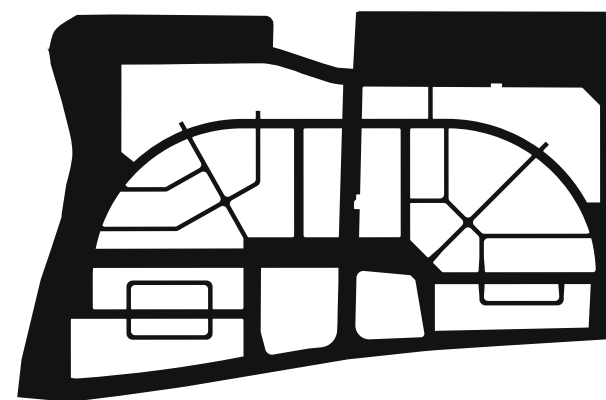




beeldkwaliteitplan

Deelgebied A zone 13A en 13B

Versie 2022

duurzaam bedrijventerrein

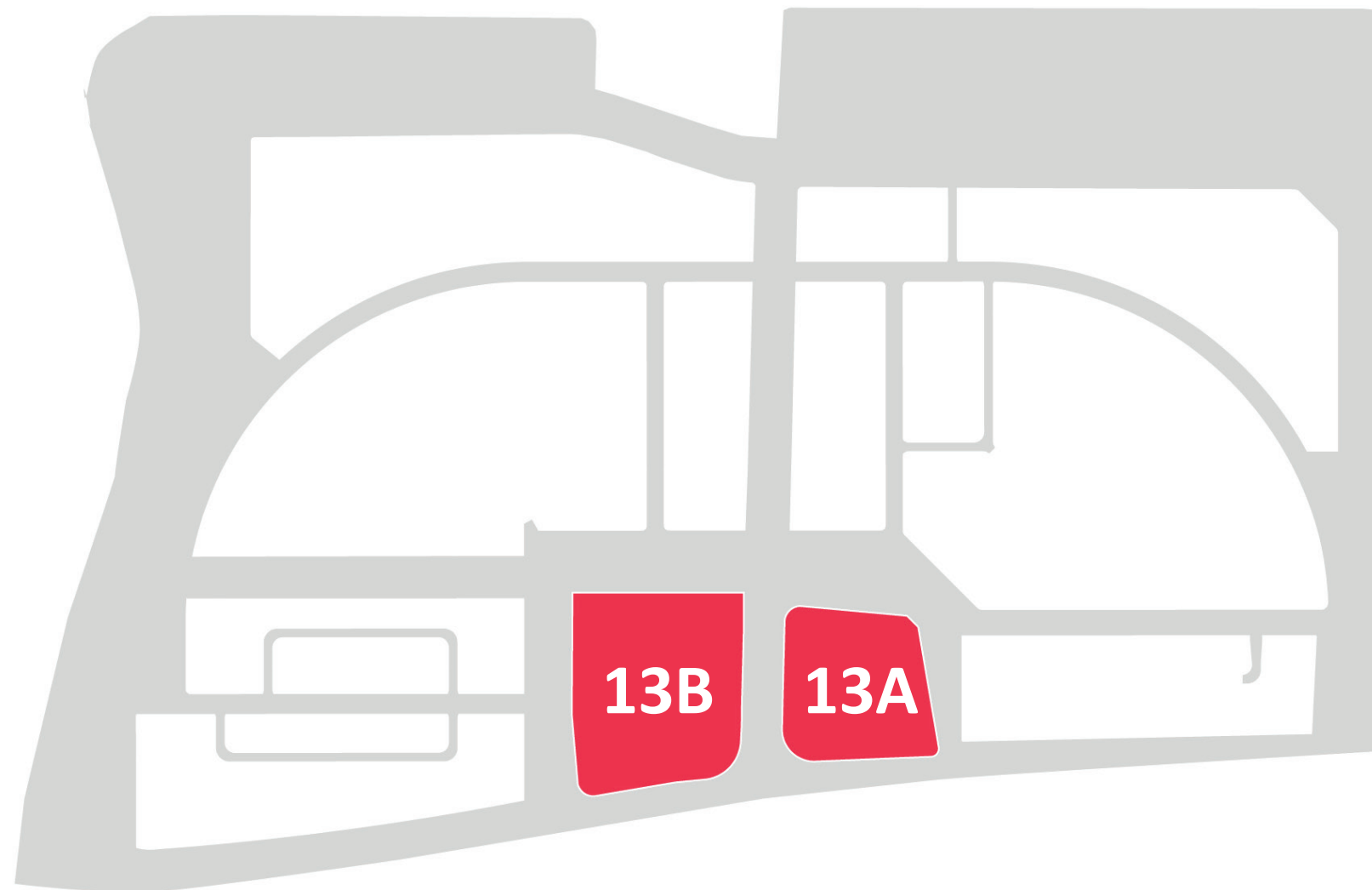
Noord

BAANSTEE

Uitgave, versie 2022
beeldkwaliteitplan bedrijventerrein 'Baanstee Noord'
Deelgebied 13A, 13B



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



zone A

A HOOGWAARDIG - INTENSIEF

Ontwerpproces

De ontwerpen komen tot stand in overleg met het Q-team. Het ontwerpproces begint met een startoverleg met de supervisor. De initiatiefnemers dienen te werken met een gecertificeerde architect. De architect draagt de architectentitel en staat ingeschreven in het architectenregister.

Typering

Zone A ligt centraal in de baansteer-Noord langs de N244. Het gebied vormt het hart van de Baansteer-Noord en bepaalt daarmee voor een belangrijk deel de identiteit van het totale gebied. Om die reden wordt ingezet op een gebiedsinvulling met een hoge ambitie. Dit vereist een hoogwaardige en intensieve bebouwing met een boven gemiddelde uitstraling. Om aan deze ambitie te voldoen is dit aparte beeldkwaliteitplan voor Zone A opgesteld. In dit plan wordt aangegeven waaraan moet worden voldaan om de gewenste ambitie waar te maken. Zone A bestaat uit twee eilanden; deelgebied 13A en deelgebied 13B.

Bebouwingsopzet

De gebouwen worden zo veel mogelijk geplaatst aan de randen van de eilanden. Daarbij moeten de hoekenpunten van de eilanden, waar mogelijk, worden bebouwd. Het parkeren wordt gesitueerd aan de binnenzijde van het eiland. Parkeren aan de randen van het eiland is niet toegestaan.

De individuele gebouwen vormen per eiland samen een ensemble. Het ensemble op deelgebied 13A mag anders zijn dan het ensemble op deelgebied 13B. Gevraagd wordt een divers beeld binnen een ensemble te ontwerpen. Een repetitie van gebouwen is niet toegestaan. Dit betekent dat de uitdrukking en uitstraling van het individuele gebouw in overleg met het Q-team wordt afgestemd op de uitdrukking van de andere gebouwen. Gebouwen zijn onderscheidend maar zijn ook familie van elkaar.

Rooilijnen buitenrand

Achter de haag ligt op de begane grond een onbebouwde ruimte van minimaal 2 meter. Deze maat mag ook groter, waarbij de verdiepingen bijvoorbeeld op kolommen komen te rusten. Op de verdiepingen staat het gebouw in de aangegeven rooilijn, achter de haag. Het doel is de gebouwen op het eiland de uitstraling te geven dat deze zweven. De begane grondlaag achter de haag ligt terug en valt niet op, de verdiepingen springen bewust in het oog.

Op deze manier ontstaan “zwevende” gebouwen die op de begane grond aansluiten op de menselijke maat. Ook aan de binnenzijde van de eilanden is het gewenst de begane grondlaag te onderscheiden van de verdiepingen met als doel het aanbrengen van een menselijke maat bij de benadering van de gebouwen. Hier geldt geen minimale afstand tussen de rooilijn van de verdiepingen en de rooilijn van de begane grondlaag. De architect kiest zelf de middelen voor het realiseren van de menselijke maat.

Gebouwen die op het middenterrein staan en niet aan de buitenrand hoeven niet te voldoen aan het profiel voor de buitenrand. Wel moet invulling worden gegeven aan het realiseren van een “zwevend” gebouw door middel van een onderscheid tussen de begane grond laag en de verdiepingen. Ook de gebouwen op het middenterrein sluiten aan op de gewenste menselijke maat op de begane grond.

Principe-profiel van de buitenrand van het eiland

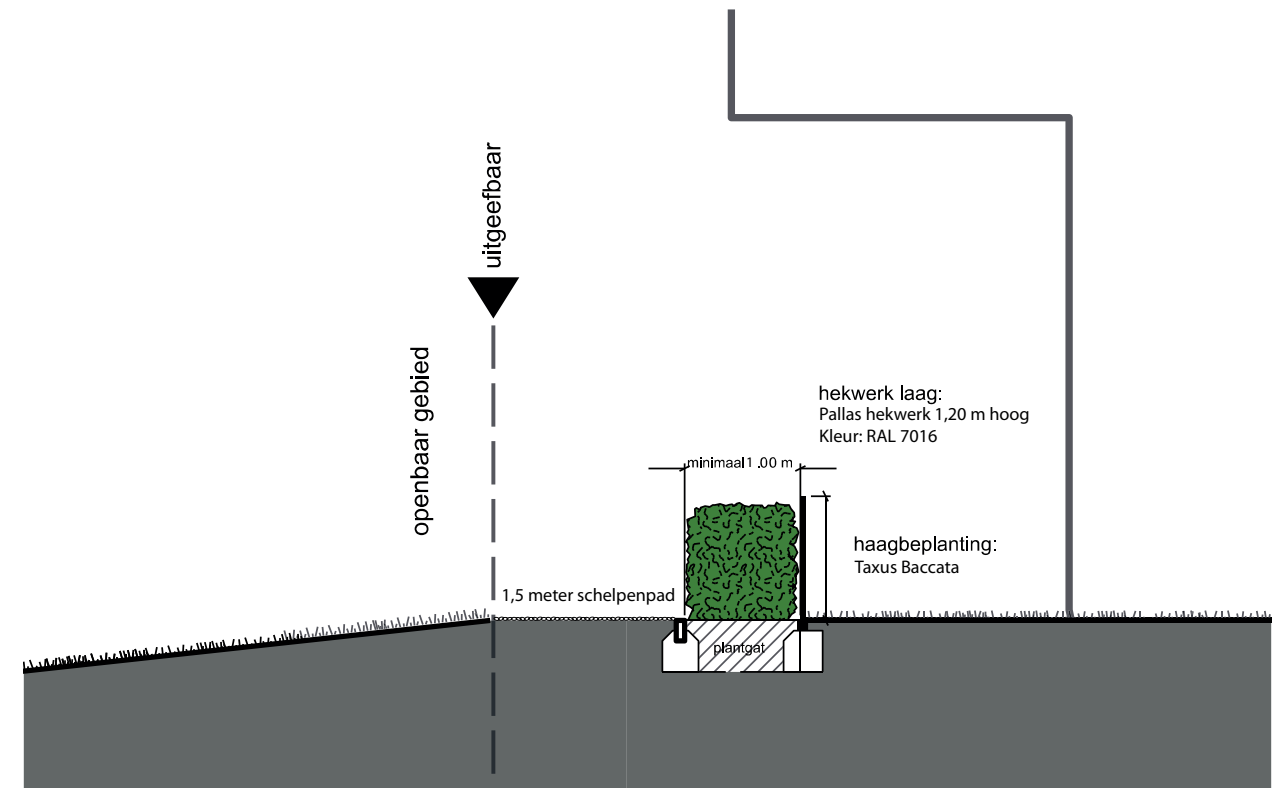
Langs het water komt rondom op beide eilanden een grastalud met een breedte van 8,5 meter. Op deze 8,5 meter-lijn van het water ligt de eigendomsgrens. Initiatiefnemers zijn verplicht vanaf deze lijn een voetpad (schelpenpad) aan te leggen met een breedte van 1,5 meter. Dit pad is gewenst om langs het water te kunnen recreëren en voor het onderhoud van de gevel en de haag. Het is mogelijk in overleg langs het pad bankjes te plaatsen.

Naast het pad komt een haag met een breedte van 1 meter en een hoogte van 1.20 meter. Het pad en de haag lopen rond het volledige eiland. De haag die moet worden aangeplant is een TAXUS BACCATA HAAG.

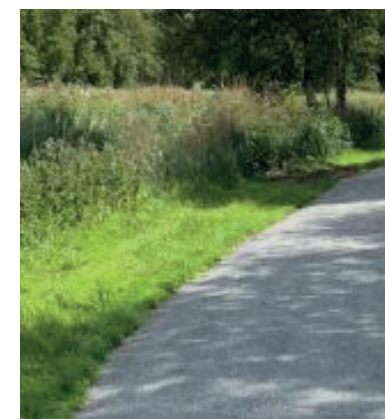
Aan de binnenzijde van de haag (kant van het gebouw) dient direct naast de haag een Pallas hekwerkte (metalen staafhekwerk) worden geplaatst met een hoogte van 1.20 meter. Het hek bepaald daarmee de onderhoudshoogte van de haag. Het hek heeft de RAL-kleur 7016.

Hekwerken

De plaatsing van hoge hekwerken zijn niet toegestaan. Hekwerken met een hoogte van 1.20 meter hoog zijn wel toegestaan. Alle hekwerken zijn Pallas hekwerken (metalen staafhekwerken) hekwerken of spijlen-hekwerken in de RAL-kleur 7016.



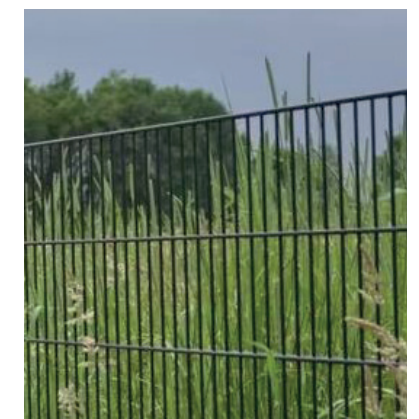
Detail buitenrand



Schelpenpad



Haag Taxus baccata



Pallas hekwerk

Daken

De dakvorm is plat. Alle platte daken krijgen vorm met een sedumdak. Installaties dienen te worden afgeschermd met een doorgezette (verhoogde) gevel. Installaties op de dak zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Sedum dak met verhoogdedak rand



Sedum dak



Dak met zonnepanelen

Zonwering

Gevels gericht op het zuiden moeten worden voorzien van een zonwering met lamellen. Screens of schermen zijn niet toegestaan. De lamellen maken integraal onderdeel uit van de architectuur.

Bijgebouwen en opslag:

Bijgebouwen zijn niet toegestaan. De gebouwen bestaan enkel uit hoofdvolumes. Bergingen, opslag, fietsenstallingen, energievoorzieningen, enz. worden opgenomen in het hoofdvolume.

Parkeren

Voor het tegen gaan van hitte-stress dienen de parkeerterreinen te worden beschaduwd. Dit kan doormiddel van voldoende bomen in combinatie met hagen. Bij deze oplossing grenst iedere parkeerplaats met minimaal één zijde aan een haag. De haag is een TAXUS BACCATA HAAG met een breedte en hoogte van 1 meter.

Een tweede optie is het overbouwen van de parkeerplaatsen met een groen dak (sedumdak) in combinatie met zonnepanelen.

Laad- en losvoorzieningen

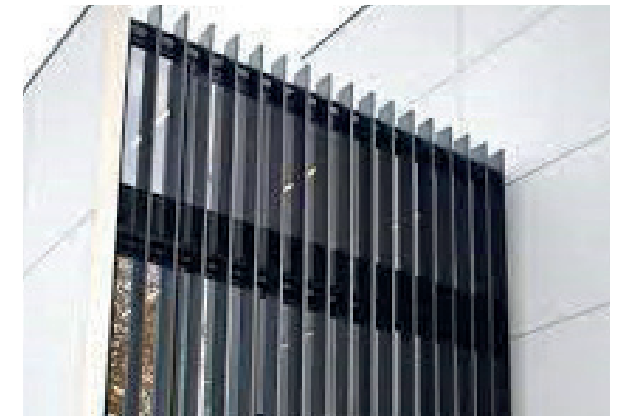
Loading-docks zijn niet toegestaan.



Lamellen horizontaal



Lamellen horizontaal



Lamellen verticaal



Parkeren in de schaduw van groen



Parkeren onder sedumdak met zonnepanelen

Reclame

De reclame-uitingen dienen integraal te worden mee ontworpen. De grootte van reclame-uiting is vrij, mits passend ontworpen. Er is maximaal 1 reclame-uiting per gevel. Reclame-uitingen op het gebouw zijn niet toegestaan. Reclame wordt met losse belettering op de gevel aangebracht. Frames en reclamedoek is niet toegestaan. Reclame in de vorm van lichtreclame dient terughoudend te worden toegepast. Felle verlichting of lijn verlichting is niet toegestaan. Ook het aanlichten van de gebouwen is ongewenst. Het plaatsen van vlaggen, zuilen of banners dient te worden vermeden.



Reclame geïntegreerd in ontwerp (ramen)



Reclame geïntegreerd in ontwerp



Reclame geïntegreerd in ontwerp (gevel)

Materialen

De gevels van de gebouwen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen die op een natuurlijke manier verouderen. Gekozen kan worden uit metselwerk, keramische steenstrips (minerale steenstrips zijn niet toegestaan), stucwerk of hout. Hout dient duurzaam behandeld te worden in dezelfde kleurstelling als het metselwerk. Stalen gevels en/of sandwich-panelen zijn niet toegestaan.

Voor het metselwerk, strip en stucwerk geldt een kleurpalet. Het kleurpalet is in overeenstemming met de kleurtoon van de gerealiseerde delen van de Baanstee. Het palet is een breed grijs palet. Dit palet varieert van donker tot licht grijs en van muisgrijs tot warm-grijs. Rode of rood-getinte bakstenen zijn niet toegestaan.

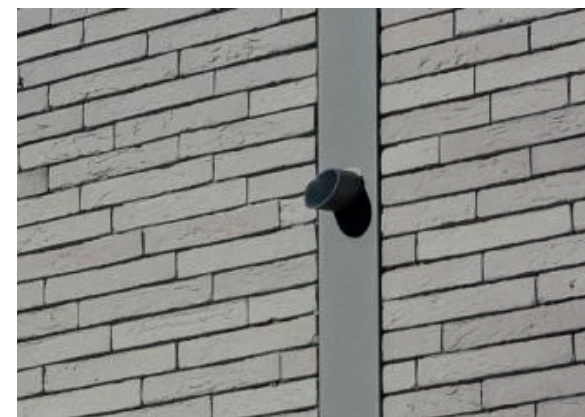
De kleuren en materialen van de kozijnen, lamellen, en deuren worden afgestemd op de kleuren en materialen van de gevel.



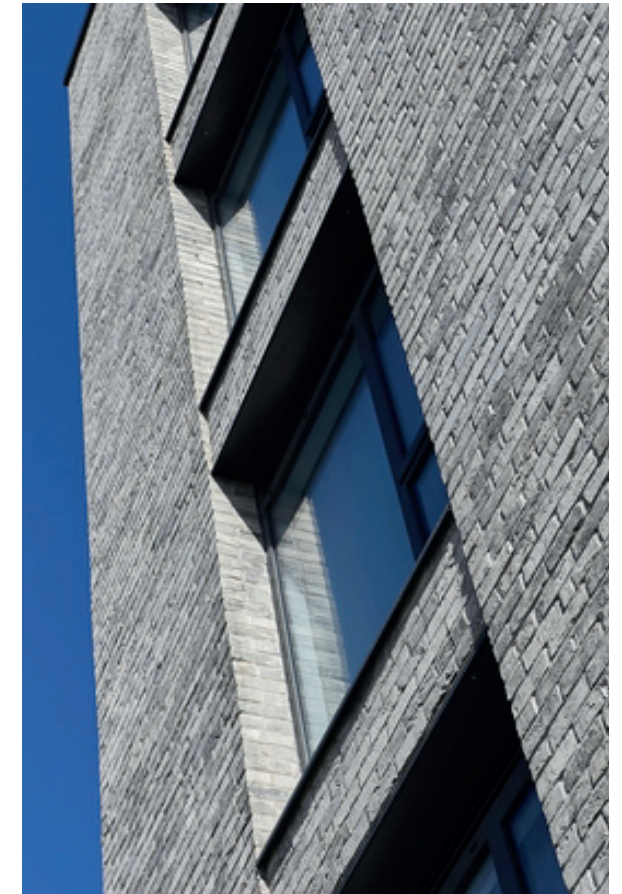
Hout duurzaam behandeld



Steenstrips keramisch



Metselwerk grijs palet



Kozijnen afgestemd op metselwerk

DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT

GPR Gebouw

Voor bedrijventerrein Baanstee-Noord zijn in de ontwikkelingsfase criteria opgesteld ten aanzien van duurzaamheid. Het bedrijventerrein heeft daartoe prestatie indicatoren opgesteld op basis van de rekenmethode GPR Gebouw. Elk bouwproject diende een gemiddelde GPR Gebouw score te behalen van 7.0. Voor excellente bouwprojecten die een score behalen van 8,5 of meer, is er in 2022 legeskorting te verkrijgen. Voor de ontwikkeling van gebouwen op de “eilanden” geldt ook die hogere gemiddelde score van 8.5.

(1) Het gebouwwontwerp dient te worden getoetst met het rekenmodel GPR Gebouw, versie 3.4 of 4.4.

(2) De te behalen score bedraagt minimaal een gemiddelde van 8,5 over de 5 hoofdthema's, met geen lagere score dan 8,0 per thema.

Bouwmaterialen, MPG en circulariteit.

Voor de toepassing van bouwmaterialen streven we naar het maximaliseren van de inzet van milieuvriendelijke hernieuwbare materialen en circulaire (tweede leven) materialen. Het Bouwbesluit stelt daarin in de rekenmethode MPG een bovengrens van 0,8. Voor de ontwikkeling van de gebouwen op de “eilanden” geldt een strengere eis: MPG <0,5. Bij circulariteit is “losmaakbaarheid” essentieel; immers de materialen moeten eenvoudig te verwijderen zijn uit een gebouw.

(1) De score daarin dient minimaal 0,4 te bedragen, conform de meetmethodiek van de Handreiking Losmaakbaarheid, PIANOo 2019.

Klimaatbestendigheid en natuurinclusief bouwen

In 2021 is op Baanstee Noord onderzoek verricht naar de klimaatbestendigheid van het gebied en de gebouwen. Daaruit is naar voren gekomen dat de volgende thema's voor het gebied relevant zijn: wateroverlast en waterberging, verdroging en hittestress. Daarnaast is er aandacht ten aanzien van lichthinder (door kunstlicht bij en rond de

gebouwen). Voor projecten op de “eilanden” verwachten we in het ontwerp van de gebouwen en de omliggende ruimte aandacht voor:

- (1) het beperken van wateroverlast
- (2) het verbeteren van de waterberging (vertraagde afvoer)
- (3) het beperken van verdroging
- (4) het beperken van hittestress.

Aanvullend daarop zijn er maatregelen te treffen om de biodiversiteit te stimuleren. Specifiek voor projecten op de “eilanden” is te denken aan:

- (1) schuil- en broedmogelijkheden voor vogels.
- (2) meer levend groen aan gevels en op daken.
- (3) lokale waterberging.
- (4) versterken van de biodiversiteit door het koppelen van ecologische zones.

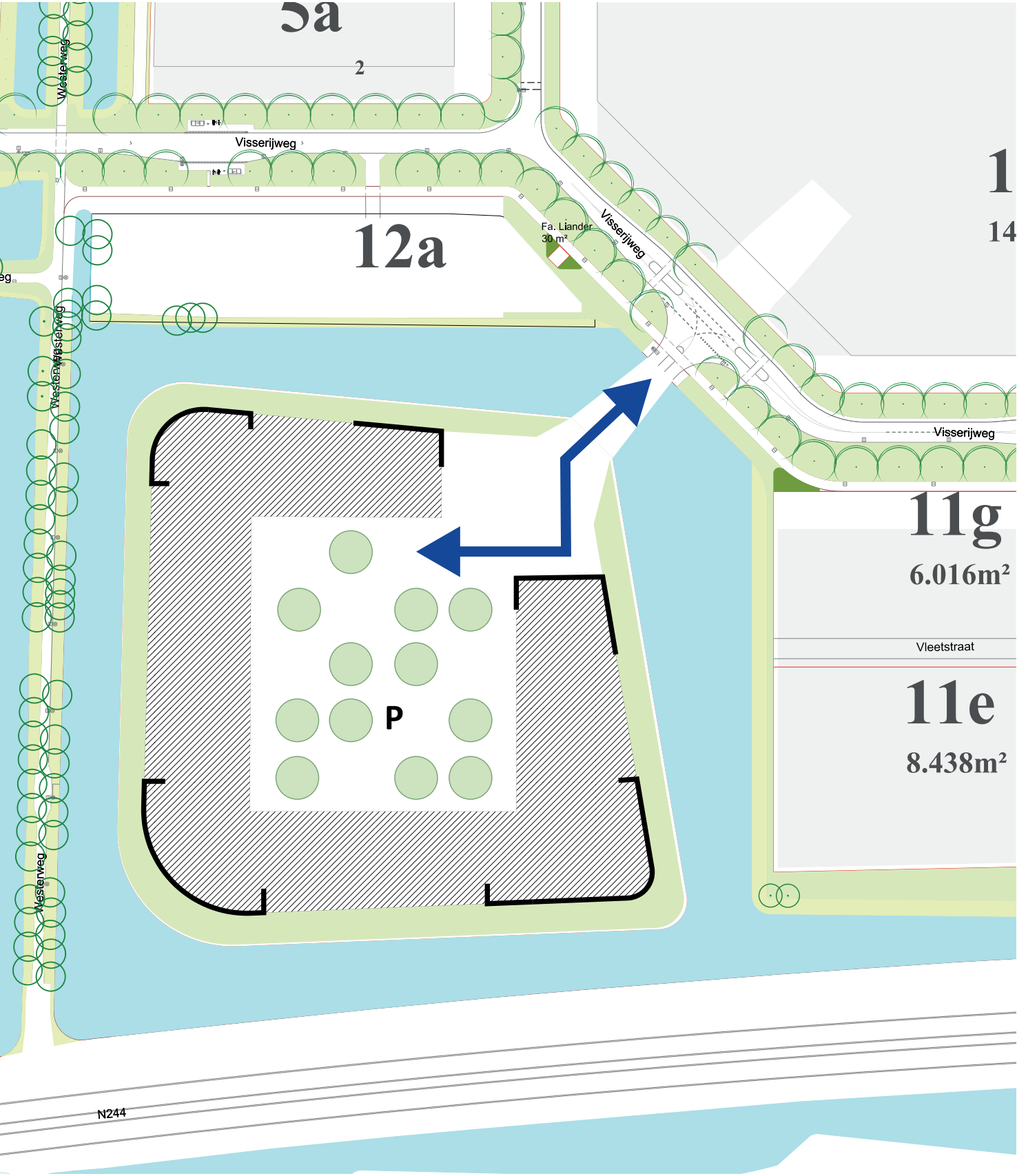
Proces

De geformuleerde prestatie eisen worden op projecten op Baanstee-Noord gemonitord tijdens de ontwerpfase en later ook de realisatie/bouwphase. Ontwerpvarianten in VO, DO en UO worden getoetst en er worden vanuit het Q-team aanbevelingen gedaan voor verbetering. Tijdens de realisatiefase worden met behulp van checklijsten de werkelijk behaalde prestaties getoetst. Specifiek voor projecten op de “eilanden” waar de lat op duurzaamheid en circulariteit hoger ligt, zal de begeleiding vanuit de gemeente (Q-team) intensiever zijn.

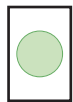
De verlangde prestaties zoals hierboven vermeld worden getoetst tijdens het proces:

- (1) Ontwerpproces. Toetsing op VO, DO en UO. Doen van aanbevelingen in deze fasen. Opstellen berekening GPR Gebouw (integrale thema's: energie, materialen, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde). Berekening materialen MPG, BENG, Geluid en Luchtkwaliteit (o.a. stikstof).
- (2) Uitvoering. Controle uitvoering bouw op de berekende prestaties.

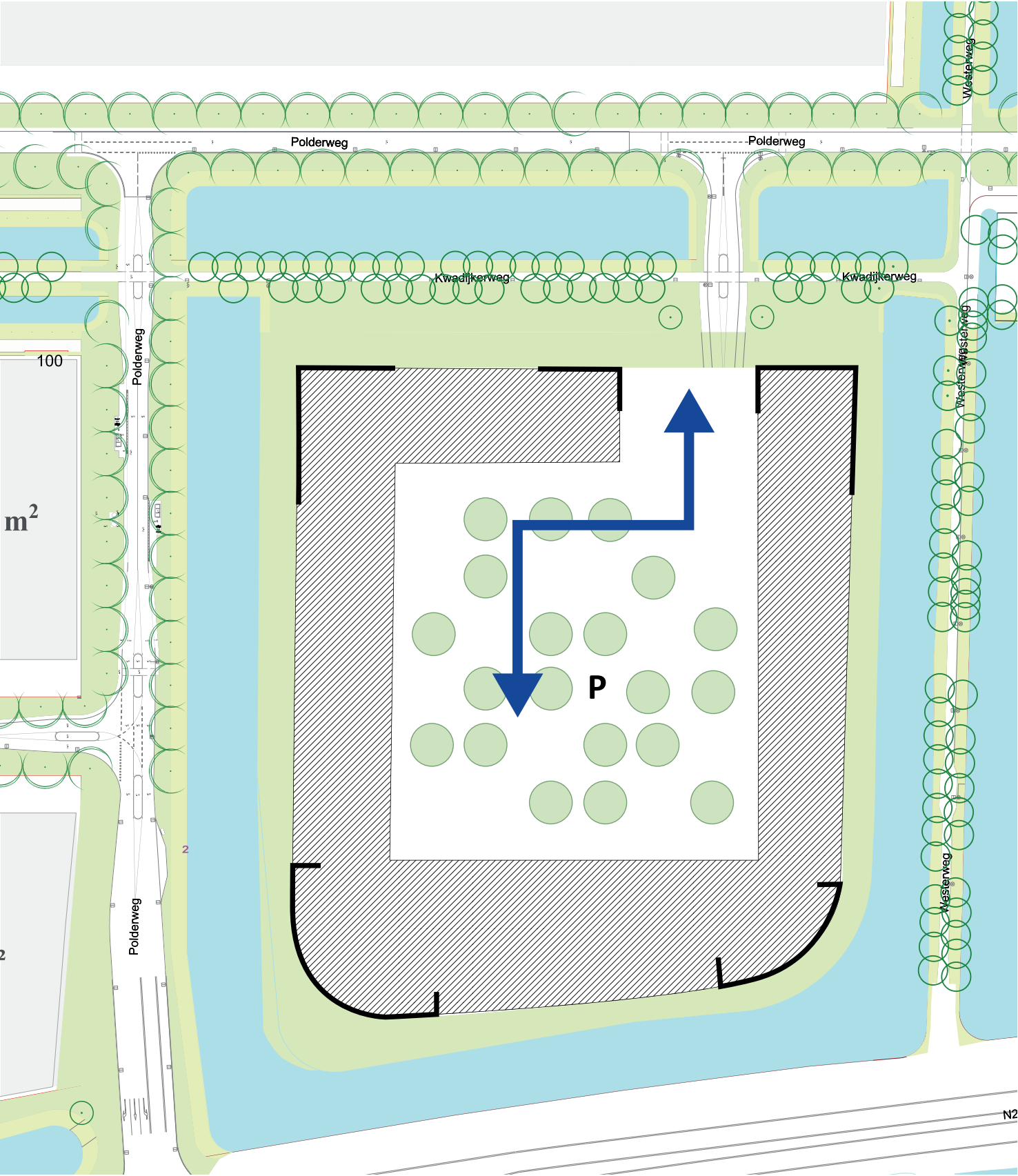
Kavel 13A



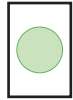
legenda

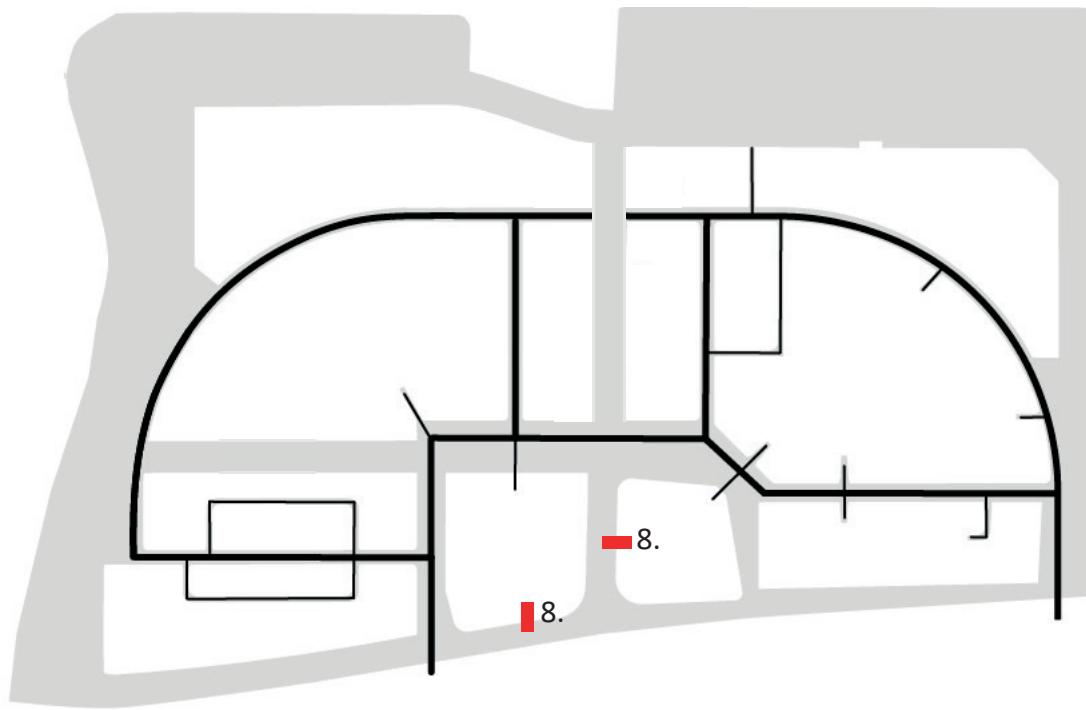
-  Ontsluiting nader uit te werken
-  Groene parkeerplaats
-  Bebouwing concentreren aan de rand
-  Hoekkavels / hoeken bebouwen

Kavel 13B



legenda

-  Ontsluiting nader uit te werken
-  Groene parkeerplaats
-  Bebouwing concentreren aan de rand
-  Hoekkavels / hoeken bebouwen

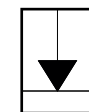


Profiel 8

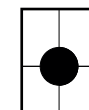
Profiel 8: overgang naar het eiland

8.5 meter groenstrook, 1,5 meter schelpenpad, taxus baccata haag 1 meter hoog en 1 meter breed, minimaal 2 meter terugliggende begane grond.

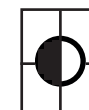
legenda



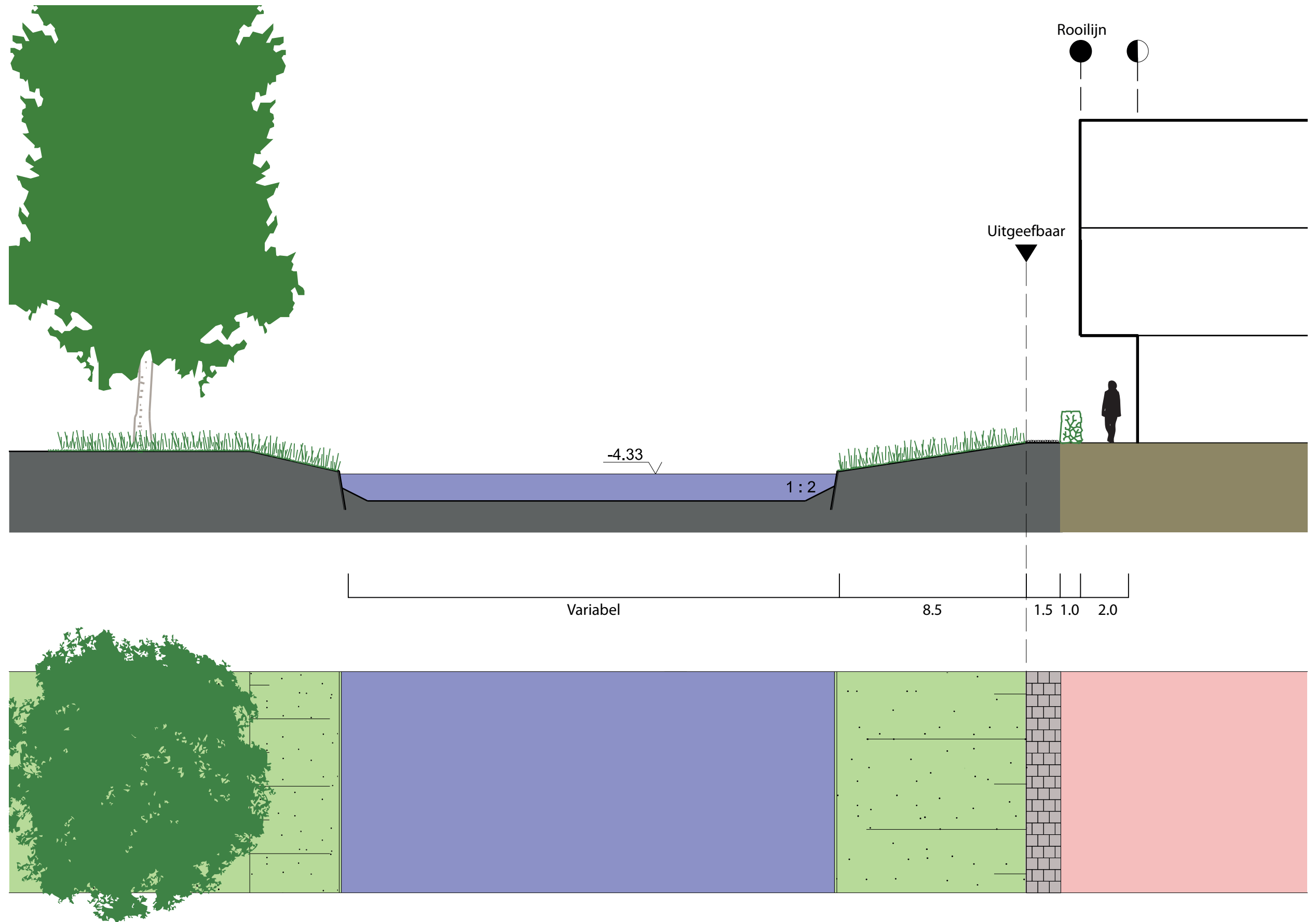
Grens uitgeefbaar gebied

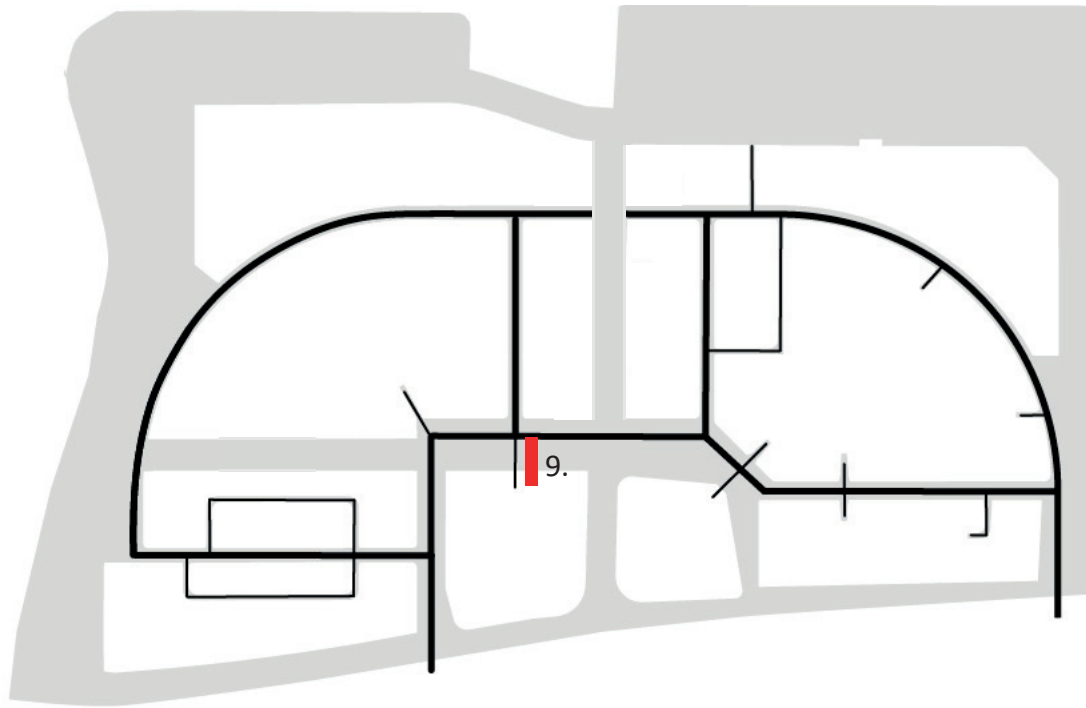


Gefixeerde rooilijn



Flexibele rooilijn in open halve bol
> gesloten halve bol vormt de uiterste rooilijn



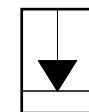


Profiel 9

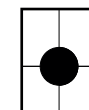
Profiel 9: Overgang weg naar het eiland

4 meter talud, 4,5 meter weg, 5 meter talud, 19,5 meter groenstrook, 1,5 meter schelpenpad, taxus baccata haag 1 meter hoog en 1 meter breed, minimaal 2 meter terugliggende begane grond.

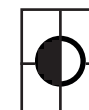
legenda



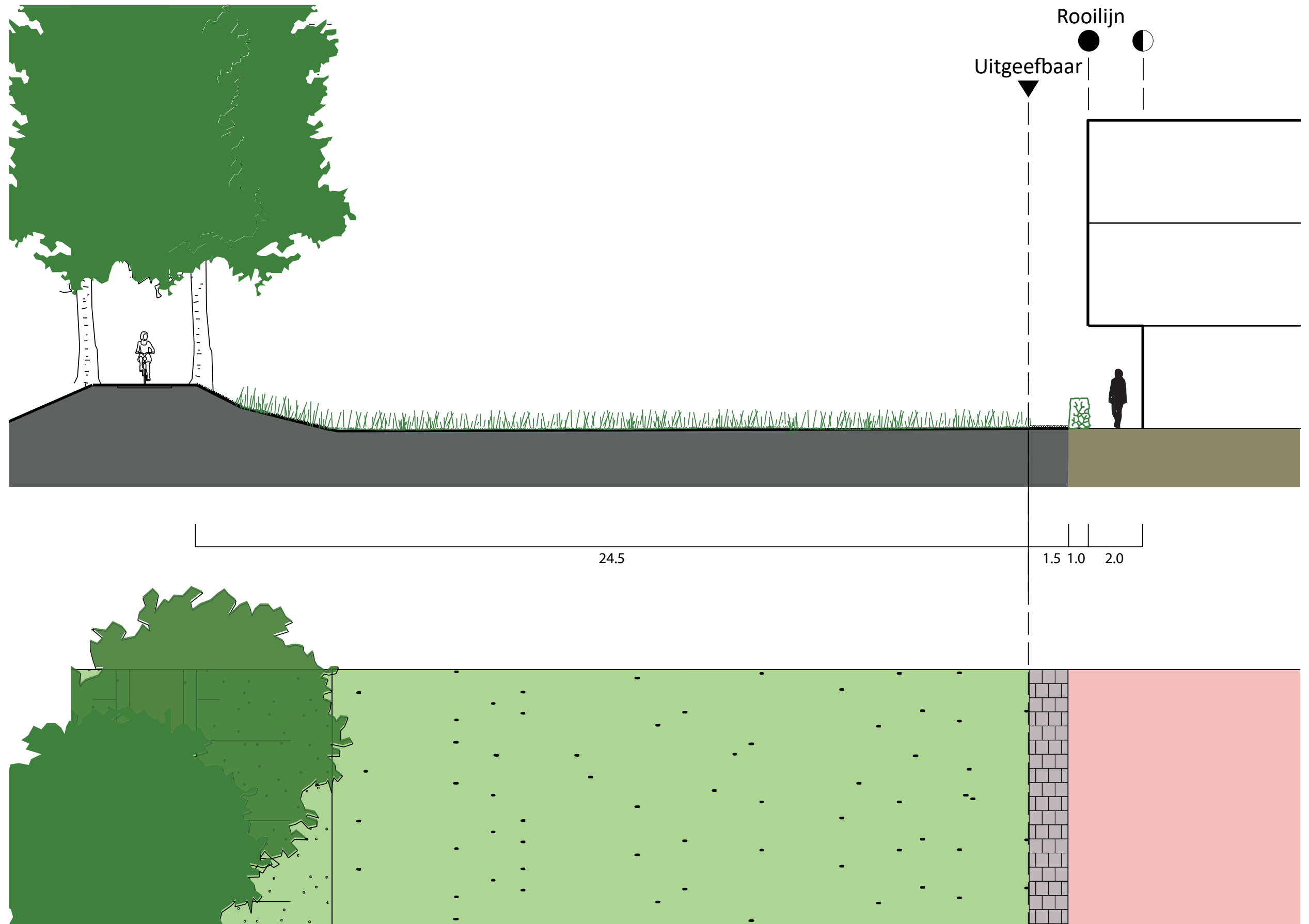
Grens uitgeefbaar gebied



Gefixeerde rooilijn



Flexibele rooilijn in open halve bol
> gesloten halve bol vormt de uiterste rooilijn



Referentiebeelden: “zwevende gebouwen”



Referentiebeelden: haag Taxus baccata



