gemeente Langedijk

Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein Breekland 1e fase

(vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 2 oktober 2001)

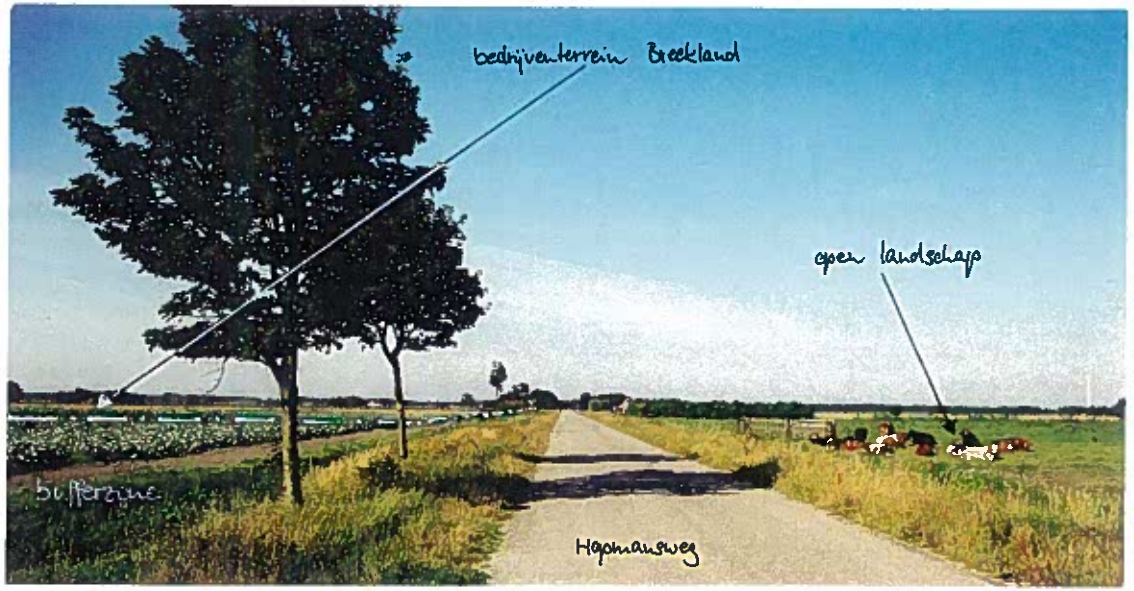
Bijlage bij het bestemmingsplan

Inhoud

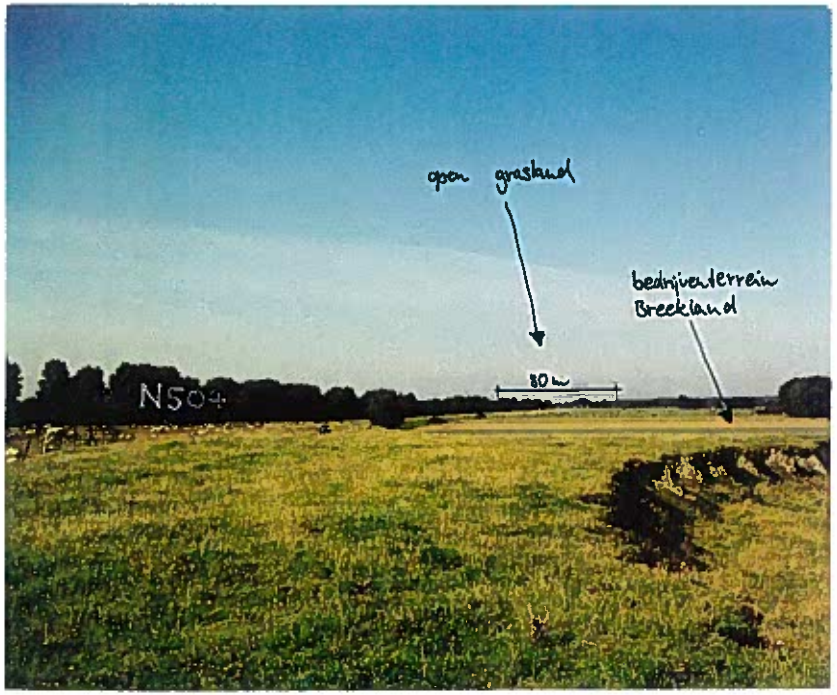
	pagina
1. Inleiding	2
2. Plangebied	3
3. Oorspronkelijk landschap	4
4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen	6
5. Gebiedsfuncties	8
6. Ontsluiting	10
7. Groen en water	16
8. Deelgebieden	18
8.1 Hoofdontsluitingsas	20
8.2 Landschappelijke Loper	24
8.3 Zuidkant	28
8.4 Basisgebieden	32
9. Materialen	38
10. Bijzondere elementen	41

1. Inleiding

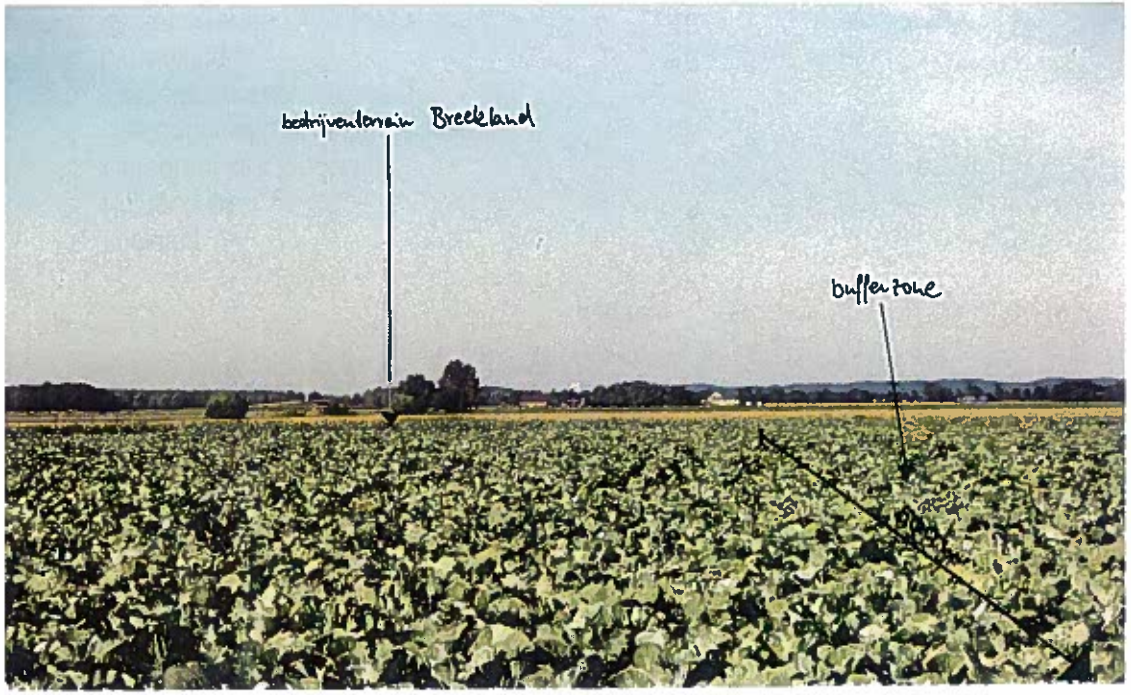
Het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein Breekland is een uitwerking van het bijbehorende bestemmingsplan. Inhoudelijk sluiten beide documenten op elkaar aan en moeten zij in samenhang worden gezien.
Het beeldkwaliteitsplan omvat een omschrijving van de beoogde ruimtelijke beeldkwaliteit, economische functionaliteit en milieukwaliteit. De hoge ambities van de gemeente Langedijk vragen om een duurzaam ontwerp voor het plangebied en een al even duurzame ontwikkeling daarvan.
Door het opnemen van informatieve referentiebeelden en –projecten vormt het beeldkwaliteitsplan ook een inspiratiebron voor de initiatiefnemers en ontwikkelaars van het bedrijventerrein Breekland.



Noordelijke begrenzing van het bedrijventerrein



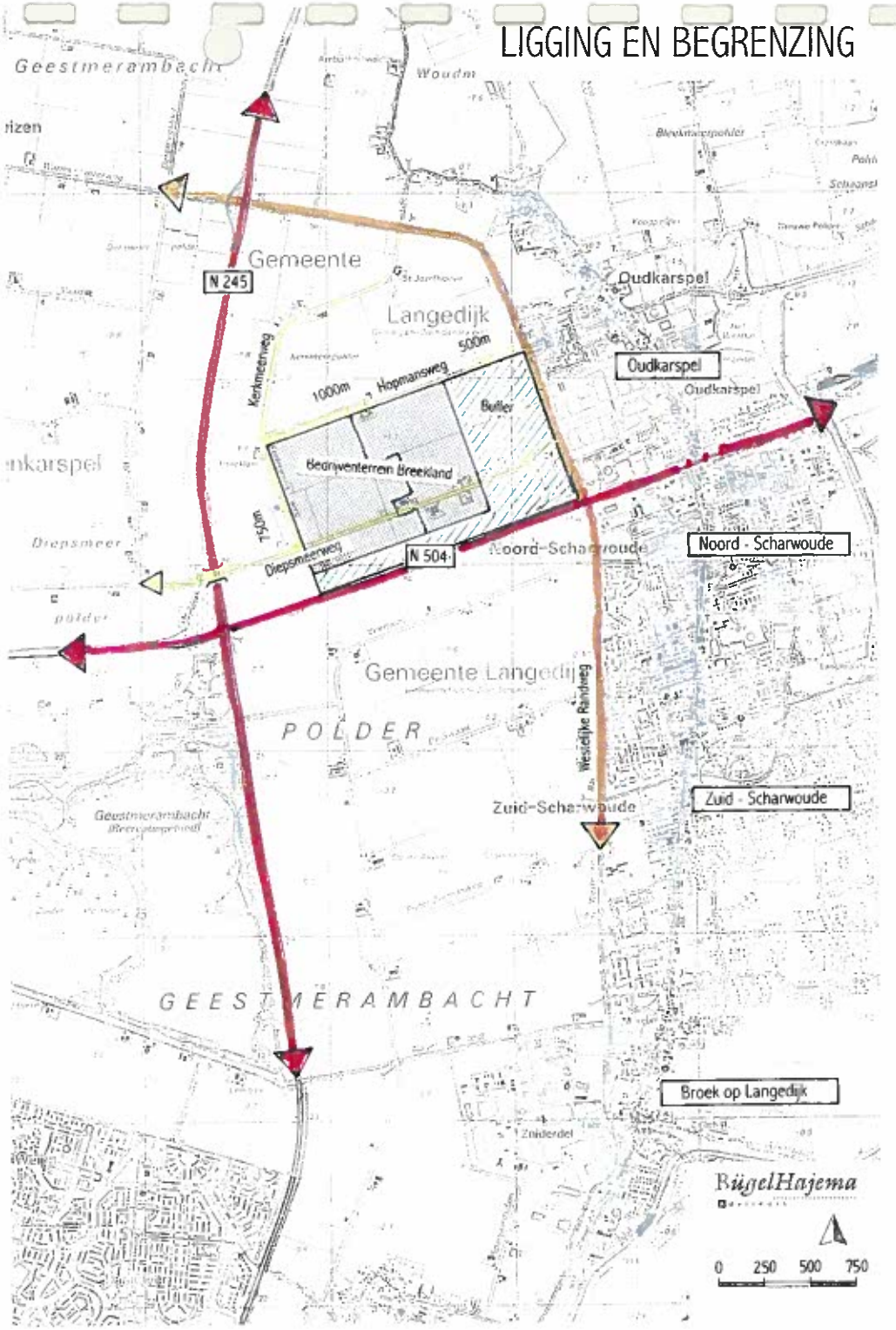
N 504 met aansluitende buffer (open grasland) en bedrijventerrein



500m bufferzone en bedrijventerrein vanaf de Westelijke Randweg

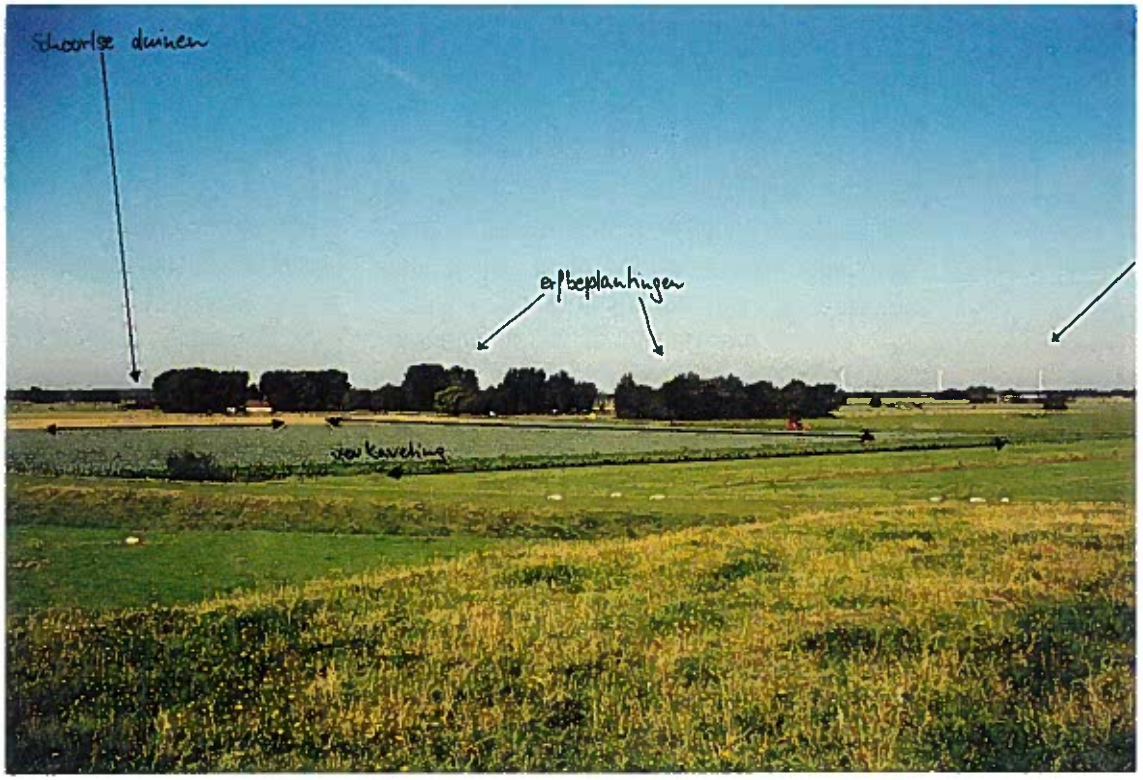
2. Plangebied

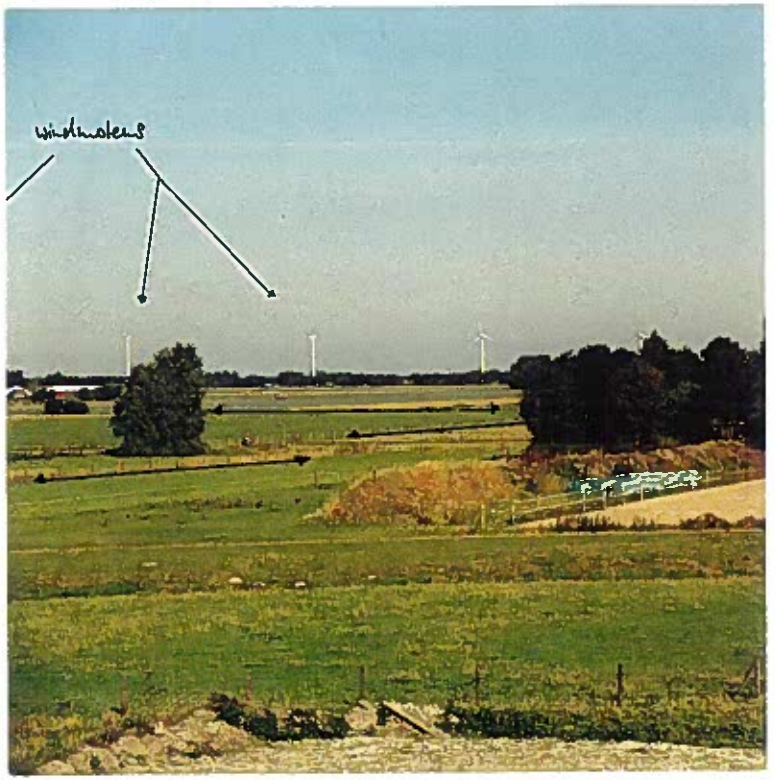
Het rond 75ha metende plangebied bevindt zich in het noorden van de gemeente Langedijk. Een 500m brede landschappelijke buffer scheidt het bedrijventerrein van de Oudkarspeler woongebieden. In het noorden wordt het bedrijventerrein door de Hopmansweg en in het westen door de Kerkmeerweg begrenst. Zuidelijk bevindt zich de provinciale weg N504 op een afstand van tenminste 80m.
Momenteel wordt het plangebied nog agrarisch gebruikt. De verspreide agrarische bebouwing moet in het in te richten terrein opgenomen worden zonder dat deze haar eigenaardigheid verliest. Dat betreft ook het bestaande wegennet dat niet voor de onsluiting van het bedrijventerrein zal dienen.
Het plangebied kent geen bijzondere natuurwaarden. Wel zijn met de ligging tussen de natuurgebieden Geestmeerambacht en Het Waartje waardevolle potenties voor een ecologische stapsteen gegeven.

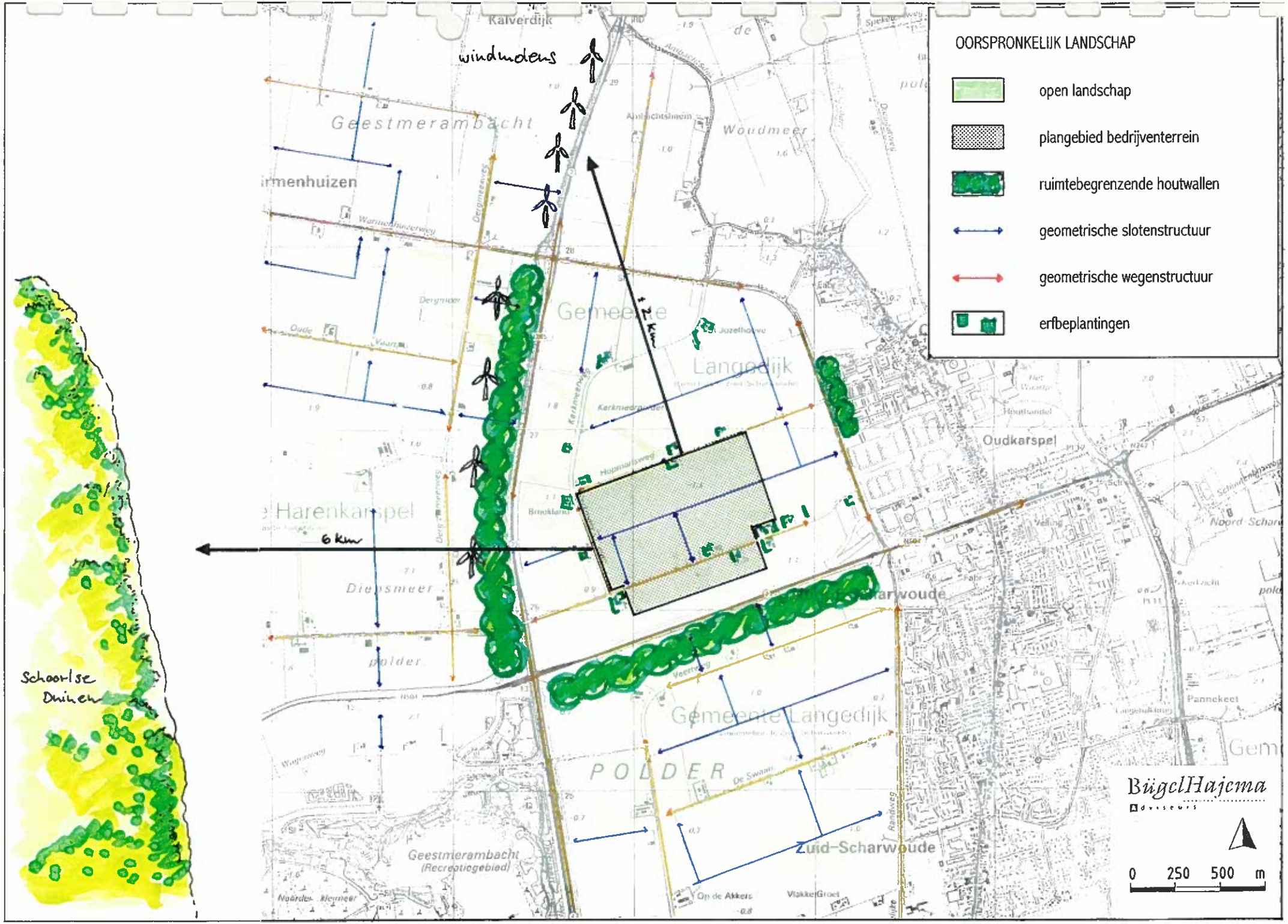


3. Oorspronkelijk landschap

Het polderlandschap rond het plangebied is open. Bij zeer helder zicht zijn in het westen de hoge delen van de Schoorlse duinen waarneembaar. Beeldbelevend zijn de op behoorlijke afstand in het noordwesten aanwezige windmolens.
Een interne begrenzing van het landschapsbeeld vormen de houtwallen langs de N504 en N242. Binnen deze grenzen is het gebied functioneel en streng geometrisch verkaveld. Waarneembaar is dit in de nauwgezette lijnen van wegen en sloten. De verspreide bebouwing met de min of meer volumineuze erfbeplanting verzacht deze rigiditeit van het landschapsoppervlak.






OORSPRONKELIJK LANDSCHAP
open landschap
plangebied bedrijventerrein
ruimtebegrenzende houtwallen
geometrische slotenstructuur
geometrische wegenstructuur
erfbeplantingen
windmolens
Kalverdijk
Geestmerambacht
Woudmeer
Oudkarspel
Langedijk
Harenkarspel
Diepsmeer
polder
POLDER
Zuid-Scharwoude
Geestmerambacht (Recreatiegebied)
Schoorlse Duinen
1,2 km
6 km
BügelHajema
0 250 500 m

4. Stedenbouwkundige hoofdlijnen

Het ontwerp neemt de heldere lijnen van het landschap op. De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt door twee haaks op elkaar liggende assen gevormd. Hun brede profielen waarborgen de openheid van het gebied. De zichtassen lopen door het bedrijventerrein heen naar het achterliggende landschap.
De hoofdontsluitingsas wordt gekarakteriseerd door soberheid en nauwgezette lijnen. Overzicht en heldere vormgeving dienen werkenden en bezoekers ter oriëntatie en geven een duidelijke entree.
De landschappelijke loper wordt in kontrast hiermee door licht gewelfde lijnen gevormd. Met de natuurvriendelijke ontwikkeling van de bestaande sloot kunnen ecologische en recreatieve invullingen hier ruimte krijgen.
Rondom beide assen ontstaan duidelijk gedefinieerde deelgebieden voor de verschillenden bedrijvencategorieën, branches en kavelmaten. Om deze goed van elkaar te kunnen onderscheiden heeft ieder deelgebied bijzondere overheersende kleuren, materialen en vormen.

VERKLARING

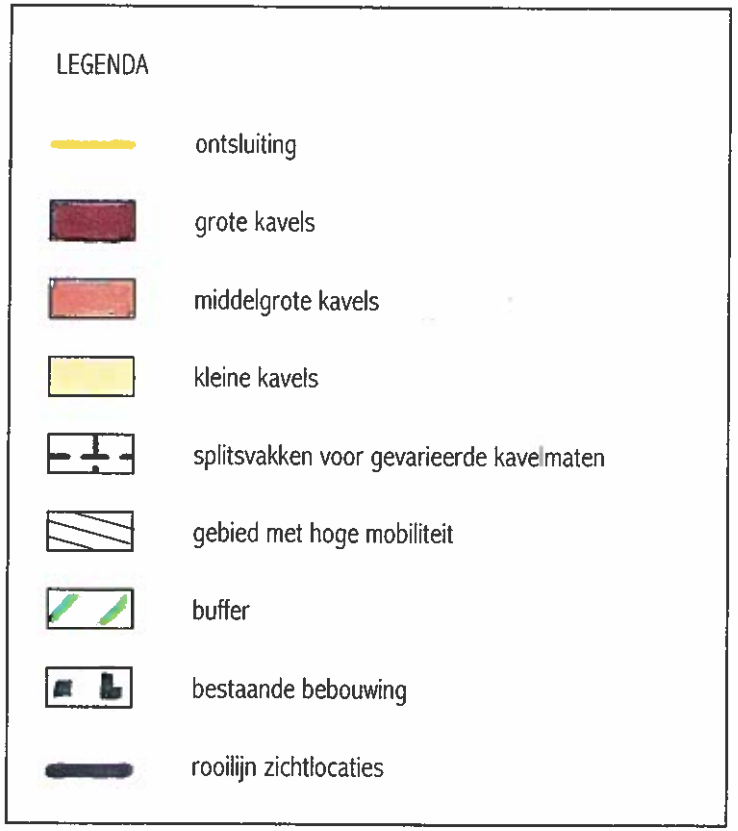
- Hoofdweg
- Ontsluiting
- Waterloop
- Open groen
- Afschermend groen
- Natuurvr. en landsch. groen
- Rooilijn zichtlocatie hoofdgebouw
- Kavelgrens
- Gebiedsgrens
- Bestemmingverkeer
- Belangrijke bestaande wegen
- Hoofdzichtlijnen
- Boomclusters
- Boomlaan

0 100m 200m 300m 400m 500m

BügelHajema
adviseurs

5. Gebiedsfuncties

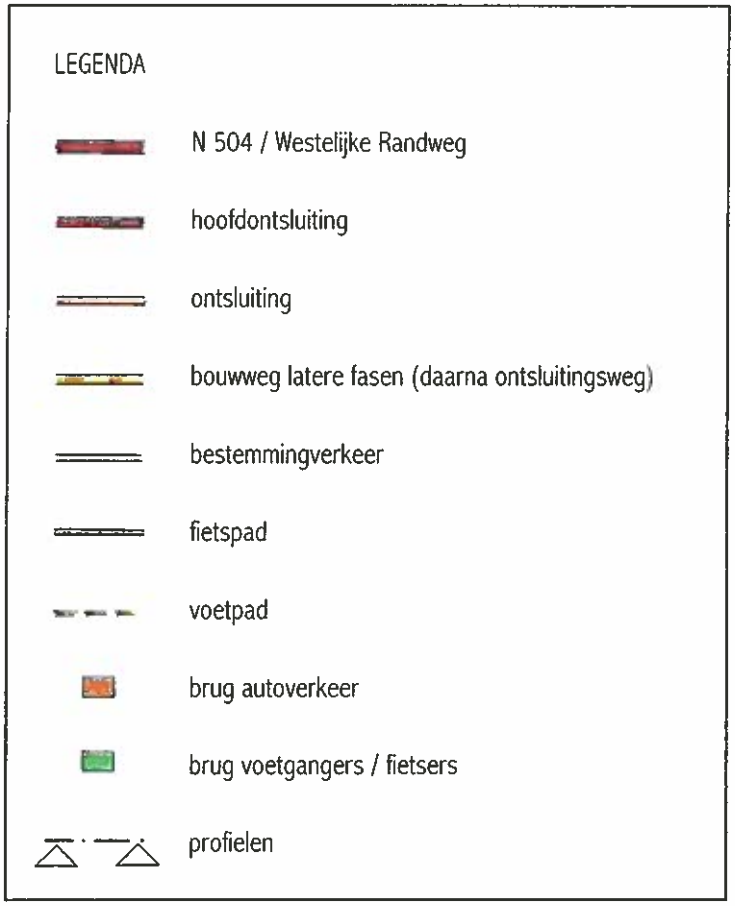
De grote bedrijven met kavels tot 10 000m² kunnen in de gebieden rondom de landschappelijke loper gevestigd worden. Middelgrote bedrijven tot 5000m² vinden op de buitenring passende kavels maar kunnen ook in de gebieden voor grote bedrijven rondom de landschappelijke loper een plaats krijgen. Kavels voor de kleinere bedrijven tot maximaal 1000m² zijn langs beide kanten van de Diepsmeerweg voorzien. Deze kunnen ook op gesplitste kavelvakken van de middelgrote bedrijven gevestigd worden, omdat een groot aantal bedrijven voor 1000m² heeft ingeschreven.
Niet alleen de kavelmaat is voor de vestigingsplaats van belang maar ook de zwaarte van de bedrijvencategorie en de bijzondere functies. Bedrijven met een hoge verkeersintensiteit, zoals vervoer-/ verhuurbedrijven en logistieke centra, zullen vlak bij de ingang van het bedrijventerrein geplaatst worden om de mobiliteit tot een minimum te beperken. De zwaarste bedrijven met categorie tot en met 4 kunnen op de gebieden rond de landschappelijke loper geplaatst worden. Bedrijven met de lichtste milieubelasting (categorie 1) zullen langs de Diepsmeerweg gevestigd worden. De tussenliggende bedrijven met categorieën 2 en 3 kunnen op de overige terreinen worden geplaatst. In beperkte mate kunnen categorieën gecombineerd worden.
Beeldkwalitatief bijzondere complexen bevinden zich langs de hoofdontsluitingsas, de landschappelijke loper en de naar de N504 gerichte zichtlijn. Hier worden architectonisch bijzondere eisen gesteld. Bijzondere complexen zijn ook de bufferzone naar de woongebieden van Oudkarspel en de openbare gebieden van het bedrijventerrein.

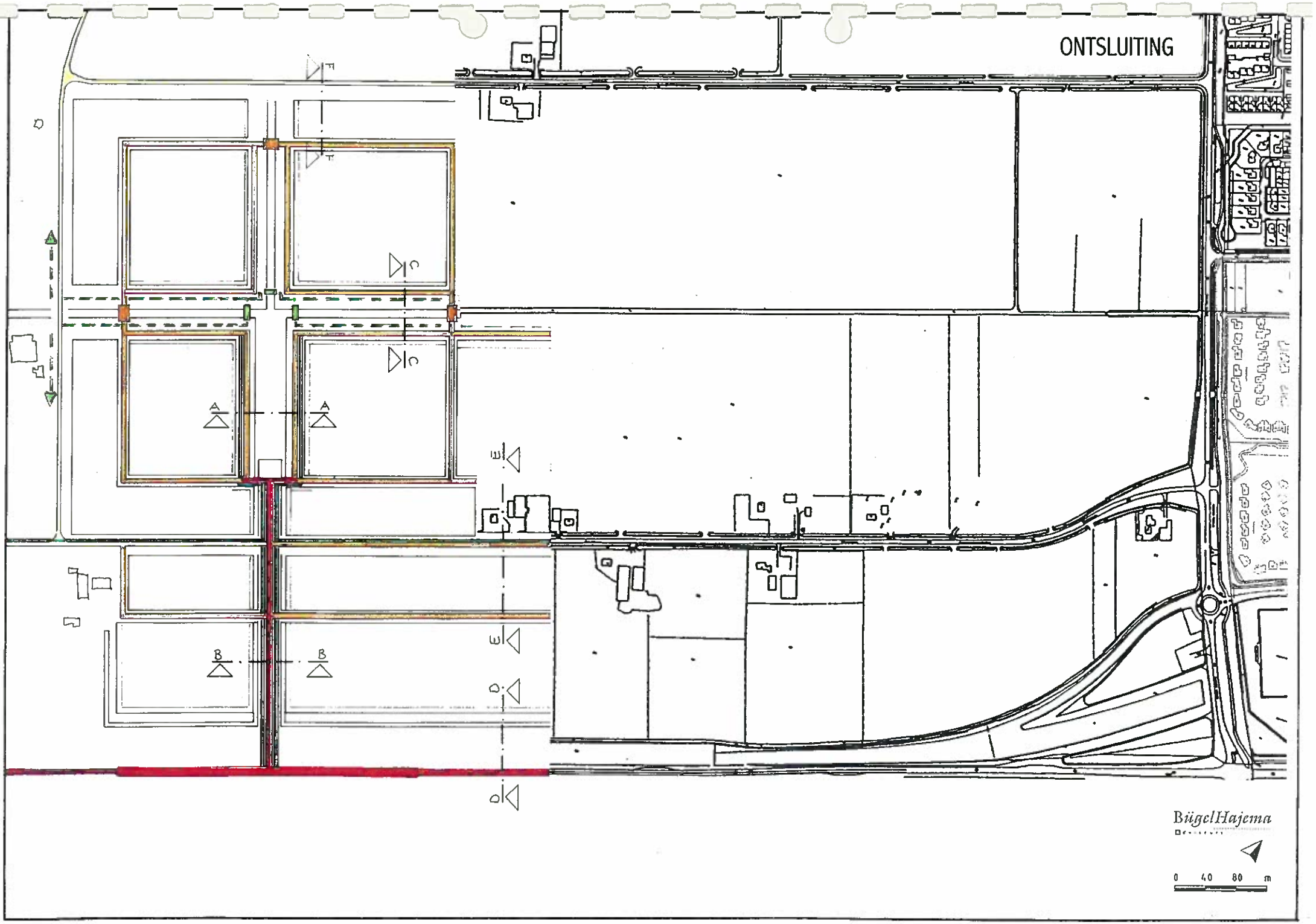


GEBIEDSFUNCTIES
BügelHajema
0 40 80 m

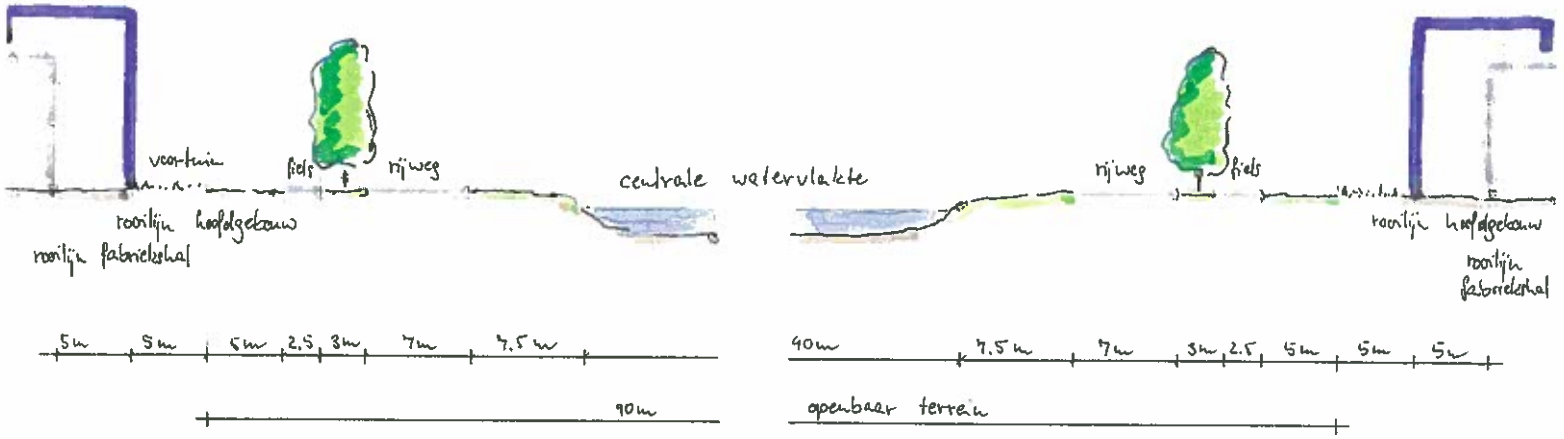
6. Ontsluiting

De hoofdontsluiting vindt via de N504 plaats. De 8m brede weg met 2 x 4m rijstroken ligt in een 40m brede openbare as. Een groenstrook met grote laanbomen scheidt in dit gedeelte fiets- en voetpad van de rijweg. De aan deze as liggende bedrijven worden niet rechtstreeks ontsloten en parkeren is in dit gedeelte niet toegestaan.
Vanaf de centrale watervlakte versmalt de weg tot 7m met 2 x 3,5m rijstroken en vindt directe ontsluiting plaats. Bij splitsing van kavelvakken kan een secundaire ontsluiting noodzakelijk zijn. Deze zal niet breder dan 5m zijn. Ter ontsluiting van het noordelijke deel geleiden 3 bruggen het autoverkeer over de middensloot.
De verkeersintensiteit is naar verwachting laag, zodat medegebruik van de weg door fietsverkeer geen bezwaar ontmoet. Behalve in de brede openbare gebieden van de hoofdontsluitingsas en de landschappelijke loper zijn de ontsluitingswegen in een 15m breed profiel gecentreerd. De 2 x 4m brede bermen dienen tenminste eenzijdig met boombeplanting en voetpad te worden aangelegd. Aan de andere kant is ruimte voor enige parkeergelegenheid. De hoofdzakelijke parkeerplaatsen worden bij de bedrijven op eigen terrein aangelegd.
De Diepsmeerweg behoudt zijn bestemming en is niet voor ontsluiting toegestaan. Wel zal zijn betekenis voor het fietsverkeer toenemen.
Om het autoverkeer tot een minimum te beperken is het gewenst om tijdens de spitsuren een buslijn via het bedrijventerrein Breekland te laten rijden en tenminste een bushalte aan te leggen. Ook moeten voldoende faciliteiten voor fietsers, zoals overdekte fietsenstallingen bij de parkeerplaatsen of in de bedrijvengebouwen aanwezig zijn.

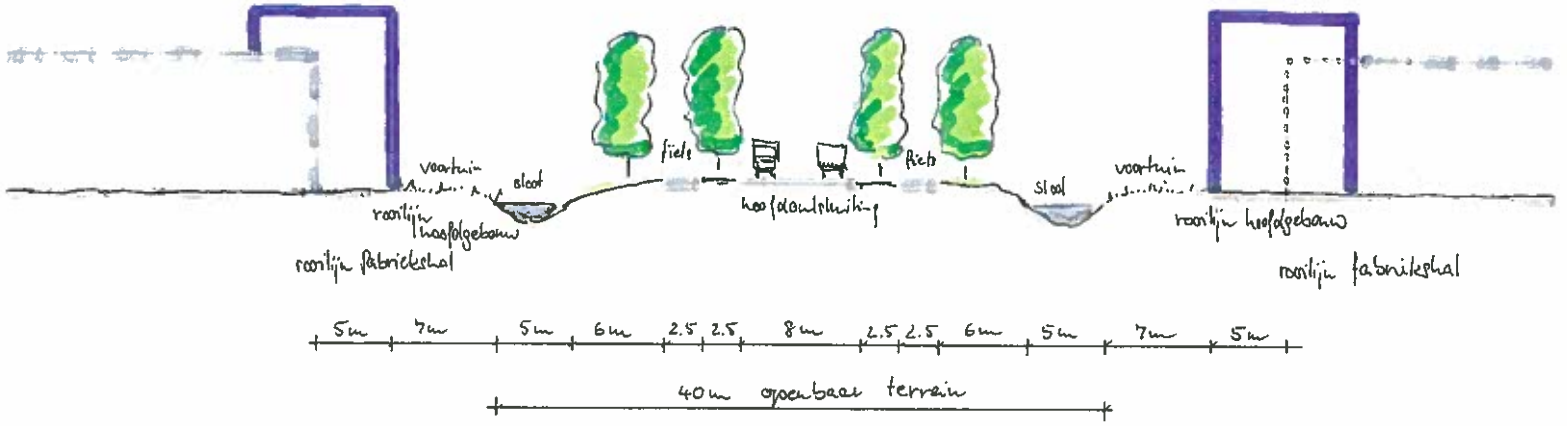



ONTSLUITING
A
A
B
B
BügelHajema
0 40 80 m

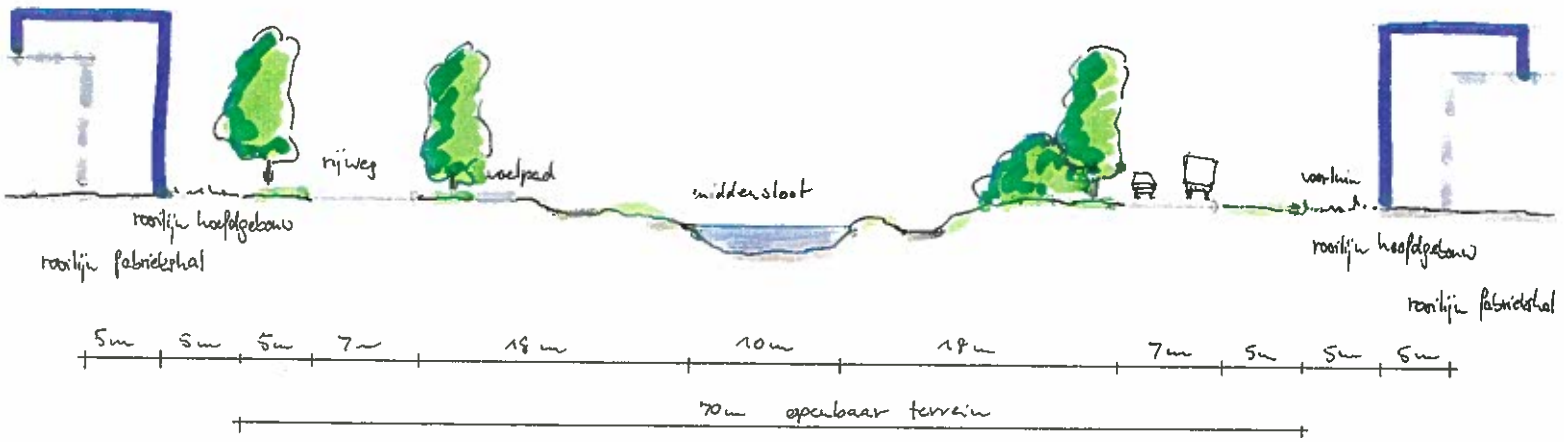
Hoofdontsluiting Kerngebied A - A



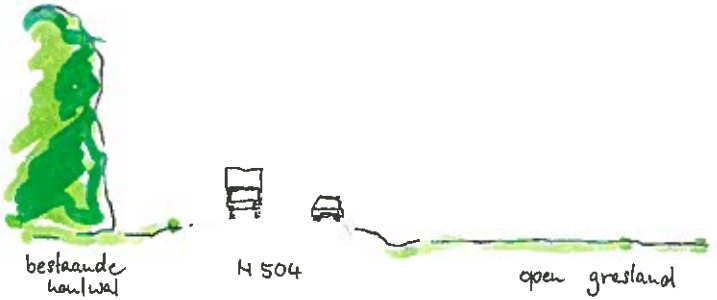
Hoofdontsluitingsas entree B - B



Landschappelijke Laper C - C

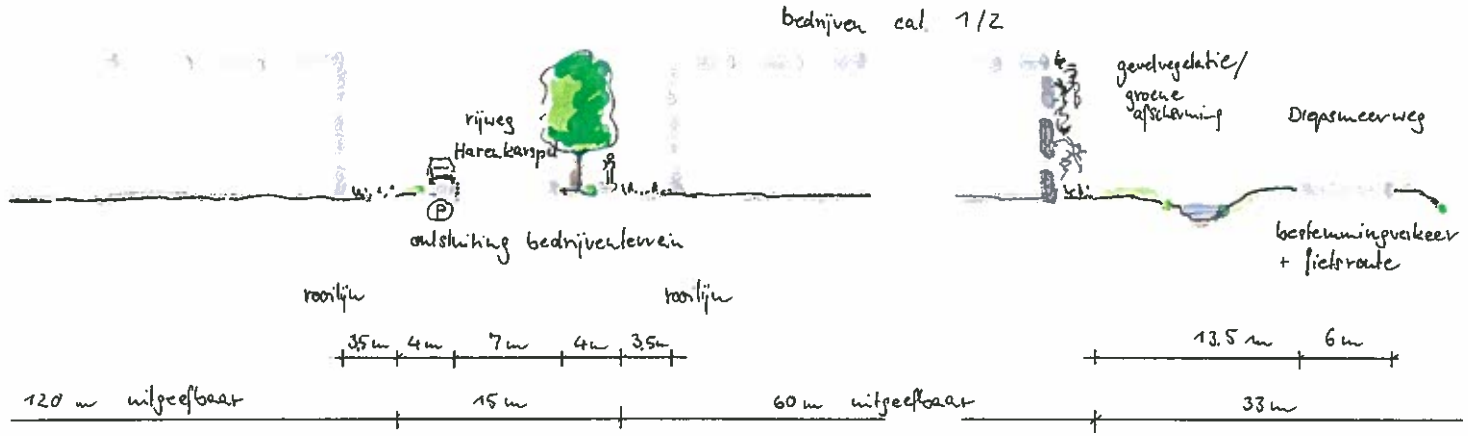


Zichtlocatie aan de zuidkant langs N 504 D - D

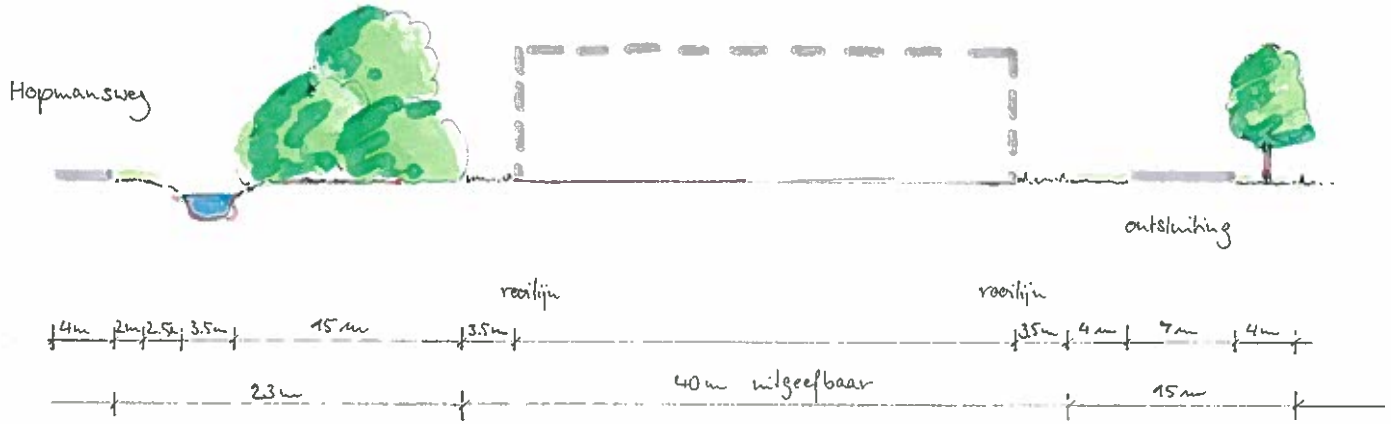


Bedrijven rond de Diepsmeerrits E - E

Bedrijven rond de Diepsmeerrits E - E



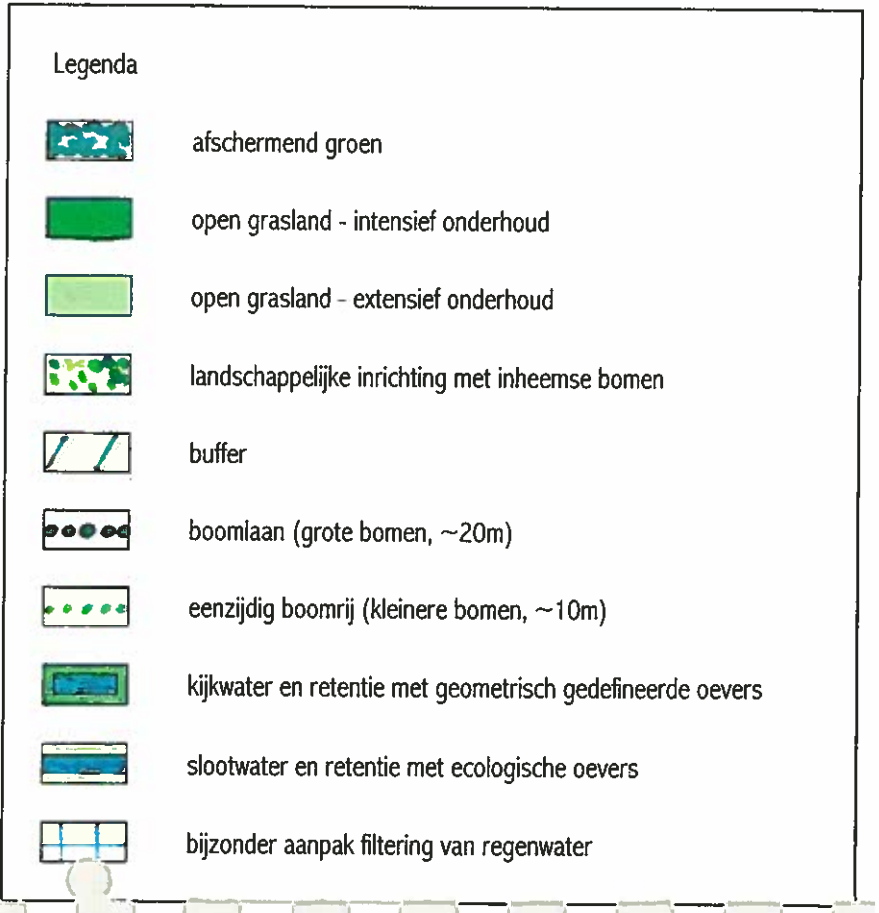
Noordrand F - F

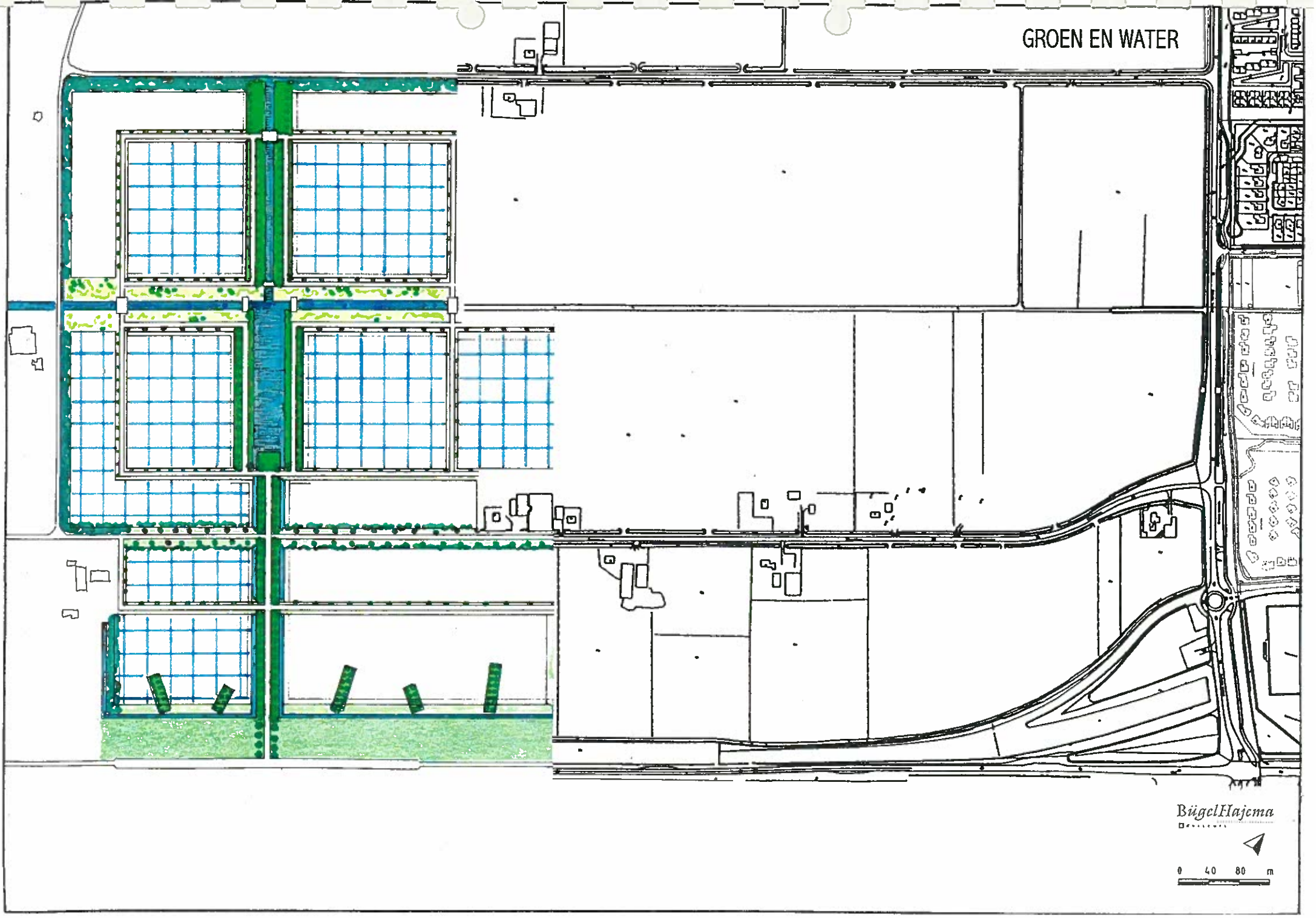


7. Water en groen

De belangrijkste functie voor watergebieden is voldoende ruimte te geven aan de retentie van regenwater dat van daken en wegen via wadi's in de sloten en vijvers belandt. Hierbij is een integrale aanpak noodzakelijk om ook de toestroom van regenwater van de verderliggende bedrijven te waarborgen.
De retentiegebieden zijn binnen de twee openbare assen aanwezig. Maar ook in de bufferzones aan de zuidelijke en westelijke kant van het bedrijventerrein is nog ruimte voor waterretentie. De buffer aan de zuidelijke kant moet tenminste 80m in de breedte open blijven. Brede retentiesloten zouden dit kunnen waarborgen. De buffer aan de westelijke kant is met 500m zeer breed. Een landschappelijke invulling in fasen en op langere termijn zou een verrijking voor het hele noordelijke gemeentegebied rond Oudkarspel betekenen. Hierbij kan water een zeer belangrijke rol spelen. Ook kan het gebied zo voor toekomstige ontwikkelingen voorbereid worden. Op korte termijn kan een eenvoudige variant het eerste begin vormen. Er worden vier verschillende varianten onderzocht.
Langs de landschappelijke loper heeft het water ook een ecologische functie. Hier dient in het bijzonder op de kwaliteit van het regenwater te worden gelet. De wadi's moeten van filters zijn voorzien om stof en grove vervuilingen tegen te houden. Desnoods moet oliescheiding plaatsvinden. Langs de inlaatzones is een indicatiebeplanting van waterkwaliteitsverbeterende vegetatie (helofytenfilters) gewenst.
De groengebieden van het bedrijventerrein vervullen verschillende functies. Het bedrijventerrein zal met bijzondere zichtlocaties vanaf de N504 zichtbaar zijn. Een open te houden afstandsvlakte van minstens 80m (grasland / water) versterkt een overzichtelijk beeld van het gebied. Om aan ieder gebouw van de architectonisch representatieve bedrijven voldoende zicht en ruimte te geven, dienen op afstanden van rond 100m groenstroken met structurerende boombeplantingen te worden aangelegd. Er wordt zo een ritmisch raamwerk gevormd waarin de bedrijven met individualiteit en bijzonderheden verenigd kunnen worden.
Aan de andere zijden zal het terrein door houtwallen worden afgeschermd. Daarbij dienen in het verlengde van de hoofdontsluitingsas en de landschappelijke loper brede ramen naar het landschap open gehouden te worden.

Beide assen zijn structureel open, maar contrasteren in de vormgeving. De hoofdontsluitingsas is geometrisch exact opgebouwd met strakke boomlanen en een intensief onderhouden gazon. De landschappelijke loper met natuurvriendelijke en landschappelijke inrichting laat een minder strenge lijnvoering toe. De erfbeplanting en bosvakken rond de bestaande bebouwing moeten bewaard blijven.




GROEN EN WATER
BügelHajema
0 40 80 m

8. Deelgebieden

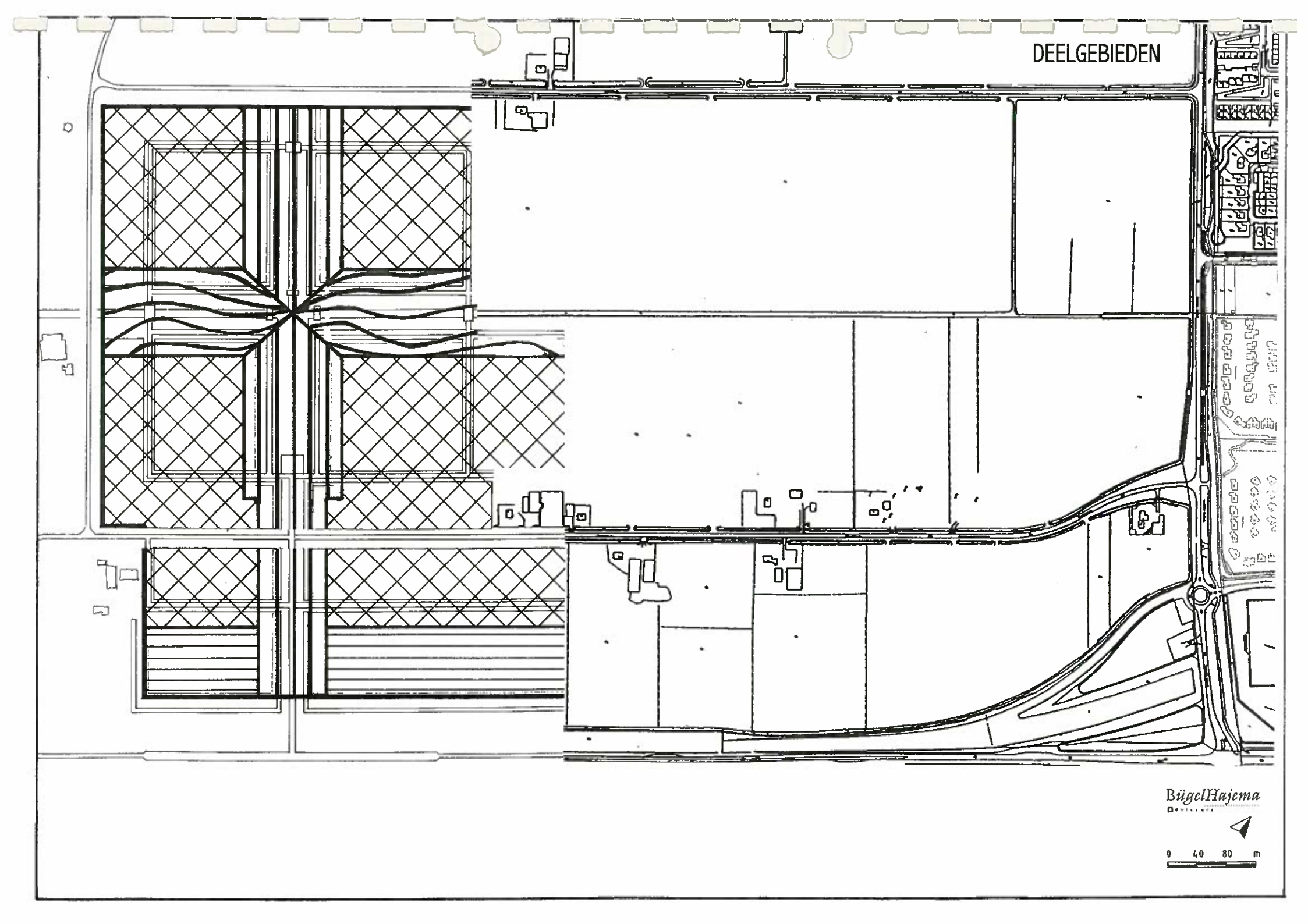
De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein voorziet een onderverdeling in vier aparte deelgebieden. Ieder deelgebied is volgens een eigen idee met herkenbare lijnvorming, kleuren, materialen en sfeervorming opgebouwd.

Hoofdontsluitingsas

Landschappelijke Loper

Zuidkant

Basisgebieden


DEELGEBIEDEN
BügelHajema
0 40 80 m

Hoofdontsluitingsas

Typologie: entree van het hele gebied
representatief, transparant karakter
duidelijkheid, helder en richtingwijzend

Categorie: 2 / 3, gedeeltelijk 4

Schaal: kleine tot grotere bedrijven; groot scala aan omvang kan zich hier vestigen (500m² - 5000m²)

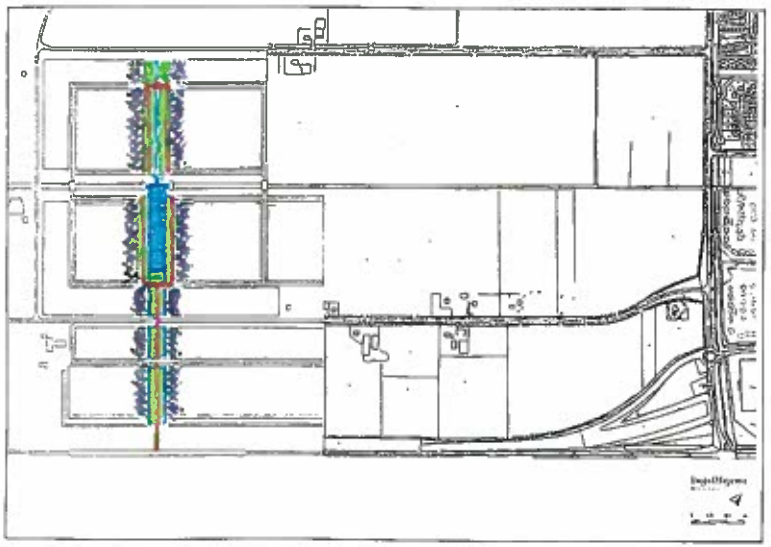
Gebouw
- Hoogte: max. 10m voor hoofdgebouwen aan de zichtlocatie
  max. 7,5 / 6m voor hangaars en fabriekshallen erachter
- Gevelvorm: sober, duidelijk, nauwgezet, monolithisch
- Materiaal: glas, staal, beton (gepolijst)
- Kleur: wit, helder grijs, transparant, zilver

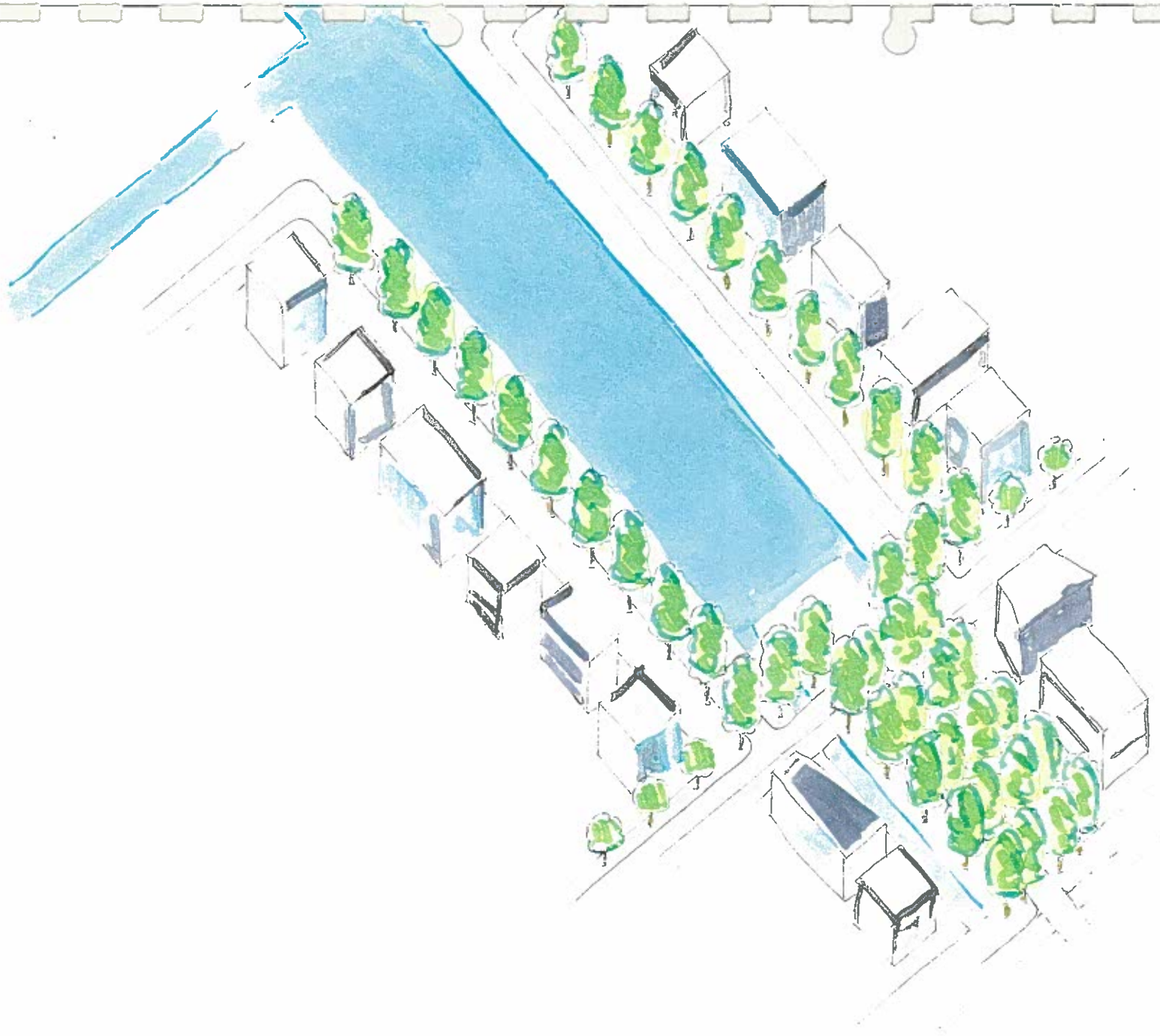
Ontsluiting: geen directe ontsluiting naar de bedrijven
hoofdweg: 8m breed met 2 x 4m rijstroken, donker poreus asfalt
beide zijden 2,5m breed fiets-/ voetpad apart van rijbaan, rood asfalt asfalt met oudglasvlinders
geen parkeerplaatsen in deze zone

Groen: geometrisch precieze lijnen
grasbermen; intensief onderhouden gazon
bomen: grote zuilvormige laanbomen (eiken, elzen of linden)

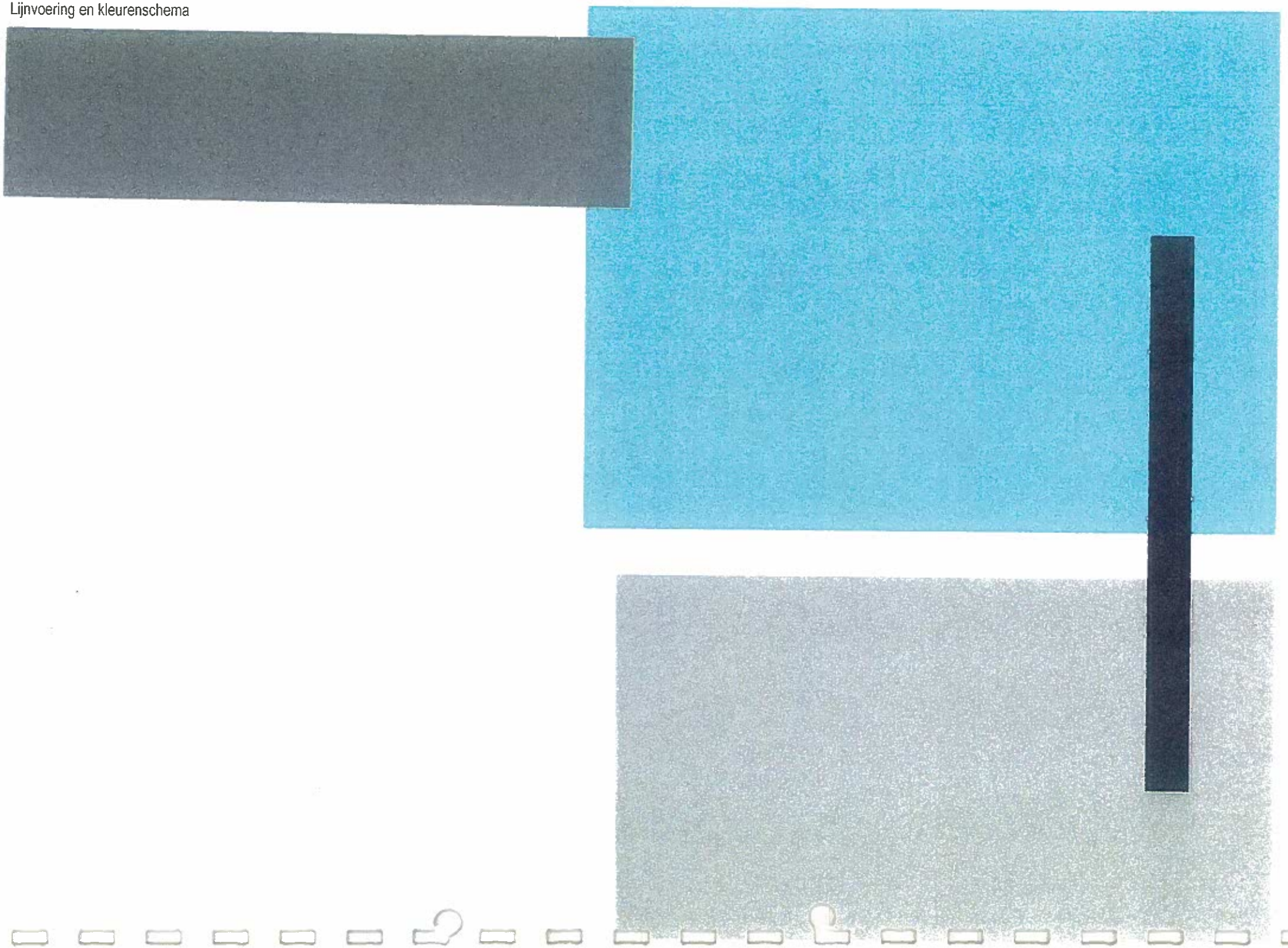
Water: kijk- en retentiewater met rechte oevers
oeverbeplanting toegestaan

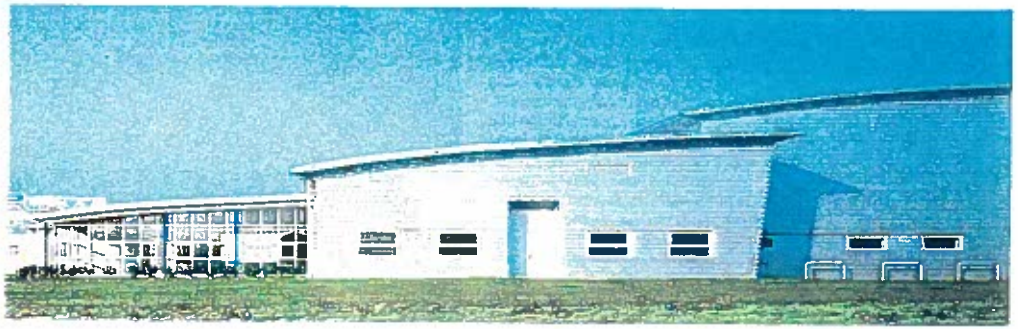
Accessoires
- Verlichting: lichtpunthoogte op 7,20m, technologisch design met zonnecellen
- Meubilair: banken langs het fietspad?
- Kunstobjecten: mogelijk in centrale watervlakte en bij wijze van accentzetting

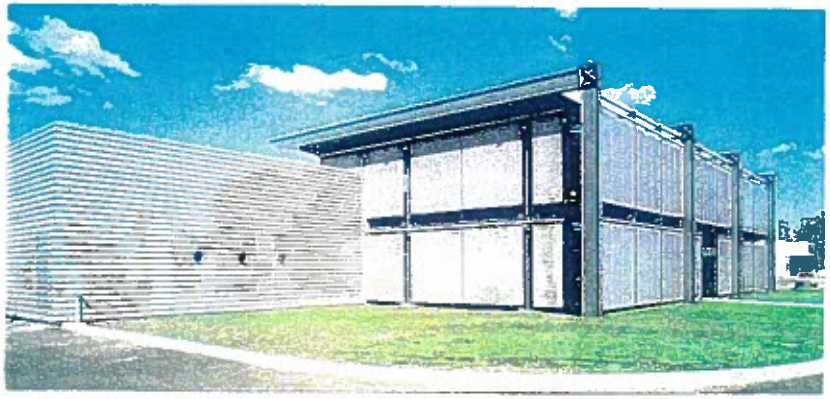




Lijnvoering en kleurenschema







Landschappelijke loper

Typologie: landschapsecologisch element als stapsteen tussen Geestmerambacht en Het Waartje
natuurvriendelijk, ongedwongen karakter met ecologische en recreatieve (pauze-) functies

Categorie: 2 tot en met 4

Schaal: middelgrote tot grote bedrijven
(2000m² - 10000m²)
Bij splitsing van kavelvakken ook kleinere bedrijven (1000m²)

Gebouw
- Hoogte: max. 10m voor hoofdgebouwen aan de zichtlocatie
  max. 7,5 / 6m voor loodsen en fabriekshallen erachter
- Gevelvorm: van speels gewelfd tot technologisch experimenteel
- Materiaal: hout met milieukeurmerk, geroest staal, baksteen
  Herbruikte en herbruikbare materialen etc.
- Kleur: roodbruin, bruin, niet te helder met ander kleuraccenten

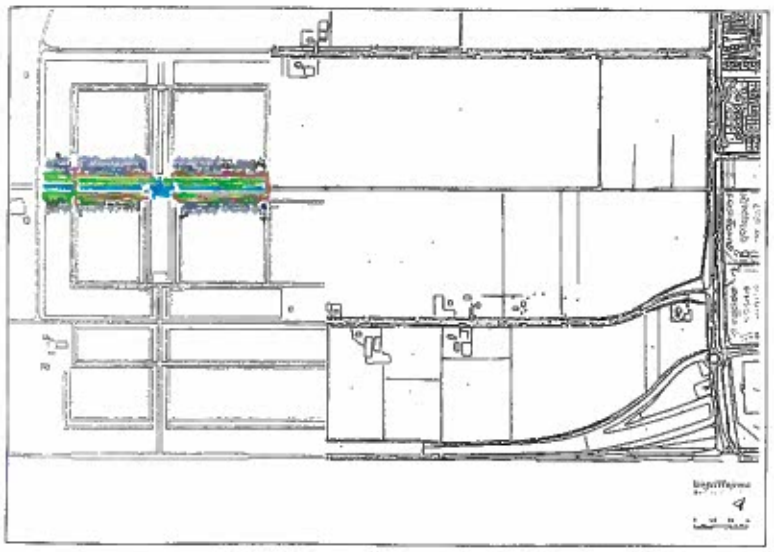
Ontsluiting: 2 x 3,50m rijstroken op beide kanten van de sloot, asfalt met puingranulaat
3 bruggen voor autoverkeer
fietspad en parkeerplaatsen langs de rijweg geïntegreerd
apart 1,50m breed wandelpad langs het water (recreatief), halfverharding

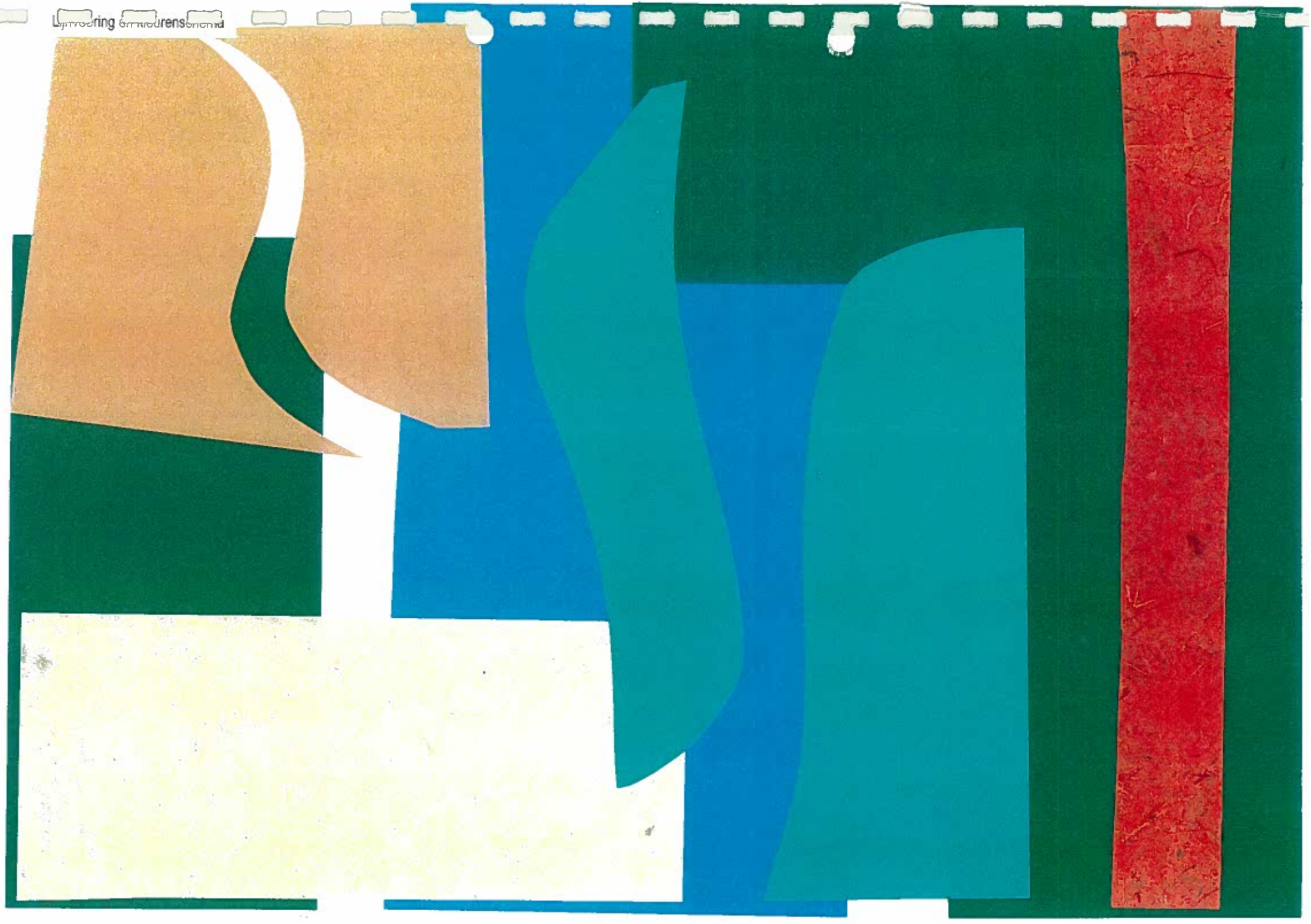
Groen: natuurvriendelijk, gevarieerd, extensief grasland, 2x per jaar maaien en maaisel afruimen
boomgroepen (elzen, essen, wilgen), struik- en ruigteplekken
zones met gevarieerde nattigheden en ruimte voor spontaanflora
aan de zuidkant van het water minder hooggroeiend groen, in het bijzonder in oevergebied

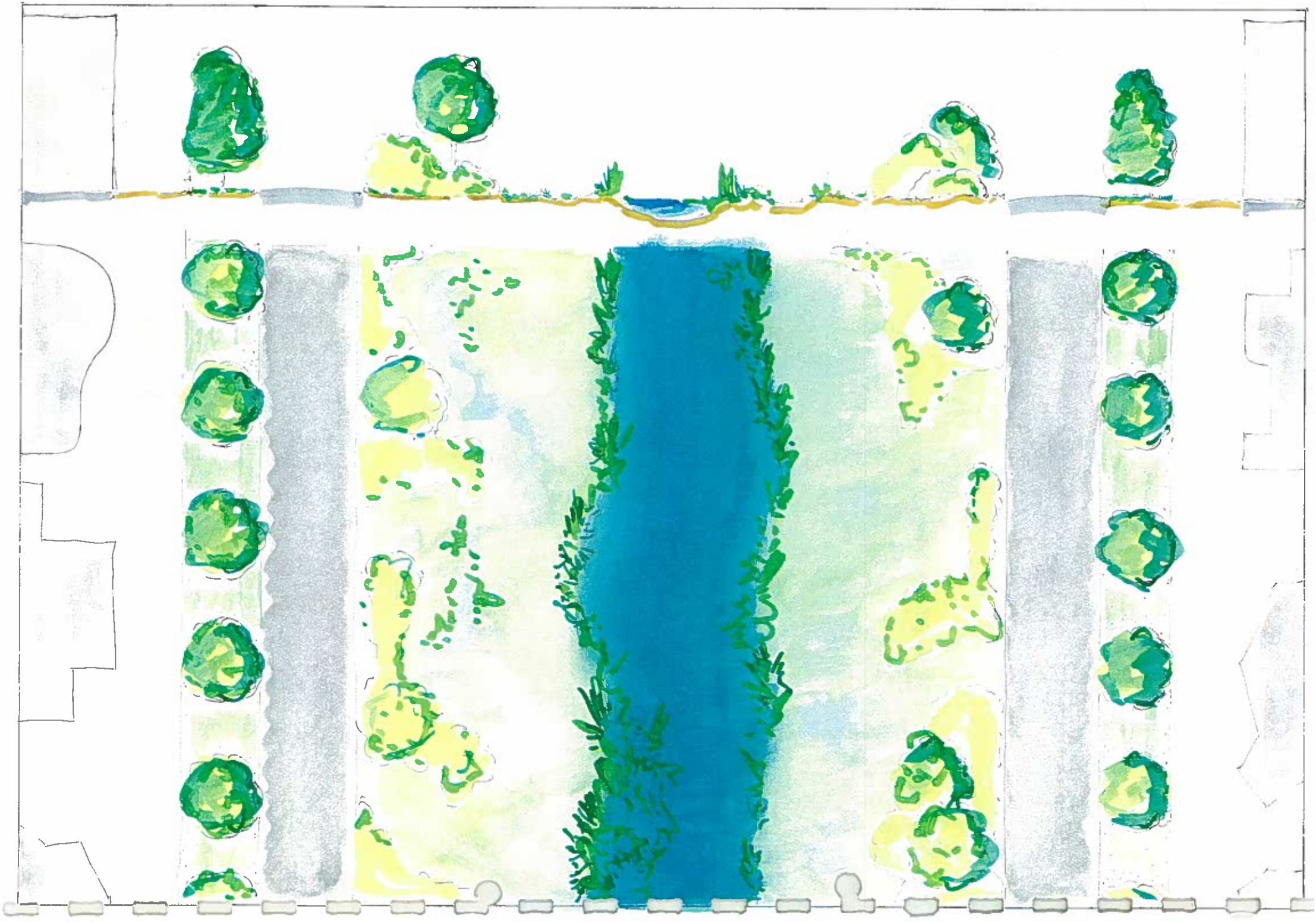
Water: retentiewater met ecologische functies
natuurvriendelijke oevers met zachte bermen
indicatiebeplanting met waterkwaliteitsverbeterende vegetatie en aandacht voor dak- en wegenwater (deelgebied met cat. 4; filtering, oliescheiding...)

Accessoires
- Verlichting: lichtpunthoogte op 5,00m, technologisch design met

Milieuaspecten: bij cat. 3 / 4 bijzondere ambities voor milieubewuste duurzaamheid; grijswatercircuits
zonne-energie, energiezuinigheid, materiaalkeuze







De zuidkant

Typologie: presentatie van het bedrijventerrein naar buiten
representatief, individueel, veelzijdig, dynamisch
door een ritmische groenkader verenigd

Categorie: 2 / 3

Schaal: middelgrote bedrijven (1000m² - 5000m²) met uitzonderingen

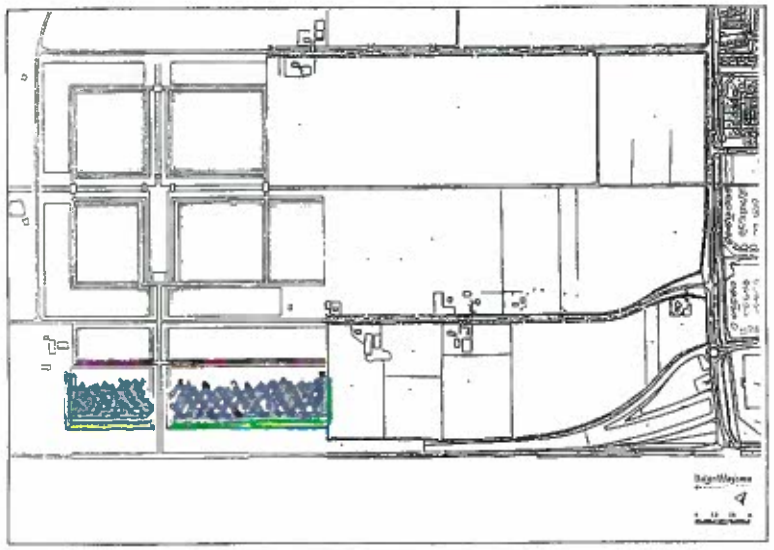
Gebouw
- Hoogte: max. 10m voor hoofdgebouwen aan de zichtlocatie
  max. 7,5m voor loodsen en fabriekshallen erachter
- Gevelvorm: vrij, representatief
- Materiaal: vrij
- Kleur: vrij voor hoofdgebouwen aan de zichtlocatie
  hangaars en fabriekshallen erachter antraciet of donkergrijs

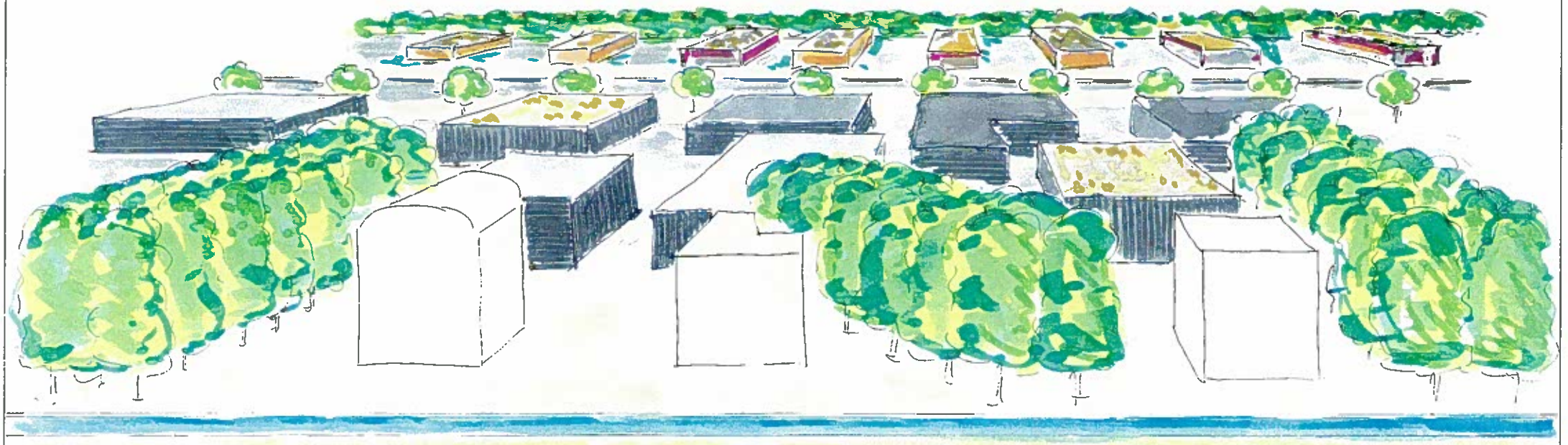
Ontsluiting: aan de achterzijde met 2 x 3,5m rijstroken, asfalt met puingranulaat
eenzijdig max. 1,5m voetpad
eenzijdig langsparkeren

Groen: 80m open extensief grasland met eventueel agrarisch gebruik in zuidelijke bufferzone
tussen de zichtlocaties in afstanden van rond 100m groenstroken met structurerende boombeplantingen (zuileiken of ander 'Sceleste' soort) voor het ritmische groenkader
4m bermen aan beide kanten van de weg (inclusief voetpad en parkeren)
eenzijdig bomen (boomhazelaar, liquidambar, els...)

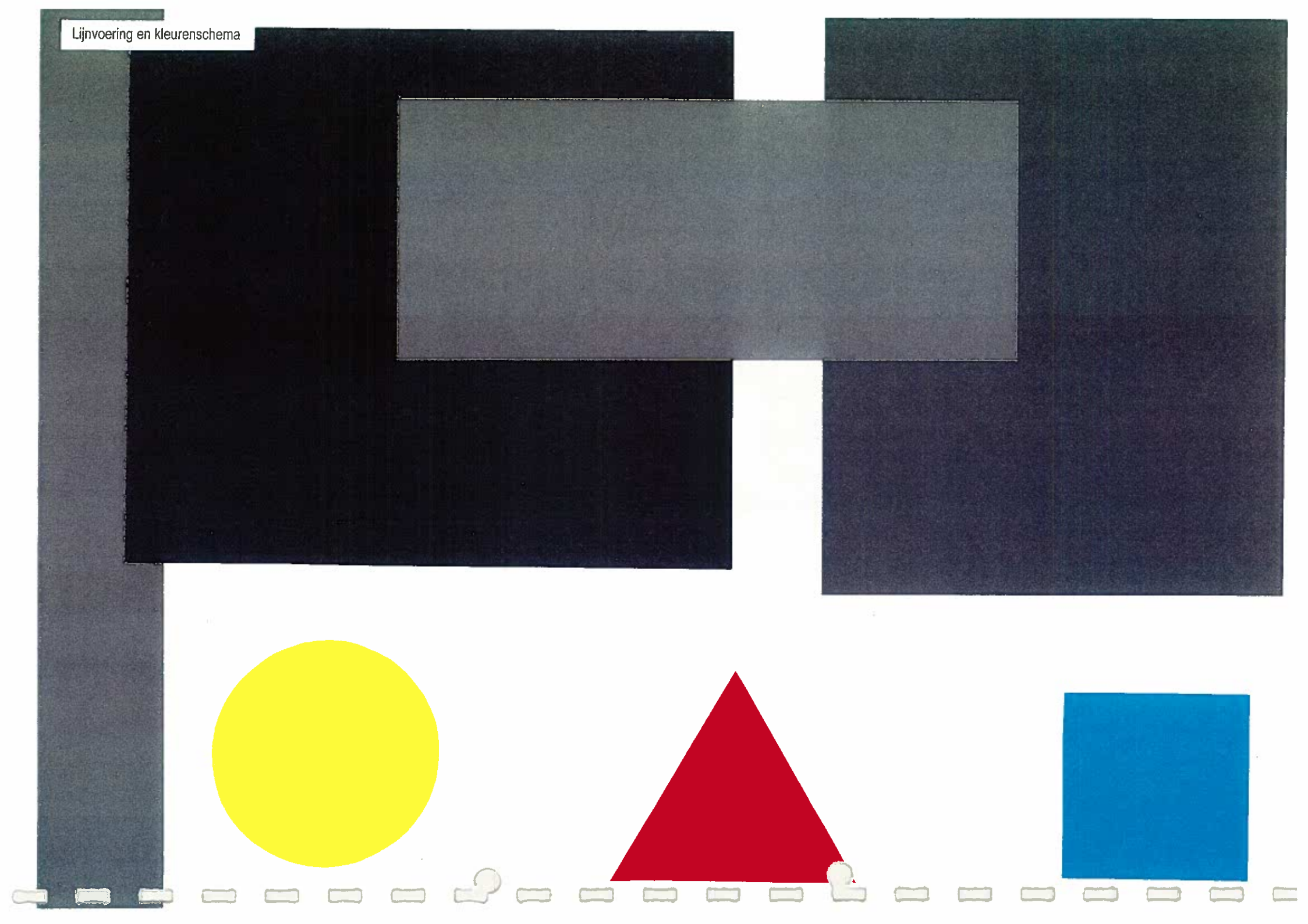
Water: 7m brede sloot met spontaanvegetatie
Op latere termijn verbreding van de sloot voor meer waterretentie

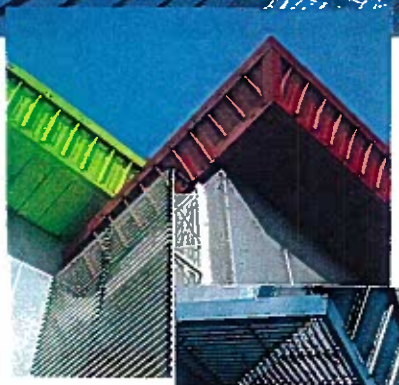
Accessoires
- Verlichting: lichtpunthoogte op 5,00m, klassiek

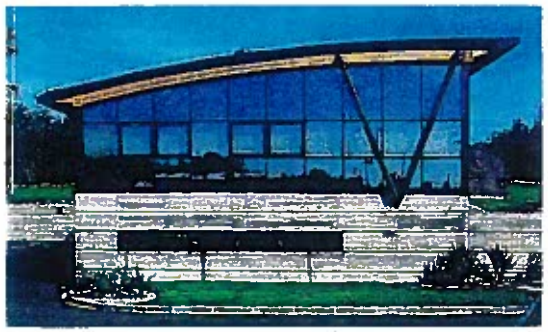


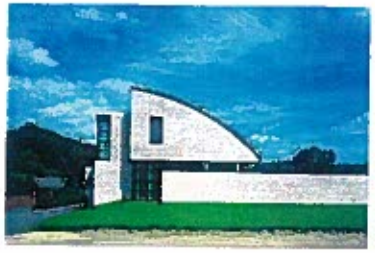


Lijnvoering en kleurenschema









Basisgebieden

Typologie: productiviteit en functionaliteit
accentzetting in details en bijzondere zones

Schaal: kleine tot grote bedrijven (500m² - 10 000m²)

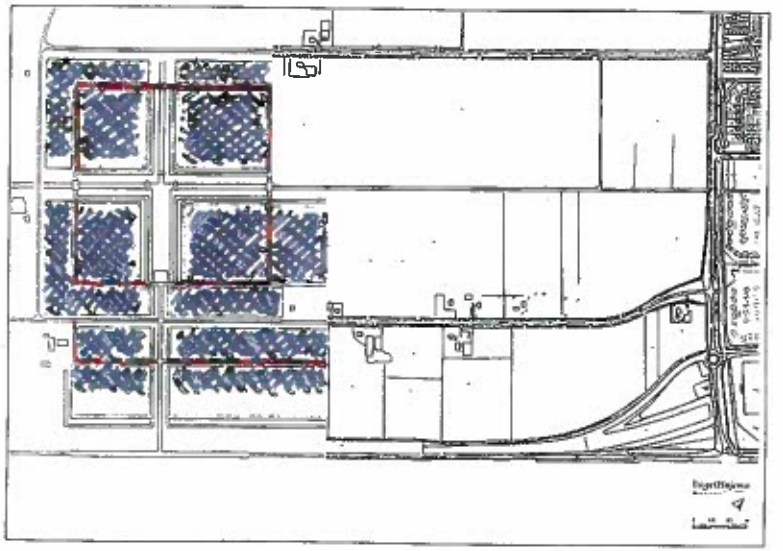
Gebouw
- Hoogte: max. 7,5m, tot 6m langs de buitenrand
- Gevelvorm: vrij, technologisch gedurfd, semantische accenten toegestaan
- Materiaal: hergebruikte en hergebruikbare materialen, moed om te experimenteren
- Kleur: grijs, rood, diverse kleuren voor ondergeschikte elemente

Ontsluiting: 2 x 3,5m rijstroken, asfalt met puingranulaat
eenzijdig max. 1,5m voetpad
eenzijdig langsparkeren

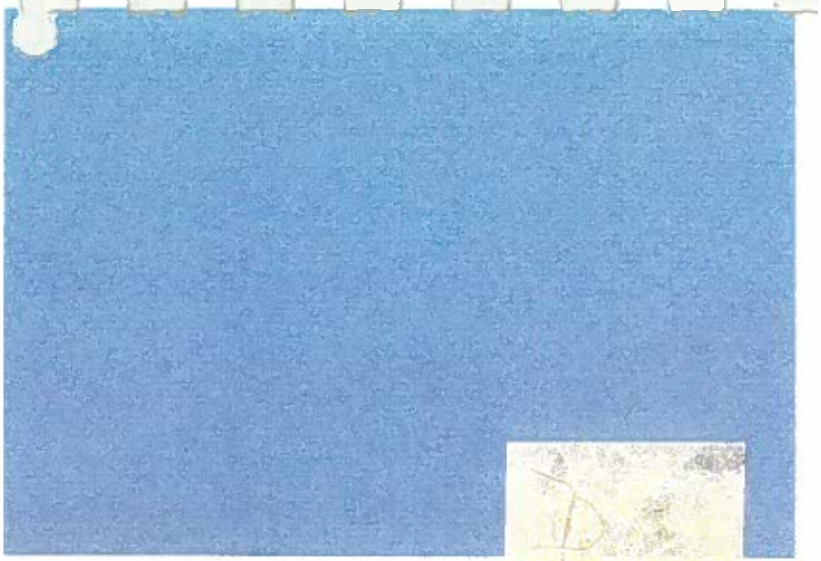
Groen: 4m bermen aan beide kanten van de weg (inclusief voetpad en parkeren)
eenzijdig bomen (boomhazelaar, liquidambar, els...)

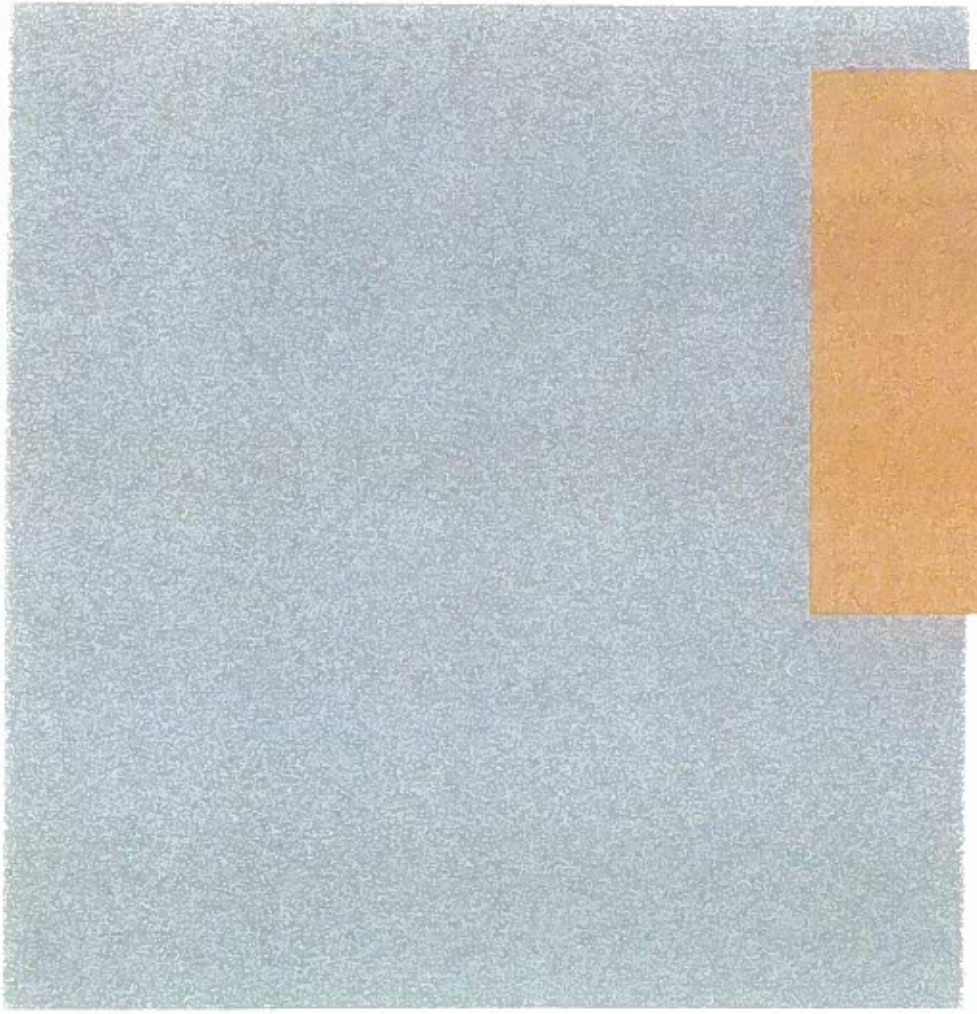
Accessoires
- Verlichting: lichtpunthoogte op 5,00m, klassiek

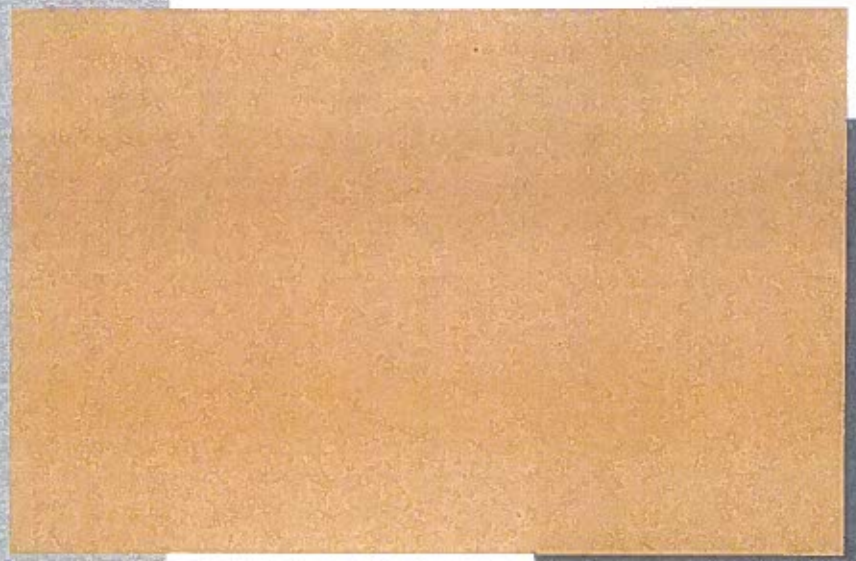
Milieuaspecten: bij cat. 3 / 4 bijzondere ambities voor milieubewuste
duurzaamheid;
grijswatercircuits
zonne-energie, energiezuinigheid, materiaalkeuze
vegetatiedaken en gevelvegetatie

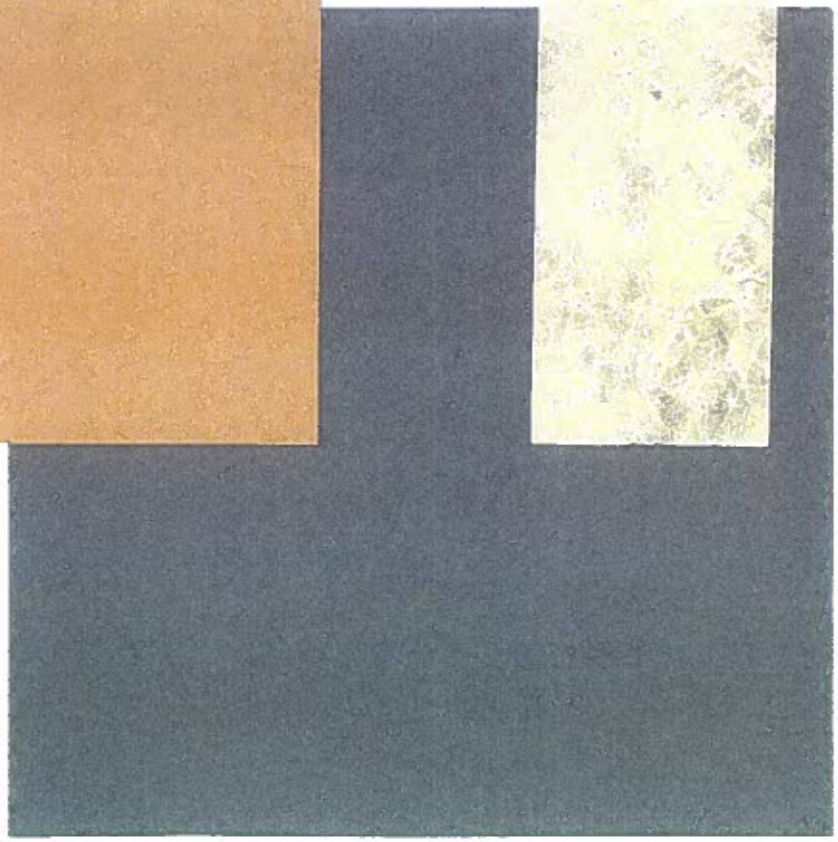


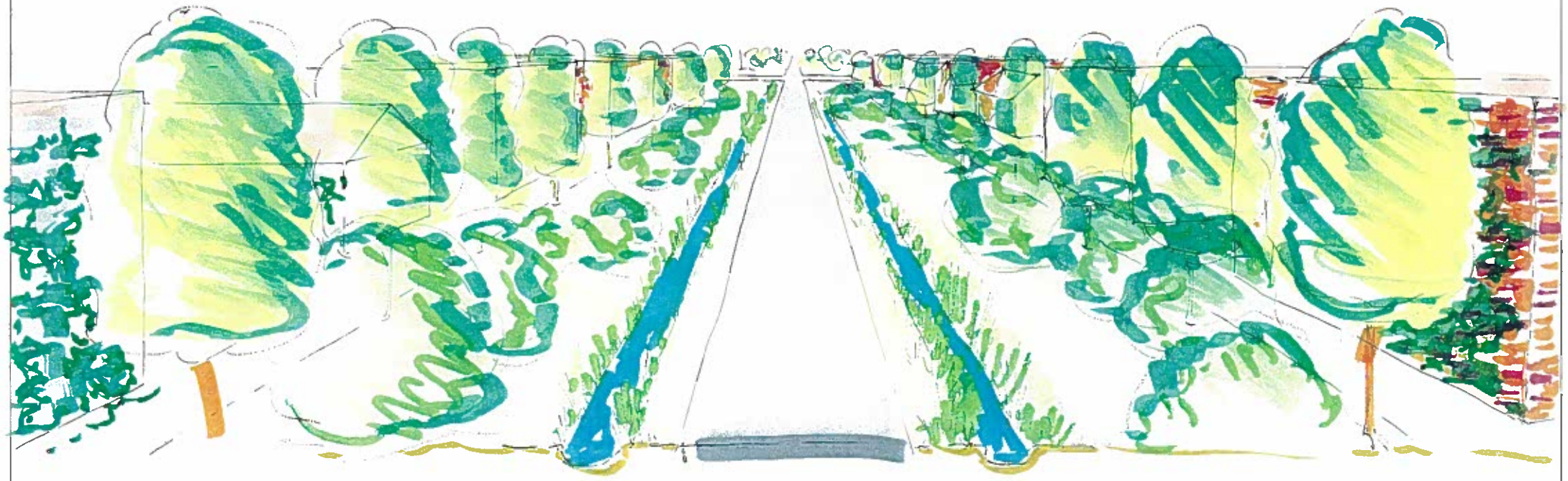
Lijnvoering en kleurenschema

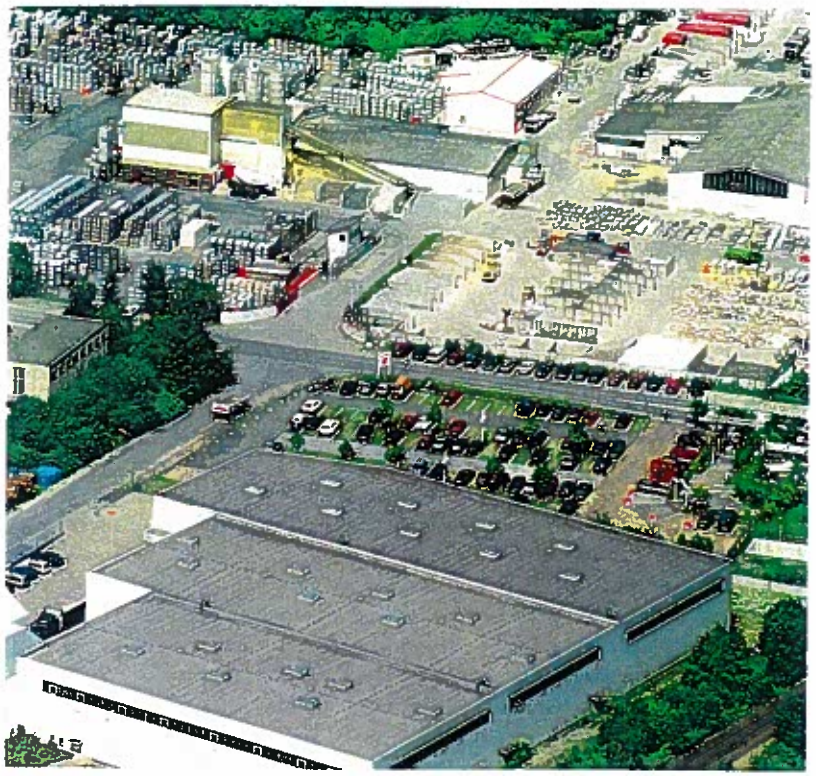






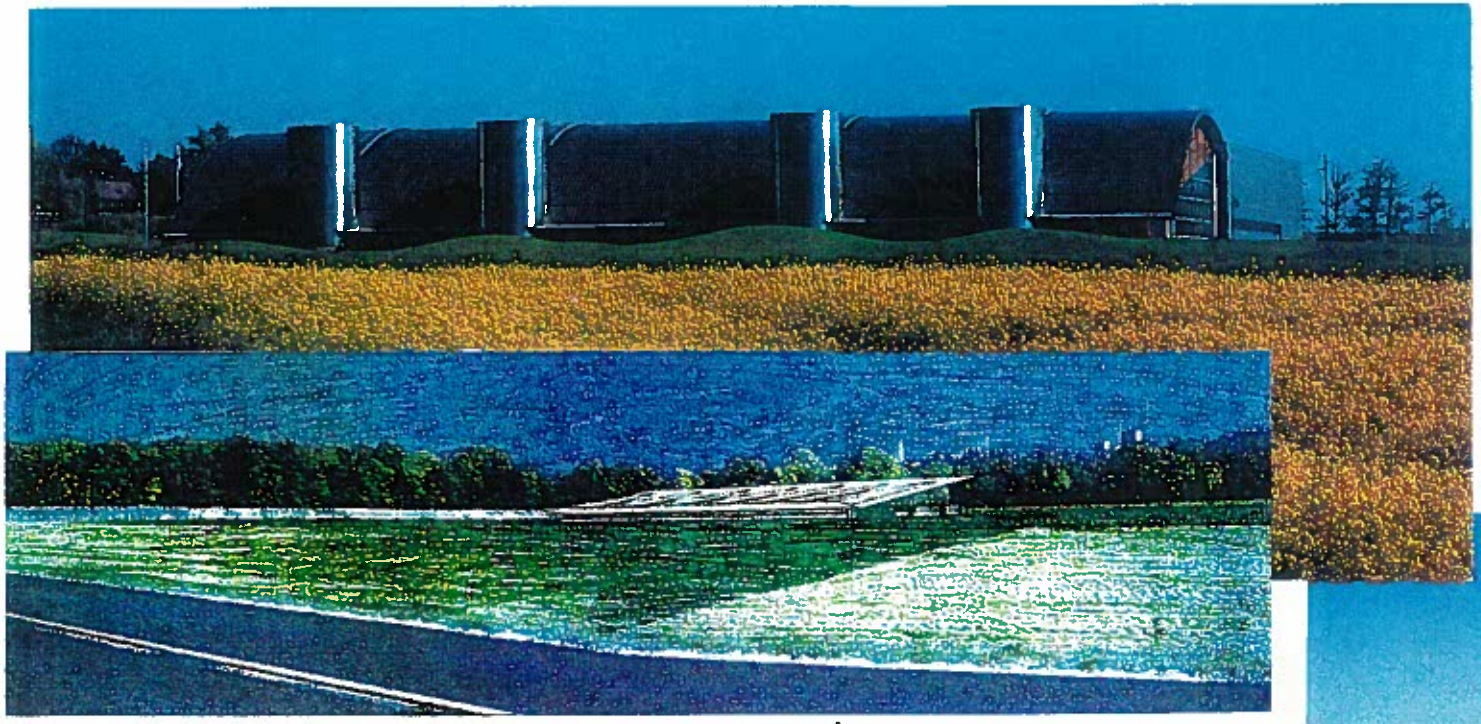






Voorbeeld bedrijvenverzamelgebouw

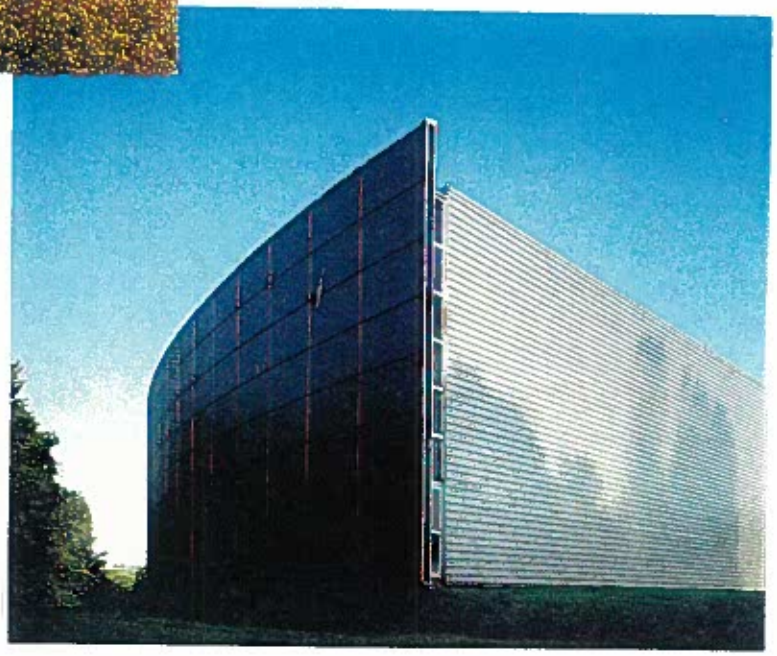
Vrije vormgeving met inachtneming van de voorwaarden voor kleur en hoogte



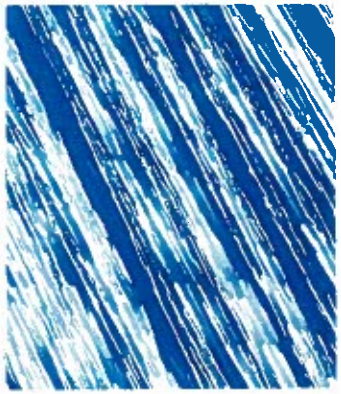
Openheid in de assen

Afscherming met houtwallen

Bijzondere hoek

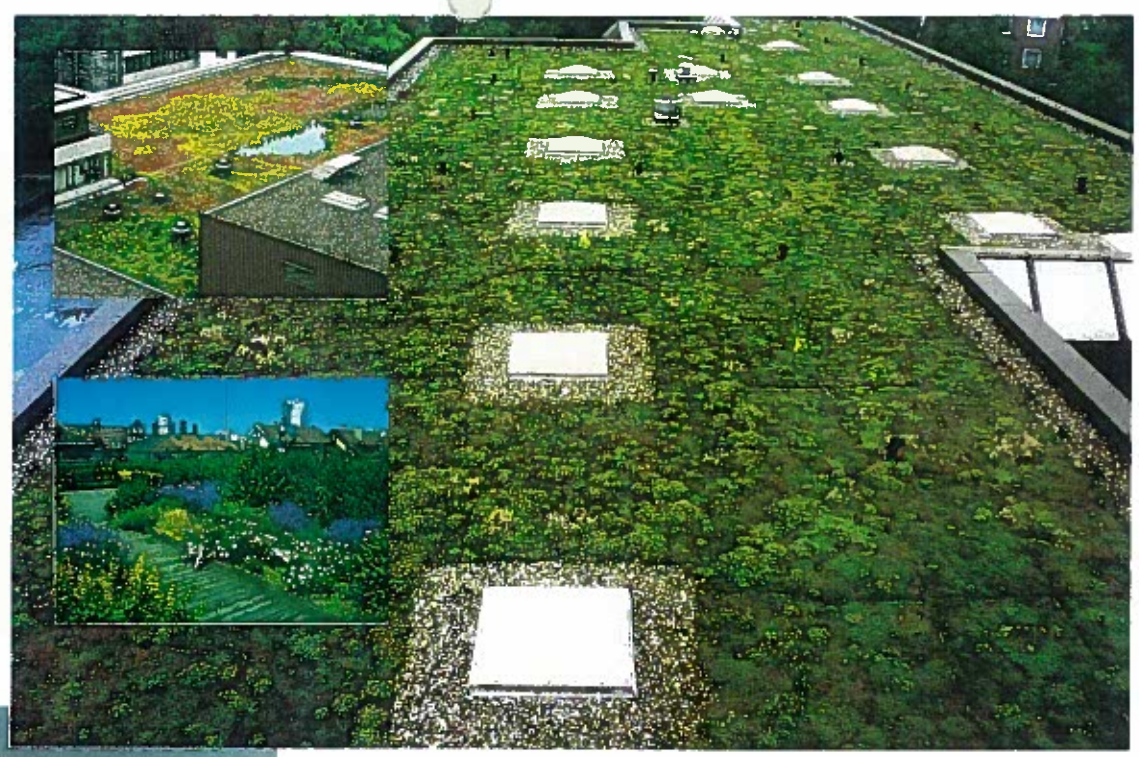


Begrenzing bedrijventerrein

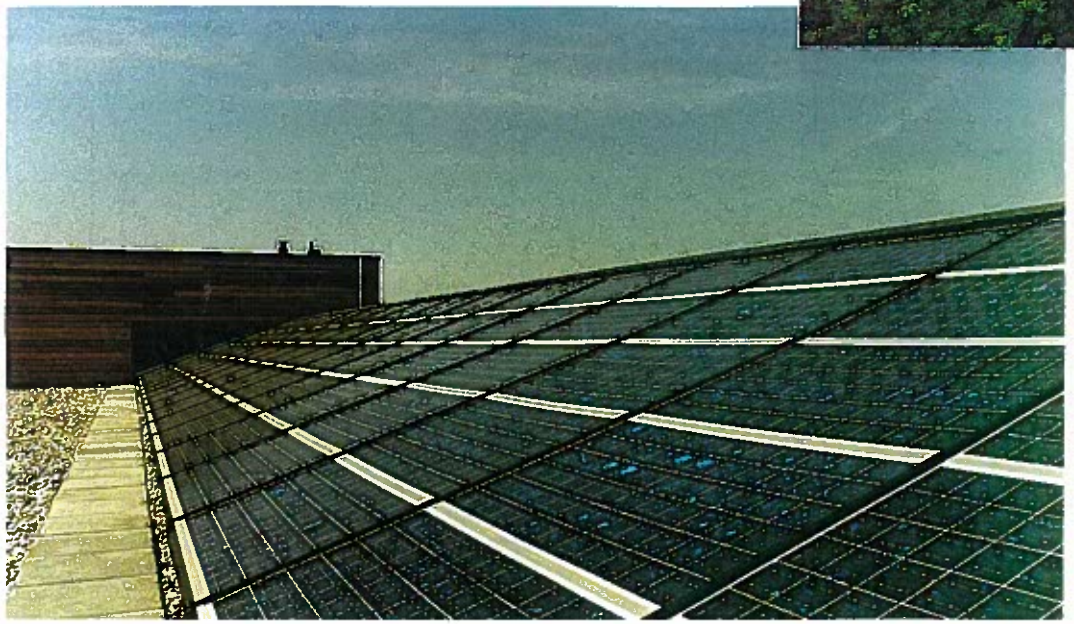


Aandacht regenwater

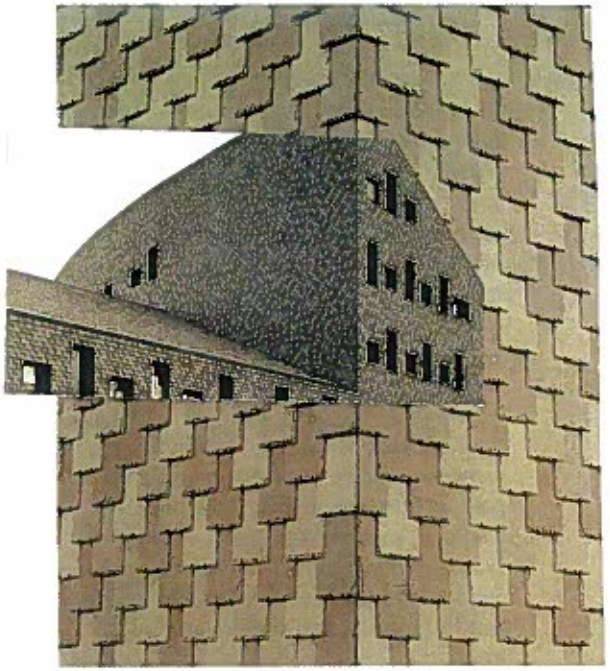
& energie

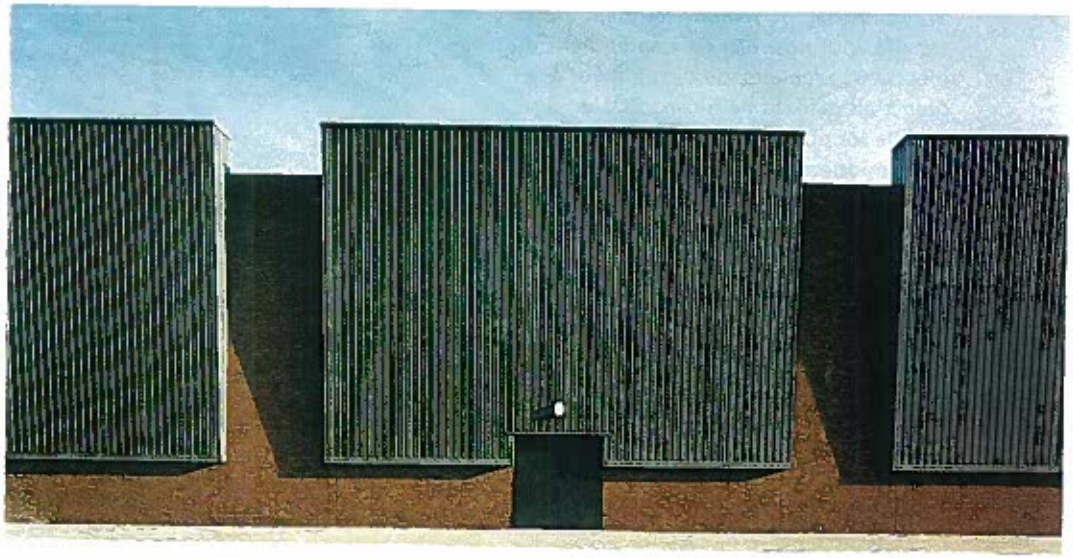


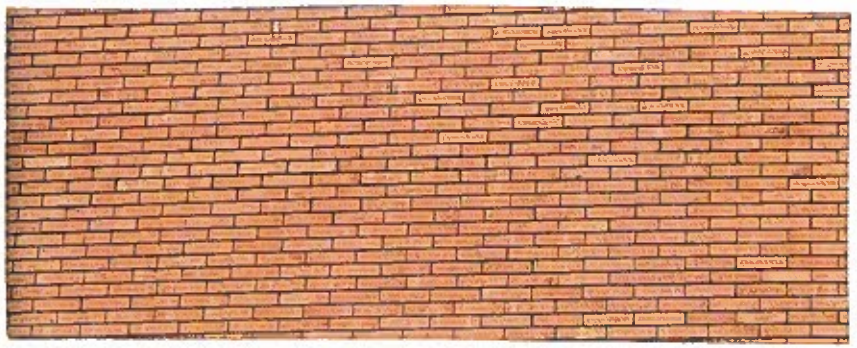
Vegetatiedaken



Gevelvegetatie







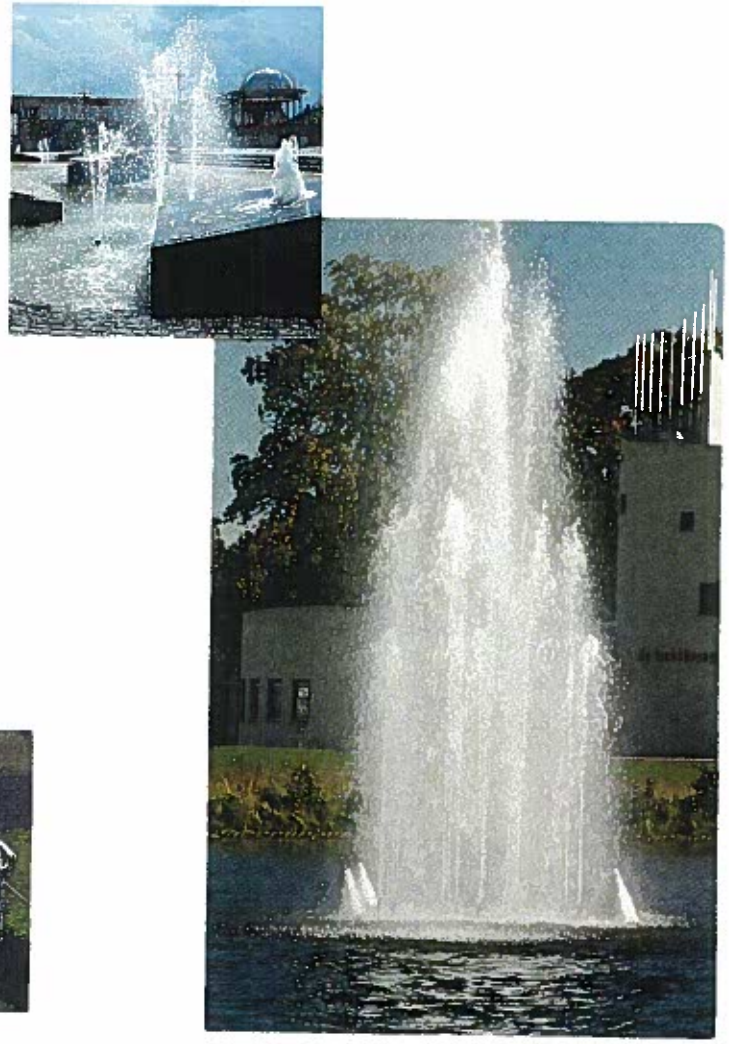
Baksteen (rood / bruin) en tegels ook in combinatie met andere materialen

Metalen, hout en glas en combinatieservan

Beton in verschillende bewerkingen en combinaties

Autoverkeersbrug

Voetgangersbrug



Accent in de centrale watervlakte

Bijzonder elementen langs de openbaren gebieden