



Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost

stedenbouwkundig plan





stedebouwkundigen + architecten + landschapsarchitecten

Prins Hendrikkade 14
postbus 9031
3007 AA Rotterdam

t 010 452 07 44
f 010 453 24 54
e vhp@vhp.nl
i www.vhp.nl

Rotterdam, mei 2007
35680osk100507



OGL Planontwikkeling BV

Zomerschoon 53
1906 XW Limmen

t 072 505 3480
f 072 505 4331

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Stand van zaken	6
3	Ruimtelijke opzet	9
4	Beeldkwaliteit	12
5	Plan met behoud van Valkeyhal en Kaandorp	16
6	Inrichting openbare ruimte	18
7	Programma	22
8	Ruimtegebruik	24

De tekeningen zijn gebaseerd op de kadastrale ondergrond.
De feitelijke situatie kan op enig moment hiervan afwijken.
Aan de tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden
ontleend.



afbeelding 1
Conceptschets januari 2006

1. Inleiding

Een aantal jaren wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuwelaan in Limmen. Nadert het bedrijventerrein aan de westzijde van de Rijksweg haar voltooiing, de ontwikkeling aan de oostzijde stagneert al geruime tijd. Een belangrijke oorzaak van de stagnatie wordt veroorzaakt door de bestaande eigendomsverhoudingen en daaruit volgende moeizame verwerving van gronden. Medio 2007 lijken de grootste knelpunten op het gebied van de verwerving opgelost en zou een daadwerkelijke uitvoering ter hand genomen kunnen worden. Echter inmiddels blijkt anno 2007 de behoefte aan bedrijfsterreinen enigszins anders te liggen dan waar tot nu van uit is gegaan. In de oorspronkelijke ruimtelijke opzet was eigenlijk volledig uitgegaan van een ontwikkeling van individuele bedrijfsgebouwen op (middelgrote) individuele kavels. De huidige

behoefte aan bedrijfsgebouwen is meer in de richting van kleine bedrijven in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen. Een van de oorzaken hiervoor is dat van de bedrijven die op de meestrijst voorkwamen of een plek hebben gekregen in Nieuwelaan West of inmiddels uit Limmen zijn vertrokken. Om hier goed op te kunnen inspelen heeft OGL planontwikkeling in overleg met de gemeente Castricum het initiatief genomen voor een gewijzigd stedenbouwkundig plan dat in speelt op de huidige behoefte. Deze rapportage bevat een uitgewerkt stedenbouwkundig plan dat de basis kan gaan vormen voor een te wijzigen bestemmingsplan en daadwerkelijke realisatie van Nieuwelaan Oost.

2. Stand van zaken

Afbeelding 2 hiernaast geeft de huidige situatie van Nieuwelaan Oost weer. Aan de randen zijn in de loop van de jaren diverse projecten uitgevoerd zoals: garagebedrijf Klever laan, de uitbreiding van de bouwmarkt Fixet en de bouw van het kantoor Valkering.

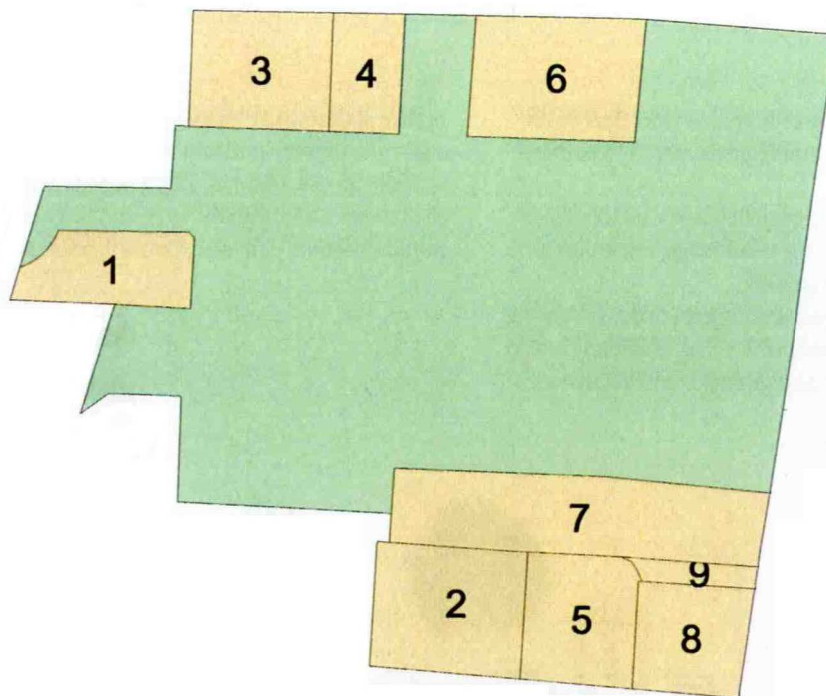
Van belang voor de ontwikkeling is nog dat er vanuit wordt gegaan dat de karting wordt ingepast in het gebouw en zal blijven functioneren en dat de volkstuin van Kaandorp eveneens ingepast wordt.

Een en ander betekent dat het niet eenvoudig is op de resterende gronden een duurzaam bedrijventerrein met eigentijdse uitstraling te ontwikkelen. Naast een helder stedenbouwkundig plan is het absoluut gewenst duidelijke sturing te geven aan zowel de architectonische uitwerking van gebouwen, de inrichting van buitenruimte rond de bedrijfsgebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

Afbeelding 3 geeft de huidige eigendomssituatie weer.



afbeelding 2



-  eigendommen OGL
-  eigendommen diverse particulieren

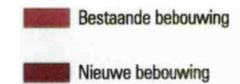
afbeelding 3

3. Ruimtelijke opzet

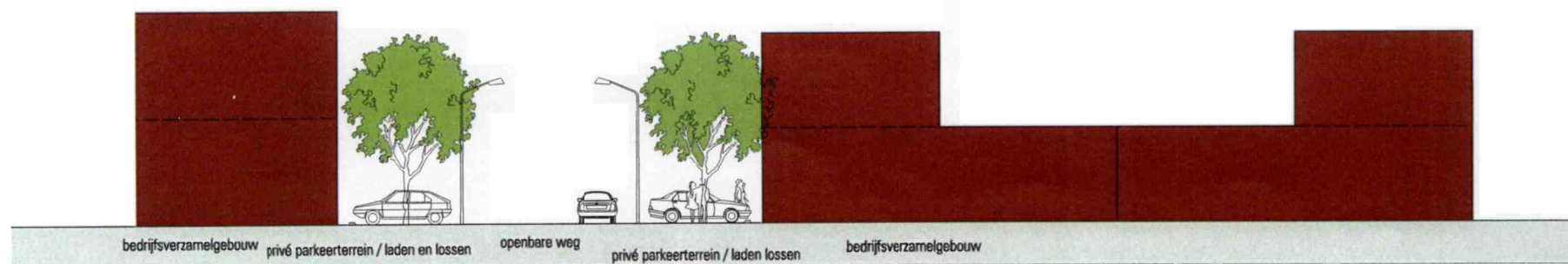
Bij de ruimtelijke opzet, zie het stedenbouwkundig plan hiernaast, is allereerst uitgegaan van een mogelijke eind-situatie waarin zowel de locatie Valkeyhal en Kaandorp worden ontwikkeld als bedrijfsterrein. In de ruimtelijke opzet is uitgegaan van een gevarieerd programma van eigen kavels met individuele bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen. De bedrijfsverzamelgebouwen zijn vooral aan de oostzijde geprojecteerd, de verkaveling is zodanig opgezet dat elk bedrijf vrij direct vanaf

de centrale ontsluitingsweg bereikt kan worden. Bedrijfsverzamelgebouwen met achterkantsituaties met entrees dienen te worden voorkomen. Het patroon van bedrijfsverzamelgebouwen is eenduidig en helder van opzet en krijgt met de eenduidige inrichting van de openbare ruimte een rustig beeld. Dit rustige en eenduidige beeld is doorgezet in de verkaveling van de individuele bedrijfsgebouwen aan de noordrand en op de locatie Valkeyhal. Het eenduidige beeld ontstaat door de

strakke plaatsing van de gebouwen op de kavel en de eenduidige inrichting van ontsluiting, laden en lossen en parkeren op eigen terrein. Hiermee wordt beoogd een samenhangend en duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Het plangebied wordt omzoomd door een beplantingsstrook.



Doorsnede A-A

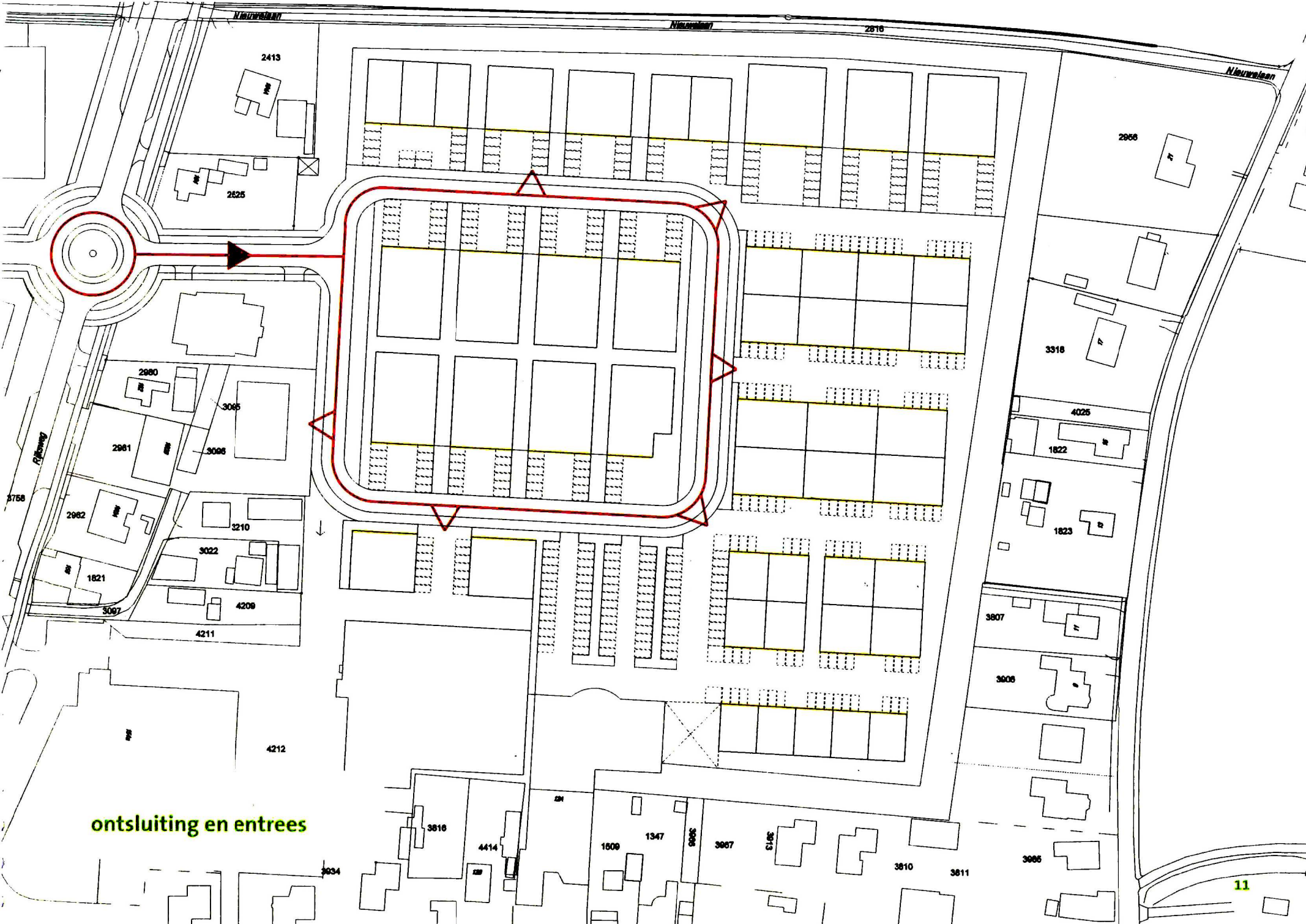


Doorsnede B-B

4. Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt een aantal uitspraken gedaan. Allereerst is het van belang dat de entrees van alle bedrijven naar de centrale ontsluitingsweg gericht zijn (zie afbeelding hiernaast). De bedrijven richten hun voor-gevel naar de straatkant en dit levert een prettig beeld op.

Om te voorkomen dat het bedrijventerrein een verzameling van eentonige loodsen wordt, geeft de afbeelding op pagina 13 een verdeling in 'architectuurclusters' aan. De tekening moet gelezen worden als een aanzet tot variatie in architectuur en uitstraling van de gebouwen. Op de pagina ernaast staan referenties die een beeld geven van bedrijfsverzamelgebouwen en individuele bedrijfsgebouwen.



ontsluiting en entrees





architectuur clusters

5. Plan met behoud van de Valkeyhal en Kaandorp, Leijten / Zuidervaart / Geutjes

De afbeelding hiernaast geeft een beeld van de ontwikkeling met inpassing van de Valkeyhal en het perceel van Kaandorp. Om aan de achterzijde van de Valkeyhal een goed beeld te creëren is het gewenst hier een groenstrook (haag met bomen) te maken. Hetzelfde geldt voor het perceel van Kaandorp met de volkstuintjes, deze wordt tevens omzoomd met een groenstrook.

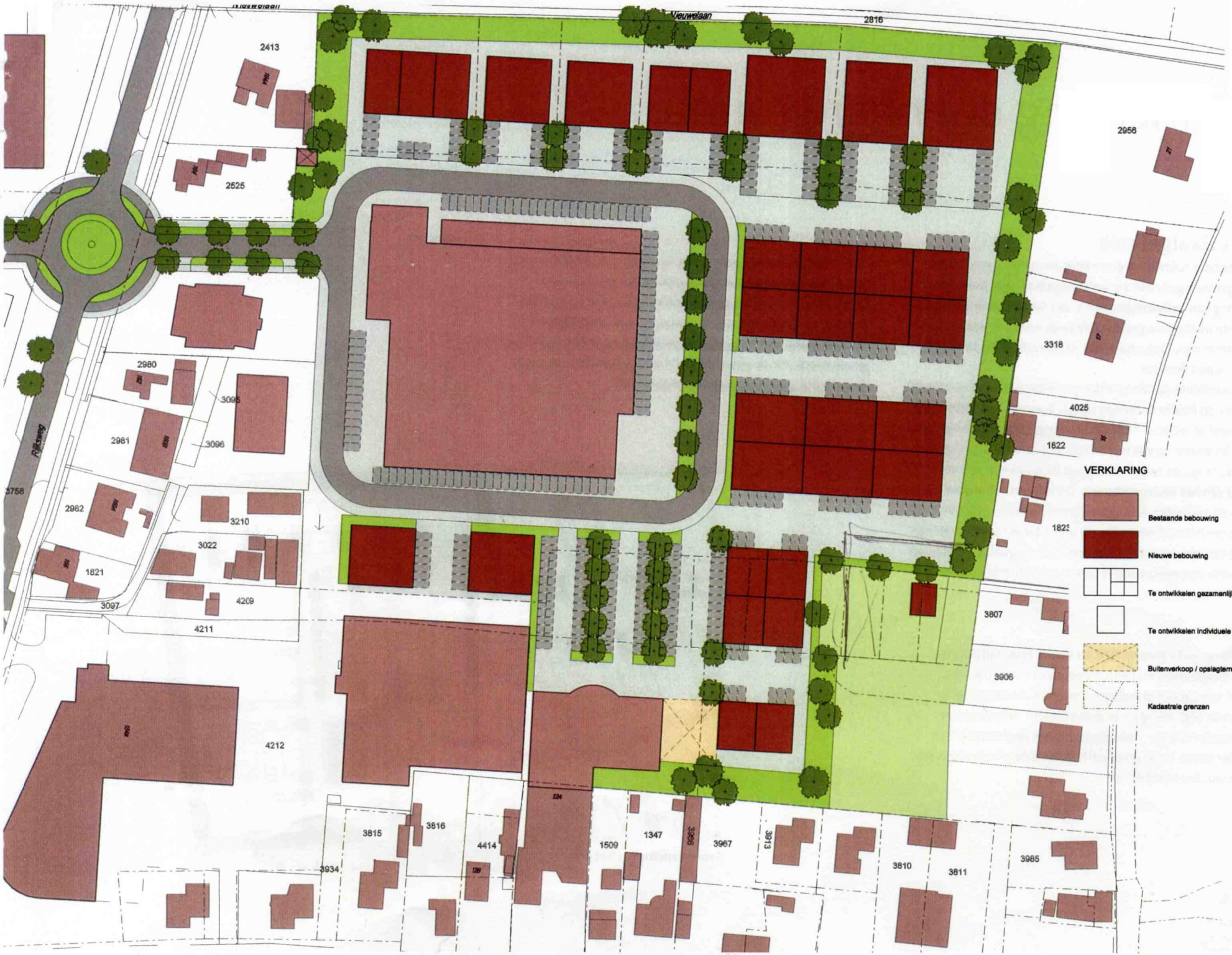
Het perceel Leijten / Zuidervaart / Geutjes wordt ingepast als 'tuin' en wordt omzoomd door de beplantingsstrook.



Kart world entreezijde



Kart world achterzijde



VERKLARING

- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Te ontwikkelen gezamenlijke bedrijfsgebouwen
- Te ontwikkelen individuele bedrijfsgebouwen
- Buitenverkoop / opslagterrein Fixat
- Kadastrale grenzen



6. Inrichting openbare ruimte

Materiaalgebruik

De openbare ruimte van een bedrijventerrein wordt over het algemeen gebruikt als verkeersgebied. Een duidelijke geleiding van verkeersstromen is van het grootste belang. Er is ruimte nodig voor grote vrachtwagens die moeten kunnen laden en lossen. Ook voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is een vereiste.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is dan ook gestreefd naar een zo helder mogelijke opzet. Rondom het terrein van de Valkeyhal loopt de hoofdontsluitingsweg, welke is geasfalteerd. Bij de entree van het terrein aan de westzijde ligt een voetpad langs de weg. Dit voetpad loopt over in het verkeersgebied van het bedrijventerrein. Dit is tevens de strook voor kabels en leidingen. Het gehele terrein wordt verder bestraat met grijze betonklinkers. De parkeerplaatsen worden gelegd in zwarte betonsteen als 'vlakken' in een egaal oppervlak. Dit zorgt voor een overzichtelijk beeld van het totale terrein.

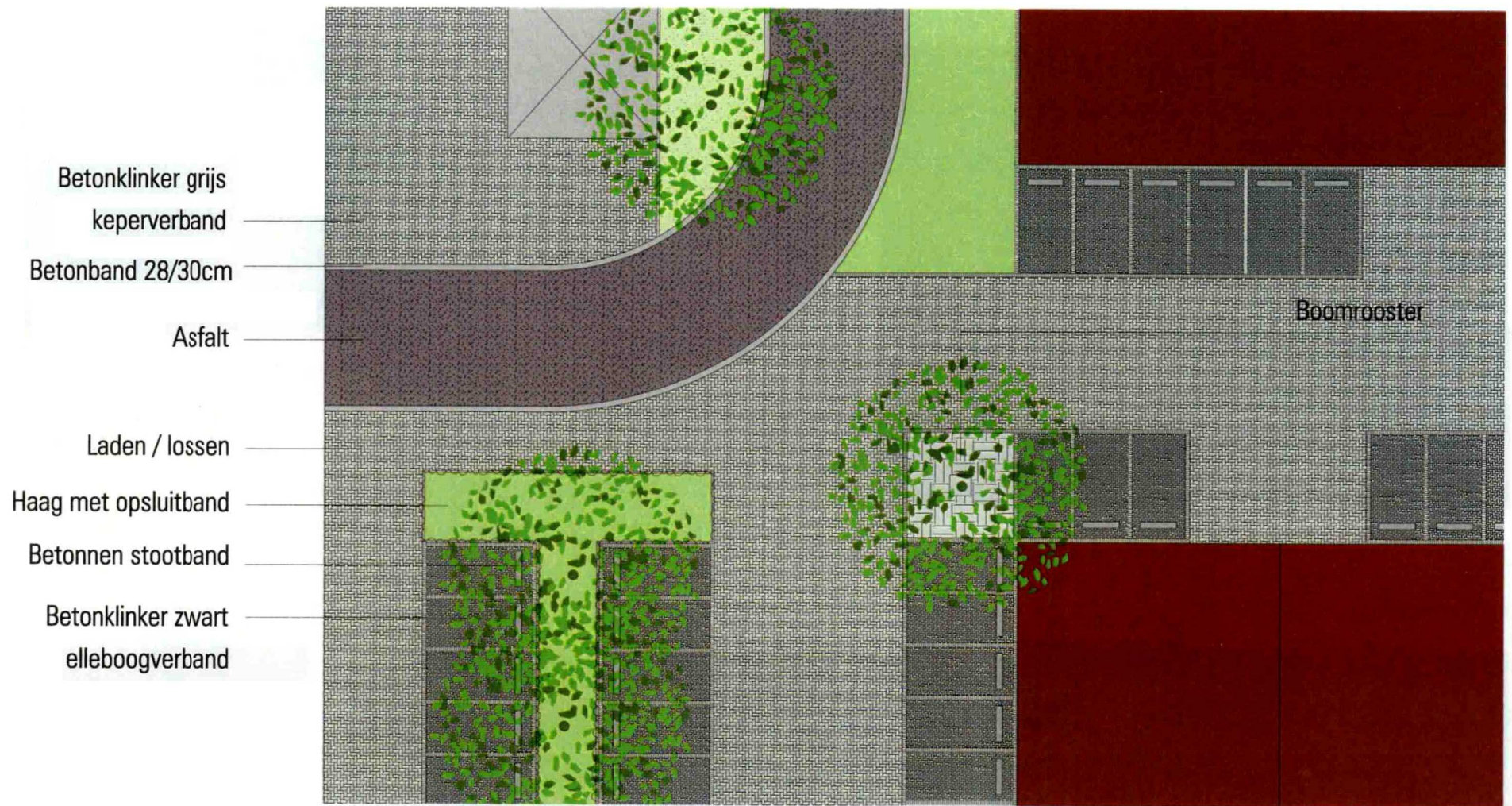
Groen

De belangrijkste groenstructuur wordt gevormd door de beplantingsstrook met een breedte van 7 tot 10 meter, die het terrein aan drie zijden omzoomt. In deze zone is opgaande begroeiing en er staan bomen, waardoor het bedrijventerrein aan de buitenzijde een vriendelijk groen karakter toont. Voor het onderhoud van de groenzone is een strook van 5m beschikbaar.

Ook in het gebied komen bomen te staan: aan de noordzijde steeds tussen twee privé-parkeerterreinen komen twee bomen in een haag. Bij de herinrichting van het parkeerterrein van de Fixet komt een rij bomen tussen de parkeerstroken, ook in een haag. Om de kavel van Kaandorp komt een groenstrook, die de volkstuin aan het oog onttrekt zolang op deze locatie geen ontwikkeling plaatsvindt.



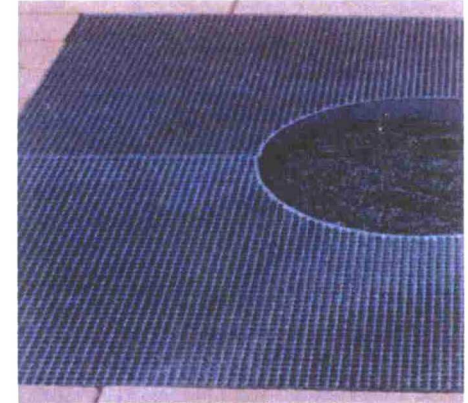
Groenstructuur in het plan



Detail 1



Haag met bomen

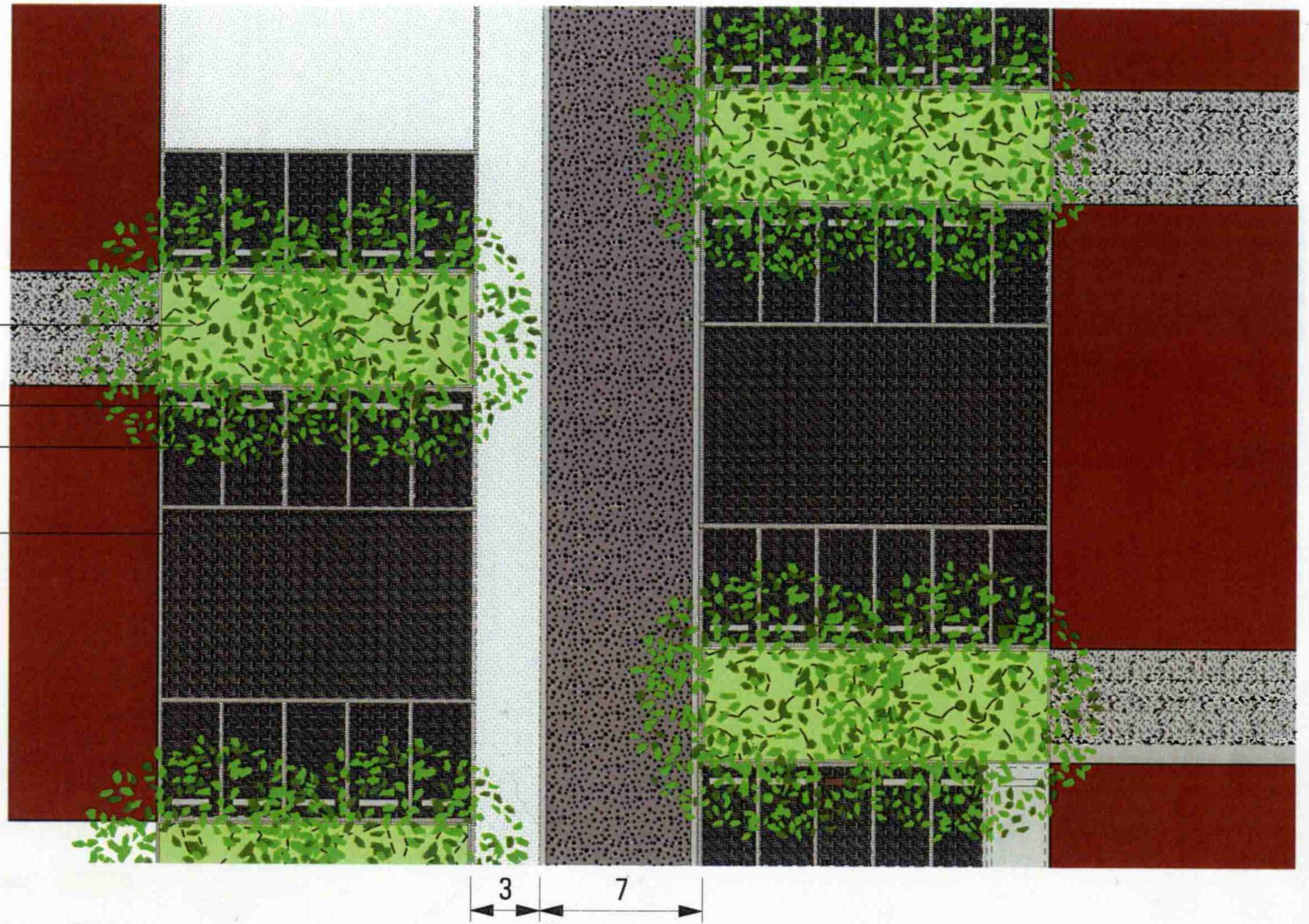


Boomrooster

Grijze betonklinker



- Haag met bomen
- Betonnen stootband
- Betonklinker zwart keperverband
- Betonklinker grijs elleboogverband



Detail 2

7. Programma

Het programma behelst zoals hiervoor beschreven zowel bedrijfsverzamelgebouwen als individuele bedrijfsgebouwen. Elk bedrijf heeft zijn eigen privé-parkeerplaatsen, het aantal is afhankelijk van het bruto vloeroppervlak. Voor de parkeernorm wordt verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan.





programma

8. Ruimtegebruik

Binnen de structuur is een gevarieerde invulling van programma mogelijk. De stroken met bedrijfsverzamelgebouwen kunnen van zeer kleine tot middelgrote eenheden worden ontwikkeld. In de zones met individuele kavels kunnen bedrijfsgebouwen aan elkaar worden gekoppeld tot grotere eenheden dan wel worden gesplitst naar twee kleinere eenheden.

Bij de berekening van het programma, en daarmee samenhangend de berekening van de parkeercapaciteit, is er van uitgegaan dat het bruto vloeroppervlak maximaal 125% van de footprint bedraagt. In de praktijk betekent dit in een bedrijfshal binnen het bouwvolume een kwart van het oppervlak in twee bouwlagen wordt gebouwd.

Aldus bedraagt het programma

Bedrijfsverzamelgebouwen :

Footprint: 6.285 m²

BVO: 7.856 m²

Individuele bedrijfsgebouwen:

Footprint: 3.199 m²

BVO: 3.999 m²

Wanneer in de toekomst ook het terrein van de Valkeyhal en de locatie Kaandorp ter beschikking komt, is er ruimte voor ontwikkeling van het volgende programma:

Bedrijfsverzamelgebouwen (o.a. Kaandorp)

Footprint 1.464 m²

BVO: 1.830 m²


Individuele bedrijfsgebouwen (Valkeyhal)


Footprint: 4.367 m²


BVO: 5.459 m²

totaal plangebied: 35.771 m²

 openbaar gebied 5.020 m²

 uitgeefbaar gebied 25.536 m²

 groene zoom 5.215 m²

 percelen Kaandorp/Leijten/Zuidervaart/Geutjes