

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

BEDRIJVENTERREIN OOSTERHAGE

- HUYGENSSTRAAT
- VOLTASTRAAT



1. Inleiding

1.1	Doel van het document.....	4
1.2	Leeswijzer.....	4
1.3	Ruimtelijk-juridisch kader.....	5

2. Situering en locatie

2.1	Situering in Zoetermeer.....	6
2.2	Locatie Huygensstraat en Voltastraat.....	8
2.3	Bestemmingsplan.....	10

3. Ruimtelijke context

3.1	Olof Palmelaan, Huygensstraat en Voltastraat.....	12
3.2	Australiëweg.....	14
3.3	Opticaweg.....	16
3.4	Zernikestraat.....	18
3.5	Viaduct HSL.....	20
3.6	Viaduct RandstadRail.....	22

4. Ruimtelijke randvoorwaarden kavels

4.1	Verkeer: bereikbaarheid en parkeren.....	24
4.2	Kavels: kavelgrenzen en kavelinrichting.....	26
4.3	Bebouwing: positie op de kavel.....	28
4.4	Bebouwing: beeldkwaliteit en architectuur.....	30

5. Ruimtelijke randvoorwaarden voor specifieke kavels

Kavel 5 Brandstofverkoop punt

5.1	Locatie en programma.....	34
5.2	Randvoorwaarden bebouwing en kavel.....	35
5.3	Referentiebeelden.....	36

Kavel 6f

5.4	Locatie.....	38
5.5	Ruimtelijke randvoorwaarden kavel 6f.....	39

6. Bijlagen

6.1	Grondwal met begroeiing langs Australiëweg.....	40
6.2	Dwarsprofiel Voltastraat.....	41

7. Colofon

1.1 Doel van het document

Aan de zuid- en ooststrand van Oosterheem is een strook grond bestemd t.b.v. uitgifte van kavels aan bedrijven: bedrijventerrein Oosterhage. Het is wenselijk dat de op dit bedrijventerrein te realiseren bedrijfsbebouwing en bijbehorende terreininrichting een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit heeft. Dit niet alleen als profilering van het bedrijventerrein op zich, maar ook vanwege de situering van het bedrijventerrein aan de rand van een woonwijk en aan een wijkontsluitingsweg. Dit document beoogt aan te geven welke ruimtelijke kwaliteitseisen gesteld worden bij het ontwikkelen van kavels op deze locatie.

1.2 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt de situering en de locatie van het te ontwikkelen gebied in beeld gebracht.

In **hoofdstuk 3** wordt de ruimtelijke context van de locatie beschreven. Hierbij wordt aangegeven welke ruimtelijke randvoorwaarden de ruimtelijke context stelt aan het te ontwikkelen gebied.

In **hoofdstuk 4** wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden die vanuit de kavels zelf op te stellen zijn. Het betreft dan zaken als kwaliteitseisen aan de bebouwing, positie op de kavel, terreininrichtingseisen, beeldkwaliteit en dergelijke.

In **hoofdstuk 5** wordt ingegaan op de ruimtelijke randvoorwaarden voor twee specifieke kavels. Het gaat hierbij om de zogenaamde 'kavel 5', gelegen op de hoek van de Olof Palmelaan en de Opticaweg en om 'kavel 6f', gelegen op de hoek van de Olof Plamelaan en de Zernikestraat.

Het is de bedoeling van de gemeente om kavel 5 in te zetten voor vestiging van een brandstofverkooppunt. Voor deze kavel zal een tender worden uitgeschreven, zodat marktpartijen een kans krijgen op deze locatie een brandstofverkooppunt te realiseren. Indien deze kavel daadwerkelijk wordt ingezet om het beoogde brandstofverkooppunt te reali-

seren, gelden de in hoofdstuk 5 opgestelde aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden. Indien op deze kavel geen brandstofverkooppunt gerealiseerd wordt, blijven de algemene ruimtelijke randvoorwaarden zoals in dit document beschreven, van kracht.

1.3 Ruimtelijk-juridisch kader

Voor de invulling van de kavels zijn de opgestelde regels zoals verwoord en verbeeld in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem" (vastgesteld door de raad op 14 juni 2013) uitgangspunt.

Het bestemmingsplan alleen geeft echter onvoldoende houvast om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied te kunnen waarborgen. Daarom zijn er 'nadere eisen' gesteld aan de op bedrijventerrein Oosterhage te ontwikkelen gronden. Deze zijn weergegeven in het plan "Bedrijvenpark Oosterhage beeldkwaliteitplan" (januari 2008). Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. In dit plan worden richtlijnen gegeven voor het gewenste beeld van de bebouwing en de terreininrichting van de uit te geven gronden. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte is vastgelegd in het kaderplan Oosterheem.

Het bestemmingsplan maakt ook vestiging van een brandstofverkooppunt op een locatie aan de Huygensstraat mogelijk. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het brandstofverkooppunt zijn vastgelegd in het document "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Benzinestation Olof Palmelaan (juli 2010)". Dit document is in bijlage 5 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Noodzaak tot actualisatie van het ruimtelijk-juridisch kader.

Inmiddels is gebleken dat er behoefte is aan actualisatie / herijking van zowel het beeldkwaliteitplan Oosterhage uit 2008 als de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het brandstofverkooppunt.

In 2008 waren in Oosterhage nog geen kavels uitgegeven; inmiddels zijn al enkele bedrijven gerealiseerd. Ervaring met de invulling van de eerste kavels leidt tot een voortschrijdend inzicht in enkele aspecten die in het beeldkwaliteitplan aangegeven zijn. Daarnaast zijn de financieel-economische omstandigheden veranderd: de crisis sloeg sinds 2008 toe, waardoor ook de kijk op het uitgeven van gronden is veranderd.

Een nieuw ruimtelijk-juridisch kader

De bestaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen zijn daarom aangepast.

Bij raadsbesluit van 29 mei 2017 zijn het "Bedrijvenpark Oosterheem beeldkwaliteitsplan" (januari 2008) en de "Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Benzinestation Olof Palmelaan" (juli 2010), ingetrokken voor alleen de kavels aan de Huygensstraat / Voltastraat. Daarvoor in de plaats is het document Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Bedrijventerrein Huygensstraat / Voltastraat in werking getreden. Deze is onderdeel van de welstandsnota.

N.B.: Het bestemmingsplan geeft t.a.v. het gebruik en bebouwen van de gronden vooral functionele en kwantitatieve richtlijnen. De opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vooral kwalitatief van aard. Mochten er tussen het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden strijdigheden voorkomen, dan is het bestemmingsplan leidend.

2.1 Situering in Zoetermeer

Het plangebied is gesitueerd aan de oostkant van Zoetermeer. Het ligt in een zone die bestemd is voor bedrijven en gelegen is tussen het woongebied Oosterheem en de Australiëweg, die een belangrijke oostelijke in- en uitvalsweg vormt.



2.2 Locatie Huygensstraat en Voltastraat

overzicht op het gebied 'Huygensstraat' vanaf de grondwal aan de Australiëweg



overzicht op het gebied 'Voltastraat' vanaf het talud aan de Australiëweg



De ten behoeve van bedrijfshuisvesting te ontwikkelen gebieden (op de kaart in paars aangegeven) zijn gelegen aan de Huygensstraat en de Voltastraat. De Huygensstraat is een reeds aangelegde straat, parallel aan de Olof Palmelaan. Aan de Huygensstraat zijn inmiddels twee bedrijven gevestigd: 'NBD Biblion' op de hoek met de Heemlaan en daarnaast 'Dräger'. Een tweede gebied is gelegen aan de Voltastraat. Dit is een nog aan te leggen straat, eveneens parallel aan de Olof Palmelaan.

2.3 Bestemmingsplan

Regels

De belangrijkste bouwregels in het bestemmingsplan die betrekking hebben op de locatie Huygensstraat en Voltastraat zijn:

- Maximum bebouwingspercentage van de kavel: 60%
- Maximum bouwhoogte van een gebouw: 25 m.
- Minimum afstand uit het hart van de HSL: 20 m.
- Minimum afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens: 4 m.
- Maximum bouwhoogte van erfafscheidingen: 2 m. (via een binnenplanse afwijking/bevoegdheid tot 3m.)
- Maximum bouwhoogte van overkappingen: 8 m.
- Maximum hoogte van reclame-, licht- en vlaggenmasten: resp. 25 m., 10 m. en 10 m.
- Maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 m.

Toelichting

In bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem" is opgenomen het document: "Bedrijvenpark Oosterhage beeldkwaliteitplan (januari 2008)". De richtlijnen in dit document die van toepassing zijn op de kavels aan de Huygensstraat en de Voltastraat worden ingetrokken en vervangen door het nu voorliggende document.

In bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oosterhage / Businesspark Oosterheem" is opgenomen het document: "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Benzinstation Olof Palmelaan (juli 2010)". Dit gehele document zal worden ingetrokken en worden vervangen door de randvoorwaarden die in het voorliggende document in hoofdstuk 5 paragraaf 5.1 t/m 5.3 worden opgesteld.

Plankaart

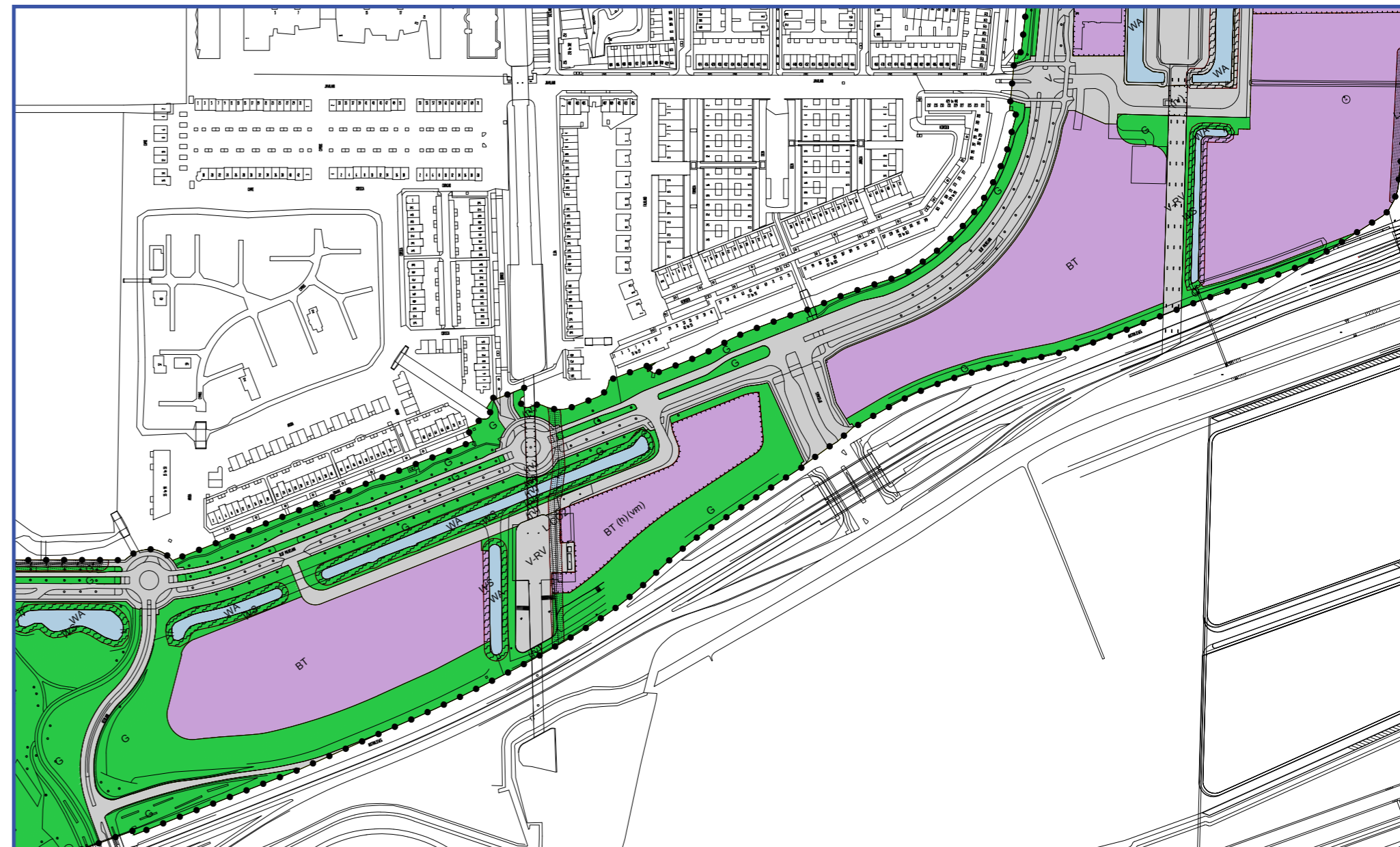
zie pagina hiernaast.

code	kleur	bestemming
BT	paars	bedrijventerrein
V	grijs	verkeer
V-RV	grijs	railverkeer
G	groen	groenvoorziening
WA	blauw	water

aanduiding

(h)	horeca
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen

Voor inzage in het gehele bestemmingsplan wordt verwezen naar:
www.ruimtelijkeplannen.nl



3.1 Olof Palmelaan, Huygensstraat en Voltastraat

De Olof Palmelaan is de belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Oosterhage en het zuidelijk deel van het woongebied Oosterheem. De Olof Palmelaan is de drager van de ruimtelijke structuur. De laan heeft overal een eenduidig ruimtelijk profiel waarin dubbele bomenrijen het beeld bepalen. Er zijn gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden, gelegen in groene berm.

De wanden van de openbare ruimte worden begrensd aan de noord- en westzijde door woonblokken, die een min of meer lange gesloten wand vormen.

Aan de zuidzijde richt de bestaande bedrijfsbebouwing vanaf de aansluiting met de Oostweg zich naar de Olof Palmelaan of naar de hieraan parallel gelegen straat, de Huygensstraat.

De te ontwikkelen gebieden grenzen direct aan de parallelwegen.

Randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke context

Om de continuïteit van het beeld van de Olof Palmelaan door te trekken, dient toekomstige bedrijfsbebouwing in de te ontwikkelen gebieden, net als de al bestaande bedrijfsbebouwing zich te richten met de voorzijde naar de Olof Palmelaan, dan wel naar de parallelwegen (Huygensstraat en Voltastraat).

Aan deze zijde dient de entree van de bedrijfskavels en -bebouwing te worden gerealiseerd.

De uitstraling van de bebouwing naar de Olof Palmelaan en de hieraan parallel gelegen Huygensstraat en Voltastraat dient van hoge architectonische kwaliteit te zijn. Als referentie kan worden genomen de bestaande bedrijfsbebouwing van NBD Biblion, Dräger en Fortune. Zie verder paragraaf 4.4.

De bebouwing op de hoekpunten van de Huygensstraat en de Voltastraat verdient extra aandacht. De hoeken dienen stedenbouwkundig geaccentueerd te worden door een markant gebouw of grotere bouwmasse. Het betreft de hoeken met de Opticaweg en de Zernikestraat; op de hoek met de Heemlaan vervult het gebouw van NBD Biblion al deze functie.

Een deel van het te ontwikkelen gebied aan de Voltastraat ligt in een buitenbocht van de Olof Palmelaan, zodat zowel vanaf de noord- als de westzijde zichtlijnen op dit deel van het gebied gericht zijn. De bedrijfsbebouwing komt hiermee direct in het blikveld te liggen vanaf de Olof Palmelaan.

De toekomstige bedrijfsbebouwing dient rekening te houden met de tegenover gesitueerde woonbebouwing.



3.2 Australiëweg

Het te ontwikkelen gebied aan de Huygensstraat en Voltastraat grenst aan de Australiëweg. Dit is behalve een belangrijke regionale verbindingsweg ook de oostelijke in- en uitvalsweg van Zoetermeer. Voor een groot deel heeft deze weg in de stad een groene aankleding in de vorm van een (geluid)wal met begroeiing.

Ter hoogte van het te ontwikkelen gebied aan de Huygensstraat is reeds een circa drie meter hoge (geluid)wal met groen karakter gerealiseerd. Op de wal is een openbaar looppad gesitueerd.

Ter hoogte van het te ontwikkelen gebied aan de Voltastraat is nu nog geen enkele groene aankleding aanwezig.

Randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke context

De groene uitstraling van de Australiëweg wordt ook ter hoogte van de nu te ontwikkelen gebieden doorgetrokken. Op deze wijze

ontstaat er een continu en uniform beeld aan de Australiëweg. Dat betekent dat langs de Australiëweg ook ter hoogte van de Voltastraat een (lage) wal met groen wordt aangelegd. Deze vormt dan een landschappelijke overgang tussen de Australiëweg en de te vestigen bedrijven.

De bedrijfsbebouwing zal niet georiënteerd zijn op de Australiëweg. De hogere delen van de bedrijfsbebouwing zullen mogelijk wel deels zichtbaar zijn vanaf de Australiëweg. Dit is afhankelijk van de hoogte en situering van de bedrijven en de hoogte van de wal



en het groen. Bovendien is de Australiëweg deels verhoogd aangelegd op een viaduct en een grondlichaam.

Voorzover delen van de bebouwing vanaf de Australiëweg zichtbaar zijn, dient de bedrijfsbebouwing een bepaalde minimale kwalitatieve uitstraling te hebben. Voor zover delen niet zichtbaar zijn, speelt de beeldkwaliteit een minder belangrijke rol. Dit zal vooral gelden voor de lagere delen en de inrichting van het maaiveld aan de zijde van de Australiëweg. Zie verder paragraaf 4.4.



3.3 Opticaweg

De te ontwikkelen locaties zijn gesitueerd nabij een belangrijke entree, de Opticaweg, die vanaf de Australiëweg rechtstreeks toegang geeft tot de hoofdontsluiting van het gehele bedrijventerrein Oosterhage en tot een groot deel van het woongebied Oosterheem (deelplan 2 en 3).

Hoewel de te ontwikkelen strook aan de Huygensstraat op de hoek met de Opticaweg deels afgeschermd wordt door een geluidwal, zal de toekomstige bebouwing hier zichtbaar zijn. Zeker omdat de geluidwal in hoogte afloopt naar de Olof Palmelaan, krijgt de bebouwing op deze locatie een bijzondere attentiewaarde.

De hoekkavel van de te ontwikkelen strook aan de Voltastraat ligt volledig prominent in het zicht van de wijkentreeweg.

Randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke context

De goede zichtbaarheid van de hoekkavels vanaf de wijkentree stelt kwalitatieve eisen aan de bebouwing en terreininrichting. Op deze locaties is een stedenbouwkundig accent in de vorm van een markant entrepunt van de wijk wenselijk. Bebouwing dient aan de zijde van de Opticaweg dan ook een hoge beeldkwaliteit te hebben.



3.4 Zernikestraat

Het te ontwikkelen gebied aan de Voltastraat grenst aan de noordzijde direct aan de Zernikestraat.

Deze straat is gesitueerd in een open groene ruimte die vanaf de Olof Palmelaan doorloopt onder het viaduct van de HSL naar dat deel van het bedrijvenpark Oosterhage dat grenst aan de Nieuwe Hoefweg.

De Zernikestraat vormt tevens de enige toegangsweg tot het te ontwikkelen gebied aan de Voltastraat.

Randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke context

De bebouwing die aan de zijde van de Zernikestraat / Voltastraat is gesitueerd, dient een hoogwaardige en representatieve uitstraling naar deze straten te hebben.

De hoek Zernikestraat, Voltastraat en Olof Palmelaan is in de stedenbouwkundige structuur een hoek, die nadere uitwerking vereist. (zie hiervoor paragraaf 5.5 op pagina 39)



3.5 Viaduct HSL

De te ontwikkelen locatie aan de Voltastraat grenst aan de oostzijde volledig aan het HSL-viaduct. De locatie met bedrijven is grotendeels zichtbaar vanuit de hogesnelheidstrein. Door de hoge snelheid waarmee de treinen langs Oosterhage rijden en door de geplaatste geluidsschermen zullen de passagiers de bedrijfsbebouwing minder goed waarnemen.

Randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke context

Naar deze zijde hoeven dan ook geen voor- kanten of representatieve zijden van de bedrijfsbebouwing gericht te worden. Wel zal de bebouwing -voor zover vanuit de trein kan worden waargenomen- er architectonisch acceptabel uit dienen te zien en rust uit te stralen.



3.4 Viaduct RandstadRail

Het te ontwikkelen gebied aan de Huygensstraat wordt doorsneden door het tracé van de RandstadRail. Op deze locatie ligt de railverbinding op een dijklichaam dat aansluit op een kunstwerk over de Olof Palmelaan. Het vormt nu nog een opstelplaats van materieel van RandstadRail, maar naar verwachting in 2018 is de RandstadRailverbinding doorgetrokken naar station Bleizo.

Randvoorwaarden vanuit de ruimtelijke context

De aangrenzende kavels met bebouwing komen vanuit de RandstadRail direct in het zicht te liggen.

De voorkant en representatieve zijde van de bebouwing zal gericht zijn naar de Huygensstraat en niet naar de RandstadRailzijde. Hier zullen zijkanten naar gericht worden. Dat betekent dat hier reguliere eisen gesteld zullen worden aan de bebouwing en terreininrichting.



4.1 Verkeer: bereikbaarheid en parkeren

Huygensstraat

De Huygensstraat heeft twee aansluitingen op de Olof Palmelaan en is in twee richtingen te berijden.

Alle kavels - reeds uitgegeven of nog te ontwikkelen - zijn alleen bereikbaar via een aansluiting op de Huygensstraat en niet rechtstreeks via de Olof Palmelaan.



Voltastraat

De Voltastraat is nog niet aangelegd; ter plekke ligt deels een tijdelijke voorziening.

De te ontwikkelen deel aan de Voltastraat is bereikbaar via de Zernikestraat, een zijstraat van de Olof Palmelaan. Vanaf de Zernikestraat zal de Voltastraat het gebied 'in-prikken'. De weg loopt parallel aan de Olof Palmelaan, maar zal voor autoverkeer niet bereikbaar worden vanaf deze laan. De Voltastraat wordt een doodlopende straat met op het eind een keermogelijkheid. Alle kavels zullen alleen toegankelijk zijn via de Voltastraat en niet rechtstreeks via de Zernikestraat, Olof Palmelaan, Opticaweg of Australiëweg.



Parkeren

De parkeerbehoefte van de te vestigen bedrijven dient geheel op de eigen kavel te worden opgelost. Zowel voor personeel als voor bezoekers dient dus te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgangspunt: de te hanteren parkeernorm is overeenkomstig de geldende parkeernota.

Bevoorrading

Bevoorrading van de bedrijven dient geheel plaats te vinden op eigen terrein en dus niet op de openbare weg.

Toegang tot de kavel

De kavel is toegankelijk vanaf de openbare weg via één gecombineerde in- en uitrit dan wel via één inrit en één separate uitrit, waarbij duidelijk dient te zijn wat als inrit en wat als uitrit fungeert.

De afzonderlijke parkeerplaatsen en de afzonderlijke laad- en losplaatsen zijn dus niet direct vanaf de openbare weg bereikbaar, maar altijd via de kavelinrit. Het (vracht)verkeer dient de kavel te verlaten via de uitrit en niet rechtstreeks op de openbare weg.

4.2 Kavels: kavelgrens en -inrichting

Flexibiliteit kavelgrenzen

De rode lijnen op de kaart geven de kavelgrenzen aan. De doorgetrokken rode lijnen zijn vaststaande kavelgrenzen, de onderbroken rode lijnen zijn flexibele kavelgrenzen. De exacte situering hiervan is afhankelijk van de ruimtebehoefte van het te vestigen bedrijf. Deze kavelgrenzen kunnen nog zijdelings verschuiven. Tussen kavel 6a en 6b is een keermogelijkheid gepland. Ook hiervoor geldt dat de definitieve situering hiervan afhankelijk is van de ruimtebehoefte van het te vestigen bedrijf op kavel 6a of 6b.

Wat betreft de diepte van de kavels: deze loopt door tot de groene wal aan de Australiëweg of het viaduct van de HSL.

De zijdelingse kavelgrenzen staan in principe loodrecht op de Voltastraat.

Voor de kavelgrootte van kavel 6f gelden andere voorwaarden, zie hiervoor paragraaf 5.4 en 5.5.



Terreininrichting voorerf

Het streven is dat de ruimte vòòr de bedrijfsbebouwing, de 'voortuin', een representatieve uitstraling heeft. Een terreininrichting met een zo groen mogelijk karakter draagt op positieve wijze bij aan het gewenste beeld van dit te ontwikkelen gebied en is het meest in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen die aan de bebouwing worden gesteld. Indien hier toch parkeren wordt gerealiseerd, zou dit zo veel mogelijk gecombineerd moeten worden met groen.

Terreininrichting zij- en achtererf

Utilitaire zaken als (het grootste deel van het) parkeren, bevoorrading en dergelijke dienen een plaats op het zij- of achtererf te krijgen. Het streven is het realiseren van een zo rustig mogelijke terreininrichting en het voorkomen van een terrein met een rommelige uitstraling.

Buitenopslag

Buitenopslag van goederen / containers e.d. is overeenkomstig het bestemmingsplan niet toegestaan.

Erfafscheiding

Erfafscheidingen vòòr de voorgevelrooilijn van max. 1 m. hoogte en erfafscheidingen áchter de voorgevelrooilijn van max. 2 m. hoogte zijn volgens het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij. T.a.v. vergunningplichtige erfafscheidingen geldt:

- Afbakening van (een deel van) het terrein met hekwerken is toegestaan.
- Erfafscheidingen dienen te bestaan uit een spijlenhekwerk.
- De kleur van het hekwerk dient donker te zijn: donkergroen, donkerblauw, donkerrood, donkerbruin, antraciet of zwart.

N.B.: De maximale hoogte van de hekwerken is, overeenkomstig het bestemmingsplan, 2.00 m.. Dit kan met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden verhoogd naar 3 m.

De locatie van een hekwerk aan de voorzijde is bij voorkeur op één lijn met de bebouwing, dus in de voorgevelrooilijn of daarachter. Op deze wijze komt de voorruimte opener en uitnodigender over, wat meer recht doet aan de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing en voorruimte.

Indien gekozen wordt voor een hekwerk op de voorerfgrens, dient een haag aan de binnenzijde van het hekwerk gerealiseerd, onderhouden en instandgehouden te worden.

4.3 Bebouwing: positie op de kavel

Voorgevelrooilijn

Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen, wordt een voorgevelrooilijn gegeven. Het is wenselijk de voorzijde van de bedrijfsbebouwing in deze voorgevelrooilijn te situeren. Op deze wijze wordt getracht een ruimtelijke samenhang tussen de bouwvolumes (wandvorming) te creëren: alle voorgevels van de bebouwing bevinden zich dan op een gelijke afstand t.o.v. de straat op de kavel. Er ontstaat dan een rustiger beeld dan wanneer er grote verschillen bestaan tussen de positie van de gebouwen op de kavel.



Om enige gewenste flexibiliteit voor de bedrijven te geven, wordt de voorgevelrooilijn als zone weergegeven.

De voorkant van deze zone ligt op 12 m. uit de erfgrans en de achterkant ligt op 18 m. uit de erfgrans aan de Olof Palmelaan, Huygensstraat of Voltastraat.

Alleen aan de oostzijde van de Opticaweg ligt de zone op respectievelijk 3 en 9 meter.

De maten zijn zodanig gekozen dat rekening wordt gehouden met een efficiënt gebruik van de voorruimte. Er kunnen eventueel parkeerplaatsen in één of twee rijen vóór de bedrijfsbebouwing gerealiseerd worden.



Bebouwingsrichting

De voorgevellijn dient evenwijdig aan de Olof Palmelaan, Huygensstraat of Voltastraat te lopen.

Omdat de Voltastraat in een bocht ligt, is hier het midden van de voorgevel maatgevend: dit punt dient loodrecht op de Voltastraat gericht te zijn. Het doel hiervan is de richting van de bebouwing met de bocht van de Olof Palmelaan en Voltastraat op gelijkmatige wijze mee te laten buigen, zodat een rustig straatbeeld ontstaat.

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

De afstand tot de zijdelingse erfgrans bedraagt overeenkomstig het bestemmingsplan minimaal 4 m.

4.4 Bebouwing: beeldkwaliteit, architectuur

Representatieve zijde

De doorgetrokken rode lijn geeft de representatieve zijde weer. Aan deze zijde worden hoge beeldkwaliteitseisen gesteld aan de bebouwing. De rode ster geeft een accent op de hoek aan.

Niet-representatieve zijde

De onderbroken rode lijn geeft de niet-representatieve zijde weer. Hier gelden reguliere beeldkwaliteitseisen voorzover zichtbaar vanaf (de afrit van) de Australiëweg of het viaduct van de HSL of RandstadRail. Voor zover niet zichtbaar gelden lagere beeldkwaliteitseisen.



Beeldkwaliteit en architectuur

De bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben aan de zijde van de openbare weg. (Zie de doorgetrokken rode lijn op de kaartjes hiernaast).

Dat betekent:

- De voorzijde van de bedrijfsbebouwing dient gericht te zijn naar de Olof Palmelaan, Huygensstraat of Voltastraat.
- Aan de voorzijde dient te worden uitgegaan van een hoge beeldkwaliteit. Zie hiervoor ook de referentiebeelden op pagina 32.
- Aan deze zijde dient de hoofdentree gesitueerd te zijn.
- De voorzijde dient uitnodigend te zijn en een open en transparant karakter te hebben. De gevel bestaat uit minstens 50% glas. Op deze wijze wordt duidelijk welke producten aanwezig zijn of welke productieprocessen in het gebouw plaatsvinden.
- Aan de voorzijde zijn functies gevestigd als kantoorruimte, bedrijfskantine, showroom en dergelijke.

Aan de zij- of achterkanten (Australiëweg, HSL- of RandstadRailviaduct) dient te worden uitgegaan van een reguliere beeldkwaliteit.

- De bebouwing dient rustig en ingetogen te zijn. Voorzover de bebouwing niet zichtbaar is vanaf de openbare weg door de wal of opgaand groen, gelden lagere beeldkwaliteitseisen. Zie hiervoor de referentiebeelden op pagina 33.

De bebouwing dient te worden gerealiseerd in moderne architectuur met moderne eigentijdse materialen.

Welstandseisen

Het bouwplan dient ook te voldoen aan "redelijke eisen van welstand". De criteria hiervoor zijn geformuleerd in de Welstandsnota. Dit wordt getoetst door de Stadsbouwmeester.

referentiebeelden: representatieve voorkanten



referentiebeelden: rustige, ingetogen zij- en achterkanten



kavel 5: Brandstofverkooppunt

5.1 Locatie en programma

De locatie 'kavel 5' is gelegen op de hoek van de Opticaweg en de Olof Palmelaan. Deze wegen zijn te kenschetsen als respectievelijk een wijkentreeweg en een wijkontsluitingsweg van Oosterheem. Vanwege de prominente situering van kavel 5 aan deze doorgaande wegen en vanwege de zichtbaarheid vanuit de woonwijk Oosterheem, is het belangrijk dat het te realiseren brandstofverkooppunt voldoet aan ruimtelijke kwaliteitseisen. In paragraaf 5.1 t/m 5.3 wordt aangegeven welke aanvullende en specifieke kwaliteitseisen gesteld worden aan de locatie en aan de functie 'brandstofverkooppunt'.

De oppervlakte van de locatie is circa 4750 m². De uitgiftegrenzen aan de noord-, oost- en zuidzijde liggen vast. Indien de naastgelegen kavel niet uitgegeven is, is de uitgiftegrens aan de westzijde nog enigszins flexibel, zodat ingespeeld kan worden op de ruimtebehoefte van het brandstofverkooppunt.



Programma

Ten behoeve van deze stedenbouwkundige randvoorwaarden is een aantal aannames gedaan met betrekking tot het te realiseren programma. Aanpassing van het programma is mogelijk voor zover het in overeenstemming met het bestemmingsplan is.

Brandstof

- Overdekte vulpunten
- Vulpunt voor vrachtwagens in de open lucht
- Oplaadstation elektrische auto's
- Pompeiland t.b.v. aardgas (zelfde maatvoering als benzine)
- Ondergrondse tanks
- Geen LPG: dit mede in verband met de aan te houden afstanden tot de woonbebouwing.
- Aardgasbuffer met compressor (circa 2,5 bij 2,5 bij 6 meter)

Wassen

- Mechanische washal
- Doe Het Zelf boxen
- Stofzuigerpunt

Overige functies

- Winkel: max. 100 m w.v.o.
- Horeca: max. 200 m b.v.o.

Parkeren

- Conform geldende gemeentelijke parkeernota.

5.2 Randvoorwaarden bebouwing en kavel

Bebouwing

De bebouwing met winkel, horeca, wasstraat en eventuele andere voorzieningen en overkapping(en) dient:

- een uniek karakter te hebben i.p.v. een standaarduitstraling. Zie hiervoor de referentiebeelden in de volgende paragraaf.
- een sterk beeldbepalende kwaliteit te hebben. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een beeldbepalende overkapping.
- recht te doen aan de beschreven ruimtelijke context.
- een architectonisch ensemble te vormen.
- een moderne, eigentijdse architectuur te hebben, waarbij hoofdzakelijk gebruik gemaakt wordt van eigentijdse materialen als glas, staal, beplating, e.d.
- een hoogwaardige uitstraling te hebben.
- met de voorgevel(s) naar de openbare weg (Olof Palmelaan en Huygensstraat) te worden gerealiseerd.
- een zo transparant mogelijke voorgevel te hebben (tenminste 50% van de voorgevel op maaiveldniveau dient te bestaan uit doorzichtig glas) met als doel de producten of het productieproces zichtbaar te maken en de sociale veiligheid te vergroten.

Kavelinrichting

De kavelinrichting dient een rustige uitstraling te hebben. Er dient geen rommelig beeld te ontstaan door een veelheid van her en der gesitueerde gebouwen, bouwwerken, masten, reclame-uitingen, containers, e.d.. Dit kan o.a. bereikt worden door:

- de bebouwing t.b.v. het te huisvesten programma te concentreren in één gebouw of aaneengeschakelde gebouwen. Indien toch gekozen wordt voor meerdere gebouwen, dienen de verschillende gebouwen een sterke onderlinge samenhang te vertonen.
- reclame-uitingen zoals reclamemasten, merknaam, aankondiging van de prijzen van de producten, aanwezigheid van een wasstraat e.d. mee te ontwerpen.

Verlichting

De uitstraling van de verlichting naar tegenover gesitueerde woningen dient beperkt te blijven.

Welstand

Het architectonisch ontwerp dient ook te voldoen aan de welstandscriteria zoals die zijn opgesteld in de Welstandsnota.

Ontsluiting

De ontsluiting van de kavel voor bezoekers en bevoorradend verkeer is in of bij de bocht aan de Huygensstraat.

Parkeren

- parkeren zowel voor bezoekers als voor werknemers en bevoorrading dient geheel op eigen erf te worden opgelost.
- het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm te zijn (zie website).

Erfafscheiding

Erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van max. 1 m. hoogte en erfafscheidingen áchter de voorgevelrooilijn van max. 2 m. hoogte zijn volgens het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij. T.a.v. vergunningplichtige erfafscheidingen geldt:

- Afbakening van (een deel van) het terrein met hekwerken toegestaan.
- Erfafscheidingen dienen te bestaan uit een spijlenhekwerk.
- De kleur van het hekwerk dient donker te zijn: donkergroen, donkerblauw, donkerrood, donkerbruin, antraciet of zwart.

De locatie van een hekwerk aan de voorzijde is bij voorkeur op één lijn met de bebouwing, dus in de voorgevelrooilijn of daarachter. Op deze wijze komt de voorruimte opener en uitnodigender over, wat meer recht doet aan de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing en voorruimte.

Indien gekozen wordt voor een hekwerk op de voorerfgrens, dient een haag aan de binnenzijde van het hekwerk gerealiseerd, onderhouden en instandgehouden te worden.

5.3 Referentiebeelden

Niet wenselijk:

Voor de locatie zijn de standaard –'dertien in een dozijn-brandstofverkooppunten' niet wenselijk. Voor voorbeelden: zie foto's in de linker kolom op pagina 37. Uitgangspunt is dat hier een brandstofverkooppunt gerealiseerd wordt met een eigen, uniek karakter.

Wat niet wenselijk is:

- zwaar en grof vormgegeven overkapping.
- grote boeiboordhoogte.
- boeiboord volledig ingevuld met schreeuwende bedrijfskleuren en -logo.
- separaat standaardgebouw met shop zonder architectonische kwaliteit en uitstraling.
- een volledig met een willekeurig ander tankstation uitwisselbare overkapping en gebouw.
- gebouw en overkapping die geen architectonische relatie met elkaar hebben.
- een gebouw dat min of meer willekeurig onder de overkapping is geschoven.
- een rommelige terreininrichting door een hoeveelheid aan bebording, schreeuwende kleuren en aparte functies.

Wenselijk

In de rechterkolom worden enkele referenties getoond waar wel aan gedacht kan worden.

N.B. Dit zijn slechts voorbeelden, andere mogelijkheden met een dergelijke uitstraling zijn ook denkbaar.

Niet wenselijk



Wenselijk

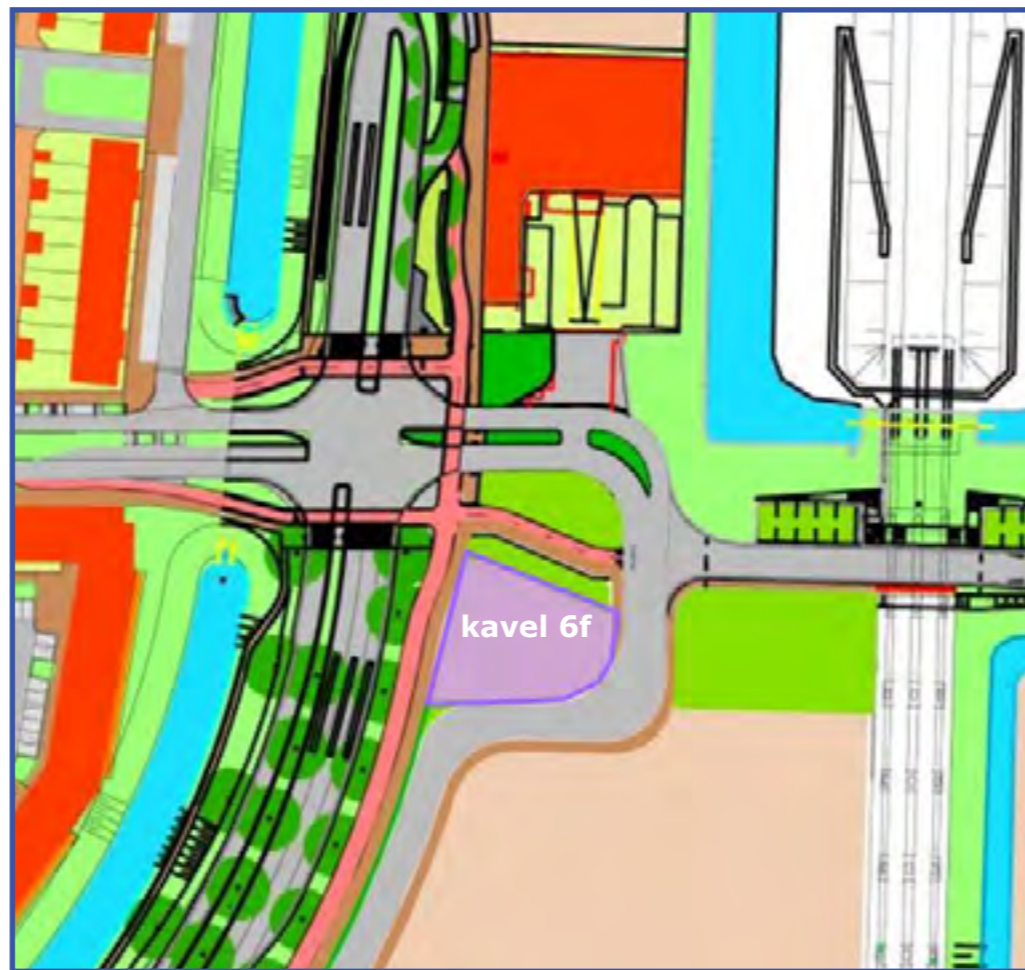


kavel 6f**5.4 Locatie**

Kavel 6f is gesitueerd op de hoek van de Olof Palmelaan, de Zernikestraat en de Voltastraat. De kavel is bijzonder omdat:

- de kavel geheel omgeven wordt door deze wegen en daardoor een soort 'eiland' vormt.
- de kavel beperkte afmetingen heeft en hierdoor niet geschikt is voor het type bedrijfsvestiging zoals elders in het gebied.
- de kavel hierdoor kansen heeft voor vestiging van een onderscheidend en specifieke functie of bedrijf.

De bijzondere kenmerken van de kavel en de markante situering van de kavel aan de omringende wegen stelt ruimtelijke kwaliteitseisen aan de soort en aard van de bebouwing en terreininrichting.

**5.5 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel 6f**

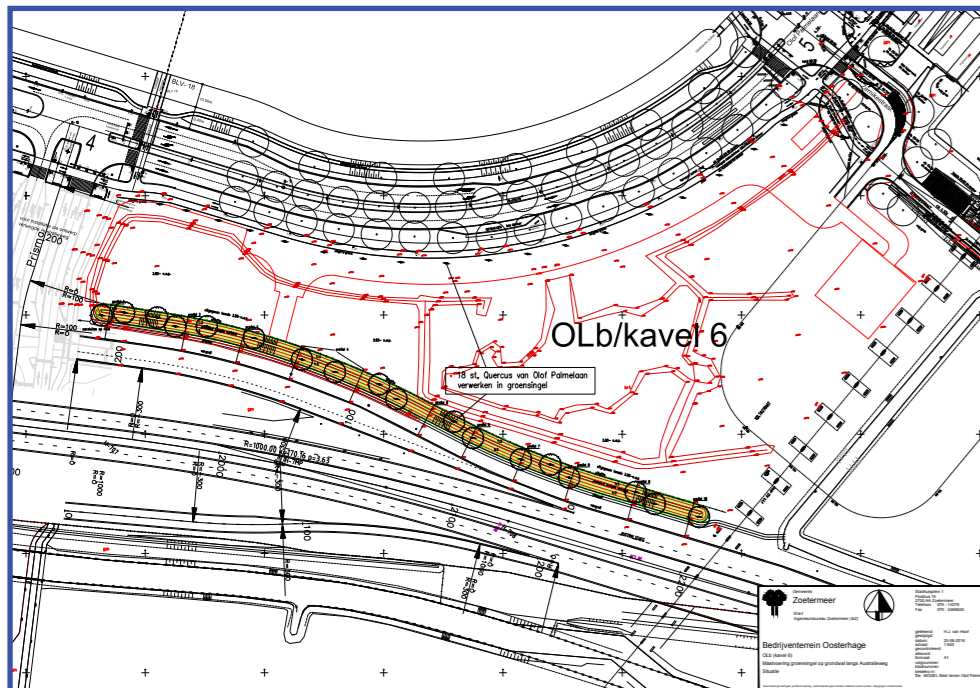
De strook grond vanaf de Olof Palmelaan waar de Zernikestraat en het begin van de Voltastraat in is gesitueerd, dient een zo open en groen mogelijke zone te zijn, waar doorzichten naar het achtergelegen deel van het bedrijventerrein mogelijk zijn. Kavel 6f is gelegen in een deel van deze zone. Dat stelt extra ruimtelijke randvoorwaarden voor deze kavel.



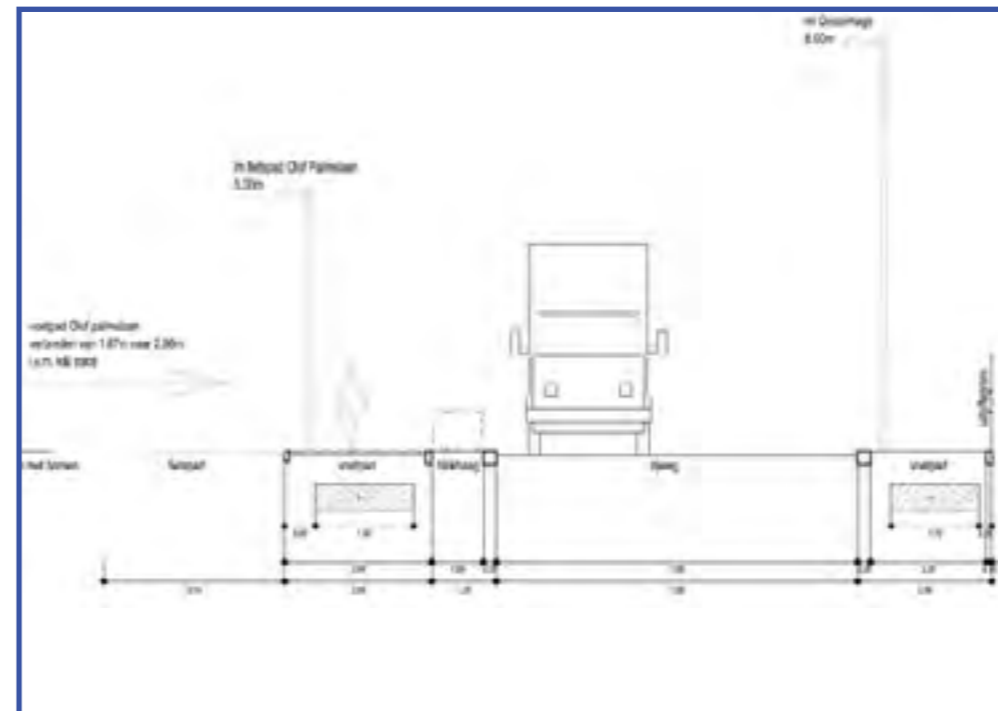
Er dient te worden voorkomen dat op deze locatie een eenzijdig georiënteerd gebouw gerealiseerd wordt met achterkanten naar het openbaar gebied. Een terreinafscherming (hekken) naar het openbaar gebied is op deze locatie eveneens niet wenselijk. Omdat deze kavel volledig is omgeven door openbaar gebied, vereist de locatie van deze kavel in de zone van de Zernikestraat een alzijdige (paviljoenachtige) bebouwing in een open, groene omgeving.



6.1 Grondwal met begroeiing langs Australiëweg (situatie en profiel)



6.2 Dwarsprofiel Voltastraat





Contact:
Gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer
tel: 14079
e-mail: antwoord@zoetermeer.nl

Aan de teksten en afbeeldingen is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig of niet helemaal correct is weergegeven. Aan de informatie in deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

