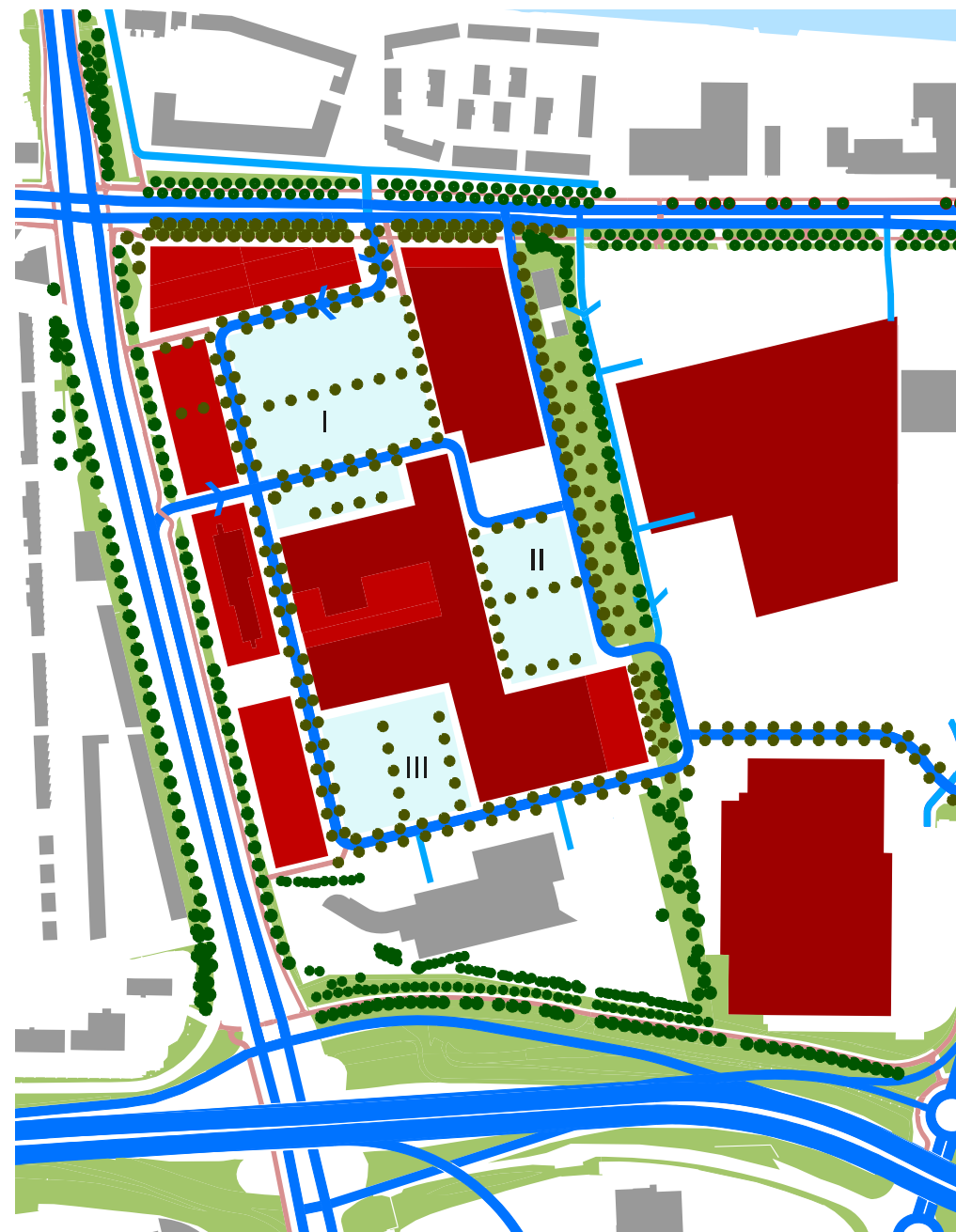




Beeldkwaliteitplan Sontplein

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Ruimtelijke context	7
Algemene Groninger Criteria Westland	8
Volumes	9
Gevelmateriaal	10
Kleurgebruik	11
Reclame-uitingen	12
Alzijdigheid	13
Raampartijen	14
Entrees	15
Overige gevelopeningen	16
Detaillering	17
Plint	18
Aanlichting	19
Deelverhuur	20
Transformatie bestaande bebouwing	21
Buitenruimte	22



Een veelheid aan bouwkundige elementen en reclame-uitingen (foto hiernaast) levert een anonieme wereld op die uiteindelijk niet te onderscheiden is van andere GDV en PDV-gebieden elders.



Een voorbeeld - geen winkelgebied, maar wel illustratief - waarbij eenvoud en samenhang een gebied opleveren waar zowel de afzonderlijke gebouwen als het geheel ervan zichtbaar en beleefbaar zijn.



Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het Masterplan Sontplein, dat de aankomende ontwikkelingen op het Sontplein stuurt en faciliteert. In dit masterplan is de ambitie vastgelegd om van het Sontplein een winkelgebied voor grootschalige detailhandel te maken dat een regionale aantrekkingskracht en bekendheid bezit, enerzijds door de (combinatie van) winkelformules, anderzijds door de eigen herkenbaarheid.

Elke grote retailer heeft tegenwoordig een eigen palet aan kleuren, meubels, portalen, enzovoorts om herkenbaar te zijn. Vooral wanneer verschillende winkels zich dicht bij elkaar vestigen, ontstaan gebieden met een veelvoud aan verschillende elementen met dezelfde functies, die opbieden tegen elkaar. Dit leidt al snel tot een zeer rommelige zo-niet chaotische aanblik. Dit doet afbreuk aan de overzichtelijkheid en de eigen herkenbaarheid van het gebied als geheel.

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld om deze verrommeling te voorkomen en van het Sontplein een sterk samenhangend gebied te maken, waarin de winkels zowel afzonderlijk en als geheel goed herkenbaar zijn. Alle objecten in het gebied, van gebouw tot meubilair, moeten voldoen aan een aantal duidelijke richtlijnen. Hier staat tegenover dat de winkels zeer sterk aanwezig zullen zijn.

Het gebied zou zich moeten laten lezen als een verzameling ingepakte cadeautjes op een tafelkleed. Elk cadeautje heeft zijn eigen kleur inpakpapier.

Elk gebouw heeft een eenvoudig volume, met eenduidige gevels en een eigen (huisstijl) kleur, (grote) belettering en logo. Er zijn geen uithangborden en vlaggen nodig om aan te geven welke winkel erin zit – de gevels zelf zijn het uithangbord. De bebouwing kan worden omschreven als helder, strak, eenvoudig.

Deze benadering werkt alleen als zeer duidelijk is vastgelegd wat wel en wat niet gewenst is. In dit beeldkwaliteitsplan staat daarom vrij gedetailleerd hoe de gebouwen dienen te worden ontworpen en/of aangepast. Wanneer alle bebouwing in het gebied wordt vormgegeven binnen de regels en vrijheden van dit beeldkwaliteitplan, ontstaat een sterk samenhangend en opvallend ensemble dat zijn eigen exposure en reclame verzorgt.

Het beeldkwaliteitsplan is in principe bedoeld voor zowel bestaande bebouwing als nieuwbouw. Hier en daar zijn afwijkende regels voor bestaande bebouwing opgenomen.

We beschrijven op de volgende pagina's deze aspecten:

- volumes
- gevelmateriaal
- kleurgebruik
- reclame uitingen
- alzijdigheid
- raampartijen
- entrees
- overige gevelopeningen
- detaillering
- plint
- aanlichting
- deelverhuur
- transformatie bestaande bebouwing
- buitenruimte.





Ruimtelijke context

Europaweg

De Europaweg is één van de belangrijkste entreegebieden van de Groninger binnenstad. Tussen de Zuidelijke Ringweg en de Sontweg is op dit moment nauwelijks begeleidende bebouwing aanwezig die deze functie ondersteunt. Op de kruising van Europaweg en Sontweg/Griffeweg staan op 3 punten gebouwen die de kruising accentueren. De 4e hoek ligt in het plangebied. Hier is ruimte voor een 4e accent.

Aan de westzijde, in De Meeuwen, worden plannen voorbereid voor woningbouw die een wand gaat vormen aan de Europaweg. Het plangebied biedt de gelegenheid een herkenbare wand te maken hier tegenover. De stroom verkeer zorgt voor een enorme exposure voor de winkeliers in deze wand.

De Europaweg kenmerkt zich vooral door heel veel verkeersruimte. De bomen aan weerszijden moet hier een tegenwicht aan bieden. Deze zijn dan ook absoluut heilig en mogen niet worden gekapt.

Voormalig Philipsgebouw

Het voormalig Philipsgebouw heeft een typische jaren 1960 uitstraling. Het is eigendom van de gemeente. Bij een ongewijzigd uiterlijk en gebruik blijft het gebouw functioneel en ruimtelijk een vreemde eend in de bijt. Op termijn kan het perceel door middel van herontwikkeling of herbestemming in combinatie met een ingrijpende verbouwing in overeenstemming worden gebracht met de programmatische en ruimtelijke ambities voor het plangebied.

Tankstation Europaweg

Het tankstation draagt niet bij aan het GDV-concept. Verplaatsing is wenselijk. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, kan ook aan een combinatie met andere formules worden gedacht, zodanig dat er een groter en passender volume ontstaat en de gebruiksmogelijkheden worden vergroot.

Eemskanaalzone

De Eemskanaalzone is een van de ontwikkelingszones in de stad. De kop van Oost en het naastgelegen Eemskwartier vormen een begin van een grotere ontwikkeling. De Sontweg is dé nieuwe route naar Meerstad. De Sontweg moet een levendige stadsstraat worden met begeleidende bebouwing met een diversiteit aan functies en een stevige bomenstructuur.

Zuidelijke Ringweg / Dagblad van het Noorden (NDC)

De Zuidelijke Ringweg wordt de komende jaren vernieuwd. Ter plaatse van het plangebied is het NDC-gebouw het gebouw dat een rol kan spelen in het herkenbaar maken van het plangebied. Door dit gebouw een prominente plek te geven in het zuidelijke winkelplein door hier een voorkant te maken, wordt het adres van de winkels aan dit plein verder verstevigd.

Zuidelijke Ringweg / Bauhaus

Bauhaus is een opvallende verschijning aan de Bornholmstraat. De Kotkastraat is in belang toegenomen. Niet allen door Bauhaus, maar ook door de plannen voor de Zuidelijke Ringweg. De straat kan de derde ontsluiting gaan vormen voor het Sontplein. Dit vraagt om een (verkeers)structuur voor het gebied die deze aanrijroute benut voor de herkenbaarheid van de winkels aan het Sontplein. Dit vraagt om een alzijdigheid van de volumes het dichtst bij de Kotkastraat.

Ikea

Ikea is en blijft een zeer sterke trekker. Door de (loop)verbinding te versterken en het tussengebied aantrekkelijk in te richten, kan een combinatiebezoek worden gestimuleerd. Het gekleurde volume-concept voor het Sontplein sluit goed aan bij het opvallende blauw-gele volume van Ikea. Daarmee gaat het Sontplein een herkenbare verbinding aan met Ikea.

Groene as boven / parallel aan de gasleiding

De noordzuid gerichte groene zone tussen Ikea en het Sontplein heeft een gebruiksbeperking vanuit de gasleiding. Er staan volwassen bomen. Het in stand houden van het groene buffer karakter door een extensiever gebruik en een groenere inrichting draagt bij aan zowel de oriëntatie van de bezoeker als het verblijfsklimaat van het overigens stenige nagenoeg geheel verharde gebied.

Algemene Groninger criteria Welstand

De tekst hieronder is een letterlijke weergave van dit onderdeel van de Welstandsnota. De criteria zijn onderdeel van de toetsing van de bouwplannen voor het Sontplein.

Bij de algemene criteria gaat het om een aantal vakkundige beoordelingsaspecten, die gezamenlijk het algemene denkkader vormen bij de beoordeling van bouwplannen. De algemene criteria liggen aldus ten grondslag aan elke planbeoordeling en kunnen dan ook, bij verschil van mening, gehanteerd worden als ultieme bron van argumentatie.

6.1. Bouwwerken leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).

Gevels en volumes vormen de wanden van de openbare ruimte en leveren daarmee een essentiële bijdrage aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Een kwaliteitsvolle omgeving heeft het karakter van een verzameling op elkaar betrokken ruimten en bestaat nooit uit losse elementen zonder onderling verband. Van elk gebouw, ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving, mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent.

6.2. De schaal dan wel schaalbeleving van een bouwwerk past bij de bouwopgave en de context waarin het gerealiseerd wordt. Bij nieuw- of verbouw binnen een bestaande (monumentale) context bestaat een duidelijk idee over de samenhang tussen de verschillende delen.

Bouwwerken beschikken over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak en sluiten aan op de schaal en schaalverhoudingen van de ruimtelijke context. De welstandscommissie toetst het ontwerp met betrekking tot de compositie op eenduidigheid, structuur en logica van het concept binnen de context van de bestaande en de te verwachten situatie.

6.3. Het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

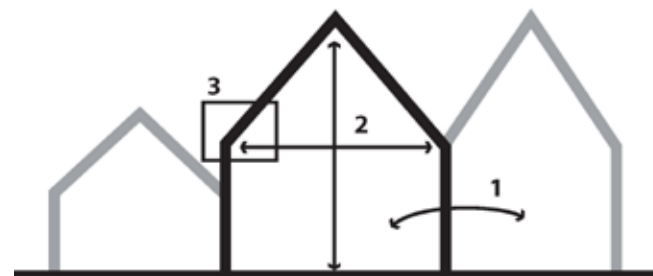
Verwijzingen naar en associaties met bepaalde bouwstijlen, tijden, gebouwen etc. worden consequent, bewust en zorgvuldig toegepast. Bij welstandstoetsing wordt gekeken naar de architectonische kwaliteit als uitgangspunt van vormgeving. Ontwerpen is een proces, waarin verschillende aspecten leiden tot het definitieve ontwerp. Als voorwaarde stelt de gemeente Groningen dat elk aspect mede op grond van vormgeving moet worden bestudeerd. Zij accepteert bijvoorbeeld nooit een materiaal alleen vanwege bouwfysische aspecten, of een massa alleen vanwege programmatische eisen. De uitwerking en detaillering van een ontwerp moet helder en logisch zijn en het gebouwconcept ondersteunen.

WERKWIJZE WELSTAND

WELSTANDSNOTA

- ALGEMENE GRONINGER CRITERIA

- 1 RELATIE MET OMGEVING
- 2 SCHAALVERHOUDINGEN
- 3 MATERIALISATIE EN DETAILLERING



Volumes

De winkels dienen te bestaan uit heldere, gave en eenvoudig herkenbare volumes, ontdaan van alle 'overbodige' elementen en details. Het gevolg is dat de gebouwen op deze manier verwantschap krijgen. Daardoor ontstaat er onderlinge samenhang en wordt het gebied als geheel herkenbaar en uniek.

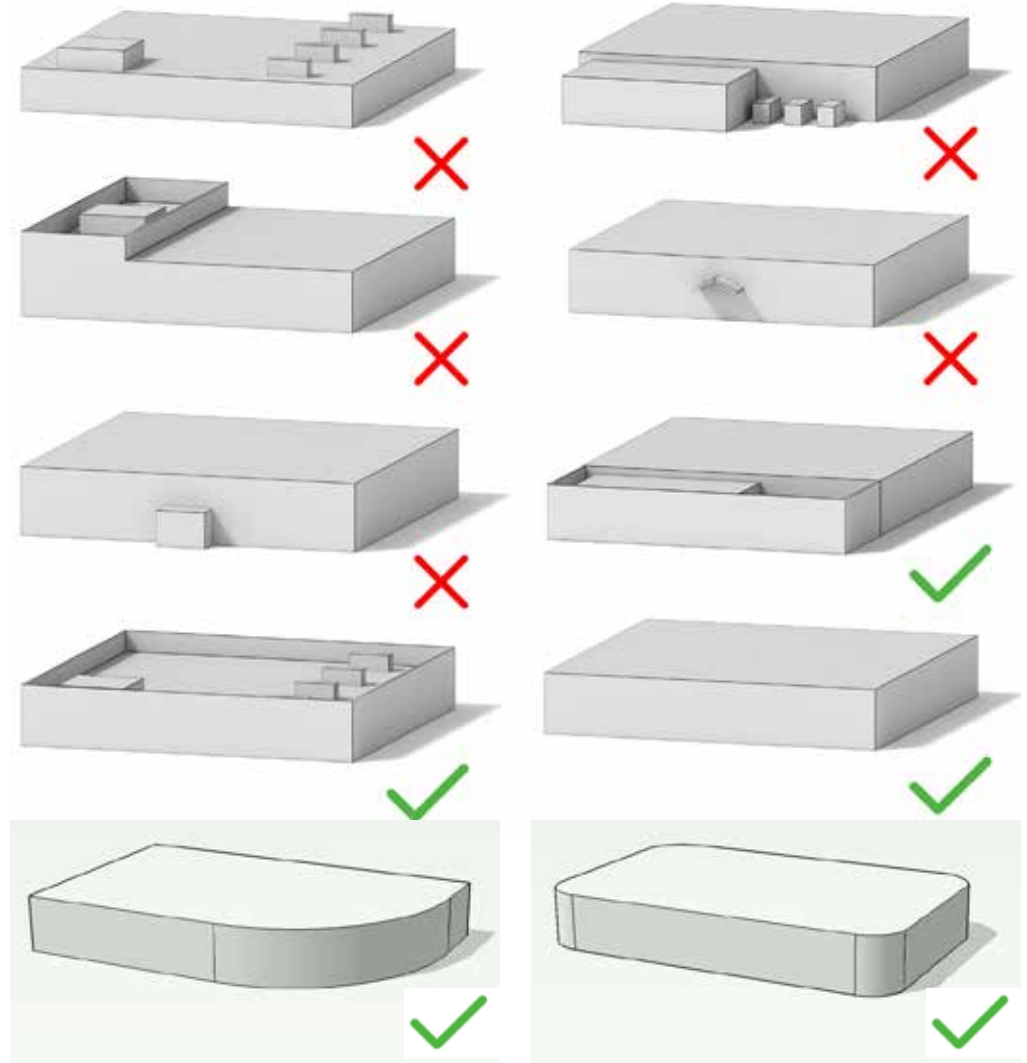
Om dit mogelijk te maken, is extra aandacht nodig voor de gevels en de daken van de bebouwing.

Alle gevels dienen vlak te zijn. Hemelwaterafvoeren, vluchttrappen, winkelwagenstallingen, portalen, opslagruimten, fietsenbergingen, containerruimten, nutsvoorzieningen en alle andere noodzakelijke bouwdelen dienen binnen het volume te zijn opgelost. Er mogen geen bijgebouwen tegen of bij het pand worden geplaatst.

Installaties op het dak en andere dakelementen dienen volledig te zijn verhuuld. Dit kan door de dakrand op te trekken. De dakrand heeft over het gehele gebouw een constante hoogte.

Hoe minder verstoring er in en aan de gebouwen zelf en in de openbare ruimte is, hoe krachtiger, herkenbaarder en unieker het gebied wordt. Uiteraard vergroot dit de identiteit en de vindbaarheid.

Daar waar meerdere winkels (tot ca. 30m breed) direct naast elkaar (ont)staan, is sprake van één volume, één verzamelgebouw. Bovenstaande regels gelden dan voor het verzamelgebouw.



Gevelmateriaal

De keuze van het gevelmateriaal kan de gaafheid en helderheid van de volumes versterken. De bebouwing aan het Sontplein dient daarom te zijn afgewerkt of bekleed met hoogwaardige plaatmaterialen.

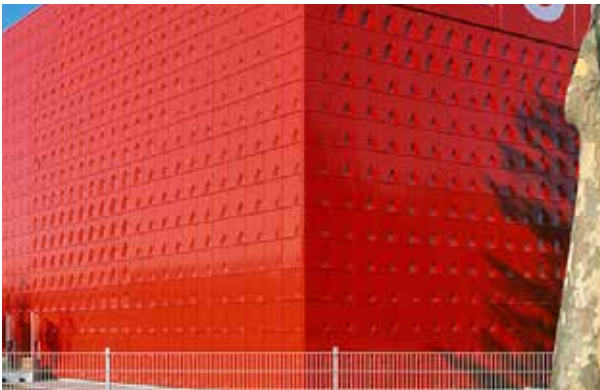
Per gebouw wordt slechts één gevelmateriaal toegestaan, met uitzondering van de transparante vlakken (raampartijen). Doordat dit voor alle gebouwen het geval is, versterkt dit de samenhang tussen de gebouwen.

Om de uitstraling voor meerdere jaren op niveau te houden, moet de afwerking kleurvast zijn en niet onderhoudsgevoelig. We geven daarom de sterke voorkeur aan materialen die zeer maatvast verwerkt kunnen worden en duurzaam kunnen worden gecoat. Voor de hand liggende materialen zijn dan ook metalen en kunststoffen.

Steenachtige materialen zoals baksteen, zijn niet toegestaan.

Vanwege het streven naar grote eenduidige vlakken, is het niet toegestaan om opvallende of wisselende patronen aan te brengen. Plaatbreedtes, naden en profielmaten van de gevelbekleding dienen in het hele gebouw gelijk te zijn.

Een uitzondering op het hier voorgeschreven gevelmateriaal kan in overleg met de gemeente worden gemaakt voor een geheel groene gevel.



Kleurgebruik

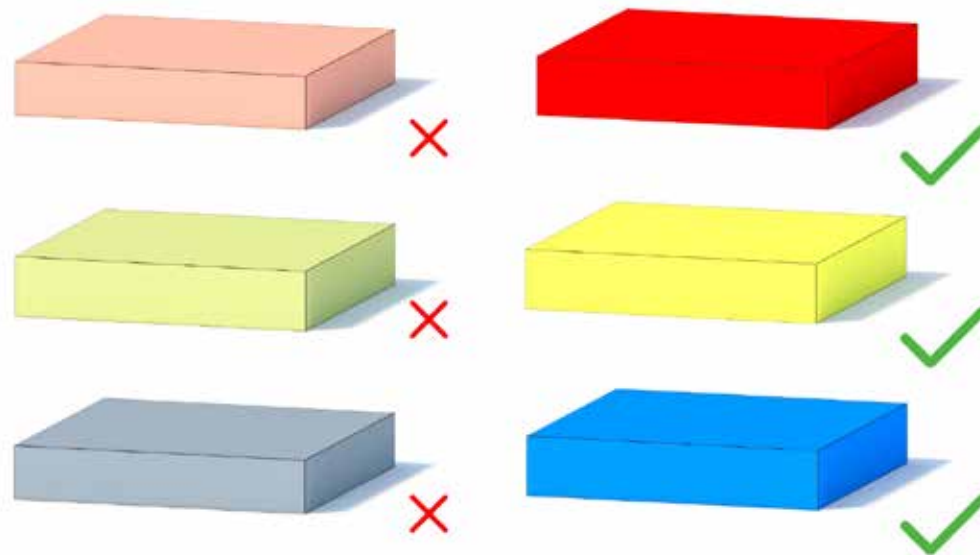
Cruciaal in het stedenbouwkundig concept van het Sontplein is het gebruik van heldere, liefst felle kleuren op de grote geveleppervlakten. Zachte kleuren, zoals pastelkleuren, zijn niet toegestaan. De knallende kleuren zijn gewenst voor de eigen herkenbaarheid en voor de samenhang binnen het gebied.

In principe krijgt elke gevel van een winkel de kleur uit de huisstijl van de toekomstige gebruiker. Als twee winkels naast elkaar dezelfde kleur zouden krijgen, moet de winkel die zich als laatste vestigt een andere kleur kiezen. Meerdere kleuren op één gevelvlak zijn niet toegestaan, met uitzondering van reclamebelettering en logo. De belettering zelf (inclusief logo) heeft slechts één kleur.

Als een pand van huurder verandert, dan is de nieuwe huurder niet verplicht om de gevelkleur aan te passen.

Elke gevel van de winkel dient voor ten minste 60% in de gekozen kleur zijn uitgevoerd. Raam- en ingangspartijen en belettering kunnen dus nooit meer dan 40% van de gevel innemen.

Daar waar meerdere smalle winkels (tot ca. 30m. breed) naast elkaar (ont)staan, zou met deze regels het gevelbeeld versnipperd raken. Dit is juist niet de bedoeling. Het gebouw moet dan worden opgevat als verzamelgebouw. Voor het verzamelgebouw als geheel gelden deze regels. Voor de invulling van de winkelpuien niet. De puien dienen ondergeschikt te zijn aan het geheel en een rustige uitstraling te hebben.



De gevel van het verzamelgebouw met de gevelopeningen en entrees van de winkels kan voor meer dan 40% open zijn, dan wel een andere kleur krijgen, maar dient een sterke omkadering te hebben met het gevelmateriaal van het hoofdvolume. Op grotendeels dichte zij- en achtergevels van een verzamelgebouw kan met belettering conform de paragraaf Reclame-uitingen "Sontplein" worden weergegeven.



Reclame-uitingen

Er is in dit plan een keuze gemaakt om eenduidige en gave volumes te maken in combinatie met een samenhangend en eenduidig ingerichte openbare ruimte. Elementen die normaal gesproken tot verrommeling, chaos en daarmee anonimiteit leiden zijn uitgesloten. Hieronder vallen ook allerlei reclame-uitingen als lichtbakken, spandoeken, uithangborden, masten, zuilen, uitstallingen, banieren en vlaggen.

Uiteraard wil elke winkelier exposure. Binnen dit planconcept wordt elke winkelier uitgedaagd om de reclame groots en stoer te uiten. De herkenbaarheid en de promotie van een bedrijf komen voort uit de knallende kleuren van de bebouwing, de belettering en de etalages.

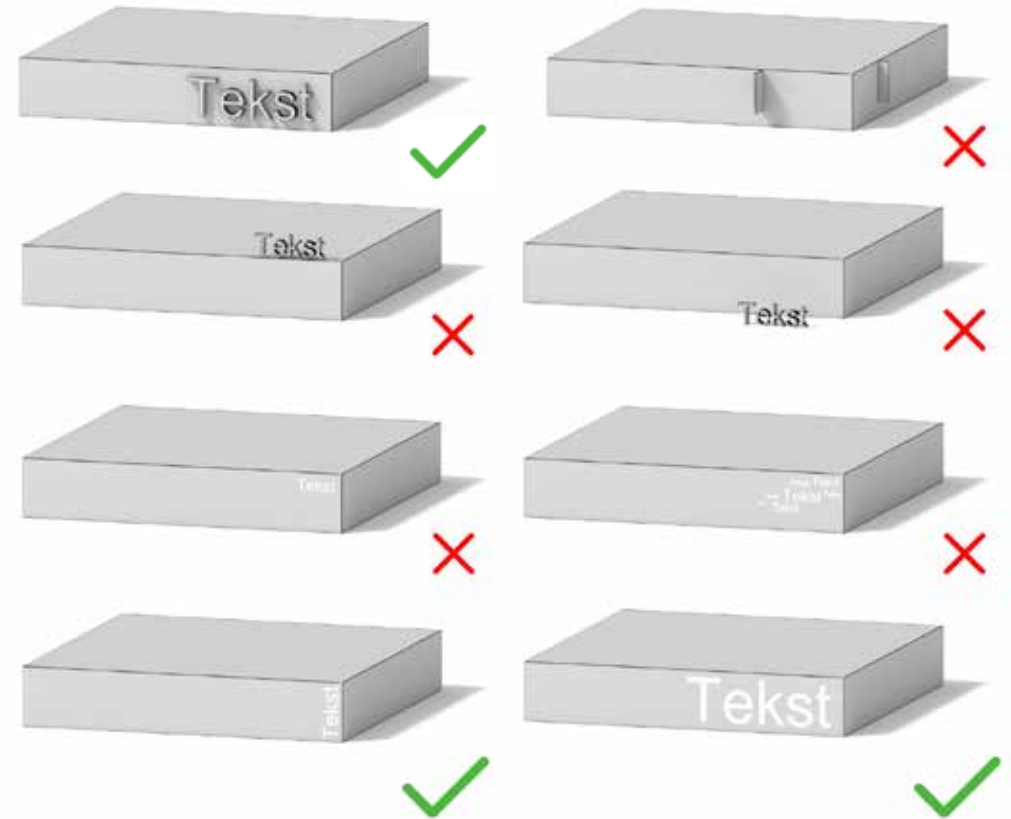
De belettering op de gevels mag groots en overduidelijk zijn. Deze belettering kan bijvoorbeeld uitgevoerd worden in retroreflecterende folie of bestickering of losse metalen of kunststof doosletters aan de gevel. De grootte van de belettering is in principe onbepaald, maar dient onderdeel te zijn van de compositie van het gebouw.

Alleen toegestaan zijn de winkelnaam, logo en één verzamelterm (maximaal 1 woord) voor de verkochte producten: bijvoorbeeld sportartikelen, meubels, fietsen, electronica. Dit alles in één kleur. De namen en woorden bestaan uit losse letters.

Niet toegestaan zijn dus onder meer teksten met (tijdelijke) aanbiedingen, merknamen en logo's van producten die worden verkocht, namen en logo's van subformules.

Losstaande promotie-objecten in het gebied, zoals vlaggen en banieren en uitstallingen zijn niet toegestaan.

In het geval van een verzamelgebouw vindt de reclamevoering plaats op de pui van de winkels. De omkadering met het basisgevelmateriaal blijft geheel vrij van reclame. Op grotendeels dichte zij- en achtergevels van een verzamelgebouw kan conform bovenstaande regels "Sontplein" worden weergegeven.



Alzijdigheid

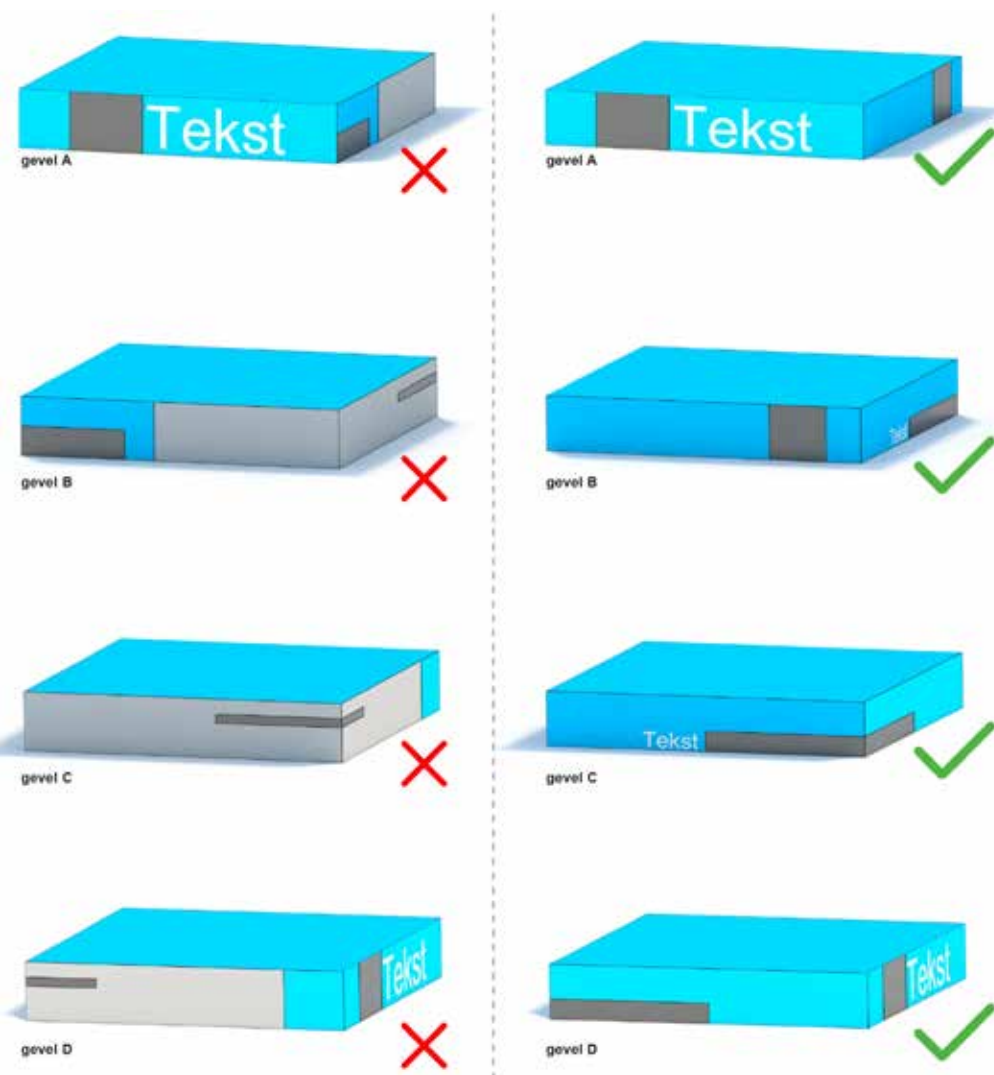
Alle gebouwen dienen alzijdig te zijn uitgevoerd. Oftewel: de gebouwen hoeven niet een duidelijke voorkant en achterkant hebben, maar moeten vanaf alle zijden aantrekkelijk en herkenbaar zijn.

De frontgevel, met de winkelentree, is uiteraard een belangrijke zichtgevel, maar ook de gevels langs de Europaweg en de Sontweg zijn uitermate belangrijk. Het is onwenselijk als een zichtgevel volledig gesloten is en niet-gemarkeerd. De gevel dient te zijn verrijkt met toegestane ingrepen, zoals raampartijen en gevelbelettering.

De overige gevels dienen op hetzelfde kwaliteitsniveau als de rest van het gebouw te zijn uitgevoerd. Dit betekent het toepassen van dezelfde materialen met dezelfde details. Het is voor deze gevels niet nodig om grote raampartijen of logo's te plaatsen als deze niet gewenst zijn.

De huidige ruimte tussen de voormalige Praxis en Keukenboulevard wordt nu gebruikt voor bevoorrading. Alle delen van de achterkanten die in het zicht zijn/blijven vanuit de openbare ruimte dienen te voldoen aan het gestelde wat betreft materialisering, kleurstelling, reclame-uitingen en raampartijen. Een alternatief hiervoor is om de gevel om deze privé buitenruimte heen (en zo binnen het volume) te trekken.

Op zij- en achtergevels van een verzamelgebouw die geen puin en/of entrees van winkels bevatten kan met belettering conform de paragraaf Reclame-uitingen "Sontplein" worden weergegeven.



Raampartijen

Op de eenvoudige, vlakke gevels hebben de raampartijen grote invloed op het uiterlijk van de bebouwing. Deze dienen daarom met extra aandacht ontworpen te worden. De raampartijen dienen de eenduidigheid en gaafheid van de gebouwen te ondersteunen of te versterken. Aangezien het niet is toegestaan om uitstallingen voor de winkel te plaatsen, ligt het voor de hand om de glasvlakken als etalages te gebruiken.

Het toepassen van ramen met afmetingen van die van een woonhuis, zou zorgen voor een detailniveau dat de gewenste krachtige expressie ondermijnt. Om dit te voorkomen, dienen raamopeningen samengevoegd te zijn tot grote raamvlakken. Raamvlakken dienen een substantieel deel van de gevel uit te maken. Dit is het geval als een raamvlak bijvoorbeeld de gehele begane grondlaag volgt of een vlak van maaiveld tot dakrand. Een raamvlak dient aan tenminste één zijde te grenzen aan de onder-, boven- of zijkant van de gevel. Elk raamvlak dient ten minste 50 m² te meten.

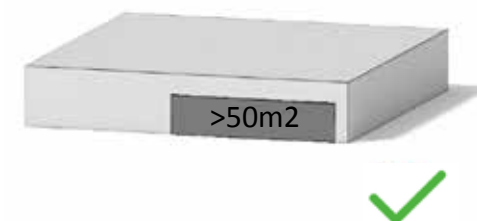
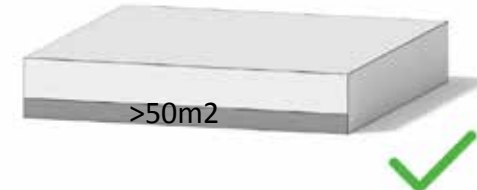
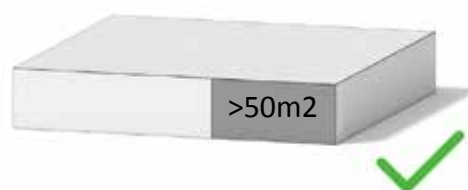
Raamvlakken onderscheiden zich van de gesloten vlakken alleen door de transparantie. Ze onderbreken de vlakken van het volume in principe niet, tenzij zij duidelijk binnen het volume liggen. In dit laatste geval ontstaat een negge. De negge is de haakse zijkant van de gevelopening aan de buitenzijde van een raampartij. De negge dient zorgvuldig te zijn gedetailleerd. De negge van een raampartij dient de kleur te hebben van de gevel of wit te zijn.

Een negge kan ook worden gebruikt om een vlak op te delen in een gebouw met meerdere gebruikers (zie ook paragraaf Deelverhuur).

De raampartijen zijn in principe volledig van glas. Eventuele kozijnen dienen zwart te zijn en zo slank mogelijk te zijn uitgevoerd.

Het is niet de bedoeling om volledig glazen bouwwerken te creëren. Het kleurgebruik van de winkel zal de aandacht moeten blijven trekken. Maximaal 40% van elke gevel mag transparant zijn.

Het is duidelijk dat deze voorwaarden kunnen leiden tot technische en architectonische uitdagingen. Ze leveren echter veel op. De verfijnde details rond de raampartijen zullen een grote invloed hebben op de algemene kwaliteit van het gebouw.



Entrees

De winkelentrees in het gebied vereisen speciale aandacht. De entrees mogen geen afbreuk doen aan het stedenbouwkundig concept, maar voor de bezoekers en de gebruikers is het belangrijk dat de entree van de winkel eenvoudig te herkennen is.

De winkelentree aan het Sontplein is een gevelopening die zich in hetzelfde vlak bevindt als de gevel of terugliggend. Faciliteiten zoals een tochtsluis mogen alleen binnen het hoofdvolume van het pand zijn gevestigd.

De herkenbaarheid van de entrees kan versterkt worden door het slim toepassen van gevelbelettering.

De entree kan worden geaccentueerd met een luifel. De luifel moet passen bij de eenvoud en helderheid van het volume. De luifel is dan ook een dunne horizontale rechte plank. De bevestiging aan het gebouw is zo gedetailleerd dat deze lijkt te zweven. Kolommen zijn niet toegestaan. Een luifel is alleen toegestaan boven de entree(s).

Ook denkbaar is een te openen geveldeel, dat in geopende toestand dienst doet als luifel, zoals in het middelste voorbeeld op deze bladzijde..



Overige gevelopeningen

Veel gebouwen hebben niet alleen een winkelentree, maar ook andere openingen in de gevel zoals een expeditie-ingang, een personeelsingang en nooduitgangen. Deze gevelopeningen moeten een logisch onderdeel van de buitenschil vormen. Een gevel-opening moet daarom in gesloten stand simpelweg een onderdeel van de gevel zijn, uitgevoerd in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur, idealiter niet te onderscheiden van de rest van de gevel. Naden tussen de opening en de gevel zijn onvermijdelijk en daarom toegestaan, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd.

Vanwege het alzijdige karakter van de bebouwing en de zichtbaarheid van verschillende zijden, mogen de panden geen achterkant hebben. Voorzieningen zoals loading docks dienen uit het zicht te blijven en zorgvuldig geïntegreerd zijn in het bouwwerk. Zo wordt verrommeling voorkomen en blijven samenhang, herkenbaarheid en kwaliteit van de beleving sterk.



Detailering

Zoals al eerder duidelijk is gemaakt dienen de volumes zo eenduidig en gaaf mogelijk te zijn. Om tot gebouwen zonder overbodige bouwdeelen en details te komen, dienen de overgangen tussen gevelvlakken onderling, tussen maaiveld en gevel, tussen vliesgevel en dichte gevel en tussen gevel en dak goed te worden vormgegeven.

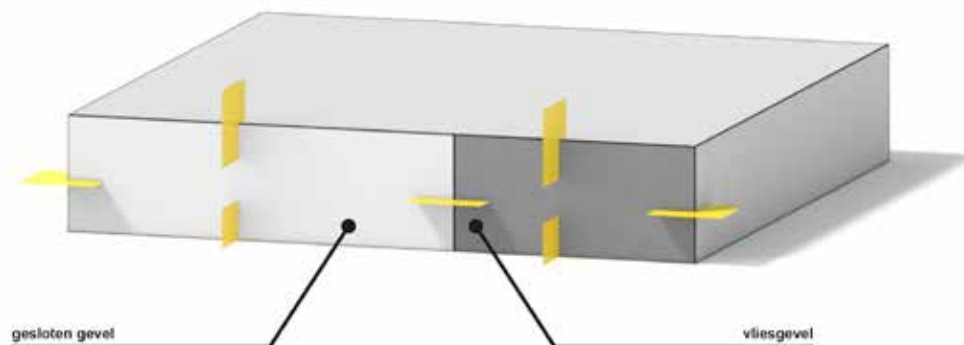
Verfijnde, strakke en heldere details zijn belangrijk voor het ontwerp van krachtige gebouwen. Zorgvuldig gekozen details en het op de juiste manier gebruiken van materialen, geeft het karakter van de gebouwen en daarmee van het hele gebied een sterke duw in de rug. Voor het uiteindelijke plan hoeft maar een klein aantal unieke details te worden ontworpen. Dit biedt de kans om de details op een zeer hoog niveau uit te werken.

Bij het gebruik van gevelpanelen is het van belang een heldere structuur te ontwerpen. Dit voorkomt dat er panelen met afwijkende afmetingen nodig zijn rond bijzondere onderdelen zoals ramen. Andere belangrijke overwegingen bij het ontwikkelen van een structuur zijn het voorkomen van vuilophopingen op de gevel en de (on-)zichtbaarheid van eventueel achterliggende bouwelementen.

Altijd voorkomende details zijn bijvoorbeeld gevelhoeken en dakranden. Deze dienen zo uitgevoerd te worden dat het lijkt alsof het gevelmateriaal de hoek omgaat. Hierdoor ontstaat de illusie van een lange gevel die om het gebouw gevouwen is. Afdeklijsten rond de hoeken moeten worden voorkomen. Mogelijke oplossingen zijn het zorgvuldig of structureren van paneelnaden of het gebruiken van speciale hoekproducten met dezelfde structuur en afwerking als de rest van de gevel. Gevelelementen moeten onzichtbaar worden bevestigd.

Aan de gevel mogen geen elementen aangebracht worden buiten het gevelvlak met uitzondering van een luifel boven de entree (zie paragraaf Entree). Waar mogelijk moet ook een oplossing worden bedacht voor bouwkundige elementen die vaak als noodzakelijk worden gezien, zoals noodoverstorten voor regenwater.

In de expeditiezones moet de gevelopening gelijk met het gevelvlak gesloten kunnen worden. Alleen een minimale detailering mag zichtbaar zijn, vergelijkbaar met de hoekdetails. Lukt dit niet, dan moet ervoor worden gezorgd dat de expeditiezone niet zichtbaar is vanaf de publieke ruimte.



Aansluiting gebouw op maaiveld

Het stedenbouwkundig concept vraagt om heldere, volumes in een strakke openbare ruimte. De aansluiting tussen gebouw en maaiveld moet dit versterken. Daarom is gekozen voor grindstroken rond de gebouwen. De gevel van het gebouw kan dankzij deze ingreep tot een lager punt worden doorgetrokken en blijft zo gaaf en heel mogelijk.

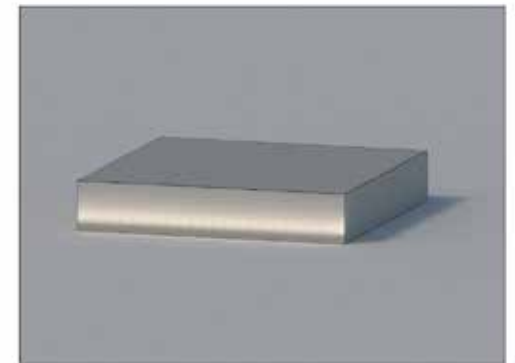
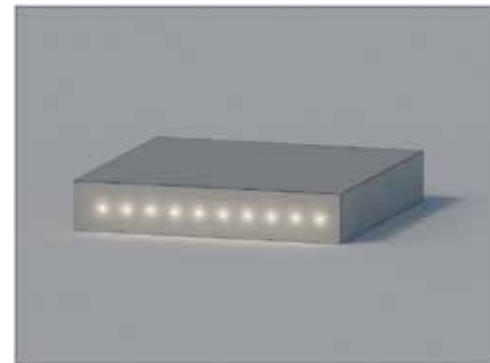
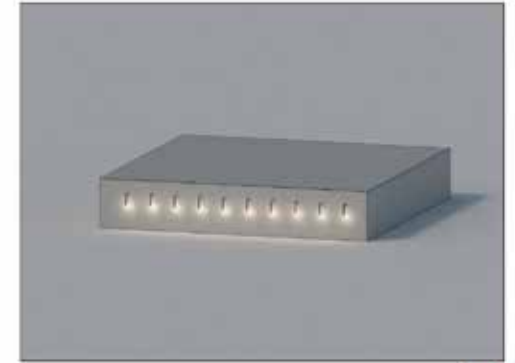
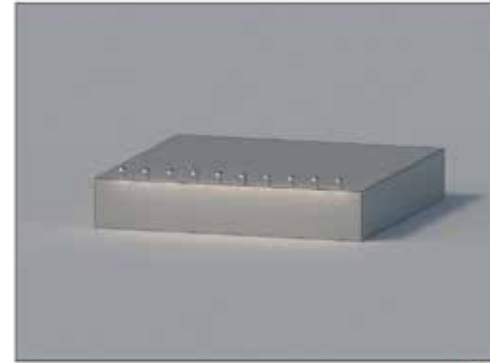
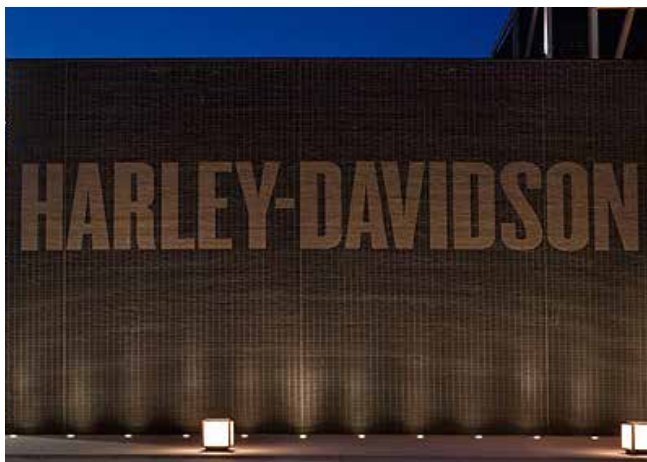


Aanlichting

De wijze van verlichten van het gebouw dient het beeldconcept van gekleurde volumes ook in de donkere uren te ondersteunen.

Verlichtingsarmaturen aan de gevel zijn niet toegestaan.

Een gelijkmatige aanlichting geeft het krachtigste effect.



Deelverhuur

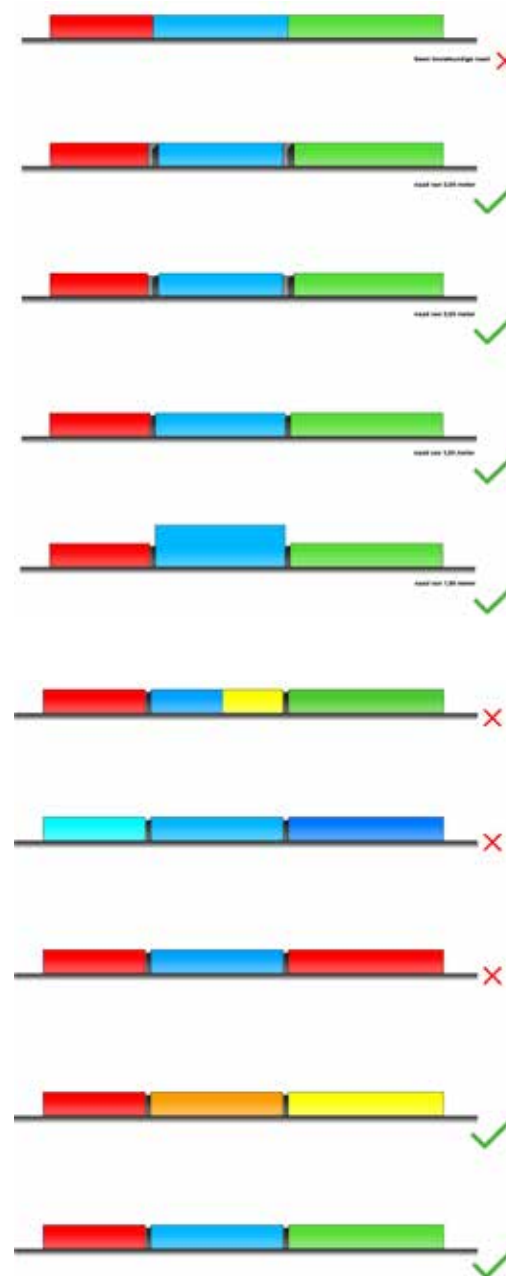
In een deel van de gebouwen op het Sontplein komt één enkele gebruiker. Maar ook deelverhuur is mogelijk, waarbij twee of meer bedrijven samen een pand delen of waarbij panden direct aan elkaar grenzen.

Ook in deze gevallen staat het tegengaan van verrommeling en het vergroten van de samenhang voorop. Alle algemene regels, zoals de vormtaal, de detaillering en het kleurgebruik gelden daarom ook in deze gevallen. Daarnaast gelden er enkele aanvullende regels om deelverhuur goed in te passen.

Het eerste uitdaging is het kleurgebruik van het gebouw. Het ligt voor de hand dat elke gebruiker zijn eigen kleurpalet wil gebruiken. Een voorwaarde hiervoor is dat de kleuren voldoende contrasteren. Een kleur dient over de gehele hoogte van de gevel te zijn doorgezet.

Gebouwen met meerdere gebruikers kunnen dus meerdere kleuren krijgen. Om een rommelig uiterlijk te voorkomen, moet ter plaatse van de kleurgrens een ingreep gedaan worden om het gebouw visueel op te delen. Daarmee krijgen de gekleurde delen een sterkere eigen identiteit. De ingreep bestaat uit het aanbrengen van een brede, terugliggende naad tussen de gekleurde gevelvlakken. Deze naad is ca. 2 meter breed en ligt ca. 1 meter terug ten opzichte van het gevelvlak. Dankzij de schaduwwerking en eventueel het gebruik van een ander materiaal, breekt deze naad het vlak in twee delen. De naden moeten donker van kleur zijn, zodat de gekleurde vlakken extra benadrukt worden.

Daar waar meerdere smalle winkels (tot ca. 30m. breed) naast elkaar (ont)staan, zou met deze regels het gevelbeeld versnipperd raken. Dit is juist niet de bedoeling. Het gebouw moet dan worden opgevat als verzamelgebouw. In het geval van een verzamelgebouw dienen de topgevel van de voorzijde en de zij- en achtergevels samen als geheel worden beschouwd. Voor de invulling van de winkelpuien gelden de regels hierboven voor deelverhuur niet. De puien dienen ondergeschikt te zijn aan het geheel en een rustige uitstraling te hebben.



Transformatie bestaande bebouwing

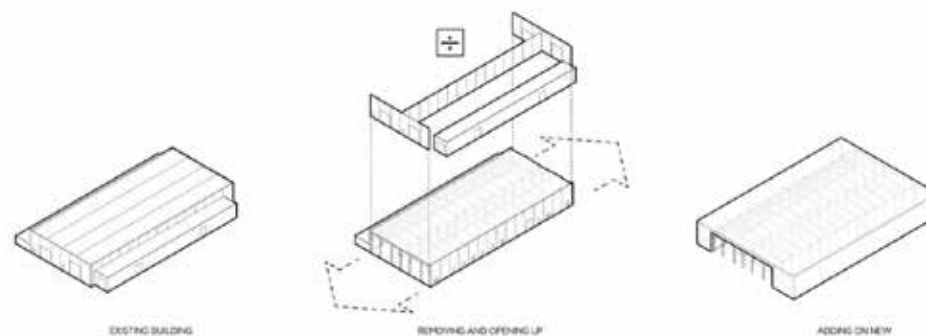
Om het concept te laten slagen en om alle winkels in het gebied mee te laten profiteren van een krachtige en herkenbare uitstraling is het wenselijk dat bestaande gebouwen uiteindelijk (maar liever vroeg dan laat) passen in het beeldconcept.

Voor bestaande bebouwing gelden in principe dezelfde regels als voor nieuwbouw. Aanpassingen waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is, zullen aan dit BKP worden getoetst.

De bestaande bebouwing aan Sontplein III is qua structuur en constructie niet voorbereid op een deel van de regels uit dit BKP. Door gebouwen op te vatten als verzamelgebouw van kleinere eenheden, waarbij de topgevel van de voorzijde en de zij- en achtergevels samen een eenduidig geheel vormen, is de bestaande structuur met het beeldbeeldconcept in overeenstemming te brengen.

Daar waar het onredelijk is om aan aanpassing bestaande bebouwing dezelfde eisen te stellen als aan nieuwbouw, kan gemotiveerd worden afgeweken. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie.

*Voorbeeld van een transformatie van bestaande panden tot een eenduidig volume
bron: www.EFFEKT.dk*



By preserving the existing structure and opening up to the internal spatial quality, while adding new functionality to the exterior, the building is transformed to an open and inviting place.



BEFORE



AFTER



Buitenruimte

De huidige buitenruimte kenmerkt zich door een sterke opdeling, een veelheid aan inrichtingselementen en nagenoeg geen groen. Dit maakt dat de routing onduidelijk is, dat combinatiebezoek minder eenvoudig is, dat de oriëntatiemogelijkheid matig is. De algehele uitstraling is armoedig.

Eenduidigheid, consistentie, overzicht, samenhang, beperking en groen dragen bij aan een sterke aandacht voor de gebouwen en aan de oriëntatiemogelijkheid voor de bezoekers. Het concept van de eenduidige volumes gaat heel goed samen met bomen. Het levert een chique uitstraling op.

Beperking in het aantal elementen in de buitenruimte: geen vlaggen, geen banieren, geen reclame, geen uitstallingen, geen hekken en hekjes, geen onderverdelingen, geen opslag winkelwagens, geen overige opslag, geen overdekte fietsenstallingen, et cetera.

Onderscheid tussen hoofdonthutingsroute en overige straten. Door middel van hagen.

De strook tussen Ikea en het Sontplein - gedeeltelijk gelegen boven de gasleiding - dient een groen karakter te krijgen/behouden. Wat betreft parkeren is het geen A-locatie maar een overloopgebied voor de piekmomenten. Het gebied krijgt een inrichting met bomen, hagen en groendoorlatende verharding.





