

Beeldkwaliteitplan KBP





Inhoudsopgave

Inleiding	3
Het stedenbouwkundig plan	5
Beeldkwaliteitregels bedrijfsbebouwing	7
Beeldkwaliteitregels woningen	19
Bouwstenen voor het openbaar gebied	21
Colofon	23

Inleiding



Achtergrond

De Kempische gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden hebben er voor gekozen om één gezamenlijk bedrijvenpark te ontwikkelen: het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Het KBP is bedoeld voor bedrijven uit de Kempen die behoefte hebben aan een bedrijfskavel met een omvang van tenminste 5.000 m². Het Kempisch Bedrijvenpark is een integrale gebiedsontwikkeling waarbij een Bedrijvenpark wordt ontwikkeld, een aantal woonkavels wordt gerealiseerd, bos- en natuurgebied wordt aangelegd en wordt voorzien in een nieuwe aansluiting op de A67 en een provinciale ontsluitingsweg (hoofdontsluiting).

Een intensief planproces heeft geleid tot een aantal belangrijke documenten die de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan en het voorliggende beeldkwaliteitplan. Het kader voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan is het 'Bestemmingsplan KBP 2008' door de gemeenteraad van Bladel is vastgesteld op 11 december 2008.

Gelet op de doelstellingen van het bestemmingsplan is het bewaken van de samenhang van de verschillende planonderdelen onderling en de relatie met de bestaande situatie van groot belang. Het beeldkwaliteitplan is een aanvullend instrument op het bestemmingsplan, dat als een intermediair wordt gebruikt tussen het stedenbouwkundige en het architectonische niveau.

De gemeente Bladel heeft een Welstandsnota vastgesteld (door de Raad d.d. 1 juli 2004), waarin de ruimtelijke- en beeldkwaliteitseisen voor de gebouwen en gebieden in haar gebied zijn verwoord. Voor de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark zijn in beide adviezen van de werkgroepen beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de situering en vormgeving van gebouwen en de inrichting van de bedrijfskavels voor het bedrijventerrein, alsmede voor de woningen. Deze beeldkwaliteitseisen vormen de basis voor het beeldkwaliteitplan, die door de gemeenteraad van Bladel als een aanvulling op haar Welstandsnota wordt vastgesteld.

Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteit is voor de adviescommissie Welstandszorg een houvast om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Beeldkwaliteitplannen zijn de schakel tussen stedenbouw en architectuur. Een goede mix tussen enerzijds individuele wensen en anderzijds een samenhangend totaalbeeld is van belang. Elke individuele kavel met bebouwing moet voldoen aan richtlijnen die tegemoet komen aan zowel de individuele als de groepswensen. Het beeldkwaliteitplan is dienstbaar aan de functionaliteit van het bedrijvenpark en bevat duidelijke regels en aanbevelingen.

Door middel van dit toetsingskader wordt samenhang gecreëerd tussen de gebouwen, de terreininrichting van de individuele kavels en het openbaar gebied.

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft in woord en beeld de spelregels voor het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Het plangebied is onderverdeeld in een tweetal deelgebieden: het Werk-woonbos en de bedrijven. Voor elk deelgebied zijn beeldkwaliteitsregels en bouwstenen opgesteld die de beoogde kwaliteit en samenhang van de bebouwing binnen dit deel garanderen. Hierbij spelen aspecten als zicht, ligging, functionaliteit en representativiteit een belangrijke rol. De hoofdstukken 'Beeldkwaliteitsregels bedrijfsbebouwing' en 'Beeldkwaliteitsregels voor de woningen' bevatten deze regels en bouwstenen. Het hoofdstuk 'Bouwstenen voor het openbaar gebied' beschrijft de voorgestelde inrichting van het openbaar gebied.

Beeldmateriaal illustreert de benoemde beeldkwaliteitsregels en bouwstenen.



Legenda	
	Bedrijven
	Woningen
	Provinciale weg
	Interne ontlastingsstructuur
	Beoogd
	Half open landschap
	Motorcrossbaan
	Parkplaats motorcross
	Blauwwater
	Open water
	Ecologische watergang
	Natuurgebied (plan/draai)
	Fetsluurm (summevariant in noordelijke richting)
	Fietsverbinding
	Locatie faciliteitspunt
	Digressie

Het stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van het KBP is een sterke verankering in het onder- en omliggende landschap. Er is gekozen voor een sterk en robuust landschappelijk casco bestaande uit een aantal bouwstenen (dragers en elementen) die tezamen structuurbepalend worden in het gebied:

1. de ontwikkeling van het bedrijvenpark kan samengaan met bos- en natuurontwikkeling. Hierdoor kunnen de bos- en natuurgebieden ten oosten en ten zuiden van de locatie ecologisch en visueel-ruimtelijk met elkaar worden verbonden;
2. tussen de bestaande woonbebouwing van Hapert en het bedrijvenpark wordt natuur ontwikkeld als een halfopen tot gesloten landschap;
3. de bestaande compartimentering in het landschap is structurerend voor de nieuwe invulling;
4. de ontwikkeling van het KBP vindt bij voorkeur plaats in aansluiting op de bestaande bebouwing en de nieuwe Provinciale weg tussen de A67 en de N284;
5. de nieuwe Provinciale weg tussen de A67 en de N284 is uitgangspunt voor de indeling van het KBP. Het terrein wordt vanaf deze weg ontsloten;
6. het bedrijvenpark krijgt een introvert karakter met bosrijke en natuurlijke randen.

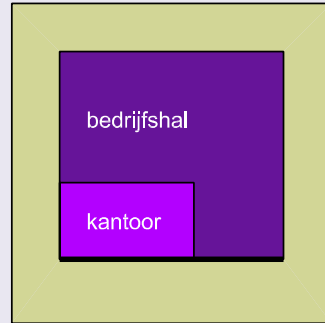
Gebiedsindeling

Op basis van de bovengenoemde bouwstenen kan een aantal onderscheidende gebieden aangewezen worden, die verder integraal beschreven worden in dit stedenbouwkundig plan. De onderscheidende gebieden zijn:

- de Provinciale weg, de nieuwe ontsluitingsstructuur die de verschillende gebieden aan elkaar rijgt;
- de bedrijven verdeeld over een drietal deelgebieden, het noordelijke bedrijvendeel als onderdeel van het Werk-woonbos, het middelste deel opgehangen tussen de Kapelweg en de Eerselsedijk en het meest zuidelijke deel gelegen tegen de A67. De deelgebieden worden van elkaar gescheiden door middel van robuuste groengebieden;
- woningen als onderdeel van het Werk-woonbos grenzend aan de kom van Hapert;
- een nieuw robuust natuurgebied bestaande uit “droge” boskaders rondom de bedrijven, een “natte” ecologisch vormgegeven zone langs de Ganzestraat waar het Wagenbroeks Loopje een nieuwe plek krijgt en als onderdeel van het Werk-woonbos een divers natuurgebied waarbij de “natte” en “droge” natuur samen komen in een integraal gebied.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van het stedenbouwkundig plan wordt hierbij verwezen naar het Stedenbouwkundig plan KBP.

Geïntegreerde bouwvolumes



Beeldkwaliteitsregels bedrijfsbebouwing



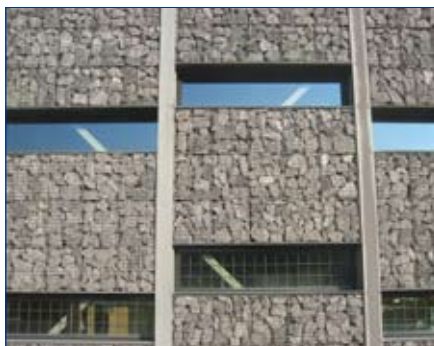
Bedrijvenkavels

De verwachte bouwmassa's, die voortkomen uit de vereiste bebouwingspercentages, vragen om extra aandacht bij de invulling van de private kavels. Immers de kavels vormen samen het KBP en bepalen het karakter van het totale park. Om rust en orde in deze compactheid te krijgen, is het belangrijk dat de kavels en de bedrijfsgebouwen goed bruikbaar en indeelbaar zijn en dat het geheel ook verzorgd en ordelijk is. Dit komt ten goede aan de totale uitstraling van het bedrijvenpark.

Geïntegreerd bouwvolume

De vereiste bebouwingspercentages op het bedrijvenpark vertalen zich in grote bebouwde vlakken op de percelen. De activiteiten zoals het laden & lossen en het parkeren vinden plaats op het overige deel van het terrein. Functionaliteit en robuustheid zijn leidend voor de bebouwde en onbebouwde delen. Een bedrijfsgebouw bestaat uit twee functionele delen, een bedrijfshal en een kantoordeel of representatief deel. Qua uitstraling kunnen deze twee delen ruimtelijk anders zijn. De bedrijfsvoering in de hallen is bepalend voor de efficiënte en compacte vorm, wat zich vaak vertaalt in een "gesloten" doosvormige ruimte. Het kantoordeel bestaat vaak uit het meest "open" deel van het bedrijf en vormt vaak ook het visitekaartje van het bedrijf. Hier wordt ook veelal de entree ondergebracht.

Om rust en regelmaat op het bedrijvenpark te krijgen en aan te sluiten op de uitgangspunten van intensief ruimtegebruik, wordt voorgesteld het kantoor- en bedrijfsdeel te integreren in één volume. Bij de kantoordelen of andere representatieve delen kunnen de bedrijven zich van elkaar onderscheiden door hier een eigenzinnige vorm, kleur of materiaalgebruik toe te passen. Zowel de bedrijfshal als het kantoordeel dienen onderling wel in harmonie te zijn. Deze harmonie vertaalt zich in een goede verhouding van deze twee functionele ruimtes. De grootschaligheid op het bedrijvenpark vraagt ook in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing om robuuste vormen.





Oriëntatie bedrijven/representatieve gevel

De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg. Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om te voorkomen dat blinde gevels grenzen aan het openbaar gebied. In de representatieve zone langs de Provinciale weg oriënteren de bedrijven zich ook naar de Provinciale weg, zodat ook aan deze zijde een levendig beeld ontstaat.

Aan de voorzijde en Provinciale wegzijde worden bij voorkeur de meest representatieve functies ondergebracht, zoals het kantoor, receptie en andere functies die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproductie van een drukkerij, showroom, of waar productieprocessen te zien zijn). Voor dit laatste geldt dat de ruimtes die normaal een gesloten karakter hebben hier juist geopend worden en zich richten naar de openbare weg. Ook reclame-uitingen kunnen een extra uitstraling geven aan het bedrijf, mits dit een onderdeel vormt van het bedrijfsgebouw. Zo is het bijvoorbeeld goed denkbaar dat bedrijven de kantoor- en receptiefunctie aan de ontsluitingsweg (niet aan de zijde van de Provinciale weg) projecteren, en aan de zijde van de Provinciale weg de representatieve gevels deels vormgeven met glas of gevelopeningen waarachter het proces zichtbaar is. Al deze bovengenoemde functies zorgen voor levendigheid en voor een goede presentatie van het bedrijf aan de openbare weg.

Rooilijnen

Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door de positie van de bouwblokken op de percelen. Hierbij spelen hoogtes en ritmiek van de bebouwing een belangrijke rol. Door eisen te stellen aan de positie van de bouwblokken ten opzichte van de kavelgrenzen levert dit rust, orde en uniformiteit op voor het totale straatbeeld.

De voorgevelrooilijn van de bouwblokken ligt op 18 meter vanuit de voorste kavelgrens (grens openbaar gebied - private kavel). Deze maat is gebaseerd op een parkeer- en manoeuvreerstrook en een eventuele tuininrichting. Bij een eventuele teruglegging van het kantoordeel, of het representatieve deel van de gevel, wordt over de gehele teruglegging het dak doorgezet, waarbij de verticale projectie van de uiterste daklijn in de voorgevelrooilijn staat. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen moet minimaal 5 meter zijn, waarbij de toegankelijkheid van het totale perceel (voor brandweer en calamiteitendiensten) gewaarborgd blijft.

Bij hoeksituaties staan gebouwen in beide (voorgevel)rooilijnen, waarbij het gebouw eventuele krommingen in het wegprofiel volgt. Hierdoor worden restructies zoveel mogelijk voorkomen. Tevens kunnen hoeken op deze plekken worden geaccentueerd.

In de representatieve zones langs de Provinciale weg wordt een vaste "achtergevelrooilijn" voorgesteld van 0 meter vanaf de achterste kavelgrens liggend aan de zijde van de Provinciale weg. Buitenopslag is in deze zone niet toegestaan of dient te worden afgeschermd door een wand die één geheel vormt met het bedrijfspand.

Werk-woonbos



Bedrijven-midden



Bedrijven-zuid





Architectuur

Architectuur speelt een belangrijke rol in de bedrijfsfilosofie en uitstraling van een bedrijf, oftewel het is het visitekaartje van het bedrijf. Een specifieke architectuur maakt het bedrijf echter gevoelig voor bedrijfswisselingen of verandering van presentatie/visie van het bedrijf. Verschillende architectuurstijlen op een bedrijvenpark leveren ook een onrustig beeld op voor het totale terrein. Voor het hele bedrijvenpark wordt een hoogwaardige uniforme architectuur voorgesteld die bijdraagt aan de realisatie van een eenduidig en tijdsbestendig bedrijvenpark. Functionaliteit speelt een belangrijke rol op het KBP en de architectuur ondersteunt dit gegeven, dit komt tot uitdrukking in:

- een eenduidige bouwstijl: modern, robuust en zakelijk. Het toepassen van klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen, ornamenten) zijn niet toegestaan. Onder modern wordt verstaan, het toepassen van huidige materialen en conform de huidige moderne en zakelijke architectuuropvattingen;
- een eenduidige compacte vorm voor gebouwen die zich vertaalt in een strakke contour. Bij een compact gebouw moet een gebouw worden voorgesteld dat weinig in- of uitstulpingen kent, zoals uitbouwen en dat geen extreme verschillen in de hoogte, breedte en diepte heeft.

Bij de bebouwing van het bedrijvenpark wordt gestreefd naar een evenwicht tussen variatie en samenhang, en tussen collectiviteit en individualiteit. Individualiteit in architectuur moet mogelijk zijn, zolang het terrein als geheel één harmonieuze, evenwichtige uitstraling behoudt (eenheid in verscheidenheid).

Architectuuraccenten

Op het KBP kunnen een aantal deelgebieden onderscheiden worden, die door hun ligging in het plangebied om een extra accent vragen in de architectuur.

Werk-woonbos

De bedrijven in het Werk-woonbos vormen de "culturele laag" in het groen/blauwe karakter van het natuurgebied, de "natuurlijke laag". Het afwisselende karakter van het groengebied vraagt ook in de architectuur om een zekere mate van "luchtigheid en lichtheid". Voorgesteld wordt om hout, glas (ondoorzichtig of doorzichtig) en staal toe te passen in de bebouwing, door gebruik te maken van ranke bouwconstructies in lichte kleuren. Diversiteit in vorm en uiterlijk is hier mogelijk, waarbij creativiteit en eigenzinnigheid in de vormgeving wordt aanbevolen.

De architect wordt gevraagd in de gebouwen een antwoord te geven op de omgeving, door het toepassen van bijvoorbeeld glasvlakken vindt reflectie plaats van de omgeving in de bebouwing, door een deel op kolommen te plaatsen kan de omgeving een onderdeel van het gebouw worden. Ook de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik sluit hier goed op aan. Dit deel van het plangebied vraagt ook extra aandacht in de vormgeving, omdat dit deel immers het entree vormt van het KBP vanaf Hapert.

Bedrijven

Het grootste plandeel van het KBP bestaat uit het bedrijvendeel, opgehangen tussen de Kapelweg en de Eerselsedijk. Uniformiteit staat hier hoog in het vaandel. De algemeen geldende architectuurregels die opgenomen zijn onder de paragraaf architectuur zijn hier richtinggevend, waarbij "eenheid in verscheidenheid" voorop staat. De bedrijven langs de Provinciale weg zijn straks beeldbepalend voor het totale KBP en hier wordt ook extra aandacht gevraagd aan de vormgeving van een representatieve gevel (zie ook onder oriëntatie bedrijven/representatieve gevel). Natuurlijk bepalen ook de bedrijven aan de ontsluitingsweg de uitstraling op het KBP en ook hier gelden de algemeen geldende architectonische uitgangspunten.

Het bedrijvendeel ten zuiden van de Eerselsedijk vraagt net als het bedrijvendeel in het Werk-woonbos om extra accenten. Dit deel voorziet in een bosrijke entree komend vanaf de A67. Het zicht vanaf de A67 wordt gevormd door bos; er zal geen zichtlocatie langs de snelweg ontstaan. In dit plandeel zijn mogelijkheden voor een beperkt aantal bedrijfskavels, waaronder mogelijk het KLC (Kempisch Logistiek Centrum).

Een compact "stedelijk" cluster (monoliet) in een groene setting vormt het karakter van dit deel. Waar mogelijk wordt het clusteren van bedrijfskavels gestimuleerd, wat ook een uitgangspunt vormt voor het logistieke deel.

Voorgesteld wordt om de bedrijfsgebouwen in een donkerblauwe kleur uit te voeren, in contrast met de lichte kleuren die in het Werk-woonbos voorkomen. Hiermee ontstaat een extra contrast tussen de verschillende deelgebieden onderling. 's Avonds kan het extra aanlichten van de bedrijven voor een extra accent zorgen in dit plandeel. Net als de blauwe kleur van de bedrijfsgebouwen kan ook de verlichting een blauwe kleur krijgen, zodat er een rustige sfeer ontstaat in het bosgebied. De verlichting mag geen verstoring vormen voor de aanwezige fauna of het verkeer hinderen.

Een uitdaging in dit plandeel vormt ook het talud van de Provinciale weg richting de snelweg. In de lay-out van de bedrijven wordt gevraagd hier extra aandacht aan te geven, zodat de bedrijven zich hier naar de Provinciale weg richten en dat de overige activiteiten, zoals laad en los bewegingen in het hart van dit plandeel plaatsvinden, zodat het geheel een compacte uitstraling heeft.

Aan de oostzijde van het meest zuidelijke bedrijvendeel wordt overwogen om een biomassacentrale in te passen. De vormgeving van deze centrale volgt de vormgeving van de overige bedrijven in dit deel. Voorbeelden in het land tonen aan dat dergelijke centrales zich bij uitstek lenen voor de gevraagde architectuuraccenten.

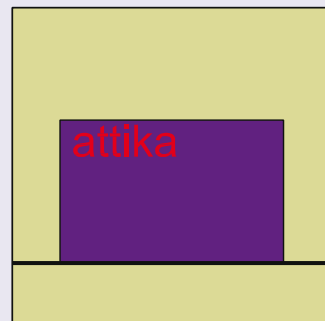
Dakvorm



Materiaalgebruik



Reclame





Bijzondere functies

Facilitypoint

Binnen het westelijke bedrijvendeel van het Werk-woonbos wordt mogelijkheid geboden voor een facilitypoint. Het facilitypoint is bedoeld voor de uitoefening van dienstverlening ter ondersteuning van bedrijven op administratieve, financieel-zakelijk, bedrijfskundig, juridisch en arbeidsbemiddelend gebied, alsmede restauratieve voorzieningen, vernachttingsfaciliteiten, bedrijfsgebonden sportfaciliteiten, alsmede een wasplaats en servicestation voor gemotoriseerd verkeer. Het facilitypoint kan als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw worden vormgegeven, waardoor meerdere functies in één gebouw worden ondergebracht, maar ook als zelfstandig gebouw. Voor het facilitypoint gelden dezelfde beeldkwaliteitsregels als voor de overige bedrijven in het Werk-woonbos.

Kempisch Logistiek Centrum (KLC)

Binnen het zuidelijke bedrijvendeel, ten zuiden van de Eerselsedijk en ten westen van de Provinciale weg wordt mogelijkheid geboden voor een Kempisch Logistiek Centrum. Dit centrum is een initiatief van samenwerkende transportbedrijven waar parkeerfaciliteiten en daaraan gerelateerde voorzieningen een plek krijgen.

De vormgeving van het KLC sluit aan op de uitstraling van de overige bedrijven in dit gebiedsdeel. Op dit moment wordt onderzocht of er naast de beschreven bouwstenen voor de private kavels nog afwijkende regels opgenomen moeten worden om te kunnen komen tot een zo efficiënt mogelijke inrichting.

Dakvorm

De dakvorm van alle bedrijven is eenduidig en heeft een platte vorm. Kapconstructies behoren niet tot de mogelijkheden.

Materiaalgebruik bedrijfshal

Voor de bedrijfshallen wordt als materialisering een metaalafwerking voorgesteld. De gevel van de bedrijfshal wordt bij voorkeur uitgevoerd in metaal. Het relatief gesloten karakter van de hal, vraagt om extra aandacht aan de uitstraling. Tot de mogelijkheden behoren bijvoorbeeld het aanbrengen van textuur, het toepassen van een afwijkend materiaal, het transparant maken van een deel van de hal (waar werkzaamheden te zien zijn of producten worden getoond), het opnemen van reclame in de gevel of door juist een verticale of horizontale geleiding in de gevel aan te brengen.

Kleurgebruik bedrijfshal en kantoordeel

De bedrijfshallen krijgen een metaalafwerking uit te voeren in een breed palet van lichte grijs tinten. Deze lichte kleur geeft de gebouwen een luchtig karakter. Ook bij de overgang naar het landelijke gebied vormen deze grijs tinten van de bedrijfsgebouwen een goede overgang, de gekozen kleurstellingen in grijs zorgen ervoor dat de bedrijven "schuil" gaan achter het groen. Harde primaire kleuren en wit worden uitgesloten voor de bedrijfshallen. Een accent kan wel met deze kleur gemaakt worden, maar de toepassing hiervan als gevelvlak valt buiten de mogelijkheden.

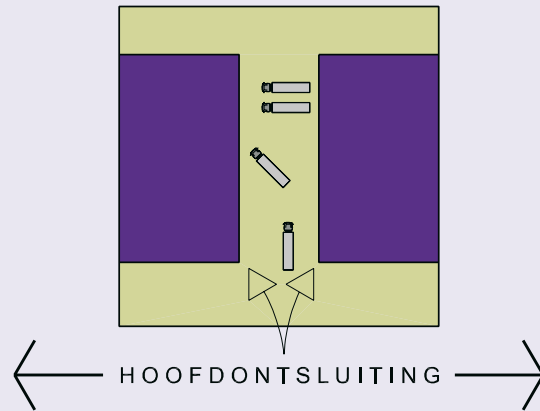
Het kantoordeel van het bedrijfsgebouw kan in een afwijkende kleur (niet zijnde grijs tinten) worden uitgevoerd. De gebruikte kleur(en) voor het kantoordeel kunnen als accenten worden teruggebracht in de bedrijfshallen.

Reclame

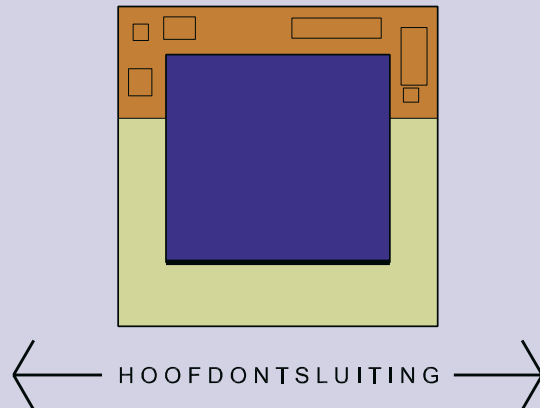
Herkenbaarheid en vindbaarheid. Twee voor bedrijven belangrijke reclame-aspecten. Een overvloed aan reclame-uitingen doet snel afbreuk aan de totale uitstraling van een terrein en aan de vindbaarheid van het bedrijf. De kracht van reclame ligt in de beperking. De spelregels voor reclame-uitingen zijn:

- één naamsaanduiding per gebouw, uitgezonderd hoeksituaties representatieve gevel langs de Provinciale weg;
- reclame alleen aan en niet op gevels. Reclame-uiting als verbindingstuk tussen twee samenhangende gebouw(del)en is toegestaan, zolang de uiting niet verder komt dan de voorzijde van de gevels;
- de naamsaanduiding is een losse grafische toevoeging, die architectuur, gevelindeling en ritmering van ramen en wanden niet mag verstoren, maar juist wel kan versterken;
- vrijstaande reclameobjecten zijn niet toegestaan;
- de reclame-uitingen maken onderdeel uit van het totaalontwerp van het bedrijf. De plek en de grootte van de reclame-uitingen dienen in de bouwtekeningen (t.b.v. de bouwvergunning) te worden aangegeven, teneinde een beoordeling door de adviescommissie Welstandszorg mogelijk te maken.

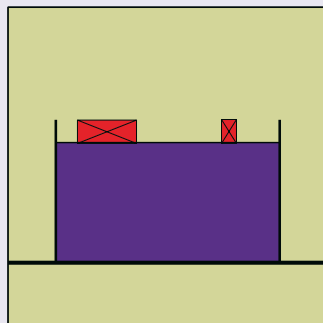
Laden en lossen



Buitenopslag



Dakopbouw





Laden & lossen

In het kader van verkeersveiligheid, overzichtelijkheid en rust op het KBP dient het laden & lossen plaats te vinden op eigen terrein, achter de voorgevelrooilijn. Het frequent laden en lossen geschiedt bij voorkeur aan de zij- en achterkanten. In het kader van intensief ruimtegebruik wordt het laden & lossen in gezamenlijke rangeerhoven aanbevolen.

Buitenopslag/erfafscheiding

De buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn. De buitenopslag mag in geen geval zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bij kavels grenzend aan het landelijk gebied (Ganzestraat/De Pan en het oostelijk bosgebied) wordt extra aandacht gevraagd aan deze grens. De opslag of het kaveldeel waar opslag zou kunnen plaatsvinden dient afgeschermd te worden. Dit kan bouwkundig als onderdeel van het bedrijf (verlenging van het gebouw of een bouwkundige afscherming met hetzelfde materiaal als het gebouw), of door een schanskorf (open stalen korfconstructie gevuld met steen), of een aarden wal als erfafscheiding aan de landschapszijde. Een spijlhekwerk is niet voldoende en dient ook niet met camouflagezeilen of ander materiaal 'ondoorzichtig' gemaakt te worden. De buitenopslag mag in geen geval boven de afscherming of (de verlenging van) het bedrijfsgebouw uitsteken.

Hekwerken

Eventuele hekwerken worden achter de voorgevelrooilijn, of in het verlengde van de rooilijn geplaatst met een hoogte van 2 meter. Voor de voorgevelrooilijn wordt bij voorkeur geen hekwerk geplaatst. Bij uiterste noodzaak mag het hekwerk voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog zijn, bij voorkeur achter een haagbeuk. Verticale spijlhekwerken (met vierkante spijlen) worden voorgesteld in signaalzwart (RAL 9004).

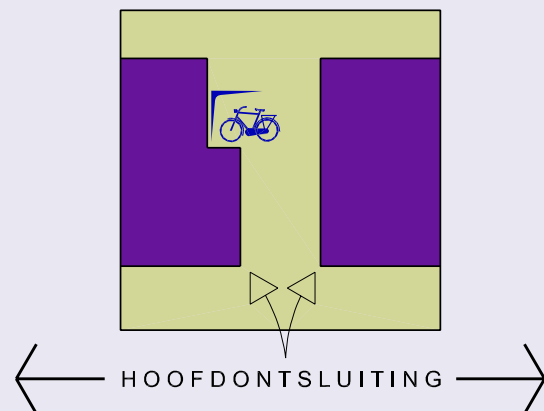
Inritten

Per bedrijfskavel mogen maximaal 3 inritten worden toegepast, waarbij een scheiding gemaakt kan worden in gebruik (vracht- en personenverkeer). Indien mogelijk, kunnen twee bedrijfskavels gebruik maken van één gezamenlijke inrit. Dit draagt bij aan het principe van intensief ruimtegebruik en komt ten goede aan de verkeersveiligheid.

Dakopbouwen, masten, antennes en andere objecten

Eventuele dakconstructies voor ventilatie, masten, antennes en andere noodzakelijke objecten mogen boven het dak of de dakrand uitsteken, mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De objecten moeten in de bouwmassa worden geïntegreerd en onderdeel zijn van de totale vormgeving van het gebouw. De gevels moeten worden vrij gehouden van uitstekende objecten, met uitzondering van de voorgestelde lichtarmaturen en eventuele bewakingscamera's.

Fietsenstalling



Transformator- huisje





Voorterrein

De ruimte voor de voorgevelrooilijn, het voorterrein, is de “formele” ruimte van de bedrijfskavel. Het voorterrein kan als parkeerruimte worden ingevuld of een tuininrichting krijgen. Het laden & lossen wordt niet toegestaan op het voorterrein. Voorgesteld wordt om haagbeplanting toe te passen als scheiding tussen privaat en openbaar gebied. De haag zal in het openbaar gebied worden geplant. Achter deze haag kan, op privaat terrein, het parkeren plaatsvinden waardoor de geparkeerde auto's deels verscholen gaan achter een haag. Eventuele hekwerken (maximaal 1 meter) kunnen voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst.

Bij de invulling van het voorterrein moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de bebouwing en het perceel in relatie tot de toe te passen groenelementen. Ook hier geldt: een robuuste inrichting bestaande uit krachtige groenelementen en geen “snipperelementen”, aansluitend op het voorgestelde groenassortiment in het openbaar gebied.

Aanbevolen wordt om de inrichting van de voorruimte in onderling overleg te doen en bijvoorbeeld gezamenlijke parkeerterreinen te realiseren.

De ondernemer wordt verplicht om de bouwplannen vergezeld te doen van inrichtingsplannen.

Parkeren

In het kader van intensief ruimtegebruik dienen de ondernemers het parkeren op eigen terrein op te lossen. Voor de verschillende bedrijfstypen worden afzonderlijke parkeernormen gesteld.

Daar waar mogelijk worden gecombineerde parkeerplaatsen met een naastgelegen bedrijf gestimuleerd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kan, waar mogelijk, worden gedacht om het parkeren in het gebouw op te nemen (onder, in of op), of in geclusterde vorm met een aangrenzend bedrijfsgebouw of op een gemeenschappelijk achterterrein.

Uitgangspunten

- parkeren van auto's en vrachtauto's vindt niet in het openbaar gebied plaats, maar op eigen terrein, of op hiervoor gezamenlijke parkeervoorzieningen;
- de inrichting van het openbaar gebied maakt het parkeren in het openbaar gebied onmogelijk;
- voor het lang parkeren van vrachtauto's wordt een locatie aangewezen op het KBP.

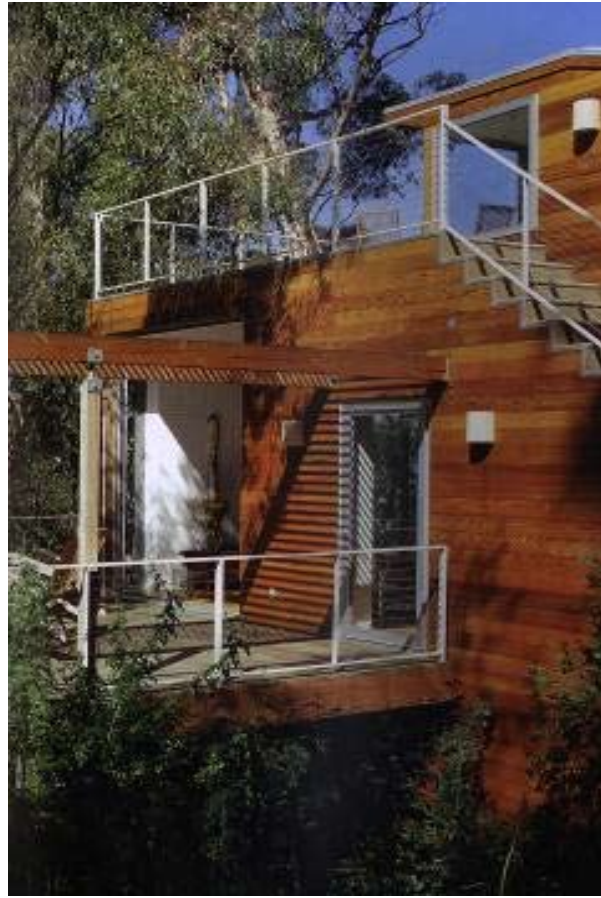
Bij de inrichting van de private kavel dient rekening gehouden te worden met een efficiënte kavelindeling en een veranderende parkeerbehoefte. Om een grote parkeerbehoefte op de private kavel niet ten koste te laten gaan van andere ruimtevragende functies wordt het halfverdiept, verdiept en het stapelen van parkeren gestimuleerd. Het parkeren in de bermen wordt onmogelijk gemaakt door middel van speciaal geprofileerde trottoirbanden.

Fietsvoorzieningen

Fietsvoorzieningen worden op eigen terrein ondergebracht. Indien een overdekte fietsvoorziening wordt geplaatst, dient deze aan te sluiten bij de totale architectuur van het bedrijf.

Transformatorhuizen

De transformatorhuizen mogen geen afbreuk doen aan het gebruik van de openbare ruimte of een belemmering vormen in zichtlijnen. De transformatorhuizen sluiten qua architectuur aan op het totale architectuurbeeld van het plangebied. Transformatorhuizen hebben hetzelfde materiaalgebruik als de bedrijfshallen. In het inrichtingsplan van de openbare ruimte moet in een vroeg stadium rekening gehouden worden met de inpassing van de transformatorhuizen, zodat deze een onderdeel worden van de openbare ruimte.



Beeldkwaliteitsregels woningen



In het Werk-woonbos zijn, tegen de kern van Hapert, mogelijkheden voor maximaal 15 woningen. De kavels zijn ruim van maat (ca. 1.000 m²) en zijn compact gerangschikt, waardoor de woningen ondergeschikt zijn aan de natuur. De woningen worden ontsloten vanaf de kern van Hapert. Het gevarieerde landschap biedt ruimte aan een divers woonmilieu, waar wonen in het bos en wonen in een plas-draszone voorkomen.

De bebouwing concentreert zich op 2 locaties tegen de kern van Hapert en takt aan op bestaande verbindingen uit de kern (zie ook het thema infrastructuur). Het gevarieerde landschap biedt ruimte aan een divers woonmilieu, waar “wonen in het bos” en “wonen in de natuur” mogelijk zijn.

In het cluster wonen in het bos worden 7 woonkavels opgenomen en 8 woonkavels in het cluster wonen in de natuur. De clusters worden compact vormgegeven, waarbij de vormtaal aansluit op de woonmilieus. Bochtige lijnen in het bosmilieu en strakke lijnen in het natuurmilieu. De kavelgroottes variëren in beide clusters van 750 tot ongeveer 1.400 m².

De architectuur van de woningen sluit aan op de sferen uit het gebied, waarbij het toepassen van natuurlijk materiaalgebruik wordt gestimuleerd.

De woningen worden geplaatst in twee clusters, oostelijk in een gesloten boszone en westelijk in het half open gebied.

De woningen in het bos zijn gegroepeerd en georiënteerd op een centrale open plek. Het boskarakter van dit cluster wordt enerzijds bepaald door de bomen in de boszones rondom het cluster. Ook op de kavels worden de bewoners uitgedaagd om bomen aan te planten op de percelen, zodat de woningen in een boomrijke omgeving komen te staan.

Vanuit het natuurgebied in het Werk- woonbos zijn de woningen niet te zien. De westelijk gelegen kavels liggen als een compact lint tegen de bestaande boszone, die ze ruimtelijk van de bebouwing van Hapert scheidt. De kavels liggen als terpen hoger dan hun omgeving. Extra aandacht wordt gevraagd in de vormgeving van de overgang tussen de achtertuinen en het natuurgebied. De overgang tussen de achtertuinen en het natuurgebied is vloeiend en natuurlijk, wat om extra aandacht vraagt in de vormgeving hiervan.

De beeldkwaliteitsregels die gelden voor de twee clusters zijn:

Wonen in het groen, cluster bloemen

Dakvorm: plat

Maximale bouwhoogte: 6,5 meter

Wonen in het bos, cluster bomen

Dakvorm: zadeldak of lessenaarsdak

Maximale nokhoogte: 7,5 meter

Maximale goothoogte: 3,5 meter



Bouwstenen voor het openbaar gebied



Het openbaar gebied is het gezamenlijke visitekaartje van het bedrijvenpark. Het openbaar gebied wordt minimalistisch (sober en doelmatig) en functioneel ingericht. Hieronder volgen de handreikingen voor het openbaar gebied om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige inrichting en gebruik.

Bestratingsmateriaal

Het voorstel is om vanwege een gewenste samenhang in het gebied de bestrating van de ontsluitingswegen in een uniform materiaal en kleur te houden.

In het algemeen wordt uitgegaan van asfalt, een verharding die voor een bedrijvenpark functionaliteit uitstraalt.

Rijbaan (bedrijven-deel)	asfalt		kleur: antraciet
Fietsstrook	asfalt	met deklaag	kleur: roodtint
Rijbaan(woningen)	keiformaat	keperverband	kleur: roodtint
Inritten	keiformaat	keperverband	kleur: roodtint
LVV*	asfalt		kleur: roodtint

* De langzaamverkeersverbinding (LVV) Kapelweg en Eerselsedijk (tot de aansluiting met de Provinciale weg).

Er wordt niet toegestaan in het openbaar gebied te parkeren. Vandaar dat gekozen wordt om de ontsluitingswegen te voorzien van een opsluitband die dat fysiek tegengaat.

Verlichting

Voor de verlichting van het bedrijvenpark wordt uitgegaan van een uniforme, functionele verlichting. De lichtpunthoogte ligt tussen de 8,00 en 12,00 m.

Bewegwijzering

Voor het bedrijvenpark wordt een uniform bewegwijzeringssysteem voorgesteld.

Hagen

Het voorstel is om een haag te planten in het openbare gebied. Deze haag wordt tegen het eventueel te plaatsen hekwerk aangeplant op openbaar gebied. Ook hier is het wenselijk een eenduidige soort aan te wijzen.

Colofon

Opdrachtgever:

Bestuur Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark

Teksten

Claudia Terlouw

Afbeeldingen en foto's

Grontmij

Documentnummer

250068.ehv.212.bkp.R001

Grafische vormgeving

Wiel Keijsers

Bregje van Lierop - van Duren

februari 2011

Grontmij Eindhoven

Zernikestraat 17

5612 HZ Eindhoven

Postbus 1265

5602 BG Eindhoven

T 040 265 12 11

F 040 244 37 97