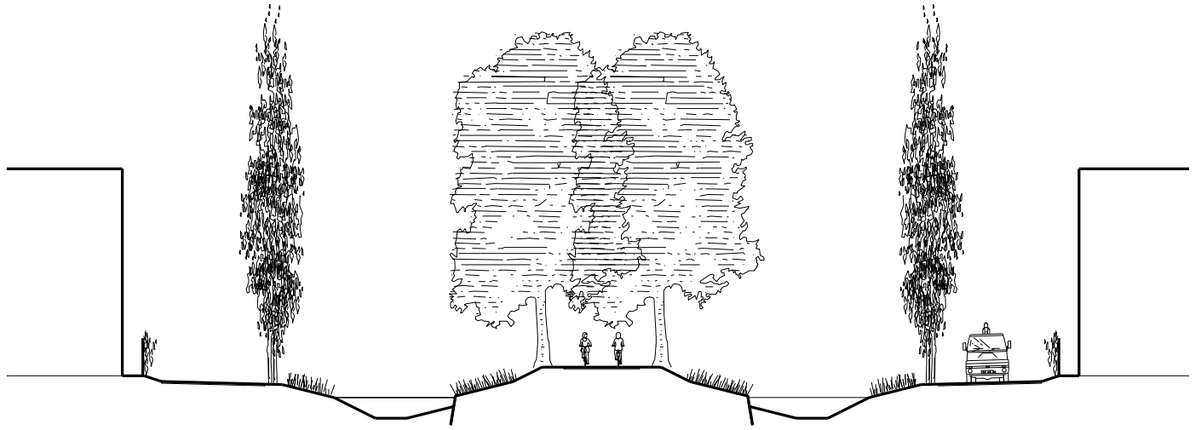


profielenboek

versie januari 2019

duurzaam bedrijventerrein

BAANSTEE *Noord*

bedrijventerrein Baanstee Noord - toekomstige impressie
Baanstee Noord
Baanstee Oost
Baanstee West
N244
de Koog

profielenboek

versie januari 2019

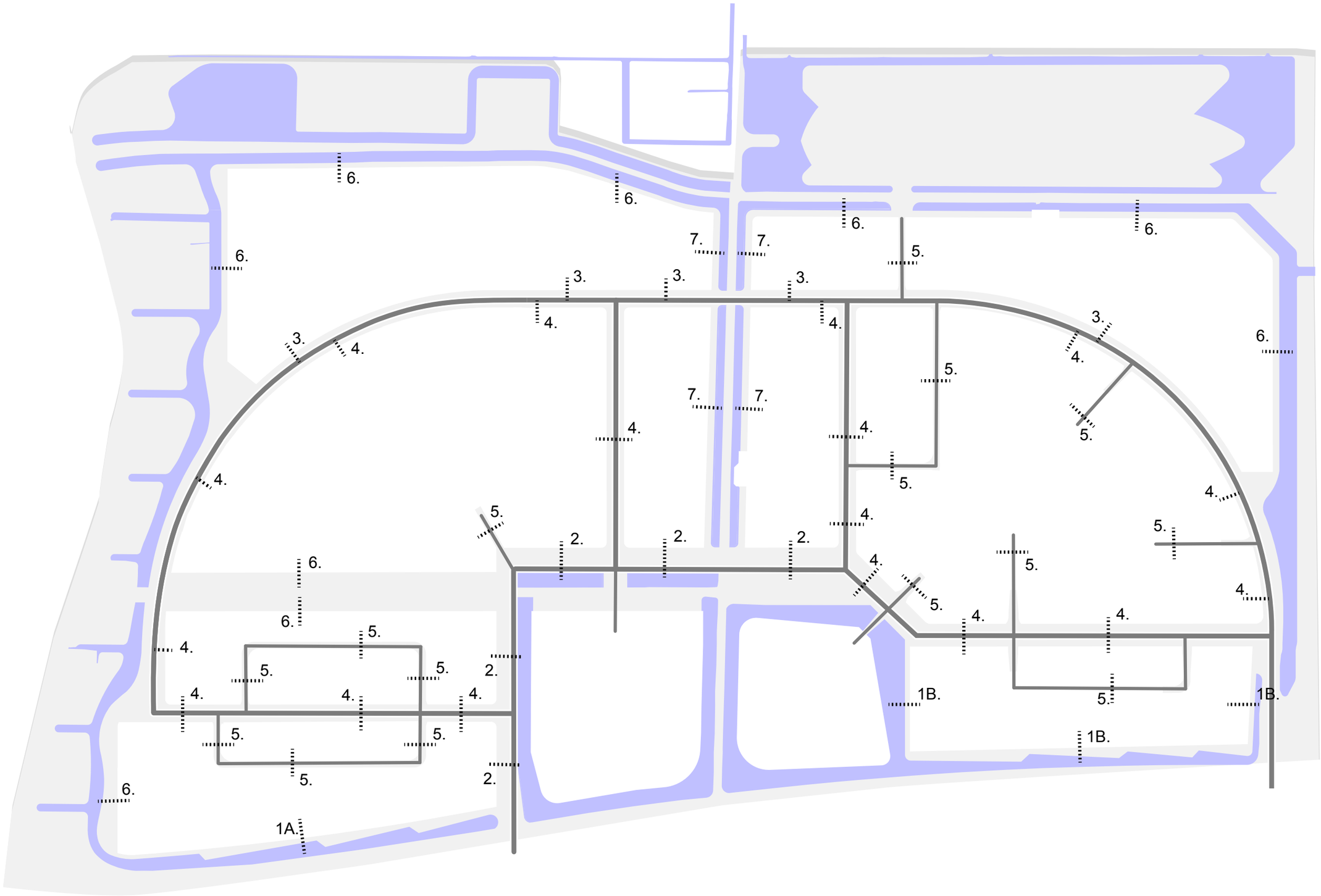
behorende bij beeldkwaliteitplan
bedrijventerrein ‘Baanstee Noord’
vastgesteld door B&W op 23 maart 2011

PURMEREND

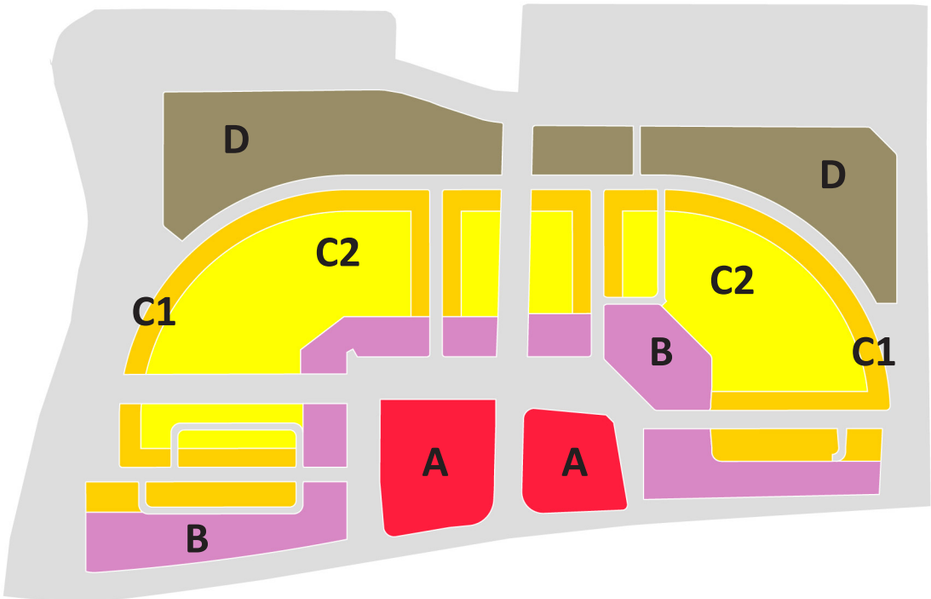
BAANSTEE NOORD

RRog
stedenbouw en landschap

zie voor meer informatie over bedrijventerrein ‘Baanstee Noord’ ook www.baansteenoord.com



principekaart profielen



kaart zonering (zie bijbehorend beeldkwaliteitplan voor uitleg zonering)

De te onderscheiden zones zijn:

- **Zone A**: hoogwaardig-intensief,
- **Zone B**: intensief,
- **Zone C1**: normaal,
- **Zone C2**: normaal,
- **Zone D**: grootschalig.

Algemeen

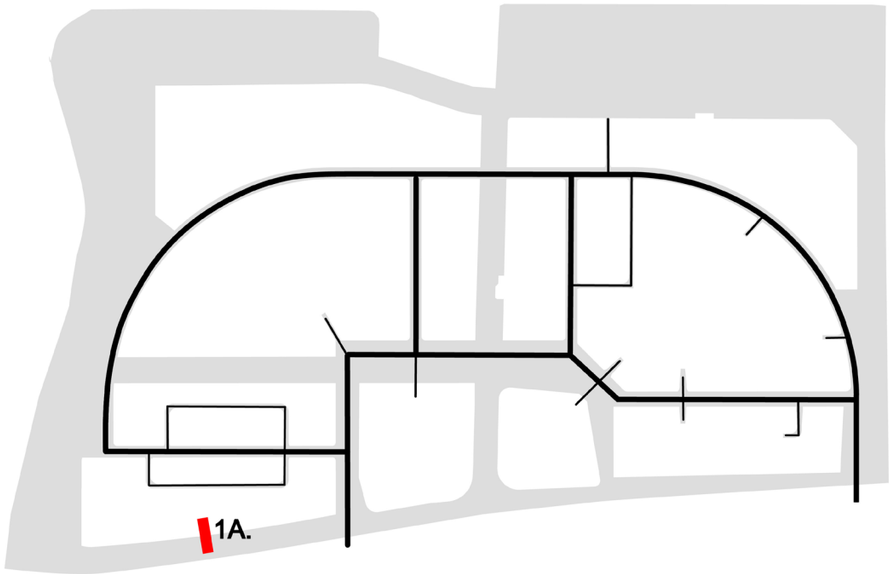
Dit profielenboek vormt een onderdeel van het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Baanstee Noord. Bij de beeldkwaliteit hoort de openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte is vastgelegd in de profielen. In dit document zijn zeven cruciale profielen uitgewerkt. Initiatiefnemers dienen met hun kavels aan te sluiten op deze profielen. Voor enkele profielen zijn naast het basisprofiel alternatieven aangegeven. In dit document zijn ook principe-details opgenomen. Wanneer een initiatiefnemer een inrichtingsplan voor de eigen kavel maakt dienen deze details te worden overgenomen.

De profielen zijn:

- Profiel 1-A: overgang van particuliere kavel naar het water langs de N244/westzijde
- Profiel 1-B: overgang van particuliere kavel naar het water langs de N244/oostzijde
- Profiel 2: overgang naar de hoofdontsluitingsweg rondom de twee centraal gelegen eilanden
- Profiel 3: profiel langs de gebogen hoofdweg ter hoogte van gebied D
- Profiel 4: profiel van de hoofdwegen
- Profiel 5 + alternatieven: profiel van de nevenontsluiting
- Profiel 6 + alternatief: overgang naar het landschap ter hoogte van gebied D
- Profiel 7: overgang naar het landschap ter hoogte van gebied C

De details zijn:

- Detail 1 (a + b): aansluiting op openbaar gebied langs de N244
- Detail 2: laag stijlen hekwerk met lage haag + alternatief
- Detail 3: hoog hekwerk met begroeiing
- Detail 4: principe parkeervak
- Detail 5: parkeervak op eigen terrein
- Detail 6: langs parkeren op eigen terrein
- Detail 7: haaks parkeren op eigen terrein
- Detail 8: principe smal trottoir langs hoofdweg

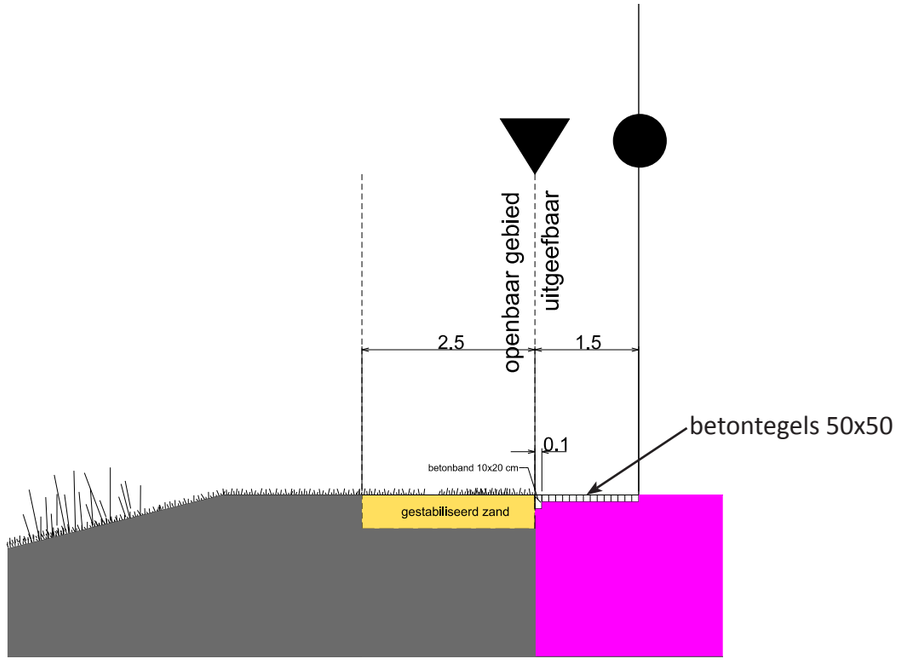


profiel 1 - A

Profiel 1-A: overgang van particuliere kavel naar het water langs de N244 /westzijde

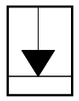
(zie detail 1-A achter in deze uitgave).

Profiel 1-A laat de rand van het bedrijventerrein zien langs de N244. Deze rand sluit aan op de waterpartij. De gebouwen staan in feite direct aan de taluds langs het water. Tussen het gebouw en het grastalud ligt een smalle strook van 1,5 meter op particulier terrein. De strook wordt begrensd met een betonnen opsluitband met een breedte van 10 centimeter. En de smalle strook wordt verhard met betontegels 50x50. De opsluitband is de eigendomsgrens. Naast deze strook van anderhalve meter ligt een strook van 4.5m van gestabiliseerd gras. Deze strook is overrijdbaar. De gemeente beheert het gras tot aan de opsluitband, de particulier is verantwoordelijk voor de 1,5 meter brede verhardingsstrook. In het profiel is de rooilijn aangegeven. De particulier moet het gebouw in de aangegeven rooilijn plaatsen. De rooilijn is hier gefixeerd.

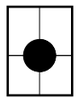


detail 1-A

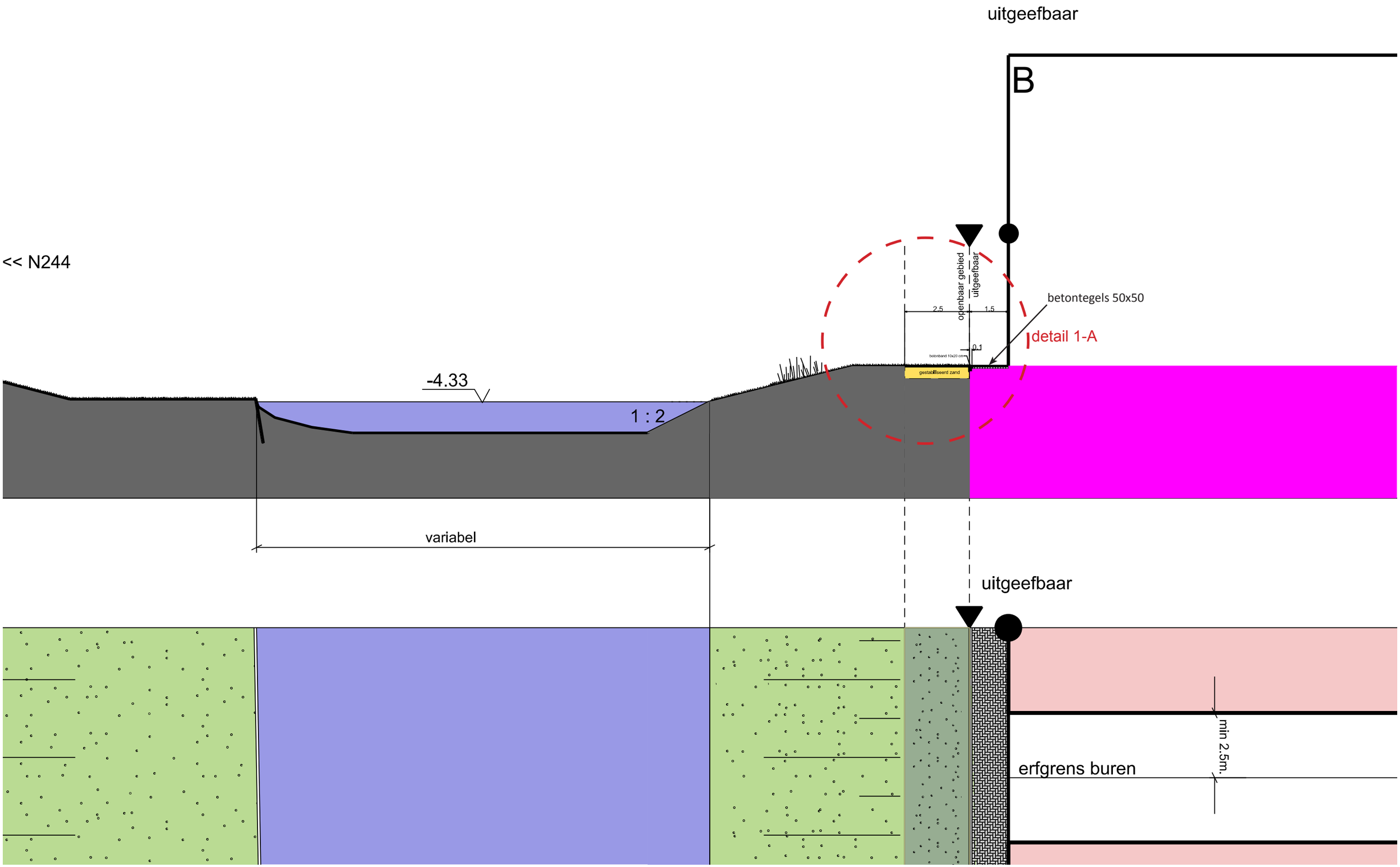
legenda

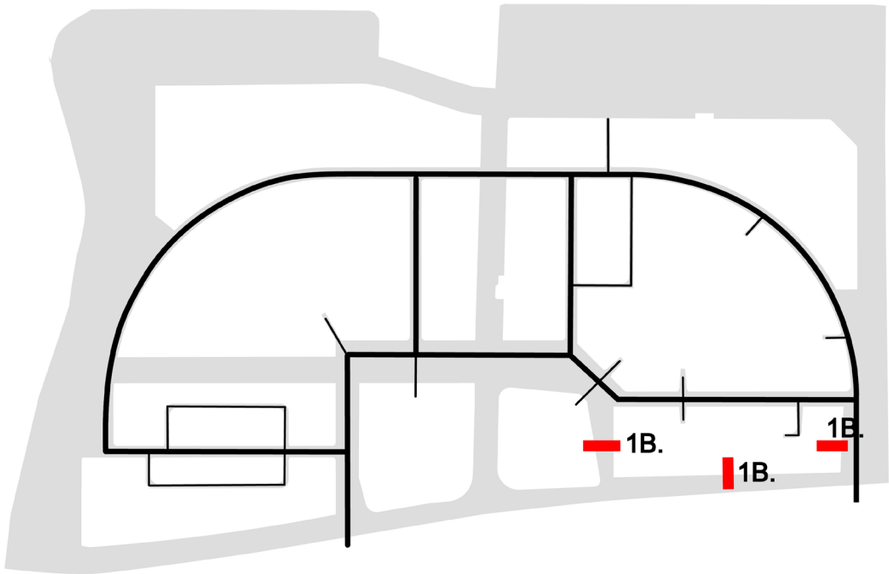


Grens uitgeefbaar gebied



Gefixeerde rooilijn


uitgeefbaar
B
<< N244
openbaar gebied
uitgeefbaar
2.5
1.5
0.1
betontegels 50x50
detail 1-A
betonband 10x20 cm
gestabiliseerd zand
-4.33
1 : 2
variabel
uitgeefbaar
min 2.5m.
erfgrens buren

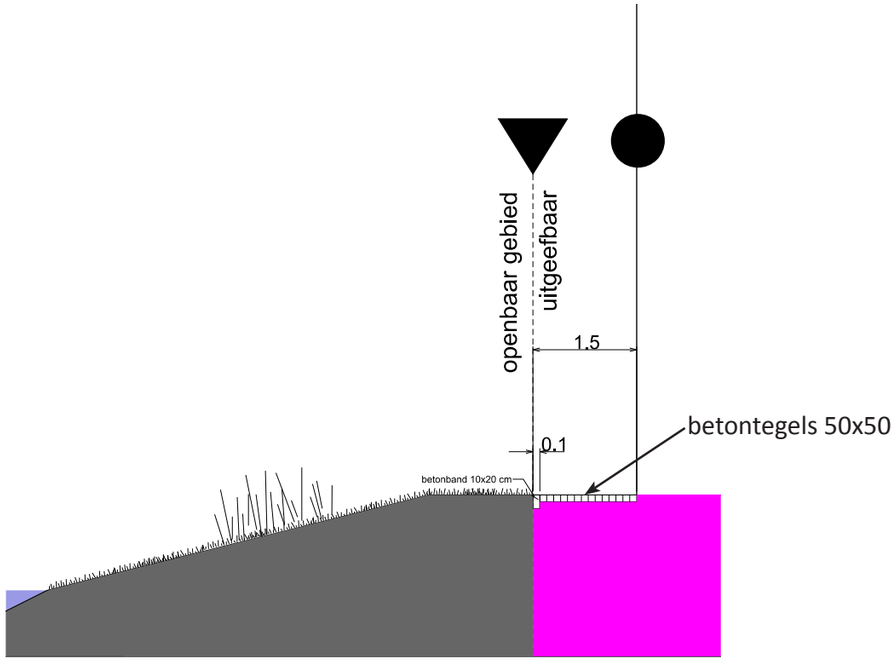


profiel 1 - B

Profiel 1-B: overgang van particuliere kavel naar het water langs de N244/oostzijde

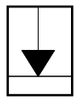
(zie detail 1-B achter in deze uitgave).

Profiel 1-B laat de rand van het bedrijventerrein zien langs de N244. Deze rand sluit aan op de waterpartij. De gebouwen staan in feite direct aan de taluds langs het water. Tussen het gebouw en het grastalud ligt een smalle strook van 1,5 meter op particulier terrein. De strook wordt begrensd met een betonnen opsluitband met een breedte van 10 centimeter. En de smalle strook wordt verhard met betontegels 50x50. De opsluitband is de eigendomsgrens. De gemeente beheert het gras tot aan de opsluitband, de particulier is verantwoordelijk voor de 1,5 meter brede verhardingsstrook. In het profiel is de rooilijn aangegeven. De particulier moet het gebouw in de aangegeven rooilijn plaatsen. De rooilijn is hier gefixeerd. Tussen de gebouwen is het mogelijk, op de rooilijn van de gebouwen, hekken te plaatsen.

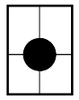


detail 1-B

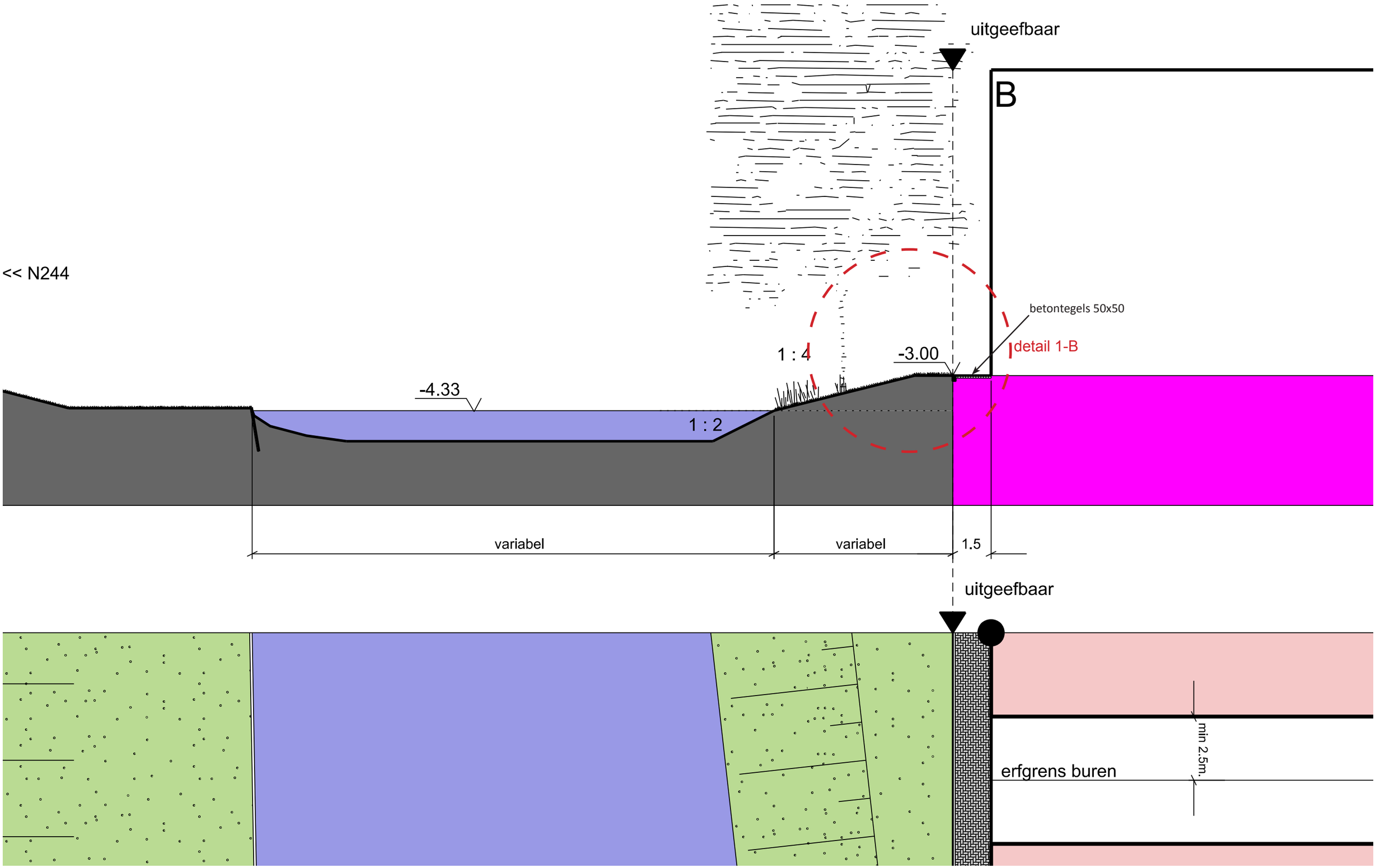
legenda

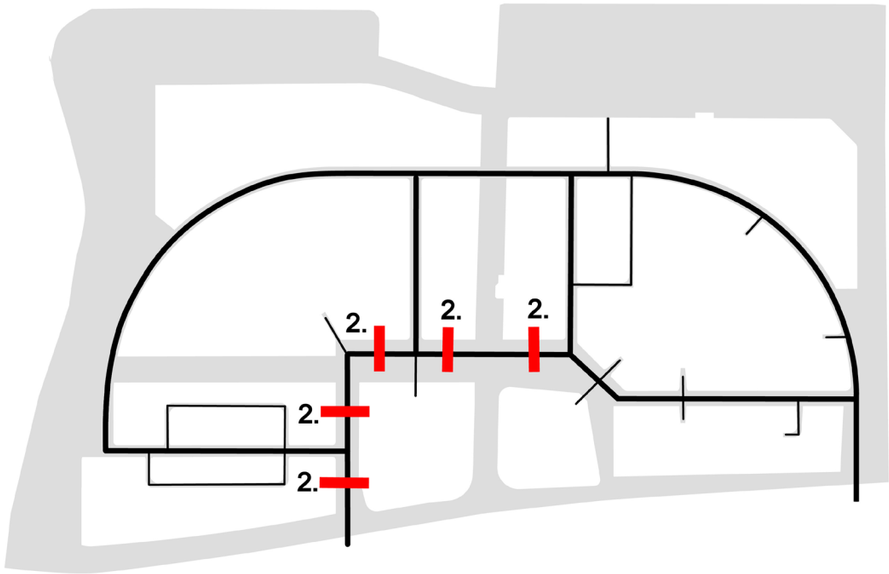


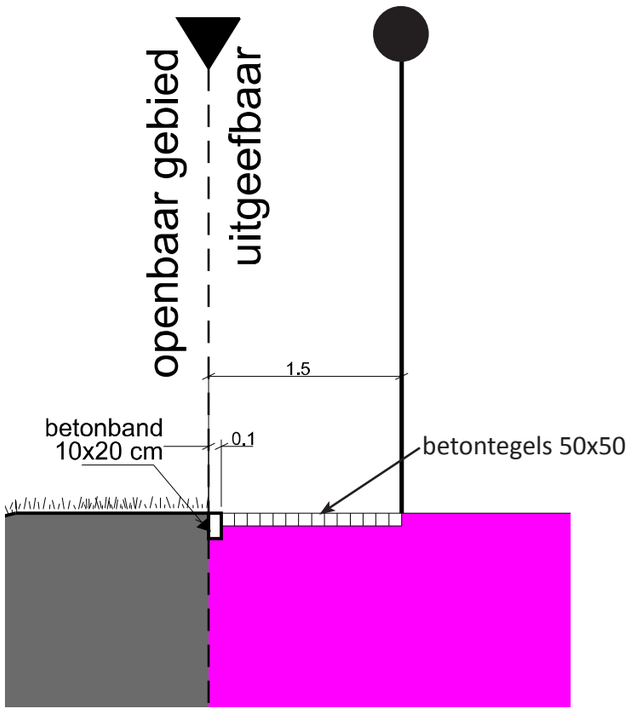
Grens uitgeefbaar gebied



Gefixeerde rooilijn


uitgeefbaar
B
<< N244
betontegels 50x50
detail 1-B
1 : 4
-3.00
-4.33
1 : 2
variabel
variabel
1.5
uitgeefbaar
min 2.5m.
erfgrens buren





detail 1

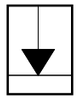
profiel 2

Profiel 2: overgang naar de hoofdontsluitingsweg rondom de twee centraal gelegen eilanden

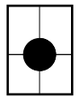
(zie detail 1 en detail 1 achter in deze uitgave).

Profiel 2 laat de rand van het bedrijventerrein zien langs de hoofdontsluiting rondom de twee centraal gelegen eilanden. Deze rand sluit aan op een brede groenstrook gelegen langs de hoofdontsluitingsweg. De gebouwen staan in feite direct aan het groen. Tussen het gebouw en het groen ligt een smalle strook van 1,5 meter op particulier terrein. De strook wordt begrensd met een betonnen opsluitband met een breedte van 10 centimeter. En de smalle strook wordt verhard met betontegels 50x50. De opsluitband is de eigendomsgrens. De gemeente beheert het groen tot aan de opsluitband, de particulier is verantwoordelijk voor de 1,5 meter brede verhardingsstrook. In het profiel is de rooilijn aangegeven. De particulier moet het gebouw in de aangegeven rooilijn plaatsen. De rooilijn is hier gefixeerd. Tussen de gebouwen is het mogelijk, op de rooilijn van de gebouwen, hekken te plaatsen.

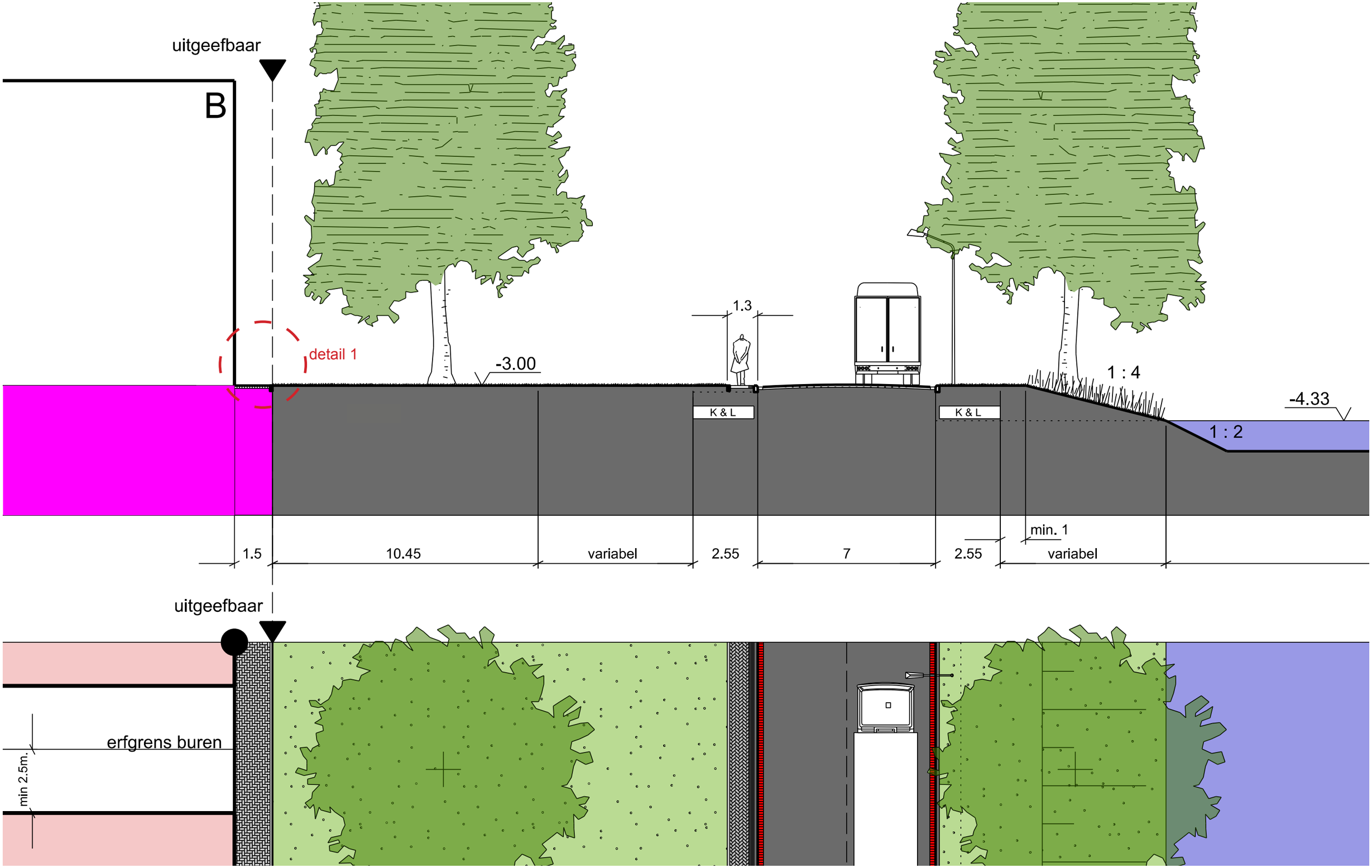
legenda

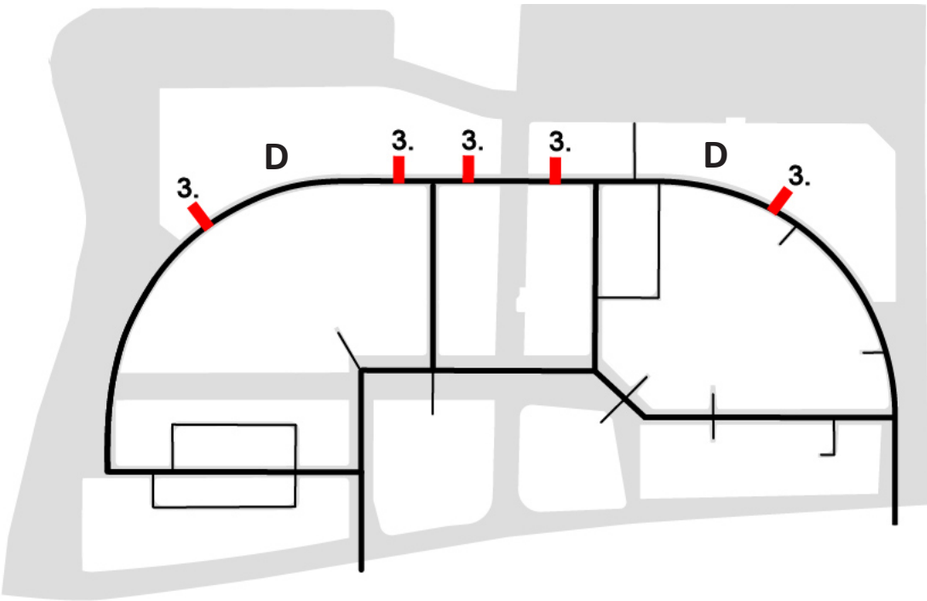


Grens uitgeefbaar gebied



Gefixeerde rooilijn


uitgeefbaar
B
detail 1
-3.00
1.3
K & L
K & L
1 : 4
-4.33
1 : 2
1.5
10.45
variabel
2.55
7
2.55
min. 1
variabel
uitgeefbaar
erfgrens buren
min 2.5m.

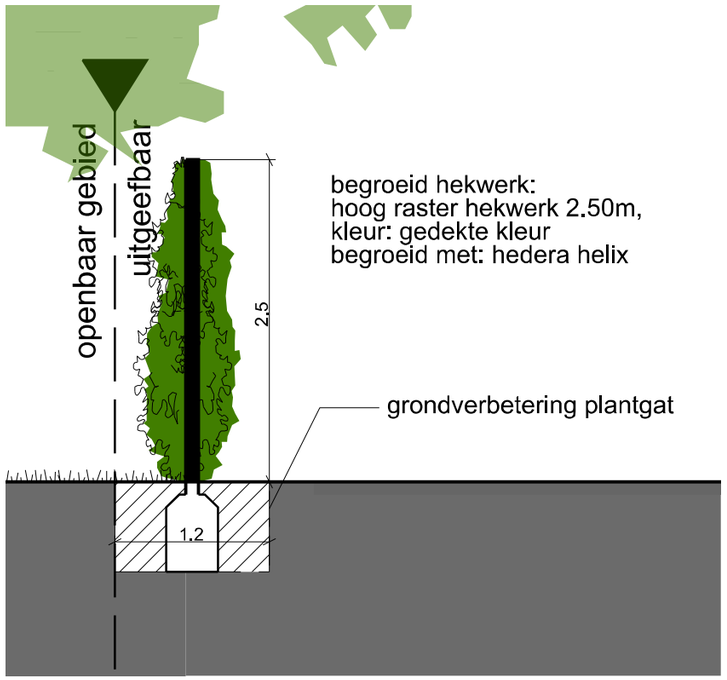


profiel 3

Profiel 3: profiel langs de gebogen hoofdweg ter hoogte van gebied D

(zie detail 3)

Profiel 3 is het profiel van de hoofdontsluitingsweg grenzend aan deelgebied D. Langs de hoofdontsluitingsweg ligt een smal trottoir en aan weerszijden van de weg ligt een brede groenstrook met bomen. Aan de noordzijde van de weg, gebied D, staat op eigen terrein in alle gevallen een 2,5 meter hoog hekwerk begroeid met klimop (Hedera helix). Achter dit hoge hekwerk zijn allerlei denkbare inrichtingen mogelijk. De rooilijn ligt op minimaal 13 meter van de erfgens. De rooilijn is hier niet gefixeerd, het gebouw mag ook verder van de erfgrens staan.



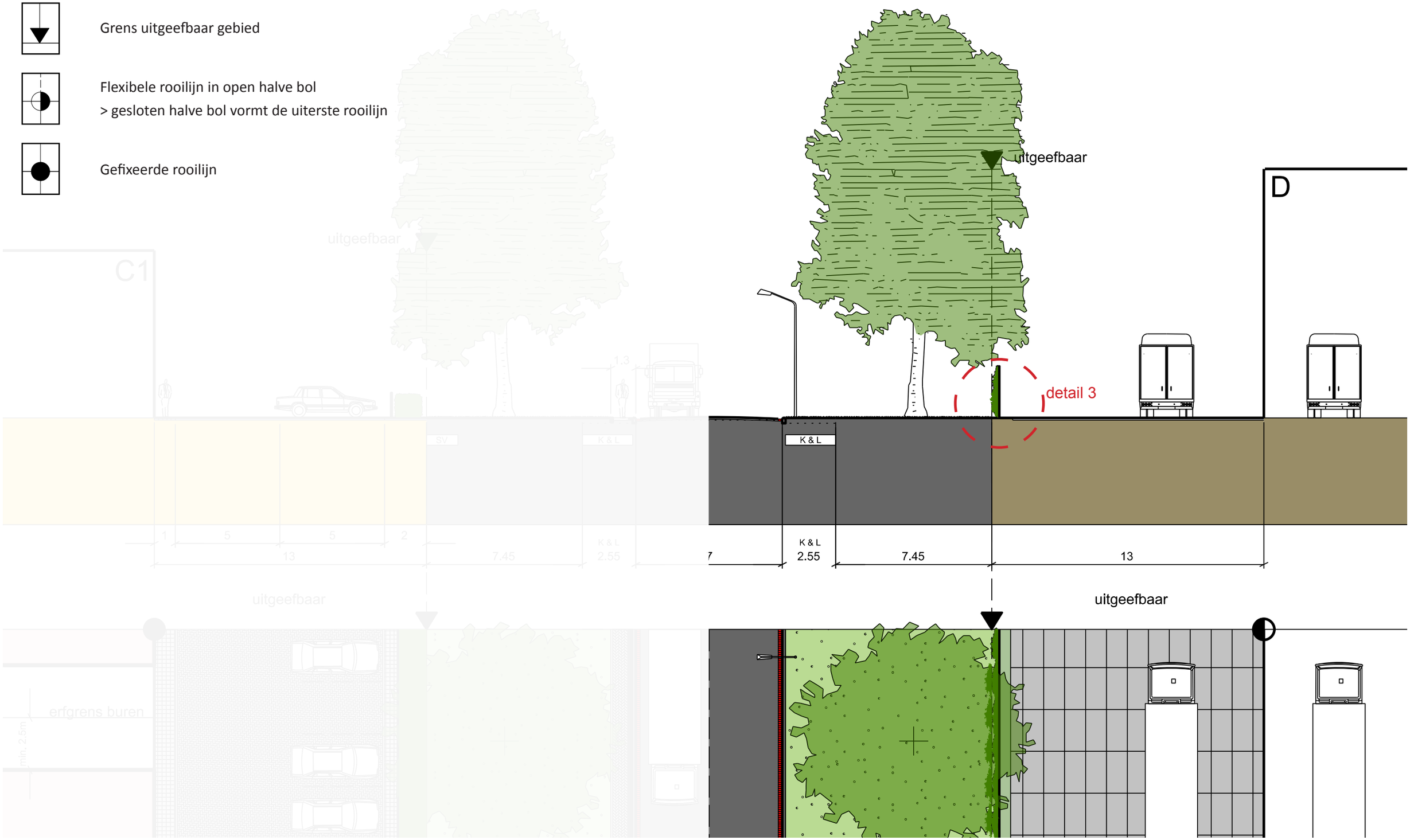
detail 3 (noordzijde hoofdontsluitingsweg / D zijde)

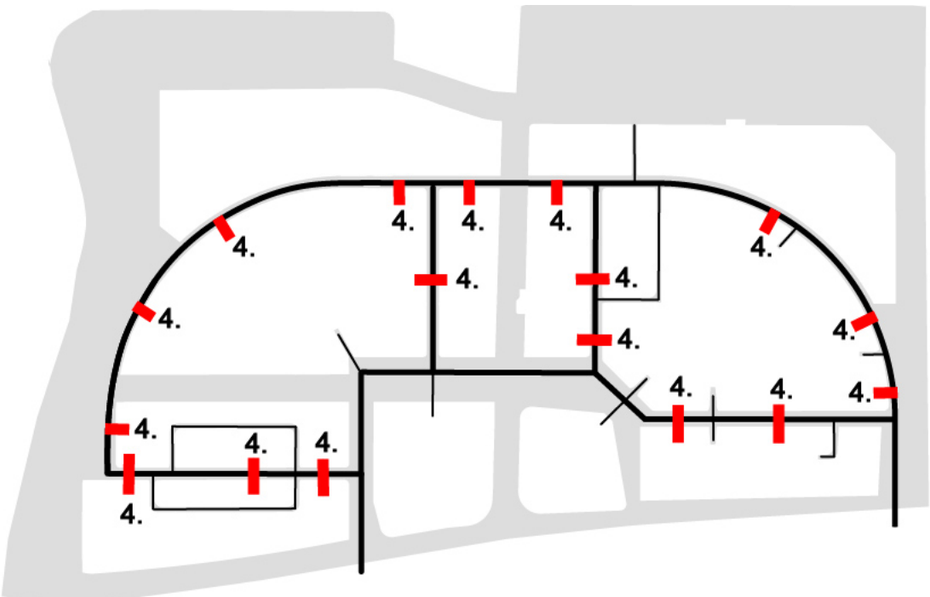
legenda

Grens uitgeefbaar gebied

Flexibele rooilijn in open halve bol
> gesloten halve bol vormt de uiterste rooilijn

Gefixeerde rooilijn





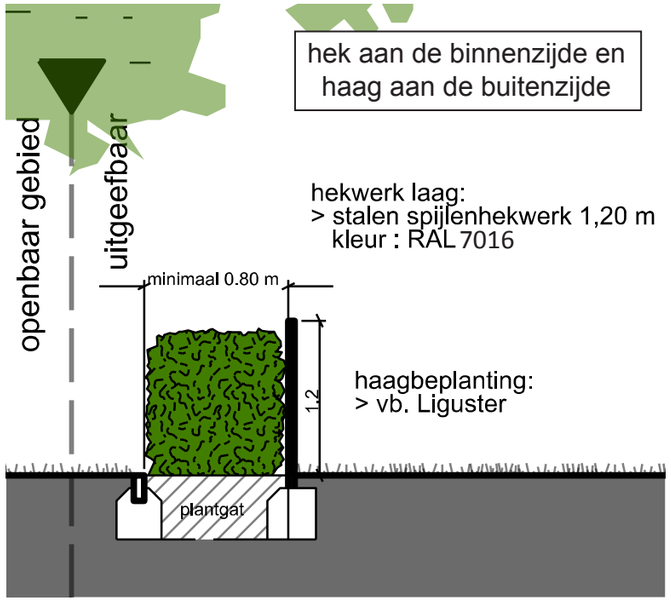
profiel 4

Profiel 4: profiel van de hoofdwegen

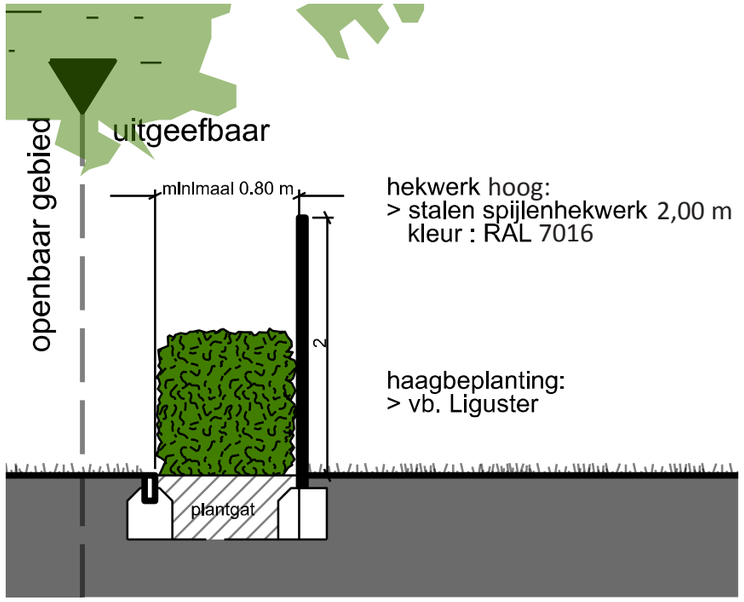
(zie detail 2 / zie detail 4 achter in deze uitgave)

Profiel 4 is het profiel van de hoofdontsluitingsweg. Langs de hoofdontsluitingsweg ligt een smal trottoir en aan weerszijden van de weg ligt een brede groenstrook met bomen. In het profiel zijn de erfgrenzen aangegeven. Aan beide zijden van de weg is een zone met een breedte van 13 meter vrijgehouden vanaf de erfgrens tot aan de gebouwen. De rooilijnen liggen vast. Alle gebouwen dienen waar mogelijk 13 meter vanaf de erfgrens te worden gesitueerd. In de strook van 13 meter kan op eigen terrein worden geparkeerd of kan een tuin worden aangelegd. Het parkeren wordt afgeschermd met een haag. De haag is verplicht. Indien gewenst wordt de haag op eigen grond begeleid door een laag spijlen hekwerk van 1,20 meter hoog of een hoog spijlen hekwerk van 2,00 meter hoog.

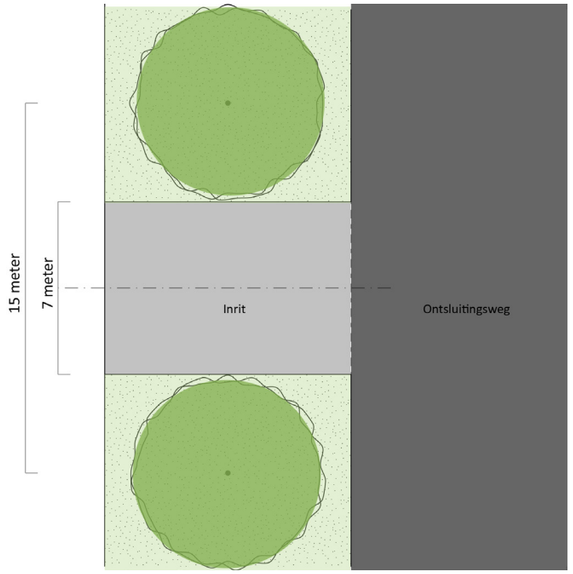
Vanaf de hoofdontsluiting is het mogelijk één aansluiting te maken per kavel. In het detail hieronder wordt aangegeven hoe dit moet. De situering van de bomen is bepalen voor de ligging van de inritten.



detail 2



detail 2 alternatief

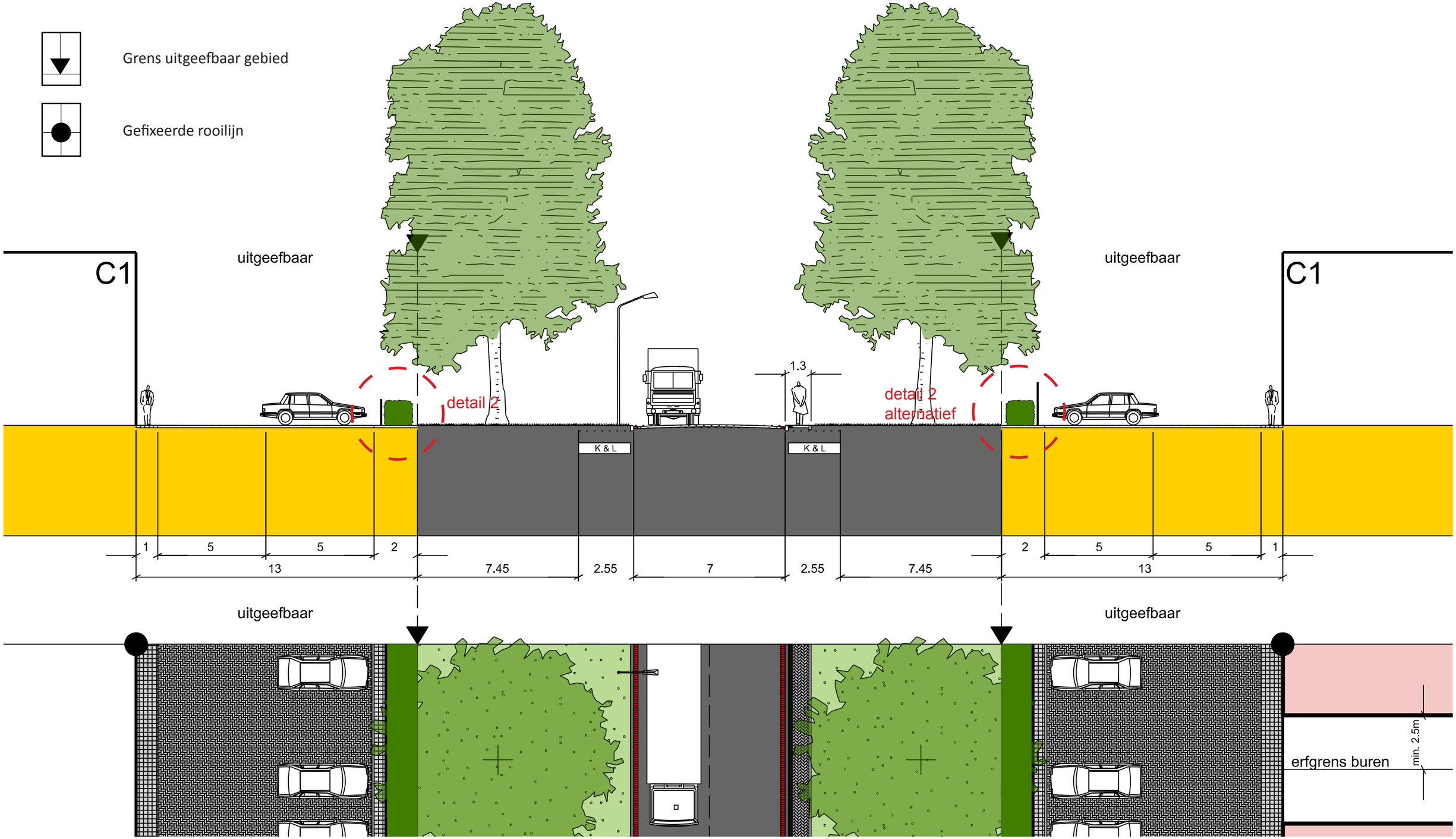


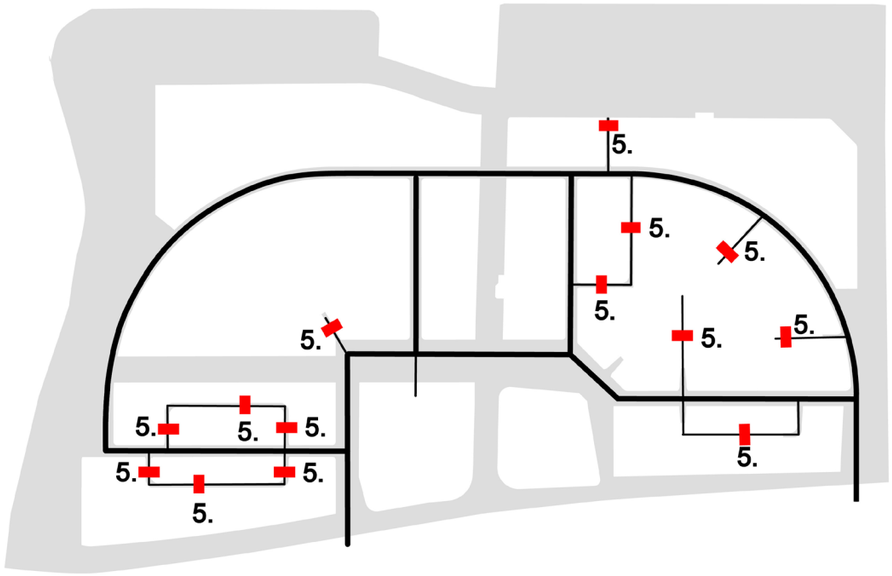
voorbeeld inrit langs hoofdontsluitingsweg.

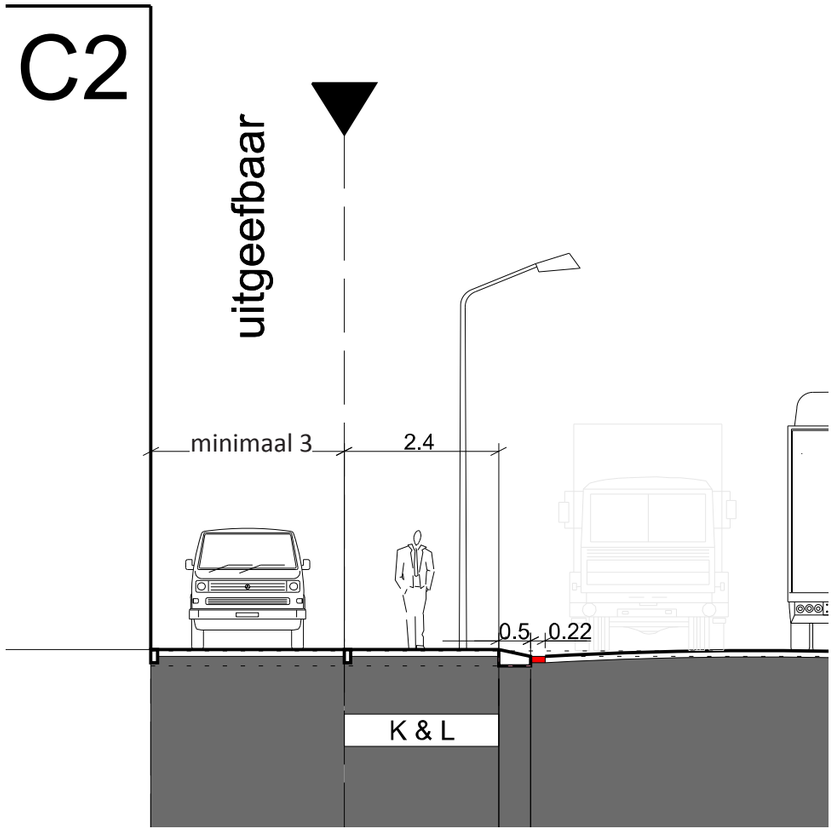
legenda

Grens uitgeefbaar gebied

Gefixeerde rooilijn







detail 6

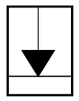
profiel 5

Profiel 5: profiel van de nevenontsluiting

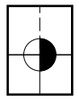
(zie detail 6 achter in deze uitgave)

Profiel 5 laat het wegprofiel zien van de overige ontsluitingswegen, anders dan de hoofdontsluitingweg. In feite wordt bij dit profiel maximale flexibiliteit geboden aan de particulieren. Er is een basisprofiel waarbij aan beide zijde van weg een trottoir ligt. De eigendomsgrenzen liggen aan de buitenzijde van de trottoirs. Tussen de weg en het trottoir ligt een overrijdbare band. Dit biedt de mogelijkheid overal langs dit profiel over het trottoir de kavels te benaderen. Er worden dus nergens speciale inritbanden gelegd voor inritten. De gebouwen mogen uiteraard ook meer dan 3 meter van de erfgrens staan.

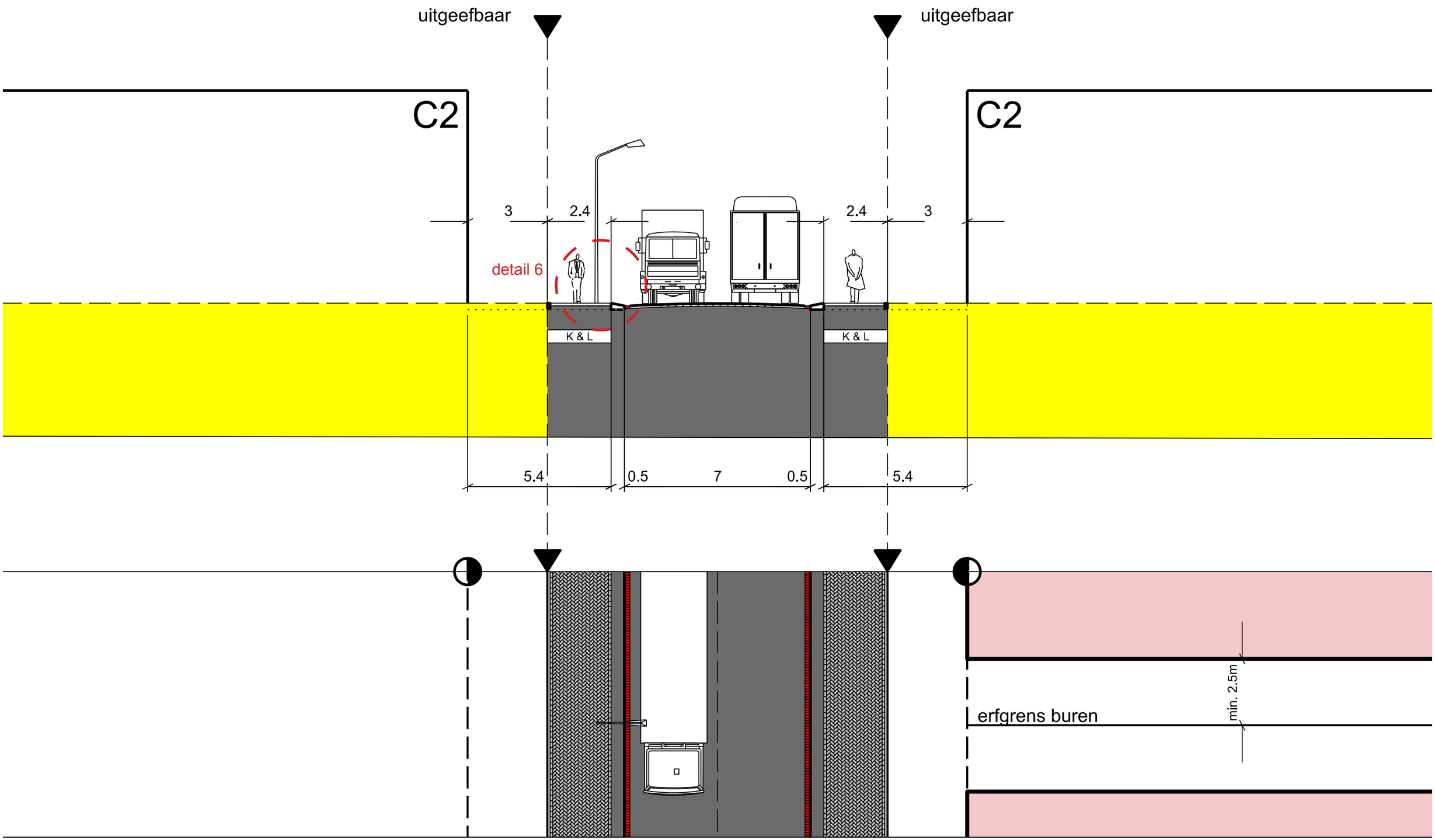
legenda



Grens uitgeefbaar gebied



Flexibele rooilijn in open halve bol
> gesloten halve bol vormt de uiterste rooilijn

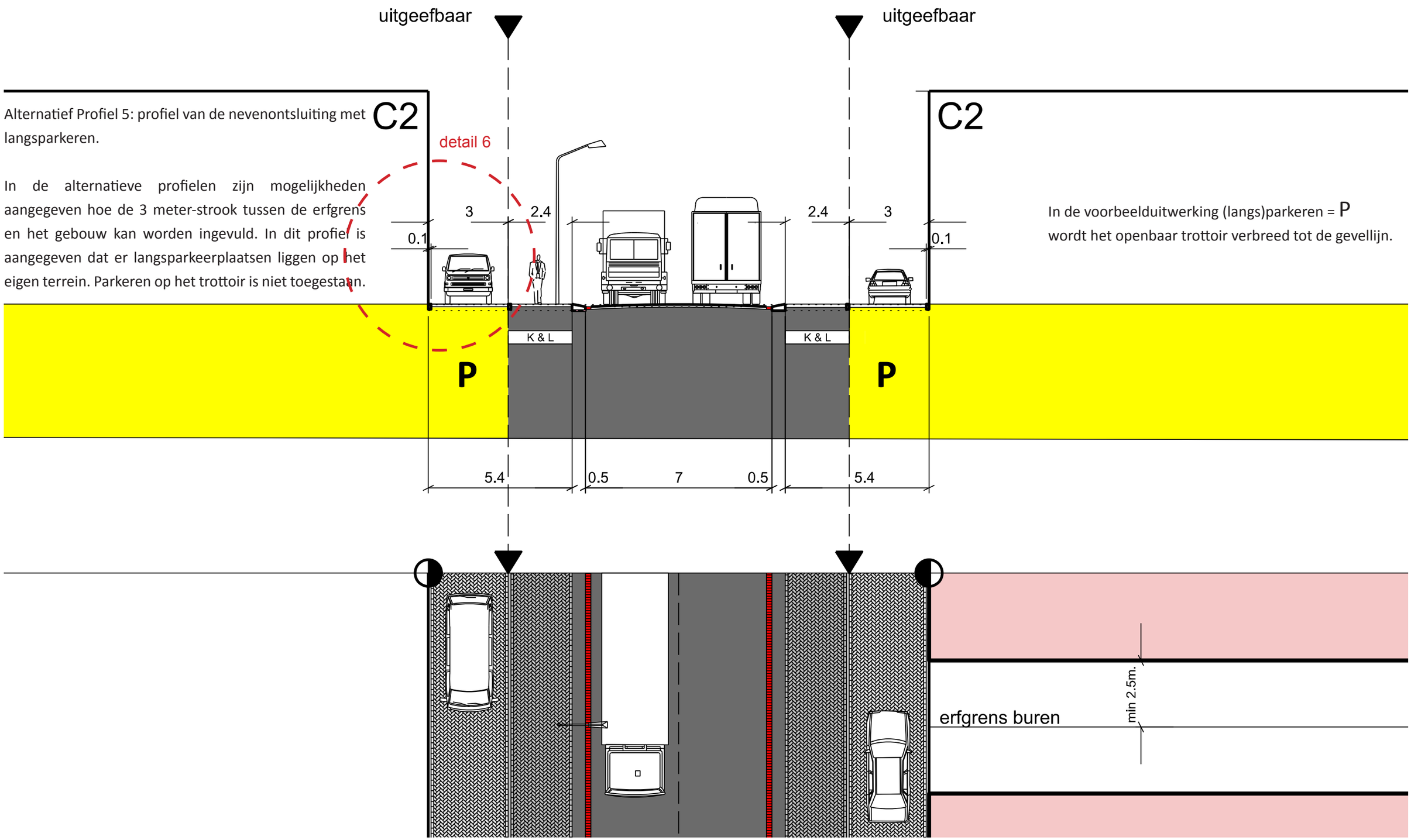

uitgeefbaar
uitgeefbaar
C2
C2
3
2.4
2.4
3
detail 6
K & L
K & L
5.4
0.5
7
0.5
5.4
min. 2.5m
erfgrens buren

profiel 5 - alternatief “langsparkeren op eigen terrein”

Alternatief Profiel 5: profiel van de nevenontsluiting met langsparkeren.

In de alternatieve profielen zijn mogelijkheden aangegeven hoe de 3 meter-strook tussen de erfgrens en het gebouw kan worden ingevuld. In dit profiel is aangegeven dat er langsparkeerplaatsen liggen op het eigen terrein. Parkeren op het trottoir is niet toegestaan.

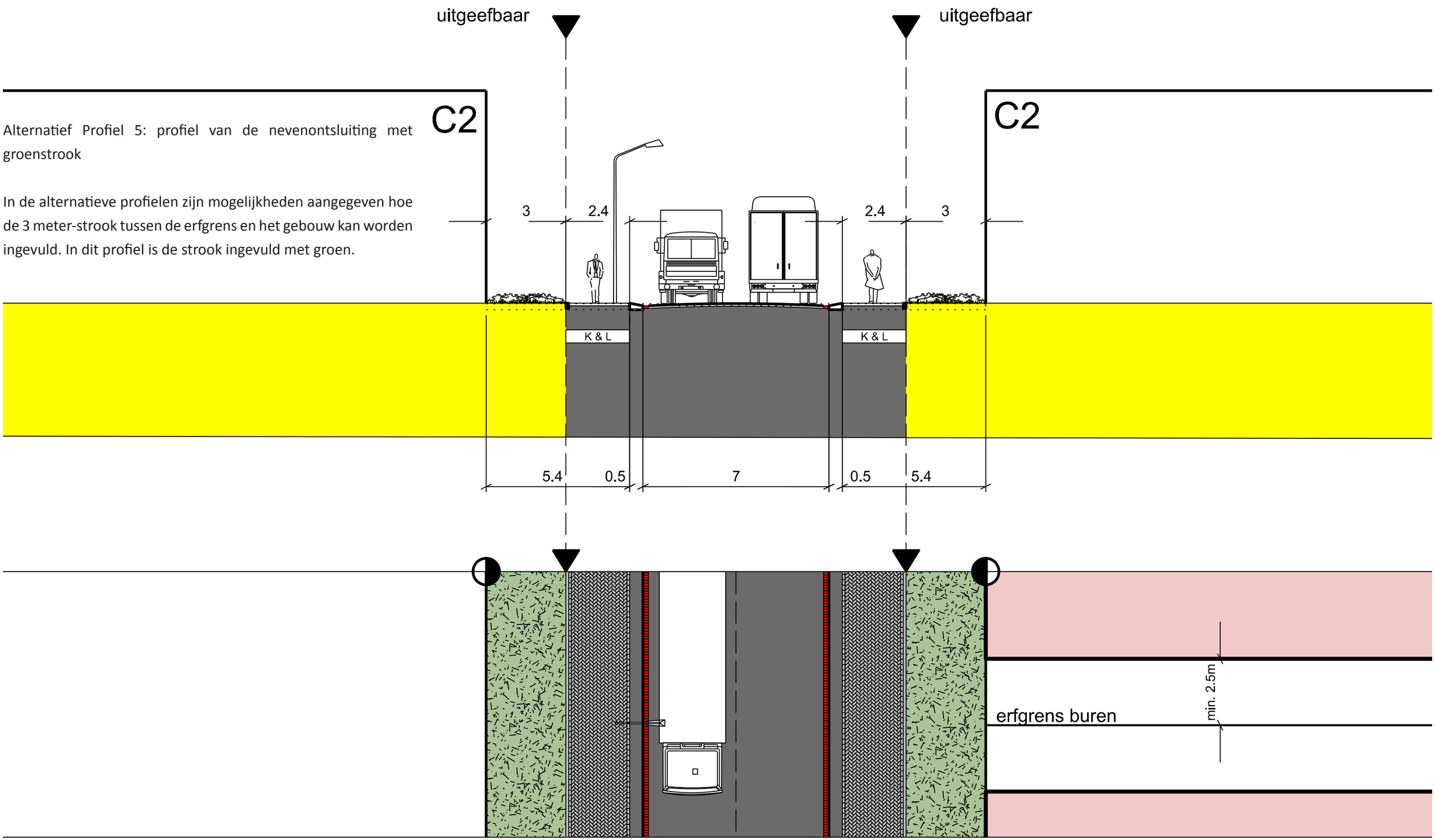
In de voorbeelduitwerking (langs)parkeren = P wordt het openbaar trottoir verbreed tot de gevellijn.



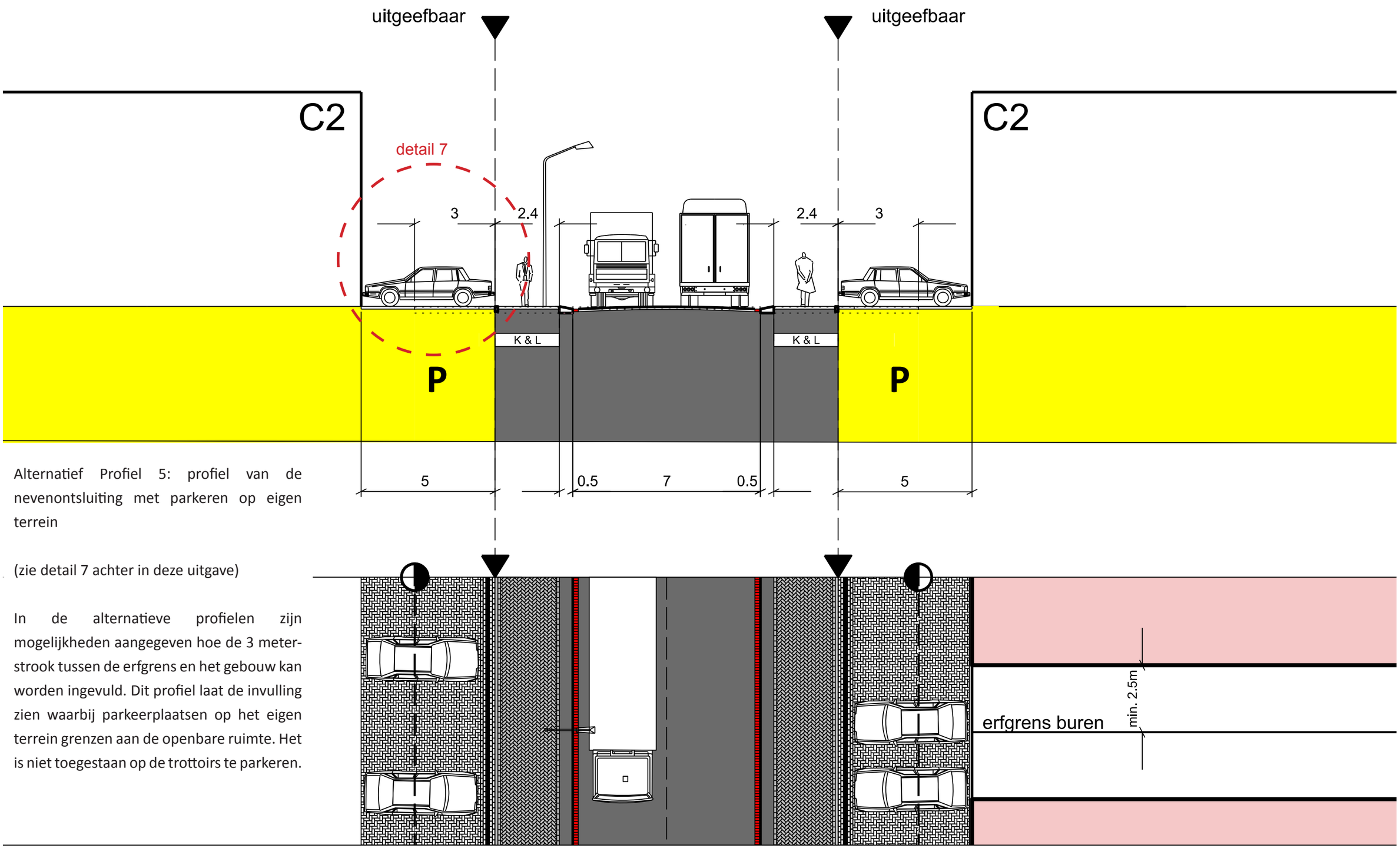
profiel 5 - alternatief “groenstrook”

Alternatief Profiel 5: profiel van de nevenontsluiting met groenstrook

In de alternatieve profielen zijn mogelijkheden aangegeven hoe de 3 meter-strook tussen de erfgrens en het gebouw kan worden ingevuld. In dit profiel is de strook ingevuld met groen.



profiel 5 - alternatief “dwarsparkeren op eigen terrein”

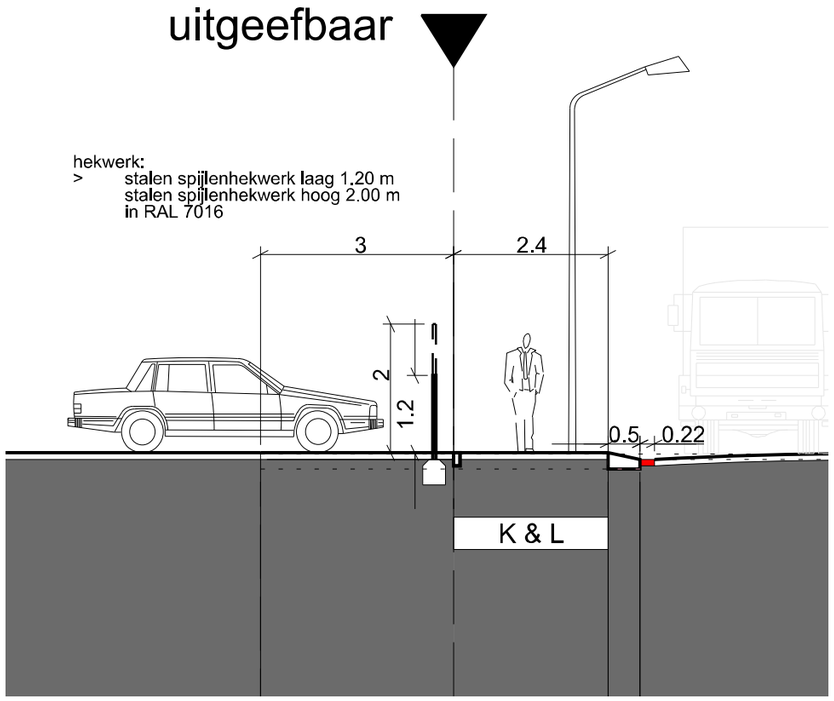


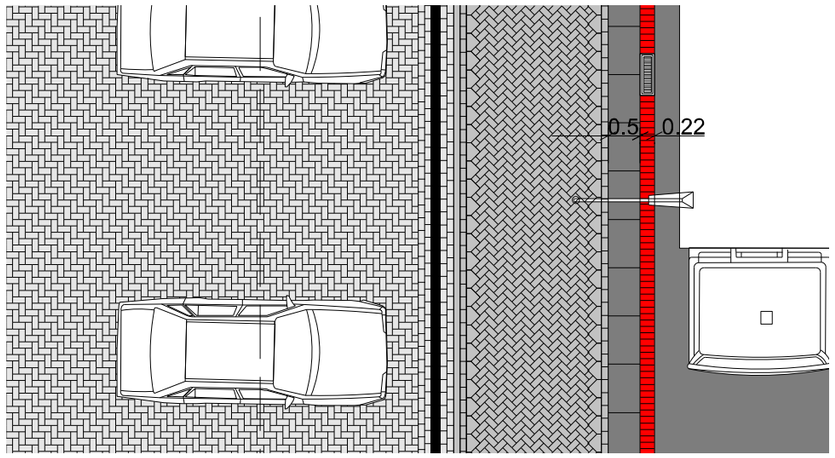
Alternatief Profiel 5: profiel van de nevenontsluiting met parkeren op eigen terrein

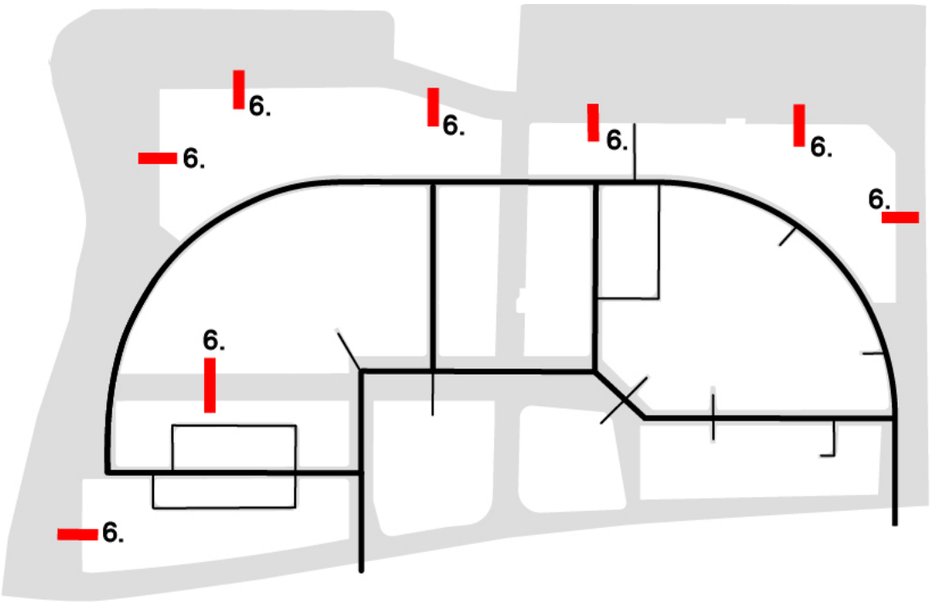
(zie detail 7 achter in deze uitgave)

In de alternatieve profielen zijn mogelijkheden aangegeven hoe de 3 meter-strook tussen de erfgrens en het gebouw kan worden ingevuld. Dit profiel laat de invulling zien waarbij parkeerplaatsen op het eigen terrein grenzen aan de openbare ruimte. Het is niet toegestaan op de trottoirs te parkeren.

detail 7


uitgeefbaar
hekwerk:
> stalen spijlenhekwerk laag 1.20 m
stalen spijlenhekwerk hoog 2.00 m
in RAL 7016
3
2.4
2
1.2
0.5
0.22
K & L


0.5
0.22

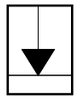


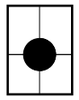
profiel 6

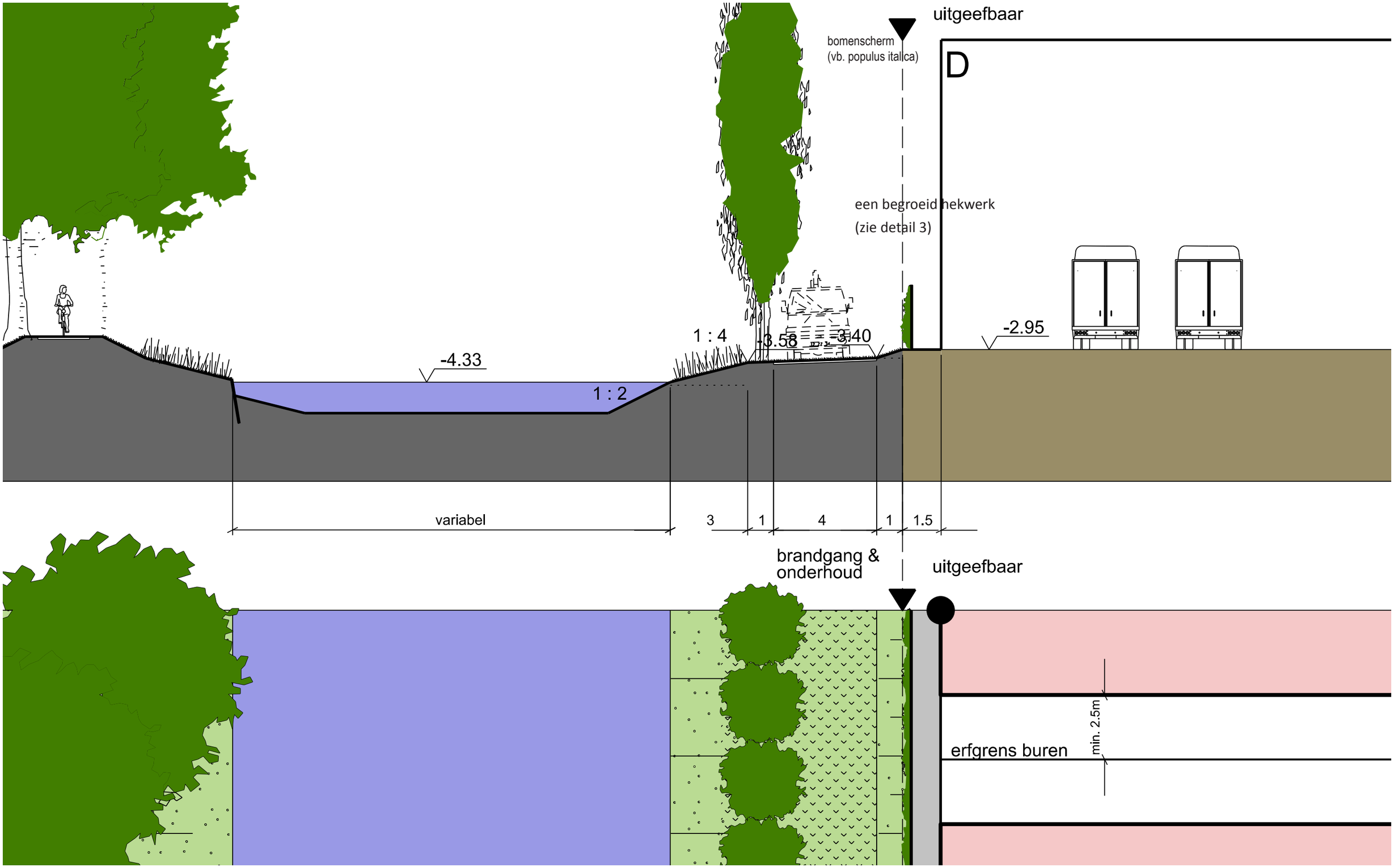
Profiel 6: overgang naar het landschap ter hoogte van gebied D

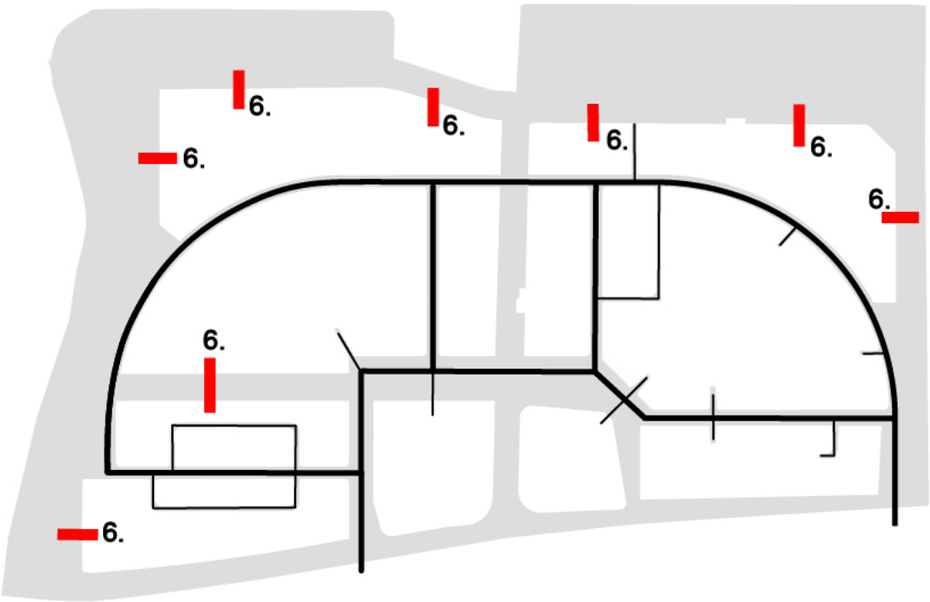
Voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is een profiel ontworpen aan de rand van het terrein. Belangrijk hierbij is dat de gebouwen in deelgebied 4 aan de landschapskant nagenoeg in één lijn staan *(zie verschil rooilijn van 1,5 meter tussen profiel 6 en profiel 6-alternatief op de volgende pagina).* De rooilijn aan de landschapszijde is in het profiel vastgelegd. De gefixeerde rooilijn ligt 1,5 meter van de erfgrens. Aan de voorzijde van het particulier terrein wordt een hoog begroeid hekwerk geplaatst. In het openbaar gebied is een boomsingel langs het water ontworpen. De singel schermt de gebouwen af.

legenda


Grens uitgeefbaar gebied


Gefixeerde rooilijn


uitgeefbaar
bomenscherm
(vb. populus italica)
D
een begroeid hekwerk
(zie detail 3)
-2.95
1 : 4
-3.58
-3.40
-4.33
1 : 2
variabel
3
1
4
1
1.5
brandgang &
onderhoud
uitgeefbaar
min. 2.5m
erfgrens buren

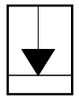


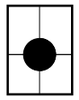
profiel 6 - alternatief

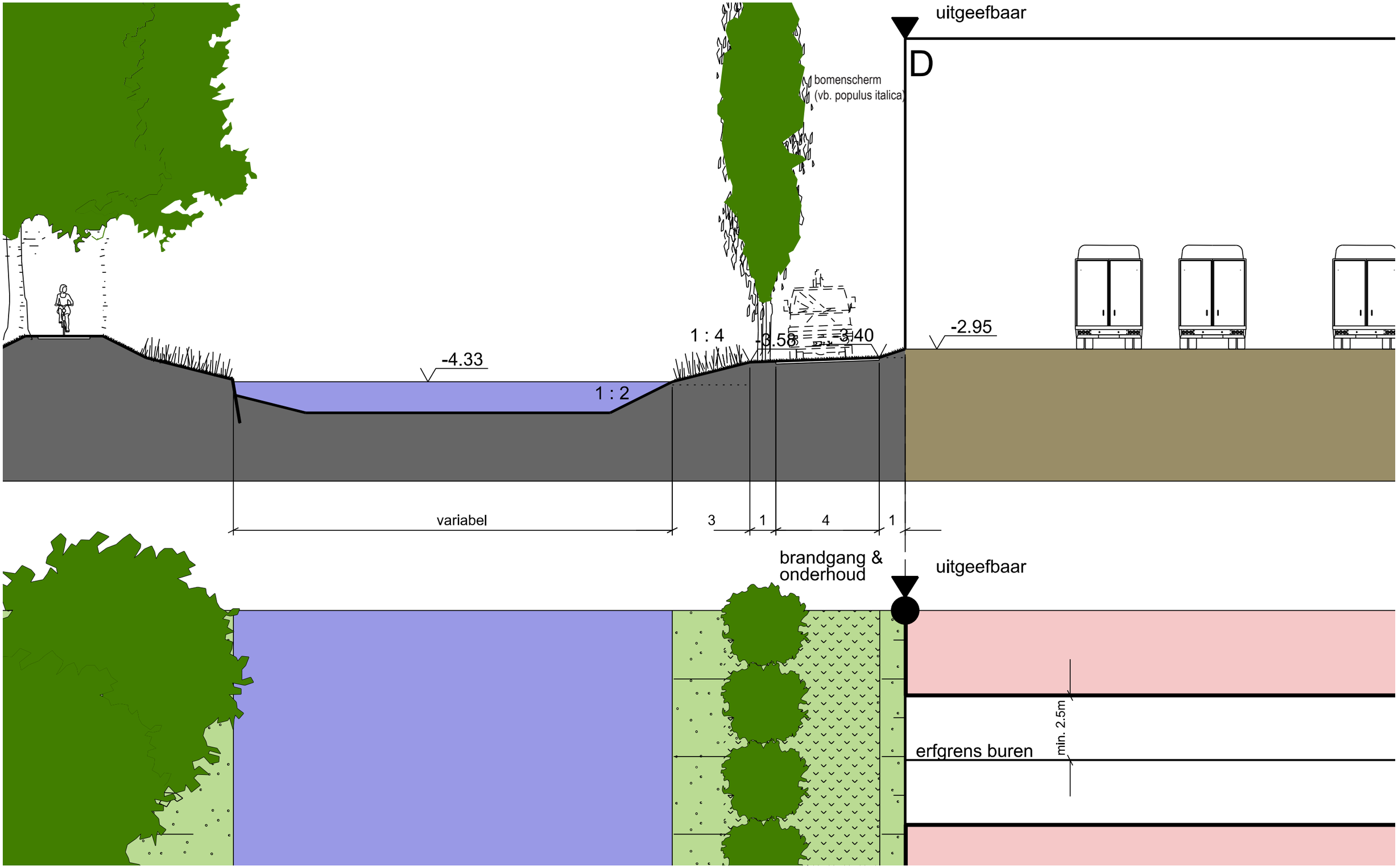
Alternatief Profiel 6: overgang naar het landschap ter hoogte van gebied D (bouwen op de erfgrens)

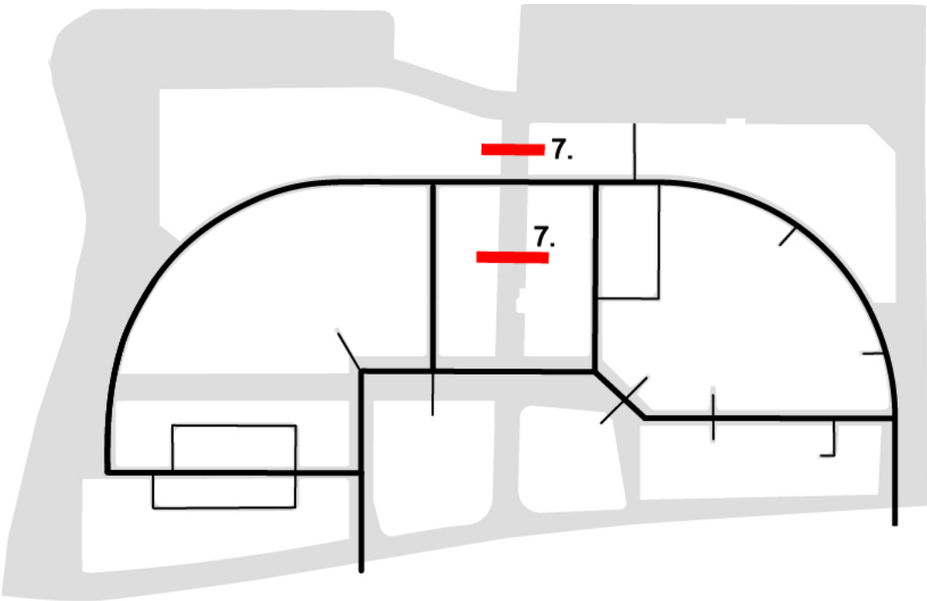
In dit alternatief voor profiel 6 worden de gebouwen op de erfgrens geplaatst. In dat geval is een hoog hekwerk op de erfgrens niet mogelijk.

legenda


Grens uitgeefbaar gebied


Gefixeerde rooilijn

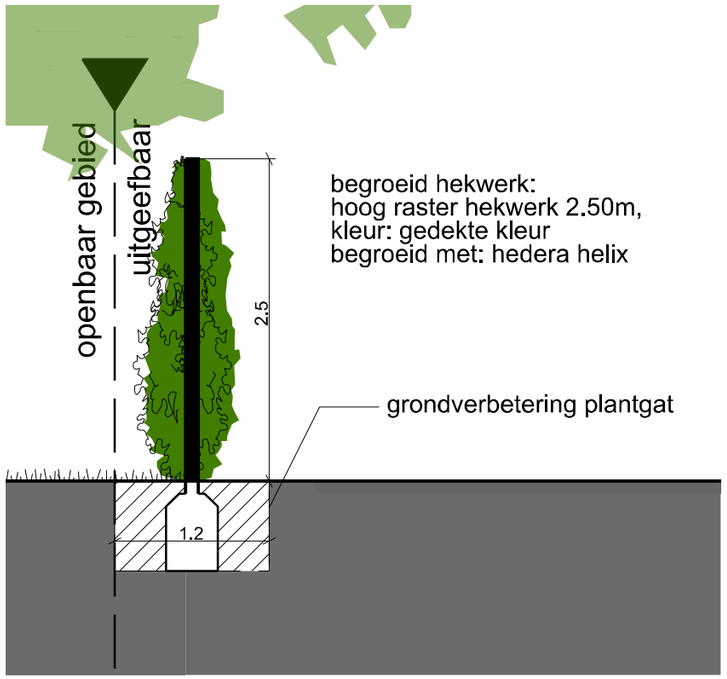

uitgeefbaar
D
bomenscherm
(vb. populus italica)
1 : 4
-3.58
-3.40
-2.95
-4.33
1 : 2
variabel
3
1
4
1
brandgang &
onderhoud
uitgeefbaar
min. 2.5m
erfgrens buren



profiel 7

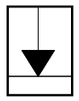
Profiel 7: overgang naar het landschap ter hoogte van gebied C

Voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is een profiel ontworpen aan de rand van het terrein. Belangrijk hierbij is dat de gebouwen in deelgebied 4 aan de landschapskant nagenoeg in één lijn staan. De rooilijn aan de landschapszijde is in het profiel flexibel. De flexibele rooilijn ligt 1,5 meter van de erfgrens. In het openbaar gebied is een boomsingel langs het water ontworpen. De singel schermt de gebouwen af.
Aan de voorzijde van het particulier terrein wordt een hoog begroeid hekwerk geplaatst. Langs de brandgang is een hekwerk met begroeiing van 2.5 meter hoog verplicht.

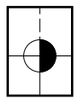


detail 3 (hoog hekwerk met begroeiing)

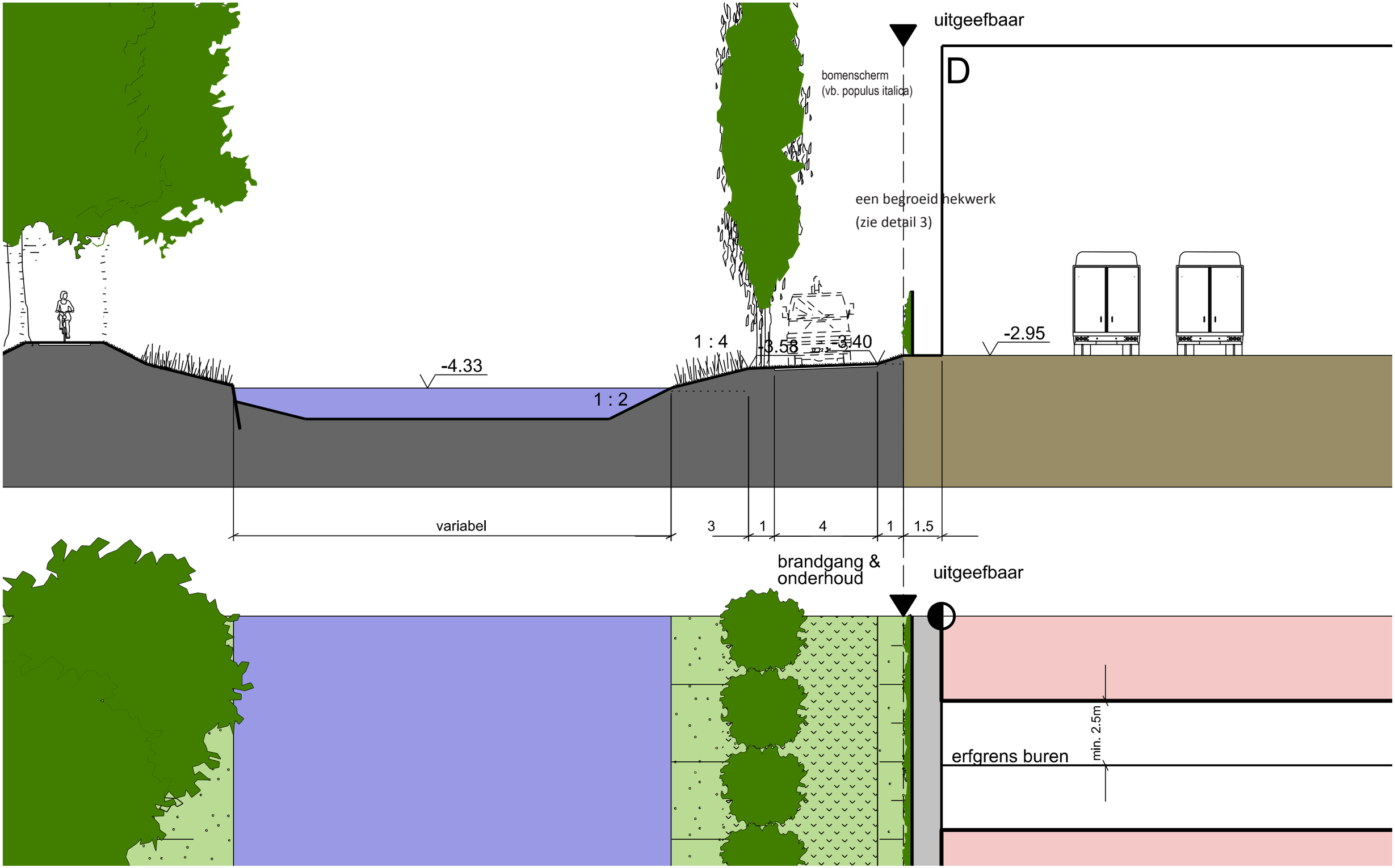
legenda



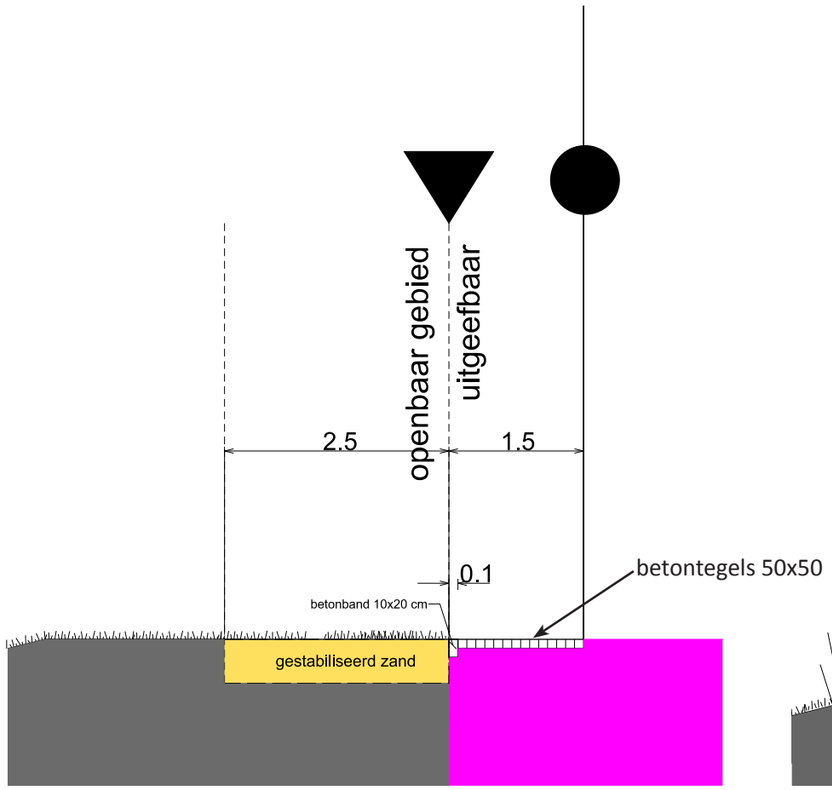
Grens uitgeefbaar gebied



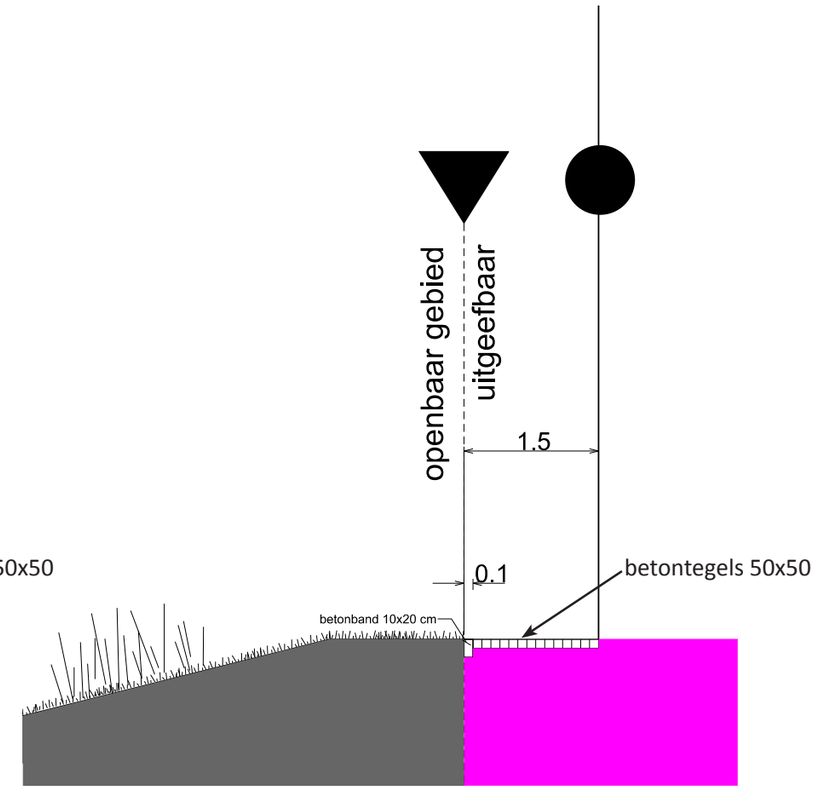
Flexibele rooilijn in open halve bol
> gesloten halve bol vormt de uiterste rooilijn


uitgeefbaar
D
bomenscherm
(vb. populus italica)
een begroeid hekwerk
(zie detail 3)
-2.95
1 : 4
-3.58
-3.40
-4.33
1 : 2
variabel
3
1
4
1
1.5
brandgang &
onderhoud
uitgeefbaar
min. 2.5m
erfgrens buren

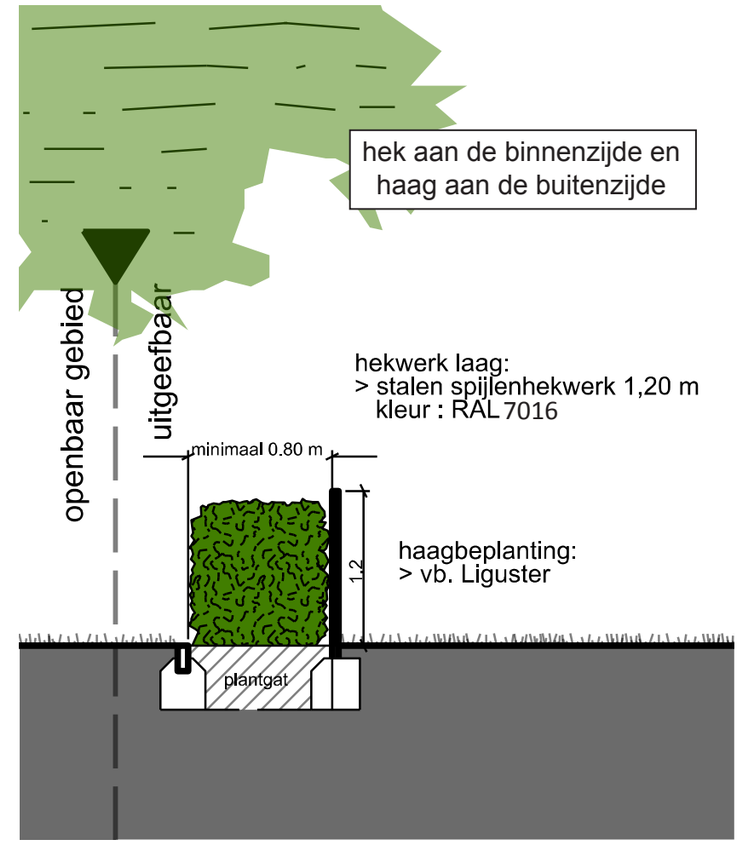
detail 1A

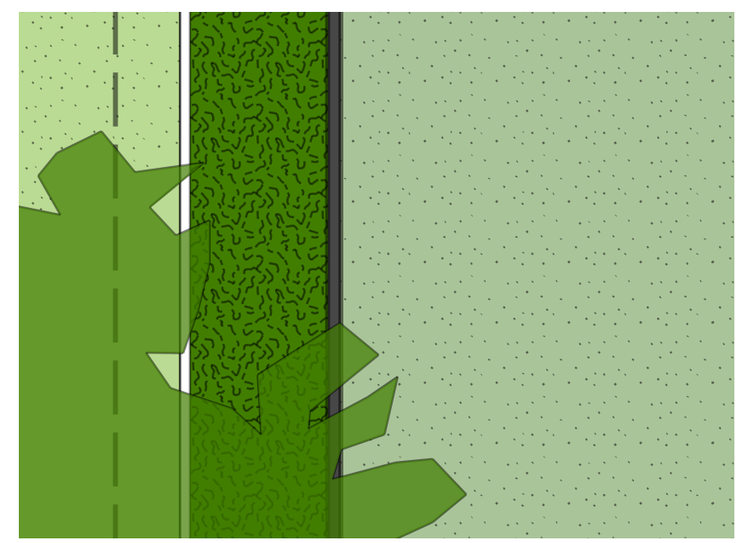


detail 1B

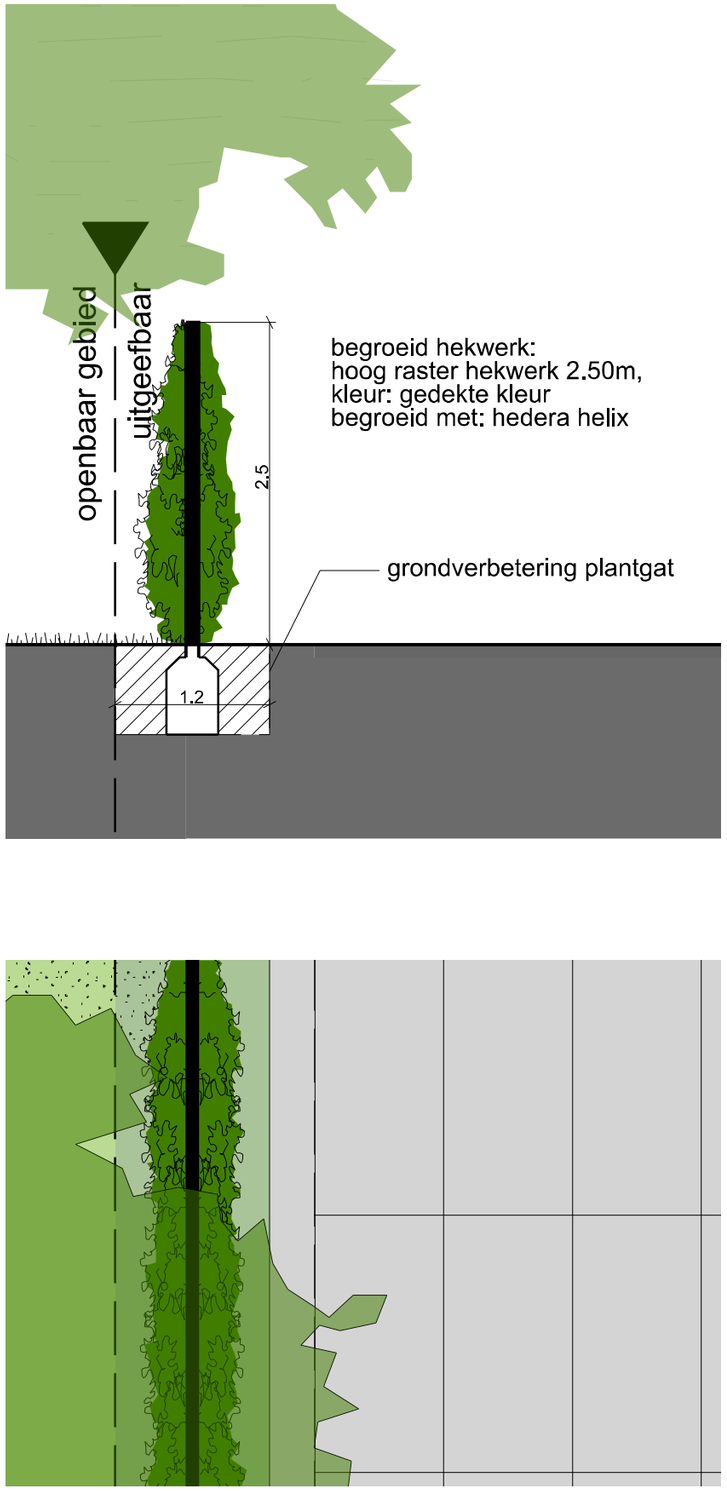


detail 2 - laag stijlen hekwerk met lage haag





detail 3 - hoog hekwerk met begroeiing

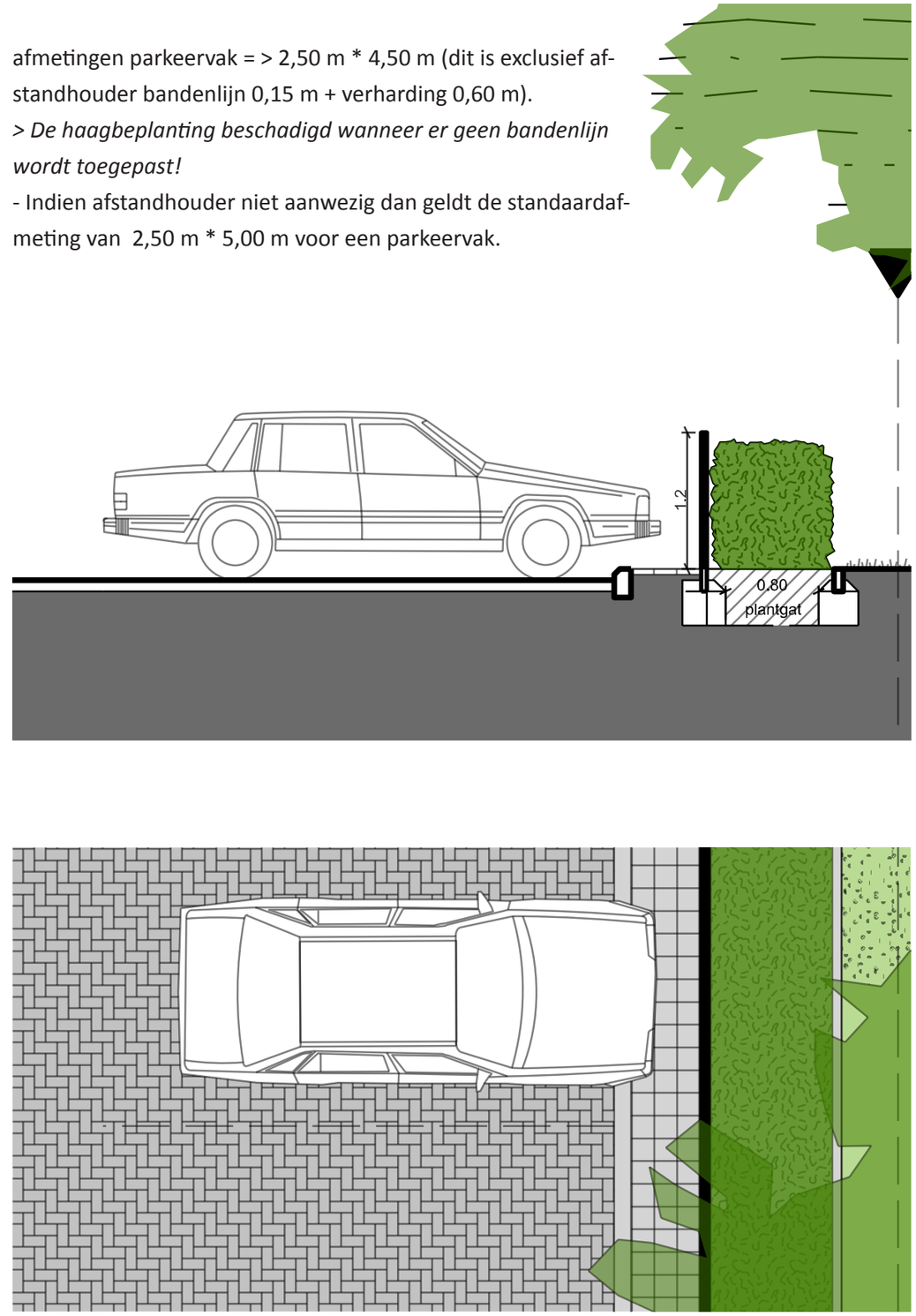


detail 4 - principe parkeervak

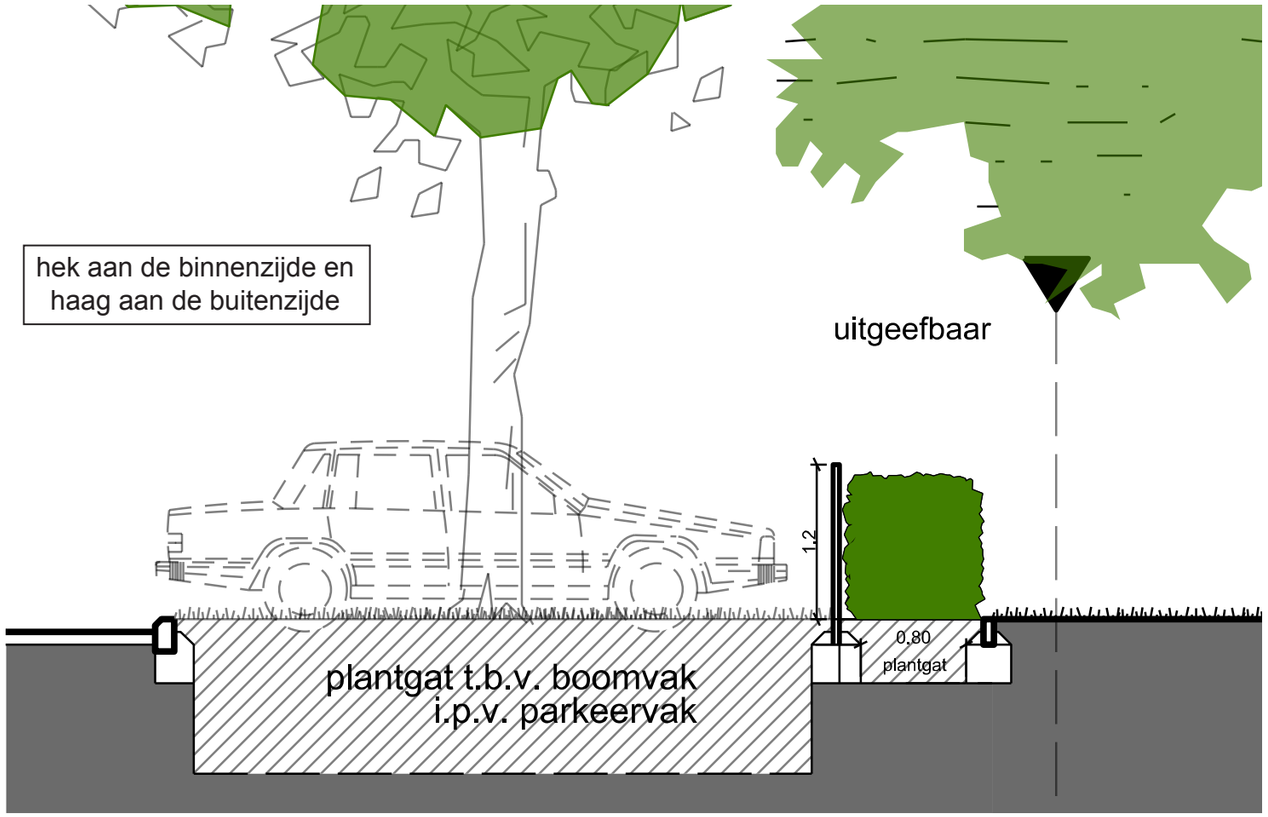
afmetingen parkeervak = > 2,50 m * 4,50 m (dit is exclusief afstandhouder bandenlijn 0,15 m + verharding 0,60 m).

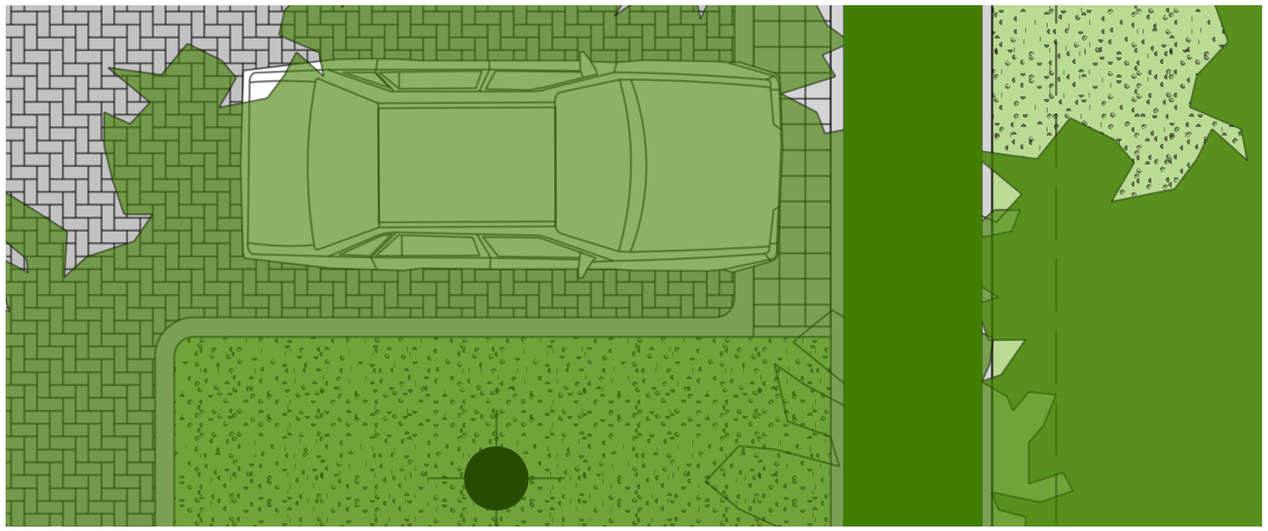
> De haagbeplanting beschadigd wanneer er geen bandenlijn wordt toegepast!

- Indien afstandhouder niet aanwezig dan geldt de standaardafmeting van 2,50 m * 5,00 m voor een parkeervak.

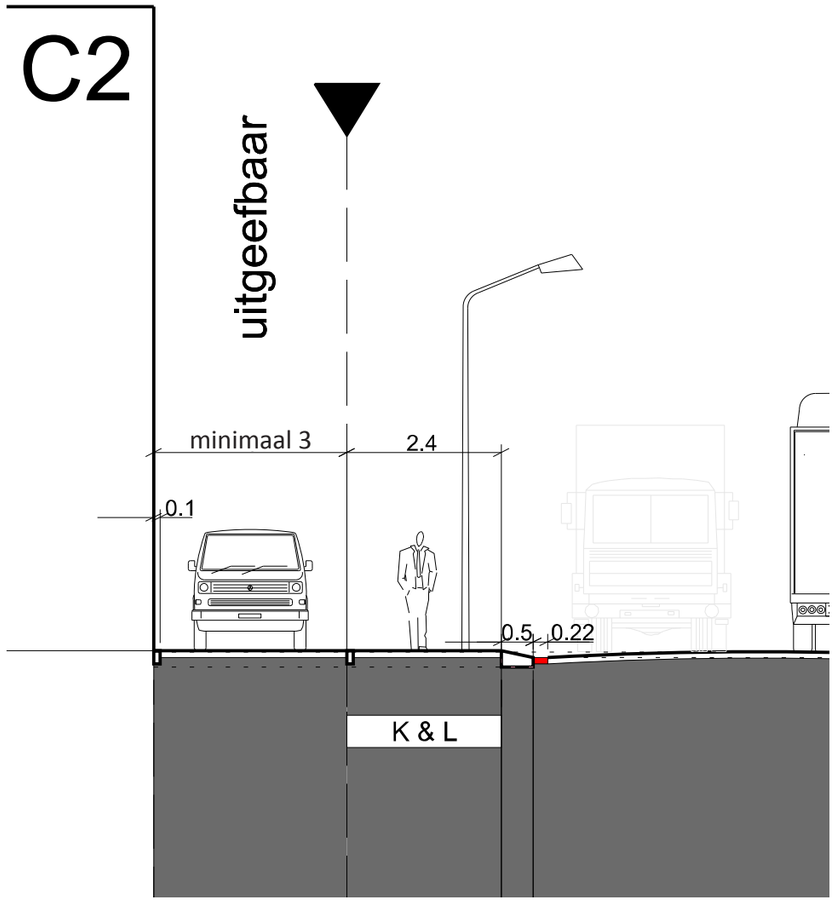


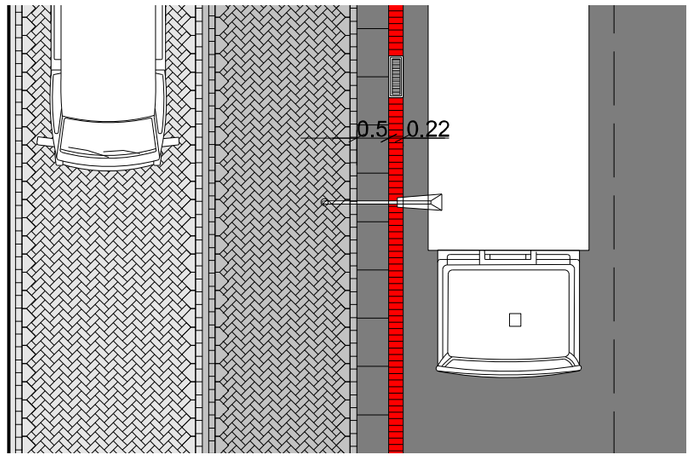
detail 5 - parkeervak op eigen terrein



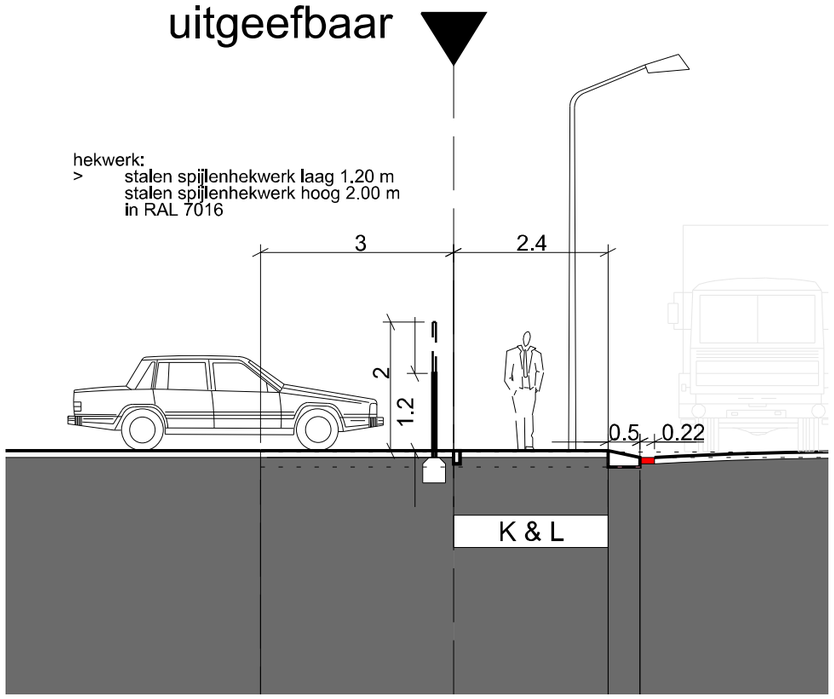


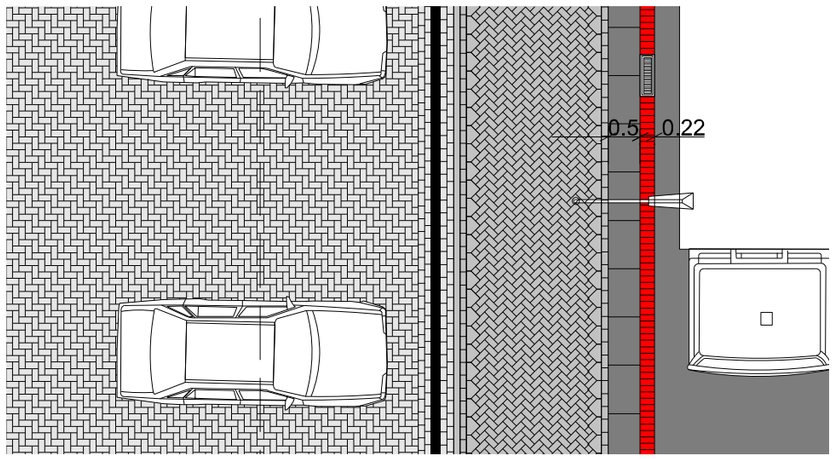
detail 6 - langs parkeren op eigen terrein



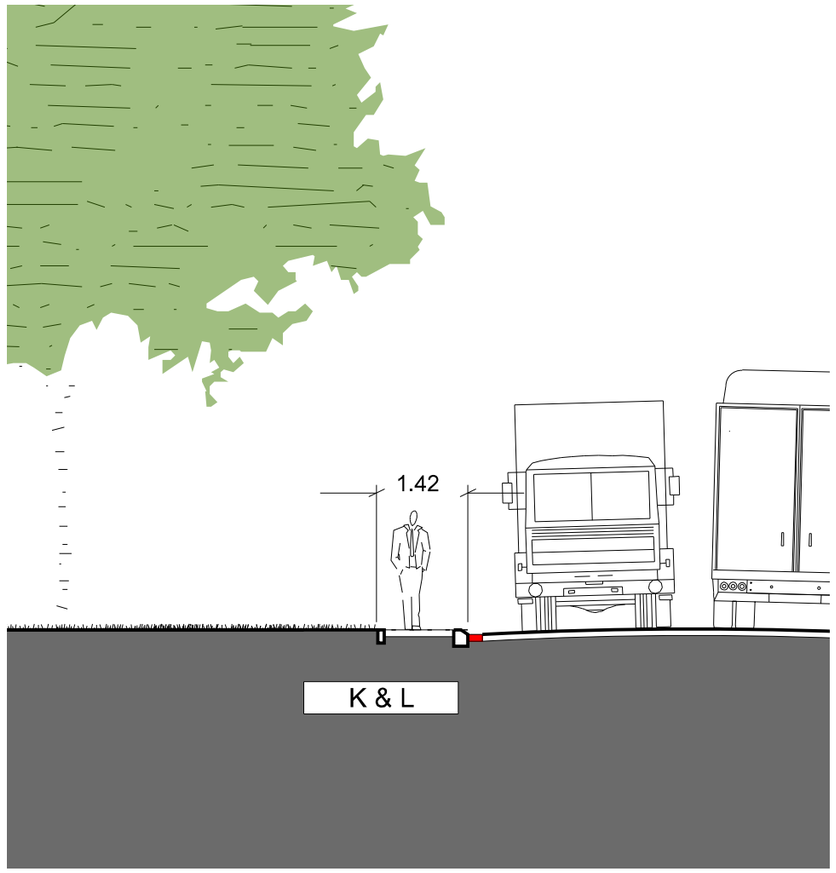


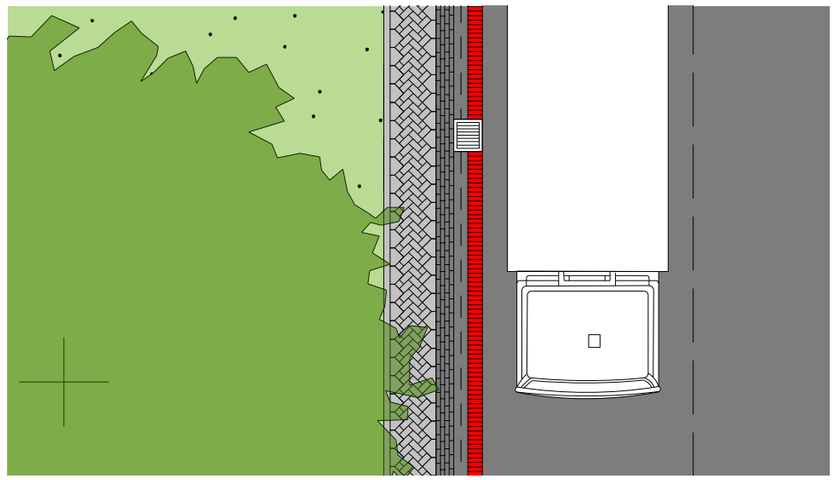
detail 7 - haaks parkeren op eigen terrein





detail 8 - principe smal trottoir langs hoofdweg





Impressie hoofdontsluitingsweg

Impressie landschappelijke rand bedrijventerrein

BAANSTEE NOORD

RRog
stedenbouw en landschap