

COLUMBIZ PARK beeldkwaliteitplan

november 2010



Colofon



Herenstraat 36
3431 CV Nieuwegein

M 0641393293
E andrea@balstedenbouw.nl
W www.balstedenbouw.nl

opdrachtgever: Gemeente Barneveld, afdeling Ontwikkelingsbedrijf
datum: november 2010

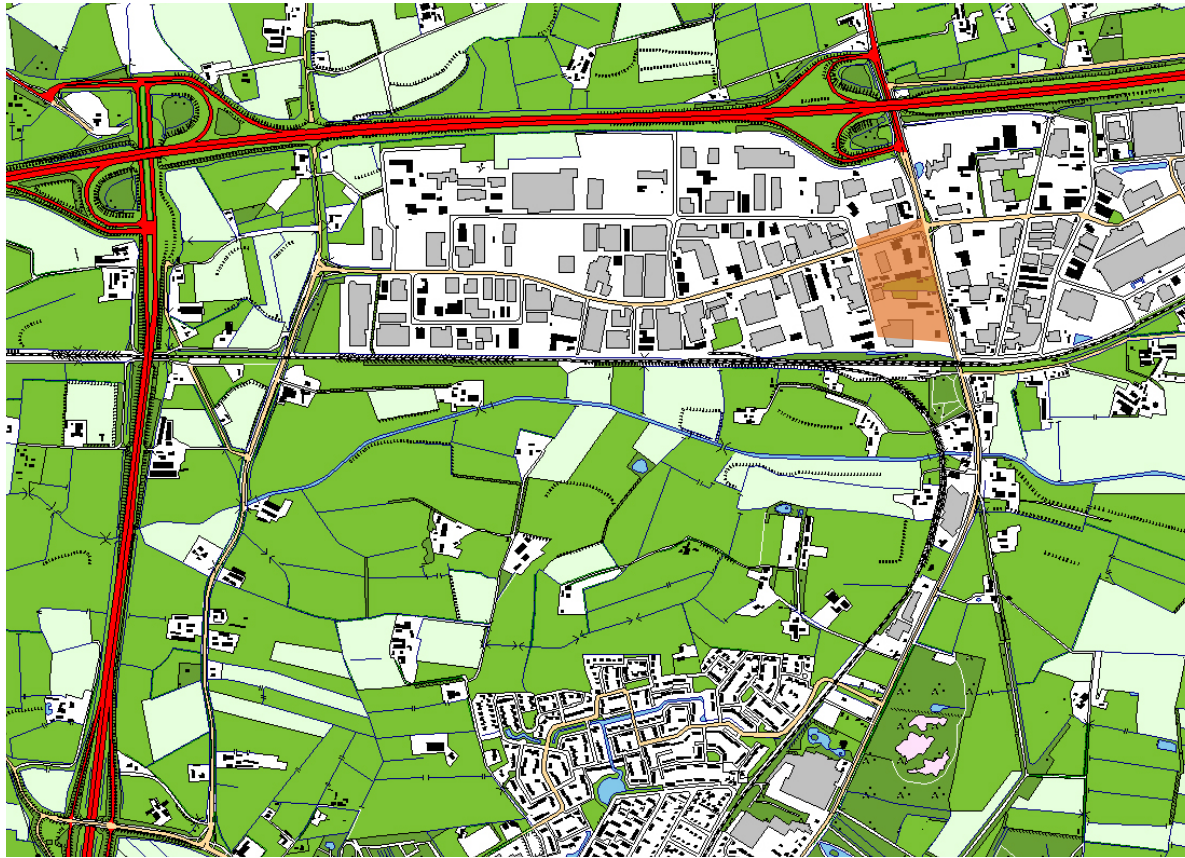
Inhoudsopgave

05 Inleiding

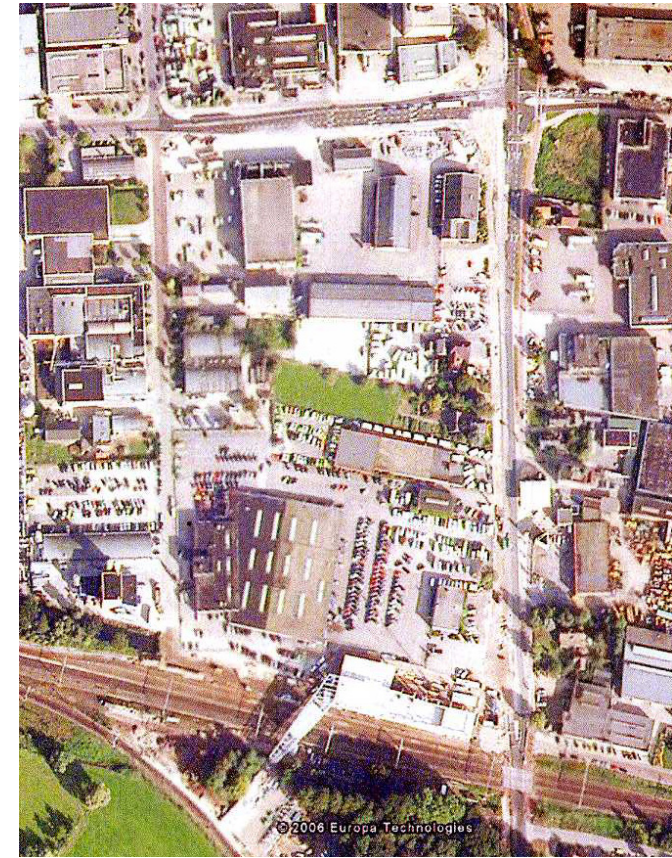
11 Beeldkwaliteit bebouwde ruimte

28 Beeldkwaliteit onbebouwde ruimte

1 INLEIDING



ligging plangebied



luchtfoto plangebied

1 Inleiding

Achtergrond & ambitie

Het bedrijventerrein de Harselaar is vanwege de ligging nabij de A1, de A30, de spoorverbinding Amersfoort- Apeldoorn en de regionale Valleilijn uitstekend bereikbaar. Met de realisatie van het transferium, de opwaardering van de Valleilijn en de verkenning van de mogelijkheden van een intercitystation, is de eerste stap gezet naar een upgrading tot regionaal 'opstappunt', een plek waar snelwegen en hoofdspoorwegennet met elkaar worden verbonden. Deze optimale bereikbaarheid zet Columbiz Park op de kaart als aantrekkelijke vestigingslocatie voor kantoren en bedrijven.

Het bedrijventerrein de Harselaar is toe aan herstructurering. De gemeente Barneveld is hier ook mee bezig. Het ontwikkelen van een businesspark 'Columbiz Park' is een belangrijk wapenfeit van de herstructureringsplannen. Door de locatie te ontwikkelen als multimodaal overstappunt en hoogwaardig businesspark, zal zij dienen als katalysator van het revitaliseringproces van het bedrijfsterrein Harselaar. Columbiz Park wordt het visitekaartje van het terrein.

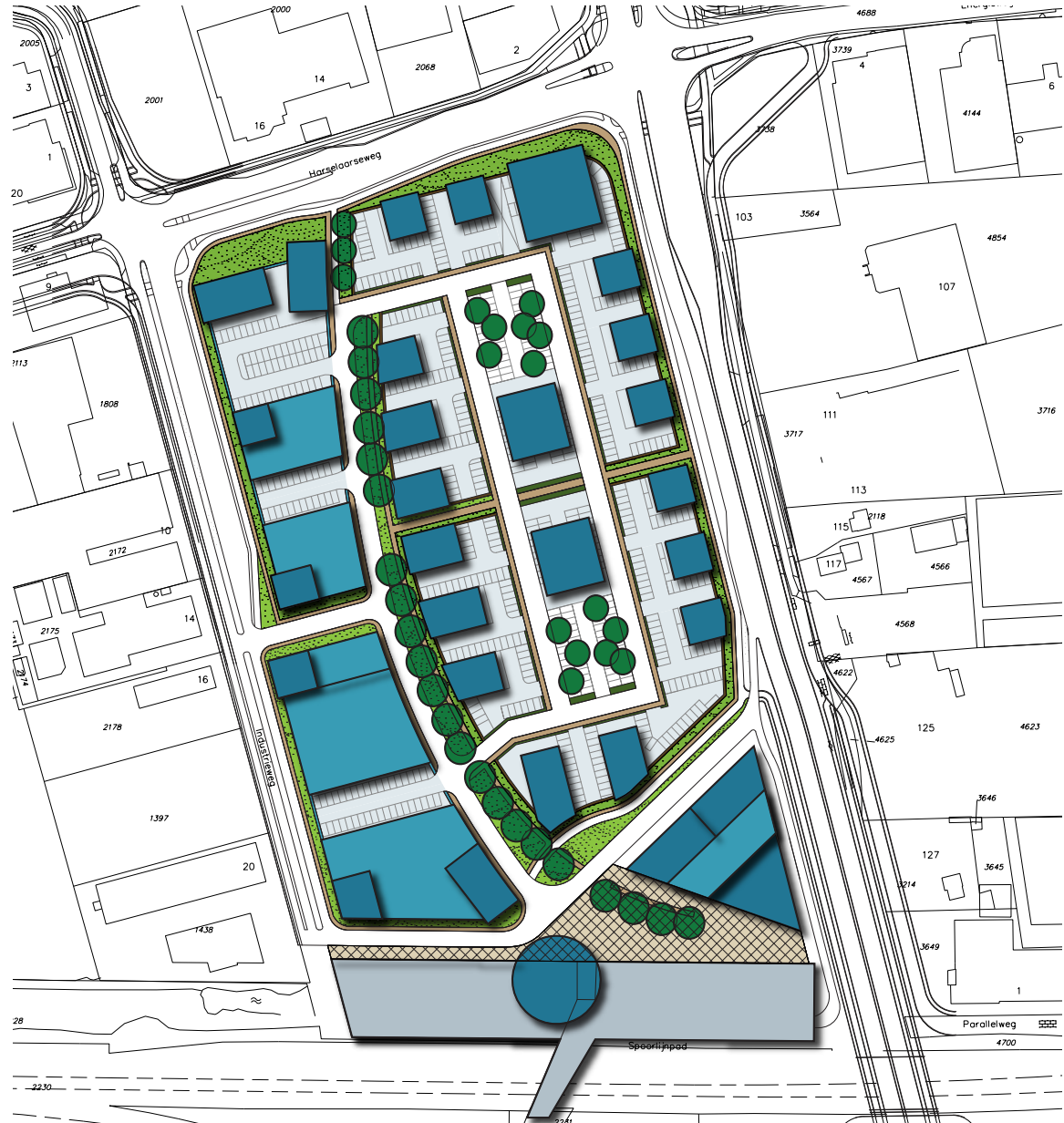
De veranderende positie van het centrale deel van de Harselaar en de wens tot verbetering van de uitstraling van het terrein de Harselaar en de noordentree van Barneveld, vormen de aanleiding om de locatie Harselaar Centraal te transformeren tot 'businesspark Columbiz Park' met een duidelijk eigen profiel en thematiek. De beoogde hoogwaardige en eigen uitstraling maakt van Columbiz Park een fraai voorportaal van Barneveld en de etalage van het bedrijventerrein.

Door twee accenten en het iconografisch vormgegeven transferium haakt de ontwikkeling aan op de overkoepelende structuren van de Harselaar en verder. Het transferium en de stationstoren presenteren het terrein en het intercity-transferpunt aan (inter)nationale infrastructuur van spoor. De toren zal ook zichtbaar zijn vanaf de A1. Een tweede hoogteaccent, op de kruising van Harselaarseweg en Baron van Nagelstraat, markeert de Columbiz Park aan de hoofdontsluitingswegen op lokaal en regionaal niveau.

De locatie van het Columbiz Park wordt begrensd door de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn, de Industrieweg, de Harselaarseweg en de Baron van Nagelstraat.



foto's plangebied



stedenbouwkundig plan november 2010

Stedenbouwkundig plan

Het businesspark Colubiz Park wordt een bijzonder en hoogwaardig terrein met een unieke uitstraling en eigen identiteit. Het onderscheidt zich van andere terreinen in de omgeving en wordt hét herkenbare visitekaartje van de Harselaar. Binnen het businesspark is sprake van een geleidelijke overgang van kantoren richting de omgeving, aan de Baron van Nagellstraat en de Harselaarsweg, naar kantoorachtige bedrijvigheid richting Industrieweg.

Aan de Baron van Nagellstraat liggen twee groepen kleinschalige kantoren. Kantoorpanden met een beperkte 'footprint'. Aan de Baron van Nagellstraat heeft de bebouwing tevens een beperkte hoogte (maximaal 15 meter). Achter de relatief lage eerstelijnsbebouwing gaat de bebouwing verder de hoogte in tot 25 meter. Tussen de kleinschalige kantoorvolumes wordt ruimte gelaten voor doorzichten.

De ruimte rondom de gegroepeerde kantoren wordt begrensd door een gesloten 'rug' van hoogwaardige bedrijfspanden. De bedrijven worden aan de oostzijde ruimtelijk met elkaar verbonden door een samenhangende en eenduidig vormgegeven erfafscheiding. De bedrijven presenteren zich aan de Industrieweg met het kantoordeel. De kantoordelen worden in ieder geval op de belangrijke zichtpunten gerealiseerd, maar mogen ook groter zijn en een groter deel van de gevel beslaan.

Rondom het Stationsplein komt compacte bebouwing, zodat het plein een sterke begrenzing krijgt en als besloten ruimte gaat functioneren. In de plint van de bebouwing aan het plein zullen stationsgebonden functies (horeca, leisure, detailhandel, stationsentree e.d.) een plek krijgen. Zo ontstaat een levendig plein. Het realiseren van deze functies is wel afhankelijk van het verdwijnen van het LPG punt aan de Baron van Nagellstraat. Qua beeld wordt aangesloten bij de uitgesproken uitstraling van het (iconografisch) transferium. Hierdoor ontstaat een zeer eigen en uitgesproken cluster van bijzondere gebouwen. Het bestaande transferium heeft de toon gezet waarbinnen de andere bebouwing een eigen melodie kan componeren.

Belangrijk uitgangspunt bij het opgestelde stedenbouwkundig ontwerp is het zoveel mogelijk uit het zicht houden van het parkeren en het laden en lossen. Dit wordt bereikt door het voorschrijven van een gelijke erfafscheiding voor het kantoordeel en voor het bedrijvendeel. Hierdoor is het parkeren van buitenaf, vanaf de doorgaande wegen, niet zichtbaar. In de bedrijvenstrook vindt het laden, lossen en parkeren op eigen terrein plaats, zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de openbare ruimte. Het parkeren voor de functies aan het stationsplein vindt ondergronds plaats en / of in de transferia. Op deze manier is de openbare (openbaar toegankelijke) ruimte gevrijwaard van geparkeerde auto's en laden en lossen.

Een laan in het midden van het businesspark verbindt, als centrale allée, het Stationsplein met de kantoren en de bedrijven. Vanaf de allée zijn alle kantoren

en bedrijven te bereiken: te voet, te fiets en per auto of de vrachtwagen. Vanaf de Baron van Nagellstraat is autoverkeer alleen toegestaan het terrein op en het transferium in. Alle gemotoriseerde bewegingen het terrein uit vinden plaats via de Industrieweg. Het is daarom ook van belang om ook deze zijde representatief vorm te geven.

Voorliggend beeldkwaliteitplan Columbiz Park vormt het beeldkwaliteitskader voor de concrete uitwerking en realisatie van de beoogde ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan gaat boven de Welstandsnota van de Gemeente Barneveld. Wel is het zo dat waar het beeldkwaliteitplan niet in voorziet, getoetst zal worden aan de welstandsnota.

De bouw- en beeldregels zoals zij in dit beeldkwaliteitplan zijn benoemd sturen op een samenhangende beeldkwaliteit. In uitzonderlijke gevallen kan de welstandscommissie besluiten om van de gestelde regels af te wijken (excessenregeling). Dit kan zowel zijn bij een, naar oordeel van de commissie en supervisor, ongewenste interpretatie van de gestelde regels waardoor de ruimtelijke (beeld)kwaliteit zeer nadelig wordt beïnvloed als in gevallen van hoogstaande architectuur die niet volledig voldoet aan de gestelde regels, maar naar oordeel van commissie en supervisor een uitzonderlijk positief effect op de (samenhangende) beeldkwaliteit.

Om de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst te waarborgen worden op dit moment de mogelijkheden onderzocht voor de wijze van beheer. Eén van de mogelijkheden die wordt onderzocht is om het beheer onder te brengen in een vorm van parkmanagement.

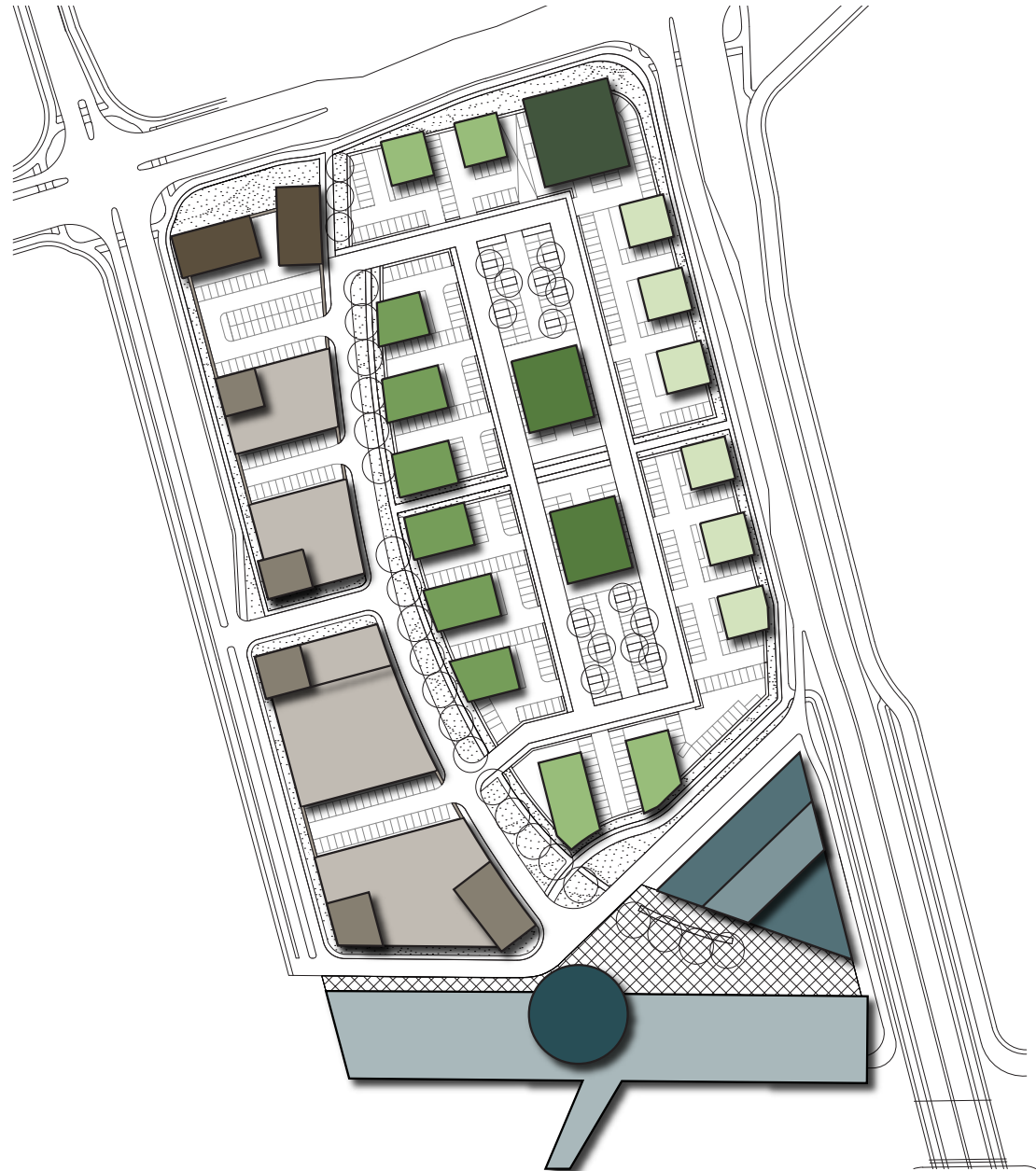
Leeswijzer

Het voorliggend beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan (voorlopig ontwerp, november 2010). In het stedenbouwkundig plan worden de voorwaarden geschapen voor de te hanteren thematiek en worden sferen onderscheiden, zowel voor de bebouwde als de onbebouwde ruimte. Deze onderverdeling vormt de basis voor het voorliggende beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan worden per onderscheiden sfeergebied bouw- en beeldregels gegeven. Een deel van deze randvoorwaarden wordt ook in het uitwerkingsplan (Uitwerkingsplan van bestemmingsplan Harselaar Centraal) juridisch vastgelegd. Toetsing vindt plaats door supervisor en / of welstandscommissie.

2 **BEE**LDKWAALTEIT BEBOUWDE RUIMTE

Legenda

-  compacte bedrijvenstrook - kantoordeel (max. 22m hoog)
-  compacte bedrijvenstrook - kantoordeel (max. 12m hoog)
-  compacte bedrijvenstrook - bedrijfsdeel (max. 10m hoog)
-  kantooreiland - buitenom (max. 15m hoog)
-  kantooreiland - buitenom (max. 22m hoog)
-  kantooreiland - buitenom (max. 25m hoog)
-  kantooreiland - hoekaccent (max. 35m hoog)
-  kantooreiland - hofgebouwen (max. 22m hoog)
-  stationsomgeving - triangel (max. 15m hoog)
-  stationsomgeving - stationstoren (max. ?m hoog)
-  stationsomgeving - transferium



indeling sferen in de bebouwde ruimte

2. Beeldkwaliteit bebouwde ruimte

Deelgebieden

In de bebouwde ruimten onderscheiden wij drie sfeergebieden, waarvoor enkele aparte richtlijnen en randvoorwaarden worden opgesteld namelijk:

- Kantooreiland;
- Stationsomgeving;
- Compacte bedrijvenstrook.

Per deelgebied worden de sfeer & thematiek en typologie & organisatie beschreven. Deze beschrijving vormt de basis voor de beeldkwaliteitsregels en in combinatie met de welstandsnota het toetsingskader voor aspecten waarin dit beeldkwaliteitplan niet of onvoldoende in voorziet.

De beeldkwaliteitsregels bestaan uit;

- typologie en organisatie: functie, type gebruik, organisatie van het gebruik (principe);
- bouwregels: zoals rooilijn, bouwhoogte, geleding etc.;
- beeldregels: zoals gevelcompositie, materialisatie, kleurgebruik etc.

Bij ieder deelgebied (soms een specifiek gebouw) bestaan de beeldkwaliteitsregels uit een combinatie van geschreven regels en een verbeelding daarvan in principetekeningen en referentiebeelden. Tekst en afbeelding zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen één geheel.

Standaardregels

Er is een aantal standaard regels die voor het gehele plangebied gelden. Deze regels gaan over het parkeren, opslag en reclame. De standaardregels zijn:

- Parkeren op eigen kavel en uit het zicht
- Opslag en installaties zijn in principe inpandig. Buitenopslag is alleen toegestaan wanneer zij kwalitatief is opgelost. Dat wil zeggen dat buitenopslag niet zichtbaar is vanaf de openbare straat of als integraal (architectonische samenhangend) onderdeel van het bijbehorend kantoor of bedrijf wordt vormgegeven.

Reclame

Voor reclame uitingen en bewegwijzering zijn de Notitie reclamebeleid gemeente Barneveld en de Welstandsnota van kracht. In aanvulling hierop worden in dit beeldkwaliteitplan regels gesteld. Daar waar het beeldkwaliteitplan niet in voorziet wordt getoetst aan de welstandsnota.

Belangrijk stelregel is dat de gemeente geen toestemming geeft aan derden voor het plaatsen van reclameuitingen op openbare gronden of andere gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Beeldkwaliteitsregels voor de reclameuitingen op private gronden:

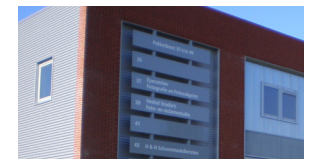
- Reclame moet passen bij de architectonische verschijningsvorm van de gevel;
- In schaal en maat in harmonie met de architectonische verschijning van de bebouwing;
- Reclame is alleen toegestaan aan of op de gevel;
- Reclame is alleen toegestaan binnen de maximale afmetingen;
- Wanneer sprake is van meerdere gebruikers binnen één kantoorpand geldt dat de afzonderlijke reclameuitingen gecombineerd dienen te worden op één paneel, waarop de verschijningsvorm en afmeting van de afzonderlijke uitingen op elkaar moeten worden afgestemd;
- Toegestane reclameuiting: (verlichte) letters en/of logo's, maar geen lichtbakken, alleen transparante plakfolies (> 50% doorlatend), geen dichtgeplakte begane grondgevels, geen knipperde verlichting;
- Minimaal 0,5 meter onder de dakrand en min. 0,5 meter uit de hoekpunten tussen gevels;
- Per kavel is er één entreebord toegestaan. Indien er meerdere gebruikers van het pand gebruik maken dient dit op één entreebord te worden aangegeven;
- Niet locatiegebonden reclame is verboden.



reclame in letters



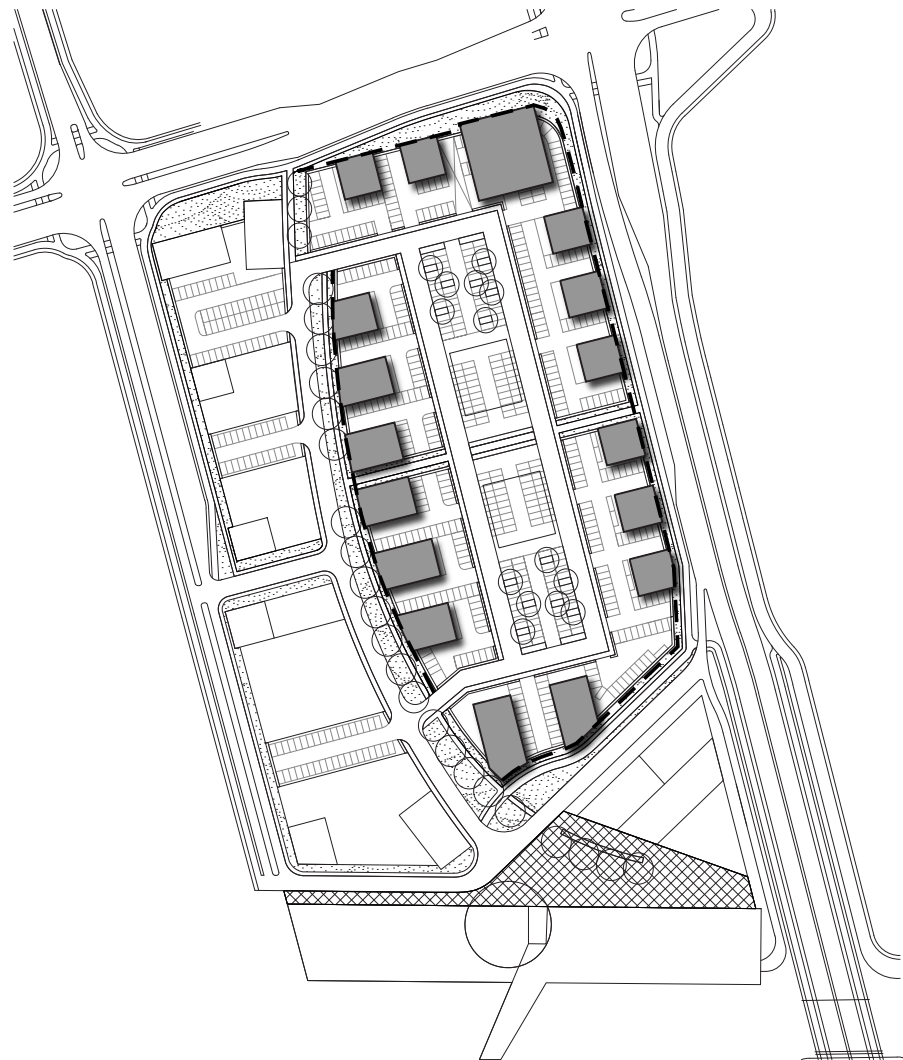
onder de dakrand , uit de hoek



gecombineerd in één



kantoorreiland



rooilijnen

Deelgebied: kantooreiland

Typologie en organisatie

In dit deelgebied worden kantoren zonder een (substaniële) baliefunctie ontwikkeld. Er komen relatief kleine, hoogwaardige kantoorgebouwen met daartussen doorzichten, waardoor het kantooreiland als een ruimtelijk geheel gaat werken. De kantoren hebben hun entree in ieder geval aan het binnenplein, een tweede entree aan de buitenzijde is eventueel mogelijk.

Bezoekers en werknemers parkeren op de eigen kavel, rondom het kantoorpand. Als blijkt dat dit onvoldoende is, bieden de parkeerplaatsen op het centrale parkeerterrein uitkomst.

Sfeer en thematiek

Aan de Baron van Nagellstraat liggen twee groepen kleinschalige kantoren. Kantoorpanden met een beperkte 'footprint'. Aan de Baron van Nagellstraat heeft de bebouwing tevens een beperkte hoogte (maximaal 15 meter). Achter de relatief lage eerstelijnsbebouwing gaat de bebouwing verder de hoogte in tot 25 meter. Tussen de kleinschalige kantoorvolumes wordt ruimte gelaten voor doorzichten. Op de hoek van de Baron van Nagellstraat en de Harselaarseweg komt een hoger hoekaccent.

De bebouwing staat aan de "buitenkant" op de rooilijn zodat er een formele "buitenkant" ontstaat en een informele "binnenkant". De gebouwen hebben hun entree aan de binnenzijde. Het is eventueel mogelijk een tweede entree aan de buitenzijde te realiseren.

De Baron van Nagellstraat krijgt een groene, vriendelijke uitstraling. Dit gebeurt voornamelijk vanaf de uit te geven percelen. Om dit te bereiken worden er langs de Baron van Nagellstraat alleen vrijstaande kantoorgebouwen van geringe grootte toegestaan. Zo wordt een massief front voorkomen. Door een groenstrook tussen gebouw en trottoir ontstaat het groene beeld.

Er wordt voor alle kantoren tot 15 meter eenzelfde kleur voorgeschreven. Bebouwing boven de 15 meter moet afwijken in maat, kleur of materiaal van het onderste gedeelte. Er ontstaat hierdoor een rustige en samenhangende schil tot 15 meter hoogte, waarboven ruimte is voor expressie.

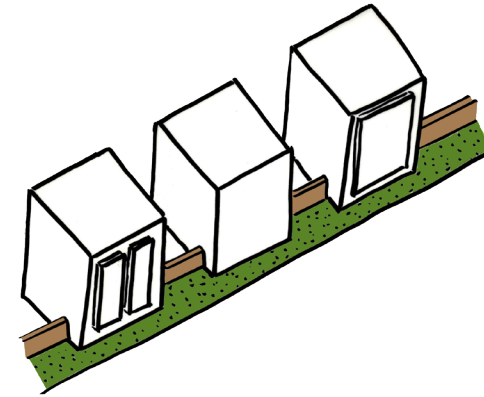
Het gebouw op de hoek van de Harselaarseweg en de Baron van Nagellstraat wordt, onder architectuur, vormgegeven als een bebouwingsaccent. Een accent in hoogte en in architectonische verschijning. Het accent markeert een belangrijk punt

in de ontsluitingsstructuur van regionale doorgaande weg Baron van Nagellstraat het bedrijventerrein Harselaar in. Tevens presenteert het toekomstige businesspark zich hier aan de autobestuurders afkomstig van de A1.

Centraal in het kantooreiland staan twee kantoorgebouwen die zich hier aan onttrekken. Zij nemen een bijzondere positie in op het kantooreiland, namelijk aan de centrale open ruimte. Deze twee 'hofgebouwen' krijgen een lichte constructie en transparante uitstraling. De uitstraling is statig en rijzig. De bijzondere ligging, zowel aan de binnenpleinen als aan de centrale groene as, vraagt om een afwijkende vormgeving en uitstraling. Beide volumes vormen in uitstraling een duo.



afwijkende opbouw



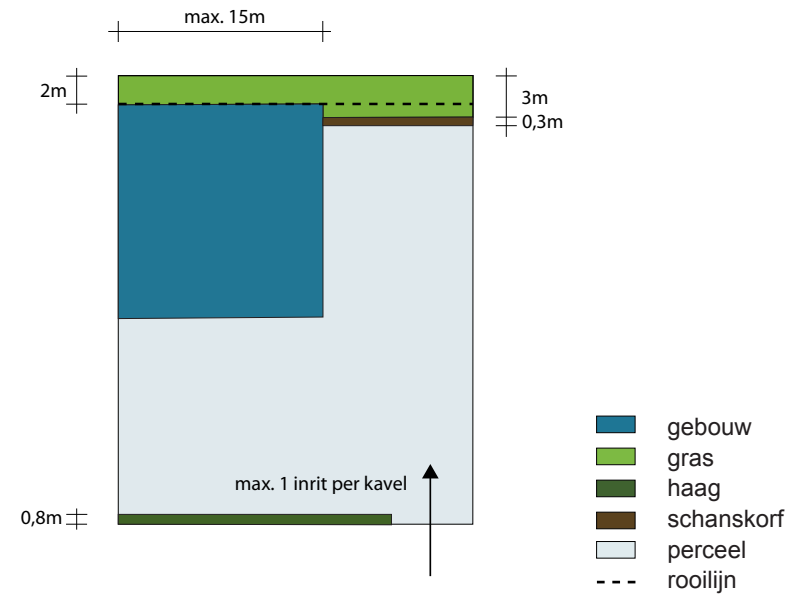
gebouwen presenteren zich aan de buitenkant
de schanskorf vormt een bindend element



verbijzonderingen aan de buitenkant



erfafscheiding: schanskorf, beukenhaag



principe indeling kavel

Kantooreiland - buitenom

Bouwregels

Bebouwingsenvelop

breedte = 15,0 meter (max.)

hoogte = zie legenda

ruimte tussen twee gebouwen = minimaal 10,0 m.

Rooilijn

Het gebouw staat op de rooilijn aan de buitenzijde. Deze ligt op 2 meter vanaf de erfgrens. De erfafscheiding (schanskorf) ligt op 3 meter vanaf de erfgrens waardoor de gebouwen het beeld bepalen.

Materialisatie

De materialisatie van de gebouwen is kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. Er wordt gebruik gemaakt van materialen in hoofdzakelijk bruine tinten. Een accentkleur is mogelijk.

Gebouw

De gevels worden rustig en eenvoudig vormgegeven. De hoofdentree ligt aan het binnenplein. De gebouwen presenteren zich echter ook aan de buitenzijde. Het is mogelijk om aan de "buitenzijde" een verbijzondering aan te brengen en het gebouw te openen. Indien een gebouw hoger is dan 15 meter, dient het deel boven de 15 meter af te wijken van het onderste deel (in kleur of materiaal). Het dient ook zichtbaar terug te springen t.o.v. het onderste deel. De kantoren hebben een plat dak.

Inrichting perceel

Om een rustig beeld te realiseren en de auto's uit het zicht te houden dient er op de kavel een schanskorf (kleur: grijs, 1,5 meter hoog, 0,3 meter dik) aan de buitenzijde aangebracht te worden en aan de binnenkant een haag (beukenhaag, fagus sylvatica, eindhoogte 0,8 meter hoog, 0,8 meter breed). Per kavel is maximaal 1 inrit mogelijk.

Reclame

Er is maximaal 10 m² per gevel en maximaal 25 m² in totaal toegestaan.



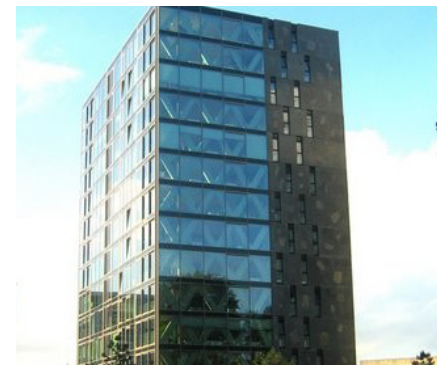
Legenda

-  kantooreiland - buitenom (max. 15m hoog)
-  kantooreiland - buitenom (max. 22m hoog)
-  kantooreiland - buitenom (max. 25m hoog)

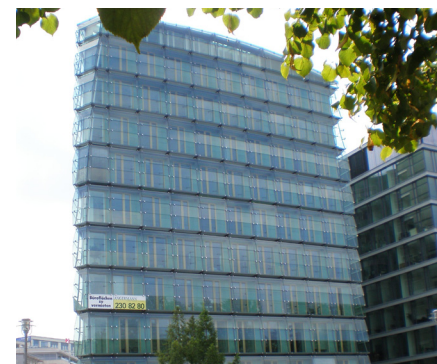


Legenda

- kantooreiland - hoekaccent (max. 35m hoog)
- kantooreiland - hofgebouwen (max. 22m hoog)



hoekaccent: geleding in materiaal, kleur of entree/plint



hofgebouwen: open en transparant

Kantooreiland - hoekaccent

Bouwregels

Het hoekaccent wijkt af van de overige bebouwing op het kantooreiland. Het gebouw op de hoek van de Harselaarseweg en de Baron van Nagellstraat wordt, onder architectuur, vormgegeven als een bebouwingsaccent. Het parkeren wordt onder het gebouw (deels ondergronds) opgelost.

Bebouwingsenvelop

breedte = 30,0 meter (max.)

dikte = 30,0 meter (max.)

hoogte = 35,0 meter (max.)

Rooilijn

Het gebouw staat op de rooilijn aan de buitenzijde. Deze ligt op 2 meter vanaf de erfgrens. De erfafscheiding (schanskorf) ligt op 3 meter vanaf de erfgrens waardoor de gebouwen het beeld bepalen.

Materialisatie

De materialisatie van de gebouwen is kwalitatief hoogwaardig en duurzaam. Er wordt als basis gebruik gemaakt van steen of steenachtige materialen in bruine tinten. Dit in combinatie met een ander materiaal of kleur.

Gebouw

Een verticale gelede opbouw in kleur of materiaal is gewenst. Het is een mogelijkheid om de kroon, het dak van dit gebouw in plaats van plat juist hellend, expressief of sculpturaal vorm te geven.

Aangezien dit gebouw op poten staat moet er bijzondere aandacht zijn voor de overgang tussen dit gebouw en de erfafscheiding en de vormgeving van de entree op maaiveld.

Inrichting kavel

Het parkeren wordt deels op maaiveld (gebouw staat op poten) deels ondergronds opgelost. Ook hier worden aan de buitenzijde een schanskorf toegepast en aan de binnenzijde een haag (zie bouwregels buitenom).

Reclame

Vanwege de afmeting van dit gebouw is het eventueel mogelijk om op dit gebouw meer reclame te plaatsen namelijk maximaal 20 m² per gevel en maximaal 30 m² in totaal.

Kantooreiland - hofgebouwen

Bouwregels

Centraal in het kantooreiland staan twee kantoorgebouwen die zich hier aan onttrekken. Zij nemen een bijzondere positie in op het kantooreiland, namelijk aan de centrale open ruimte. Deze twee 'hofgebouwen' krijgen een lichte constructie en een open en transparante uitstraling. De uitstraling is statig en rijzig. De twee gebouwen worden ontworpen door één architect als "tweeling" gebouw.

Bebouwingsenvelop

breedte = 23,0 meter (max.)

dikte = 26,0 meter (max.)

hoogte = 22,0 meter (max.)

Gebouw

Onder het gebouw wordt op maaiveld geparkeerd, het gebouw staat op poten. Het is een mogelijkheid om de kroon, het dak van dit gebouw in plaats van plat juist hellend, expressief of sculpturaal vorm te geven.

Materialisatie

Het gebouw krijgt een lichte en ranke constructie van glas, metaal en/of hout.

Inrichting kavel

De entree aan het binnenplein bestaat uit een volwaardige entree met een representatieve voorzone (tuinachtig, groen vormgegeven).

Parkeren vindt plaats tussen de twee bouwvolumes op maaiveld.

Reclame

Er is maximaal 10 m² per gevel en maximaal 25 m² in totaal toegestaan.

Deelgebied: stationsomgeving

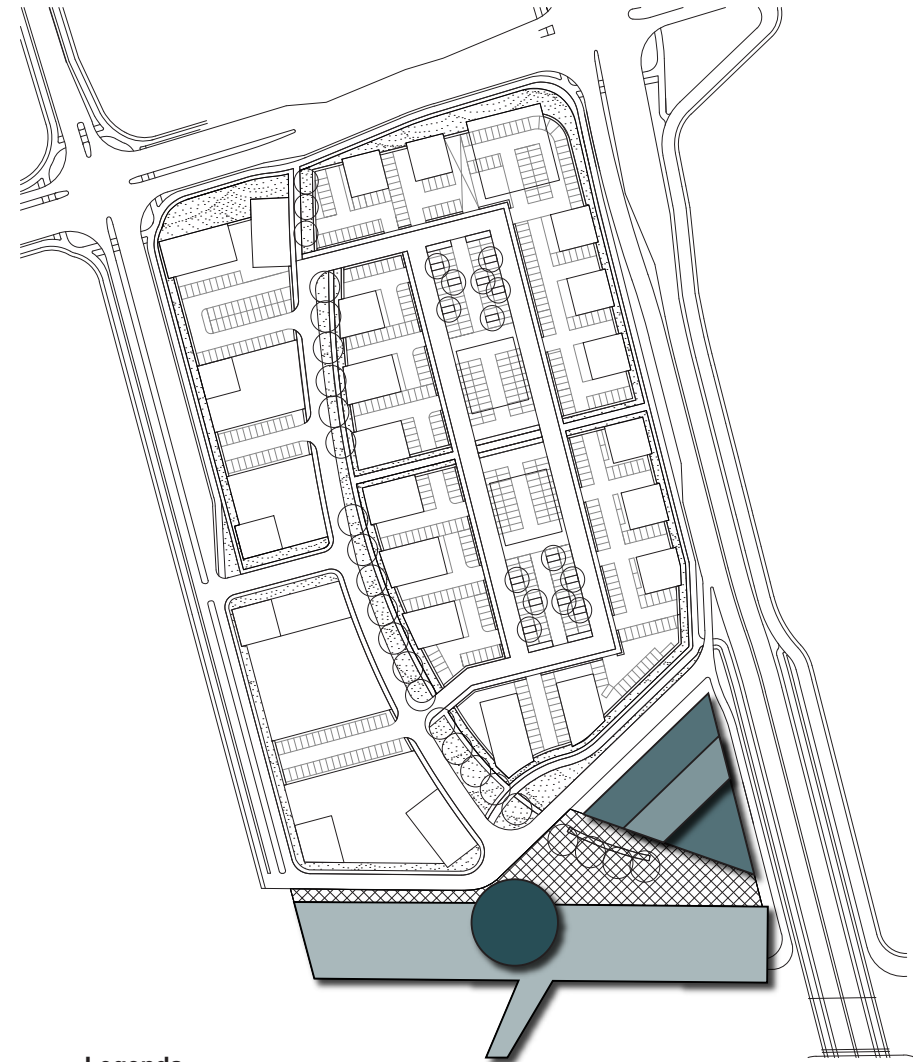
Typologie & organisatie

De gebouwen hebben ieder een plint waarin aan het stationsplein gelieerde functies, naast verschillende entreepartijen, een plek dienen te krijgen, waardoor een levendig plein ontstaat. Parkeren vindt ondergronds plaats of in een van de transferia. Kantoren hebben een entree op maaiveld en de kantoorruimten op de verdieping(en). Oriëntatie van alle panden is op het plein.

Sfeer en thematiek

Het bestaande transferium heeft een uitgesproken uitstraling. Robuust, modern en industrieel. Hierdoor is het gebouw van iconografische waarde en is het bij veel mensen bekend. Bij mensen uit Barneveld en omgeving, maar ook voor de treinreizigers op het traject Apeldoorn - Amersfoort. De stationsomgeving is (nu al) de plek waar het terrein zich presenteert aan de omgeving, richting spoor en met de voorziene stationstoren ook aan de autobestuurders op de A1. Het tweede transferium zal in volume, gevelbekleding en uitstraling vergelijkbaar zijn met het bestaande transferium. Als het ware een kopie van het bestaande transferium en wordt niet nader beschreven in dit beeldkwaliteitplan. In de plint van het tweede transferium wordt op de begane grond in een fietsenstalling voorzien met entree en balie zo direct mogelijk bij de stationsentree. Het ontwerp van de stationstoren dient bouwtechnische en in beeld aan te sluiten op het tweede transferium.

De kenmerkende sfeer ' robuust, modern en industrieel' domineert de uitstraling van de gebouwen rondom het stationsplein; de twee transferia, de stationstoren en de triangel. Zij vormen hierdoor een samenhangend cluster, maar tegelijkertijd zijn zij afzonderlijke herkenbaar en hebben zij iconografische waarde. Gezamenlijk vormen zij het beeldmerk van het businesspark de Harselaar. Alle bebouwing in dit deelgebied wordt onder architectuur vormgegeven en toont een nauwe verwantschap met het reeds gerealiseerde transferium.



Legenda

-  stationsomgeving - triangel (max. 15m hoog)
-  stationsomgeving - stationstoren (max. ?m hoog)
-  stationsomgeving - transferium

Stationsomgeving - triangel

Bouwregels

De triangel sluit aan bij de kwaliteit van het transferium en heeft een iconografische waarde. Het is een 'eye-catcher'. De hellingbanen ten behoeve van parkeergarage maken deel uit van de architectonische opgave.

Bebouwingsenvelop

hoogte = 15,0 meter (max.)
parkeren ondergronds (werknemers)

Rooilijn

Het gebouw moet de ruimte begeleiden en staat voor minimaal 80% in de rooilijn.

Materialisatie

In gevelbekleding aansluiten bij de thematiek van het transferium, dat wil zeggen robuust, industrieel en moderne uitstraling. De plint moet transparant zijn en hoofdzakelijk uit glas bestaan.

Gebouw

Het is een eye-catcher en het sluit qua architectuur aan bij het transferium. Het dient een lichte constructie te krijgen. De dakvorm is vrij.

Reclame

Er is maximaal 10 m² per gevel en maximaal 25 m² in totaal toegestaan.



Stationsomgeving - stationstoren

Bouwregels

Ook voor dit gebouw geldt dat het aansluit aan bij de kwaliteit van het transferium en het een iconografische waarde heeft. Het is een 'eye-catcher'. Parkeren wordt in transferium (verplichte afname) opgelost.

Bouwenvelop

Hoogte (h) = 55,0 m. (max.)

Rooilijn

De rooilijn houdt de uiterste bebouwingsgrens aan.

Materialisatie

Bijzondere gevelconstructie, vormgegeven onder architectuur en met een moderne en industriële uitstraling. Er wordt gebruik gemaakt van lichte kleurtint(en) tegen wit aan of een lichte grijs tint. De plint moet duidelijk als stationsentree herkenbaar zijn. De constructie is open en transparant.

Gebouw

Het gebouw is rond of ellipsvormig, waarbij wind- en schaduwhinder op het stationsplein minimaal is. Een bijzondere beeindiging is gewenst. Dit is mogelijk door bijvoorbeeld de toepassing van een andere kleur of materiaal. Een bijzondere beeindiging door het gebouw te verjongen of juist sculpturaal te beeindigen is ook mogelijk.

Reclame

Er is maximaal 10 m² in totaal toegestaan mits ondergeschikt aan de herkenbaarheid van de stationsentree.



Deelgebied: compacte bedrijvenstrook

Typologie & organisatie

Hoogwaardige bedrijven cq. kantoorachtige bedrijvigheid. In de rooilijn wordt altijd de gevel van een gebouw of een hoogwaardig erfscheidingselement (duurzaam materiaal) gebouwd. Op alle belangrijke zichtpunten wordt in een representatief kantoordeel voorzien. De hoofdoriëntatie van de bedrijfsbebouwing is gericht op de Industrieweg.

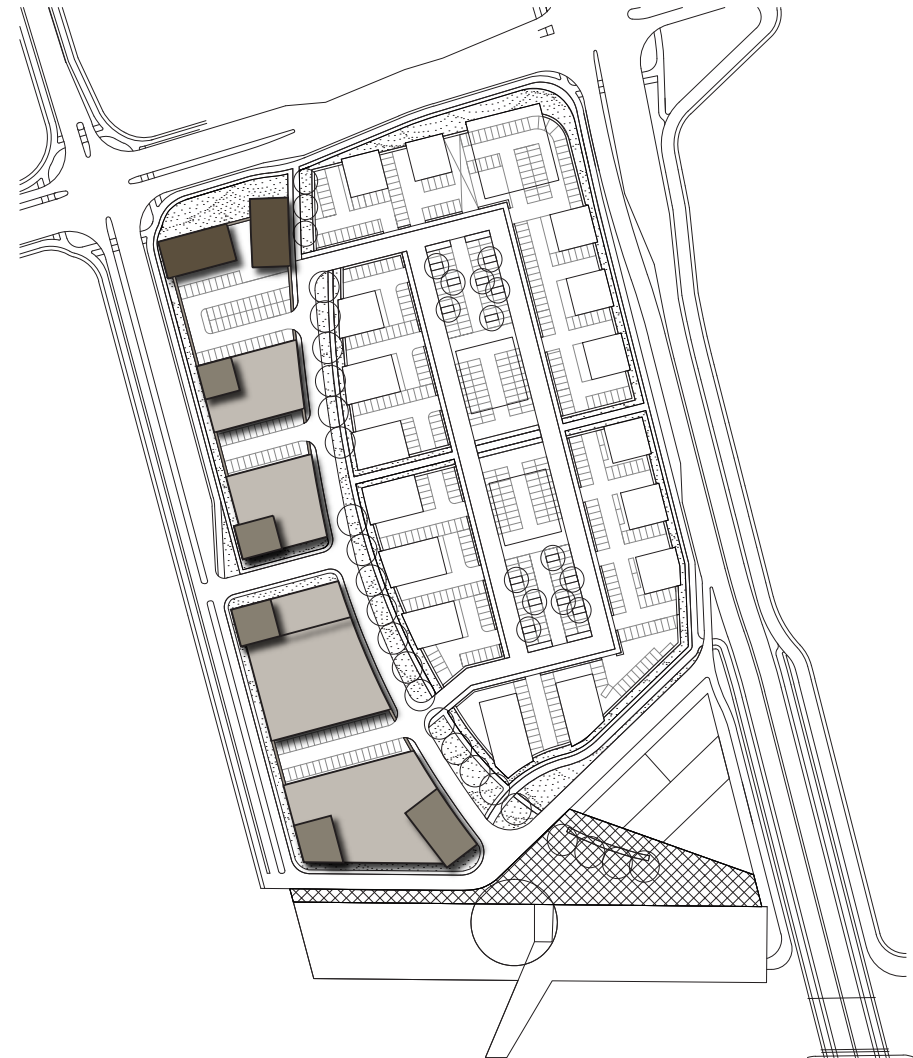
De kavels worden ontsloten vanaf Columbiz Park. Een tweede entree vanaf de Industrieweg is alleen mogelijk voor voetgangers. Parkeren, opslag en laden en lossen en dergelijk vinden plaats op eigen terrein en uit het zicht. Buitenopslag is alleen mogelijk indien uit het zicht vanaf de openbare straat.

In de (voor)gevelrooilijn aan de openbare weg mogen voorzieningen ten behoeve van aan- en afvoer van goederen, zoals garagedeuren of laadperrons, niet zichtbaar zijn. Een terreininrichtingsplan dient onderdeel te zijn van de overeenkomst voor uitgifte of de bouw aanvraag. Duurzaam en hoogwaardig materiaalgebruik staan centraal.

Sfeer en thematiek

In de bedrijvenstrook wordt compact gebouwd. De bedrijfskavels worden zoveel mogelijk uitgevuld; bebouwd tot maximaal 80%. Richting openbare weg wordt de volledige gevellengte bebouwd of voorzien van een hoogwaardige erfafscheiding in de rooilijn. Bedrijfsbebouwing wordt in de rooilijn gebouwd.

De gevel richting het kantooireiland bestaat uit één samenhangend en uniforme gevelwand (materiaal en kleur). In de gevelwand zorgen vooral de kantoordelen, maar ook verbijzonderingen, zoals raampartijen, voor de afwisseling en individuele herkenbaarheid.



Legenda

-  compacte bedrijvenstrook - kantoordeel (max. 22m hoog)
-  compacte bedrijvenstrook - kantoordeel (max. 12m hoog)
-  compacte bedrijvenstrook - bedrijfsdeel (max. 10m hoog)

compacte bedrijvenstrook - kantoren

Bouwregels

Bebouwingsenvelop

h1 = 12,0 meter (max.) kantoordeel bij bedrijven

h2 = 22,0 meter (max.) afzonderlijk kantoor

Rooilijn

Het kantoordeel van de bedrijven staat in de rooilijn, behalve in de (aangegeven) hoekpunten waar het kantoordeel of afzonderlijke kantoren minimaal 0,5 meter tot maximaal 2,0 meter verspringen in de richting van de straat. Kantoordelen presenteren zich in ieder geval op deze hoekpunten en verder aan de straat.

Materialisatie

De kantoordelen van de bedrijven hebben een eigen, van het bedrijfsdeel afwijkende, materialisatie, waar in ieder geval ruime glaspartijen deel vanuit maken; De afzonderlijke kantoren aan de Harselaarseweg zijn in de architectonische uitstraling nauw met elkaar verbonden en tonen een directe verwantschap in beeldentaal, kleur- en materiaalgebruik. Er dient gekozen te worden voor een gebakken materiaal in bruine tinten of voor glas, hout en / of staal.

Inrichting kavel

De bebouwing staat in de rooilijn. Op de plekken waar geen bebouwing in de rooilijn wordt gebouwd, dient in een hoogwaardige erfafscheiding te worden voorzien.

Reclame

Er worden alleen (verlichte) letters van maximaal 1 meter hoog toegestaan en er mag maximaal 10 m² per gevelzijde worden toegepast.

Bij de kantoren aan Harselaarseweg is er max. 10 m² per gevel en max. 25 m² in totaal toegestaan;



compacte bedrijvenstrook - bedrijven

Bouwregels

Bebouwingsenvelop

h = 10,0 m. (max.)

Bedrijfsbebouwing staat in de rooilijn. Op de plekken waar geen bebouwing in de rooilijn wordt gebouwd, dient in een hoogwaardige erfafscheiding te worden voorzien. Aan de oostzijde van de bedrijvenstrook bestaat de gevel of erfafscheiding over de gehele lengte uit een uniforme gevelbekleding of erfafscheidingselement.

Materialisatie

De toegepaste materialen dienen staal of kunststof te zijn. De uitstraling is behoudend/terughoudend en is ondergeschikt aan de kantoordelen. Qua kleurgebruik dient men te kiezen voor grijs tinten (metallic).

Inrichting kavel

Bedrijfsbebouwing staat in de rooilijn. Op de plekken waar geen bebouwing in de rooilijn wordt gebouwd, dient in een hoogwaardige erfafscheiding te worden voorzien.

Reclame

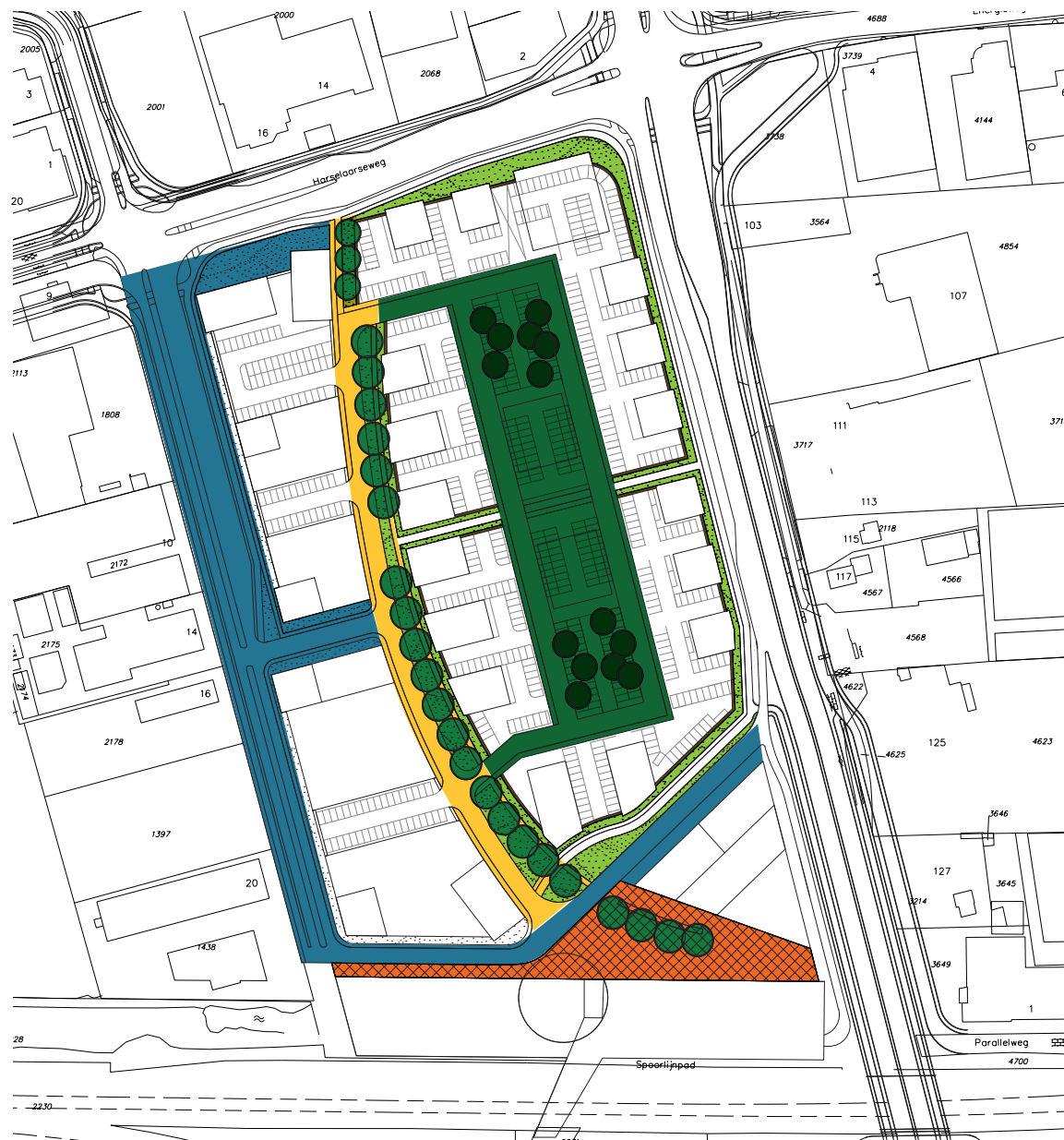
Er worden alleen (verlichte) letters van maximaal 2 meter hoog toegestaan en er mag maximaal 20 m² per gevelzijde worden toegepast.



3 BEELDKWALITEIT ONBEBOUWDE RUIMTE

Legenda

- middenallee
- buitenrand
- binnenveld
- straatruimte
- stationsplein



indeling sferen in de onbebouwde ruimte

3. Beeldkwaliteit onbebouwde ruimte

In de onbebouwde ruimten onderscheiden wij de volgende deelgebieden met hun eigen sfeer en/of specifieke kenmerken:

- Stationsplein
- Middenallee
- Straatruimten
- Randen
- Binnenplein en buitenom

Bij de inrichting van de openbare ruimte zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Dit houdt in dat er géén gebruik zal worden gemaakt van materialen met onder andere energieverstinkende productietechniek, een beperkte levensduur en een goedkope uitstraling.

Gebouwen van openbaar nut, zoals trafohuisjes, worden in beginsel niet in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze voorzieningen worden opgenomen in de bedrijfsstrook als onderdeel van de uniforme gevelwand of als onderdeel van het talud.

In een inrichtingsplan zal een samenhangend ontwerp worden gemaakt van de (openbare) buitenruimte. Hierin zullen de uitspraken in dit beeldkwaliteitplan nader worden geconcretiseerd en de specifieke materialen en soorten worden gekozen ten aanzien van onder andere;

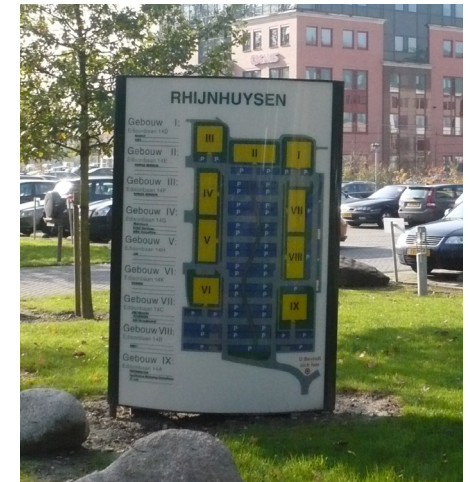
- routeaanduiding en bewegwijzering
- 'huis'-nummers
- fietsenstalling en vuilopslag (containers)
- boombeschermers
- verlichting
- bomen en beplanting

Reclame in de onbebouwde ruimte

Stelregel is dat de gemeente geen toestemming geeft aan derden voor het plaatsen van reclameuitingen op openbare gronden of andere gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Ter hoogte van de entree van het kantoreiland zal een bewegwijzering worden geplaatst met een overzicht van alle kantoren.



zuil bij entree

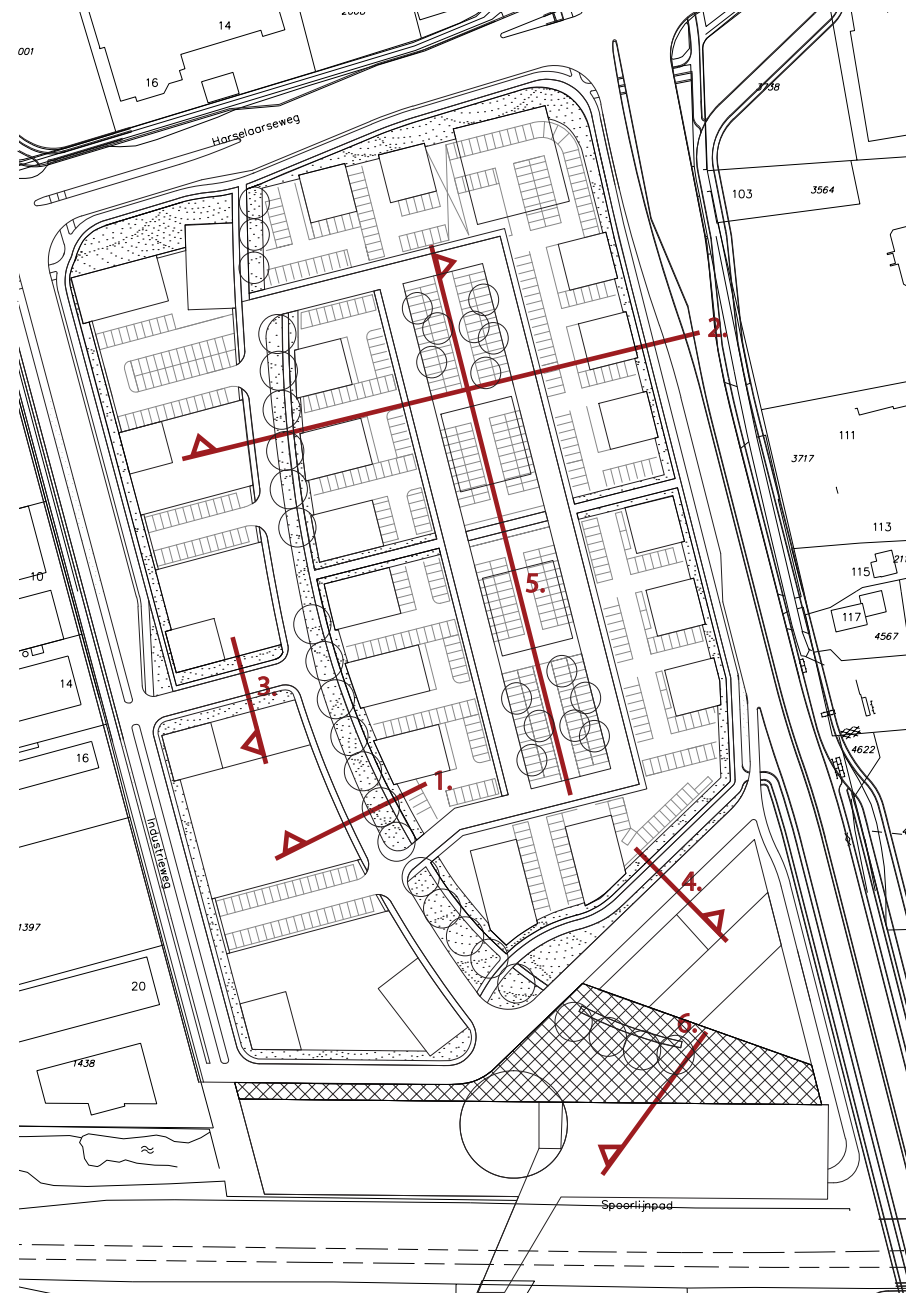


entreebord met bewegwijzering naar alle kantoren op een kantoreiland

Deelgebied: middenallee

De middenallee vormt in de hoofdstructuur de overgang van het bedrijvenpark naar de kantoren. Bovendien loopt deallee door tot op het stationsplein. Hierdoor verbindt het alle belangrijke onderdelen van het plan. Het profiel is in twee delen op te splitsen: rijbaan gedeelte (rijbaan en trottoir) en groene zone (groene zoom, voetpad en groene strook langs bedrijven). Richtlijnen voor de materialen: rijbaan asfalt, trottoir gekoppeld aan de rijbaan betontegel (30x30), voetpad gebakken klinker waalformaat, rood-bruin genuanceerd. De groene strook langs de bedrijven: intensief gemaaid gras. Voor de bomen is het voorstel de Liriodendron tulpifera (tulpenboom): een fraaie loofboom van de eerste grootte die parkachtig aandoet.

Aandachtspunt bij de groene zoom is de 'extra knik' aan de onderzijde. De groene strook gaat hier over in een subtiële verlaging. Deze verlaging kan gezien worden als plaats die dient als waterberging, dan wel waterafvoer. Bovendien voorkomt deze verlaging dat het water van het talud het voetpad op stroomt.



PROFIEL 1



asfalt



betontegel



gebakken klinker



liriodendron tulpifera



bloeiwijze liriodendron

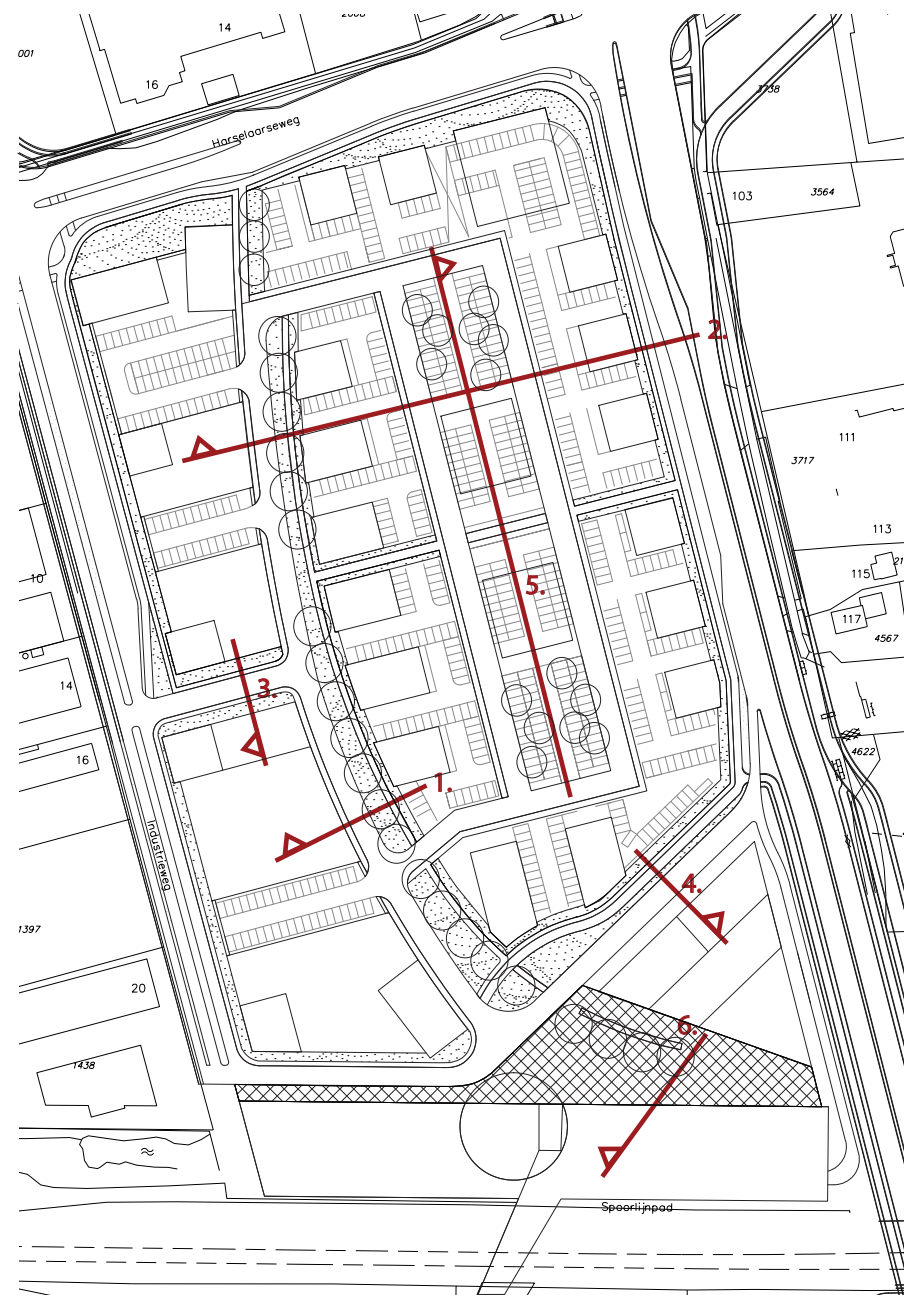


allee: voetpad en groene zoom

Deelgebied: binnenveld en buitenrand

Het binnenveld wordt omringd door kantoren, die hun (functionele)entree aan deze ruimte hebben. De ruimte wordt omsloten door de combinatie van kantoren en schanskorven.

Waar de groenstrook aan de zijde van de allee intensief gemaaid wordt, kan de groenstrook aan de Baron van Nagellstraat extensief gemaaid zijn: hierdoor kan een natuurlijker beeld ontstaan met een (wild)bloemenmengsel. Richtlijnen voor de materialen in het binnenveld: trottoirs (aansluitend op het voetpad van de allee) gebakken klinker waalformaat, rood-bruin genuanceerd, rijbanen betonstraatsteen (BSS) grijs, parkeervakken BSS zwart. Hagen rondom parkeerruimte beuk (Fagus sylvatica). Los geplaatste bomen: berk (betula utilis 'Doorenbos'), amberboom (Liquidambar styraciflua).



PROFIEL 2



tulpenboom



asfalt



gebakken klinker



betonstraatsteen



beukenhaag



amberboom



berken en
parkeerruimte



klaproos

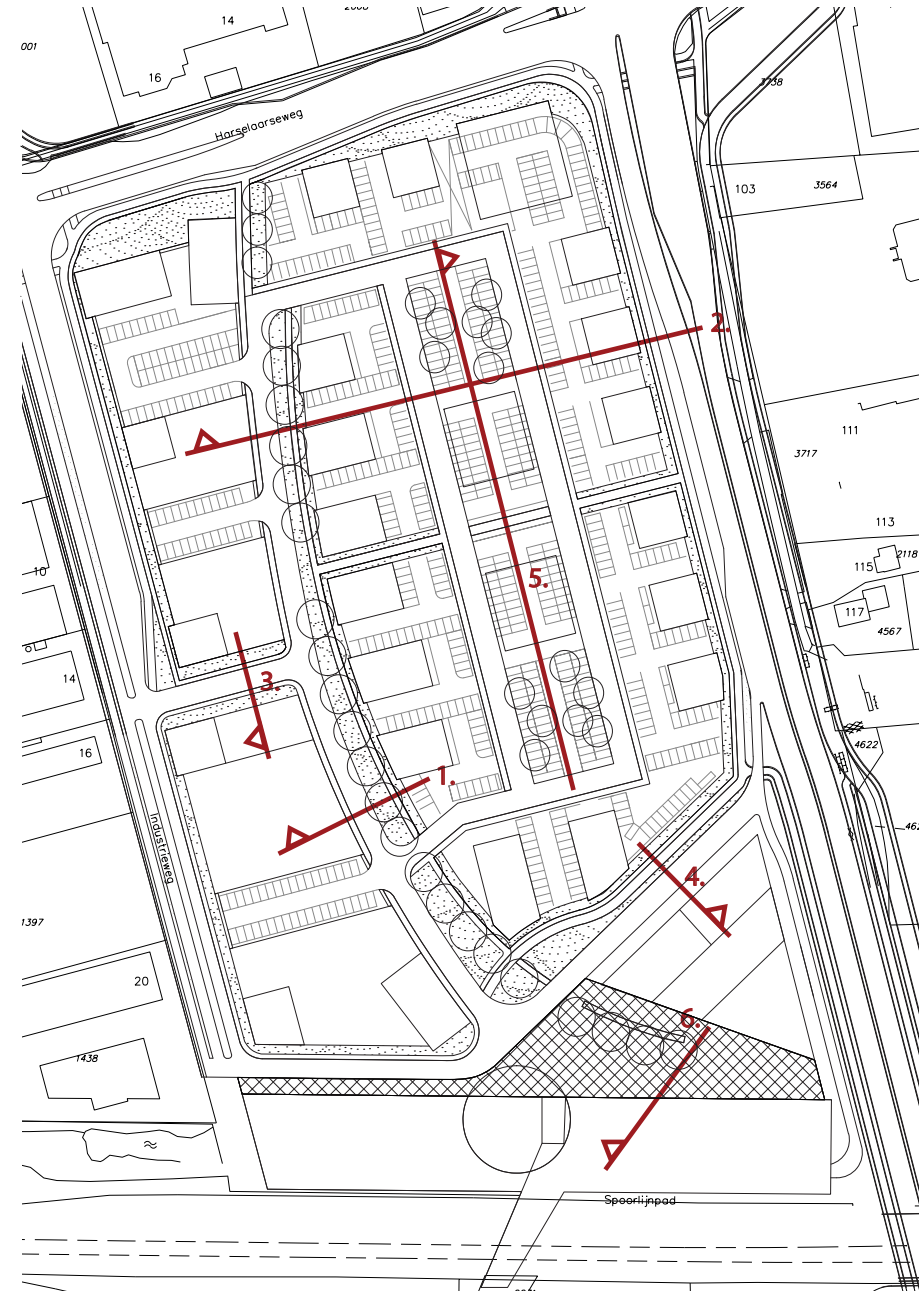


schanskorf

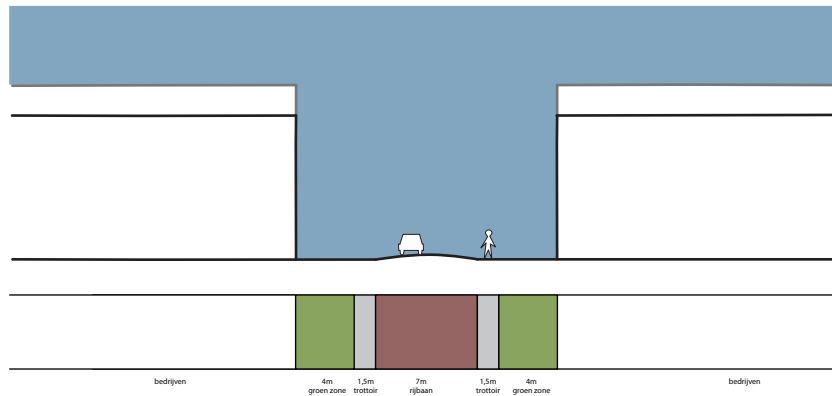
Deelgebied: straatruimten

De Industrierweg behoudt een belangrijke ontsluitende functie voor zowel het projectgebied, als het Transferium. Profiel van deze weg is daarom ook ruim gedimensioneerd. Omdat op de Baron van Nagellstraat geen wegen uit komen, is het van belang dat met name het verkeer het gebied uit hier de ruimte heeft. De bedrijfsbebouwing heeft aan deze zijde ook het kantoordeel, waardoor een representatieve uitstraling wordt gewaarborgd.

Rijbanen kennen een breedte van zeven meter. Rondom de bedrijvenstrook grenst de rijbaan en het trottoir niet direct aan de bebouwing. Een groene strook accentueert de rijbaan en verzacht de entree. Deze groene stroken kunnen natuurlijk als gazon worden vormgegeven. Richtlijn is echter om een kantoortuin te maken waarbij variatie in beplanting door middel van hoogte en bloeikleur meer uitstraling aan deze straat geeft. Dit kan met: vlinderstruik (*Buddleja davidii*), hertshooi (*Hypericum*), spierstruik (*Spirea cinerea* 'Grefsheim') en groenblijvende struiken als *Viburnum tinus* en een groenblijvende bodembedekker maagdenpalm (*Vinca minor*). Materialen: rijbaan asfalt, trottoirs betontegel (30x30).



PROFIEL 3



vlinderstruik



betontegel



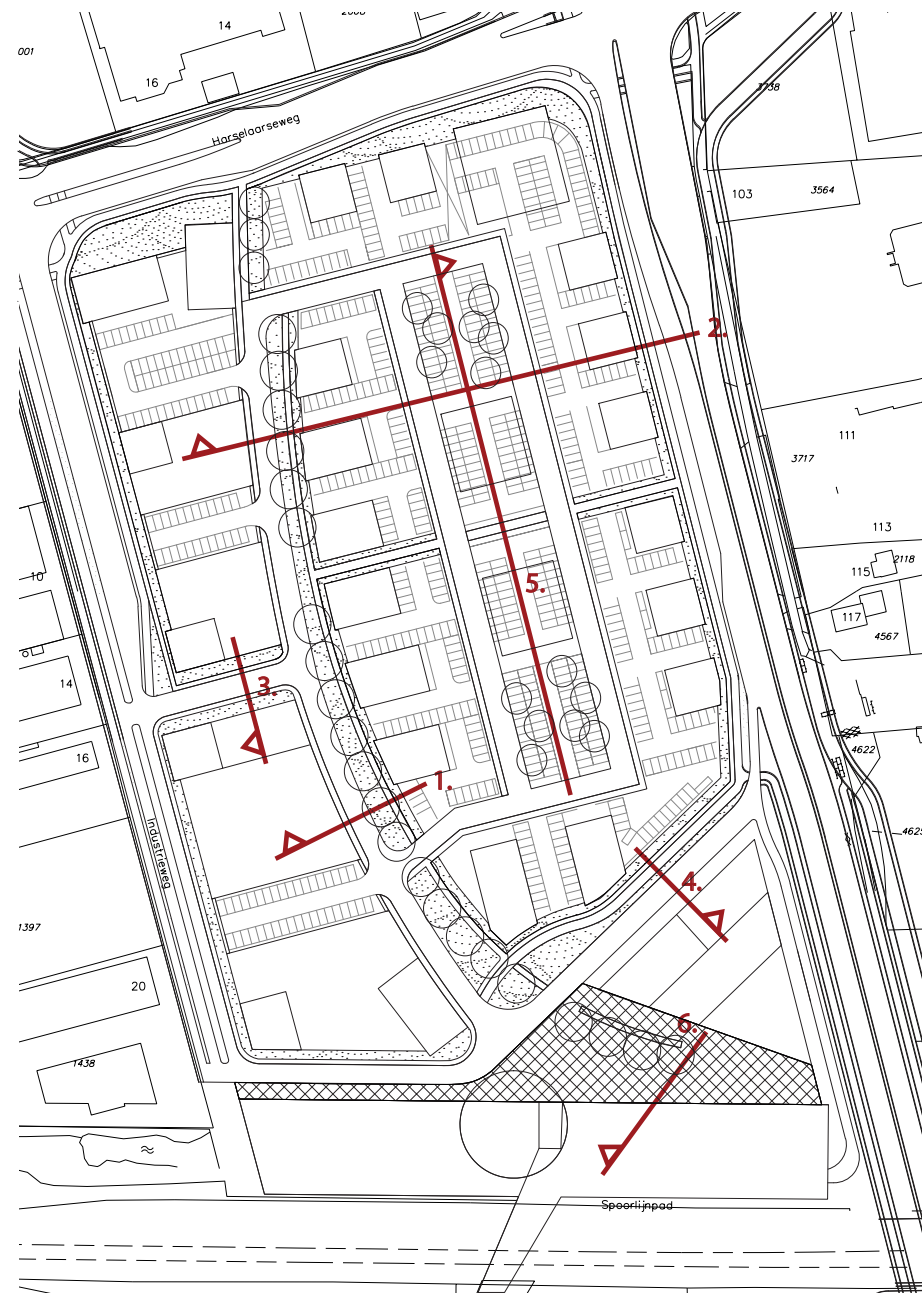
gebakken klinker



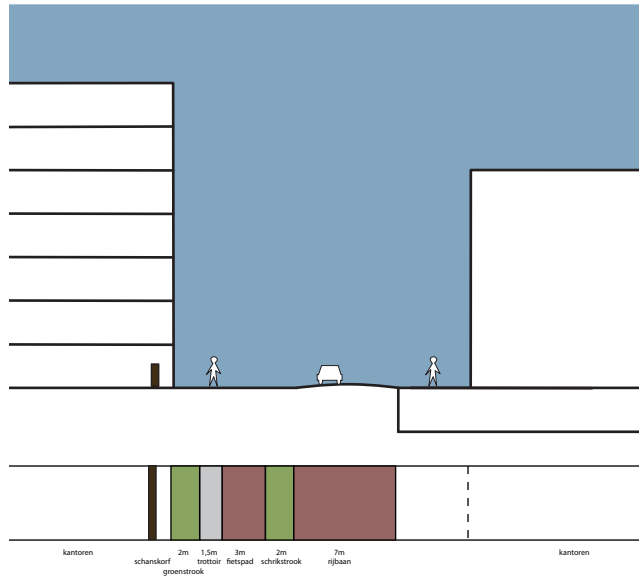
grastalud

Deelgebied: straatruimten

Ook de rijbaan - in asphalt- voor het Stationsplein kent een breedte van zeven meter, een groene strook van twee meter scheidt het losliggend fietspad van de rijbaan. Ook hier wordt het parkeren op de kavels afgeschermd door een schanskorf.



PROFIEL 4



asfalt



schrikstrook van gras



vrijliggend fietspad



betonstraatsteen



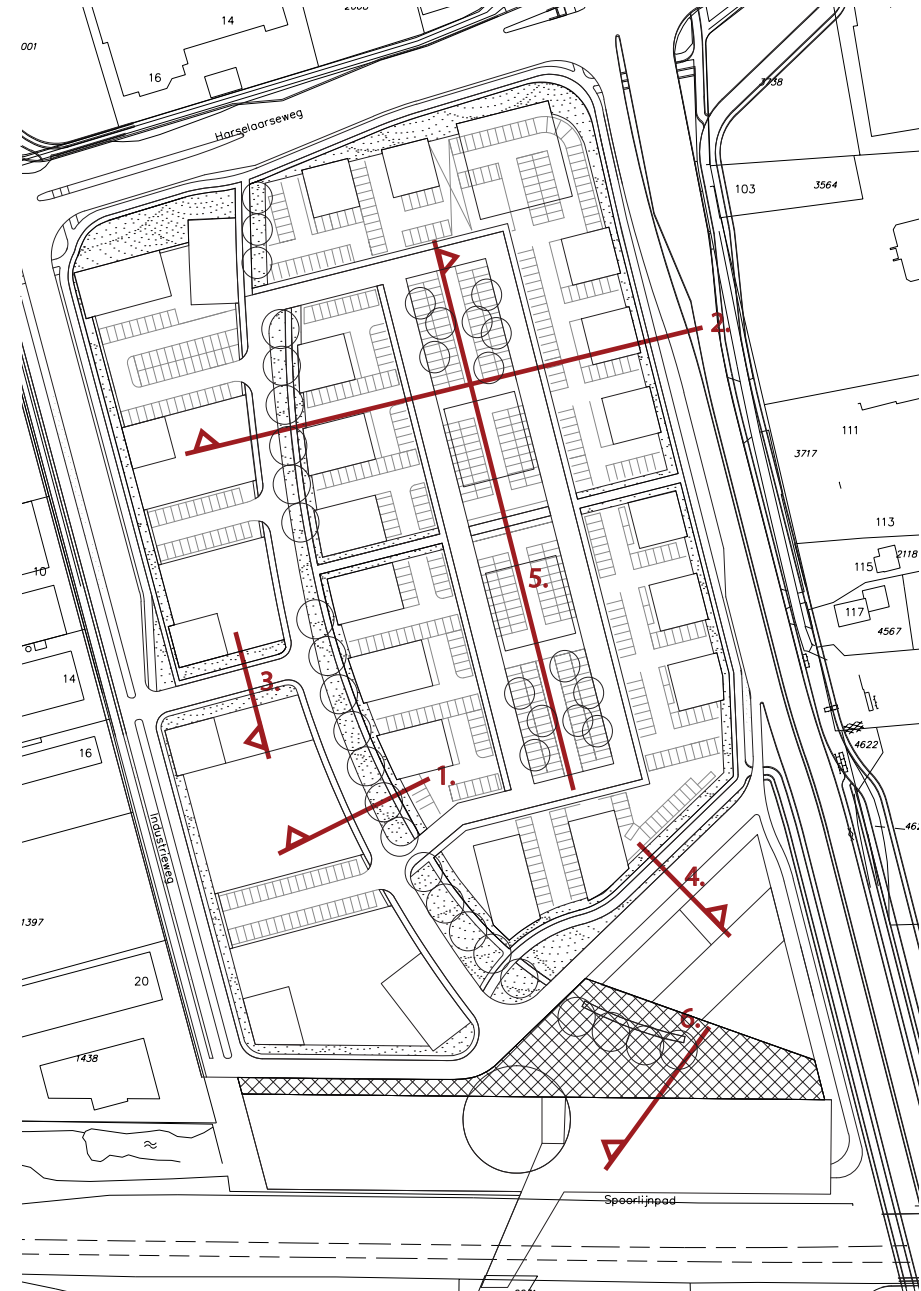
schanskorf

Deelgebied: binnenplein

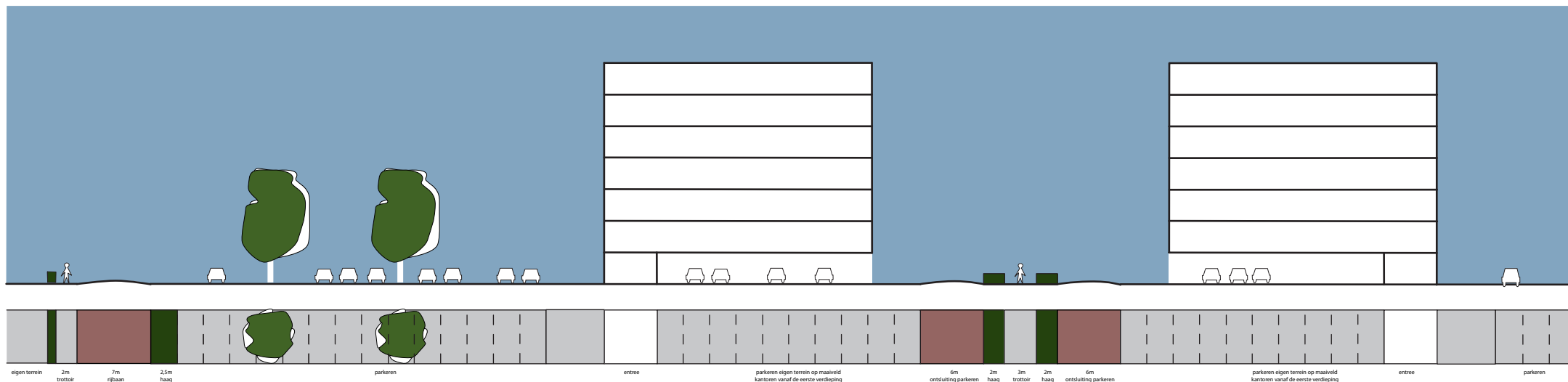
Op het binnenplein wordt veel geparkeerd, zowel openbaar als op eigen terrein. Dit binnenplein wordt aangekleed door beukenhagen die de kavels omzomen. Het parkeerplein wordt aangekleed door hier en daar een boom voor een losse sfeer.

De gebouwen in het midden van het plein staan op poten. Onder de gebouwen wordt op maaiveld geparkeerd.

Richtlijnen voor materialen: rijbanen betonstraatsteen (BSS) grijs, parkeervakken BSS zwart, trottoirs gebakken klinker waalformaat rood-bruin genuanceerd.
Beplanting: vlinderstruiken, Hypericum, Pachysandra terminalis, beukenhagen (Fagus sylvatica). Bomen: berk (betula utilis 'Doorenbos'), amberboom (Liquidambar styraciflua).



PROFIEL 5



hypericum



betonstraatsteen



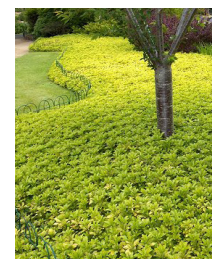
grastaludberken en
maagdenplein



beukenhaag



vlinderstruik



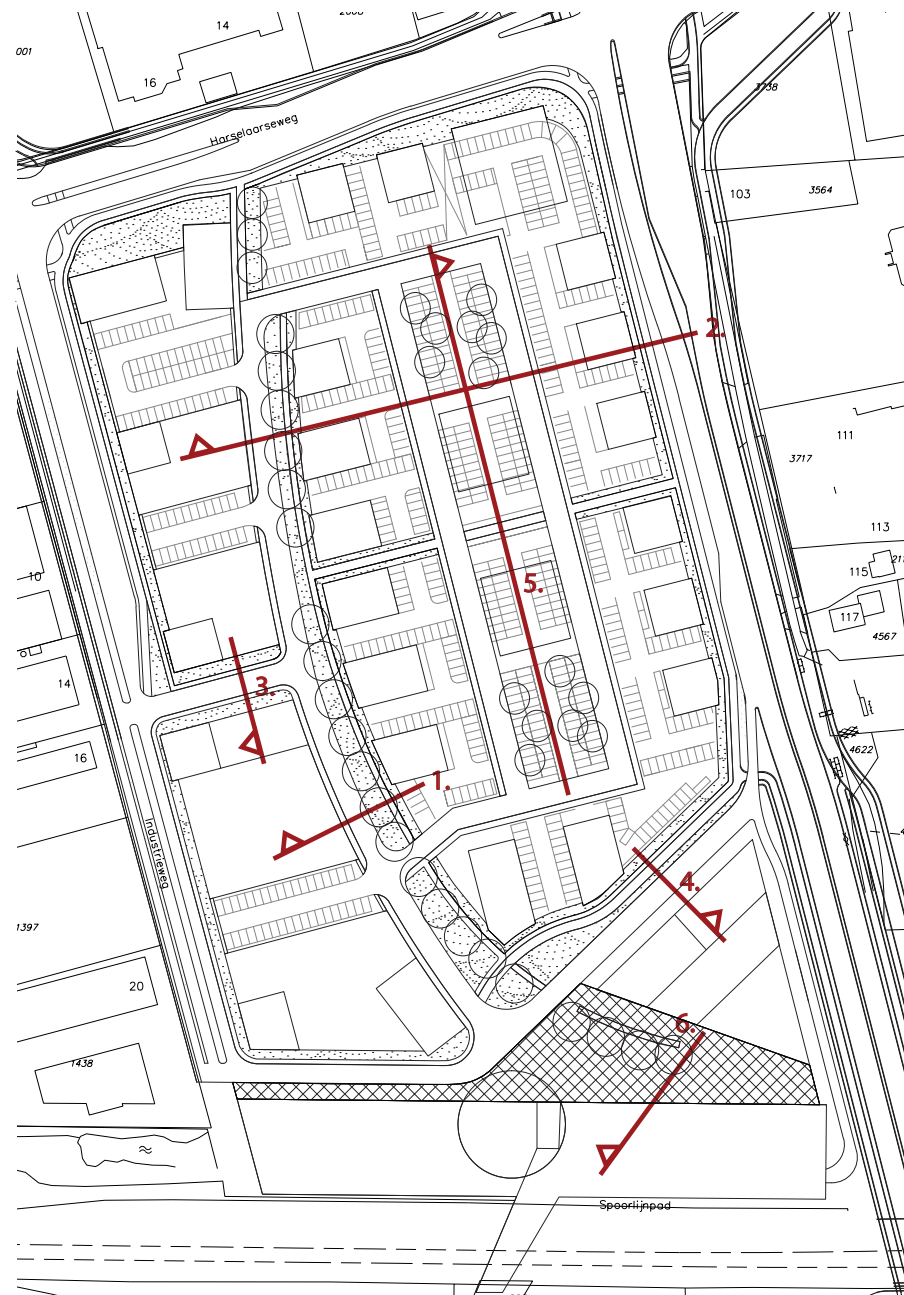
pachysandra

Deelgebied: stationsplein

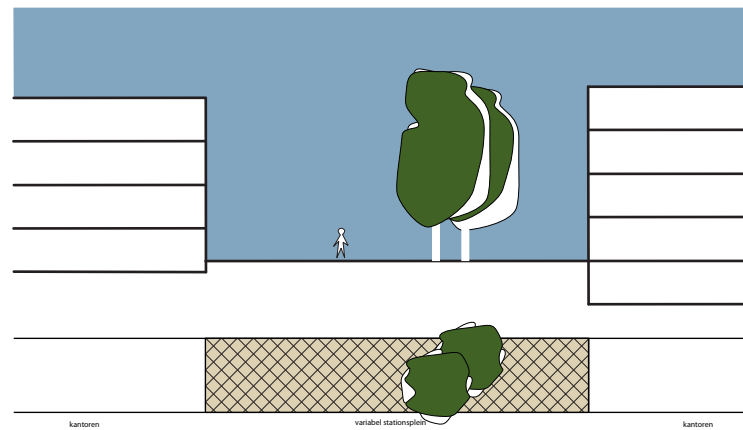
Het Stationsplein heeft naast een belangrijke representatieve functie ook een functioneel belang. Aan het Stationsplein komen verschillende stationsgebonden voorzieningen, horeca en leisure voorzieningen. Het plein vormt hiermee het brandpunt van activiteit. De levendigheid zal op het plein zijn beslag krijgen in een vriendelijke inrichting waar het prettig verblijven is.

Voor het Stationsplein wordt door een pakket van straatmeubilair, verlichting en bewegwijzering een eigen samenhangend beeld nagestreefd in vormgeving, kleur en materiaalgebruik. In de inrichting van de straatruimten is vooral de verkeersfunctie sturend. Op het Stationsplein geldt een eigen hoogwaardig regime.

Het Stationsplein is een bijzondere verblijfsruimte binnen het plan. Als zodanig kan het zich (in materialen) onderscheiden van zijn omgeving. Als richtlijn wordt voorgesteld een hoger ambitieniveau voor het Stationsplein te nemen. Gekozen wordt dan voor gebakken materialen en natuursteen. De bomen vanuit de allee (Liriodendron) worden op het plein doorgezet.



PROFIEL 6



tulpenboom



gebakken klinker



natuursteen



betonstraatsteen



zitten op verhoogd element