

# Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010 (update 2019)

Door de gemeenteraad is in 2010 het beeldkwaliteitplan 'beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' vastgesteld. Tot op heden heeft dit document als toetsingskader gediend voor de planontwikkelingen in het plangebied van Wolfsveld. In de praktijk blijkt dat het beeldkwaliteitplan strijdigheden met het bestemmingsplan bevat. Daarnaast is het kaartmateriaal verouderd en zijn bepaalde onderdelen op een andere wijze geregeld dan in een beeldkwaliteitplan. Vandaar dat er voor de planontwikkelingen voor is gekozen een aangepast beeldkwaliteitplan op te stellen. De uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven, de strijdigheden zijn verwijderd.



## 1. Gebied Wolfsveld 1

Algemene uitgangspunten:

*Rooilijnen:* langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd, omdat hier twee belangrijke openbare ruimtes zijn gesitueerd, het park en de hoofdonthuizing. bebouwingsvrije zones, dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden.

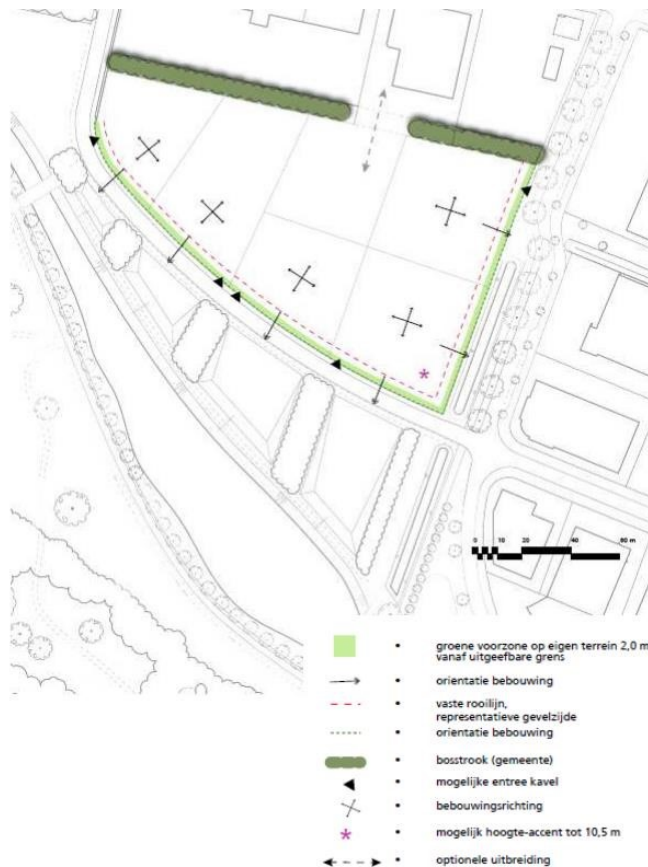
*oriëntatiezijde van bebouwing:* aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.

*Bebouwingsrichting:* met de pijlen is de bebouwingsrichting van de bedrijfswoning/kantoorruimte aangeduid. Het is van belang om deze mee te laten lopen met de waaiervorm van de kavels omdat daarmee de beste relatie met het openbaar gebied wordt gelegd. Hierdoor is er minder kans op zij- of achterkantconfrontaties naar het openbare gebied toe. *parkeren vindt plaats op eigen erf:* maar niet aan de voorzijde (in de eerste 1 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste 1 meter zone) als het de hoekkavel betreft. Hiermee wordt ook

voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.

*Voorterrein:* de overgang naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vorm gegeven en ingericht, ook de erfafscheiding bij voorkeur in de vorm van een groenstrook.

Op de kaart is te zien hoe de opzet van de randvoorwaarden per kavel uitwerkt, de exacte maatvoering van de kavels is indicatief, deze wordt bepaald naar behoefte. Echter de indeling in een voorzone en achtergebied blijft voor alle kavels gelden. In bijgevoegde kavelschema's is aangegeven welke aanvullende randvoorwaarden gelden per kavel. Het betreft zaken als groene inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan voorzijde), inritten en kantoren.



**Figuur 1 stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De aangegeven groenelementen tussen de kavels zijn momenteel achterhaald. De groenzone is reeds anders bestemd.

### Voorzone

- zone van 1,0 m verplichte groene inrichting;
- deze zone dient bebouwingsvrij te zijn;
- doorgaande haag max. 1,0 m hoog aan straatzijde;
- zijdelingse erfafscheidingen max. 2,0 m hoog;
- geen buitenopslag zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

### Kavelgebruik

- minstens 50% van bebouwing in voorzone dient aan verplichte rooilijn te grenzen • bouwen aan één zijdelingse erfgrans is mogelijk;
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel;
- in zone straatzijde bevindt zich alleen de bedrijfswoning / het kantoorgedeelte;
- in zone achter bevindt zich alleen de hal.

### Bebouwing

- bebouwing dient te bestaan uit bedrijfspand en/of geïntegreerde bedrijfswoning / kantoor
- gevels aan straatzijde dienen representatief te zijn;
- de eventuele bedrijfswoning is inpandig en dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen voor inpandige bedrijfswoningen;
- de bedrijfswoning maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het bedrijf; plaatsing hal / loods zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte; bedrijfswoning / kantoor moderne uitstraling, geen kap.

### Parkeren

- Parkeren op eigen terrein;
- één opstelplaats is 2,5 bij 5,0m;
- vrachtwagen zoveel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte;
- een evt. garage bij de bedrijfswoning dient inpandig gerealiseerd te worden;
- het parkeren is representatief ingericht.

### Inrit

- inrit max. 4,0 m breed. Afwijken van deze maat is mogelijk mits dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
- inrit dient bij voorkeur gepositioneerd te zijn ter plaatse van de bebouwingsvrije zone aan de zijdelingse erfgrans
- hoeveelheid inritten in overleg met de gemeente.

Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan en beplantingsplan voor het eigen terrein.

### **Uitstraling**

#### *Bebouwing*

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de voorzones na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk, omdat het slechts enkele kavels zijn is het zaak geen uitzonderingen te hebben. Hiermee wordt de overgang naar het dorp een duidelijke en heldere rand. De bedrijfswoningen/kantoortjes hebben een moderne uitstraling, ze hebben geen kap om beter aan te sluiten bij de achterliggende bedrijfsbebouwing (zie ook de referentiebeelden). De bedrijfswoning dient te voldoen aan de randvoorwaarden van het inpandig wonen. Deze randvoorwaarden zijn vergelijkbaar met een middelgrote gezinswoning. Verder dient opslag uit het zicht plaats te vinden.

#### *Verlengde Beerze*

Voor de hoofdontsluiting van Wolfsveld is het van belang dat de uitstraling hiervan zich gaat onderscheiden van die van de overige wegen in het gebied. Daarnaast dient deze ook een zorgvuldige en eenduidige uitstraling te hebben om de herkenbaarheid te bevorderen. Kenmerkend voor de uitstraling van de Beerze is het type straatsteen voor het trottoir. Tevens kent de Beerze een groene uitstraling. Dit wordt verkregen door een boomsoort aan

één zijde van het profiel te plaatsen. Bovendien wordt er zo veel en consequent mogelijk groene beplanting toegepast om het beeld van verharding te verdringen.

#### *Uitstraling park Groeskuilen*

Park Groeskuilen dient behalve als groene buffer ook als verblijfsgebied. Er is een gedifferentieerde uitstraling door de afwisseling van gesloten en open stukken, c.q. de uitwerking van de zoneverdeling. Het nieuwe tracé van de Molenbroekse loop kent een beekuitstraling met formele paden erlangs. Maar er is ook een informele sfeer aanwezig die bepaald wordt door het gebruik van de ruimtes. Het gebruik van voornamelijk natuurlijke materialen draagt ook bij aan het gewenste beeld.

#### Referentiebeelden



referentiebeelden woning geïntegreerd in bedrijfspand



referentiebeelden inrichting (verlengde) Beerze



## 2. Gebied Wolfsveld 2

### Algemene uitgangspunten

- *Rooilijnen*: langs de hoofdwegen en de centrale groene ruimte wordt een vaste rooilijn gehanteerd;
- *oriëntatiezijde van bebouwing*: aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.

## Referentiebeelden



een gesloten doch representatieve geveluitstraling



Interne loading docks



natuurlijke afscheiding of esthetische uitwerking van hoogwaardige materialen



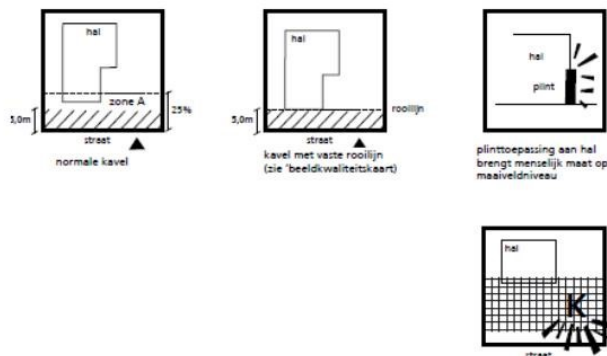
meenvoudig ruimtegebruik mogelijk

## Randvoorwaarden bedrijfskavel

- Bebouwd oppervlak en bouwhoogte bebouwing conform bestemmingsplan;
- indien mogelijk: dubbel grondgebruik toepassen

## Kavelgebruik

- tenminste 70% van de voorgevel dient zich te bevinden de zone A (zie figuur 2.);
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) gevel dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren;
- verplichte groene inrichting in voorzone van 1,0 m;
- haag van max. 1,5 m hoog aan straatzijde;
- bebouwingsvrije zones aan zijdelingse erfgrenzen conform regels bestemmingsplan; zorgvuldig ingericht eigen terrein; opslag uit zicht van de openbare ruimte.



Figuur 2 toelichting zones



## Bebouwing

- gevel opbouw grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met opbouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat;
- aandacht voor de massaopbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen;
- eventuele kantoorfunctie dient in zone (40% van perceel aan straatzijde) te bevinden;
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn;
- hoogste bouwdeel gericht op de openbare ruimte;
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel in ieder geval achter het kantoor.

## Parkeren

- geen parkeren in de voorzone van 1,0 m;
- parkeren op eigen terrein;;
- opstelplaats personenauto 2,5 x 5,0 m;
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg;
- streven naar concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied;
- het parkeren is representatief ingericht.

## Inrit

- inrit max. 6,0 m breed. Afwijken van deze maat is mogelijk mits dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
- hoeveelheid inritten in overleg met de gemeente.

Beeldkwaliteitsregels bedrijfskavels indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren ondergronds of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren



voorzone groen ingericht



duidelijk herkenbare entree



lage haag als erfafscheiding aan voorzijde

### Terrein en overgang openbaar-privé

Een verzorgd industrieterrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterrinen en mooie gebouwen. In de kavelschema's zijn een aantal randvoorwaarden voor de inrichting van het eigen terrein meegegeven. In de referentiebeelden zijn voorbeelden te zien van zorgvuldig ingerichte eigen terreinen. Opslag dient uit het zicht plaats te vinden. Parkeren vindt achter de haag plaats, zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte. (Zie bijlage referentiebeelden). Zijdelingse erfafscheidingen dienen niet als robuuste en massieve wanden over te komen. Wel behoren deze aan te sluiten op de groene uitstraling van de voorzones. Voorbeelden zijn natuurlijke erfafscheidingen of toepassing van ranke materialen. De hoogte is maximaal 2,0 m.



dubbel grondgebruik



afstanden tussen de gebouwen onderling dienen voldoende groot te zijn om dit soort beeldvorming te voorkomen



voorbeelden zijdelingse erfafscheidingen

### Uitstraling architectuur

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. Om de menselijke maat in een gebied met dergelijke grote kavels en gebouwen in beeld te houden krijgen de grote hallen een geleding. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen. Het kantoor behorende bij het bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste vensters en de

entree. Daarom wordt het kantoor gericht op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar. De oriëntatie van de bebouwing is naar het openbare gebied, dit stelt extra voorwaarden aan hoekkavels, die een tweezijdige oriëntatie kennen. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door het toepassen van mooie materialisering en detaillering. Afgestemd zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen. Het is te overwegen kleurafspraken te maken voor alle gebouwen in Wolfsveld 2.



hoger bouwelement duidelijk herkenbaar



langs belangrijke routes liggen de gebouwen in één rooilijn, bebouwing oriënteert zich op openbare weg



groen ingericht eigen terrein



zorgvuldig ingericht eigen terrein



ondanks dichte gevel toch bijzondere uitstraling, aandacht besteden aan beeldvorming

### Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's zijn herkenbaar, een hoger bouwdeel is ook echt hoger (minimaal 2 meter), zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust, er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen. In de kavelschema's is aangegeven welke bouwhoogtes gehanteerd worden.





alzijdige oriëntatie bedrijfsgebouw



kantoor duidelijk herkenbaar, loods wordt genuanceerd door vormgeving als plint met opbouw

### 3. Welstandszones

Het bedrijventerrein Wolfsveld kent delen die vallen onder welstandszone 2. Bouwplannen binnen deze zone dienen ten allen tijde door Welstand beoordeeld te worden en van een advies te worden voorzien. Andere delen van het bedrijventerrein vallen in de welstandsvrije zone. Het beoordelen van bouwplannen voor zover gesitueerd binnen deze zone behoeven niet door Welstand beoordeeld te worden.

Op de bijgaande kaart van het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Wolfsveld is aangeduid alwaar genoemde zones zijn gesitueerd.

## 4. Bebording en reclame in Wolfsveld

In de welstandnota van de gemeente Gemert-Bakel wordt aandacht besteed aan reclameuitingen. Zo wordt wat betreft reclame-uitingen in de welstandszone bepaald dat reclames optimaal moeten worden geïntegreerd en ondergeschikt moeten zijn aan architectuur en omgeving. Voor het bedrijventerrein Wolfsveld is dit nader uitgewerkt.

### *Bebording*

Het gebruik van reclamemasten/-zuilen is niet toegestaan. Bij de inritten vanaf de openbare weg is de vermelding van de bedrijfsnaam toegestaan. Deze is geplaatst op vaste aangegeven locaties, loodrecht op de weg. Samen met de bebording op de andere kavels vormen de borden één rechte lijn. Hierdoor ontstaat een rustig en overzichtelijk beeld. Het toe te passen bord is gelijk aan het standaardbord dat afgestemd is met de gemeente. Het is smal (ca 0.8 meter) en laag (max. 1.8 m). De borden hebben allemaal een gelijke kleur (grijs met blauwe bovenrand). Op het bord staat bovenaan het adres en daaronder het bedrijfslogo. Voorbeelden zijn hiernaast afgebeeld. Er zijn verder geen losse reclame borden op de terreinen geplaatst. In aansluiting op deze uniforme bebording per kavel wordt centraal bij de entree van Wolfsveld 2 een overzichtsbord geplaatst dat inzicht geeft in de situering van de verschillende bedrijven in Wolfsveld. De uitstraling van dit bord sluit aan bij de lage bebording. Daarnaast worden de straatnamen en bedrijven aangegeven met de al in Wolfsveld toegepaste lage blauwe borden, aan het begin van de straten. De bebording wordt beheerd door het parkmanagement.



positie gebouwen, groene voorzone met bedrijfsbebording in een lijn



bedrijfsnaam op de gevel, bord en vlaggenmasten



standaard bebording naast inrit kavel, grijs laag en smal, blauwe bovenrand is qua kleur gelijk aan blauw van laag straatnaambord



### *Reclame op gebouwen*

De belettering van het bedrijf en reclame-uitingen zijn optimaal geïntegreerd in de architectuur en omgeving. Advies is de belettering direct in het ontwerpproces van de gebouwen mee te nemen. De letters zijn los geplaatst op de gevel. Lichtbakken en buiten de contour van de gevel geplaatste belettering zijn niet toegestaan. De letter- en logohoogte bedraagt daarbij niet meer dan circa 10% van de gevelhoogte. De belettering is, in verband met eventuele verhuizingen, verwijderbaar.



bedrijfsnaam op de gevel



**Vlaggen** Per kavel zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan op eigen terrein van maximaal 10 meter hoog. Per kavel staan deze masten in één lijn op 4 meter afstand van elkaar, parallel aan de openbare weg.

### Parkeren op het bedrijfsperceel

Het is de bedoeling dat parkeren zowel voor personeel als voor bezoekers op het eigen bedrijfsperceel plaatsvindt. Hieronder volgen een aantal referentiebeelden welke van belang kunnen zijn voor de vervaardiging en toetsing van een erfinrichtingsplan.



parkeren achter hagen



parkeren op groene ondergrond



verdiept parkeren onder gebouw



iets verdiept parkeren in de buitenuimte

Diverse voorbeelden op welke wijze parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd:

- achter hagen
- verdiept
- onder het gebouw

## 5. Erfscheiding

Bij voorkeur worden geen hekken geplaatst over het geheel zoveel mogelijk een eenheid wordt en het groen vloeiend kan doorlopen.

Indien een hekwerk toch noodzakelijk is, wordt (om een veelheid aan verschillende hekwerken te voorkomen) gebruik gemaakt van een transparant spijlenhek van 2 meter hoog met een zwarte polyester poedercoating (RAL 9011). Dit eventuele hek kan geplaatst worden op 10 cm van de erfafscheiding aan de zijanten van de kavels (of op de



erfafscheiding indien aansluitende bedrijven ook een hek plaatsen). Het hekwerk mag niet voorzien worden van metalen punten, prikkel- of schrikdraad.

In de voorterreinen zones zijn geen hekken conform de beeldkwaliteitseisen (groene erfafscheiding ter breedte van minmaal 2,0 m.

Eventueel meubilair op de particuliere kavel is net als het hekwerk zwart (RAL 9011). Verlichtingsarmaturen zijn niet hoger dan 4 meter en zijn eveneens zwart (RAL 9011).

## 6. Parkeren op bedrijfsperceel

Het is de bedoeling dat parkeren zowel voor personeel als voor bezoekers op het eigen bedrijfsperceel plaatsvindt. Hieronder volgen een aantal referentiebeelden welke van belang kunnen zijn voor de vervaardiging en toetsing van een erfinrichtingsplan.



parkeren achter hagen



parkeren op groene ondergrond



verdiept parkeren onder gebouw



iets verdiept parkeren in de buitenuimte

Diverse voorbeelden op welke wijze parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd:

- achter hagen
- verdiept
- onder het gebouw

Welstandszones

