

BEELDKWALITEITSPPLAN

VREDEMAKER OOST, FASE V, TEVREDENMAKERS BV, RROG, 9/02/2022

COLOFON

Beeldkwaliteitsplan.
Dit document is niet bestemd voor publicatie.
9/02/2022

OPDRACHTGEVER
Bouwend Waarland BV
John Dekker
p/a Smeetsweg 8 | 1738 DK | WAARLAND



PARTNERS
RRog Stedenbouw en Landschap, Amsterdam



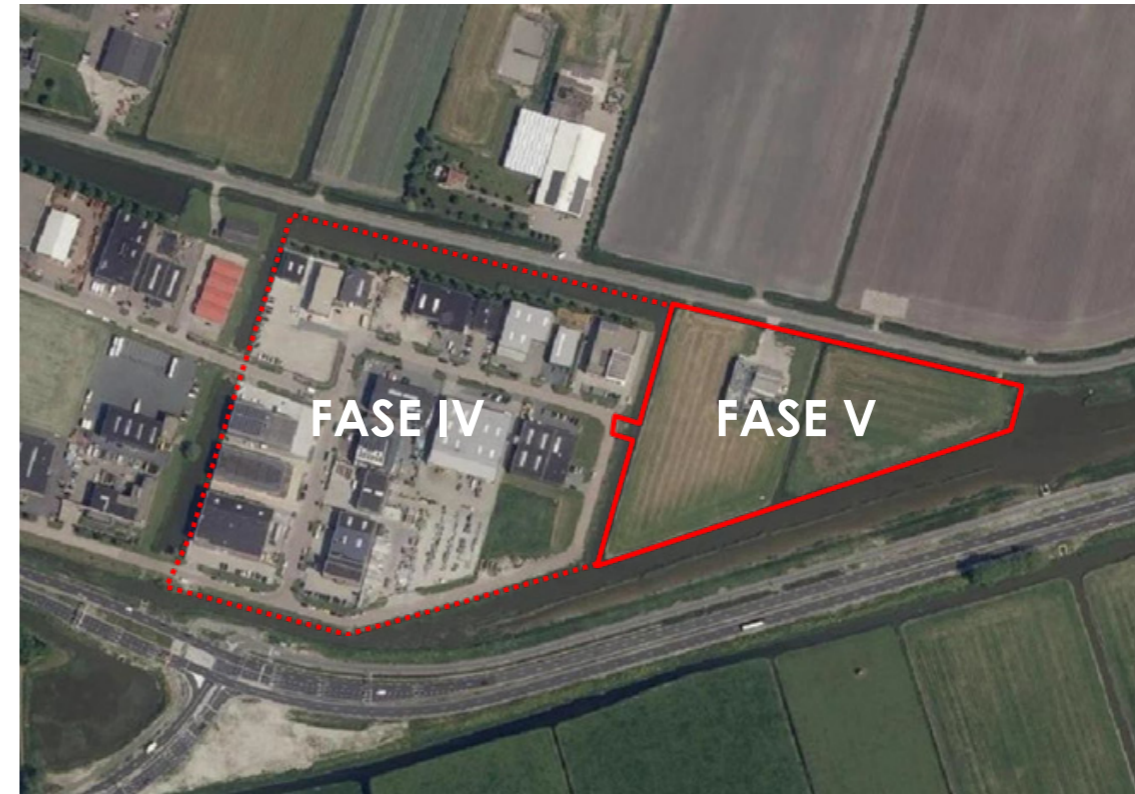
© 2022
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

INHOUDSOPGAVE

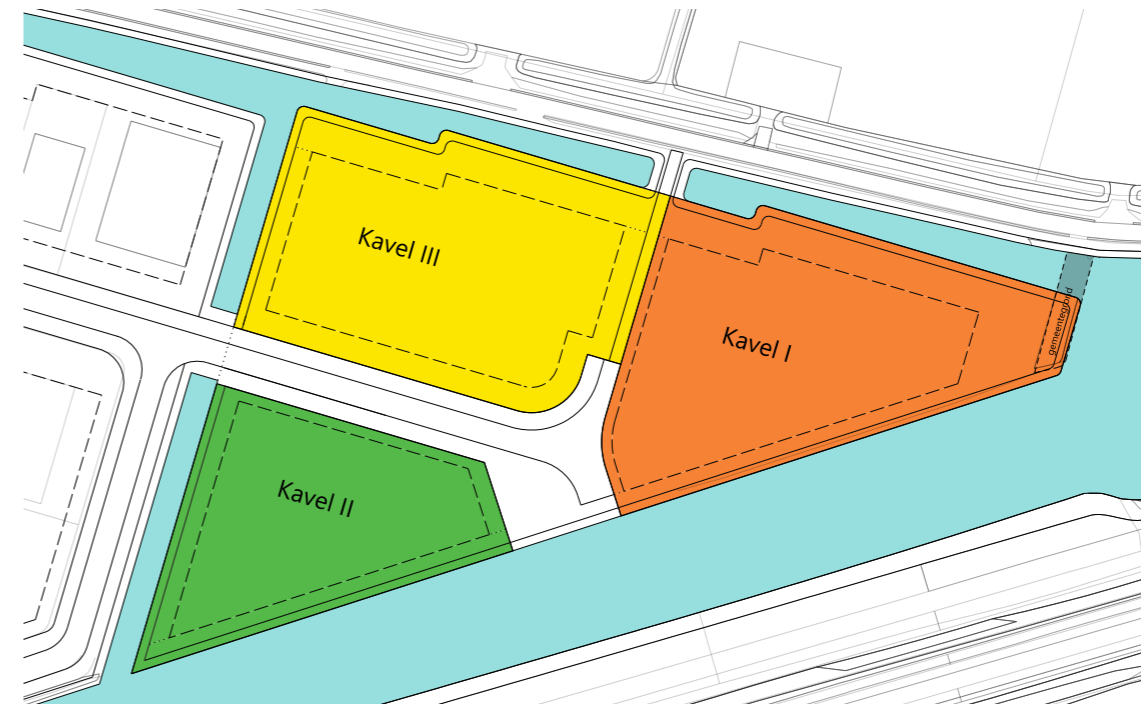
1. INLEIDING	5
2. AARD VAN HET PLAN	6
3. AMBITIES	6
4. HOOFDKENMERKEN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN HET PLAN	7
5. FOTO'S VAN HUIDIGE SITUATIE	14
6. BEELDQUALITEIT PER KAVEL	16
7. ALGEMENE BEELDKWALITEIT CRITERIA VOOR FASE V	22

1. INLEIDING

Tevredenmaker bv heeft het voornemen om bedrijventerrein Vredemaker Oost aan de oostzijde van De Goorn uit te breiden en af te ronden met de zogenoemde fase V. Deze fase sluit direct aan op fase IV en betreft een circa 2,4 hectare groot terrein, dat zal worden uitgegeven ten behoeve van de (her-)vestiging van lokale bedrijven, op eigen kavels en mogelijk in een bedrijfsverzamelgebouw. Op dit moment heeft het plangebied van fase V nog een agrarische bestemming en er bevindt zich een bollenkwekerij (Vredemakersweg 4). Voor fase V is inmiddels een bestemmingsplan en een indelingskaart opgesteld (zie het kaartje rechtsonder). Het voorliggende beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op dit bestemmingsplan. Het is in belangrijke mate gebaseerd op het beeldkwaliteitplan (d.d. 20 februari 2009) van het aanpalende deel van bedrijventerrein Vredemaker Oost, fase IV. De opbouw van dit rapport is dan ook grotendeels afgestemd op dat plan.



Vredemaker Oost fase IV (links) en plangebied fase V (rechts)



Indelingskaart kavels op Vredemaker Oost fase V

2. AARD VAN HET PLAN

Een beeldkwaliteitplan is een bundeling van regels, handreikingen en voorschriften. Het dient de uitgangspunten van een stedenbouwkundig plan en de ambities en uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit te verenigen. Het plan dient anderen te inspireren bij het uitwerken van architectonische – en inrichtingsplannen voor de verschillende kavels binnen fase V van het bedrijventerrein en dient als toetsingsinstrument voor dergelijke uitwerkingsplannen.

Dit beeldkwaliteitplan is zodanig opgebouwd dat voor verschillende delen van het bedrijventerrein Vredemaker Oost fase V verschillende regels en voorschriften gelden. Door middel van referentiebeelden en tekst worden op hoofdlijnen en per deel van het terrein randvoorwaarden gegeven voor de architectuur van de gebouwen, de bouwhoogtes en materialisatie en de inrichting van de uit te geven percelen. Ook komen onderwerpen aan de orde als verlichting, reclame-uitingen, afbakeningen tussen privé en openbaar terrein, het parkeren, het laden en lossen en de opslag op eigen terrein. Dit plan richt zich met name op de bebouwde omgeving, op het uitgeefbare deel van het terrein en op de overgang van privé naar openbaar terrein. De inrichting van de openbare ruimte komt zijdelings aan de orde, maar is in belangrijke mate een zaak van de gemeente. De openbare ruimte is inzichtelijk gemaakt met profielen.

Dit beeldkwaliteitplan vormt net als het plan voor fase IV een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente en het daarin vastgelegde beleid. Het bevat gebiedsgerichte beoordelingscriteria en wordt na vaststelling door de gemeenteraad als formeel toetsingskader gebruikt voor alle bouwplannen voor Vredemaker Oost fase V. In deze plannen dienen in ieder geval de voorzieningen voor de erfafscheiding, buitenopslag en reclamevoering integraal in het ontwerp mee te worden genomen.

Tot slot zal bij de beoordeling van de bouwplannen ook de inrichting van de buitenruimte (op eigen terrein) worden betrokken.

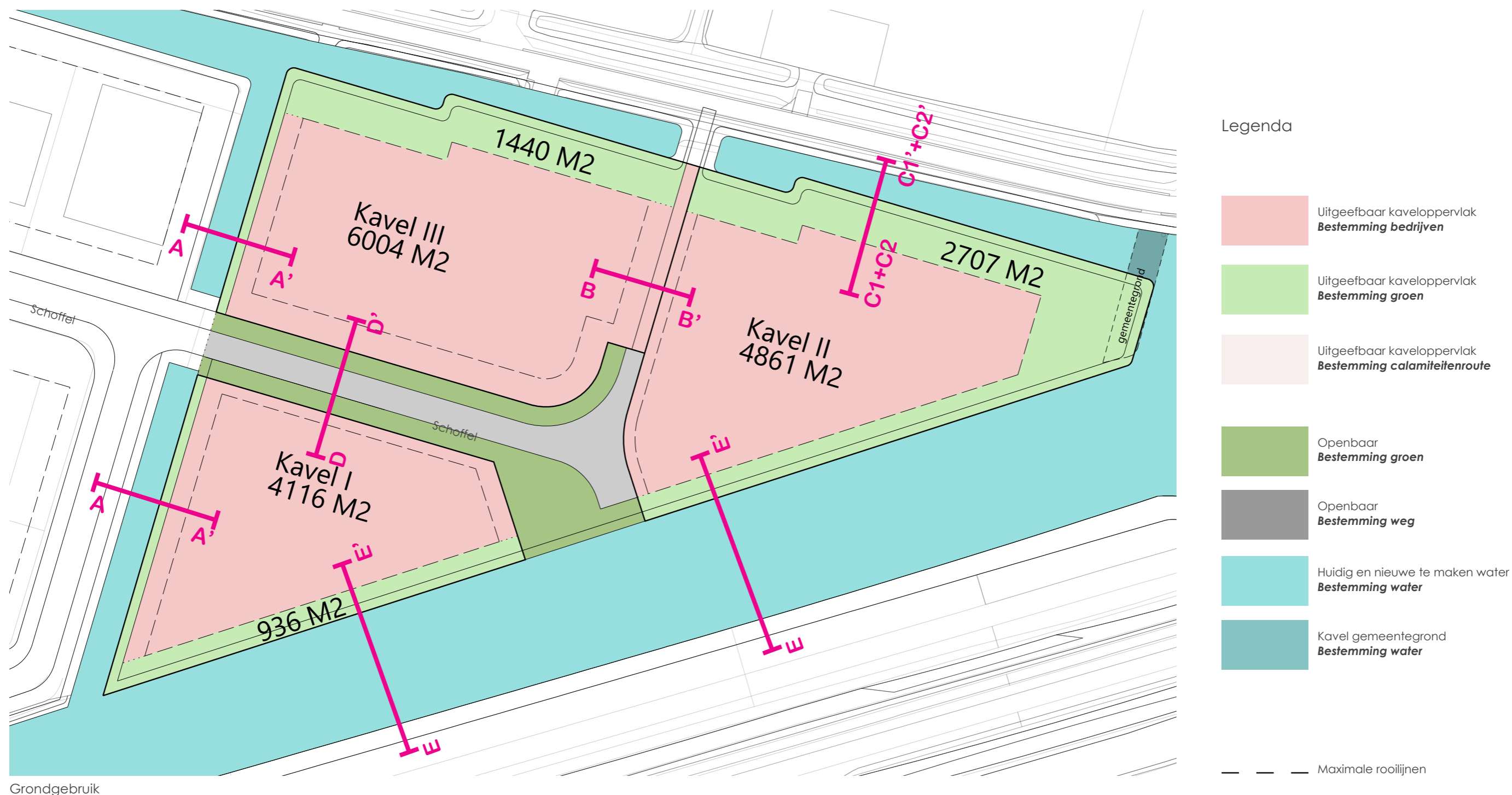
3. AMBITIES

Per kavel van fase V (zie kaartje op volgende pagina) gelden verschillende ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit.

De hoogwaardige kwaliteit van fase III en IV van Vredemaker Oost, die met de bestaande bedrijven Roko Sanitair en met name Hecon is ingezet, wordt doorgetrokken naar de zuid- en oostzijde van fase V. Beide zijden van het terrein vormen een representatieve afronding van het totale bedrijventerrein Vredemaker en het gezicht naar de buitenwereld toe. Deze zijden krijgen dan ook aandacht in de architectonische uitwerking. Hier geldt een hoge ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Langs de noord- en de westzijde en ook rond het centrale deel van fase V wordt een meer algemene regie ten aanzien van beeldkwaliteit gevoerd. Hier worden basiseisen gehanteerd. Deze delen van het terrein dienen er uiteraard wel verzorgd en samenhangend uit te zien. Langs de noordzijde van het terrein komen achterkanten van bedrijven te liggen, die inspelen op de gestaffelde opbouw van de noordrand van fase IV.

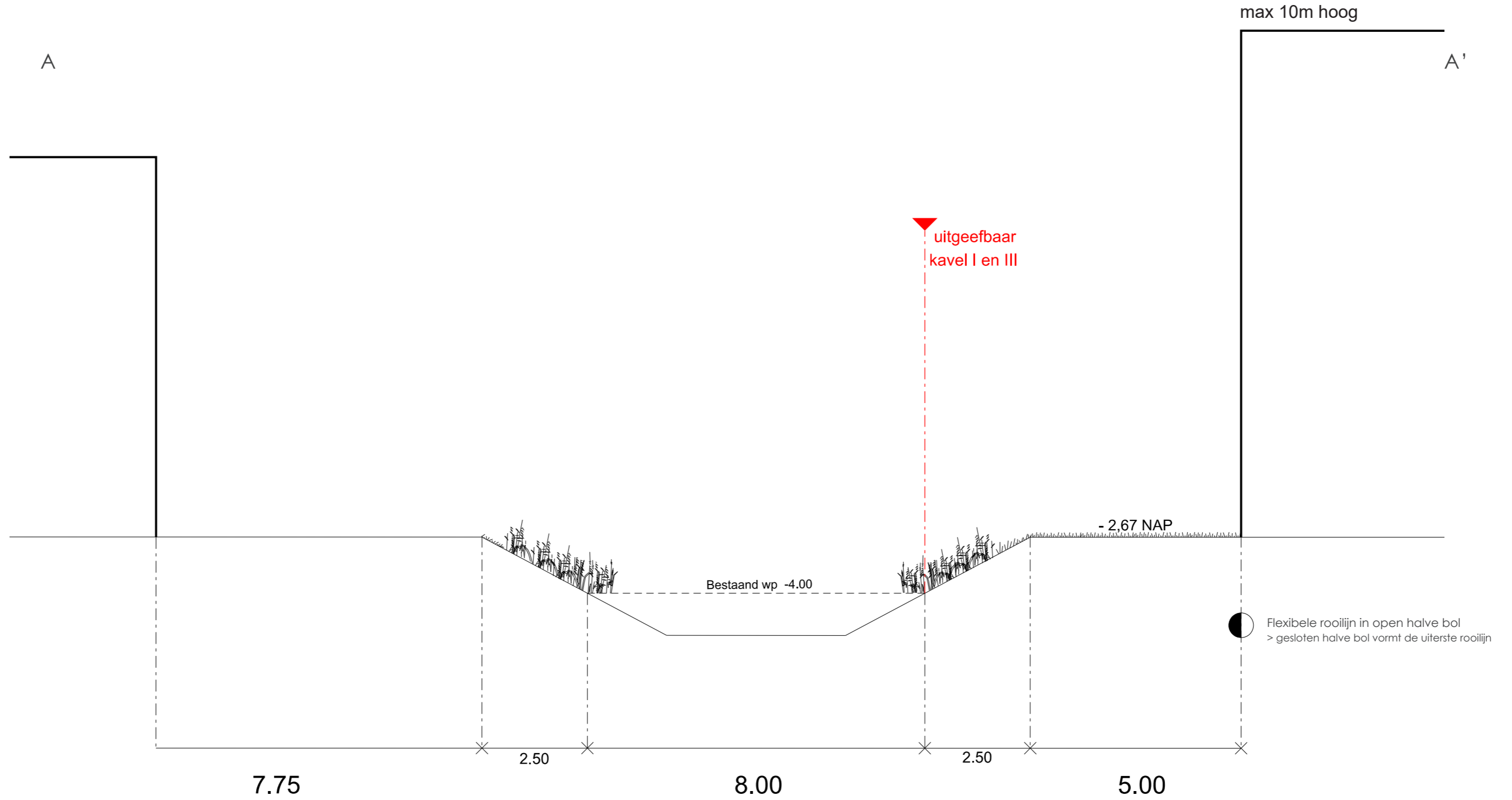
4. HOOFDKENMERKEN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN HET PLAN

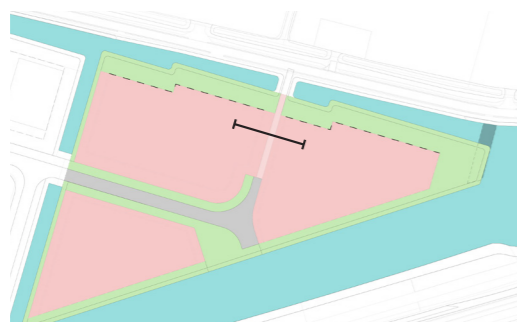


Grondgebruik

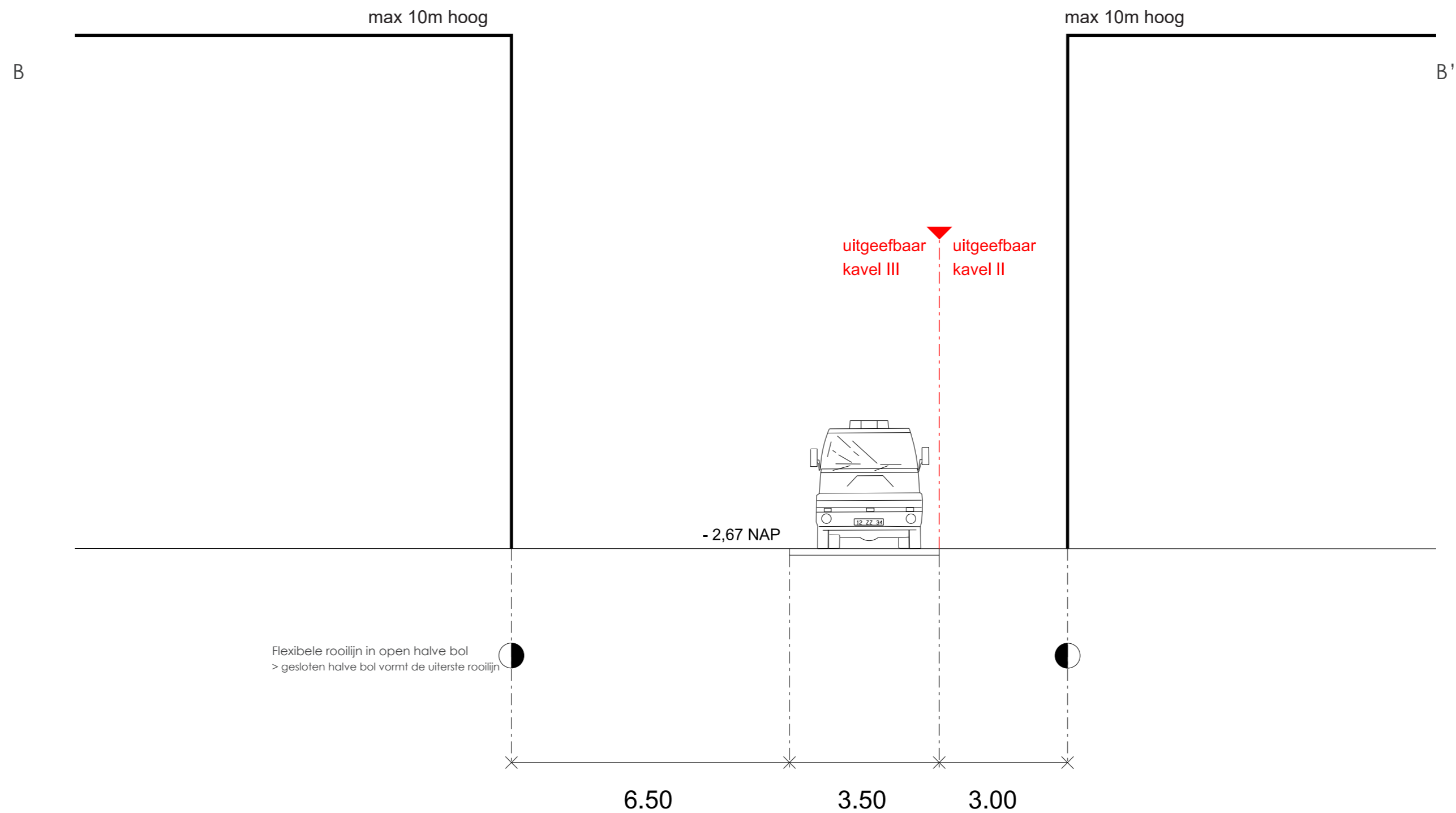


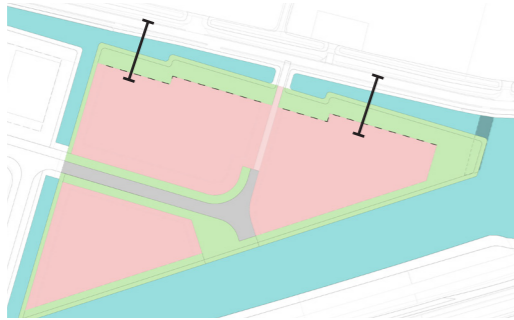
PROFIEL A



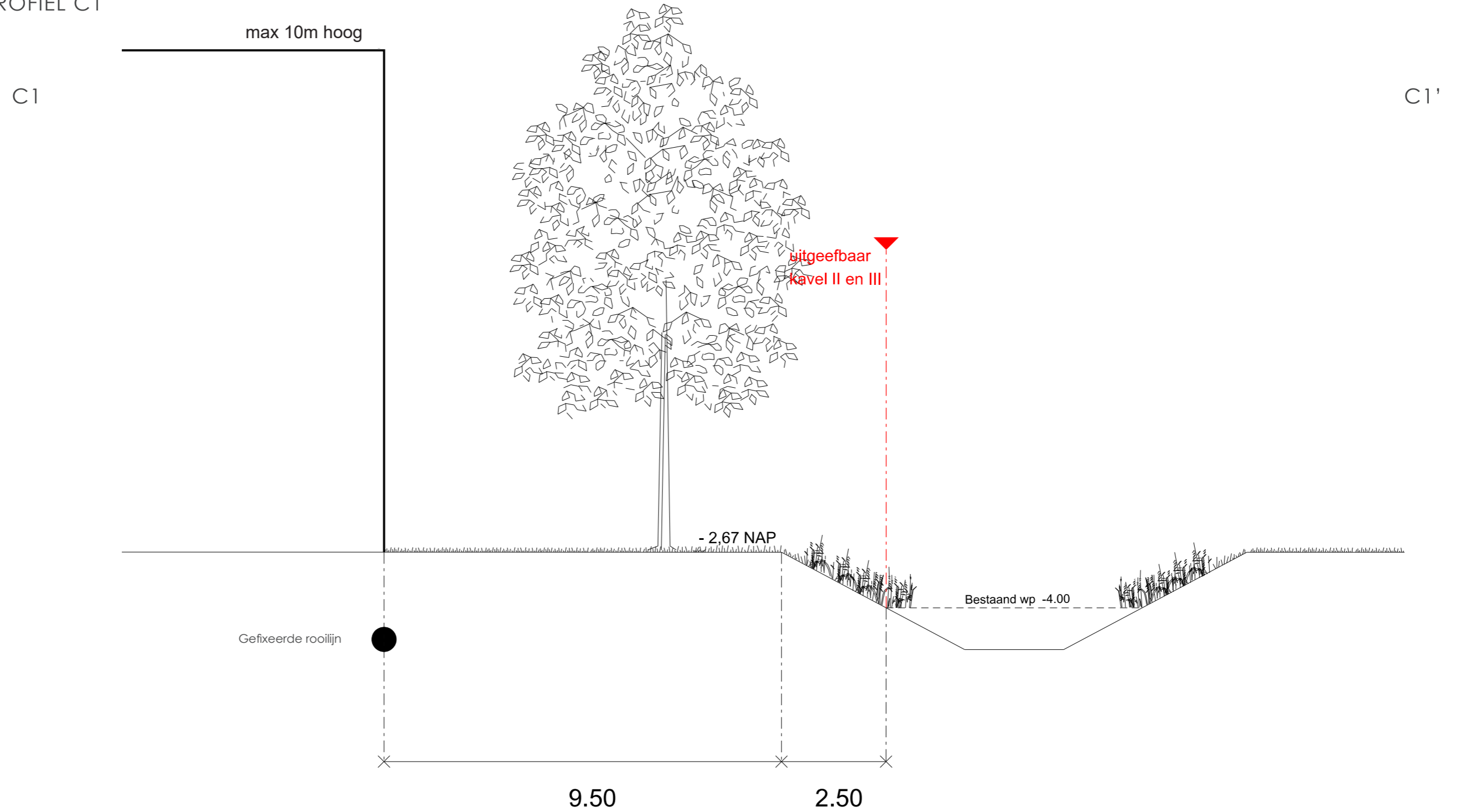


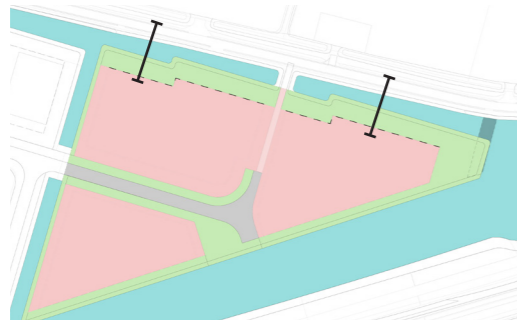
PROFIEL B





PROFIEL C1

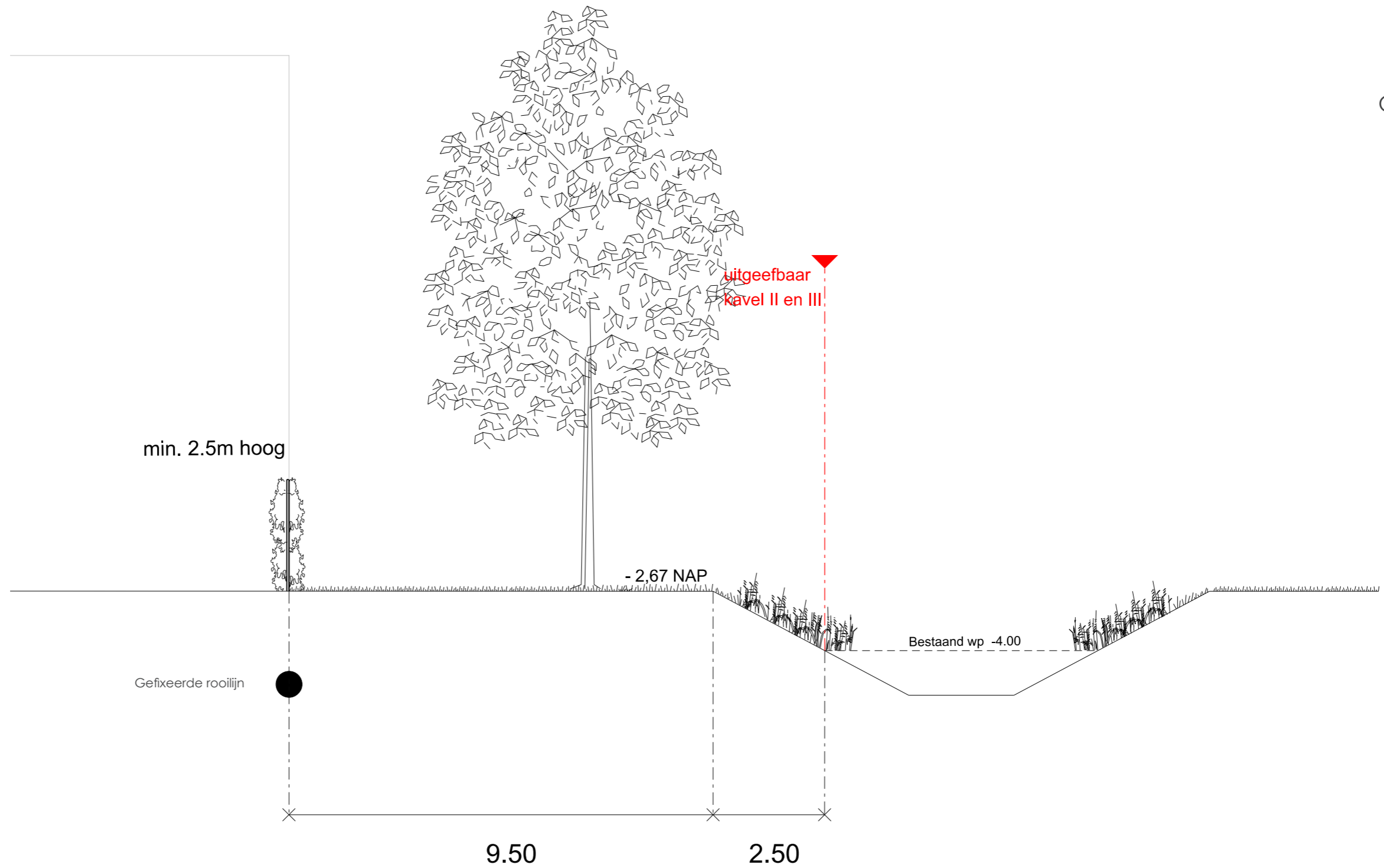




PROFIEL C2

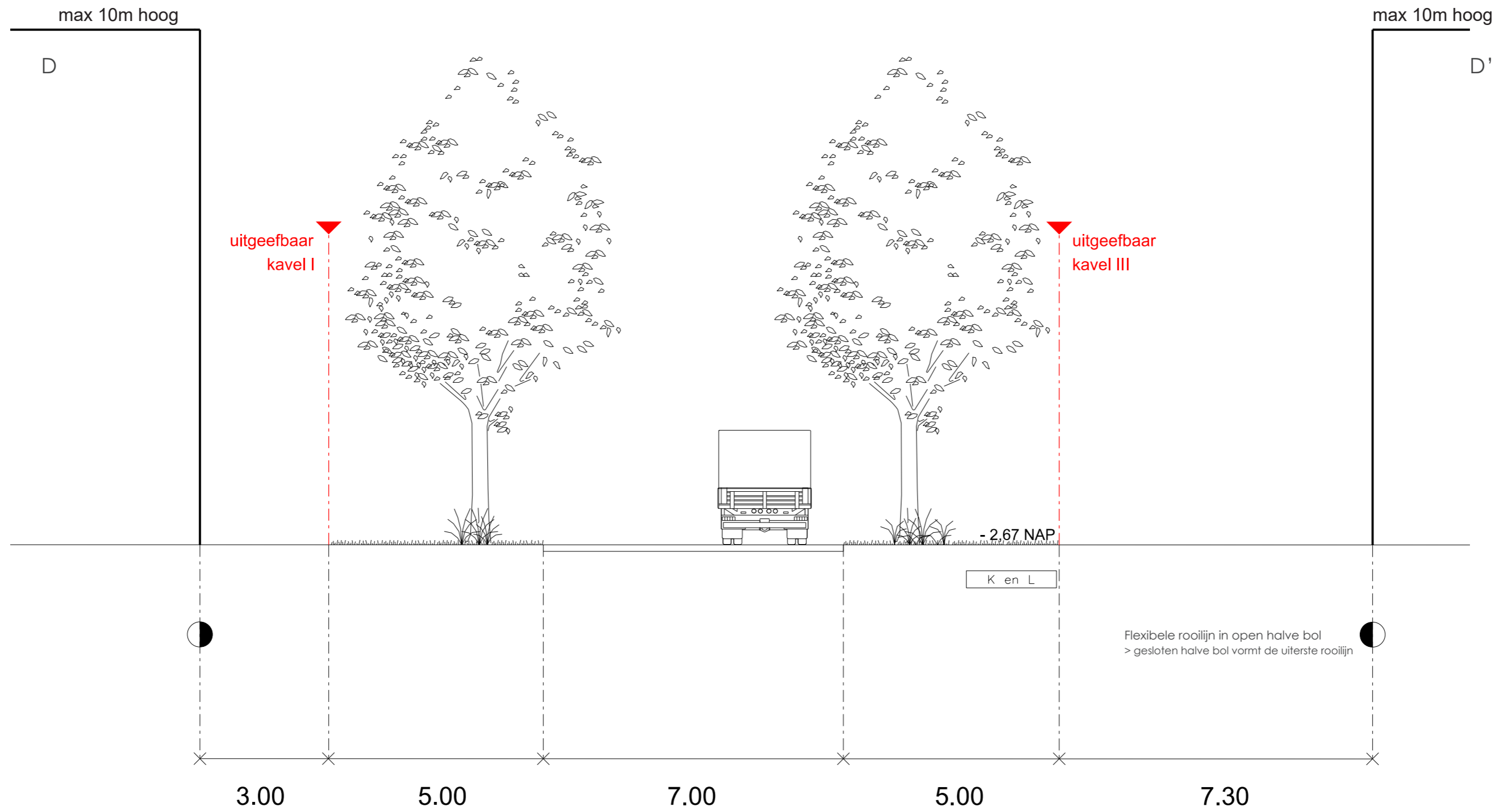
C2

C2'



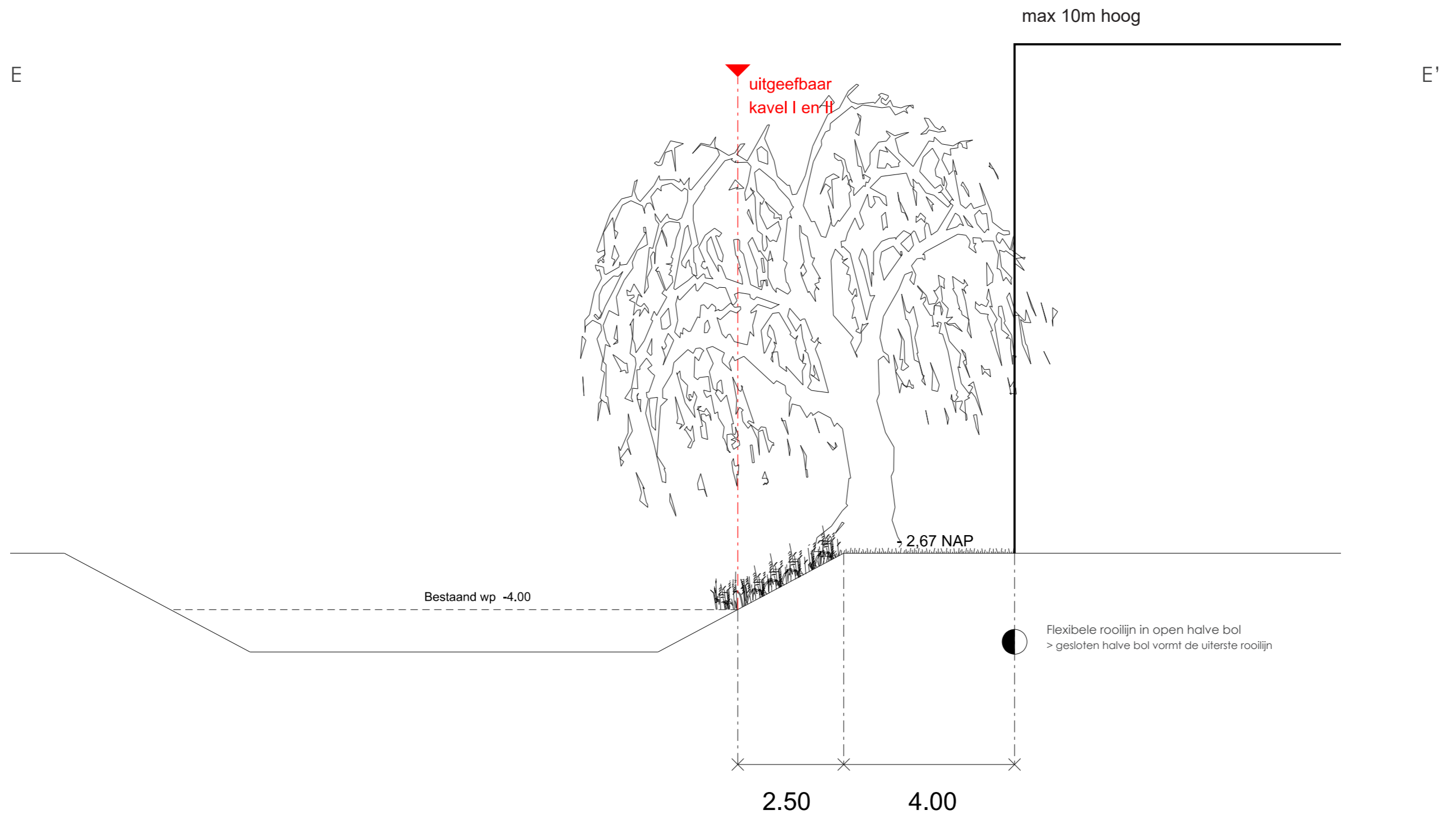


PROFIEL D





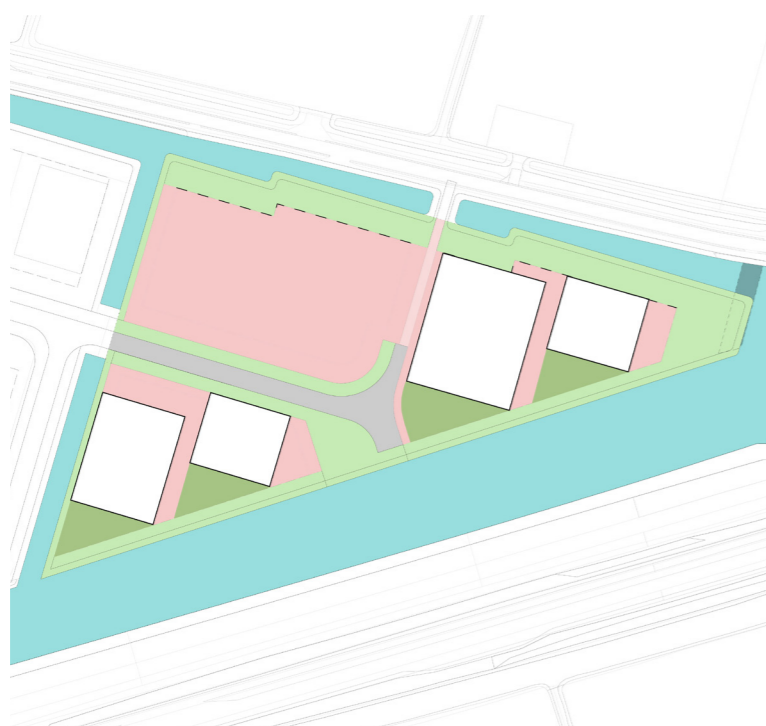
PROFIEL E



NADERE UITWERKING PROFIEL E

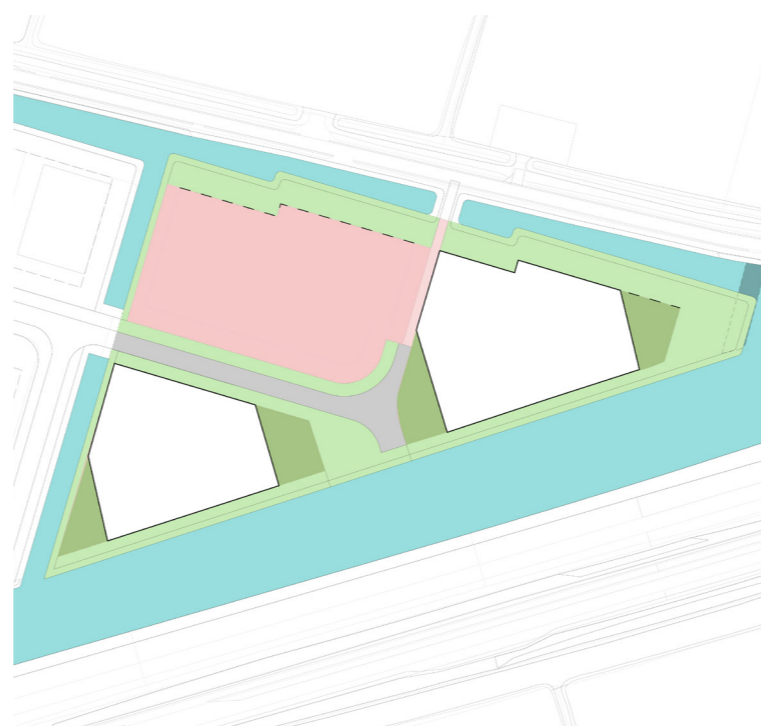
Het beeld aan de zijde van de Provincialeweg dient een representatieve aanblik te krijgen. Het beeld is vastgelegd in profiel E. Met dit profiel wordt een groene oever langs het water en de minimale rooilijn aan het water vastgelegd. De maten van het groen in dit profiel zijn afgeleid van de maten van de groene oevers elders langs de De Stoffel. Echter deze groene reservering langs het water is niet genoeg om tot een representatief beeld te komen. In het geval dat de gehele rooilijn van de kavels 1 en 2 worden bebouwd ontstaat geen representatief beeld. Daarom wordt naast het respecteren van de aangegeven rooilijn een tweede eis gesteld. Aan de groene oever, die is aangegeven in profiel E, dient extra groene ruimte te worden toegevoegd waarmee het groene beeld wordt versterkt. Initiatiefnemer kan zelf bepalen op welke wijze dit kan worden gedaan. Het één en ander is ook afhankelijk van de uitstraling van de gevels aan de zijde van de Provincialeweg. Groen dient te worden afgestemd op de kwaliteiten van de gevels.

Ter inspiratie zijn drie voorbeelden opgenomen met ideeën hoe de representatieve gevelzijde kan worden bereikt. Het gaat hier om voorbeelden. Het is altijd mogelijk op andere manieren het gestelde doel te bereiken. In alle gevallen is belangrijk dat extra ruimte aan de zijde van het water niet wordt opgevuld met opslagruimte maar altijd met groen. In de groene ruimte moet ten minste ruimte zijn voor afscherming en voor het uitgroeien van bomen.



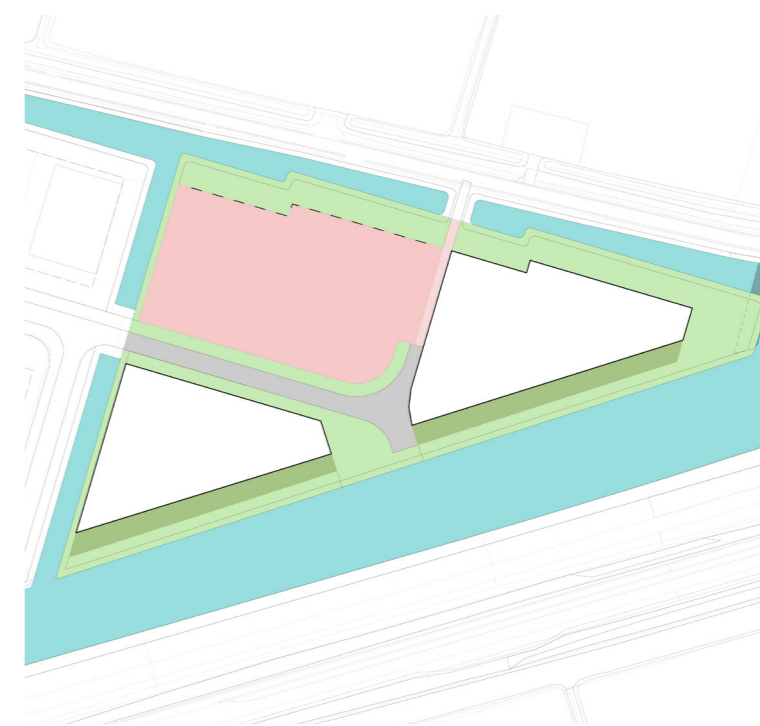
Trapsgewijs bouwen

Bij dit principe komen de gevels tot aan de aangegeven rooilijn in profiel E. De gebouwen zijn rechthoekig op de kavel geplaatst waardoor en driehoekige ruimten ontstaan langs het water. Deze driehoekige ruimten worden groen ingevuld.



Onderbroken rooilijn

De rooilijn wordt niet volledig bebouwd en laat substantiële openingen over. In de openingen, tussen de gebouwen worden groen ingevuld.



Terugliggende rooilijn

Bij een terugliggende rooilijn wordt de rooilijn wel over de gehele lengte bebouwd, maar wordt tegelijkertijd het groenprofiel over de gehele lengte verbreed.

5. FOTO'S VAN HUIDIGE SITUATIE



Vredemaker Oost fase IV (links) en plangebied fase V (rechts)

Onder en volgende pagina: beelden van fase IV (bron Google Streetview)





6. BEELDKWALITEIT PER KAVEL

Kavel 1

Beeldkarakteristiek

Deze zone kan getypeerd worden als de 'representatieve kop' van het bedrijventerrein Vredemakers Oost. Het gebouw richt zich met name naar de zijde van de N194. Aan de zijde van de Vredemakers ligt een rustige net vormgegeven "achtergevel". Het uitgangspunt voor deze kavel is een beeld van aantrekkelijke bedrijfsbebouwing, die als geheel een duidelijke samenhang vertoont in uitstraling, architectuur, materiaal en kleurgebruik.

Bebouwing en terreininrichting

Kavel 1 heeft een driezijdige oriëntatie. De bebouwing wordt aan de zijde van de Vredemakersweg in één rooilijn geordend, die dwingend is vastgelegd. De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat indien mogelijk de langste gevel van het hoofdgebouw in de rooilijn staat. Aan de zijden die grenzen aan openbaar gebied dient de architectuur van de bebouwing en de terreininrichting zorgvuldig en eenduidig uitgewerkt worden.

Parkeren van werknemers en bezoekers vindt uit het zicht plaats achter de bebouwing of bijvoorbeeld achter een (nep-)wand, zoals bij het pand van Hecon aan de Wieders het geval is. Laden en lossen en (open) opslag (voor zover toegestaan in het bestemmingsplan) mag alleen aan de achterzijde plaatsvinden.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.



Architectuur

Het huidige bedrijfsgebouw van Hecon is voor de architectuur van de gebouwen in deze zone richtinggevend. Er wordt een sobere eigentijdse architectuur voorgesteld, die qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik overeenkomt met dit gebouw. De belijning kan horizontaal of verticaal georiënteerd zijn. Het kantoor- en bedrijfsgedeelte van het bedrijf bevinden zich in één volume met een eenduidige vormgeving en materialisatie. Bij een groot bouwvolume is een nadere geleiding mogelijk. De verschillende functies binnen het gebouw of de gebouwen mogen afleesbaar zijn.

Publieke functies dienen waar mogelijk in de voorgevel te worden verwerkt. Er moet een goed evenwicht zijn tussen open en gesloten delen. Elementen in de gevel zoals deuren, ramen, luifels en reclame dienen gezamenlijk in een goede evenwichtige compositie te worden

toegepast. De voorgevel (in combinatie met mogelijk toegepaste schijngevels) mag niet teveel het karakter hebben van een façade, maar moet in evenwicht zijn met de rest van het gebouw.

Materiaal en kleur

Voor representatieve gevels geldt (rode of roodgenuanceerde) baksteen als dominant gevelmateriaal (meer dan 70% van het gevelvlak buiten het glas en de toegangsdeuren). Deze dient aan te sluiten op de toegepaste baksteen van het bestaande Hecon-gebouw en andere gebouwen in de zuidrand van Vredemaker Oost. Verder dienen duurzame, niet uitlogende materialen te worden toegepast, die zoveel mogelijk dienen te ogen zoals zij zijn. Het kleurgebruik dient eenduidig en sober te zijn. Naast baksteen zijn ook helder wit, grijzen, hout- en metaalkleuren in de

Kavel 2

Beeldkarakteristiek

De bebouwing op kavel 2 richt zich in eerste instantie op de Schoffel. Aan de zijde van het water dient een nette gevel vorm te worden gegeven. Aan de zijde van de groene openruimte aan het water komt zo mogelijk een representatieve gevel.

Bebouwing en terreininrichting

Het gebouw is op de openbare weg georiënteerd, aan de voorzijden dient de architectuur en de terreininrichting zorgvuldig en eenduidig uitgewerkt te worden. Parkeren van werknemers en bezoekers vindt grotendeels uit het zicht plaats, bij voorkeur op een binnenplaats, met uitzondering van bezoekersplaatsen aan de voorzijde. Dit geldt ook voor het laden en lossen. Open opslag is niet toegestaan.

Bouwhoogte

De maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter.



Architectuur

Voor het gebouw wordt een sobere eigentijdse architectuur voorgesteld, die qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik duidelijk samenhangt met de overige bebouwing. De belijning is vooral horizontaal georiënteerd. De verschillende bedrijven binnen het gebouw mogen van de buitenzijde afleesbaar zijn. Eén centrale entree of ontvangstruimte kan wel. Publieke functies dienen waar mogelijk in de voorgevels te worden verwerkt. Er dient evenwicht te zijn tussen open en gesloten delen. Gevelelementen zoals deuren, ramen, luifels en reclame dienen gezamenlijk in een evenwichtige compositie te worden toegepast. De voorgevels mogen niet het karakter hebben van een façade, maar moeten in evenwicht zijn met de rest van het gebouw.

Materiaal en kleur

Voor de representatieve gevels geldt dat één materiaal als dominant gevelmateriaal moet worden toegepast (meer dan 70% van het gevelvlak buiten het glas en de toegangsdeuren), dat oogt zoals het is. Baksteen of schoonwerk beton, metaal, hout of gladde panelen zijn mogelijk. Het kleurgebruik dient eenduidig en sober te zijn en er dienen duurzame, niet uitlogende materialen te worden toegepast. Voor het kleurgebruik geldt dat naast baksteen ook helder wit, grijzen, hout- en metaalkleuren in de gevel mogelijk zijn. Felle, kunstmatige kleuren worden uitgesloten. Beletteringen en logo's van bedrijven worden in één systeem met een eenduidige vormgeving toegepast. Dat kan zowel op één centrale plek als op de betreffende onderdelen van het gebouw gebeuren.



Referentiebeelden bedrijfsverzamelgebouw (Berenkoog Alkmaar, bron: PM)

Kavel 3

Beeldkarakteristiek

Deze zone is meer standaard qua uitstraling en beeldkwaliteit dan kavel 1. Het karakter van de bedrijven en hun architectuur is introvert. Uitgangspunt is een beeld van degelijke, no-nonsense bedrijfsgebouwen, die onderling wel een duidelijke samenhang vertonen in uitstraling, architectuur, materiaal en kleurgebruik.

Bebouwing en terreininrichting

De bebouwing is naar de openbare weg georiënteerd. De bebouwing wordt aan de zijde van de Vredemakersweg in één rooilijn geordend. De bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat indien mogelijk de langste gevel van het hoofdgebouw in de rooilijn staat.

Aan de zijden die grenzen aan openbaar gebied dient de architectuur van de gebouwen en de terreininrichting zorgvuldig en eenduidig uitgewerkt worden. Parkeren kan in deze zone aan de zijde van de Schoffel of tussen de gebouwen plaatsvinden. Open opslag (voor zover toegestaan in het bestemmingsplan) blijft uit het zicht en wordt afgeschermd met een 2.5 meter hoog gaaswerk dat kan begroeien.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.



Architectuur

Voor deze zone wordt een sobere eigentijdse architectuur voorgesteld, die qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik duidelijke samenhang vertoont. De belijning dient hoofdzakelijk horizontaal georiënteerd te zijn. Kantoor- en bedrijfsgedeelten van de bedrijven bevinden zich in één volume met een eenduidige vormgeving en materialisatie. Bij grotere bouwvolumes is een nadere geleiding mogelijk. De verschillende functies binnen een gebouw mogen afleesbaar zijn. Publieke functies dienen waar mogelijk in de voorgevel te worden verwerkt. Er moet een goed evenwicht zijn tussen open en gesloten delen. Elementen in de gevel zoals deuren, ramen, luifels en reclame dienen gezamenlijk in een evenwichtige compositie te worden toegepast. De voorgevel mag niet het karakter hebben van een façade, maar moet in evenwicht zijn met de rest van het gebouw.

Materiaal en kleur

Voor representatieve gevels dient steeds één materiaal als dominant gevelmateriaal te worden toegepast (meer dan 70% van het gevelvlak buiten het glas en de toegangsdeuren), dat oogt zoals het is. Baksteen, schoonwerk beton, metaal, hout of gladde panelen zijn mogelijk. Het kleurgebruik dient eenduidig en sober te zijn. Verder dienen duurzame, niet uitlogende materialen te worden toegepast. Voor het kleurgebruik geldt dat naast baksteen ook helder wit, grijzen, hout- en metaalkleuren in de gevel mogelijk zijn. Felle, kunstmatige kleuren worden uitgesloten, met uitzondering van beletteringen en logo's.

7. ALGEMENE BEELDKWALITEIT CRITERIA VOOR FASE V

Openbare ruimte

Inritten

De ontsluiting van de kavels binnen fase V gaat over twee in/uit-ritten. De in- en uitritten moeten zodanig worden geprojecteerd dat zij de groenstructuur en het verlichtingsplan langs de openbare weg zoveel mogelijk intact laten.

Parkeren, laden en lossen

Ten behoeve van een rustig straatbeeld vindt het parkeren en het laden en lossen enkel op de bedrijfspertelen zelf plaats.

Bebording en verlichting

Voor het totale openbare ruimte van Vredemaker Oost fase V wordt een uniforme bebording en verlichting aangehouden, die aansluit bij de eerdere fasen. Dit geldt ook voor de bebording en verlichting op de percelen (zie hieronder).

Overgang openbaar – privé en terreininrichting

Erfafscheiding

De erfafscheidingen aan de openbare weg dienen uniform te zijn. Om meer samenhang binnen het totale bedrijventerrein te creëren geldt dat langs de openbare weg een zwart gemoffeld hek met verticale spijlen en een hoogte van circa 1.00 meter dient te worden toegepast. Voor overige erfafscheidingen wordt een maximale hoogte van 2.50 meter aangehouden.

Parkeren, laden en lossen

Het parkeren, laden en lossen van de bedrijven dient te worden opgelost op de eigen percelen. Parkeren van werknemers en bezoekers dient het liefst uit het zicht te gebeuren, bij voorbeeld inpandig of achter een (groene-) wand. Parkeren aan de wegzijde van de bedrijfspertelen kan wel, maar dient in dat geval te worden ingepast met lage geschoren hagen (zie detail 1)

Vergroenen van de inrichting en de gebouwen

Bij het vergroenen van bedrijventerreinen komen ondernemerschap, energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde werkomgeving samen. Vergroening geeft het bedrijventerrein een toegevoegde waarde en kwaliteit.



Vredemaker V kenmerkt zich al als een groen bedrijventerrein door de robuuste landschappelijke inpassing in het openbaar gebied en aan de buitenranden op de kavels. Met deze groene randen en oevers krijgt het omliggend bestaand water meer ecologische betekenis. In aansluiting daarop kunnen in, aan en rond de gebouwen natuurinclusieve toevoegingen de ecologische betekenis nog verder vergroten zonder dat dit afbreuk doet aan het primaire functioneel gebruik als bedrijventerrein. De beelden op de volgende pagina dienen ter inspiratie voor de ondernemers en architecten bij de ontwikkeling van de gebouwen en inrichting van de terreinen.

Buitenopslag

De opslag van goederen of het stallen van materieel levert vaak een rommelig beeld op en draagt over het algemeen niet bij aan een hoogwaardige uitstraling van een bedrijventerrein. Daarom geldt de regel dat bedrijven deze buitenopslag op een niet-hinderlijke manier op eigen terrein moeten realiseren. Open opslag vindt plaats uit het zicht van de openbare weg en wordt omgeven met een wand van minimaal 2,5 meter hoog. Als deze wand aan de zijde van de openbare weg ligt, dient hij te worden uitgevoerd als schijngewel, aansluitend bij de architectuur van de bebouwing.

Reclame en naamborden

Reclame-uitingen en bebording worden binnen het gevelvlak, integraal in het architectonische ontwerp meegenomen. Zij dienen op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht te worden, bijvoorbeeld bij de entree, en afgestemd te zijn op de massa van het gebouw dan wel de gevelopzet.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te zijn aan de bebouwing en mogen niet op de daken worden toegepast;
- Reclame-uitingen aan de buitenranden van het bedrijventerrein worden enkel in natuurlijke, meer gedekte kleuren toegepast;
- Gevelreclames worden evenwijdig aan de gevel toegepast en worden bij voorkeur uitgevoerd in open en/of losse letters en tekens;
- Er mogen géén reclame-uitingen toegepast worden voor diensten die niet in het pand plaatsvinden of producten die er niet gemaakt worden;
- Er mogen maximaal twee uitingen per gebouw worden toegepast, die afgestemd zijn op de architectuur, de maatvoering en de maatverhoudingen van het gebouw, met uitzondering van een bedrijfsverzamelgebouw. Hier gaat de voorkeur uit naar één centrale oplossing voor de vermelding van bedrijfsnamen, maar een uiting per bedrijf in één eenduidige vormgeving voor alle bedrijven kan ook.

Voor vrijstaande reclame-uitingen gelden de volgende criteria:

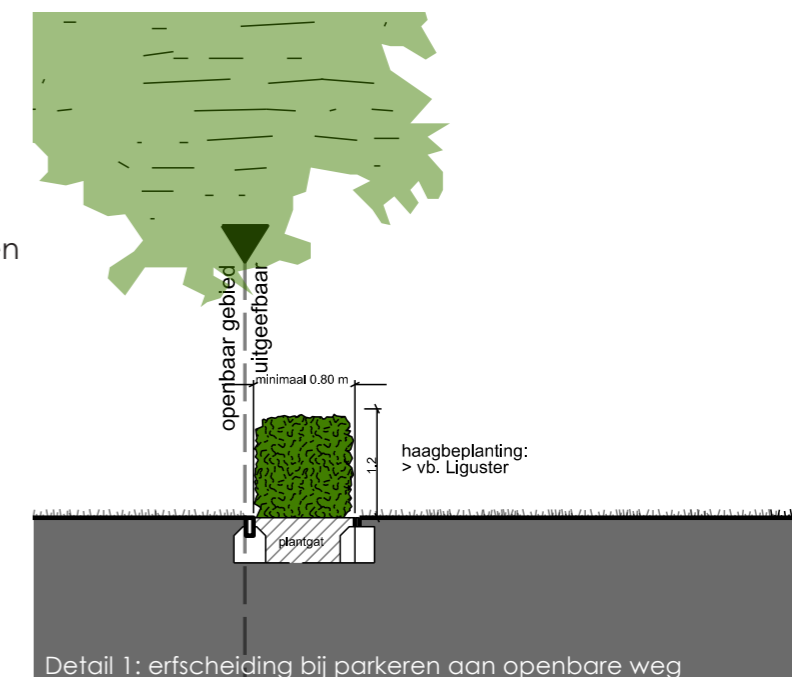
- Plaatsing hiervan vindt plaats nabij de toegang tot een perceel;
- Er mogen geen reclame-uitingen worden toegepast die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren;
- Reclame-uitingen moeten als zelfstandig element vormgegeven zijn, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- Er mag maximaal één vrijstaande reclame-uiting per bedrijfspereel worden toegepast;
- Bij voorkeur worden alle vrijstaande reclame-uitingen en bebordingen in één huisstijl voor het totale bedrijventerrein vormgegeven. In dat geval kunnen zij ook in de openbare ruimte worden toegepast, in de bermen langs de ontsluitingswegen. Overige reclame-uitingen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Verlichting

De hoofdontsluiting krijgt een eenduidige verlichtingsarmatuur en -mast. Ook individuele percelen krijgen een zoveel mogelijk uniforme verlichting. Verder dient de aanlichting van gebouwen uniform te zijn. Voor het verticale accent in zone 1 geldt dat een eenduidig, eventueel afwijkend lichtplan onderdeel dient uit te maken van het totale architectonische ontwerp.

Installaties

Alle installaties die worden aangebracht op de daken van de desbetreffende gebouwen worden integraal meegenomen in het bouwkundig ontwerp. Installaties mogen niet detoneren in het daklandschap van de gebouwen.



VOORBEELDEN VOOR NATUURINCLUSIEF BOUWEN



Huismusvoorzieningen integreren in bouw



Voorzieningen voor
laatvliegers



Natuurlijke oever



Openbare ruimte: broedfil huiszwaluw



Groen in de openbare ruimte



Voorzieningen voor huiszwaluw



Openbare ruimte: nestmanden ransuil



Openbare ruimte: insectenhotel