



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen



GEMEENTE VELDHOVEN

Beeldkwaliteitsplan "Zandven"



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC Breda
telefoon (076) 5317444
fax (076) 5317455

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente	Veldhoven
titel	Beeldkwaliteitsplan "Zandven"
projectnummer	VH4011c
datum	19 februari 2007
status	Definitief

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	IDENTITEIT VAN HET GEBIED	5
3	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	6
4.	UITGANGSPUNTEN PER DEELGEBIED	8
	4.1 Deelgebied A	9
	4.2 Deelgebied B	10
	4.3 Deelgebied C	13
	4.4 Deelgebied D	14
	4.5 Deelgebied E	15
	4.6 Openbare ruimte	15
5	PROCEDURE	16



Figuur 1: Het plangebied "Zandven" waarop dit beeldkwaliteitsplan van toepassing is



Figuur 2: 3D-impressie van het te ontwikkelen bedrijventerrein

1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het woonvriendelijk bedrijventerrein Zandven. Dit plan is gemaakt in opdracht van de gemeente Veldhoven, als onderdeel van het uitwerkingsplan "Wonen-Werken Zandven" en voorontwerpbestemmingsplan "Werken Zandven". Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Rothuizen van Doorn 't Hooft, in nauwe samenwerking met de gemeente Veldhoven.

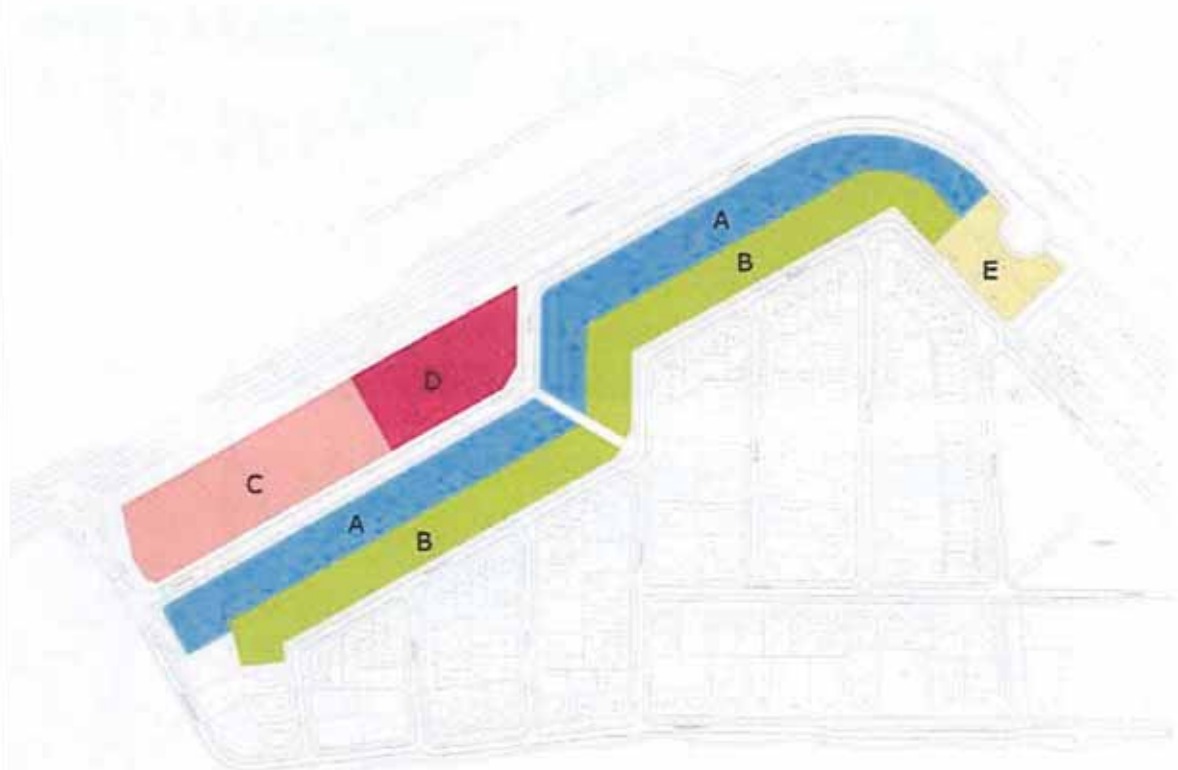
In het beeldkwaliteitsplan worden nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de inrichting van het woonvriendelijke bedrijventerrein Zandven, aanvullend op de eisen die zijn gesteld in het beeldkwaliteitsplan "Noordrand" (dat het gehele woongebied aan de noordzijde van Veldhoven omvat).

De beeldkwaliteitsaspecten in dit beeldkwaliteitsplan richten zich met name op de inrichting van de openbare ruimte en op het vormgeven van de te bouwen woningen en bedrijfsgebouwen. Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen.





Figuur 4: Gebied met twee gezichten



Figuur 5: Deelgebieden

2 IDENTITEIT VAN HET GEBIED

Het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied is, om een overgangszone te creëren tussen de reeds gerealiseerde woningen in de woonwijk De Kelen en het toekomstige bedrijventerrein Parkforum. De identiteit van het woonvriendelijk bedrijventerrein kent daardoor twee verschillende gezichten.

Blauwvenzijde (gericht op wonen)

Aan de zuidzijde sluit het gebied aan op het bestaande woonmilieu van het project Noordrand (recente uitbreiding van woonwijk De Kelen), met name op de woningen aan het Blauwven. Feitelijk betreft het aan deze zijde een afronding van deze woonstraat. De (bestaande) woningen in de wijk De Kelen kennen relatief veel variatie in bebouwing en typologie, maar wel een beperkt materiaalgebruik. Dat geeft een mate van eenheid. De afwisseling van massa en vooral kapvorm is rijk, maar de bebouwing onderling vertoont duidelijke verbanden door de voorgeschreven kleuren van het beeldkwaliteitsplan. Het uitgangspunt voor deze beeldkwaliteit is eenvoud in materialisatie en continuïteit van het openbaar gebied.

Oersebaanzijde (gericht op werken)

Aan noordzijde grenst het plan aan de Oersebaan en het bedrijventerrein Park Forum dat door de gemeente Eindhoven wordt ontwikkeld. De bedrijfsgebouwen aan deze zijde dienen in een zekere ingetogenheid en representativiteit aan te sluiten bij het karakter van een doorgaande weg. Deze gebouwen vormen zo als het ware het visitekaartje van de wijk. Door de ligging van de Oersebaan (een hoofdontsluiting) deels binnen het bebouwingsweefsel en deels aan de rand van het gebied, is daarbinnen een nuanceverschil te herkennen. Bijzondere aandacht vraagt de overgang van het gebied in aansluiting op het woongebied aan de (noord-)oostzijde.

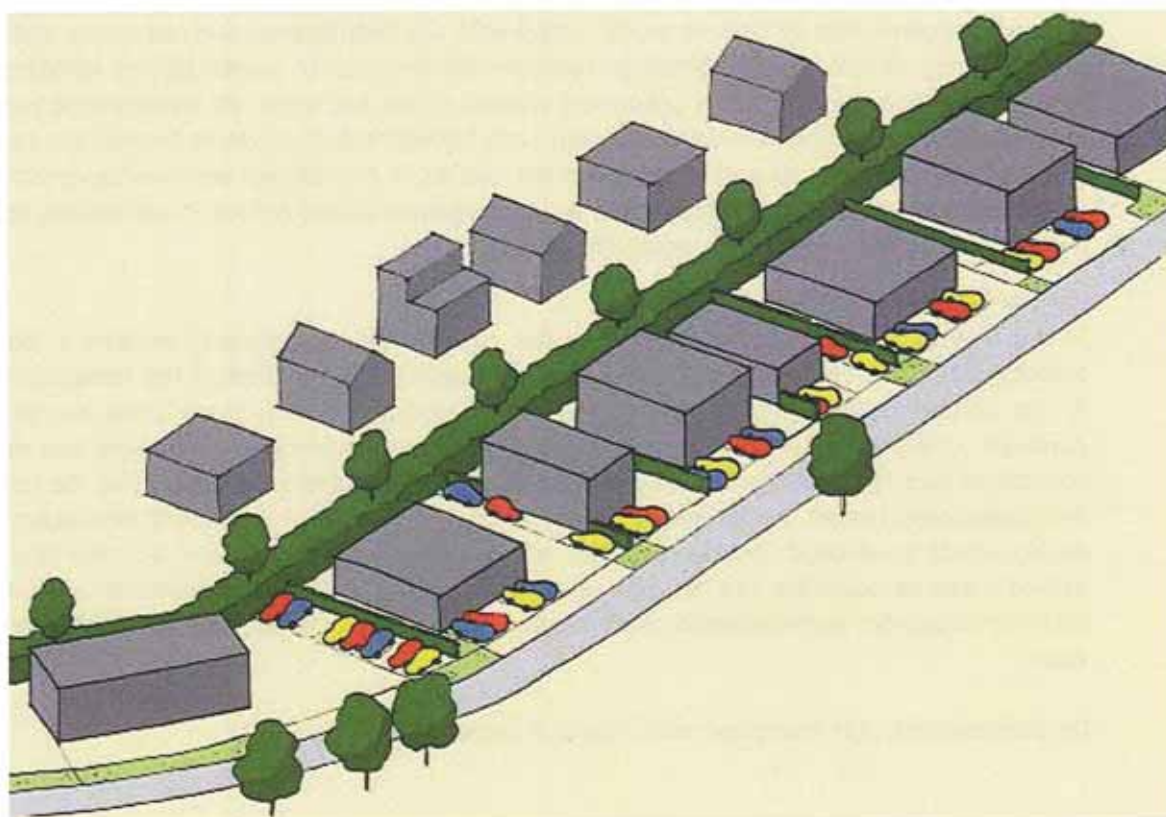
Vijf deelgebieden

In het verlengde van het verschil in karakter tussen beide 'gezichten', worden in het beeldkwaliteitsplan verschillende deelgebieden gedefinieerd. Het betreft het deelgebied A, dat betrekking heeft op de bedrijfsbebouwing aanliggend aan de zuidzijde van het Zandven. Deelgebied B, dat betrekking heeft op de bedrijfswoningen aanliggend aan de noordzijde van het Blauwven. Deelgebieden C en D, die betrekking hebben op de bedrijfsbebouwing tussen de Oersebaan en het Zandven, waarbij deelgebied D een uitzondering vormt in verband met de realisatie van een benzinstation aldaar. Tot slot deelgebied E aan de oostzijde van het plan, ingeklemd tussen de Zandven en het Blauwven, waar een bijzonder samengesteld bouwvolume (bedrijfsverzamelgebouw) wordt voorgestaan.

De deelgebieden zijn weergegeven in figuur 5 hiernaast.



3D-impresie: Zicht vanaf de Oersebaan



Impresie parkeeroplossing op eigen terrein, bedrijvengedeelte Zandven

Figuur 7: Impressies woonvriendelijk bedrijventerrein Zandven

3 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Naast de uitgangspunten per deelgebied (zie hoofdstuk 4), zijn er een aantal principes die gelden voor het gehele gebied. Deze algemene uitgangspunten voor de beeldkwaliteit zijn als volgt.

Nutsvoorzieningen

De bestaande en eventueel benodigde trafohuisjes, CAI-kastjes, afvalinzamelpunten en andere nutsvoorzieningen dienen in het architectonisch ontwerp te worden geïntegreerd. Deze onderdelen mogen geen belemmering vormen voor de doorstroom in het openbaar gebied.

Materiaal, kleur en vormgevingsprincipes bebouwing

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de bebouwing op het woonvriendelijke bedrijventerrein aansluit bij de bestaande woonbebouwing van De Kelen. Het tweede uitgangspunt is dat het geheel een sobere, rustige uitstraling dient te krijgen. Eenduidigheid in het onderlinge materiaalgebruik is daarbij van belang. Kleuren dienen te worden uitgevoerd in zwart, wit of grijs, eventueel vergezeld van maximaal één steunkleur zoals genoemd bij de deelgebieden in hoofdstuk 4. Ieder bedrijfsgebouw krijgt een plint in rood metselwerk, hiervoor is een referentiesteen bij de gemeente beschikbaar. De bouwvolumes zijn samengesteld uit enkelvoudige geometrische objecten, waardoor een moderne uitstraling ontstaat.

Parkeren

Het parkeren van bewoners van de grondgebonden bedrijfswoningen vindt plaats op eigen terrein in de vorm van een oprit (voor de garage). De situering van de garages is dusdanig, dat er twee opstelplaatsen voor auto's ontstaan. Ontsluitingen van de percelen liggen direct aan de straat. Enkel het surplus aan parkeren bij de woningen wordt opgelost in de straat.

Het parkeren bij de bedrijfsdelen geschiedt eveneens op eigen terrein (zie figuur 7). Fysieke koppeling voor verkeer tussen het woondeel en het bedrijfsdeel van het perceel is niet toegestaan. Dit om te voorkomen dat het Blauwven, een woonstraat, door bedrijfsverkeer kan worden gebruikt.

Positie inritten

De plaats van de inritten voor de woonpercelen ligt aan de rechterzijde van de percelen. Deze inritten liggen vooral niet in het verlengde van de inritten van de bedrijfspercelen. Hierdoor wordt het doorzicht over de kavels tegengegaan.



Zicht op de toekomstige bedrijfswoningen vanaf het Blauwven

Figuur 8: 3D-impressies van het te ontwikkelen woonvriendelijke bedrijventerrein Zandven

4. UITGANGSPUNTEN PER DEELGEBIED

4.1 DEELGEBIED A

Aangesloten dient te worden bij de volgende aspecten:

Sfeer

- de sfeer van de bedrijven aan de Zandven wordt gekarakteriseerd door kleinschalige, ingetogen moderne bebouwing in een continue straatwand met duidelijke, representatieve entrees gericht op de Zandven.

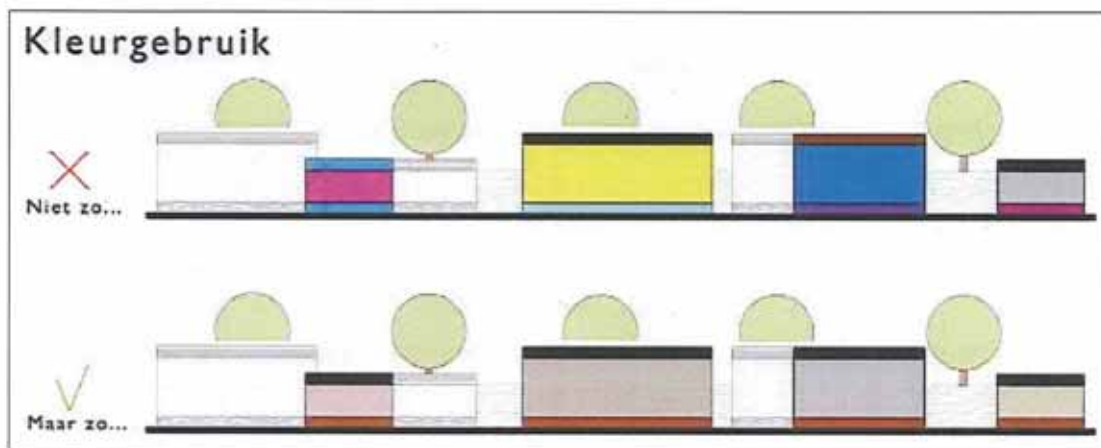


Massa en vormgevingsprincipes

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf de Oersebaan bevatten raampartijen, waarbij de verhouding tussen open-gesloten ter beoordeling is van de welstandscommissie;
- de wanden gericht op het openbaar gebied bevatten geen uit- of inspringende verbijzonderingen;
- eventuele dakapparatuur wordt zo veel mogelijk uit het zicht gebracht door opgetrokken gevels.

Kleur- en materiaalgebruik

- er is sprake van een horizontale geleding door een driedeling in materiaalgebruik van plint, middendeel en daklijst;
- de plint op maaiveldniveau is 1 meter hoog en gematerialiseerd in rood metselwerk, hiervoor is een referentiesteen bij de gemeente beschikbaar;
- het materiaalgebruik van het middendeel is vrij te bepalen;
- de kleur van het middendeel is grijs, wit of zwart;
- de daklijst bestaat uit antraciet mestelwerk of plaatmateriaal van minimaal 70 en maximaal 100 cm hoog.



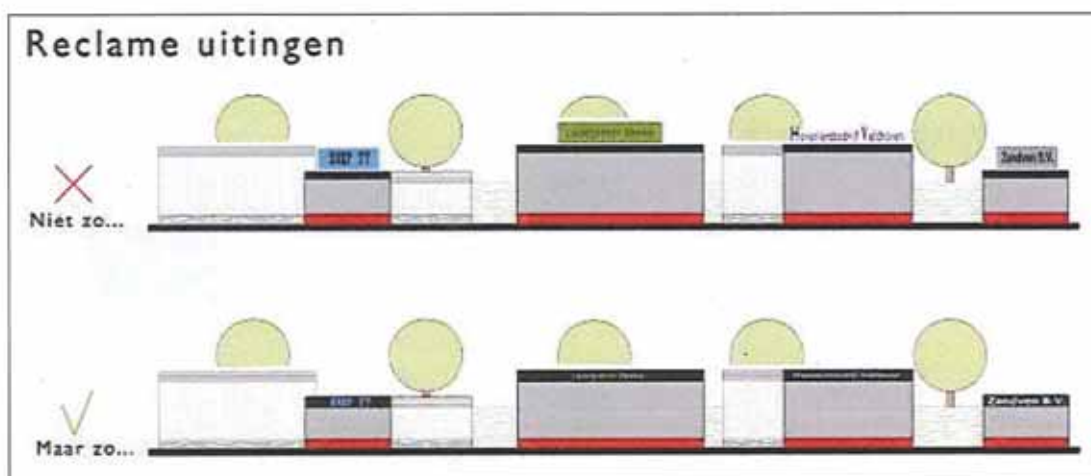
Rooilijnen, erfovergangen en entrees

- ter plaatse van de overgang naar het openbaar gebied wordt gebouwd op de voor-gevelrooilijn zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
- minimaal 70% van de voorgevelrooilijn is bebouwd, teneinde een minimum aan transparantie naar het achtergelegen woondeel te verkrijgen;
- erscheiding naar het openbaar gebied geschiedt middels antracietkleurige hekwerken in een open constructie;
- de overgang tussen bedrijfsdeel en woondeel van de kavels wordt vormgegeven middels groene hagen om fysieke koppelingen tussen de bouwdelen te voorkomen.



Reclame uitingen

- er worden geen vrijstaande reclameobjecten toegestaan (zoals vlaggenmasten of reclamezuilen);
- per bedrijfsgebouw -niet zijnde bijgebouwen- wordt één logo en één bedrijfsnaam toegestaan;
- de maximale hoogte van het logo en de letters bedragen 10% van de gevelhoogte;
- de belettering dient ter plaatse van de daklijst te worden aangebracht.



4.2 DEELGEBIED B

Aangesloten dient te worden bij de volgende aspecten:

Sfeer

- de bebouwing bestaat uit rode tinten en heeft een vormgeving die aansluit bij de bestaande bebouwing in de straat.



Massa en vormgevingsprincipes

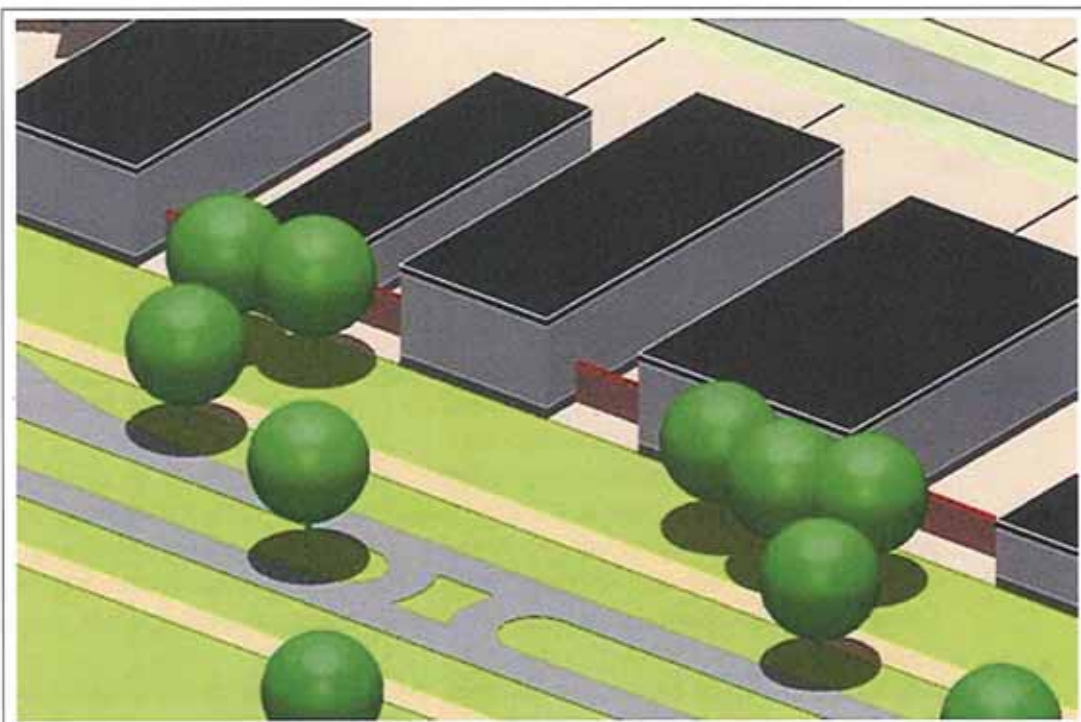
- de hoogte en kapvorm van de woonbebouwing kan variëren om een afwisselend daklandschap te verkrijgen in aansluiting op de reeds aanwezige kapvormen in de omgeving;
- de dakbedekking van de woningen bestaat uit pannen, dan wel uit platte daken;
- de gemiddelde goothoogte is 6 meter, waarbij incidentele uitzonderingen tot 9 meter mogelijk zijn (in geval van woningtype A2II uit het bestemmingsplan);
- blinde kopgevels aan het openbaar gebied dienen te worden voorkomen. Gevels die grenzen aan het openbaar gebied dienen voor minimaal 20% van het gevelvlak glas te bevatten;
- aanbouwsels, losse bergingen, garages en carports bij de woningen dienen, voor zover zichtbaar vanuit het openbaargebied, in vormgeving en materialisatie een integraal onderdeel te zijn van het architectonisch ontwerp.

Kleur-en materiaalgebruik

- de gevels worden uitgevoerd in rood metselwerk (hiervoor is een referentiesteen bij de gemeente beschikbaar), mogelijk gecombineerd met wit gestucte gevelvlakken;
- De dakpannen zijn koper-rood gekleurd (hiervoor is een referentiepan bij de gemeente beschikbaar).

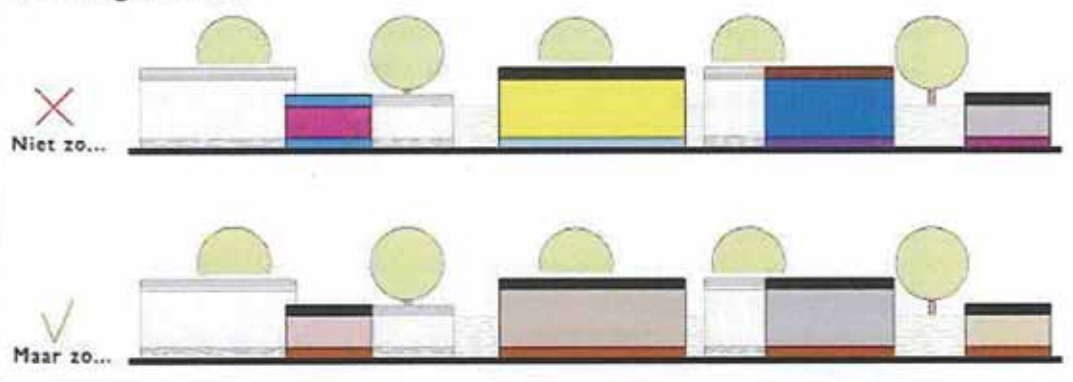
Rooilijnen, erfovergangen en entrees

- de overgangszone tussen de voorgevel en de erfgrans aan het Blauwven heeft het karakter van een voortuin;
- de entree ligt hetzij aan de voorgevel, dan wel aan de langsgevel en er is een doorlopende rooilijn ten opzichte van het stratenpatroon;
- de overgang tussen bedrijfsdeel en woondeel van de kavels worden eveneens vormgegeven middels groene hagen om fysieke koppelingen tussen de bouwdelen te voorkomen.

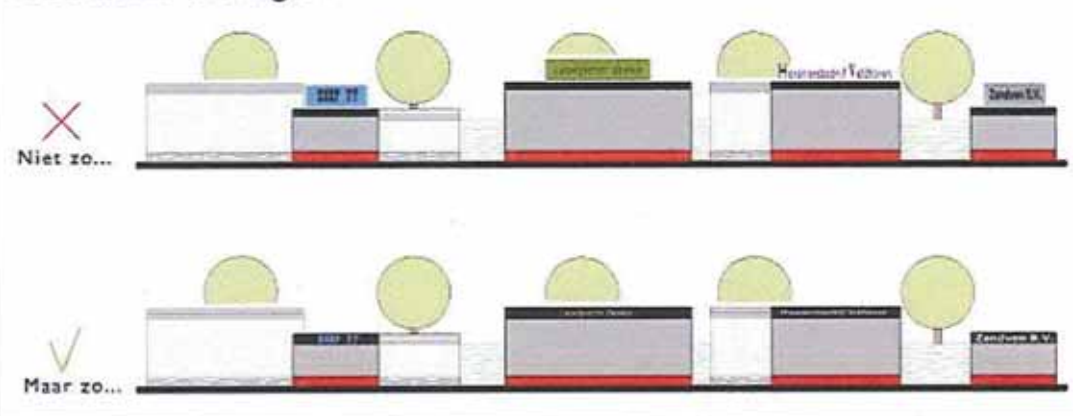


Figuur 9: Impressie van de afscheidende muur

Kleurgebruik



Reclame uitingen

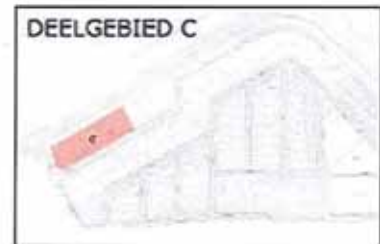


4.3 DEELGEBIED C

Aangesloten dient te worden bij de volgende aspecten:

Sfeer

- de sfeer van de bedrijven tussen de Oersebaan en de Zandven wordt gekarakteriseerd door kleinschalige, ingetogen moderne gebouwen in een continue, representatieve straatwand aan de Oersebaan en eveneens representatieve entrees gericht op het Zandven;



Massa en vormgevingsprincipes

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf de Oersebaan bevatten raampartijen, waarbij de verhouding tussen open-gesloten ter beoordeling is van de welstandcommissie;
- de wanden gericht op het openbaar gebied bevatten geen uit- of inspringende verbijzonderingen;
- aan de Oersebaanzijde worden de bedrijfspanden aan elkaar gekoppeld middels een muur van minimaal 2 en maximaal 3 meter hoog. Deze muur ligt bij voorkeur enkele meters terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Deze muur voorkomt een rommelig zicht vanaf de Oersebaan op de (achterzijden van) bedrijfspercelen;
- eventuele dakapparatuur wordt uit het zicht gebracht door opgetrokken gevels.

Kleur- en materiaalgebruik

- er is sprake van een horizontale geleding door een driedeling in materiaalgebruik van plint, middendeel en daklijst;
- de plint op maaiveldniveau is 1 meter hoog en gematerialiseerd in rood metselwerk, hiervoor is een referentiesteen bij de gemeente beschikbaar;
- het materiaalgebruik van het middendeel is vrij te bepalen, de kleur is ingetogen (wit, grijs, zwart);
- de afscheidende muur aan de Oersebaanzijde wordt gematerialiseerd in rood metselwerk, hiervoor is een referentiesteen bij de gemeente beschikbaar;
- de daklijst bestaat uit antraciet mestelwerk of plaatmateriaal van minimaal 70 en maximaal 100 cm hoog.

Roilijnen, erfovergangen en entrees

- ter plaatse van de overgang naar het openbaar gebied aan de zijde van de Oersebaan wordt gebouwd op de voorgevelrooilijn zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
- minimaal 70% van deze voorgevelrooilijn is bebouwd, teneinde een minimum aan transparantie naar het achtergelegen woondeel te verkrijgen;
- afscheiding naar het Zandven geschiedt middels antracietkleurige hekwerken in een open constructie.

Reclame uitingen

- er worden geen vrijstaande reclameobjecten toegestaan (zoals vlaggenmasten of reclamezuilen);
- per bedrijfsgebouw -niet zijnde bijgebouwen- wordt één logo en één bedrijfsnaam toegestaan;
- de maximale hoogte van het logo en de letters bedragen 10% van de gevelhoogte;
- de belettering dient ter plaatse van de daklijst te worden aangebracht.

4.4 DEELGEBIED D

Aangesloten dient te worden bij de volgende aspecten:

Sfeer

- de sfeer van het benzinestation maakt deel uit van de aanliggende bedrijven aan de Zandven.

Massa en vormgevingsprincipes

- de bouwhoogte (inclusief die van de luifel) bedraagt maximaal 7 meter.

Kleur- en materiaalgebruik

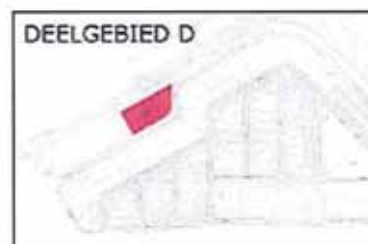
- er is sprake van een horizontale geleding door een driedeling in materiaalgebruik van plint, middendeel en daklijst;
- de plint op maaiveldniveau is 1 meter hoog en gematerialiseerd in rood metselwerk, hiervoor is een referentiesteen bij de gemeente beschikbaar;
- het materiaalgebruik van het middendeel is vrij te bepalen, de kleur is ingetogen (wit, grijs, zwart);
- de daklijst bestaat uit antraciet plaatmateriaal van minimaal 70 en maximaal 100 cm hoog.

Rooilijnen, erfovergangen en entrees

- toegankelijkheid van het perceel is alzijdig, op uitzondering van de aansluiting op het westelijk gelegen bedrijfsperceel;
- de hoofdentree is gericht op de Oersebaan.

Reclame uitingen

- er wordt maximaal twee vrijstaande reclameobjecten toegestaan, gericht op de Oersebaan;
- de maximale hoogte van het logo en de letters op de luifel bedragen 10% van de gevelhoogte;
- de belettering dient ter plaatse van de daklijst te worden aangebracht.



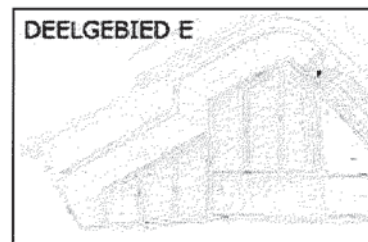
Figuur 10: 3D-impressie deelgebied D

4.5 DEELGEBIED E

Aangesloten dient te worden bij de volgende aspecten:

Sfeer

- de sfeer van het bedrijven- en woningcluster tussen de Zandven en het Blauwven wordt gekarakteriseerd door een drietal woon- werkkavels;
- de bebouwing heeft een heldere moderne vormgeving die aansluit bij de bestaande bebouwing in de straat.



Massa en vormgevingsprincipes

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf de Oersebaan bevatten raampartijen, waarbij de verhouding tussen open-gesloten ter beoordeling is van de welstandscommissie;
- de wanden gericht op het openbaar gebied bevatten geen uit- of inspringende verbijzonderingen;
- eventuele dakapparatuur wordt zo veel mogelijk uit het zicht gebracht door opgetrokken gevels.

Kleur- en materiaalgebruik

- de gevels worden uitgevoerd in rood baksteen (hiervoor is een referentiesteen beschikbaar bij de gemeente), mogelijk gecombineerd met wit gestucte gevelvlakken;

Rooilijnen, erfovergangen en entrees

- de overgangszone tussen de voorgevel en de erfgrens aan het Blauwven heeft het karakter van een voortuin;
- de entree ligt hetzij aan de voorgevel, dan wel aan de langsegevel en er is een doorlopende rooilijn ten opzichte van het stratenpatroon;
- de overgang tussen bedrijfsdeel en woondeel van de kavels worden eveneens vormgegeven middels groene hagen om fysieke koppelingen tussen de bouwdelen te voorkomen.

Reclame uitingen

- er worden geen vrijstaande reclameobjecten toegestaan (zoals vlaggenmasten of reclamezuilen);
- per bedrijf wordt één logo en één bedrijfsnaam toegestaan, deze zijn niet toegestaan op bijgebouwen;
- de maximale hoogte van het logo en de letters bedragen 10% van de gevelhoogte;
- de belettering dient ter plaatse van de daklijst te worden aangebracht.

4.6 OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte vormt de continuïteit tussen de verschillende gebiedsdelen. Afstemming van de materiaal- en kleurgebruik in de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel in het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt is aan te sluiten bij het bestaande openbare gebied in de Kelen.

5 PROCEDURE

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen die betrekking hebben op de uitstraling van de bedrijfsgebouwen en de woningen op de omgeving. De richtlijnen hebben tot doel om de samenhang in architectuur alsmede de ruimtelijke beleving vanuit het Blauwven en de Zandven en vanuit de doorgaande route van de Oersebaan te waarborgen.

Het nieuwe bedrijventerrein zal het resultaat worden van de gezamenlijke inspanning van verschillende partijen. Het beeldkwaliteitsplan verstrekt aan deze partijen informatie over de gedachten die aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen en het ruimtelijk beeld wat daarbij wordt voorgestaan.

Teneinde de gewenste beeldkwaliteit daadwerkelijk te realiseren, wordt onderstaande procedure voorgestaan:

- het beeldkwaliteitsplan wordt gezamenlijk met het uitwerkingsplan en het bestemmingsplan voor het plangebied Zandven door de gemeenteraad vastgesteld,
- vestigingskandidaten op Zandven worden op de hoogte gebracht van dit beeldkwaliteitsplan en de te doorlopen procedure. Bij de aankoop van een kavel wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst bepaald dat de vestigingskandidaat zich aan de beschreven procedure en het beeldkwaliteitsplan verbindt,
- het beeldkwaliteitsplan wordt als leidraad, dan wel toetsingskader gebruikt bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag.