



Gemeente Roosendaal
Gemeente Halderberge

Rapport VI
Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein Borchwerf II
Velden A, C, D en F

Definitief



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s): Borchwerf 2
Gemeente Roosendaal en gemeente Halderberge

Titel rapport: Rapport VI
Beeldkwaliteitsplan Borchwerf II, velden A, C, D en F

Rapporttype: Definitief

Rapportnummer: 209X00105.bkp_3

Datum: 17 november 2005

Concept: 13 juni 2005

Voorlopig: 28 september 2005

Definitief (datum
vaststelling):

Contactpersonen de heren B. van Sliedregt en A van der Reest (Borchwerf2 BV)
opdrachtgever(s): de heer dhr. C. van Beeck (gemeente Halderberge)
de heer C. Sprong (gemeente Roosendaal)

Projectteam BRO: Steven Hommersom (projectleider), Ruben Blok, Robert van der Bruggen,
Sander Boon, Jurgen Linssen (Viewpoint)

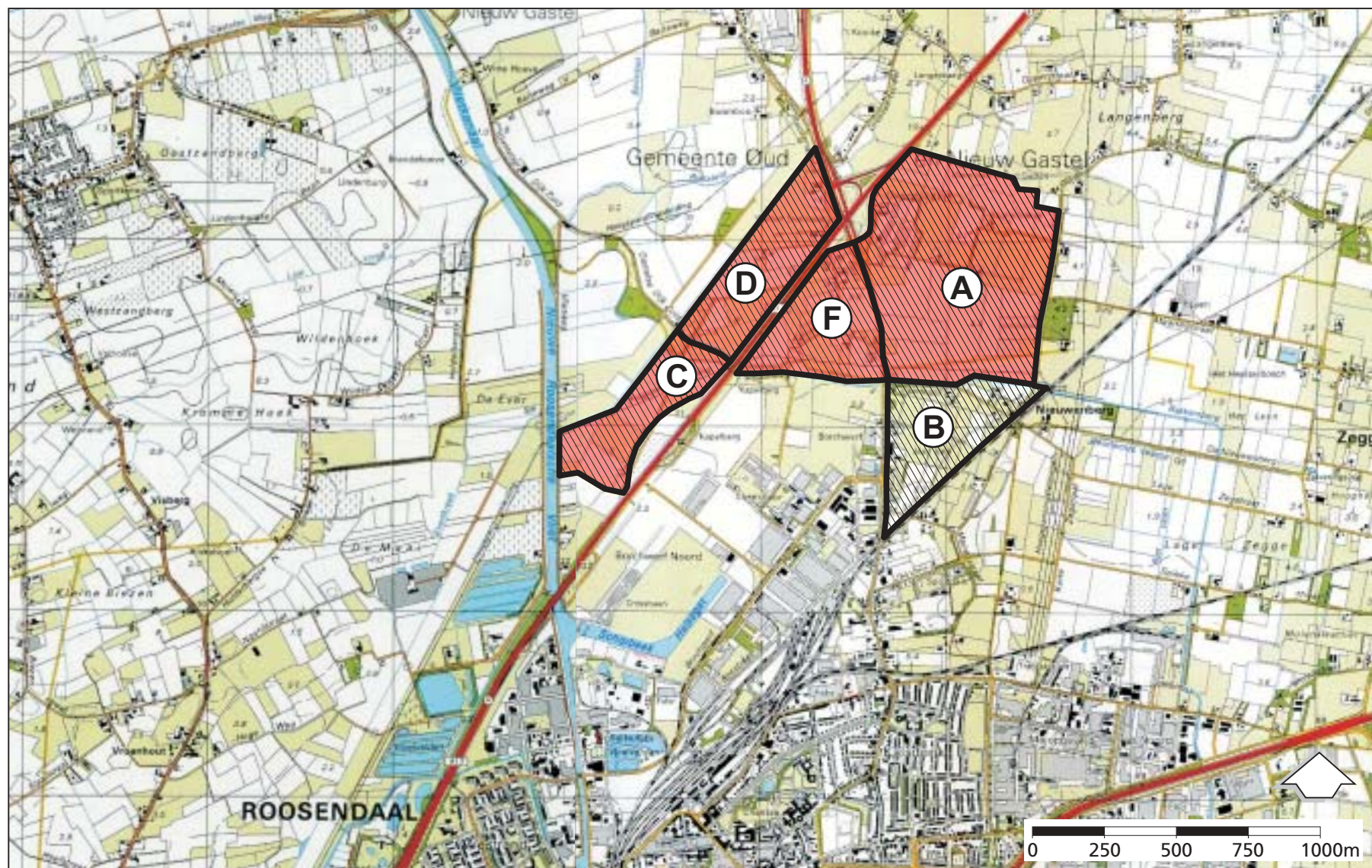
Trefwoorden: bedrijventerrein, beeldkwaliteit, borchwerf

Inhoudsopgave	pagina		
1. INLEIDING	5	4. RUIMTEBELEVING	23
Het beeldkwaliteitsplan	5	Ruimte	23
Plangebied	5	Zonering	23
Status	5		
Welstandskader, objectieve criteria	7	5. BEBOUWING	27
Leeswijzer	7	Bebouwing	27
		Bebouwingstypologie	27
		Aandachtspunten	29
		Architectuur	29
DEEL A - BELEID		DEEL B - CRITERIA	
2. BELEIDSKADERS	9	6. GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA	33
Inleiding	9	Inleiding	33
Masterplan	9	Zoneringsprincipes	35
Fysieke belemmeringen	9	Profiel A: Centrale parklaan	37
Duurzaamheid en kwaliteit	11	Profiel B: Oostelijke parklaan	39
Marktconcept	11	Profiel C: Gastelseweg	41
		Profiel D: Ecozone	43
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13	Profiel E: Interne ontsluiting	45
Inleiding	13	Profiel F: Snelweg	47
Variatie en eenheid	13	Profiel G: Ecozone	49
Stedenbouwkundige structuur Veld A	15	Profiel H: Bedrijfsstraten	51
Stedenbouwkundige structuur Veld C	17	Profiel I: Parkrand	53
Stedenbouwkundige structuur Veld D	19	Profiel K: Snelweg	55
Stedenbouwkundige structuur Veld F	21	Profiel L: Buitenrand	57

Profiel M: Snelwegzone	59
Profiel N: Centrale ontsluitingsas	61
Reclame-uitingen in de representatie zone	64

BIJLAGEN

Bijlage: Welstandskader	1
Bijlage 2: Begrippenlijst	3



plangebied

1. INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan

In het stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Borchwerf II is een fasering vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan voor de bebouwingsvelden A, C, D en F van het bedrijventerrein Borchwerf II moet gezien worden als uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit plan vat de planontwikkeling samen en werkt de in het stedenbouwkundig plan gestelde uitgangspunten uit tot een concreter niveau. Dit rapport kan derhalve gelezen worden als een zelfstandige rapportage.

Plangebied

Het bedrijvenpark Borchwerf II grenst aan het bestaande bedrijventerrein Borchwerf I, op de grens van de gemeenten Roosendaal en Halderberge. Het plangebied wordt doorsneden door de A17 en begrensd door het beoogde tracé van de geprojecteerde Noord-oost Tangent en de spoorlijn Roosendaal - Dordrecht.

Status

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsend instrument bij planvorming in het kader van welstand. Daartoe zijn criteria benoemd voor specifieke gebieden. Behalve deze toetsingscriteria omvat dit beeldkwaliteitsplan ook een toelichting op het onderliggende beleid. De toelichting vervult verder een belangrijke rol bij uitvoering van projecten omdat initiatiefnemers bij het realiseringstraject kunnen refereren aan de voorbeelden en beleidslijnen. Maar net als bij een bestemmingsplan heeft ook bij een beeldkwaliteitsplan de toelichting slechts een beperkte status.

Samengevat kunnen er derhalve drie gebruiksdoelen van een beeldkwaliteitsplan worden onderscheiden te weten:

- € beleidskader – gemeentelijk beleid op hoofdlijnen;
- € ontwerp- of uitvoeringskader – inspiratie voor plannenmakers;
- € toetsingskader – criteria voor welstandstoetsing.

Het beeldkwaliteitsplan moet worden beschouwd als een aanvulling op de welstandsnota's voor de gemeenten Roosendaal en Halderberge. Daar waar in dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de vigerende welstandsnota's; daar waar de richtlijnen in deze welstandsnota ontbreken, kan teruggevallen worden op de reguliere welstandsnota's.



stedebouwkundige hoofdstructuur

Welstandskader, objectieve criteria

De intentie van de Woningwet is dat gemeenten een toetsbaar, objectief en transparant welstandsbeleid formuleren en uitvoeren. Dit betekent dat enerzijds een grote duidelijkheid moet zijn over het welstandstoezicht en anderzijds dat criteria objectief toetsbaar moeten zijn. Dit hoeft niet te betekenen dat de criteria altijd 100% meetbaar, dus absoluut van aard, zijn.

Het beeldkwaliteitsplan geldt als leidraad bij de beoordeling of een bouw- en inrichting voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daartoe zijn op basis van het geformuleerde beleid toetsingscriteria vastgesteld, die door de welstandscommissie gebruikt worden; bouwplannen mogen alleen aan deze vastgestelde criteria worden getoetst. Dit betekent dat de commissie belast met toetsing in het kader van welstand een bouw- en inrichtingsplan:

- ⊄ positief zal adviseren over die onderdelen van de uitwerking indien deze overeenkomstig het gestelde in dit beeldkwaliteitsplan is;
- ⊄ negatief kan adviseren wanneer de uitwerking afwijkt van het gestelde in dit beeldkwaliteitsplan.

Van de (letterlijk) geformuleerde criteria in dit beeldkwaliteitsplan mag dus worden afgeweken, maar alleen dan waar de welstandscommissie van oordeel is dat dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, in de geest van het beeldkwaliteitsplan en niet zonder dat daarbij een nadrukkelijke motivering wordt gegeven.

Leeswijzer

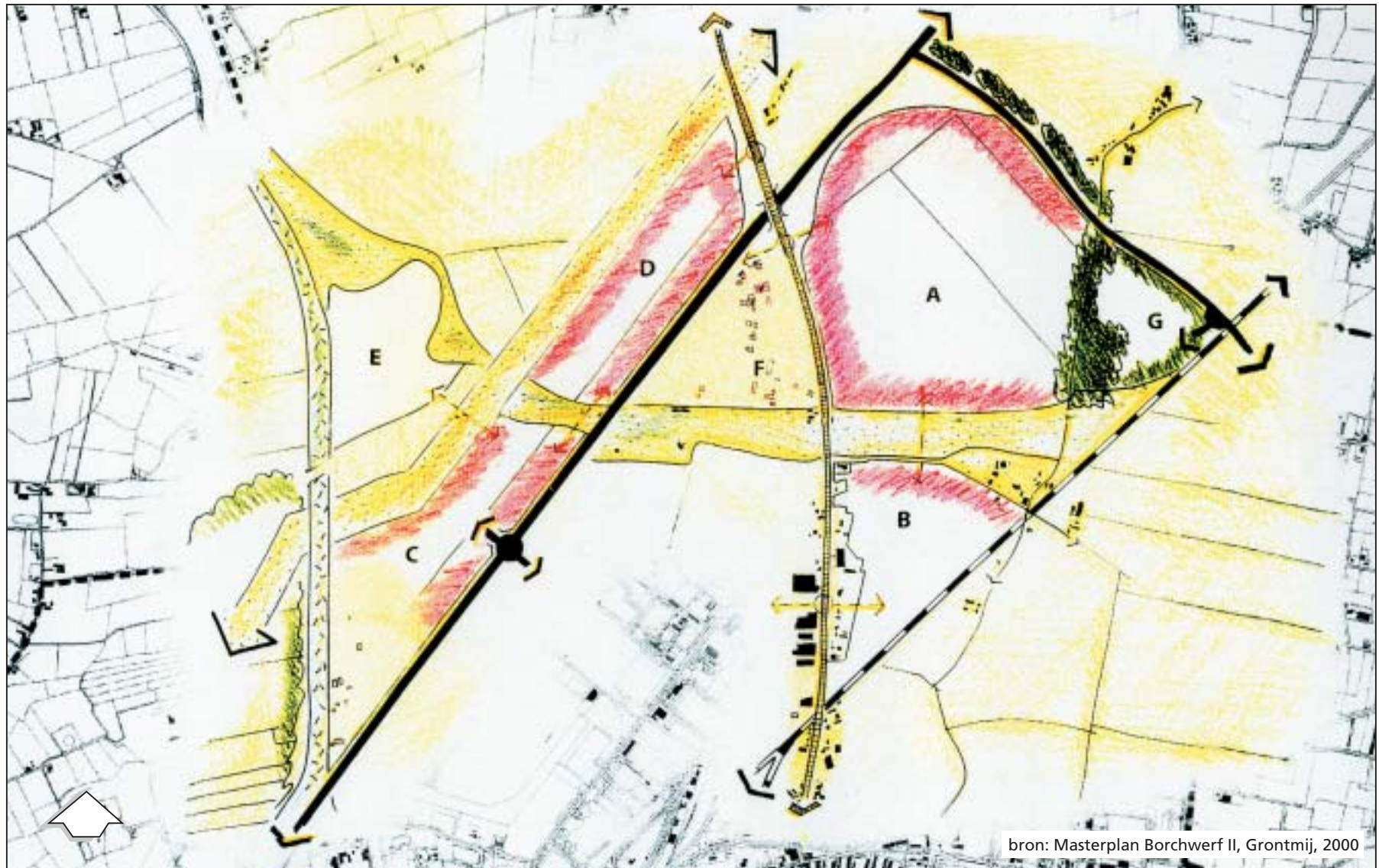
Het ambitieniveau voor de planontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan, dat de ontwerpprincipes in hoofdlijnen weergeeft; in dit beeldkwaliteitsplan zijn deze nader geconcretiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesplitst in deel A: planopzet en deel B: criteria. In de hoofdstukken van deel A worden de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan nader toegelicht en geconcretiseerd. Er vindt een vertaling plaats naar kavel-, architectuur- en inrichtingsrichtlijnen, waarbij woord en beeld elkaar afwisselen.

In deel B worden de criteria voor toetsing in het kader van welstand gegeven. Op een beknopte wijze wordt weergegeven welke wijze van architectuurontwikkeling wordt voorgestaan. Achter in het beeldkwaliteitsplan zijn enkele bijlagen opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan is geschreven met de veronderstelling dat elk nieuw te vestigen bedrijf ook een kantoorruimte ontwikkelt; de voorbeeldverkaveling laat dit ook zien. Het bouwen van een kantoor is echter geen verplichting. Indien een bedrijf alleen behoefte heeft aan een bedrijfshal dan mag ook alleen een bedrijfshal worden ontwikkeld. De bedrijfshal mag dan ook in de representatieve zone worden ontwikkeld mits deze bedrijfshal op een representatieve wijze wordt vormgegeven, zoals verder in dit document wordt beschreven.

DEEL A - BELEID



masterplan

B|O

Hoofdstuk 2

2. BELEIDSKADERS

Inleiding

Borchwerf II is een gedifferentieerd bedrijvenpark voor zowel grootschalige, arbeidsintensieve bedrijvigheid en voor transport- en distributie, als multifunctionele en kleinschalige bedrijven. Daarbij staat de opvang van lokale en regionale bedrijvigheid voorop, maar is ook de opvang van bovenregionale bedrijvigheid mogelijk.

Het beleid van de gemeenten Halderberge en Roosendaal is erop gericht om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mede te gebruiken om landschappelijke groenstructuren te versterken (EHS en/of GHS).

Masterplan

Het Masterplan Borchwerf II zet in op het duurzaam versterken van economie en ecologie. Het Masterplan introduceert een raamwerk, dat bestaat uit de belangrijkste structuurdragers, die de kwaliteiten van het gebied bepalen. Het raamwerk deelt het plangebied op in velden. In het Masterplan worden zes structuurdragers onderscheiden en zeven velden, die gezamenlijk optimale kansen bieden voor de ontwikkeling van een multimodaal bedrijventerrein.

De structuurdragers bestaan uit infrastructurele elementen, waterwegen en ecologische verbindingzones en zijn dus onderling verschillend.

Binnen het raamwerk zorgen netwerken van infrastructurele voorzieningen voor de verkeersafwikkeling van verschillende modaliteiten. De ligging aan de A17 en de geprojecteerde Noordoost Tangent¹ vormen de basis voor een optimale aansluiting op het Rijkswegennet. Een interne ring-ontsluitingsstructuur zorgt voor aan- en afvoer. Voorzien wordt, dat de functie van deze radiaal op termijn zal worden overgenomen door een nieuwe verbindingsweg tussen de industrieterreinen Borchwerf I en II en Majoppeveld en de aansluiting op de A58 (Oostpoort).

Goederenvervoer is per spoor mogelijk in de velden langs het spoor, verder zijn er mogelijkheden om gebruik te maken van de Nieuwe Roosendaalse Vliet en de nationale buisleidingenstraat. Er zijn twee primaire fietsroutes die door Borchwerf lopen en waaraan een netwerk voor langzaam verkeer wordt gekoppeld.

Aldus ontstaat er een onderverdeling in velden A t/m G. Van deze velden worden de velden A, C, D en F thematisch in ontwikkeling genomen. Veld B wordt mogelijk later ontwikkeld terwijl de velden E en G verder buiten beschouwing zijn gebleven in de planvorming.

Fysieke belemmeringen

In en om Borchwerf ligt een aantal gebieden die onderdeel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur en derhalve planologische bescherming genieten en aldus de fysieke ontwikkelingsmogelijkheden beperkingen opleggen.

¹ Realisatie van de Noordoost Tangent is vooralsnog niet voorzien. De plannen voor Borchwerf II zijn echter zodanig van opzet, dat aanleg van de Noordoost Tangent niet onmogelijk gemaakt wordt.



beelden omgeving Borchwerf

De gebieden zijn waar nodig ingepast in het bedrijvenpark en waar mogelijk versterkt. In en om Borchwerf II ligt verder een netwerk van technische infrastructuur; deels wordt Borchwerf II ook doorsneden door deze kabels en leidingen. De ligging en veiligheidszones van kabels en leidingen en andere infrastructurele voorzieningen beïnvloeden in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein. Met deze belemmeringen wordt rekening gehouden.

Duurzaamheid en kwaliteit

Borchwerf II kan niet alleen maar als zelfstandig systeem worden ontwikkeld, maar als samenhangend systeem met haar omgeving en Borchwerf I. Gestreefd wordt dit systeem tot een eenheid te maken in:

- € ruimtelijk: een herkenbaar begreemd gebied;
- € economisch: een uitwisseling van faciliteiten tussen bedrijven en het vermijden van negatieve onderlinge milieueffecten;
- € sociaal: een gemeenschap van mensen die op basis van wederzijds respect kennis uitwisselen en gezamenlijk optreden.

Bij het opstellen van het onderhavige stedenbouwkundig plan voor Borchwerf II is een aantal uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid meegenomen. De belangrijkste thema's zijn:

- € ecologie, natuur en water;
- € milieuzonering en ruimtegebruik;
- € verkeer en vervoer.

Naast bovengenoemde thema's spelen voor Borchwerf II energie en materiaalgebruik op omgevingsniveau een belangrijke rol. Een goede openbaar vervoerontsluiting versterkt het duurzame karakter. Tevens zal er voor de inrichting van Borchwerf II een duurzaam bouwen beleid geformuleerd worden.

Marktconcept

Een bedrijventerrein biedt in de eerste plaats ruimte voor bedrijven; in die zin is een bedrijventerrein een product dat in de markt gezet wordt. De ontwikkelingsmogelijkheden voor Borchwerf II zijn voorafgaand aan de planontwikkeling onderzocht voor de periode tot 2015.

Gebleken is dat over de hele periode een grote behoefte bestaat bij lokale en regionale bedrijven om zich te vestigen op Borchwerf II. Borchwerf II moet daarbij vooral concurreren met bedrijvenlocaties in de regio.

Daar komt bij dat er actuele behoefte is aan ontwikkeling van een aantal (zeer) grote kavels², als overloop voor het bedrijventerrein Moerdijk, wil Nederland nationaal en internationaal voldoende interessant blijven als vestigingsplaats voor grote bedrijven.

In deze diffuse markt wordt de concurrentiekracht van Borchwerf II groter als het een eigen identiteit kan verwerven die aansluit bij de wensen van de vestigingskandidaten; dit beeldkwaliteitsplan is een van de middelen om deze identiteit vorm te geven.

² Marktonderzoek ontwikkelingsmogelijkheden Borchwerf II, Kolpron, 1999



Stedenbouwkundig plan (indicatieve schets januari 2005)

0 100 200 300 400 500m

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Inleiding

De verkavelingopzet zoals het stedenbouwkundig plan dit weer-geeft, laat duidelijk zien dat de velden A, C, D en F in functioneel -ruimtelijke samenhang zijn ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan wordt met de inrichting gereageerd op de verschillende karakteristieken van de structuurdragers. De specifieke onderdelen van de velden A, C, D en F worden hierna per veld besproken; onderstaand volgt een korte toelichting op de samenhang tussen de velden.

Het bedrijventerrein is compact van opzet en maakt efficiënt ruimtegebruik mogelijk. Alleen structurele elementen (het raamwerk) zijn fors aangezet en versterken daarmee de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. In deze structurele elementen zijn infiltratie- en retentievoorzieningen opgenomen. De waterbuffering kan zo integraal in het bedrijventerrein worden gerealiseerd, aansluitend op ecologische verbindingzone.

De velden A en F worden onderling gescheiden door de Gastelseweg, die onderdeel uitmaakt van de hoofdstructuur en is ingericht als laan met brede middenberm waarin retentievoorzieningen zijn opgenomen. Om het karakter van deze laan te benadrukken is aan weerszijden bebouwing gewenst met een vergelijkbaar bouwvolume. Aan beide zijden in het profiel van de Gastelseweg zijn fietspaden opgenomen, die tevens zijn gekoppeld aan de oost-west ge-

projecteerde recreatieve fietsroute. Daarmee functioneert deze langzaamverkeersroute zowel voor dagelijks als recreatief gebruik.

De velden C en D liggen aan de andere zijde van de snelweg A17 en zijn onderling gescheiden door de Bakkersberg. De ontsluiting van velden C en D wordt gevormd door een centrale ontsluitingsas die aansluit op de A17, waar ook het bedrijventerrein Borchwerf I ontsloten is op de snelweg. De route is ook bedoeld voor het door-gaand verkeer vanaf Oud Gastel en loopt door om de bedrijfsper-celen hier te kunnen ontsluiten.

Variatie en eenheid

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld ten behoeve van particulie-re bedrijven. De behoefte bestaat bij deze bedrijven om zich indivi-dueel te profileren met de bedrijfsbebouwing. Maar voorkomen moet worden dat variatie omslaat in rommeligheid.

Gestreefd wordt daarom naar samenhang. Door enkele richtlijnen te geven over situering en architectonische uitvoering van de be-bouwing worden ruimtelijke kenmerken gerealiseerd die als een rode draad door het bedrijventerrein lopen en daarmee de samen-hang ervan waarborgen.

Daarnaast bestaan er ruimschoots mogelijkheden om de eigen identiteit en architectuur van het individuele bedrijf uit te dragen. Het individuele karakter van de afzonderlijke bedrijven die met name door de kantoor- en showroombebouwing wordt uitgedra-gen zorgen voor de variatie in het straatbeeld.



Veld A (indicatieve schets januari 2005)

Stedenbouwkundige structuur Veld A

Veld A beslaat een oppervlakte van ruim 66 hectare. De vorm van veld A wordt bepaald door de waaierstructuur van de drie hoofdontsluitingswegen. Haaks op waaievormige noord-zuid lopende hoofdontsluitingsassen staan enkele oost-west gerichte dwarsverbindingen die een orthogonaal patroon van straten en bebouwingsgebieden vormen. In het middengebied ontstaat aldus een grofmazig gebied, geschikt voor met name de grootschalige bedrijven.

Door de centrale ligging van deze bedrijven blijft de milieubelasting op de omgeving beperkt. Er kunnen zich op deze percelen dan ook bedrijven vestigen uit de zwaardere milieucategorieën. Aan de oostzijde van veld A liggen kleinere bedrijven. Met knikken in de hoofdontsluitingsas wordt het kleinschalige en meer besloten karakter benadrukt.

Aan de noordzijde ligt de mogelijkheid om de meest grootschalige percelen te realiseren. Deze percelen zijn, mede op verzoek van de provincie, gereserveerd voor bedrijven van grote omvang.

Langs de oostelijk gelegen noord-zuidas is een strook gereserveerd ten behoeve van een goederenspoorlijn, die met name de grotere bedrijven aan deze zijde van het bebouwingsveld zal bedienen.

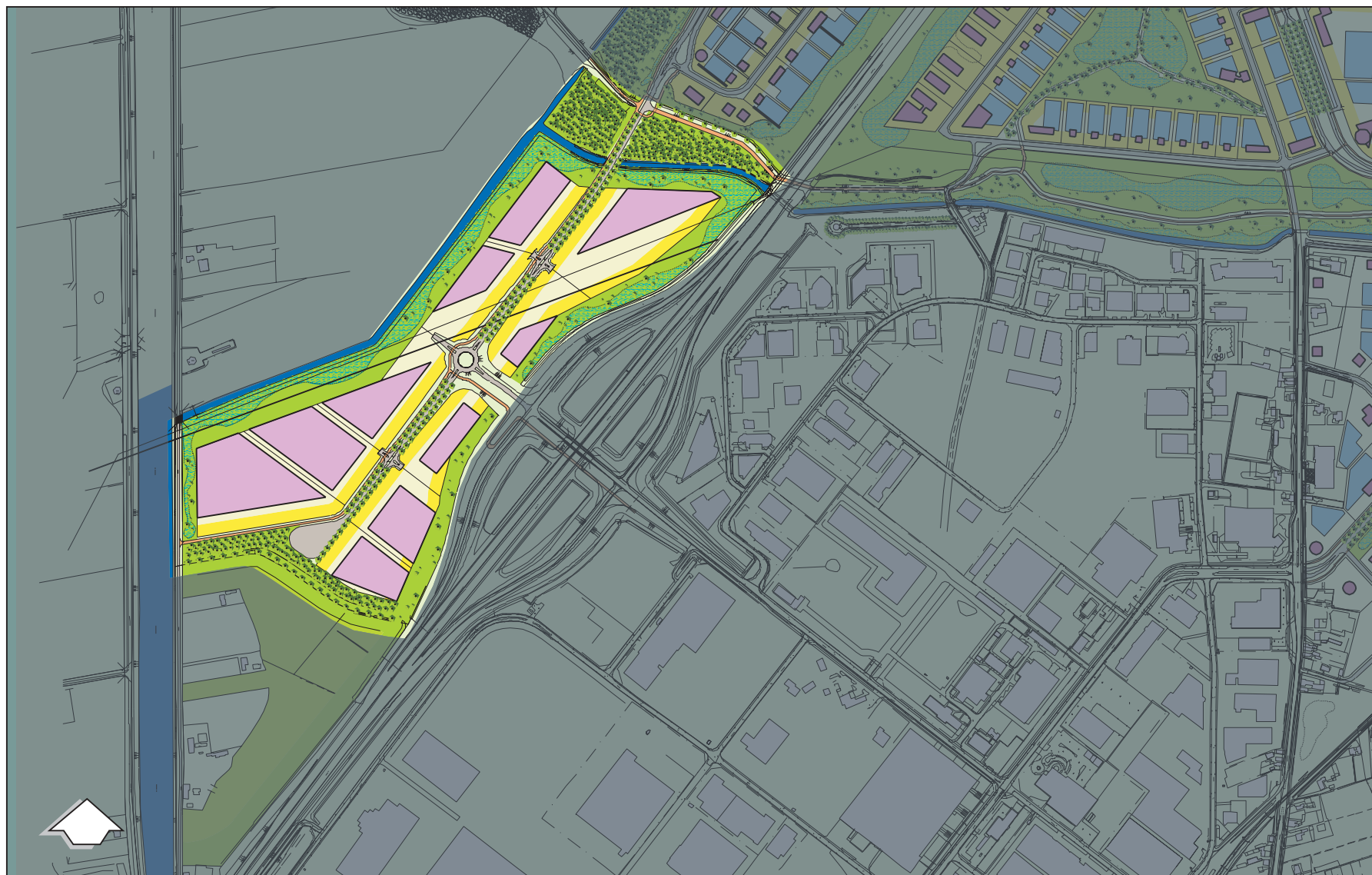
De groenstructuur van het gebied wordt gevormd door de lanenstructuur die 3 hoofdontsluitingsassen begeleidt. Het overige groen in dit bebouwingsveld bestaat met name uit afschermend groen dat langs de snelwegen en het buitengebied ligt.

In het plan is ervoor gekozen de retentievoorzieningen te combineren met de groengebieden, zodat een interessante groen en watercombinatie kan ontstaan, zonder dat de uitgeefbaarheid van het plan in gevaar komt.

De centrale laanstructuur verandert naar het buitengebied van karakter doordat steeds meer ruimte wordt gereserveerd voor de retentievoorzieningen terwijl bij een gelijkblijvende profielmaat de hoeveelheid verharding sterk afneemt.

De bedrijfspercelen mogen niet rechtstreeks op deze as uitwegen, maar maken gebruik van de bedrijfsstraten, die rechtstreeks toegang geven tot de percelen en daartoe zo functioneel mogelijk zijn ingericht.

Aan de zuidzijde grenst veld A aan een ecologische verbindingzone met daarin de waterloop de Bakkersberg. De oever van de Bakkersberg wordt verbreed en heringericht, zodat meer ruimte voor het water ontstaat. Door aanleg van een fietspad wordt deze zone recreatief aantrekkelijk gemaakt.



Veld C (indicatieve schets januari 2005)

Stedenbouwkundige structuur Veld C

De bebouwingsvelden C en D zijn beide snelweglocaties. De uitstraling van deze gebieden is daar nadrukkelijk op afgestemd. Bij de hoge snelheid van verplaatsen zijn grote bouwmassa's gewenst. Maar beide gebieden verschillen sterk van karakter.

Bebouwingsveld C leent zich met name voor een objectgericht gebruik van de ruimte. Hier zijn zelfstandige, geïntegreerde, grote bouwmassa's geprojecteerd, met een eigen uitstraling. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van bouwmassa's, waarin de functies zijn geïncorporeerd

Op deze manier wordt er zowel op de snelweg als op het open landschap gereageerd, omdat de karakteristieke gebouwen de stadsrand markeren op een wijze die zowel past bij snelheid van voorbijrijden als de grootschaligheid van het landschap.

In dit bebouwingsveld kunnen grote objecten worden ontwikkeld, die naar aard en omvang duidelijk horen bij de locatie.

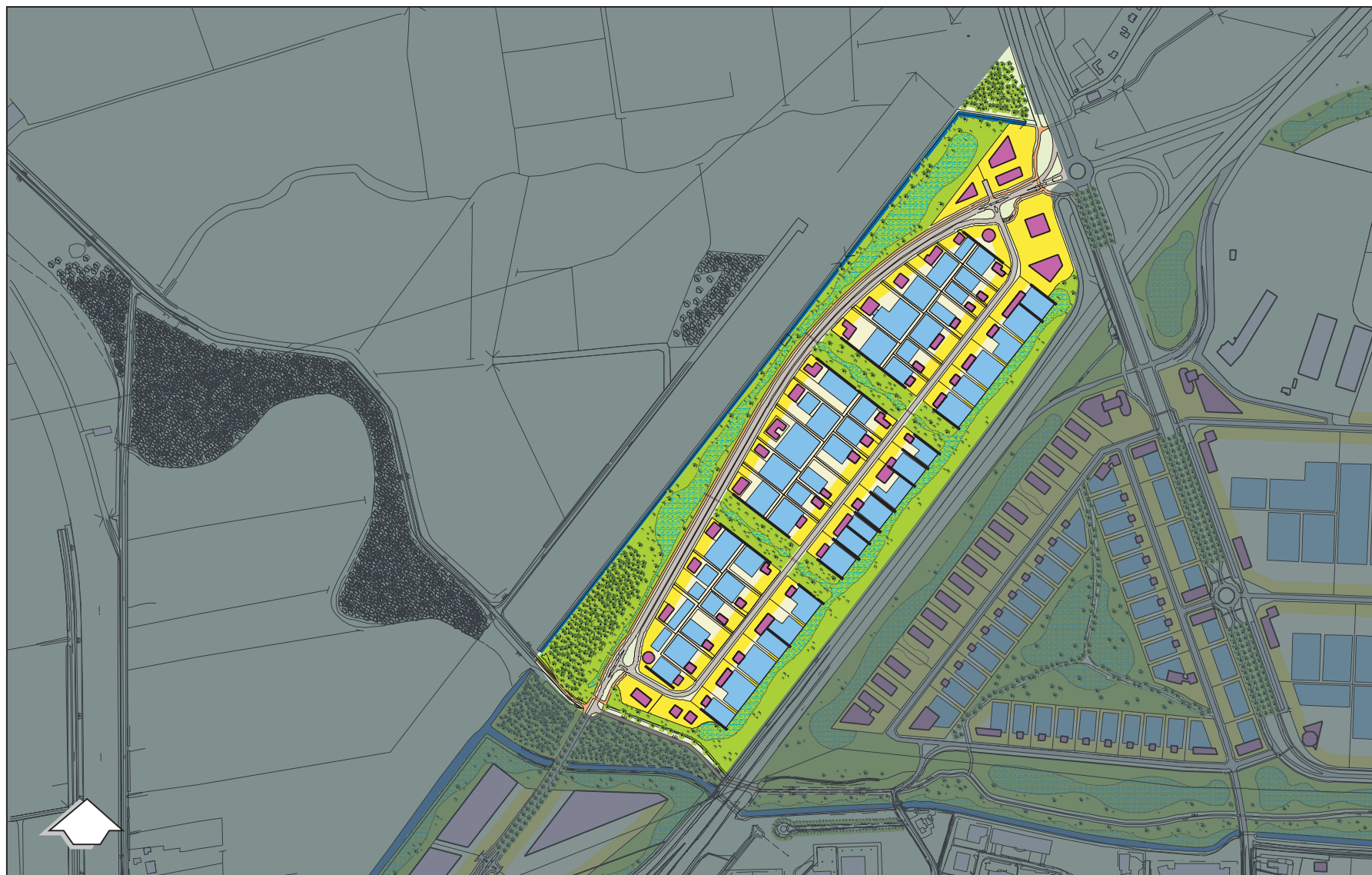
De bedrijfsperven en in veld C liggen allen aan de centrale ontsluitingsas en zijn hier ook op gericht. De vorm van de bebouwing en de gebruiksmogelijkheden van de percelen wordt in belangrijke mate beperkt door de aanwezige kabels en leidingen. Op diverse bedrijfsperven dient met de vorm van de bebouwing op deze technische beperkingen te worden ingespeeld. Aan het gebruik van de grond onder of op deze leidingen zijn randvoorwaarden gebonden³.

Het bebouwingsveld C wordt verder volledig omringd door groenstroken, mede doordat met bebouwing afstand gehouden dient te

worden tot kabels en leidingen die ten noordwesten (de buisleidingstraat) en ten zuidoosten (langs de A17) van dit gebied liggen. Langs deze leidingstroken gelden beschermingszones die in acht genomen moeten worden. In deze zones worden met name groenstroken opgenomen die bij voorkeur aan de zijde van het buitengebied natuurlijk en aan de zijde van de snelweg cultureel van aard zijn. Bij de uiteindelijke inrichting zal in het beplantingsschema rekening worden gehouden met de functies van deze zones.

De bodem in veld C is niet geschikt voor infiltratie. Bebouwing mag echter niet leiden tot wateroverlast in de omgeving. Het uitgangspunt is dan ook dat oppervlakte voor waterberging in het gebied moet worden gerealiseerd. In de groenstroken langs de bebouwingsvelden is hiervoor ruimte gereserveerd. In het gebied wordt voorts een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. De overstort van dit rioolstelsel wordt opgevangen in de waterbufferingszones en geleidelijk afgevoerd op De Riet. In de groenstroken rondom dit bebouwingsveld worden hiervoor aanvullende voorzieningen getroffen.

³ Zie koopovereenkomst.



Veld D (indicatieve schets januari 2005)

Stedenbouwkundige structuur Veld D

Bebouwingsveld D leent zich met name voor traditionelere bedrijfspanden, die te onderscheiden zijn in een bedrijfshal met kantoren en showroom ervoor. De individuele uitstraling ontleent de bedrijven met name aan de kantoren en showrooms die aan de voorzijde tegen de bedrijfshallen aan gesitueerd worden.

Langs snelwegen komt regelmatig kleinschalige bedrijvigheid voor. Dit levert voor de weggebruiker op de snelweg een onrustig beeld op. In veld D wordt langs de A17 gepleit voor zogenaamde snelwegarchitectuur, waarbij verschillende kleine bedrijven een samenhangend beeld van bebouwing vormen.

De zone langs de snelweg is bedoeld voor bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling van de bebouwing, afgestemd op de snelheid van het voorbijrijden. Het middelste gedeelte, dat is ingebed tussen twee retentievoorzieningen, wordt daartoe aaneengesloten gebouwd, terwijl daarnaast en aan de koppen zowel aaneengeschakelde als ook vrijstaande gebouwen met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling zijn toegelaten.

Veld D is voor wat betreft de overige gronden, bedoeld voor de situering van gemengde, kleinschalige bedrijvigheid. Ieder bedrijf heeft de vrijheid om door middel van een kantoor een zekere mate van kleinschaligheid en individualiteit uit te dragen in de richting van het open buitengebied. Kleinschalige bedrijvigheid is ook passend indien het terrein grenst aan open buitengebied en feitelijk de overgang naar het buitengebied bewerkstelligt.

Het bebouwingsveld D wordt verder (net als veld C) volledig omringd door groenstroken, die gerelateerd zijn aan beschermingszones langs deze leidingstroken. In deze zones worden met name groenstroken opgenomen die bij voorkeur aan de zijde van het buitengebied natuurlijk en aan de zijde van de snelweg cultuurlijk van aard zijn. De uiteindelijke inrichting vindt plaats aan de hand van een door de gemeente nader vast te stellen beplantingsschema en waarbij rekening wordt gehouden met de functies van deze zones.

Ook in veld D is de bodem niet geschikt voor infiltratie. Bebouwing mag echter niet leiden tot wateroverlast in de omgeving. Het uitgangspunt is dan ook dat oppervlakte voor waterberging in het gebied moet worden gerealiseerd. In de groenstroken langs de bebouwingsvelden is hiervoor ruimte gereserveerd. In het gebied wordt voorts een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. De overstort van dit rioolstelsel wordt opgevangen in de waterbufferingszones en geleidelijk afgevoerd op De Riet. In de groenstroken rondom dit bebouwingsveld worden hiervoor aanvullende voorzieningen getroffen.

Verder worden een tweetal retentiezones aangelegd, die de bebouwing onderling zullen scheiden en aldus de transparantie van veld D richting landschap wordt waarborgen.



Veld F (indicatieve schets januari 2005)

0 50 100 150 200m

Stedenbouwkundige structuur Veld F

Het bebouwingsveld F ligt ingeklemd tussen de A17, de Gastelseweg en de ecologische zone. Een goede aansluiting op veld A is van belang om een functioneel-ruimtelijke samenhang te verkrijgen in Borchwerf. Ruimtelijk-functioneel is de relatie met veld D echter het sterkst.

Evenals in bebouwingsveld D zal in veld F een groene strook aangehouden worden tussen de snelweg en de bebouwing. Deze strook functioneert als retentiegebied en sluit aan de zuidzijde aan op de ecologische zone. De bebouwing langs deze groen/ blauwe strook is dwars op de snelweg georiënteerd en zal uit kantoren bestaan op kleinere kavels. Er wordt gestreefd naar een invulling met een sterke ruimtelijke samenhang en representatieve uitstraling om zo samen met de bebouwingswand in veld D een aantrekkelijke werkboulevard te creëren.

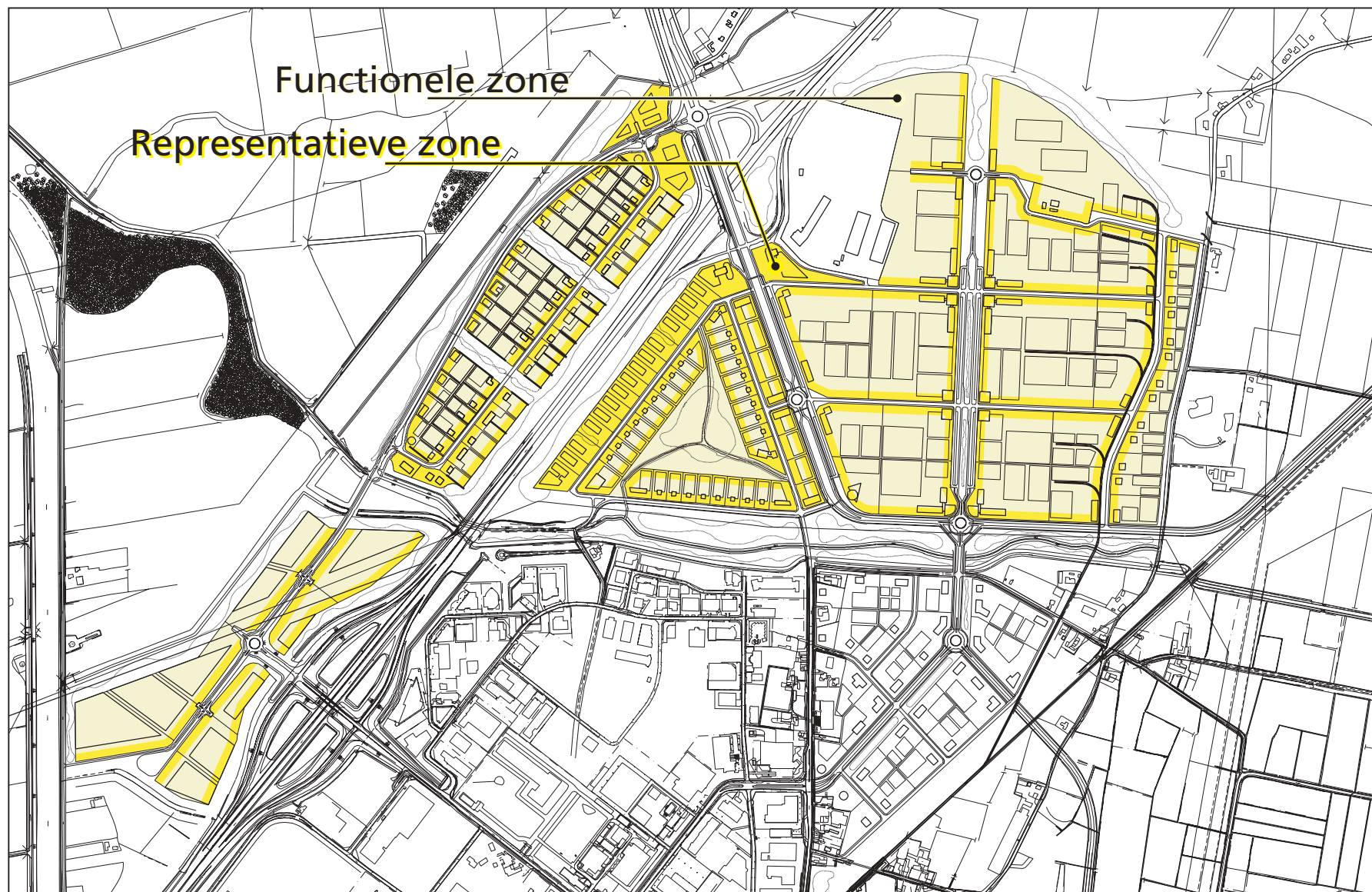
Langs de zuidzijde grenst de bedrijfsbebouwing aan de ecologische zone langs de waterloop de Bakkersberg en de langzaamverkeersroute die hierin is opgenomen. De ontsluitingsstructuur loopt hier langs de buitenzijde van het bebouwingsveld waardoor de bedrijven zich naar de ecologische zone toe kunnen presenteren. Bij het inrichten van de kavels dient ingespeeld te worden op de relatie met de ecologische kwaliteiten van deze zone.

De ontsluitingswegen in veld F hebben verder een standaard profiel. De wegen zijn 7 meter breed met aan weerszijden een berm van 6 meter. De eerste 3 m is gelegen in openbaar gebied en gereserveerd voor kabels en leidingen, terwijl de overige 3 m behoort

tot de kavel. Deze strook wordt afgeschermd met een haag en een hek en net als het openbaar gebied onderhouden door de parkmanagement organisatie.

Centraal in veld F is een groen verblijfsgebied opgenomen, dat is opgebouwd uit de bestaande, oude wegen van de buurtschap Kappelberg. Deze wegen vormen een grille patroon ("spin") en zijn bedoeld als wandel- en verblijfsgebied (tijdens de pauzes); bestaande bomen blijven waar mogelijk gehandhaafd en worden aangevuld met nieuwe; zo blijft de oude infrastructuur van het gebied krachtig zichtbaar en er ontstaat een aangenaam toegankelijk groen gebied waar tevens een groot deel van waterbuffering en infiltratie kan plaats vinden.

Hoewel de bedrijven met de achterkant naar dit centrale groengebied gekeerd zijn, betekent dit niet dat hier geen aandacht voor beeldkwaliteit zou bestaan; het tegenovergestelde is eerder waar, want juist deze zijde verdient extra aandacht om een vriendelijk verblijfsgebied te kunnen garanderen.



Zonering (indicatieve schets januari 2005)

4. RUIMTEBELEVING

Ruimte

De kwaliteit van het bedrijvenpark is afhankelijk van de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing in combinatie met de (profiel)vorm en de inrichting van de buitenruimte. Deze buitenruimte wordt voor een belangrijk deel gevormd door de openbare straten en groen/water zones. Maar voor de beleving van de buitenruimte spelen de bermen en (voor-)terreinen van de kavels, voor zover zichtbaar vanaf het openbaar gebied een belangrijke rol.

Het openbaar gebied wordt eenduidig aangelegd, waarbij de hiërarchie in de ontsluitingsstructuur in de profielen tot uitdrukking wordt gebracht. De interne hoofdontsluiting kent ruimere profielen dan de andere ontsluitingswegen, maar overigens een vergelijkbare sfeer door toepassing van vergelijkbare materialen. Accenten worden aangebracht door variatie in beplantingsmateriaal. Alle wegen hebben brede bermen die het parkachtig karakter benadrukken.

Het kwaliteitsbeeld voor de velden A, C, D en F wordt aan de hand van verschillende profielen weergegeven, waarbij maatvoering en inrichting onderling afwijken. De sfeer van de structuurdragers is formeel en die wordt versterkt door toepassing van laanbeplanting in combinatie met andere groenelementen, terwijl de interne ontsluitingswegen voor sfeerbeleving mede beïnvloed zullen worden door de inrichting van de voorterreinen van de kavels.

Zonering

Om invloed te kunnen uitoefenen op de ruimtebeleving van de openbare wegen zonder daarbij bedrijven onnodig in de ontwikkelingsmogelijkheden te beperken is in aansluiting op het bestemmingsplan Borchwerf II gezocht naar eenvoudige richtlijnen voor kwalitatieve sturing.

In het bestemmingsplan wordt onder meer gesteld dat laad- en losvoorzieningen niet mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van 22 m uit de kant van de openbare weg (met een berm 3 m betekent dit 19 m uit de erfgrans). Achter deze lijn mag de bebouwing een functionele uitstraling hebben; voor deze lijn dient de bebouwing (ongeacht functie of gebruik) representatief van uitstraling te zijn.

Op basis van deze uitgangspositie voor de positionering van de bebouwing op een kavel wordt een tweetal zones op een bedrijfskavel onderscheiden, te weten: de representatieve- en de functionele zone. De representatieve zone is de 19 meter brede strook tussen de openbare weg en de functionele zone. De functionele zone begint na 19 meter vanaf de aan de openbare weg gelegen perceelsgrens. Op dit principe gelden enkele aanvullingen; zo zijn ook enkele beeldbepalende zone als representatief aangemerkt, die grenzen aan andere openbare ruimtes..

De representatieve zone kent sterkere kwaliteitseisen en dus minder ontwerprijheden, terwijl de functionele zone juist minder stringente eisen heeft en dus meer ontwerprijheid biedt. In geen geval worden bedrijven wezenlijk gehinderd in hun bedrijfsvoering.



wensbeelden voor inrichting

Aandachtspunten

Het is overigens uit oogpunt van kwalitatieve toetsing niet afdoende om alleen deze zoneringsprincipes toe te passen. Het gaat er juist om, om deze principes te combineren met andere aspecten, waarbij onderstaande aandachtspunten in ogenschouw moeten worden genomen.

Bermen

Alle bermten zijn ten minste 6 m breed⁴, waarbij geldt dat in het openbaar gebied een zone van 3 m is gereserveerd voor ligging van kabels en leidingen terwijl op eigen terrein een voorzone van 3 m is gereserveerd, die wordt afgezoomd met een haag. Deze bermten worden parkachtig ingericht en tezamen met het openbaar gebied door de parkmanagement organisatie onderhouden.

Parkeren

Elk bedrijf moet (kunnen) voorzien in zijn eigen (potentiële) parkeerbehoefte; parkeren op of aan de openbare weg is niet toegestaan.

Inritten

Voor inritten geldt dat er per kavel 1 inrit mag worden aangelegd tenzij vanuit logistiek oogpunt een tweede is gewenst. De breedte van de inrit is maximaal 8 meter. De markering van de inrit op het wegdek dient te gebeuren door een witte streep (op asfalt of klinkers).

⁴ zie profiel voor juiste maatvoering

Laden en lossen

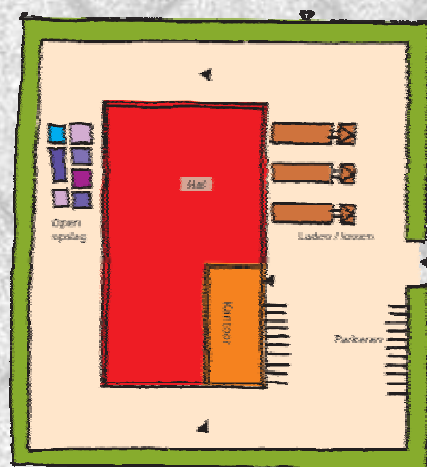
Het laden en lossen dient volledig op eigen terrein te geschieden. In de representatieve zone mogen zich geen gebouwde voorzieningen bevinden voor laden en lossen.

Erfafscheidingen

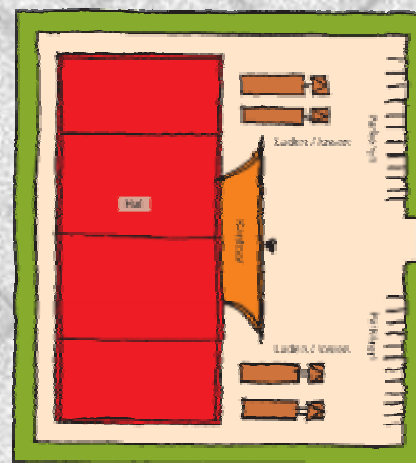
Ter afscherming van de percelen mogen hekwerken geplaatst worden. In het kader van parkmanagement wordt voorgeschreven met een maximale hoogte van 2 meter. De hekwerken mogen worden geplaatst op 3 m uit de aan de openbare ruimte grenzende perceelsgrens (achter de haag) en/of in alle overige perceelsgrenzen.

Straatmeubilair

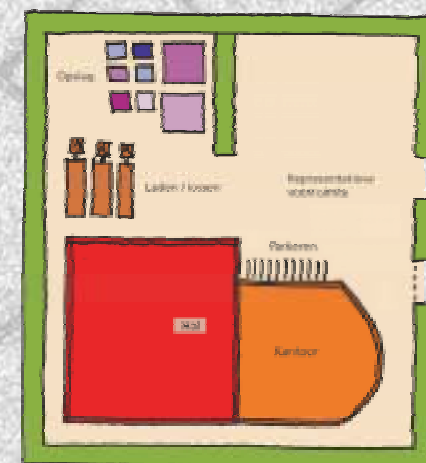
Al het straatmeubilair dient op een zorgvuldige wijze in het ontwerp te worden geïntegreerd. Gedoeld wordt hierbij niet alleen op zitmeubilair en verlichtingsarmaturen in het openbaar gebied, maar ook op voorzieningen op eigen terrein, bijvoorbeeld ten behoeve van containeropslag, fietsenstalling e.d. In het openbaar binnen/midden gebied zal straatmeubilair beperkt worden toegepast.



Geïntegreerde bedrijfsbebouwing



Bedrijfshal met kantoor / showroom



Kantoorhoudende bedrijvigheid

5. BEBOUWING

Bebouwing

De velden A, C, D en F worden ontwikkeld voor verschillende bedrijfssegmenten. Veld A is met name bedoeld voor grootschalige en ruimtebehoevende bedrijven, in zowel transport- en distributie als industriële sector. In veld F wordt daarbij uitgegaan van bedrijven waarvoor ligging aan en uitstraling op het hoofdwegenstelsel van belang is.

Gelet op de in het vorige hoofdstuk gestelde principes dat beleving van de buitenruimte vanaf de wegen bepalend is voor het collectieve beeld van het bedrijventerrein, betekent dit dat ontwerprijheden in veld F kleiner zijn dan die in veld A, omdat de representatieve zone een groter deel van kleinere kavels dan van grotere kavels zal beslaan.

Bebouwingstypologie

Bij de ontwikkeling van de velden A, C, D en F is uitgegaan van drie verschillende bebouwingstypen. Deze typologieën zijn afgeleid van het veronderstelde en beoogde gebruik op de kavels. Maar zoals al in de inleiding is aangegeven mag het feitelijk gebruik van de bebouwing anders zijn, zolang de uitstraling van de bebouwing maar voldoet aan het beoogde beeld.

De volgende typologieën zijn mogelijk:

€ **Geïntegreerde bedrijfsbebouwing**

Wanneer verschillende functies/ruimtes in één bouwmassa worden samengevoegd kan worden gesproken van geïntegreerde bedrijfsbebouwing. Hierbij dienen de functionele verschillen in de gevel tot uitdrukking gebracht te worden en aldus een herkenbare ruimtelijke geleding van de massa te garanderen.

€ **Bedrijfshal met kantoor/showroom**

Wanneer het programma dit toestaat kan de bovenstaand bedoelde ruimtelijke geleding worden versterkt door een grotere plasticiteit in de gevel aan te brengen. Deze aanleiding kan worden benut om kantoor- en/of showroom als kwalitatief hoogwaardige bebouwing uit de gevelrooilijn van de functionele bebouwing naar voren te laten springen. Er moet daarbij wel sprake zijn van een samenhangende gevelbehandeling

€ **Kantoorhoudende bedrijvigheid**

Bij kantoorhoudende bedrijvigheid is er sprake van een dermate substantieel kantoor- en/of showroomprogramma dat kantoor en/of showroom als kwalitatief hoogwaardig gebouwdeel verzelfstandigd kunnen worden ten opzichte van de functionele bedrijfsbebouwing. Hoewel in alle gevallen sprake moet zijn van een harmonisch en integraal ontwerp biedt deze indeling de mogelijkheid om de kwalitatief hoogwaardige bebouwing onderscheidend of volledig verzelfstandigd van de overige bedrijfsbebouwing vorm te geven.



details architectuur en reclame

Aandachtspunten

Het is overigens uit oogpunt van kwalitatieve toetsing niet afdoende om alleen deze bebouwingstypologieën toe te passen. Het gaat er juist om deze typologieën te combineren met andere aspecten, waarbij onderstaande aandachtspunten in ogenschouw moeten worden genomen.

Architectuur

Ter versterking van het parkachtige karakter van het bedrijventerrein is een sterke eenheid in architectuur gewenst. De eenheid wordt bereikt door het toepassen van een ingetogen, zakelijke architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik

Uitgangspunt is een duurzaam materiaalgebruik, passend bij het type bedrijvigheid. Te denken valt aan (geribbelde) metaalplaten, beton, niet-reflecterend glas, afgewisseld met baksteen, hout of keramische plaat. De voorkeur gaat uit naar materiaal-eigen kleurgebruik, in afwisselende tinten. Kleuraccenten kunnen worden aangebracht met baksteen of keramische beplating.

Reclame-uitingen

Van belang is dat de verschillende vormen van reclame een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp. Daarbij geldt:

- € reclame op het gebouw mag aangebracht worden op de gevels;
- € toepassing van bedrijfskleuren in de gevels is niet toegestaan;

- € losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of reclameborden op het dak zijn slechts toelaatbaar indien geïntegreerd in het bouwkundig ontwerp;
- € zelfstandig geplaatste losse elementen mogen uitsluitend in de representatieve zone worden gesitueerd.

Opslag

Buitenopslag is toegestaan in de functionele zone. Buitenopslag in de representatieve zone is slechts toegestaan wanneer deze niet zichtbaar is vanaf het openbaar gebied. Er dient gestreefd te worden naar een integrale oplossing met andere voorzieningen op het bedrijfskavel.

Overige bouwwerken

Het is niet toegestaan losse bouwwerken in de representatieve zone te plaatsen: traforuimten, containeropstelplaats, fietsenstalling e.d. tenzij deze een integraal onderdeel uitmaken van het totale ontwerp. Deze voorzieningen dienen zoveel mogelijk in de bedrijfsbebouwing geïntegreerd te worden. Nutsgebouwen worden bij voorkeur vormgegeven in relatie met de basis ontwerpprincipes die gelden voor de betreffende zone.

DEEL B - CRITERIA



Locatie profielen (indicatieve schets januari 2005)

6. GEBIEDSSPECIFIEKE CRITERIA

Inleiding

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandscommissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand. Daarom bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid.

Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid willen de gemeenten Roosendaal en Halderberge ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van het gehele bedrijventerrein Borchwerf (Borchwerf I en II tezamen).

In dit hoofdstuk zijn per zone specifieke welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van de gebiedsspecifieke criteria is de stedenbouwkundige hoofdopzet van het bedrijventerrein Borchwerf.

Ruimtelijke identiteit

De identiteit van het bedrijventerrein, waarmee dit gebied zich onderscheidt van andere delen van de gemeente Roosendaal en Halderberge, is een bewuste keuze. Het is bij bouwopgaven van belang deze ruimtelijke identiteit te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. Het is de bedoeling om geïnspireerd te worden door de ontwerputgangspunten en elementen daarvan te gebruiken in het creatieve ontwerpproces.

Ensembles

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving kan door ruimtelijke structuren een esthetische waarde bezitten of door een bepaalde architectonische stijl een sterk geheel vormen. Wanneer sprake is van een dergelijke samenhang wordt gesproken over een ensemble. De verschillende onderdelen zoals bebouwing, straten en parkeerterreinen vormen een harmonisch geheel. De ruimtelijke kwaliteit is waardevol indien deze factoren ook als zodanig herkend en gewaardeerd worden.

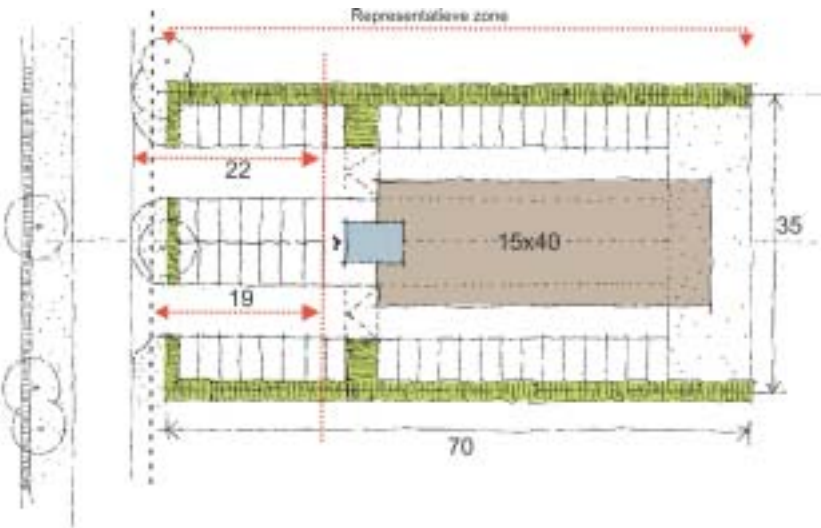
Samenhang

Als er sprake is van veel samenhang tussen stedenbouw en architectuur, zal een van de karakteristiek afwijkend bouwplan eerder als minder passend ervaren worden dan in gebieden met weinig samenhang tussen deze kenmerken. Daar waar de samenhang tussen de kenmerken hoog gewaardeerd wordt, zal men een afwijkend gebouw eerder als een verstoring van deze kwaliteit beleven. Andere gebieden waar de samenhang in kenmerken ontbreekt zijn minder gevoelig. Daar hoeven aan nieuwe bouwplannen minder eisen te worden gesteld.

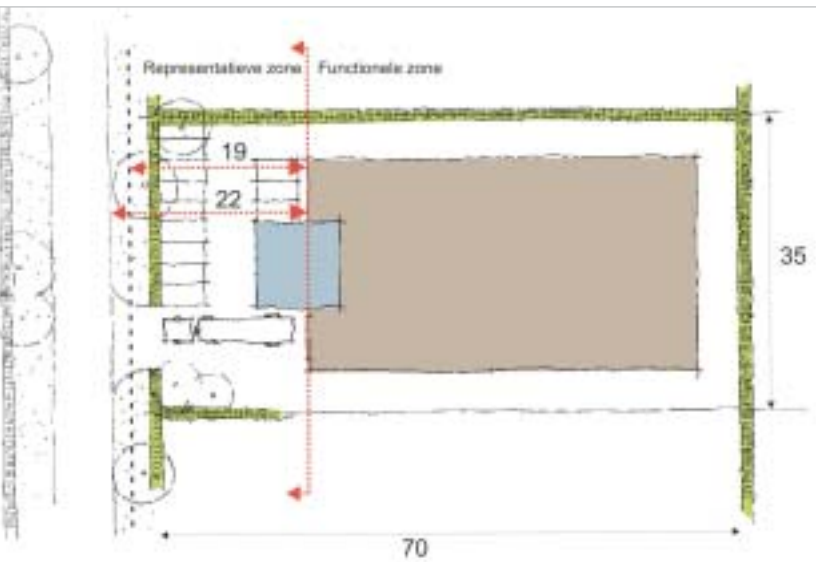
3-Zonering rand Gastelseweg veld F



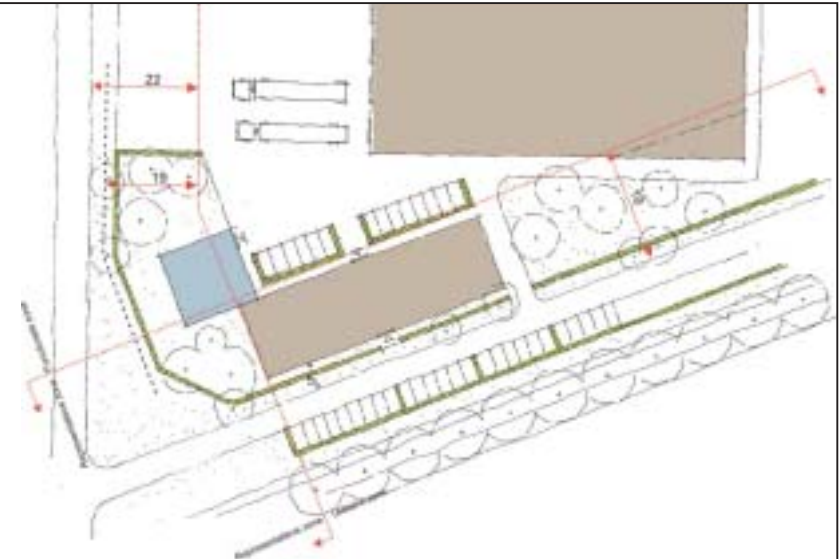
1-Zonering snelwegzone



4-Zonering middengebied



2-Zonering rand Gastelseweg veld A



Zoneringsprincipes

Het beleid is erop gericht om verschillende vormen van gebruik en inrichting van de kavels mogelijk te maken. Toelaatbaar zijn het bouwen van objecten, van bedrijven met zelfstandige kantoren of bedrijven met aaneengebouwde kantoren (naastliggende afbeeldingen laat verschillende mogelijkheden zien, zonder daarbij te suggereren dat deze indeling uitputtend is). De bouwmassa's en terreininrichtingen kunnen sterk in maat en schaal verschillen, maar in alle gevallen geldt dat er onderscheid wordt gemaakt naar een zone waarin de ontwerpvrijheden beperkt zijn (de representatieve zone) en een zone waarin de ontwerpvrijheden groot zijn (de functionele zone).

Representatieve zone

De volgende richtlijnen zijn van toepassing op de representatieve zone:

1. de diepte van deze zone bedraagt 19 m¹, vanaf de aan de openbare ruimte gelegen perceelsgrens;
2. de hoofdfuncties van deze zone bestaan uit:
 - € het oprichten van kwalitatief hoogwaardige bedrijfsbebouwing;
 - € het inrichten als parkeerterrein;
 - € laden en lossen;
 - € aanbrengen van interne verkeersruimte.
 - € het aanleggen van groen.

3. niet toegestaan is:

- € het aanbrengen van laad- en losperrons;
- € de opslag van materialen, tenzij niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

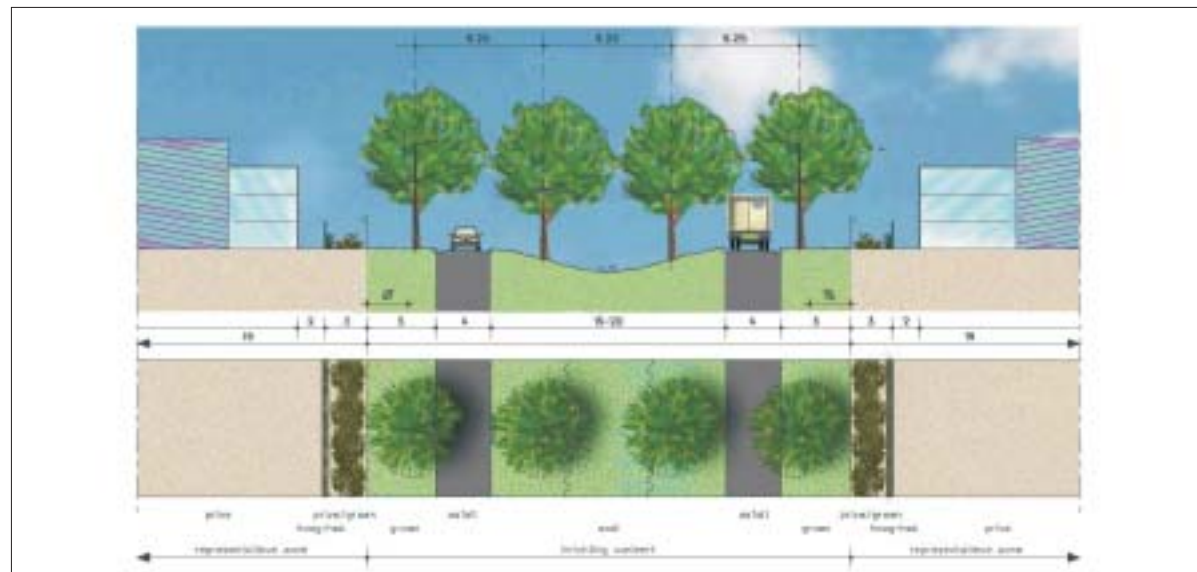
Functionele zone

De volgende richtlijnen zijn van toepassing op de functionele zone:

1. deze zone begint vanaf 19 m¹ vanaf de aan de openbare ruimte gelegen perceelsgrens;
2. de hoofdfuncties van deze zone bestaan uit:
 - € het oprichten van de functionele bedrijfsbebouwing;
 - € laden en lossen;
 - € opslag van materialen;
 - € aanbrengen van interne verkeersruimte.
3. voorts is het volgende gebruik toegestaan:
 - € het oprichten van utilitaire bebouwing;
 - € het inrichten als terrein ten behoeve van buitenopslag;
 - € het inrichten als parkeerterrein;
 - € het aanleggen van groen;



Toetsingscriterium		Profiel A
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Laanbeplanting met visuele relatie
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Herkenbare, zelfstandige massa's
	Detailering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in de ruimte
	Afstand tot andere objecten	Relatief vrijstaand
	Oriëntatie van object	Op de laan, visueel
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Vrij
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Vrij
	Gevelplasticiteit	Vrij
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal – verticaal	Horizontale massa
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte – profielvorm	Doosvormen
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Materiaaleigen



Profiel A-A

Profiel A: Centrale parklaan

Inleiding

De centrale parklaan is een belangrijke interne structuurdrager in veld A. De parklaan kent een continue profiel, waarbinnen de inrichting richting buitengebied steeds groener wordt, terwijl de eisen die aan de bebouwing worden gesteld vergelijkbaar blijven. Daardoor zal beleving veranderen, zonder dat sprake hoeft te zijn van rommelige contrasten.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

In profiel A is sprake van zorgvuldig, maar ingetogen vormgegeven bedrijvencomplexen, waarbij kantoren en bedrijfshallen min of meer zelfstandig, maar wel in samenhang zijn gepositioneerd en beoogd gebruik van de bebouwing in de architectuur tot uitdrukking mag komen.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de centrale parklaan wordt mede gevormd door de bouwwerken, die gepositioneerd zijn aan de laan. Dit is de zijde waar bedrijven zich naartoe moeten richten en presenteren, terwijl naar achter gelegen bouwwerken minder beeldbepalend zijn en dus meer ontwerpvrijheid kennen

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

De showrooms en/of kantoorbebouwing moeten worden gezien als een integraal onderdeel van de bedrijven(complexen); maar tegelijkertijd vormen deze gebouwen en/of gebouwdelen de architectonische parels van het terrein. De ondernemer die voor zijn bedrijfsvoering een bijzonder gebouw wil realiseren wordt gestimuleerd dit te doen in de zone direct parallel aan de parklaan, om aldus de collectieve beleving van het bedrijventerrein positief te beïnvloeden.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor grootschalige bedrijven, in grote doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn niet op zijn plaats.

Schaal en maatverhoudingen

Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen in dien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel B
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Parklaan met functionele relatie
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Herkenbare, zelfstandige massa's die verschillen in gebruik laten zien
	Detailering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in de ruimte
	Afstand tot andere objecten	Relatief vrijstaand
	Oriëntatie van object	Op de laan, visueel
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Vrij
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief gesloten
	Gevelplasticiteit	Weinig - ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte – profielvorm	Doosvormen
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Materiaaleigen



Profiel B-B

Profiel B: Oostelijke parklaan

Inleiding

De oostelijke parklaan is een interne structuurdrager in veld A, maar van minder belang dan de centrale parklaan. De oostelijke parklaan heeft een slingerend verloop en kent een a-symmetrisch profiel, waarbinnen de groene inrichting ruimte gereserveerd is voor aanleg van een werkspoorlijn. De eisen die aan de bebouwing worden gesteld zijn aan weerszijden vergelijkbaar. Daardoor worden rommelige contrasten vermeden.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

In profiel B is sprake van zorgvuldig, maar ingetogen vormgegeven bedrijvencomplexen, waarbij kantoren en bedrijfshallen min of meer zelfstandig, maar wel in samenhang zijn gepositioneerd en beoogd gebruik van de bebouwing in de architectuur tot uitdrukking mag komen.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de laan wordt mede gevormd door de bouwwerken, die gepositioneerd zijn aan de laan. Dit is de zijde waar bedrijven zich naartoe moeten richten en presenteren, terwijl naar achter gelegen bouwwerken minder beeldbepalend zijn en dus meer ontwerpvrijheid kennen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden. De parklaan heeft een dusdanig formeel karakter, dat veel toelaatbaar is, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor grootschalige en middelgrote bedrijven, in grote doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn niet op zijn plaats.

Schaal en maatverhoudingen

Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen in dien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel C
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Laanbeplanting met wandvorming
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Herkenbare, wandvormende massa's, waarin verschillende functie zijn samengebracht
	Detailering van object	Zorgvuldig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in lijn
	Afstand tot andere objecten	Relatief vrijstaand
	Oriëntatie van object	Visueel op de laan, maar anderszins ontsloten
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Veelvormig
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief open
	Gevelplasticiteit	Expressief
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal – verticaal	Horizontale massa
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte – profielvorm	Doos- en/of schijfvormen
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Zorgvuldig
	Detailering kleuren	Materiaaleigen



Profiel C-C

Profiel C: Gastelseweg

Inleiding

De Gastelseweg is een belangrijke structuurdrager, die onderdeel uitmaakt van het infrastructurele raamwerk. De Gastelseweg kent een continue, formeel profiel, waarbij de eisen die aan de bebouwing worden gesteld aan weerszijde vergelijkbaar blijven. Maar doordat de massa's in veld A en F kunnen verschillen, ontstaat als vanzelf een onderscheid tussen de beide gevelwanden.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

In profiel C is sprake van zorgvuldig, maar ingetogen vormgegeven bedrijvencomplexen, waarbij de gebouwen ongeacht hun functie een representatieve bijdrage aan de wandvorming moeten leveren. De relatie tussen vorm, gebruik en constructie kan vrijelijk worden ingevuld.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de structuurdrager, in de vorm van een formele parklaan, wordt mede gevormd door de bouwwerken, die gepositioneerd zijn als wanden van de laan. Dit is de zijde waar bedrijven zich naartoe moeten richten en presenteren, terwijl naar achter gelegen bouwwerken minder beeldbepalend zijn en dus meer ontwerprijheid kennen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De showrooms en/of kantoorbebouwing moeten worden gezien als een integraal onderdeel van de bedrijven(complexen); maar tegelij-

kertijd bieden deze gebouwen en/of gebouwdelen de mogelijkheid tot het vormen van architectonische parels van het terrein. De ondernemer die voor zijn bedrijfsvoering een bijzonder gebouw wil realiseren wordt gestimuleerd dit te doen in de zone direct parallel aan de Gastelseweg, om aldus de collectieve beleving van het bedrijventerrein positief te beïnvloeden.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in interessant vormgeven complexen, helder van opzet. Frivoliteiten zijn hier op zijn plaats, zolang als daarmee een extra dimensie aan het totaalconcept kan worden gegeven en er geen sprake is van loze incidenten.

Schaal en maatverhoudingen

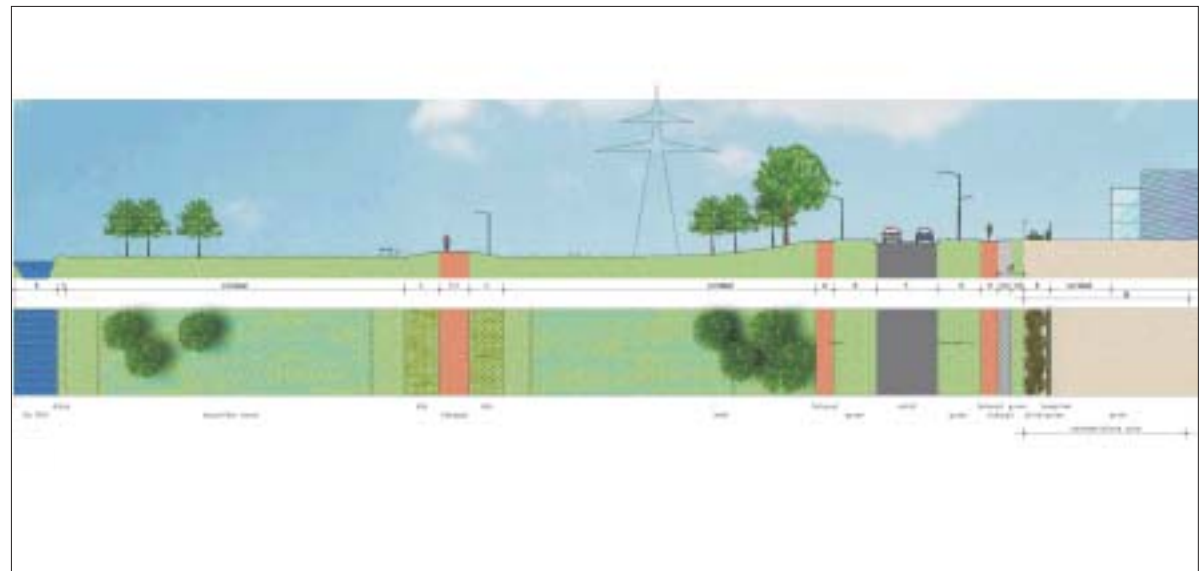
Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen in dien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel D
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Wand langs ecozone
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Verzelfstandigde massa's
	Detailtering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Wisselend
	Afstand tot andere objecten	Wisselend
	Oriëntatie van object	Visueel gericht op ecozone, maar anderszins ontsloten
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Abstraherende wanden van ecozone
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Grote vlakken
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief gesloten
	Gevelplasticiteit	Weinig - ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa met accent
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte – profielvorm	Doosvorm met accent
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailtering materialen	Sober
	Detailtering kleuren	Grijstinten met accenten van terracotta



Profiel D-D

Profiel D: Ecozone

Inleiding

De ecozone is een belangrijke interne structuurdrager voor Borchwerf II. De ecozone kent een breed en zeer groen profiel, met een geleidelijk hoogteverloop in de richting van de beek. De bebouwing vormt de begrenzing van de ecozone, als objecten aan de rand van parkachtig groen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Langs de ecozone is in A sprake van zorgvuldig, maar ingetogen vormgegeven bedrijvencomplexen, waarbij kantoren en bedrijfshallen min of meer zelfstandig, maar wel in samenhang zijn gepositioneerd en beoogd gebruik van de bebouwing in de architectuur tot uitdrukking mag komen.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de ecozone wordt in beperkte mate bepaald door de gebouwen aan de ecozone. De gebouwen vormen als het ware een coulisse, waarbinnen in een zorgvuldige onderlinge afstemming een ruime ontwerpvrijheid wordt toegelaten.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn niet op zijn plaats.

Schaal en maatverhoudingen

Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen in dien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel E
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Werkstraten met functionele inrichting
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Gelede of verzelfstandigde massa's voor de verschillende functies
	Detailtering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in de ruimte
	Afstand tot andere objecten	Relatief vrijstaand
	Oriëntatie van object	Visueel op lanen, functioneel op ontsluitingen
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Vrij
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Vrij
	Gevelplasticiteit	Vrij
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Doosvorm
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailtering materialen	Sober
	Detailtering kleuren	Materiaaleigen



Profiel E-E

Profiel E: Interne ontsluiting

Inleiding

De ontsluitingswegen zijn vooral bedoeld om de bedrijfskavels te ontsluiten. De wegen zijn voor het structuurbeeld van onderschikt belang. Ten aanzien van bebouwing, inrichting en gebruik gelden zo min mogelijk beperkingen. Bebouwing dicht op de wegen is representatief, terwijl verder weg gelegen bebouwing utilitair van karakter is.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

In profiel E is sprake van doelmatig vormgegeven bedrijvencomplexen, waarbij kantoren en bedrijfshallen min of meer zelfstandig, maar wel in samenhang zijn gepositioneerd en beoogd gebruik van de bebouwing in de architectuur tot uitdrukking mag komen.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de ontsluitingswegen is simpel en vraagt niet om bijzondere architectonische expressie.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn niet op zijn plaats, maar expressiviteit in showroom en/of kantoorvolumes is mogelijk.

Schaal en maatverhoudingen

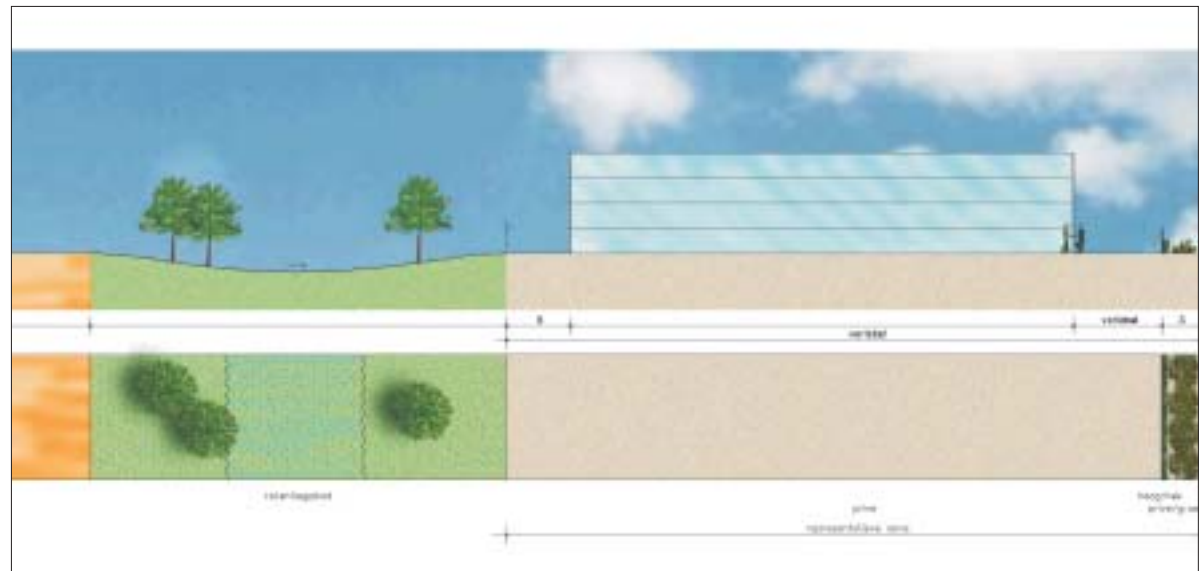
Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen in dien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel F
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Snelwegzone met visuele relatie
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Zelfstandige kantoorwoning
	Detailering van object	Ingetogen en verfijnd
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Bouwen in de rooilijn, dwars op snelweg
	Afstand tot andere objecten	In sterke onderlinge regelmaat
	Oriëntatie van object	Visueel op de snelweg, anderszins ontsloten
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Sterke onderlinge samenhang met high-tech uitstraling
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Grote vlakken
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Transparant
	Gevelplasticiteit	Weinig - ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Verticale schijfvormige, op plint
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Schijfvorm
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Grijstinten met accenten van terracotta



Profiel F-F

Profiel F: Snelweg

Inleiding

De autosnelweg A17 is een belangrijke structuurdrager, die onderdeel uitmaakt van het infrastructurele raamwerk. De snelweg snijdt door het bedrijventerrein Borchwerf II; aan weerszijden van de snelweg is sprake van een duidelijke wandvorming, die in veld F gevormd wordt door kantoor (achtige) bebouwing in vier bouwlagen, die dwars op de snelweg is gesitueerd en aldus doorzicht naar de achterliggende bedrijven mogelijk maakt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

In profiel F is sprake van zorgvuldig, maar expressief vormgegeven gebouwen die ongeacht hun functie een representatieve bijdrage aan de geperforeerde wandvorming moeten leveren langs de snelweg. De relatie tussen vorm, gebruik en constructie kan vrijelijk worden ingevuld.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De situering direct aan de snelweg noodzaakt tot een strakke ritmering, die bij hoge snelheid van passeren de indruk van een samenhangende wand zal vormen die pas bij nadere beschouwing meer details zal prijsgeven. Het motto van eenheid in variatie is hier in het bijzonder op zijn plaats.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De (kantoor)bebouwing moet worden gezien als visitekaartje van Borchwerf II en daarmee bieden deze gebouwen en/of gebouwdelen de mogelijkheid tot het vormen van architectonische parels van het terrein. De ondernemer die voor zijn bedrijfsvoering een bijzonder gebouw wil realiseren wordt gestimuleerd dit te doen in de zone direct parallel aan de snelweg, om aldus de collectieve beleving van het bedrijventerrein positief te beïnvloeden.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor kantoren of kantoorhoudende bedrijvigheid, in interessant vormgeven gebouwen, helder van opzet. Frivoliteiten zijn hier op zijn plaats, zolang als daarmee een extra dimensie aan het totaalconcept kan worden gegeven en er geen sprake is van loze incidenten.

Schaal en maatverhoudingen

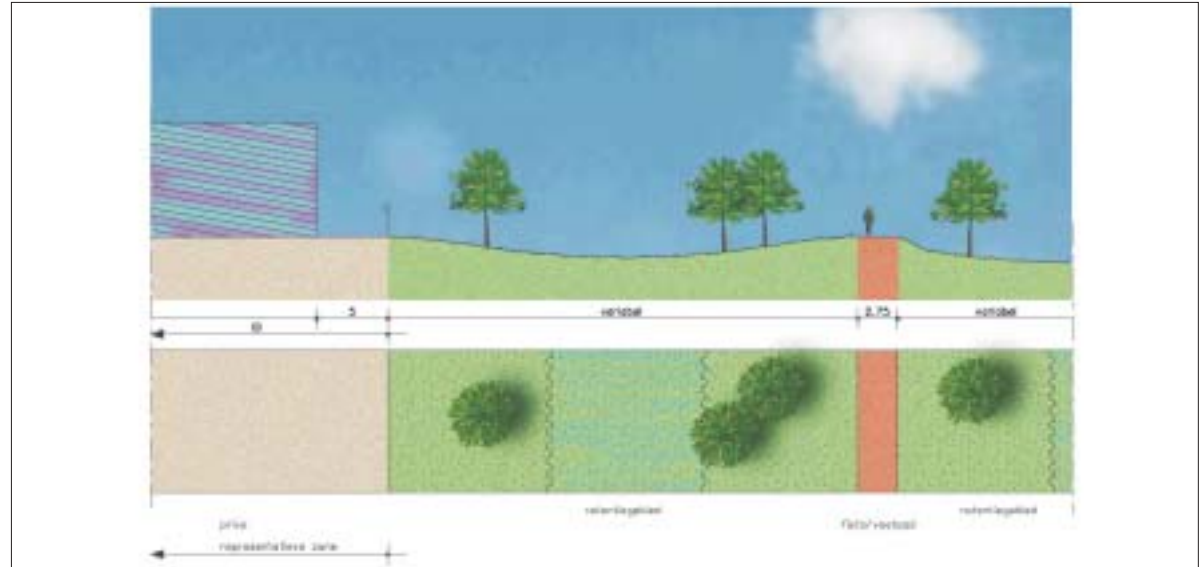
Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de onderlinge gebouwen, waarbij schaalsprongen indien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt aan beton, hout en niet reflecterend glas, aangevuld of afgewerkt met baksteen of (niet geribbelde) metaal- of keramische beplating, in een donkere en/of terracotta kleurstelling.



Toetsingscriterium		Profiel G
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Wand langs ecozone
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Bedrijfshallen met kantoren, onderscheidenlijk naar gebruik vormgegeven
	Detailering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Wisselend
	Afstand tot andere objecten	Wisselend
	Oriëntatie van object	Visueel gericht op ecozone, maar anderszins ontsloten
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Abstraherende wanden van ecozone
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Grote vlakken
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Gesloten
	Gevelplasticiteit	Weinig - ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa met accent
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte – profielvorm	Doosvorm
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Grijstinten met accenten van terracotta



Profiel G-G

Profiel G: Ecozone

Inleiding

De ecozone is een belangrijke interne structuurdrager voor Borchwerf II. De ecozone kent een breed en zeer groen profiel, met een geleidelijk hoogteverloop in de richting van de beek. De bebouwing vormt de begrenzing van de ecozone, als objecten aan de rand van parkachtig groen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Langs de ecozone is sprake van zorgvuldig, maar ingetogen vormgegeven bedrijven met kantoren, waarbij kantoren en bedrijfshallen aaneengebouwd worden en het beoogd gebruik van de bebouwing in de architectuur tot uitdrukking mag komen.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de ecozone wordt in beperkte mate bepaald door de gebouwen aan de ecozone. De gebouwen vormen als het ware een coulisse, waarbinnen in een zorgvuldige onderlinge afstemming een ruime ontwerpvrijheid wordt toegelaten.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn niet op zijn plaats.

Schaal en maatverhoudingen

Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen in dien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel H
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Ontsluitingswegen met bedrijven
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-funcionele opzet van object	Bedrijfshallen met kantoren, onderscheidenlijk naar gebruik vormgegeven
	Detaillering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Hal achter op kavel, met kantoor ervoor
	Afstand tot andere objecten	Wisselend
	Oriëntatie van object	Visueel gericht op ontsluiting
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Grote onderlinge variatie aan straatzijde
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Grote vlakken
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief gesloten
	Gevelplasticiteit	Weinig - ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa met accent
	Oriëntatie – kaprichting	-
	Kapvorm – dakhelling	Bedrijfshallen: platte afdekking
		Overige bebouwing: vrije dakvorm
	Bouwhoogte - profielvorm	Meervoudig geschakelde doosvormen
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detaillering materialen	Sober
	Detaillering kleuren	Grijstinten met accenten van terracotta



В|ЯО 50

Profiel H: Bedrijfsstraten

Inleiding

De bedrijfsstraten zijn de ontsluitingswegen waar bedrijven rechtstreeks op uitwegen. Deze ontsluitingswegen zijn sober en doelmatige vormgegeven om de bedrijfsprocessen niet onnodig te belemmeren.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Aan de bedrijfsstraten zijn de traditionele (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Deze bedrijven kenmerken zich door hallen met een kantoor ervoor. De bedrijfshallen mogen het straatbeeld niet domineren; bedrijven worden uitgenodigd zich met kantoren en showrooms naar de ontsluitingswegen te profileren en krijgen daartoe relatief veel vrijheid.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het profiel van de bedrijfsstraten wordt gekenmerkt door in lijn geprojecteerde bedrijfshallen waarvoor sprekende, maar in maat ondergeschikte volumes zijn gesitueerd.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik met ondergeschikte kantoor- en showroomfunctie. De verschillende gebruiksvormen mogen in de vormgeving tot uitdrukking gebracht worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is opgebouwd uit doosachtige volumes, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn aan de voorzijde toelaatbaar.

Schaal en maatverhoudingen

Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom- en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen moeten worden voorkomen en waarbij de showroom- en/of kantoorvolumes ruimtelijk onderschikt zijn aan de bedrijfshallen

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt voor de bedrijfshallen aan (geribbelde) metaalplaten, beton, hout en niet reflecterend glas, afgewisseld met baksteen in een donkere en/of terracotta kleurstelling voor representatieve elementen.



Toetsingscriterium		Profiel I
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Solitaiten in parkachtige omgeving als overgang naar buitengebied
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Eén massa
	Detailering van object	Joviaal en uitbundig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in de ruimte
	Afstand tot andere objecten	Vrijstaand
	Oriëntatie van object	Op het landschap, visueel
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Individuele high-tech architectuur
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Vrij
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Vrij
	Gevelplasticiteit	Expressief
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa met accenten
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Vrij
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Zakelijk
	Detailering kleuren	Materiaaleigen



Profiel I: Parkrand

Inleiding

De bedrijfshallen in veld D worden als het ware omzoomt en ingepakt door kantoorhoudende bedrijvigheid in een parkachtige, groene setting. De voorkeur gaat uit naar bebouwing in een vrijstaande opzet, die door een hoge beeldkwaliteit extra cachet geven aan veld D. De terreininrichting dient aan te sluiten bij de ecologische kwaliteiten van de retentievoorzieningen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Er is sprake van zorgvuldig, maar ingetogen vormgegeven bedrijvencomplexen, waarbij kantoor, showroom en bedrijfshal min of meer een entiteit vormen, in samenhang gepositioneerd, terwijl het beoogd gebruik van de bebouwingselementen in de architectuur tot uitdrukking mag komen.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De retentiezones worden sober ingericht met gras en bomen, waardoor de bebouwing in het oog zal springen. Daarom wordt onder voorwaarde van een zorgvuldige onderlinge afstemming, een ruime ontwerpvrijheid toegelaten.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaken bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. De positionering in een groene setting vraagt om een uitdagende vorming, waarbij de complexiteit indien mogelijk moet worden beperkt.

Schaal en maatverhoudingen

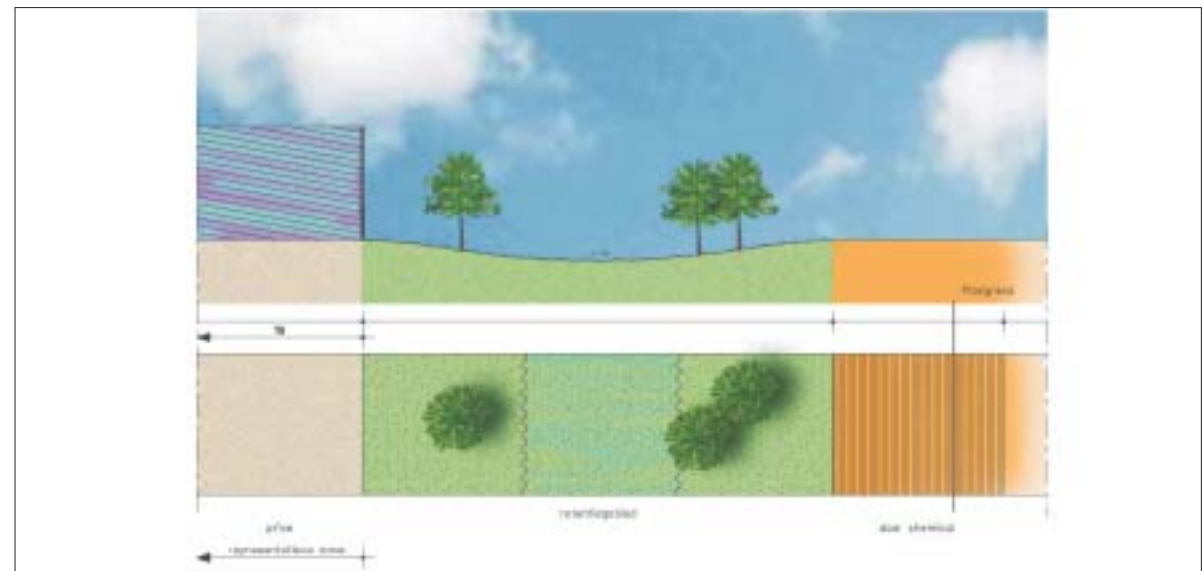
Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume tot een ruimte complex, waarbij schaalsprongen indien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt aan staal, beton, hout en niet reflecterend glas, aangevuld of afgewerkt met baksteen of (niet geribbelde) metaal- of keramische beplating, in een donkere en/of terracotta kleurstelling.



Toetsingscriterium		Profiel K
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Snelwegzone met visuele relatie
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Bedrijfshal
	Detailtering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Bouwen in rooilijn
	Afstand tot andere objecten	Aaneengesloten
	Oriëntatie van object	Op de snelweg, visueel
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Sterke onderlinge samenhang met high-tech uitstraling
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Grote vlakken
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Transparant
	Gevelplasticiteit	Vrij
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa met verticaal accent
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Doosvorm
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailtering materialen	Sober
	Detailtering kleuren	Grijs tinten met verticale accenten van terracotta



Profiel K-K

Profiel K: Snelweg

Inleiding

De autosnelweg A17 is een belangrijke structuurdrager, die onderdeel uitmaakt van het infrastructurele raamwerk. De snelweg snijdt door het bedrijventerrein Borchwerf II; aan weerszijden van de snelweg is sprake van een duidelijke wandvorming, die in (het midden van) veld D gevormd wordt door aaneengeschakelde bedrijfshallen, die parallel aan de snelweg is gesitueerd, ruimtelijk ingesnoerd door retentievoorzieningen, die aldus doorzicht naar de achterliggende buitengebied mogelijk maaken.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Er is sprake van zorgvuldig, maar expressief vormgegeven gebouwen complex, dat door aaneenschakeling van overigens kleinere bedrijfsunits een strakke wand zal vormen naar de snelweg. Naar de snelweg toe is de aaneenschakeling van bedrijfshallen duidelijk zichtbaar, want kantoren en showrooms zijn alleen aan de andere zijde toelaatbaar.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De situering direct aan de snelweg noodzaakt tot een strakke ritmering, die bij hoge snelheid van passeren de indruk van een samenhangende wand zal vormen die pas bij nadere beschouwing meer details zal prijsgeven. Het motto van eenheid in variatie is hier in het bijzonder op zijn plaats.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing moet worden gezien als ikoon van Borchwerf II. De ondernemer die voor zijn bedrijfsvoering een bijzonder gebouw wil realiseren wordt gestimuleerd dit te doen in de zone direct parallel aan de snelweg, om aldus de collectieve beleving van het bedrijventerrein positief te beïnvloeden.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor meerdere kleinschalige bedrijven, in een interessant vormgeven gebouwencomplex, helder van opzet. Frivoliteiten zijn hier op zijn plaats, zolang als daarmee een extra dimensie aan het totaalconcept kan worden gegeven en er geen sprake is van loze incidenten.

Schaal en maatverhoudingen

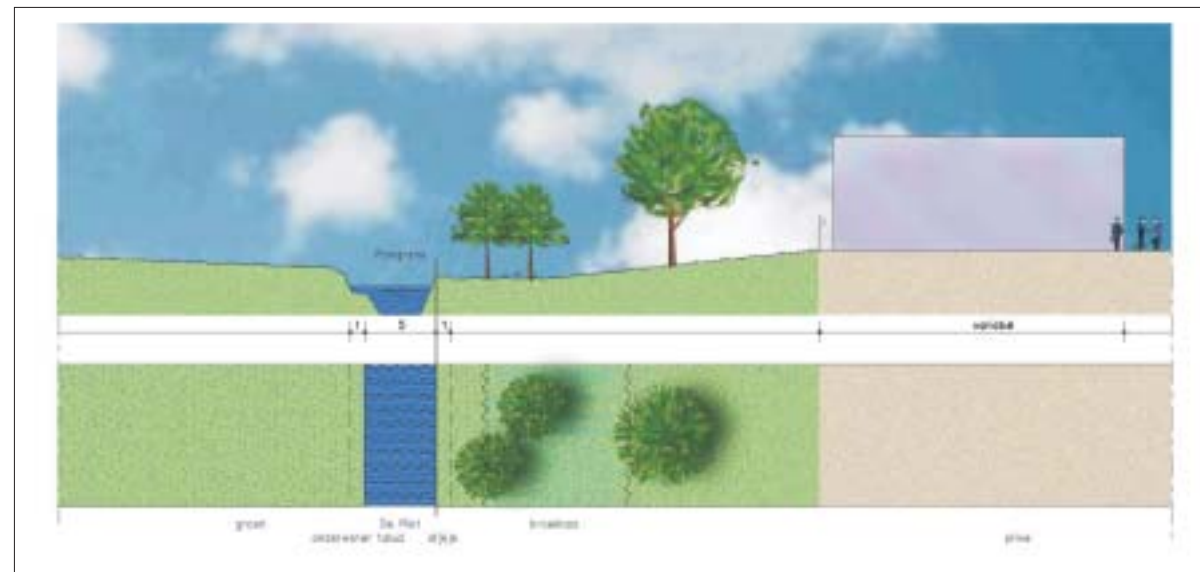
Van belang is een zorgvuldige afstemming tussen de onderlinge gebouwen, waarbij schaalsprongen moeten worden voorkomen en zorgvuldig moet worden gekeken naar onderlinge afstemming van denkbaar verschillende bedrijfswensen..

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt aan staal, beton, hout en niet reflecterend glas, aangevuld of afgewerkt met baksteen of (niet geribbelde) metaal- of keramische beplating, in een donkere en/of terracotta kleurstelling.



Toetsingscriterium		Profiel L
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Overgang naar buitengebied met visuele relatie
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Geïntegreerde bebouwing – één massa
	Detailering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in de ruimte
	Afstand tot andere objecten	Vrijstaand
	Oriëntatie van object	Op het landschap, visueel
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Eenvormig
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief gesloten
	Gevelplasticiteit	Ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Doosvorm
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Materiaaleigen



Profiel L-L

Profiel L: Buitenrand

Inleiding

De buisleidingenstraat is een belangrijke interne structuurdrager voor Borchwerf II. De buisleidingenstraat kent een breed profiel, zonder opgaande beplanting en afgeschermd door de ecologisch vormgegeven Riet. De bebouwing grenst aan deze Riet en vormt de begrenzing van het bedrijventerrein Borchwerf in de vorm van een stedenbouwkundige coulisse.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Langs de buisleidingenstraat staan grote, zorgvuldig maar ingetogen vormgegeven doosachtige bedrijvencomplexen, waarbij kantoren en bedrijfshallen sterk geïntegreerd zijn tot een samengesteld volume, waarbij het beoogd gebruik van de bebouwingselementen wel in de architectuur tot uitdrukking mag komen, maar niet mag leiden tot een verzelfstandiging van de onderdelen, en waarin functionele verschillen ondergeschikt zijn aan de als eenheid in vormgegeven bedrijfsentiteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De grootschalige volumens zijn centraal op het perceel gesitueerd en omgeven door buitenruimte die hoewel doelmatig ingericht, het parkachtige beeld van het bedrijventerrein dient te onderschrijven. Het is met name deze parkachtige inrichting die de verbinding moet leggen tussen de verschillende bedrijven.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn niet op zijn plaats; het streeft moet worden naar het vormgeven van een groot gebaar.

Schaal en maatverhoudingen

Van belang is het vormen van een eenheid tussen de bedrijfshallen en showroom en/of kantoorvolume, waarbij schaalsprongen indien mogelijk moeten worden voorkomen.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt aan staal, beton, hout en niet reflecterend glas, aangevuld of afgewerkt met baksteen of (niet geribbelde) metaal- of keramische beplating, in een donkere en/of terracotta kleurstelling.



Toetsingscriterium		Profiel M
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Snelwegzone met visuele relatie
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Geïntegreerde bebouwing – één massa
	Detailering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in de ruimte
	Afstand tot andere objecten	Vrijstaand
	Oriëntatie van object	Op de snelweg, visueel
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Eenvormig
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief open
	Gevelplasticiteit	Ingetogen
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Vrij, zakelijk
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Materiaaleigen



Profiel M-M

Profiel M: Snelwegzone

Inleiding

In bebouwingsveld C wordt een verkaveling voorgesteld met een grootschalige opzet. De bebouwing bestaat bij voorkeur uit een aantal grote zelfstandige massa's die gegroepeerd staan rondom een zone waar alle bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Het geheel van de vrijstaande gebouwen vormt een verzameling van abstract vormgegeven units. De bedrijven en activiteiten zijn nadrukkelijk zichtbaar, doordat aan de snelwegzijde sprake van cultureel groen, zoals geschoren gazons met een incidentele boom.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De bebouwing bestaat uit geïntegreerde doosvormige massa's, waarbij kantoren en bedrijfshallen sterk geïntegreerd zijn tot een samengesteld volume, waarbij het beoogd gebruik van de bebouwingselementen wel in de architectuur tot uitdrukking mag komen, maar niet mag leiden tot een verzelfstandiging van de onderdelen, en waarin functionele verschillen ondergeschikt zijn aan de als eenheid in vormgegeven bedrijfsentiteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De verkavelingsopzet maakt een grote diversiteit in bouwvolumes en inrichtingsprincipes mogelijk. Het is daarom belangrijk een zekere mate van eenheid in architectuur per perceel te bereiken en te voorkomen dat een gefragmenteerd beeld ontstaat.

Betekenen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaak bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn slechts toelaatbaar als daarmee de ontwerpthematiek wordt versterkt.

Schaal en maatverhoudingen

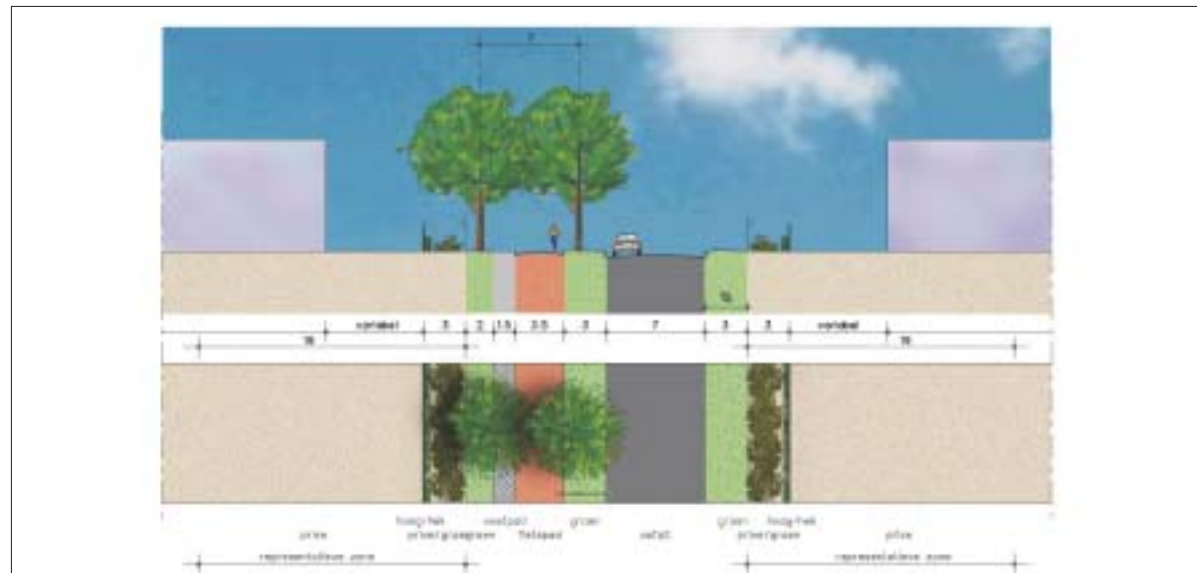
Van belang is dat de bebouwingsobjecten in maat en schaal afgestemd zijn op de snelweg.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt aan beton, hout en niet reflecterend glas, aangevuld of afgewerkt met baksteen of (niet geribbelde) metaal- of keramische beplating, in een donkere en/of terracotta kleurstelling.



Toetsingscriterium		Profiel N
Algemeen criterium	Beoordelingsaspect	Betekenis in relatie tot het profiel
		Centrale ontsluitingsas in veld C
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	Ruimtelijk-functionele opzet van object	Geïntegreerde bebouwing – één massa
	Detailering van object	Sober en doelmatig
Relatie tussen bouwwerk en omgeving	Plaatsing en situering van object	Objecten in ruimte, centraal op kavel
	Afstand tot andere objecten	Vrijstaand
	Oriëntatie van object	Op centrale ontsluitingsas
Vormen in de sociaal-culturele context	Stijlkenmerken van object / straatbeeld	Utilitair en high-tech
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	Gevelopbouw: verhouding gevelvlakken	Grote vlakken, meervormig
	Gevelgeleding: verhouding open - dicht	Relatief open
	Gevelplasticiteit	Vrij
Schaal en maatverhoudingen	Bouwmassa: horizontaal - verticaal	Horizontale massa met accent
	Oriëntatie – kaprichting	Geen kap
	Kapvorm – dakhelling	Platte afdekking, geen kap
	Bouwhoogte - profielvorm	Doosvorm
Materiaal, textuur, kleur en licht	Detailering materialen	Sober
	Detailering kleuren	Materiaal eigen



Profil N-N

Profiel N: Centrale ontsluitingsas

Inleiding

Veld C wordt ontsloten door een centrale ontsluitingsas, waaraan de uitritten van alle bedrijven zijn gelegen. Naar deze zijde openen de bedrijven zich ook in letterlijke zin. De grootschalige en gesloten volumes zijn aan deze zijde toenaderbaar en vriendelijk.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De bebouwing bestaat uit geïntegreerde doosvormige massa's, waarbij kantoren en bedrijfshallen sterk geïntegreerd zijn tot een samengesteld volume, waarbij het beoogd gebruik van de bebouwingselementen wel in de architectuur tot uitdrukking mag komen, maar niet mag leiden tot een verzelfstandiging van de onderdelen, en waarin functionele verschillen ondergeschikt zijn aan de als eenheid in vormgegeven bedrijfsentiteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

De verkavelingsopzet maakt een grote diversiteit in bouwvolumes en inrichtingsprincipes mogelijk. Het is daarom belangrijk een zekere mate van eenheid in architectuur per perceel te bereiken en te voorkomen dat een gefragmenteerd beeld ontstaat.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

De bebouwing is in hoofdzaken bedoeld voor bedrijfsmatig gebruik, dat in de vormgeving tot uitdrukking gebracht mag worden, zolang als schijn-architectuur afwezig blijft.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

De bebouwing is bedoeld voor bedrijven, in doosachtige gebouwen, enkelvoudig en helder van opzet. Frivoliteiten zijn slechts toelaatbaar als daarmee de ontwerpthematiek wordt versterkt.

Schaal en maatverhoudingen

In het bestemmingsplan is een maximale maatvoering vastgelegd. Van belang is dat de bebouwingsobjecten in maat en schaal afgestemd zijn op de snelweg.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen in materiaal-eigen kleuren, en afwisselende tinten. Te denken valt aan staal, beton, hout en niet reflecterend glas, aangevuld of afgewerkt met baksteen of (niet geribbelde) metaal- of keramische beplating, in een donkere en/of terracotta kleurstelling.

Spriet-, staaf- en schotelantennes

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet- of staafantennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenneinstallaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

algemeen

De antenne voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar de antenne geplaatst gaat worden

Plaatsing en aantal

antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst

- ⊘ niet aangebracht aan beeldbepalende panden;
- ⊘ bij gestapelde kantoorgebouwen op het platte dak;
- ⊘ bij gestapelde kantoorgebouwen op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn;
- ⊘ maximaal één spriet-, staaf- of schotelantenne aan, op of bij een gebouw.

Maatvoering

- ⊘ Hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.
- ⊘ Hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
- ⊘ Hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
- ⊘ Hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager).
- ⊘ Doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

Vormgeving

- ⊘ Antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven.
- ⊘ Indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk.
- ⊘ Beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel).
- ⊘ Geperforeerde schotel.

Materiaal en kleur

Materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs.

Rolhekken, luiken en rolluiken

Omschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen echter niet. Juist in die gebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Rolhekken of (rol)luiken

Algemeen

Rolhek, luik of rolluik voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden

Plaatsing

- € Minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui).
- € Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
 - € voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - € ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.
- € aan de buitengevel, mits:
 - € plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
 - € voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.
- € Rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast.
- € Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

Reclame-uitingen in de representatie zone

Omschrijving en uitgangspunten

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q. gevelopzet.

Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte. Per bedrijf zijn maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel toelaatbaar.

Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen

Plaatsing en aantal

- ⊘ Bij de entree van het erf door parkmanagement organisatie.
- ⊘ Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- ⊘ Maximaal één vrijstaande reclame-uiting per erf.

Vormgeving

- ⊘ Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniseren met het hoofdgebouw.
- ⊘ Reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- ⊘ Geen mechanisch bewegende delen.
- ⊘ Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht.
- ⊘ Geen daglichtreflecterende reclame.
- ⊘ Geen aangelichte reclame.

Overige

- ⊘ Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw

Plaatsing en aantal

- ⌘ Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw aan de gevel en/of op de dakrand.
- ⌘ Géén reclame-uitingen op een dak.

Maatvoering

- ⌘ Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- ⌘ Gevelreclames loodrecht op gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m.

Vormgeving

- ⌘ Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v. het hoofdgebouw en meegenomen te worden in het ontwerp.
- ⌘ In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel.
- ⌘ Aan randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan.
- ⌘ Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, bij voorkeur geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht, daglichtreflecterende en/of aangelichte reclame.

Overige

- ⌘ Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Bijlage

BIJLAGE 1: WELSTANDSKADER

Algemene criteria

Relatie met het bestemmingsplan

In de Woningwet wordt geregeld wanneer een bouwvergunning mag en moet worden geweigerd. De welstandstoetsing dient alleen betrekking te hebben op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan. Jurisprudentie heeft uitgewezen dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing en maatvoering als deze reeds in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bestemmingsplanvoorschriften prevaleren dus boven welstandscriteria.

Voor- en achterkant benadering

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de beleving van de kwaliteit van de buitenruimte, voor zover beleefbaar van de openbare ruimte en ogenschijnlijk een integraal onderdeel daarvan. Dit betekent dat vanuit welstandsoptiek het bouwen aan de voorkant en zijkant, voor zover die grenst aan de openbare buitenruimte in het algemeen kwetsbaarder is dan het bouwen aan de achterkant. De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Een en

ander is vastgelegd in een door de AMvB zijn vastgelegd en als in-steek gebruikt bij het opstellen de criteria.

Toepassing algemene criteria

Aan de beoordeling van een bouwwerk liggen algemene welstandscriteria ten grondslag, die gebiedsgericht worden toegepast. De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee architectuur kan worden omschreven. Ze vormen het begrippenkader en basis waarop de welstandscommissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap en zijn daarmee het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht:

- € Relatie tussen vorm, gebruik en constructie, dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
- € Relatie tussen bouwwerk en omgeving, dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;

- ⊘ Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context, dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit;
- ⊘ Evenwicht tussen helderheid en complexiteit, dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;
- ⊘ Schaal en maatverhoudingen, dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- ⊘ Materiaal, textuur, kleur en licht, dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Plantoetsing

Toetsingsschema

In dit beeldkwaliteitsplan zijn op basis van bovenstaande algemene criteria de gebiedsspecifieke welstandscriteria nader ingevuld. Het gaat er immers niet om te bepalen of een gebouw in algemene zin goed is, maar om te beoordelen of een gebouw past op het bedrijventerrein Borchwerf. In hoofdstuk 6 (Criteria) zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van de gebiedsspecifieke criteria is de stedenbouwkundige hoofdopzet van het bedrijventerrein.

In de toetsingsschema's zijn de criteria samengevat weergegeven.

Indieningvereisten

De kwaliteit van het aangeleverde materiaal moet een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. De volgende zaken dienen te worden aangeleverd:

- ⊘ kwaliteitsverklaringen, gelijkwaardigheidverklaringen e.d.;
- ⊘ overzichtslijst/verklaring digitaal ingediende gegevens en bescheiden;
- ⊘ plattegronden en doorsnedetekeningen (minimaal schaal 1 :100);
- ⊘ aanduiding bestemmingen;
- ⊘ afmeting perceel en situering (minimaal schaal 1 :1000);
- ⊘ hoogte bouwwerk t.o.v. straatpeil en aantal bouwlagen;
- ⊘ inrichting aansluitende terreinen, parkeervoorzieningen (minimaal schaal 1 :1000);
- ⊘ geveltekeningen en belendende bebouwing (minimaal schaal 1 :100);
- ⊘ detailtekeningen gezichtsbepalende bouwdelen;
- ⊘ foto's bestaande situatie en omliggende bebouwing;
- ⊘ kleurenschema's en een materiaallijst;
- ⊘ bij verbouwingsplannen tevens tekeningen van bestaande plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1 :100);
- ⊘ gegevens en bescheiden ten behoeve van de brandveiligheidstoetsing;
- ⊘ gegevens en bescheiden betreffende de milieutechnische aard van het te vestigen bedrijf.

BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

A

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aangekapt: Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardtinten: Rood/bruine en/of terracotta-tinten.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Antennedrager: Antennemast of andere constructie bedoelt voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Asymmetrische kap: Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Authentiek: Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

Band: Horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen, kunststeen of baksteen

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beschot: Houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen, loodsen en geïntegreerde kantoren; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering: Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: Bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, fundament.

C

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformereren: Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

Context: Omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: Een tegenstelling vormen.

D

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detallering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden.)

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositie geheel.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor

zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

G

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: Horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken.)

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

Gevelmakelaar: Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte:

Gootklos: Zie klossen.

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

I

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie: het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf

K

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen: Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.

Koofbord: Gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L

Lak: Afwerklaag van schilderwerk.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

M

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Maatvoering: Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonneschermbord.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

N

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

Pilaster: Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

R

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Respecteren: Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tactiel: Met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.

Textuur: De waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

Timpaan: Driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

U

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping: bouwlaag

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-gevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: Plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Z

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

