

BEELDKWALITEITSPLAN

Pets Place / Boerenbond en LIDL

Projectnummer: 18PK30022
Kenmerk: 19-30050-DK.RAP
Datum: 23 september 2019





1

Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Inleiding	3
2.1	Bestaande situatie van de Pets Place / Boerenbond.....	4
2.2	Geplande verplaatsing van de Pets Place / Boerenbond	4
2.3	Ruimtelijke situatie rondom de Ambachtstraat.....	5
2.4	Bouwwolumes rondom de Ambachtstraat.....	6
2.5	Materialen en kleuren rondom de Almystraat.....	6
2.6	Het schetsplan voor de nieuwbouw.....	6
2.7	BEELDKWALITEITSPLAN	9
2.7.1	Algemeen.....	9
2.7.2	Richtlijnen beeldkwaliteit.....	9



Inleiding

In Oisterwijk is de bestaande Pets Place / Boerenbond gevestigd op het terrein naast de KVL, gelegen aan de Almystraat.

Op het terrein van KVL is veel (her-)ontwikkeling gaande. Dit betreft zowel het hergebruik van de bestaande bebouwing als het bouwen van nieuwbouw. Bestaande straatpatronen worden eveneens aangepast. Door herverkaveling van de Ambachtstraat op het terrein naast de KVL, richting de Almystraat, is een nieuw driehoekig kavel voor bedrijvenbestemming beschikbaar gekomen. Hierop wordt het nieuwe pand van Bedding Concepts Oisterwijk gerealiseerd.

De Pets Place / Boerenbond heeft aangegeven haar bestaande gebouw te willen slopen en op hetzelfde kavel een nieuwe positionering te kiezen voor nieuwbouw. Hierbij wordt 1 winkel gepland voor Pets Place / Boerenbond en 1 winkel voor LIDL.

Door de Pets Place / Boerenbond en LIDL, is een schetsontwerp voor nieuwbouw ingediend. De opdrachtgever hiervoor is Pets Place / Boerenbond. Ontwerper is AGB van Dijk.

De in dit document verwerkte visualisaties dateren van september 2019.

Op diverse aanliggende percelen is ook ontwikkeling gaande. Gelet op de bijzondere KVL-locatie, is het belangrijk dat er een samenhangende beeldkwaliteit tot stand blijft komen. Zo ontstaat er langzaamaan een verkleuring van industrie naar wonen, of naar moderne bedrijfsvoering en winkelbestand.

Door de gemeente is aan Moons Architecten, supervisor van een gedeelte van het KVL-terrein, gevraagd om advies uit te brengen inzake de beeldkwaliteit.



2.1 Bestaande situatie van de Pets Place / Boerenbond

De Boerenbond is gehuisvest aan de Almystraat in 2 gebouwen.

Het linker gebouw betreft een platte bouwmassa, waarbij aan de voorzijde middels een 4-tal schijndaken, de suggestie van een bouwwerk met kap-vorm.

Het rechter gebouw betreft een voormalige kas, met een 4-tal zadeldaken.

Deze kassen zijn beplakt met folie, maar door de print blijft er een groen aanzicht behouden dat goed past bij het karakter van de Boerenbond. Door de print valt een deel van het gebouw weg, het is als het ware minder zichtbaar.

De kleurenkeuze bestaat uit een beige lichte kleur, met veel donkergroen.



2.2 Geplande verplaatsing van de Pets Place / Boerenbond

De Boerenbond heeft plannen voor sloop van de bestaande winkel aan de Almystraat en het realiseren van nieuwbouw langs de Ambachtstraat, op een terrein dat op dit moment braak ligt. Het terrein biedt tijdelijk ruimte aan parkeren.

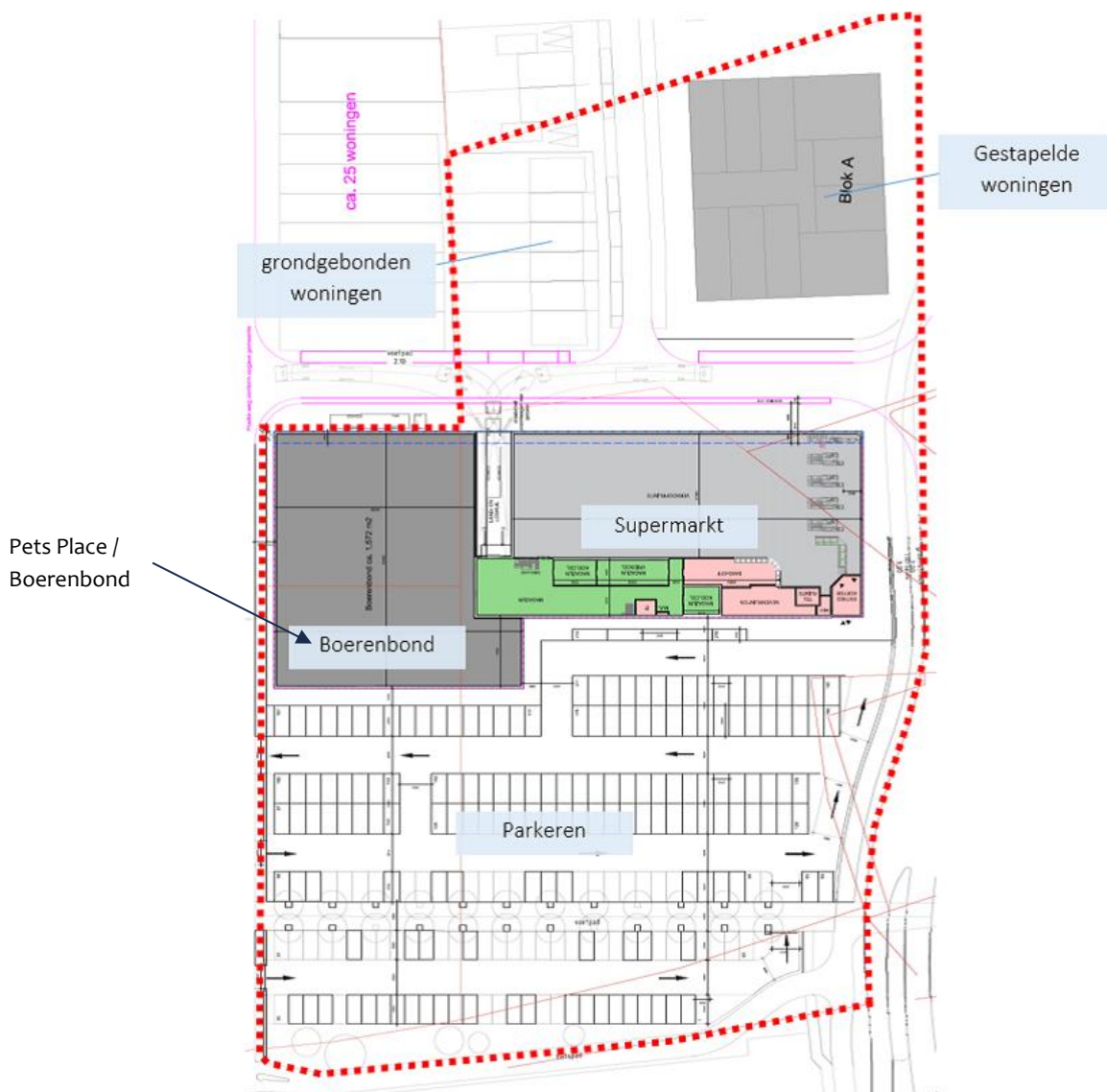


2.3 Ruimtelijke situatie rondom de Ambachtstraat

De Ambachtstraat toont twee gezichten: komend vanuit het centrum van Oisterwijk (aan de andere zijde van het spoor), zijnde:

- aan de *rechterzijde* van de weg is het bedrijventerrein gelegen. Er wordt een nieuwe weg aangelegd, waardoor op het naastliggend perceel het pand van Bedding Concepts gerealiseerd wordt. Het wordt een eigenzinnig 2-laags gebouw met plat dak, waarbij de gevels overwegend uit glas en naturel larixhout penanten bestaan.
- aan de *linkerzijde* van de weg bevindt zich het voormalig KVL-terrein. De bestaande bebouwing is monumentaal van karakter, waarbij de meerderheid van de fabrieksgebouwen rijksmonument is. Tussen de monumentale KVL-gebouwen is op zorgvuldige wijze nieuwbouw geplaatst. Het betreft woningbouw.

Hieronder is op schets aangegeven wat de huidige positie van de bestaande winkel van de Pets Place / Boerenbond is, in de omgeving.





2.4 Bouwvolumes rondom de Ambachtstraat

Aan de rechterzijde van de Ambachtstraat staan voornamelijk gebouwen met platte daken. Aan de linkerzijde, het KVL-terrein, kennen de gebouwen overwegend kapvormen, die duidelijk herkenbaar zijn.

Op de hoek van Ambachtstraat/ Almystraat staat de huidige Boerenbond/ Pets Place. Deze heeft kappen op de kassen en een versluisde voorgevel (plat met zadeldaken luifel). Het Bedding Concepts heeft een plat dak.

2.5 Materialen en kleuren rondom de Almystraat

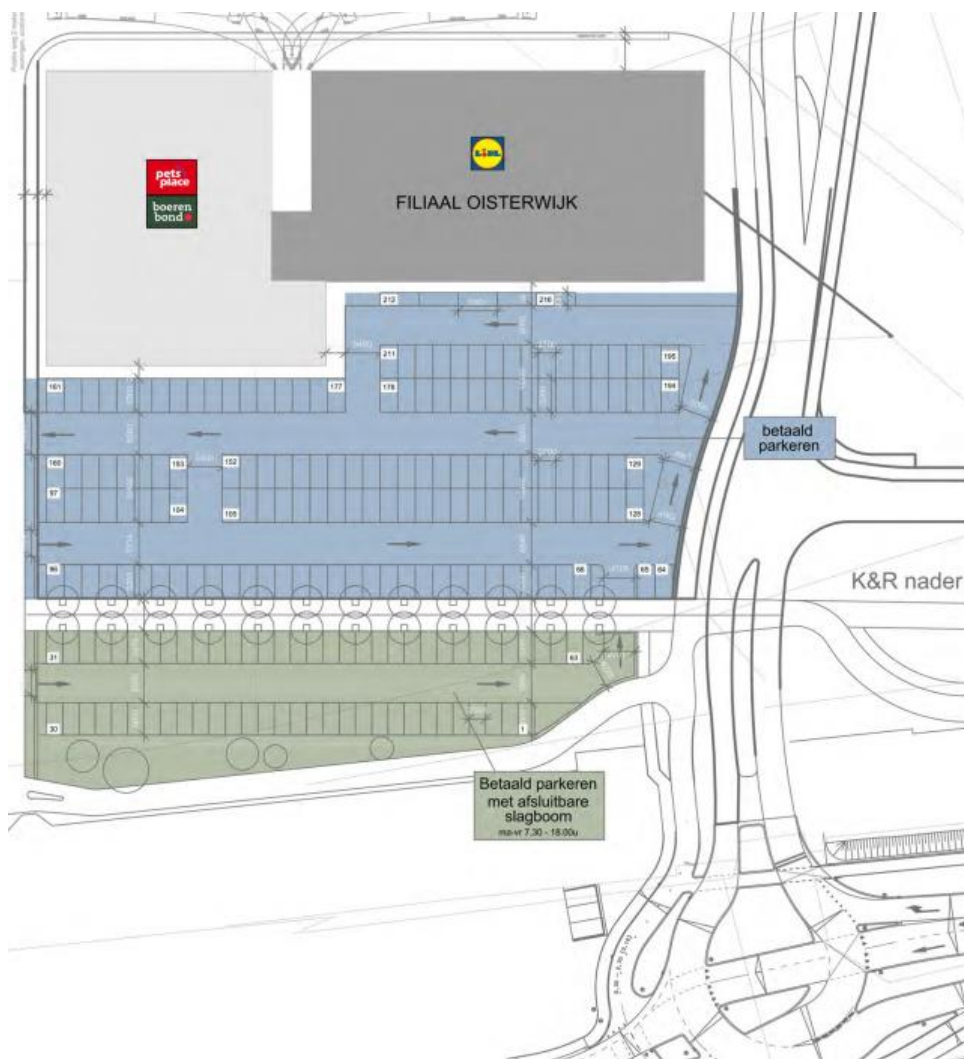
De bedrijfsgebouwen aan de rechterzijde kennen moderne materialen, veelal metalen damwand en in lichte kleuren. Bedding Concepts heeft veel glas en larixhout in de gevels. Aan de linkerzijde (KVL-terrein c.a.) bestaat de bebouwing uit traditionele materialen als baksteen, pannen en houten gevelelementen (kozijnen, ramen en deuren). Ze zijn uitgevoerd in traditionele kleuren, donkerrode of bruine baksteen, bijzondere metselverbanden). Dit materiaal- en kleurgebruik betreft zowel de oudbouw als de nieuwbouw. Bestaande kozijnen zijn van hout of staal in traditioneel wit of groen. Nieuw toegevoegde stalen puiken zijn in antraciet of zwart.

2.6 Het schetsplan voor de nieuwbouw

De nieuwbouw betreft een groot bouwvolume met plat dak, gedeeltelijk 1 laags, gedeeltelijk met een verhoogde begane grondvloer. De kleurkeuze van de beplating is bruin, met donkerbruine baksteen, antraciet beplating, zonwerende beglazing en antracietkleurige kozijnen.

De op 1 lijn liggende rechte zijde van het grote doosvormige volume is geheel blind uitgevoerd, hier zijn enkel een aantal deuren aanwezig. Deze gevel bestaat geheel uit beplating.









2.7 BEELDKWALITEITSPLAN

2.7.1 Algemeen

Gelet op de ontwikkeling van de omgeving, waarbij het gehele KVL-terrein een actieve herontwikkeling doormaakt, waarbij de bestaande gebouwen worden herbestemd en extra woningen worden toegevoegd, gaan de nieuwe winkels van Pets Place / Boerenbond en Bedding Concepts een accent tussen KVL en bestaand bedrijventerrein vormen.

2.7.2 Richtlijnen beeldkwaliteit

Als richtlijnen voor de beeldkwaliteit wordt voor deze locatie meegegeven:

BOUWVOLUME

Gebouw gedeeltelijk in 1 bouwlaag (Pets Place / Boerenbond) en gedeeltelijk in 2 bouwlagen (LIDL). De hoogte komt voort uit het type winkel.

De nieuwbouw wordt afgedekt met platte daken. Bouwmassa(s) hebben een sober karakter. Het betreft een alzijdig gebouw, waarbij alle vier de gevels betekenis hebben en er geen “achterkant” ontstaat.

GEVELOPZET & UITSTRALING

De gevels zijn sober en transparant met veel glas in aluminium (of stalen) puien.

Als referentie aan de KVL-gebouwen worden dichte delen, zoals de kolommen/penanten tussen de puien, uitgevoerd in baksteen metselwerk.

Transparante puien dienen transparant te blijven, waarbij voor maximaal 10% van het glasoppervlak een invulling met een niet (volledig) transparante reclame-uiting mogelijk is.

Glas: het glas dient grotendeels doorzichtig te zijn, hetgeen inhoudt dat een eventuele folie hieraan moet voldoen. Dus geen glasvlakken die als grote gekleurde kleurplaten gaan werken.

Op zichtlocaties dienen gesloten delen een bijzondere verwerking van materiaal te hebben, waardoor iets van accentwerking ontstaat. Daarmee ontstaat verwantschap met de KVL-locatie waarbij zowel bij de nieuwbouw als bij de bestaande gebouwen hier ook sprake van is. Gedacht kan worden aan baksteen, verfijning door bijvoorbeeld niet alle materiaal op 1 lijn te plaatsen, maar bijvoorbeeld een plint of diversiteit in metselverband aan te brengen.

MATERIALEN EN KLEUREN

De puien in zwart of donkergrijs aluminium of staal uitvoeren met in hoofdzaak transparante glasvullingen.

Tussen de puien bevinden zich gemetselde penanten in donkerrode/bruine baksteen.

Incidenteel zijn materialen als hout voorstelbaar, om verwantschap te zoeken met het belendende nieuwe pand van Bedding Concepts, waar naturel Larixhout wordt toegepast.

Het 2-laags volume wordt afgedekt met een hoge band/boeiboord in prefab beton of hout of alternatief materiaal met een vergelijkbare uitstraling. Deze band steekt geheel of gedeeltelijk als een luifel uit t.o.v. de gevel.

Indien er installaties op het dak worden toegepast, dan dienen deze een logisch onderdeel van de gevels en bouwmassa in kleur en materiaal te vormen, en te zijn mee-ontworpen.

Accenten in materiaal en/of kleur zijn incidenteel toegestaan, bijvoorbeeld ter verduidelijking van de positie van een entree of voor reclame-uitingen.



baksteen details



zwart of antraciet

RECLAME

Reclame dient in samenhang met het winkel-ontwerp van de gevels en bouwmassa ontworpen te worden. Er wordt een opzet gevraagd voor reclame uitingen aan de bebouwing, waarbij deze een bepaalde concentratie vereisen. Geen random verspreiding over de gevels, maar aanvullend aan gevelritme.

Op het omringend (parkeer-) wordt eveneens aandacht gevraagd voor een samenhangend reclamebeeld. Voorkomen dient te worden dat het te zeer de aandacht gaat opeisen, want de samenhang met het overige KVL-terrein is belangrijk.

PARKEREN

Het parkeerterrein dient aan de openbare weg en de wegen op het KVL-terrein, afgeschermd te worden met behulp van groene afscheidingen, zoals hekwerk met hедера begroeid, of hagen. Hierdoor blijft het zicht op het parkeerterrein en de daarop staande auto's beperkt.



Hekwerk met hедера
Voor snelle begroeiing met
weinig ruimtebeslag



Afscheiding met
kleine bomen
en groenperken



Afscheiding d.m.v.
heggen, van buxus of
beuken of liguster

NADERE AANDACHTSPUNTEN

Nadere aandacht is nodig voor bevoorrading, beplanting, hekwerk, containers voor afval, verlichting, parkeren, e.d.