



Beeldkwaliteitplan Turfpad - Achtmaal

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
tel: 076 599 03 41
info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het voorliggende beeldkwaliteitplan omvat de ontwikkeling van twee bedrijfskavels aan het Turfpad te Achtmaal. De bedrijfskavels liggen aan de rand van de kern Achtmaal. Door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt tevens de weg 'Turfpad' verbreed, waardoor de verkeerstroming van Roosendaal naar Zundert verbeterd wordt.

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Onderdeel van de planvorming is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan kan als volgt gedefinieerd worden:

‘Een samenhangend pakket eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. De grondslag is een inventarisatie, analyse en evaluatie van de bestaande c.q. gewenste ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde respectievelijk te bouwen omgeving. Bij het streven naar integraal beleid voor ruimtelijke kwaliteitszorg is het beeldkwaliteitplan een onmisbaar instrument’.

Het beeldkwaliteitplan vormt een onderdeel van het bestemmingsplan.

1.3 BEOORDELING

De beeldkwaliteit van de bedrijfspanden worden beoordeeld door de welstandscommissie, die is aangesteld door de gemeente Zundert. De opsteller van het beeldkwaliteitplan kan als klankbord ingezet worden door de welstandscommissie.

1.4 LEESWIJZER

In het voorliggende beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit het hoofdstuk:

- Stedenbouwkundige visie
- Beeldkwaliteit Openbare ruimte
- Beeldkwaliteit Architectuur

STEDENBOUW- KUNDIGE VISIE

Het gebied wordt landschappelijk ingepast, waardoor er een afronding van de dorpskern ontstaat. Het gebied bestaat uit twee bedrijfskavels, welke beide aan een kruispunt grenzen. Ter hoogte van deze kruispunten ligt de entree van de dorpskern. Het Turfpad verbindt deze twee kruispunten. Door het Turfpad te verbreden krijgt het Turfpad een opwaardering.

Ter hoogte van het kruispunt Turfpad-Achtmaalseweg wordt het bedrijf, wat gelegen is aan de Buntweg 2 uitgebreid. Dit gebied ontsluit aan twee zijden aan het openbare gebied, namelijk aan de Achtmaalseweg en het Turfpad. De bebouwing legt het accent op de entree van de kern Achtmaal. Door middel van massa, vorm en materialering dient de ambitie van het accent te worden bewerkstelligd.

Op de hoek van de Buntweg en het Turfpad dient derhalve een bebouwingsaccent te krijgen, zodat ook hier de entree van de bebouwde kom van Achtmaal wordt gemarkeerd.



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Het Turfpad wordt met de ontwikkeling van de bedrijfskavels verbreed. Door de verbreding wordt de weg een hoofdontsluitingsweg. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de nieuwe functie van de weg.

Profiel

Het Turfpad krijgt een rijbaanbreedte van 5,5 meter. Langs beide zijden van de weg is een groene strook aanwezig. Aan de zijde van de bedrijfskavels wordt de weg landschappelijk begeleid met bomen. Het wegprofiel van het Turfpad sluit aan op de Achtmaalseweg en de Buntweg. Door de wegverbreding worden ook de kruispunten van de Buntweg - Turfpad en Achtmaalseweg - Turfpad aangepast. In de openbare ruimte zijn geen parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van de bedrijfskavels.

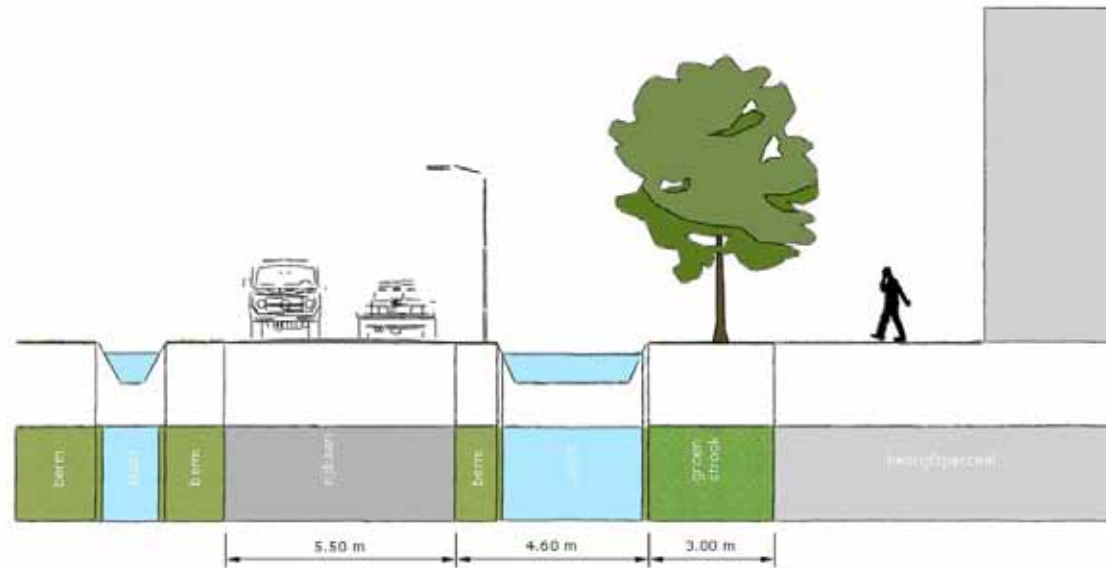
Materiaal- en Kleurgebruik

De weg wordt uitgevoerd met asfaltverharding. Het asfalt wordt uitgevoerd in de kleur antraciet.

Groen en water

De bedrijfskavels krijgen een groene uitstaling, door grenzend aan de openbare ruimte een groene invulling te voorzien. De invulling bestaat uit een bomenrij, die tevens de weg begeleidt.

De waterberging wordt in de berm, langs de bedrijven, aangelegd. Deze berm krijgt een groene invulling in de vorm van een bloemrijke rand. Voor de locatie is tevens een landschapsplan opgesteld.



Profiel



Referentiebeelden - ASFALT



referentiebeelden - GROENE INVULLING

BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Algemeen

De bedrijfskavels grenzen direct aan de openbare ruimte. De nieuwe bedrijfsbebouwing vormt de entree van de dorpskern van Achmaal. De bebouwing dient daarom een hoogwaardige uitstraling te krijgen. Voor de bedrijfskavels geldt een maximum bebouwingspercentage van 65 %.

Voor het plangebied is een specifieke beeldkwaliteit voorzien. Op de volgende pagina's is de beeldkwaliteit beschreven. Onderstaand wordt de beeldkwaliteit omschreven.

Sfeerbeschrijving

De bedrijfsbebouwing bestaat uit een basisvolume. Het basisvolume wordt sober uitgevoerd en gecombineerd met representatieve gevel(s), die gericht zijn naar de openbare ruimte. De voorgevel dient als massadeel herkenbaar te zijn en verbijzonderd te worden en daarmee onderscheidend in de vormgeving en/of kleur- en materiaal gebruik.

Materiaal- en Kleurgebruik

Voor het basisvolume van de bedrijfsbebouwing dient gebruik gemaakt te worden van plaatmateriaal. De kleurstelling dient neutraal te zijn, geen dominante kleuren.

Representatieve gevels zijn afwijkend in het kleur- en materiaalgebruik ten opzichte van het basisvolume. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld een ander materiaal, zoals baksteen of andere duurzame materialen. Accenten in de representatieve gevels uit te voeren in andere materialen, bij voorkeur in staal, glas, hout of beton.

Inritten

De inritten van de bedrijfskavels ontsluiten aan het Turfpad. Per bedrijf mag maximaal één inrit worden voorzien aan het Turfpad.

Parkeren en Laden en Lossen

Het parkeren ten behoeve van het bedrijf dient volledig op

eigen terrein te worden opgelost. Dit geldt ook voor het parkeren van fietsen en vrachtwagens. Parkeren dient zoveel mogelijk achter de voorgevellijn plaats te vinden. In bepaalde situaties is parkeren vóór de voorgevellijn ook toegestaan, mits de parkeerplaatsen zo veel mogelijk landschappelijk ingepast worden.

Het laden en lossen dient plaats te vinden op eigen terrein.

Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan. Opslag vindt inpandig plaats.

Erfafscheiding

Voor erfafscheiding tussen de twee bedrijfskavels wordt gebruik gemaakt van hekwerk gecombineerd met groen. Hierbij kan gedacht worden aan gaashekwerk met haag/klimop beplanting, waardoor het hekwerk uit het zicht valt.

Reclame-uitingen

Reclame-uitingen dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp als onderdeel van het gebouw. Reclame-uitingen mogen het ontwerp niet (negatief) overheersen. Tevens mag de reclame-uiting niet overheersend zijn in omvang, kleurgebruik en/of impact. Er mag maar één reclame-uiting aanwezig zijn per gekeerde gevel naar het openbare gebied.

Verlichting

Het verlichten van de bedrijfsgebouwen zorgt voor een extra accent. De verlichting mag geen hinder geven, gelet op de overgang naar het buitengebied.

Beeldkwaliteit

Om een hoogwaardige en passende uitstraling te geven aan de entree van Achtmaal is voor de beeldkwaliteit aansluiting gezocht bij de karakteristiek van het dorp.

Voor dit gebied is voor de beeldkwaliteit gezocht naar een combinatie van de dorpse architectuur en de architectuur die past op een bedrijventerrein.

De bebouwing bestaat uit twee onderdelen: het kantoordeel en het bedrijfsdeel. Het kantoordeel is gelegen aan de representatieve gevels. Het bedrijfsdeel dient als ondergeschikte bebouwing uitgevoerd worden.

Voor de dorpse architectuur bestaat de materialisering uit baksteen en hout. Deze dienen toegepast te worden in de representatieve gevels. Voor het bedrijfsgedeelte kan gebruik gemaakt worden van plaatmateriaal. De dakbedekking dient passend te zijn bij het materiaalgebruik van de gevels.

De bebouwingsmassa dient een eenduidige vorm te hebben en qua architectuur een samenhangend geheel te zijn. Gestreefd wordt naar één bouwvolume. Het kantoordeel en bedrijfsdeel dienen samen één compositie te vormen.

De dorpse architectuur bestaat voornamelijk uit 1 à 2 bouwlagen met een kap (zadeldak). De bebouwingsmassa wordt uitgevoerd met een kap. Het bedrijfsdeel zal in het algemeen hoger zijn dan het kantoordeel.

De bedrijfsloods dient uitgevoerd te worden in plaatmateriaal, in een neutrale kleur. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd.



Beeldkwaliteit

