

Uitbreiding bedrijvenpark **Medel** stedenbouwkundige studie



19 juli 2013

R
—



Inhoud

0

inleiding

1

uitgangspunten

2

terrein & omgeving

3

flexibiliteit & fasering

4

uitwerking structuur

bijlage

R

O

inleiding



inleiding

Deze stedenbouwkundige studie richt zich op de verkaveling van het nog te ontwikkelen deel van de 1ste fase van het bedrijventerrein Medel (om vast te kunnen leggen in een Provinciaal Inpassingsplan) en geeft een doorkijk naar de mogelijke ruimtelijke opzet van de uitbreiding Medel 2.

De opgave heeft duidelijke kaders gesteld door de Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan voor de Kanaalzone.

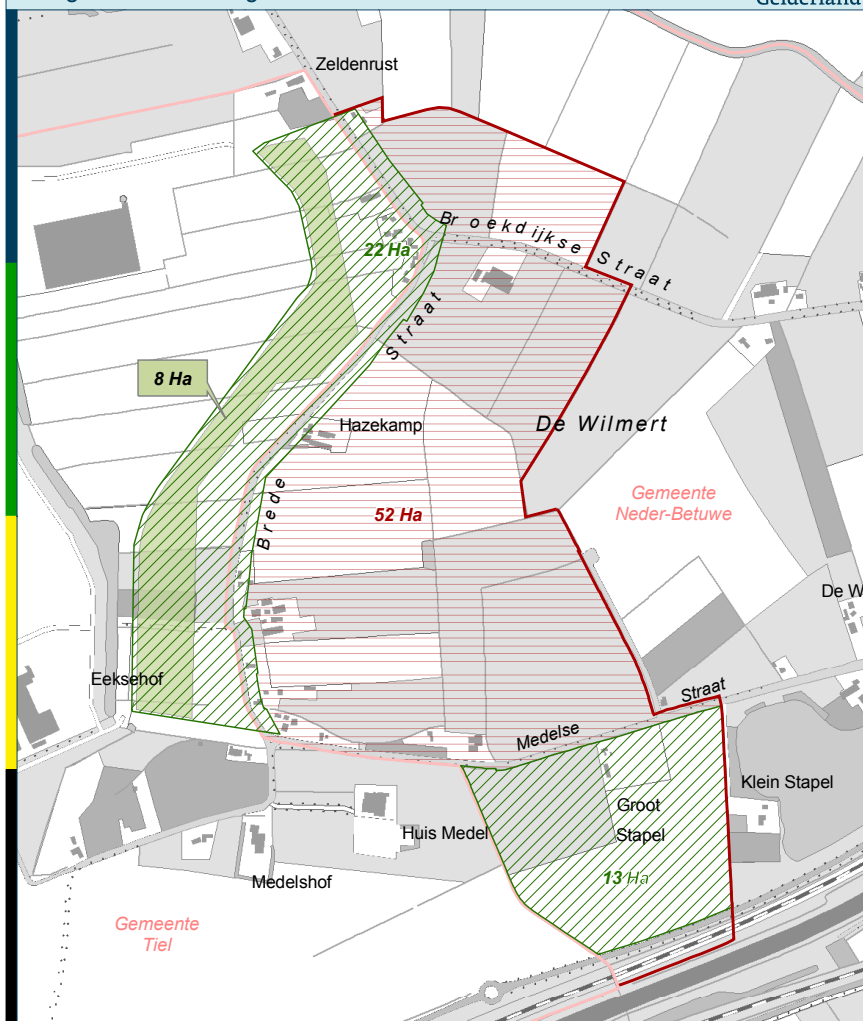
Het stedenbouwkundig ontwerp is vooral gericht op een heldere en groene hoofdstructuur, waarbij flexibiliteit en efficiency van de verkaveling voorop staan. Daarbij zijn voor het ontwerp ook milieuzonering, duurzaamheid en het inpassen van archeologische plekken bepalend. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel is dus vooral een integraal ruimtelijk ontwerp ontwikkeld.





1

uitgangspunten

**Legenda**

-  Inpassingsplan fase 1
-  Medel fase 2
-  Bestaande bedrijvenbestemming
-  Huidige gemeentegrens
-  Gemeentegrens correctie



Cartograaf: WimkeW
Projectnummer: 1209-2585
Datum: april 2013

Uitgangspunten

De nota van uitgangspunten verschaft de uitgangspunten voor deze studie, dat op zijn beurt weer de onderlegger moet gaan vormen voor het Provinciaal inpassingsplan.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Kavels van minimaal 4 ha groot met een minimale diepte van 110/120 meter;
- Regelmatige kavelvormen (onder andere t.b.v. hoge FSI);
- Centraal gepositioneerde ontsluitingswegen met ter weerszijden bedrijfspercelen;
- Ontwerpprincipes vanuit Medel 1;
- Duurzaamheid, dit speelt op meerdere niveaus in de stedenbouwkundige uitwerking een rol (oa. omgang met water, landschappelijke structuren, beeldvorming en uitstraling, beperken overlast, efficiënt ruimtegebruik, materialisering, etc.).

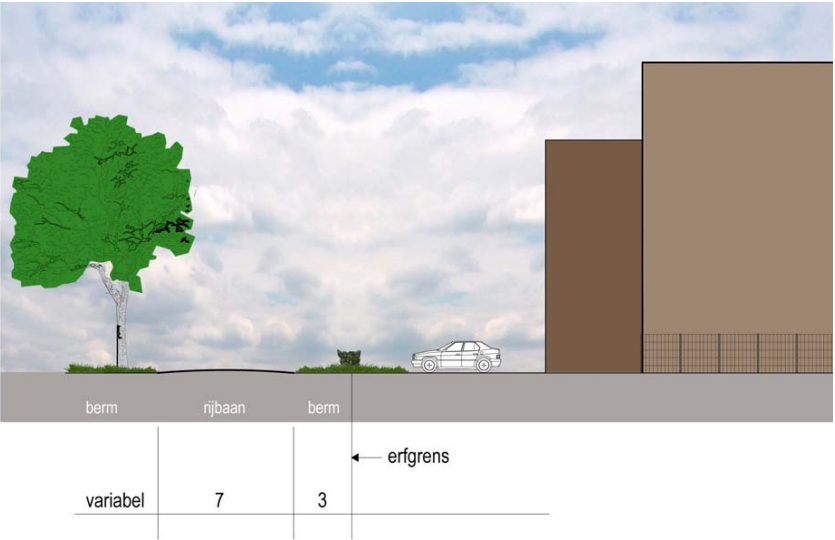
| 9 |

In de voorliggende stedenbouwkundige studie wordt de Nota van uitgangspunten (NvU) uitgewerkt tot op het niveau van kavels en ontsluiting. Hieruit wordt onder andere de verhouding tussen uitgeefbaar gebied en openbare ruimte bepaald.

Brede steeg



Beeldkwaliteitplan Medel 1

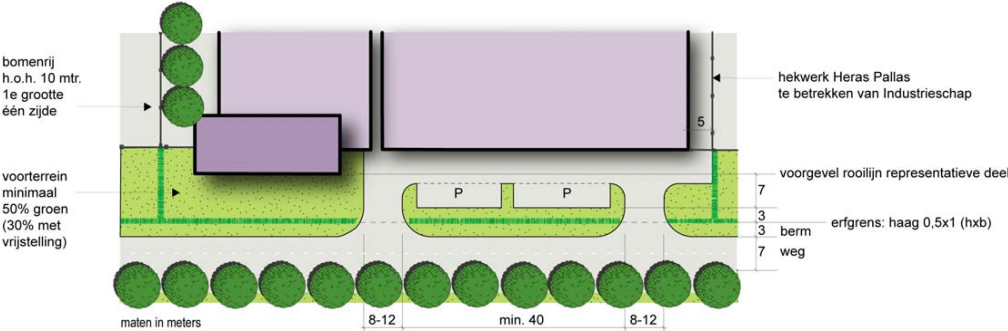


PROFIEL INRICHTING VOORTERREIN

beeldbepalende zone, hekwerk in rooilijn

PRINCIPE INRICHTING VOORTERREIN

beeldbepalende zone, hekwerk in rooilijn



Profielen beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan voor het bestaande bedrijventerrein Medel 1 zijn drie zones benoemd, waarbij voor iedere zone een profiel is opgesteld. Opvallend is dat deze profielen bijna identiek zijn.

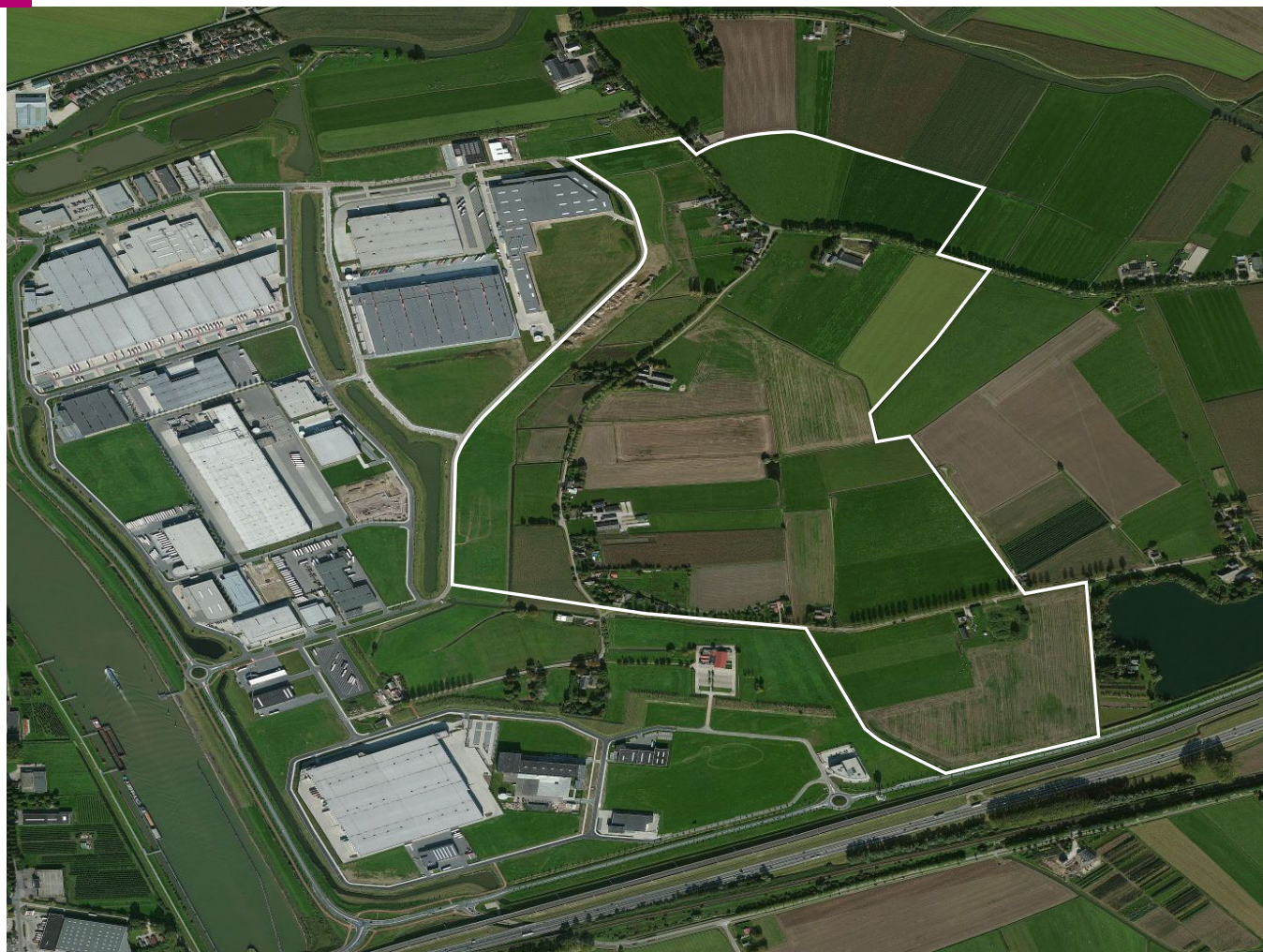
Deze profielen van Medel 1 vormen de basis en het uitgangspunt voor de te ontwerpen profielen van het uitbreidingsplan Medel.



The background of the slide is a photograph of a modern building with a glass facade, partially obscured by a large, curved lamppost in the foreground. The scene is set during the day with a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent magenta filter.

2

terrein & omgeving



plangebied uitbreiding Medel

Terrein en omgeving

Het ontwerp voor de uitbreiding van Medel bestaat uit drie schaalniveaus:

- Een globaal basisontwerp voor de gehele uitbreiding inclusief Medel 2 met de hoofdontsluiting, gericht op grote kavels en met landschappelijke inpassing;
- Een gedetailleerd ontwerp voor het eerste deel van de uitbreiding van Medel 1, geschikt als onderlegger voor het inpassingsplan;
- Een specifiek ontwerp voor deelverkavelingen, inclusief erfontsluitingen.

Landschappelijke inpassing

Door de ligging, goed ontsloten maar niet direct zichtbaar vanaf belangrijke infrastructurele lijnen in de omgeving en door de aard van de toekomstige bedrijvigheid, vooral logistiek, gelden voor de kwaliteitsambitie van het terrein specifieke voorwaarden. Het terrein moet efficiënt en functioneel zijn, goed passend bij de vraag uit de markt, de belangrijkste kwaliteitsambitie ligt op het gebied van landschappelijke inpassing (ten opzichte van de agrarische gebieden en woningen in de omgeving) en het parkachtige karakter.



bestaande waterstructuur

Waterstructuur

Het is van belang om bij het ontwerp van de waterstructuur voor Medel 2 rekening te houden met (en aan te sluiten op) de bestaande waterstructuur in het gebied.

Medel 2 ligt in drie verschillende peilvakken, waarbij er een gering peilverschil is en het water wordt afgevoerd richting de Linge. De belangrijkste watergangen (donkerblauwe lijnen) liggen respectievelijk centraal in Medel 2, aan de oostelijke rand en aan de Medelsestraat. Het biedt kansen om de ruimtelijke hoofdstructuur van Medel te versterken en herkenbaar te maken, door watergangen te verbreden.





bestaande interne en externe wegenstructuur

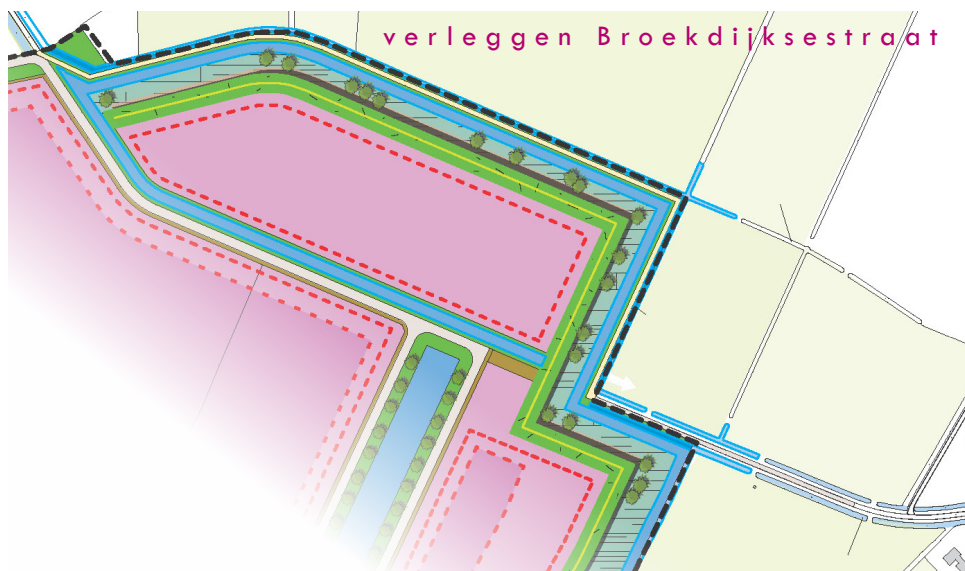


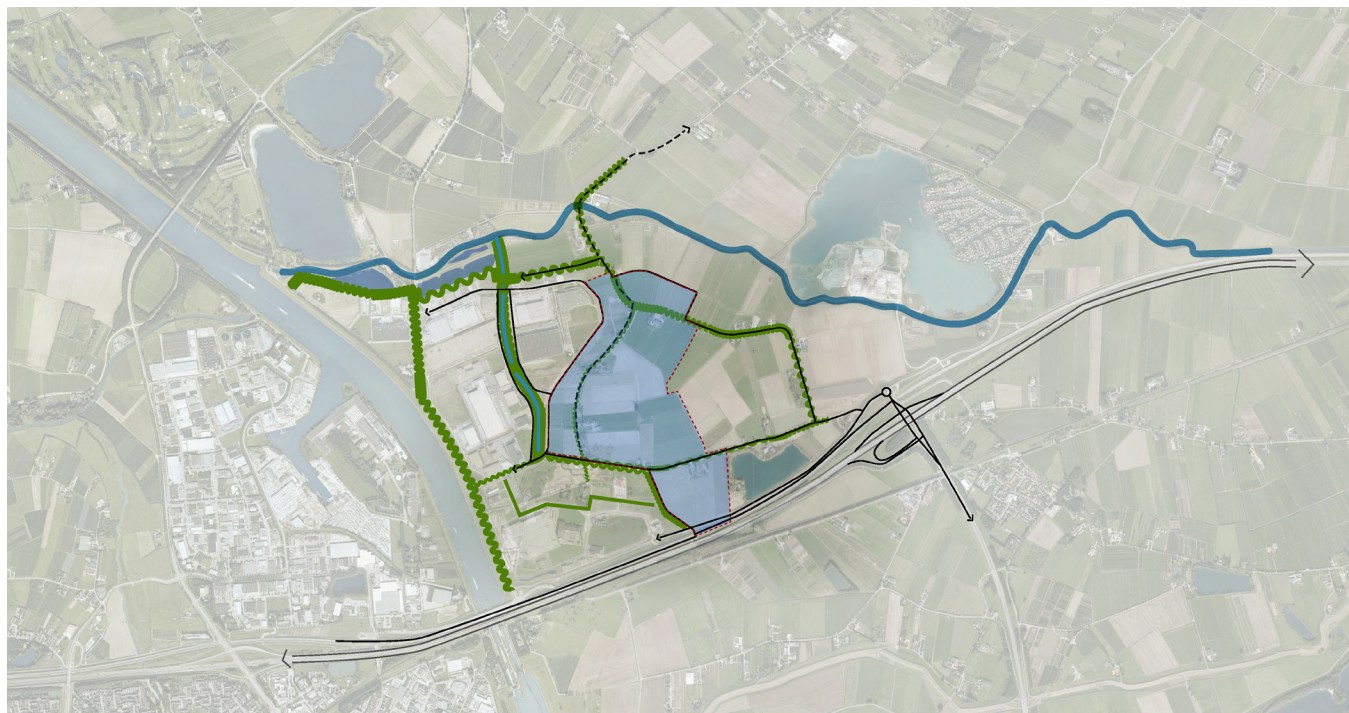
flexibele ontsluitingstructuur medel 2

Infrastructuur

Een belangrijke opgave voor de uitbreiding van bedrijventerrein Medel is het op een goede wijze ontsluiten van het terrein op de externe wegenstructuur. Voor zowel de Medelsestraat als de Broekdijksestraat geldt dat deze agrarische wegen niet toegankelijk zijn voor vrachtverkeer, ook niet in de toekomst. Voor het agrarisch of lokale verkeer zal de verbinding tussen de Broekdijksestraat en Bredesteeg worden verlegd naar de noordzijde van het plangebied.

De infrastructuur voor de uitbreiding van Medel 2 bestaat uit een centrale as die door middel van minimaal twee verbindingen op de bestaande wegenstructuur van Medel aan zal sluiten: De Prinsenhof. Ten behoeve van de flexibiliteit van de ontsluiting zowel intern, op het terrein zelf, als extern, op de omliggende wegenstructuur, zijn nog twee optionele ontsluitingsmogelijkheden. Hiervoor is een ruimtereservering opgenomen.



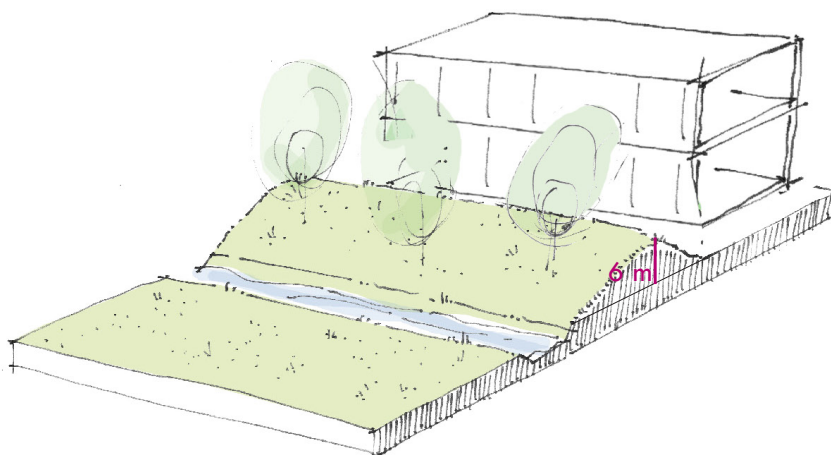
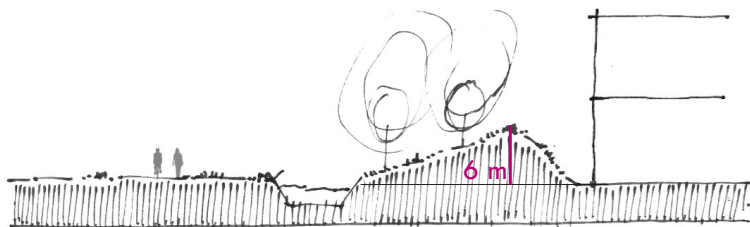


bestaande groenstructuur

Aansluiting groen netwerk

In de wegprofielen en aan de randen van het bedrijventerrein worden robuuste groen-stroken en -zones toegepast, zodat aangesloten wordt op het groene netwerk dat zowel aanwezig is in Medel 1 als langs de agrarische wegen. Net als in Medel 1 wordt in Medel 2 centraal in het gebied een groene singel aangelegd, waardoor er harmonie ontstaat in het gehele gebied.





schets landschappelijke overgang (uitgewerkt in profiel pagina 42/43)



Omgang met randen

De nieuwe rand van het bedrijventerrein wordt ingepast door middel van een wal van 6m hoog. Dit zorgt in voldoende mate voor afscherming van het zicht vanuit het omliggende agrarisch gebied op met name de opslag van bedrijven en het parkeren op het maaiveld. Het bovenste deel van de bedrijfsbebouwing blijft wel zichtbaar. Om het afschermende effect van de wallen te vergroten kan de wal worden beplant met bomen of opgaande vegetatie. Aan de buitenzijde van de wal zal het talud overgaan in een flauw aflopend maaiveld tot de watergang. Langs Medel 1A wordt de wal 7,5m hoog in verband met de milieuzonering. Het aanleggen van grondwallen heeft tevens een positief effect op het streven naar een gesloten grondbalans.

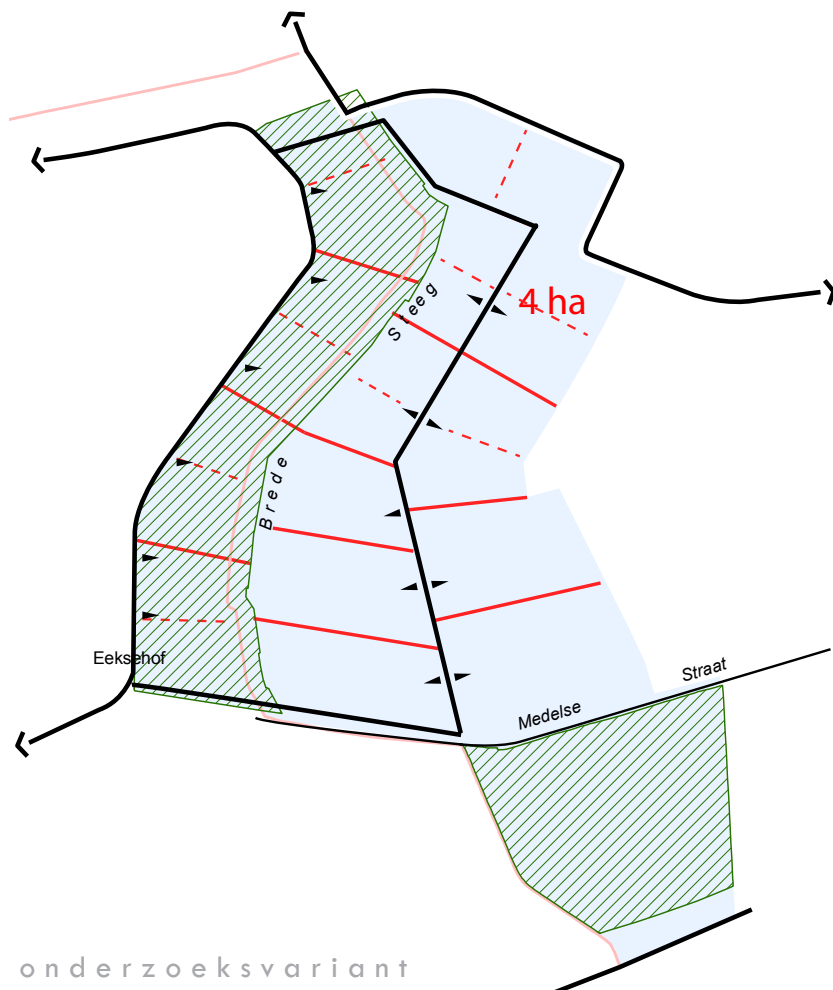
Ter afronding van de 1ste fase van Medel zal in eerste instantie aan de oostzijde van de Brede Steeg een groene rand (watergang met groene taluds) worden gerealiseerd. Bij de uitbreiding naar fase 2 kan deze inpassing in één of twee stappen naar de beoogde buitenrand worden gebracht.





3

flexibiliteit & fasering



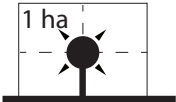
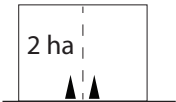
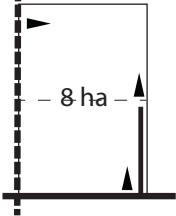
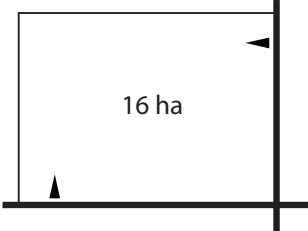
Grid in grid

De marktsituatie maakt duidelijk dat 'de meeste beweging' op dit moment op het gebied van grote logistieke bedrijven zit. De uitbreiding van het bedrijventerrein Medel moet ruimte bieden voor nieuwe grote logistieke bedrijven (> 4ha). Tegelijkertijd moet ook de situatie voor de langere termijn in ogenschouw worden genomen waar opnieuw een vraag naar kleinere kavels kan ontstaan.

Door een slimme maatvoering van de verkaveling en de logistiek van het terrein zal ingespeeld worden op de veranderingen die in de tijd mogelijk zijn. In eerste instantie is het ontwerp gericht op grotere ruimtelijke eenheden, aansluitend bij de vraag uit de markt. Om in te kunnen spelen op veranderingen in de markt op de langere termijn moet op onderdelen een verfijning van de structuur mogelijk zijn.

Een grid-in-gridprincipe biedt uitkomsten voor nu en later. Dit principe bestaat uit een eenvoudige en heldere hoofdstructuur (grid of ruimtelijk kader), waarbinnen kleinere verkavelingprincipes mogelijk zijn, grid of stempel (zie pagina 28).

FLEXIBILITEIT

Kavel	Ontsluiting	Verhouding kavel (lxb)	
	Bedrijvenhof	3/4	
	Direct aan bedrijfsstraatstraat	2/3	
	Direct aan bedrijfsstraat	3/4	Standaard kavel
	Direct aan bedrijfsstraat of insteek	2/3	
	meerdere aansluitingen direct aan bedrijfsstraat	3/4	

Flexibiliteit

Flexibiliteit is de kern van de opgave. Grotere eenheden bepalen de belijning van het terrein, kleinere eenheden kunnen worden doorverkaveld binnen een grid-in-gridprincipe.

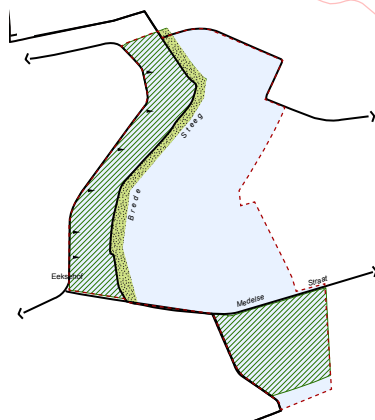
Het schema hiernaast geeft aan op welke wijze flexibel kan worden omgegaan met de kavels van circa 4 ha. Van belang voor de flexibiliteit is dat de kavels met de lange zijde aan de hoofdinfrastructuur worden gesitueerd.

De basisgrootte van de kavels bestaat uit kavels van 4 ha. Deze kavels kunnen worden opgesplitst in kavels van 2 ha of zelfs 1 ha. Kavels van 2 ha zijn vanaf de bedrijfsstraat bereikbaar, bij een opsplitsing in vier kavels van 1 ha kan een bedrijvenhof de kavels intern ontsluiten.

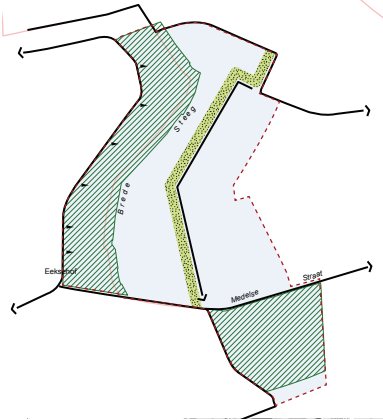
Daarnaast is het ook mogelijk om twee of meer kavels van 4 ha samen te voegen tot één kavel. Bij een kavel van 16 ha of meer is het gewenst om meerdere aansluitingen direct aan de bedrijfsstraat te realiseren.

Ook voor de ontsluiting van Medel 2 wordt ingestoken op flexibiliteit. Zo worden er minimaal 2 en maximaal 4 (deze extra twee zijn als ruimtereservering opgenomen) verbindingen naar het bestaande deel van het terrein gelegd.

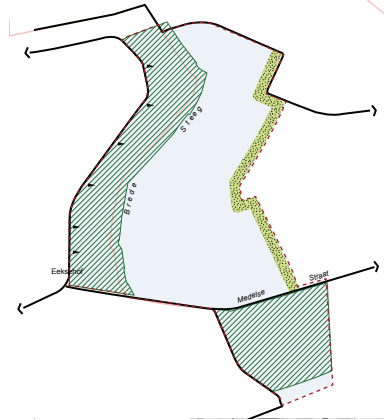
1. inpassing bestaande terrein



2. inpassing langs bedrijfsweg



3. inpassing langs buitenrand



Landschappelijke inpassing en fasering

Gezien marktontwikkelingen en een veranderende vraag is het zinvol in het ontwerpproces een uitgiftestrategie te ontwikkelen, die niet alleen in verschillende tempo's kan worden uitgevoerd, maar ook mogelijk maakt dat langere perioden van rust kunnen bestaan, zonder dat er sprake is van restkavels of een beeld van een onafgerond terrein. Deze strategie werkt door in de ontwerpmethodiek, die uitgaat van een ontwikkelingsrichting (ook voor Medel 2) en het meegroeien van de stroken voor landschappelijke inpassing in de tijd.

Landschappelijke inpassing in de vorm van een groene (buffer)zone kan geschieden op een drietal manieren/locaties, waarbij ook combinaties denkbaar zijn. Er zijn drie varianten van landschappelijke inpassing mogelijk, in de tijd gezien:

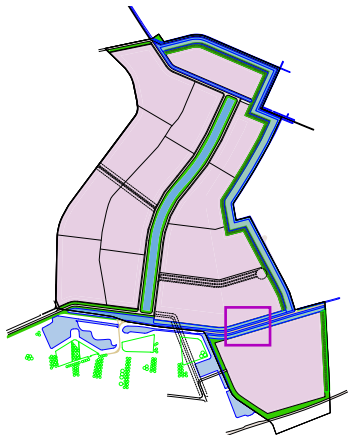
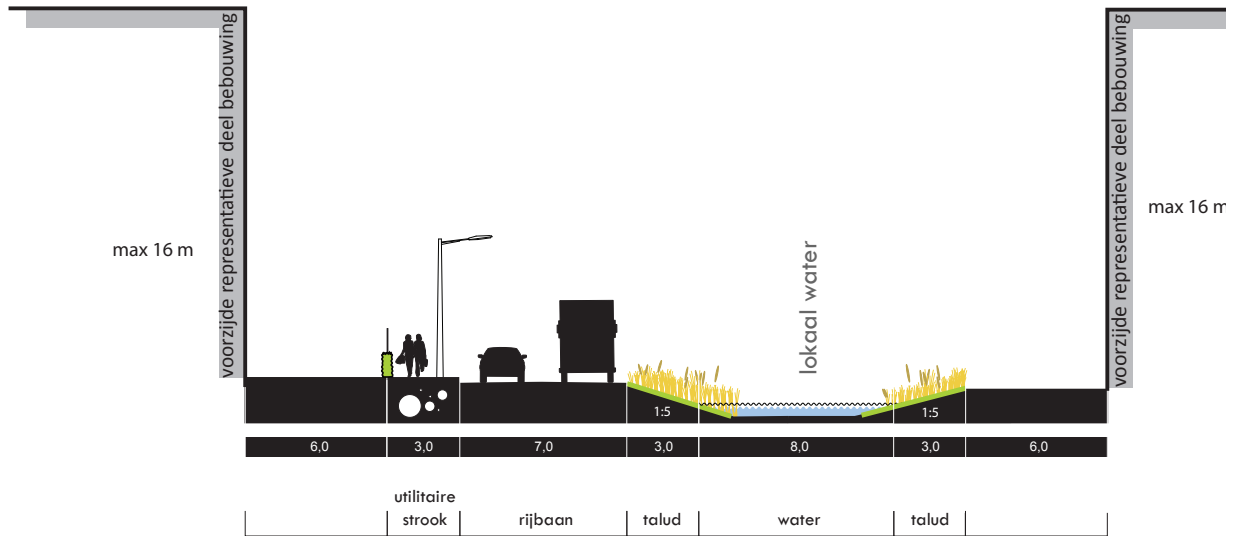
- 1] Inpassing van het bestaande terrein door een watergang met groene taluds aan de Bredesteeg;
- 2] Inpassing door een groenzone aan de nieuwe centrale as (bedrijfsweg);
- 3] Inpassing door een groenzone aan de buitenrand van Medel 2.



4

uitwerking
structuur

A | RUIMTERESERVERING OOSTZIJDE



Bouwhoogten



1.6 m (0.6 m uit erfgrans)

Wegprofielen

Maatvoering

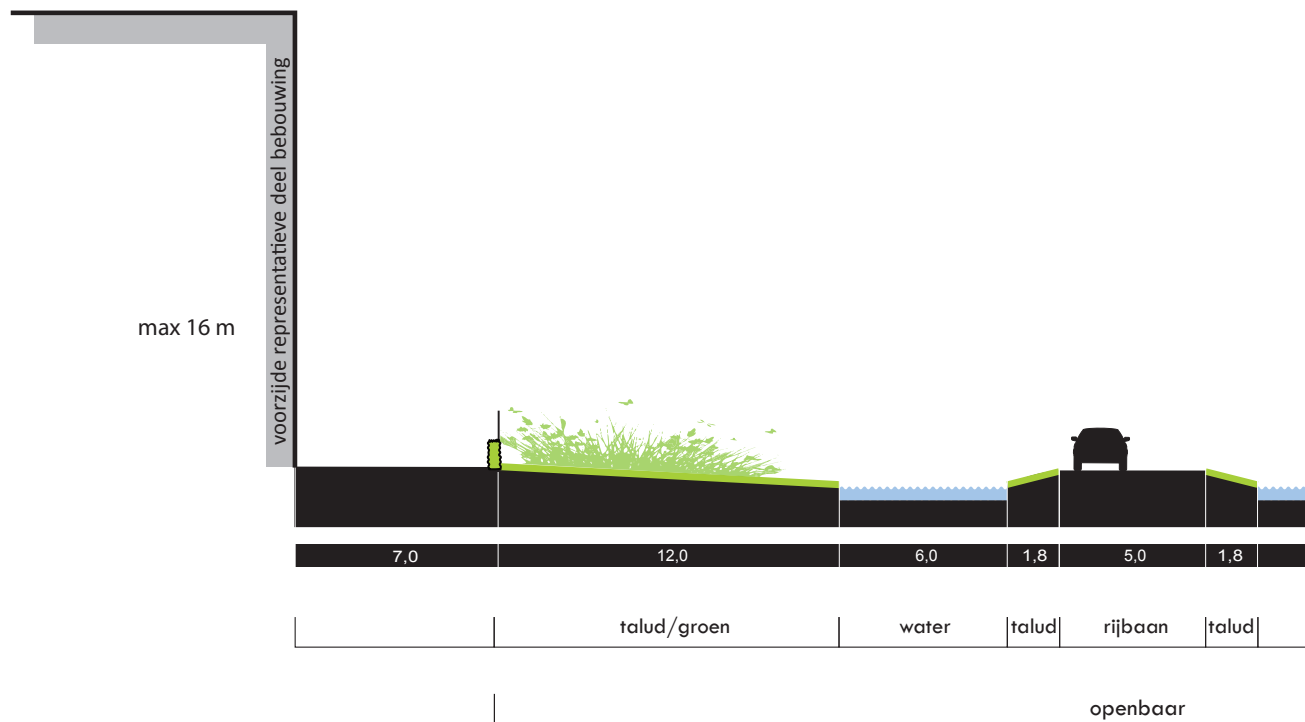
Voor grootschalige werklandschappen is het belangrijk om goed oog te houden voor de maatvoering van de profielen en de schaal van het terrein. Door verregaande vergroting van kavels en bebouwing kan door schaalverschillen een minder prettige werkomgeving ontstaan. Met enkele kwaliteitsrichtlijnen kan op een eenvoudige manier rekening worden gehouden met de gebruikers / werknemers van het terrein. Kleine ontwerpingrepen kunnen bijdragen aan een begrijpelijke structuur en een logische overgang tussen de verschillende schalen die het terrein zal krijgen. In deze stedenbouwkundige studie is uitgegaan van een ruime profielopbouw met naast een functionele indeling ook water en beplanting. De bouwhoogte wordt opgebouwd vanaf de openbare weg: op de rooilijn (respectievelijk 6m en 10 m uit de erfgrens) een maximale bouwhoogte van 16m en op 20m uit de erfgrens 30m.

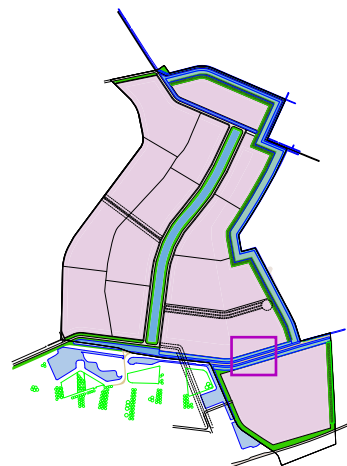
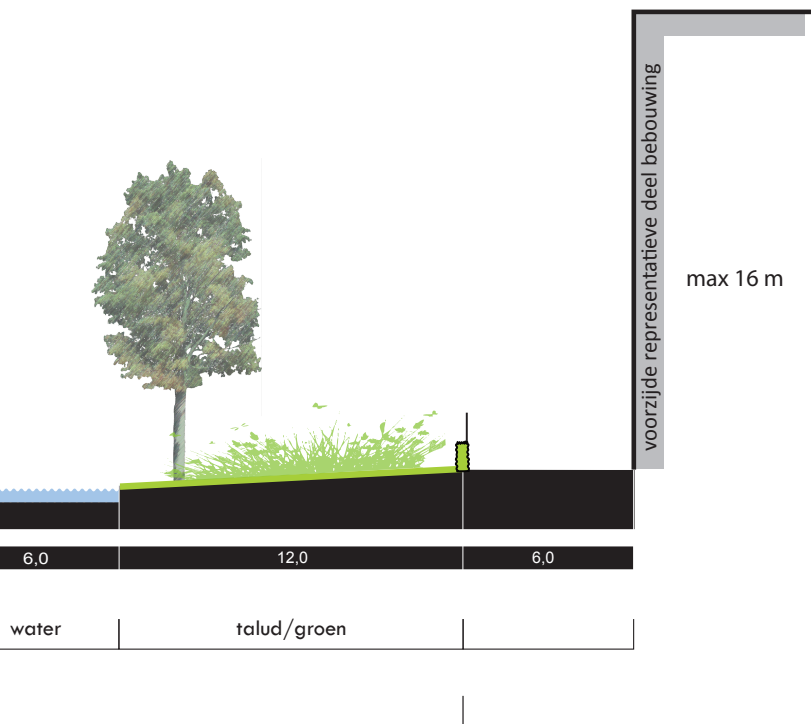
| 35 |

Wegprofielen

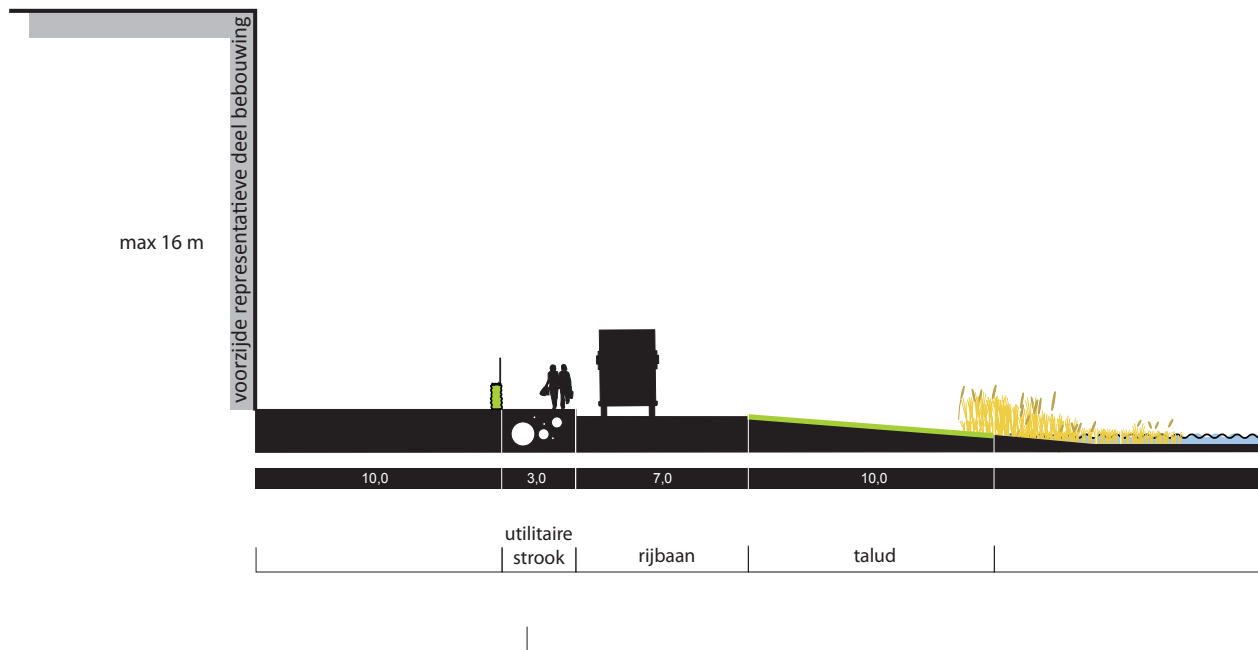
Het ontwerp voor het bedrijventerrein Medel kent vijf verschillende wegprofielen die op de pagina's hierna zijn weergegeven. Tussen de wegprofielen is de nodige variatie aangebracht (o.a. in de breedte van watergangen, groenstroken en aanwezigheid van bomen) om de hoofdstructuur van het bedrijventerrein te versterken en de herkenbaarheid en oriëntatie te vergroten.

B | MEDELSEWEG





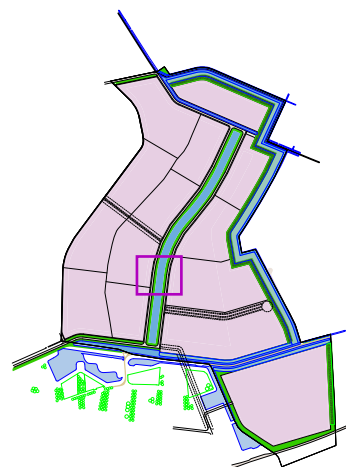
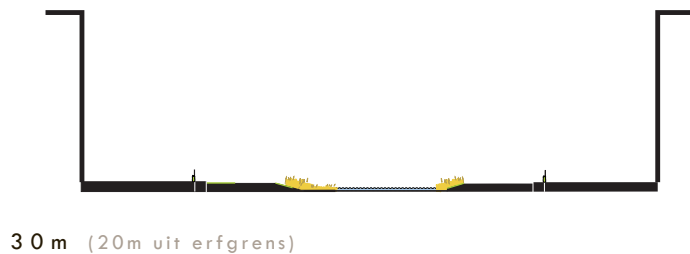
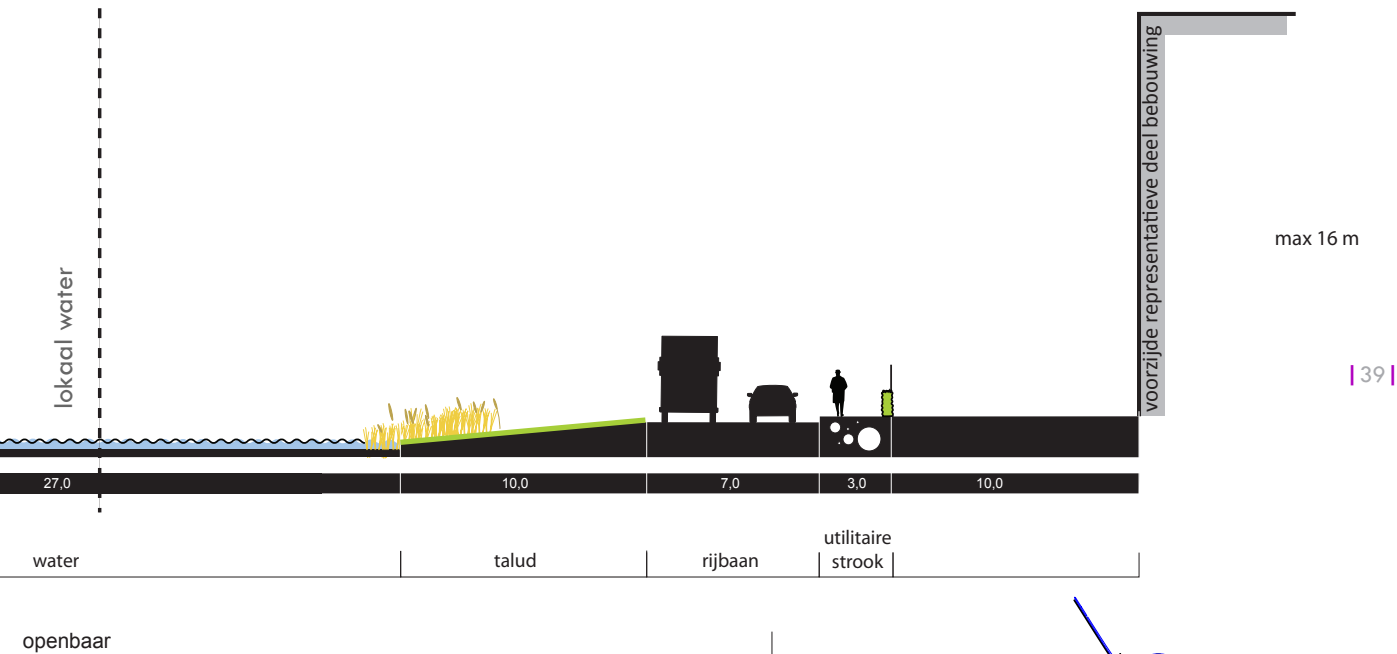
C | CENTRALE WEG



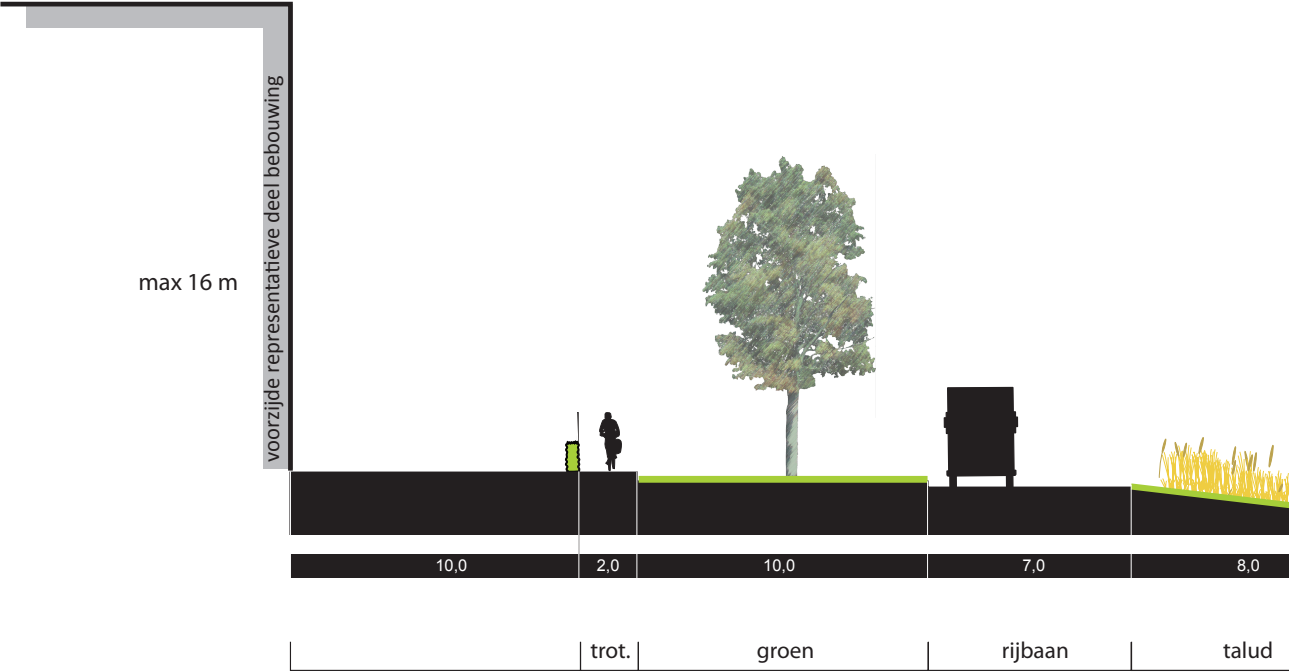
Bouwhoogten



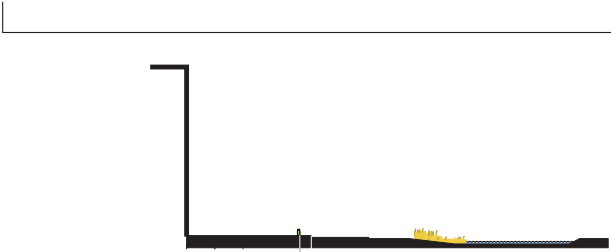
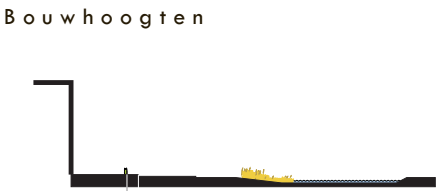
16 m (10m uit erfgrens)

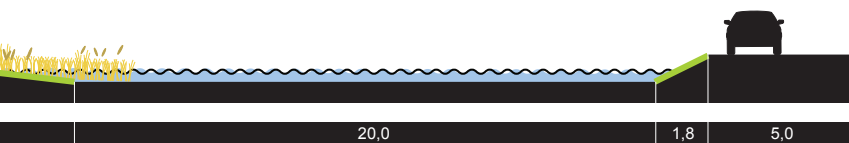


D | ENTREEWEG ZUID



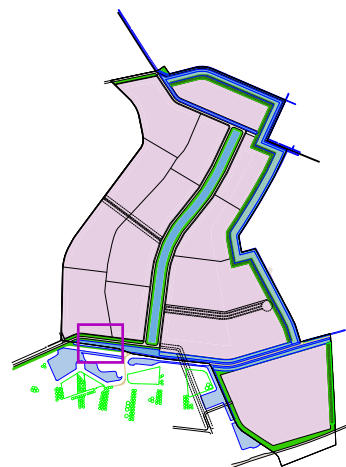
Bouw hoogten



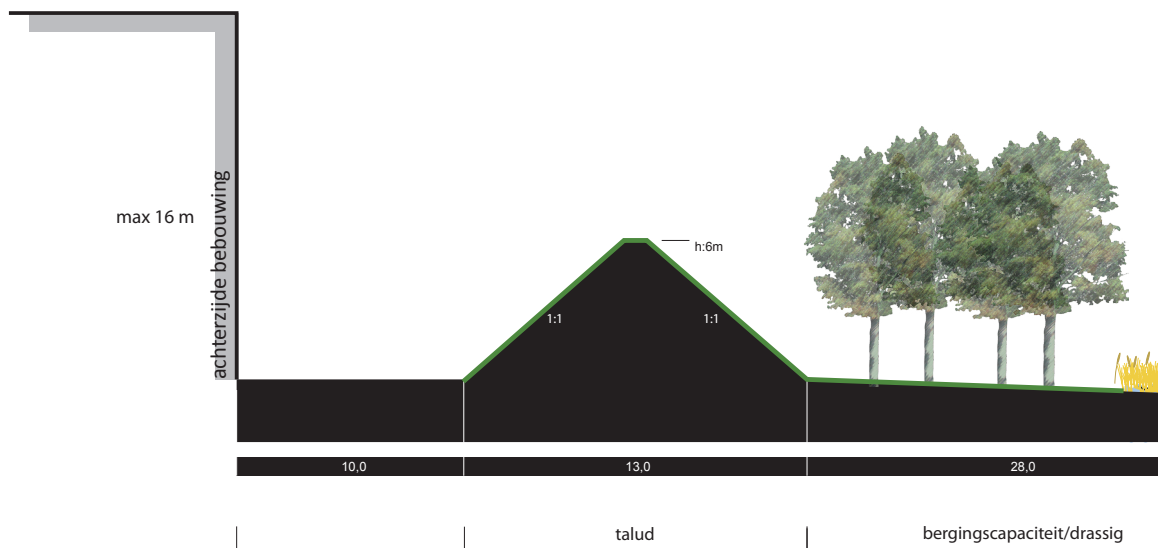


	water	talud	rijbaan
--	-------	-------	---------

openbaar



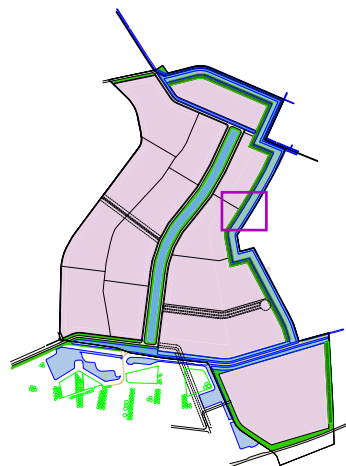
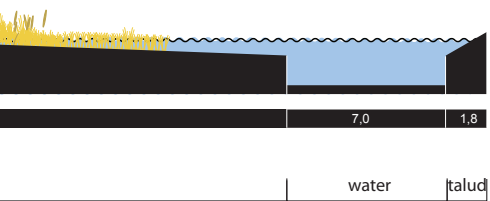
E | LANDSCHAPPELIJKE RAND

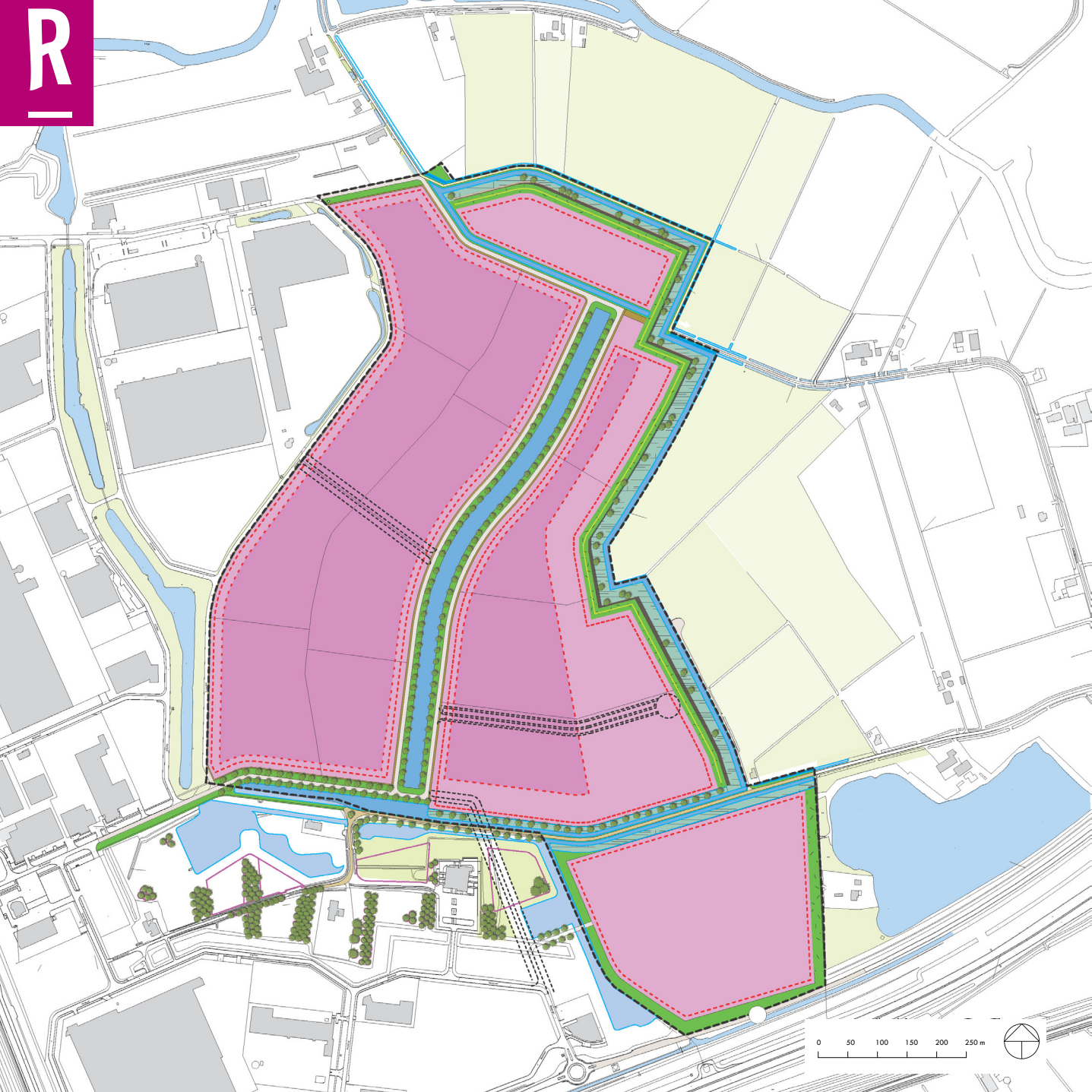


Bouw hoogten



16 m (10m uit erfgrans)





R

0 50 100 150 200 250 m



Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de uitbreiding van Medel is een plan dat voornamelijk wordt gekenmerkt door de heldere en eenvoudige opzet, waarbij is gestreefd naar maximale flexibiliteit.

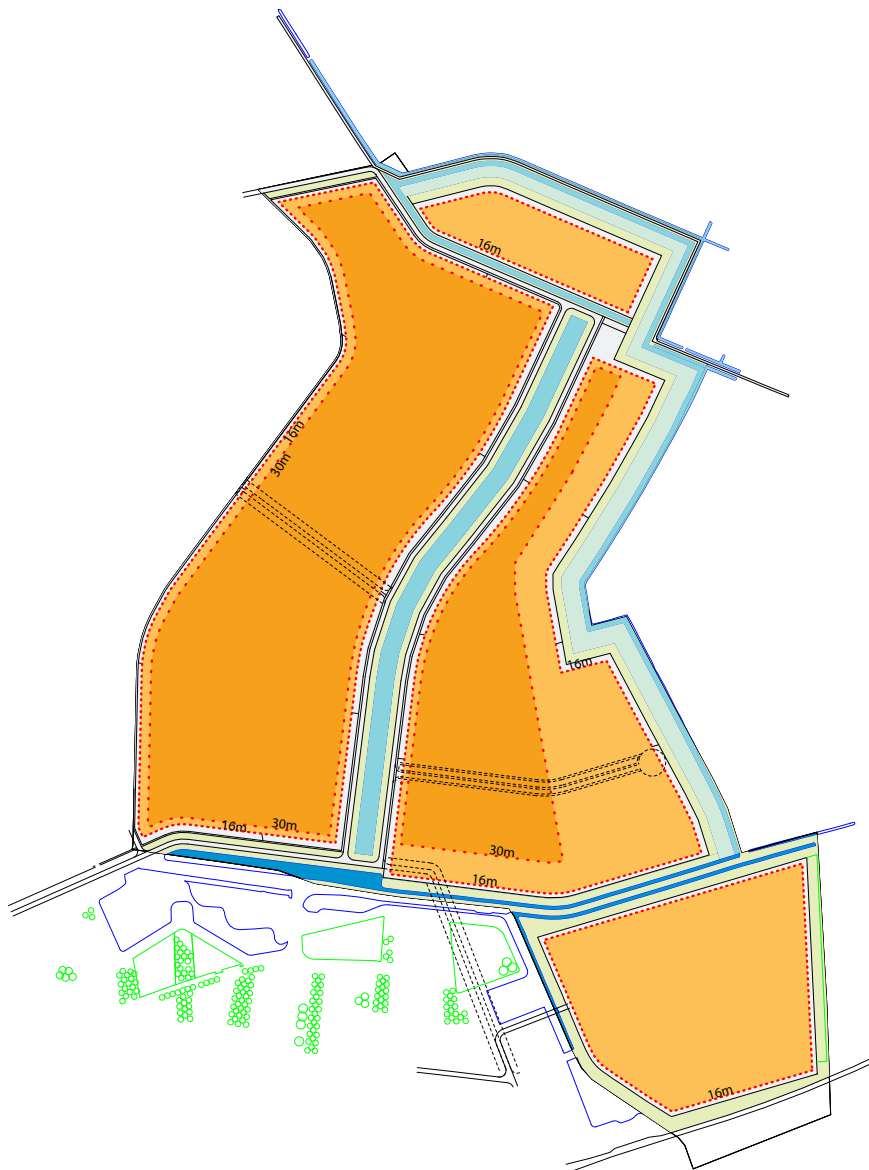
Verkeersstructuur

De ontsluiting van het terrein bestaat uit een centrale bedrijfsas met minimaal twee zijwegen die deze as verbinden met het bestaande bedrijventerrein. Vooral de centrale as is ruimtelijk goed herkenbaar door de brede watergang in het midden van het profiel. Er wordt ruimte gereserveerd om aan de zuidzijde *optioneel* een extra ontsluiting te maken via een nieuwe weg die aansluit op de bestaande rotonde (De Diepert) en de Medelsestraat gelijkvloers kruist. Voor vrachtverkeer is de Medelsestraat dan niet toegankelijk. Het agrarisch verkeer aan de noordzijde wordt via de buitenzijde van het bedrijventerrein geleid over een nieuwe weg die de Broekdijksestraat met de Bredesteeg verbindt. Voor vrachtverkeer zijn zowel de Broekdijksestraat als de Bredesteeg niet bereikbaar.

| 45 |

Kavels en bouwhoogte

Bij de verkaveling is rekening gehouden met de onderliggende landschapsstructuur in combinatie met het creëren van bruikbare kavels met zoveel mogelijk rechte hoeken (ten behoeve van de functionaliteit). De afmeting van de kavels is gemiddeld 4 ha en er zijn verschillende opties om de kavels te verkleinen en vergroten. De toegestane bouwhoogte is voor iedere kavel maximaal 16 meter aan de voorzijde en langs de buitenrand van het plangebied. Op een aantal kavels is op 20m uit de erfgrans een maximale bouwhoogte van 30 m toegestaan.



overzicht zonering bouwhoogten

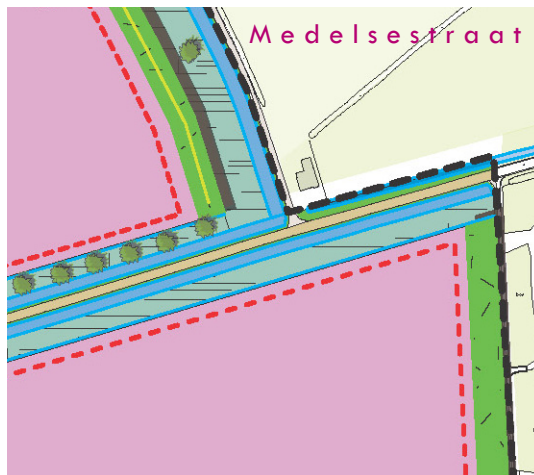
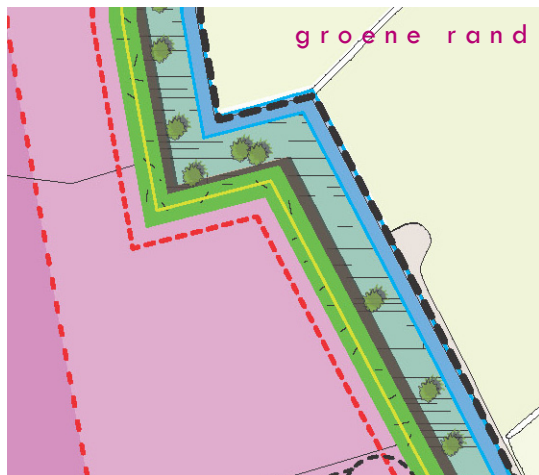
Groene rand

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door een groene zone van circa 48 meter breed (zie profiel pagina 43: wal, groen en water), aan de noord en oostzijde van de uitbreiding van Medel (fase 2).

Deze rand zorgt enerzijds voor een begrenzing van het bedrijventerrein en anderzijds voor het verzachten van de harde bebouwingsrand. Door de groene zone zal de bedrijfsbebouwing vanuit het landschap beperkter zichtbaar zijn.

Medelsestraat

Het landschappelijke karakter van de Medelsestraat zal versterkt worden door brede groenstroken (20 meter) aan beide zijden van de weg (zie profiel pagina 37). Het bestaande wegprofiel (circa 5 meter breed) zal worden gehandhaafd en de bedrijfsbebouwing komt op minimaal 25 meter afstand vanuit de rand van de weg te staan.





bijlage

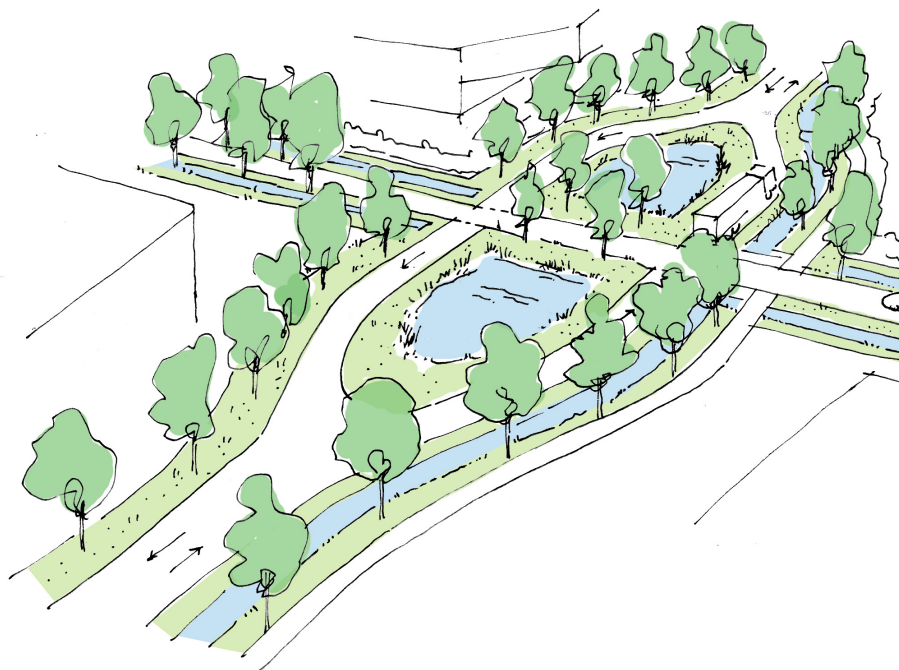


Voorbeeld van een mogelijke kruising Medelsestraat

Het is van belang om een overzichtelijke scheiding te maken tussen het verkeer tussen de Medelsestraat en de zuidelijke ontsluiting van Medel 2 (ruimtereservering). Deze kruising is dusdanig vormgegeven dat het voor het vrachtverkeer onmogelijk is om de Medelsestraat op te draaien.

De voorbeelduitwerking laat zien dat de plek een 'landmark' kan worden voor het bedrijventerrein en op die manier als een aantrekkelijke entree kan gaan functioneren.

IMPRESSIE kruising



R



T: 00 31 (0)10 20 18 555
WWW.RHO.NL
DELFTSEPLEIN 27B, 3013 AA
ROTTERDAM
POSTBUS 150, 3000 AD
ROTTERDAM, NEDERLAND

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE