

Beeldkwaliteitplan De Kronkels

Gemeente Bunschoten



Titel: Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Kronkels te Bunschoten

Status: Definitief

Rapportnummer: 206x00377

Datum: 9-12-2013

Opdrachtgever: Gemeente Bunschoten

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. S. I. Vermeulen - de heer D. Bakker

Projectteam BRO: Luke Vredeveld, Sven Maas, Dionne van Gendt, Michel Nelissen

Gecontroleerd door: Maaïke Verstijnen

Bron foto kافت: BRO

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

An aerial photograph showing a residential area (Bunschoten-Spakenburg) and an industrial area (De Kronkels). The residential area is characterized by a dense grid of streets and houses, with a central canal. The industrial area is located to the south and west, featuring large, flat-roofed buildings and parking lots. The surrounding landscape is mostly green fields.

Bunschoten-Spakenburg

De Kronkels

Beeldkwaliteitplan De Kronkels

Het bedrijventerrein De Kronkels is gelegen aan de zuidkant van de gemeente Bunschoten, in de oksel van de N414 en de N199. Tussen beide hoofdwegen vormt 'De Kronkels' de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Haaks hierop ligt de Edisonweg. Hiermee wordt de orthogonale hoofdstructuur vormgegeven.

Aanleiding

In 2007 is een revitaliseringsplan voor de bedrijventerreinen De Kronkels en Zuidwenk opgesteld. Een van de projecten hieruit was het opstellen van een beeldkwaliteitplan. In die periode was grootschalige herstructurering nog niet noodzakelijk. Maar de tijd heeft niet stilgestaan en bedrijven hebben zich verder ontwikkeld. Inmiddels wordt Haarbrug-Zuid uitgegeven en staat de ontwikkeling van De Kronkels-Zuid op de planning. Deze ontwikkelingen vragen om een afgestemde strategie tussen het bestaande De Kronkels en de nieuwe ontwikkeling. Voor de bestaande De Kronkels wordt een herstructureringsplan opgesteld. Gelijktijdig met dit herstructureringsplan wordt het beeldkwaliteitplan opgesteld. Samen zullen deze stukken ervoor zorgdragen dat het gebied toekomstbestendig wordt en in kwaliteit naadloos kan aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke uitstraling en kwaliteit van de openbare en private ruimte van De Kronkels dienen een aantrekkelijk niveau te hebben, die in het onderhavig beeldkwaliteitplan wordt vastgelegd.

Status

Dit beeldkwaliteitplan is vastgesteld als ambitie-document. De formele welstandstoetsing wordt gedaan aan de hand van de Welstandsnota Bunschoten 2012.

Probleemschets

De Kronkels is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Bunschoten en is het grootste terrein van de gemeente. De Kronkels is een gemengd bedrijventerrein en is ontwikkeld vanaf de jaren zestig. Het terrein is volledig uitgegeven.

Het terrein heeft een belangrijke positie in de ruimtelijke en sociale structuur van de gemeente en regio. Er zijn veel bedrijven in de bouw, handel en industrie gevestigd van diverse omvang. Op diverse plekken is de situatie voor verbetering vatbaar. Echter niet overal hoeft de kwaliteit van de bedrijven van hetzelfde niveau te zijn. Ook bedrijven die minder waarde hechten aan uitstraling en presentatie zijn gevestigd op de Kronkels. Langs de hoofdwegen wordt naar een hoger kwaliteitsniveau gestreefd dan aan de binnenkanten van het terrein.

De zones zijn aangegeven in de figuur op de

volgend bladzijde. Daarbij is de uitstraling naar de buitenkant richting de Bisschopsweg, Amersfoortseweg en de Westsingel van belang. Op de hoofdader De Kronkels wordt ook extra aandacht voor uitstraling gevraagd.

Aan de 'binnenkant' van het terrein kan volstaan worden met een basis kwaliteitsniveau. De verbeteringen worden gestimuleerd op natuurlijke momenten waarop bedrijven investeren, zoals bij aanvragen voor een omgevingsvergunning of andere aanpassingen aan de panden en kavels.

Leeswijzer

Door middel van enkele bladen worden de beeldkwaliteitseisen toegelicht. De twee deelgebieden zijn ieder op één blad uitgewerkt. Als aanvulling op dit beeldkwaliteitplan gelden de algemene welstandscriteria zoals geformuleerd in hoofdstuk 11 van de welstandsnota van de gemeente Bunschoten.

Excessen

De gemeente heeft de mogelijkheid om represief (achteraf) in te grijpen indien bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dat geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken of vergunningsvrije activiteiten zoals schilderwerk. Op grond van artikel 13A van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. De daarbij gehanteerde criteria staan vermeld in hoofdstuk van de Welstandsnota Bunschoten 2012.

Deelgebieden



representatieve zone

basis zone

DEELGEBIEDEN

1.



Basis

2.



Representatief

THEMA

3.



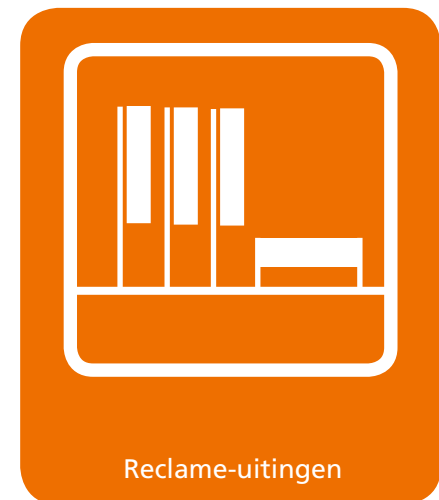
Erfafscheiding

4.



Erfinrichting

5.



Reclame-uitingen

Deelgebied 1: Basis

Algemeen beeld

Het deelgebied basis is een divers gebied dat voornamelijk bestaat uit bedrijven die geen hoogwaardige uitstraling behoeven. Bruikbaarheid van het kavel prevaleert boven uitstraling. Dit gebied ligt minder in het zicht dan deelgebied 2 (het representatieve gedeelte). De criteria voor beeldkwaliteit zijn daarom ook minder uitgebreid.

Het gebied bestaat uit eenvoudige grijze/antracietkleurige hallen van staal met bij voorkeur een representatief gevelgedeelte.

In dit blad wordt door middel van een criteriatabel, een bijhorende omschrijving en sfeerbeelden verbeeld wat voor deze zone als representatief wordt beschouwd.

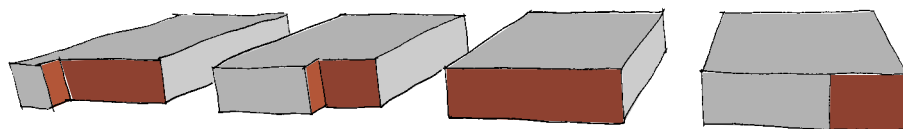
Sfeerbeschrijving

Iedere bedrijfshal bestaat uit één basisvolume. Dit volume wordt sober uitgevoerd. Het basisvolume is bij voorkeur een platte doos zonder kap.

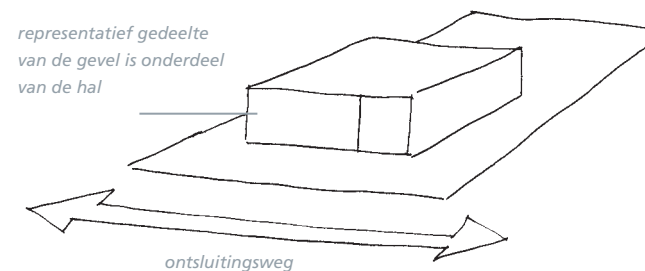
In het basisvolume kan een gedeelte van de voorgevel als representatief gedeelte worden vormgegeven. Dit representatieve geveldeel vormt de identiteit van het bedrijf. Het representatieve onderscheidt zich van de hal door gebruik te maken van bouwmaterialen zoals steen, keramische plaatmateriaal, stalen beplating en/of hout.

Criteria bebouwing basis

Situering	Rooilijn	- vaste rooilijn, conform bestemmingsplan
	Zijdelingse afstand	- vrijstaand, conform bestemmingsplan
	Oriëntatie	- op de weg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- enkelvoudige blokvormig, representatieve gevel is onderdeel van de bedrijfshal
	Bouwhoogte	- conform bestemmingsplan
	Kapvorm	- vrij, bij voorkeur geen kap
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- representatief gevelgedeelte en bedrijfshal zijn één geheel
	Gevelgeleding	- evenwichtig en samenhangend
	Plasticiteit	- insnijdingen en/of uitstekende geveldelen worden beperkt toegepast
Detailering	Materiaalkeuze	- gevel representatief gedeelte: baksteen, (keramisch) plaatmateriaal, hout en stalen beplating
		- gevel bedrijfshal: stalen beplating
	Materiaalkleur	- ondergeschikte bouwdelen: glas, staal, hout, zink, beton, natuursteen
		- gevel: representatieve gedeelte: rood, roodbruin, donker bruin tot antraciet
		- stalen beplating: grijs tinten / antraciet
Detailering	Detailering	- toepassen van materiaaleigen kleuren
		- het toepassen van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan.
Detailering	Detailering	- passend bij de architectuur van het geheel
		- verzorgd en duurzaam

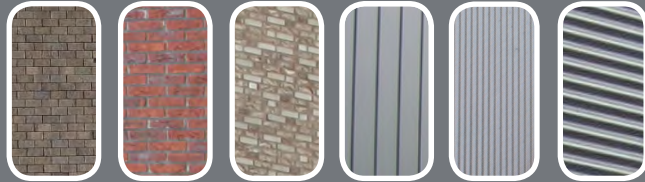


eenvoudige basisvolumes, met representatief gedeelte





M a t e r i a l e n s t a a t



Deelgebied 1

B|A|O

Basis gedeelte

Einsteinweg
Edisonweg
Voltaweg

Pascalweg
Marconiweg
Lorentzweg

Dieselweg
Copernicusweg
Archimedesweg



Deelgebied 2: Representatief

Algemeen beeld

Het deelgebied representatief presenteert zich naar buiten toe op de Bisschopsweg, de Westsingel en de Amersfoortseweg. Ook aan de centrale ontsluitingsweg De Kronkels wordt extra aandacht besteed aan de presentatie van de bedrijven.

Deze extra aandacht bestaat uit het maken van representatieve gevels aan de bedrijfsbebouwing die gericht is op de bovengenoemde wegen.

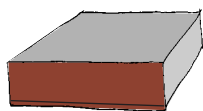
In dit blad wordt door middel van een criteriatabel, een bijhorende omschrijving en sfeerbeelden verbeeld wat voor deze zone als representatief wordt beschouwd.

Sfeerbeschrijving

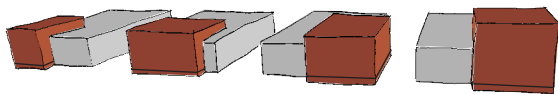
Ieder bedrijfsgebouw bestaat uit één basisvolume. Dit volume wordt sober uitgevoerd. Het basisvolume wordt gecombineerd met een volume dat dient als representatief gedeelte van het bedrijfspand. Dit representatieve volume dient minimaal eenderde of een aanzienlijk deel te zijn van de gevelbreedte grenzend aan De Kronkels, de Bisschopsweg, de Westsingel of de Amersfoortseweg. Dit representatieve volume is ten minste net zo hoog als de overige bedrijfsbebouwing en vormt het visitekaartje voor het bedrijf.

Wanneer het basisvolume niet wordt gecombineerd met een representatief gedeelte, dan dient de hele gevelbreedte grenzend aan De Kronkels, de Bisschopsweg, de Westsingel of de Amersfoortseweg representatief te zijn.

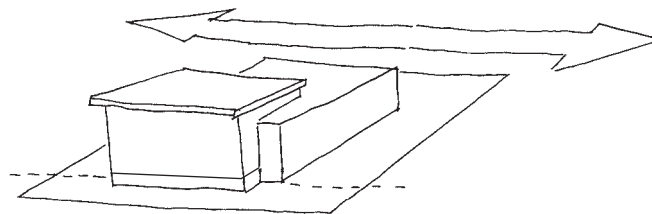
Het representatieve gedeelte onderscheidt zich van het overige deel door de uitvoering in hoogwaardige bouwmaterialen zoals steen, hout en/of glas. Daarnaast wordt het representatieve deel uitgevoerd met plint van maximaal 1m hoog. Het representatieve gedeelte heeft een rood tot roodbruine kleur. De plint mag hiervan afwijken. Felle, niet natuurlijke kleuren zijn niet toegestaan. Het representatieve pand/gevelgedeelte heeft een duidelijke dakbeëindiging.



De gehele gevel is representatief als de bebouwing bestaat uit een eenvoudige massa



een aanzienlijk deel van de gevel is representatief als het basisvolume wordt gecombineerd met een representatief gedeelte



opbouw kavel volgens kop-rompprincipe

Criteria bebouwing representatief

Situering	Rooilijn	- vaste rooilijn, conform bestemmingsplan
	Zijdelingse afstand	- vrijstaand, conform bestemmingsplan
	Oriëntatie	- representatieve zijde is gericht op de Kronkels, de Bisschopsweg, de Westsingel of de Amersfoortseweg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- samengestelde bouwmassa volgens het kop-rompprincipe of enkelvoudige blokvormig waarbij de representatieve gevel onderdeel is van de bedrijfshal waarbij minimaal eenderde van de voorgevelbreedte representatief is uitgevoerd - bij enkelvoudige blokvormige bouwvolumes is 100% van de voorgevelbreedte representatief uitgevoerd
	Bouwhoogte	- maximale hoogte conform BP - het representatieve bouwvolume is ten minste net zo hoog als het overige gebouwdeel
	Kapvorm	- geen
Gevelaanzicht	Kaprichting	- n.v.t.
	Gevelopbouw	- representatief bouwvolume of representatieve gevel De Kronkels, de Bisschopsweg, de Westsingel of de Amersfoortseweg - het reguliere bedrijfsdeel staat achter het representatief bouwvolume - representatief bouwvolume: eenvoudig, rustig met plint van max 1m - reguliere bedrijfsdeel: eenvoudig
	Gevelgeleding	- evenwichting en samenhangend
	Plasticiteit	- representatief bouwvolume mag uit de bedrijfshal steken
	Materiaalkeuze	- gevel representatief gedeelte: baksteen, hout en glas, stuc, keramische beplating - gevel reguliere bedrijfsdeel: stalen beplating - ondergeschikte bouwdeelen: glas, staal, hout, zink, beton, natuursteen - de materiaalkeuze is bij de renoveren van een pand vrij, mits een verbetering optreedt in de uitstraling van het pand ten opzichte van de situatie voor de renovatie, dit ter beoordeling aan de welstandscommissie
Detailering	Materiaalkleur	- gevel representatief bouwvolume: rood tot roodbruin - gevel reguliere bedrijfsdeel stalen beplating: grijs tinten / antraciet - toepassen van materiaaleigen kleuren - het toepassen van felle en/of contrasterende kleuren is niet toegestaan
	Detailering	- hoog afwerkingsniveau en detailering voor het representatieve bouwvolume - duidelijke dakbeëindiging van het representatieve gedeelte



Deelgebied 2

Representatief deel

De Kronkels
Westsingel
Fahrenheitweg

Röntgenweg
Amersfoortseweg
Celciusweg

B|A|O



Erfafscheiding

Algemeen beeld

Een net en eenduidig ontwerp van erfafscheidingen versterkt het beeld van een verzorgd bedrijventerrein. Het zorgt voor rust en eenvoud waardoor het hele terrein netjes en verzorgd oogt.

De erfafscheiding bestaat daarom uit groene hagen in combinatie met transparante hekwerken in een donkere kleurstelling.

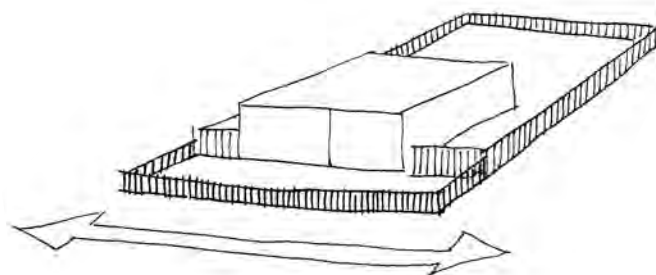
Erfafscheiding

Erfafscheidingen staan op de erfgrans en bestaan in het deelgebied representatief uit een haag eventueel in combinatie met een transparant hekwerk. Deze erfafscheiding is maximaal 2 meter hoog en richt zich op de Kronkels, de Bisschopsweg, de Westsingel of de Amersfoortseweg. Tussen de kavels, achter de voorgevelrooilijn, bestaat de erfafscheiding uit een maximaal 2,8 meter hoog zwart hekwerk.

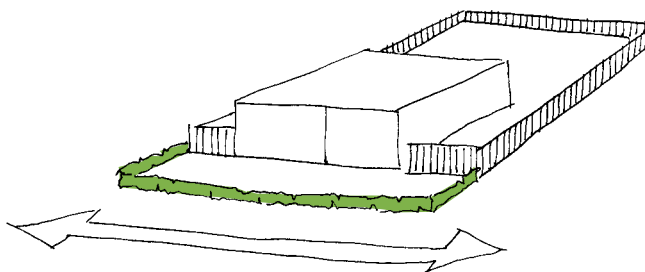
In het deelgebied basis is bestaat de erfafscheiding uit een zwart hekwerk, eventueel aangevuld met een groene haag. Aan de voorzijde is deze maximaal 2 meter hoog, achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,8 meter hoog.

Criteria erfafscheiding

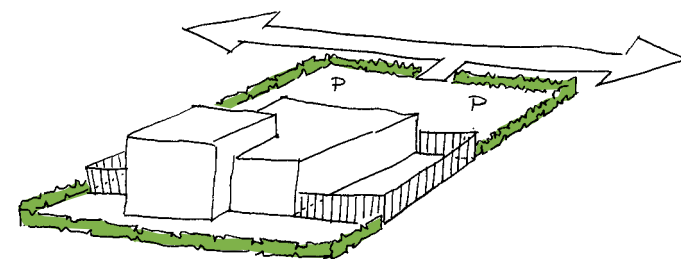
Erfafscheiding	Situering	- op de erfgrans - op de voorgevelrooilijn
	Hoogte	- In het gebied representatief, gericht naar de Kronkels, de Bisschopsweg, de Westsingel of de Amersfoortseweg maximaal 2 meter - In deelgebied basis, voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. - Tussen de kavels en op de kavelrooilijn maximaal 2,8 meter
	Vormgeving	- In deelgebied representatief voor de voorgevelrooilijn en aan de weg: lage groene haag eventueel in combinatie met een verticale spijlen hekwerk in een donkere kleurstelling - Achter de voorgevelrooilijn en in deelgebied basis: verticale spijlen hekwerk eventueel aangevuld met groene haag



situering erfafscheiding deelgebied basis



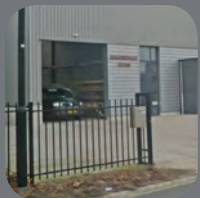
situering erfafscheiding deelgebied representatief, met de ontsluitingsweg aan de voorzijde (bijvoorbeeld aan De Kronkels)



situering erfafscheiding deelgebied representatief, ontsluitingsweg ligt aan de achterzijde van het pand kavel is voor de voorgevelrooilijn omzoomd met hagen, het 'achterterrein' gelegen aan de ontsluitingsweg is bijvoorbeeld omzoomd door hagen



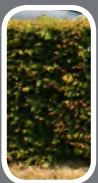
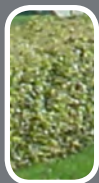
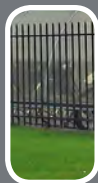
O



erfaf-
scheiding



M a t e r i a l e n s t a a t



Erfafscheiding en
parkeren

B|RO



Algemeen beeld

Door het op eigen terrein netjes oplossen van opslag en parkeervoorzieningen, ontstaat een beeld van een verzorgd bedrijventerrein.

Daarom wordt op het kavel aan de straatzijde geparkeerd, omzoomd door groene hagen. Opslag vind plaats op eigen terrein en is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Bevoorrading vind plaats op het eigen terrein, bijvoorbeeld in pandig of via een loaddock, en wordt afgeschermd.

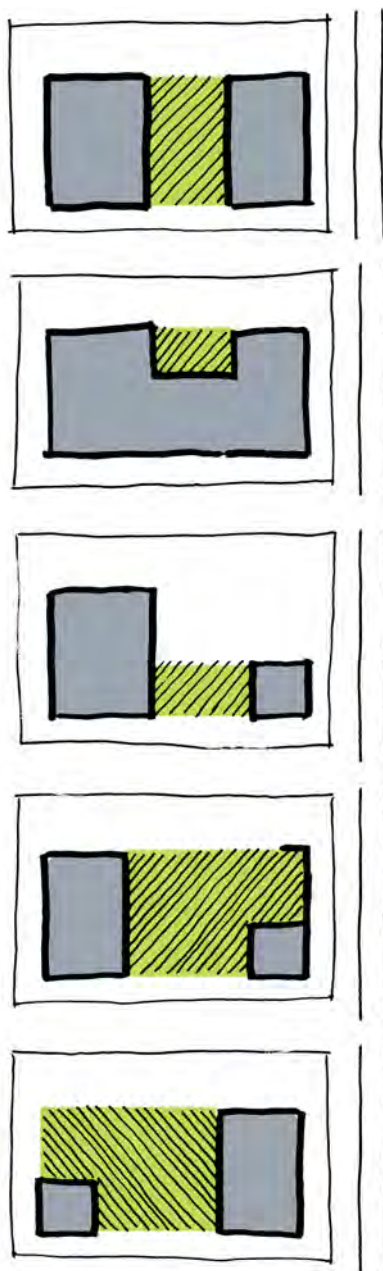
Erfinrichting

Op de kavels vindt opslag niet zichtbaar plaats. Dit wordt bewerkstelligd door opslag achter de voorgevelrooilijn van het bedrijfspand te laten plaats vinden, buiten het zicht vanaf de weg. De opslag wordt afgeschermd door een bebouwde voorziening of door groen.

Parkeren vindt geclusterd plaats op het eigen terrein. Op het voorterrein aan de weg wordt het parkeren omzoomd door hagen. Met name in het deelgebied representatief is het belangrijk de parkeervoorzieningen op eigen terrein te omzomen.

Parkeren vindt deels plaats langs de weg. De parkeervakken staan haaks op de weg, deels op openbaar terrein, deels op eigen terrein. De parkeervakken worden over de gehele lengte van de straat eenduidig ontworpen en aangelegd. Getracht wordt tussen het bedrijfspand en het parkeervak groen in de vorm van hagen aan te leggen.

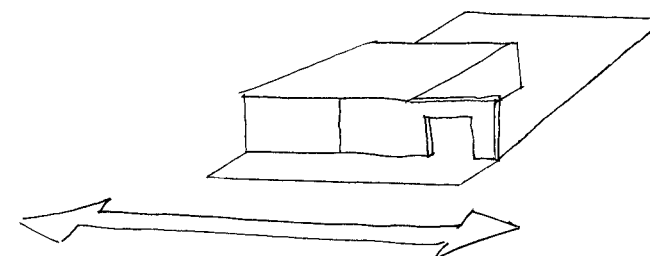
Bevoorrading vindt plaats op het eigen terrein en wordt bij voorkeur in pandig opgelost of via een loaddock. Bevoorrading open op het eigen terrein wordt afgeschermd door middel van een gebouwde voorziening of door groene hagen. Voor bedrijfsverzamelgebouwen vindt de bevoorrading plaats aan de zijkant in een hof. Dit hof wordt aan de representatieve zone afgeschermd door een patiometer.



Opslag (groen) wordt afgeschermd door bebouwing of een muur/gevel

Criteria erfinrichting

Erfinrichting	Opslag	- achter de voorgevelrooilijn - niet zichtbaar in de openbare ruimte, het wordt afgeschermd door bebouwing, een doorzetting van de gevel/muur of groene erfafscheiding
	Parkeren	- grotendeels op eigen terrein oplossen - eenduidige parkeeroplossing per kavel, bij voorkeur door clustering van het parkeren - eenduidig parkeren in de straat door het kiezen van één parkeeroplossing - parkeren op eigen terrein voor de voorgevel is omzoomd door hagen - parkeren achter de voorgevelrooilijn op het eigen terrein is vrij
	Bevoorrading	- Bevoorrading vind plaats op eigen terrein - Bevoorrading vindt bij voorkeur in pandig plaats of via een loaddock - Bevoorrading open op het eigen terrein wordt afgeschermd door middel van een patiometer of door groene hagen - Voor bedrijfsverzamelgebouwen vindt de bevoorrading plaats aan de zijkant, in een hof. Het hof wordt 'afgeschermd' door het doorzetten van de gevel (patiometer)



opslag open op het terrein wordt afgeschermd door het doorzetten van de gevel met een patiometer



opslag



Erfinrichting

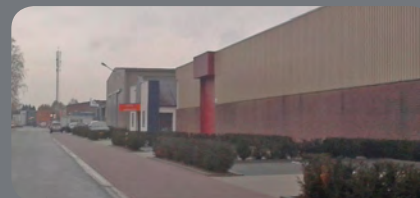
B|JO



bevoorrading



parkeren



Reclame-uitingen

Situering

Reclame is beperkt tot de noodzakelijke naamsaanduiding en functie, geen productreclames. Reclame-uitingen dienen op een logische plek geplaatst te worden en zijn onderdeel van het gebouw. Vlaggenmasten en één reclamezuil zijn mogelijk langs de weg als aanduiding voor bezoekers. Reclame speelt een ondergeschikte rol in de visuele beleving.

Gevelreclame

Gevelreclame zijn in evenwicht met de architectuur en doen geen afbreuk aan de gevelcompositie. Gevelreclame valt binnen het gevelvlak en is gekoppeld aan de representatieve delen van de bebouwing.

In het geval van een bedrijfsverzamelgebouw mag per bedrijf één reclame-uiting geplaatst worden, bij voorkeur in één stijl.

De reclame bestaat bij voorkeur uit losse letters tegen de gevel. De reclame mag op een bescheiden wijze worden verlicht of aangelicht. Grote oplichtende witte of gekleurde vlakken zijn niet toegestaan. Alleen letters of logo's laten oplichten. De lichtbron van lichtreclame dient constant te zijn. De vormgeving, lettertype en kleur zijn vrij. Bedrijfskleuren mogen in de reclame worden toegepast. Reclame in felle kleuren of signaalkleuren zijn niet toegestaan.

Reclamezuilen

Er is één reclamezuil per kavel toegestaan. Deze reclamezuil staat op het eigen terrein nabij de entree en moet minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens staan. De reclameborden dienen rustig en eenvoudig uitgevoerd te worden. De vormgeving, lettertype en kleur van de belettering zijn vrij. Bedrijfskleuren mogen in de reclame worden toegepast.

Vlaggenmasten

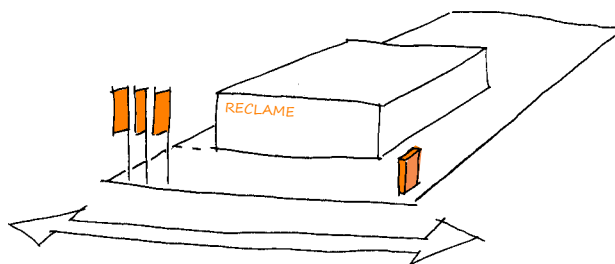
Op het percelen kleiner dan 2.500 m² zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan. Grotere percelen mogen maximaal 6 vlaggenmasten plaatsen. De vlaggenmasten zijn identiek qua vormgeving en worden gegroepeerd geplaatst. De vlaggen staan op het eigen terrein aan derrepresentatieve zijde van het perceel. De kleur en vormgeving van de vlag is vrij.

Wegbewijzing

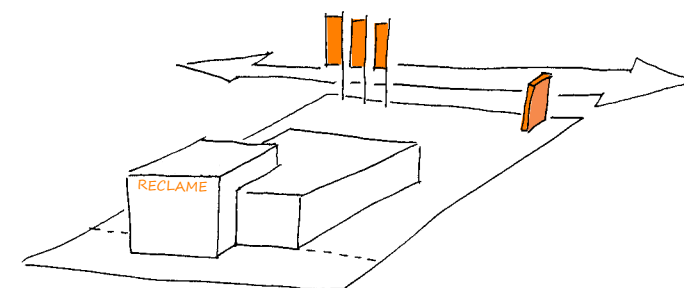
Wegbewijzing wordt bij voorkeur op het gehele bedrijvenpark toegepast in één huisstijl toegepast.

Criteria reclameuitingen

Gevelreclame	- Reclame uitingen zijn in evenwicht met architectuur en doen geen afbreuk aan de gevelcompositie; - Reclame uitingen vallen binnen het gevelvlak; - Reclame uitingen zijn gekoppeld aan de representatieve delen van de bebouwing; - Reclames worden vlak tegen de gevel aangebracht, of als onderdeel van de gevel; - Reclame uitingen worden bij voorkeur uitgevoerd in open, losse letters of tekens; - Bewegende en knipperende reclame wordt uitgesloten; - Reclame in felle kleuren of signaalkleuren wordt uitgesloten; - Reclame is alleen toegestaan voor het bedrijf zelf en niet voor producten/diensten die niet in het pand worden gemaakt/geleverd.
Reclamezuilen	- Maximaal één reclamezuil per kavel. - Plaatsing op het eigen terrein, langs de weg, nabij de toegang tot het perceel; - Het reclameteken heeft geen bewegende delen en geen knipperende of bewegende reclame; - LED-schermen of lichtbakken zijn niet toegestaan. Aanlichten van reclamezuilen (ook met LED) is wel toegestaan.
Vlaggenmasten	- Vlaggenmasten staan op het eigen perceel, aan de representatieve zijde(n). - Maximaal 3 identieke vlaggenmasten voor percelen kleiner dan 2.500 m² en 6 identieke vlaggenmasten voor grotere percelen.



Plaatsing reclame-uitingen in deelgebied 1, reclame tegen de gevel aan de voorzijde, reclamezuil en vlaggenmasten aan de representatieve zijde



Plaatsing reclame-uitingen in deelgebied 2, reclame tegen de gevel aan de voorzijde, reclamezuil en vlaggenmasten aan de representatieve zijde



Losse letterreclame



Geïntegreerde gevelreclame



reclame
op het
gebouw



Losse letterreclame



Reclame geïntegreerd in het ontwerp



Reclame-uitingen

B|RO



reclame
aan de
weg



Gelijke vlaggenmasten



Gelijke vlaggenmasten

vlagge-
masten



