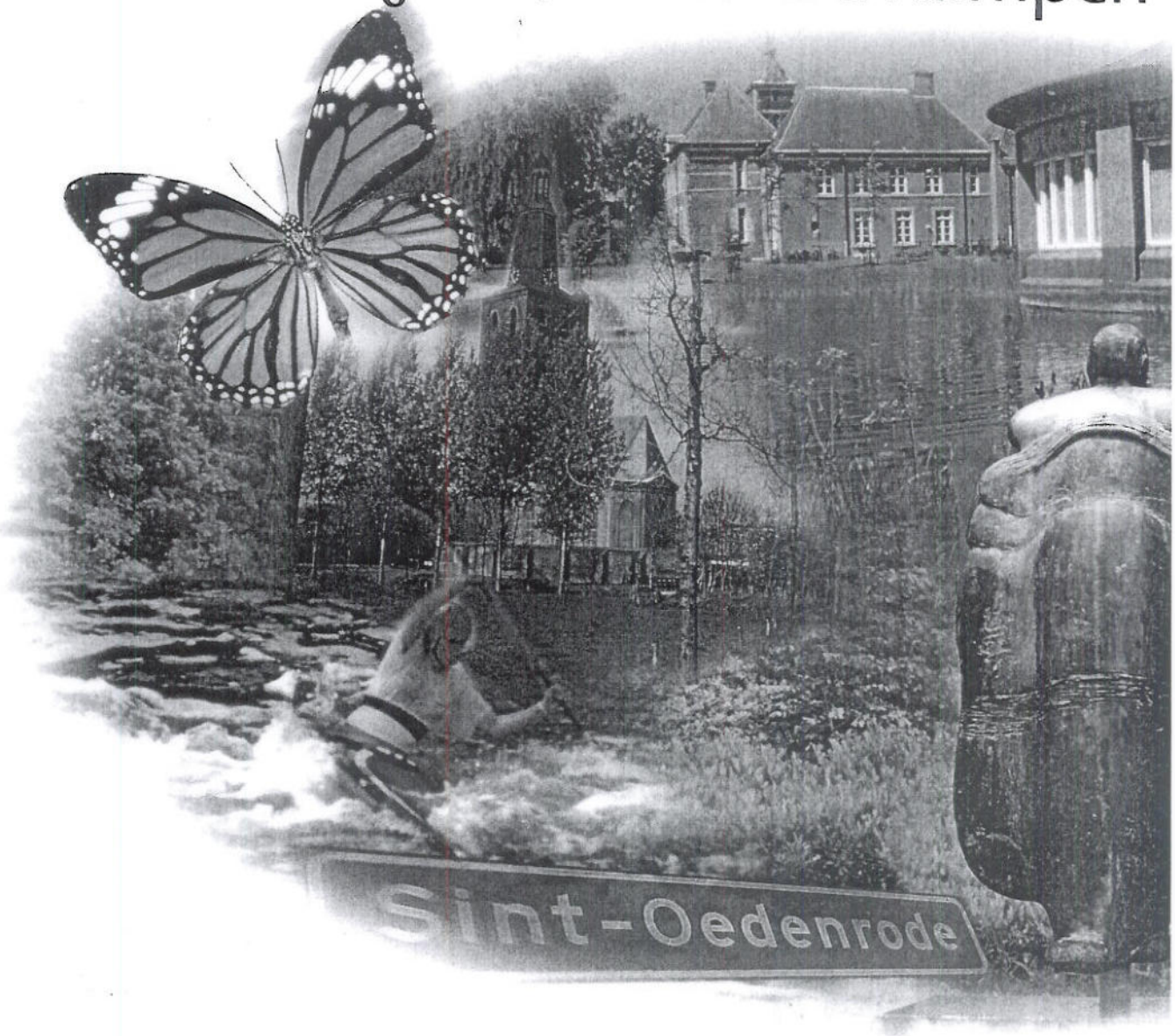
Beeldkwaliteitsplan
Bedrijventerrein "De Kampen"



SINT-OEDENRO

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein De Kampen.

1. Inleiding.

Zowel op landelijk als plaatselijk niveau wordt de laatste jaren steeds meer gesproken over de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aan de gebouwde omgeving, het woon- en werkklimaat, worden door de samenleving allerlei en steeds hogere eisen gesteld, die niet langer alleen maar functioneel van aard zijn. De beleving, welke voor een groot gedeelte bepaald wordt door de uiterlijke verschijningsvorm, speelt een steeds belangrijkere rol. Met andere woorden de kwaliteit van de gebouwde omgeving speelt een steeds belangrijkere rol. De gebouwde omgeving is het geheel dat gevormd wordt door de openbare ruimte, de daaraan gelegen vaak particuliere gronden en de daarop aanwezige bebouwing.

Bij ontwikkelingen in het verleden van verschillende plannen, voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen, hebben we kunnen constateren dat de kwaliteit van het totale eindresultaat niet overal is geworden wat er voor ogen stond. De veelheid aan architectuurvormen en -stijlen, de situering van gebouwen met verschillen in hoogten, dakvormen, materiaalkeuze en kleurstelling naast elkaar, hebben er toe geleid dat het beeld van het totaal minder is geworden dan de som van de afzonderlijke onderdelen.

Gezocht is naar instrumenten om het beoogde kwaliteitsbeeld daadwerkelijk uitvoerbaar te maken. Op grond van het bepaalde in de Woningwet dient het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd te zijn met redelijke eisen van Welstand. Dit betekent dus, dat het niet mogelijk is zonder meer extra kwaliteitseisen te stellen. Om toch het beoogde kwaliteitsniveau te bereiken is het beeldkwaliteitsplan ontwikkeld.

2. Wat is een beeldkwaliteitsplan.

In een beeldkwaliteitsplan (BKP) worden in woord en beeld de uitgangspunten vastgelegd voor de inrichting van de openbare ruimte alsmede de inrichting van de aangrenzende particuliere gronden en de daarop op te richten gebouwen. Het is een op de situatie ter plaatse afgestemd toetsingskader dat gebaseerd is op een analyse van de in het bestemmingsplan vastgelegde ruimtelijke kaders. Anders gezegd: het bestemmingsplan bepaalt de situering en de afmetingen, het BKP heeft betrekking op hoe zaken er uit gaan zien, de uiterlijke verschijningsvorm.
Doel is om door een goede onderlinge afstemming van architectuur en inrichting van openbare ruimte tot een geheel te komen dat meer is dan de som van alle onderdelen.

Een BKP dient opgevat te worden als een inspiratiebron, voor al diegene die zich bezig houden met de ontwikkeling van het betreffende gebied. Het dient tevens als naslagwerk met concrete aanwijzingen, dat een positieve bijdrage zal leveren aan de communicatie tussen partijen (gemeente en opdrachtgevers met hun architecten) over de toekomstige beeldkwaliteit.
Uiteindelijk is het BKP het toetsingskader dat door de Welstandscommissie bij het beoordelen van de bouwplannen zal worden gehanteerd.

3. Het belang van een BKP.

Vaak wordt gedacht dat het opstellen van wat men beschouwt als een aanvullend instrument op de bestaande regelgeving alleen in het belang van de regelgever, de gemeente, is. Natuurlijk is er sprake van een gemeentelijk belang. Dit belang bestaat uit het tot stand brengen van een ontwikkeling die als een welkome aanvulling op het kwaliteitsbeeld van de gemeente kan worden gezien en die bijdraagt aan het imago van de gemeente. Daarnaast heeft de tijd inmiddels geleerd dat kwaliteit bepalend is voor de tijd en de wijze waarop bedrijventerreinen zich zelf handhaven.

De behoefte aan revitalisering van bedrijventerreinen doet zich het eerst voor op terreinen waar in het verleden het accent nagenoeg alleen op het functionele heeft gelegen.
Het BKP is echter ook voor de ondernemer van groot belang. In eerste instantie door de uitstraling die er van uit gaat en die bijdraagt aan het imago, de identiteit van het bedrijf en daardoor een wervende kracht heeft op het publiek en de relaties. In tweede instantie heeft een hogere kwaliteit van het geheel een positief effect op zowel de huidige en de toekomstwaarde van het onroerend goed.

4. Het BKP in Sint-Oedenrode.

Ook in Sint-Oedenrode heeft het fenomeen BKP zijn intrede al gedaan. Het grootste plan waarvoor een BKP is opgesteld is het bestemmingsplan Vogelenzang. Hiervoor zijn op basis van de ruimtelijke kenmerken een aantal deelgebieden bepaald, waar voor ieder deelgebied eigen spelregels zijn opgesteld. Niet alleen de spelregels (uitgangspunten) verschillen per deelgebied, maar ook de vrijheden zijn gebiedsafhankelijk. Het zal duidelijk zijn dat er voor het aanzicht van de wijk belangrijkere randen strakkere regels zijn opgesteld dan voor de meer in het centrum van het plangebied gelegen straten. De werking van het BKP is ter plaatse te zien door het verschil tussen de strakker geregelde randen en pleinen i.r.t. tot de vrijere straatmilieus. Een voorlopige conclusie is dat het BKP in Vogelenzang een positieve invloed heeft gehad en dat het een goed te hanteren instrument kan zijn.

In de toekomst zal er steeds meer sprake zijn van een BKP. Voor het centrumgebied, waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is wordt ook een BKP opgesteld. Daarnaast staat er een wijziging van de Woningwet en de wet op de Ruimtelijke Ordening op stapel, waarbij de gemeente wordt verplicht een zgn. Welstandsnota op te stellen waarin aangegeven dient te worden voor welke gebieden men welke criteria voor de Welstandsbeoordeling zal gaan hanteren. Doet de gemeente dit niet dan kan/mag er geen welstandstoets plaatsvinden.

5. Het BKP voor Heikant.

Voor het totale plangebied Heikant is een bestemmingsplan opgesteld op basis van een ruimtelijk functionele visie. Dit plan zal in de komende jaren in fasen worden uitgewerkt in de vorm van concrete bouwplannen voor woningen en bedrijven. Omdat dit realisatieproces zich uitspreidt over een langere periode is het verstandig dat er vooraf een beeld opgeroepen wordt van de gewenste beeldkwaliteit in de verschillende ruimtelijk te onderscheiden plandelen. Het BKP is daar een uiterst geschikt instrument voor.

Het plangebied Heikant betreft zowel de bouw van woningen als de realisering van een bedrijventerrein. Gezien het verschil in planning met het woongedeelte van het plan zal de voorliggende nota zich beperken tot het bedrijventerrein. Voor het woongebied zal op een later tijdstip een BKP worden opgesteld.

Verder van belang is dat er een onderscheid is gemaakt voor de kwaliteitseisen m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte en die voor de bebouwing. Omdat de hoofdopzet voor de inrichting van de openbare ruimte voor het gehele gebied geldt, is deze samengevat. Dit geldt zowel voor het groen als de aan te brengen verhardingen.
Voor de kwaliteitseisen m.b.t. de bebouwing is aansluiting gezocht bij de in het stedenbouwkundig plan te onderkennen deelgebieden omdat deze gezien hun specifieke ligging en karakter een eigen benadering vragen.

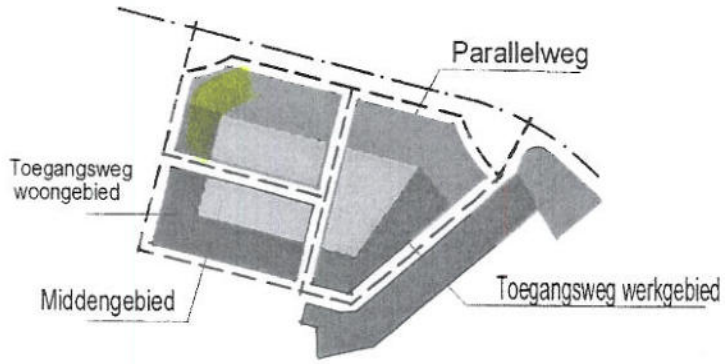
Het plangebied vertoont een heldere opbouw van buiten (de nieuwe Noordelijke Randweg) naar binnen toe. Daarbij is de zone langs de parallelweg van de Noordelijke Randweg uitgesproken publiek van karakter omdat deze de entree van het dorp vormt vanaf de aan te leggen autosnelweg A-50. De nieuwe bedrijfsgebouwen direct langs deze weg vormen straks het

visitekaartje voor de gemeente Sint-Oedenrode. Deze uitstraling is uiteraard ook voor de bedrijven in representatieve zin van belang.

Verder is het totale plangebied met bedrijven en woningen zo opgebouwd dat de woongebieden van buitenaf bereikt worden via ontsluitingswegen waarlangs bedrijven gevestigd zullen worden. Ook om die reden is het van belang dat er een hoge norm wordt aangehouden voor de beeldkwaliteit van deze ontsluitingswegen en er langs gelegen bedrijfsgebouwen. Met name voor het gedeelte van de ontsluiting waar in de toekomst woningen tegenover de bedrijven worden gerealiseerd is het van groot belang dat het toekomstige straatbeeld zorgvuldig wordt vorm gegeven en afgestemd op de in de toekomst aan de overzijde te bouwen woningen.

Het gebied dat ingesloten wordt door de Parallelweg en de zojuist genoemde hoofdontsluitingswegen is minder op de "buitenwereld" en meer op bedrijvigheid gericht. Het beeldkwaliteitsregime kan in dit gebied dan ook beperkt blijven tot enkele aanwijzingen, waarbij opgemerkt wordt dat het reguliere welstandstoezicht van toepassing blijft.

Op grond van het bovenstaande zijn de hier volgende deelgebieden onderscheiden.
- parallelweg
- toegangsweg wonen
- toegangsweg werken
- middengebied.



Voor alle deelgebieden zijn concrete aanwijzingen (spelregels) opgenomen voor de bebouwing.

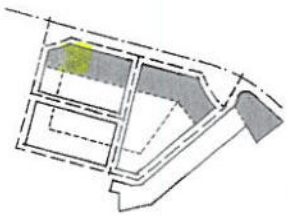
Bij de uitwerking van de bouwplannen zal de materiaalkeuze plaats vinden op basis van monsters, die bij de gemeente ter inzage liggen. De toe te passen baksteen wordt in 2 varianten aangeboden. Voor de bedrijfsgebouwen gaat het om de kleurschakeringen "Dinkelrood" en "Dommelrood" van het fabrikaat Terca of gelijkwaardig. De voor het plaatmateriaal van de bedrijfshallen te gebruiken kleur is antracietgrijs, RAL 7016 of gelijkwaardig.

Voor de bedrijfwoningen dient, voor de toe te passen baksteen, een keuze gemaakt te worden uit de kleurschakeringen "Brons" en "Oranje Bloesem" van het fabrikaat Terca of gelijkwaardig. De kleur van de dakbedekking dient "Purperrood"van het fabrikaat RBB betonpannen of gelijkwaardig te zijn.

Ten aanzien van de inrichting van het openbaar gebied heeft de gemeente het voortouw bij de materiaalkeuze en de uitvoering.

6. Aanwijzingen voor de bebouwing per deelgebied.

6.1. De parallelweg



De "etalagefunctie" van deze zone legitimeert een bijzondere aanpak met een samenhangend ontwerp voor de straat en het direct daaraan grenzende particuliere voorterrein en de daarin op te nemen parkeervoorzieningen. Hierdoor ontstaat er een goede basis voor een rustgevende eenheid en wordt bijgedragen aan een betere samenhang. Met betrekking tot de bebouwing wordt er gestreefd naar een serie individuele panden, maar met een afstemming in de situering, de bouwhoogte en de verschijningsvorm, dus ook de kleurstelling. Dit leidt tot de volgende aanbevelingen.

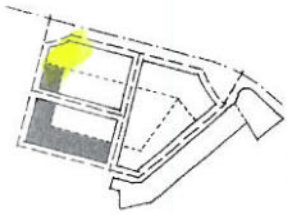
Aanwijzingen bebouwing.

- geen bedrijfswoningen toegestaan
- afstemming in de situering en hoogtes van de bouwmassa's, waardoor een geordende straatwand ontstaat
- afstemming in kleur en materiaalgebruik door:
  - beeldbepalend toepassen van metselwerk in de gevels (geen glasvliesgevels);
  - kleur van het metselwerk rood;
  - plaatmateriaal donker grijs;
  - delen van plaatmateriaal op plint van metselwerk rood, hoog min. 1.00 meter;
- bebouwing in 2 bouwlagen, eventueel verhoogd met een dakopbouw of accent;
- kappen zijn niet toegestaan.



Voor het gedeelte van het gebied waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het omzetten naar de bestemming Horeca geldt het bepaalde m.b.t. de kleurstelling en het niet toegestaan zijn van kappen niet, indien gebruik gemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheid. Voor wat de kleurstelling van het dan op te richten gebouw dient aansluiting gezocht te worden bij de kleurstelling van de (bedrijfs)woningen in het deelgebied toegangsweg wonen. Gezien deze specifieke functie binnen het bedrijventerrein zal de juiste kleurstelling, afhankelijk van het ontwerp, in overleg met de Welstandscommissie Noord-Brabant worden bepaald

6.2 De toegangsweg woongebied.

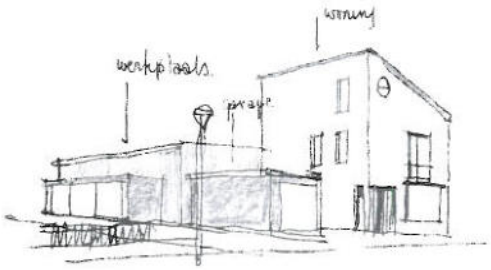


Deze weg dient de uitstraling te krijgen van een laan in een woonomgeving. De ruime groenstrook aan de woonzijde van deze "parklaan" draagt sterk bij aan dit kwaliteitsbeeld.
Voor wat betreft de bebouwing ligt hier de nadruk op de "vrijstaande" bedrijfswoningen, die in een groene "tuinstrook" gerealiseerd dienen te worden. Achter deze "kop"woningen ligt het bedrijfsgebouw in een van de woning afwijkende kleurstelling. Voor wat betreft de kleurstelling van het bedrijfsgebouw dient aansluiting gezocht worden bij die van de bedrijfsgebouwen langs de parallelweg. De woonhuizen zijn in 2 bouwlagen gedacht, afgedekt met een zgn. lessenaarsdak, die door deze steeds een kwartslag te draaien een variatie met behoud van samenhang in het

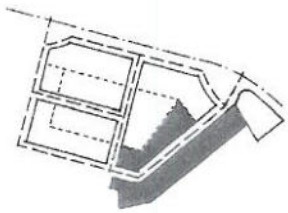
straatbeeld tot stand brengt. De kleurstelling van de woning bestaat uit een lichte baksteen in een zandkleur en een rode dakbedekking.
Voor de hier weergegeven sterke afstemming in het beeld is gekozen omdat de weg het representatieve toegangsgebied vormt van het "achter" het bedrijventerrein gelegen woongebied Heikant. De verschijningsvorm van dit toegangsgebied bepaalt tot in de verre toekomst de uitstraling en daarmee ook de marktwaarde van de te bouwen woningen, alsmede de aangelegen bedrijfsgebouwen met bedrijfswoningen. Tevens wordt op deze wijze voor de te bouwen woningen en aantrekkelijk uitzicht tot stand gebracht.

Aanwijzingen bebouwing.

- woning voor de bedrijfsgebouwen in twee bouwlagen met lessenaarsdak;
- woningen in lichte baksteen, zandkleur;
- lessenaarsdaken steeds kwart slag gedraaid in de kleur rood;
- bedrijfsgebouwen hiervan afwijkend, in de kleurstelling van parallelweg;
- op bedrijfspanden alleen platte daken;
- delen van plaatmateriaal op plint van metselwerk rood/bruin, hoog min. 1.00 meter;



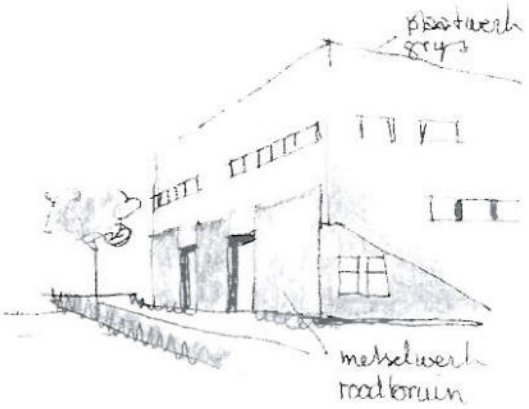
6.3. De toegangsweg werken.



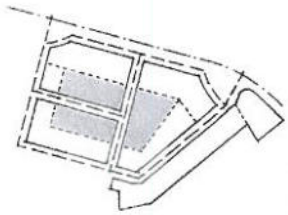
Deze weg heeft een zakelijkere uitstraling, maar is naast vestigingsplek voor de bedrijven ook een van de entrees van het achtergelegen woongebied Heikant. Dit betekent dat ook hier een zeker kwaliteitsniveau nagestreefd dient te worden.
Voor afscheiding van de percelen wordt dan ook, ter verhoging van de representativiteit van het straatbeeld, voorgesteld om een zekere harmonisering tot stand te brengen door het bij voorkeur toepassen van hagen (beuken of meidoorn). Als alternatief kan gekozen worden voor een groen geanodiseerd hekwerk in een standaard hoogte van 1.00 meter.
De bedrijfswoningen mogen in het bedrijfsgebouw ingepast, opgenomen worden. Hier passen ook kleinere bedrijfsverzamelgebouwen. Afstemming in materiaal en kleurstelling draagt ook hier bij aan het beoogde kwaliteitsbeeld, waarbij aansluiting gezocht dient te worden bij die van het deelgebied Parallelweg.

Aanwijzingen bebouwing.

- bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw ingepast, hoogte twee bouwlagen, eventueel dakopbouw of accent in hoogte;
- kappen niet toegestaan;
- straatgevel met beeldbepalend metselwerk, overig plaatmateriaal donkergrijs, in kleurstelling van de parallelweg;
- delen van plaatmateriaal op plint van metselwerk rood/bruin, hoog min. 1.00 meter.



6.4. Middengebied



Door het besloten karakter van dit gebied kan volstaan worden met het beeld bepalend aanwezig zijn van metselwerk in de voorgevel en het toepassen van platte daken. Opgemerkt wordt dat verder het reguliere Welstandstoezicht van toepassing is. Dit betekent dat de voor dit gebied in te dienen bouwplannen beoordeeld worden op hun onderlinge afstemming t.b.v. een zekere samenhang.

Aanwijzingen bebouwing.

- beeldbepalend metselwerk in de voorgevel
- kappen niet toegestaan.

7. Inrichting van de openbare ruimte.

7.1. Het groenplan.

Bestaande waarden.

Het plangebied Heikant maakt deel uit van een grotere landschappelijke eenheid, de Schijndelse Heide. Het jonge heideontginningsgebied wordt getypeerd als een agrarisch gebied met een landschappelijk karakter, echter zonder duidelijke aanwijsbare landschappelijke waarden. De landschappelijke waarde wordt bepaald door de langs de wegen aanwezige beplanting, bomenrijen.
In cultuurhistorische zin kenmerkt Heikant zich als een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Opvallend zijn de noord-zuid lopende landwegen het Dijksteegje, de Lange Steeg, het Groene Woud en de Kleine Heisteeg. Deze aan weerszijde met bomen beplante wegen bepalen in hoge mate de structuur van het gebied en vormen samen met de daar haaks op lopende Dwasrsteeg en Sluitappel een coulissenlandschap.
De Sluitappel en de daaraan gelegen driehoek Groene Woud - Kleine Heisteeg is mede ten gevolge van de langs deze wegen in het groen aanwezige karakteristieke bebouwing van grote cultuurhistorische waarde.
Tussen de Schijndelse Weg en het Dijksteegje bevindt zich een groene driehoek die ter plaatse het landschap naar binnen trekt en zo de entree van Sint-Oedenrode aantrekkelijk maakt. Van belang is hier de aanwezige zichtlijn op de Knoptoren, een van de markante bouwwerken van Sint-Oedenrode.

Hoofdzaken van het groenplan.

Bovenstaande typering is het uitgangspunt voor het op te stellen groenplan. Dit komt tot uiting door :

- de oude linten zwaar te beplanten met een dubbele rij bomen en het toepassen van hagen op de erfscheiding;
- ook de stedenbouwkundige hoofstructuur zwaar te beplanten, dit i.r.t. de op het bedrijventerrein te verwachte grootschalige bebouwing;
- langs de onderlinge afscheidingen op het bedrijventerrein houtsingels aan te brengen;
- aan de achterzijde van de aan de oude linten aanwezige en geprojecteerde bebouwing te beplanten met houtsingels ten einde de landelijke sfeer hier in stand te houden;
- de randweg niet nader te accentueren en in de berm tussen randweg en parallelweg te volstaan met boomgroepen, dit i.r.t. de langs de Dwarssteeg aanwezige beplanting en de overgangsfunctie van het gebied;

- het in stand houden van de groene driehoek aan de Schijndelseweg om de landelijke sfeer ter plaatse te behouden;
- de entree's van het plan met beplanting te benadrukken



De betekenis van dit groen zal toenemen door de inrichting van de voorruimtes van de bedrijven langs de parallelweg en de hoofdontsluitingswegen op dit groen af te stemmen.
Het groenplan beperkt zich in deze fase van het plan tot hoofdzaken, die bij de verdere uitwerking in concrete inrichtingsplanen als uitgangspunten zullen worden gehanteerd.

7.2. De Verhardingen.

Alle wegen binnen het bedrijventerrein worden, net als de Noordelijke Randweg voorzien van een asfaltverharding.
De breedte van de Noordelijke Randweg bedraagt ± 7 meter. De afwatering geschiedt via bermsloten. De verharding wordt dan ook niet opgesloten d.m.v. trottoirbanden. De Randweg zal worden voorzien van een overrijdbare scheiding tussen de rijstroken. Deze wordt toegepast om te voorkomen dat er ingehaald gaat worden en zal dus een snelheidsbeperkende invloed hebben. De toegestane snelheid op de Randweg zal 70 km/uur bedragen. In 2003 zal worden bezien of deze snelheid gewijzigd wordt in 50 km/uur.
De breedte van de wegen binnen het bedrijventerrein bedraagt ± 6.00 meter. De verharding hiervan wordt wel opgesloten d.m.v. trottoirbanden. Dit om de erlangs gelegen groenvoorzieningen veilig te stellen.
Inritten worden uitgevoerd in rode betonklinkerkeien. De breedte van de inritten bedraagt 6 meter, gemeten op de erfafscheiding.
Voetpaden worden uitgevoerd in grijze betontegels.
De bermen blijven, m.u.v. de inritten groen, gras c.q. lage beplanting met bomen. Er worden dus geen parkeerplaatsen in de bermen aangelegd. Deze dienen op het eigen terrein van de bedrijven aangelegd te worden. De hiervoor aan te houden normen zijn:

- bedrijven 1,10 pp/100 m² BVO
- opslag 0,30 pp/100 m² BVO
- kantoor (deel van het bedrijf) 0,25 pp/arb. plaats
- perifere detailhandel (na vrijstelling) 1-2 pp/100 m² BVO (afhankelijk van de aard)

Bij het verlenen van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.

8. Inrichting voorterreinen.

In het groenplan is reeds aandacht gevraagd voor de inrichting van de voorterreinen. In relatie tot de inrichting van de openbare ruimte is deze van groot belang. Om tot een samenhang in het straatbeeld te komen is een zekere uniformiteit, afstemming noodzakelijk. Deze kan tot stand worden gebracht door:

- het aanbrengen van hagen (beuken of meidoorn) met een hoogte van 1.00 meter op de erfafscheidingen en om de aan te leggen parkeerplaatsen;
- het afstemmen van het verhardingsmateriaal van de parkeerplaatsen op die van het openbare gebied; bijv. zwarte betonklinkerkeien omlijst door rode betonklinkerkeien;
- het beperken van het aantal aaneengesloten parkeerplaatsen tot bijv. 5 stuks, waardoor te grote vlakken verharding worden voorkomen;
- het aanbrengen van bomen.

M.b.t. deze afstemming ligt de hoogste prioriteit in het deelgebied parallelweg, gevolgd door de deelgebieden toegangsweg wonen en toegangsweg werken. De voorerven in het deelgebied parallelweg dienen, voor wat de inrichting betreft, geïntegreerd te worden met de inrichting van de openbare ruimte. In de andere deelgebieden wordt volstaan met aanwijzingen m.b.t. de toe te passen erfscheiding, welke bij voorkeur als haag uitgevoerd dient te worden. Dit met uitzondering van de deelgebieden Toegangsweg Werken en Middengebied, waar een groen hekwerk met een hoogte van 1.00 meter ook wordt toegestaan.
In relatie tot het gehele karakter van het bedrijventerrein kunnen ook de overige erfafscheidingen (van zij- en achtergrenzen) een rol vervullen. Door deze groen uit te voeren, in de vorm van houtsingels, ontstaat er een "groener" bedrijventerrein.