

Beeldkwaliteitsplan Tappersheul III



Versie 21 oktober 2021

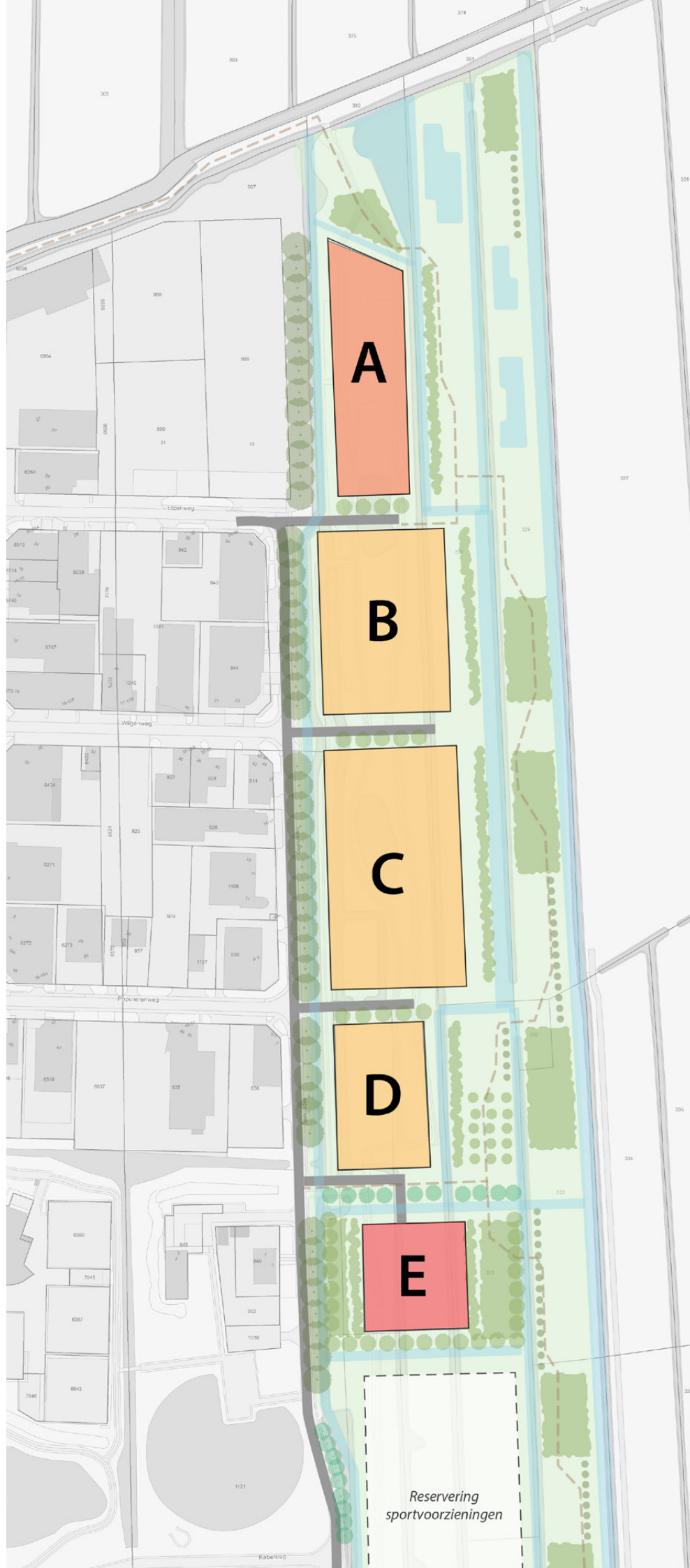
Regels beeldkwaliteitsplan

Voor het beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende blokken A t/m E en tussen kavels kleiner en en groter dan 2000 m².

- Blok A kent een speciale positie aan de noordkop, niet gelegen aan de bestaande lepenweg.
- Blok E kent ook afwijkende regels. Dit blok wordt bestemd voor meerdere kleine bedrijven in een open bedrijventhof met een gezamenlijke ontsluiting.

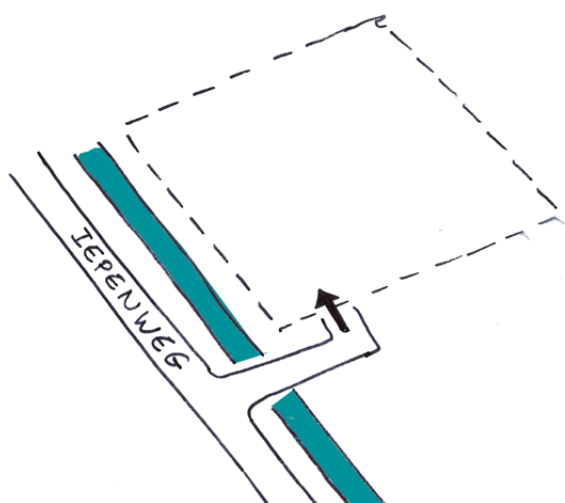
Hoofdaspecten:

- 1. Ontsluiting**
- 2. Volume**
- 3. Situering & oriëntatie**
- 4. Erfafscheiding**
- 5. Materialisatie en kleurgebruik**
- 6. Duurzaamheid**

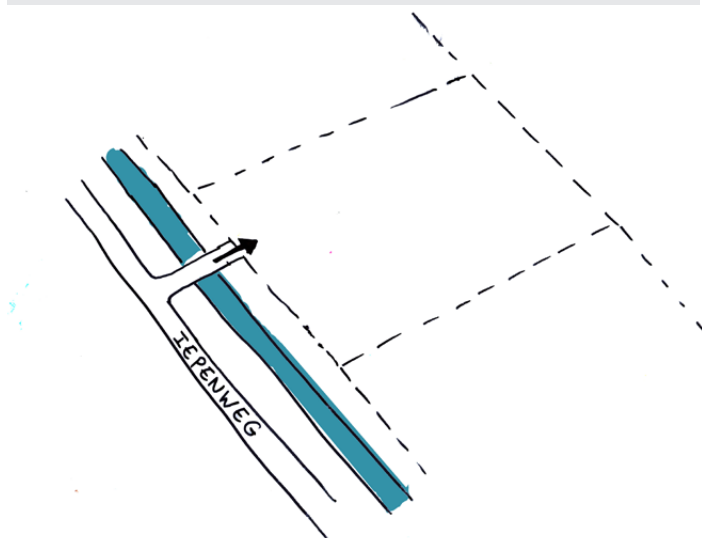


1. Ontsluiting

De ontsluiting gebeurt via de nieuwe dwarswegen (verlengde van Elzenweg, Wilgenweg en Populierenweg). De inrit bevindt zich bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de lepenweg.

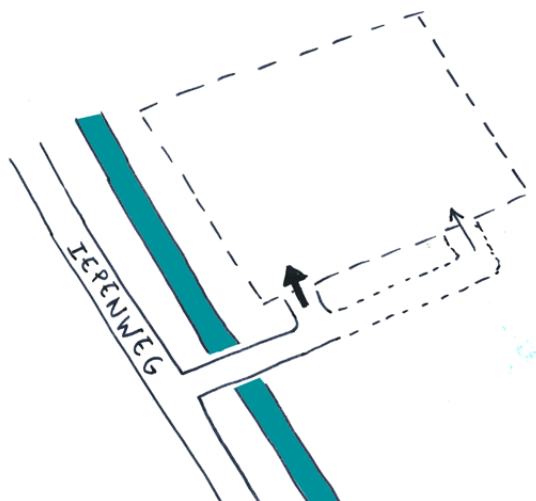


Wanneer voor een kavel geen directe ontsluiting via een dwarsweg mogelijk is, dan wordt de kavel rechtstreeks via de lepenweg ontsloten. Het doel is om het aantal ontsluitingen via de lepenweg tot een minimum te beperken.



Het noordelijke kavel van blok A is een uitzondering. Deze kan ook deels ontsloten worden via de bestaande kavel.

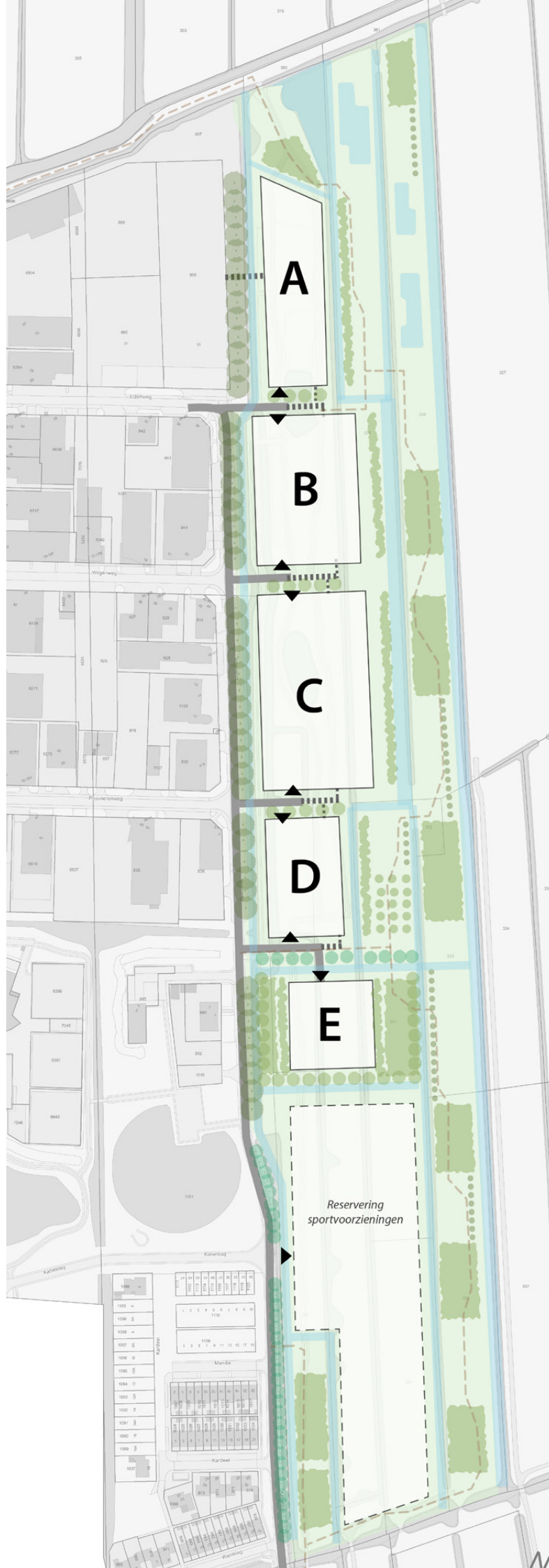
Een tweede ontsluiting is mogelijk bij eventuele verlenging van de dwarswegen.



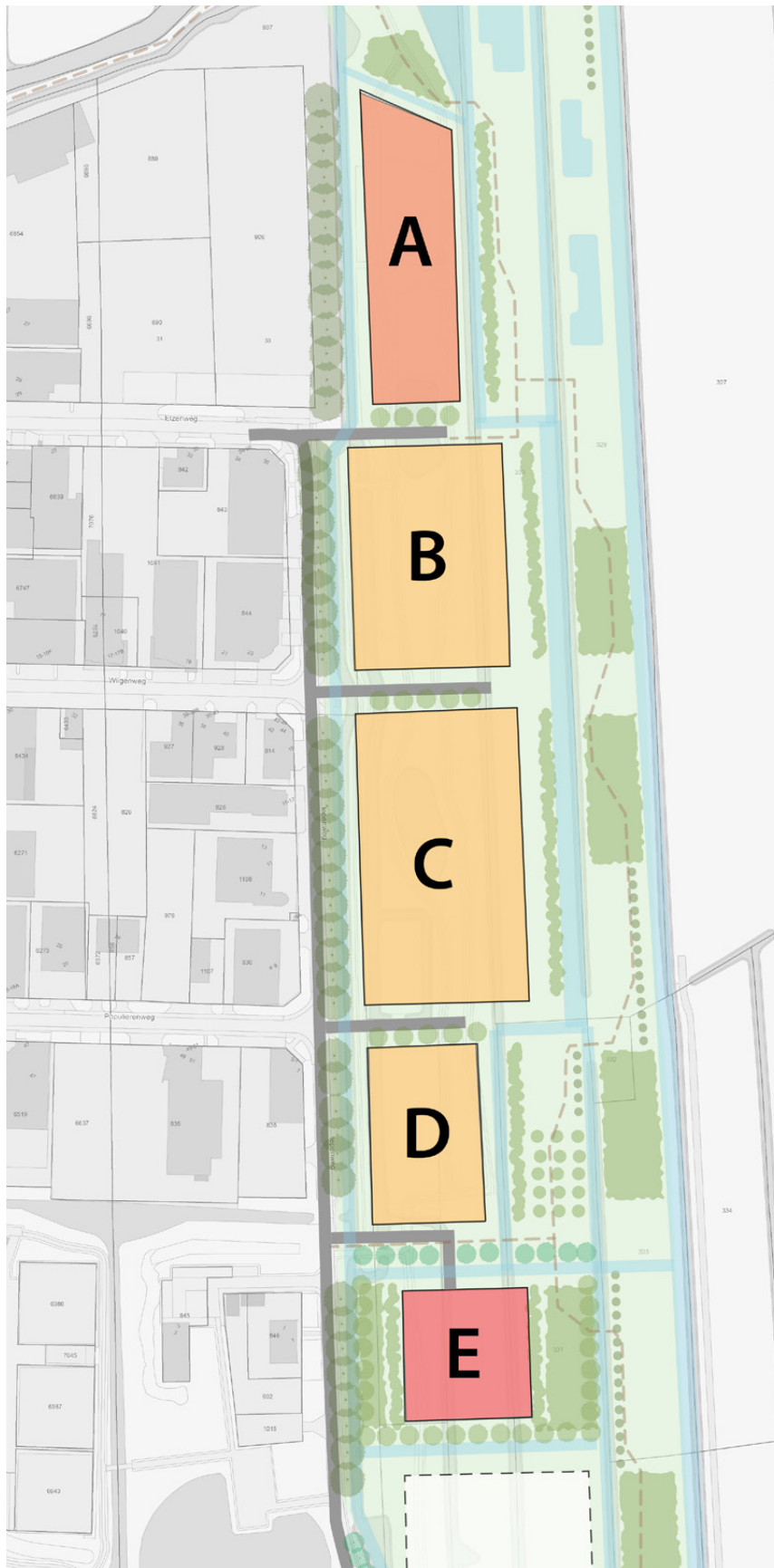
Blok E is een open bedrijventhof waarbij alle kavels via een gezamenlijke centrale ontsluiting worden ontsloten.

Parkeren

- Zowel het parkeren van medewerkers en bezoekers, als het laden en lossen van goederen vindt op het eigen terrein plaats.

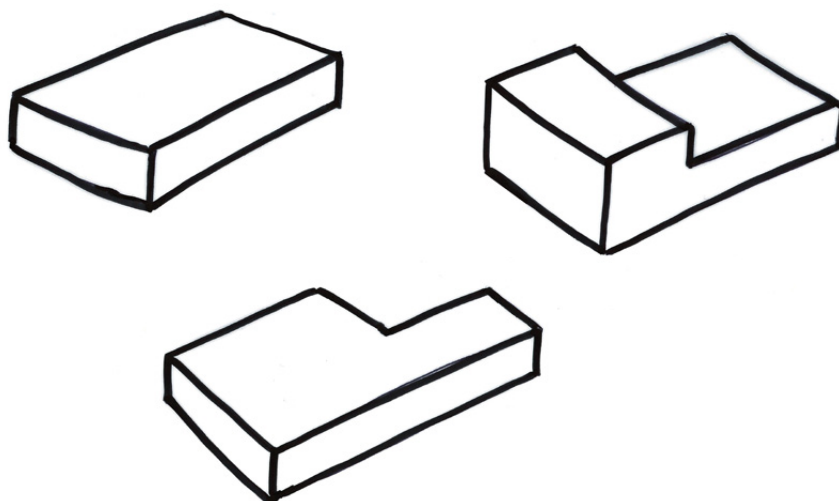


2. Volume

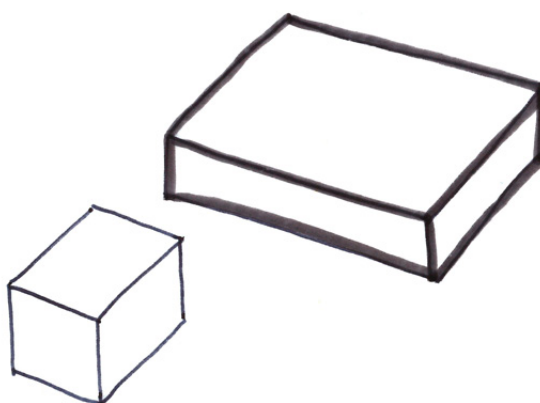


Volume

- De bebouwing op de kavel bestaat uit één volume voor kavels tot en met 2000 m². Er zijn geen bijgebouwen toegestaan.



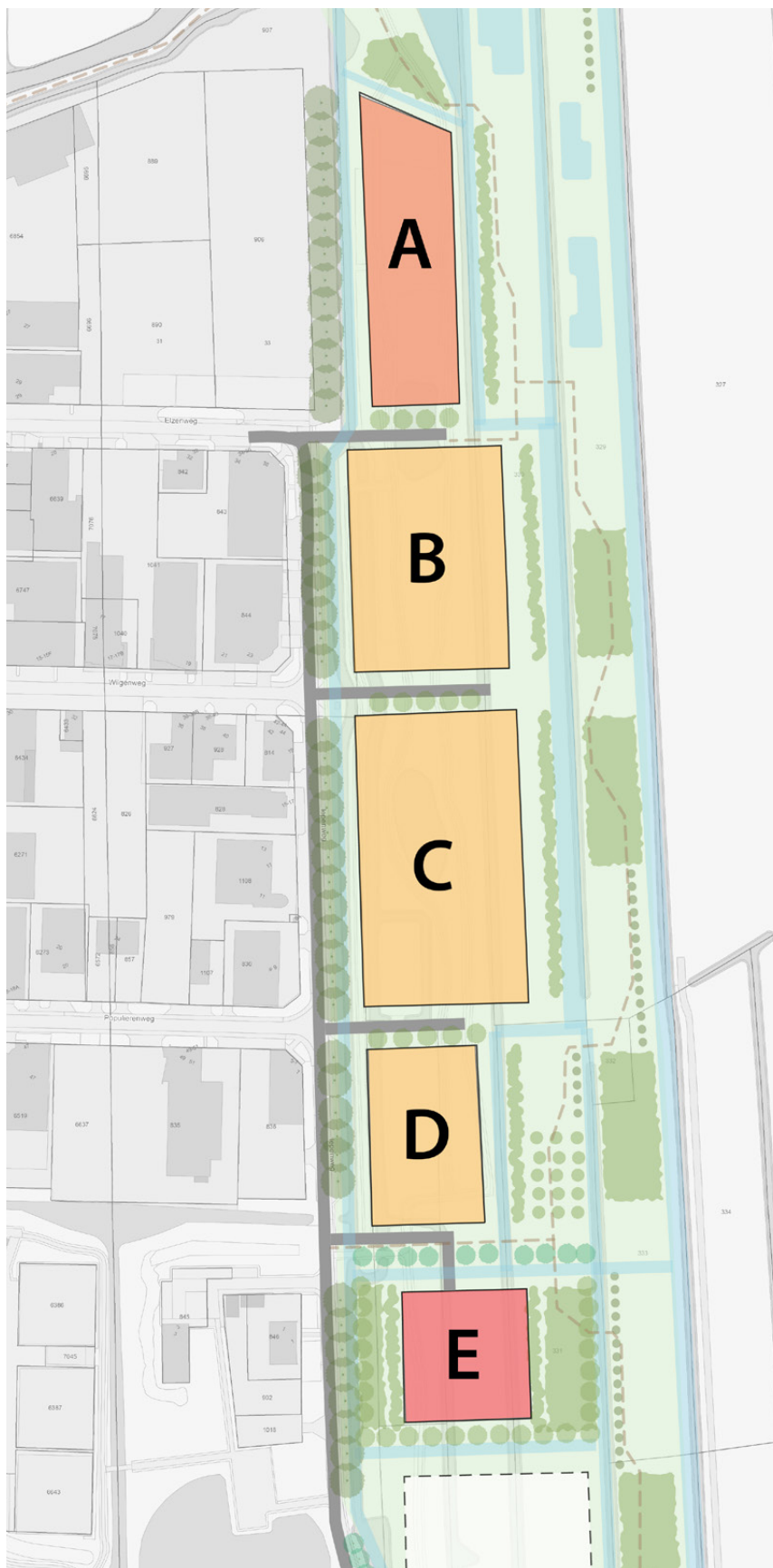
- Bij kavels groter dan 2000 m² is een verschil tussen het hoofdvolume en een losstaand kantoorgebouw toegestaan. Er zijn geen andere bijgebouwen toegestaan.



E

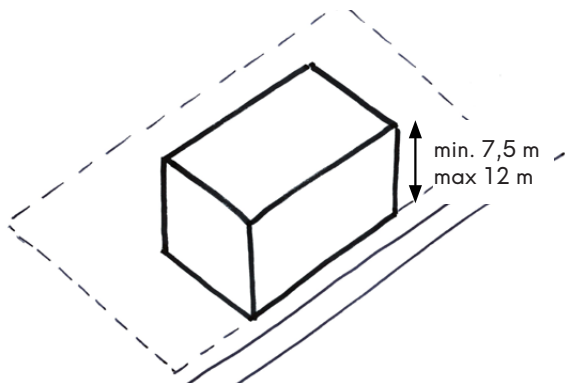
- De bebouwing op Blok E bestaat uit een open bedrijventhof met maximaal vier kleine, losstaande volumes. De afstand tussen de volumes bedraagt minimaal 9 meter.

2. Volume

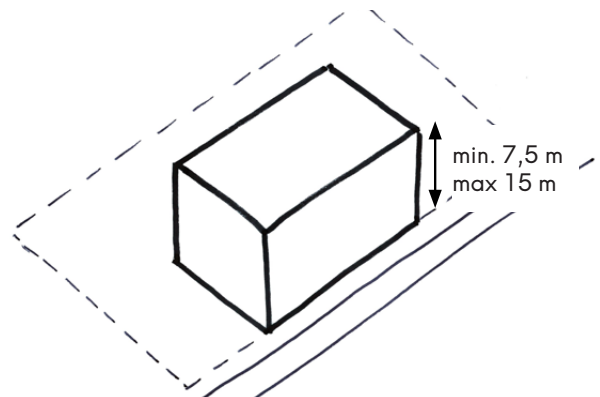


Bouwhoogte

- Voor kavels tot 2000 m² geldt een minimale bebouwingshoogte van 7,5 meter en een maximale bebouwingshoogte van **12 meter**.



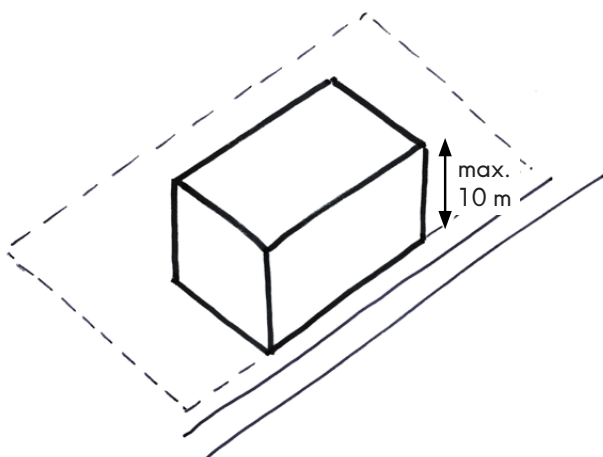
- Voor kavels groter dan of gelijk aan 2000 m² geldt een minimale bebouwingshoogte van 7,5 meter en een maximale bebouwingshoogte van **15 meter**.



- Voor het gedeelte van blok A verder gelegen dan 50 meter uit de zijde van de doorgetrokken Elzenweg geldt een maximale bouwhoogte van **10 meter**.

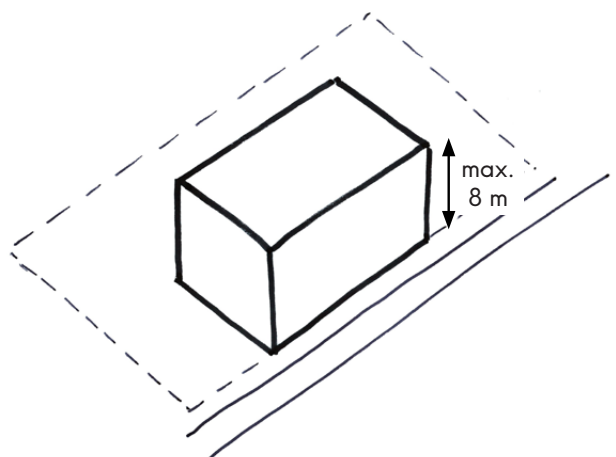
A

Kan onder voorwaarden van landschappelijke inpassing worden verhoogd, naar oordeel van de landschapsarchitect.

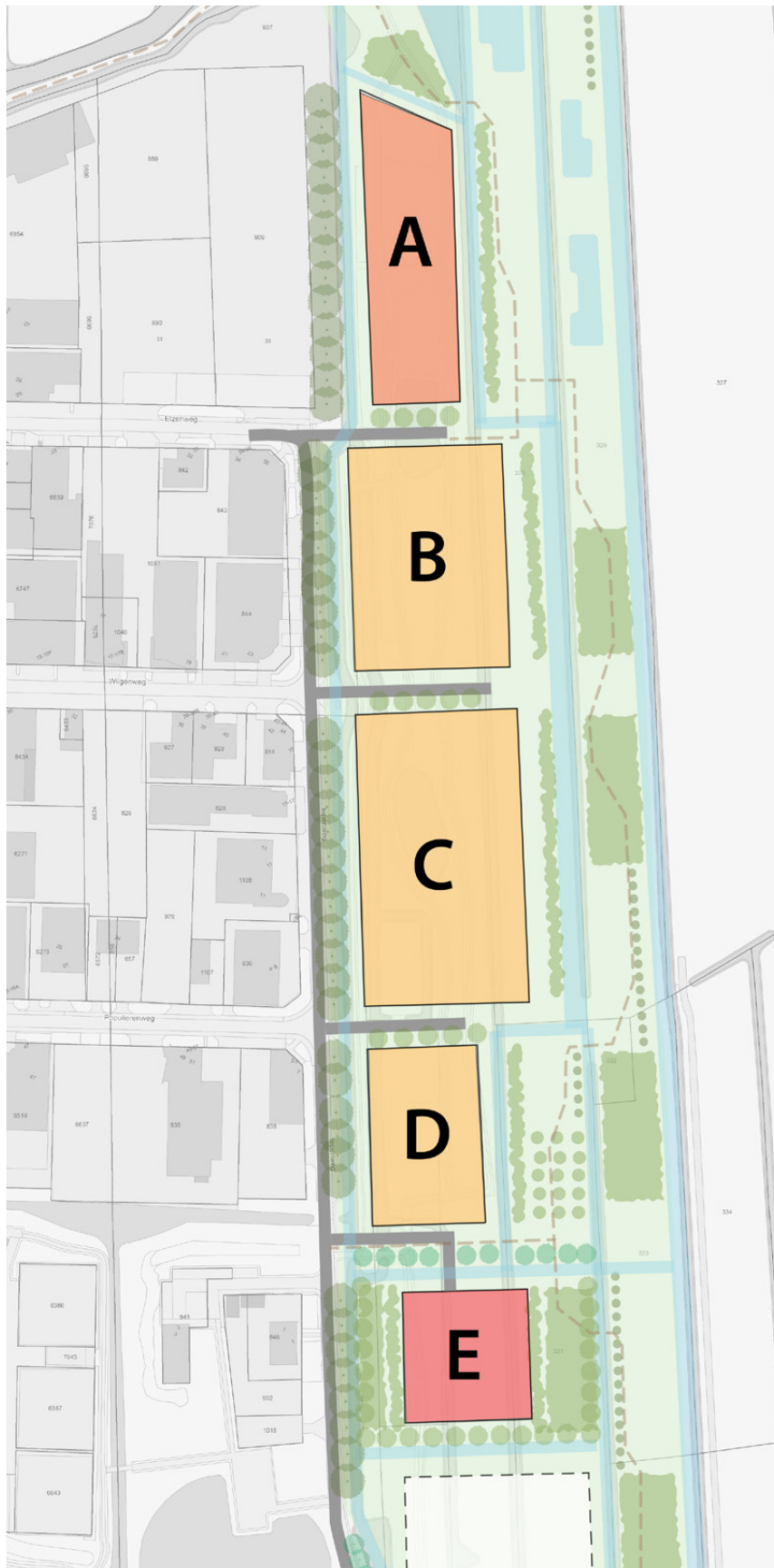


- Voor de blok E geldt een maximale bebouwingshoogte van **8 meter**.

E

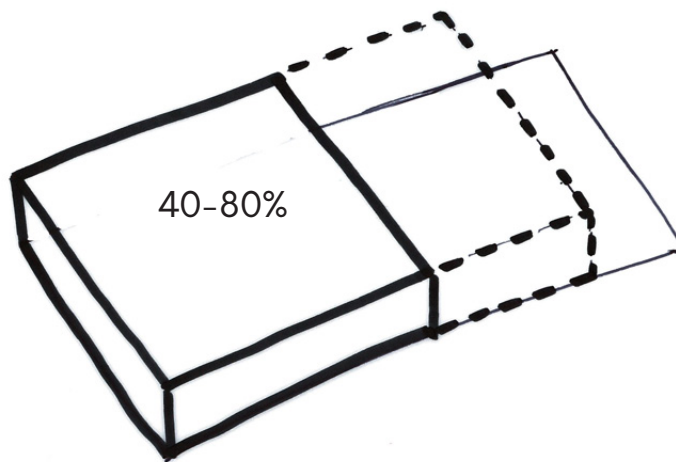


3. Situering & oriëntatie



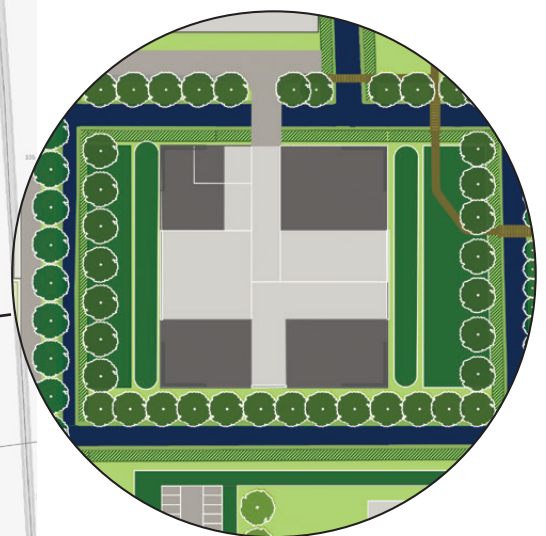
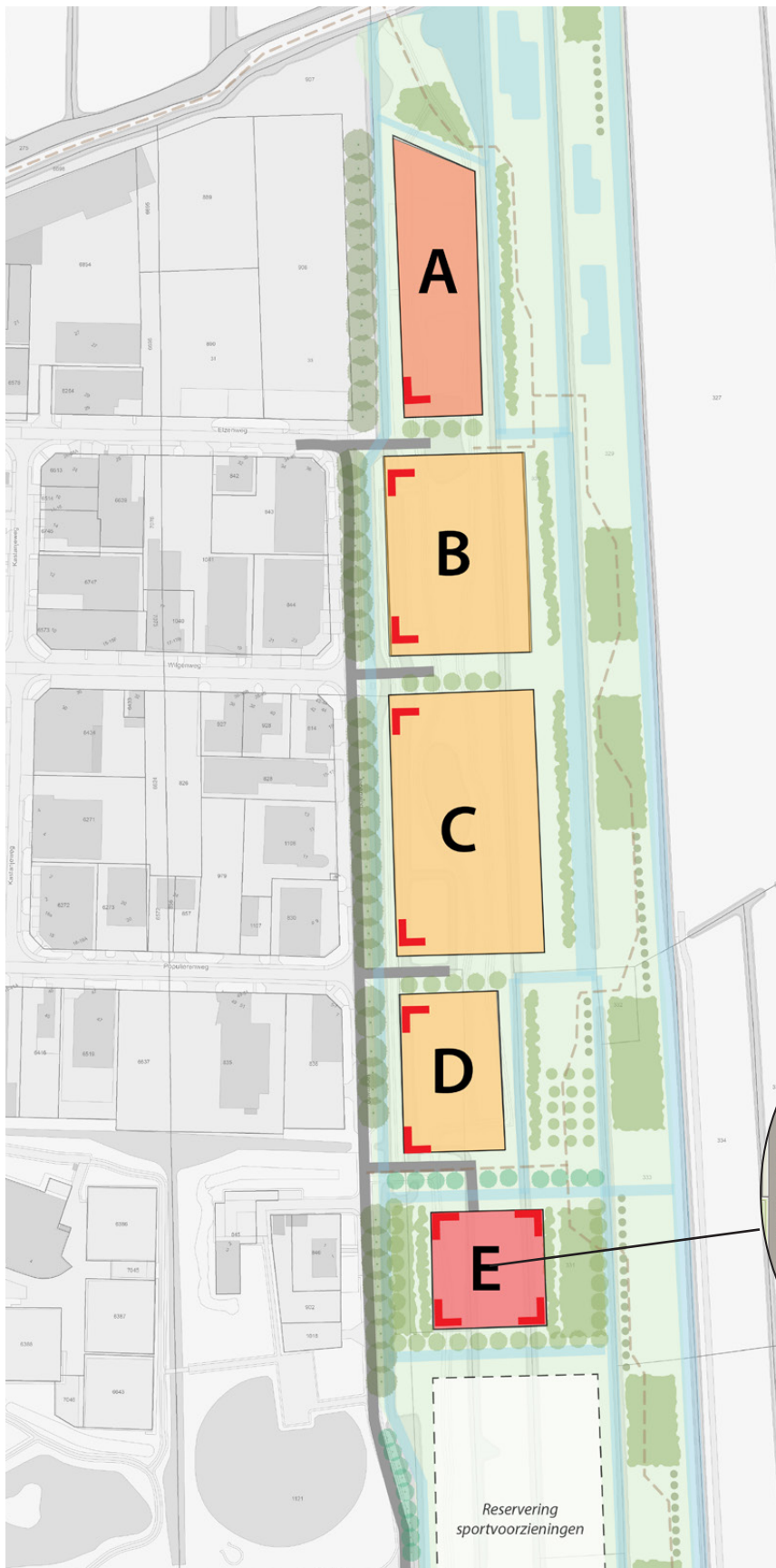
Bebouwingspercentage

- De bedrijfskavel dient minimaal voor 40% bebouwd te worden en mag maximaal voor 80% bebouwd worden.



- De branches logistiek en afvalverwerking kunnen vrijgesteld worden van het minimum bebouwingspercentage indien het bedrijf zorg draagt voor ruimtelijke en landschappelijke inpassing (schanskorven, poorten, groen, e.d.).

3. Situering & oriëntatie

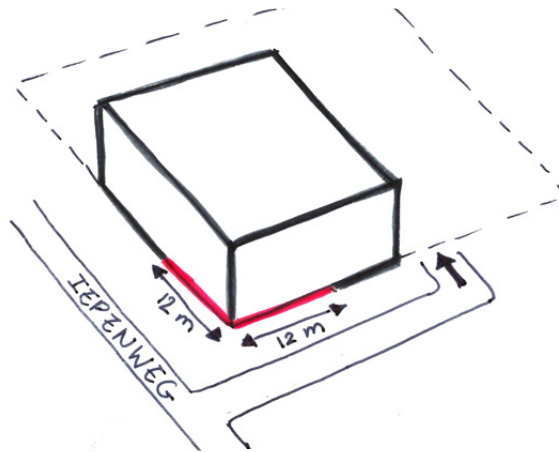


Mogelijke opzet blok E

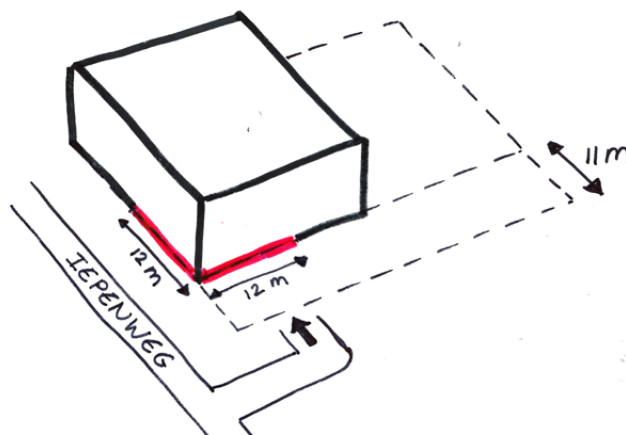
D

Situering en oriëntatie

- De kavels gelegen aan de noord- of zuidzijde van een blok (de noordzijde van blok A uitgezonderd), dienen de bebouwing te plaatsen op de aangegeven rode hoekpunten. Deze hoek bevindt zich altijd op de erfgrens aan de kant van de lepenweg en maximaal 11 meter vanaf de noord- of zuidgrens van de kavel.
- De hoek dient voor minimaal 12 m bebouwd te worden.
- Voor deze hoek bevindt zich een optionele zone van maximaal 11 meter vrije ruimte voor entree en parkeren, met uitzondering van de zuidkant van blok D. Hier moet de hoek altijd precies op de erfgrens staan.
- Als een blok bestaat uit één enkel kavel is het toegestaan slechts één van de twee aangegeven hoeken te bebouwen.



Bebouwde hoek direct op de erfgrens

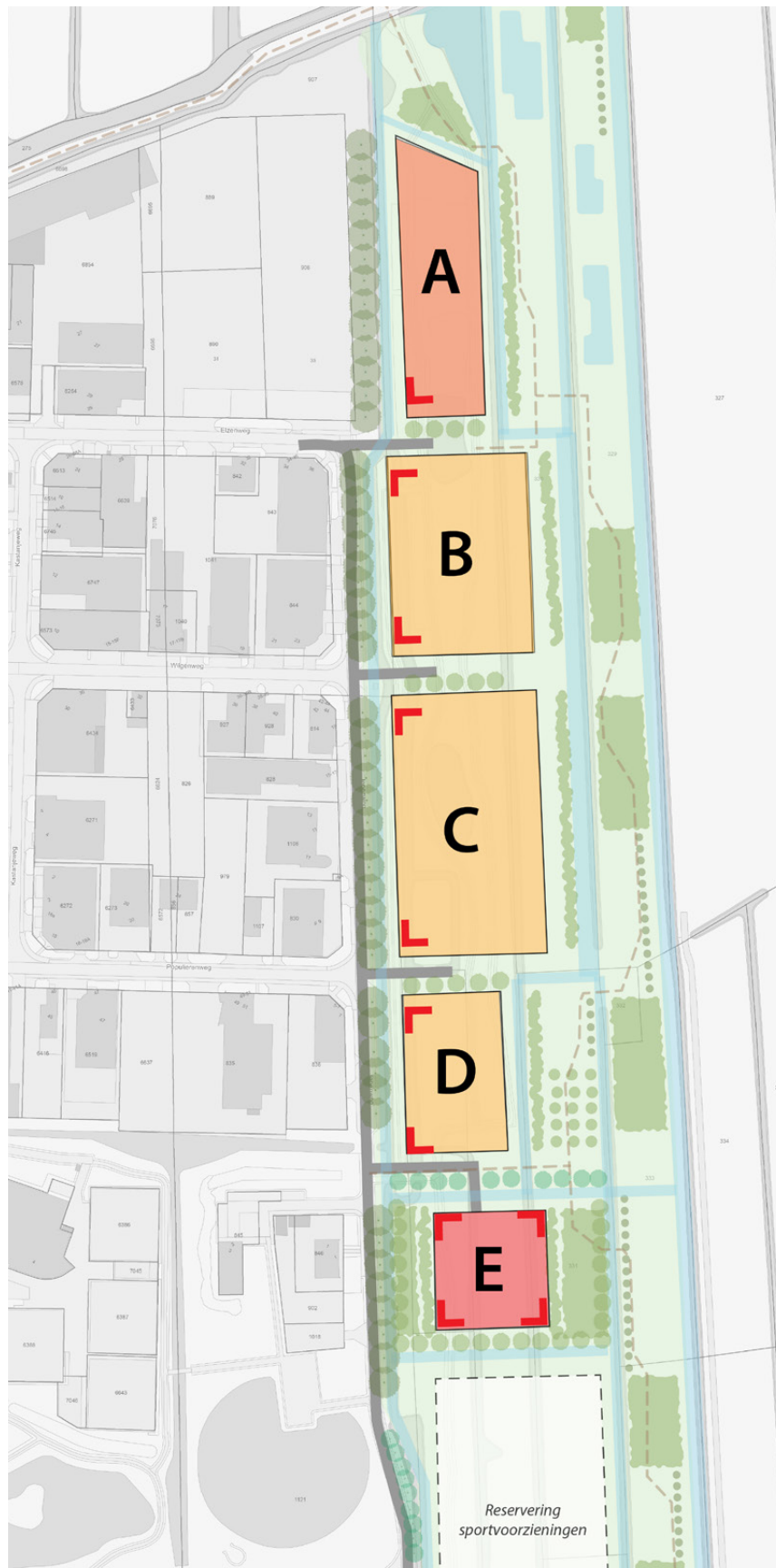


Bebouwde hoek teruggelegd met ruimte voor entree en parkeren

E

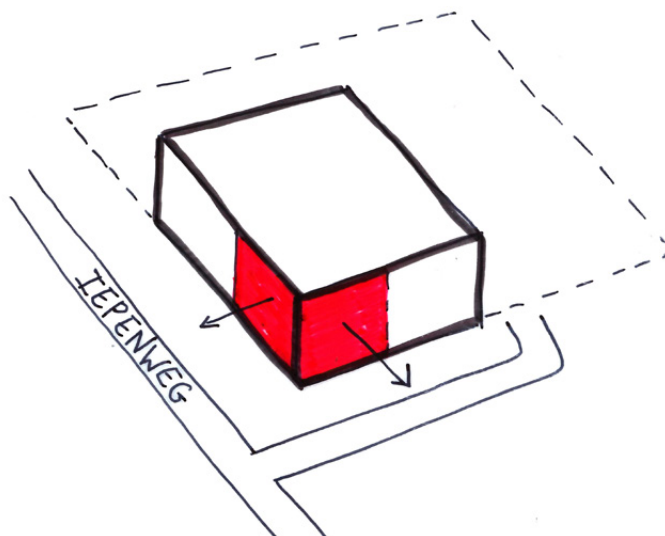
- Bij Blok E worden hoekpunten bebouwd met losse volumes. Deze hoeken liggen direct op de erfgrens.

3. Situering & oriëntatie



Representativiteit

- De beschreven hoek dient een representatieve uitstraling te hebben. Dit houdt in dat er sprake is van een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met een samenhangende gevelindeling en duurzame materialisering.
- Minimaal 25% van dit geveleppervlak bestaat uit raampartijen. Indien het bedrijf een kantoorgebouw of andere publieke functie heeft, wordt deze op de hoek geplaatst.

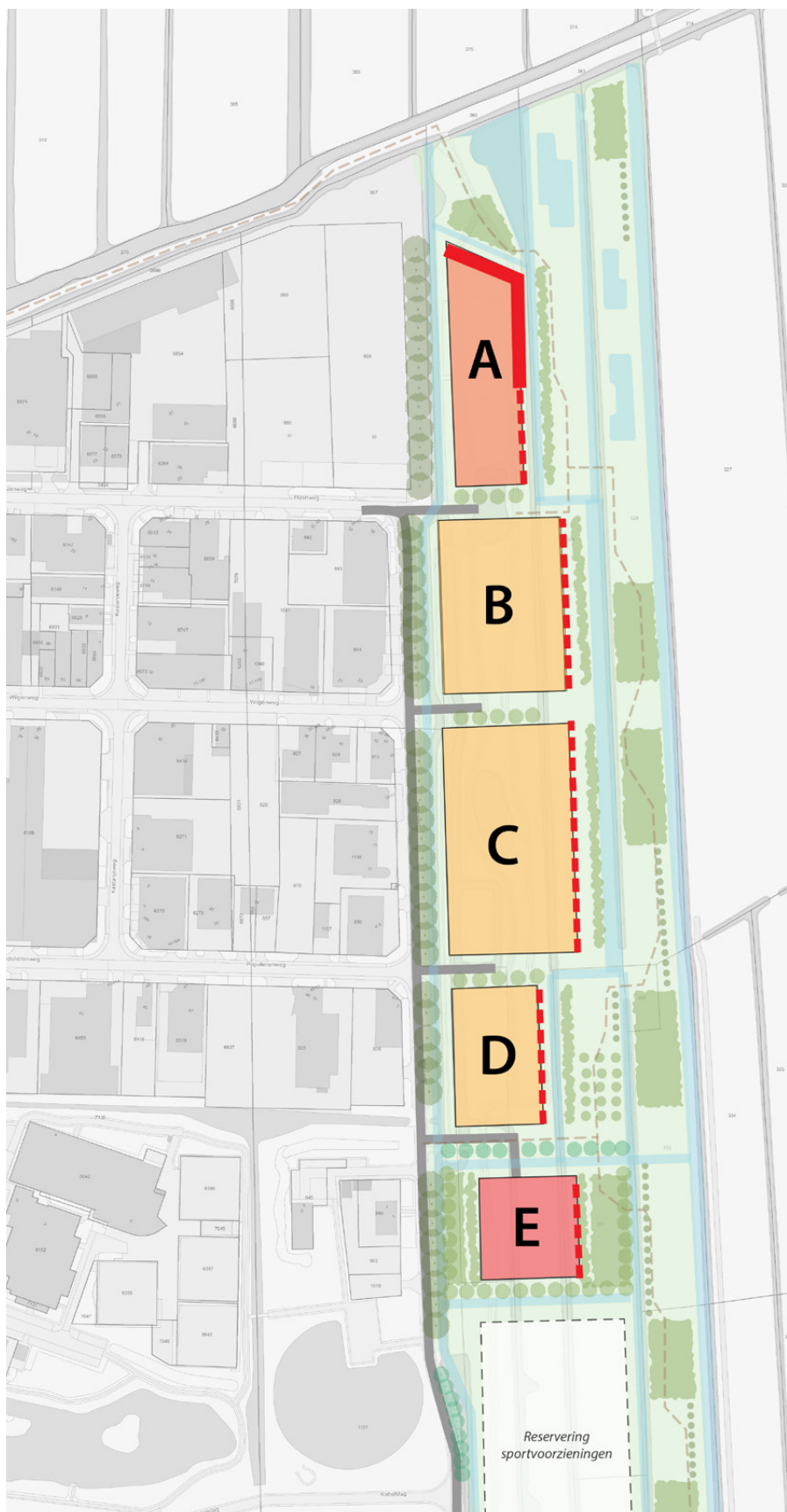


Referentiebeelden representatieve hoek

E

- Bij blok E mogen de representatieve hoeken zich aan de binnenzijde van het bedrijvenhof bevinden. De buitenzijden worden voorzien van raamopeningen en mogen niet volledig dicht zijn. Eenheid in architectuur van de gebouwen is een verplichting.

4. Erfafscheiding



- Als hekwerk dient gebruik te worden gemaakt van een spijlenhekwerk in de kleur antraciet (RAL 7016).
- Aan de oostzijde van de kavels (de kant van de landschapszone) dient gebruik te worden gemaakt van een staalmaathekwerk in de kleur antraciet (RAL 7016) en begroeid met hедера.



Mogelijk hekwerk; Heras 'Athos'

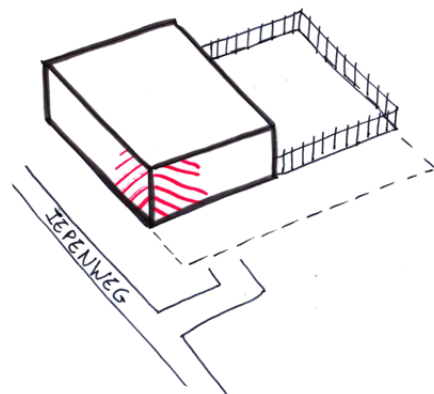
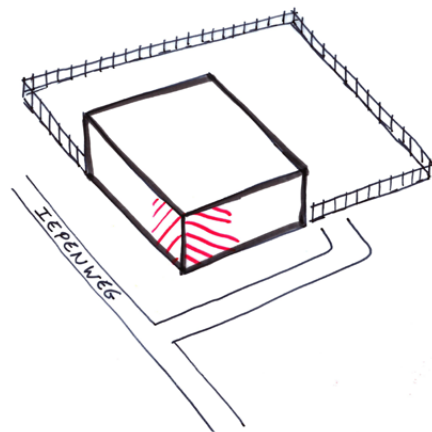
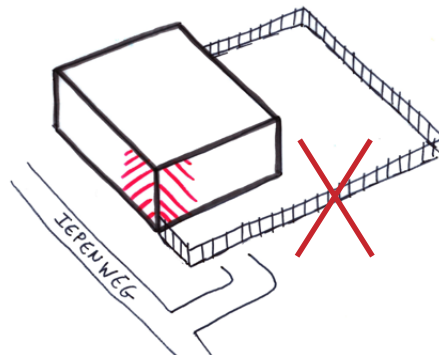


Mogelijk hekwerk; Heras 'Pallas light', begroeid met hедера

A

- Bij blok A kan aan de noord- en oostzijde een schanskorf/muur worden geplaatst met begroeiing van hедера of een andere groene uitstraling tot een maximale hoogte van 3,5 meter.

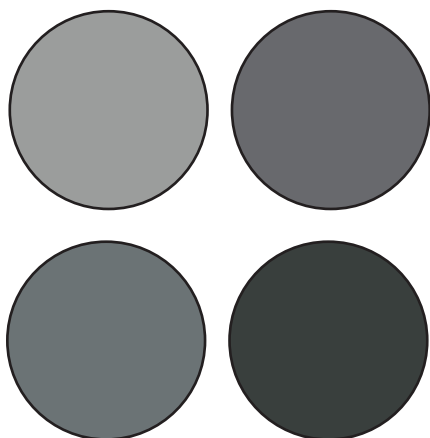
- Maximale hoogte van de hekwerken is 2,5 m.
- Hekwerken mogen niet in de zone vóór de representatieve hoek worden geplaatst.
- Hekwerken worden bij voorkeur geplaatst op de gevellijn of op de erfgrens.



5. Materialisatie & kleurgebruik

Kleurgebruik

- De gevel van de bebouwing wordt uitgevoerd in neutrale grijstinten (zie voorbeeld palet) en eventueel hout. Lichtgrijs tot donkergrijs is mogelijk, met uitzondering van zeer licht grijs (i.v.m. verkleuring).



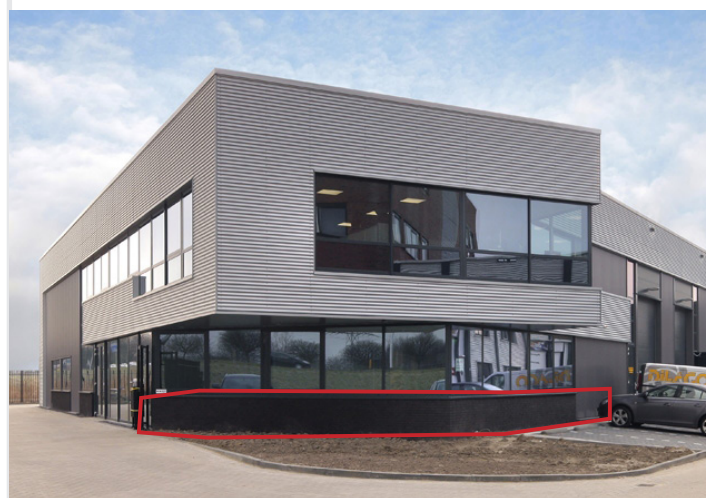
Referentiebeeld kleurgebruik

Materialisatie

- Er wordt gebruik gemaakt van materialen die ook op lange termijn hun kleur en uitstraling behouden. Mogelijke opties zijn baksteen, aluminium, natuursteen, staal of plaatmateriaal.
- Hout of een baksteen plint kan worden gebruikt om de parcellering te benadrukken en tactiliteit aan de gevel toe te voegen (zie referentiebeelden).



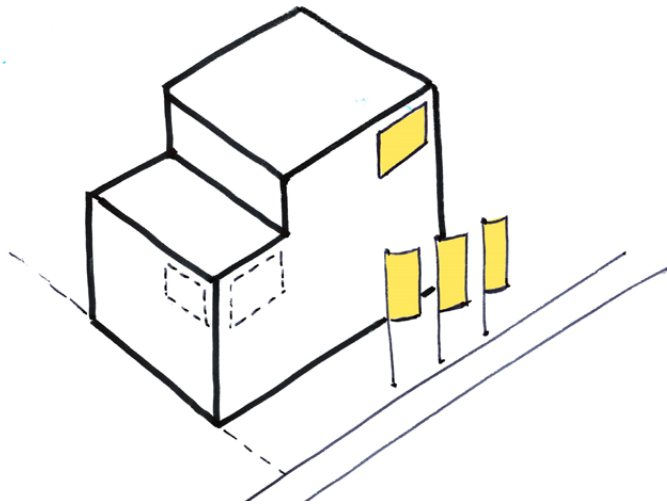
Referentiebeeld hout om parcellering te benadrukken



Referentiebeeld baksteen plint

Reclameuitingen

- Gevelreclame mag alleen aan de gevel en niet boven op de gevels aangebracht worden. De reclame maakt onderdeel uit van het gebouwontwerp en bevindt zich in de hoek van de gevel.
- De vormgeving en toepassing van reclameuitingen is terughoudend. Voor het gebouw mogen maximaal 3 reclamevlaggen worden geplaatst.

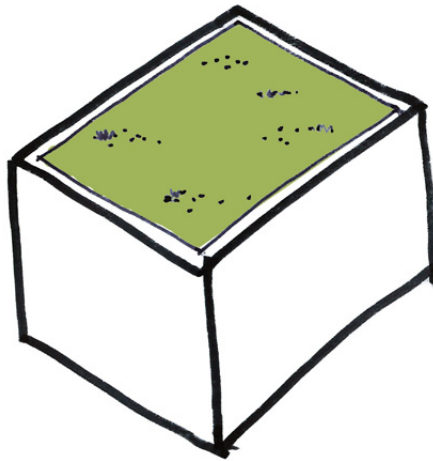


Referentiebeelden gevelreclame

6. Duurzaamheid

Daken

- De daken worden verplicht ingevuld als groen- of sedumdak dan wel naar oordeel van B&W een toereikende andere duurzame invulling
- Zonnepanelen op daken worden gestimuleerd.



Referentiebeelden:



HQ Juurlink[+]Geluk BNSP
Karl Weisbardstraat 7
3015 GM Rotterdam

Phone +31 (0) 10 478 37 11

Email rotterdam@jeng.nl

Web www.juurlinkengeluk.com

