

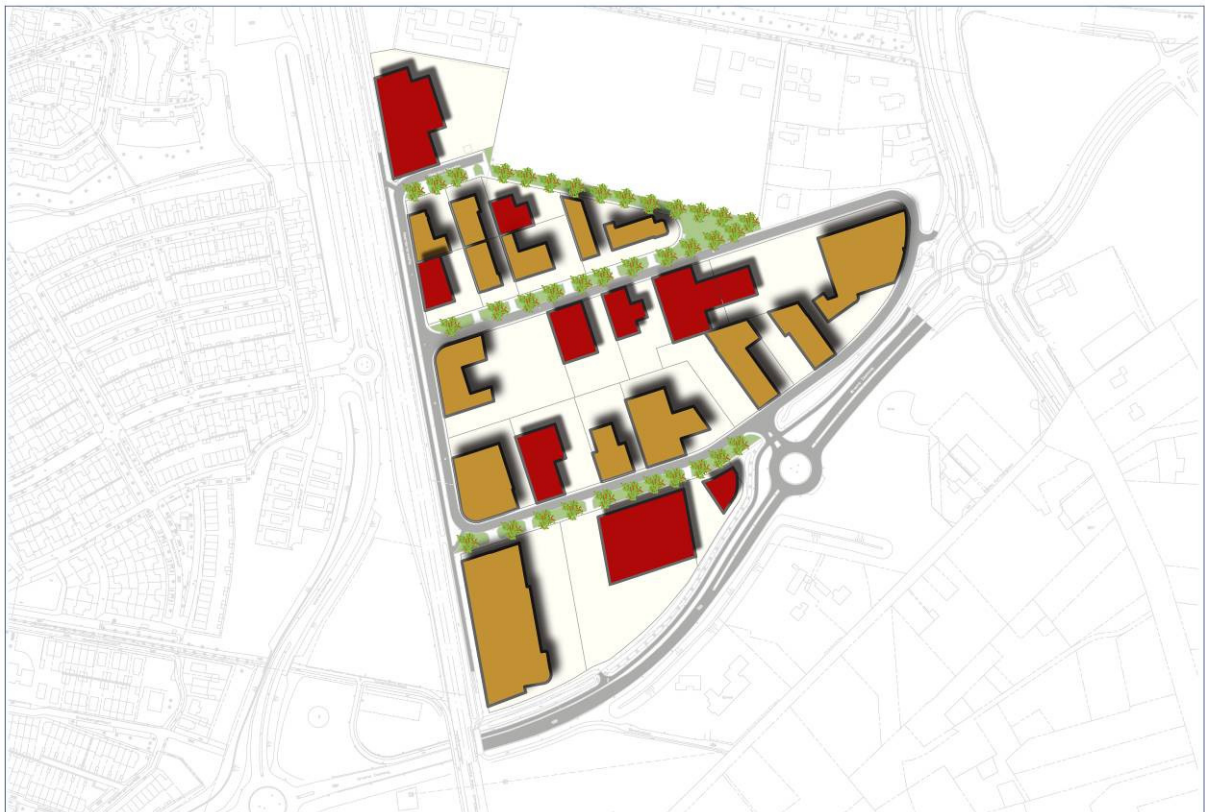
Beeldkwaliteitscriteria bedrijventerrein Tonsel

Inleiding

In mei 2005 is het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein Tonsel vastgesteld. Inmiddels is een deel van het bedrijventerrein ontwikkeld. Voor de nog te ontwikkelen bedrijfskavels gelden de in dit document omschreven beeldkwaliteitscriteria. Voor de reeds bestaande bedrijfskavels gelden voor eventuele welstandstoetsing de gebiedsgerichte criteria uit hoofdstuk 4 van de welstandsnota. Dit document vervangt het eerder genoemde beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Tonsel.

Stedenbouwkundige kenmerken – lamellenstructuur

Het stedenbouwkundige plan van bedrijventerrein Tonsel is gebaseerd op een lamellenstructuur. Om deze structuur te verwezenlijken wordt de situering van bedrijfsbebouwing vastgelegd door een bebouwingsgebied met ankerpunt. De te bebouwen gebieden ten behoeve van de bedrijfsbebouwing zijn nadrukkelijk noord-zuid gesitueerd. Tussen de verschillende bebouwingsgebieden zijn onbebouwde ruimten gedefinieerd waardoor de gewenste transparantie ontstaat. Parallel aan de spoorweg is de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk gesloten. De bebouwing vindt zijn oorsprong in een ankerpunt.



Ruimtelijke structuur bedrijventerrein Tonsel

Beeldkwaliteitzones en rooilijnen

Het bedrijventerrein is verdeeld in een drietal beeldkwaliteitzones. De verdeling hiervan is ingegeven door de ligging en de wenselijke groene of harde omkadering van de clusters. Per beeldkwaliteitzone worden bebouwingskarakteristieken ten aanzien van het te bebouwen gebied en ankerpunt gedefinieerd. Per beeldkwaliteitzone worden verschillende beeldcriteria omschreven ten aanzien van situering, massa en vorm, gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik, terreininrichting, erfafscheiding, reclame-uiting, verlichting en dergelijke.

- De centrale zone, in het midden van het plangebied, die geheel wordt omsloten door de hoofdontsluitingsweg is het meest stedelijk.
- Ten noorden en ten zuiden van de centrale zone liggen de groene zones die omringd worden door wadi's, brede groene bermen en bestaande houtwallen.
- In het noordelijk deel, aansluitend op de boerenerven aan de Weisteeg, ligt de landelijke zone.

De bouwhoogte in de stedelijke zone bedraagt maximaal 16 meter. De bouwhoogte in de landelijke en groene zone bedraagt maximaal 10 meter.



Beeldkwaliteitzones en rooilijnen

Doorzichten

In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan zaten doorzichten opgenomen over het gehele bedrijventerrein. Door de onregelmatige uitgifte en verkaveling is het principe van doorzichten van straat tot straat over de verschillende bedrijfspercelen aangetast. Vandaar dat in deze criteria deze doorzichten voor de centrale zone zijn komen te vervallen. Wat wel van belang blijft is het ritme van bebouwd en onbebouwd in het gehele plangebied. Dit ritme wordt geregeld door de ankerpunten en de aanwezige rooilijnen.



Bebouwd versus onbebouwd

Vrijstelling centrale zone

In de centrale zone kan vrijstelling worden verleend voor het bouwen over de gehele kavelbreedte, mits aan de straatzijde tenminste 30% van de kavelbreedte over de halve kaveldiepte vrij blijft van bebouwing.

Beeldkwaliteitscriteria Centrale Zone

Situering

- De bedrijfsbebouwing is in de lamellenstructuur noord zuid gericht.
- Ankerpunt en bebouwingsgebied geven richting aan de bebouwing.
- De hoofdgebouwen staan met hun kopgevel geordend in de rooilijn, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Representatieve functies zijn in deze koppen op de ontsluitingsweg georiënteerd.
- Opslag van goederen wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden.

Massa en vorm

- De hoofdrichting van de bedrijfsbebouwing staat haaks op de ontsluitingsweg.
- Bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Eventuele opbouwen ten behoeve van installaties, parkeervoorzieningen e.d. worden geïntegreerd in het ontwerp.



Gevels

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische geledingen en accenten.
- Bij de entree tot de kavel wordt een overhoekse representatieve gevel vereist.
- Architectonische accenten zoals overbouwingen, uitkragingen en opbouwen dienen de koppen te verbijzonderen.
- Zonweringen moeten geïntegreerd worden in het ontwerp.

Materiaal- en kleurgebruik

- De centrale zone vraagt om technische, industriële en moderne materialen zoals: (aluminium, staal, strekkenmetaal, constructieglas, glasfiber, prefab beton).
- Metallic kleuren hebben de voorkeur.
- Afgewogen kleurvlakken in combinatie met structuur en/of geleding is uitgangspunt.



Erfinrichting

- De erfafscheiding wordt voor een belangrijk deel bepaald door de bedrijfsbebouwing.
- Erfafscheidingen en toegangspoorten moeten in vorm, materiaal en kleur op het architectonisch ontwerp van de bedrijfsbebouwing eenduidig worden afgestemd.
- Buitenopslag wordt zoveel mogelijk teruggedrongen.
- Parkeerplaatsen worden eenduidig en herkenbaar op eigen erf aangelegd.

Reclame en verlichting

- Binnen de mogelijkheden van de 'corporate identity' worden de reclame-uitingen geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
- Reclame-uitingen mogen niet boven het dak uitsteken.
- Reclames haaks op de gevel mogen maximaal 1 meter uit de gevel steken.
- Binnenterreinen worden verlicht door gevelarmaturen voorzien van kappen voor gerichte verlichting.
- Bij verlichting met armaturen op lichtmasten zal het type mast en armatuur voor het hele gebied eenduidig bepaald moeten worden.
- Er worden lampen voorgesteld met een gedempte functionele lichtintensiteit.



Beeldkwaliteitscriteria Groene Zone

Situering

- Publieke en representatieve functies zijn naar het binnenterrein gericht.
- Opslag van goederen wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden.
- In deze zone reikt de bedrijfsbebouwing juist niet tot aan de voorste kavelgrens.
- Het uitgeefbaar gebied tussen kopgevel en wadi wordt groen ingericht.
- Nabij de toegang is er ruimte voor een representatief vormgegeven tankstation.

Massa en vorm

- Bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Eventuele opbouwen ten behoeve van installaties en parkeervoorzieningen moeten geïntegreerd worden.

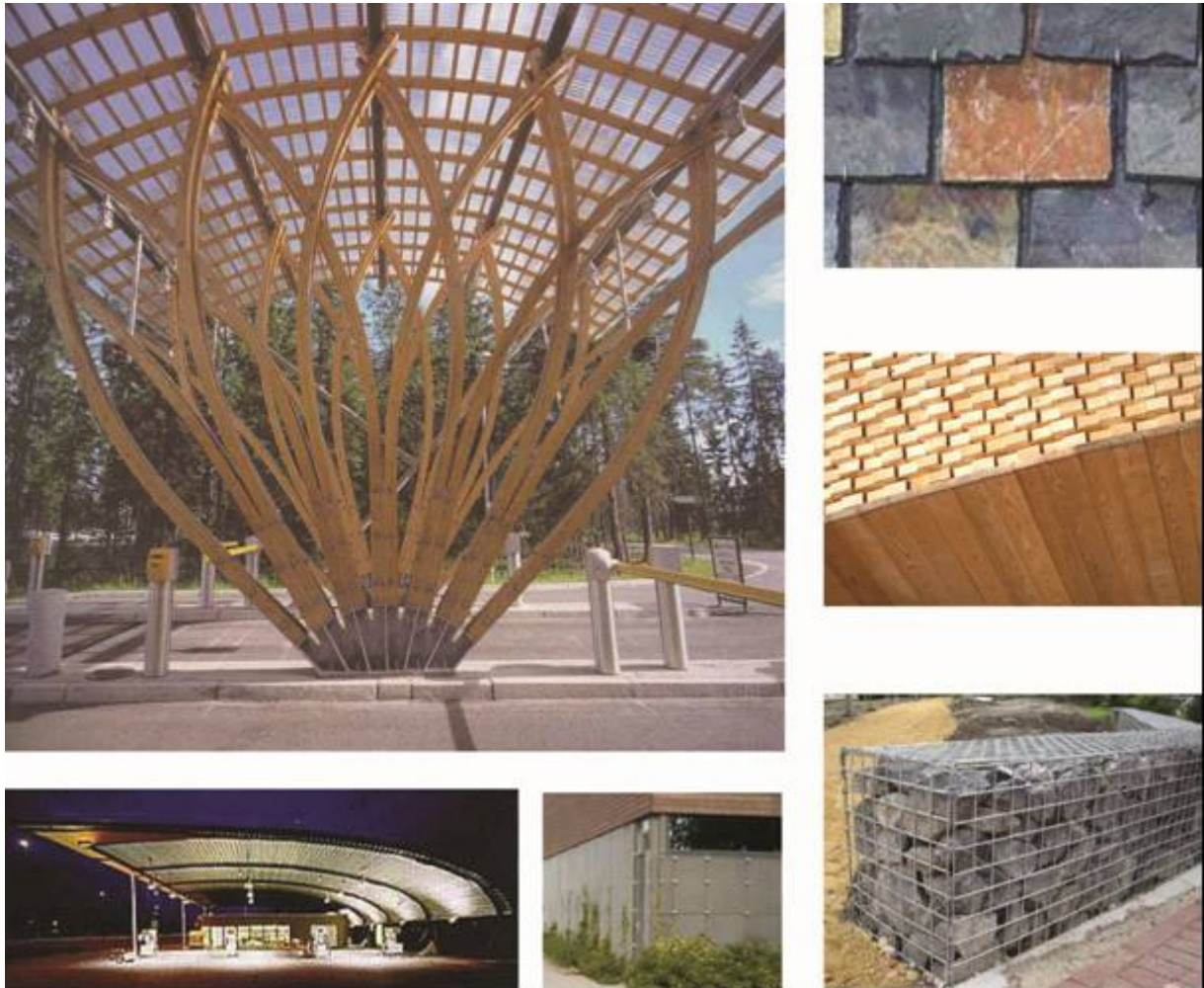


Gevels

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische geledingen en accenten.
- Om de verbondenheid met groen, aarde en lucht weer te geven zijn de gevels verticaal geled.
- Bij de entree tot de kavel wordt een overhoekse representatieve gevel vereist.
- Architectonische accenten zoals overbouwingen, uitkragingen en opbouwen dienen de koppen te verbijzonderen.
- Zonweringen moeten geïntegreerd worden in het gevelontwerp.

Materiaal- en kleurgebruik

- De groene zone vraagt om natuurlijke en duurzame materialen (zoals hout, leisteen, glas, glasfiber, begroeide rasters).
- Gedekte kleuren die zich voegen in hun natuurlijke groene omgeving, in combinatie met structuur of geleding, zijn uitgangspunt in deze zone.
- Herfstkleuren hebben de voorkeur.



Erfinrichting

- De begroeide of natuurlijke erfafscheiding naar het openbare gebied moet opgenomen worden in het kavelinrichtingsplan.
- De onderlinge erfafscheidingen (zijgevel en achtergevel) niet bestaand uit bebouwing, bestaat uit een eenduidig bepaald hekwerk dat begroeid is met hедера, clematis en dergelijke.
- Parkeerplaatsen worden eenduidig en herkenbaar op eigen erf aangelegd.
- Eventuele parkeerplaatsen in de groene 'voortuin' zijn verhard met grasklinkers.
- Buitenopslag wordt teruggedrongen.

Reclame en verlichting

- Binnen de mogelijkheden van de 'corporate identity' worden de reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp.
- Reclame-uitingen mogen niet boven het dak uitsteken.
- Reclames haaks op de gevel mogen maximaal 1 meter uit de gevel steken.
- Binnenterreinen worden verlicht door gevelarmaturen voorzien van kappen voor gerichte verlichting.
- Bij verlichting met armaturen op lichtmasten zal het type mast en armatuur voorzien van kappen met gerichte verlichting, voor het hele gebied eenduidig bepaald worden.
- Er worden lampen voorgesteld met een gedempte functionele lichtintensiteit.



Beeldkwaliteitscriteria Landelijke Zone

Situering

- De bedrijfsbebouwing is in een lamellenstructuur noord zuid gericht.
- De bedrijfsbebouwing staat, ook bij ontwikkeling van een tweede fase, met zijn kop in de zuidelijke rooilijn geordend.
- Richting woonbebouwing aan de Weisteeg reikt de bedrijfsbebouwing juist niet tot aan de kavelgrens.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de ontsluitingsweg georiënteerd.
- Opslag van goederen wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehouden.

Massa en vorm

- De bebouwing bestaat uit een samenspel van hellende daken.
- De richting van de bedrijfsbebouwing staat in de regel haaks op de weg.
- Bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Eventuele opbouwen ten behoeve van installaties en parkeervoorzieningen moeten geïntegreerd worden.



Gevels

- In de landelijke zone wordt aansluiting gezocht bij de omliggende erfbebouwing.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische geledingen en accenten.
- Erkers, dakuitbouwen en dergelijke vormen accenten in het alzijdig ontworpen volume.
- Zonweringen moeten geïntegreerd worden in het gevelontwerp.

Materiaal- en kleurgebruik

- De landelijke zone vraagt om gebiedseigen, kleinschalige en duurzame materialen (baksteen, hout, glas) die traditioneel in deze omgeving toegepast worden.
- Bescheiden materiaaleigen kleurvlakken in combinatie met structuur of geleding zijn uitgangspunt.
- Natuurlijke kleuren hebben de voorkeur.



Erfinrichting

- Aan de zuidzijde wordt de erfafscheiding voor een belangrijk deel bepaald door de bedrijfsbebouwing.
- Erfafscheidingen naar het openbare gebied moeten in vorm, materiaal en kleur op het architectonisch ontwerp van de bedrijfsbebouwing worden afgestemd.
- De onderlinge erfafscheidingen (zijgevel en achtergevel) niet bestaand uit bebouwing, bestaat uit een eenduidig bepaald hekwerk dat begroeid is met hедера, clematis en dergelijke.
- Buitenopslag wordt teruggedrongen.
- Parkeerplaatsen worden eenduidig en herkenbaar op eigen erf aangelegd.

Reclame en verlichting

- De reclame-uiting in deze zone is uiterst terughoudend.
- Binnen de mogelijkheden van de 'corporate identity' worden de reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp.
- Reclame-uitingen mogen niet boven het dak uitsteken.
- Reclames haaks op de gevel mogen maximaal 1 meter uit de gevel steken.
- Binnenterreinen worden verlicht door gevelarmaturen voorzien van kappen voor gerichte verlichting.

- Bij verlichting met armaturen op lichtmasten zal het type mast en armatuur voorzien van kappen met gerichte verlichting, voor het hele gebied eenduidig bepaald worden.
- Er worden lampen voorgesteld met een gedempte functionele lichtintensiteit.

