

Beeldkwaliteitplan

Bedrijventerrein Visweg-Kapelstraat

Gemeente Baarle-Nassau



Titel: Beeldkwaliteitplan Visweg-Kapelstraat

Status: Definitief

Rapportnummer: 208x00722 / 211x07071

Datum: 5 november 2014

Opdrachtgever: Hinke Fongers Beheer BV

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. T. Wouters

Projectteam BRO: Pascal Hendriks / Dionne van Gendt

Gecontroleerd door:

Bron foto kaft: BRO

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl





Planvorming

De agrarische percelen op de hoek Kapelstraat-Visweg worden ontwikkeld tot regulier bedrijventerrein. Deze percelen sluiten logisch aan ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Baarle-Nassau, gelegen aan de westzijde van de kern. Het bestaande bedrijventerrein kent een mix van zowel grote als kleine bouwmassa's.

Er is op dit moment een tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein, in de vorm van units, maar ook in kleine kavels voor lokale bedrijven. Met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de zuidzijde kan met betrekking tot het realiseren van bedrijvenunits en kleinere kavels worden voorzien in die behoefte.



Welstandscriteria ten behoeve van de welstandstoets

DEELGEBIED 1 'Benaming deelgebied'

nos dolores summus uulnemat wismole nismolobore dolenis
dolor aut alimolobore etper dupsimulniam eniam in euqeros
nit, quipis alit vel dunt vel exerit, quipit lupat nosto od ming
euqiamcos nulla faccamandre molesed min vells er ille gait
nim iuspeid dunt wismolesi.

Atque dio dio consequat, conmy nim iur wisi tisi del is
exerduid alisim ver sum alit augimeti adignim voloreet augu
ming el end illan uilan vel uillaoor senim zrrit, sit alitque
dionse mod dio coneeuemy norse dunt inquit liores nisi.
Ut lum nim exelal do edon ex et lortio cono ut am, venit vulla
feus non in ea ex facing eui blaor lisi estrud tit dunt ecte

Doorsnede

Uitleg blad criteria

The screenshot shows a digital floor plan interface. A red box highlights a section labeled 'Deelgebied 1' (Sub-area 1) which includes a map of the area, the text 'Deelgebied 1', 'Totaal deelhuidgebied', 'Straatnummers', and 'BRO'. Another red box highlights a section labeled 'Materialenstaat' (Material state) which shows a grid of colored squares representing different materials.

The screenshot shows a digital floor plan interface. A red box highlights a section labeled 'Deelgebied 1' (Sub-area 1). This section contains a map of the area, the text 'Deelgebied 1', 'Totaal deelhuis', 'Straatnamen', and 'BRO'. Another red box highlights a section labeled 'Materialenstaat' (Material state) which shows a grid of colored squares representing different materials.

The screenshot shows a digital floor plan interface. A red box highlights a section labeled 'Deelgebied 1' (Sub-area 1). This section contains a map of the area, the text 'Deelgebied 1', 'Totaal deelhuis', 'Straatnamen', and 'BRO'. Another red box highlights a section labeled 'Materialenstaat' (Material state) which shows a grid of colored squares representing different materials.



KAPELSTRAAT

VIS WEG



Stedenbouwkundig plan

Voor de ontsluiting het gebied wordt gekozen om een nieuwe ontsluitingsweg te maken tussen de Visweg en de Kapelstraat. Aan deze weg worden alle bedrijfsterreinen ontsloten. Zo blijft de oude lintbebouwing aan de Kapelstraat in tact. De rij oude wilgenbomen aan de Kapelstraat kunnen grotendeels behouden blijven en vormen tevens een afscherming voor het bedrijventerrein. De Visweg zal in de toekomst worden verlegd vanwege de komst van de rondweg. Ook hier sluiten geen bedrijfsterreinen op aan. De bestaande sloot met groene zoom blijft hier eveneens behouden.



Beeldkwaliteit bedrijven hoek Visweg-Kapelstraat

Algemeen beeld

Het bestaande bedrijventerrein kent een mix van zowel grote als kleine bouwmassa's. De basis van de gebouwen bestaat meestal uit een rechthoekig volume al dan niet verbijzonderd met een representatieve gevel of geveldeel. De beeldkwaliteit is op het terrein ook heel divers. Enkele hallen zijn voorzien van een kap andere niet. Ook het materiaal- en kleurgebruik is zeer divers.

Situering

Het gebied wordt ontsloten door een nieuwe interne ontsluitingsweg die aansluit op zowel de Visweg als de Kapelstraat. Hierdoor kan de afwikkeling van grote (vracht)wagens goed verlopen.

De bebouwing zal georiënteerd worden op deze interne ontsluitingsweg. Hiermee blijft er een scheiding tussen het oude lint, de Kapelstraat waar met name woningbouw gesitueerd is, en het bedrijventerrein. Het perceel op de hoek van de Kapelstraat is de nieuwe ontsluitingsweg. De nieuwe ontsluitingsweg heeft een dubbele orientatie. Hiervoor worden de criteria gehanteerd zoals die gelden voor de bebouwing van de Visweg. Langs de Kapelstraat staat nu een rij wilgen op de locatie. Deze rij wilgen kan grotendeels gehandhaafd blijven en zorgt eveneens voor een natuurlijke afscherming tussen het oude lint en het nieuwe bedrijventerrein.

De Visweg zal met de komst van de rondweg enigszins verlegd worden. Deze rand vormt straks de rand van de bebouwde kern van Baarle waar de bebouwing op het bedrijventerrein onderdeel van wordt. Een geheel gesloten gevelwand is hier niet wenselijk. Vandaar dat gesteld wordt dat minimaal 40% van het gevelvlak georiënteerd aan de Visweg eveneens representatief moet worden vormgegeven. Hiermee krijgt de rand van Baarle-Nassau ook een gezicht richting de nieuwe rondweg. Buitenopslag mag mede om deze reden aan deze zijde niet in het zicht. Daarnaast zorgt het voor een zachtere overgang tussen het gebied met de kapel en het bedrijventerrein. Ook is een goede erfafscheiding in dit geval noodzakelijk. Om het representatief beeld van de gebouwen zichtbaar te houden is een transparant spijlenhekwerk in een donkere kleurstelling wenselijk.

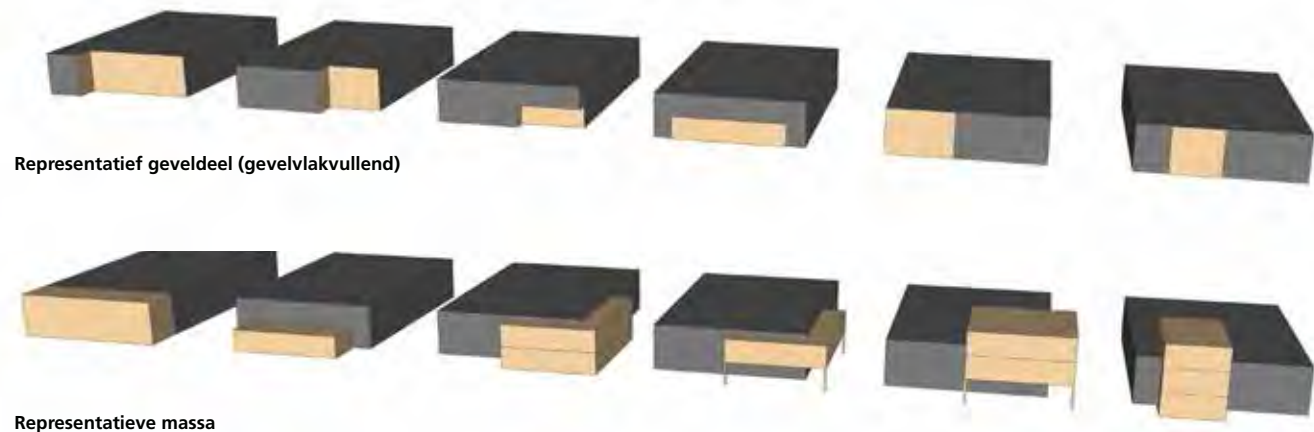
Sfeerbeschrijving

Iedere bedrijfshal bestaat uit een rechthoekig basisvolume zonder kap. Dit is de functionele bedrijfshal. Dit volume wordt sober en in een grijsinten uitgevoerd.

Iedere gevel georiënteerd aan de nieuwe ontsluitingsweg zal voor een percentage van minimaal 40% representatief worden vormgegeven. Dit representatieve (gevel)gedeelte vormt de identiteit van het bedrijf. Hier wordt vaak de showroom of het kantoorgedeelte dat toebehoort aan het bedrijf in geplaatst. Het overige gedeelte valt onder het basisvolume.

Het representatieve gedeelte kan op verschillende manieren worden uitgevoerd. Dit kan een samengestelde massa zijn, een massa die uit het basisvolume 'gehaald' (terugliggend geveldeel) is of een gevelgedeelte dat gevelvlakvullend wordt uitgevoerd. In onderstaande afbeelding worden enkele mogelijkheden weergegeven.

Het representatieve (gevel)gedeelte zal in een contrasterende kleur en / of materiaal ten opzichte van het basisvolume worden uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan hoogwaardige bouwmaterialen zoals steen, (keramische) plaatmateriaal, glas en/of hout. Alle toegepaste materialen mogen niet in neon of felle kleuren worden uitgevoerd.



Criteria bebouwing

Situering	Rooilijn	- vaste rooilijn, conform bestemmingsplan
	Zijdelingse afstand	- vrijstaand, conform bestemmingsplan
	Oriëntatie	- op de weg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Rechthoekig basisvolume met representatief gevelgedeelte of samengestelde bouwmassa: basisvolume en representatief volume
	Bouwhoogte	- conform bestemmingsplan
	Kapvorm	- plat dak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- Representatief bouwvolume aan straatzijde. - Minimaal 40% van de voorgevelbreedte is representatief uitgevoerd. - Gevels aan Kapelstraat minimaal 40% representatief vormgeven. - Vermijden van lange gesloten gevels aan de straatzijde / openbare ruimte.
	Gevelgeleding	- vrij
	Plasticiteit	- insnijdingen en/of uitstekende geveldelen zijn gevelvlakvullend toegestaan.
	Materiaalkeuze	- gevel bedrijfshal (basisvolume): stalen beplating - gevel representatief gedeelte: (bak)steen, (keramische) plaatmateriaal, hout, glas - ondergeschikte bouwdelen: staal, zink en/of beton
Detailering	Materiaalkleur	- (basisvolume) stalen beplating: grijsinten / antraciet - representatief: contrasterende kleur - toepassen van materiaaleigen kleuren - geen neon of felle kleuren.
	Detailering	- vrij



Beeldkwaliteit

Bedrijven hoek
Visweg-Kapelstraat

B|A|O

O

Beeldkwaliteitplan Visweg-Kapelstraat
Projectnummer 208x00722
september 2014

DEFINITIEF

gemeente Baarle-Nassau



