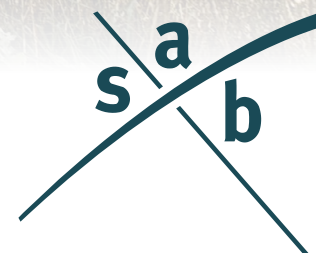


Bakel, Bolle Akker II

Beeldkwaliteitsplan

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | projectnummer 220374 | 15 november 2023





Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T // 026 357 69 11
E // info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam





Inhoudsopgave

Inleiding

4

Plangebied

5

Stedenbouwkundig plan

6

Beeldkwaliteit

8

Algemene uitgangspunten en zonering

8

Representatieve zones

10

Gebouwwormen

12

Kleur- en materiaalgebruik

14

Reclame, verlichting en erfafscheidingen

16

Inleiding

Ten zuiden van bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel ligt een perceel waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein is beoogd. Op het nieuwe bedrijventerrein wordt hetzelfde type bedrijven beoogd als op het bestaande terrein. Deze uitbreiding is nodig om ruimte te kunnen bieden aan lokale bedrijvigheid in Bakel. Naast het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk, waarmee de beoogde sfeer en uitstraling van het bedrijventerrein vastgelegd wordt. In samenwerking met de gemeente Gemert-Bakel is dit beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen.

Relatie met andere plannen en welstand

Voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Dit document bouwt voort op twee beleidsdocumenten:

- Nota Welstand en beeldkwaliteit Gemert-Bakel (25 jan. 2023)
- Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Bolle Akker (2010)

De nota welstand en beeldkwaliteit bevat uitgangspunten en randvoorwaarden waarmee de gemeente de omgevingskwaliteit wilt stimuleren. Voor de beelddragende gebieden gelden welstandsvoorwaarden. De overige gebieden zijn welstandsvrij. Het plangebied zal onderdeel gaan uitmaken van de beelddrager bedrijventerreinen. De uitgangspunten uit de nota die

van toepassing zijn op de ontwikkeling van Bolle akker II, zijn opgenomen in dit document. Daarnaast zijn er aanvullende uitgangspunten opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Bolle Akker (2010) bevat uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Aangezien Bolle Akker II een uitbreiding is van dit bedrijventerrein, wordt voortgebouwd op deze beeldkwaliteitseisen, zodat het geheel een eenduidige uitstraling krijgt.

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het huidige bedrijventerrein en grenst aan de Hilakker. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels agrarisch gebied, waarbij voor het noordoostelijk deel van het plangebied (Hollevoort 3a) reeds een bedrijfsbestemming geldt. Rond een deel van het plangebied zijn bomenlanen en houtwallen aanwezig.

Leeswijzer

Allereerst komt het stedenbouwkundig plan aan bod. Vervolgens wordt ingegaan op de beeldkwaliteit. Aan de hand van referentiebeelden wordt de beoogde sfeer toegelicht.



N604

Bedrijventerrein
Bolle Akker

N604

Hollevoort

Hilakker

plangebied



50 100 150 200 250 m

Stedenbouwkundig plan

Bolle Akker II is een uitbreiding van het ten noorden gelegen lokale bedrijventerrein Bolle Akker I. Vanwege het lokale karakter van het bedrijventerrein, is het ook kleinschalig van opzet.

Het plangebied wordt vanaf de Houtakker middels een lus ontsloten. Om het bedrijventerrein ook voor langzaam verkeer goed te ontsluiten, is langs de Fabrieksliep een fietspad aanwezig, dat een verbinding vormt tussen de Hilakker en de Hollevoort.

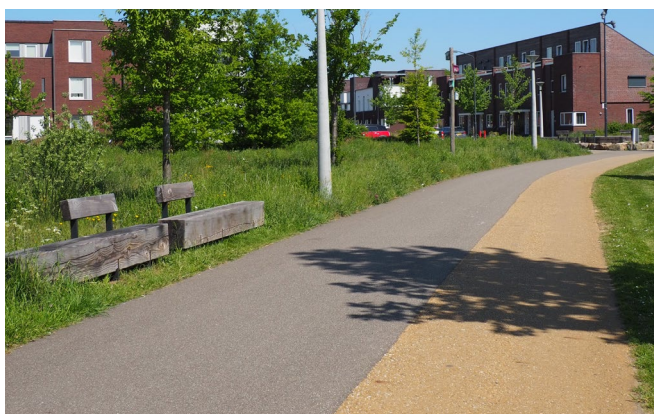
Aan de buitenzijde van het bedrijventerrein is een groenzone van minimaal 10 meter breed aanwezig, waarmee het bedrijventerrein voor het zicht landschappelijk wordt ingepast. In de groenzone ligt een watergang en struweelzone, die het zicht van buitenaf verzacht. Ten oosten van de bedrijfskavels ligt een groenzone met waterberging. De zone dient niet alleen voor de opvang van water, maar levert daarnaast ook een grote bijdrage aan de biodiversiteit. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Met name de eiken langs de Fabrieksliep zijn erg waardevol en blijven, op een enkele boom na, allemaal behouden. Middels de landschappelijke inpassing ontstaat daarmee een aangenaam werkmilieu voor toekomstige ondernemers.



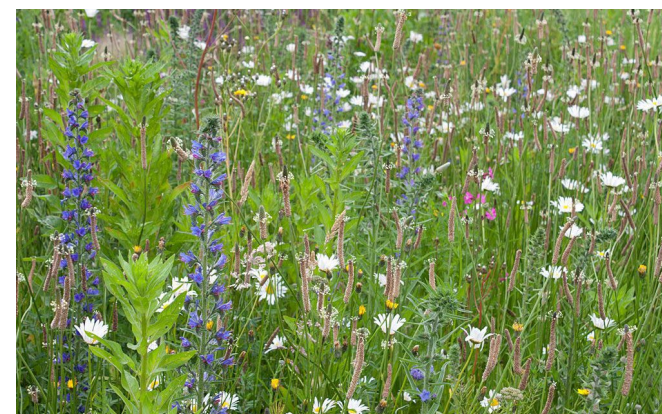
Rijweg ca. 6 meter breed, met groene bermen



Hemelwater bestrating via de berm af te voeren



Vrijliggend fiets- en voetpad langs de Fabrieksliep



Kruidrijk gras in bermen waar mogelijk (Cruydhoeck G1)



2. Beeldkwaliteit

Algemene uitgangspunten en zonering

Uitgangspunt voor moderne bedrijventerreinen is het tot stand brengen en beheren van een goede ruimtelijke kwaliteit, waarbij de bebouwing moet passen in een verzorgd straatbeeld. Voor de randen van de bedrijventerreinen zijn de beeldkwaliteitseisen ook gericht op het voorkomen van landschappelijke contrasten en op de inpassing in de omgeving.

Conform de nota Beeldkwaliteit en Welstand 2023 zijn beeldkwaliteitskaders bij dit project een specifiek kader dat de basis schetst voor een goede startkwaliteit van bebouwing en buitenruimte. De volgende algemene uitgangspunten uit de nota Beeldkwaliteit en Welstand 2023 zijn op deze nieuwe ontwikkeling van toepassing:

0.1 Identiteit

Gebouwen dragen bij aan een verzorgd en functioneel straatbeeld:

- bouwwerken afstemmen op de ruimtelijke context;
- entrees en kantoorgedeeltes met de voorzijde richten op de openbare ruimte;
- opslag vindt in beginsel plaats uit het zicht achter de voorgevellijn;
- bestaande uitzonderingen zijn geen aanleiding voor nieuwe ontwikkelingen of vormgeving.

0.2 Bouwmassa

- gebouwen hebben een massavorm afgestemd op het karakter van de omgeving;
- rooilijnen passen in de stedenbouwkundige opzet.

0.3 Uitwerking

De architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig:

- gebouwen zijn verzorgd vormgegeven;
- accenten en geledingen kunnen worden toegepast ter duiding van andere functies als wonen en kantoor, entree.

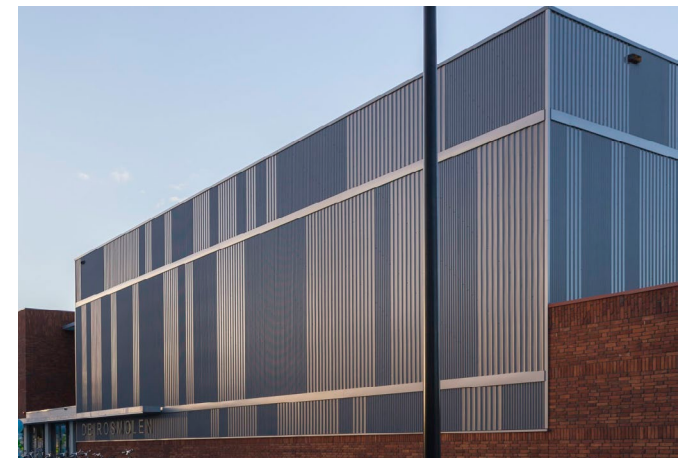
0.4 Materiaal en kleur

Materialen en kleuren afstemmen op omgeving:

- materialen zijn duurzaam bestand tegen veroudering;
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen of gevouwen staalplaat;
- kleuren zijn in beginsel terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een ondergeschikt accent.



Kleuren zijn in beginsel terughoudend met hier en daar een ondergeschikt accent (Van Houtum Architecten)



Grote vlakken bestaan uit materialen met structuur zoals baksteen of gevouwen staalplaat (Factor Architecten)

Aanvullend aan bovenstaande algemene uitgangspunten, stelt dit beeldkwaliteitsplan projectspecifieke kaders. Deze kaders geven in het bijzonder vorm aan de inpassing in de omgeving en het voorkomen van ongewenste landschappelijke contrasten. Waar de specifieke kaders in deze beeldkwaliteitsparagraaf verstrekkender zijn dan de algemene uitgangspunten, gelden de specifieke kaders. In het vervolg van dit document worden per onderwerp de kaders behandeld.

Beeldkwaliteit

1. Representatieve zones

Een verzorgde uitstraling naar de straat en de omgeving draagt bij aan de kwaliteit van een bedrijventerrein.

Waar kavels grenzen aan de openbare weg of aan een openbaar fietspad, is sprake van een representatieve zone (zie kaart). Daarnaast zijn de kavels aan de Hilakker onderdeel van een eigen representatieve zone.

Representatieve zone

- Bebouwing in de representatieve zones bevindt zich op 6 meter achter de kavelgrens, de grens van het bouwvlak is de verplichte voorgevelrooilijn voor de voorzijde van het gebouw;
- Parkeren wordt opgelost achter de voorgevelrooilijn. Voor bezoekers zijn maximaal 4 parkeerplaatsen in de representatieve zone toegestaan, mits groen ingepast middels een haag en bij voorkeur op grasstenen. Deze parkeerplaatsen worden niet direct aangesloten op de rijbaan.
- Tenminste 50% van de representatieve zone wordt groen ingericht per perceel.
- Erfafscheidingen: zie paragraaf 4.2.
- Installaties los van of aan het gebouw zijn in de representatieve zone niet toegestaan.
- Buitenopslag is alleen toegestaan achter de voorgevelrooilijn en is aan het zicht onttrokken door middel van een groene erfafscheiding (hekwerk



*Deelgebieden en representatieve zones
incl. suggestie gebouwwormen en verkaveling, 1:2.500*

hedera, 1,80m) of afscherming die past bij de gevel van het gebouw.

Representatieve zone Hilakker

- Langs de Hilakker is ook een representatieve zone opgenomen.
- De bebouwing bevindt zich aan deze zijde ook in de rooilijn op 6 meter achter de kavelgrens.
- In deze zone dient buitenopslag zoveel mogelijk beperkt te worden.
- Daarnaast zijn er aanvullende eisen voor wat betreft reclame- en verlichting: zie paragraaf 4.1.
- Erfafscheidingen: zie paragraaf 4.2.



Het bedrijventerrein heeft een representatieve uitstraling



Parkeren op eigen terrein, bij voorkeur grasstenen

Overige zones

- Bebouwing staat op 3 meter van de erfgrans, tenzij percelen aan elkaar grenzen.
- Erfafscheidingen: zie paragraaf 4.2.



Haag als erfafscheiding



Groene inrichting representatieve zone

Beeldkwaliteit

2. Gebouwwormen

Hoe helderder deze gebouwwormen zijn, hoe overzichtelijker en aantrekkelijker het terrein blijft. Door onderstaande, eenvoudige spelregels te hanteren, ontstaat een samenhangend beeld voor het gehele terrein.

2.1 Eén samenhangend geheel

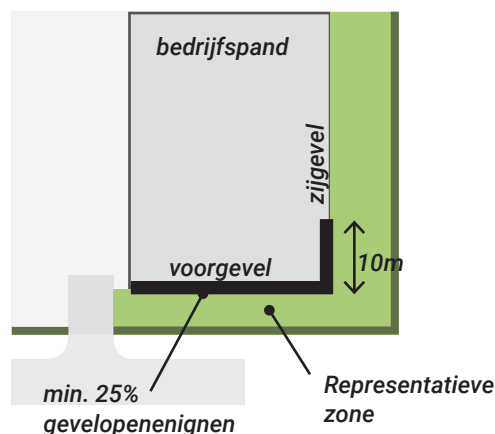
Onduidelijke en onsamenvangende combinaties van gebouwwormen moeten worden voorkomen. Voor het combineren van functies in één gebouw dient daarom gekozen te worden voor:

- Gebouwen zijn compact van opzet en vormen één samenhangend vormgegeven architectonische eenheid. Een L-vormig gebouw is wel denkbaar (zie afbeeldingen op volgende bladzijde).
- Bovenstaande geldt ook indien een gebouw over meerdere kavels aaneen wordt gebouwd.

2.2 Gevelopeningen

- Bebouwing in de representatieve zone is open naar de omgeving: minimaal 25% van het geveloppervlak van de voorzijde van het gebouw bestaat uit gevelopeningen;
- Daar waar een representatieve zone zich aan 2 zijden van het gebouw bevindt, wordt de eerste 10 meter van de zijgevel behandeld als voorgevel. Daar op is ook de 25% gevelopeningen van toepassing, zodat een overhoekse representativiteit is gegarandeerd (zie principetekening).

- Zij- en achtergevels hoeven niet uit minimaal 25% gevelopeningen te bestaan, maar hebben wel een heldere samenhang en gevelcompositie, waarmee de gevels een verticale vlakverdeling krijgen.



Principe 25% gevelopeningen bij 2 representatieve zijden



Ongewenst: Onduidelijke of onsamenvangende combinaties van gebouwdelen



Ongewenst: Onduidelijke of onsamenvangende combinaties van gebouwdelen



Voorbeeld van een L-vormig, maar samenhangend gebouw



Eén samenhangend geheel (Broos de Bruijn Architecten)



Verschillende gebouwdelen in één samenhangende bouwmassa (Van Houtum Architecten)



Voorbeeld van een L-vormig, maar samenhangend gebouw



Eén samenhangend geheel



Eén samenhangend geheel (LA Architecten)

Beeldkwaliteit

3. Kleur- en materiaalgebruik

Materiaal- en kleurkeuzes zijn van grote invloed op de uitstraling van het bedrijventerrein. Om een samenhangend bedrijventerrein te krijgen, stellen we voorwaarden aan het kleur- en materiaalgebruik.

3.1 Kleurgebruik

- Om een eenduidig totaalbeeld te krijgen, bestaat het kleurgebruik uit naturel en aardetinten, in combinatie met donker- tot zwartgrijs.

3.2 Materiaalgebruik

- Bij voorkeur bestaat het materiaalgebruik uit natuurlijke materialen, zoals hout. Lichtgrijze, licht aluminiumgrijze en witte (plaat)materialen en lichte bakstenen zijn niet toegestaan;
- Groene daken, al dan niet in combinatie met zonnepanelen, worden aangemoedigd;
- Naast deze voorschriften gelden er algemene uitgangspunten zoals opgenomen in paragraaf 0.4.



Het gebruik van natuurlijke materialen wordt aangemoedigd



Natuurlijke tinten



*Donker- tot zwartgrijze gevelmaterialen
(Broos De Bruijn Architecten)*



*Kleuren zijn in beginsel terughoudend met hier en daar een ondergeschikt accent
(Van Houtum Architecten)*



Grote vlakken bestaan uit materialen met structuur zoals baksteen of gevouwen staalplaat (Factor Architecten)



Eenvoudige metalen gevel in zwartgrijze tint



*Gerecycled kunststof geveldelen in natureltint
(Nexit Architecten)*



*Natuurlijk beton en natuurlijk hout als gevelmateriaal
(Evelo Vandenberg Architecten)*

Beeldkwaliteit

4. Reclame, verlichting en erfafscheidingen

4.1 Reclame en verlichting

Overdadige reclameuitingen maken dat het voor bedrijven steeds moeilijker wordt om positief op te vallen binnen het bedrijventerrein. Ook geven deze een rommelig beeld. Door reclameuitingen waar mogelijk eenvormig te maken en de hoeveelheid reclame enigszins te beperken, kunnen alle bedrijven op een gelijkwaardige wijze goed zichtbaar zijn binnen het bedrijventerrein. De uitgangspunten uit de Nota Welstand en Beeldkwaliteit zijn van toepassing:

Plaatsing

- Eén reclame evenwijdig aan de gevel van maximaal 50% van de gevelbreedte (niet meer dan 10,00 meter) en 1,00 meter hoog;
- Eén reclame loodrecht op de gevel met bescheiden afmetingen;
- Vrijstaande reclame bij de entree van het erf of pand (maximaal 1,00 meter breed en 2,50 meter hoog).
- Reclame-uitingen (zuilen, vlaggen, etc.) grenzend aan het landschap zijn niet toegestaan, ook niet aan de representatieve zone Hilakker.

Vormgeving

- Gevelopschriften worden in de architectuur geïntegreerd met losse letters;
- Geen lichtbakken, geen bewegende beelden en geen mechanisch bewegende delen.



Gevelreclame met losse letters, onderdeel van het ontwerp (Factor Architecten)



Gevelreclame met losse letters, onderdeel van het ontwerp (cepezed)



Gevelreclame geïntegreerd in het ontwerp (Broos de Bruijn Architecten)

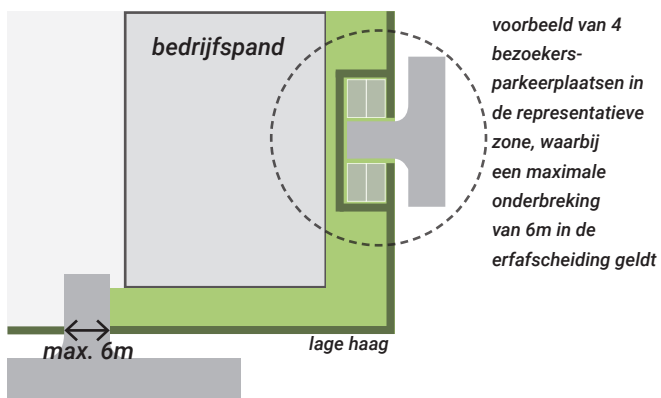


Gevelreclame onderdeel van het ontwerp (Evelo Vandenberg Architecten)

4.2 Erfafscheidingen

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing voor de erfafscheidingen:

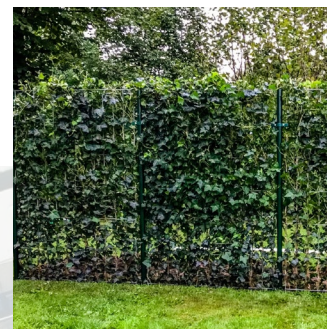
- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit een lage haag (1m hoog, haagbeuk).
- Aan de zijkanten in de representatieve zone is tenminste de eerste 10 meter ook een lage haag aanwezig. Erfafscheidingen aan de overige zij- en achterkanten bestaan uit een hederahekwerk (max. 2m).
- Onderbrekingen in de erfafscheiding ten behoeve van opritten zijn maximaal 6 meter breed. Er zijn maximaal 2 opritten toegestaan per kavel.
- Parkeren bevindt zich op eigen terrein en is niet direct aangesloten op de rijbaan.
- Tusseliggende erfafscheidingen zijn vrij van keuze, mits dit de zone tot de voorgevelrooilijn een lage erfafscheiding is (max. 1m).



Principe onderbrekingen in de erfafscheiding



Lage haag, haagbeuk



Hekwerk hederahedera



Themakaart erfafscheidingen



Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T // 026 357 69 11
E // info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam