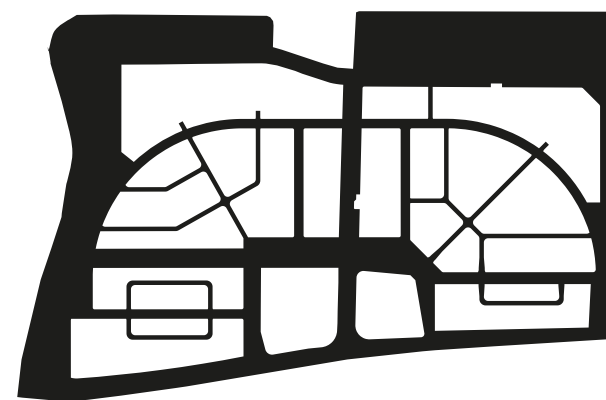




beeldkwaliteitplan

versie 2017

duurzaam bedrijventerrein

Noord

BAANSTEE

Uitgave, versie 2017

beeldkwaliteitplan bedrijventerrein 'Baanstee Noord'
vastgesteld door B&W op 23 maart 2011



zie voor meer informatie over bedrijventerrein 'Baanstee Noord' ook www.baansteenoord.com

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 05
Algemene regels	pag. 05 - 13
1. Q-team	pag. 05
2. De architect	pag. 05
3. Inrichtingsplan verplicht	pag. 06
4. Architectuur en creativiteit	pag. 07
5. Materiaal en kleurstelling	pag. 08 - 09
6. Parkeren	pag. 10
7. Hekwerken	pag. 11
8. Opslag	pag. 12
9. Reclame	pag. 13
Specifieke regels	pag. 15 - 25
A. Hoogwaardig-intensief	pag. 16 - 17
B. Intensief	pag. 18 - 19
C1. Normaal	pag. 20 - 21
C2. Normaal	pag. 22 - 23
D. Grootschalig	pag. 24 - 25

bedrijventerrein Baanste Noord - toekomstige impressie



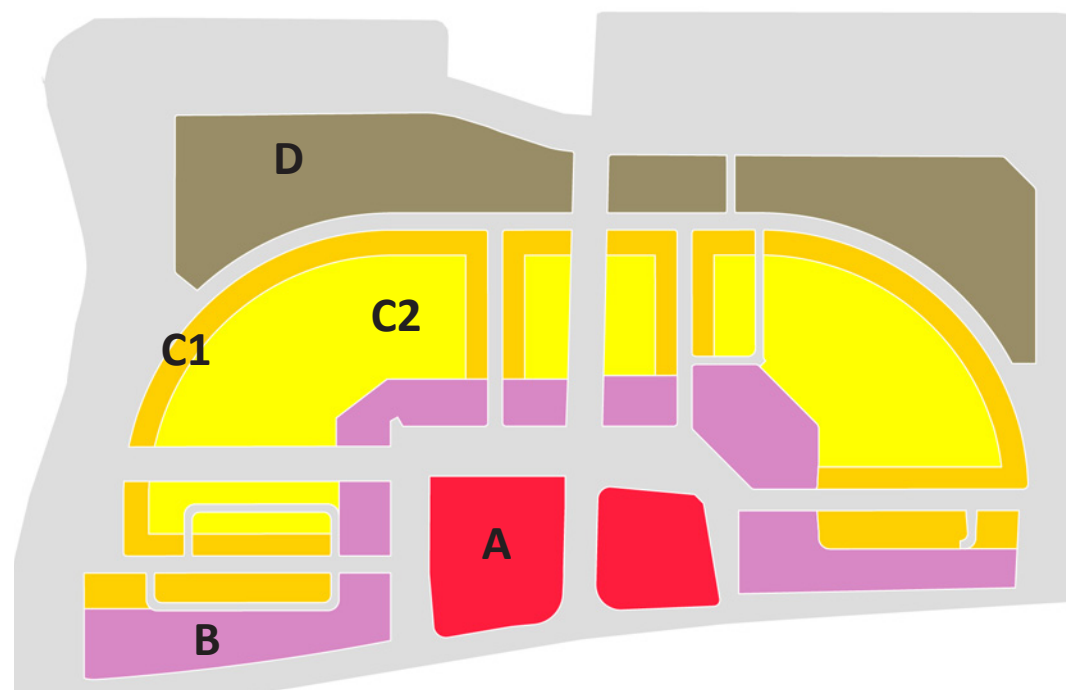
Inleiding

Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de Baanste Noord bepalen het toekomstige beeld in het nieuwe bedrijventerrein. In het bestemmingsplan zijn de eisen met betrekking tot het toegestane bouwvolume bepaald. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor wat betreft de kwaliteit van de inrichting van de kavel en het gebouwde object. Het beeldkwaliteitplan wordt terzijner tijd opgenomen in de welstandnota.

Het beeldkwaliteitplan voor de Baanste Noord bestaat uit twee onderdelen; de algemene regels en de specifieke regels per deelgebied. De regels gaan over de bouwplannen en de inrichting van de particuliere kavel. De algemene regels zijn regels waar iedereen voldoet. De specifieke regels zijn gekoppeld aan deelgebieden of zones. De zones zijn geïntroduceerd om onderscheid aan te brengen in gebouwen die meer en minder in het zicht staan vanaf de openbare hoofdruimten. Aan gebouwen die meer in het zicht staan worden andere eisen gesteld dan aan gebouwen die meer achteraf staan. Er wordt meer kwaliteit gevraagd voor de gebouwen die beeldbepalend zijn voor de identiteit van de Baanste Noord. De te onderscheiden zones zijn: A hoogwaardig-intensief, B intensief, C1 normaal, C2 normaal en D grootschalig.

Samenvattend; de beeldkwaliteit bestaat uit:

- algemene regels
- specifieke regels per deelgebied of zone



Zonering

Algemene regels



1. Q-team

Alle bouwplannen worden besproken in het Q-team. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen is het de bedoeling een nauwe samenwerking tot stand te brengen tussen de initiatiefnemer en het Q-team. De grondhouding van de gemeente is om niet alles vooraf te willen vaststellen maar vooral in overleg tot een goed bouwplan en een goede inrichting van de kavel te komen. Daarom wordt bij aanvang van het ontwerpproces, en niet achteraf, de dialoog tussen ondernemer en Q-team gevoerd.

Het Q-team bestaat uit:

- supervisor stedenbouw / architectuur,
- coördinator duurzaam bouwen,
- coördinator Q-team,
- bedrijfshuisvestingsadviseur,
- administratief medewerker,
- cliëntbegeleider.

2. De architect

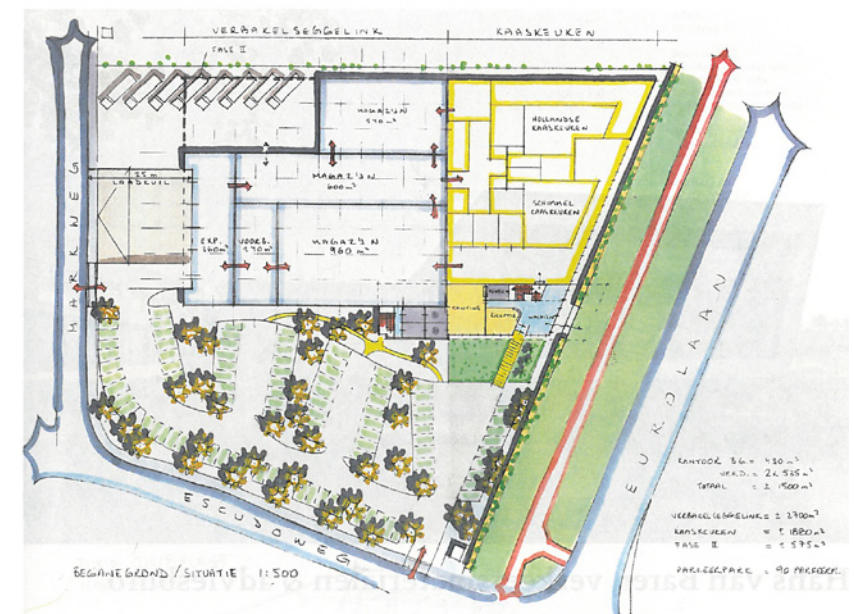
In de zones A en B dienen de bouwplannen te worden ontworpen door een in het architectenregister geregistreerd architectenbureau. Het bouwplan komt tot stand in nauw overleg met het Q-team. De architect is aanwezig bij het overleg met het Q-team.

3. Inrichtingsplan van de kavel verplicht

Op de Baanste Noord wordt een goede en efficiënte inrichting van de kavels nagestreefd. Daarom wordt bij het overleg met het Q-team bij ieder bouwplan een inrichtingsplan voor de private kavel voorgelegd. Duidelijk dient te worden waar de toerit naar de kavel is gesitueerd en hoe op de kavel wordt geparkeerd. Alle opstaande delen zijn aangegeven en alle typen verhardingen zijn aangegeven. Daarnaast wordt een indicatie voor de beplanting gegeven. Het inrichtingsplan wordt getekend schaal 1 : 200 of 1 : 500. Het inrichtingsplan wordt voorzien van een legenda waarin alle onderdelen van de ruimten buiten het gebouw worden benoemd.



voorbeelden inrichting



voorbeeld inrichtingsplan

4. Architectuur

De architectuur van het gebouw is van niveau en heeft een verzorgde duurzame uitstraling.

Het streven is het maken van gebouwen met een **eenvoudige hoofdvorm**. Op- aan- of uitbouwen dienen zoveel mogelijk in het hoofdvolume te worden opgenomen. Het utilitaire deel van het bedrijfscomplex en het kantoorgedeelte dienen op een creatieve manier te worden gecombineerd.

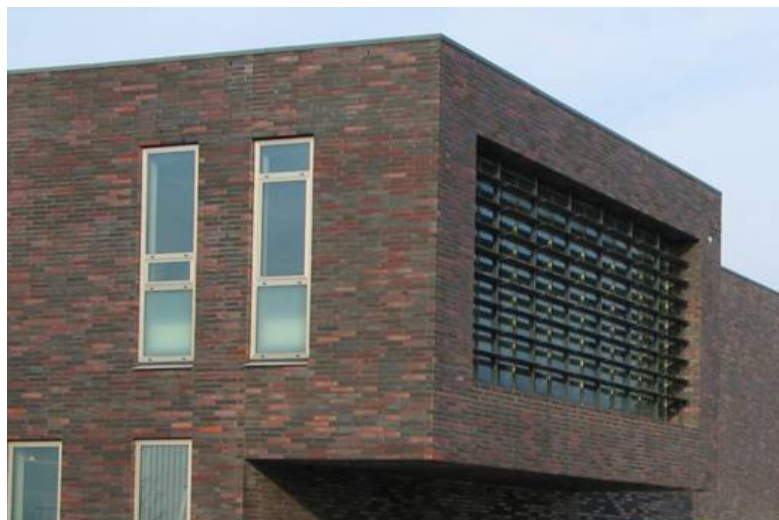
Een te sterk contrast tussen een laagwaardig magazijn of loodsdeel en een hoogwaardig representatief kantoordeel is ongewenst.



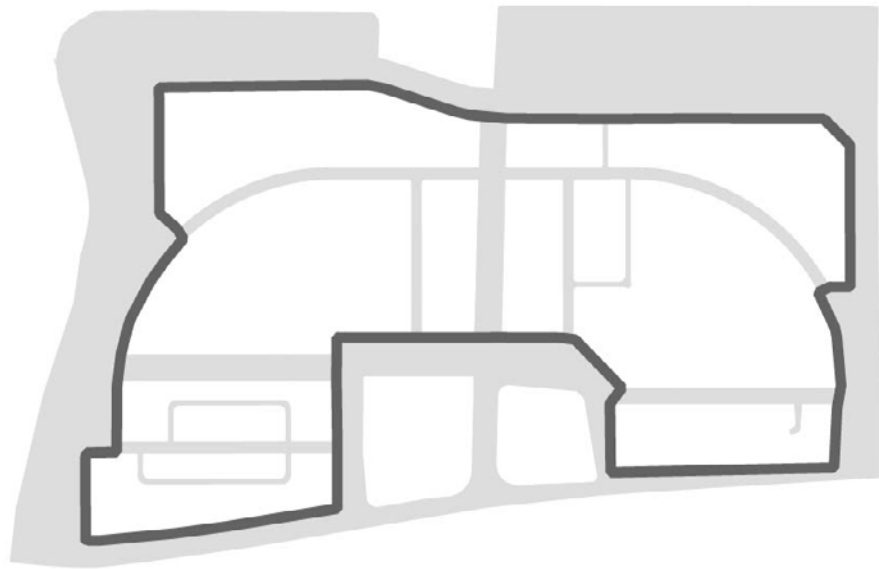
voorbeelden eenvoudige hoofdvormen.

5. Materiaal en kleurstelling

Op de Baanste Noord is gekozen voor duurzame, mooi verouderende materialen. De gebouwen krijgen neutrale, gedekte kleuren. Opvallende lichte tinten of accentkleuren zijn aan de rand van het plangebied niet gewenst. De keuze voor het materiaal is in principe vrij en geschiedt in overleg met het Q-team.



voorbeelden gedekte tinten



rand bedrijventerrein

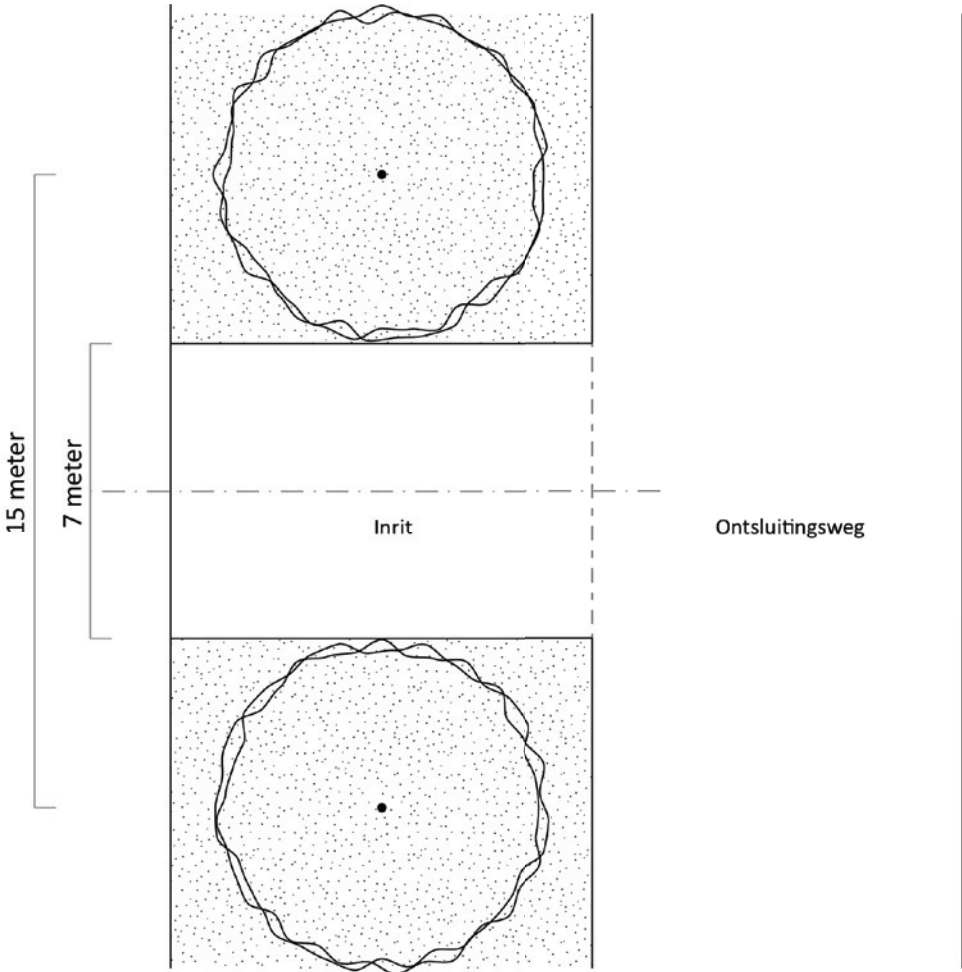
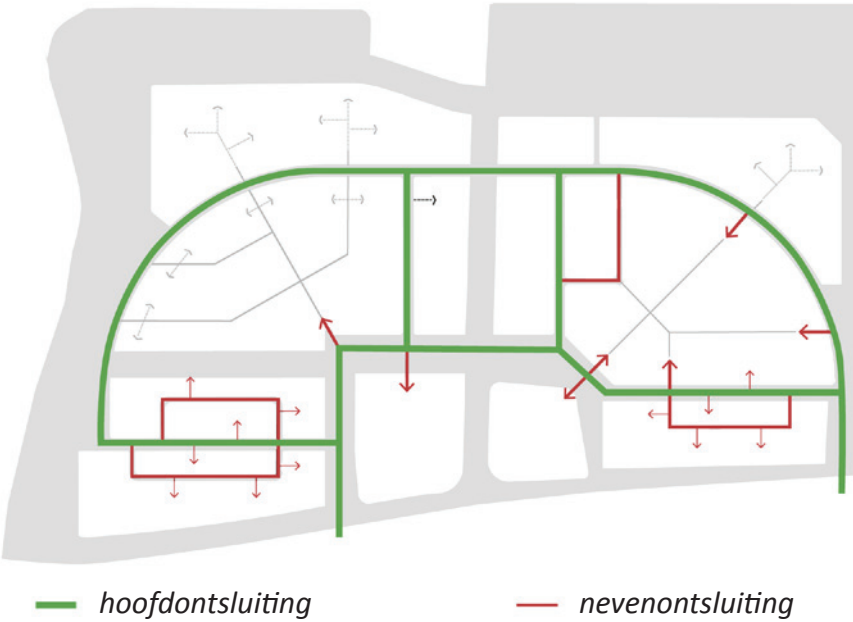


6. Parkeren

Al het parkeren voor de bedrijven vindt plaats op de eigen kavel. De parkeerplaatsen langs de hoofdontsluiting op het eigen terrein mogen niet direct aan de openbare weg worden gesitueerd. Het benaderen van de openbare weg vanaf de private kavel anders dan via de toeritten is niet toegestaan. Het parkeren wordt afgeschermd met een haag of een vergelijkbare groene afscherming. Een en ander is uitgewerkt in het profielenboek (zie *profiel 3 / 4 in het profielenboek*). Langs de neven-ontsluitingswegen mag wel direct aan de weg worden geparkeerd (zie *profiel 5 in het profielenboek*).



voorbeelden parkeren langs hoofdontsluiting (achter haag langs openbare weg).



voorbeeld inrit langs hoofdontsluitingsweg.

7. Hekwerken

Om tot een eenvormig, rustig beeld te komen worden de hekken voorgeschreven. Er zijn drie typen hekwerken; een hoog spijlenhekwerk 2.00 meter hoog, een laag spijlenhekwerk van 1.20 meter hoog en een hoog begroeid rasterhekwerk van 2.50 meter hoog. De spijlenhekken bestaan uit een standaard stalen spijlenhek in de kleur antracietgrijs (zie palet rechts). Het hoge rasterhek is een standaard hek met staanders, een ligger aan de bovenzijde en grof duurzaam gaaswerk, kleur gedekt. Alle hoge rasterhekwerken zijn begroeid met klimop (Hedera helix).

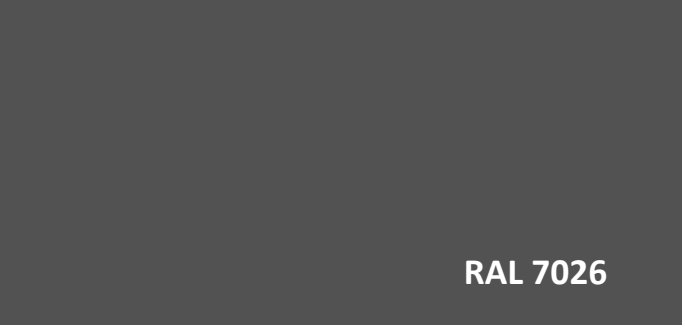


voorbeeld begroeid rasterhekwerk

voorbeelden hekwerken (spijlenhekwerk / begroeid rasterhekwerk)

Palet antraciet grijs:

- RAL 7016
- RAL 7021
- RAL 7022
- RAL 7024
- RAL 7026



8. Opslag

Voor een verzorgd beeld op de Baanste Noord is het nodig alle opslag uit het zicht van de openbare ruimte te houden. Daarom wordt de opslag van goederen inpandig opgelost of op de terreinen afgeschermd met een begroeid gaaswerk. De wijze van afschermen is afhankelijk van de precieze locatie van het bedrijfsgebouw (*zie zonering specifieke regels verderop in dit document*).



opslag uit het zicht d.m.v. met begroeid gaaswerk

9. Reclame

Reclame wordt op de Baansteer Noord op een bescheiden manier toegepast. De reclame-uiting sluit aan bij de architectuur van het gebouw. De architect wordt gevraagd om in de lijn van de reclamenota reclame te integreren in het ontwerp van het gebouw. Een grote reclame-uiting is toegestaan mits deze mooi op de gevel past. Borden die op de gevel worden geplaatst zijn in principe ongewenst. Losse belettering of los logo hebben de voorkeur. Reclamezuilen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Voor een goed inzicht in het gewenste reclamebeeld, wordt verwezen naar de “Leidraad reclame bedrijventerrein”.



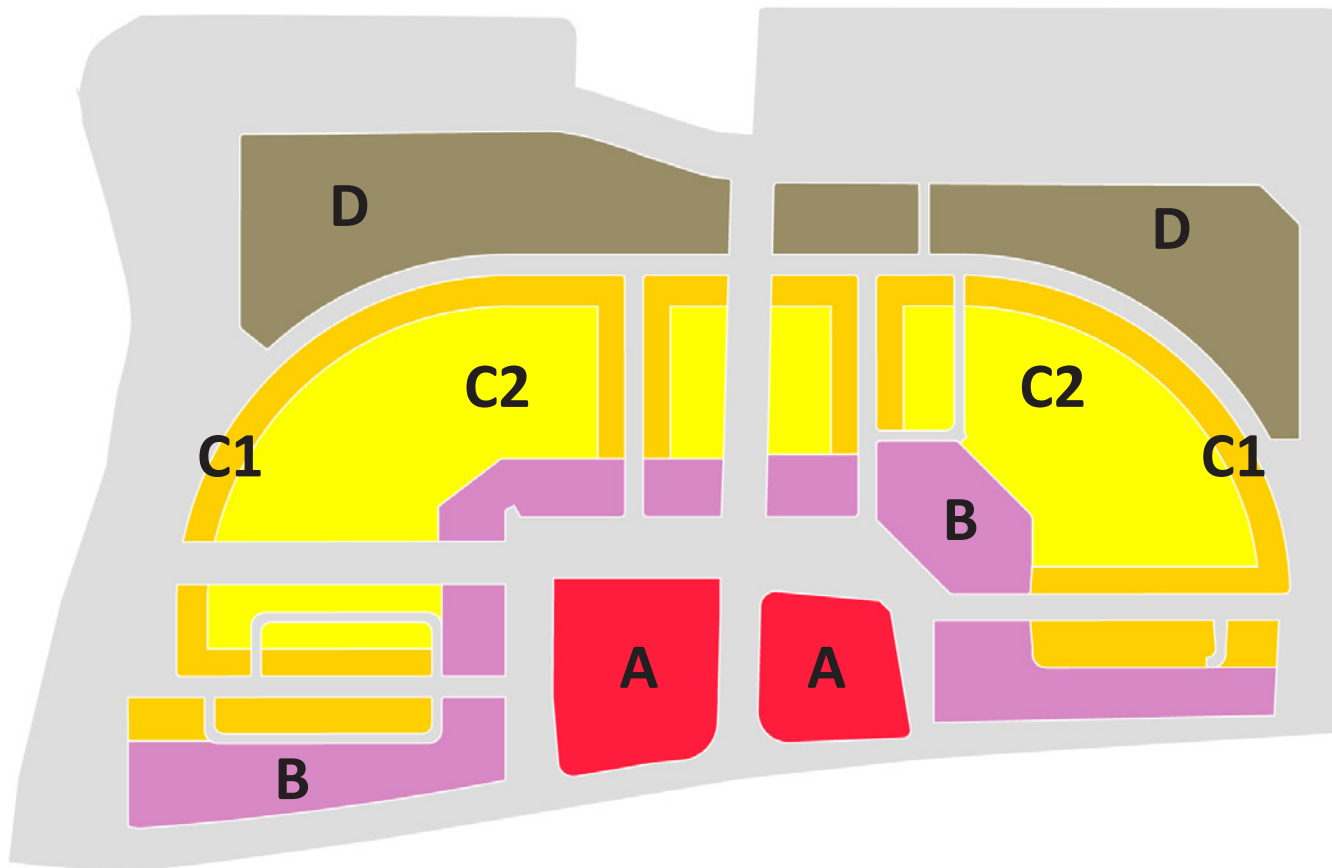
voorbeelden reclame-uitingen geïntegreerd in het ontwerp

Specifieke regels

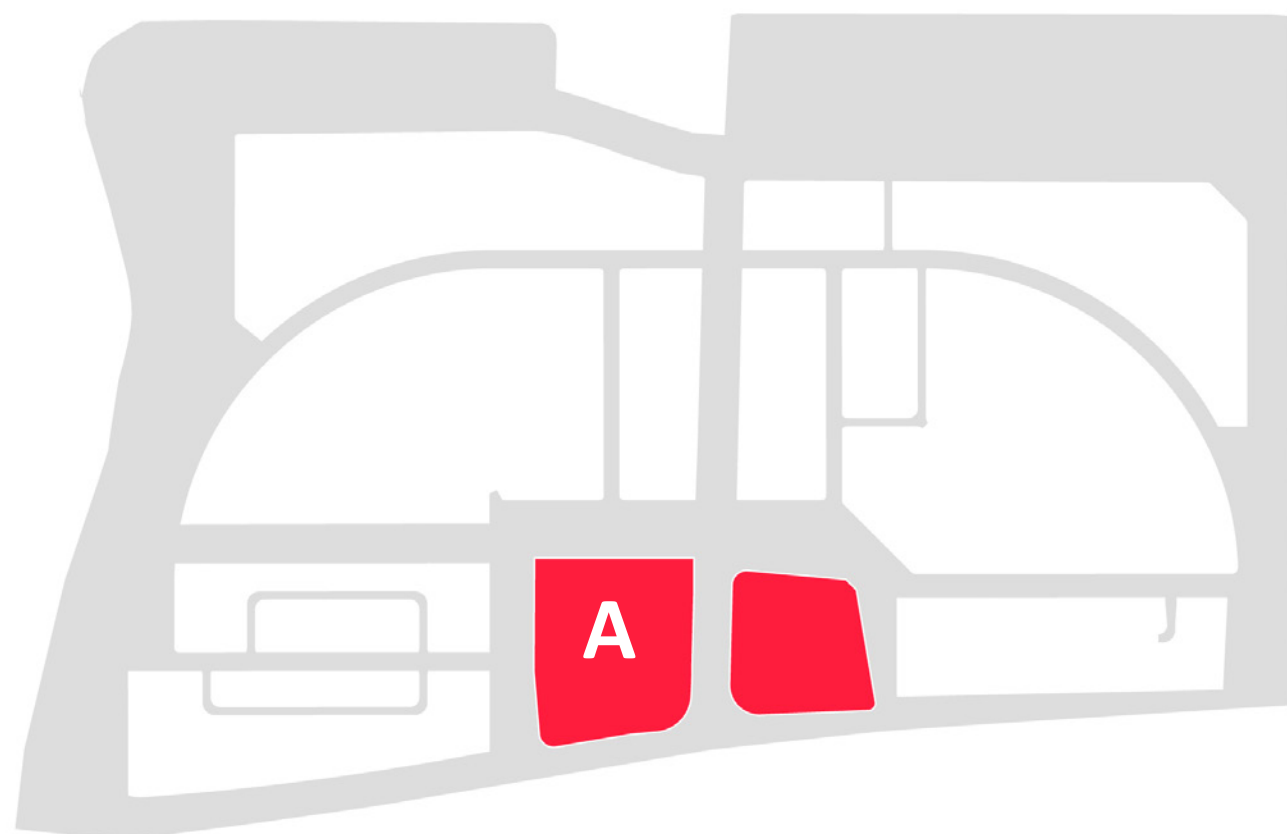
Naast de algemene regels zijn er specifieke regels opgesteld. De reden hiervoor is dat de gemeente enerzijds kwaliteit nastreeft en anderzijds ondernemers de mogelijkheid wil bieden te kunnen kiezen. Initiatiefnemers kunnen gezien hun wensen en mogelijkheden hun voorkeur uitspreken voor locaties met een hogere of minder hoge ambitie op het gebied van de beeldkwaliteit.

De te onderscheiden zones zijn:

- **Zone A:** hoogwaardig-intensief,
- **Zone B:** intensief,
- **Zone C1:** normaal,
- **Zone C2:** normaal,
- **Zone D:** grootschalig.



Zonering



zone A



bebouwingsopzet

A HOOGWAARDIG - INTENSIEF

Typering: Deelgebied A is het centraal gelegen plandeel met een hoogwaardige uitstraling. De gebouwen zijn bij voorkeur zo transparant mogelijk, met veel glas. De gebouwen hebben geen utilitaire uitstraling. De gebouwen zijn alzijdig representatief.

Bebouwingsopzet: Alle bebouwing wordt in samenhang ontwerpen. De individuele expressie van het gebouw is ondergeschikt aan het gewenste totaal beeld. Het gewenste beeld dient nader te worden omschreven in overleg met de initiatiefnemers. De twee centrale plandelen manifesteren zich als eenheid of in twee afzonderlijke eenheden.

Rooilijnen: De rooilijnen van de gebouwen worden in een nader uit te werken stedenbouwkundig ontwerp gesitueerd. Vooralsnog is er geen sprake van een vooraf vastgestelde rooilijn.

Daken: De dakvorm is vrij. De voorkeur gaat uit naar platte daken die niet zichtbaar zijn en onderdeel uitmaken van de hoofdvorm van het gebouw.

Materialisering: Materialen hebben een boven gemiddelde kwaliteit. Te eenvoudig plaatmateriaal of snel verouderende houtsoorten zijn niet gewenst.

Bijgebouwen: Alle bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) worden in het hoofdgebouw opgenomen, er is één hoofdmassa. Er zijn geen vrijstaande of aangebouwde volumina.

Voorruimte: Vanaf de N244 en vanaf de hoofdontsluitingsweg staan er geen auto's in het zicht. Alle parkeerplaatsen worden afgeschermd.

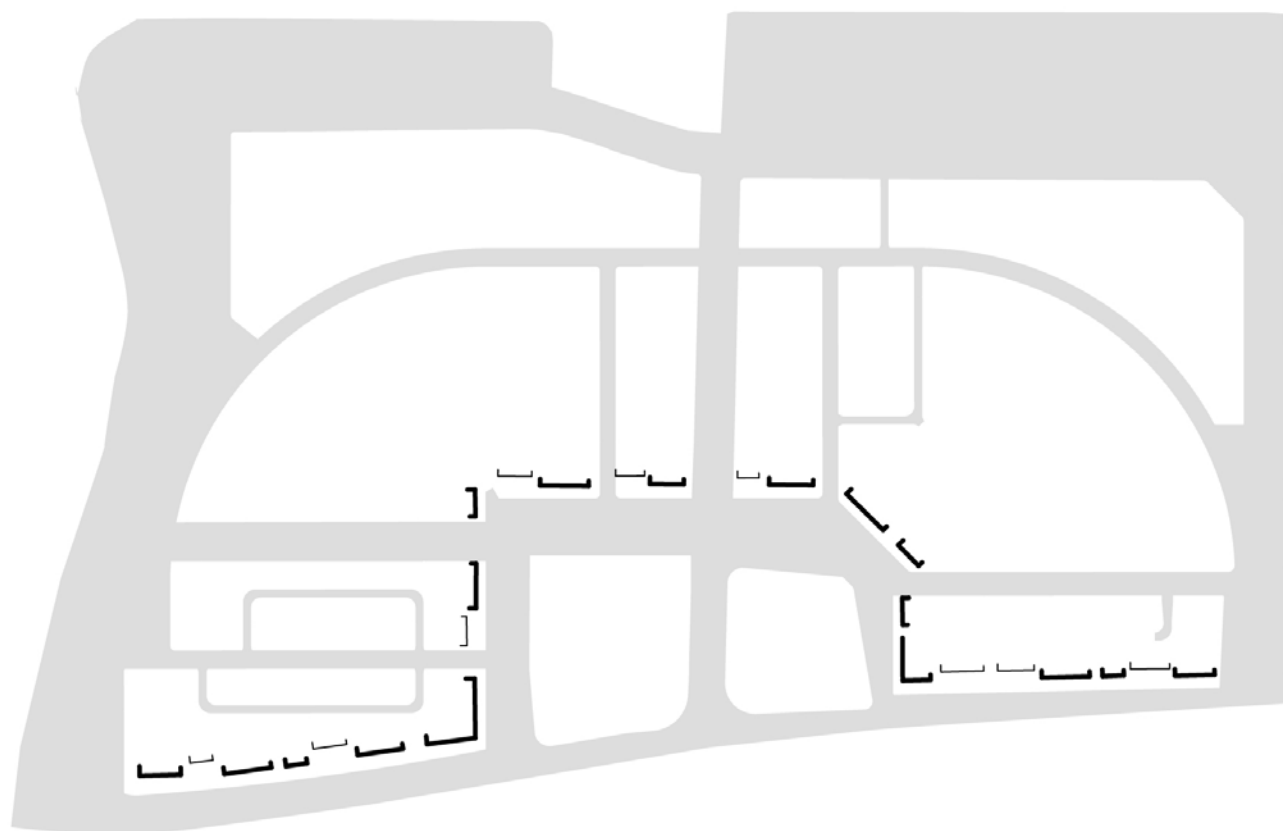
Hekwerken: De plaatsing van hoge hekwerken langs het water voor de rooilijnen van de gevels aan het water is niet toegestaan.

Toerit: Er is maximaal één toerit per bedrijf. Toerit is maximaal 7 meter breed (zie detail op pagina 10).

Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen aan de waterzijde zijn niet toegestaan.

Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is niet toegestaan.



bebouwingsopzet



voorruiimte

B INTENSIEF

Typering: De gebouwen in deelgebied B hebben een chique utilitaire uitstraling. De gebouwen zijn bij voorkeur zo transparant mogelijk, met veel glas. Gebouwen hebben een representatieve zijde aan de N244.

Bebouwingsopzet: De bebouwing manifesteert zich als een decor voor de N 244 en het centraal gelegen plandeel A. De bebouwingsopzet bestaat uit het maken van een representatieve wand aan de N244.

Rooilijnen: De gebouwen staan aan de zijde van N244, 1,5 meter van de erfgrens (zie *profiel 1 / 2 in het profielenboek*). De rooilijnen, niet grenzend aan de zijde van de N244 staan op minimaal 3 meter van de erfgrens (zie *profiel 5 in het profielenboek*).

Daken: De dakvorm is vrij. De voorkeur gaat uit naar platte daken die niet zichtbaar zijn en onderdeel uitmaken van de hoofdvorm van het gebouw.

Materialisering: Materialen hebben een boven gemiddelde kwaliteit. Te eenvoudig plaatmateriaal of snel verouderende houtsoorten zijn niet gewenst.

Bijgebouwen: Alle bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) worden in het hoofdgebouw opgenomen, er is één hoofdmassa. Er zijn geen vrijstaande of aangebouwde volumina.

Voorruijnte: De ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied langs de N244 bestaat uit een strook van 1,5 meter (zie profiel 1 en 2). De invulling van deze strook is vrij.

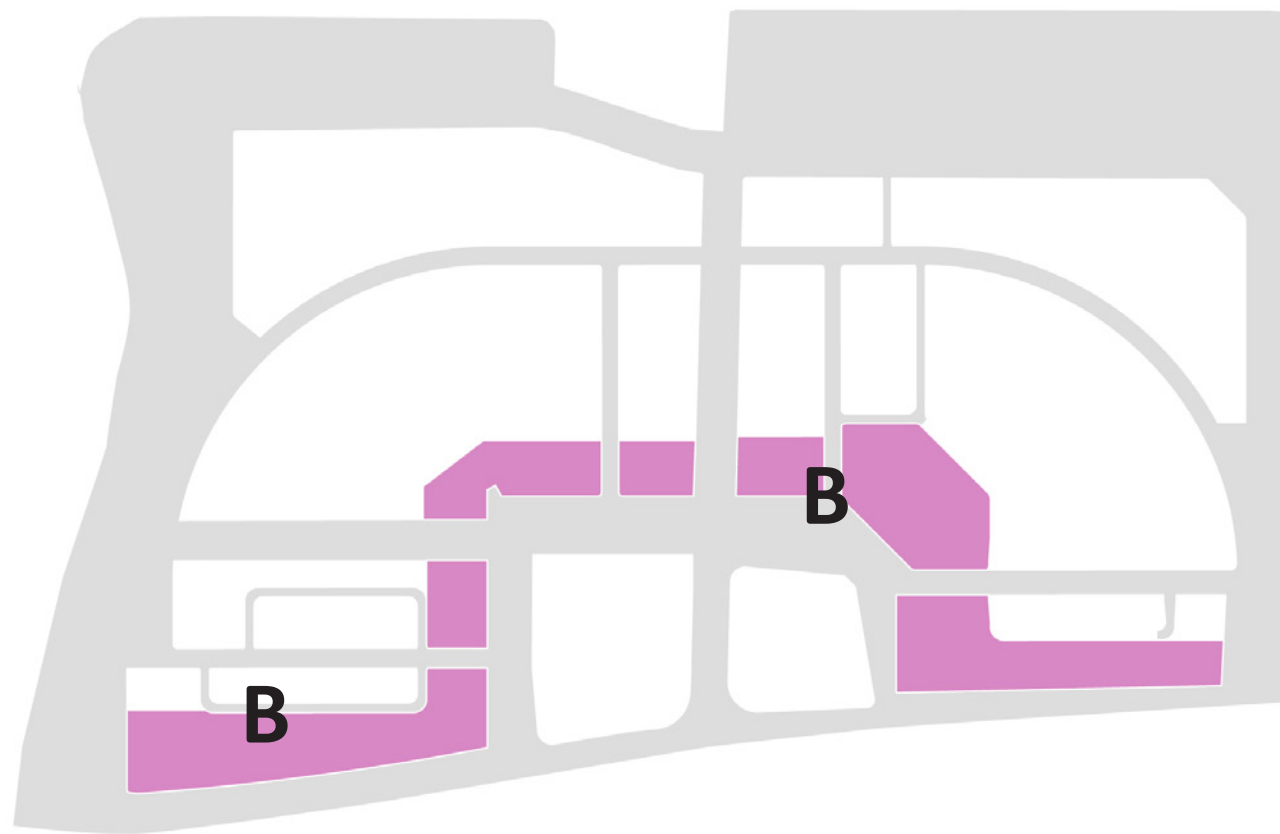
Hekwerken: De plaatsing van hoge hekwerken voor de gevelrooilijn aan de zijde van de N244 en de hoofdontsluitingsweg is niet toegestaan. Hekwerken tussen de gebouwen op de voorgevelrooilijn zijn wel toegestaan. (Voor hekwerken aan de achterzijde van de gebouwen zie paragraaf hekwerken pagina 11).

Toerit: Vanaf de hoofdontsluiting is er maximaal één toerit per bedrijf. De toerit is maximaal 7 meter breed en ligt op gelijke afstand van de bomen (zie detail op pagina 10). Toeritten bij voorkeur vanaf nevenontsluiting en niet vanaf de hoofdontsluitingsweg. De toeritten vanaf de nevenontsluiting zijn vrij.

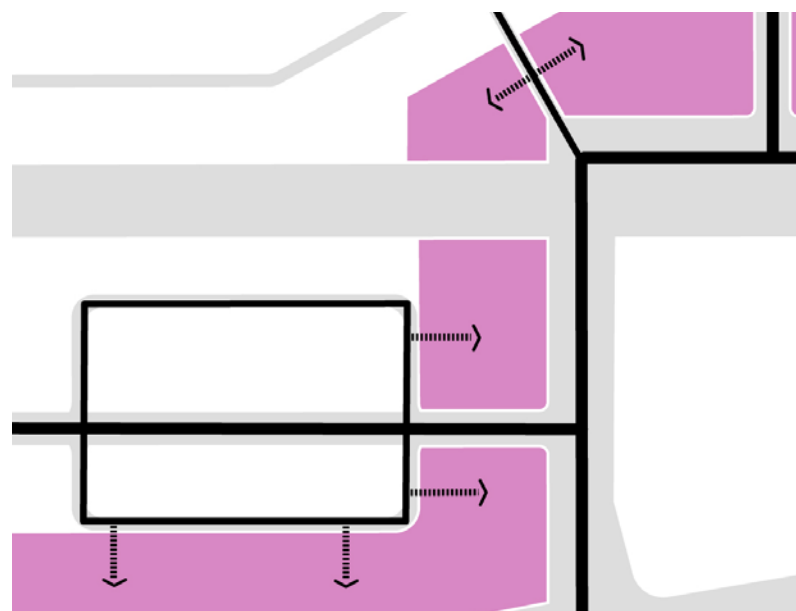
Huisstijl: De huisstijl dient ondergeschikt te zijn aan architectonisch beeld.

Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen aan de zijde van de N244 en de hoofdontsluitingsweg zijn niet toegestaan.

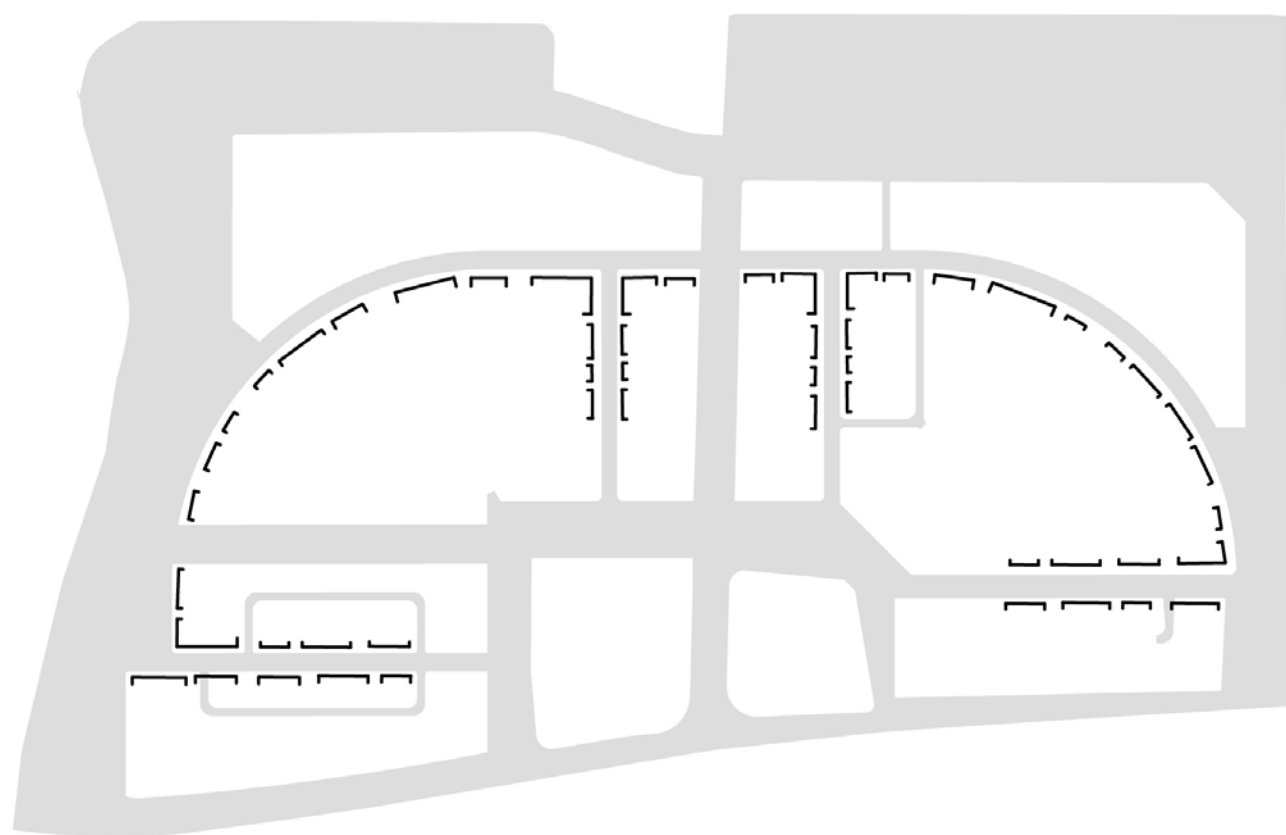
Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is niet toegestaan.



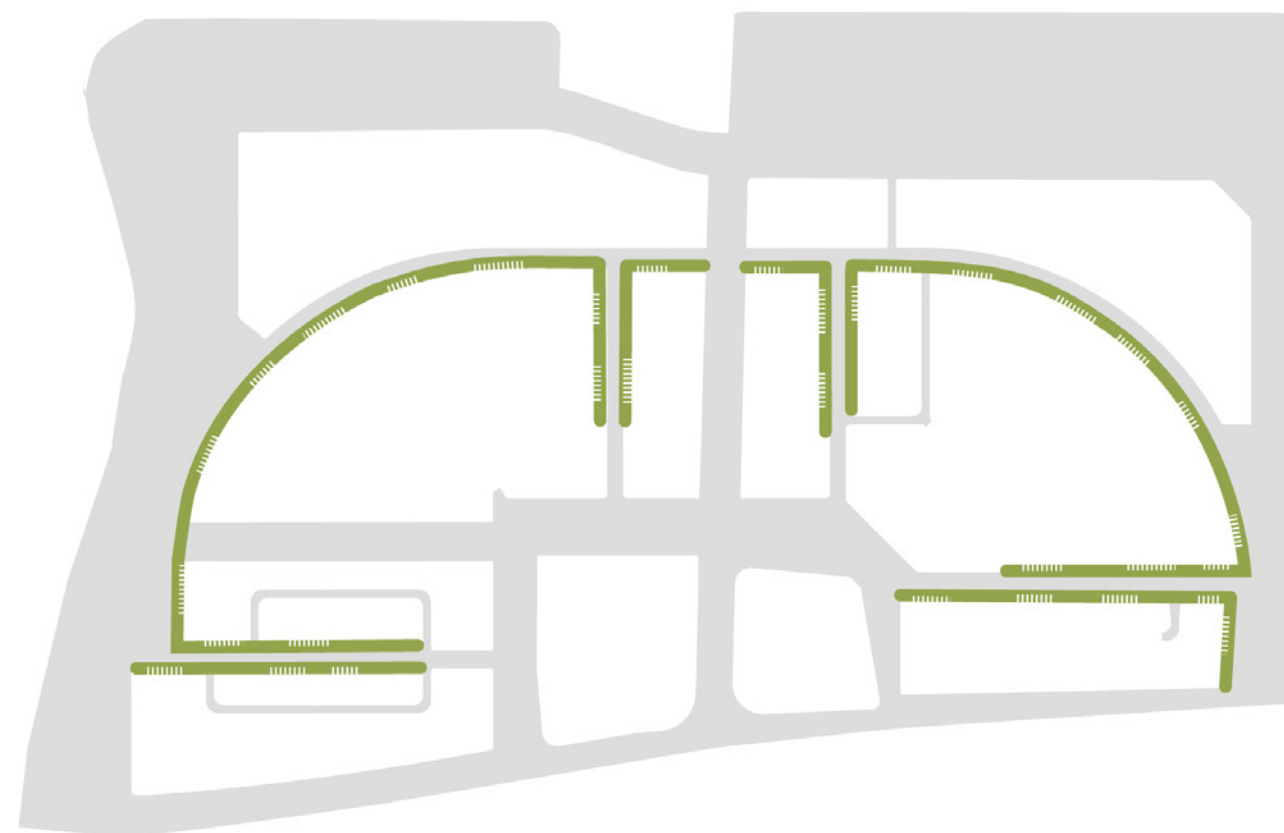
zone B



toeritten



bebouwingsopzet



voorruiimte

C1 NORMAAL

Typering: De gebouwen hebben een utilitaire uitstraling. Gebouwen hebben een representatieve zijde aan de kant van de hoofdontsluitingsweg.

Bebouwingsopzet: De bebouwing volgt de hoofdontsluitingsweg en bepaalt daarmee de stedenbouwkundige ruimte.

Rooilijnen: De gebouwen dienen geplaatst te worden op de aangegeven rooilijn. De rooilijn ligt 13 meter van de erfgrans (zie *profiel 3 / 4 in het profielenboek*).

Daken: De dakvorm is vrij.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel.

Bijgebouwen: Alle bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) worden in het hoofdgebouw opgenomen, er is één hoofdmassa. Er zijn geen vrijstaande of aangebouwde volumina.

Voorruimte: De ruimte tussen de gevel en de openbare weg mag op verschillende manieren worden vormgegeven. Als tuin of als parkeerplaats. De voorruimte dient te worden afgeschermd met een haag. De haag is verplicht.

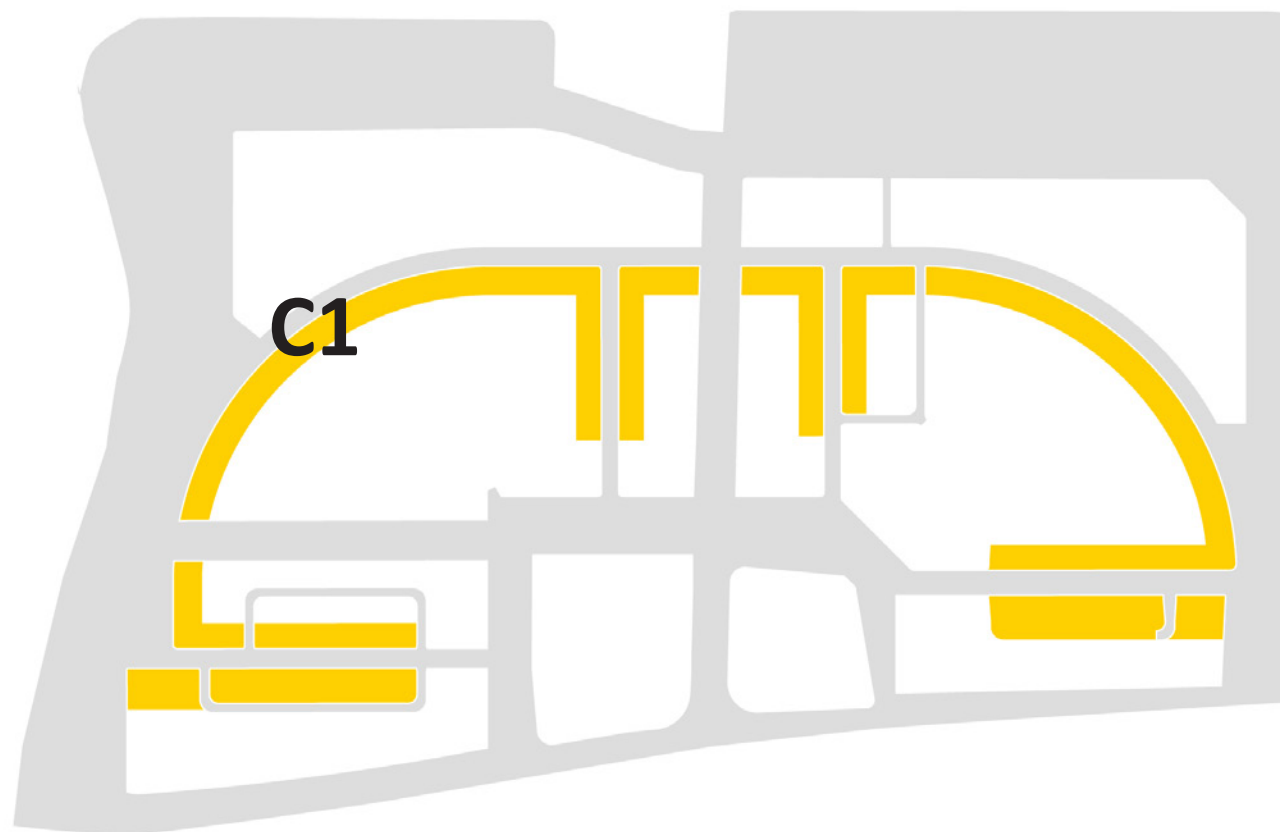
Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan (zie *paragraaf hekwerken pagina 11*).

Toerit: Vanaf de hoofdontsluiting is er maximaal één toerit per bedrijf. De toerit is maximaal 7 meter breed en op gelijke afstand van de bomen (zie detail op pagina 10). Toeritten bij voorkeur vanaf nevenontsluiting en niet vanaf de hoofdontsluitingsweg. De toeritten vanaf de nevenontsluiting zijn vrij.

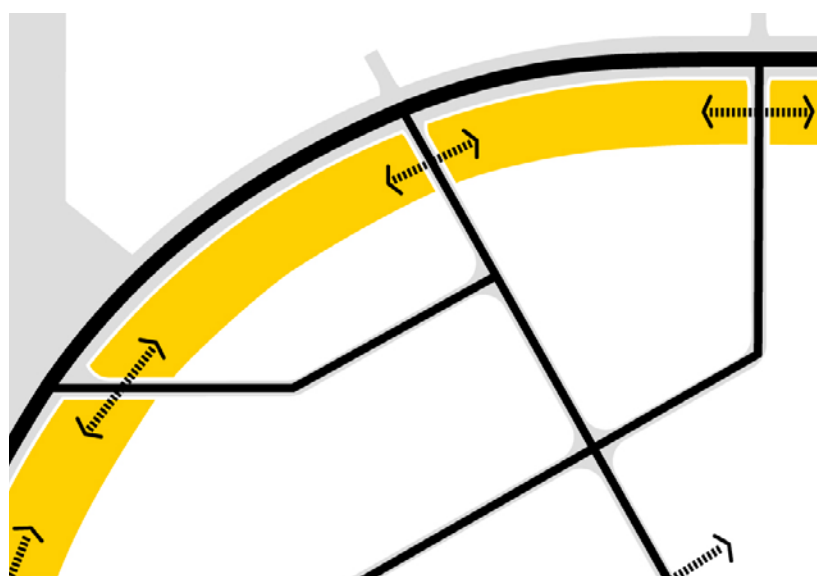
Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits passend volgens de leidraad reclame.

Laad- en losvoorzieningen: Geen laad- en losvoorzieningen aan de representatieve straatzijde.

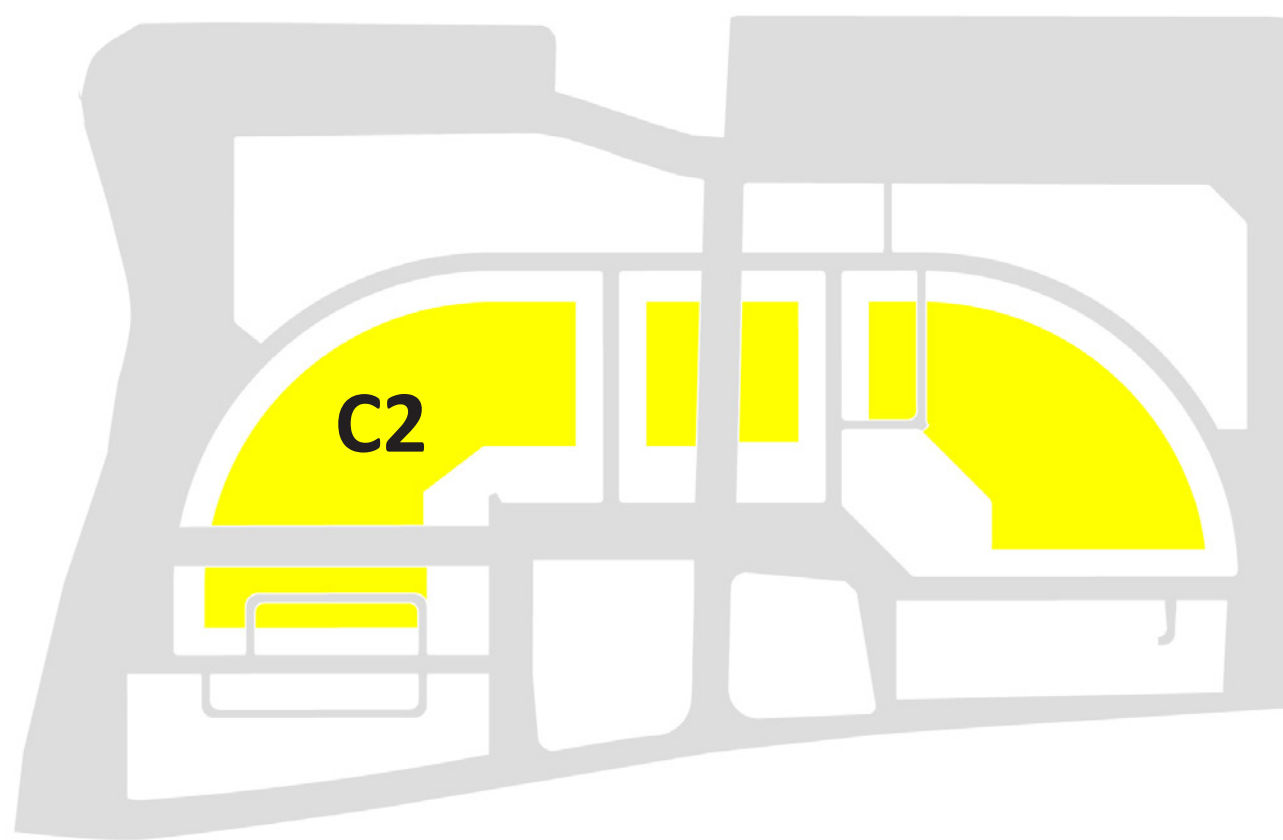
Opslag van materiaal: Opslag van materialen buiten het gebouw is toegestaan mits deze niet plaats vindt in de voorruimte aan de straatzijde. Opslag van materiaal tussen of achter het gebouw is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een haag of een bouwkundige oplossing.



zone C1



toeritten



zone C2

C2 NORMAAL

Typering: De gebouwen hebben een utilitaire uitstraling. Er is geen eis met betrekking tot een representatieve gevel aan de straat.

Bebouwingsopzet: Er is in dit deel geen sprake van een specifieke bebouwingsopzet.

Rooilijnen: De plaatsing van de gebouwen ligt op minimaal 3 meter uit de erfgrens (*zie profiel 5 in het profielenboek*). En ter hoogte van profiel 6 ligt de rooilijn op de erfgrens of 1,5 meter achter de erfgrens.

Daken: De dakvorm is vrij.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel.

Bijgebouwen: Plaatsing bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz) slechts toegestaan tussen of achter het gebouw. Er staan geen bijgebouwen aan de straatzijde.

Voorruimte: De inrichting van de voorruimte aan de straatzijde is vrij.

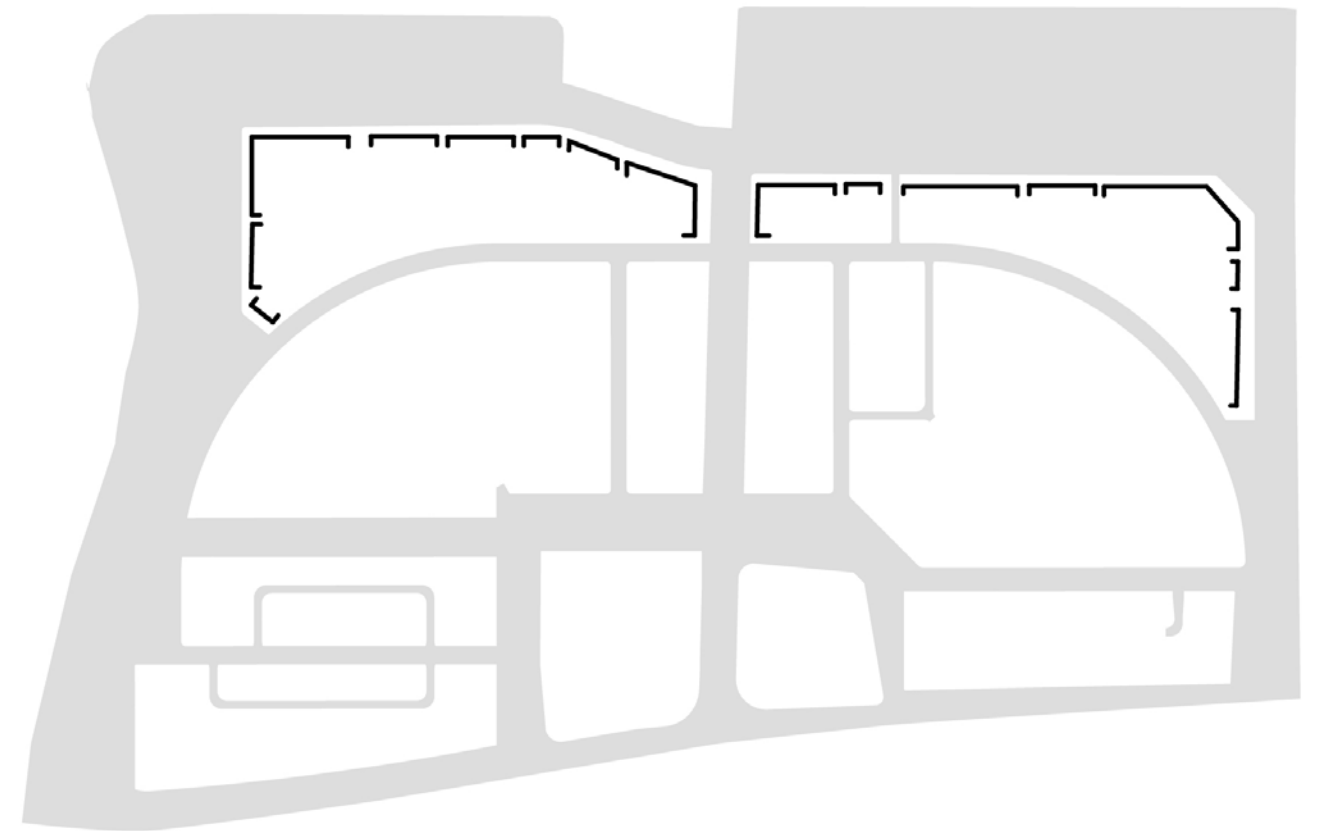
Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan (*zie paragraaf hekwerken pagina 11*).

Toerit: Langs de neven-ontsluitingswegen worden geen specifieke afspraken over de toeritten gemaakt. Toeritten bij voorkeur vanaf nevenontsluiting en niet vanaf de hoofdontsluitingsweg.

Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits passend volgens de leidraad reclame.

Laad- en losvoorzieningen: Laad- en losvoorzieningen aan de straatzijde is toegestaan.

Opslag van materiaal: Opslag van materiaal is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een begroeid gaaswerk.



bebouwingsopzet

D GROOTSCHALIG

Typering: De gebouwen hebben een utilitaire uitstraling. Het zijn logistieke bedrijven met een grootschalige opzet. Er is geen eis met betrekking tot een representatieve gevel aan de straat.

Bebouwingsopzet: De bebouwing vormt de rand aan het landschap. De bebouwing richt zich op het maken van een continue wand aan de zijde van het landschap.

Rooilijnen: De gebouwen worden geplaatst in de rooilijn aan de landschapszijde. Hier staan de gebouwen op de erfrens of 1,5 meter uit de erfrens (*zie profiel 6 in het profielenboek*). Aan de straatzijde is de minimale rooilijn 13 meter van de erfrens. Langs de straat staat een hoog begroeid gaaswerk (*zie profiel 3 in het profielenboek*).

Daken: De dakvorm is vrij.

Materialisering: Materiaalgebruik is vrij mits wordt voldaan aan de algemene regel.

Bijgebouwen: Plaatsing van bijgebouwen (bergingen, containerruimten, stallingen, trafo's, enz.) is toegestaan tussen de gebouwen. Bijgebouwen aan de landschapszijde en aan de straatzijde is niet toegestaan.

Voorruimte: De inrichting voorruimte aan de straatzijde is vrij.

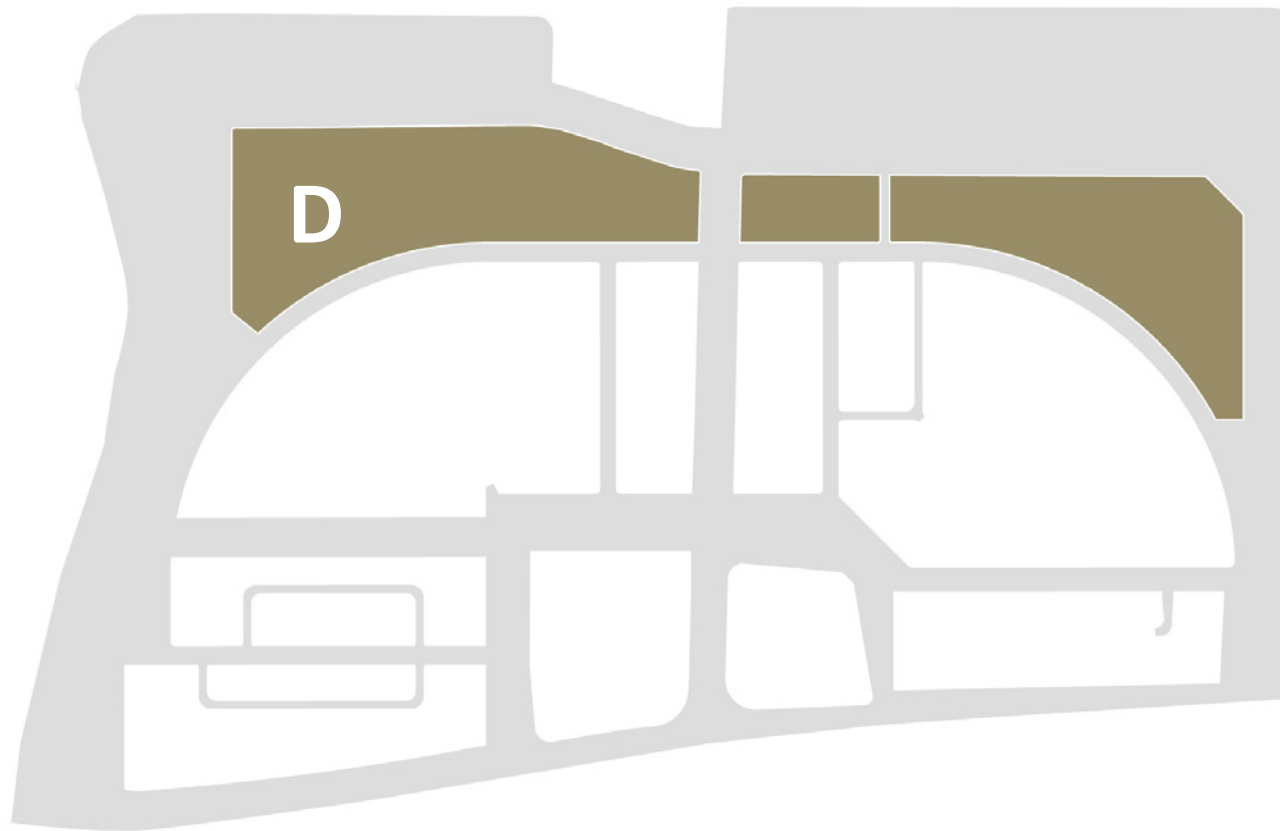
Hekwerken: De plaatsing van hekwerken is toegestaan (*zie paragraaf hekwerken pagina 11*).

Toerit: Er zijn maximaal twee toeritten per bedrijf toegestaan. Toeritten zo mogelijk combineren.

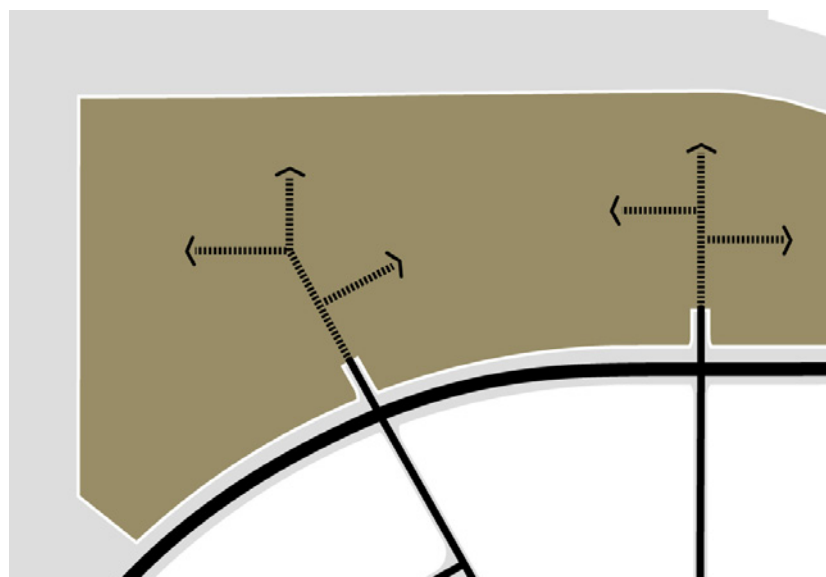
Huisstijl: Een huisstijl is toegestaan mits passend volgens de leidraad reclame.

Laad- en losvoorzieningen: Geen laad- en losvoorzieningen aan de landschapszijde.

Opslag van materiaal: Opslag van materiaal is toegestaan mits deze aan het zicht vanaf de openbare ruimte wordt onttrokken doormiddel van een hoogwaardige afscherming in de vorm van een begroeid gaaswerk.



zone D



toeritten

