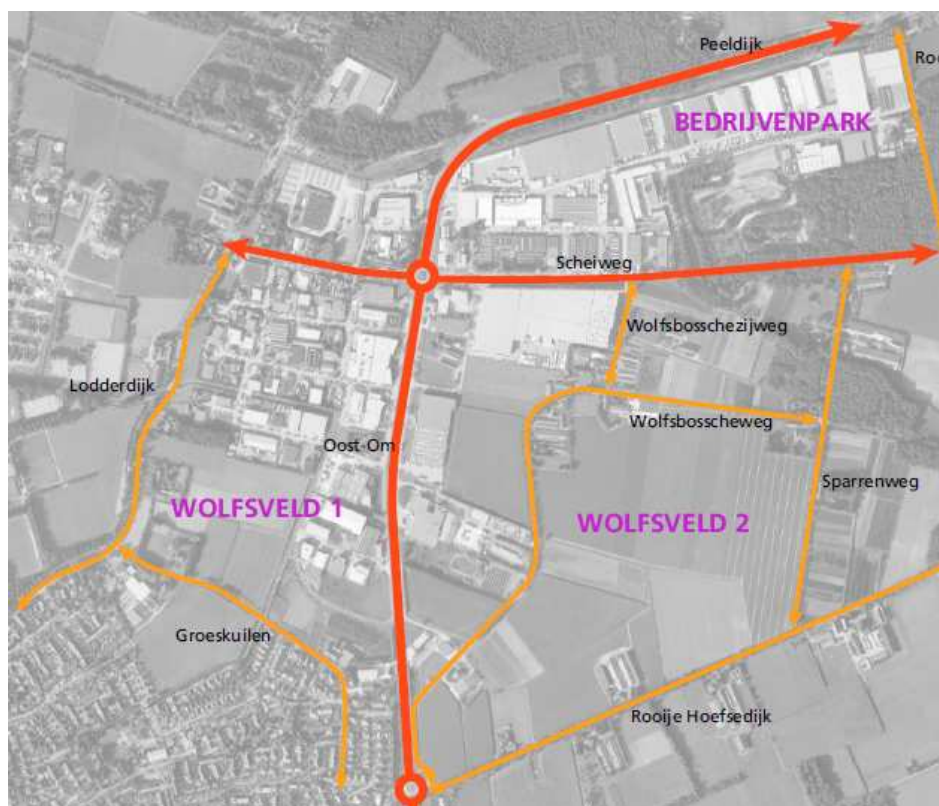


Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010



september 2010

1. Beeldkwaliteit deelgebied Wolfsveld 1

Een verzorgd industrieterrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen. Daarom wordt een stelsel van afspraken gemaakt over de beeldkwaliteit. Dit stelsel wordt weergegeven in kaarten, kavelschema's (dit zijn de principes die gelden voor een individuele kavel) en referentiebeelden. In onderstaande teksten worden de belangrijkste aspecten toegelicht.

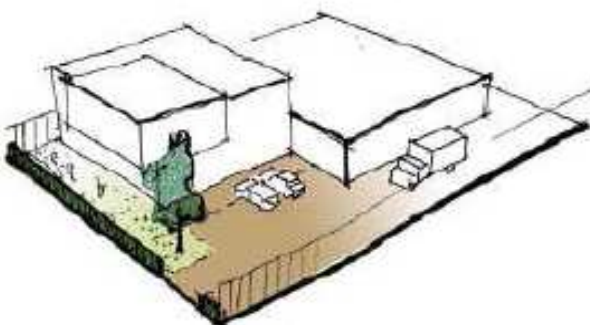
Beeldkwaliteitskaart en kavelschema's

In de beeldkwaliteitskaart zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden aangeduid. Het betreft zaken als:

- *bebouwingspercentage*, in twee zones, een lager bebouwingspercentage in de voorzone waar de bedrijfswoningen of kantoortjes staan om een kleinschalige overgang naar het dorp te realiseren. Een hoger maximaal bebouwingspercentage in het daarachter gesitueerde bedrijvendeel van de kavel.
- *rooilijnen*, langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd, omdat hier twee belangrijke openbare ruimtes zijn gesitueerd, het park en de hoofdontsluiting.
- *bebouwingsvrije zones*, dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden.
- *oriëntatiezijde van bebouwing*, aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.
- *bebouwingsrichting*, met de pijlen is de bebouwingsrichting van de bedrijfswoning/kantoortje aangeduid. Het is van belang om deze mee te laten lopen met de waaivorm van de kavels omdat daarmee de beste relatie met het openbaar gebied wordt gelegd. Hierdoor is er minder kans op zij- of achterkantconfrontaties naar het openbare gebied toe.
- *accent*, op de kruising van het park met de hoofdontsluiting is een bijzondere kavel met een tweezijdige oriëntatie. Dit vraagt een extra inspanning in de uitstraling, die moet naar de twee kanten goed zijn. Geen dichte gevels, achterkanten, opslag of parkeren in het zicht naar de openbare ruimtes. Dit is echter een bijzondere kavel die ook ruimte biedt voor een kleinschalig accent in de hoogte. Een accent wordt gekenmerkt door een smalle en hoge bebouwingsvorm (toren-achtig) een hoge hal is dus niet toegestaan als accent.
- *parkeren vindt plaats op eigen erf*, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 2 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste 2 meter zone) als het de hoekkavel betreft. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.
- *voorterrein*, de overgang naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vorm gegeven en ingericht, ook de erfafscheiding bij voorkeur in de vorm van een groenstrook.

Op de kaart op pagina 5 is te zien hoe de opzet van de randvoorwaarden per kavel uitwerkt, de exacte maatvoering van de kavels is indicatief, deze wordt bepaald naar behoefte. Echter de indeling in een voorzone en achtergebied blijft voor alle kavels gelden. In bijgevoegde kavelschema's is aangegeven welke aanvullende randvoorwaarden gelden per kavel. Het betreft zaken als groene inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan voorzijde), inritten en kantoren.

voorbeeld kavelindeling



architectuur zo veel mogelijk op elkaar afgestemd



Beeldkwaliteitregels bedrijfskavels Wolfsveld 1



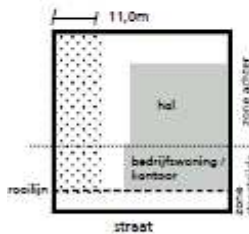
Voorzone

- zone van 2,0 m verplichte groene inrichting
- deze zone dient bebouwingsvrij te zijn
- doorgaande haag max. 1,0 m hoog aan straatzijde
- zijdelingse erfafscheidingen max. 2,0 m hoog
- geen buitenopslag zichtbaar vanaf de openbare ruimte



Randvoorwaarden bebouwing bedrijf

- max. 65 % bebouwd oppervlak zone straatzijde (bedrijfswoning/kantoor)
- max. 85 % bebouwd oppervlak achterin de kavel (hal)
- min. bebouwingshoogte 3,0 m
- max. bebouwingshoogte 8,0 m
- mogelijk hoogteaccent max. 10,5 m



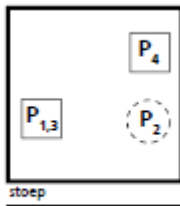
Kavelgebruik

- één zijde van de kavel dient zo min mogelijk bebouwd te zijn, min. 11,0 m vanwege doorrijdmogelijkheden
- minstens 50% van bebouwing in voorzone dient aan verplichte rooilijn te grenzen
- bouwen aan één zijdelingse erfrens is mogelijk
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel
- in zone straatzijde bevindt zich alleen de bedrijfswoning / het kantoorgedeelte
- in zone achter bevindt zich alleen de hal



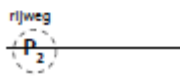
Bebouwing

- bebouwing dient te bestaan uit bedrijfspand en/of geïntegreerde bedrijfswoning / kantoor
- gevels aan straatzijde dienen representatief te zijn
- de eventuele bedrijfswoning is inpandig en dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen voor inpandige bedrijfswoningen
- de bedrijfswoning maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het bedrijf
- plaatsing hal / loods zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- bedrijfswoning / kantoor moderne uitstraling, geen kap



Parkeren

- P1=woonparkeren privé op eigen erf
- P2=parkeren bezoekers zo veel mogelijk op eigen erf (min. 50%)
- P3=bedrijfsparkeren personeel op eigen erf
- één opstelplaats is 2,5 bij 5,0m
- P4=vrachtwagen zoveel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte
- een evt. garage bij de bedrijfswoning dient inpandig gerealiseerd te worden
- het parkeren is representatief ingericht



Inrit

- inrit max. 5,0 m breed
- inrit dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn ter plaatse van de bebouwingsvrije zone aan de zijdelingse erfrens
- 1 inrit per perceel

Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan en beplantingsplan voor het eigen terrein.

Uitstraling

Bebouwing

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de voorzones na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk, omdat het slechts enkele kavels zijn is het zaak geen uitzonderingen te hebben. Hiermee wordt de overgang naar het dorp een duidelijke en heldere rand. De bedrijfswoningen/kantoortjes hebben een moderne uitstraling, ze hebben geen kap om beter aan te sluiten bij de achterliggende bedrijfsbebouwing (zie ook de referentiebeelden). De bedrijfswoning dient te voldoen aan de randvoorwaarden van het in pandig wonen. Deze randvoorwaarden zijn vergelijkbaar met een middelgrote gezinswoning. Verder dient opslag uit het zicht plaats te vinden.

Verlengde Beerze

Voor de hoofdontsluiting van Wolfsveld is het van belang dat de uitstraling hiervan zich gaat onderscheiden van die van de overige wegen in het gebied. Daarnaast dient deze ook een zorgvuldige en eenduidige uitstraling te hebben om de herkenbaarheid te bevorderen. Kenmerkend voor de uitstraling van de Beerze is het type straatsteen voor het trottoir. Tevens kent de Beerze een groene uitstraling. Dit wordt verkregen door een boomsoort aan één zijde van het profiel te plaatsen. Bovendien wordt er zo veel en consequent mogelijk groene beplanting toegepast om het beeld van verharding te verdringen.

Uitstraling park Groeskuilen

Park Groeskuilen dient behalve als groene buffer ook als verblijfsgebied. Er is een gedifferentieerde uitstraling door de afwisseling van gesloten en open stukken, c.q. de uitwerking van de zoneverdeling. Het nieuwe tracé van de Molenbroekse loop kent een beekuitstraling met formele paden erlangs. Maar er is ook een informele sfeer aanwezig die bepaald wordt door het gebruik van de ruimtes. Het gebruik van voornamelijk natuurlijke materialen draagt ook bij aan het gewenste beeld.

Referentiebeelden



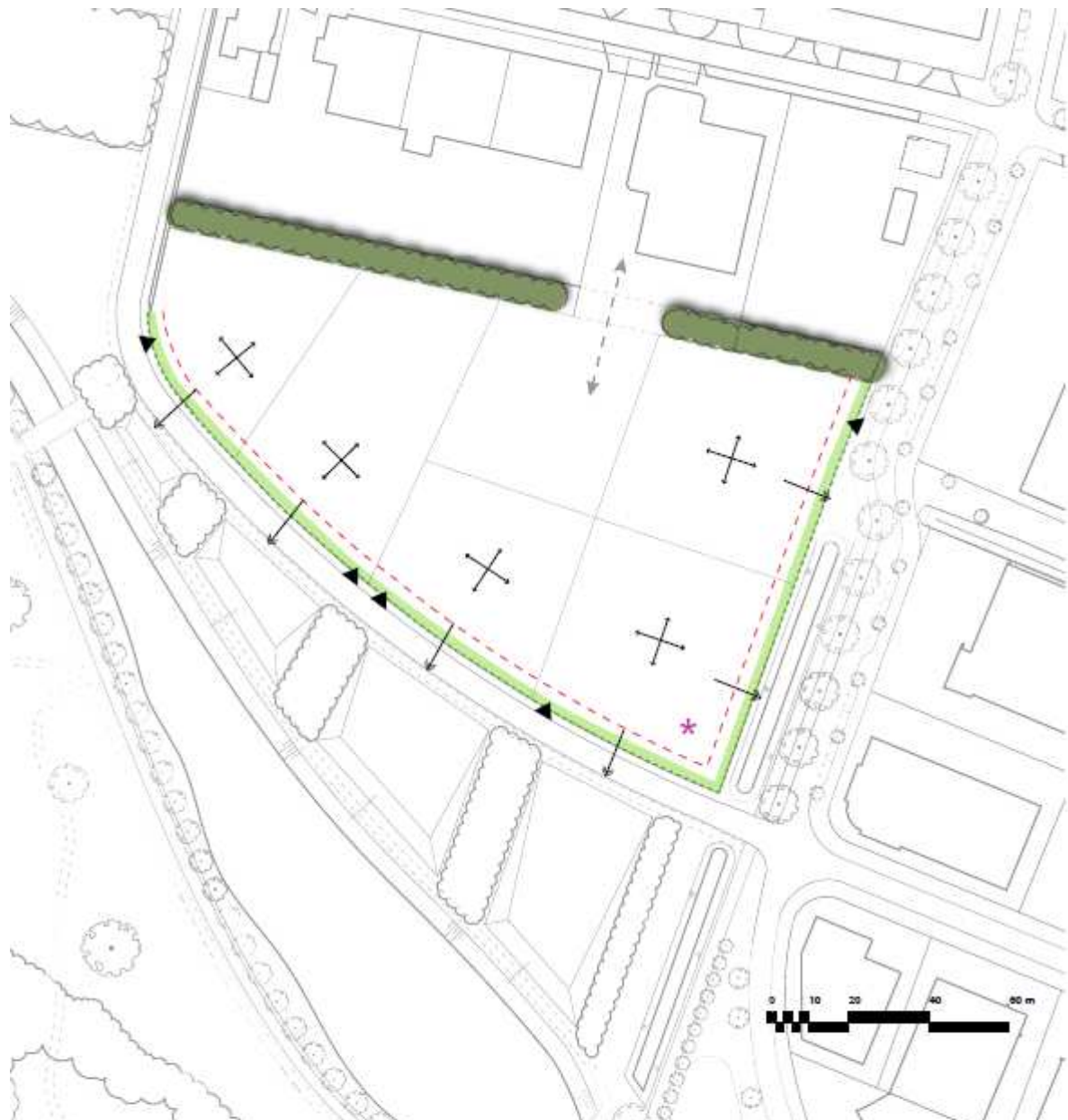
referentiebeelden woning geïntegreerd in bedrijfspand



referentiebeelden inrichting (verlengde) Beerze



Randvoorwaardenkaart - beeldkwaliteitskaart bedrijfskavels Wolfsveld 1



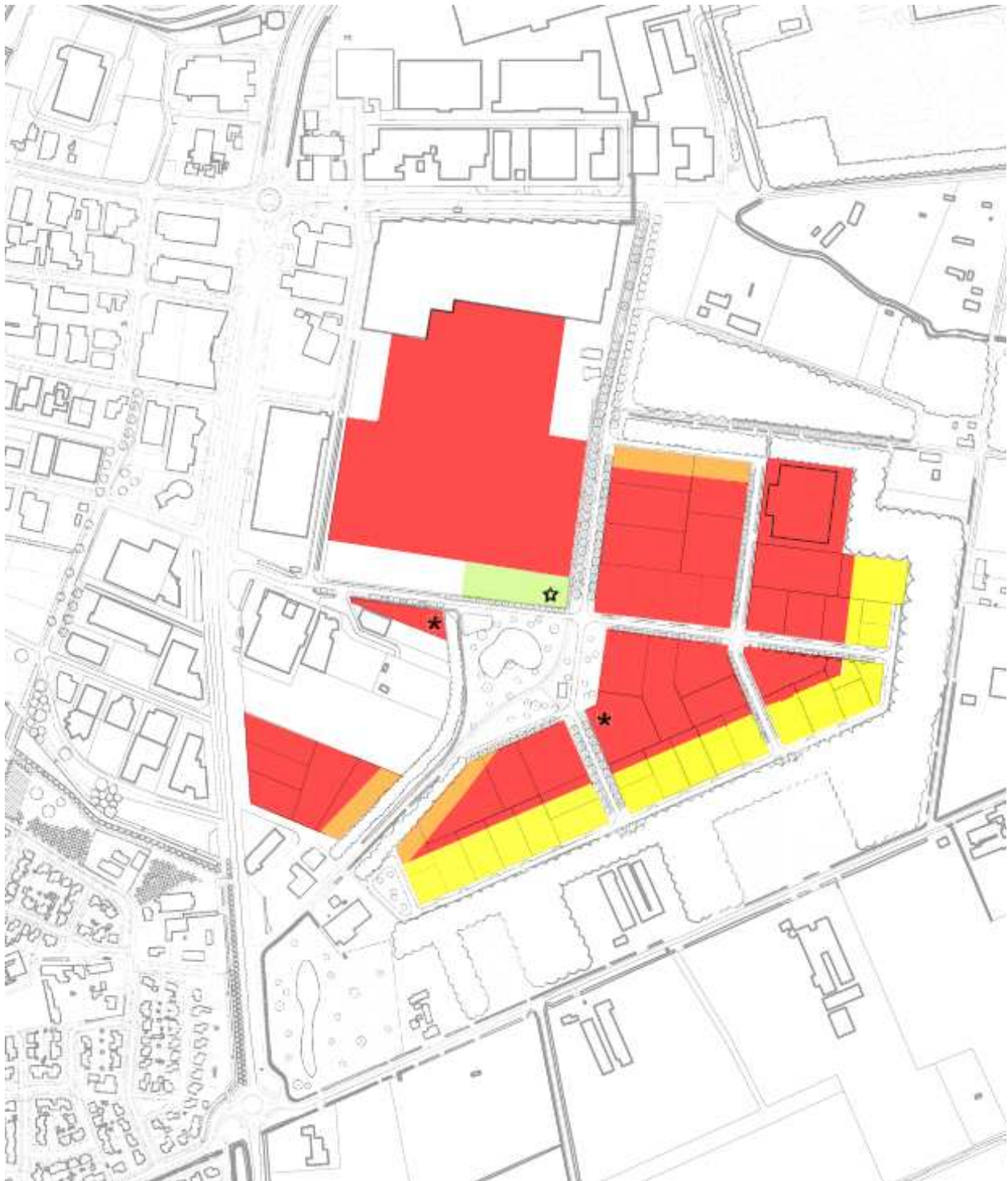
-  • groene voorzone op eigen terrein 2,0 m. vanaf uitgeefbare grens
-  • orientatie bebouwing
-  • vaste rooilijn, representatieve gevelzijde
-  • orientatie bebouwing
-  • bosstrook (gemeente)
-  • mogelijke entree kavel
-  • bebouwingsrichting
-  • mogelijk hoogte-accent tot 10,5 m
-  • optionele uitbreiding

NB verkaveling is indicatief



Park Groeskuilen als verblijfsplaats

Algemene bouwhoogtekaart bedrijfskavels Wolfsveld 2



	• max. bouwhoogte 6 m met mogelijk hoogteaccent max. 8 m
	• max. bouwhoogte 8 m binnen 50 m zone
	• max. bouwhoogte 10 m binnen 25 m zone
	• max bouwhoogte 12 m
	• mogelijk hoogteaccent, max. 15,0 m

2. Beeldkwaliteit deelgebied Wolfsveld 2

Beeldkwaliteitskaart

In de beeldkwaliteitskaart zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden aangeduid. Het betreft zaken als:

- *rooilijnen*; langs de hoofdwegen en de centrale groene ruimte wordt een vaste rooilijn gehanteerd.
- *kavelgrootte*, voor de verschillende kavelgroottes worden verschillende randvoorwaarden gehanteerd (zie ook de kavelschema's). In de kaart zijn gebieden aangegeven voor kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels. De exacte kavelindeling wordt bepaald naar behoefte van uitgifte. Echter binnen de aangeduide zones van kleine kavels, middelgrote kavels en grote kavels dienen de kavelgroottes overeen te komen met de marges die zijn aangeduid voor de kavelgroottes. Voor elke type kavel gelden specifieke randvoorwaarden. (Kleine kavels: 1000 - 1500 m², middelgrote kavels: 1500 - 2500 m² en grote kavels van 2500 - 5000 m²)
- *oriëntatiezijde van bebouwing*, aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.
- *accenten*, er is ruimte voor enkele bebouwingsaccenten aan de centrale groene ruimte. De maximale hoogte voor een accent is: 15 meter; een accent wordt gekenmerkt door een smalle en hoge bebouwingsvorm (torenachtig) een hoge hal is dus niet toegestaan als accent.
- *bouwhoogte*, een lagere bouwhoogte wordt gehanteerd in de zones die de overgang naar de Wolfsbosscheweg, de Sparrenweg of de Rooye Hoefsedijk vormen (zie 'algemene bouwhoogtekaart').

Referentiebeelden



een gesloten doch representatieve geveluitstraling



Interne loading docks











natuurlijke afscheiding of esthetische uitwerking van hoogwaardige materialen

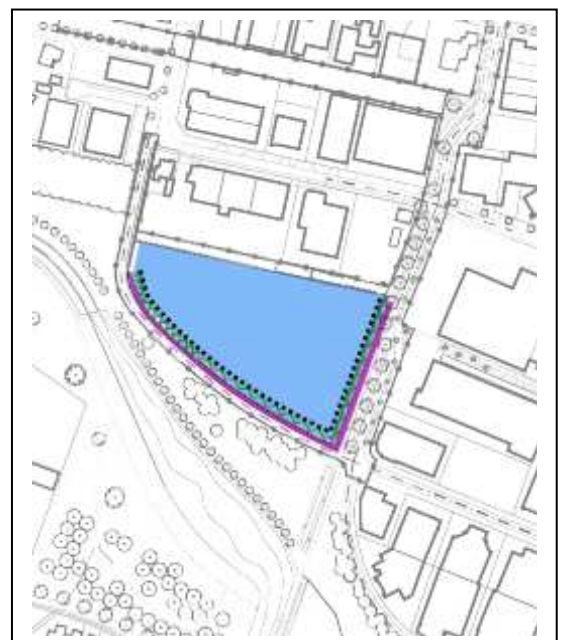


meervoudig ruimtegebruik mogelijk

Randvoorwaarden beeldkwaliteit bedrijfskavels Wolfsveld 2

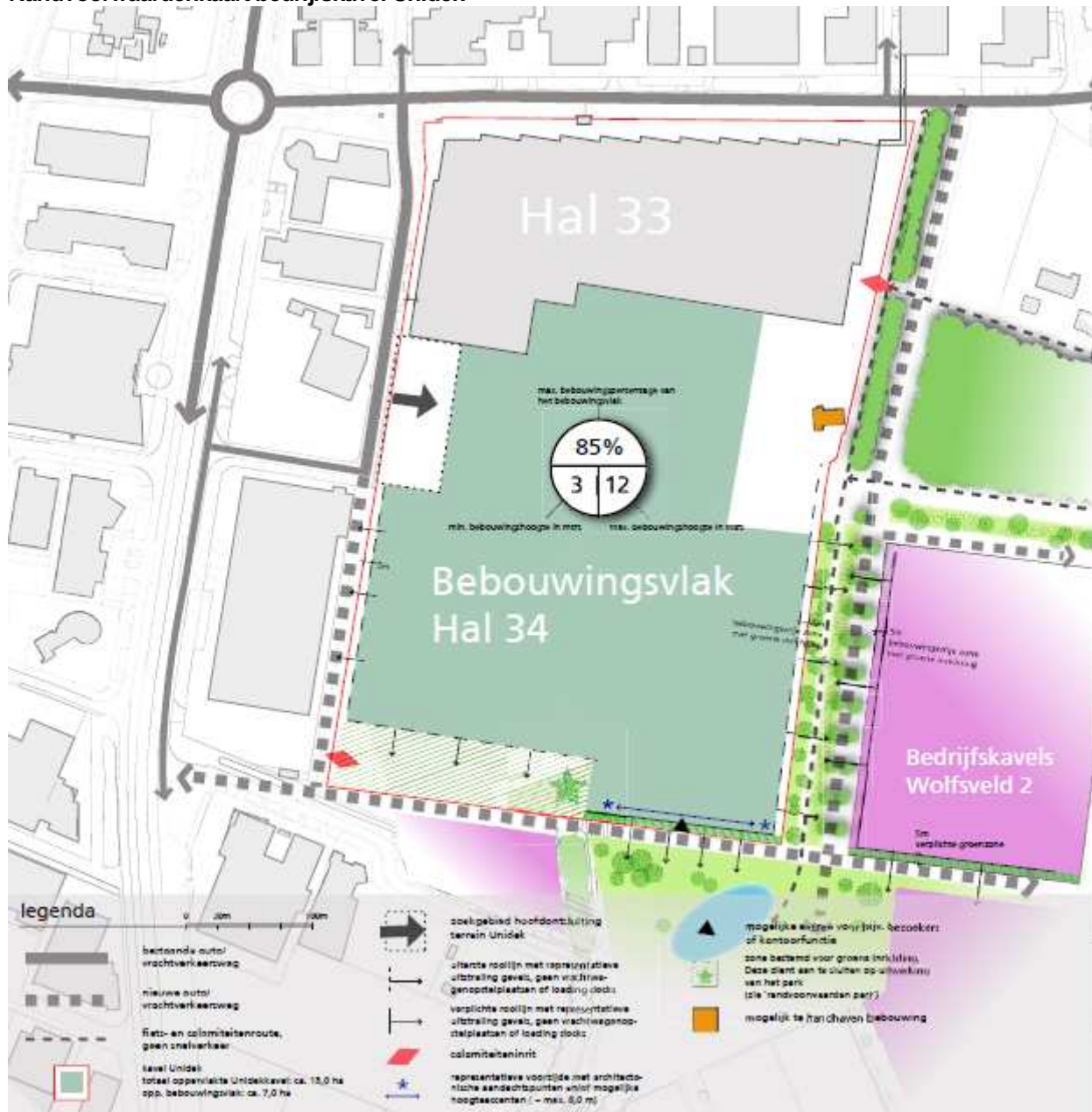


	• grote bedrijfskavel (2.500-5.000 m ²)
	• middelgrote bedrijfskavels (1.500-2.500 m ²)
	• kleine bedrijfskavels (1.000-1.500 m ²)
	• bedrijf Verhagen, 10.000m ²
	• geveloriëntatie
	• achterzijde bebouwing achter hoge groene beplantingszone
	• zone met verplichte groene inrichting van 2,0m en een lage groene erfafscheiding
	• vaste rooilijn, representatieve zijde



toegepaste kavelgroottes in Wolfsveld 1

Randvoorwaardenkaart bedrijfskavel Unidek



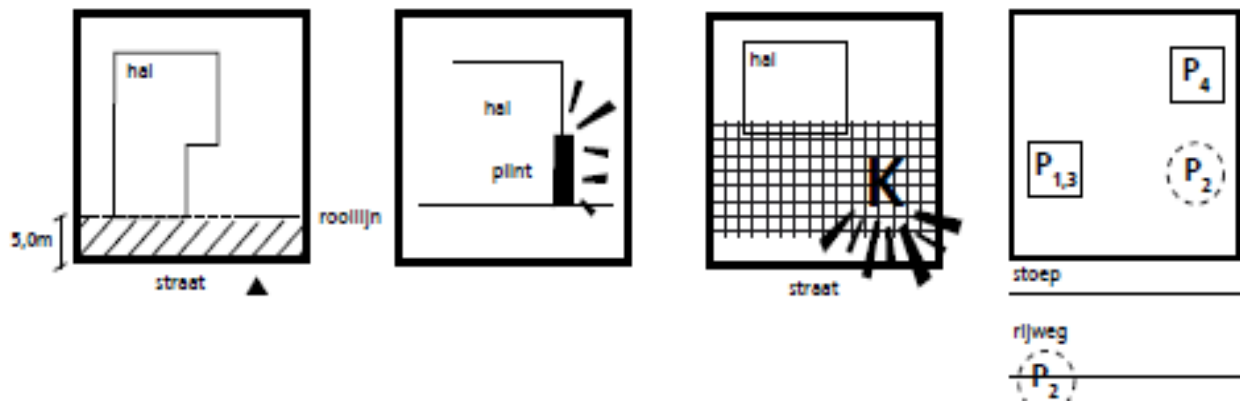
Randvoorwaarden ontwikkeling uitbreiding Unidek

Ten zuiden van Hal 33 is ruimte voor de vernieuwing van Unidek. Een van de gevels van de nieuwe bebouwing vormt de begrenzing van de centrale groene ruimte. De rooilijn aan deze ruimte is een verplichte rooilijn en ligt in het verlengde van de overige bedrijfskavels aan de nieuwe oost-west ontsluiting. De uitstraling van deze zuidgevel is het meest representatief en bij voorkeur is er ook een entree voor bijvoorbeeld bezoekers hier gevestigd.

De bebouwing ligt niet op de uiterste kavelgrens, hiervoor wordt een afstand aangehouden. De uitstraling van de bebouwing is naar de hoofdontsluiting, de centrale groene ruimte en de Mark representatief. De ontsluiting van de kavel vindt plaats aan de Mark, er zijn ook twee calamiteiten entrees voorzien. Opslag en opstelplaatsen van vrachtwagens vinden uit het zicht vanaf de hoofdopenbare groenruimte en de hoofdontsluiting plaats.

De inrichting van de buitenruimte aan de zuidkant van de Unidek kavel is groen.

Ter plaatse van het bouwdeel aan de centrale groene ruimte is dit een smalle groenzone, met groene erfafscheiding (lage haag). In het zuidwesten van de kavel vormt de groene inrichting de beëindiging van de groenstrook langs de Wolfsboscheweg, dit is een speciale landschappelijke opgave op eigen erf, in aansluiting met het openbare gebied. De erfafscheiding aan de hoofdontsluiting en aan de zuidgrens van de kavel is een hoge groene haag (2 meter), voor zover het dichte gevels betreft. Bij open gevels is dit een lage groene haag.



Gevels en erfgrenzen

- tenminste 70% van de gevel dient aan de verplichte rooilijn te grenzen (zie randvoorwaardenkaart Unidek)
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren.
- gevelopbouw van grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met opbouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat
- aandacht voor de massaopbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen
- indien sprake is van een erfafscheiding aan de oost- en zuidgrens, dan dient deze bij representatieve gevels niet hoger te zijn dan 1,0 meter. Deze is vormgegeven als een lage haag. Bij dichte gevels is de erfafscheiding ook een haag, maar hoger, 2,0 meter. Aan de westzijde (Mark) is een hekwerk mogelijk. Dit dient wel een hoogwaardige uitstraling te hebben.

Kantoor en hal

- eventuele kantoorfunctie ligt aan de groene hoofdruimte, ofwel in het zicht vanaf de openbare ruimte
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- plaatsing hal en opslag zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg; zo niet, dan zijn de beeldregels voor 'gevels' van toepassing

Parkeren en entree

- geen parkeren in de voorzone van 2,0 m
- parkeren personeel op eigen terrein (P1)
- parkeren bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein (P2), eventueel in garage/ ondergronds
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg
- streven naar concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied (P4)
- het parkeren is representatief ingericht

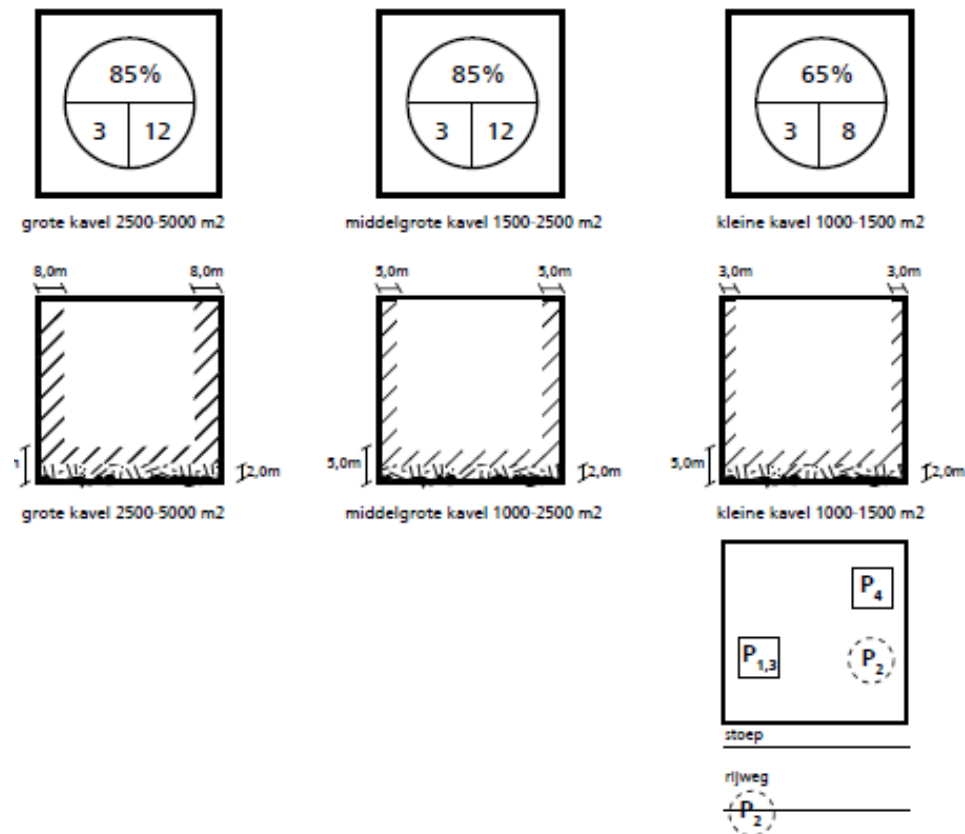


groene inrichting voorzone



voorbeeld groene beëindiging op kop
Wolfsboscheweg

Beeldkwaliteitregels bedrijfskavels Wolfsveld 2



Randvoorwaarden bedrijfskavel

- boven: maximaal ..% bebouwd oppervlak per perceel conform regels bestemmingsplan
- linksonder: minimale bebouwingshoogte in meters
- rechtsonder: maximale bebouwingshoogte in meters (tenzij anders aangegeven in bouwhoogtekaart)
- indien mogelijk: dubbel grondgebruik toepassen
- hoogteaccenten mogelijk tot max. 15,0 m (alleen op aangeduide locaties)

Kavelgebruik

- verplichte groene inrichting in voorzone van 2,0 m, indien anders vermeld
- haag van max. 1,5 m hoog aan straatzijde
- bebouwingsvrije zones aan zijdelingse erfgrenzen
- totale bebouwingsvrije voorzone van 5,0m
- zorgvuldig ingericht eigen terrein
- opslag uit zicht van de openbare ruimte

Parkeren

- geen parkeren in de voorzone van 2,0 m
- parkeren personeel op eigen terrein (P1)
- parkeren bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein (P2)
- opstelplaats personenauto 2,5 x 5,0 m
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg
- streven naar concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied (P4)
- het parkeren is representatief ingericht

Beeldkwaliteitsregels bedrijfskavels

In bijgevoegde kavelschema's is aangegeven welke aanvullende randvoorwaarden gelden per kavel. Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan voor het eigen terrein. Het betreft zaken als groene inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan voorzijde), uitstraling van de hallen en terreinen en kantoren. Een aantal aspecten wordt hieronder aangestipt:

- *bebouwingspercentage en minimale / maximale bouwhoogte*, dit is afhankelijk van de grootte van de kavel.
- *bebouwingsvrije zones*, dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden. Ook deze maten zijn afhankelijk van de grootte van de kavel.
- *parkeren*, parkeren vindt plaats op eigen erf, maar bij voorkeur niet aan de voorzijde (niet in de eerste 2 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste 2 meter zone) als het een hoekkavel betreft. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling van het industrieterrein als geheel, een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.
- indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren ondergronds of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren.



voorzijde groen ingericht



duidelijk herkenbare entree



lage haag als erfafscheiding aan voorzijde

Terrein en overgang openbaar-privé

Een verzorgd industrieterrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen. In de kavelschema's zijn een aantal randvoorwaarden voor de inrichting van het eigen terrein meegegeven.

In de referentiebeelden zijn voorbeelden te zien van zorgvuldig ingerichte eigen terreinen.

Opslag dient uit het zicht plaats te vinden. Parkeren vindt achter de eerste 2 meter van de kavel plaats te vinden, zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte. (Zie bijlage referentiebeelden op pagina 23).

Zijdelingse erfafscheidingen dienen niet als robuuste en massieve wanden over te komen. Wel behoren deze aan te sluiten op de groene uitstraling van de voorzones. Voorbeelden zijn natuurlijke erfafscheidingen of toepassing van ranke materialen. De hoogte is maximaal 2,0 m.



dubbel grondgebruik

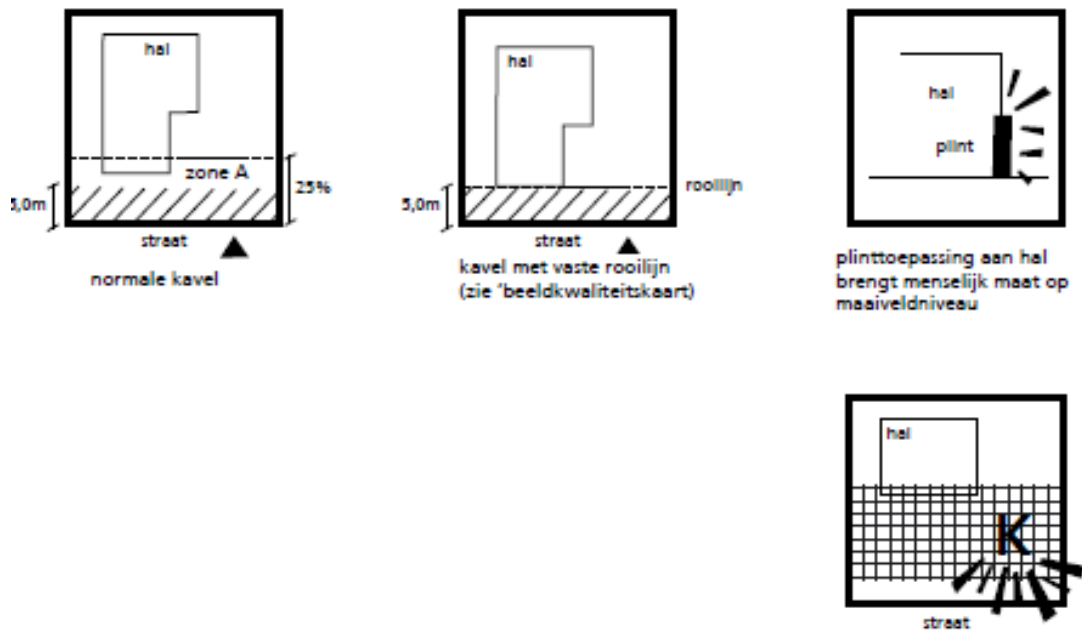


afstanden tussen de gebouwen onderling dienen voldoende groot te zijn om dit soort beeldvorming te voorkomen



voorbeelden zijdelingse erfafscheidingen

Beeldkwaliteitsregels en referentiebeelden voor bedrijfskavels Wolfsveld 2



Kavelgebruik

- tenminste 70% van de voorgevel dient zich te bevinden de zone A
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) gevel dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren.
- breedte inrit max. 6,0m
- grote kavels: max. 2 inritten
- middelgrote kavels: max. 2 inritten indien noodzakelijk in kader bedrijfsvoering
- kleine kavels: 1 inrit

Bebouwing

- gevel opbouw grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met op bouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat.
- aandacht voor de massaopbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen
- eventuele kantoorfunctie dient in zone (40% van perceel aan straatzijde) te bevinden
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- hoogste bouwdeel gericht op de openbare ruimte
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel in ieder geval achter het kantoor



hogere bouwelement duidelijk herkenbaar



langs belangrijke routes liggen de gebouwen in één rooilijn, bebouwing oriënteert zich op openbare weg



groen ingericht eigen terrein



zorgvuldig ingericht eigen terrein



ondanks dichte gevel toch bijzondere uitstraling, aandacht besteden aan beeldvorming

Uitstraling architectuur

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. Om de menselijke maat in een gebied met dergelijke grote kavels en gebouwen in beeld te houden krijgen de grote hallen een geleding. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen. Het kantoor behorende bij het bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste vensters en de entree.

Daarom wordt het kantoor gericht op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar.

De oriëntatie van de bebouwing is naar het openbare gebied, dit stelt extra voorwaarden aan hoekkavels, die een tweezijdige oriëntatie kennen. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door het toepassen van mooie materialisering en detaillering. Afgestemd zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen. Het is te overwegen kleurafspraken te maken voor alle gebouwen in Wolfsveld 2.

Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's zijn herkenbaar, een hoger bouwdeel is ook echt hoger (minimaal 2 meter), zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust, er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen. In de kavelschema's is aangegeven welke bouwhoogtes gehanteerd worden.



alzijdige oriëntatie bedrijfsgebouw



kantoor duidelijk herkenbaar, loods wordt genuanceerd door vormgeving als plint met opbouw

3. Beeldkwaliteit Bedrijvenpark

Beeldkwaliteit

De randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit zijn aangeduid in kavelschema's die gelden voor de nieuwe kavels die ten noorden van de Energieweg gerealiseerd mogen worden.

- *Rooilijnen*; er worden geen vaste rooilijnen gehanteerd, de bebouwing wordt zo vrij mogelijk op de kavel geplaatst, de kavel is zo groen mogelijk ingericht, het gebouw komt zo vrij in een groene setting te staan.
- *oriëntatie zijde van bebouwing*, aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes. In bijgevoegde kavelschema's (volgende pagina) is aangegeven welke aanvullende randvoorwaarden gelden per kavel. Het betreft zaken als groene inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan alle zijden), uitstraling van de gebouwen en terreinen en kantoren. Een aantal zaken wordt hieronder aangestipt.
- *bebouwingsvrije zones*, dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden.
- *Parkeren vindt plaats op eigen erf*, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 2 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.
- Indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren onder of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond / maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren.

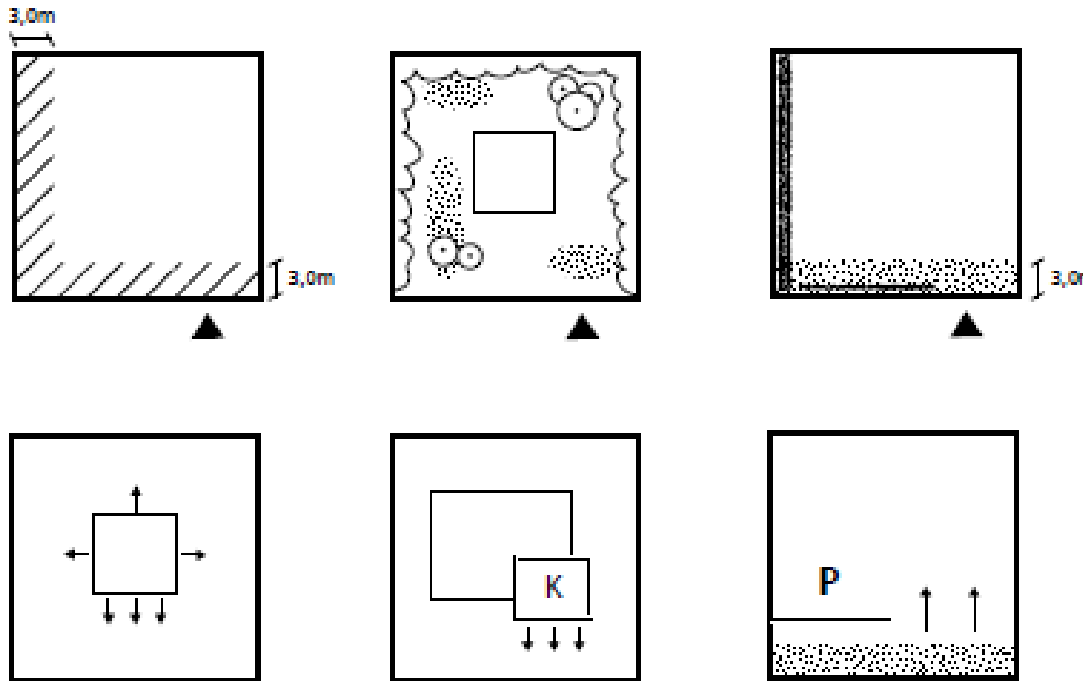


behoud en versterking ecologische zone Peelse Loop



bedrijven ingebed in een groene omgeving

Beeldkwaliteitregels Bedrijvenpark



Kavelgebruik

- bebouwingsvrije zones 3m vanaf (zijdelingse) erf grenzen
- totale bebouwingsvrije voorzone van minimaal 3,0m
- bebouwing zo vrij mogelijk op kavel geplaatst
- een zo groen mogelijke terrein inrichting
- 3,0 m aan voorzijde, grenzend aan openbare ruimte is bestemd voor groene inrichting
- de overgang openbaar-privé aan de voorzijde middels lage haag van maximaal 80 cm hoog
- erfafscheidingen privé-privé middels hoge haag, minimaal 1,80 m hoog
- boszoom deels uitgeefbaar

Randvoorwaarden bebouwing bedrijf

- maximaal bebouwingspercentage 65%
- minimale bebouwingshoogte 3 meter
- maximale bebouwingshoogte 8 meter

Bebouwing

- zo veel mogelijk toepassing van dubbel grondgebruik
- hoogwaardige architectuur, bij voorkeur transparant
- zo veel mogelijk reageren op groene omgeving
- zo min mogelijk dichte gevels aan voorzijde, oriëntatie voorgevels op openbaar gebied
- duidelijk herkenbare entree
- kantoor is zichtbaar vanaf de openbare weg
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- hoogste bouwdeel aan de openbare ruimtezijde
- plaatsing evt. hal zo ver mogelijk achter op de kavel, in ieder geval achter het kantoor

Parkeren

- parkeren bevindt zich achter een groene haag, maximaal 1,5 meter hoog
- parkeren in groene voorzone niet toegestaan en vindt plaats tenminste 2,0 m van voorste erf grens
- ondergronds of op het dak parkeren mogelijk bij dubbel grondgebruik
- parkeren personeel en bezoekers zo veel mogelijk op eigen terrein en uit het zicht vanaf de openbare ruimte
- streven naar concentratie vrachtwagens of loading docks uit het zicht vanaf de openbare ruimte
- het parkeren is representatief ingericht

Referentiebeelden



groen ingericht terrein



dubbel grondgebruik



herkenbare entree met zorgvuldig ingerichte groene voorzone



hekwerk geïntegreerd in groene erfafscheiding



hoogwaardige architectuur met alzijdige oriëntatie



parkeren achter haag op groen ingericht terrein

Uitstraling architectuur

De sfeer van het bedrijvenpark is chiquer dan die van Wolfsveld 2. Er is ruimte voor de wat luxere bedrijven in het wat hogere segment. Dit dient ook afleesbaar te zijn in de architectuur van de gebouwen. De gebouwen kennen een hoogwaardige architectuur. Gestreefd wordt naar een transparante uitstraling met veel glas. Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes na te streven.

Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. Het kantoor behorende bij het bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste vensters en de entree. Daarom wordt het kantoor gericht op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar.

De oriëntatie van de bebouwing is naar het openbaar gebied, achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door het toepassen van mooie materialisering en detaillering.

Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's zijn herkenbaar, een hoger bouwdeel is ook echt hoger (minimaal 2 meter), zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust, er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen.

Terrein en overgang openbaar-privé

Op het bedrijvenpark is groen het belangrijkste inrichtingselement. Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook voor de eigen terreinen en voor alle erfafscheidingen is groen het middel (hagen). De voorterreinen zijn groen ingericht, er wordt geparkeerd uit het zicht, achter een haag, minimaal 5 meter achter de voorste erfgrans van de kavel. Opslag dient uit het zicht plaats te vinden.

In de referentiebeelden (vorige pagina) zijn voorbeelden te zien van zorgvuldig ingerichte eigen terreinen en van de architectuur.

Buitenruimte

Dit betreft onder andere de centrale groene ruimte waar de bedrijfskavels en bestaande bedrijven op georiënteerd zijn. De inrichting hiervan sluit aan op de meer chique uitstraling van de bedrijfskavels. Het is een open en overzichtelijke ruimte die ook als verblijfsruimte gebruikt wordt. Door de vrije ligging van bestaande en eventuele nieuwe bomen heeft het een informeel karakter.

Daarnaast is er ook het bestaande boslandschap die het bedrijvenpark omringd. Nieuwe bosstroken worden toegevoegd tussen de bedrijfsclusters. Dit versterkt het beeld van bedrijven die ingebed zijn in een bosachtige omgeving. Het is van belang dat het beeld van het boslandschap niet wordt aangetast. In tegenstelling tot de centrale hoofdruimte wordt het bos daarom niet als verblijfsgebied gebruikt.

Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan voor het eigen terrein.

4. Welstandszones

Het bedrijventerrein Wolfsveld kent delen die vallen onder welstandszone 2. Bouwplannen binnen deze zone dienen ten allen tijde door Welstand beoordeeld te worden en van een advies te worden voorzien.

Andere delen van het bedrijventerrein vallen in de welstandsvrije zone. Het beoordelen van bouwplannen voor zover gesitueerd binnen deze zone behoeven niet door Welstand beoordeeld te worden.

Een aantal percelen gelegen aan de Lodderdijk vallen onder welstandszone 1.

Op de bijgaande kaart van het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Wolfsveld is aangeduid alwaar genoemde zones zijn gesitueerd.

5. Bebording en reclame in Wolfsveld

In de welstandnota van de gemeente Gemert-Bakel wordt aandacht besteed aan reclame-uitingen. Zo wordt wat betreft reclame-uitingen in de welstandszone bepaald dat reclames optimaal moeten worden geïntegreerd en ondergeschikt moeten zijn aan architectuur en omgeving. Voor het bedrijventerrein Wolfsveld is dit nader uitgewerkt.

reclame uitingen en bebording

Bebording

Het gebruik van reclamemasten/-zuilen is niet toegestaan. Bij de inritten vanaf de openbare weg is de vermelding van de bedrijfsnaam toegestaan. Deze is geplaatst op vaste aangegeven locaties, loodrecht op de weg. Samen met de bebording op de andere kavels vormen de borden één rechte lijn. Hierdoor ontstaat een rustig en overzichtelijk beeld. Het toe te passen bord is gelijk aan het standaardbord dat afgestemd is met de gemeente. Het is smal (ca 0.8 meter) en laag (max. 1.8 m). De borden hebben allemaal een gelijke kleur (grijs met blauwe bovenrand). Op het bord staat bovenaan het adres en daaronder het bedrijfslogo. Voorbeelden zijn hiernaast afgebeeld. Er zijn verder geen losse reclame borden op de terreinen geplaatst. In aansluiting op deze uniforme bebording per kavel wordt centraal bij de entree van Wolfsveld 2 een overzichtsbord geplaatst dat inzicht geeft in de situering van de verschillende bedrijven in Wolfsveld. De uitstraling van dit bord sluit aan bij de lage bebording. Daarnaast worden de straatnamen en bedrijven aangegeven met de al in Wolfsveld toegepaste lage blauwe borden, aan het begin van de straten. De bebording wordt beheerd door het parkmanagement.



positie gebouwen, groene voorzone met bedrijfsbebording in een lijn



bedrijfsnaam op de gevel, bord en vlaggenmasten



standaard bebording naast inrit kavel, grijs laag en smal, blauwe bovenrand is qua kleur gelijk aan blauw van laag straatnaambord

Reclame op gebouwen

De belettering van het bedrijf en reclame-uitingen zijn optimaal geïntegreerd in de architectuur en omgeving. Advies is de belettering direct in het ontwerpproces van de gebouwen mee te nemen. De letters zijn los geplaatst op de gevel. Lichtbakken en buiten de contour van de gevel geplaatste belettering zijn niet toegestaan. De letter- en logohoogte bedraagt daarbij niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. De belettering is, in verband met eventuele verhuizingen, verwijderbaar.



bedrijfsnaam op de gevel



Vlaggen

Per kavel zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan op eigen terrein van maximaal 10 meter hoog. Per kavel staan deze masten in één lijn op 4 meter afstand van elkaar, parallel aan de openbare weg.

Erfscheiding

Bij voorkeur worden geen hekken geplaatst over het geheel zoveel mogelijk een eenheid wordt en het groen vloeiend kan doorlopen.

Indien een hekwerk toch noodzakelijk is, wordt (om een veelheid aan verschillende hekwerken te voorkomen) gebruik gemaakt van een transparant spijlenhek van 2 meter hoog met een zwarte polyester poedercoating (RAL 9011). Dit eventuele hek kan geplaatst worden op 10 cm van de erfafscheiding aan de zijanten van de kavels (of op de erfafscheiding indien aansluitende bedrijven ook een hek plaatsen). Het hekwerk mag niet voorzien worden van metalen punten, prikkel- of schrikdraad.

In de voorterreinen zones zijn geen hekken conform de beeldkwaliteitseisen (groene erfafscheiding ter breedte van minmaal 2,0 m).

Eventueel meubilair op de particuliere kavel is net als het hekwerk zwart (RAL 9011). Verlichtingsarmaturen zijn niet hoger dan 4 meter en zijn eveneens zwart (RAL 9011).



hekwerk in de rooilijn



bomen op eigen terrein en zwarte verlichtingsarmaturen (RAL 9011)

6. Parkeren op het bedrijfsperceel

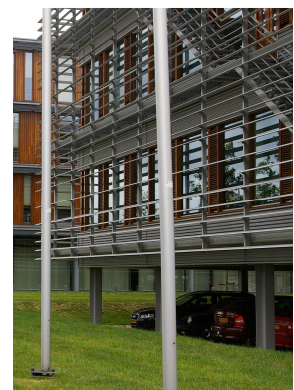
Het is de bedoeling dat parkeren zowel voor personeel als voor bezoekers op het eigen bedrijfsperceel plaatsvindt. Hieronder volgen een aantal referentiebeelden welke van belang kunnen zijn voor de vervaardiging en toetsing van een erfinrichtingsplan.



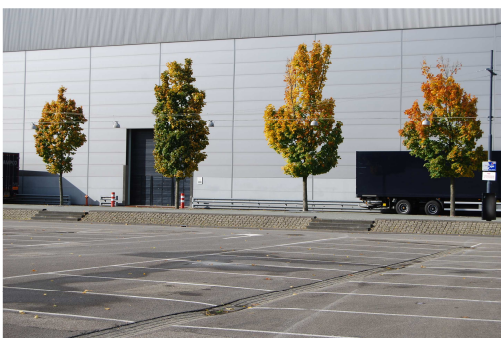
parkeren achter hagen



parkeren op groene ondergrond



verdiept parkeren onder gebouw



iets verdiept parkeren in de buitenruimte

Diverse voorbeelden op welke wijze parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd:

- achter hagen
- verdiept
- onder het gebouw

Welstandzones

