



BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN KLEINE HOEVEN FASE II

Gemeente Reusel de Mierden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Leeswijzer	5
2. Het plan	7
2.1 Stedenbouwkundig ontwerp Fase II	8
3. Bouwstenen private kavels	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Algemene bouwstenen	10



HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Kleine Hoeven is een bedrijventerrein(ontwikkeling) voor lokale bedrijvigheid aan de oostzijde van de kern Reusel. Het bedrijventerrein bestaat uit twee deelgebieden:

- Fase I: het gebied ten noorden van de wegen Weijereind en de Kleine Hoeven;
- Fase II: het gebied ten zuiden van de wegen Weijereind en de Kleine Hoeven.

Fase I is inmiddels ontwikkeld en voor Fase II is dit beeldkwaliteitplan geactualiseerd.

Gelet op de doelstellingen van het bestemmingsplan is het bewaken van de samenhang van de verschillende planonderdelen onderling en de relatie met de bestaande situatie van groot belang. Het voorliggende beeldkwaliteitplan zal fungeren als toetsingskader voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor de omgevingsvergunningaanvragen voor deze locatie.

Beeldkwaliteitplannen zijn de schakel tussen stedenbouw en architectuur. Een goede mix tussen enerzijds individuele wensen en anderzijds een samenhangend totaalbeeld is van belang. Elke individuele kavel met bebouwing moet voldoen aan richtlijnen die tegemoetkomen aan zowel de individuele als de groepswensen. Beeldkwaliteit is voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit een houvast om individuele bouwplannen te toetsen in relatie tot het grotere stedenbouwkundige geheel. Tevens zal de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit inspirerend, meedenkend, coördinerend en sturend zijn. Naast dit beeldkwaliteitsplan zal voor Kleine Hoeven fase II worden gewerkt met kavelpaspoorten, waarin de gemeente nadere eisen formuleert met betrekking tot diverse thema's, waaronder beeldkwaliteit en duurzaamheid. Een deel van de eisen volgt dan ook uit dit beeldkwaliteitsplan.

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Het plangebied van bedrijventerrein Kleine Hoeven is voor fase I onderverdeeld in een drietal deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn beeldkwaliteitsregels en bouwstenen opgesteld die de beoogde kwaliteit en samenhang van de bebouwing binnen dit deel garanderen. Hierbij spelen aspecten als zicht, ligging, functionaliteit en representativiteit een belangrijke rol. In hoofdstuk 3 worden de algemene bouwstenen van de private kavels en per deelgebied de specifieke bouwstenen belicht.

HOOFDSTUK 2 HET PLAN

2.1 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE II

Uitgangspunt voor bedrijventerrein Kleine Hoeven is een sterke verankering in het onder- en omliggende landschap. Er is gekozen voor een sterk en robuust landschappelijk casco bestaande uit een aantal bouwstenen die tezamen structuurbepalend worden in het gebied:

- Een robuuste landschappelijke inpassing met toegevoegde waarde voor klimaatadaptatie en biodiversiteit aan de randen van het plangebied;
- De ontsluiting is intern gericht en takt aan op bestaande ontsluitingswegen Hamelendijk en Kleine Hoeven, die worden opgewaardeerd;
- Zicht- en looplijnen uit Fase I worden doorgezet in Fase II;
- Waterberging wordt voorzien in plangebied Fase I en deels ook in Fase II;
- Achterzijdes van panden en buitenterreinen zijn niet waarneembaar vanaf het buitengebied door de aanleg van robuuste groenzones.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp wordt hierbij verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan bedrijventerrein Kleine Hoeven.



HOOFDSTUK 3

BOUWSTENEN PRIVATE KAVELS

3.1 INLEIDING

Voor de bouwstenen voor private kavels wordt aangesloten bij de 'Algemene bouwstenen' uit het beeldkwaliteitsplan voor Fase I. Deze algemene bouwstenen hebben betrekking op alle private kavels op bedrijventerrein Kleine Hoeven, en komen in de volgende paragrafen aan de orde.

3.2 ALGEMENE BOUWSTENEN

Geïntegreerd bouwvolume

Een bedrijfsgebouw bestaat uit twee delen, een bedrijfshal en een kantoordeel. Deze twee functies worden ondergebracht in een bouwvolume. Door de compacte vorm ontstaat een gunstige verhouding tussen het volume en het oppervlak, dat aansluit op het thema duurzaamheid. Het bouwvolume: "de doos" bestaat uit een gladde contour. Om het representatieve deel van het bedrijf binnen de totale doos herkenbaar te laten zijn, wordt voorgesteld dit deel in materiaalgebruik, een eventuele teruglegging en het toepassen van veel glas af te laten wijken van het overige deel. Om het kantoorgedeelte (of representatieve deel) van het gebouw te accentueren is het mogelijk om dit deel terug te leggen (maximaal 3 meter gerekend vanuit de voorgevelrooilijn). Deze teruglegging is echter alleen mogelijk als de totale "dooscontour" in tact blijft door ter plaatse van de teruglegging het dak door te laten lopen. Hierbij ligt de uiterste daklijn van de teruglegging altijd in de voorgevelrooilijn (middels een denkbeeldige verticale projectie van deze daklijn). De ruimte tussen de teruglegging en de voorgevelrooilijn mag niet voor het laden en lossen en/of het parkeren worden gebruikt.

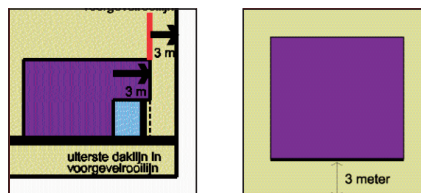
Voorgevelrooilijn

De gewenste uniformiteit in het gevelbeeld komt tot stand door de

voorgevel in één rooilijn te plaatsen. De voorgevelrooilijn ligt op 3 meter vanuit de voorste kavelgrens (grens openbaar gebied-private kavel).

Bij een eventuele teruglegging van het kantoordeel, of het representatieve deel van de gevel, wordt over de gehele teruglegging het dak doorgezet, waarbij de verticale projectie van de uiterste daklijn in de voorgevelrooilijn staat. Bij hoeksituaties kunnen hoeken op deze plekken wordengemarkeerd.

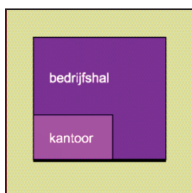
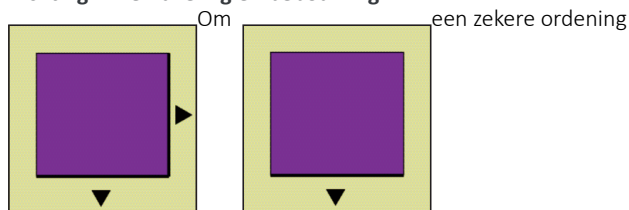
Oriëntatie



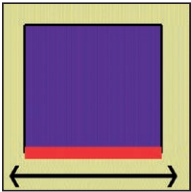
De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht, zoals kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf.

Deze functies zorgen immers voor levendigheid en voor een goede presentatie van het bedrijf aan de openbare weg. Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om te voorkomen dat blinde gevels, opslagterreinen of onaantrekkelijke hekwerken grenzen aan het openbaar gebied.

Richting in verkaveling en bebouwing



te bereiken, liggen de hoofdrichtingen van de bebouwing en de kavelgrenzen evenwijdig aan de weg. Op plaatsen waar een accent in de architectuur wenselijk is, bijvoorbeeld op hoeksituaties, is het mogelijk hiervan af te wijken.



Architectuur

Architectuur speelt een belangrijke rol in de bedrijfsfilosofie en uitstraling van een bedrijf, oftewel het is het visitekaartje van het bedrijf. Een specifieke architectuur maakt het bedrijf echter gevoelig voor bedrijfswisselingen of verandering van presentatie/visie van het bedrijf. Verschillende architectuurstijlen op een bedrijventerrein leveren ook een onrustige uitstraling op voor het totale terrein, vooral bij kavelgroottes zoals die op bedrijventerrein Kleine Hoeven worden uitgegeven.

Voor het hele bedrijventerrein wordt een hoogwaardige uniforme architectuur voorgesteld dat bijdraagt aan de realisatie van een duurzaam, eenduidig en tijdsbestendig bedrijventerrein. Hoogwaardige architectuur vertaalt zich in:

- Een eenduidige bouwstijl: modern, robuust en zakelijk. Het toepassen van klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen, ornamenten) zijn niet toegestaan.
- Een eenduidige vorm: een strakke “dooscontour”, waarbij de doos vrij blijft van uitstulpingen. Dit levert een strak en egaal totaalbeeld op.
- Een open en gesloten deel. De bedrijfshal behoort tot

het gesloten deel van de doos, het kantoor- en andere representatieve delen vormen de open delen van de doos.

- De voorgevel blijft in principe vrij van overheaddeuren, immers het laden en lossen bevindt zich achter de voorgevelrooilijn. Uitzondering moeten goed gemotiveerd worden en architectonisch in de gevel worden geïntegreerd.

Materialisering

Het toepassen van een eenduidig materialenpalet zorgt voor een eenheid binnen de grote verscheidenheid aan bedrijven.

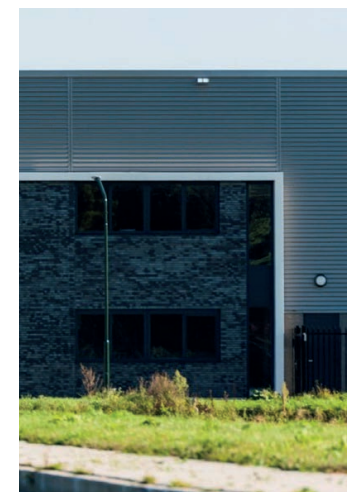
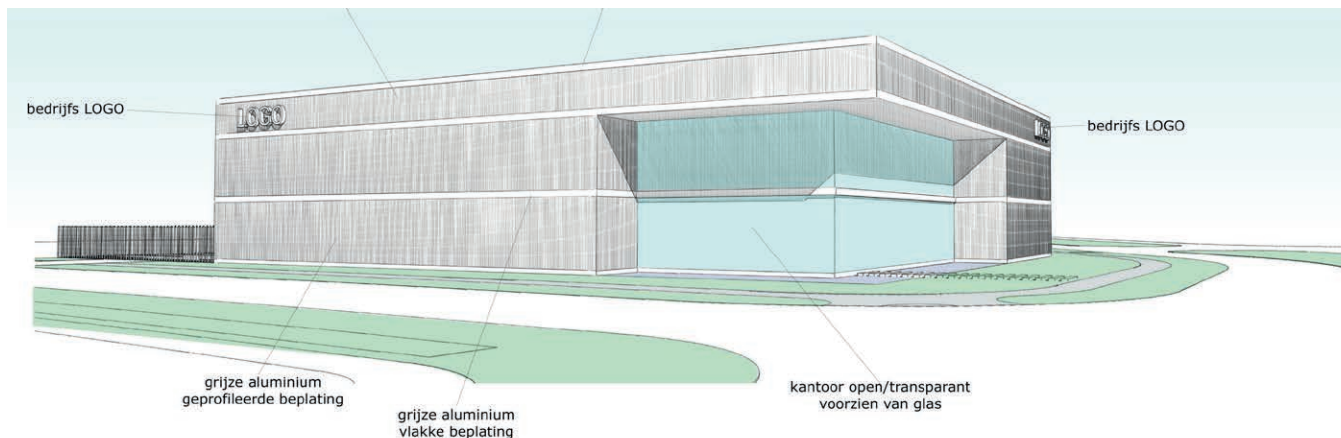
Materiaalgebruik bedrijfshal

Voor de bedrijfshallen wordt als materialisering een metaalafwerking in een eenduidige kleur grijs voorgesteld. De gevel van de bedrijfshal wordt bij voorkeur uitgevoerd in grijs aluminium. De bedrijfshallen hebben een gladde contour, maar mogen in textuur van elkaar afwijken, zoals het toepassen van geprofileerde platen, of platen waarop een textuur is aangebracht of vierkante platen.

Materiaalgebruik kantoordeel

De kantoor delen hebben een rol in de individuele presentatie van het bedrijf. De uitvoering van het kantoordeel en het representatieve deel, kan afwijkend zijn in materiaal en kleur om de individuele herkenbaarheid van een bedrijf tot uitdrukking te brengen.

Het materiaalgebruik mag afwijken van de bedrijfshal. Voorop staat echter dat het materiaalgebruik aansluit op de algehele hoogwaardige architectuur van het bedrijventerrein. Stoerheid staat hoog in het vaandel. Het toepassen van staal en glas worden hierbij aanbevolen.

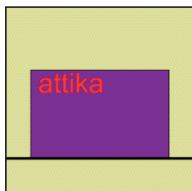


Reclame

Herkenbaarheid en vindbaarheid. Twee voor bedrijven belangrijke reclame-aspecten. Een overvloed aan reclameuitingen doet snel afbreuk aan de totale uitstraling van een terrein en aan de vindbaarheid van het bedrijf. De kracht van reclame ligt in de beperking.

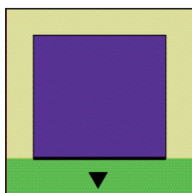
De spelregels voor reclameuitingen zijn:

- Eén naamsaanduiding per gebouw, uitgezonderd hoeksituaties, één extra reclame-uiting in de zijgevel en bedrijven met een tweede representatieve gevel;
- Reclame alleen aan en niet op gevels. Reclame-uiting als verbindingsstuk tussen twee samenhangende gebouw(del) en is toegestaan, zolang de uiting niet verder komt dan de voorzijde van de gevels;
- De naamsaanduiding is een losse grafische toevoeging, die architectuur, gevelindeling en ritmering van ramen en wanden niet mag verstoren maar juist wel kan versterken;
- Vrijstaande reclameobjecten zijn niet toegestaan;
- De reclame-uitingen maken onderdeel uit van het totaalontwerp van het bedrijf. De plek en de grootte van de reclame-uitingen dienen in de bouwtekeningen (ten behoeve van de omgevingsvergunning) te worden aangegeven, teneinde een beoordeling door de adviescommissie welstandzorg mogelijk te maken.



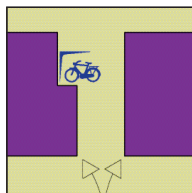
Voorterrein

De ruimte voor de voorgevelrooilijn, het voorterrein, blijft vrij van bebouwing en objecten. Deze ruimte wordt voor 80% beplant met bloemrijk groen en een haagbeuk op de voorste kavelgrens tegen het openbaar gebied aan. Hierdoor ontstaat een uniform beeld, wat bijdraagt aan het representatieve karakter van het bedrijventerrein. Achter de haag kan een eventueel hekwerk (maximaal 1 meter hoog) en een eigen tuininrichting worden gemaakt.



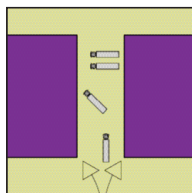
Fietsvoorzieningen

Fietsvoorzieningen krijgen een plaats achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op de architectuur van de bebouwing. Ieder terrein dient voorzien te zijn van een fietsvoorziening.



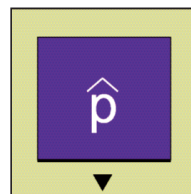
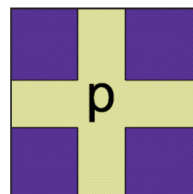
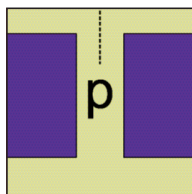
Laden en lossen

Het rangeren dient te geschieden op eigen terrein, achter de voorgevelrooilijn. Het frequent laden en lossen geschiedt bij voorkeur aan de zij- en achterkanten.



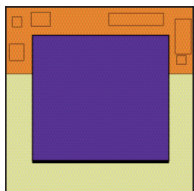
Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein, conform de gemeentelijke parkeernormen. Parkeren vindt plaats achter de voor-gevelrooilijn, waar mogelijk gecombineerd met een naastgelegen bedrijf. In het kader van intensief ruimtegebruik kan, waar mogelijk, worden gedacht om het parkeren in het gebouw op te nemen (onder, in of op), of in geclusterde vorm met een aangrenzend bedrijfsgebouw. Het is van belang dat er tussen de ondernemers vroegtijdig overleg is om te komen tot een gezamenlijke parkeeroplossing.



Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan vanaf 5 meter achter de voorgevelrooilijn. De buitenopslag mag in geen geval zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bij kavels grenzend aan het landelijk gebied is de opslag afgeschermd door struweel, een schanskorf of een aarden wal aan de zijde van het landelijk gebied. De buitenopslag mag niet boven de afscherming uitsteken.

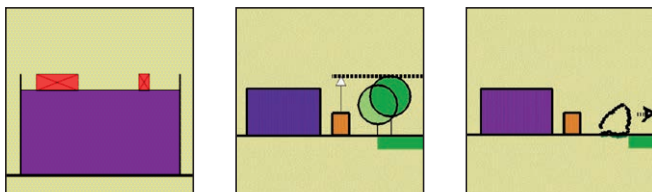


Transformatorhuizen

De transformatorhuizen mogen geen afbreuk doen aan het gebruik van de openbare ruimte of een belemmering vormen in zichtlijnen. De transformatorhuizen sluiten qua architectuur aan op het totale architectuurbeeld van het plangebied. Transformatorhuizen krijgen dezelfde metaalbeplating en detaillering als de bedrijfshallen (een gladde doos in RAL 9007).

Dakopbouwen, masten, antennes en andere objecten

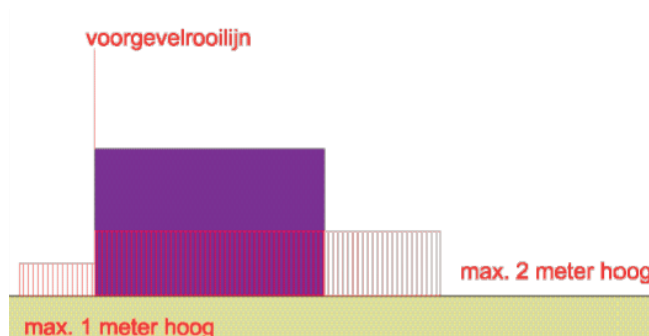
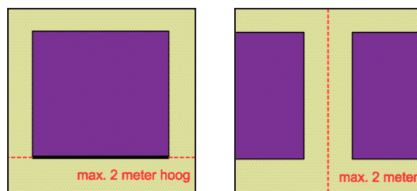
Eventuele dakconstructies voor ventilatie, masten, antennes en andere noodzakelijke objecten mogen niet boven het dak uitsteken. De objecten moeten in de bouwmasa worden geïntegreerd en vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. De gevels moeten vrij gehouden worden van uitstekende objecten, met uitzondering van de voorgestelde lichtarmaturen en eventuele bewakingscamera's. Lichtuitstraling naar het buitengebied dient daarbij voorkomen te worden.



Hekwerken

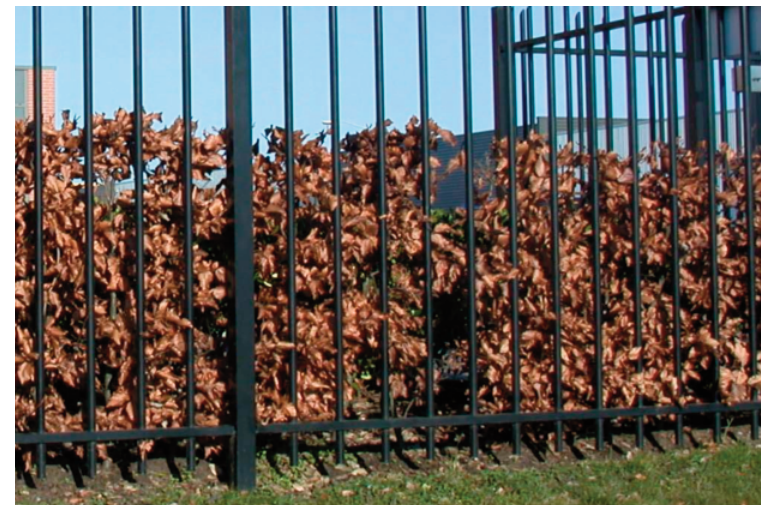
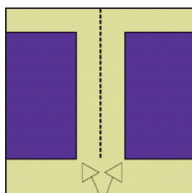
Eventuele hekwerken worden achter de voorgevelrooilijn, of in het verlengde van de rooilijn geplaatst met een hoogte van maximaal 2 meter.

Voor de voorgevelrooilijn wordt bij voorkeur geen hekwerk geplaatst. Bij uiterste noodzaak mag het hekwerk voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog zijn, bij voorkeur achter een haagbeuk. Verticale spijlhekwerken worden voorgesteld in signaalzwart (RAL 9004) met spijlen door de boven- en onderligger.



Inritten

Per bedrijfskavel wordt in principe één inrit aangelegd, met uitzondering van hoekpercelen. Dit bevordert het intensief ruimtegebruik en verbetert bovendien de verkeersveiligheid. Eén inrit voor twee bedrijven is bij voorkeur niet breder dan 12 meter. Aan de zijde van de Hamelendijk en de Kleine Hoeven worden inritten beperkt toegestaan vanwege doorgaande functie van de wegen.



Colofon

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Kleine Hoeven Fase II
Projectnummer:	51009762
Datum:	Oktober 2023
Opgesteld door: (herziening Fase II)	Sweco Nederland B.V.
Opdrachtgever:	Gemeente Reusel de Mierden