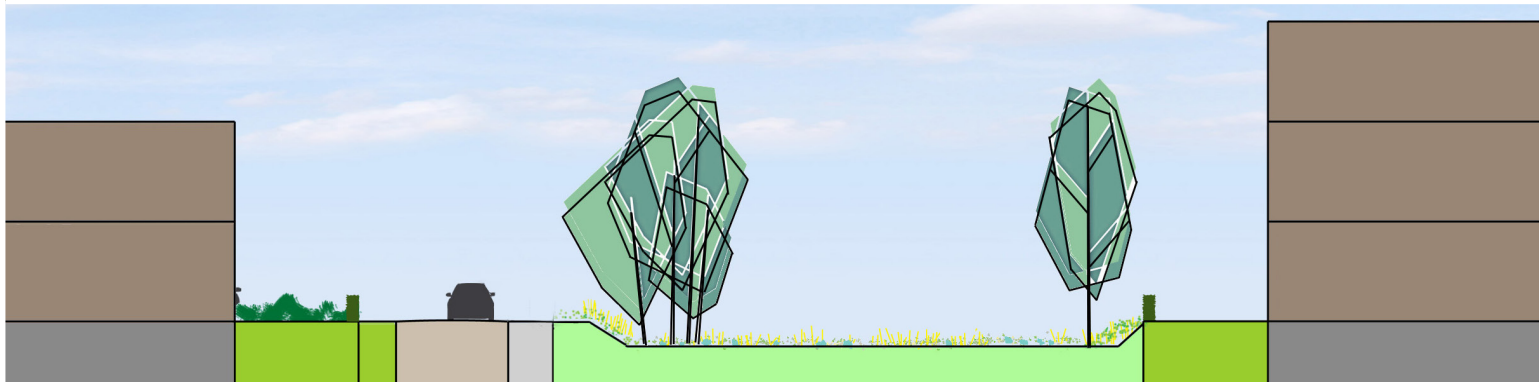




BEELDKWALITEITPLAN

BEDRIJVENTERREIN MOLENZICHT - ZUNDERT

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	03
2	UITGANGSPUNTEN	05
3	BEELD OPENBARE RUIMTE	07
	Profielen	07
	Materiaal- en kleurgebruik	09
	Groen en water	09
4	STEDENBOUWKUNDIG BEELD	12
	Situering bebouwing	12
	Inrichting bedrijfskavels	13
	Bebouwingsmassa	14
	Erfafscheidingen	14
5	ARCHITECTONISCH BEELD	15
	Algemeen	15
	Karakteristiek	15
	Materiaal- en kleurgebruik	15
	Reclame-uitingen	17
	Verlichting	17





1 INLEIDING

De gemeente Zundert is voornemens het gebied aan de Beeklaan te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Naast bedrijvigheid gaat het terrein ook ruimte bieden aan een corso-bouwplaats.

Om het bedrijventerrein te realiseren is het noodzakelijk dat hiervoor een bestemmingsplan wordt opgesteld. Voorliggend beeldkwaliteitplan is een aanvullend instrument naast het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is de intermediair tussen het stedenbouwkundige en het architectonische niveau.

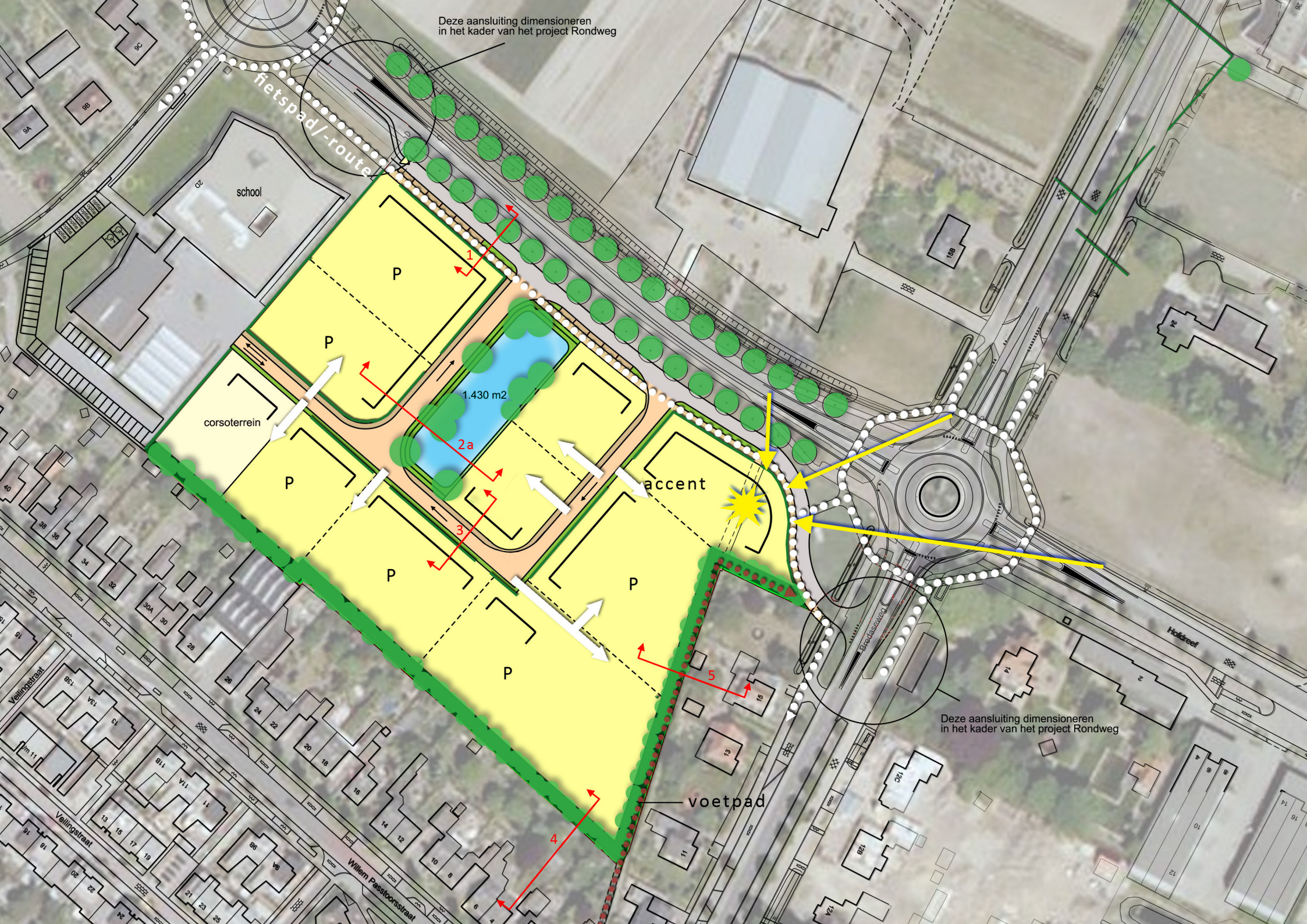
Het beeldkwaliteitplan is een integraal document voor het gehele bedrijventerrein om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project te waarborgen. Beeldkwaliteit is voor de welstandscommissie een houvast om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Beeldkwaliteitplannen vormen de schakel tussen stedenbouw en architectuur. Een goede mix tussen enerzijds individuele wensen en anderzijds een samenhangend totaalbeeld is van belang. Elk individueel kavel met bebouwing moet voldoen aan de richtlijnen die tegemoet komen aan zowel de individuele wensen als de groepswensen. Het beeldkwaliteitplan is dienstbaar aan de functionaliteit van het bedrijventerrein en bevat duidelijke regels en aanbevelingen.

Door middel van dit toetsingskader wordt samenhang gecreëerd tussen de gebouwen, de terreininrichting van de individuele kavels en het openbaar gebied.

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft in woord en beeld de spelregels voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Beeklaan te Zundert en heeft een oppervlakte van 2,4 hectare. Het plangebied wordt omsloten door de Beeklaan in het noordoosten, de achterzijde van de woningen aan de Bredaseweg en Willem Passtoorsstraat en een middelbare school in het noordwesten.



Deze aansluiting dimensioneren
in het kader van het project Rondweg

fietspad/-route

school

corsoterrein

P

P

P

P

P

P

accent

1.430 m2

2a

3

voetpad

Deze aansluiting dimensioneren
in het kader van het project Rondweg

Hofstreef

Willems Passiepoortstraat

2 UITGANGSPUNTEN

Algemeen

Het bedrijventerrein vormt aan de noordoostzijde de dorpsrand van de kern Zundert en bepaalt daarmee voor een belangrijk deel het 'gezicht' en de entree van het dorp. Dit betekent dat bij de realisatie van het bedrijventerrein zorgvuldige aandacht voor de beeldkwaliteit een voorwaarde is.

Bebouwing

- De hoek bij de rotonde (Beeklaan en Bredaseweg) vormt een accent binnen het plangebied. De hoek markeert zowel de entree van het plangebied als de entree van de kern Zundert.
- De corsobouwplaats is gesitueerd in de westelijke hoek van het plangebied. Het representatieve deel van de bedrijfsbebouwing wordt georiënteerd op de openbare ruimte.

Groen en water

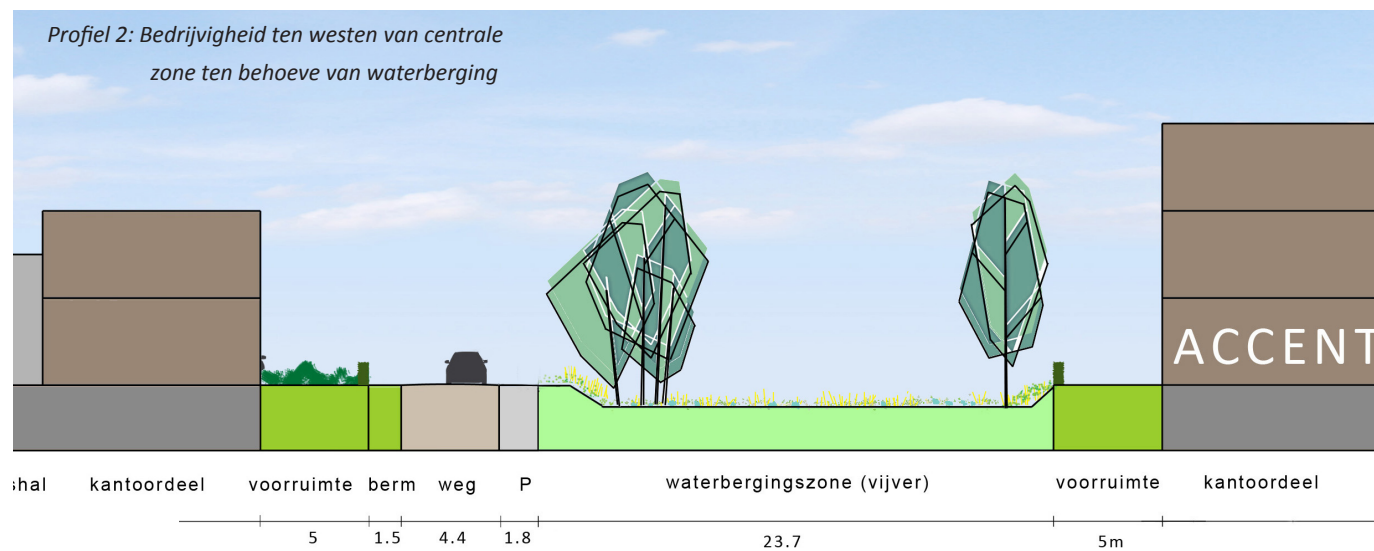
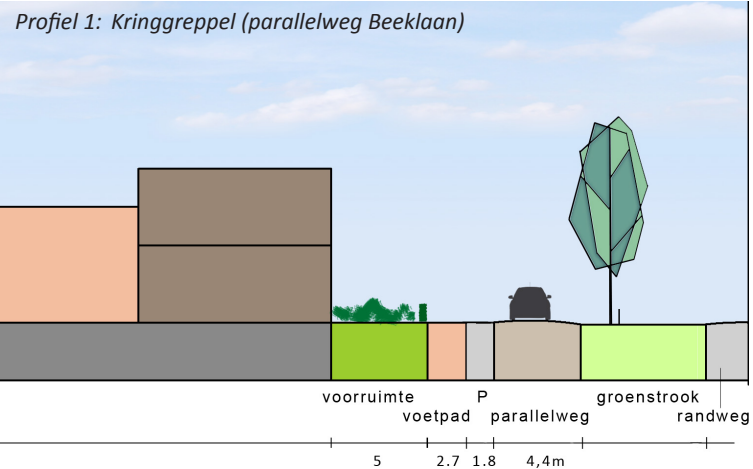
- Om de groene uitstraling van het bedrijventerrein te waarborgen hebben de voorterreinen van de bedrijfsperven een groene invulling. Tezamen met de bebouwing is deze zone bepalend voor het beeld van het bedrijventerrein en dient derhalve representatief te worden ingericht. Het situeren van hagen op de erfgrans is verplicht, de rest van het voorterrein is naar eigen inzicht in te vullen met bomen, struiken, hagen, gras of een combinatie hiervan.
- Ten behoeve van een groene afscherming naar het aangrenzende woongebied wordt op de overgang van het woongebied naar het bedrijventerrein een groene buffer aangelegd.
- De Beeklaan en de Kringgreppel (hoofdontsluitingslus) wordt landschappelijk begeleid door laanbeplanting en groene bermen en vormt daarmee een groene overgang naar het aangrenzende landschap.
- De toename van afstromend hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient binnen het plangebied geborgen en verwerkt te worden. Om deze reden is centraal in het plangebied een zone

voor waterberging (uit te voeren als wadi of vijver) opgenomen.

Verkeer en parkeren

- Het bedrijventerrein is toegankelijk via de Kringgreppel, een parallelweg van de Beeklaan (éénrichtingsverkeer, behalve voor langzaamverkeer). Vanaf de Beeklaan, nabij de rotonde Akkermolenweg, is een directe afrit naar de Kringgreppel. Het verkeer verlaat het bedrijventerrein via de aansluiting op de Bredaseweg.
- De interne ontsluitingstructuur bestaat uit een ontsluitingslus (éénrichtingsverkeer) en een separate toegangsweg (tweerichtingsverkeer) naar de corsobouwplaats en middelbare school.
- In de groene buffer in het verlengde van de Willem Passtoorsstraat wordt in de toekomstige situatie een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd.
- Het parkeren op het bedrijventerrein vindt plaats op eigen terrein. Om de groene kwaliteit op het bedrijventerrein te waarborgen, wordt niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing geparkeerd, maar op het achterterrein en/of de zijkanten van het perceel. Uitzondering hierop vormen de kavels kleiner dan 1500 m². Voor deze kavels geldt dat er maximaal 2 parkeerplaatsen voor de voorgevelrooilijn zijn toegestaan voor bezoekers.
- Per bedrijfskavel mag één inrit worden aangelegd.
- De fietsers die naar het Mencia gaan zullen uitsluitend via een toegangspoort aan de voorzijde het Mencia-terrein mogen bereiken
- Naast de huidige parkeerplaatsen die er thans al bestaan op het Mencia-terrein worden er 11 parkeerplaatsen extra gecreëerd in de hoek schuin tegenover de gymzaal en dan nog eens 7 optionele parkeerplaatsen in de bestaande groenstrook tegenover Akkermolenweg 9a. Deze optionele parkeerplaatsen worden uiteindelijk alleen aangelegd als hier uit nader onderzoek ook echt behoefte aan blijkt te zijn. Daarnaast komen er nog twee mindervalidenparkeerplaatsen tegenover de gymzaal.





3 BEELD OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte bepaalt in belangrijke mate de identiteit van het bedrijventerrein. In dit hoofdstuk worden de profielen beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het materiaal- en kleurgebruik, het groen en water.

Profielen

Kringgreppel (parallelweg Beeklaan) (profiel 1)

De Kringgreppel heeft een rijbaanbreedte van 4,4 meter. Aan de zuidzijde van de Kringgreppel ligt een aanliggende parkeerstrook van 1.8 meter breed. Ter hoogte van het Menciacollege tevens voorzien in een voetpad van 2.7 m breed. Tussen de Kringgreppel en de Beeklaan is een groenzone met gras en laanbeplanting opgenomen.

Ontsluiting bedrijventerrein (profiel 2a en 3)

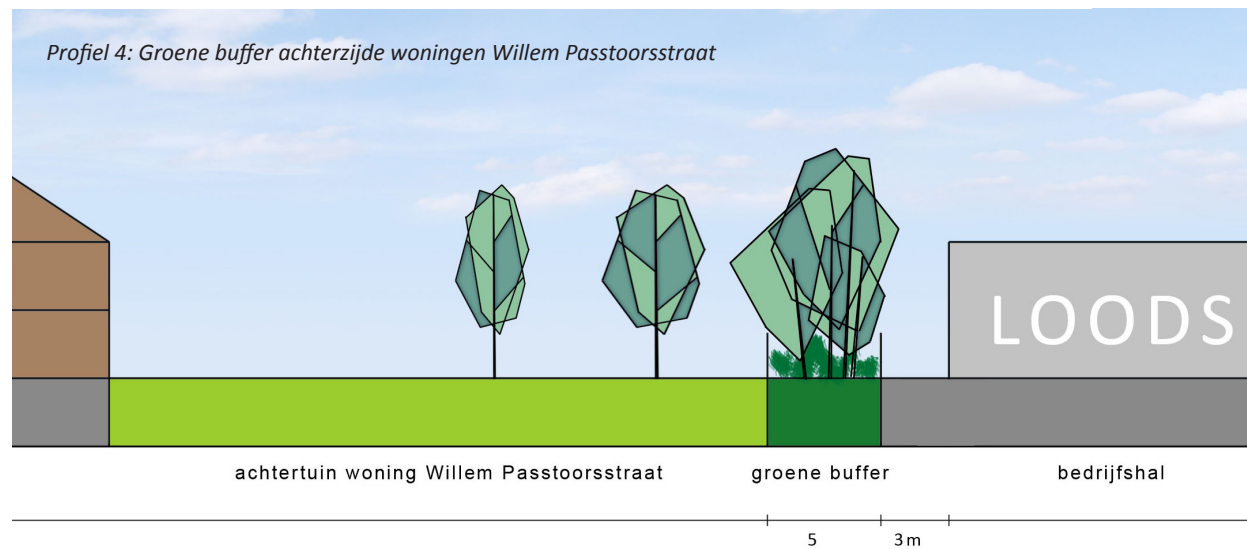
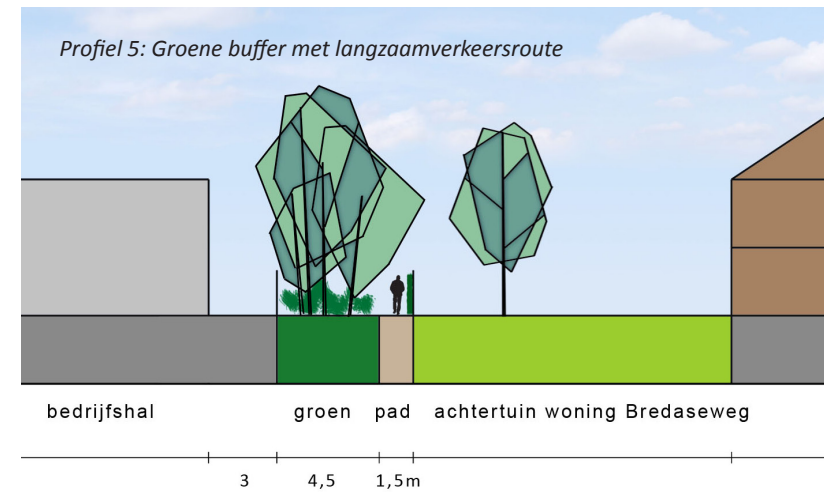
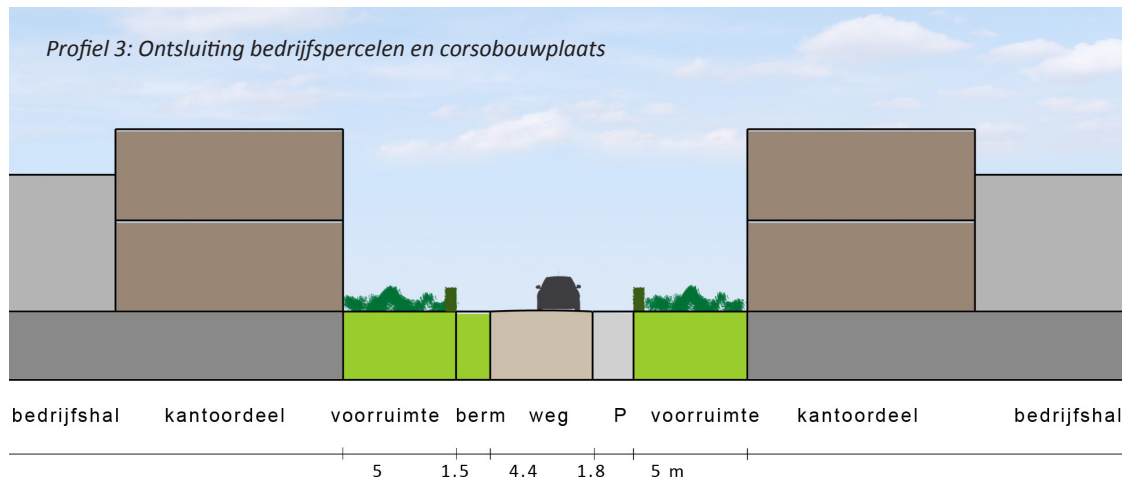
Het bedrijventerrein vormt de overgang naar het aangrenzende landschap. Een hoogwaardige landschappelijke invulling van het bedrijventerrein is daarom wenselijk. De interne structuur van het bedrijventerrein bestaat uit een rijbaan van 4,4 meter breed (éénrichtingsverkeer). Tussen de bedrijfspercelen en de rijbaan bevindt zich een berm van 1,5 meter breed. Om het groene karakter te waarborgen, hebben de voorruimten van de bedrijfspercelen een groene inrichting en is parkeren in deze voorruimte niet toegestaan.

Vanaf de ontsluitingslus (Kringgreppel) is er een zijstraat naar het corso-terrein en middelbare school. Deze heeft eenzelfde profiel als de Kringgreppel, maar twee rijrichtingen.

Direct grenzend aan de rijbaan is een centrale groene ruimte opgenomen van circa 24 meter breed. Deze groene ruimte kenmerkt zich door een zone ten behoeve van waterberging (wadi / vijver). In de waterberging is ruimte opgenomen voor bomen (inheemse soort, 1^e orde).

Groene buffer aan de achterzijde van de woningen Willem Passtoorsstraat (profiel 4)

Op de overgang van het woongebied naar het bedrijventerrein is een groenzone van 5 meter opgenomen. Deze groenzone wordt gekenmerkt door een mix van boom- en struikvormers. De erfafscheiding bestaat uit zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken gecombineerd met hagen of klimopbegroeiing.



Groene buffer met daarin opgenomen een langzaamverkeersroute (profiel 5)

Op de overgang van het woongebied naar het bedrijventerrein is een groenzone van 6 meter opgenomen. In deze groenzone is een voetpad van 1,5 meter opgenomen die vanaf de Willem Passtoorsstraat het plangebied in loopt. Het pad fungeert tevens als achterontsluiting van de woningen aan de Bredaseweg. De erfafscheiding bestaat uit zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken gecombineerd met hagen of klimopbegroeiing.

Materiaal- en kleurgebruik

- De Kringgreppel (parallelweg langs de Beeklaan) en de separate toegangsweg tot de corsobouwplaats uitvoeren in asfaltverharding (mits financieel haalbaar, anders als klinkerverharding). Uitgangspunt is dat de rijbanen qua kleur ondergeschikt zijn aan het groen in de profielen. Het asfalt dient in de kleur grijs/ antraciet uitgevoerd te worden.
- De Kringgreppel (ontsluitingslus van het bedrijventerrein) en het fietspad uitvoeren in klinkerverharding in een natuurlijke kleurstelling.
- Het voetpad in de groene buffer (verlengde Willem Passtoorsstraat) uitvoeren in een half- of klinkerverharding.
- De erfafscheidingen tussen twee bedrijfskavels, de omliggende woonbebouwing en de school worden uniform uitgevoerd met zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken gecombineerd met hagen of klimopbegroeiing.

Groen en water

- Uitgangspunt voor het groen in de profielen is dat er een landschappelijke structuur ontstaat die aansluit op het groene karakter van het aangrenzende landschap. De Beeklaan en de Kringgreppel (parallelweg van de Beeklaan en de ontsluitingslus van het bedrijventerrein Molenzicht) dienen begeleid te worden door bomen en groene bermen.
 - Beeklaan: De bestaande laanstructuur ter hoogte van de Hofdreef doortrekken naar de Beeklaan.
 - Hagen: Aan de voorzijde van de bedrijfspercelen lage hagen van een inheemse soort toepassen (bijv. beukenhaag - *Fagus sylvatica*).
 - Waterberging: Centraal in het plangebied is een zone ten behoeve van de waterberging gesitueerd. Deze zone wordt ingericht als vijver (voorwaarde is dat waterkwaliteit gegarandeerd is) of wadi. Voor de zone met waterberging wordt een natuurlijke begroeiing voorgestaan, eventueel ondersteund door middel van het aanbrengen van enkele plantensoorten zoals riet, mattenbies, grote en kleine lisdodde.
- Voor de taluds rondom de waterberging en in het geval dat de waterberging als wadi wordt uitgevoerd, wordt een bloemrijk grasmengsel toegepast. Daarnaast is er ruimte voor bomen die passen bij de landschappelijke situatie (bijv. *Quercus robur* op de randen en *Alnus glutinosa* (zwarte els) op de nattere delen) in de vorm van enkele solitaire bomen, boomgroepen en / of bomenrijen.



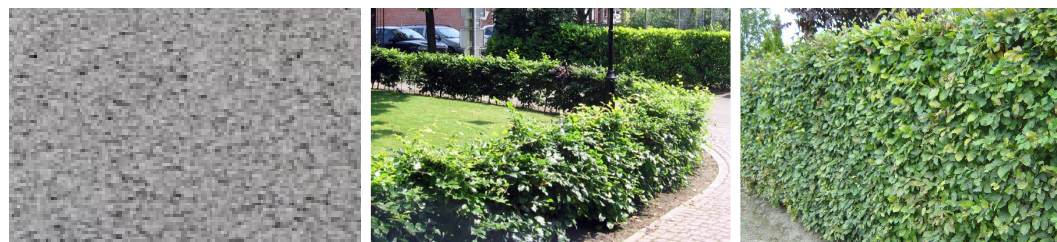
SFEERIMPRESSIE ZONE VOOR WATERBERGING (WADI / VIJVER)



SFEERIMPRESSIE GROENE BUFFER



KLINKERVERHARDING



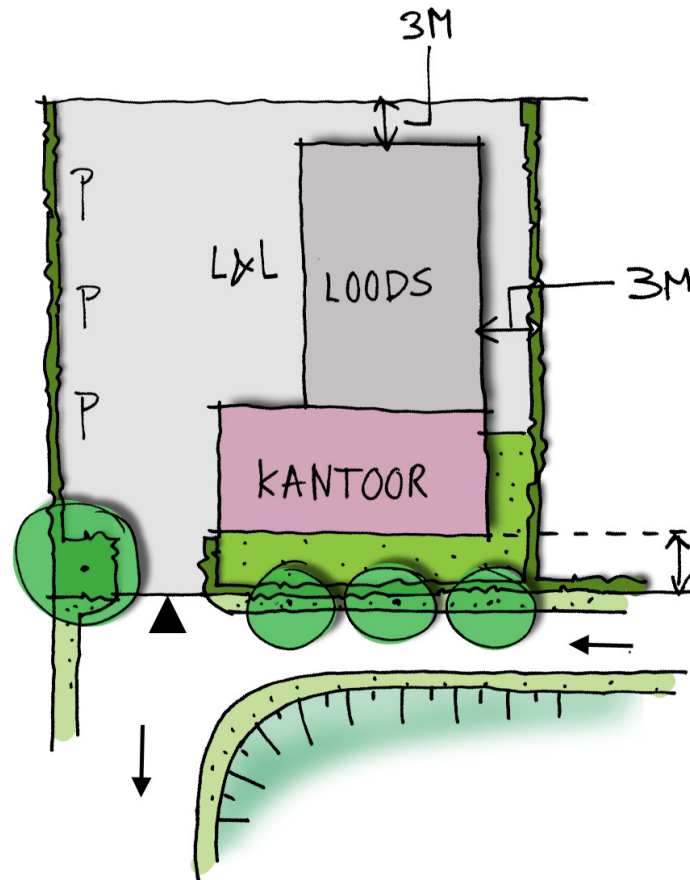
ASFALT

BEUKENHAGEN



EIKENLAAN

4 STEDENBOUWKUNDIG BEELD



Situering bebouwing

Oriëntatie bebouwing

De bebouwing bestaat uit drie typologieën:

- **Bebouwingsaccent rotonde:** De hoek bij de rotonde Bredaseweg / Beeklaan is de meest representatieve kavel van het plangebied en dient derhalve een bebouwingsaccent te krijgen. Het bebouwingsaccent markeert zowel de entree van het plangebied als de entree van Zundert. Het bebouwingsaccent dient zich te onderscheiden ten opzichte van de overige bebouwing door de ambitie die het uitstraalt, bijvoorbeeld in de massa, vorm, architectuur, materialisering of een combinatie daarvan.
- **Kantoordeel:** Het kantoordeel (geldend voor andere bebouwing dan het bebouwingsaccent), dat vaak in architectonisch opzicht voor een representatief beeld zorgt, dient zich te oriënteren op de openbare ruimte (wandvorming). De bebouwing die aan twee zijden aan de openbare ruimte ligt, dient een tweezijdige oriëntatie te hebben, waarbij de hoofdoriëntatie is gericht op de hoofdontsluitingsroute.
- **Bedrijfsdeel:** Het bedrijfsdeel (de loods) dat zich als ondergeschikte bebouwing op de achtergrond bevindt. Bij hoekkavels is de loods gesitueerd aan de openbare ruimte van de laagste orde.

Rooilijnen

De voorgevelrooilijn ligt op een minimale afstand van 5 meter uit de perceelsgrens. De bebouwing dient op een minimale afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Inrichting bedrijfskavels

Algemeen

Voor de kavels op het bedrijventerrein geldt een maximaal bebouwingspercentage van 65%. De resterende ruimte per kavel wordt benut voor parkeren, inritten, laden en lossen en buitenopslag.

Voorterrein

Het voorterrein heeft een overwegend groene invulling (bomen, struiken, hagen, gras). Om aan de voorzijde de groene kwaliteit te waarborgen is verharding slechts toegestaan indien functioneel noodzakelijk (bv inrit naar achterterrein, pad naar entree). Parkeren is niet toegestaan op het voorterrein, uitzondering vormen de kavels kleiner dan 1500 m². Hiervoor mogen maximaal 2 parkeerplaatsen op het voorterrein gerealiseerd worden voor bezoekers mits deze worden ingepast in de groene invulling.

Inritten

Per bedrijfskavel is één inrit toegestaan. Indien een bedrijfskavel aan meerdere zijden grenst aan het openbaar gebied zijn twee inritten toegestaan.

Parkeren

Het parkeren, voor zowel auto's, vrachtwagen en fietsen dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Het parkeren dient plaats te vinden achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing.

Laden en lossen

Het laden en lossen dient te geschieden achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing. De openbare ruimte mag, vanwege de doorstroming van de wegen en de gewenste uitstraling, niet gebruikt worden voor het laden-en-lossen.

Buitenopslag en stalling

Het opslaan en stallen van materieel dient inpandig plaats te vinden. Buitenopslag en stalling op het terrein is niet toegestaan.

Bebouwingsmassa

Vorm

De bebouwing op het bedrijventerrein dient een eenduidige vorm te hebben. Dit komt tot uiting in een strakke contour en het streven naar één bouwvolume. Wanneer er sprake is van meerdere bouwdelen, dient er een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling te zijn. De bedrijfsvoering is bepalend voor de vorm, hetgeen zich doorgaans vertaalt in een gesloten rechthoekige vorm / massa.

Kantoordeel en bedrijfsdeel

Een bedrijfsgebouw bestaat over het algemeen uit twee delen: een kantoordeel en een bedrijfsdeel. De twee onderdelen vormen samen een compositie.

Het kantoordeel van het bedrijf is gesitueerd aan de representatieve zijde van de kavel. Het bestaat overwegend uit het meest 'open' bebouwingsdeel en vormt hierdoor het visitekaartje van het bedrijf. Tevens biedt de architectuur van het kantoordeel een kans voor een bedrijf om zich te onderscheiden van andere bedrijven. De hoofdentree wordt veelal in het kantoordeel gesitueerd. Het is niet per definitie zo dat het kantoordeel volledig gevuld moet zijn met kantoorruimte. Hier kunnen ook andere functies, zoals een kantine, gesitueerd worden. Het gaat er meer om dat in ruimtelijk opzicht een onderverdeling zichtbaar is in het gebouw. Het kantoordeel dient altijd langs de inrit van de bedrijfskavel gesitueerd te worden.

Het bedrijfsdeel is gesitueerd aan de achterzijde van het perceel en is zowel in positie en verschijningsvorm ondergeschikt aan het kantoordeel.

Maatvoering

De maximale hoogte van de bebouwing binnen het plangebied bedraagt conform het bestemmingsplan 8 meter. Indien het bouwprogramma slechts ruimte biedt voor één bouwlaag dan dient de voorgevel minimaal doorgetrokken te worden tot 6,0 m in de vorm van een schijngevel.

Een uitzondering hierop vormt het bebouwingsaccent op de hoek bij de rotonde. Hier is voor het kantoordeel een maximale hoogte van 12 meter toegestaan. Indien het bouwprogramma slechts ruimte biedt voor een gebouw lager dan 10,0 m dan dient de voorgevel minimaal doorgetrokken te worden tot 10,0 m in de vorm van een schijngevel.

De schijngevel dient integraal onderdeel te zijn van de architectuur en kan tevens dienst doen voor situering van reclame-uitingen.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen tussen twee bedrijfskavels, de omliggende woonbebouwing en de school worden uniform uitgevoerd met zwarte buishekwerken of zwarte gaashekwerken gecombineerd met hagen of klimopbegroeiing. Aan de voorzijde lage hagen toepassen. Op het achterterrein zijn in verband met de veiligheid hoge hekwerken gecombineerd met groen toegestaan. Deze hekwerken zijn uit het zicht onttrokken door ze op ruime afstand achter de voorgevelrooilijn te plaatsen.

5 ARCHITECTONISCH BEELD

Algemeen

De bebouwing uitvoeren als een hoogwaardige uniforme architectuur die bijdraagt aan de realisatie van een eenduidig en tijdsbestendig bedrijventerrein.

Karakteristiek

- De bebouwing dient een eigentijdse verschijningsvorm te hebben, die tot uiting komt in een eenduidige bouwstijl. Deze bouwstijl is te typeren als eigentijds en functioneel.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen kantoor- en bedrijfsdeel, waarbij het kantoordeel een meer representatieve uitstraling heeft.
- De kantoordelen, bedrijfsdelen en overige gebouwen dienen per kavel in samenhang te worden ontworpen, waarbij nadrukkelijk de aandacht vereist is voor de uitstraling naar de openbare weg.

Materiaal en kleurgebruik

Bebouwingsaccent rotonde

- Voor het bebouwingsaccent geldt een hoge ambitie voor de architectonische beeldkwaliteit. Gezien de markante situering dient de bebouwing een representatieve en 'open' uitstraling te krijgen naar zowel de Beeklaan als de Bredaseweg.
- Het open karakter van het accent wordt bewerkstelligd door het overwegend toepassing van puin met glas. Meer gesloten materialen (bv bakstenen, stucwerk, hout, plaatmateriaal) worden op ondergeschikte wijze toegepast in het gebouw.
- Voor het hoekaccent geldt een vrije keuze in materiaalgebruik (mits het geheel een open karakter oplevert), bij voorkeur duurzame materialen met een natuurlijke uitstraling (bv geen schreeuwerige kleuren).

Kantoordeel

- De uitvoering van het kantoordeel is afwijkend in materiaal en kleur ten opzichte van het bedrijfsdeel om de individuele herkenbaarheid van het bedrijf tot uitdrukking te laten komen.
- Het kantoordeel vervult een belangrijke rol voor wat betreft de uitstraling en representatie van het bedrijf. Er dient dus specifiek aandacht te zijn voor het materiaalgebruik en de vormgeving / detaillering van het kantoordeel van het bedrijf.
- De voorgevel van het kantoor dient bij voorkeur uitgevoerd te worden in baksteen. Het is tevens mogelijk om andere duurzame materialen toe te passen.
- Indien gebruik gemaakt wordt van andere materialen dan baksteen dient sprake te zijn van een donkere kleur, die contrasteert met de kleur van het bedrijfsdeel.
- In de gevel zijn accenten van andere materialen toegestaan, mits ze ondergeschikt worden toegepast ten aanzien van het hoofdmateriaal. De voorkeur gaat uit om de accenten uit te voeren in staal, glas of beton.

Bedrijfsdeel

- Het basismateriaal voor de bedrijfsdelen bestaat uit plaatmateriaal. De kleurstelling dient neutraal te zijn, bij voorkeur in lichte grijs tinten (geen schreeuwerige of dominante kleuren). De voorkeur heeft een metaalafwerking. Het plaatmateriaal mag zowel verticaal als horizontaal worden uitgevoerd.
- Het bedrijfsdeel dient in samenhang met het kantoordeel te worden ontworpen. Dit vertaalt zich in een goede verhouding van de twee functionele ruimtes.
- Als een gevel van het bedrijfsdeel zich oriënteert op de hoofdontsluitingweg dient deze gevel, in samenhang met het eventuele kantoordeel, voor een representatieve uitstraling van het bedrijf te zorgen.
- De gevel van het bedrijfsdeel dient qua architectuur ondergeschikt te zijn aan het kantoordeel. Accenten in de vorm van raampartijen, materiaal- en kleurgebruik zijn toegestaan.



IMPRESSIE ARCHITECTONISCH BEELD - BEBOUWINGSACCENT ROTONDE

Reclame-uitingen

- De reclame-uitingen of de situering van toekomstige reclame-uitingen (bv reservering op gevel of paneel) dienen in het ontwerp van het gebouw meegenomen worden, ze zijn integraal onderdeel van het gebouw.
- De reclame op de gevel mag de ritmiek van deze gevel, de wanden en ramen niet verstoren en de reclame is, in relatie tot de bebouwing, bescheiden in maat.
- Voorkomen dient te worden dat reclame-uitingen het beeld negatief overheersen door omvang, kleurgebruik en/of impact.

Verlichting

- Het extra aanlichten van bedrijven in de avond kan voor een extra accent zorgen. De verlichting mag geen verstoring vormen; er moet sprake zijn van een rustige sfeer.



IMPRESSIE ARCHITECTONISCH BEELD - KANTOORDEEL



IMPRESSIE ARCHITECTONISCH BEELD - BEDRIJFSDEEL



NATUURLIJKE UITSTRALING METSELWERK



IMPRESSIE RECLAME-UITINGEN

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Zundert



croonenburo5



Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 3253223
F (043) 3255996
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

Beneluxweg 125
Postbus 40
4904 SJ Oosterhout
T (0162) 487500
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

projectnummer I ind01-0256923-02g-
6 mei 2015