

BIBLIOTHEEK
DIENST VOOR DE
IJSELMEERPOLDERS

WERKDOCUMENT

STEDEBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN
BEDRIJVENPARK DE VAART III
TE ALMERE

door

Werkgroep De Vaart

1978-263 Ca

oktober

R

12270

DIENST VOOR DE IJSELMEERPOLDERS
SMEDINGHUIS
LELYSTAD

IR
12270

8650

8650

INHOUD

		<u>Blz.</u>
1.	HUIDIGE SITUATIE	5
1.1.	Ligging	5
1.2.	Bodem	5
1.3.	Materialendepot	5
2.	RELATIES MET DE OMGEVING	6
2.1.	De Vaart-zuid	6
2.2.	Landschap	6
2.3.	Infrastructuur	6
3.	NADERE GEGEVENS	7
3.1.	Infrastructuur	7
3.2.	Het parkkarakter	7
3.3.	Parkeerplaats	8
3.4.	Zonering	8

1. HUIDIGE SITUATIE

1.1. Ligging

De Vaart III, de derde fase in de ontwikkeling van het bedrijvenpark De Vaart te Almere, ligt ten noord-westen van De Vaart I en ten westen van De Vaart II.

Dit gebied, van zo'n 65 ha, wordt begrensd door:

- de Lage Vaart in het westen;
- een natuurlijk, potentieel recreatiegebied in het noorden;
- de Grote Vaartweg in het oosten;
- de aanwezige insteekhaven en een gedeelte van tocht T-II-6 in het zuiden.

De begrenzing van de aangebrachte zandopspuiting, alsmede de grens van het plangebied staan aangegeven op de bijbehorende tekening nr. 164.891.

1.2. Bodem

Op bijgevoegde kaart 3 is de dikte van het Holoceen in meters aangegeven, waarbij in de geulen een dikte van meer dan 14 meter kan worden bereikt.

Als gevolg van de gedifferentieerde opbouw van de bodem en de aanwezigheid van voormalige stroomgeulen, is de gesteldheid van de ondergrond te schetsen als buitengewoon wisselend.

Om de begaanbaarheid op het terrein te verbeteren, is op De Vaart III een ca. 1.00 meter dikke zandlaag aangebracht.

De onderliggende, weinig doorlatende kleilaag zal van een drainage worden voorzien.

De grondwaterstand ter plaatse zal globaal gelijk zijn aan het peil in de Lage Vaart, nl. 6.20 m -N.A.P.

1.3. Materialendepot

Zoals op de bijbehorende tekening is aangegeven ligt er binnen het gebied van De Vaart III een restant van een materialendepot.

Aan de afdeling Onderzoek binnen de rijksdienst is advies gevraagd m.b.t. te verwachten moeilijkheden en eventueel gebruik van dit depot binnen het plan van De Vaart III. De conclusies van dit advies zijn hieronder weergegeven.

- a) Het aanwezige materiaal is slechts een klein gedeelte van wat er ooit heeft gelegen. Na 1974 is er geen nieuw materiaal meer aangevoerd.
- b) De opgeslagen materialen bestonden uit grof- en fijnkorrelige slakken (hygroscopisch) en silex.
- c) Het is zeer waarschijnlijk dat t.p.v. het depot grotere zettingen zijn opgetreden, dan ooit zal worden bereikt t.g.v. ophoging met 1 meter zand. Restzettingen zijn na ontgraving niet te verwachten.
- d) Er moet rekening worden gehouden met zettingsverschillen in een strook ter breedte van 15 à 20 meter rondom het depot.
- e) Restanten van (versteende) slakken in de bodem kunnen aanleiding zijn tot storingsen bij sonderen (beschadiging), boringen (diep boren niet mogelijk) en bij het heien van palen (verloop en kapot heien).
- f) Wanneer de slakken niet volledig worden weggegraven kunnen vloeren van loodsen e.d. ter plaatse waarschijnlijk op staal worden gefundeerd.

2. RELATIES MET DE OMGEVING

2.1. De Vaart-zuid

De Vaart III maakt samen met De Vaart I en II deel uit van De Vaart-zuid.

De gemeenschappelijke kenmerken van deze drie delen liggen vooral in:

- de situering rond het Dienstencentrum;
- de nabijheid van een insteekhaven en de situering daarvan;
- de ontsluiting vanaf de Grote Vaartweg;
- de relatie met de aan de noord- en ooststrand gelegen landschapszone.

2.2. Landschap

In het ontwerp-structuurplan van De Vaart wordt een aantal landschapszones onderscheiden. Een van deze zones begrenst de noord- en ooststrand van De Vaart-zuid. Hierdoor ontstaan als het ware een soort bufferzone tussen de bedrijvencluster en het ten zuid-oosten van de Blocq van Kuffeler gelegen natuurlijke gebied (met mogelijk extensieve recreatieve ontwikkelingen).

Deze landschapszones zijn van belang uit oogpunt van geleiding, als contramal in rust en ruimte voor het industriegebeuren. Daarnaast als verbindingszone tussen grotere landschappelijke- en/of natuurgebieden, recreatiegebieden en de stedelijke wooncentra.

Met name voor de derde kern, Almere-Buiten, kunnen deze landschapszones in een recreatieve behoefte voorzien.

2.3. Infrastructuur

a) Kernhoofdweg (Grote Vaartweg)

Zoals genoemd wordt De Vaart III ontsloten vanaf de Grote Vaartweg.

In principe is een drietal aansluitingen op deze weg mogelijk. Het tracé van de weg met de aansluitpunten staat op de bijbehorende tekening aangegeven.

b) Fietsroutes

In het plan voor De Vaart III zal een aantal doorgaande fietsroutes moeten worden opgenomen. Op bijbehorende tekening is e.e.a. schematisch weergegeven.

c) Insteekhaven

Ten zuiden van De Vaart III ligt een ca. 90 meter brede insteekhaven in verbinding met de Lage Vaart. Door deze haven is het mogelijk zogenaamde "natte" terreinen aan te bieden, bereikbaar voor schepen tot 600 ton.

Het is duidelijk dat de insteekhaven zelf, alsmede de daaraan gelegen bedrijven met hun vaak lage bebouwingspercentages, sterk karakterbepalend zijn voor De Vaart III.

3. NADERE GEGEVENS

3.1. Infrastructuur

a. Wegen

Het wegenbeloop op De Vaart III zal aan de volgende criteria moeten voldoen:

- de ontwerpsnelheid, tevens kruissnelheid voor de wegen is 40 à 50 km/h;
- lange- en grote vrachtautocombinaties moeten ongehinderd over de wegen kunnen rijden;
- binnen 70 m vanuit de as van de Grote Vaartweg mogen langs de ontsluitingswegen geen wegaansluitingen en erfontsluitingen voorkomen. Voor het overige is de minimum-afstand tussen de aansluitingen 60 m;
- de breedte van de wegen is 6.50 m; boogstralen in de wegen zijn minimaal 50 m; de afrondingsstralen zijn 10.00 m;
- de rechtstanden hebben een lengte van maximaal 400 m;
- erfontsluitingen op de hoofdontsluitingswegen van De Vaart III dienen tot een minimum beperkt te blijven;
- erfontsluitingen moeten in principe van 2 kanten bereikbaar zijn; doodlopende wegen zijn met het oog op calamiteiten, ongewenst;
- het parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.

b. Voet- en fietspaden

Langs alle wegen moet aan minstens één zijde een voetpad, breed 1.50 meter, kunnen worden aangelegd.

Tevens moet langs die wegen waar een intensiteit van 300 of meer motorvoertuigen per uur kan worden verwacht, ruimte worden gereserveerd voor een in twee richtingen te berijden fietspad, breed 3.00 m.

De fietspaden van de hoofdfietsroutes zijn vrijliggend, 3.00 m breed en bedoeld voor fietsers en bromfietzers; zij moeten een soepel verloop hebben.

Vanaf de Grote Vaartweg loopt langs de ontsluitingswegen aan een zijde van de weg een (brom)fietspad ten minste tot aan de eerstvolgende wegaansluiting, de breedte is 3.00 m.

c. Leidingenstraten

In het plan dienen leidingenstraten te worden aangegeven.

De breedte van deze straten, aan weerszijden van de weg, bedragen respectievelijk 4.00 en 4.50 meter. De leidingenstraten dienen aangesloten te worden op een 4.50 m brede hoofdleidingenstraat langs de oostzijde van de Grote Vaartweg.

Bij de opstelling van het groenplan dient met deze reserveringen rekening te worden gehouden.

3.2. Het parkkarakter

De Vaart als geheel valt onder de categorie "grote en ruim opgezette bedrijventerreinen aan de grenzen van het Almere-gebied".

Vanwege deze landelijke ligging direct grenzend aan de stedelijke wooncentra, wordt dan aan een parkachtige opzet gedacht. Door zo'n opzet kan een optimaal werkmilieu ontstaan en bestaat tevens de mogelijkheid de gebruiksmogelijkheden van het gebied te vergroten, o.a. door aan het groen een uitloofunctie van het stedelijk gebied toe te kennen. Een consequente behandeling van het groen, zowel op openbaar als op particulier terrein, in vormgeving en assortiment,

is gewenst wil het park-idee op De Vaart uiteindelijk gestalte krijgen. De verschillende deelplannen moeten dan ook op elkaar zijn afgestemd; zo zal De Vaart III samen met De Vaart I en II één geheel moeten gaan vormen. Bepaalde hoofdthema's als insteekhaven en Grote Vaartweg kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Van belang is eveneens dat de groenvoorzieningen op de verschillende niveau's (micro en macro) steeds op elkaar aansluiten, waardoor een vloeiende overgang van "buiten" naar "binnen" kan ontstaan.

Om op De Vaart III een bepaalde geleiding aan te brengen en tevens een aanzet te geven tot integratie van openbaar groen met kavelgroen, is het aan te bevelen op de later uit te geven terreinen beplanting aan te brengen in de vorm van 10 à 15 meter brede plantsingels.

3.3. Parkeerplaats

Ter plaatse van het materialendepot moet een parkeerplaats worden aangelegd voor ca. 25 vrachtauto's en 5 touringcars.

De aanleg van deze parkeerplaats is een van de maatregelen die in Almere worden genomen om parkeer-excessen in de binnenstad tegen te gaan.

Tevens is het mogelijk dat, gezien vanuit De Vaart aan de overzijde van de Lage Vaart een natuurkampeerterrein zal worden aangelegd. Het terrein zal alleen bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers. Automobilisten zullen hun auto moeten parkeren of op een parkeerplaats aan het einde van de noordelijke ontsluitingsweg, of op de genoemde parkeerplaats t.p.v. het materialendepot.

3.4. Zonering

Op het bedrijvenpark De Vaart is een drietal zoneringen te onderscheiden:

A. Naar milieuhinder

Hierbij is vanuit de derde kern van Almere een milieuzonering aangebracht, waarbij op De Vaart een viertal zones is te onderscheiden. Binnen deze zones kunnen industrieën worden gevestigd, waarvan de verwachte milieuhinder loopt van "onbeduidend" via "gering" en "groot" naar "zeer groot".

De Vaart III ligt hierbij in zone 2, met geringe milieuhinder. De hiermee corresponderende bedrijfsklassen zijn genoemd in het programma van eisen voor De Vaart III.

B. Gerichtheid op het Dienstencentrum

Wil zo'n dienstencentrum (op De Vaart I) goed functioneren, dan is een concentratie van bedrijven met veel arbeidsplaatsen rond dit centrum gewenst. Een en ander kan worden gerealiseerd door juist de kleinere kavels in de nabijheid van dit dienstencentrum onder te brengen.

Ook de aard van de bedrijven (ook op de "natte" terreinen) moet op een goed functioneren van het Dienstencentrum zijn afgestemd. Met andere woorden: hier geen vuile bedrijven.

C. Gerichtheid op de landschapszone

Zoals gezegd, wordt De Vaart III in het noorden door een landschapszone begrensd. Wil men nu een geleidelijke overgang van dit structuurbepalende groenelement naar bedrijventerrein bewerkstelligen, dan is het gewenst langs deze landschapszone extensief te gebruiken terreinen te situeren.

Gedacht wordt aan schone bedrijven ruim in het groen.

Als uiterste bebouwingsgrens kan de in het noorden liggende plangrens dienen. Het gebied tussen deze grens en de zandopspuiting wordt daarmee een overgangsgebied waar de bebouwing overgaat in het landschappelijk groen en andersom.

Uitgifte van gronden in dit overgangsgebied mag dan ook alleen plaatsvinden aan bedrijven die de gewenste overgang door een ruime aanplant op eigen terrein, waar kunnen maken.

