



Beeldkwaliteitsplan

# Bedrijventerrein Zuid Andijk

*Gemeente Andijk*



**Gemeente Andijk**

**Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Zuid 2008**

**Opstellers**

ir. Wim Snelders  
ir. Huib Burger

**Projectnummer**

102359-0004

**Datum**

11 november 2008



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Het plangebied</b>	<b>1</b>
1.1	Ligging	1
<b>2</b>	<b>Kader</b>	<b>2</b>
2.1	Beeldkwaliteit	2
2.2	Historische ontwikkeling	2
<b>3</b>	<b>Functionele uitgangspunten</b>	<b>4</b>
3.1	Begrenzing	4
3.2	Ontsluiting	4
3.3	Functionele opzet	4
<b>4</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>5</b>
4.1	Ontwikkelproces	5
4.2	Ambities	5
<b>5</b>	<b>Uitwerking beeldkwaliteit</b>	<b>7</b>
5.1	Landschapsbeeld	7
5.2	Landschappelijke inpassing	9
5.3	Functionele opzet en stedenbouwkundige structuur	11
5.4	Bebouwingsbeeld	13
5.5	Inrichting	16



# 1

## Het plangebied

### 1.1 Ligging

Voor het gebied in de zuidoosthoek van de kruising Dijkgraaf Grootweg en Gedeputeerde Laanweg is de ontwikkeling van een bedrijventerrein ter grootte van ca. 13,5 ha. in voorbereiding.

Het huidige terrein heeft nog een agrarische bestemming en wordt in het noorden begrensd door de Gedeputeerde Laanweg, in het westen door de Dijkgraaf Grootweg, in het oosten door de Klampsloot en in het zuiden door de oost-west lopende sloot, ca. 300 m ten zuiden van de Gedeputeerde Laanweg, in de polder het Grootslag.

Voorgesteld wordt om direct bij de huidige rotonde een aantal nieuwe en publiektrekende bedrijven te projecteren. Vooral nog wordt gedacht aan een benzinestation met winkel en wasboxen alsmede aan detailhandelbedrijven direct aan en ten zuiden van de rotonde. Op het terrein zelf, dat ontsloten wordt vanaf de Gedeputeerde Laanweg, wordt de mogelijkheid voor vestiging geboden van zowel kleinere als grotere bedrijven. De Gedeputeerde Laanweg krijgt een representatieve uitstraling door de plaatsing van de kantoorfunctie van de diverse daarachter liggende bedrijven in een groene setting.

Door de ontwikkeling van het terrein wordt de entree van Andijk die nu ligt bij de bestaande kruising van de Dijkgraaf Grootweg en de Gedeputeerde Laanweg, in zuidelijke richting verplaatst.



# 2

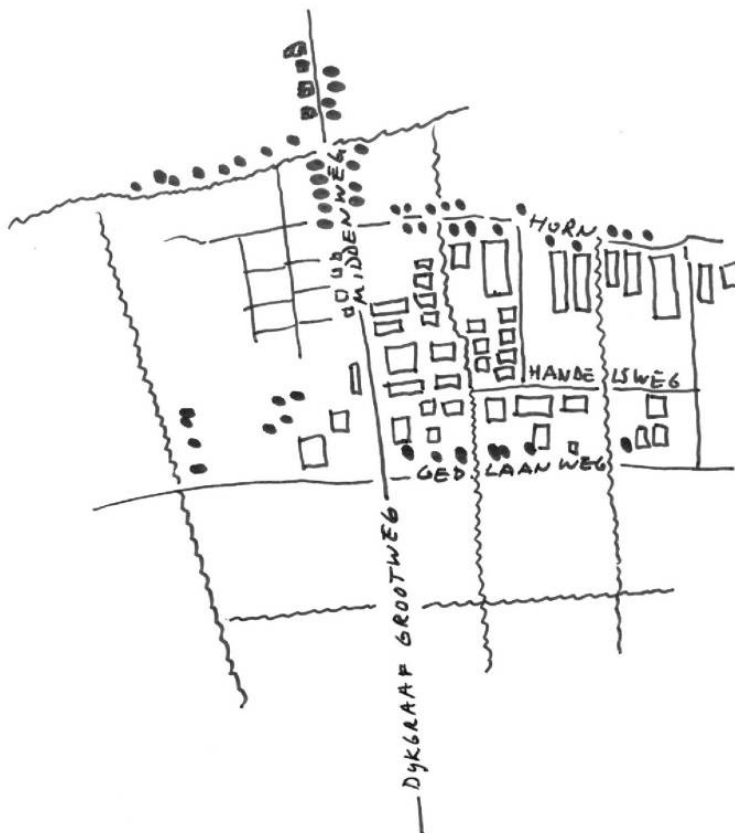
## Kader

### 2.1 Beeldkwaliteit

Als structurering van nieuwe ontwikkelingen in Andijk is door de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan (BKP) Andijk op 25-01-2006 vastgesteld. Dit plan geeft inzicht in de bestaande historische en ruimtelijke structuren en schetst op hoofdlijnen het ruimtelijk kader voor op handen zijnde ontwikkelingen. Binnen het in het BKP Andijk geschetste kader zullen voor de uitwerkingsgebieden gedetailleerde beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. Voorliggend BKP Bedrijventerrein Zuid 2008 is een dergelijk plan dat onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuid 2008 Andijk.

### 2.2 Historische ontwikkeling

Het dorp Andijk is vanuit westelijke richting ontstaan aan de voet van de Westfriesse Omringdijk. Langs oost-west en noord-zuid lopende wegen heeft zich in de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw in de oorspronkelijke vaarpolder lintbebouwing ontwikkeld. Deze bebouwing had aanvankelijk een overwegend agrarisch karakter. Later kwamen vooral aan de westzijde van de Middenweg ook woongebieden tot ontwikkeling. In het gebied aan de oostzijde van de Middenweg en ten noorden van de Horn zal een nieuw woongebied tot ontwikkeling komen. Hiermee ontstaat een evenwichtiger opbouw van Andijk aan weerszijden van de Middenweg dat in het Beeldkwaliteitsplan van Andijk gekarakteriseerd wordt als een centrumdorps woonmilieu.



Figuur 2: structuur directe omgeving



Bedrijfsvestigingen vonden aanvankelijk plaats op de smalle strook tussen de Dijkgraaf Grootweg en het woongebied Centrum Zuid. Later ontwikkelden zich bedrijven in meer zuidelijke richting langs het lint aan de Dijkgraaf Grootweg en achter de lintbebouwing aan de Horn. Vervolgens vond een 'tweedelijns' ontwikkeling plaats vanaf de achterzijden van de percelen van deze linten langs de Industrieweg en de Handelsweg. Later vond verdere verdichting plaats en nu beslaat het bedrijvengebied ten noorden van de Gedeputeerde Laanweg en ten oosten van de Dijkgraaf Grootweg inmiddels zo'n 24 ha.

De oorspronkelijke helderheid van de opzet met bedrijfsvoering langs het lint en doorzichten naar het achtergebied is met deze ontwikkeling goeddeels verloren gegaan. Ook is de aard en schaal van de bedrijvigheid de afgelopen jaren sterk gewijzigd. Kleinschalige productiebedrijven maken plaats voor grootschalige bedrijvigheid en transportbedrijven.

Recentelijk is sprake van functiewijziging. Bestaande oudere bedrijven vinden geen uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheid meer op de huidige locatie aan het lint en verplaatsen zich in zuidelijke richting of naar elders buiten de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn de verplaatsing in zuidelijke richting van bouwbedrijf de Toekomst en de verplaatsing van het bollenbedrijf Mantel naar een locatie buiten de gemeente. Op de oorspronkelijke locatie van het bouwbedrijf is een supermarkt gerealiseerd en op de locatie Mantel is een bouwplan voor ca. 60 woningen ontwikkeld.

# 3

## Functionele uitgangspunten

### 3.1 Begrenzing

Verdere uitbreiding van de bedrijvigheid zal nu plaatsvinden ten zuiden van de Gedeputeerde Laanweg. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Gedeputeerde Laanweg, aan de zuidzijde door de oost-westslot op 300 m ten zuiden van de Gedeputeerde Laanweg, aan de oostzijde door de Kathoeksloot en aan de westzijde door de Dijkgraaf Grootweg.



Figuur 3: luchtfoto plangebied

### 3.2 Ontsluiting

De Dijkgraaf Grootweg (N505) is de belangrijkste toegangsweg voor Andijk Centrum die ten noorden van Grootebroek/Bovenkarspel op de Drechterlandseweg (N302) aansluit. Westwaarts geeft de N302 aansluiting op de A7 en oostwaarts, via Enkhuizen en de dijk naar Lelystad, op de IJsselmeerpolders. Het verkeer van en naar de bedrijventerreinen maakt overwegend van dit wegennet gebruik.

Het nieuwe bedrijventerrein zal worden ontsloten vanaf de Gedeputeerde Laanweg. Op deze weg zullen een drietal aansluitingen komen. Eén voor het gedeelte van het bedrijventerrein gelegen ten westen van de Klampsloot en twee aansluitingen in het oostelijk deel. Deze maken het mogelijk in het oostelijk deel een 'lus' te maken.

### 3.3 Functionele opzet

De Klampsloot zal worden gehandhaafd en zal een markante zichtlijn gaan vormen op de polder. Door handhaving van deze sloot wordt het bedrijventerrein gesplitst in een oostelijk en westelijk deel.

Door het gekozen ontsluitingsprincipe wordt het terrein evenwichtig ingedeeld. Op het westelijk deel kunnen aan weerszijden van de ontsluitingsweg percelen worden ontwikkeld met een wisselende breedte en een diepte van ca. 60m. Eenzelfde indeling is ook mogelijk in het oostelijk deel van het bedrijventerrein. De gekozen opzet maakt het hier mogelijk in het binnengebied grotere percelen met een diepte van 120m. te ontwikkelen.

# 4

## Duurzaamheid

### 4.1 Ontwikkelproces

Duurzaamheid is een aspect van ruimtelijke kwaliteit. Voor het bedrijventerrein gaat het er hierbij om dat de kwaliteit zich niet alleen richt op de vormgeving van de gebouwen, maar vooral op de duurzame inrichting en het beheer van het terrein. Een aantal ambities m.b.t. duurzaamheid worden vertaald in het te voeren parkmanagement. Ambities die betrekking hebben op de inrichting van het terrein komen in dit beeldkwaliteitsplan aan de orde. Dit beeldkwaliteitsplan zorgt er ook voor dat er bij uitgifte en realisering geen lappendeken van verschillende oplossingen gaat ontstaan. De Welstand zal het beeldkwaliteitsplan gebruiken als toetsingsinstrument als het gaat om inpassing en vormgeving van de gebouwen en inrichting van het terrein.

De ontwikkelaar zal de geformuleerde ambities uitwerken in een inrichtingsplan en een set van uitgangspunten voor de te realiseren gebouwen alsmede de afspraken voor terreinindeling en beheer en onderhoud.

Omdat de gebruikers van het terrein nog niet bekend zijn zal er een evenwicht gevonden moeten worden tussen flexibiliteit en het nu reeds uitwerken en vastleggen van de inrichting. Daarom richt dit beeldkwaliteitsplan zich op het formuleren van de hoofdlijnen van de functionele opzet, de inrichting en de afspraken m.b.t. duurzaamheid en beeldkwaliteit. Een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein is niet alleen voor de gebruikers prettig, maar is ook een marketinginstrument voor de ontwikkelaar, omdat duurzaamheid ook toekomstwaarde in zich heeft.

### 4.2 Ambities

Bij een duurzame inrichting van een bedrijventerrein zoals beoogd in het overheidsbeleid dienen de ambities op het gebied van energie, afval, water en ruimtegebruik te worden aangegeven. Hieronder wordt op deze aspecten voor het bedrijventerrein in relatie tot de beeldkwaliteit kort ingegaan.

#### Parkmanagement

Voor het bedrijventerrein wordt een organisatie opgezet die verantwoordelijk zal zijn voor het uit te voeren parkmanagement. Hierbij gaat het om afspraken m.b.t. de duurzaamheid, veiligheid en beheer. Als basis worden in ieder geval vanuit deze organisatie meegenomen:

- Onderhoud van de openbare ruimte (openbaar groen, wegen, voetpaden, wegbermen, straatreiniging, riolering, drainage, straatmeubilair)
- Beveiliging (terreinbeveiliging, openbare verlichting, gladheidsbestrijding)
- Afvalinzameling (collectief inzamelen bedrijfsafval)
- Bewegwijzering (leveren en onderhouden complete bewegwijzering en info-zuilen met plattegronden, billboards e.d.)

Vanuit de parkmanagementorganisatie zal naar behoefte een breder servicepakket worden aangeboden. Hierbij valt te denken aan o.a. gebruik datanet, internetprovider, onderhoud private ruimte, onderhoud exterieur gebouwen, onderhoud gebouwinstallaties, gezamenlijke warmte / koudevoorzieningen, gebouwbeveiliging, milieuplan, parkeerfaciliteiten, kantoorbenodigdheden, copiers, postverwerking, secretariaatsondersteuning, vergaderfaciliteiten, ICT-ondersteuning, catering, koffieautomaten, schoonmaak, kinderopvang, boodschappendienst, stomerij, brandstofvoorziening, uitzendkrachten, personeelsvoorziening, verzekeringen, gezamenlijke inkoop energie (gas,elektra,water) e.d.

### Energie

Aan de gebouwen worden m.b.t. het energiegebruik nadere eisen gesteld.

### Water

Als compensatie voor de aanleg van verhard oppervlak en bebouwing is in het plan extra water opgenomen door verbreding van sloten. Om infiltratie van water te bevorderen worden flauwe taluds en plas draszones aangelegd.

### Flora en fauna

Veel aandacht wordt besteed aan een groene inrichting van het gebied. Dit komt tot uitdrukking in een groene omzoming van het terrein, brede bermen en brede waterpartijen, plas-draszones en een groene uitstraling middels laanbeplanting langs de ontsluitingswegen. Groene oevers en bieden in combinatie met de plas draszones de flora en fauna meer kans om tot ontwikkeling te komen.

### Ruimtegebruik

Bij duurzame ontwikkeling wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik. Bij efficiënt ruimtegebruik gaat het om het slim benutten van de ruimte door bijvoorbeeld verschillende functies te combineren, door het ruimtegebruik te intensiveren maar ook door te segmenteren. Gedacht kan worden aan gemeenschappelijke parkeerplaatsen, dubbel grondgebruik, meerdere bedrijven onder één dak e.d.

Voor een kleinschalig bedrijventerrein zoals het onderhavige terrein zijn deze mogelijk beperkt. Bovendien zijn de gebruikers nog niet bekend.

Voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Zuid zijn de uitgangspunten:

- een efficiënte verkaveling en eenduidige inrichting van het terrein
- een segmentering van het terrein naar doelgroep (distributie en transport, kantoren, productie)
- eenduidige overgangen privé en openbaar gebied

# 5

## Uitwerking beeldkwaliteit

### 5.1 Landschapsbeeld

Voordat de ruilverkaveling plaatsvond, was het plangebied een waterrijk gebied met veel kleine waterloopjes tussen kleine kavels. De agrariërs konden hun kavels alleen met behulp van een bootje bereiken. De schaalvergroting in de landbouw heeft ertoe geleid dat de vaarpolder niet meer rendabel was in de concurrerende landbouw. Door ruilverkaveling heeft het land in de jaren '70 van de vorige eeuw een transformatie ondergaan waardoor een optimaal agrarisch gebruik mogelijk werd. Het landschapsbeeld ten zuiden van Andijk centrum wordt daarom ook gekenmerkt door de, na de ruilverkaveling ontstane, grootschalige open agrarische structuur die de polder Het Grootslag veranderde van een vaarpolder naar een rijpolder. De polder kenmerkt zich door een functionele opzet met landbouwwegen, voornamelijk in oost-west richting, en brede en smalle waterlopen, voornamelijk in noord-zuid richting, die samen een wijsd raster van rechte lijnen vormen.

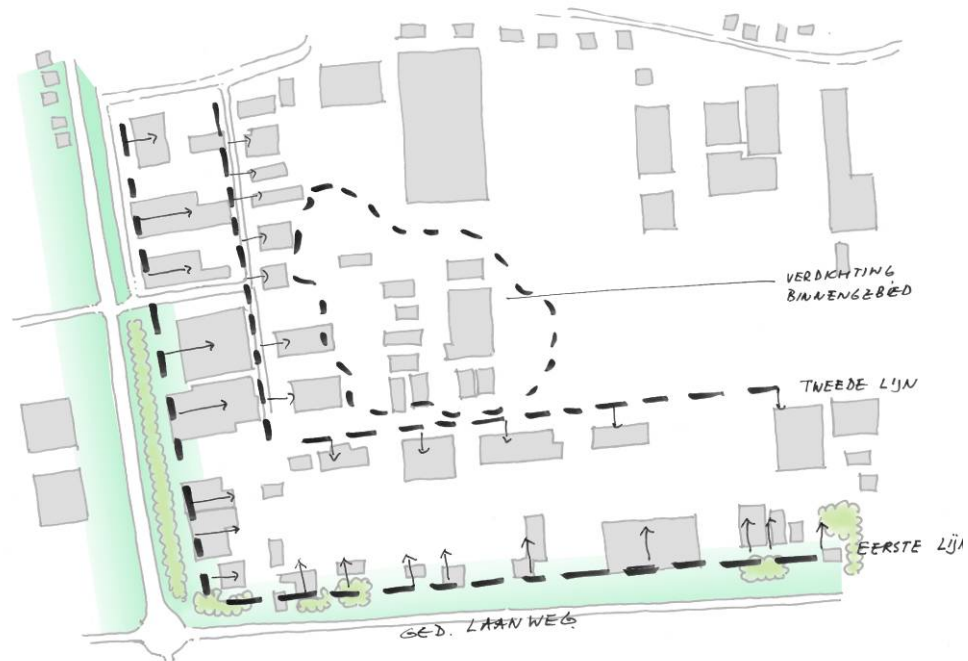
Het bebouwingsbeeld van Andijk wordt vooral bepaald door woningbouw, bijzondere gebouwen en bedrijven die van oorsprong nog langs het lint tot ontwikkeling zijn gekomen. Later heeft de bebouwing zich ook achter het lint ontwikkeld, vooral ter plaatse van het centrum. Aan de noord- en zuidzijde van het centrum zijn nog op vele plaatsen doorzichten vanaf het lint naar de achtergelegen gebieden.

Ook de bedrijfsbebouwing heeft zich langs het lint ontwikkeld. Andijk binnenrijdend vanuit het zuiden is dit goed te zien. De bedrijfsgebouwen staan overwegend loodrecht op het lint. Aan de westzijde zijn ze goed zichtbaar en aan de oostzijde gaan ze deels schuil achter een enkele of dubbele bomenrij. Aan de oostzijde achter de Middenweg is een tweede lint met bedrijfsbebouwing ontstaan dat overgaat in een opener en groener bedrijvenbeeld achter de bestaande lintbebouwing langs de Horn en de Gedeputeerde Laanweg.

In het achterliggende gebied tussen de Gedeputeerde Laanweg en de Horn is het bedrijfengebied verder uitgebreid. Door verdergaande verdichting zijn de oorspronkelijke hoofdlijnen uit het landschap nog maar beperkt waarneembaar. Langs de Gedeputeerde Laanweg is er sprake van een opbouw oost naar west van (bedrijfs)woning met grotere achtergelegen loodsen naar bedrijfsbebouwing met kantoren. Naar de weg toe is op een aantal plaatsen nog sprake van bedrijfserven met rondom opgaande groenbeplanting.



Figuur 3: foto ten westen van de Dijkgraaf Laanweg en beeld vanuit het zuiden richting plangebied



Figuur 4: eerste- en tweedelijns bebouwing



Figuur 5: foto's omgeving

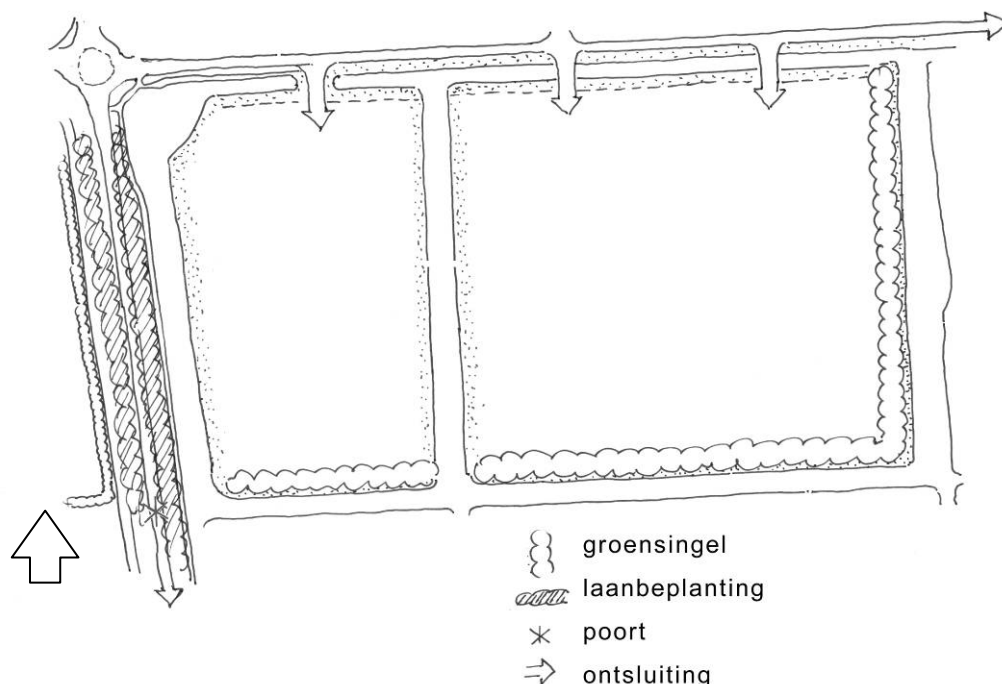
- 1: foto het oudste deel van het bestaande industrieterrein, 1<sup>e</sup> lijnsbebouwing in bestaand bedrijventerrein (Industrieweg)
- 2: foto 2<sup>e</sup> lijnsbebouwing in bestaand bedrijvengebied (Handelsweg)
- 3: foto Gedeputeerde Laanweg
- 4: foto Dijkgraaf Grootweg in zuidelijke richting gezien: het plangebied ligt links
- 5: foto rotonde op noordwesthoek plangebied
- 6: foto plangebied gezien vanaf Ged. Laanweg

## 5.2 Landschappelijke inpassing

Aan beide zijden van de Dijkgraaf Grootweg loopt een groensingel die vanaf de Streek tot in het centrum van Andijk doorloopt. Tot aan de Gedeputeerde Laanweg is de weg aan twee zijden beplant. Bij binnenkomst van Andijk even ten noorden van de rotonde is het beeld rommeliger, mede veroorzaakt door de onregelmatige beplanting aan de westzijde van de weg.

Als uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijventerrein is in het Beeldkwaliteitsplan Andijk ervoor gekozen om de horizon op Andijk vanuit de polder een groen aanzicht te geven. Als consequentie hiervan is voorgesteld om rondom het nieuwe bedrijventerrein een groensingel te projecteren. Hiermee wordt gerefereerd aan de omzoomde boomgaarden die als grote groene kamers in de polder liggen. Aan de overzijde van het nieuwe bedrijventerrein aan de Dijkgraaf Grootweg ligt ook een dergelijke boomgaard.

Als entree van Andijk wordt in het BKP Andijk niet langer de rotonde bij het Dijkgraaf Grootweg en Gedeputeerde Laanweg gezien maar een 'nieuwe poort'. In het BKP wordt deze aangegeven aan de zuidzijde van de reeds aanwezige boomgaard. Het wegprofiel vernauwt zich hier door de aanwezige groensingels en laanbeplanting. De beoogde poortfunctie wordt versterkt door de aan te leggen beplanting langs het nieuwe bedrijventerrein.



Figuur 6: globaal beeld landschapsinpassing bedrijventerrein

### Groene omzoming

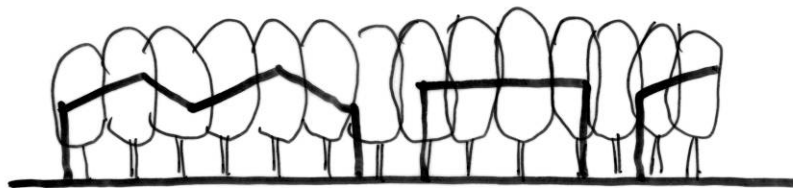
Aan alle zijden van het bedrijventerrein worden groenzones aangelegd. Aan de zuid-oostzijde wordt het terrein omzoomd met een hoge groensingel. Tezamen met het opgaande groen langs de Dijkgraaf Grootweg manifesteert het gebied zich hierdoor als een groene kamer in het landschap. Men kan achter deze singel een boomgaard verwachten, of een kassengebiedje, maar dus ook een bedrijventerrein. De groensingel



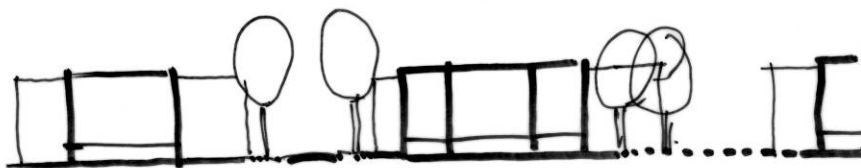
gels langs de Dijkgraaf Grootweg en aan de zuid- en oostzijde van het terrein hebben een breedte van ca. 10 meter en zijn opgebouwd uit een talud langs het water van met een breedte van ca. 5 meter en een strook ten behoeve van beplanting en onderhoud. Alleen 's winters zal de bebouwing achter de bomen zichtbaar zijn. Met name langs de Dijkgraaf Grootweg vraagt de naar de weg toegekeerde bebouwingswand de nodige aandacht. Reden om hier te kiezen voor detailhandelsvestigingen waarmee een hoogwaardige bebouwingswand kan worden gerealiseerd.

#### *Water*

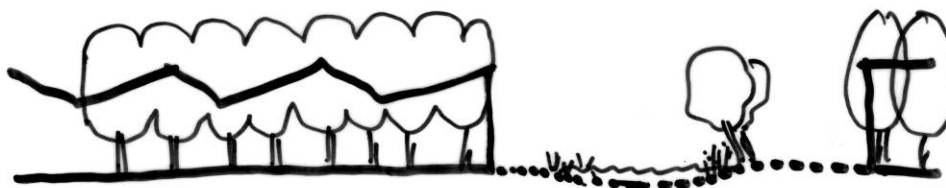
De beloop van de bestaande waterpartijen worden gehandhaafd. Om tegemoet te komen aan de eisen van het Hoogheemraadschap zullen de sloten die om het gebied heen lopen worden verbreed. De sloten langs de Dijkgraaf Grootweg en Gedeputeerde Laanweg zullen worden verbreed tot singels met een breedte van respectievelijk ca. 15 en 10 meter. De Klampsloot behoudt het historisch profiel met brede bermen. Langs de Kathoekstrook en de sloot aan de zuidzijde van het bedrijventerrein worden plas draszones ingericht. Nabij de rotonde wordt het water verbreed tot ca. 40 meter waardoor een monumentale toegang naar de bebouwde kom van Andijk kan worden gerealiseerd.



**Dijkgraaf Grootweg**



**Ged. Laanweg**



**Zuidzijde Polder**

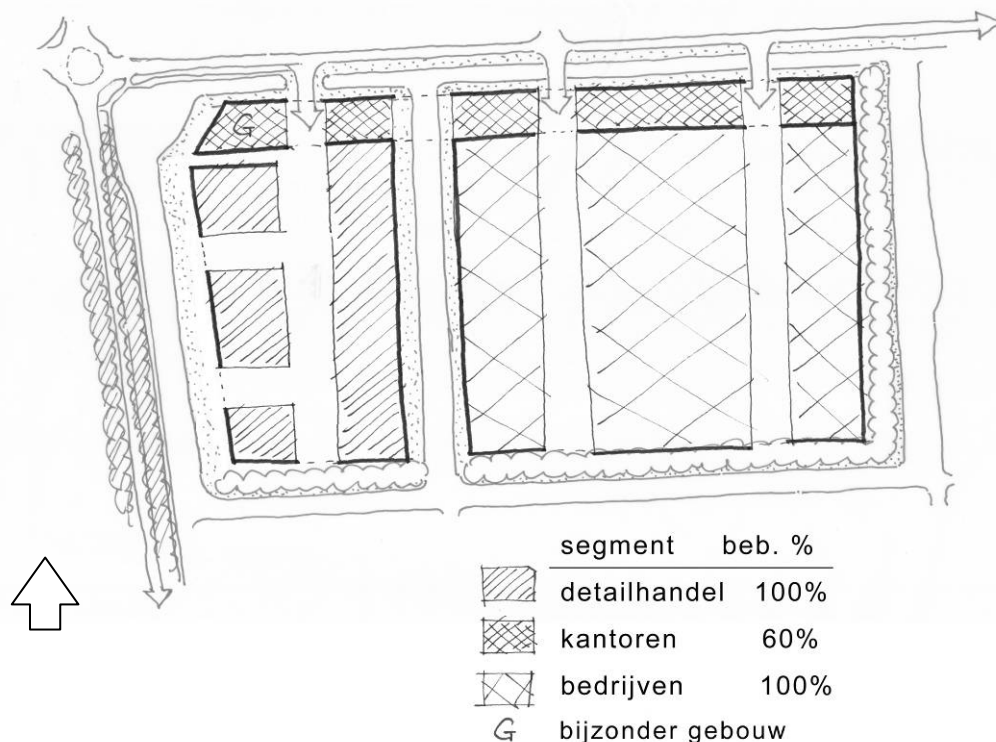


### 5.3 Functionele opzet en stedenbouwkundige structuur

#### *Functionele opzet*

Als uitwerking van het bestemmingsplan is gekozen voor een driedeling van het bedrijventerrein. De detailhandel is geplaatst zoveel mogelijk langs de Dijkgraaf Grootweg. De ontsluiting hiervan vindt plaats vanaf een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Dijkgraaf Grootweg.

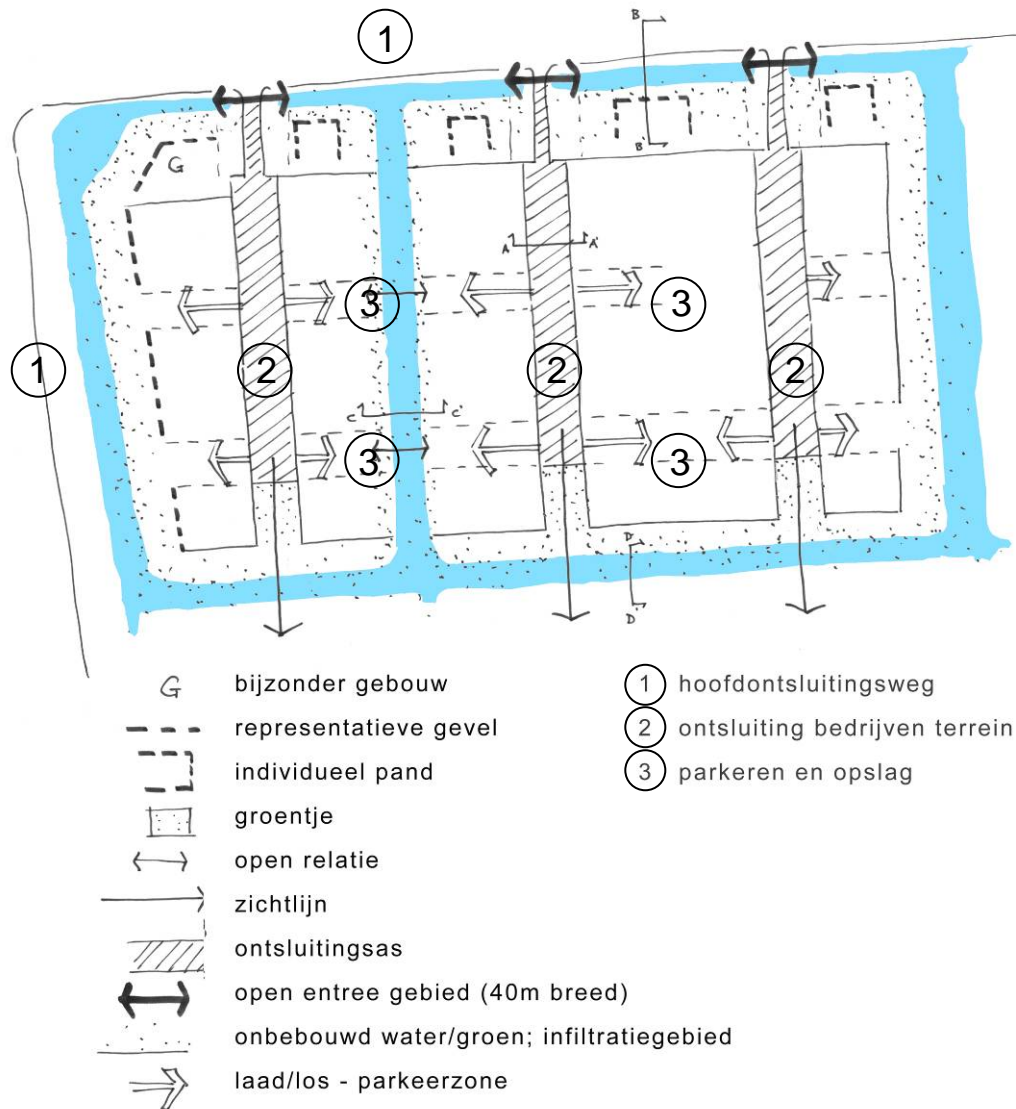
Langs de Gedeputeerde Laanweg zal het beeld bepaald worden door vrijstaande kantoorbebouwing met daarachter de bedrijven. In zuidelijke en oostelijke richting neemt de schaalgrootte van de bedrijven toe. Dit resulteert in een zonering zoals in onderstaande tekening aangegeven. De bedrijven worden eveneens vanaf de Gedeputeerde Laanweg ontsloten.



Figuur 8: zonering

#### *Stedenbouwkundige structuur*

In onderstaande schets is de stedenbouwkundige structuur aangegeven. De handhaving van de bestaande sloten en de keuze voor de ontsluiting vanaf de Ged. Laanweg resulteert in een rechthoekige opzet van de verkaveling. De bebouwing is overwegend noord-zuid gericht heeft zijn voorkanten aan de ontsluitingswegen en presenteert zich aan de zuidzijde met koppen naar het landschap. Langs de Dijkgraaf Grootweg staat de bebouwing aan een groenzone die bestaat uit een opgaande groensingel en grasbermen die grenzen aan de sloot. Langs de waterpartijen zijn groenstroken opgenomen zodat vanaf de Gedeputeerde Laanweg over wegen, water en groen doorzichten zijn naar het open landschap. Langs de Ged. Laanweg staat de kantoorbebouwing op groene erven. Loodrecht op de ontsluitingswegen zijn parkeerzones en laad- en loszones opgenomen. Van belang is deze zones goed op elkaar af te stemmen zodat ook hier sprake is van een eenduidige inrichting en een efficiënt ruimtegebruik. In onderstaand schema is de gridopbouw aangegeven.



Figuur 9: gridopbouw

In het schema gridopbouw is een duidelijke hiërarchie herkenbaar:

1. de hoofdwegen aan westelijke en noordelijke zijde van het plangebied;
2. de drie ontsluitingswegen met eenzelfde profilering
3. de parkeer- en laad- en losstraten;

Aan de noord- en zuidzijde van het plan zal het water worden verbreed. Bij de eindpunten van de ontsluitingswegen kan het water een meerwaarde bieden als afronding van de bebouwings- en groenstructuur ter plaatse. Enige verbreding van de oost-west sloot op deze punten komt de belevingskwaliteit van de omgeving ten goede.

De twee oostelijke ontsluitingswegen kunnen worden gekoppeld in een lus rond het middensegment dat in oppervlakte de grootste bouwmassa toelaat.

Hieronder is een eerste globale uitwerking gegeven zoals het terrein er uit kan zien. Een verdere uitwerking waarin alle maten en de inrichting vastliggen is nodig om in de ontwikkeling te kunnen sturen op kwaliteit.



Figuur 10: mogelijke uitwerking

#### 5.4 Bebouwingsbeeld

In het bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage aangegeven. Dit kan resulteren in een heel scala aan gebouwtypen. Uitgangspunt is een evenwichtig bebouwingsbeeld op het terrein. Aan de randen kan directer op de omgeving worden ingespeeld. De bebouwing zal hier verschillend zijn, afhankelijk aan welke zijde die zich bevindt. Hieronder worden het gewenste bebouwingsbeeld aan de verschillende zijden van het terrein nader beschreven.

Als bindend element is gekozen een referentie te maken met de in het gebied veel voorkomende glastuinbouw: grote mate van eenheid in maat, materiaal en uistraling. Stalen constructie en glas en staal zijn niet alleen leidraad maar zijn ook de verbindende factor die zorgt voor eenheid. Het versterkt ook het beoogde verschil tussen hoofdgebouwen (kantoorfunctie) en de achterliggende bedrijven langs de Gedeputeerde Laanweg en de kantoren die onderdeel uitmaken van de overige bedrijfsbebouwing. Ook showrooms en detailhandel laten zich goed in het industriële uitgangspunt 'staal en glasachtig en licht' vertalen. Hieronder wordt op de verschillend gewenste bebouwingsbeelden nader ingegaan.

##### *Dijkgraaf Grootweg*

Met een maximum bebouwingshoogte van tien meter zal aan de westzijde langs de Dijkgraaf Grootweg de bebouwing schuil gaan achter de bestaande laanbeplanting en de geprojecteerde groensingel. Van belang is hier eenheid in het naar de weg gekeerde gevelbeeld. Komend vanuit het zuiden manifesteren zich de verschillende bouwmassa's. De parcellering van de terreinen verloopt van brede percelen in zuid-

lijke richting naar smallere percelen in noordelijke richting. De gebouwen mogen een zekere uitstraling hebben van de functie. Uitgangspunt hierbij is dat ca. 2/3 deel open is en 1/3 deel van de gevel dicht is. In tegenstelling tot de bebouwing langs het lint in de bebouwde kom, waar veel baksteen is gebruikt, is hier het uitgangspunt een lichte industriële gevel (glas en panelen). Als architectuurbeeld wordt gerefereerd aan de industriële kassen die in het gebied gemeengoed zijn. Aan de rotonde en de aan te leggen waterpartij is ruimte voor een publiektrekkende functie met een bijzondere architectuur met een combinatie van baksteen, glas en panelen als overgang van het buitengebied naar het dorp Andijk.

samengevat:

- representatieve gevels: glas en panelen
- duidelijke parcellering van het bebouwingsbeeld
- (samengestelde) bebouwing (eenheden max. 20m) loodrecht op de weg
- doorzichten tussen de bebouwing
- verhouding open-dicht: 60-40
- grote mate van eenheid in maatvoering en materialisering
- hoogwaardige materialen
- plat afgedekt of met flauwe kap (< 20°)



*lichte open gebouwen en glas en staal*

#### *Zuid en oostzijde*

Aan de zuid en oostzijde komt de nieuwe bebouwing achter de nog aan te leggen groensingels te liggen. Hier is vooral maatvoering en kleurstelling en eenheid van het gevelbeeld is belangrijk. In deze delen zij grotere bouwvolumes toegestaan. De referentie wordt hier gemaakt met de in het gebied aanwezige kassen: grote mate van eenvormigheid. Staal en panelen in lichtgrijze en witte tinten. De overspanningen bedragen ca. 20-40 m. De daken zijn afgeleid van de kassen architectuur.



*in het gebied inspelen op kassenarchitectuur.  
Geleding bouwmassa's naar aanleiding van landschappelijk gegevens zoals knik in de sloot e.d..*

samengevat:

- naar buiten identieke gevels, staal en dichte panelen Lichte kleurstelling: grijs/wit
- aan binnenzijde grotere differentiatie
- grote eenheden naar de randen, kleine eenheden richting Ged. Laanweg en Dijkgraaf Grootweg
- grote mate van eenheid in maatvoering en materialisering
- plat afgedekt of met flauwe kap (< 20°)
- kantoorfunctie maakt deel uit van gebouw
- materiaal: baksteen



*grotere bouwmassa's in lichte industriële architectuur, bij voorkeur met flauwe dakhelling. Kantoor als deel van het gebouw met afwijkende materialisering*

#### *Gedeputeerde Laanweg*

Aan de noordzijde is het bedrijventerrein direct zichtbaar vanaf de Gedeputeerde Laanweg. Hier staat een beeld voor ogen van bebouwing op groene kavels en doorzichten over de bestaande sloten en groenbermen. Langs de Gedeputeerde Laanweg opnemen van aan drie zijden vrijstaande kantoorbebouwing met daarachter bedrijfsmatige grotere bouwmassa's. Het beeld langs de Ged. Laanweg wordt gevormd door kubische bouwmassa's van baksteen in roodbruine tinten met een verticale gevelindeling, plat of afgedekt met een kap. Daarachter bedrijfsgebouwen in lichte tinten en van staal en panelen.

samengevat:

- kubische bouwmassa's in baksteen (roodbruine tinten)
- daarachter bedrijfsgebouwen in lichte kleurstelling: grijs/wit
- gebouwen staan op groene erven en vrij van de langslopende singel
- verhouding straatbeeld: open(groen) / dicht(gebouw) = 60 / 40
- plat afgedekt of met kap

#### *Aan de rotonde:*

De voorkeur verdient het om hier een hoogwaardige functie te plaatsen, zoals bijvoorbeeld een kantoor in twee tot maximaal drie lagen. Reeds eerder werd gedacht aan de plaatsing van een benzineverkooppunt. Dit is in principe vanuit milieuoogpunt op zich hier goed inpasbaar, en ook de zichtbaarheid/herkenbaarheid is hier goed. In de regel is deze functie niet erg hoogwaardig. Veel aandacht vraagt in dit geval de architecturale uitwerking, waarbij een combinatie met een aan andere functie denkbaar is



samengevat:

- bijzonder gebouw(complex) als eenheid ontworpen
- afwijkend van schaal en maat van overig bebouwingsbeeld
- samenwerkend met bebouwing aan overzijde rotonde
- bijzondere architectuur

## 5.5 Inrichting

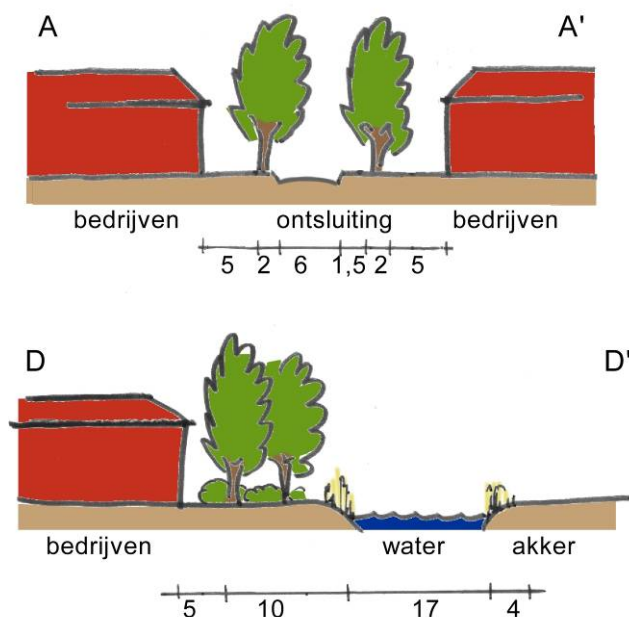
De inrichting komt voort uit de wijze van ontsluiting van het terrein die plaats vindt vanaf een twee- of drietal insteken vanaf de Gedeputeerde Laanweg. Een ontsluitingswijze zoals die ook in de rest van de polder voorkomt.

Met deze ontsluiting ontstaat samen met de sloten een parcellering van het bedrijventerrein in twee of drie slagen, afhankelijk van de grootte van de zich aandienende bedrijven. Langs sloten en wegen ontstaat zicht op de polder. Voor het gebied zal nog een inrichtingsplan worden uitgewerkt. Aan de basis hiervan liggen een door de gemeente set technische en kwalitatieve randvoorwaarden. Hieronder worden de uitgangspunten voor wat betreft de straatprofielen, parkeren, laden en lossen, groen en water nader aangegeven. Het onderhoud en het beheer van het bedrijventerrein, waar de inrichting deel van uitmaakt is onderdeel van het parkmanagement.

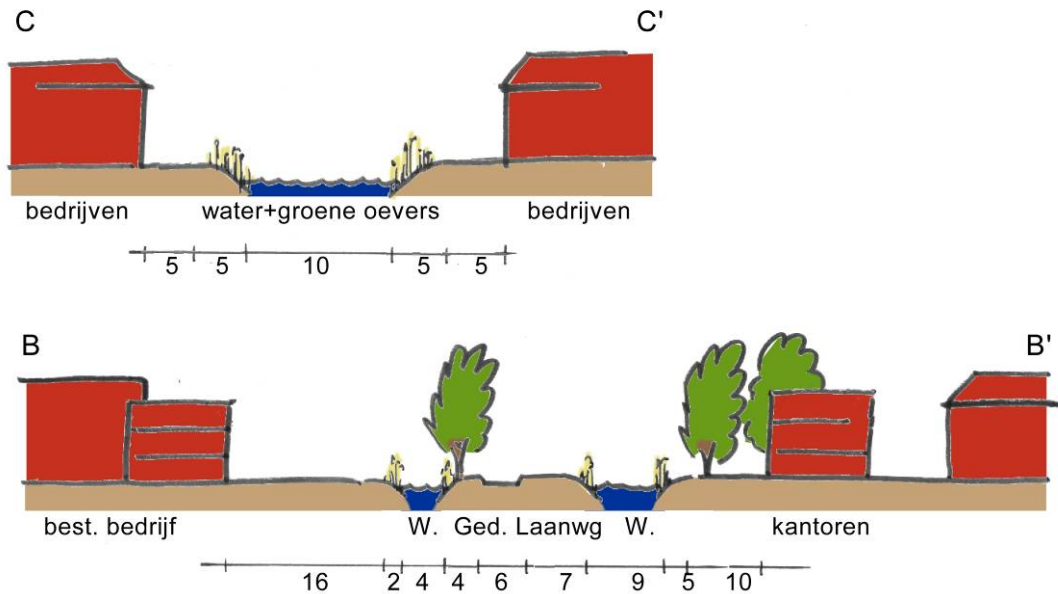
### *Straatprofielen*

De straatprofielen zijn opgebouwd uit een rijweg en een verharde berm in klinkerbestrating. Verlichting en bomen zijn opgenomen in de berm. De berm sluit aan op de voorterreinen, die verhard kunnen zijn, en waaraan de bedrijven zich presenteren.

De uitstraling dient hoogwaardig te zijn. Dus geen opslagterreinen en containers langs de ontsluitingswegen. Langs de ontsluitingswegen die uitkomen op de Ged. Laanweg is aan een zijde een voetpad opgenomen. Er zijn geen fysieke scheidingen tussen bedrijfserven en de ontsluiting. Beveiliging vindt hier plaats middels detectielussen die in de bestrating worden opgenomen.



Figuur 11: profielen A en D (zie ook figuur 9)



Figuur 11: profielen C en B (zie ook figuur 9)

#### *Parkeren, laden en lossen*

Loodrecht op de wegen zijn in de structuur (figuur 9 gridopbouw) stroken voor parkeren, laden, lossen en opslag opgenomen. Deze activiteiten vinden plaats op de bedrijfsterreinen. Deze stroken bevinden tussen de verschillende bedrijven. Op deze wijze vindt concentratie van deze functies hetgeen ten goede komt aan de kwaliteit van de openbare ruimte omdat het straatbeeld vrij blijft van laden en lossen en parkeren.

#### *Groen*

Het groen zit vooral langs de Gedeputeerde Laanweg als groene beplante erven rondom de representatieve bedrijfsbebouwing (kantoorfunctie), langs de waterpartijen en als groensingels aan zuid- oost en westzijde. Het groen heeft de functie van afscherming (aan zuid-, oost- en westzijde), als infiltratie- en natuurontwikkelingsgebied gebied (in de plas- en draszones langs de zuidelijke - en oostelijke sloot) en als aankleding groen in de diverse straatprofielen. Aan de eindpunten van de ontsluitingswegen zijn groentjes aan de waterpartijen opgenomen, waarmee zowel het zicht op de polder is gewaarborgd en tevens een toegang ontstaat ten behoeve van het onderhoud van de omringende groensingels en het water.

#### *Water*

In het plan moet worden voorzien in extra benodigd wateroppervlak als gevolg van de toename van het verhard oppervlak (wegen en daken). Het benodigd extra water wordt gerealiseerd door verbreding van een aantal bestaande sloten aan de noord-zuid- en westzijde. De bestaande midden- (Klampsloot) en de oostelijke gelegen sloot behouden hun oorspronkelijk natuurlijk verloop. Middels een drietal duikers ter plaatse van de toegangswegen naar het bedrijventerrein vanaf de Gedeputeerde Laanweg wordt de doorstroming verzekerd. Met de aanleg van plas- en draszones kan water worden gebufferd en wordt de infiltratie van water over een grotere oppervlakte in de bodem bevorderd.

Voor de berekening van het waterbergend vermogen voor het plangebied dient uitgegaan te worden van het maximaal te realiseren verhardingsoppervlak (gebouwen plus wegverharding) zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Uitgaande van een verhardingsgraad van 70% dient ca. 14.600 m<sup>2</sup> gegraven te worden.