

Beeldkwaliteitsplan Businesspark Ter Borch



gemeente Tynaarlo



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	7
De stedenbouwkundige opzet	9
1. Beeldkwaliteitscriteria 'Snelwegprogramma'	11
2. Beeldkwaliteitscriteria 'Bedrijven'	17
3. Beeldkwaliteitscriteria 'Wonen en werken'	23
4. Beeldkwaliteitscriteria reclame-uitingen	29

Beeldkwaliteitsplan Businesspark Ter Borch



gemeente Tynaarlo





INLEIDING

Businesspark Ter Borch is een flexibel, hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark langs de A7 bij Transferium Hoogkerk, op nog geen 10 minuten fietsen van het centrum van Groningen. Het park biedt ruimte aan een snelwegprogramma, duurzame bedrijven en een bijzondere vorm van de combinatie wonen en werken. Het terrein heeft een groene en parkachtige uitstraling, waarmee het logisch aansluit op de wijk Ter Borch en het natuurgebied De Onlanden.

Het concept kent een driedeling die het gewenste ruimtelijke programma koppelt aan de invloedssferen uit de omgeving; het snelweg-landschap, de natuurlijk opgezette woonwijk (Rietwijk-Ter Borch) en het beekdal van het Eelderdiep. Aan de zuidzijde van het terrein is een ontwikkelstrook gepositioneerd voor wonen en werken, die verwantschap vertoont met de stroken uit Ter Borch. Op deze wijze koppelt deze de woonwijk aan het bedrijventerrein. Aan de noordzijde wordt aansluiting gezocht bij de A7 en het bestaande Transferium Hoogkerk. De kern wordt gevormd door het gebied dat is opgespannen tussen deze beide gebieden.

Ook dit beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in de drie delen; 'Snelwegprogramma', 'Bedrijvenpark' en 'Wonen en werken'. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenhang met het uitwerkingsplan.

Juridisch kader

Dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen. Het wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota.

Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de koopovereenkomst bij de aankoop van een kavel.



DE STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



- 1. Snelwegprogramma
- 2. Bedrijvenpark
- 3. Wonen en werken

Plankaart

- 1. Snelweg A7 met afslag
- 2. Transferium Hoogkerk
- 3. Hotel van Der Valk
- 4. Snelwegprogramma
- 5. De Laan
- 6. Bedrijvenpark - representatieve ruimte
- 7. Bedrijvenpark - gebouw en parkeren
- 8. De Groene As
- 9. Ontwikkelstrook wonen en werken
- 10. Ecozone langs de Woldsloot
- 11. Parkeiland
- 12. Mogelijk toekomstige verbinding met Kranenburg
- 13. Kranenburg
- 14. Locatie crematorium
- 15. Het Groene Lint langs de Borchsingel
- 16. Beekdal Eelderdiep

De uitwerking kent een duidelijke opbouw in drie delen. Deze opbouw wordt gedragen door het parkachtige groene raamwerk. Daarbinnen kent het plan een hoge mate aan flexibiliteit. Dit om zo goed mogelijk in te spelen op de nog niet volledig bekende en veranderende wensen vanuit de markt zonder daarbij de kwaliteit van de locatie te verliezen. Het terrein onderscheidt zich ten opzichte van andere bedrijventerreinen in de regio door zijn ruime en groene opzet en hoogwaardige architectuur.

Het landschap vormt het visitekaartje voor de bedrijven. Door de flexibele opzet zijn er ruime inpassingsmogelijkheden. De gebouwen in het plan geven een suggestie van een mogelijke werkelijkheid.

De drie onderscheiden onderdelen

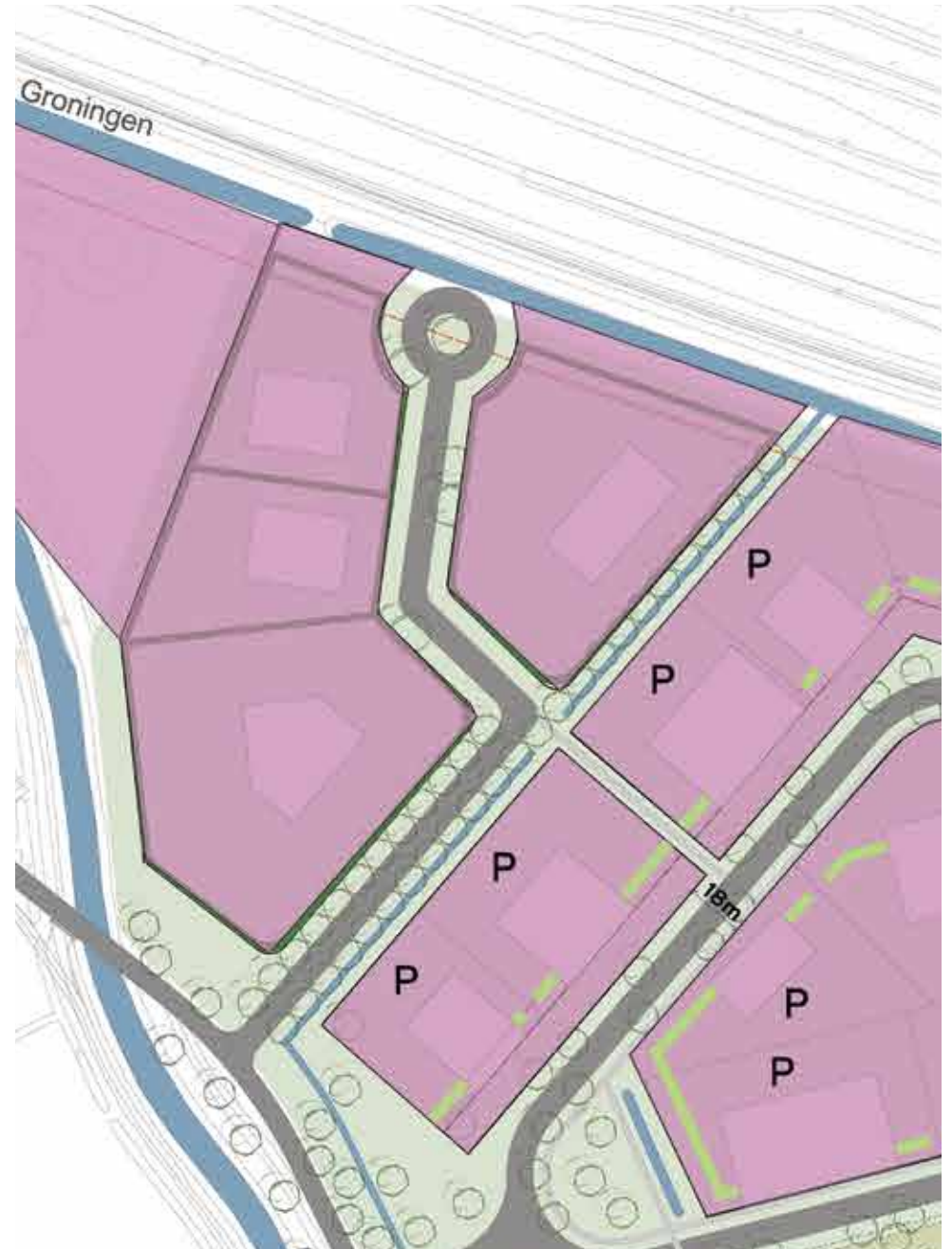
Gebied 1 sluit aan op de A7 en het transferium Hoogkerk. Dit gebied sluit goed aan bij het terrein van Hotel Van der Valk. In dit gebied kan een programma worden gerealiseerd dat een sterke relatie heeft met de snelweg.

Gebied 2 is het kerngebied. Dit is het grootste terrein. Hier is ruimte voor een breed scala aan bedrijven om zich te ontwikkelen in een zeer sterke groene setting.

Gebied 3 sluit goed aan bij de woonwijk Ter Borch. Hier zal een bijzondere en hoogwaardige combinatie van wonen en werken ontwikkeld worden.



Maquette Snelwegprogramma



Uitgeefbaar gebied

Uitgeefbaar gebied 'Snelwegprogramma'

1. Snelwegprogramma BKP

Dit gebied sluit aan op de A7, transferium Hoogkerk en het nieuwe Van der Valk hotel. In dit deel kan een programma gerealiseerd worden dat een sterke relatie heeft met de snelweg. Voor de inrichting van de kavel is asfalt en betonsteen in verschillende grijs tinten en formaten uitgangspunt voor de verharding. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de terrassen en toegangspaden in betonsteen. Wat betreft de gebouwen, deze dienen in grijs tint uitgevoerd. Een steunkleur is toegestaan, mits ondergeschikt aan het geheel. De boombeplanting op de kavel sluit aan bij het transferium en het Van der Valk Hotel. Hier worden bijvoorbeeld Hollandse linde, vleugelnoot, en witte abeel toegepast. De keuze voor de verlichting wordt afgestemd op de masten van het transferium.

Ligging en situering

Verkaveling

- Er zijn verschillende manieren om het deelgebied van het Snelwegprogramma te verkavelen. De buitenrand van het gebied ligt vast maar de manier van hoe het intern wordt verkaveld niet. Het is mogelijk dat één bedrijf het gehele gebied wil gebruiken en het is mogelijk dat meerdere kleine bedrijven gebruik willen maken van het terrein en natuurlijk zijn er tussenvarianten mogelijk.

Rooilijn

- De rooilijn ligt relatief ver van de weg waardoor de bebouwing vrij op de kavels komt te liggen.

Oriëntatie

- Er zijn drie verschillende oriëntaties van de gebouwen. Het noordelijk deel richt zich zowel naar de snelweg als naar de interne ontsluiting. De gebouwen in het zuiden presenteren zich naar de Borchsingel.

Massa en vorm

Hoogte volumes

- Aan de zijde van de snelweg is hogere bebouwing gesitueerd dan aan de Borchsingel.

Vorm

- Eenvoudige massaopbouw en functiegerichte vormgeving.
- Samengestelde volumes vormgeven als eenheid.

Gevelopbouw

- Representatieve geveluitwerking aan de randen van het gebied en aan de straatgevels.
- Verschil in functies (b.v. administratie en productie) gebruiken als elementen voor het gevelontwerp.
- De gevelopbouw is in overeenstemming met de massaopbouw en de constructie en vormt een afspiegeling van het architectonische concept.

Detaillering

Algemeen

- Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Reclame-uitingen

- Zie hoofdstuk 4.

Materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- Geen willekeurige afwisseling van banen, strepen of stippen van verschillend materiaal en kleur.
- Materiaal is vrij te kiezen mits er sprake is van één hoofdmateriaal met eventuele toepassing van ondergeschikte materialen.
- Samenhang in materiaal- en kleurgebruik.

Bebouwing

- De gebouwen dienen in grijs tint uitgevoerd te worden. Uiteenlopend van witgrijs naar zilver- en donkergrijs. Het gebruik van een steunkleur is toegestaan zolang dit kleurelement ondergeschikt blijft aan het geheel.

Terrein

- Voorkeur voor het aanlichten van de gebouwen met regulier licht (3200 - 5000 Kelvin).

- Voor de inrichting van de kavel is asfalt en betonsteen in verschillende grijs tinten en formaten uitgangspunt voor de verharding. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de terrassen en toegangspaden in betonsteen.
- De keuze voor de verlichting wordt afgestemd op de masten van het transferium.
- De boombeplanting op de kavel sluit aan bij het transferium en het Van der Valk Hotel. Hier worden bijvoorbeeld Hollandse linde, vleugelnoot, en witte abeel toegepast.
- Op het uitgeefbare gebied staat een beukenhaag (hoogte, 2 meter). Deze geeft de grens aan met het openbaar gebied.
- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, binnen de haag.



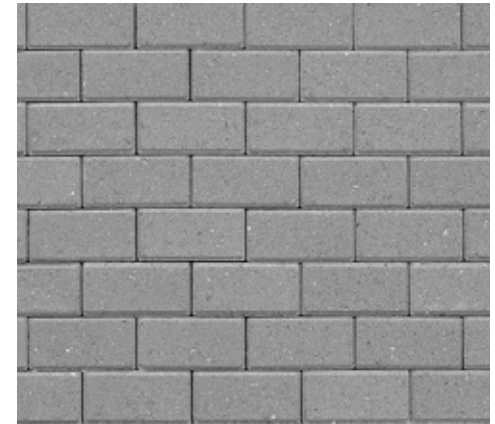
**Beukenhaag (Fagus sylvatica)
als overgang uitgeefbaar**



Grauwe abeel als laan (Populus canescens)



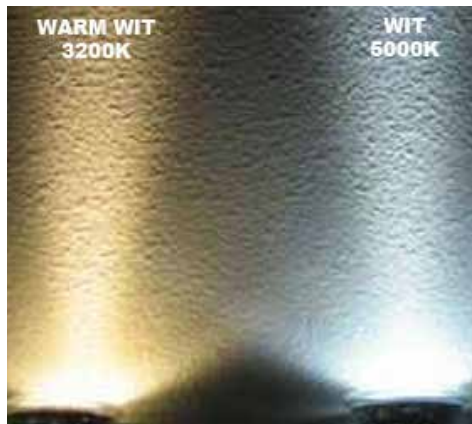
Asfalt



Betonsteen grijs



**Verharding betonsteen grijs van verschillende
afmetingen**



Verlichting; 3200-5000 Kelvin



**Verlichting; mast uitgevoerd in gegalvaniseerd
staal of gelijkwaardig, afgestemd op transferium**



Bestaande P&R met asfalt en grijze betonsteen

1. Snelwegprogramma uitstraling gebouwen



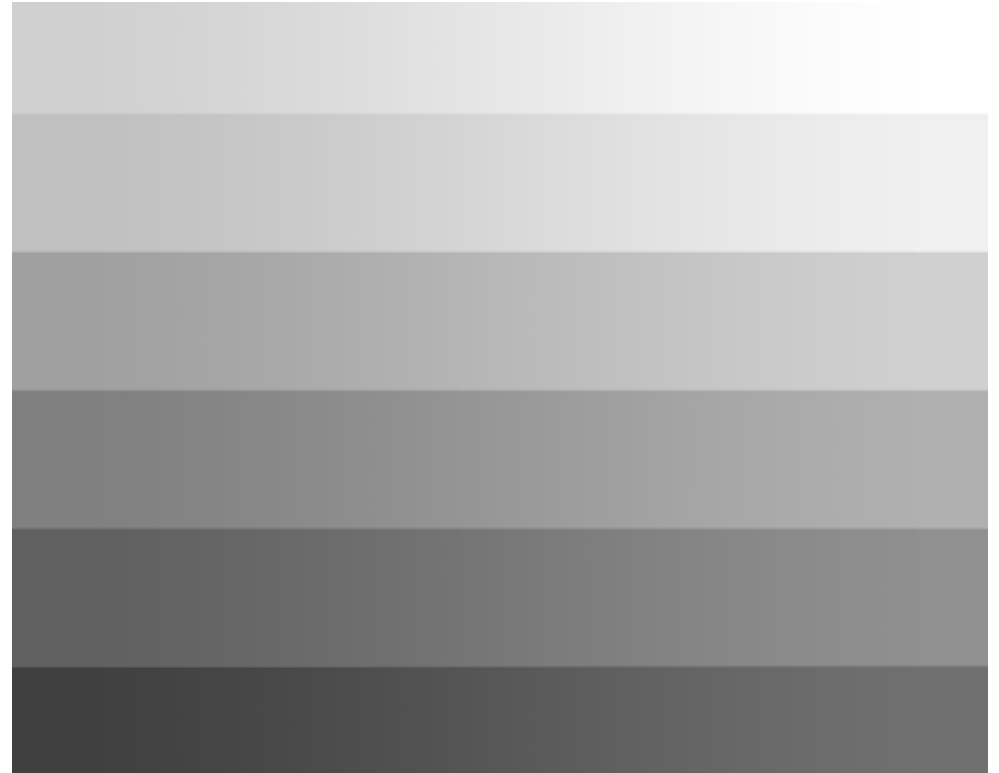
Gebouw in grijs tinten met een steunkleur (vrij te kiezen)



Reclame zit op de gevel niet los op het gebouw



Neutrale verlichting



Palet van grijstinten



- Uitgeefbaar gebied
- Haag
- Parkeren P
- Uitgeefbaar gebied 'Bedrijven'



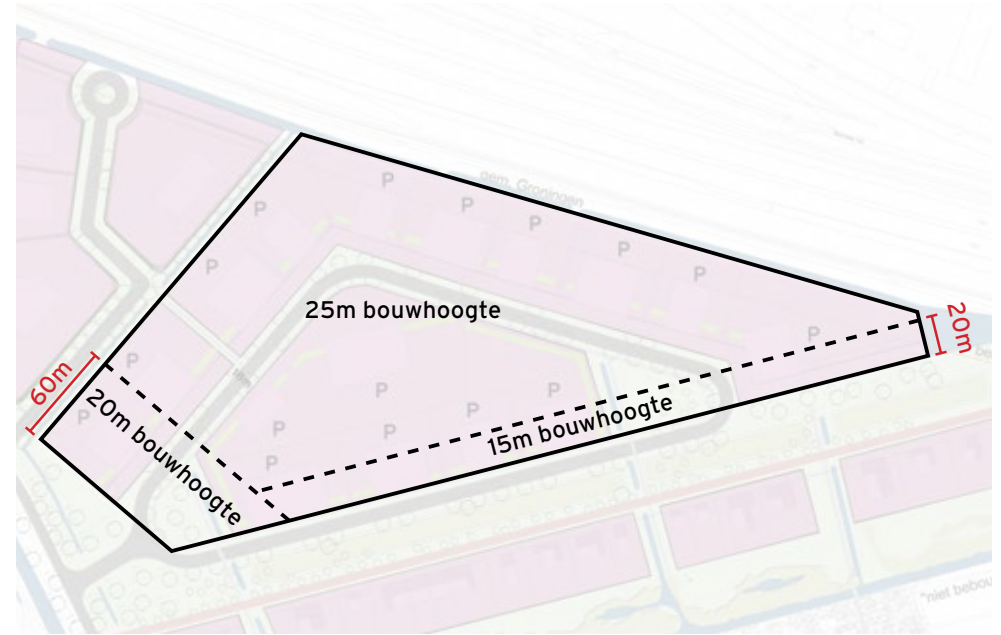
2. Bedrijven BKP

Het middengebied vormt de kern van Businesspark Ter Borch. Dit gebied weerspiegelt de specifieke kwaliteiten van het park; ruimte, groen en een ingetogen maar karaktervolle representatie. De bedrijven staan tot aan de gevel in het gras. Zo ontstaat een breed profiel dat deels bestaat uit openbare ruimte en deels uit uitgeefbaar gebied, welke vloeiend in elkaar over gaan. Alle bedrijven staan in dezelfde grote open en groene, representatieve ruimte. Deze belichaamt de hoge kwaliteit en standaard waar de bedrijven voor staan.

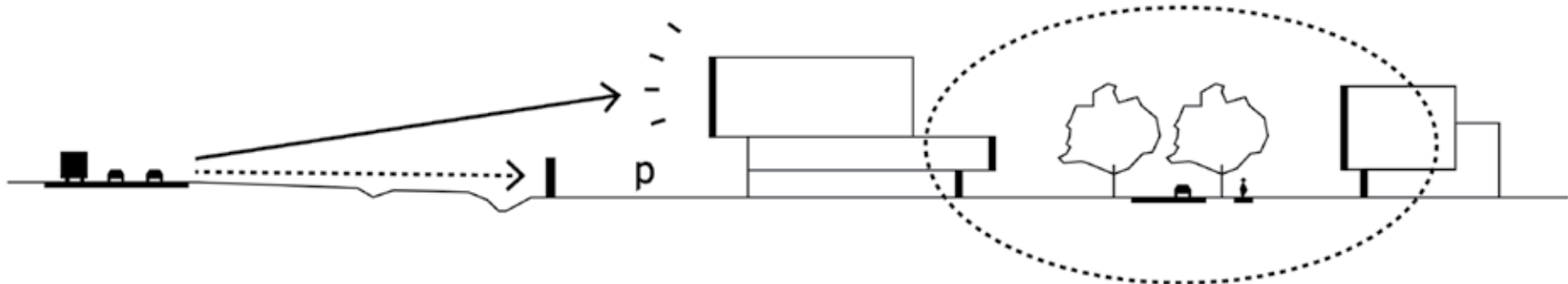
Ligging en situering

Verkaveling

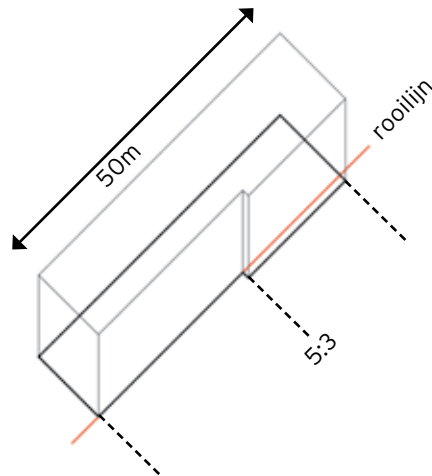
- Het is mogelijk dat één bedrijf het gehele gebied wil gebruiken, maar ook dat er bijvoorbeeld 17 kavels gecreëerd worden. Hiertussen liggen veel mogelijkheden.



Aan de zijde van de snelweg is de maximale bouwhoogte 25 meter. Aan de zijde van de Groene As is de maximale bouwhoogte 15 meter. Aan de westzijde, bij de entree, is de maximale bouwhoogte 20 meter.



De bebouwing moet zo worden gerealiseerd dat er een gezicht is naar de snelweg én een gezicht op straatniveau aan de zuidzijde. Het parkeren op de achterzijde van de kavel wordt afgeschermd door een scherm of wal. Dit betreft een eenduidige hoogwaardige en zo mogelijk groene oplossing die zich langs alle kavels uitstrekt.



Voorbeeld segmentering

Rooilijn

- De rooilijn ligt op een evenwijdige afstand vanaf de grens van het uitgeefbare gebied. Tussen de rijbaan en het kavel ligt een strook openbaar groen met soms een stoep.
- De A7 zorgt voor een niet-bouwen zone aan de noordzijde.

Oriëntatie

- De gebouwen presenteren zich in drie richtingen: het noordelijk deel oriënteert zich richting de snelweg en naar het binnengebied, het oostelijk deel presenteert zich naar de Borchsingel en het zuidelijk deel richt zich naar de groene as.

Massa en vorm

Hoogte volumes

- Aan de zijde van de snelweg is hogere bebouwing gesitueerd dan aan de zijde van de Groene As.

Vorm

- Eenvoudige massaopbouw en functiegerichte vormgeving.
- Samengestelde volumes vormgeven als eenheid.

Segmentering

- In het bedrijvenpark mogen zowel grote als kleine gebouwen gerealiseerd worden. Onder grote gebouwen worden volumes verstaan die een gevelbreedte van 20 meter of meer hebben. Gebouwen met een gevelbreedte kleiner dan 20 meter worden benoemd als klein. De segmentering wordt bepaald aan de hand van de gevelbreedte:

20 - 50 meter 1 segmentering

50 meter en groter 2 segmenteringen

De segmentering wordt berekend aan de hand van de verhouding 5:3. Hierbij staat het langste geveldeel op de rooilijn en is het toegestaan om het kortste geveldeel 1 meter over de rooilijn te verplaatsen. Ondergeschikte elementen die ten goede komen aan de plastic van het gebouw mogen 2 meter naar voren geplaatst worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een entree of een erker.

Gevelopbouw

- Representatieve geveluitwerking aan de randen van het gebied en aan de straatgevels.
- Verschil in functies (b.v. administratie en productie) gebruiken als elementen voor het gevelontwerp.

- De gevelopbouw is in overeenstemming met de massaopbouw en de constructie en een afspiegeling van het architectonische concept.
- Hoogwaardig gevelmateriaal en zorgvuldige detaillering.
- Aan de snelwegzijde is een meer uitbundige representatie mogelijk.

Reclame-uitingen

- Reclame-uitingen zoals de bedrijfsnaam, dienen integraal onderdeel van het gevelontwerp te zijn. Losse toevoegingen zoals borden zijn niet toegestaan.

Detaillering

Algemeen

- Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Reclame-uitingen

- Zie hoofdstuk 4.

Materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- Geen willekeurige afwisseling van banen, strepen of stippen van verschillend materiaal en kleur.
- Materiaal is vrij te kiezen mits er sprake is van één hoofdmateriaal met eventuele toepassing van ondergeschikte materialen.

Samenhang in materiaal- en kleurgebruik.

Bebouwing

- De gebouwen zijn uitgevoerd in een grijs tint.
- Het gebruik van een steunkleur is toegestaan zolang het kleurelement ondergeschikt blijft aan het geheel.

Terrein

- Voorkeur voor het aanlichten van de gebouwen met regulier licht (3200 - 5000 Kelvin).
- Het eerste deel van de kavel wordt in gras uitgevoerd dat doorloopt tot aan de gevel. Eventuele hekken staan op vaste afstand achter de rooilijn en tussen de bebouwing, waardoor ze (zo veel mogelijk) aan het zicht onttrokken worden.
- Parkeren aan de voorzijde gebeurt op in graskeien uitgevoerde parkeerplaatsen die naadloos overlopen in het gras.
- Het materiaal voor de inritten wordt uitgevoerd in asfalt of betonstraatstenen.
- Tussen de uitgeefbare grens en de rooilijn ligt een grasstrook van 10 meter breed.
- De bebouwing staat tot aan de gevel in het gras.
- Een meidoorn schermt het parkeren en de opslag af van de weg (hoogte, 2 meter).
- De hekken en hagen staan op vaste afstand achter de rooilijn van de bebouwing.
- Het parkeren en de opslag van goederen vindt plaats op de achterzijde van de kavel, achter het gebouw.
- Bezoekers kunnen aan de voorzijde beperkt parkeren (maximaal 5 parkeerplaatsen).

2. Bedrijven uitstraling gebouwen



Bedrijfsnaam staat op de gevel van het gebouw, geen losse borden op het gebouw



Bebouwing in grijs tinten met een steunkleur



Eenduidige architectuur met zorgvuldige detaillering



Segmentering volume



Eiken verspringend in het profiel



Voetpad van asfalt met parelgrind



Adreselement van beton



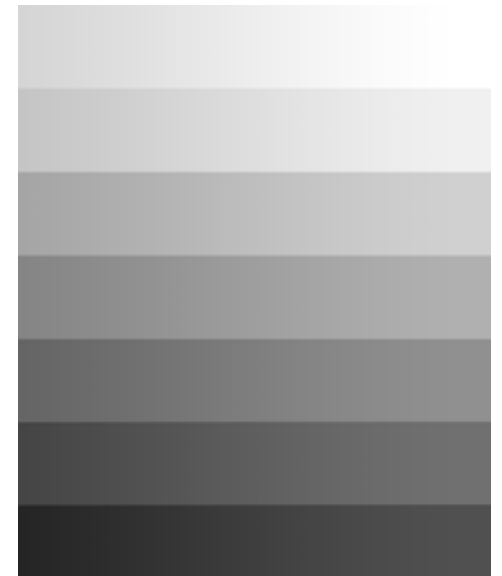
Meidoornhaag



Langere eenheden hebben een verspringing naar voren of naar achteren in de gevel



Gebouwen in grijs tinten



Palet van grijs tinten



3. Wonen en werken BKP

De woon-/werkstrook legt een koppeling tussen het businesspark en de woonwijk Ter Borch. Het gebied grenst aan de zuidzijde aan de ecozone langs de Woldsloot. Deze ecozone bepaalt in grote mate het bijzondere karakter van dit gebied en draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat.

Ligging en situering

Verkaveling

- Het gebied kent drie verschillende oriëntaties. Het werken presenteert zich naar het Businesspark. Het wonen richt zich naar de ecologische zone. De bebouwing aan de westkant richt zich naar de Borchsingel.

Rooilijn

- De voorgevel is vrij te plaatsen achter de rooilijn.
- Het vrijstaande volume staat vrij op de kavel en niet op de erfrens (een volume mag vrijstaand of geschakeld zijn).
- Een geschakeld volume staat aan de buitenzijde niet op de erfrens.

Oriëntatie

- Het woon- en werkdeel zit in een samengesteld volume. Het werken presenteert zich aan de straat, het wonen aan de ecologische zone.



Uitgeefbaar gebied

Uitgeefbaar gebied 'Wonen en werken'

Massa en vorm

Algemeen

- Eenvoudige massaopbouw en functiegerichte vormgeving. Helder onderscheid tussen hoofdvolume en nevenvolumes.

Segmentering

- Bij meerdere eenheden (woningen en/of bedrijven) zijn de onderlinge eenheden duidelijk afleesbaar (gesegmenteerd) (een geschakeld volume is maximaal vier eenheden lang).

Gevelopbouw

- Representatieve geveluitwerking aan de randen van het gebied en aan de straatgevels.
- Verschil in functies (b.v. administratie en productie) gebruiken als elementen voor het gevelontwerp.
- De gevelopbouw is in overeenstemming met de massaopbouw en de constructie en een afspiegeling van het architectonisch concept.

Detaillering

Algemeen

- Eenvoudige, materiaalgerichte detaillering.

Reclame-uitingen

- Zie hoofdstuk 4.

Materiaal en kleurgebruik

Algemeen

- Geen willekeurige afwisseling van banen, strepen of stippen van verschillend materiaal en kleur.
- Materiaal is vrij te kiezen mits er sprake is van één hoofdmateriaal met eventuele toepassing van ondergeschikte materialen.
- Samenhang in materiaal- en kleurgebruik.

Bebouwing

- Het woon- en werkdeel vormen een architectonische eenheid.
- De kleur van de bebouwing bestaat uit een grijs tint met een vrij te kiezen steunkleur.

Terrein

- Indien een hek nodig is dan staat deze minimaal 1 meter achter de rooilijn en is dit een spijlenhek in een donkere kleur. Het hek wordt altijd in een boerenhaag geplaatst welke bestaat uit een mix van Veldesdoorn, Meidoorn en Elzenhaag (hoogte, 1,20 meter)
- Op de kavels staan robuuste boerenhagen die het perceel aan voor voorzijde en aan de zijkant(en) begrenzen.
- Het parkeren is achter de voorgevel gesitueerd. Zo is het parkeren zo veel mogelijk

uit het zicht.

- Er is per twee percelen een gezamenlijk oprit van waaruit het parkeren is georganiseerd (ieder op eigen terrein).
- Het materiaal voor de inritten wordt uitgevoerd in asfalt of betonstraatstenen.

3. Wonen/werken uitstraling gebouwen



Loodshuis in grijstinten



Werkdeel duidelijk zichtbaar



Wonen en werken onder en boven



Mix van wonen en werken, samenhang in materiaal- en kleurgebruik



Salix alba in groenstrook



Ontsluitingsweg heeft een toplaag van moraine
2/6mm



Talud van gras



Ecozone langs de Woldsloot



Loodshuis



Wonen en werken onder en boven



Veldsesdoornhaag (mix met Meidoorn- en Elzen)

4. RECLAME-UITINGEN BKP

Gevels

- Reclame-uitingen, zoals de bedrijfsnaam, dienen integraal onderdeel van het gevelontwerp te zijn. Toevoegingen zoals losse borden op het dak zijn niet toegestaan.

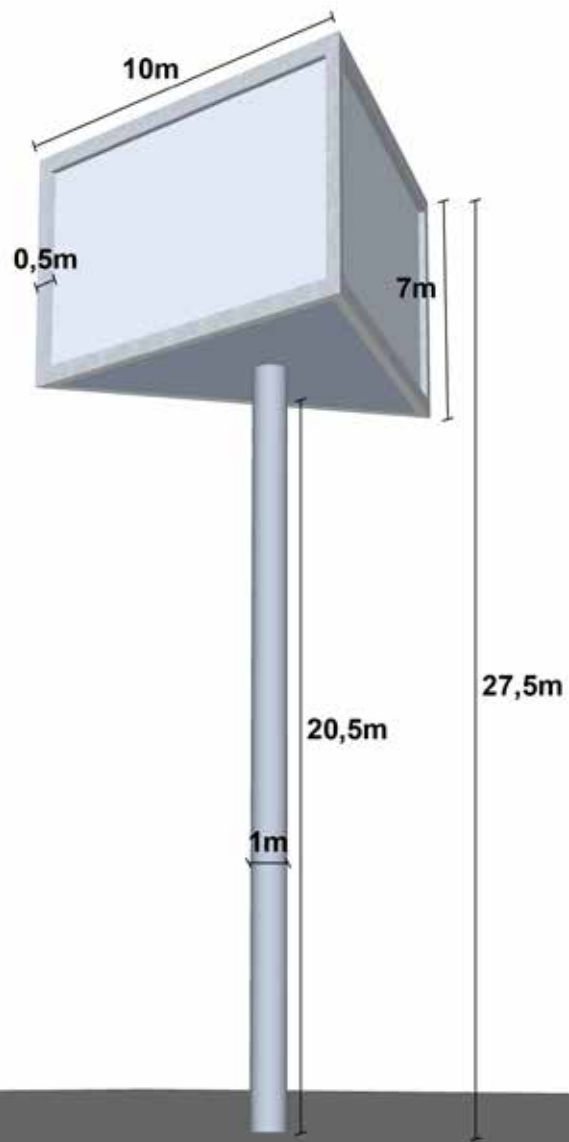
Adressen en bedrijfsnamen

- De bedrijven krijgen een gezicht aan de weg door uniforme betonnen adreselementen. Deze adreselementen staan op het kavel aan de grens met het openbare gebied. Dit element kan voorzien worden van een bedrijfsnaam of -logo en huisnummer. Voor de uitvoering van het huisnummer dient het lettertype Gill Sans toegepast te worden. Dit eenvoudige lettertype bevat goed leesbare, schreefloze cijfers. De lettergroot dient tussen de 300 punt en 400 punt te zijn. De bedrijfsnaam en/of -logo dient op een gegalvaniseerde staalplaat gedrukt of geplakt te worden welke vervolgens op de betonnen adreselementen bevestigd dient te worden. Om de zichtbaarheid ook 's avonds te garanderen, wordt er verlichting in het element opgenomen.
- De adreselementen zijn bij 'Snelwegprogramma' en bij 'Bedrijven' groter dan bij 'Wonen en werken' (zie afbeeldingen op pagina 28).

Zuil

- Snelwegprogramma: op de rotonde, aan het einde van de 'inprikker', is ruimte voor een reclamezuil.
- De reclamezuil is een beeldbepalend element voor het businesspark langs de A7.

- Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - snelweg programma' is één reclamemast toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 27,5m en met een reclamebord in driehoeksverband van 10m breed en 7m hoog. De uitstraling van de zuil dient aan te sluiten bij de hoge kwaliteit van Business Park Ter Borch. De naam van het businesspark zal te zien zijn boven deze reclameborden. Op de reclameborden zijn uitsluitend reclame-uitingen mogelijk van bedrijven die op het Business Park Ter Borch zijn gevestigd. De reclameborden mogen alleen bescheiden aangelicht worden, zogenaamde digiborden of ledschermen zijn niet toegestaan.



Reclamezuil

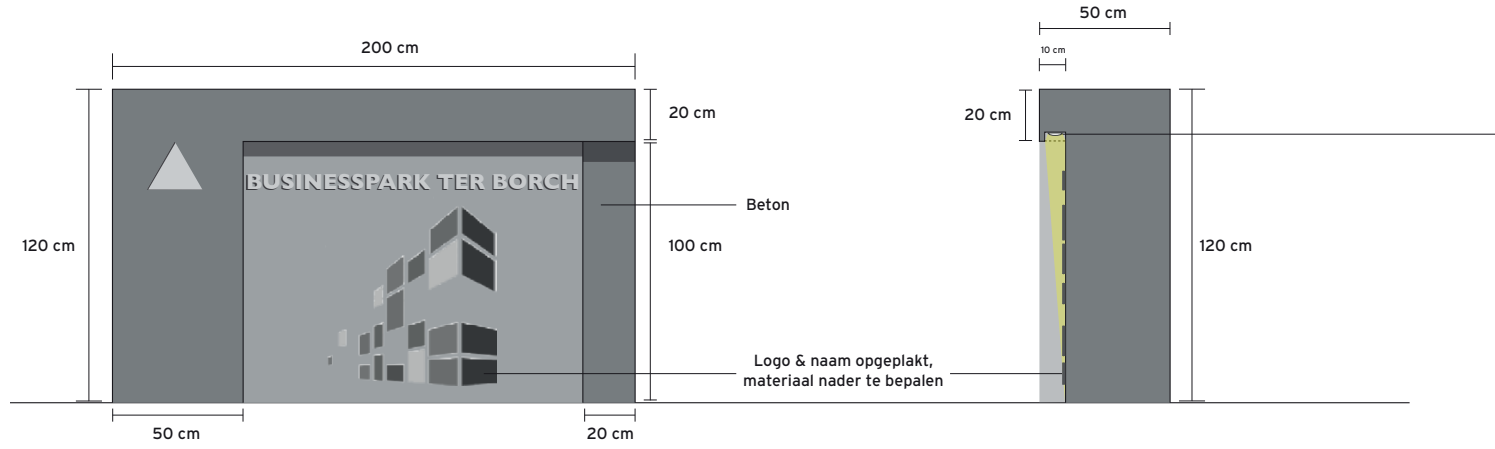


Bij een afstand van 250m wordt de reclameboodschap goed zichtbaar (afb. links), bij een afstand van 100m valt de reclame maximaal op (afb. rechts)



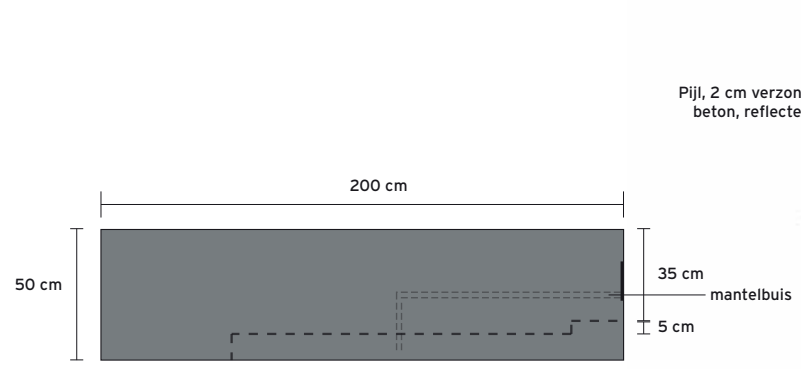
Afstanden op de snelweg tot de zuil

Entree element - bewegwijzering

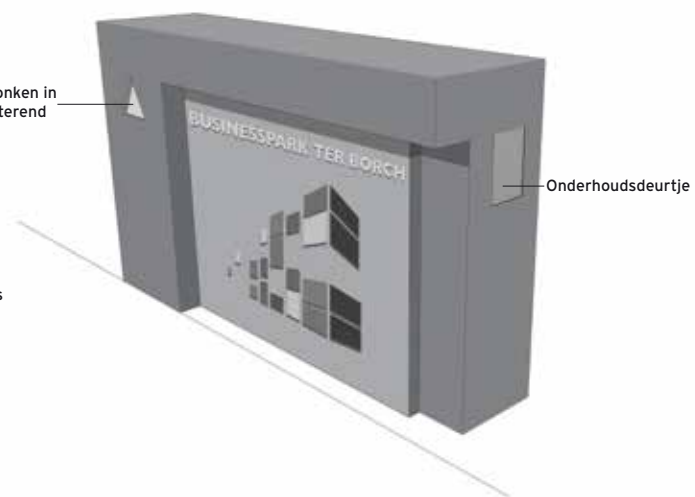


Vooraanzicht Entree element

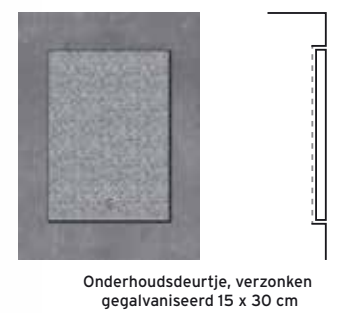
Dwarsdoorsnede Entree element



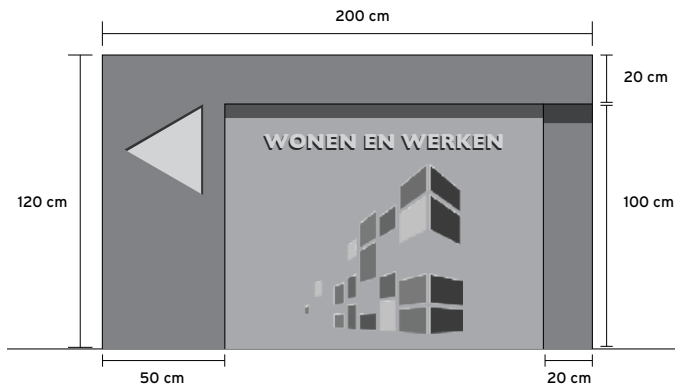
Bovenaanzicht Entree element



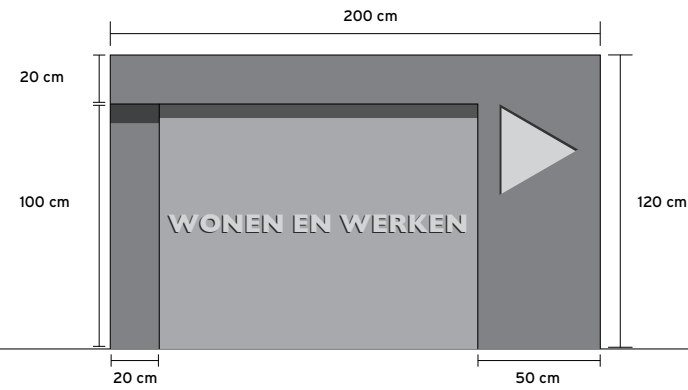
Model Entree element



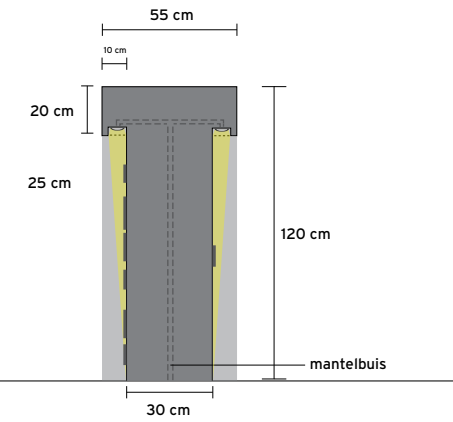
Terrein element - bewegwijzering



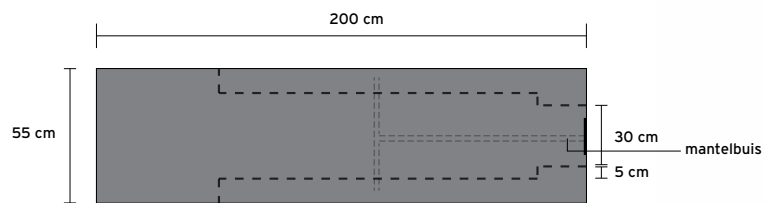
Vooranzicht Terrein element



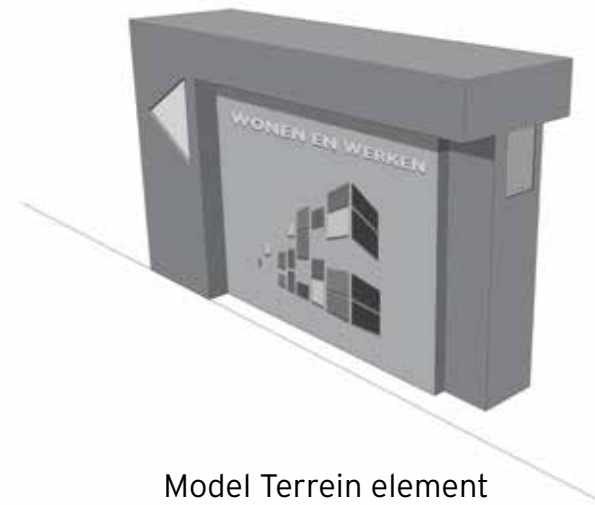
Achteraanzicht Terrein element



Dwarsdoorsnede Terrein element



Bovenaanzicht Terrein element



Model Terrein element

COLOFON

BKP

05-06-2018 - definitief vastgesteld BKP door raad

UITGEVOERD DOOR

MD Landschapsarchitecten

Kerklaan 30 te Haren
Postbus 6070
9702 HB Groningen
050 52 78 218

contact@mdlandschapsarchitecten.nl
www.md-l.nl

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Tynaarlo

Kornoeljeplein 1 te Vries
Postbus 5
9480 AA Vries
0592 - 266 662

"Alle afbeeldingen in dit Masterplan zijn richtinggevend of voorbeelden, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend."