

Beeldkwaliteitseisen bestemmingsplan

'Zuidbroek - Entree Gouden Driehoek'



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitseisen bestemmingsplan 'Zuidbroek - Entree Gouden Driehoek'

Inhoud

Beeldkwaliteitseisen bestemmingsplan
'Zuidbroek - Entree Gouden Driehoek'

13 november 2018

Projectnummer 231.18.50.00.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Beeldkwaliteitseisen

1.1 Samenhang en differentiatie

Rondom de A7 staan uiteenlopende gebouwtypes, zoals de gebouwen in het historisch lint van Zuidbroek, een supermarkt en gezondheidscentrum, en de bedrijfsbebouwing op de entreekavel van de Gouden Driehoek. Het verschil in functie, maar ook de periode waarin het gebouw gebouwd is, bepaalt in belangrijke mate de plaatsing en de hoofdoriëntatie van het gebouw.

Het streven is gericht op een rustig totaalbeeld langs de A7. Het bebouwingsbeeld op de entreekavel dient enerzijds zoveel mogelijk aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van de zichtstrook langs de A7, anderzijds dient er juist omdat het de entreekavel is een verschil gemaakt te worden. Derhalve kan bebouwing meer naar voren geschoven worden ten opzichte van de achterliggende kavels in de zichtzone.

De bebouwing op de entreekavel wordt de afronding van de bedrijvensichtstrook langs de A7 en vormt de toegang tot het bedrijventerrein. De plaatsing en de hoofdoriëntatie van de bebouwing is bepaald.

1.2 Plaatsing en oriëntatie

Voor de plaatsing van de gevelfronten die gericht zijn op de A7 en de oprit wordt een voorgevelzone van circa 20 tot 25 m voorgesteld. Dit past beter bij de alzijdigheid, de vorm- een veelhoek- en de functiemogelijkheden van de entreekavel, dan de bestaande vaste gevellijn voor de zichtlocatiestrook langs de A7. Voor de continuïteit van het gevelfront langs de A7 dient de afstand tussen het nieuwe entreegebouw en de bestaande bebouwing op de zichtlocatie niet te groot te worden. In de regels is daarom een maximale afstand hiervoor opgenomen (15 m tussen de buitenste gevelpunt en de bouwgrens). Voor voldoende frontvorming bij de binnenkomst vanaf de rotonde dient de afstand tussen het entreegebouw en de Europaweg ook niet te groot te worden. Ook hiervoor is in de regels een maximale maat opgenomen (10 m tussen de buitenste gevelpunt en de bouwgrens).

Ter markering van de entree naar het bedrijventerrein is de hoofdoriëntatie van het gebouw op de oprit (haaks op de Europaweg) en vervolgens op de A7.

In de aangegeven voorgevelzone kan de voorgevel van het gebouw vrij geplaatst worden, de voorgevel dient echter wel een zekere omvang te krijgen. In de regels is daarom een minimale, gezamenlijke voorgevellengte van totaal 50 m opgenomen.



Figuur 1. De voorgevelzone met het bouwvlak.

1.3 Hoofdvorm

Het volume van de bouwwerken is gerelateerd aan de functie. Indien er verscheidene volumes geplaatst worden op de kavel is er een samenhang in de ruimtelijke positionering.

In de aangegeven voorgevelzone varieert de bouwhoogte tussen de 7,5 en 15 m. In de voorgevelzone die georiënteerd is op de A7 kan een deel van de bebouwing hoger zijn. Voor het overige terrein geldt de maximale bouwhoogte van 15 m.

1.4 Aanzicht

Representatieve gevels zijn naar de west-(de oprit) en noordzijde (de A7) gericht. De gevels geplaatst in de aangegeven voorgevelzone hebben een alzijdige oriëntatie; naast de hierboven genoemde primaire oriëntatie op de west en noordzijde hebben de zijgevels een secundaire oriëntatie. Aan de representatieve zijde bevinden zich de functies met een representatief karakter. Indien er sprake is van verscheidene gebouwen is er een architectonische samenhang in gevel en volume opbouw.

1.5 Opmaak

De opmaak sluit aan bij de zichtstrook langs de A7 en is als volgt;

- De hoofdmassa heeft een donkergrijze, lichtgrijze, witte of hiermee vergelijkbare kleurstelling.
- De toepassing van signaalkleuren wordt afgeraden. Ook de kleur van de kozijnen en deuren dient te passen in bovenomschreven kleurenschema.

- Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit metaal (platen) en glas. Een ondergeschikte toepassing van baksteen is toegestaan in dezelfde tinten.
- De representatieve gevel heeft bij voorkeur in zijn geheel een (half) transparant, lichtdoorlatend karakter.
- De detaillering van het gebouw is sober en functioneel.
- De toepassing van reclame is toegestaan in huiskleuren, geïntegreerd in de voorgevel zonder te omleren in kleurstelling.



Figuur 2. Referentie beeld aanzicht en opmaak.

1.6 Inrichting van het perceel

- Vóór de voorgevels zijn geen hekken of muren toegestaan.
- De zone tussen de A7, de oprit en de gebouwen dient als één gebied ingericht te worden;
- Vóór de voorgevel worden geen parkeerplaatsen aangelegd, met uitzondering van gebouwen die verplaatst zijn in de voorgevellijn van de gebouwen in de A7 zicht locatie. (zie hiervoor de aanduiding op de verbeelding)
- Overgang openbaar-privé: per bedrijf wordt 1 inrit gemaakt, waarbij de inritbreedte niet breder is dan 8 m. Indien de noodzaak aantoonbaar is kan overleg gevoerd worden over een tweede en/of bredere inrit.
- Voor laden en lossen en opslag geldt: afhandeling van goederen dient plaats te vinden achter de voorgevellijn en opslag vindt in de bebouwing plaats.



Figuur 3. Referentiebeeld voor de overgang van de representatieve zijde naar openbaar gebied.

1.7 Excessenregeling

In dit gebied is van excessen in ieder geval sprake bij:

- armoedig materiaalgebruik;
- opdringerige reclame-uitingen;
- toepassing van felle kleuren;
- weinig transparantie van de representatieve gevel;

Colofon

Verkavelingsplan

BügelHajema Adviseurs

Rapport

S. de Jong

Fotografie

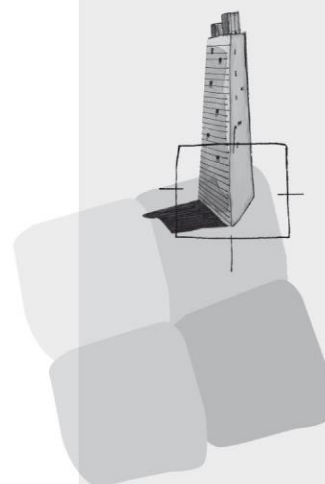
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Supervisie

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort