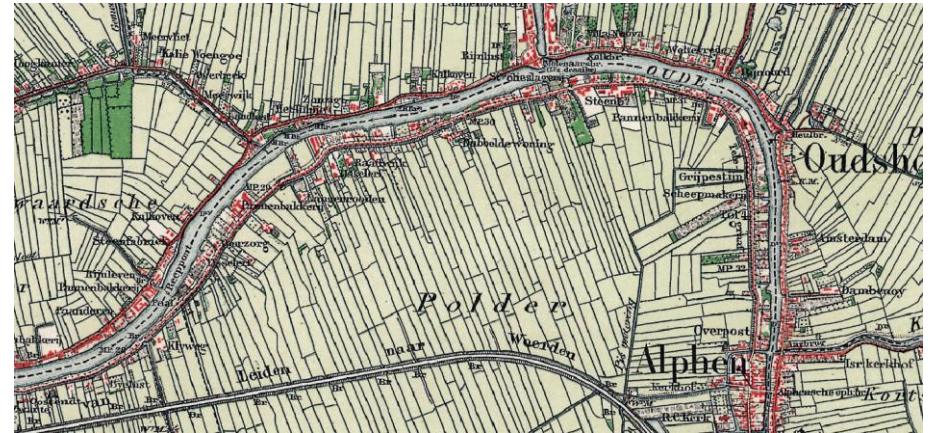
2.2. Cultuurhistorie

Het gebied Hoorn West maakt in oorsprong deel uit van de oeverzone langs de meanderende Oude Rijn. Deze oude loop van de Rijn bestaat al zo lang er bewoning is in Holland en is dus getuige geweest van alle opvolgende historische perioden. In de tijd van de Romeinen was deze rivier de grens (Limes) van het Romeinse Rijk en het gebied van de Friezen ten noorden ervan. Het was dus ook een ontmoetingsplek van beide culturen en sporen. Daarvan bevinden zich nog altijd in de bodem.

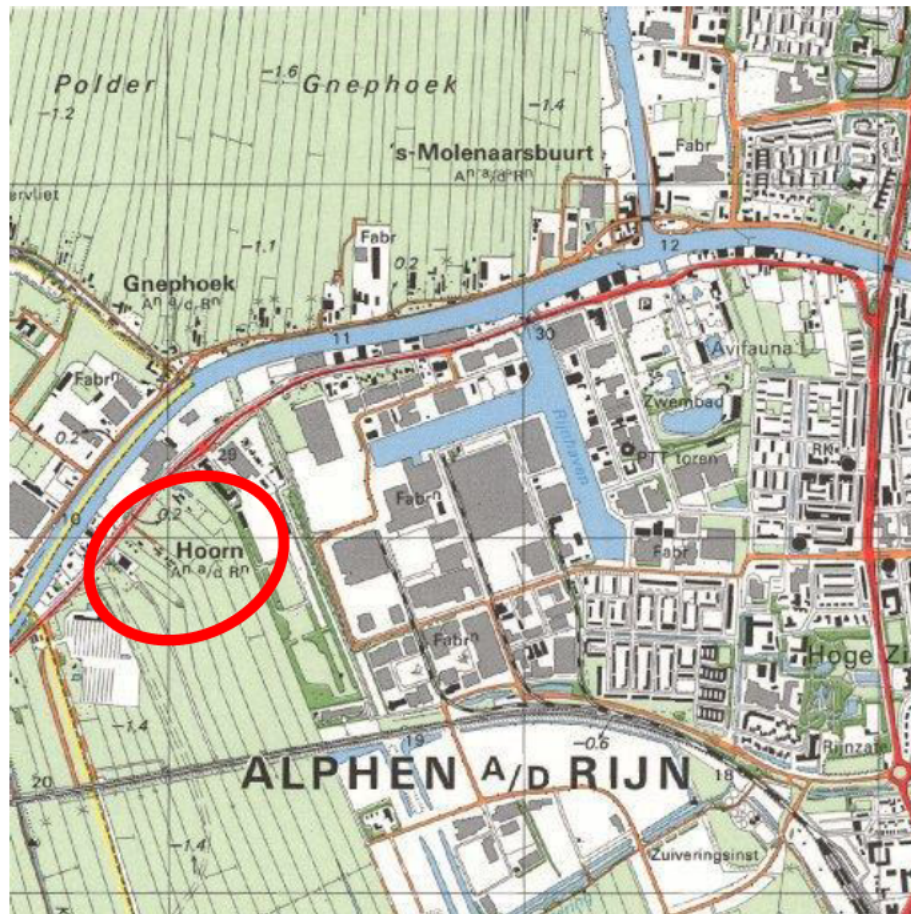
In de middeleeuwen werd de oude Rijn vanaf de 11e eeuw vooral belangrijk als de basis voor grootschalige veenontginningen die het typisch Hollandse slagenlandschap hebben opgeleverd. Ook werd de rivier in toenemende mate belangrijk als verkeersader, eerst vooral per boot zoals de trekschuit en steeds meer ook voor vervoer over de weg zoals met de postkoets.

De goede bereikbaarheid en het romantische meanderende patroon maakten de rivier in de 17e en 18e eeuw aantrekkelijk voor het vestigen van buitenplaatsen. In de 19e eeuw werden juist deze buitenplaatsen de bakermat voor industriële vestigingen zoals steenbakkerijen, kalkovens en scheepswerven.

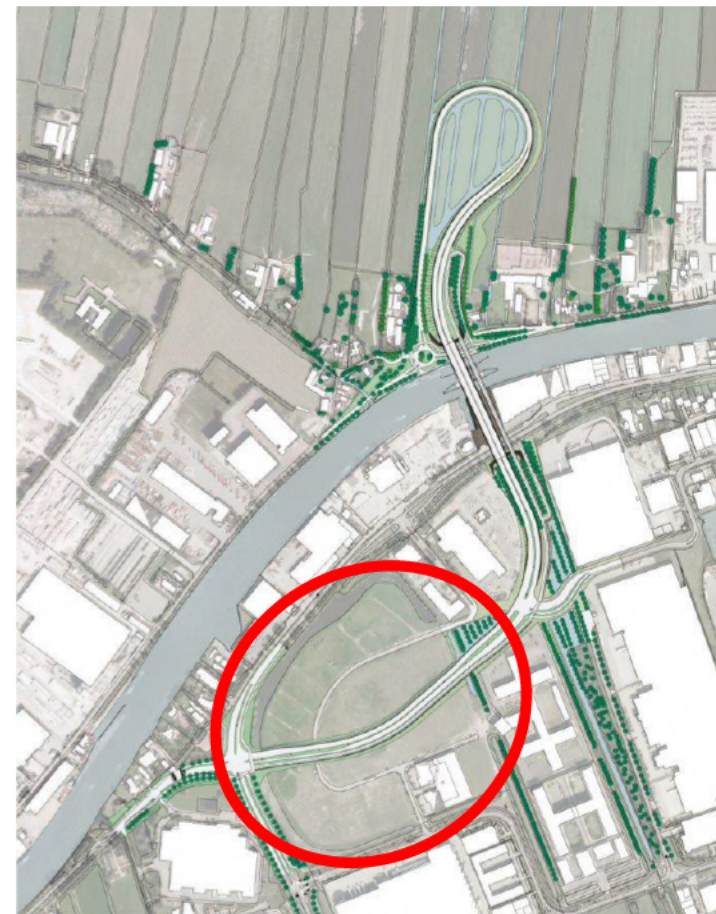
In de tweede helft van de 20-ste eeuw is een flink deel van dit kleinschalige en gevarieerde landschap in korte tijd ten prooi gevallen aan grootschalige verstedelijking vanuit de kern Alphen aan den Rijn die tot ongeveer 1950 nog niet veel meer was dan een wat groter dorp langs de oevers van de oude Rijn. Deze transformatie met zowel woonwijken, bedrijfsterreinen en bijbehorende wegenstructuur heeft vrijwel alle zichtbare sporen van het verleden uitgewist. Niettemin kan de rijkdom van de 2000 jaar lange cultuurgeschiedenis nog steeds een inspiratie zijn voor nieuwe stedelijke invullingen zoals een bedrijventerrein. Sterker nog: Het is een sterke wens om dit rijke verleden dat in grote mate de identiteit van dit gebied bepaald heeft op een nieuwe manier tot leven te wekken.



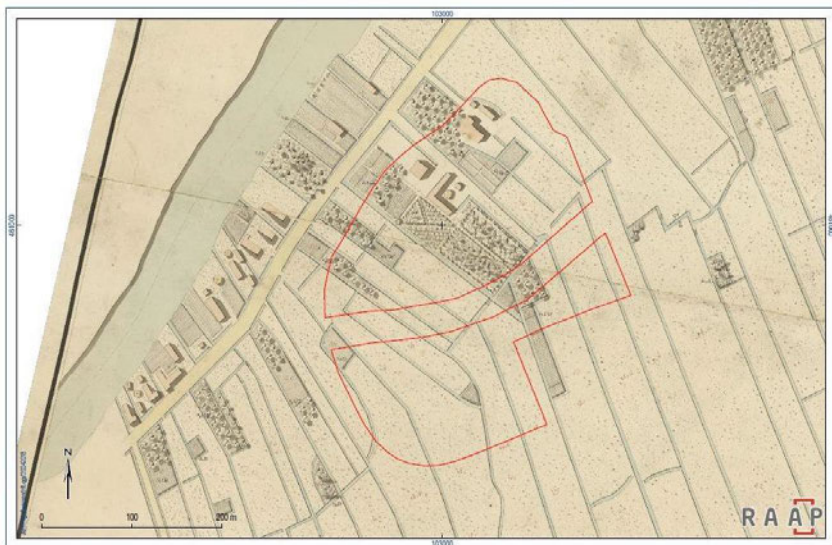
In deze gecombineerde plattegrond uit ongeveer 1900 ligt het plangebied precies op de grens van beide kaarten. Alphen is nog een dorp langs beide zijden van de Rijn. In het nijvere stadje zelf zijn vrijwel alle buitenplaatsen omgevormd tot fabrieksterreinen maar "om de hoek" van de Rijn zijn de lommerrijke buitens en de oude boerderijen nog goed herkenbaar in het landschap. Ook het oude slagenlandschap met de verschillende ontginningspatronen is nog overal aanwezig. De spoorlijn is een eerste teken van verdere verstedelijking.



Uit dit kaartfragment van 1988 blijkt, afgezien van de sterk toegenomen verstedelijking, duidelijk de enorme kaalslag die in de loop van ongeveer dertig jaar heeft plaatsgevonden langs de oevers van de Rijn. Vrijwel alle elementen die van cultuurhistorisch of landschappelijk belang waren, zijn uit het kaartbeeld verdwenen. Alleen ter plaatse van Hoorn West is het dijklint nog enigszins intact.

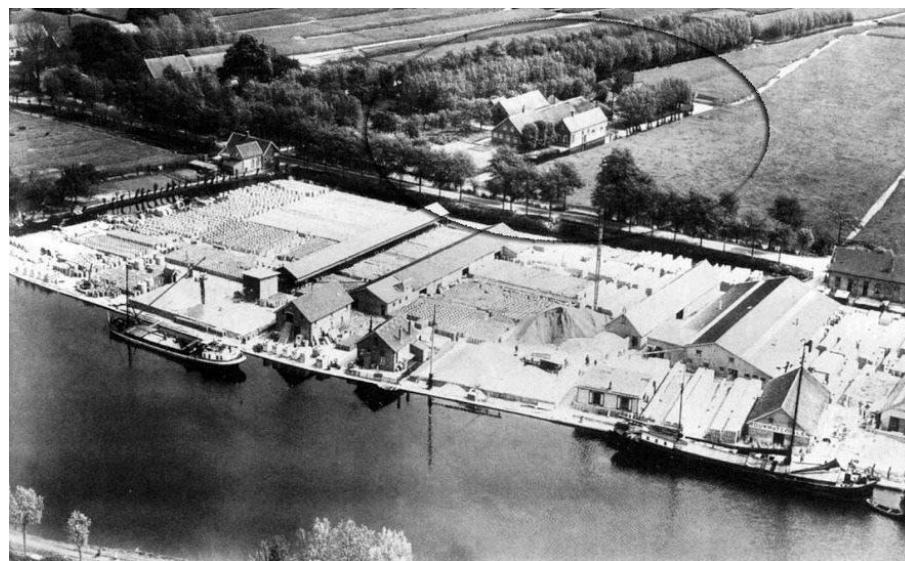


Situatie na aanleg Maximabrug ca. 2015. Het doorgaande dijklint is afgebogen, waarna ook nog de aftakking naar de brug is gemaakt die met een flauwe en een scherpe bocht dwars door het plangebied loopt.



Figuur 6. Projectie van het plangebied (rode lijn) op de kaart van de Grote Polder (collectie Hingman) uit 1808.

Hier is het huidige gebied Hoorn West te zien, geprojecteerd op deze plattegrond uit 1808. Duidelijk zijn de beide boerderijen Swaenendrift en Voorzorg te zien met uitgebreide tuinen en boomgaarden. Opvallend is dat de meeste slootjes en paden nog doorlopen tot aan de Rijn.



Luchtfoto op de hoogte van boerderij Langeroode, ten oosten van Hoorn West ca. 1900. Duidelijk is de industriële bedrijvigheid langs de rivier te zien. Het gaat hier om een steenbakkerij. Bijzonder is ook de scheepvaart die deels nog wordt bepaald door zeilschepen.

Er is ook nog een open kavel tussen de Rijn en de Rijndijk. Deze open kavels zijn nu heel zeldzaam. Het dijklint wordt begeleid door een of meer rijen lommerrijke bomen. De weg loopt in een rechte lijn en heeft een doorgaand karakter. Het is sinds eeuwen de hoofdroute van Utrecht naar Leiden. Het dijklint met bomenrij gaat naadloos over in de boomgaarden en bomenrijen op de agrarische percelen aan de polderzijde. Hier staan enkele boerderijen die mogelijk uit de 18e eeuw dateren. Zij vormen een duidelijke bebouwingsskop op de agrarische percelen. De bewoning op deze percelen gaat vaak al ver terug in de tijd en soms betreft het in oorsprong een klein landgoed. Ook hebben deze agrarische percelen vaak prachtige namen. Op de achtergrond zijn de sloten in het ritme van de cope-verkaveling goed te zien. Meer op de voorgrond valt op dat er juist weinig sloten zijn en enigszins willekeurig

lopende paden. Dit kan duiden op een ouder bewoningsgebied op wat hoger gelegen grond langs de dijk. Tenslotte is duidelijk dat de openheid richting de polder nog onbelemmerd is.



Daar waar de Hoorn in de huidige tijd afgebogen is richting het zuiden, en het oude dijklint doorbroken is, bevindt zich een reeks authentieke boerderijen.

Deze staan in de strook tussen dijklint en Rijn. De boerderij op de foto dateert waarschijnlijk nog uit de 17 e eeuw. Ook de aanwezigheid van de sloot, groene berm en flinke bomen in een rij (platanen) dragen bij aan het landelijke beeld. Dit is feite slechts een restant van het oude agrarische dijklint, dat hier nog aanwezig is in de vorm van een stukje fietspad dat afgeschermd is met een grondwal. Dit vormt een soort enclave tussen de omringende bedrijfsbebouwing, eigenlijk een relict.

2.3. Landschap

Deze foto uit begin jaren 30 is bijzonder prachtig. Intrigerend is de slingerende dijkweg, wat nog geaccentueerd wordt door de geconcentreerde motorrijder. Ook de bakfiets en de gereedstaande melkbussen vertellen iets over een andere tijd, waarin alles nog langzaam ging.



Op de dam naar de boerderij staat een fraai hekwerk, de bomen van de erven geven een weidse en lommerrijke indruk die versterkt wordt door het hoogteverschil met de dijk en de soms brede sloten.

Dit punt ligt iets voor Hoorn West, ongeveer ter plaatse van gemeenteloods Langeroode en de doorsteek van het Maxima tracé. De laatste puntgevel in het midden van de foto is dezelfde boerderij Langeroode als op de luchtfoto. De bedrijfsbebouwing bestaat uit losse, zeer sobere gebouwen en groepen van gebouwen die losjes langs de weg gestrooid zijn met af en toe nog een open stuk met water. Rechts achter de bedrijfsopstallen zien we de vier schoorstenen van de kalkoven aan de overzijde van de Rijn in Koudekerk. Aan de einder vallen nog enige

hoge schoorstenen op en de fiere torenspits van de R.K. kerk in buurtschap 't Zwaantje, bij het begin van wat nu Hazerswoude Rijndijk heet.

De bocht bestaat nu niet meer en is rechtgetrokken ten tijde van de uitbreiding van de bedrijventerreinen aan de linkerzijde. Vrijwel al het overige op de foto is verdwenen en nog slechts herinnering. In de huidige situatie is van dit oude landschap vrijwel niets meer over.

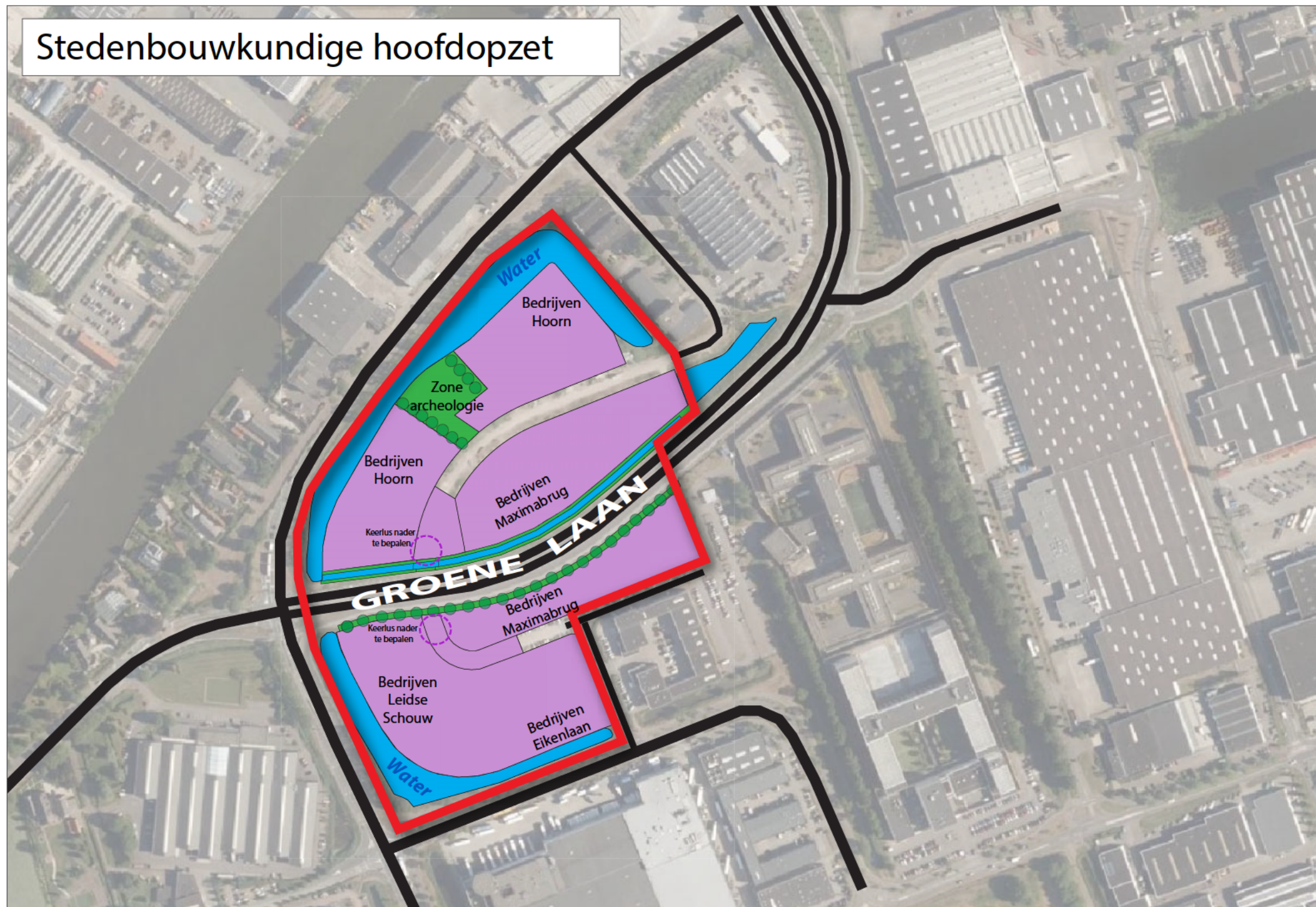
De rijkdom en veelzijdigheid van het toen aanwezige landschap is echter een sterke inspiratie om voor het bedrijventerrein Hoorn West tot een bijzondere en authentieke invulling te komen.

2.4. Archeologie

Er is meerdere keren archeologisch onderzoek gedaan. Er zijn een aantal plekken die naar voren komen:

1. De hofstede Swanendrift. Dit betreft een oud landhuis, waarvan funderingsresten bewaard zijn gebleven. Deze zijn al opgegraven. Er moet een manier worden bedacht om deze zichtbaar te maken en toegankelijk. Dit lijkt het beste te doen door dit als een groen element in te passen tussen de bedrijfskavels.
2. De boerderij Voorzorg. Dit is een oude boerderij waarvan de funderingen nog aanwezig zijn. De vraag is hoe relevant het is om de resten van deze boerderij op te graven en te bewaren. Het is een gewone boerderij die er weliswaar wel lange tijd geweest is.
3. Romeinse resten. In het gebied zijn Romeinse resten gevonden. Het gaat om resten van en rondom de Romeinse limesweg.

Stedenbouwkundige hoofdopzet



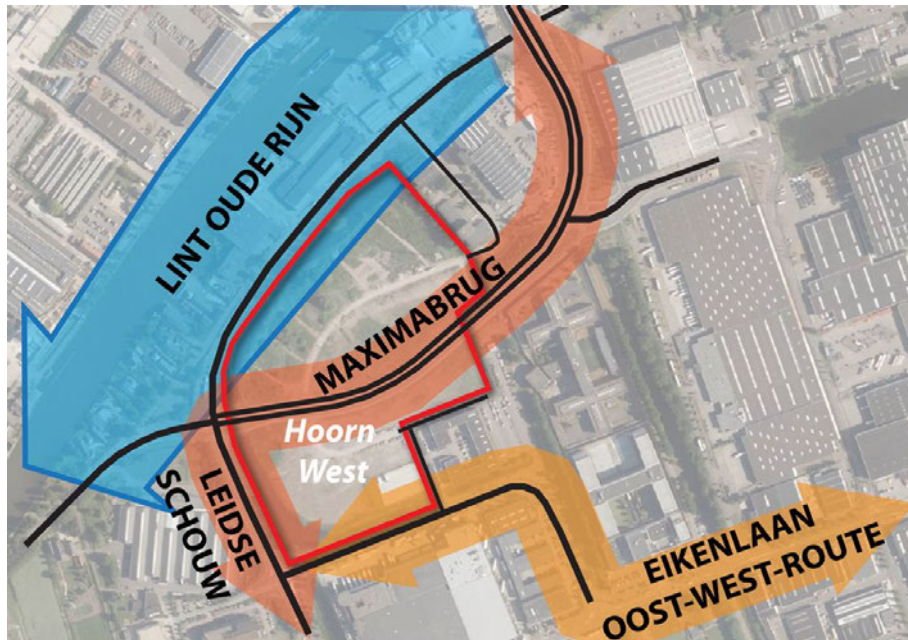
3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.1. Hoofdropzet

Representatief bedrijventerrein

Hoorn West ligt aan de westkant van het stedelijke gebied van Alphen aan den Rijn. Hier komen enkele belangrijke lijnen samen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur van de stad. Dat zijn in eerste plaats het oude lint langs de Oude Rijn, ten tweede de invalroute die over de Eikenlaan via de Baronie een oost-westverbinding vormt door de gehele stad en tenslotte de ringstructuur van de Leidse Schouw, die via de Maximabrug verder wordt doorgetrokken rondom de stad.

In onderstaande tekening is de positie van Hoorn West te midden van deze drie stedelijke structuren afgebeeld.



Hoorn West ligt midden op het kruispunt van de bovengenoemde stedelijke structuren. Vooral door het aanleggen van De Maximabrug met toeleidende weg is de opzet van het wegenpatroon nogal ingewikkeld geworden en moeilijk te doorgronden.

Het is belangrijk dat de bebouwing van Hoorn West eraan bijdraagt om dit verkeersknooppunt een logischer plek te laten zijn in de stad. Het is het westelijke visitekaartje van de stad.

De toekomstige bebouwing markeert het knooppunt. De locatie is in feite geschikt voor hogere bebouwing met torenvormige accenten. Er mogen hier geen zelfstandige kantoren komen vanwege o.a. het mobiliteitsbeleid van het Rijk. De locatie moet dus vorm gegeven worden met bedrijven. Bedrijven zijn in de regel niet erg hoog en hebben maar een beperkt gedeelte van het bouwprogramma dat geschikt is voor representatief bouwen. Meestal is twee derde van het volume productie- of opslaghal. Toch kunnen ook deze bouwdelen met de nodige creativiteit goed worden vormgegeven. En dat zal moeten, want Hoorn West is een toplocatie.

In zijn algemeenheid wordt het volgende voorgesteld:

- Belangrijkste hoekpunten vormgeven met hogere bebouwing tot maximaal 25 meter.
- Langs de Hoorn de koppen van de bebouwing in donker rode baksteen uitvoeren, met verticale raam indeling, zodat een knipoog wordt gemaakt naar het boerderijlint van weleer.
- Montage en opslag bouwdelen uitvoeren in donkere kleuren zoals donkergrijs en antraciet
- Waterpartij en bomenrij aanleggen langs Maxima tracé door gemeente.
- Twee stroken met hogere bomen aanleggen langs archeologische zone door gemeente. Deze zijn bedoeld als een herinnering aan de lommerrijke erfbeplanting van de oude boerderijen.

Noordzijde langs Hoorn

Het lint van de Hoorn wordt begeleid met nieuwe bedrijfsgebouwen die met hun voorkant richting de Hoorn staan. De nieuwe bebouwing heeft referenties naar het cultuurhistorische boerderijlint van weleer. Het bredere water langs de Hoorn blijft gehandhaafd. Dit volgt de afbuiging van de weg. De bebouwing wordt door het water en de groene oeverzone ruimtelijk ingepast.

Maximabrug

Langs de toerit naar de Maximabrug komt een waterpartij van minimaal 5 meter aan de noordzijde. Deze draagt bij aan het representatieve karakter en levert een bijdrage aan de klimaatbestendigheid.

Ten zuiden van het bestaande fietspad komt een openbare strook, van minimaal 5 meter, met een doorgaande bomenrij. Dit moet een echte laan worden met bomen van de eerste orde die flink uit mogen groeien in de toekomst.

Zuidzijde tussen Maximabrug en Eikenlaan

Bij het grotere perceel ten zuiden van het Maxima tracé is de representatieve rol overheersend boven de cultuurhistorische. Ook is dit een groot rechthoekig kavel dat kansen biedt voor wat grotere bedrijven. Toch is er de wens om de landschappelijke inpassing tussen sloten en bomenrijen hier ook voort te zetten. Met name de zuidkant van het Maxima tracé is nu nog geheel verstoken van bomen. Het is nodig langs het fietspad een 5 meter brede groenstrook te bewaren waar laanbomen kunnen gedijen. Langs deze, eveneens gebogen lijn, staan de gebouwen zo dat ze de bocht volgen.

3.2. Duurzaam bedrijventerrein

Bedrijventerreinen kunnen en moeten duurzamer, gezonder en aantrekkelijker. Zeker bij bedrijventerreinen die nog in ontwikkeling zijn liggen hier mogelijkheden om meteen groen - blauw te ontwerpen en te starten.

Baten

Duurzame en gezonde bedrijventerreinen zijn bij uitstek geschikt voor klimaatadaptatie en een natuur inclusieve inrichting. Kleine (en betaalbare) maatregelen kunnen al een verrassend groot effect hebben. Groen voegt immers waarde toe op allerlei fronten. Maar wat levert investeren in vergroening van bedrijventerreinen op?

- Klimaatbestendiger Alphen aan den Rijn
- De verbinding tussen stad en buitengebied, voor mens, plant en dier.
- Werkplezier, vitaliteit en gezondheid van medewerkers stijgt
- Aantrekkingskracht als werkgever neemt toe
- Verbetering vestigingsklimaat
- Toename vastgoedwaarde van de panden
- Klimaatadaptie risico's worden beperkt
- Biodiversiteit neemt toe

Om van Hoorn West een duurzaam bedrijventerrein te maken is er aandacht voor de volgende aspecten:

Klimaatbestendig

- Veel groen
- Hoge bomenrijen
- Overloopgebieden water
- Verkoelend water

Energie

De daken van de nieuwe bedrijven zijn een uitgelezen plek om zonnecollectoren te plaatsen. Ook kan eigen energie worden opgewekt door te zoeken naar de samenwerking met bedrijven in de omgeving die restwarmte produceren.

Water

Watercompensatie vindt onder andere plaats door een extra waterpartij aan te leggen. De aanwezigheid van water draagt bij aan een prettig microklimaat. Dakvlakken kunnen worden ingezet om hemelwater te bufferen om vervolgens her te gebruiken of af te wateren op open water. Groen op daken kan bijdragen aan het opvangen van hemelwater.

Groen / biodiversiteit

De aanwezigheid van groene oevers, bomenrijen en de archeologische zone dragen bij aan een groen bedrijventerrein waar ook plek is voor insecten, vlinders, kleinere zoogdieren en een rijke flora. De oevers van de waterpartijen zijn deels al voorzien van riet en moeten zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers krijgen. Ook groen op daken kan bijdragen aan de duurzaamheid.

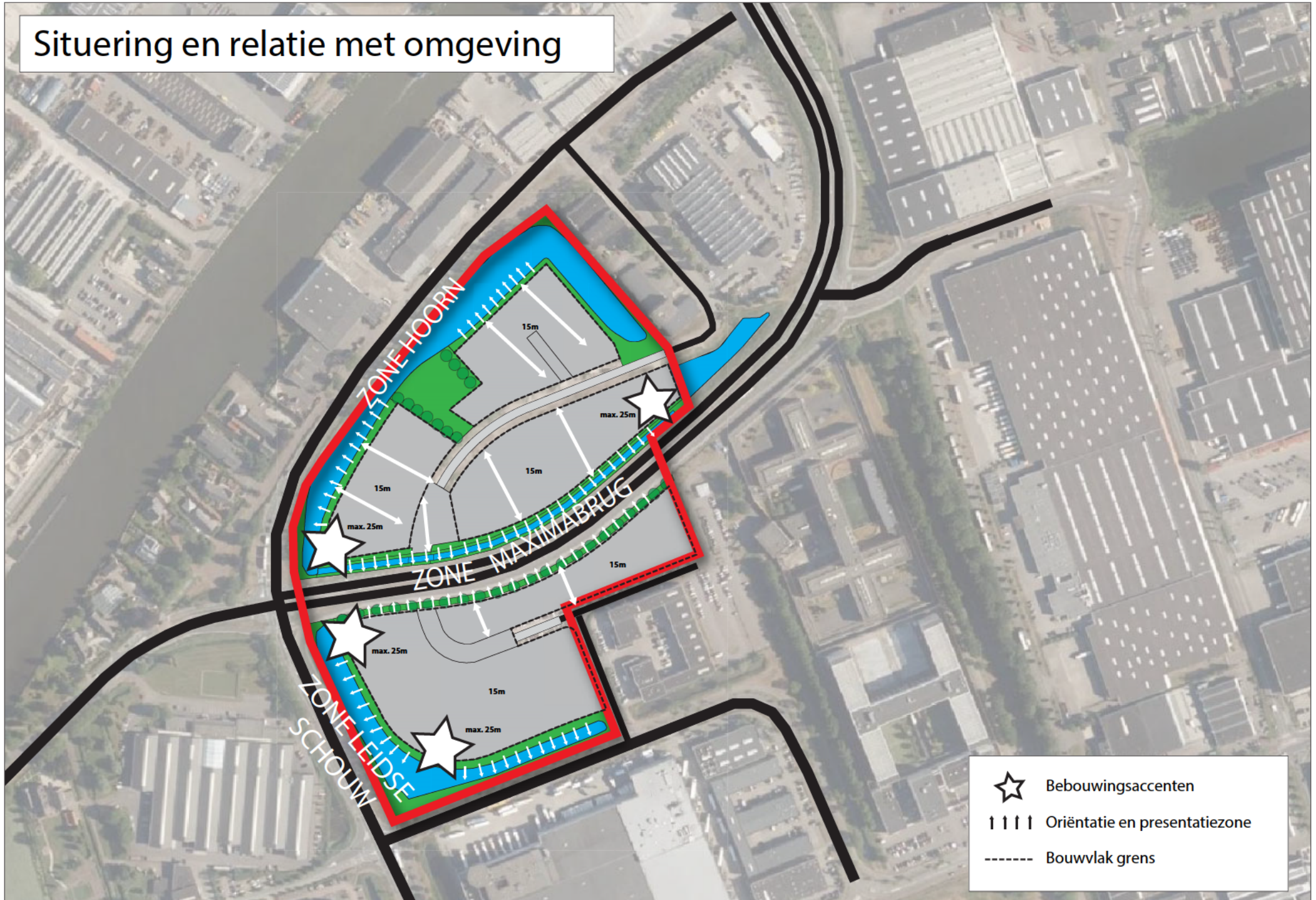
Circulair

Dit bedrijventerrein is minder geschikt als puur circulair bedrijventerrein, omdat het relatief klein is maar het kan wel meedoen met een groter gebied.

Bouwmaterialen

Er kunnen afspraken gemaakt worden over de te gebruiken bouwmaterialen die zoveel mogelijk herbruikbaar moeten zijn.

Situering en relatie met omgeving

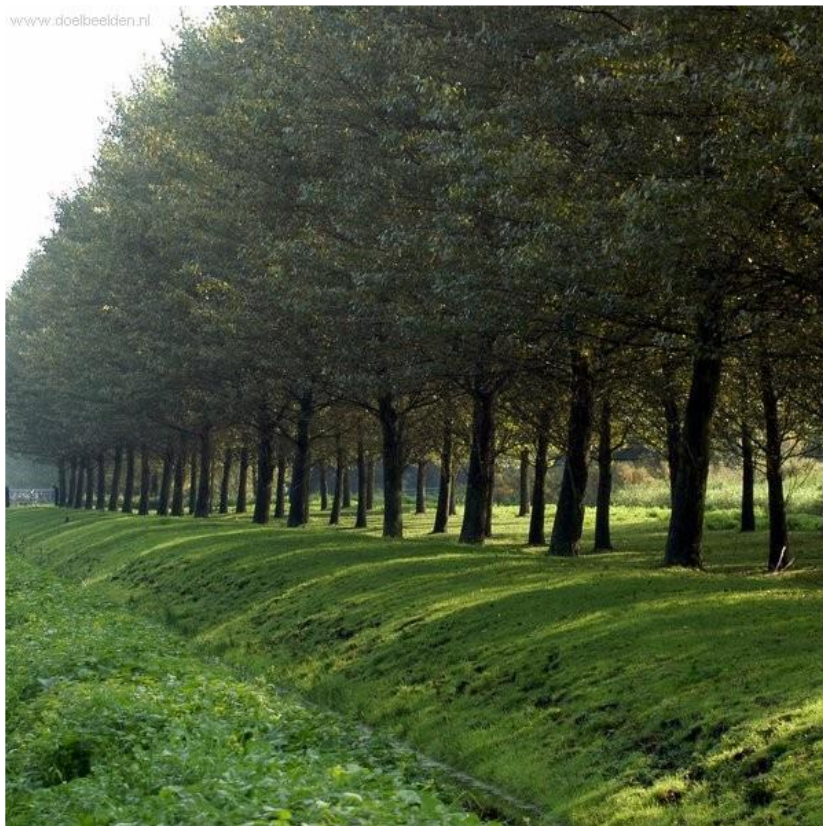


4. UITWERKING DEELGEBIEDEN

4.1. Archeologische zone

Twee stroken met hogere bomen aanleggen langs archeologische zone door gemeente. Deze zijn bedoeld als een herinnering aan de lommerrijke erfbeplanting van de oude boerderijen.

www.doelbeelden.nl



4.2. Deelgebied langs Hoorn

De bedrijven langs de Hoorn hebben een kop (representatief, kantoorfunctie) en een romp (bedrijfsgedeelte). Dit herinnert aan de oude boerderijen en geeft een voorkant aan de Hoorn. De gebouwen op de percelen zijn in een lichte boog geplaatst maar ze mogen daar ook enigszins van afwijken. Ze moeten wel min of meer haaks op de Hoorn staan met hun voorkant richting de Hoorn.

Dat versterkt de oude richting van dijk en rivier. Deze oude richting, zowel die van de copeverkaveling als de overheersende dwarsrichting op het dijklint, komt ook terug in de beplantingsstroken langs het archeologische gebied.



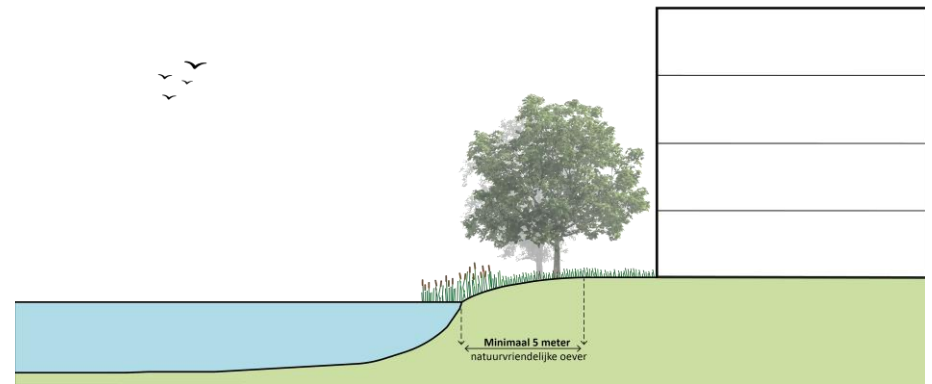
4.3. Deelgebied Maximabrug

Langs de Maximabrug wordt het beeld van een stedelijke laan of “parkway” nagestreefd. Aan weerszijden van de weg wordt voorzien in nieuwe groen- en waterzones met begeleidende beplanting. De weg wordt begeleid door representatieve bebouwing die de richting van de weg volgen. Op de kruisingen met andere stedelijke hoofdstructuren komen bebouwingsaccenten, waardoor het stedelijk netwerk beter leesbaar wordt.



4.4. Deelgebied Leidse Schouw / Eikenlaan

De stedelijke hoofdstructuren Leidse Schouw en Eikenlaan worden begeleid door representatieve bebouwing. De bedrijfsbebouwing is georiënteerd op de bestaande brede waterzone langs deze wegen. Op de kruisingen met de stedelijke hoofdstructuren komen bebouwingsaccenten, waardoor het stedelijk netwerk beter leesbaar wordt. De bebouwingsaccenten gaan hierbij een duidelijke relatie aan met het aangrenzende water.



Minimaal 5 meter groene bufferzone tussen oever en bouwwerk

4.5. Criteria

Ligging

Afstanden

- Bouwwerken houden tenminste 5 meter afstand aan tot aan de oeverlijn van de Hoorn en de Leidsche Schouw en tenminste 3 meter afstand tot de oeverlijn van de Maximabrug.
- Alleen bij de twee architectonische accenten aan weerszijden van de Maximalaan bij de kruising met Hoorn en Leidse Schouw is het mogelijk hiervan af te wijken en de bebouwing direct in of tegen het water te plaatsen. Dit geldt voor maximaal 20% van de oeverlijn langs de kavel.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter.

Presentatie/oriëntatie:

- Bouwwerken oriënteren en presenteren zich in hoofdzaak op de omliggende hoofdstructuur van Hoorn, Maximabrug, Leidsche Schouw en Eikenlaan.
- Expediëren in de ruimte tussen bovengenoemde gevels en kavelgrens (nader te noemen: 'Presentatiezone') is niet toegestaan.
- Op de hoekpunten van de omliggende stedelijke hoofdstructuren zijn architectonische accenten in donkerrode baksteen met verticale raam indeling aanwezig met een hoogte van maximaal 25 meter. De oppervlakte van het bebouwingsaccent is maximaal de hoogte die wordt gerealiseerd in het kwadraat. Het betreft de volgende punten:
 - Hoek Hoorn – Maximabrug;
 - Hoek Leidsche Schouw – Maximabrug
 - Hoek Leidsche Schouw – Eikenlaan
 - Oostelijk hoekpunt langs Maximabrug in verlengde Genielaan

Contouren:

- De gebouwen op de percelen volgen de lichte boog van de aangrenzende openbare ruimte, maar ze mogen daar ook enigszins van afwijken.
- Voor alle kavels geldt dat deze slechts op één punt worden ontsloten.

Massa-opbouw en vormgeving

- De bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 - 25 meter bebouwingsaccenten langs stedelijke hoofdstructuren
 - 15 meter voor overige bebouwing
- Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 80%;
- De bedrijven hebben een kop (representatief, kantoorfunctie) en een romp (bedrijfsgedeelte).
- Van de totale brutovloeroppervlak per bouwperceel dient minimaal 20% ten behoeve van kantoorruimte(n) te worden gerealiseerd tot ten hoogste 50%.
- Korrelgrootte:
 - De bebouwing langs Hoorn heeft een maximale korrelgrootte van 50 meter, tussen de onderlinge bouwdelen bedraagt de onderlinge afstand van gevel tot gevel tenminste 10 meter.
 - De bebouwing langs de Maximabrug, Leidsche Schouw en Eikenlaan heeft een maximale korrelgrootte van 75 meter, tussen de onderlinge bouwdelen bedraagt de onderlinge afstand van gevel tot gevel tenminste 10 meter.
- Eventuele buitenopslag, fietsenbergingen en andere losse bouwwerken worden binnen de gebouwschil opgelost of weggewerkt achter een schijngewel, onderdeel van de gebouwcontour.

Architectonische uitwerking, materiaal en kleur

Eenheid in materiaal- en kleurgebruik wordt ingezet om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing te bewerkstelligen. Om deze reden is het kleur- en materiaalgebruik beperkt tot onderstaande regels:

- Kop (representatief, kantoorfunctie)
 - donkerrode baksteen met verticale raamindeling
- Romp (bedrijfsgedeelte)
 - Het bedrijfsgedeelte wordt uitgevoerd in een matte kleur tussen donkergrijs en antraciet in.
 - Een eenmaal gekozen grijs tint is voor de gehele gebouw uniform van toepassing. Er worden op de gevel dus geen schakeringen of verlopen in grijs tinten aangebracht.
- Het dak wordt voorzien van zonnepanelen.



Voorbeeld kantoor uitgevoerd in donkerrode baksteen met verticale raamindeling



Voorbeeld bedrijfsgedeelte uitgevoerd in grijze kleur

Kavelinrichting

Erfafscheidingen en oevers

- Langs het water van Hoorn en Leidse Schouw worden de bedrijfskavels voorzien van een groene oeverzone van minimaal 5 meter breed. Langs de Maximabrug is de oeverzone minimaal 3 meter breed
 - De oevers worden vormgegeven als natuurlijk talud in een helling van minimaal 1:2.
 - De taluds kennen een begroeiing van ruig (bloemrijk) gras en eventueel riet, met een extensief maaibeheer.
 - Keerwanden en damwanden zijn niet toegestaan.
- Per bedrijfskavel is één vlonder/steiger toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m². De vlonder/steiger mag maximaal 5 m het water insteken.
- Beheer en onderhoud van oever en talud ligt bij de eigenaar/gebruiker van het perceel.
- Het water vormt voor veel kavels de natuurlijke afbakening tussen het openbare en het private gebied. Hekwerken op de oeverlijn zijn daarom in beginsel niet nodig en niet toegestaan.
 - Langs de groenzones, buiten de oeverzone van 5 meter en langs de “binnenstraten” zijn wel hekwerken toegestaan. Een dergelijk hekwerk heeft een transparant uiterlijk en een kleurstelling afgestemd op de buitenschil van het gebouw. Ook hekwerken met een zwart gecoat profiel zijn toegestaan. De hoogte van het hek bedraagt maximaal 2 meter (bestemmingsplan).

Parkeren en expeditie

- Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota ten aanzien auto- en fietsparkeren (bestemmingsplan).
- Parkeren en expediëren aan de zogenaamde presentatiezijde is niet toegestaan.

Opslag

- Langdurige opslag (>24 uur) op het buitenterrein, buiten de gebouwschil, is niet toegestaan. Aan de presentatiezijde is opslag, ook niet kortdurend, niet toegestaan.





Profiel interne ontsluitingsstraat

De huidige Genielaan aan de noordzijde van de Maximabrug en de Maatschapslaan aan de zuidzijde van de Maximabrug blijven behouden voor ontsluiting van de aanliggende bedrijven. De representatieve zone van de bedrijven ligt aan de zijde van de omliggende stedelijke hoofdstructuren. De feitelijke ontsluiting van de bedrijven vindt plaats vanaf de Genielaan en Maatschapslaan. Deze wegen krijgen, in aansluiting op het aangrenzende bestaande bedrijventerrein, het volgende profiel:

- Gevel op de erfgrans naar de openbare weg of een transparant hekwerk, maximaal 2 meter hoog, op erfgrans met achterliggende bebouwing;