

Stedenbouwkundige spelregels Businesspark Ter Borch

< kavelvoorschriften >



gemeente Tynaarlo



MDL

INHOUDSOPGAVE

inleiding	7
de stedenbouwkundige uitwerking	9
1. kavelvoorschriften snelwegprogramma	11
2. kavelvoorschriften bedrijven	22
3. kavelvoorschriften wonen/werken	35

Stedenbouwkundige spelregels Businesspark Ter Borch < kavelvoorschriften >

13-10-2016

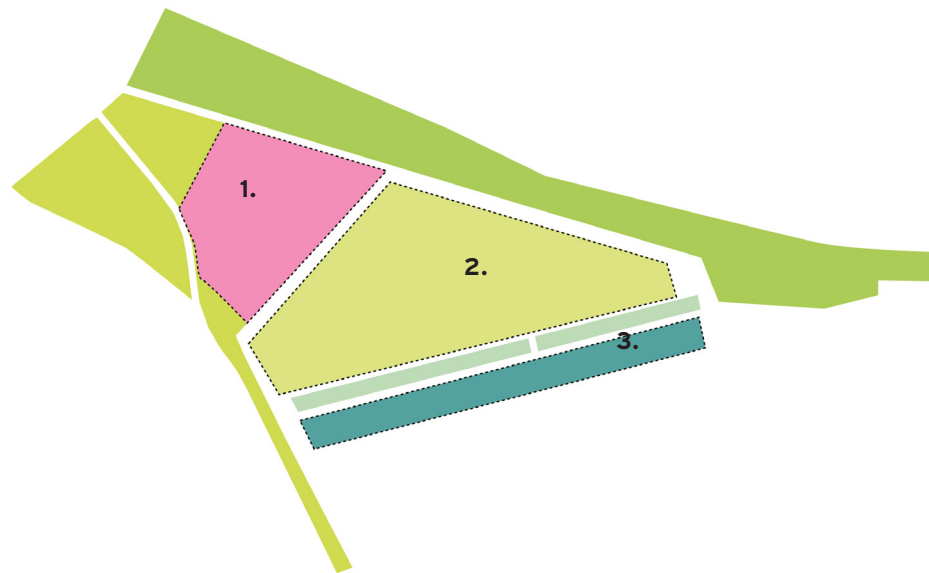


gemeente Tynaarlo





INLEIDING



- 1. Snelweg programma
- 2. Bedrijvenpark
- 3. Wonen en werken

In april 2016 is door MD Landschapsarchitecten een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt voor Businesspark Ter Borch. De stedenbouwkundige uitwerking geeft een beeld van de hoofdopzet van het park. In het rapport wordt de driedeling, het landschappelijke raamwerk en de fasering van het park verder toegelicht.

Voor u ligt het rapport waarin we de inzicht geven in de spelregels die gelden op de kavels. Per deelgebied worden de spelregels besproken. Een belangrijke spelregel is de grens van uitgeefbaar en openbaar gebied en hoe deze vormgegeven dient te worden. Een andere spelregel is de positie, oriëntatie en hoogte van de gebouwen. Tot slot geven we nog een aantal regels mee voor de kleur en welke materialen op de kavels kunnen worden toegepast. Naast de regels laten we ook zien dat de verkaveling niet vast ligt. Per deelgebied worden er verschillende verkavelingsmodellen getekend.

Een ander onderdeel dat in dit rapport wordt besproken is de mast waarmee het businesspark zich presenteert aan de A7 en het betonnen adreselement waarmee de bedrijven hun naam en/of logo een plek kunnen geven.



DE STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

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 kwaliteiten 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. Van der Valk is al begonnen met bouwen en hoopt in 2016 klaar te zijn. In dit gebied kan 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.

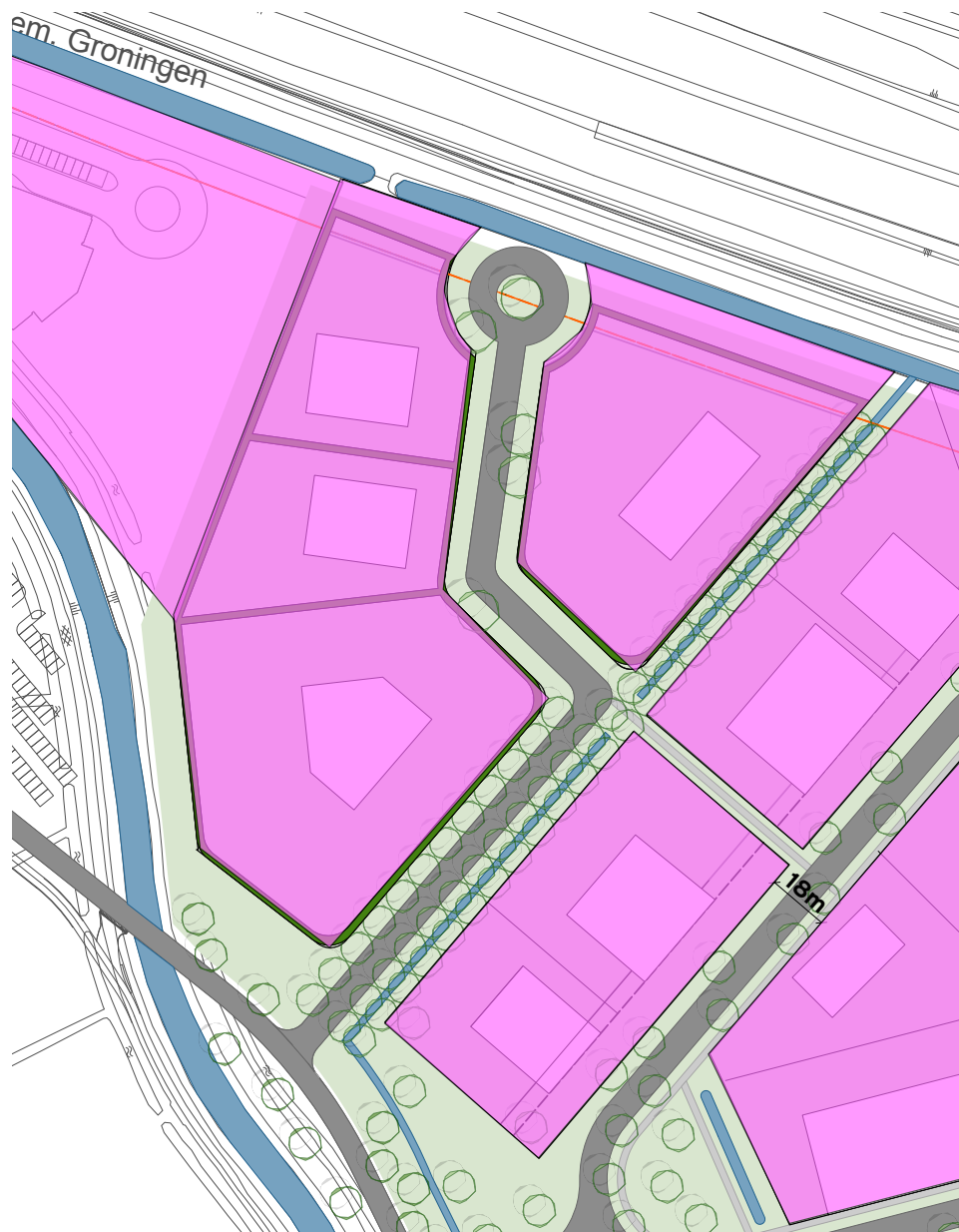
Gebied 3 sluit heel goed aan bij de woonwijk Ter Borch. Hier zal een bijzondere en hoogwaardige combinatie van wonen en werken ontwikkeld worden.

Plankaart

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



1. Snelwegprogramma spelregels voor de bebouwing



Snelwegprogramma met uitgeefbaar gebied

Dit gebied sluit aan op de A7, transferium Hoogkerk en het nieuwe Van der Valk hotel. In dit deel kan programma gerealiseerd worden dat een sterke relatie heeft met de snelweg. De gebouwen dienen in een 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. Reclame-uitingen, zoals de bedrijfsnaam, dienen integraal onderdeel van het gevelontwerp te zijn. Toevoegingen zoals losse borden op het dak zijn niet toegestaan.

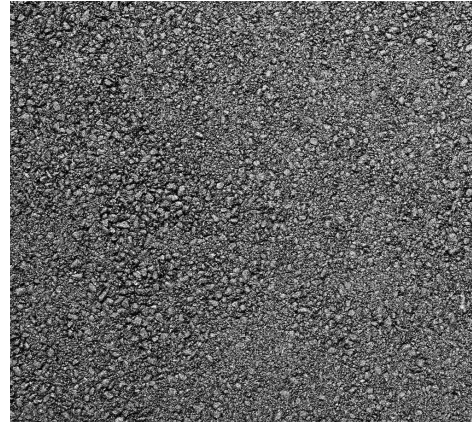
Voor de inrichting van de kavel is asfalt en betonsteen in verschillende grijs tinten en formaten uitgangspunt voor de verharding. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de terrassen en toegangspaden in betonsteen. De boombeplanting op de kavel sluit aan bij het transferium en het Van der Valk Hotel. Hier worden Hollandse linde, vleugelnoot, en witte abeel toegepast. De keuze voor de verlichting wordt afgestemd op de masten van het transferium.



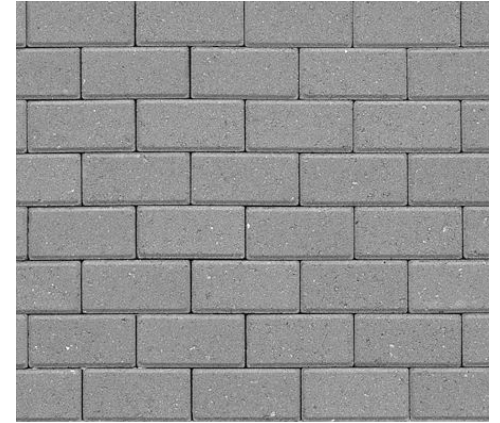
Beukenhaag (Fagus sylvatica)
als overgang uitgeefbaar



Grauwe abeel als laan (Populus canescens)



Asfalt



Betonsteen grijs



Verharding betonsteen grijs van verschillende afmetingen



Verlichting; 2200-5000 Kelvin

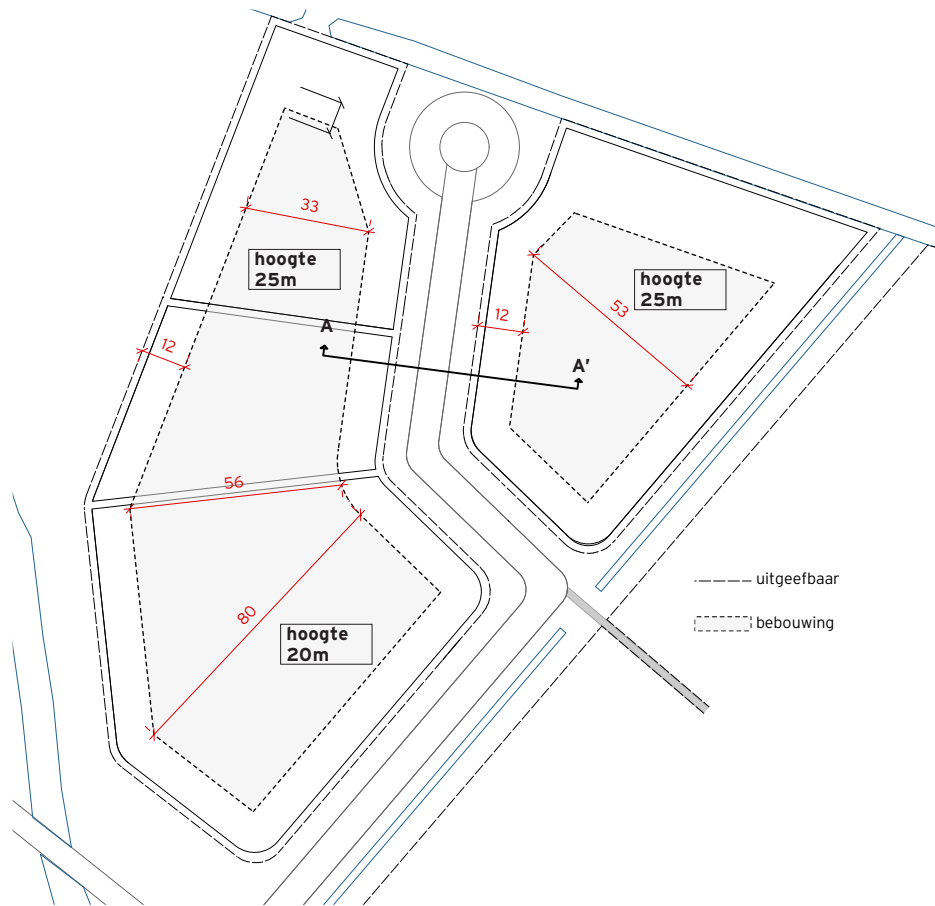


Verlichting; Talbod 290 Louis Poulsen mast uitgevoerd in gegalvaniseerd staal of gelijkwaardig



Bestaande P&R met asfalt en grijze betonsteen

1. Snelwegprogramma rooilijn en hoogtes



rooilijn van de bebouwing

De rooilijn van de bebouwing ligt 12 meter achter de grens van het uitgeefbare gebied.

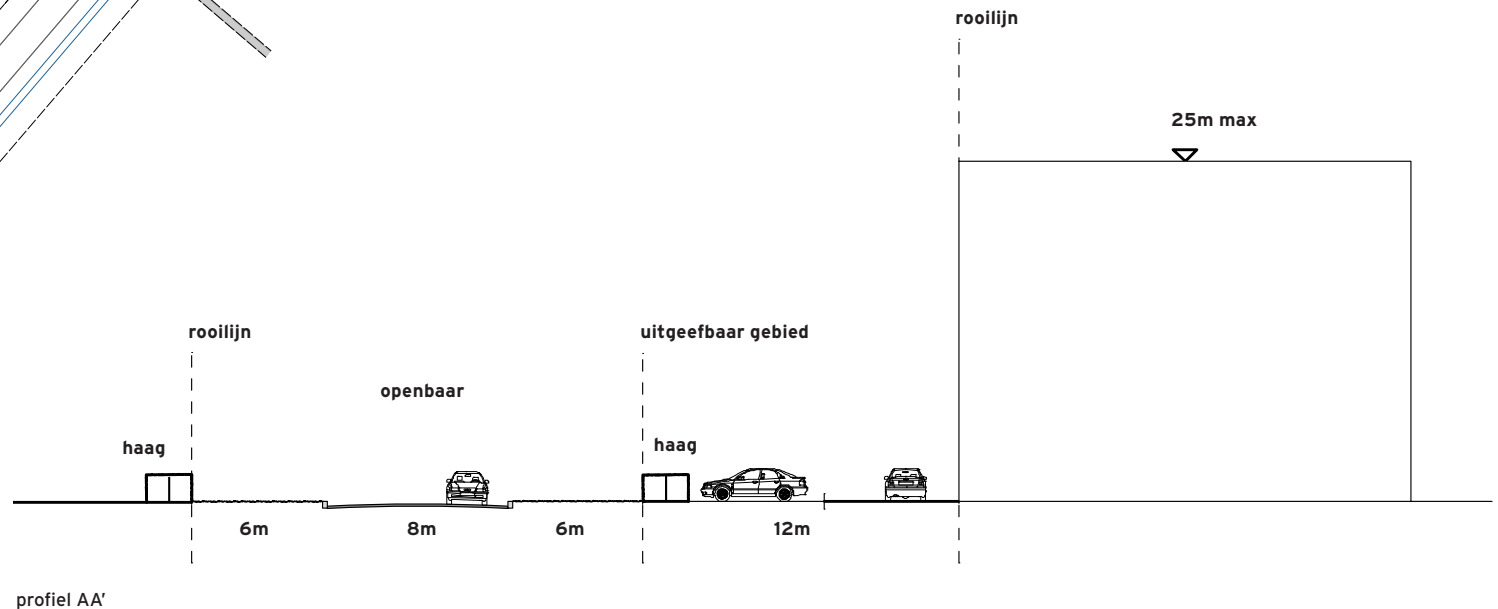
Het bouwvolume staat minimaal 10 meter uit de zijdelingse kavelgrens.

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

De weg is uitgevoerd in asfalt en heeft een grasberm van 6 meter breed. Op de grens tussen openbaar en uitgeefbaar gebied staat een beukenhaag.

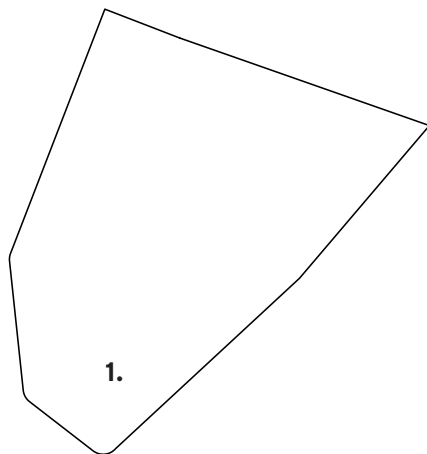
Aan de zijde van de snelweg hebben de gebouwen een hoogte van maximaal 25 meter en aan de zijde van de Borchsingel een hoogte van maximaal 20 meter.

Op de rotonde, aan het einde van de inprikkers, is ruimte voor een reclamezuil.

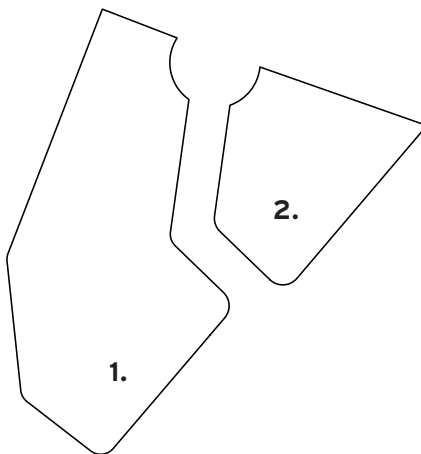


1. Snelwegprogramma opties verkavelen

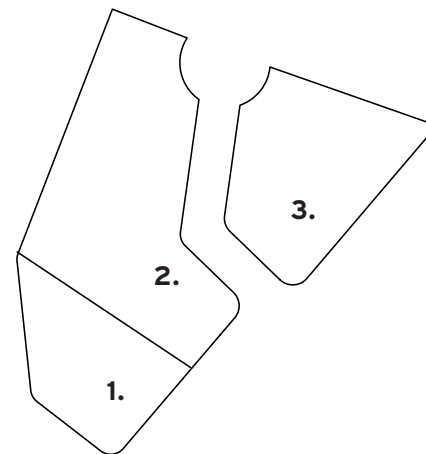
Er is een breed scala aan verkavelingsmogelijkheden.



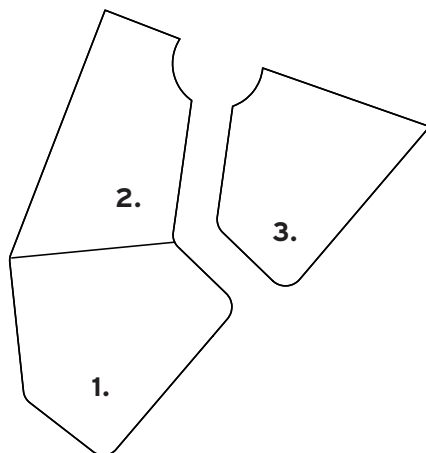
optie A



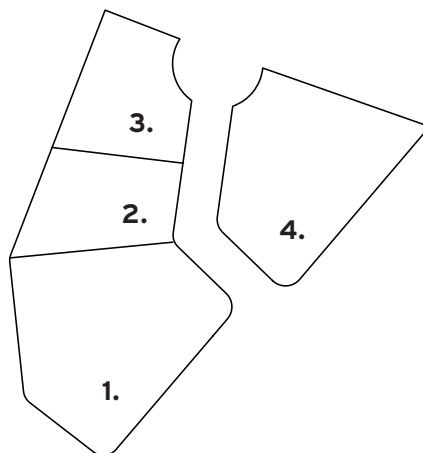
optie B



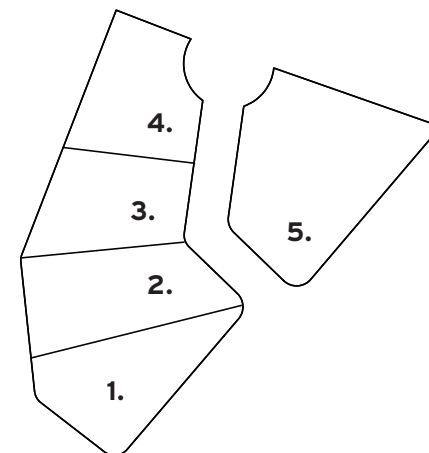
optie C



optie D

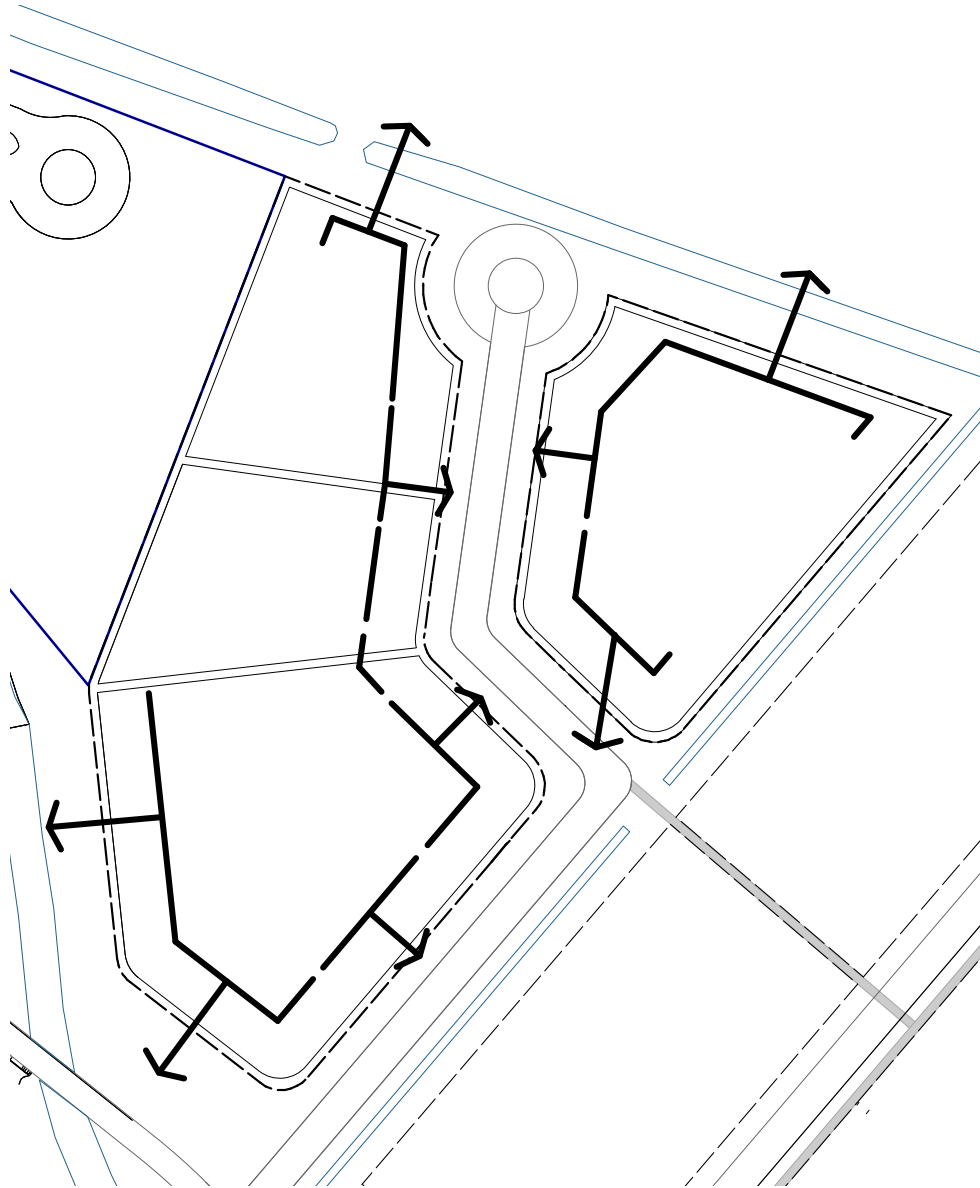


optie E



optie F

1. Snelwegprogramma oriëntatie van de bebouwing



oriëntatie van de bebouwing

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 (optie A) en het is mogelijk dat meerdere kleinere bedrijven gebruik willen maken van het terrein (optie F) en natuurlijk zijn er nog veel tussen varianten.

1. Snelwegprogramma uitstraling gebouwen



Gebouw in grijs-tinten met een steunkleur (vrij te kiezen) reclame zit op de gevel niet los op het gebouw





Uitstraling van de architectuur



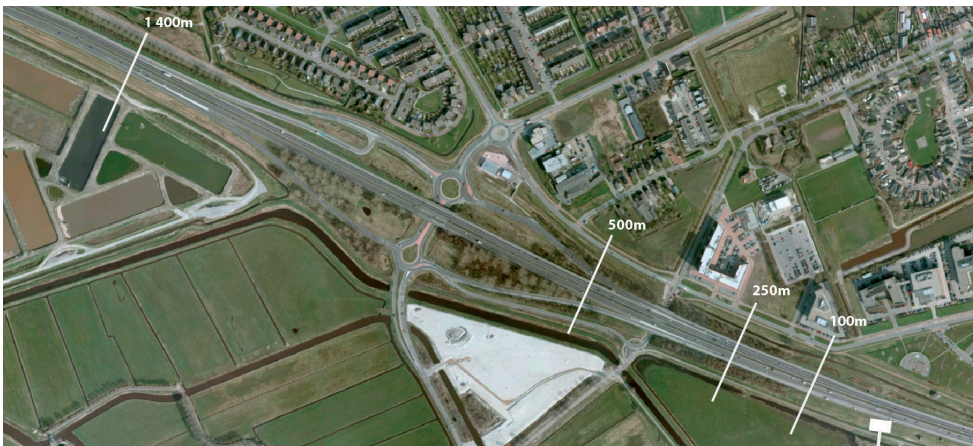
Palet van grijsinten



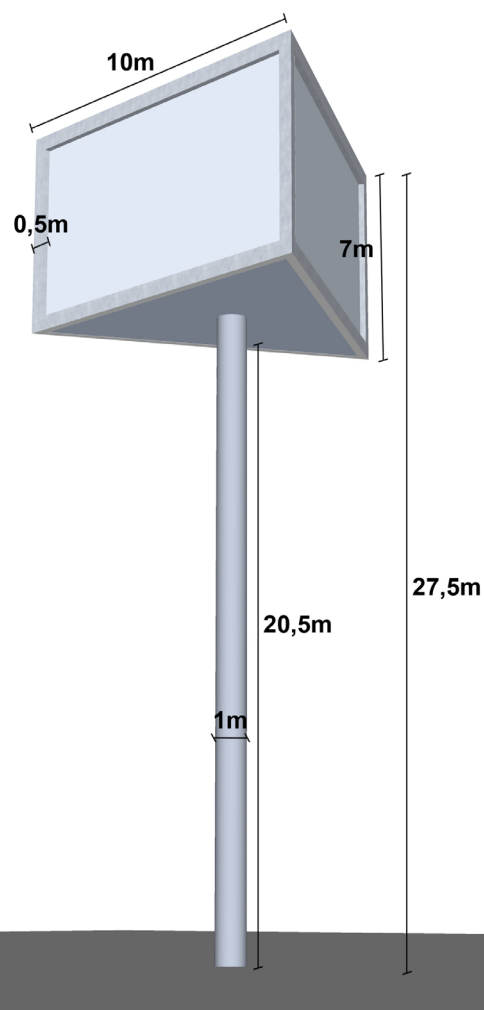
bij een afstand van 250m wordt de reclameboodschap pas goed leesbaar



bij een afstand van 100m valt de reclamemast maximaal op



1. Snelwegprogramma reclamemast



De reclamemast is een beeldbepalend element voor het businesspark langs de A7. De afstand tussen de afslag en reclamemast bedraagt 1,4 km. Het is niet mogelijk om de mast leesbaar te maken op een afstand van 1,4 km, omdat deze dan niet kan voldoen aan de voorschriften en regelgeving omtrent reclamemasten. Pas op een afstand van 250 meter is de boodschap op de mast goed leesbaar.

De uitstraling van de mast dient aan te sluiten bij de hoge kwaliteit van Businesspark Ter Borch. De zuil krijgt een heldere opbouw van een mast met een kop met reclamepanelen. De kop heeft een heldere lijst van gegalvaniseerd staal waarbinnen de verschillende reclame-uitingen worden geplaatst.

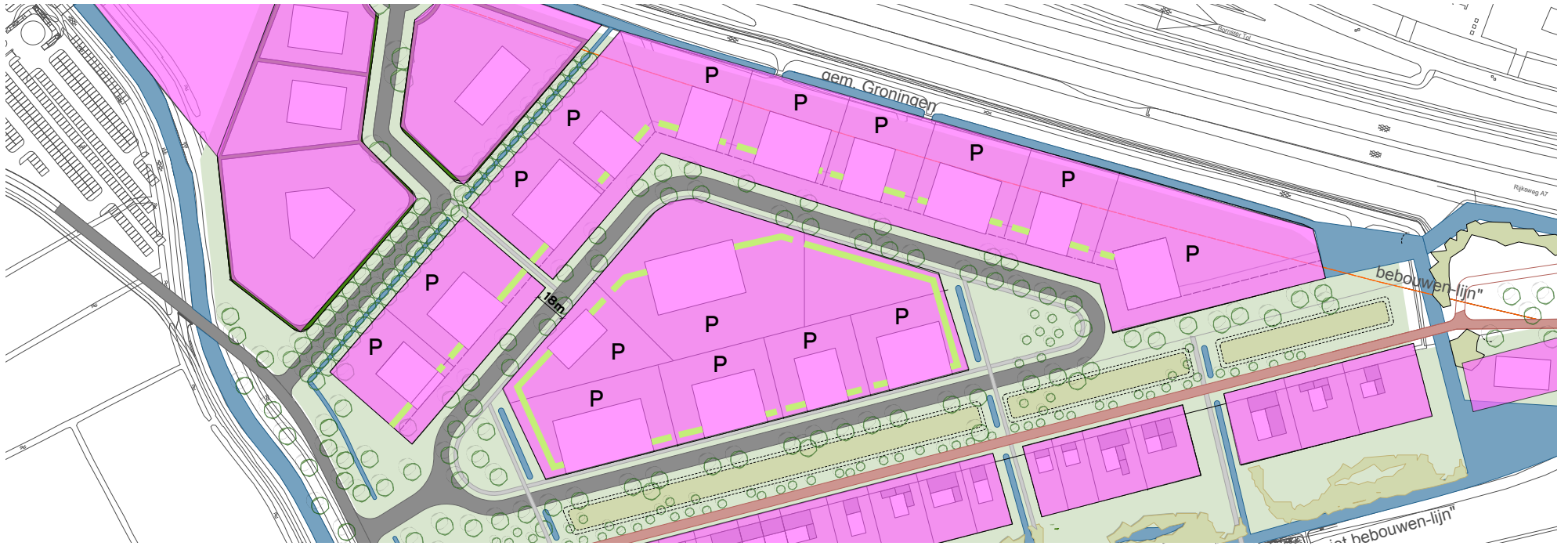
De afmetingen van het bord zijn gebaseerd op een referentie bij Vianen. Daar is het bord op een afstand van 250 meter goed leesbaar is.

Uitgangspunten

- De mast heeft een maximale hoogte van 27,50 meter.
- Het paneel is 10 meter breed en 7 meter hoog in driehoeksverband en is ingekaderd met een stalen lijst van 0,5 meter breed.
- De constructie wordt vervaardigd uit hoogwaardige materialen en in grijstinten uitgevoerd.

1. Snelwegprogramma samenvatting

- op de scheiding tussen het uitgeefbare gebied en de kavelgrens staat een beukenhaag (binnen de kavelgrens)
- de rooilijn 12 meter vanaf de grens uitgeefbaar (zie tekening 'rooilijn')
- het bouwvolume staat minimaal 10 meter uit de zijdelingse kavelgrens
- de maximale hoogte van de bouwvolumes varieert van 20 of 25 meter.
- als hoofdkleur voor de bouwvolumes moet een grijs tint gekozen worden
- er mag maximaal één steunkleur toegepast worden die ondergeschikt is aan de grijs tint
- deze steunkleur is vrij te kiezen
- verharding wordt uitgevoerd in asfalt en betonsteen (grijs tinten)
- de maten van de betonsteen kunnen variëren van klinkerformaat tot grootformaat tegel
- het aanlichten van de gebouwen is mogelijk indien er regulier licht wordt toegepast (3200 - 5000 kelvin)



deelgebied bedrijven

2. Bedrijven spelregels voor de bebouwing

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 gebouwen zijn ook hier uitgevoerd in een grijs tint. Het gebruik van een steunkleur is toegestaan zolang het kleurelement ondergeschikt blijft aan het geheel. Reclame-uitingen, zoals de bedrijfsnaam, dienen integraal onderdeel van het gevelontwerp te zijn. Toevoegingen zoals losse borden op het dak zijn niet toegestaan. 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. De inrichtingselementen van deze ruimte zijn vastgelegd. Het eerste deel van de kavel wordt in gras uitgevoerd dat doorloopt tot aan de gevel en eventuele hekken staan op

vaste afstand achter de rooilijn en tussen de bebouwing, waardoor ze (zo veel mogelijk) aan het zicht onttrokken worden.

De bedrijven krijgen een gezicht aan de weg door uniforme betonnen adreselementen waarop de bedrijfsnaam is af te lezen. Deze adreselementen staan op de grens van het uitgeefbare terrein en markeren hierdoor de overgang tussen openbaar en privé. Het parkeren en de opslag van goederen vindt plaats op de achterzijde van de kavel, achter het gebouw. Een meidoorn schermt het parkeren en de opslag af vanaf de weg. Op deze wijze blijft er eenheid en samenhang in de openbare ruimte, waardoor een kwalitatief hoogwaardige ruimte gewaarborgd blijft die zowel representatief als functioneel is. Bezoekers kunnen aan de voorzijde beperkt parkeren (max. 5 pp) op in graskeien uitgevoerde parkeerplaatsen die naadloos overlopen in het gras.



2. Bedrijven uitstraling gebouwen



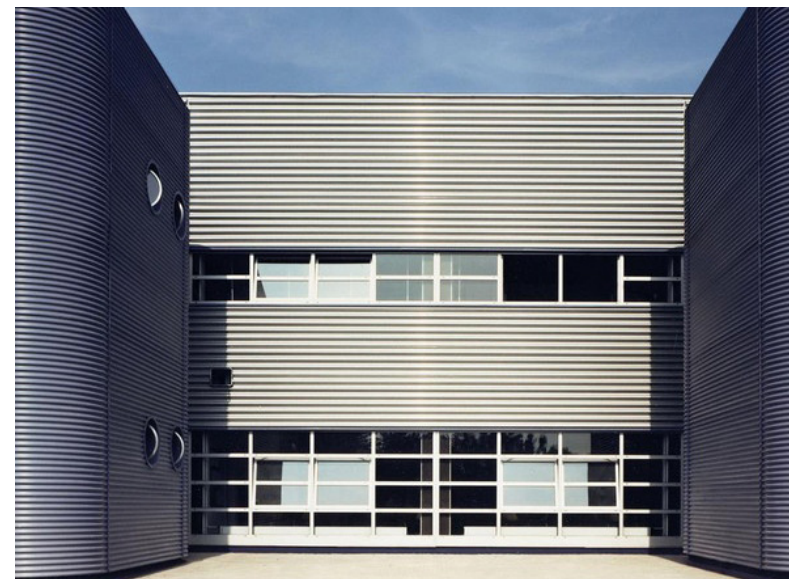
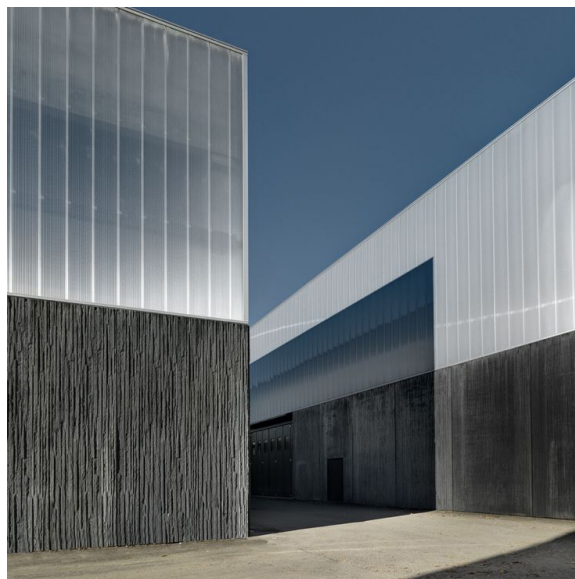
Bedrijfsnaam staat op de gevel van het gebouw, geen losse borden op het gebouw



Bebouwing in grijs tinten met indien nodig een steunkleur



Eenduidige architectonische volumes met een zorgvuldige detaillering



Segmentering volume



Eiken verspringend in het profiel



Voetpad van asfalt met parelgrind



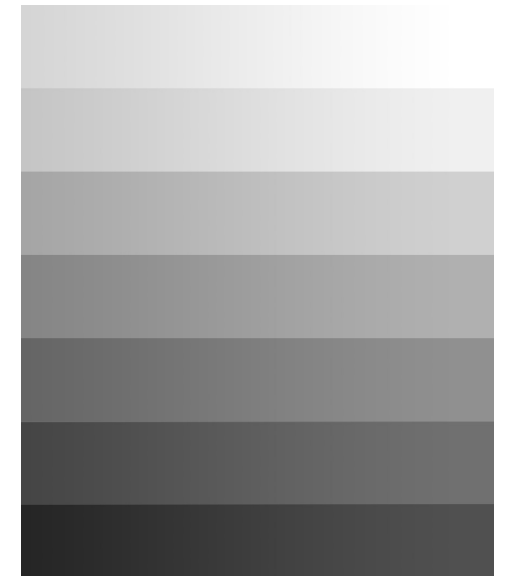
Adreselement van beton



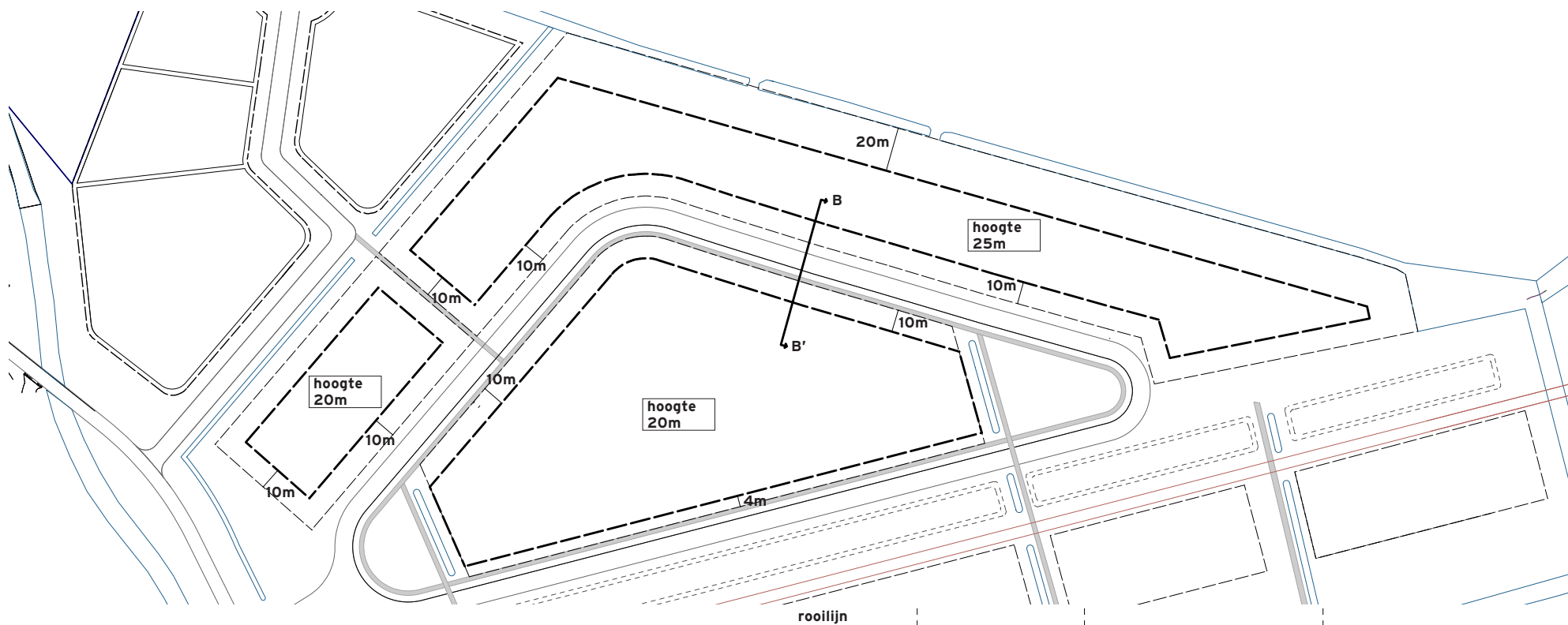
Langere eenheden hebben een verspringing naar voren of naar achteren in de gevel



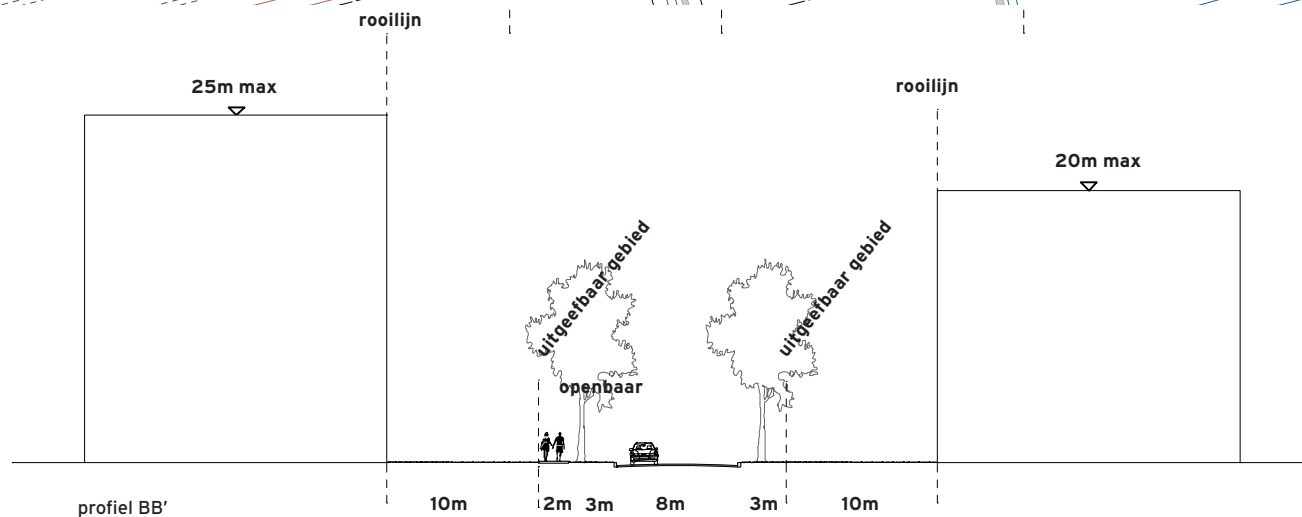
Gebouwen in grijstinten



Palet van grijstinten



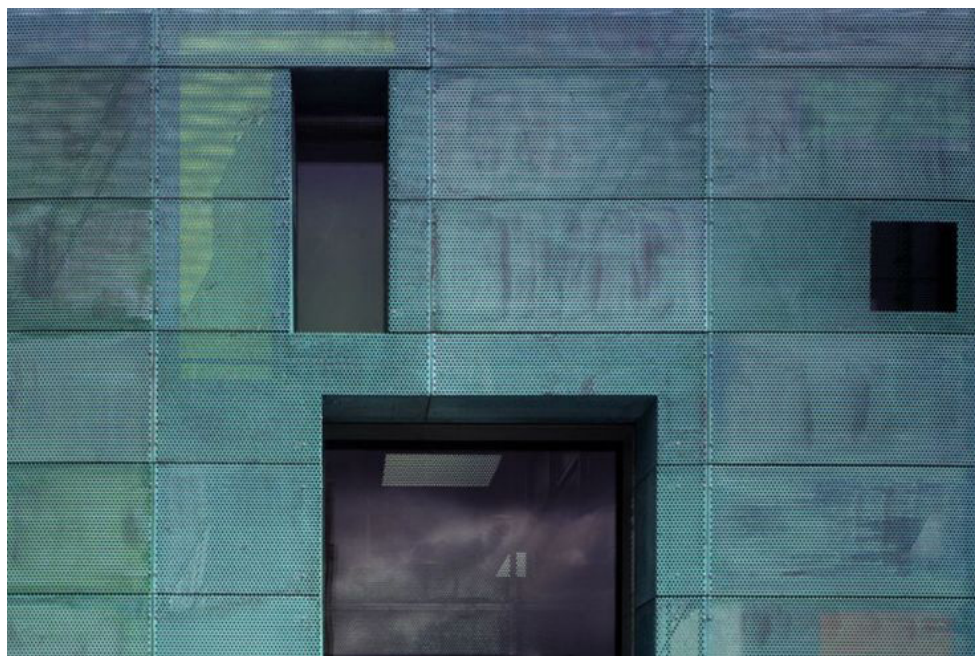
rooilijn van de bebouwing



2. Bedrijven rooilijn en hoogtes

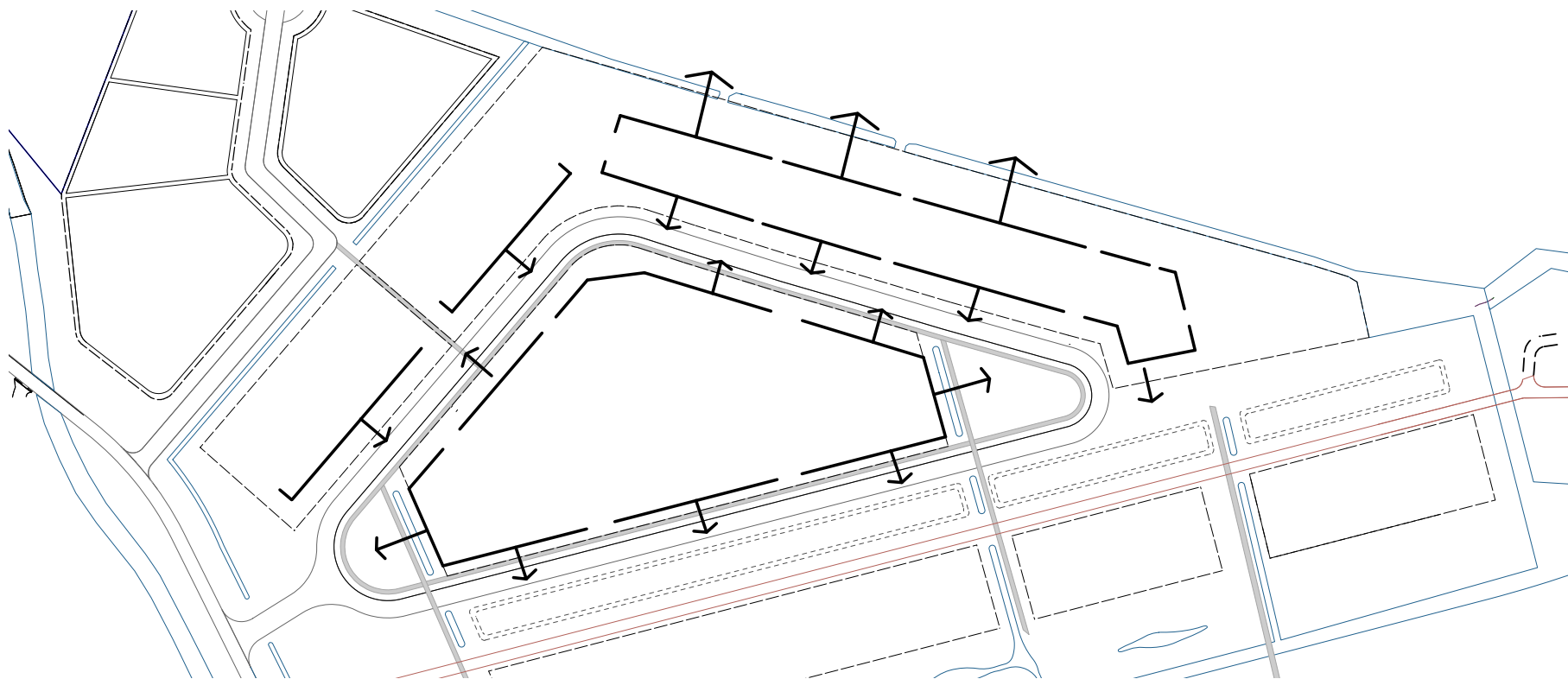


De geasfalteerde rijbaan is 8 meter breed met aan weerszijden een grasstrook van 3 meter breed waar bomen in staan met aan een zijde een voetpad van 2 meter breed. Tussen de uitgeefbare grens en de rooilijn ligt een grasstrook van 10 meter breed. De gebouwen presenteren zich in drie verschillende richtingen: het noordelijke deel oriënteert zich richting de snelweg en naar het binnengebied, het oostelijke deel presenteert zich naar de Borchsingel en het zuidelijke deel richt zich naar de groene as. De maximale hoogte van de gebouwen aan de snelweg is 25 meter en de hoogte van de gebouwen in het binnengebied is maximaal 20 meter.



Eenduidig volume met een hoogwaardige uitstraling van het gevelmateriaal

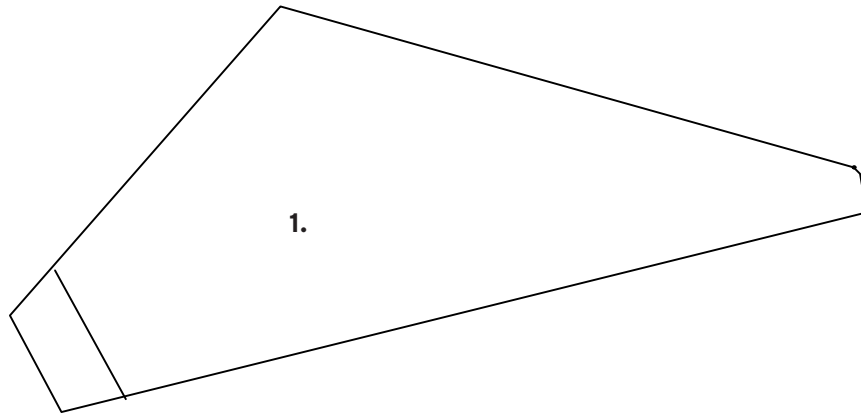
2. Bedrijven oriëntatie van de bebouwing



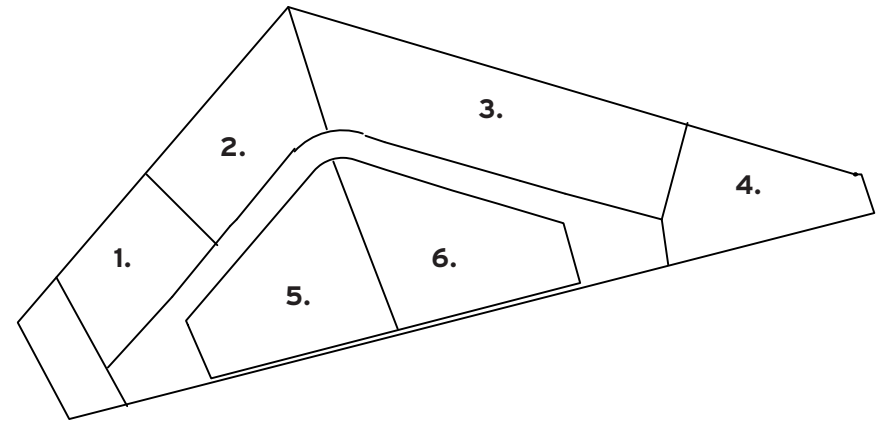
oriëntatie van de bebouwing

2. Bedrijven opties verkavelen

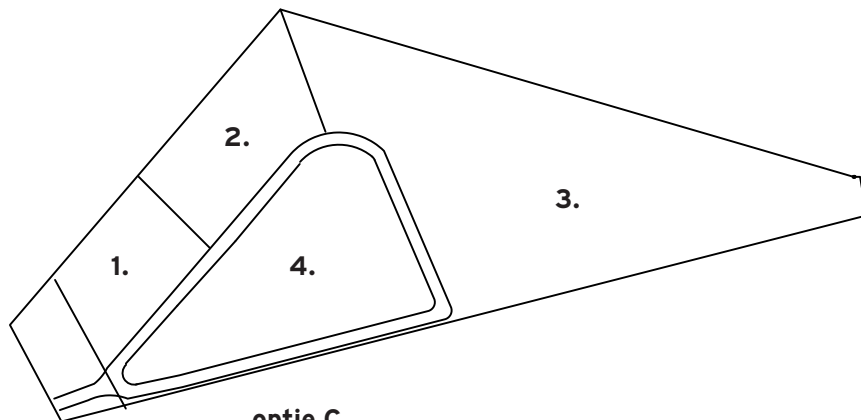
Voor dit bouwvlak zijn diverse verkavelingsopties getekend. Het is denkbaar dat één bedrijf het gehele gebied wil gebruiken, maar ook dat er 17 kavels gecreëerd worden en allerlei verkavelingsopties daartussen.



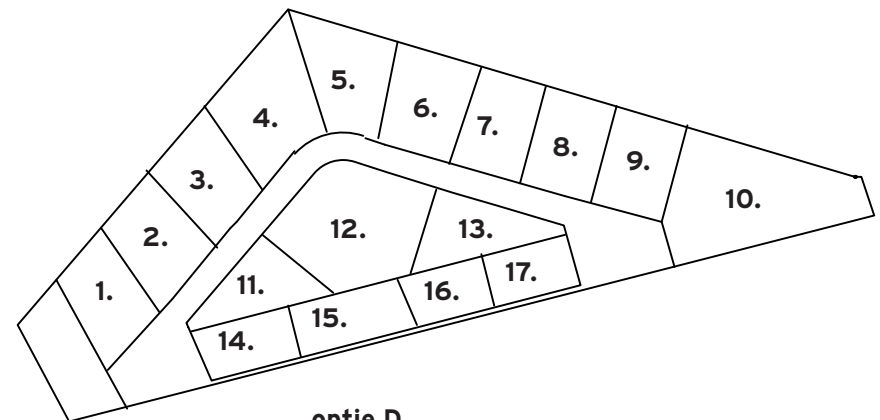
optie A



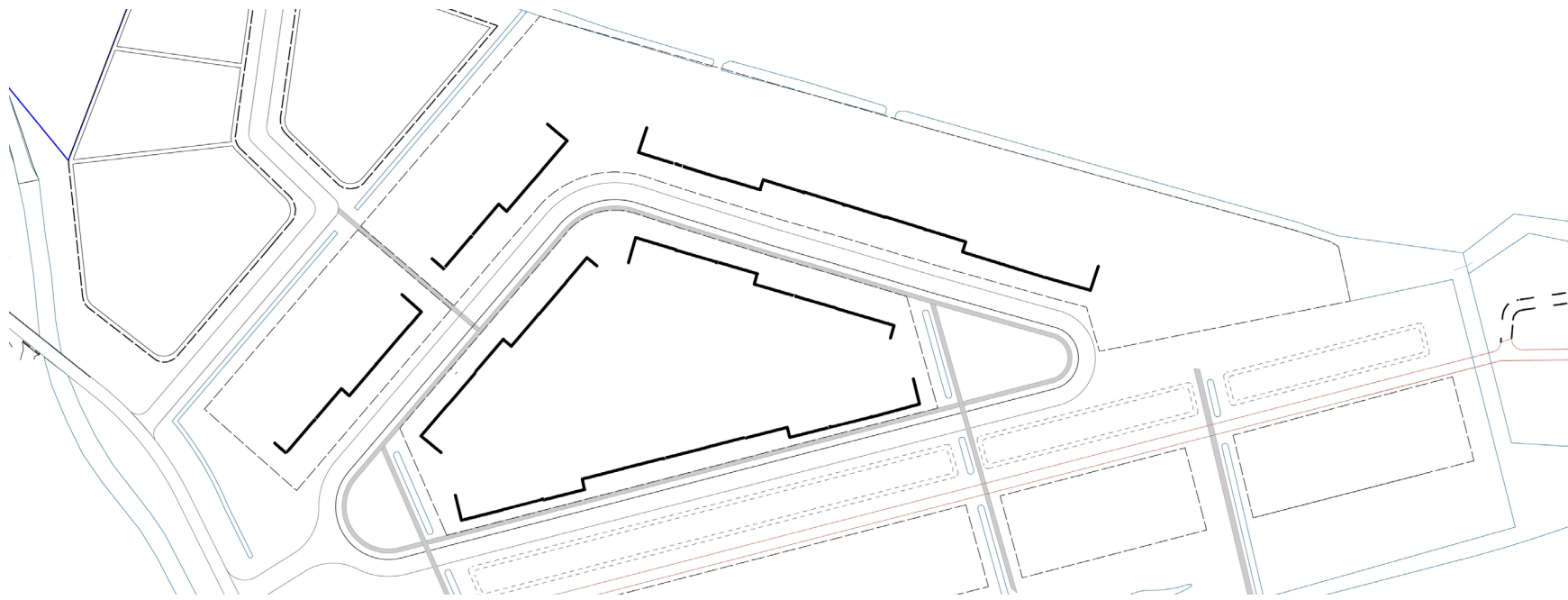
optie B



optie C



optie D



segmentering van de bebouwing per wand

2. Bedrijven 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:

0 - 20 meter	ongesegmenteerd
20 - 50 meter	1 segmentering
50 meter en groter	2 segmenteringen

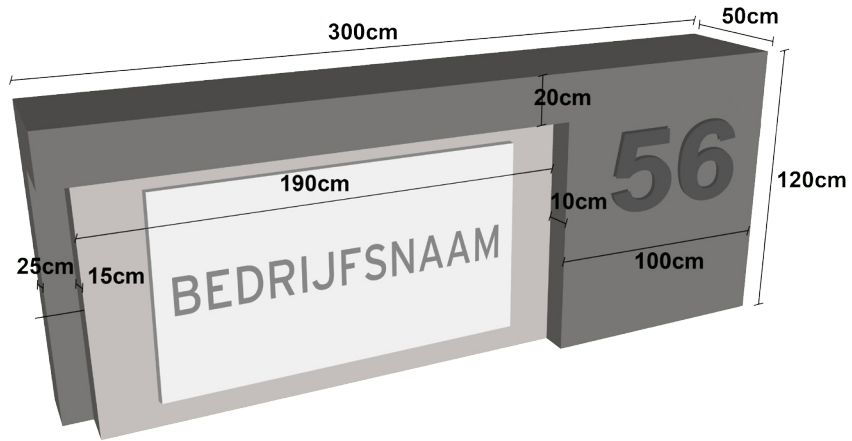
De segmentering wordt berekend aan de hand van de verhouding 5:3.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer er een bijzondere architectonische kwaliteit wordt gecreëerd aan het gevelbeeld.

Hierbij staat het langste geveldeel op de rooilijn en is het toegestaan om het kortste geveldeel 1 meter over de rooilijn te plaatsen. Ondergeschikte elementen die ten goede komen aan de plastiek van het gebouw mogen 2 meter naar voren geplaatst worden.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan een entree of een erker. Bij een goede positie en uitvoering van deze elementen is het voorstelbaar dat hiermee wordt voldaan aan de eis omtrent segmentering van het gevelbeeld.

2. Bedrijven adreselement

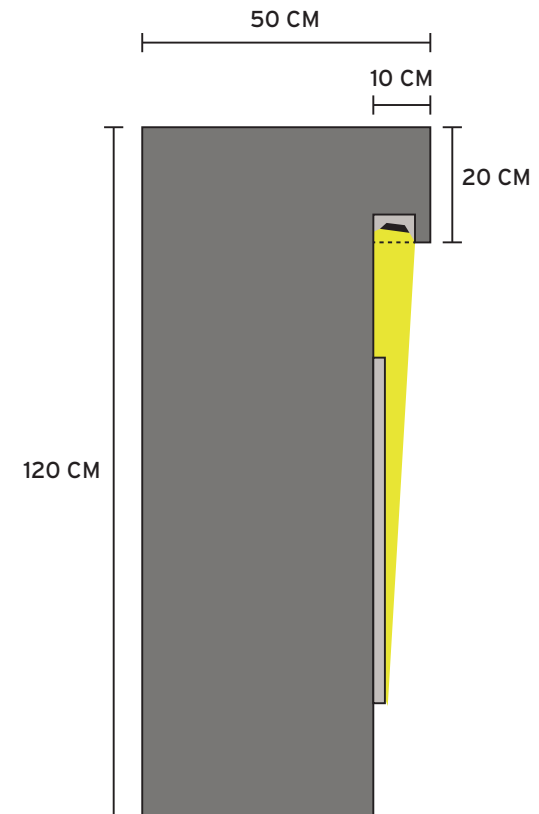


Afmetingen adreselement



Eén type betonnen adreselement voor ieder bedrijf

Ter bevordering van de algemene uitstraling van Businesspark Ter Borch wordt er een universeel adreselement voorgeschreven. Dit in beton uitgevoerde element kan voorzien worden van een bedrijfsnaam of -logo en huisnummer. Voor de uitvoering van het huisnummer dient het lettertype Gill Sans toegepast worden. Dit eenvoudige lettertype bevat goed leesbare, schreefloze cijfers. De bedrijfsnaam en/of -logo dient op een gegalvaniseerde staalplaat gedrukt of geplakt te worden welke vervolgens op het betonnen adreselement bevestigd dient te worden. Om de zichtbaarheid ook 's avonds te garanderen, wordt er verlichting in het element opgenomen.



2. Bedrijven samenvatting

Voor het ontwerp van de gebouwen is er veel vrijheid. De eenheid tussen de gebouwen komt tot stand door de toepassing van:

- eenduidige architectonische volumes met segmentering van grote volumes (zie tekening segmentatie)
- rooilijn 10 meter vanaf de grens uitgeefbaar (zie tekening rooilijn) of 4 meter bij de Groene As
- de bouwvolumes staan minimaal 7,5 meter uit de zijdelingse kavelgrens
- de hoofdkleur is een grijs tint met maximaal één ondergeschikte steunkleur per object
- de hekken en hagen staan op vaste afstand achter de rooilijn van de bebouwing
- het aanlichten van gebouwen kan wanneer 'gewoon' licht wordt gebruikt
- hoogwaardig gevelmateriaal (door uitstraling en toepassing draagt het bij aan een representatief bedrijvenpark) en zorgvuldige detaillering
- naamsvermelding als integraal onderdeel van en in dezelfde kleur als de gevel
- aan de snelwegzijde is een meer uitbundige representatie mogelijk
- gebouwen staan in het gras, gras loopt door tot aan de gevel
- adreselement met bedrijfsnaam markeert de grens tussen uitgeefbaar en openbaar gebied
- parkeren voor medewerkers en de opslag is aan de achterzijde van het gebouw

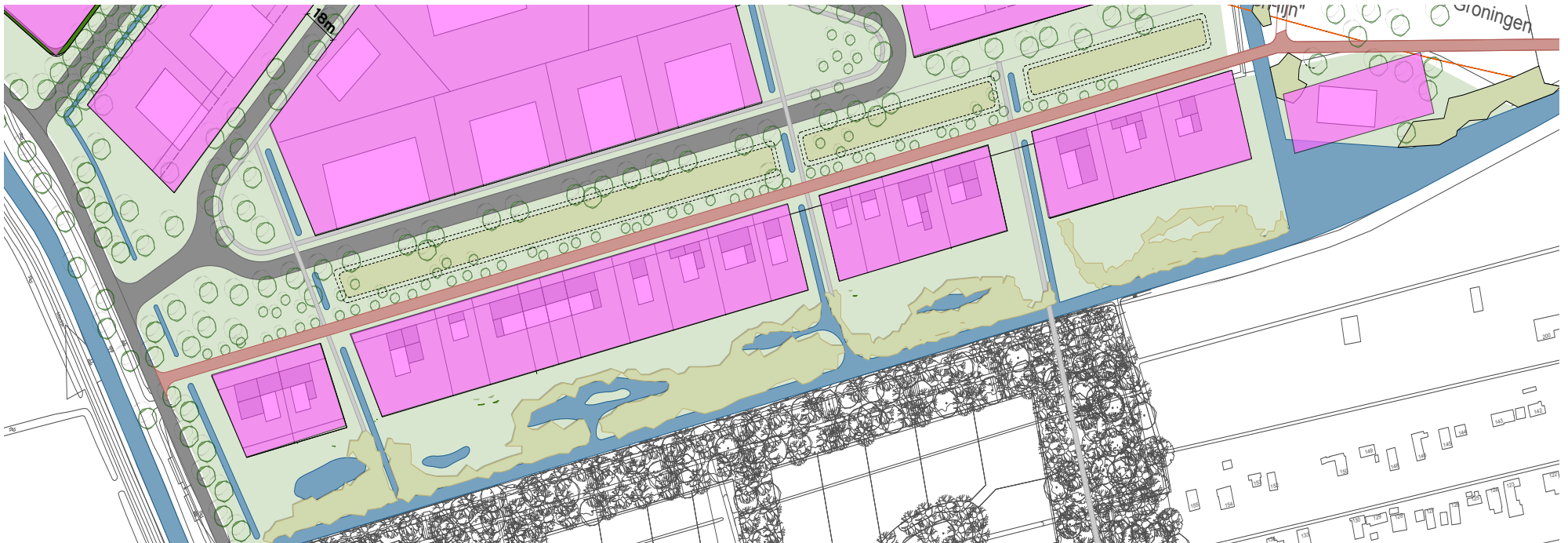


3. Wonen/werken spelregels voor de bebouwing

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.

De weg is hier 6 meter breed, aansluitend aan de weg is een grastalud van 2,5 meter breed, vanaf de insteek van het talud is nog een strook van 4 meter voor de rooilijn. 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.

De bebouwing heeft een maximale hoogte van 12 meter. Er is per twee percelen een gezamenlijke oprit van waaruit het parkeren is georganiseerd (ieder op eigen terrein). Het parkeren is achter de rooilijn gesitueerd. Indien er 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.



3. Wonen/werken uitstraling gebouwen



Loodshuis in grijstinten



Werkdeel duidelijk zichtbaar



Wonen en werken onder en boven



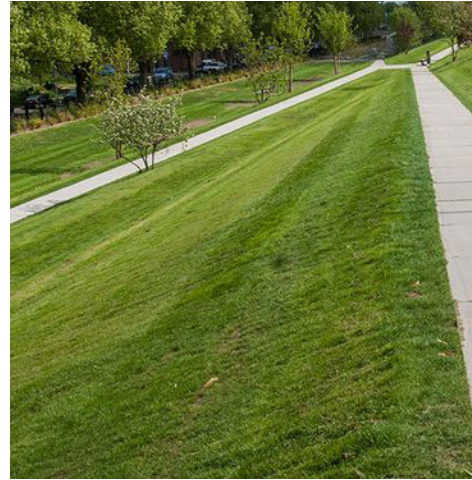
Mix van wonen en werken



Salix alba in groenstrook



Ontsluitingsweg heeft een toplaag van moraine
2/6mm



Talud van gras



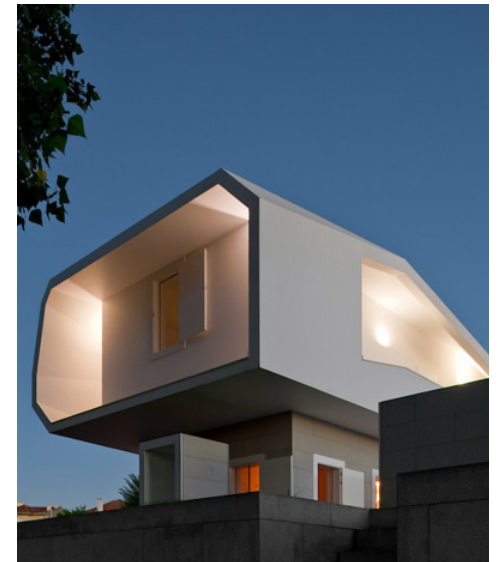
Ecozone langs de Woldsloot



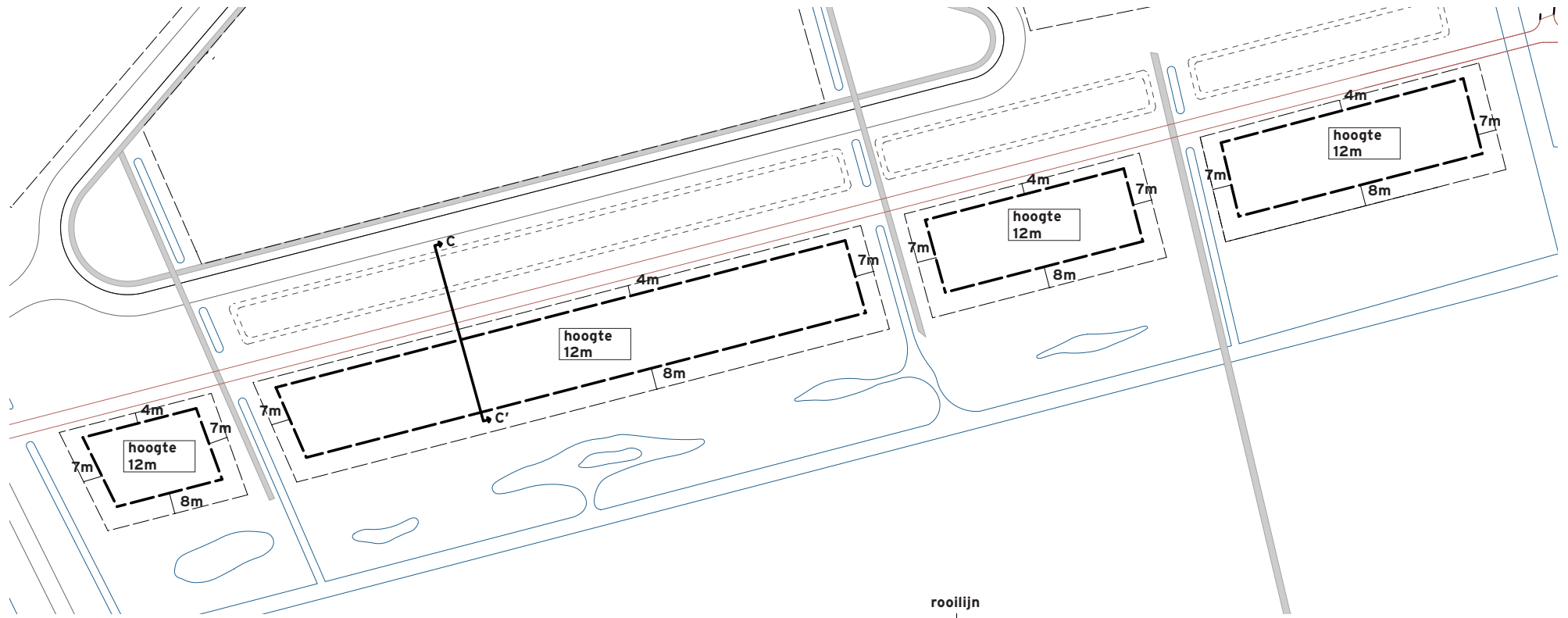
Loodshuis



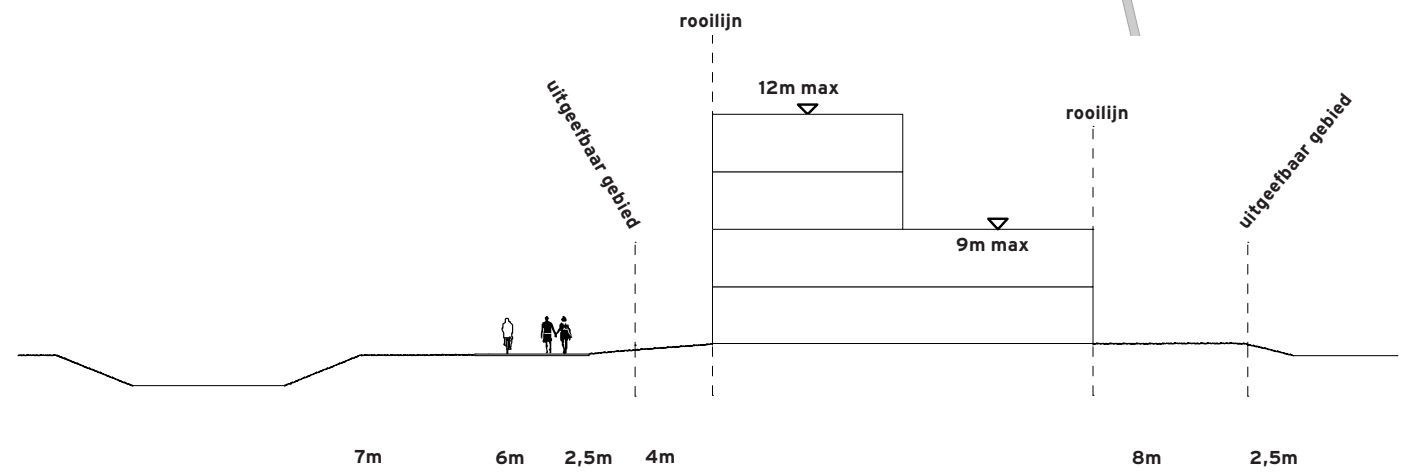
Wonen en werken onder en boven



3. Wonen/werken rooilijn en hoogtes



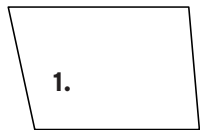
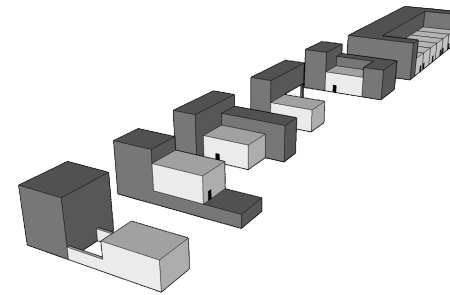
rooilijn van de bebouwing



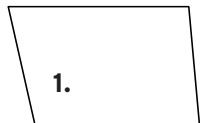
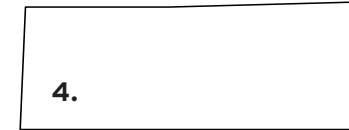
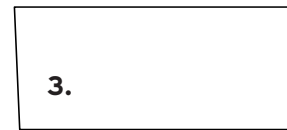
profiel CC'

3. Wonen/werken opties verkavelen

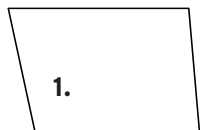
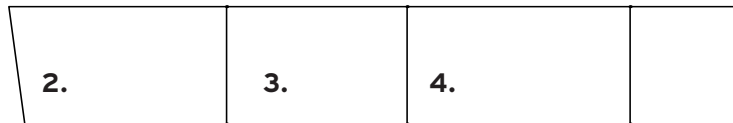
De bebouwing is ook hier zeer flexibel. De kavelbreedte kan variëren naar gelang de wensen van de klant (aanbod is geldig zolang de voorraad strekt). Het is mogelijk om vrijstaand of meer onder een kap te bouwen. Er zijn slechts enkele spelregels met betrekking tot het volume en de kavelinrichting. De geluidswaarden op deze locatie vragen om een geluidsarm ontwerp, waarbij het werkgedeelte als een scherm voor het wonen kan fungeren.



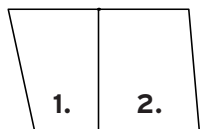
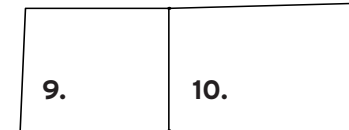
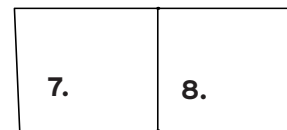
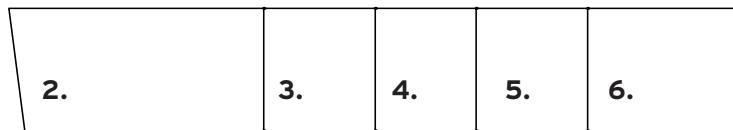
optie A



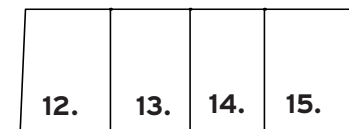
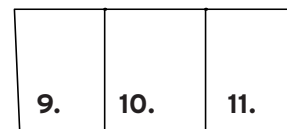
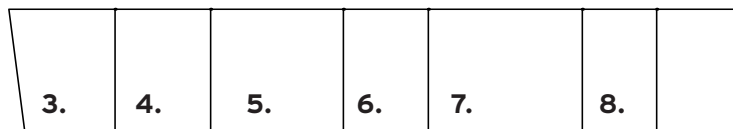
optie B



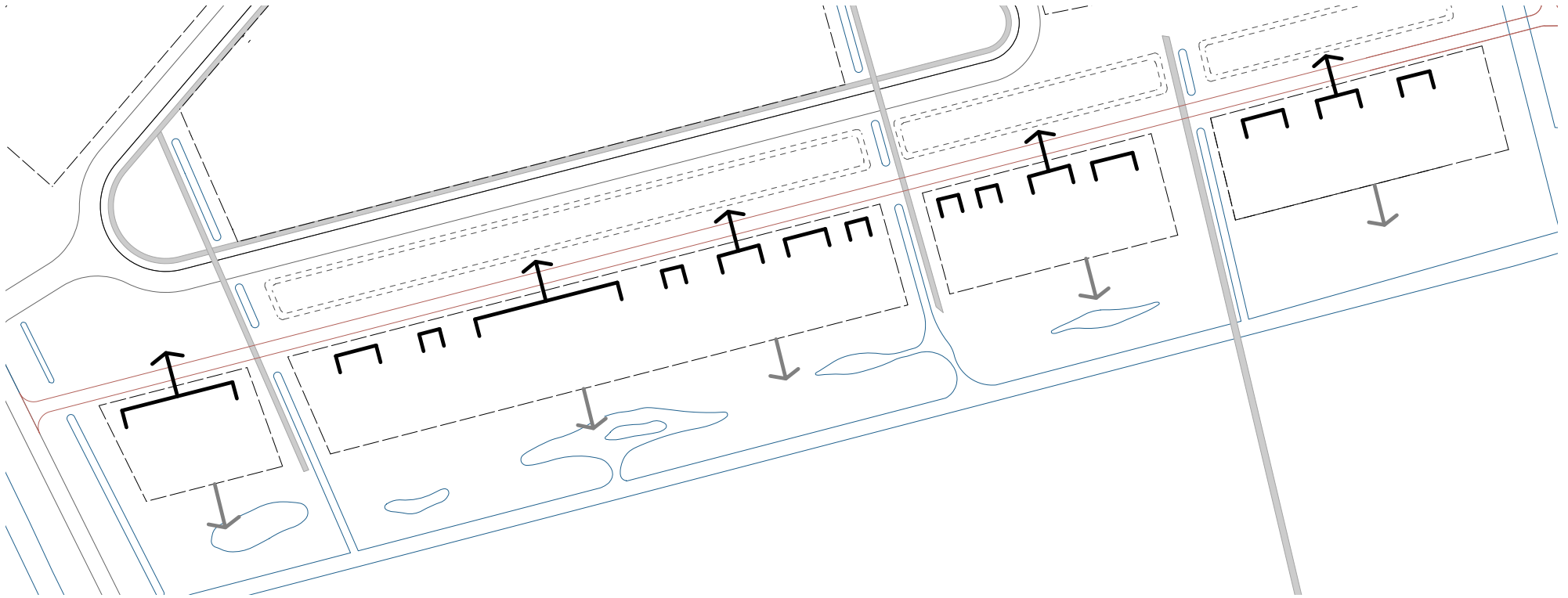
optie C



optie D

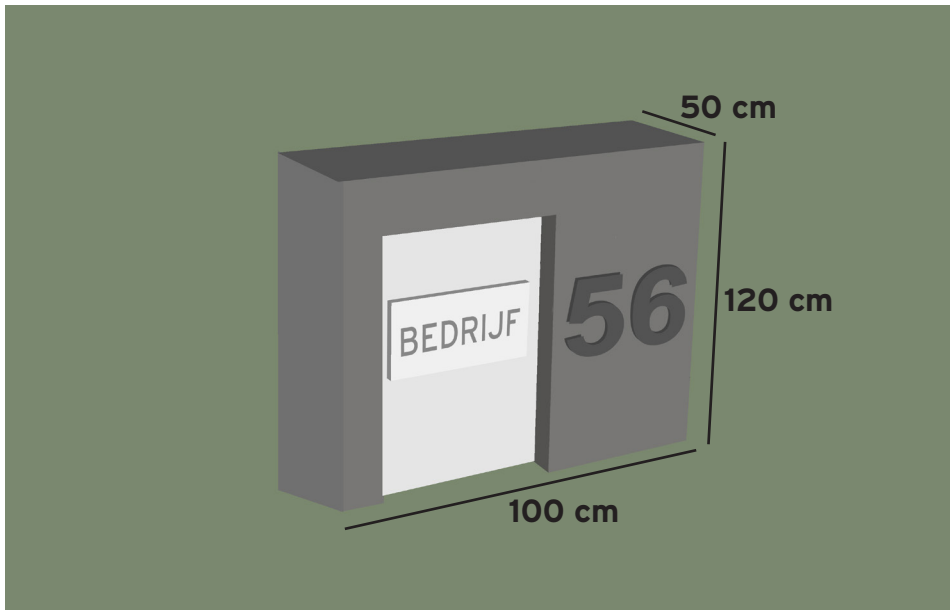


3. Wonen/werken oriëntatie van de bebouwing



oriëntatie van de bebouwing

3. Wonen/werken adreselement



Adreselement voor de woningen

Ter bevordering van de algemene uitstraling van Businesspark Ter Borch wordt er een universeel adreselement voorgeschreven. Het element bij de strip is familie van het element bij de bedrijven. Het is kleiner en past bij de schaal van het wonen/werken.

Dit in beton uitgevoerde element kan voorzien worden van een bedrijfsnaam of -logo en huisnummer. Voor de uitvoering van het huisnummer dient het lettertype Gill Sans toegepast worden. Dit eenvoudige lettertype bevat goed leesbare, schreefloze cijfers. De bedrijfsnaam en/of -logo dient op een gegalvaniseerde staalplaat gedrukt of geplakt te worden welke vervolgens op het betonnen adreselement bevestigd dient te worden. Om de zichtbaarheid ook 's avonds te garanderen, wordt er verlichting in het element opgenomen.

3. Wonen/werken samenvatting

Voor het ontwerp van de woningen is er veel vrijheid. De eenheid tussen de gebouwen komt tot stand door de toepassing van:

- een volume mag vrijstaand of geschakeld zijn
- een geschakeld volume is maximaal vier eenheden lang en de onderlinge eenheden zijn duidelijk afleesbaar (gesegmenteerd)
- een geschakeld volume staat aan de buitenzijde niet op de erfgrens
- het vrijstaande volume staat vrij op de kavel (niet op de erfgrens)
- het bouwvolume staat minimaal 3 meter uit de zijdelingse kavelgrens
- bij percelen die aan de zijkant grenzen aan openbaar gebied is de afstand tot de perceelgrens minimaal 5 meter
- de onderlinge afstand tussen twee naastgelegen hoofdvolumes bedraagt minimaal 9 meter
- voorgevel is vrij te plaatsen achter de rooilijn
- er is per twee percelen een gezamenlijke oprit op de kavel grens van waaruit het parkeren is georganiseerd (ieder op eigen terrein)
- het parkeren is achter de rooilijn gesitueerd
- het woon en werkdeel zitten in een (samengesteld) volume
- het woon en werk deel vormen een architectonische eenheid
- het werken presenteert zich aan de straat
- adressering vindt plaats door middel van uniforme adreselementen
- op de perceelgrenzen (waar geen oprit is) staan robuuste boerenhagen die lopen van voor naar achter
- de kleur van de bebouwing is ook hier een grijs tint met een vrij te kiezen steunkleur

COLOFON

*16-05 BUPA
kavelvoorschriften
13 - 10- 2016*

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."