

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit voor Haarbrug-Zuid omschreven. In dit hoofdstuk wordt een onderscheid gemaakt tussen de beeldkwaliteit van de bebouwing en de beeldkwaliteit van de buitenruimte.

Beeldkwaliteit bebouwing

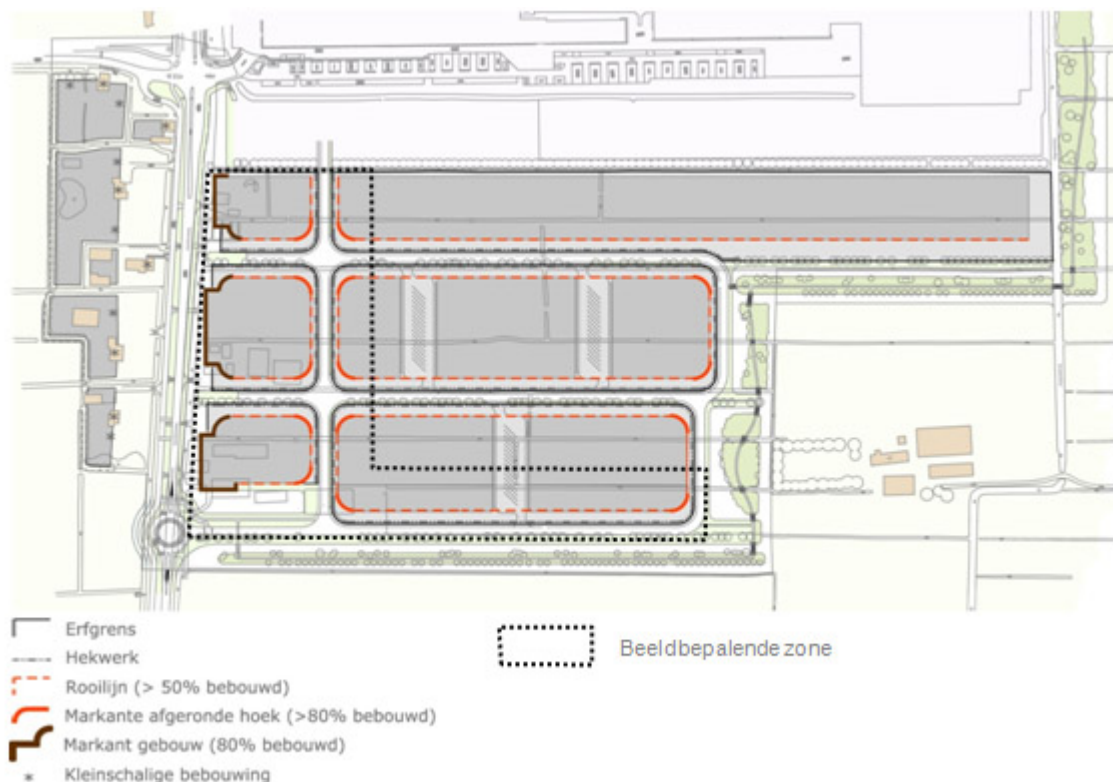
Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is getracht te komen tot een overzichtelijk aantal randvoorwaarden, die eenvoudig zijn toe te lichten en goed toetsbaar zijn. Alleen op een handvol specifieke, beeldbepalende punten worden aanvullende eisen gesteld. De randvoorwaarden worden hieronder kort toegelicht.

Bouwgrens

De bebouwing dient zich in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens te bevinden. De voorgevel dient daarbij voor een bepaald percentage de bouwgrens te volgen. Langs de Amersfoortseweg en bij de ronde hoeken dient de bouwgrens voor 80% gevolgd te worden, voor de rest van het terrein voor 50% (zie kaart randvoorwaarden bebouwing). Buiten de beeldbepalende zone kan hier om redenen van bedrijfsvoering eventueel van worden afgeweken, mits bebouwing, terreininrichting en erfafscheiding zorgvuldig ontworpen worden.

Voorzijde Amersfoortseweg (oostzijde)

Langs de Amersfoortseweg, aan de oostzijde, dienen bijzondere volumes te worden gerealiseerd. Deze dienen zich te oriënteren op de voor- en zijkanten (geen blinde zijgevels). De gevels dienen overwegend in baksteen te worden uitgevoerd.



Randvoorwaarden beeldkwaliteit (op basis van stedenbouwkundig plan 2010)



Randvoorwaarden beeldkwaliteit (op basis van stedenbouwkundig plan 2010)

Markante bebouwing langs de Amersfoortseweg

Aan de oostzijde van de Amersfoortseweg is een markante bebouwingsreeks voorzien. De bebouwing dient representatief van aard te zijn en zich te etaleren naar de Amersfoortseweg. De architectonische uitwerking is hoogwaardig.

De gebouwen bevinden zich in het water, waarbij een bakstenen plint als kademuur dienstdoet. De gebouwen komen direct uit het water. Door een consequente toepassing van dit principe ontstaat een vorm van samenhang tussen de afzonderlijke panden. Dit correspondeert tevens met het markante pand dat op Haarbrug-Noord is gerealiseerd (hoek Oostelijke Randweg-Amersfoortseweg).

De gebouwen zijn in hoofdvorm gedacht als bakstenen volumes, waarbij de fraaie ligging op de zichtlocatie verder benut kan worden door het maken van grote openingen die een open relatie met de Amersfoortseweg mogelijk maken. Grote glazen puien of andere soortgelijke invullingen kunnen daartoe deel zijn van het volume.

De bebouwing dient onderscheidend te zijn in de architectonische expressie, maar wel passend binnen de randvoorwaarden die in dit beeldkwaliteitplan worden gesteld voor de bebouwing op Haarbrug-Zuid (over de bouwhoogte, het kleur- en materiaalgebruik, etc.). De bebouwing kan zich onderscheiden in vorm en ligging, maar mag niet afsteken in kleur- en materiaalgebruik.



Referenties markant gebouw entreegebied



Referenties markant gebouw entreegebied

Kleinschalige invulling

Aan de westzijde van de Amersfoortseweg dient de bebouwing zich te voegen binnen het kleinschalige karakter van het bebouwingslint langs de Amersfoortseweg.

De bebouwing langs de Amersfoortseweg bestaat uit uiteenlopende bebouwingsvormen, waaronder oude boerderijen maar ook woon- en bedrijfsbebouwing uit recentere perioden. Kenmerkend is de plaatsing van de bebouwing op het erf, waarvan de voorzijde open is, en de achterzijde een meer gesloten karakter heeft, mede door de erfbegroeiing. Er wordt in het bestemmingsplan van uitgegaan dat het bestaande lint wordt opgenomen in het bedrijventerrein.



Opgaande groenstructuur

Uitgangspunt voor nieuwe invullingen is een zorgvuldige plaatsing van nieuwe bebouwing op het erf. Daarbij is de agrarische oorsprong van het lint het uitgangspunt. Het is de bedoeling om per erf een heldere compositie te maken van een hoofdgebouw met bijbehorende erfbebouwing. Door een zorgvuldige toepassing van erfbeplanting kan de eigenheid van ieder erf versterkt worden.

Het hoofdgebouw zal het meest in het oog springen en richt zich naar de Amersfoortseweg. De erfbebouwing ligt erachter of ernaast en oriënteert zich op het hoofdgebouw, of op de ruimte van het erf. Alle bebouwing op het erf is voorzien van een kap. De gebouwen zullen verschillen in volume, grondvlak en kapvorm.

Om de kleinschaligheid langs de Amersfoortseweg te bewaren mag de gevelbreedte langs de Amersfoortseweg niet groter zijn dan 15 meter.

Om openheid op de erven te handhaven geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% en een zijdelingse tussenruimte tussen gebouwen van minimaal 5 meter.

De gebouwen hebben een nokrichting haaks op de Amersfoortseweg. Voor bijgebouwen met een wat grotere maat (voorgevelbreedte groter dan 8 meter) geldt ook een nokrichting haaks op de Amersfoortseweg.

Per erf hebben de gebouwen eenzelfde signatuur. Het hoofdgebouw aan de zijde van de weg is herkenbaar door een rijkere detaillering. In kleur en materiaalgebruik sluit het aan op de bestaande karakteristiek met veelal met baksteen gevels en een donkere afdekking in riet of pannen. De 'bijgebouwen' hebben een meer sobere detaillering, er wordt gebruik gemaakt van materialen in een gedekte kleurstelling. In de architectuur wordt uitgegaan van een hedendaagse vertaling van traditionele erfbebouwing.

De erven langs de Amersfoortseweg kunnen onderling een verschillende uitwerking krijgen. Op die manier wordt het onderscheid tussen de verschillende percelen versterkt en ontstaat er, binnen de gegeven landschappelijke structuur van sloten en erfbeplanting, variatie in het lint.



Bestaand erf langs Amersfoortseweg



Referenties indeling erf



Referenties erfbebouwing

Ronde hoeken

Op een aantal hoekpunten in het plangebied dient de bebouwing voor minimaal 80% de afgeronde hoeken te volgen. Hierdoor ontstaan markante hoekoplossingen die bijdragen aan de herkenbaarheid van het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid.



Referenties ronde hoeken

Bakstenen plint

Alle bebouwing dient voorzien te zijn van een bakstenen plint van 120 cm. hoogte. Alleen ramen en deuropeningen mogen de plint onderbreken, maar dan op een dusdanige manier dat de plint een samenhangend geheel blijft vormen. Dit geldt ook voor de nieuwe bebouwing aan de westzijde van de Amersfoortseweg.

Baksteengevels

De delen van de gevel die in de bouwgrans staan en een kantoor- of receptiefunctie herbergen (geen hallen) dienen in baksteen te worden uitgevoerd.

Hoofdentree's

De hoofdentree dient zich aan de voorzijde van de bebouwing te bevinden, aan de kant van de openbare weg. Deze dient gemarkeerd te worden met bijzonder en onderscheidend metselwerk, rond of bij de hoofdentree. Langs de Amersfoortseweg liggen de gebouwen in het water, de hoofdentree wordt daar aan de zijkant vormgegeven.

Bedrijfsruimtes

De overige bebouwing, veelal bedrijfsruimtes en bedrijfshallen, dienen te worden uitgevoerd als heldere volumes, ofwel in dezelfde baksteen als de plint, ofwel in een egaal materiaal als beplating, glas, gaas of geperforeerde beplating.



Referentiebeelden gevelopbouw



Illustratie wandvorming langs de ontsluitingsstraten

Kleur- en materiaalgebruik

Over het algemeen wordt een terughoudend kleurpalet voorgestaan met de nadruk op neutrale en natuurlijke tinten. De bakstenen zijn gedacht in een palet van geelbruin tot antracietbruin. Lichte tot donkere okertinten vallen binnen dit palet (geen helder wit). De (geperforeerde) beplating is gedacht in het palet lichtgrijs tot antracietgrijs. De uitstraling van het materiaal is warm. Glimmend en felgekleurd gevelmateriaal wordt uitgesloten.



Referenties kleur- en materiaalgebruik



Referenties kleur- en materiaalgebruik



Kleurenpalet baksteen



Kleurenpalet beplating

Architectonische uitstraling

De bebouwing dient een moderne/ hedendaagse signatuur te hebben en (op de afgeronde hoeken na) een rechthoekig silhouet. Ook de gevelopeningen zijn rechthoekig.

Gevelreclame

Voor gevelreclame gelden de volgende uitgangspunten:

- reclame uitingen zijn in evenwicht met architectuur en doen geen afbreuk aan de gevelcompositie;
- reclame uitingen vallen binnen het gevelvlak;
- reclame uitingen blijven onder de daklijn;
- reclame uitingen zijn gekoppeld aan de representatieve delen (hoofdentree/ kantoor receptie) 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;
- aan de zuid- en oostrand van het terrein zijn alleen reclame-uitingen in natuurlijke kleuren toegestaan en geen lichtreclame;
- reclame is alleen toegestaan voor het bedrijf zelf en niet voor producten/diensten die niet in het pand worden gemaakt/geleverd.

Vrijstaande reclame

Voor vrijstaande reclame gelden de volgende uitgangspunten:

- per bouwperceel (met een oppervlakte van tenminste 2.500m²) is maximaal één vrijstaand reclameteken toegestaan. De afmetingen daarvan zijn vastgelegd in de planregels:
- oppervlakte maximaal 6m²
- breedte maximaal 1m
- bouwhoogte maximaal 10m
- plaatsing op het erf langs de oost-west gerichte ontsluiting, nabij de toegang tot het perceel;
- het reclameteken heeft geen bewegende delen en geen knipperende of bewegende reclame;

Brandtrappen

Brandtrappen en vluchtroutes worden op eigen terrein opgelost en in het ontwerp geïntegreerd.

Dakopbouwen

Elementen op de daken van bedrijfsbebouwing, bijvoorbeeld ten behoeve van technische installaties dienen zorgvuldig in het ontwerp opgenomen te worden. In het gebied dat is aangeduid met 'Markante bebouwing type 1' dienen ze in het gebouw geïntegreerd te worden. Ter plaatse van 'Markante bebouwing type 2' dienen ze minimaal drie meter achter de voorgevel geplaatst te worden zodat ze niet nadrukkelijk in het bebouwingsbeeld naar voren komen.

Zuilen

Objecten zoals informatiezuilen en benzinepompinstallaties dienen meegenomen te worden in het ontwerp van de bebouwing. Het dient in architectonische zin bijpassend te zijn. In materiaal en kleurstelling dienen de objecten te passen bij de metalen beplating (lichtgrijs tot antracietgrijs).

Niveau's architectonische uitwerking

In het plangebied zijn drie niveaus van architectonische uitwerking te onderscheiden. De markante bebouwing langs de oostzijde van de Amersfoortseweg heeft niveau I, hetgeen betekent dat hier een hoogwaardige architectonische uitwerking op zijn plaats is. De bebouwing dient zorgvuldig van hoofdopzet en detaillering te zijn en een bijzondere architectonische uitstraling te hebben.

De markante bebouwing langs de oostzijde van de Amersfoortseweg en de bebouwing langs de landschappelijke inpassingzone aan de zuidrand hebben niveau II. Daar is een zorgvuldige architectonische uitwerking noodzakelijk, waarbij de nadruk ligt op samenhang en harmonie tussen de verschillende panden. Voor de overige delen geldt geen bijzonder uitwerkingsniveau.

Parkeren

Gebouwde parkeervoorzieningen dienen zich in of achter de bouwgrens te bevinden, tenzij geheel verdiept. Hellingbanen en/of in- en uitritten mogen wel voor de bouwgrens worden ingezet.

Het gebruik van een intensieve parkeeroplossing is gewenst. Het type oplossing is vrij te bepalen (op het dak, in een verdiepte of halfverdiepte kelder, op maaiveldhoogte onder een opgetilde werkvloer, in een separaat parkeergebouw, etc.).



Referenties verschillende parkeeroplossingen

Beeldkwaliteit Buitenruimte

De beoogde kwaliteit van de buitenruimte wordt aan de hand van onderstaande thema's verduidelijkt.

Materialisatie

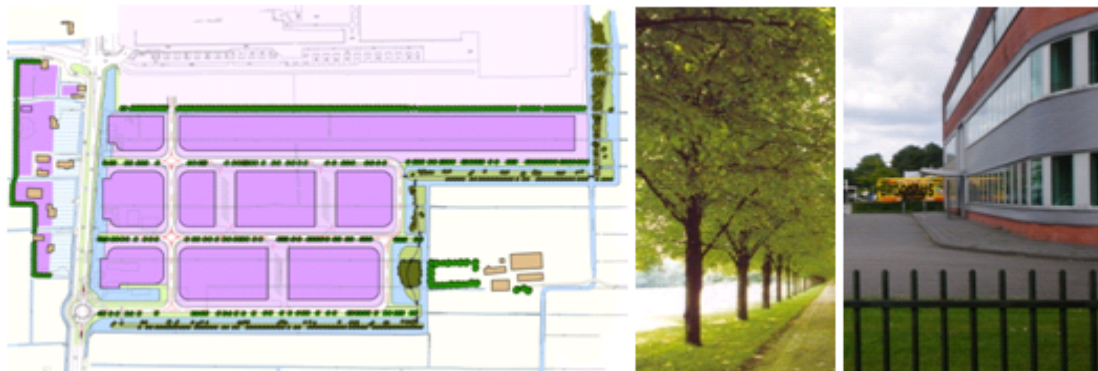
Voor de wegen wordt uitgegaan van een uniforme uitvoering met bijvoorbeeld asfaltverharding. De voetpaden langs de wegen zijn gedacht in elementenverharding met een fijne detaillering (bijvoorbeeld een klein formaat tegels of stroken) in een kleurstelling die past bij het palet van de bebouwing. De wegen worden begeleid door hoge betonnen randelementen die over de volledige lengte zijn afgeschuind. In- en uitritten kunnen daardoor relatief eenvoudig worden gerealiseerd.

Berm met bomenrijen

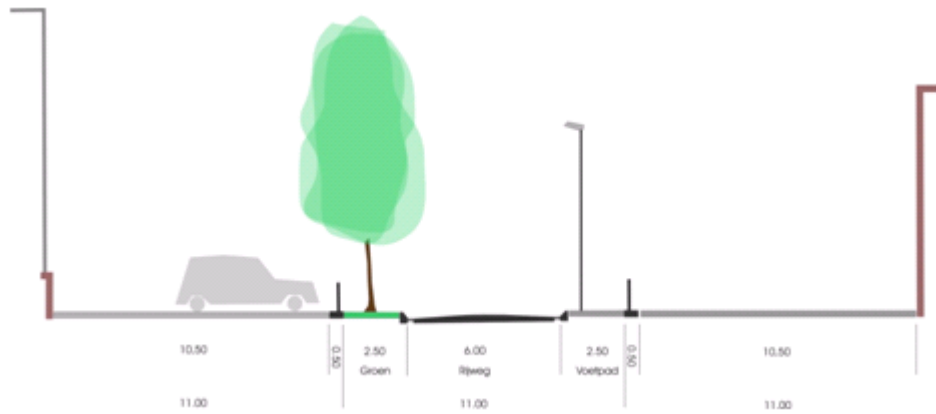
Langs enkele straten in het binnengebied is een berm met daarop een bomenrij geprojecteerd. De berm is ingezaaid met gras of ingeplant met een laagblijvende begroeiing. De bomenrij vormt een onregelmatig ritme, waar mogelijk staan de stammen dicht op elkaar. Alleen waar nodig wordt een opening gemaakt ter bereikbaarheid van het achtergelegen erf. Uitgangspunt is een markante en krachtige boom met een smalle, hoge kruin.

Erfafscheidingen

Langs de randen van de erven is sprake van een hekwerk, bijvoorbeeld een eenvoudig spijlenhekwerk in een gedekte kleur. In de beeldbepalende zone heeft het hekwerk een beperkte hoogte van 0,75 tot 1,5 meter. Buiten die zone is de hoogte 0,75 tot 2,5 meter. Waar de bebouwing langs de Amersfoortseweg in het water staat is er geen sprake van hekwerken. Aan de westzijde van de Amersfoortseweg zijn hekwerken niet verplicht.



Referentie profiel A



profiel A

Recreatieve paden

De recreatieve paden zijn deels in asfalt gedacht en deels als graspaden. De eerstgenoemde worden daar gemaakt waar de paden goed bereikbaar zijn vanuit het bedrijventerrein en dus veel gebruikt zullen worden voor het dagelijkse ommetje.

Beplanting eilandenrijk

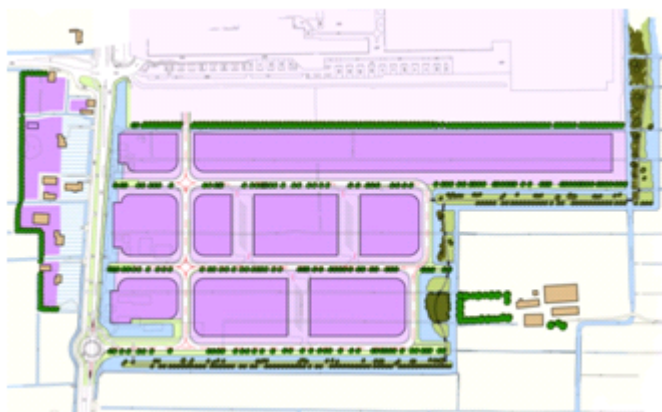
Het eilandenrijk wordt ingeplant met gebiedseigen beplanting zoals els, es en wilg (bijvoorbeeld knotwilg). De langgerekte eilanden hebben lineaire bomenrijen, op de compactere eilanden is sprake van solitairen en/of bosjes.

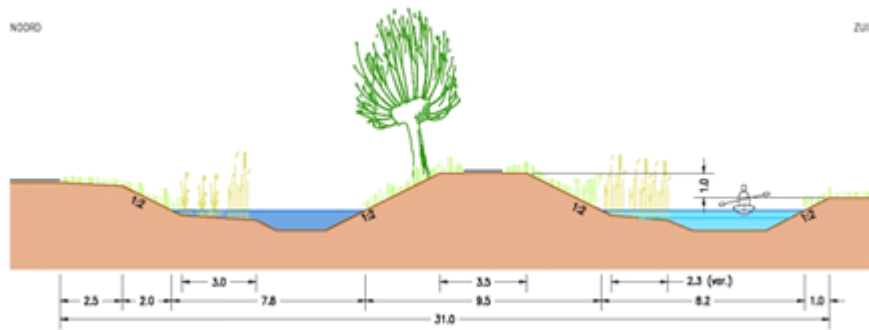
Wateroevers

Met name de oevers die goed bezond zijn, krijgen een brede natuurlijke oever. De overige watergangen krijgen een korter grastalud met een houten beschoeiing.

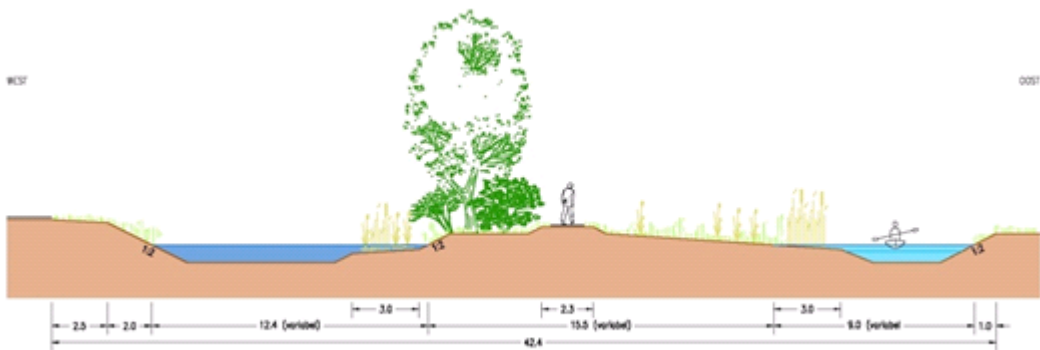
Kade

Op het langgerekte eiland aan de zuidzijde van het bedrijventerrein heeft het eiland een bijzonder profiel. Daar wordt het looppad gevoerd over een verhoogde kade met een breed grastalud (daarmee rekening houdend met het noodzakelijk onderhoud). Ook dit talud loopt op tot een hoogte van ca. 1.00 meter boven straatniveau, waardoor het aanzicht van het terrein wint aan rust en samenhang.





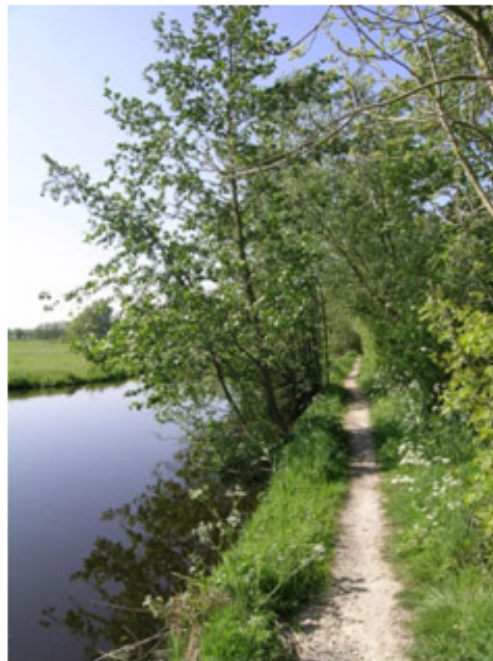
profiel A



profiel B



referenties profiel A



referenties profiel B

Verlichting

Er wordt uitgegaan van een eenduidige verlichting door het gehele plangebied. Gezien het beperkte aantal verschillende straatprofielen wordt voorgesteld één soort armatuur te kiezen. Voor deze locatie wordt een hoogwaardig paaltoparmatuur voorgesteld dat aansluit bij de hoge beeldkwaliteit die op het bedrijventerrein wordt nagestreefd.

Voor de verschillende locaties kan de hoogte van de mast aangepast worden om aan te sluiten op de schaal van het straatprofiel, en om de juiste lichtopbrengst te creëren. Eén en ander moet uitgewerkt worden in een verlichtingsplan.

Een belangrijk aandachtspunt is de lichtsterkte langs de randen waar het bedrijfsterrein aansluit op de natuurlijke omgeving. Hier is het van belang dat lichthinder wordt voorkomen. De verlichting van de randwegen dient daarom te worden uitgewerkt met een bijzondere verlichting, waarbij de lichtbundels eenzijdig gericht kunnen worden op de weg en het bedrijventerrein.

Parkmanagement

Het gehele bedrijventerrein (het plandeel ten oosten van de Amersfoortseweg) zal vallen onder het toezicht van parkmanagement. Zo kan bij de hoofdentree een poort of hekwerk worden geplaatst dat 's nachts afgesloten kan worden. Onder het parkmanagement kunnen de volgende zaken worden gerekend:

- beveiliging van het gehele terrein;
- toezicht op de collectieve parkeervoorzieningen;
- Onderhoudswerkzaamheden en schoonmaakwerkzaamheden in het openbare gebied;
- snelle signalering van problemen, bijvoorbeeld in staat en onderhoud van de buitenruimte (verharding, bomen, groen, etc);
- signaleren (evt. berispen/ beboeten) ingeval van parkeren of stallen in het openbaar gebied;
- signalering van handhaving van de bouwvoorschriften;

- de aanleg van een breedbandverbinding;
- de handhaving van reclame-uitingen binnen de kaders en uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

Het parkmanagement zal nader vorm worden gegeven. Tevens zal dit worden verankerd in de uitgiftevoorwaarden van de grond, zodat deelname van bedrijven gegarandeerd is.