Beeldkwaliteitplan



Poortgebied Bergsche Heide


Plangebied

Inleiding

De gemeente Bergen op Zoom heeft de ambitie om de Brabantse Wal op de kaart te zetten. Onderdeel van het project is het landschapspark Bergsche Heide. Het Landschapspark Bergsche Heide heeft de potentie om een mooi, rustig en afwisselend uitloopgebied te gaan vormen voor de regio. Verschillende initiatieven moeten er toe bijdragen dat de kwaliteit in de Bergsche Heide wordt vergroot, zodat het als 'Recreatieve Poort' tot de Brabantse Wal kan gaan functioneren. Dit poortgebied fungeert tevens als transitiegebied tussen de snelweg en het landschapspark.

Om het juridische kader te scheppen voor het poortgebied van Bergsche Heide is door de gemeente Bergen op Zoom het bestemmingsplan 'Poortgebied Bergsche Heide' in procedure gebracht.

Uitgangspunt bij de uitwerking van het bestemmingsplan is het realiseren van een kwalitatief poortgebied. In het bestemmingsplan wordt in de toelichting dan ook ruim aandacht besteed aan het aspect 'Beeldkwaliteit' in relatie tot de opzet van het landschapspark.



Beeldkwaliteitsaspecten, welke betrekking hebben op bijvoorbeeld de gewenste vormgeving en architectuur van de gebouwen, alsook bijvoorbeeld de gewenste materialisering en inrichting van de bedrijfspercelen en openbare ruimte, kunnen normaal gezien niet direct in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Dergelijke aspecten kunnen echter wel bepalend zijn voor het beeld, wat uiteindelijk van het poortgebied zal ontstaan.

Beeldkwaliteitplan

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden omschreven als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”. De beeldkwaliteit van de omgeving dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken.

Een beeldkwaliteitplan heeft tot doel een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen vast te leggen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het plan geeft een kader voor de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en eventueel van de bijbehorende (openbare) ruimte. Hierbij wordt gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

Op basis van het beeldkwaliteitplan kunnen omwonenden zich een voorstelling maken van de toekomstige invulling. Het beeldkwaliteitplan maakt een onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt dan ook gelijktijdig in procedure gebracht. In het bestemmingsplan staan meer de regels ten aanzien van het gebruik van de locatie en de ligging en grootte van de toegestane bouwmassa(‘s). Het beeldkwaliteitplan is afgestemd op de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en gaat het toetsingskader vormen voor Welstand.

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende bouwmogelijkheden opgenomen:

- Een hotel met restaurant, casino en congrescentrum;
- Twee fastfood restaurants;
- Energyhub;
- Een reclamemast;
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfscheidingen.

Achtergronden

Een groot deel van poortgebied wordt in de huidige situatie gebruikt voor verblijfsrecreatie in de vorm van gedateerde recreatiewoningen. De verrommeling en verpaupering is groot. Het gebied vormt daarmee een dissonant in de beoogde landschappelijke structuur. De ontwikkeling van het poortgebied staat daarmee hoog op de agenda. Daarnaast is de ontwikkeling van de poort belangrijk voor de verdeling van recreanten en bezoekers over de Bergsche Heide. Het poortgebied is immers direct bereikbaar via een afrit op de snelweg en staat in directe verbinding met de nieuwe ontsluitingsweg die de verschillende parels in het landschapspark verbindt.



1870



1912



1950



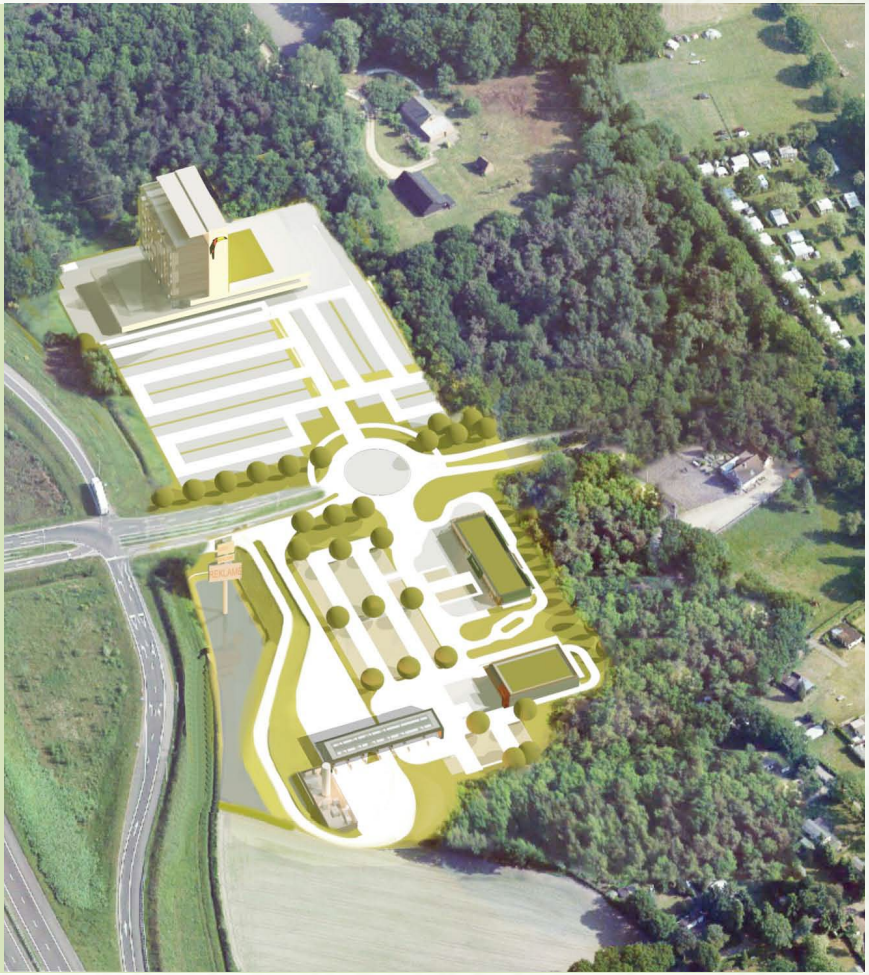
1995



Ambitie

Voor de bezoekers is het van belang dat naast het beeld van het landschapspark ook de verschillende functies van de deelgebieden herkenbaar zijn. Enerzijds is ervoor gekozen om het poortgebied niet achter groen te verstoppen, maar door een doordacht ontwerp naar de buitenkant te presenteren. Anderzijds is het van belang dat het achterliggende landschapspark Bergsche Heide, waar het poortgebied onderdeel van uitmaakt, zichtbaar blijft en beleefd wordt voor de bezoekers.

De opzet en herkenbaarheid van de bebouwing is hierbij belangrijk. Het poortgebied biedt ruimte voor het ontwikkelen van meerdere bouwelementen. Het wel of niet optimaal kunnen functioneren van deze functies is in belangrijke mate afhankelijk van de herkenbaarheid vanaf de Rijksweg A4 en de centrale toegangsweg. De horeca-functies kunnen vervolgens weer een positieve aanvulling vormen op het achterliggende landschapspark.



Visie beeldkwaliteit

Kader

Binnen de welstandsnota van de gemeente Bergen op Zoom wordt een onderscheid gemaakt in vier soorten welstandscriteria:

- Sneltoetscriteria;
- Objectgerichte criteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Algemene criteria.

Aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een specifiek deelgebied met eigen kenmerken, en het geen monument of klein bouwplan betreft, wordt binnen dit beeldkwaliteitsplan aangesloten bij de werkwijze van de algemene welstandcriteria van de gemeente Bergen op Zoom.

Het gaat hierbij om de volgende beoordelingsaspecten en criteria:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.










McDonald's
McDonald's




KFC
KFC


KFC
KFC

Visie beeldkwaliteit

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

De vorm van de toekomstige bebouwing dient een duidelijke relatie te hebben tussen de verschijningsvorm en de betreffende functie. Terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica dient te hebben. De toekomstige bebouwing bepaalt, met het achterliggende landschapspark als decor, de uitstraling van het poortgebied. Aan de bebouwing worden aan ook hoge eisen gesteld. De relatie met de Rijksweg is hierbij ook van belang. Voor de bebouwing wordt dan ook een driezijdige en soms vierzijdige oriëntatie nagestreefd. Op deze wijze wordt voorkomen dat gesloten gevels en onaantrekkelijke hekwerken zichtbaar zijn vanuit het openbare gebied (en de rijksweg).

De gebouwen in het zuidelijk plangebied krijgen geen hoge en ranke verschijningvorm, maar bestaan meer uit een laag en breed bouwwerk, zoals kenmerkend is voor een fastfood restaurant met drive-in waarbij alle functies voornamelijk op de begane grond worden gevestigd. Deze brede verschijningsvorm wordt gekenmerkt door horizontale elementen, zoals de belijning van de nok, de goot en/of doorgangen naar de drive-In. De horizontale lijnen van de verschillende gebouwen dienen onderling op elkaar te worden afgestemd.

De herkenbaarheid van het hotel wordt met name gekenmerkt door een stevige brede basis ten behoeve van de horeca functies en een congrescentrum. De bovenliggende hotelkamers kunnen worden voortgezet in hetzelfde stramien, maar kunnen ook worden vormgegeven in aan ranke slanke vorm. Het is mogelijk voor bedrijven om zich individueel te presenteren, maar het is hierbij belangrijk dat aansluiting wordt gezocht bij de omliggende bebouwing om een harmonieuze en evenwichtige uitstraling te creëren.

Beeldkwaliteitseisen:

- Heldere en herkenbare bouwvolumes zijn het uitgangspunt.
- Gestreefd wordt naar een meerzijdige oriëntatie, waarbij blinde gevelvlakken zoveel mogelijk worden voorkomen.
- De bouwmassa's dienen een harmonieuze en evenwichtige uitstraling te krijgen, waarbij onderlinge afstemming gezocht kan worden door het gebruik van horizontale lijnen.

Beeldkwaliteitseisen; tussen bouwwerk en omgeving:

- De bebouwing dient vrij gepositioneerd te worden op het perceel, waarbij de individuele bouwmassa's herkenbaar blijven.
- De bebouwing dient evenwijdig of loodrecht op de Rijksweg A4 te worden gepositioneerd.
- De individuele gebouwen dienen in ieder geval een oriëntatie te hebben op de rijksweg.
- De bebouwing moet bestaan uit een helder en eenvoudig hoofdvolume, zonder een veelheid aan details.
- Bebouwing en openbare ruimte dienen een representatieve uitstraling te krijgen aansluitend bij het karakter van het achterliggende landschapspark, zoals:
  - Het gebruik van gebiedseigen beplanting.
  - Het gebruik van roestvrij staal, aluminium, hout, beton, gecoat staal of een combinatie van deze materialen in de openbare ruimte heeft de voorkeur (of vergelijkbaar).
  - De kleur antraciet of donker groen hebben voor het straatmeubilair en de verlichting nadrukkelijk de voorkeur. Onbewerkt RVS kan zorgen voor een moderne look en feel.





Visie beeldkwaliteit

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk wordt verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Om de gewenste doorkijken naar het achterliggende landschapspark te kunnen waarborgen, dienen de gebouwen vrij op het perceel gesitueerd te worden. Om de wanden van de openbare ruimte te benadrukken en te ordenen, ligt de hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig of loodrecht op de Rijksweg A4. Ter plaatse van een accent in de bebouwing mag van deze hoofdrichting worden afgeweken.

De terrassen en buitenruimte van de (horeca) functies dienen aan te sluiten bij de representatieve uitstraling van de bebouwing en de functie als transitiegebied tussen de Rijksweg en het landschapspark. Het toepassen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dient tot een minimum te worden beperkt, waarbij de functionaliteit voorop staat. Deze bouwwerken dienen zoveel mogelijk op te gaan in de groene inrichting van de buitenruimte, of dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. Noodzakelijk erfscheidingen dienen te worden uitgevoerd in groene hagen of in een transparant materiaal. Ook speeltoestellen dienen natuurlijk, of in gedempte kleuren, te worden uitgevoerd.

Om de relatie met het landschapspark te accentueren wordt de centrale ontsluitingsweg begeleid door bermen en gebiedseigen bomen, waarbij bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Om optimaal het zicht op de bebouwing te kunnen waarborgen, dienen de bermen aan beide zijden van de ontsluitingsweg te worden uitgevoerd in gras of lage bermbeplanting. De wens, een kwalitatief waardig poortgebied te realiseren dient tot uitdrukking te komen in de keuze van het straatmeubilair en de verlichtingsarmaturen. Een moderne, maar eenvoudige vormgeving dient uitgangspunt te zijn. Voor het straatmeubilair dient dan ook gekozen te worden voor (roestvrij) staal, aluminium, hout, beton of een combinatie van deze materialen. De kleur antraciet of donker groen hebben voor het straatmeubilair en de verlichting nadrukkelijk de voorkeur. Onbewerkt RVS kan zorgen voor een moderne look en feel.

Een inrichting van het parkeerterrein middels hagen, groenblijvende beplanting, grassen of anderszins, is gezien de landschappelijke uitstraling het meest passend. Het plaatsen en behouden van grote bomen is tevens gewenst, rekening houdend met waarborging van optimaal zicht op de te realiseren markante bebouwing en vergroting van het contrast tussen de bebouwing en het achterliggende landschapspark. Bovendien blijft hiermee het zicht op het achterliggende Landschapspark behouden.

Beeldkwaliteitseisen van vormen:

- Een rechthoekige vorm in breedte, diepte en hoogte is wenselijk. Het toepassen van ondergeschikte uitstekende bouwelementen, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm, is mogelijk.
- Het toepassen van eentonige, vlakke en grote wanden dient te worden voorkomen.
- Het is mogelijk om elk gebouw een eigen identiteit te geven, afgestemd op de exploitant. Voorwaarde hiervoor is dat het gebouw, inclusief bijbehorende aanduidingen, zorgvuldig en in samenhang met andere gebouwen zijn ontworpen.
- Het opslaan van goederen en/of materialen dient uit het zicht te worden onttrokken.





Visie beeldkwaliteit

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

In de vormgeving van de bebouwing dient de achterliggende indeling en functie herkenbaar te zijn, waarbij het opslaan van goederen en/of materialen uit het oogpunt van beeldkwaliteit inpandig dient plaats te vinden.

Het is gewenst dat de functie herkenbaar wordt vanaf de Rijksweg A4 en niet verscholen ligt achter groen, maar meer samen met het achterliggend groen een wand vormt langs de openbare ruimte (parkeerterrein). De markante functie van het hotel als baken en markant oriëntatiepunt langs de Rijksweg A4 dient tot uitdrukking te komen in de hoogte van het gebouw. De architectuur van de bovenste bebouwing (boven de 'voet' van het gebouw) kan alzijdig georiënteerd zijn. De bebouwing vormt immers van ver het visitekaartje van het poortgebied.

Er is geen aanleiding om elementen vanuit het verleden of andere architectonische bouwstijlen op te nemen binnen de vorm van het bouwvlak. Een rechthoekige vorm in breedte, diepte en hoogte is het meest wenselijk. Het toepassen van ondergeschikte uitstekende bouwelementen, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm, is mogelijk.

Het toepassen van eentonige, vlakke en grote wanden dient te worden voorkomen. Een verticale onderverdeling in de gevelopbouw is hierbij het meest logisch, waarbij belangrijke onderdelen van de gevel kunnen worden benadrukt, zoals bijvoorbeeld de entree.

Bij een horecafunctie hebben de eigenaren vaak de behoefte om hun gebouw een eigen identiteit te geven. Dit gebeurt vaak door gebruik van logo's op bebouwing, straatmeubilair, verwijzingsborden, vlaggen, maar ook door bijvoorbeeld het plaatsen van planten of reclame elementen bij de voordeur. Reclame-uitingen en borden dienen zoveel mogelijk in de architectuur van het gebouw te worden geïntegreerd.

Solitaire reclame- en verwijzingsborden op het parkeerterrein dienen tot een minimum beperkt te worden. De hoogte van bouwwerken is niet hoger dan noodzakelijk is voor functioneel gebruik. In de openbare ruimte mag straatmeubilair niet van logo's worden voorzien die afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.


McDonald's

Visie beeldkwaliteit

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit / schaal en maatverhoudingen

Voor de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing wordt verwacht dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere en herkenbare structuur biedt houvast voor de waarneming. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor een bezoeker mogelijk de hoeveelheid informatie te reduceren tot een bevattelijk beeld. Een moderne en sprekende architectuur dient uitganspunt te zijn, waarin plaats is voor verrassende en moderne gevelelementen om aan te sluiten bij een landschapspark met 'Allure'. Hierbij is ruimte in variatie voor het toepassen van materialen en waarin aandacht is voor 'dak-bekroningen'. Bij toepassing van platte daken, kan daarbij gedacht worden aan overhangende dakranden en overkappingen.

Indien het wenselijk is om naast het hoofdgebouw meerdere aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen op het perceel te plaatsen, dient in de architectuur van deze bijgebouwen aansluiting te worden gezocht bij de architectuur en vormgeving van de hoofdbebouwing

.

Beeldkwaliteitseisen:

- Een heldere gevelopbouw ondersteunt de verschillende functies van de bebouwing, waarbij het streven naar helderheid niet mag ontaarden in simpelheid.
- Er is een relatie tussen de verschillende hoofdgebouwen door zorgvuldige toepassing van horizontale lijnen.
- Om de massaliteit van de bebouwing te onderdrukken is het gewenst om zoveel mogelijk open gevelvlakken in de architectuur toe te passen. Het toepassen van blinde gevels dient tot een minimum te worden beperkt.
- Reclame, gevelopeningen en terrassen dienen integraal onderdeel te zijn van het ontwerp en dienen ondergeschikt te zijn aan het totale gevelbeeld.



Visie beeldkwaliteit

Materiaal, textuur, kleur en licht

De ontwikkeling van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van het gebied en dient een landschappelijke, maar ook stedelijke uitstraling te krijgen, waarin de poortfunctie tot uiting komt. Van de bebouwing dient het materiaal, de textuur, de kleur en het licht het karakter van het bouwwerk te ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de andere bebouwing te benadrukken. Warm, natuurlijk en duurzaam materiaalgebruik wordt als extra kwaliteit gezien.

Beeldkwaliteitseisen:

- Toepassen van transparante materialen om massaliteit te voorkomen.
- Moderne, maar natuurlijke, materialisering variërend van baksteen, hardsteen, beton, hout, glas of (roestvrij) staal of een combinatie van deze materialen.
- Materiaal- en kleurkeuze sluiten aan bij de architectuur van het ontwerp. Hierbij is onderscheidend kleurgebruik tussen de gebouwen mogelijk.
- Ondanks het toepassen van een moderne vormgeving kent het pand wel reliëf.
- Het op grote schaal toepassen van felle kleuren wordt niet ondersteund. In het kleurgebruik dient wel een zeker contrast te worden gezocht met het natuurlijke en groene beeld van het achterliggende landschapspark. Aardkleuren zijn derhalve dan ook niet gewenst.
- Het gebouw wordt, bij voorkeur, voorzien van een plat dak. De nokrichting, indien toegepast, volgt de algemeen geldende nokrichting, evenwijdig of loodrecht aan de Rijksweg.
- Vormgeving aan- en bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw, architectonische eenheid en ondergeschikt uitgevoerd aan hoofdgebouw.
- Geen harde afscheidingen in de vorm van muurtjes, metalen hekwerken of gesloten houtwerk.


McDonald's

Visie beeldkwaliteit

Reclame uitingen / verwijzingsmast

Reclame op de gevel van gebouwen wordt in losse letters van passende afmetingen toegestaan, mits deze wordt aangebracht op de gevel en niet op het dak (de nok), in een materiaal en kleurstelling, welke past bij de gekozen architectuur. In plaats van enkelzijdige lichtbakken dienen losse letters van passende afmetingen, kleur en uitvoering te worden toegepast. Hiermee voorkomt men dat storende lichtbakken worden toegevoegd die niet geïntegreerd kunnen worden in de architectuur en omgeving. Lichtbakken zijn uitsluitend toegestaan mits goed en zorgvuldig geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

De hoogte van de letters op de gevel mogen niet meer bedragen dan 1,5 meter. Bij de bebouwing bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen dient de reclame horizontaal te worden geplaatst. Bij hogere bebouwing mag de verticale richting opgezocht worden om zo de ranke vormgeving te benadrukken. Reclame op het voorterrein is slechts toegestaan in de vorm van zuilen.

Een verwijzingsmast is vanuit de toekomstige eigenaren gewenst om de aandacht van passanten op tijd te trekken naar het poortgebied.

Een verwijzingsmast moet dan ook hoger zijn dan de omringende bebouwing, beplanting en/of taluds. In het voorliggende plan geldt een uitzondering voor het hotel. Het hotel is hoger dan de mast, maar ligt ook op enige afstand.

De verwijzingsmast brengt het, naast de Rijksweg gelegen, horecagebied onder de aandacht. Dit horecagebied is verweven met de functie van de naast gelegen Rijksweg. Naast de toepassing van de reclame verbeeldt de mast, door zijn vormgeving, de aanwezigheid van een bijzonder verblijfsgebied.

Beeldkwaliteitseisen:

- Reclame op de gevel van gebouwen wordt zoveel mogelijk in losse letters van passende afmetingen toegestaan, in een materiaal en kleurstelling, welke past bij de gekozen architectuur. Lichtbakken zijn uitsluitend toegestaan mits goed en zorgvuldig geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
- De hoogte van de letters op de gevel mogen niet meer bedragen dan 1,5 meter.
- Bij de bebouwing bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen dient de reclame horizontaal te worden geplaatst. Bij hogere bebouwing mag de verticale richting opgezocht worden om zo de ranke vormgeving te benadrukken.


Stantec
McDonald's
McDonald's