Cereslaan-West
Heesch

Beeldkwaliteitsplan

29-05-24

gemeente BERNHEZE

KUIPER COMPAGNONS

KRUIT KOK LANDSCHAPSARCHITECTEN

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Locatie 4

3. Stedenbouwkundig plan 5
- 3.1 Verkeer 6
- 3.2 Kavels 7
- 3.3 Groenstructuur 8
- 3.4 Waterstructuur 9

4. Watersysteem 10

5. Doorsnedes 12

6. Beeldkwaliteitsplan groenstructuur en openbare ruimte 14
- 6.1 Beeldkwaliteit groen en beplanting 15
- 6.2 Beplanting - nieuw 16
- 6.3 Beplanting - bestaand 18
- 6.4 Bloemrijke bermen en natuurvriendelijke oevers 21
- 6.5 Westelijke entree 22
- 6.6 Centrale driehoek 24
- 6.7 Struweel 26

7. Beeldkwaliteitsplan kavels 27
- 7.1 Inritten aan de Vismeerstraat 27
- 7.2 Bundelen van inritten 28
- 7.3 Parkeren aan de zuidzijde 29
- 7.4 Eén hoofdvolume 30
- 7.5 Eén rooilijn 31
- 7.6 Oriëntatie 32
- 7.7 Groene voorzone 33
- 7.8 Ruimtes naast bebouwing 34
- 7.9 Bebouwingspercentage 35
- 7.10 Hekwerk 36
- 7.11 Bebouwingshoogte 37
- 7.12 Kleur- en materiaalgebruik 38
- 7.13 Kantoorfunctie 39
- 7.14 Uitkragingen 40
- 7.15 Kantoren op hoeken bouwvelden 41
- 7.16 Daken 42
- 7.17 Dakinstallaties 43
- 7.18 Reclame-uitingen 44

Bijlages 45

Stedenbouwkundig plan met (indicatieve kavelmaten) 56

1. Inleiding

Voorliggende Beeldkwaliteitsplan Cereslaan-West beschrijft de stedenbouwkundige uitgangspunten, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing voor de afronding van het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West.

Het plan regelt uitbreiding van bedrijventerrein Cereslaan-West in Heesch (netto uitbreiding 4.3 ha bedrijfskavel). De uitbreiding sluit ruimtelijk direct aan op het bestaande bedrijventerrein. Aan de noordzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de in het kader van de ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein Heesch West voorziene wegverbinding (aangeduid als verlengde Bosschebaan) tussen de Cereslaan (ter plaatse van de afrit A59) en de bestaande Bosschebaan richting het regionaal bedrijventerrein en verder.

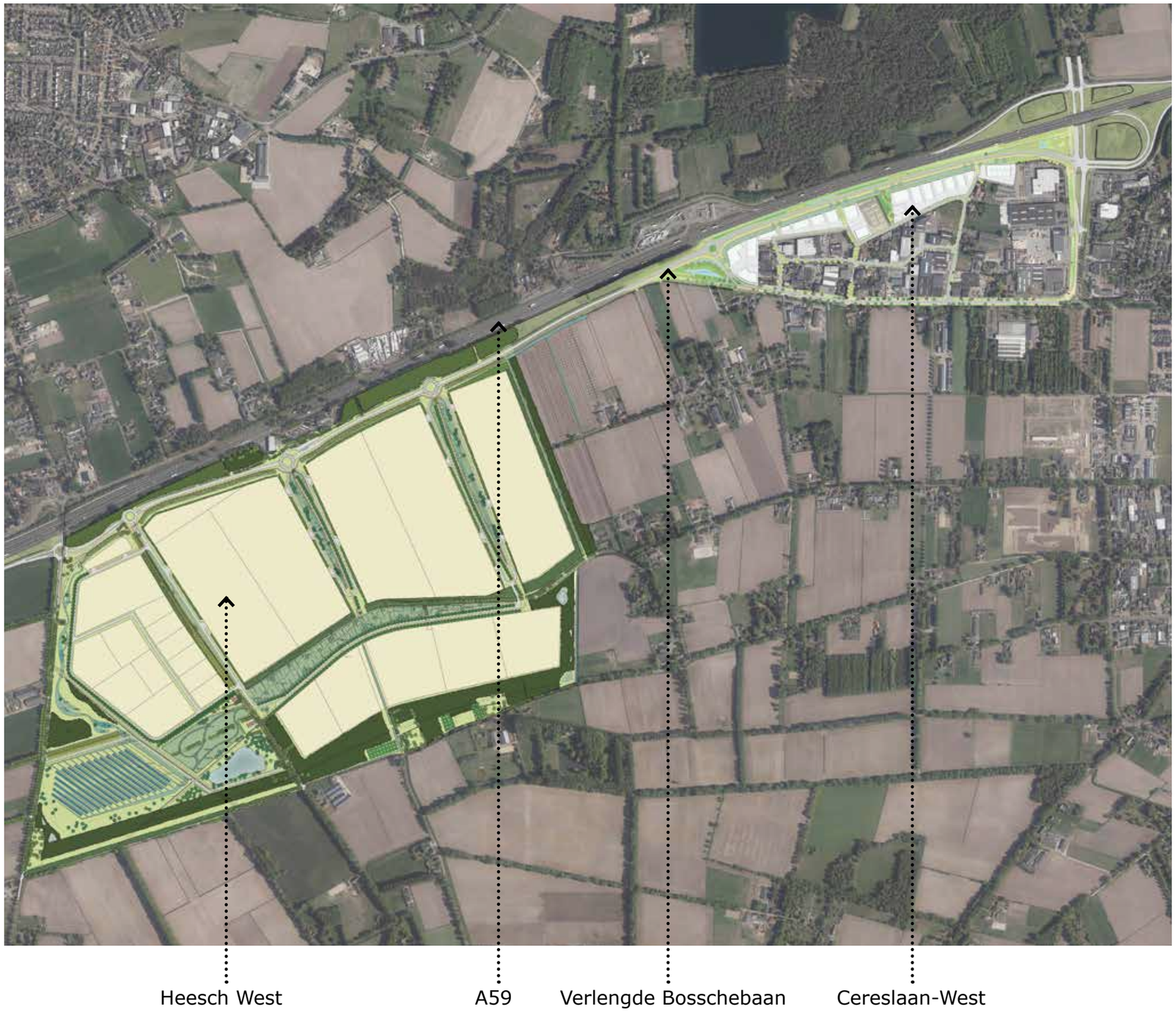
Met deze uitbreiding krijgt het bedrijventerrein een modern en duurzaam gezicht naar de A59. Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige, lichte bedrijvigheid (tot maximaal milieucat. 3.2). Ook voorziet plan in een zorgvuldige inpassing en aansluiting van bestaande (langzaam-) verkeersroutes en inritten aan de randen van het bedrijventerrein. Met het plan wordt een toekomstbestendige waterstructuur voor zowel de voorgenomen terreinuitbreiding als voor het bestaande bedrijventerrein Cereslaan-West geborgd. Verder is er aandacht voor inpassing en deels versterking van aanwezige groenelementen.

Initiatief en realisatie van het voorliggende uitbreidingsplan wordt verzorgd door de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West. Dit is de samenwerking van de gemeente Bernheze, ’s-Hertogenbosch en Oss, die ook verantwoordelijk is voor het regionaal bedrijventerrein Heesch West en hiermee samengaande ontwikkelingen.

2. Locatie

Cereslaan-West is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein rond de Vismeerstraat. Verder naar het westen wordt tevens een nieuw, regionaal, bedrijventerrein aangelegd: Heesch West. De Verlengde Bosschebaan completeert de verbinding tussen de twee afritten van de A59 bij Nuland en Heesch. Hierlangs komt een fietspad te liggen dat aantakt op het omliggende netwerk.

Cereslaan-West wordt als zichtlocatie ingericht. De ligging direct ten zuiden van de A59 en de Verlengde Bosschebaan zet dit bedrijventerrein goed in het zicht. De bebouwing krijgt aan deze zijde dan ook een representatieve uitstraling.



3. Stedenbouwkundig plan

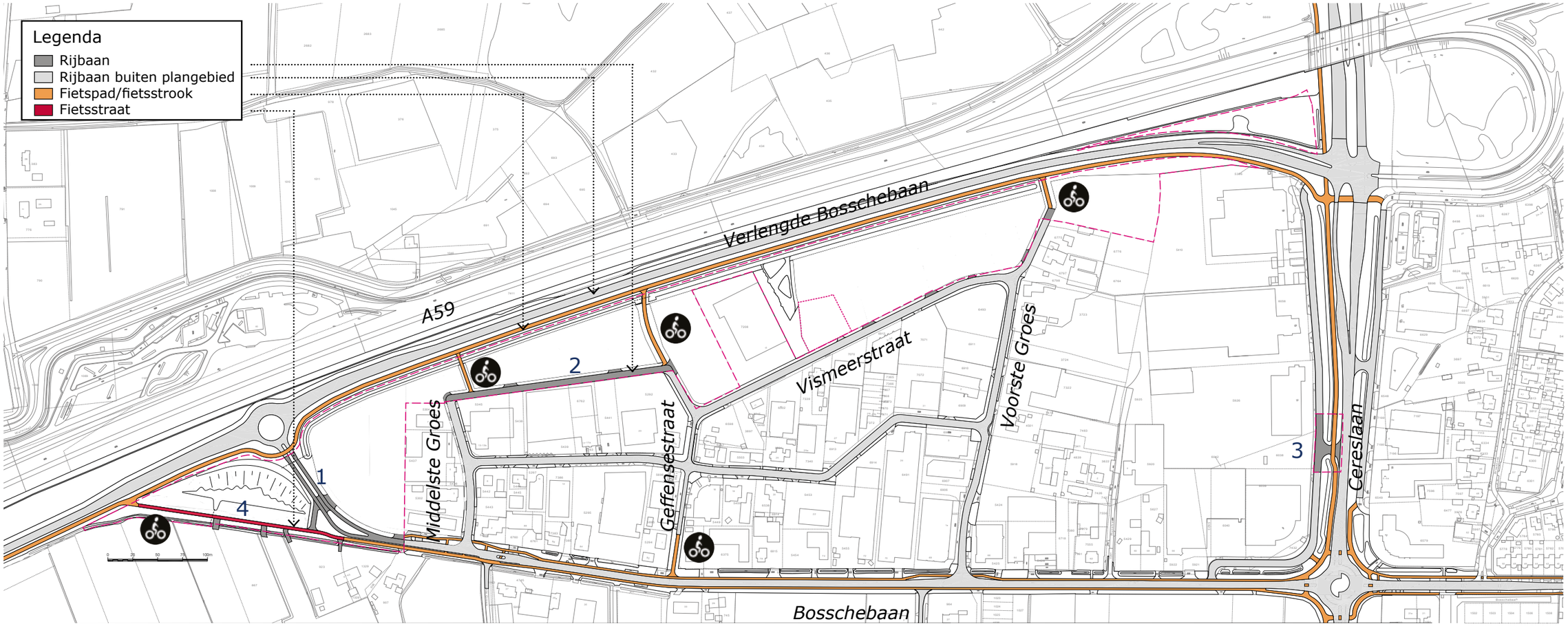
Het bedrijventerrein Cereslaan-West wordt ontsloten via de bestaande Bosschebaan. Dit vormt de hoofdentree van het plangebied. Via de Vismeerstraat en een nieuw aan te leggen perceelsontsluiting zijn de kavels bereikbaar. Langs de Verlengde Bosschebaan komt een nieuw fietspad te liggen richting Heesch West. Op drie plekken worden er doorsteken gemaakt naar het bedrijventerrein.

De kavels komen met hun representatieve gevels overwegend richting de A59 te staan, waardoor Cereslaan-West als zichtlocatie gaat functioneren. De entree van de kavels ligt aan de zuidzijde. Hier wordt het parkeren en opslag van goederen zoveel mogelijk geplaatst, zodat dit vanaf de Verlengde Bosschebaan zo min mogelijk zichtbaar is.

De voorzijde van de kavels langs de Verlengde Bosschebaan krijgt een groene uitstraling, met een brede berm en een natuurvriendelijke oever aan de nieuwe watergang. Ook de voorste zone van deze kavels zelf zal een groen karakter krijgen.
Langs de bestaande Bosschebaan staan monumentale eiken. Deze laanstructuur blijft behouden en wordt in westelijke richting verlengd. Fietsers kunnen deze laanstructuur blijven gebruiken. De autostructuur buigt af naar de rotonde, waar de Verlengde Bosschebaan aansluit op de bestaande Bosschebaan.

Er wordt een doorgaande watergang aangelegd worden ten noorden van de kavels. Berging en filtering van het water vindt plaats in verschillende stappen: op de daken, in de nieuwe watergang en via infiltratievelden. Pas hierna wordt het in de zuidelijke watergang van het Waterschap geloosd.

3.1 Stedenbouwkundig plan: verkeer

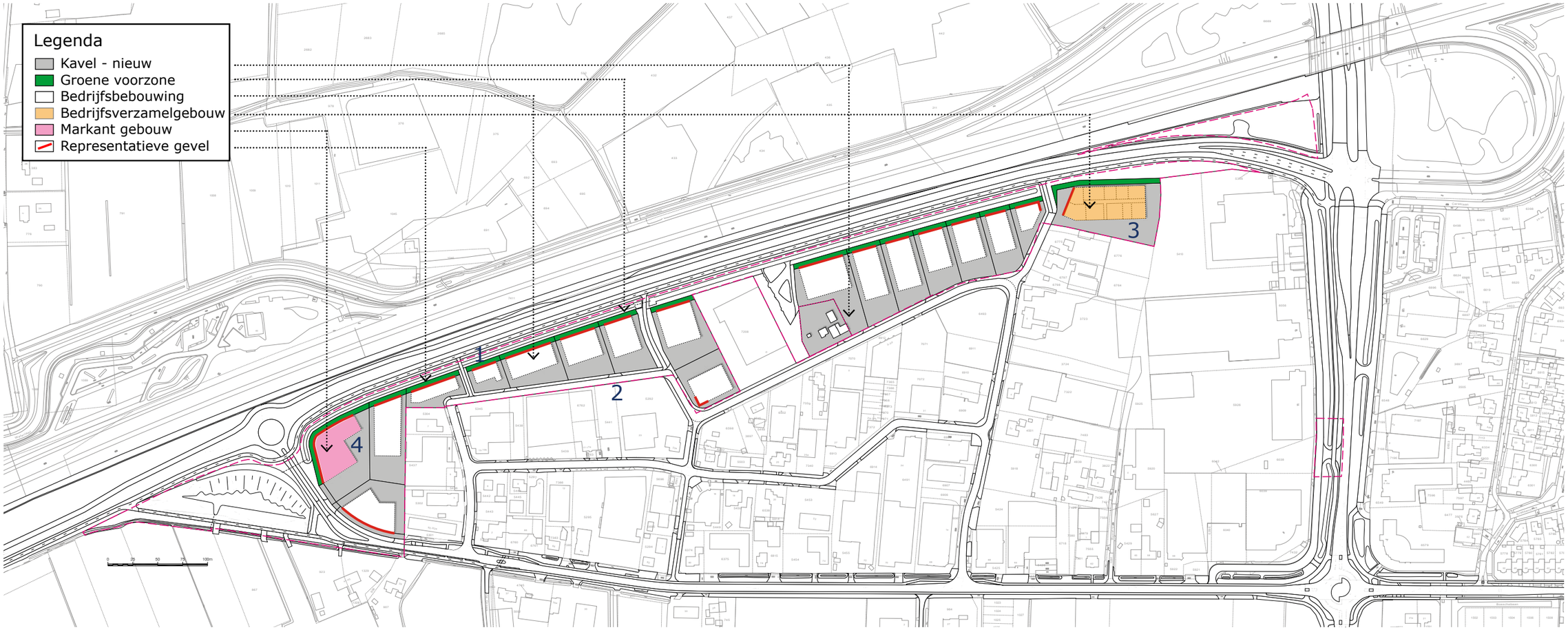


Autostructuur
De Bosschebaan krijgt een aangepaste aansluiting (1) op de nieuw aan te leggen Verlengde Bosschebaan. De entree van Heesch verandert met de aanleg van de Verlengde Bosschebaan. De aansluiting van de bestaande Bosschebaan op de rotonde van de Verlengde Bosschebaan wordt de nieuwe en duidelijkere entree naar het dorp. Een ander wegprofiel markeert de overgang van de 80 kilometerweg naar de aansluiting op de (oude) Bosschebaan waar 50 km/u gereden mag worden.
De ontsluiting van de kavels vindt plaats aan de zuidzijde. De kavels worden bereikbaar via de bestaande Vismeerstraat en een nieuw aan te leggen verbinding (2) tussen de Geffensestraat en Middelste Groes.

Een nieuwe aansluiting op de Cereslaan (3) vervangt de afkoppeling van de parallelweg in het noorden, zodat ook deze kavels bereikbaar blijven. Deze aansluiting ligt tussen de bestaande kruising aan de Cereslaan en de rotonde. De bereikbaarheid, ook voor grotere vrachtbewegingen, wordt hiermee behouden.

Fietsstructuur
Drie inprikkers koppelen het nieuw aan te leggen doorgaande fietspad met het bedrijventerrein, zodat er op verschillende punten verbindingen worden gemaakt. Ook worden de fietsstroken naast de Bosschebaan richting het nieuwe fietspad verlengd onder de monumentale eikenlaan. Vanaf de afbuiging van de Bosschebaan wordt dit een nieuw vrijliggend fietspad (4). De laan wordt daardoor zowel visueel als fysiek behouden en versterkt. Hiermee wordt het fietspad aangetakt op het fietspad zoals dat in Heesch West is opgenomen. Een deel van het fietspad zal worden gebruikt als fietsstraat om de bereikbaarheid van de kavels te behouden.

3.2 Stedenbouwkundig plan: kavels



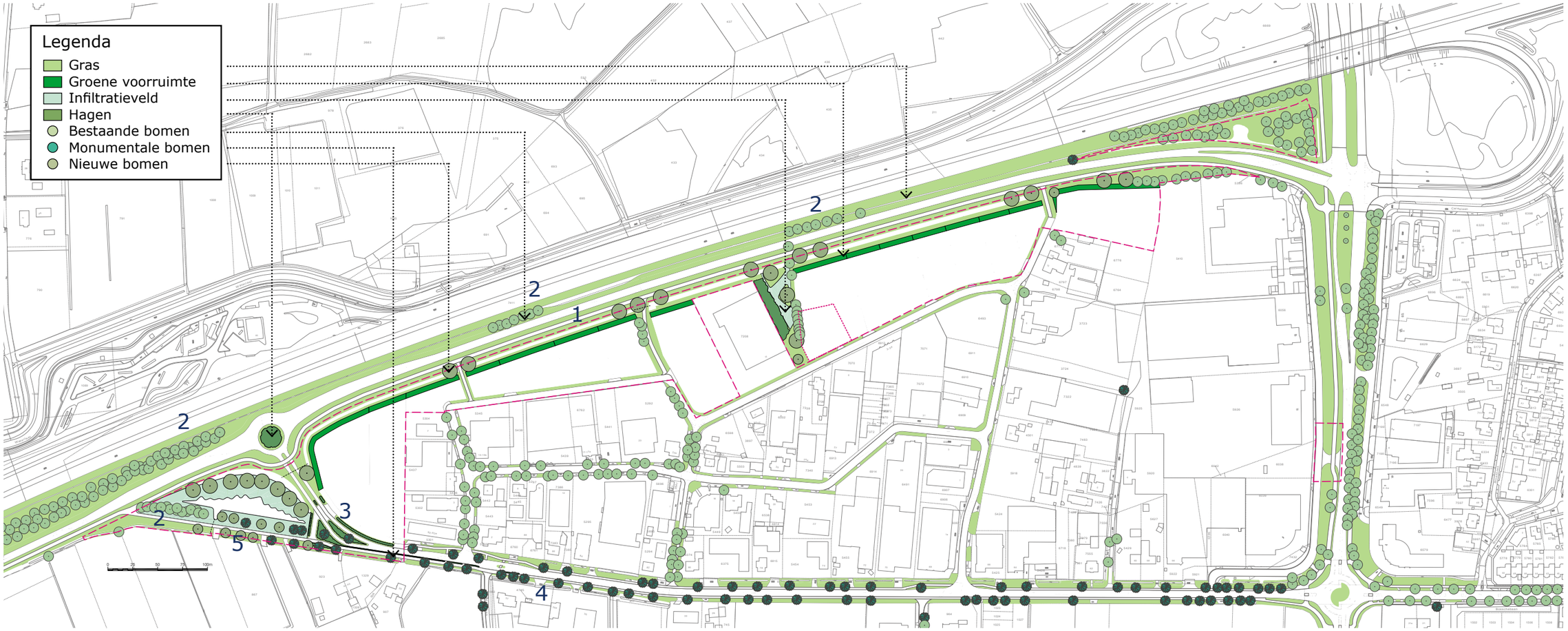
Bedrijfskavels
De kavels krijgen hun representatieve gevel (1) richting de A59, waarmee ze een zichtlocatie worden naar de snelweg en de Verlengde Bosschebaan. De ontsluiting vindt plaats via de Vismeerstraat, zodat de representatieve noordzijde zoveel mogelijk vrij blijft van parkeren. Dit vindt namelijk plaats bij de entrees van de kavels, aan de zuidzijde. Wanneer parkeren aan de zijkant van de kavels wordt geplaatst, zullen er maatregelen moeten worden genomen om het zo min mogelijk zichtbaar te maken vanaf de noordzijde. Waar mogelijk worden inritten zoveel mogelijk gecombineerd (2) om versnippering van de groenstroken tegen te gaan. Ieder kavel krijgt daarbij wel zijn eigen toegangspoort.

Aan de noordzijde krijgen de kavels een bebouwingsvrije zone van 5 meter, die als natuurlijk groen wordt ingericht. Het groen sluit aan op het talud van de sloot.

Bebouwing
In het oosten komt een bedrijfsverzamelgebouw (3), dat ruimte biedt aan kleinere bedrijven. Individuele bedrijven krijgen hierbij zichtbaarheid op de gevel en via vlaggenmasten.
Bij de westelijke hoek, tegenover de rotonde, is een markant gebouw (4) gewenst. Dit is een beeldbepalend punt van het bedrijventerrein, en hierbij dient extra aandacht besteed te worden aan de architectuur en uitstraling van het gebouw.
Het is wenselijk dat de gebouwen groene daken krijgen. Door het vertraagd afvoeren van regenwater dragen ze daarmee bij aan de waterberging.

De hierboven getoonde kaart is een voorbeeldverkaveling. Zowel de kavelmaat als de bebouwingsgrootte liggen hierin nog niet vast.

3.3 Stedenbouwkundig plan: groenstructuur



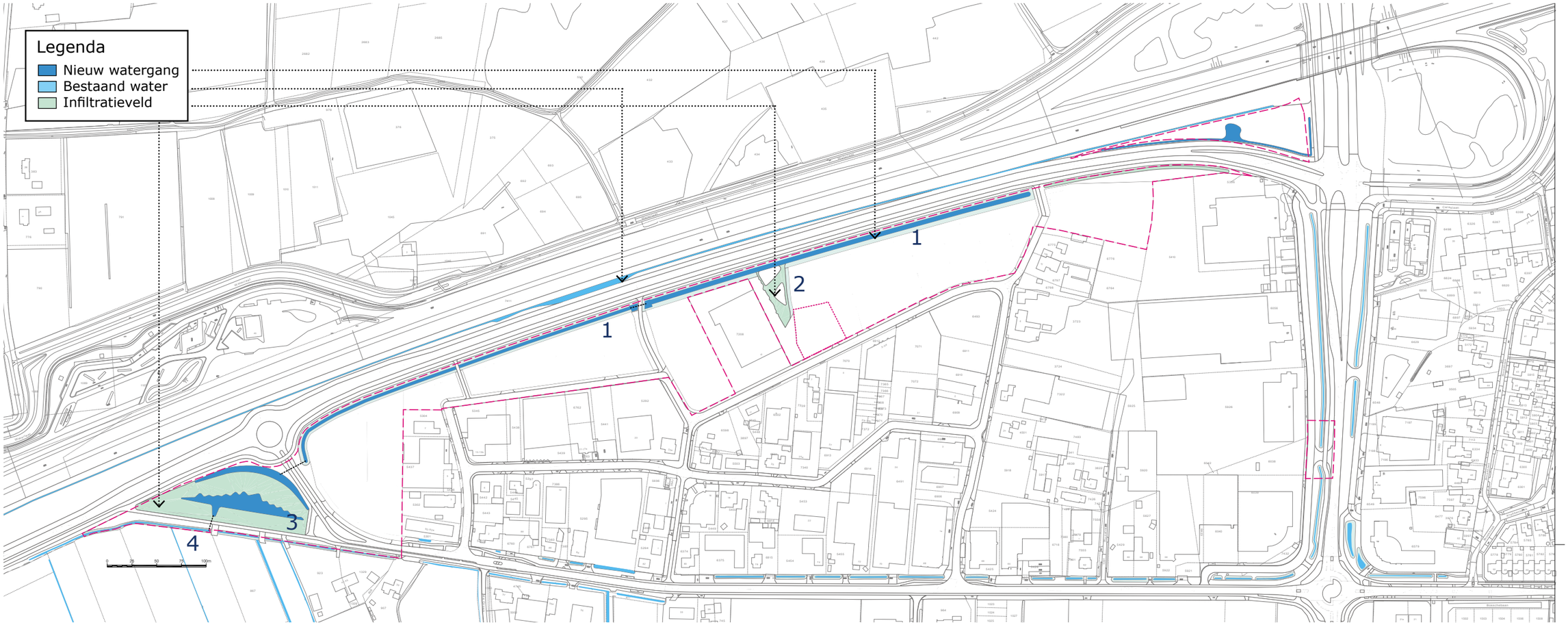
Cereslaan-West sluit met haar groenstructuur naadloos aan op de groenstructuur langs de ontsluitingsweg van Heesch West.
De groenstructuur langs de Verlengde Bosschebaan is één doorgaande groenstructuur (1), gelegen tussen de snelwegberm en de nieuwe bedrijfslocaties van Cereslaan-West en Heesch West. De beeldtaal van de groenstructuur is natuurlijk en biodivers: bloemrijke bermen en ruigtekruidenzones, houtwallen en solitaire bomen en bomenrijen.

Ter hoogte van Heesch West ligt een brede (bestaande) houtwal tussen de Verlengde Bosschebaan en de snelweg. Cereslaan-West daarentegen is een zichtlocatie. Hier blijven de bestaande houtwallen (2) zoveel mogelijk behouden en worden slechts enkele clusters solitaire wilgen voorgesteld op de insteek van de nieuwe watergang. Deze komen als markeringen te staan bij de inprikkers van het fietspad. Langs beide zijden van de nieuwe infrastructuurbundel lopen watergangen met natuurlijke oevers.

Groenstructuur Cereslaan-West
De entree van Heesch verandert met de aanleg van de Verlengde Bosschebaan. De aansluiting van de bestaande Bosschebaan op de rotonde van de Verlengde Bosschebaan wordt de nieuwe en duidelijkere entree. Een ander wegprofiel met haagblokken (3) markeert de overgang van de 80-kilometerweg naar de aansluiting op de (oude) Bosschebaan waar 50 km/u gereden mag worden.

De monumentale bomenstructuur (4) langs de Bosschebaan blijft behouden. Door deze aan te vullen met nieuwe (5) eiken wordt ze visueel verlengd en versterkt. Onder deze verlenging zal een vrijliggend fietspad komen te liggen dat aantakt op het doorgaande fietspad richting Heesch West.

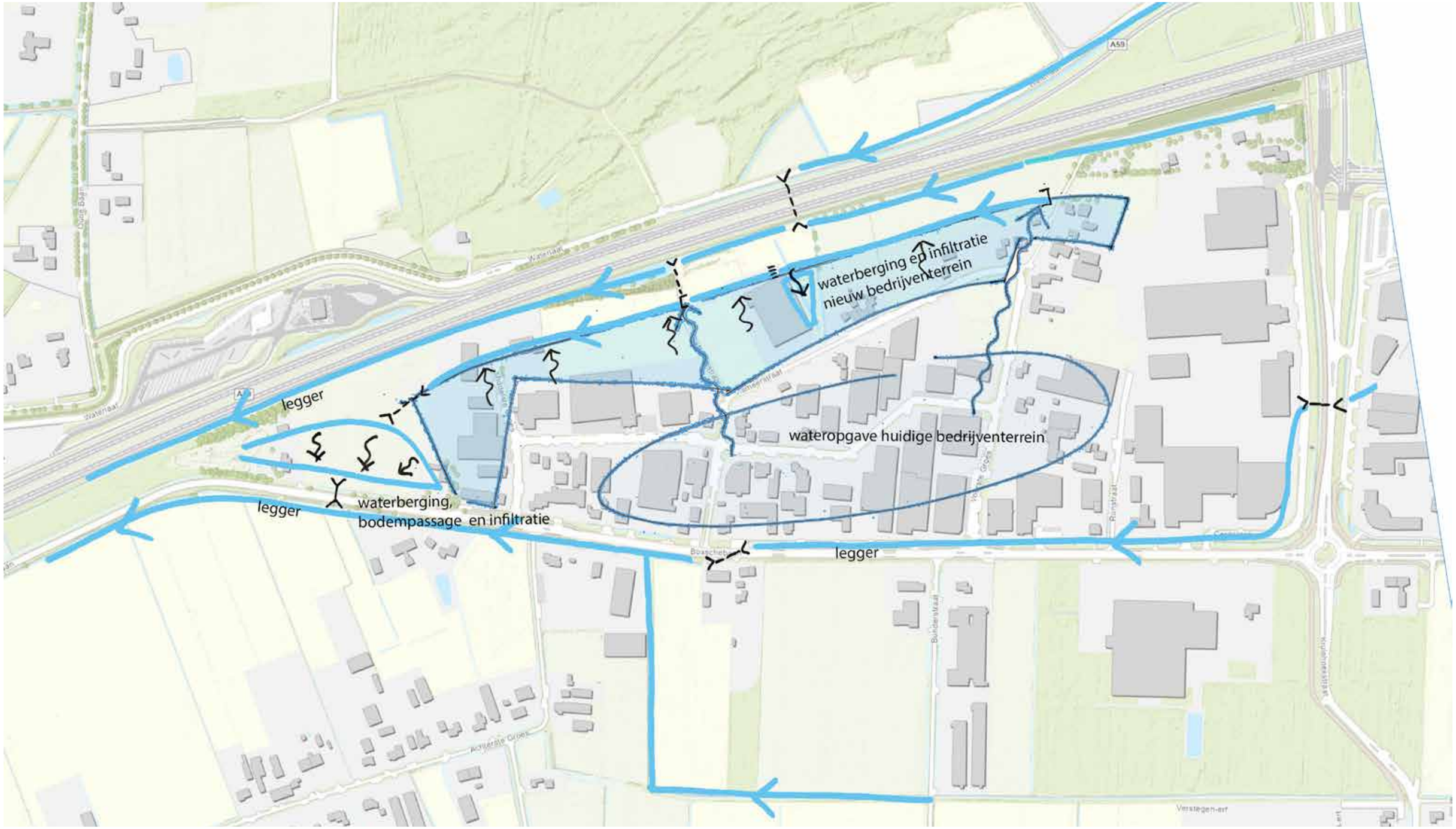
3.4 Stedenbouwkundig plan: waterstructuur



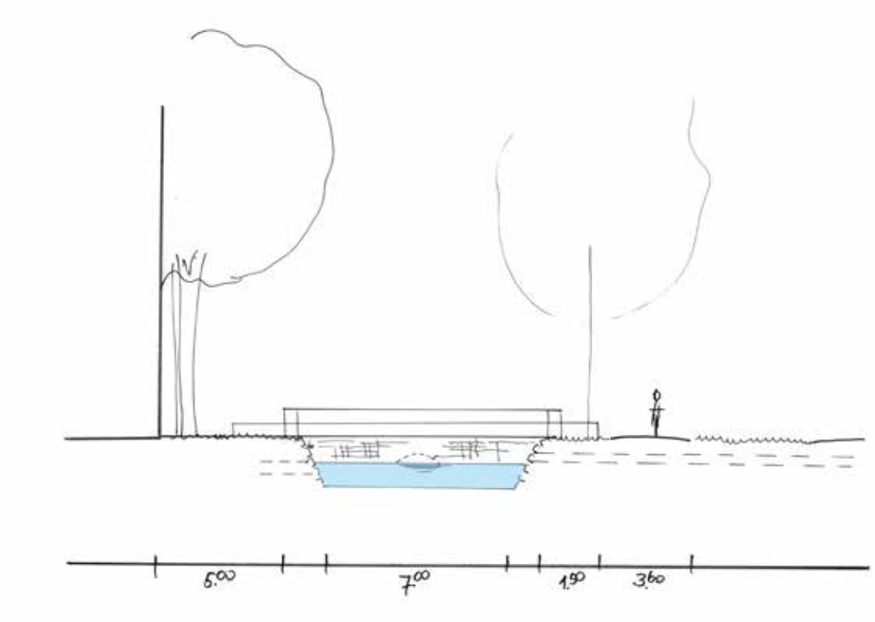
Aan het watersysteem wordt een nieuwe sloot (1) ten zuiden van de Verlengde Bosschebaan toegevoegd. Hierin wordt het water verzameld van de nieuwe bedrijfskavels en de daken. Het water wordt in eerste instantie zoveel mogelijk vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein: op de daken en in de groene voorzone van de kavels.

Centraal gelegen komt een vloeiweide (2) waar extra water geborgen kan worden bij piekbuien. Via de nieuwe watergang wordt het water afgevoerd richting het infiltratieveld in het westen (3). Hier kan het water nog eens geborgen, geïnfiltreerd en via bodempassage gefilterd worden, voordat het in de watergang ten zuiden van de Bosschebaan komt (4).

4. Watersysteem



4. Watersysteem



Fietsbrug over waterstructuur: onderdeel van de beeldtaal

Locatie inlaat water bestaande bedrijventerrein - schetsuitwerking

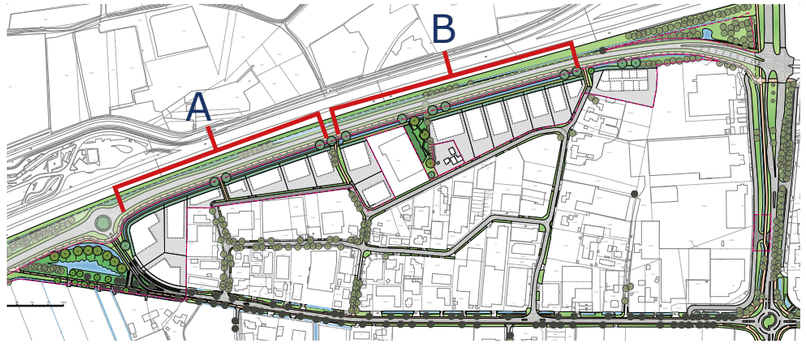
Watersysteem
Het watersysteem van bestemmingsplan Cereslaan-West gaat uit van het zoveel mogelijk vasthouden en infiltreren van het regenwater binnen het bestemmingsplangebied.
Naast de verplichting van het infiltreren van regenwater op eigen terrein (op de groene daken en in de groene voorzone aan de kavels) wordt een deel van het regenwater van zowel het nieuwe als het bestaande bedrijventerrein geborgen in een nieuwe sloot aan de noordzijde van de nieuwe bedrijven. Deze sloot vormt een doorgaande oost-westverbinding langs alle kavels, en stroomt in westelijke richting af. Ze heeft voor piekbuien een overstort en infiltratieveld op het driehoekige waterparkje in het hart van het gebied en aan het einde van de watergang een infiltratieveld, voordat deze aansluit op de huidige watergang ten zuiden van de Bosschebaan.

In een nadere uitwerking kan worden uitgezocht of door het op strategische plekken plaatsen van stuwtjes extra mogelijkheden ontstaan voor het zo lang mogelijk vasthouden en infiltreren van regenwater in het systeem.

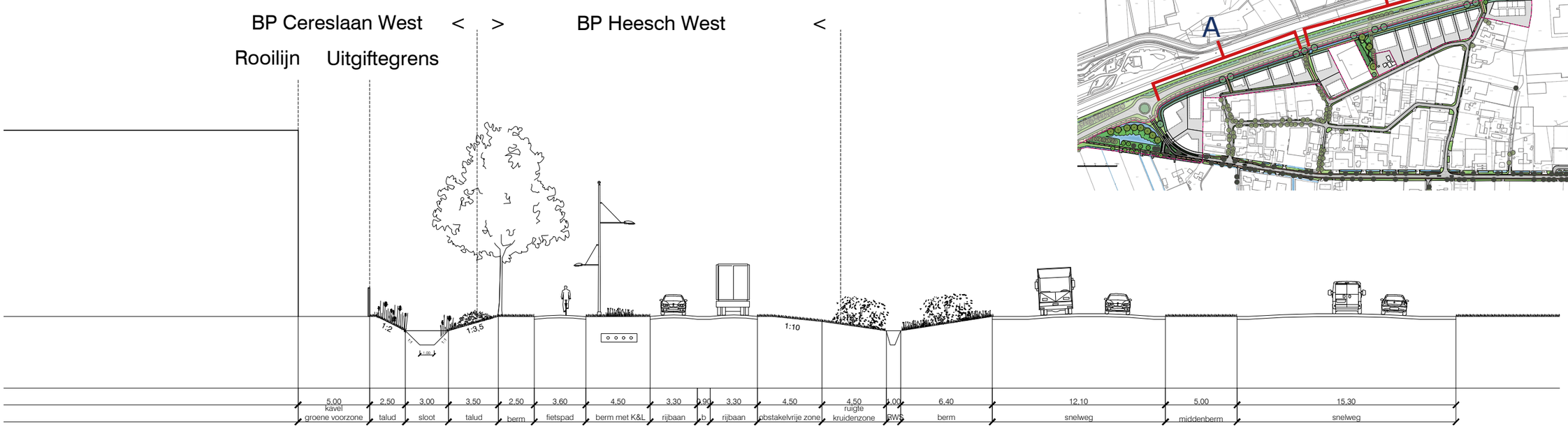
Deze nieuwe watergang tussen de Verlengde Bosschebaan en de bedrijfskavels krijgt natuurlijke oevers en weinig beschaduwing.
Tussen het fietspad en de sloot zijn incidenteel, op de plekken waar fietspaden de sloot kruisen, solitaire wilgen voorgesteld op de insteek van de sloot met een onderlinge afstand van 20 meter.

Natuurvriendelijke oevers
Het profiel van de watergang bestaat uit twee delen. In het oostelijke deel wordt het talud aan de zijde van de bedrijven 1:4, en aan de zijde van het fietspad 1:3,5. In het westelijke deel wordt dit profiel versmald: hier krijgt het talud een helling van 1:2 bij de bedrijfskavels, en 1:3,5 aan het fietspad. Ook de watergang zelf wordt hier versmald. Zie hiervoor ook de doorsnedes op de volgende pagina's.
De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. De kenmerkende leefgemeenschappen bestaan uit soorten van vochtige gronden en rijke wateren. Vanwege de beperkte diepte – 1 meter – en de kans dat het in de zomer droog kan vallen zal beperkt onderwaterplanten aanwezig zijn. Opgaande vegetatie langs de oevers zoals lisdodden en riet is een belangrijke ecologische kwaliteitsparameter.

5. Doorsnedes

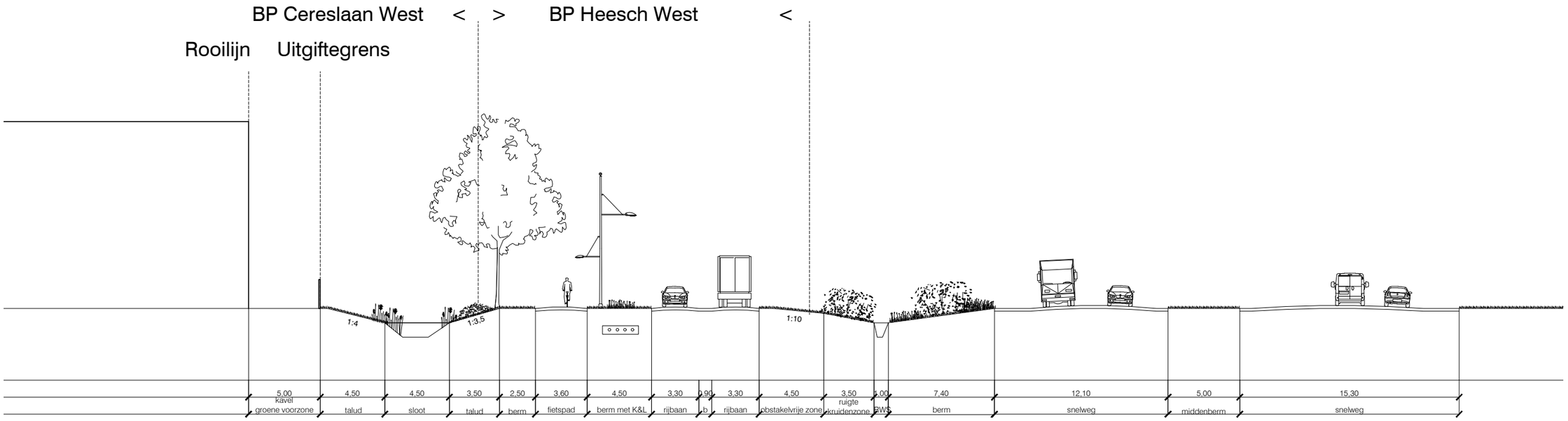


A



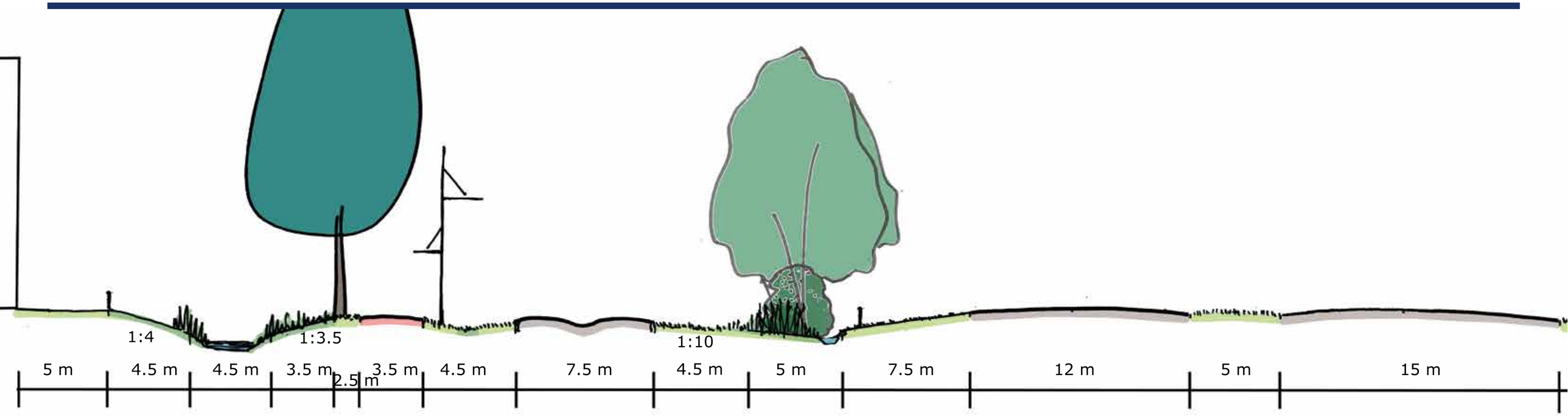
Oostelijke doorsnede: smal talud

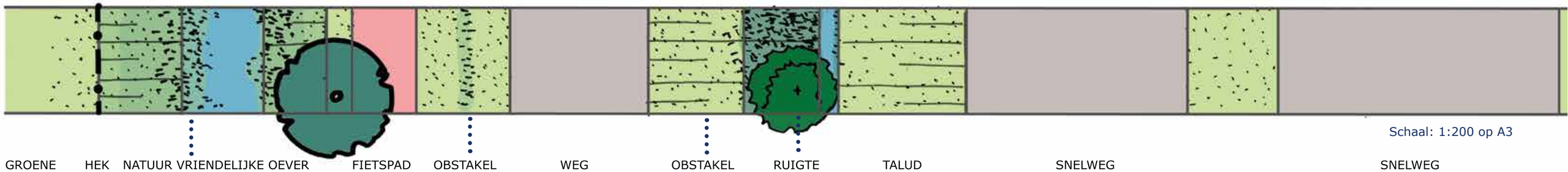
B



Westelijke doorsnede: breed talud

5. Doorsnedes - uitwerking groenstructuur profiel B





Schaal: 1:200 op A3

GROENE VOORZONE PRIVÉ TERREIN

HEK

NATUUR VRIENDELIJKE OEVER

Soorten: spontane opslag. Beheer varieert, ontwikkeling moet gestuurd worden door beheer.

FIETSPAD

OBSTAKEL VRIJE ZONE

Inzaaien mengsel bloemrijk gras: bijv. 'Nectar onder het maaimes' M5- grasmengsel voor vochtige gronden (leverancier bijv. Cruythoeck)
Als extensief gazon iedere 3 - 6 weken maaien, maaisel afvoeren, met name in de beginfase. Als bloemrijk grasland 1 - 2 x per jaar maaien, het maaisel afvoeren.

WEG

OBSTAKEL VRIJE ZONE

Inzaaien mengsel bloemrijk gras:
bijv. 'Nectar onder het maaimes' M5- grasmengsel voor vochtige gronden (leverancier bijv. Cruythoeck)
Als extensief gazon iedere 3 - 6 weken maaien, maaisel afvoeren, met name in de beginfase. Als bloemrijk grasland 1 - 2 x per jaar maaien, het maaisel afvoeren.

RUIGTE KRUIDEN ZONE

Soorten voor vochtige gronden bij voorkeur lokaal gewonnen en verwerkt in een speciaalmengsel:

Voorbeelden ruitgtekruiden
Look-zonder-look (Alliaria petiolata)
Fluitenkruid (Anthriscus sylvestris)
hartgespan - beschaduwd (Leonurus cardiaca)
Koninginnekruid (Eupatorium cannabinum)
late Guldenroede (Solidago gigantea)
Heelbladjes (Pulicaria dysenterica)
Heemst (Althaea officinalis)

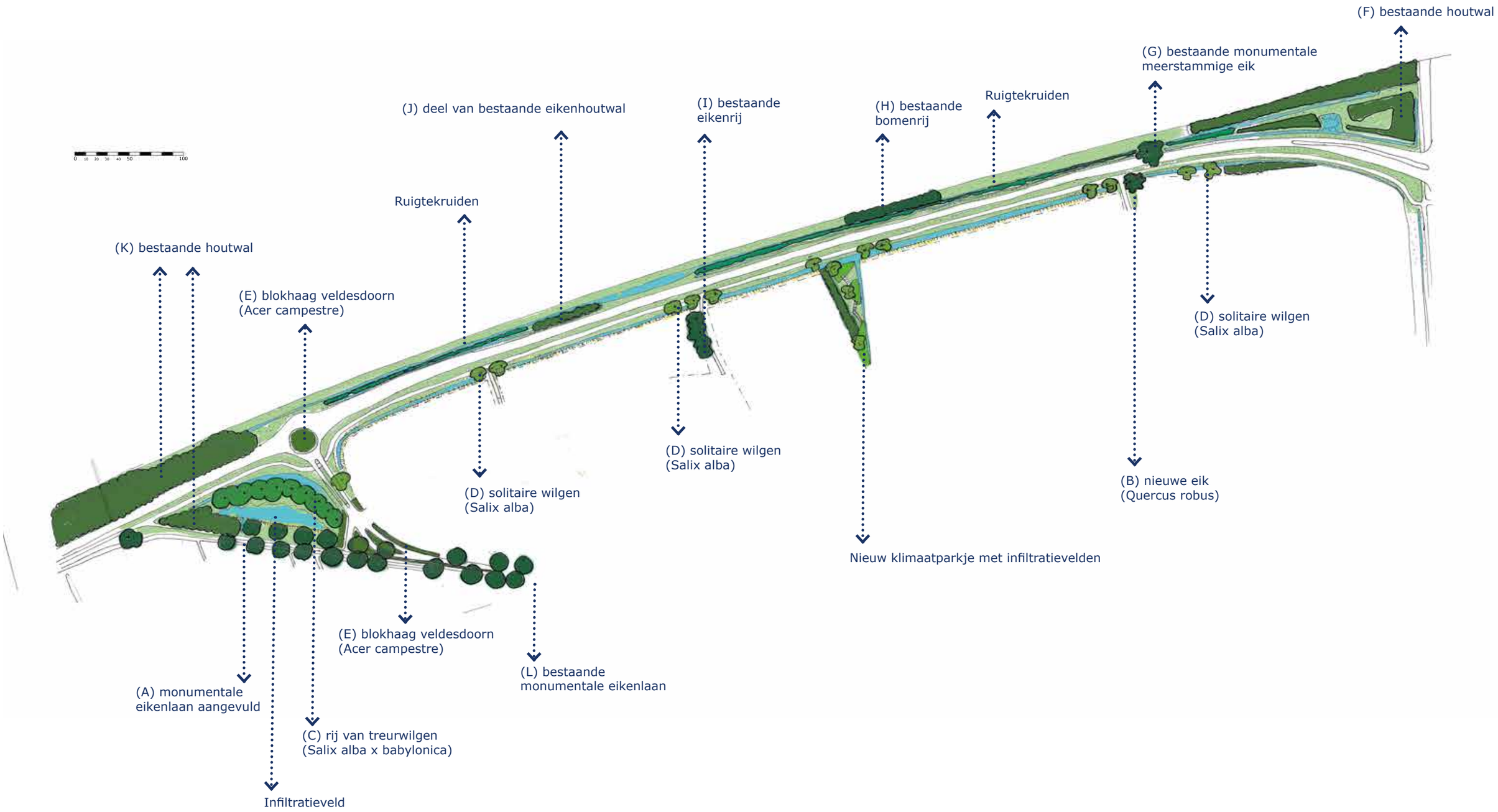
TALUD

SNELWEG

Bij de aanleg van een bloemrijke ruigte kan een zaadmengsel worden gebruikt om te voorkomen dat brandnetel en andere ruigtekruiden domineren. Ruigtekruiden zijn concurrentiekrachtig en de meeste ruigtesoorten bloeien in de zomer of nazomer. Daardoor kunnen ze laat en met een lage frequentie gemaaid worden. Gewoonlijk wordt één keer in de drie jaar in de late herfst of winter (na de zaadzetting) gefaseerd gemaaid, het maaisel wordt afgevoerd.

SNELWEG

6. Beeldkwaliteitsplan groenstructuur Cereslaan-West



6.1 Beeldkwaliteit groen en beplanting

Beeldkwaliteit groen bedrijventerrein Cereslaan-West

De beeldtaal van de beplanting langs de Verlengde Bosschebaan én de groenstrook voor de nieuwe bedrijven is natuurlijk en biodivers. De bermen van de nieuwe ontsluitingsweg worden ingezaaid met bloemrijke grasmengsels en natuurlijk beheerd. De oevers van de sloten en greppels worden natuurlijk beheerd. Structuurrijke en bloemrijke oeverbeplanting en ruigtekruiden creëren een leefgebied voor amfibieën, kleine zoogdieren, insecten, vlinder en bijen.

De bedrijven op de zichtlocaties hebben een zone van vijf meter tussen de uiterste bebouwingsgrens en insteek van de sloot wat tevens erfgrens is. Op de erfgrens komt een hekwerk.
Deze voorzone binnen de erfgrenzen wordt groen ingericht. Het groen draagt bij aan het natuurlijke beeld van het terrein. Te denken valt aan bloemrijke grasvelden en natuurlijke inheemse struweel beplanting die bijdragen aan de biodiversiteit. Een tuinachtige inrichting en gebruik van niet-inheemse soorten zoals bijvoorbeeld potten met palmen of olijven op een verhard oppervlak past niet in dit beeld.

Inrichtingselementen Cereslaan-West

De monumentale eikenlaan langs de Bosschebaan blijft behouden. De doorgaande autofunctie buigt af maar het fietsverkeer gaat hier over een vrijliggend fietspad rechtdoor. De gaten in de laan worden opgevuld met nieuwe eiken (A).

Op de hoek bij het bedrijfsverzamelgebouw komt een nieuwe eik (B), als tegenhanger van de bestaande meerstammige eik ten noorden van de Verlengde Bosschebaan en als markering van deze hoek.

Aan de westzijde bij de rotonde en het infiltratieveld wordt een rij van treurwilgen (C) voorgesteld. Deze rij markeert de entree van Heesch komende vanaf de rotonde en vormt tevens een natuurlijk gordijn.

Aanvullend aan deze beplanting stelt het beplantingsplan voor om langs de waterstructuur bij de fietstoegangen naar het bedrijventerrein enkele clusters van solitaire wilgen (D) te planten langs de waterkant. Deze smalle opgaande bomen accentueren de entrees en hebben een natuurlijk uiterlijk.

De afbuiging van de auto ontsluiting van de huidige Bosschebaan wordt gemarkeerd door een blokhaag van veldesdoorn (E). De haagblokken worden op meerdere plekken langs de Bosschebaan in Heesch gebruikt om de snelheid uit de weg te halen. Ook op de rotonde zal deze blokhaag geplaatst worden.

Beplantingsplan Verlengde Bosschebaan

Langs de Verlengde Bosschebaan wordt zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. Het gaat hierbij om:

(F) Bestaande boombeplanting aan de oostzijde
(G) Een meerstammige monumentale eik aan de westzijde van het terrein
(H) Een rij bomen op de erfgrens van rijksweg
(I) Een rij eiken langs een oud zandpad haaks op de rijksweg (Geffensestraat)
(J) Een deel van de oude hakhoutsingel parallel aan de rijksweg
(K) Twee houtsingels aan de uiterste westzijde
(L) Bestaande monumentale eikenlaan aan de Bosschebaan

6.2 Beplanting - nieuw

(A) en (B) Zomereik (Quercus robur) solitair

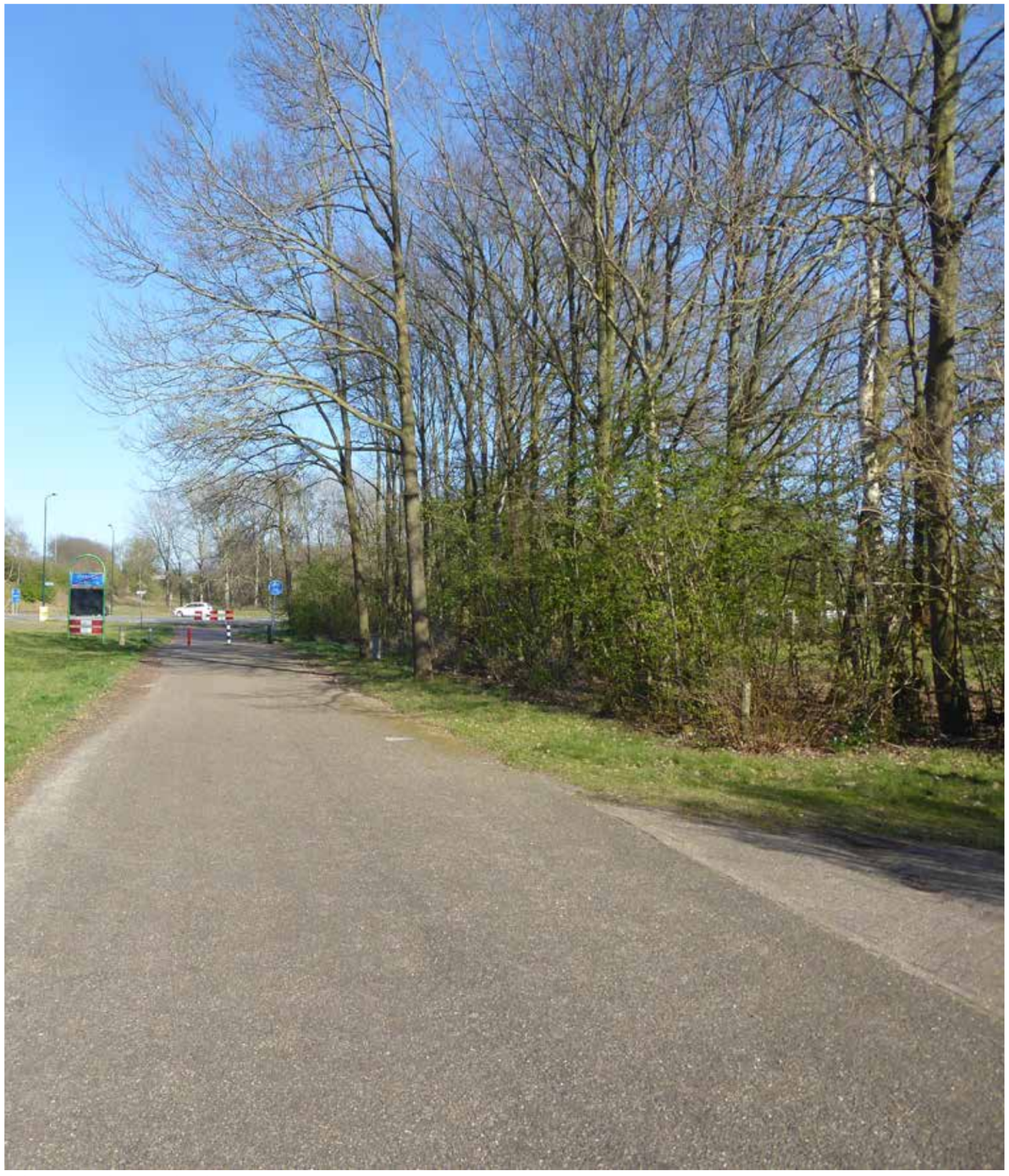
(C) Treurwilg (Salix alba x babylonica)

6.2 Beplanting - nieuw

(D) Schietwilg (Salix alba)

(E) Veldesdoorn (Acer campestre)

6.3 Beplanting - bestaand

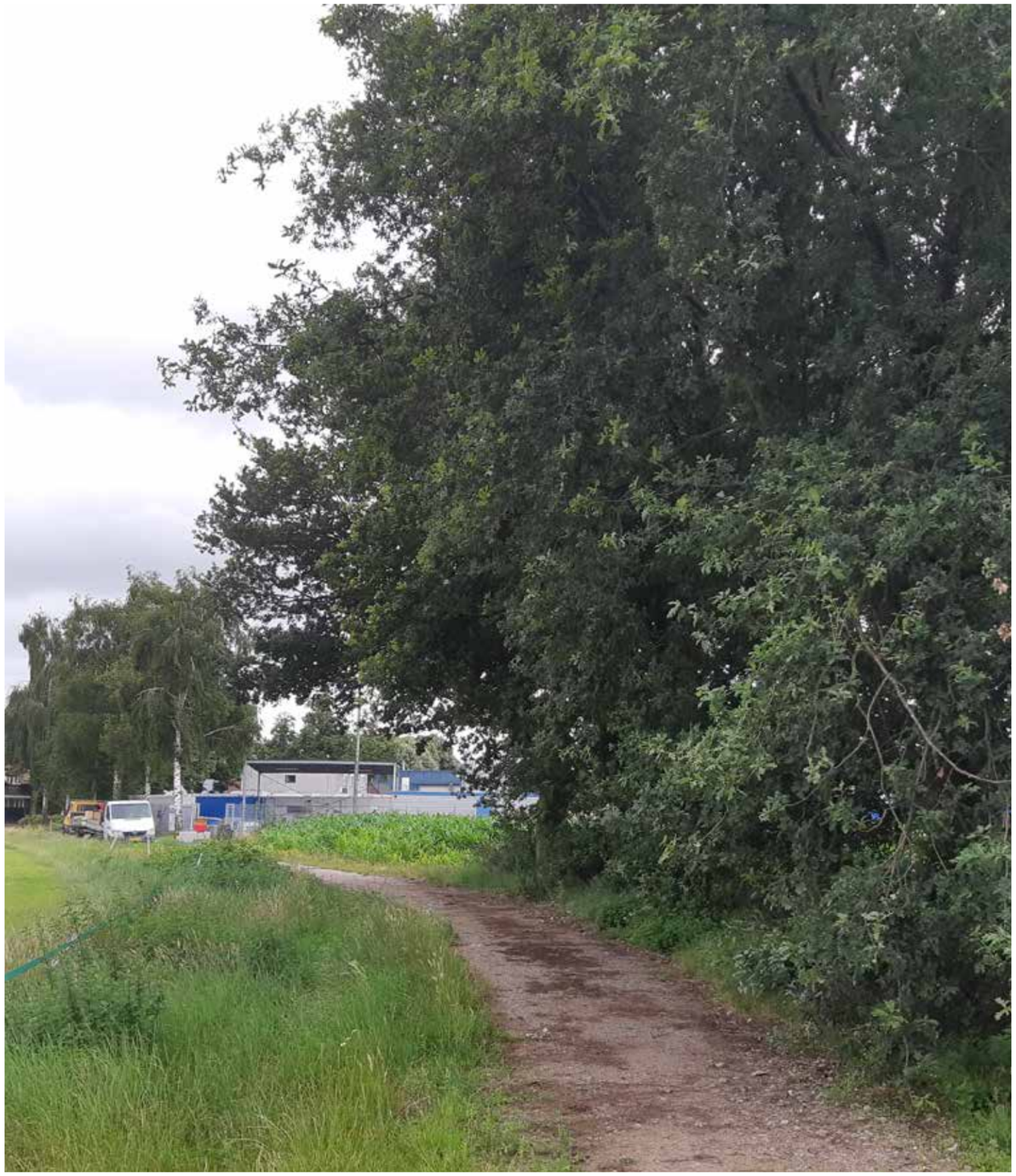


(F) Bestaande boombeplanting

(G) Bestaande zomereik (Quercus robur)

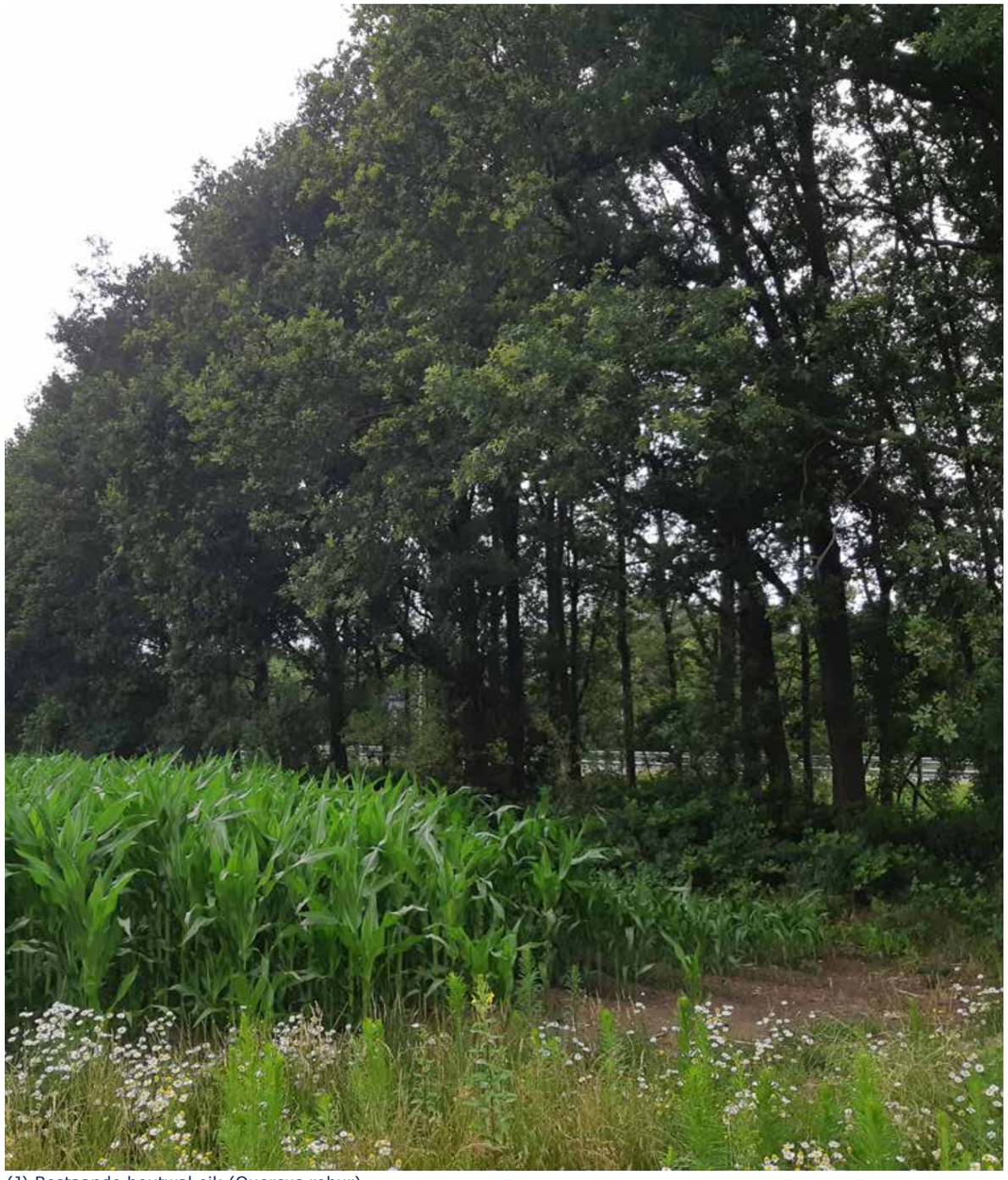
6.3 Beplanting - bestaand

(H) bestaande bomenrij gemengd (esdoorn- es)



(I) bestaande rij eiken en berken langs zandpad (Geffensestraat)

6.3 Beplanting - bestaand



(J) Bestaande houtwal eik (Quercus robur)

(K) Bestaande houtwal

(L) monumentale eikenlaan

6.4 Bloemrijke bermen en natuurvriendelijke oevers

Bloemrijke berm, drogere omstandigheden

Natuurvriendelijke oever

Bloemrijke berm, drassere omstandigheden

Moeras- en waterplanten

6.5 Westelijke entree

Bestaande houtwal (deels) behouden. Eikenlaan aanvullen met nieuwe eiken

Schetsuitwerking westelijke entree, infiltratieveld en zichtlocatie

De westelijke entree van Heesch wordt gemarkeerd door een groengebiedje met een waterhuishoudkundige en biodiversiteits doelstelling. Het overschot aan water van Cereslaan-West, wat niet in de noordelijke sloot geborgen kan worden, vloeit via een hoger gelegen greppel over een vloeiweide naar een zuidelijk gelegen greppel die via een duiker afwatert op de bestaande watergang ten zuiden van de Bosschebaan.
De vloeiweide wordt gemarkeerd door een rij treurwilgen aan de noordzijde en de monumentale eikenlaan aan de zuidzijde.

6.5 Westelijke entree - beplantingsvoorstel schets op luchtfoto

6.6 Centrale driehoek - water en natuurparkje

Schetsuitwerking centrale driehoek water en natuurpark

De driehoekige ruimte tussen de bedrijfskavels wordt ingericht als een natuur en klimaatparkje. Het idee is om een overstroomlocatie te maken dat piekbuien kan opvangen en vasthouden. In droge periodes zullen deze infiltratievelden bloemrijke grasvelden zijn. Op de hoger delen staan solitaire bomen. Deze delen kunnen voor recreatieve doeleinden zoals een picknickplekken ingericht worden bv. door het aanbrengen van vlonders tussen de droge delen.

6.6 Centrale driehoek - schets

In droge periodes

In natte periodes

6.7 Struweel - inheemse beplanting

Struweel uit braam (Rubus fruticosus), krentenboom (Amelanchier lamarckii), hazelaar (Corylus avellana), meidoorn (Crataegus monogyna), sleedoorn (Prunus spinosa), egelantierroos(Rosa rubiginosa)

Braam - Rubus fruticosus (spontane opslag)

Krentenboom - Amelanchier lamarckii

Meidoorn - Crataegus monogyna

Hazelaar - Corylus avellana

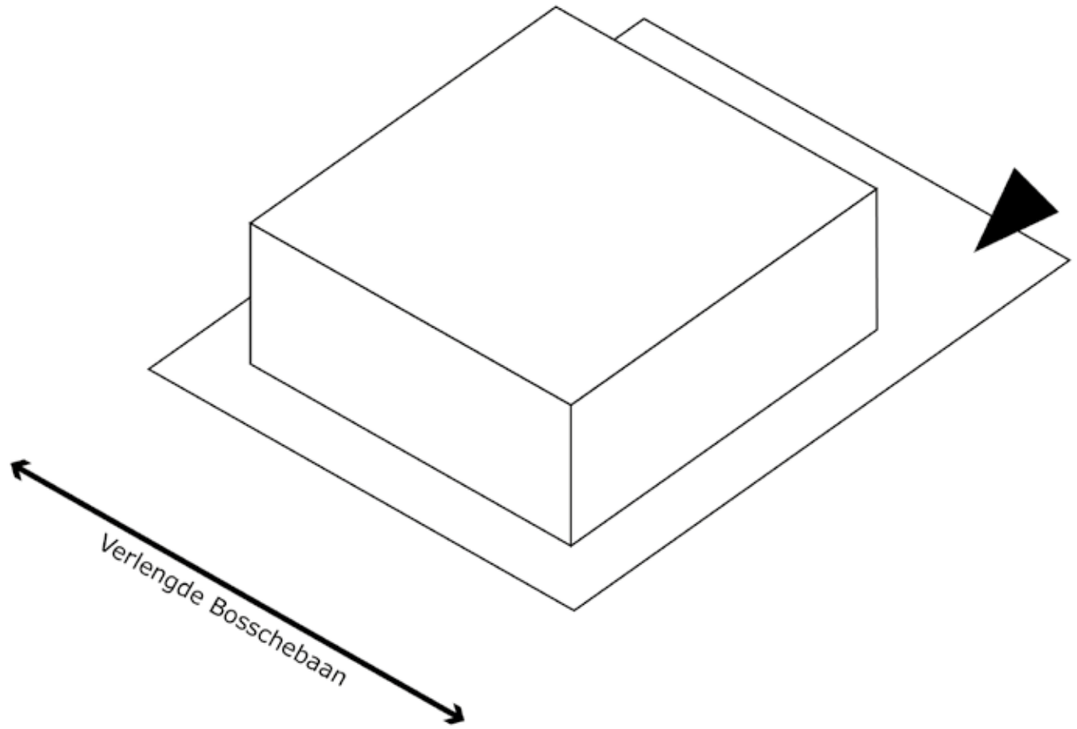
Egelantierroos - Rosa rubiginosa

Sleedoorn - Prunus spinosa

7.1 Beeldkwaliteit kavels

Inritten aan de Vismeerstraat

De inritten worden aan de Vismeerstraat en Geffensestraat gelegd. De zijde aan de Verlengde Bosschebaan is de representatieve zijde en zichtlocatie.

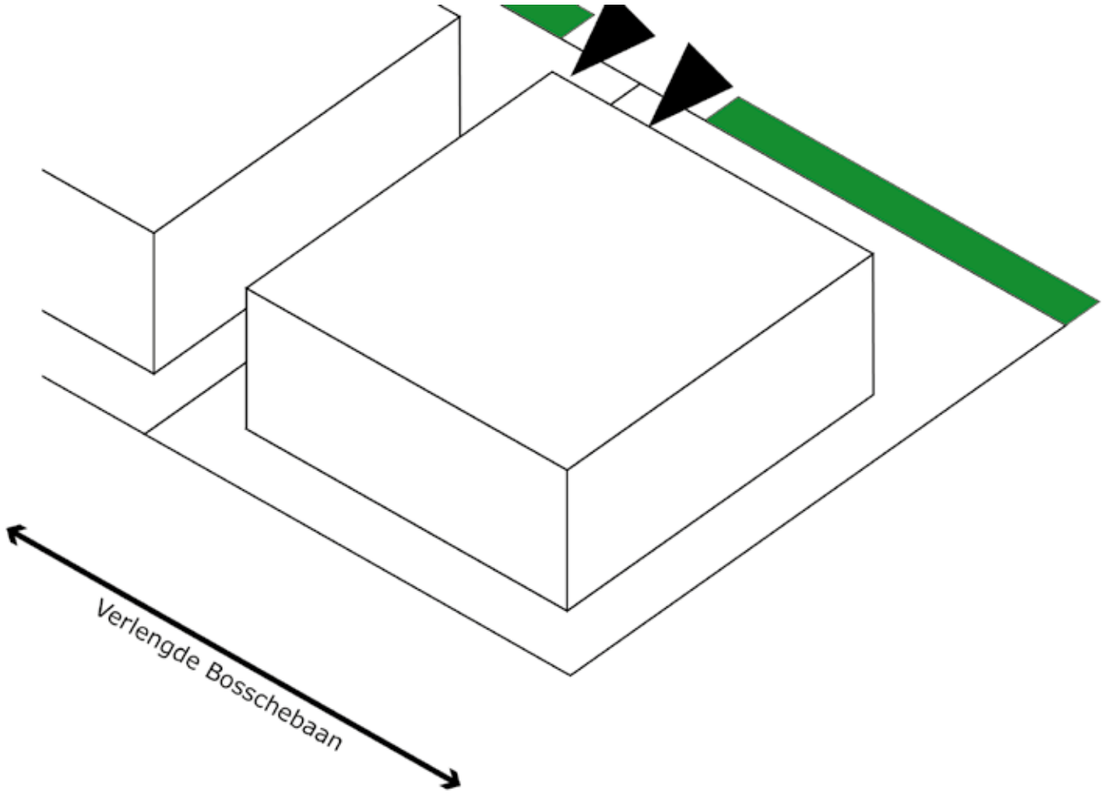


7.2 Beeldkwaliteit kavels

Bundelen van inritten

Door de inritten van naast elkaar gelegen kavels te bundelen ontstaat er een uniform beeld en wordt tevens versnippering van de groene zones (ruimte voor kabels en leidingen) tegen gegaan.

Ieder afzonderlijk kavel kan wel zijn eigen toegangspoort krijgen.



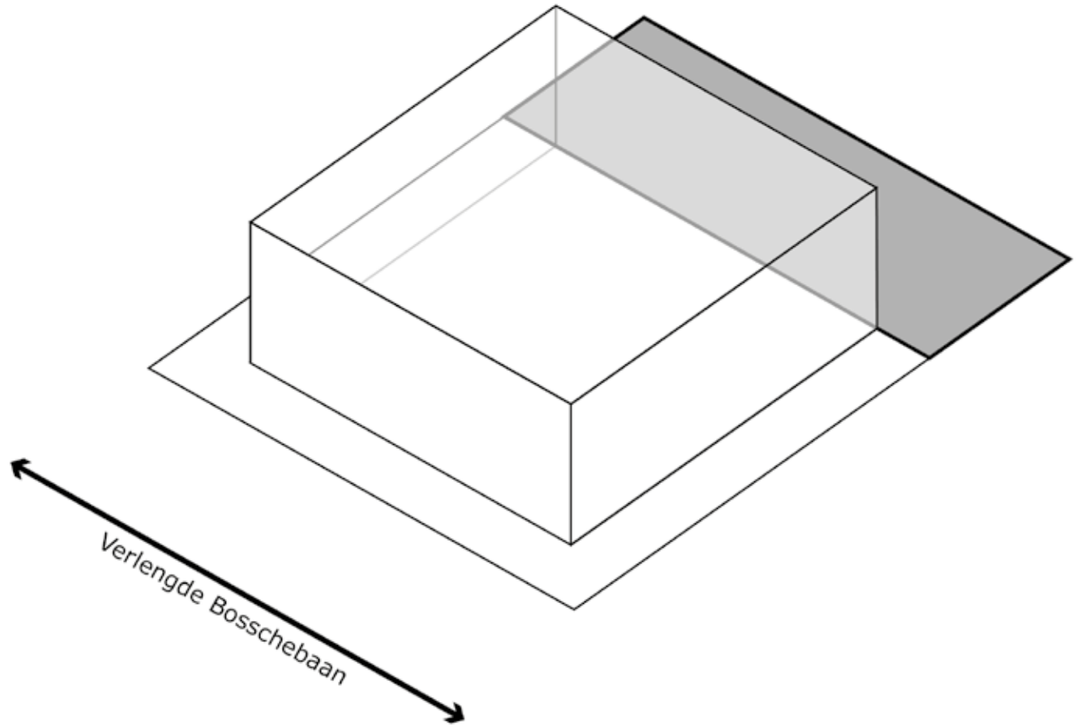
7.3 Beeldkwaliteit kavels

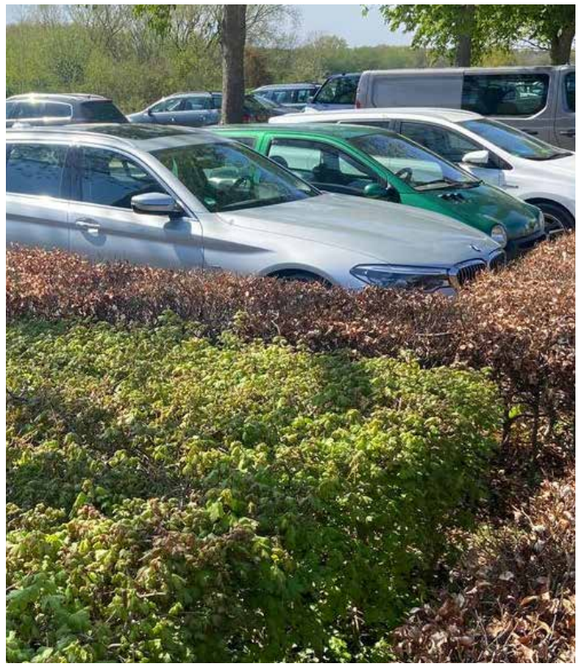
Parkeren aan de zuidzijde

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op de achterkant van de kavels, daar waar de inritten zijn gesitueerd. Ook opslag, laden en lossen gebeurt aan deze kant. De noordzijde/zichtlocatie richting de A59 blijft vrij van geparkeerde auto's en opslag.

De auto's kunnen eventueel door hagen aan het zicht vanaf de Vismeerstraat worden onttrokken.

De meest zuidwestelijke kavel (1) heeft de entree en voorgevel aan de Bosschebaan. Parkeerruimte ligt daarbij (overwegend) aan de achterzijde van het gebouw. Langs de weg worden deels blokhagen aangeplant. Hiermee wordt ook bij dit kavel parkeren aan het zicht onttrokken.





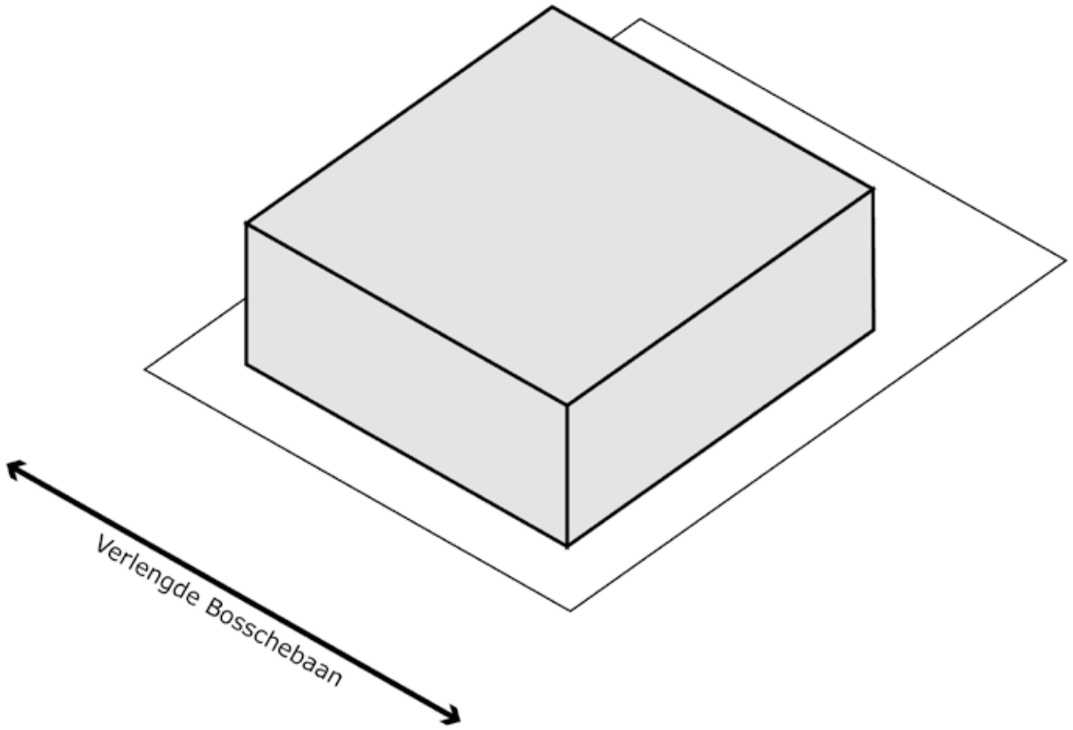
7.4 Beeldkwaliteit kavels

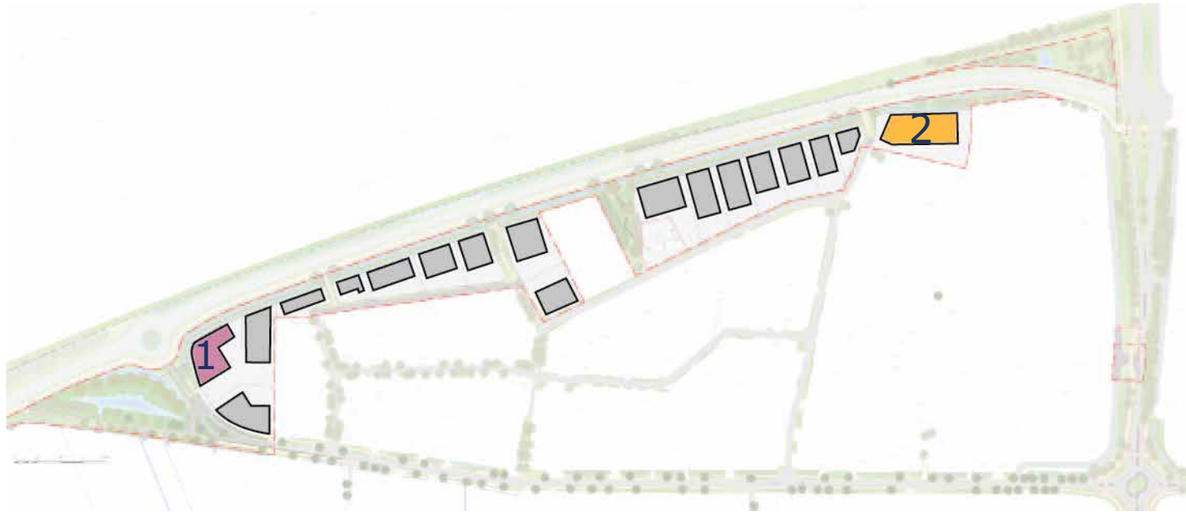
Eén hoofdvolume

Bebouwing op de kavels bestaat zoveel mogelijk uit slechts één volume, zodat er rust in het straatbeeld komt en er geen verrommeling op de kavels ontstaat.
De voorgevellijn aan de Verlengde Bosschebaan bestaat uit één volume.

Het kavel (1) bij de westelijke rotonde vormt een uitzondering. Dit vormt de entree van het bedrijventerrein en staat direct in het zicht. De bebouwing hier mag daarmee een aangepaste vormgeving en uitstraling krijgen.

In het oosten is mogelijk ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw (2). Hierin kunnen kleinere bedrijven ruimte kopen of huren in één pand.

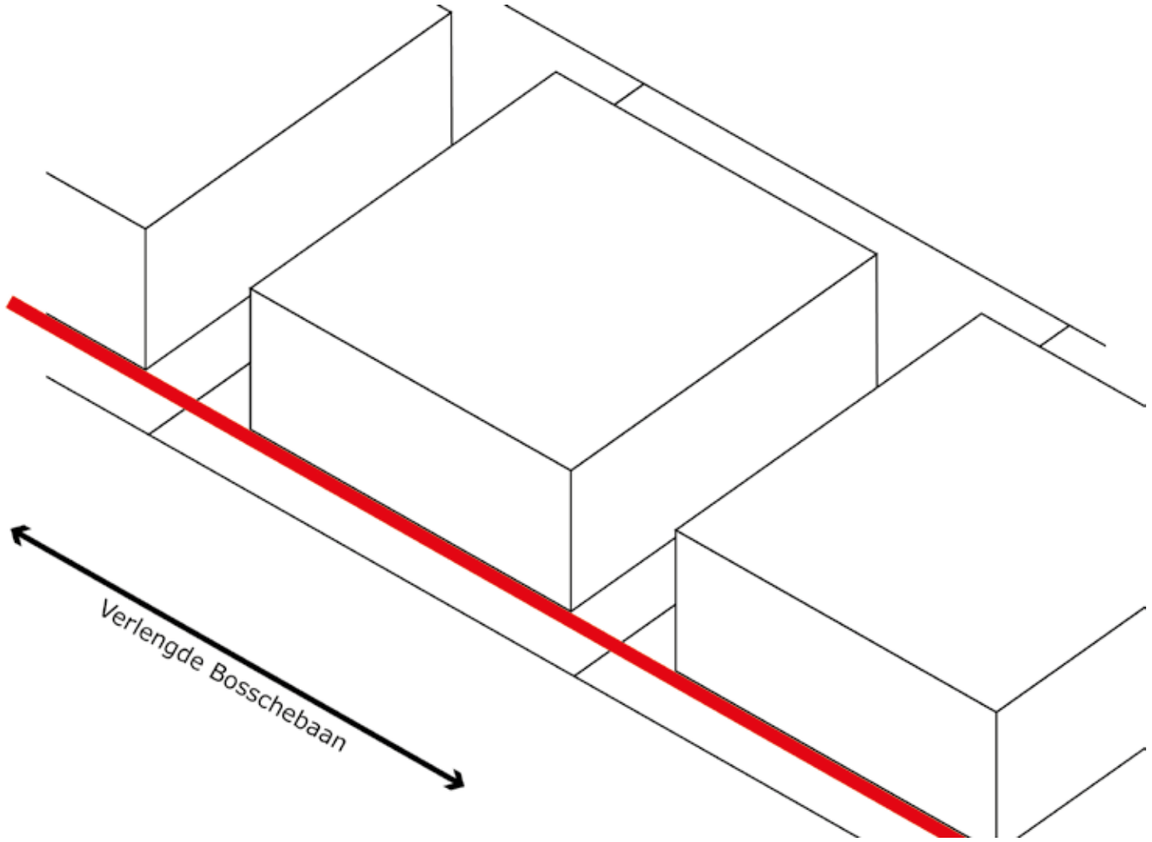




7.5 Beeldkwaliteit kavels

Eén rooilijn aan de A59

De gebouwen hebben een strakke rooilijn, zodat er vanaf de A59 en de Verlengde Bosschebaan een strakke lijn zichtbaar is.



7.6 Beeldkwaliteit kavels

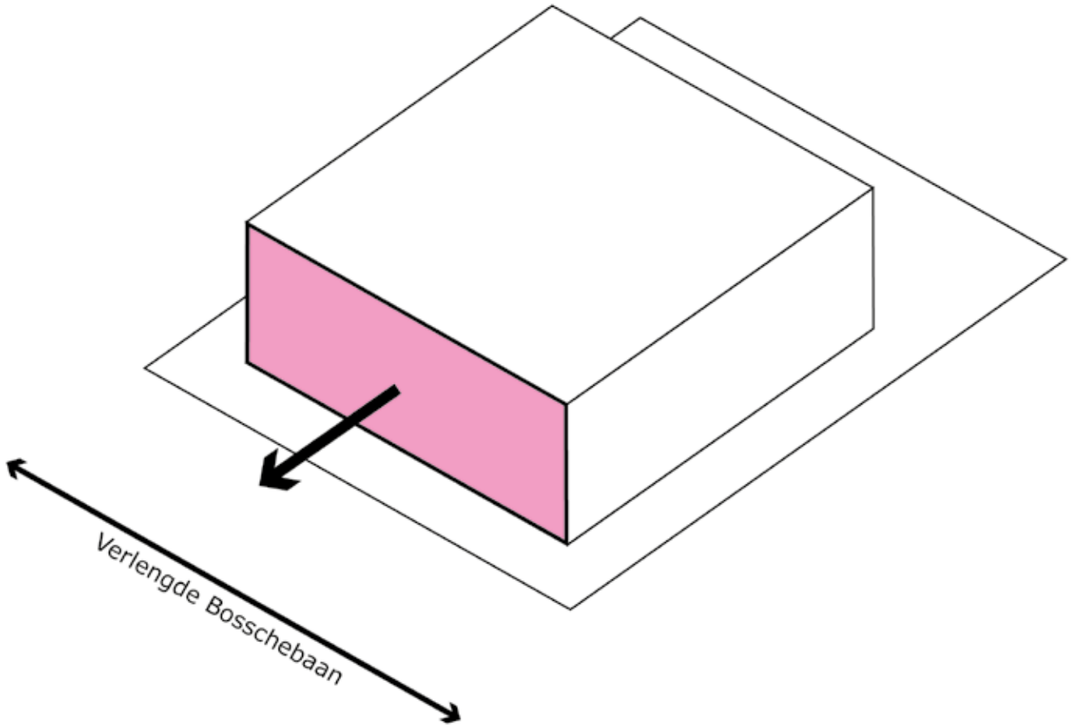
Oriëntatie

De representatieve gevels van de bedrijfsgebouwen zijn hoofdzakelijk gericht op de Verlengde Bosschebaan en de A59. Hierdoor wordt de zichtlocatie van het bedrijventerrein Cereslaan-West versterkt.

De representatieve gevels onderscheiden zich in architectuur en materiaalgebruik van de overige gevels. Deze zijde is het meest van betekenis voor de omgeving. Het onderscheid wordt gemaakt door een verbijzondering in de architectuur. Dit geeft het gebouw extra uitstraling. Indien er sprake is van bedrijfsgebonden kantoren en showrooms worden deze bij voorkeur aan deze zijde gesitueerd en wordt in de gevels glas toegepast. Op deze manier tonen de gebouwen zich richting de snelweg en zijn de bedrijven goed zichtbaar naar de omgeving.

De beoogde locatie voor het bedrijfsverzamelgebouw (1) krijgt in ieder geval één representatieve gevel aan de korte zijde. Dit is de gevel die het meest in het zicht staat. Het kavel in het zuidwesten (2) richt zich niet op de A59. Hier zijn geen verdere eisen aan verbonden. Indien het bouwveld aan de Geffensestraat (3) uit twee kavels bestaat, dient in ieder geval de hoek als representatieve gevel te worden uitgevoerd.

Aan deze representatieve gevel is ook ruimte voor reclameuitingen. Deze worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp van de bebouwing.

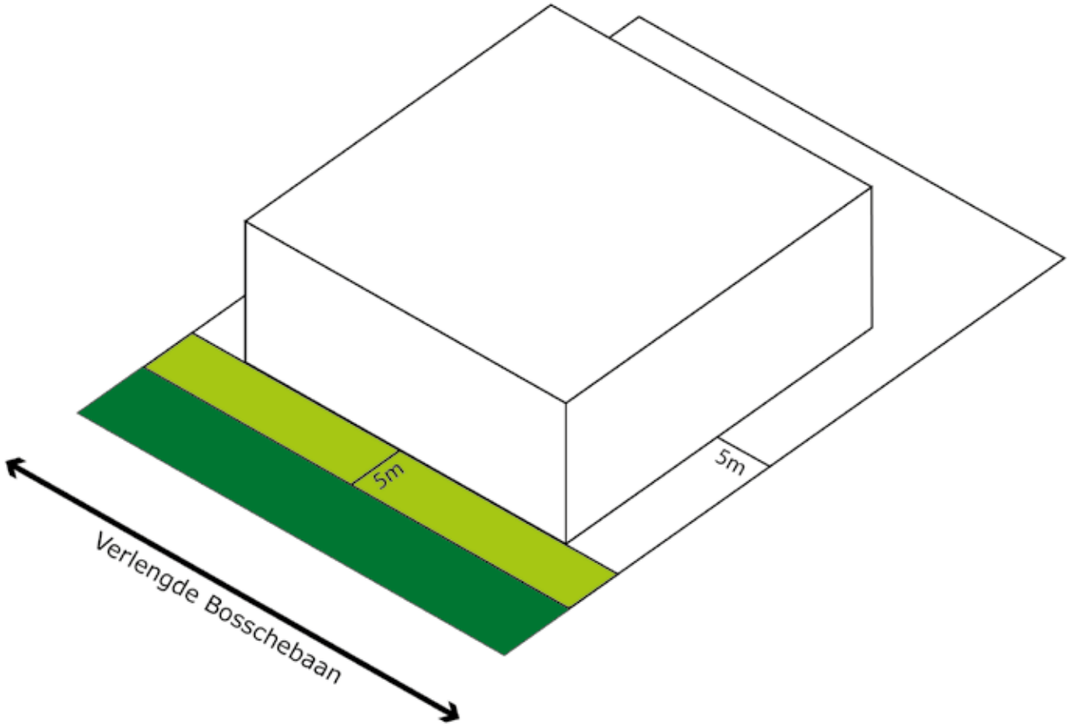


7.7 Beeldkwaliteit kavels

Groene voorzone

De bebouwing heeft een vaste rooilijn en is aan de zijde van de Verlengde Bosschebaan vijf meter uit de erfgrens gepositioneerd. Deze zone dient als begroeide zone te worden ingericht. Ze maakt deel uit van het kavel, maar hier is geen verharding toegestaan. Wel kan hier meubilair komen te staan als zitplek.

Deze zone sluit aan op de ecologische zone aan de Verlengde Bosschebaan. Hierin is ruimte voor waterberging en een diversiteit aan beplanting.

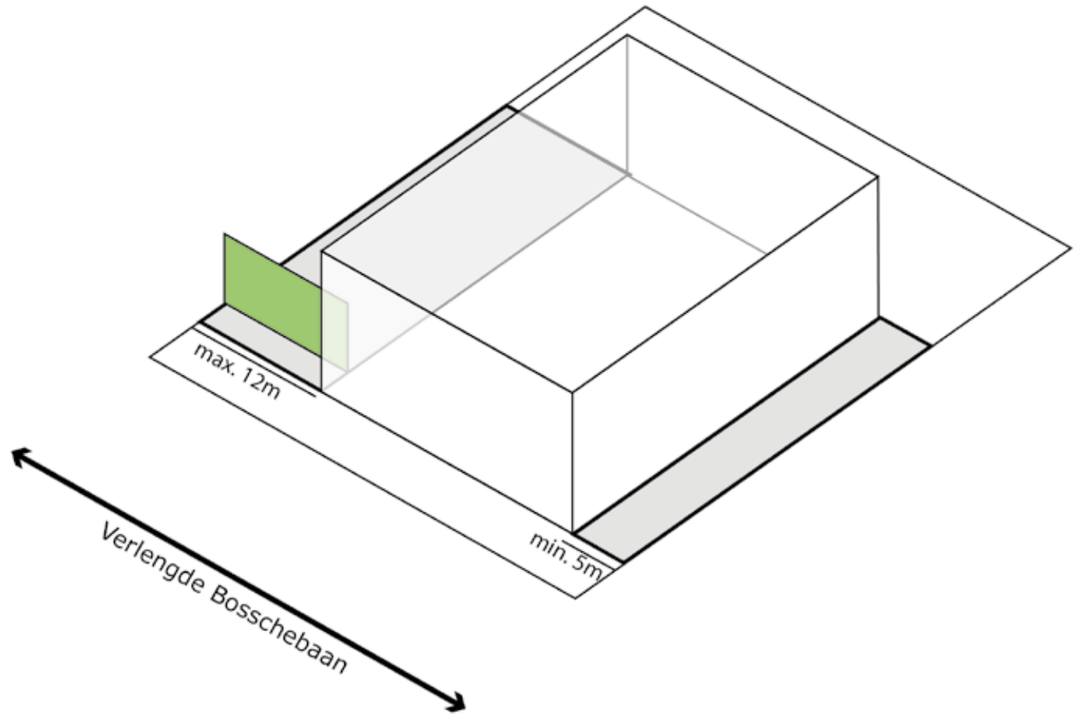


7.8 Beeldkwaliteit kavels

Ruimtes naast bebouwing

De gebouwen staan met hun zijgevel minimaal vijf meter van de erfgrens af. Zo zijn de verschillende panden altijd als individuele objecten herkenbaar, en kan er rond de gebouwen gelopen worden. Ze kunnen zowel groen als verhard worden ingericht.

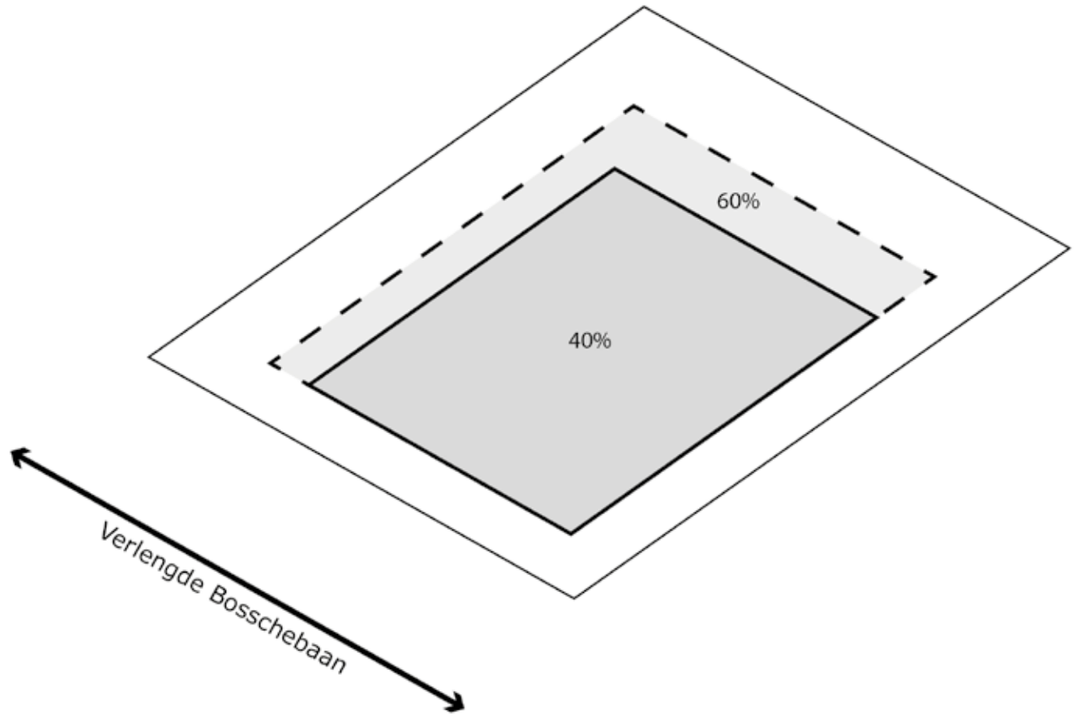
Deze zones zijn vrij van bebouwing. Bij voorkeur vindt hier ook geen parkeren plaats. Indien dit wel gebeurt gaat het om enkelzijdig parkeren, zodat de tussenruimte niet breder dan twaalf meter wordt. In dit geval zullen er ook maatregelen getroffen worden die het parkeren vanaf de Verlengde Bosschebaan aan het zicht onttrekken, zoals hagen.

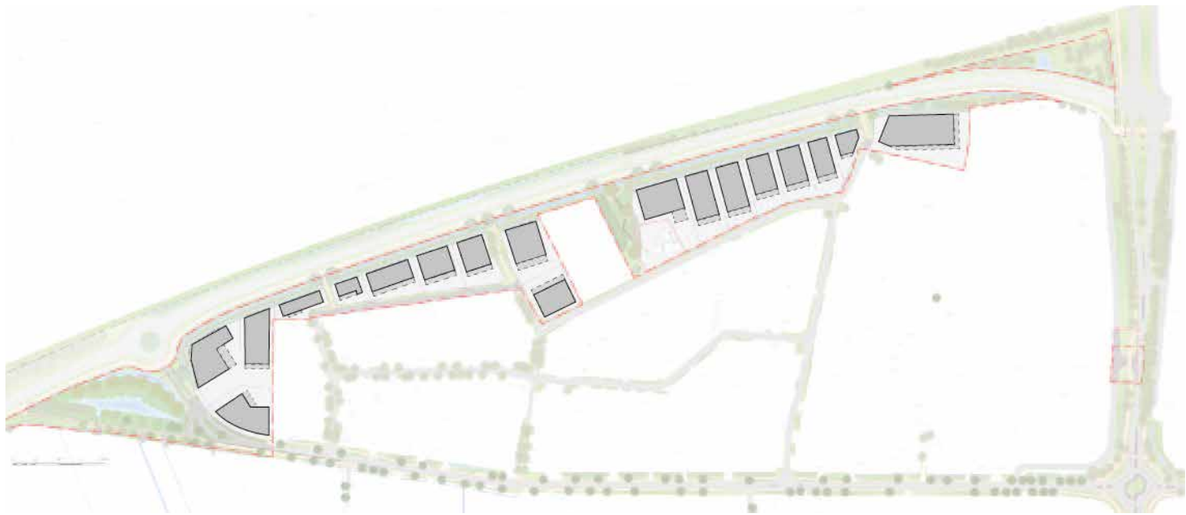


7.9 Beeldkwaliteit kavels

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage van de kavels dient tussen de 40% en 60% te liggen. De ruimtes aan de noordzijde en tussen de gebouwen blijven vrij van bebouwing, en de zuidzijde biedt ruimte voor parkeren, opslag en laden-lossen.



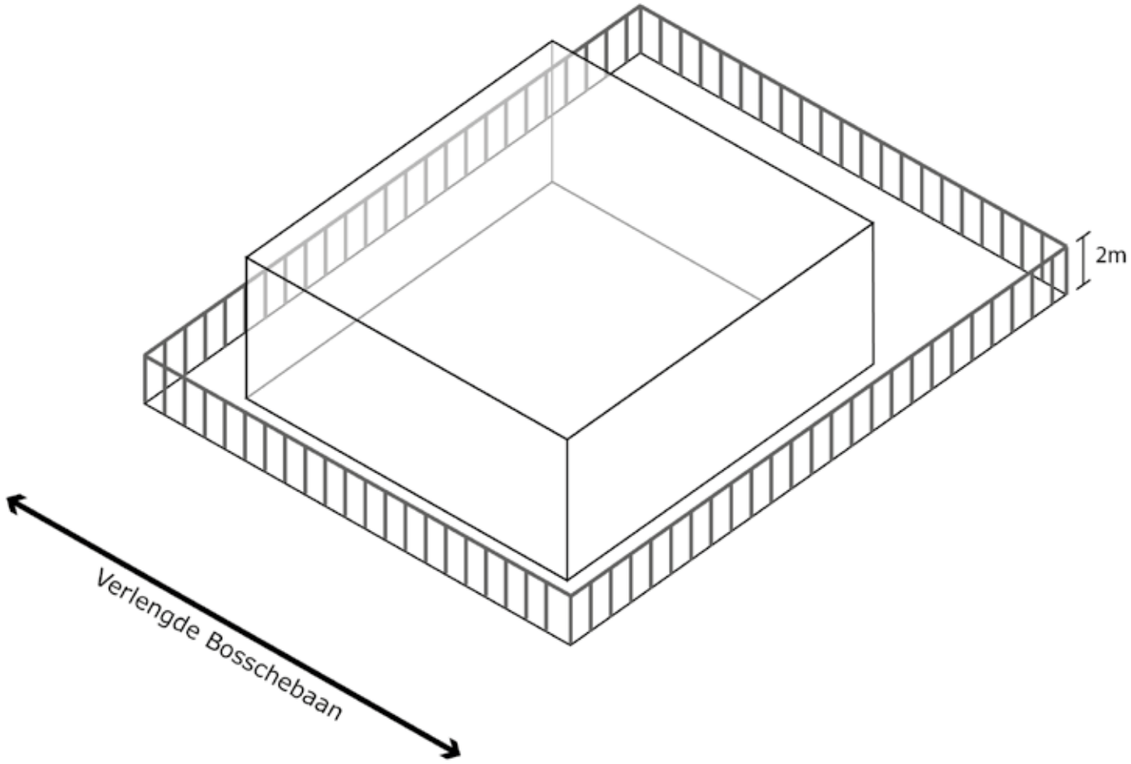


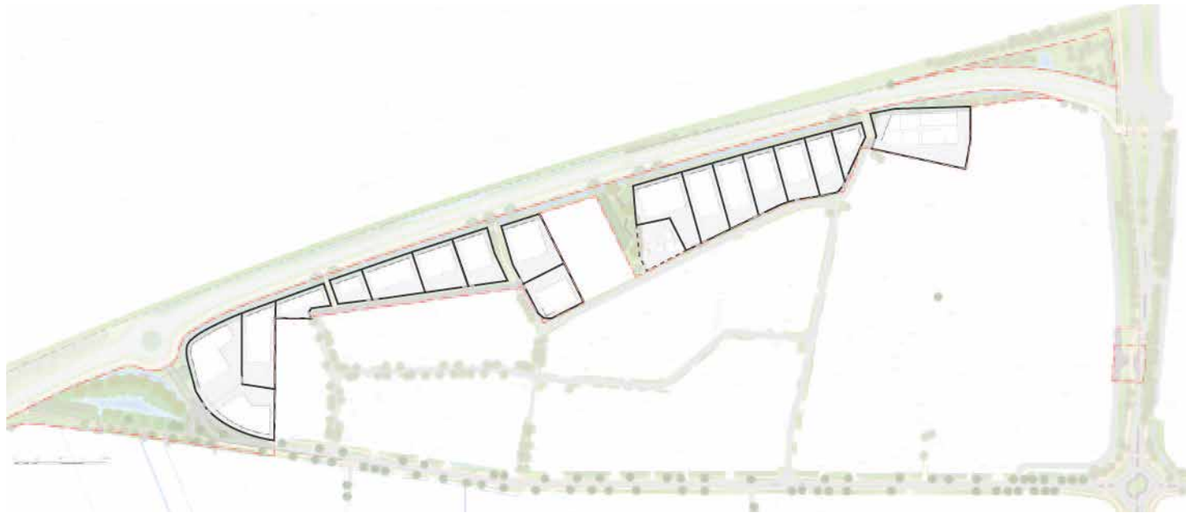
7.10 Beeldkwaliteit kavels

Hekwerk

De kavels worden afgeschermd met een antraciet spijlenhekwerk van maximaal twee meter hoog.

Dit geeft een uniform beeld. Tevens is het onderhoudsvriendelijk en vormt het geen belemmering voor de zichtbaarheid van de panden.

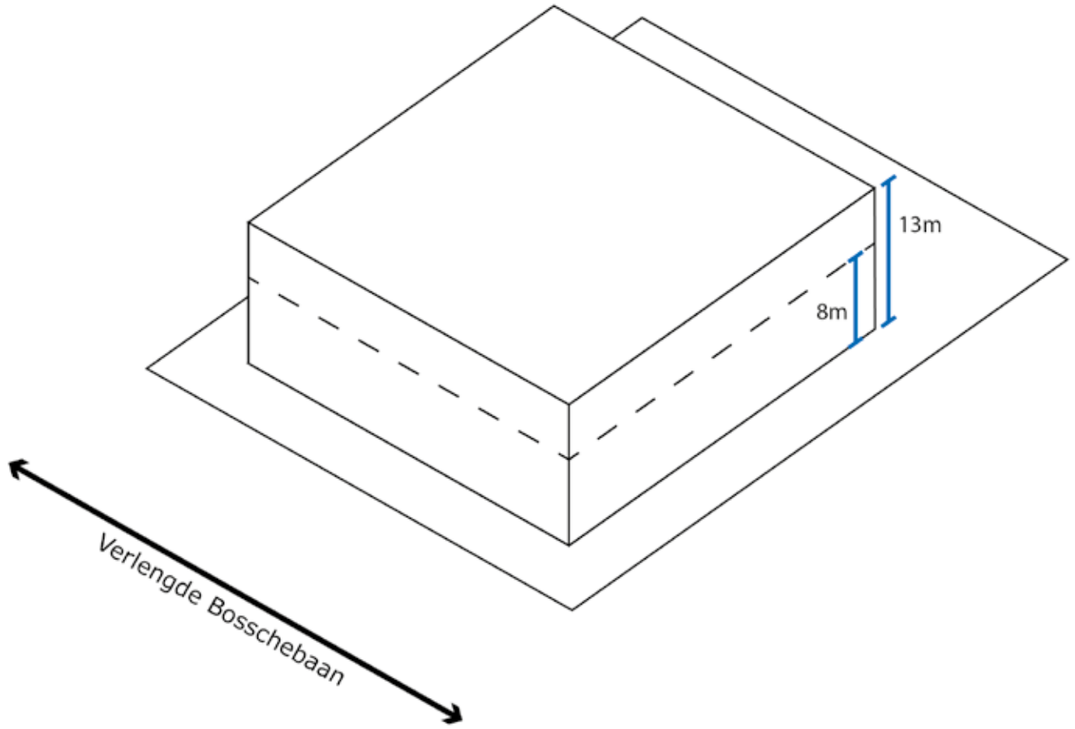




7.11 Beeldkwaliteit kavels

Bebouwingshoogte

De bebouwingshoogte is minimaal acht meter, het maximum ligt op dertien meter. Te lage of te hoge gebouwen worden met deze richtlijn vermeden, waardoor er een rustig en evenwichting aangezicht ontstaat.

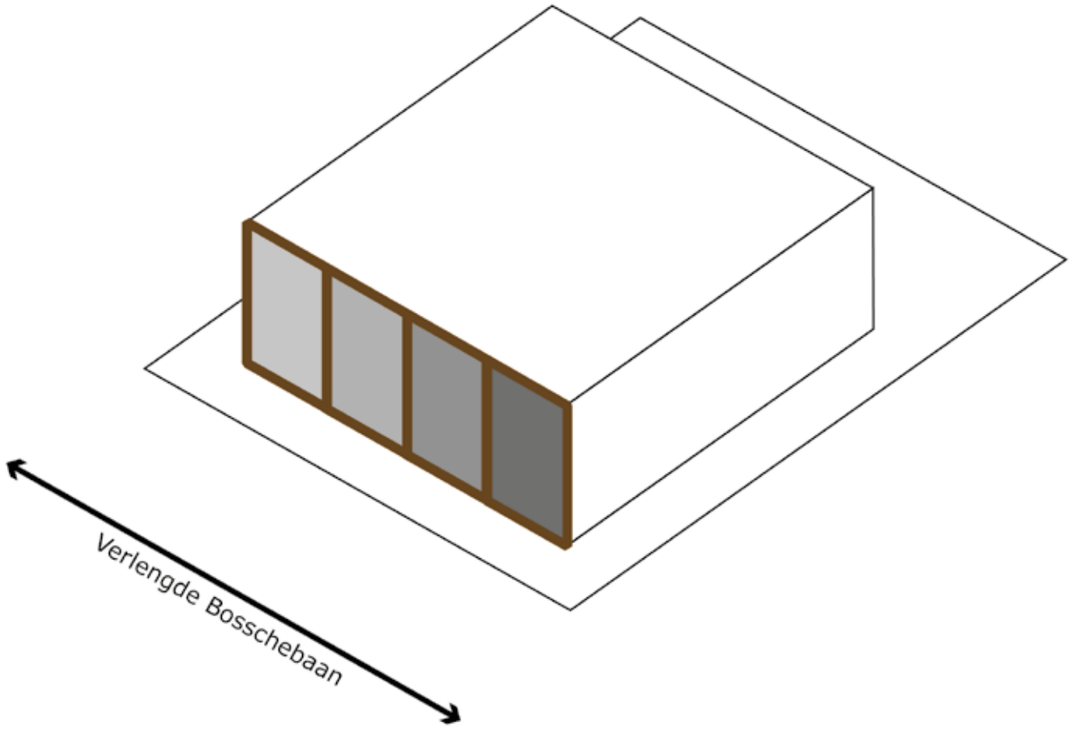


7.12 Beeldkwaliteit kavels

Kleur- en materiaalgebruik

Door gebruik te maken van grijs- en antraciettinten ontstaat een rustig, uniform beeld vanaf de Verlengde Bosschebaan. Ook sluit het hierdoor aan op de al bestaande bedrijfspanden in de omgeving.

Toevoegingen in hout of baksteen kunnen als accenten of verdelingselement gebruikt worden. Het gebruik van glas op de begane grond wordt aangemoedigd om de etalagefunctie te versterken en blinde gevels zoveel mogelijk tegen te gaan.

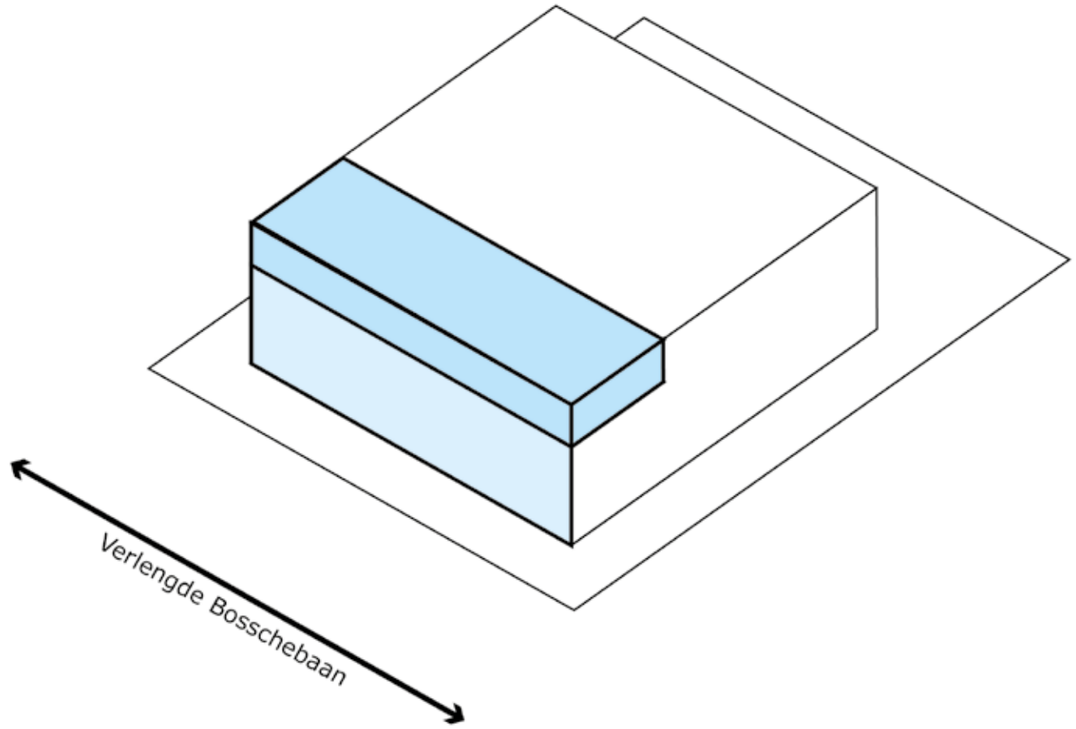


7.13 Beeldkwaliteit kavels

Kantoorfunctie

De representatieve gevel wordt benadrukt door de bedrijfsgebonden kantoorfunctie van het pand aan deze zijde te plaatsten, als uithangsbord van het bedrijf. Gebruik van glas zorgt voor extra zichtbaarheid en uitstraling van het bedrijf. Ze gaat daarmee ook tegen dat er anonieme blinde gevels aan deze kant komen. De bedrijven openen zich hiermee richting de snelweg en Verlengde Bosschebaan. Het kantoorgedeelte bestaat voor 40 tot 70% uit glas.

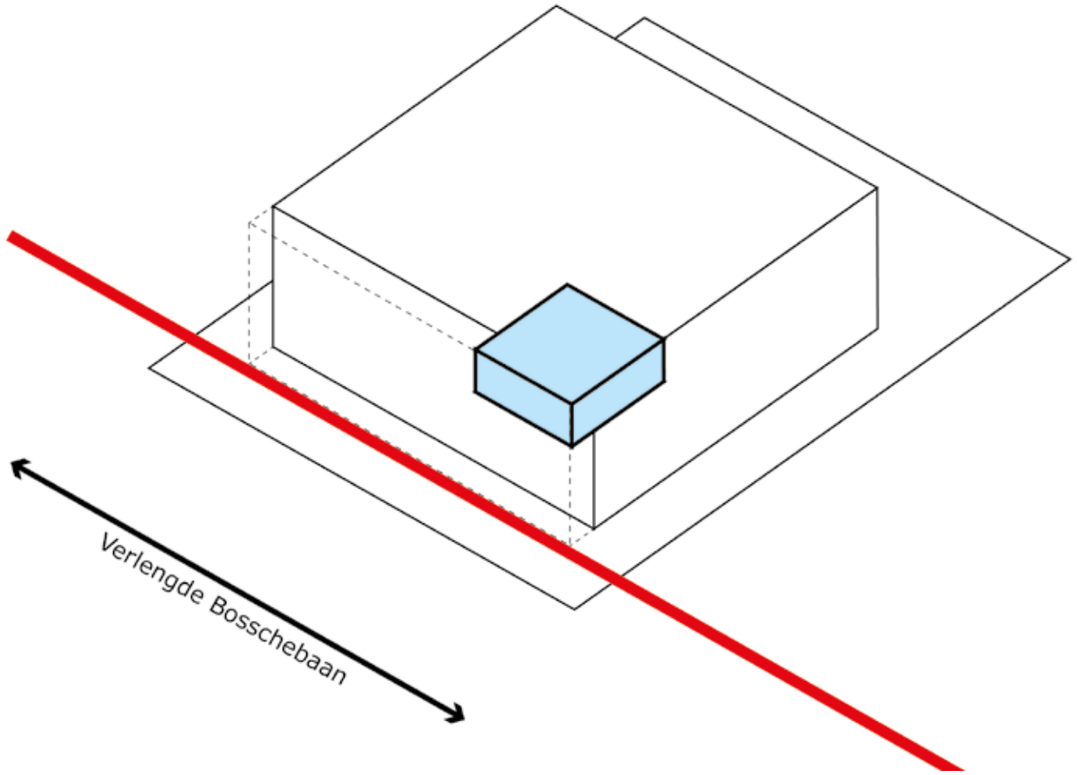
Door de kantoren op de bovenste verdieping te plaatsen zijn ze vanaf de snelweg goed zichtbaar. Daarnaast wordt het gebruik van glas op de begane grond waar mogelijk aangemoedigd om de etalagefunctie te versterken en blinde gevels zoveel mogelijk tegen te gaan.



7.14 Beeldkwaliteit kavels

Uitkragingen

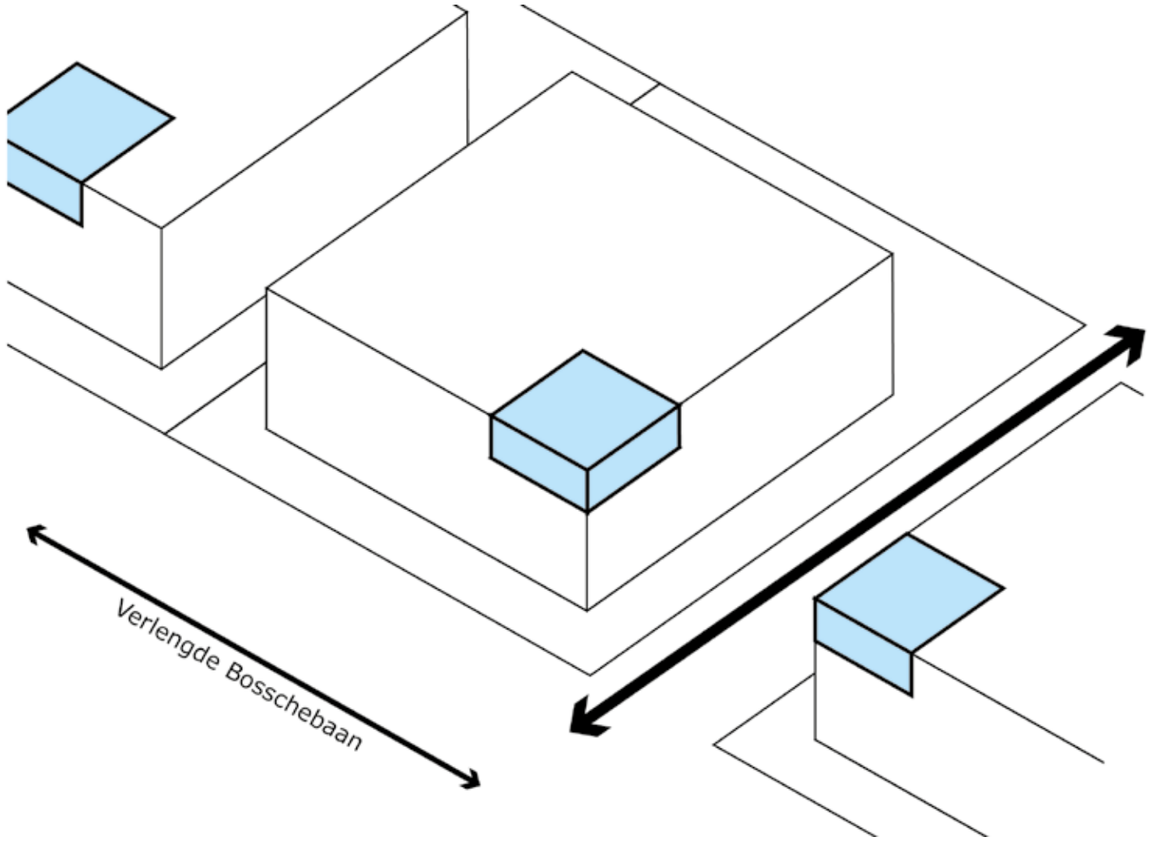
Het is mogelijk om de kantoren te laten uitkragen. Hierbij dienen ze echter wel binnen de rooilijn te vallen. Het hoofdvolume zal hierdoor verder naar achteren komen te liggen.

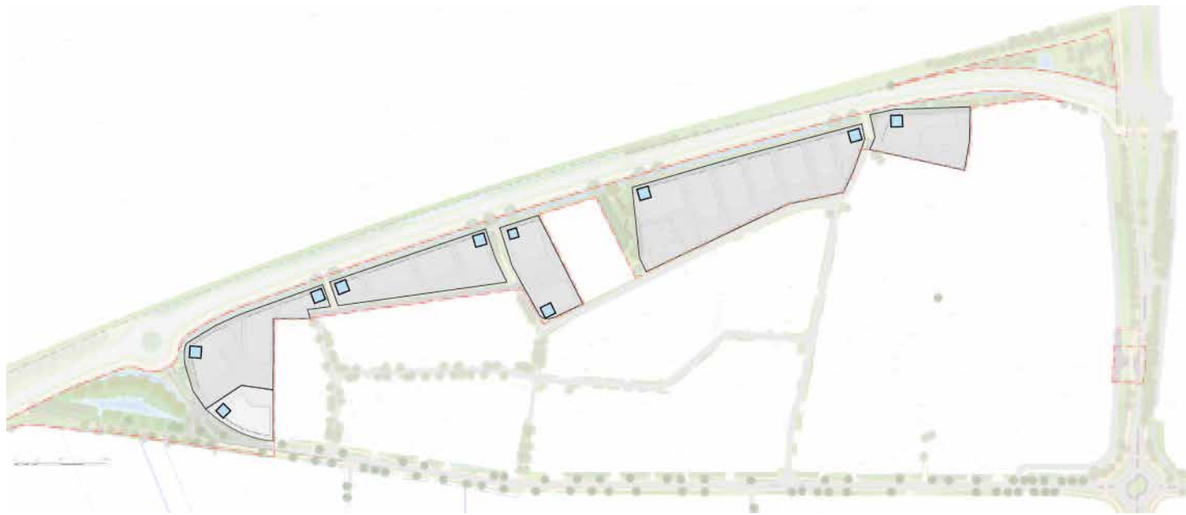


7.15 Beeldkwaliteit kavels

Kantoren op hoeken bouwvelden

Daar waar de panden op de hoeken van de bouwvelden staan zullen de kantoren in ieder geval op deze hoeken geplaatst worden. Ze accentueren hiermee de hoeken van de bouwvelden en geven tevens de bebouwing een tweezijdige oriëntatie richting de fietspaden.

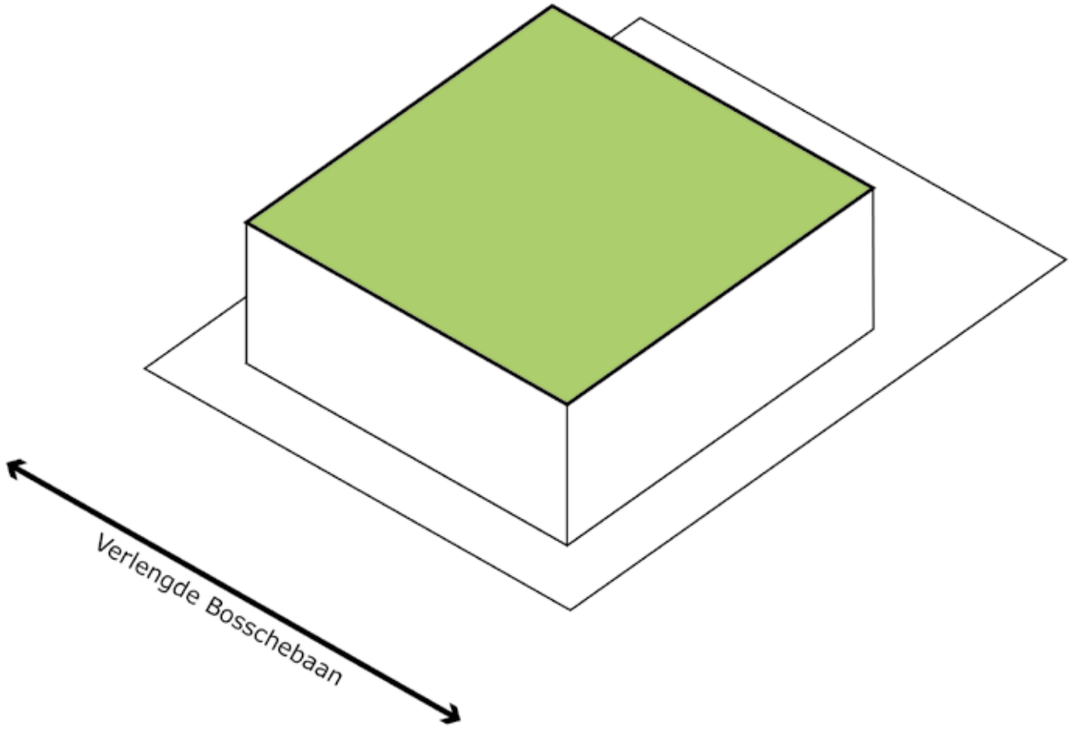


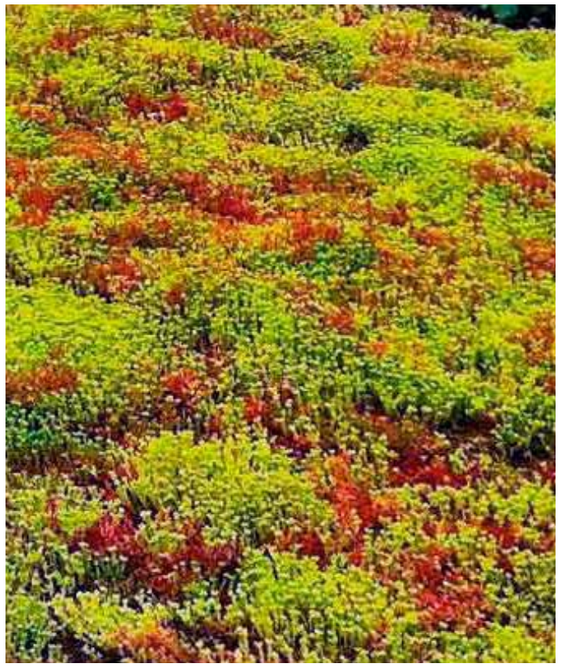


7.16 Beeldkwaliteit kavels

Daken

De daken van de de panden zullen als groene daken worden uitgevoerd. Ze dragen hiermee bij aan de biodiversiteit in het gebied. Verder vervullen ze zo een rol in de waterberging en het vertraagd afvoeren van het regenwater.
Op de daken zullen, waar mogelijk, zonnepanelen worden geplaatst om in de energiebehoefte van de bedrijven te voorzien.

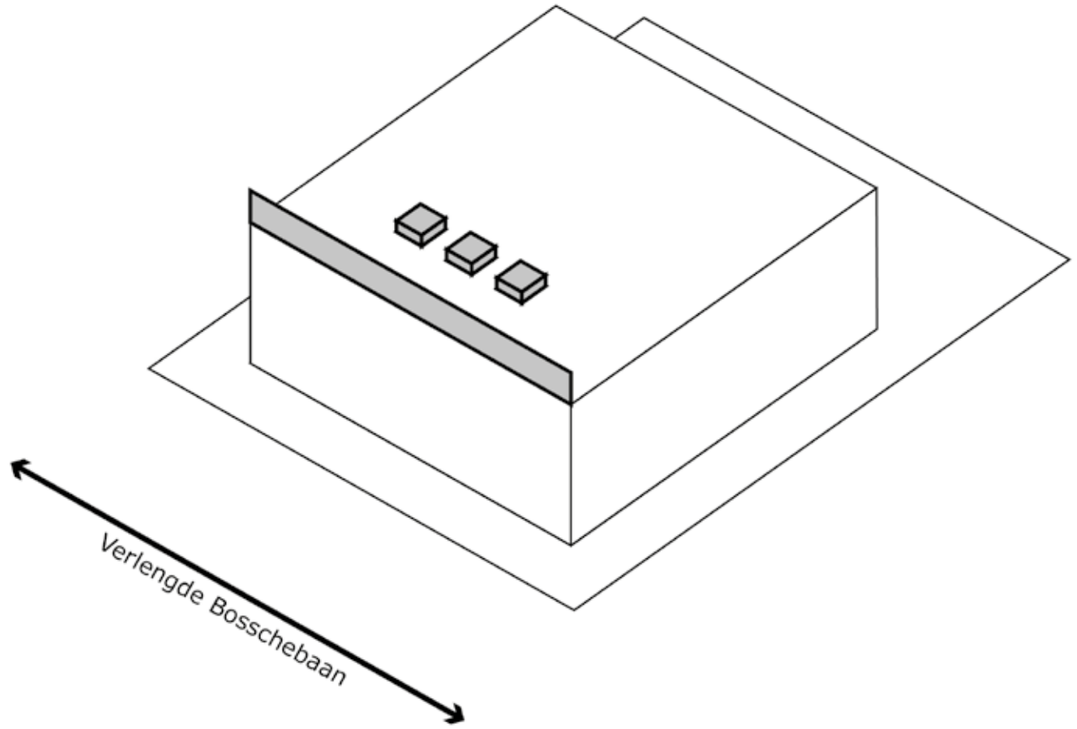




7.17 Beeldkwaliteit kavels

Dakinstallaties

Installaties op het dak worden aan het zicht ontrokken door een schijngevel. Hierdoor zullen ze vanaf de zijde van de Verlengde Bosschebaan niet meer zichtbaar zijn.



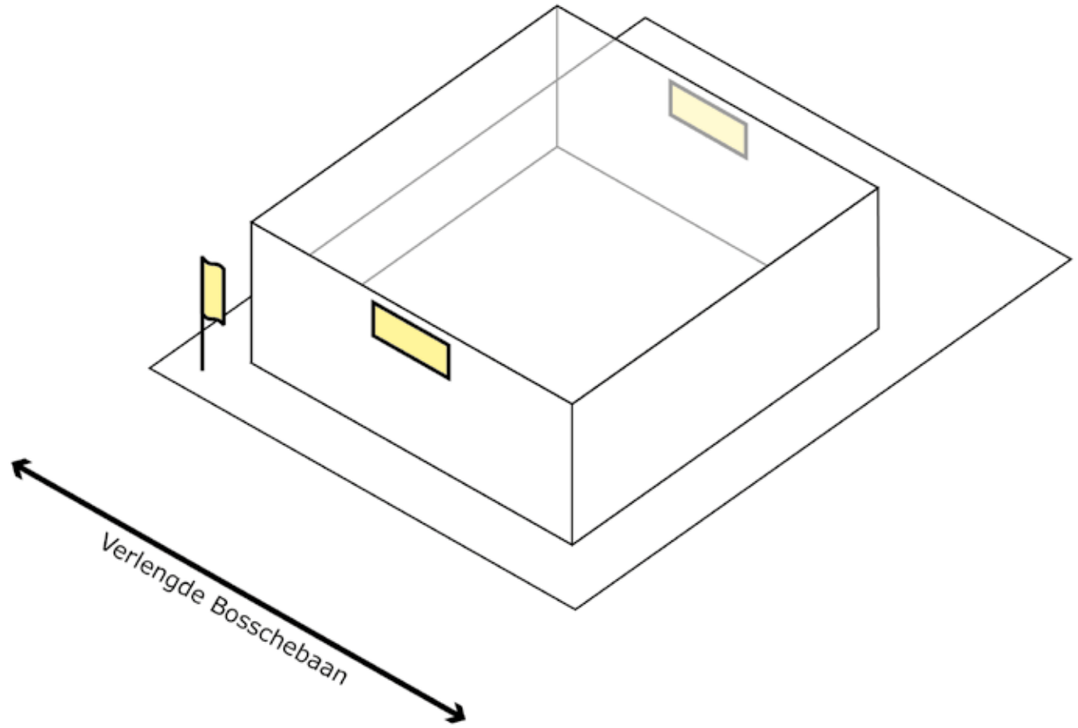
7.18 Beeldkwaliteit kavels

Reclame-uitingen

De bedrijfsnamen kunnen worden aangebracht op zowel de voor- als achtergevel. Door ze hoog op de gevel te plaatsten zijn ze ook vanaf de snelweg zichtbaar. Er mag geen gebruik worden gemaakt van te contrasterende kleuren: het kleurgebruik moet een rustige uitstraling hebben. De vormgeving moet passen bij de architectuur.

Aan de noordzijde van de kavels wordt op één hoek een vlaggenmast geplaatst, als extra herkenbaarheid. Aan de entreezijde is de bedrijfsnaam alleen op de gevel aanwezig.

Bij de entree van het bedrijfsverzamelgebouw zal een bord worden geplaatst met daarop de verschillende individuele bedrijfsnamen.



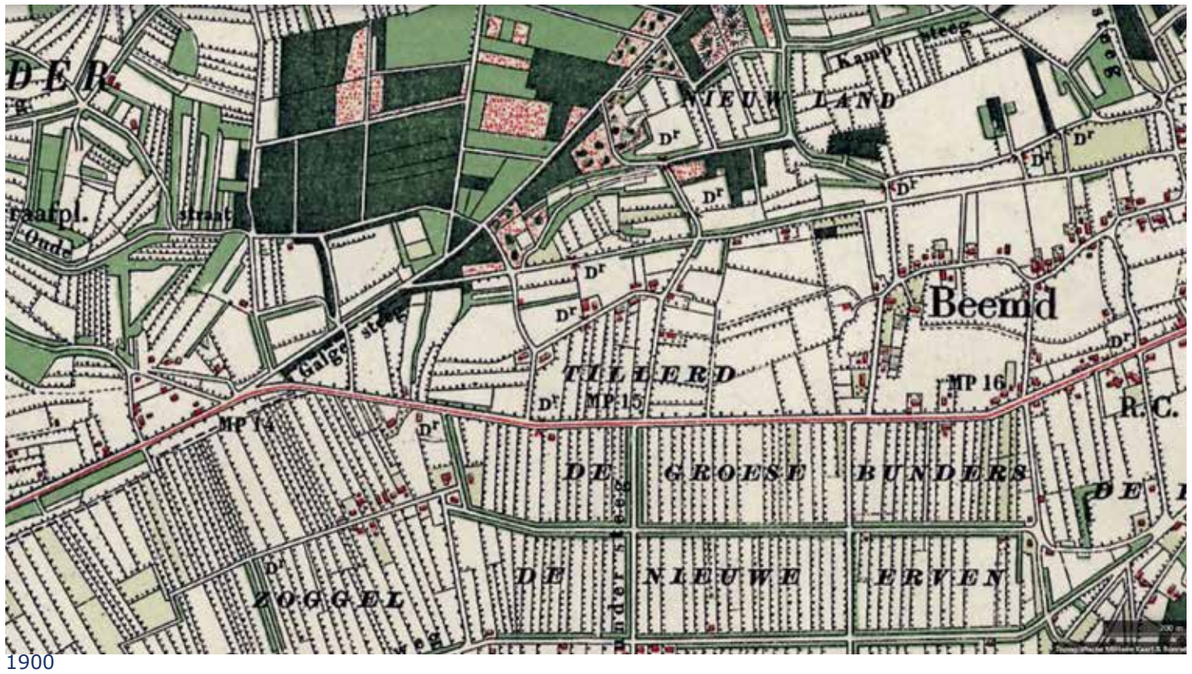
Bijlages

Bestaand groen - cultuurhistorische waarde

Aansluiting Verlengde Bosschebaan op de huidige Bosschebaan met monumentale eiken

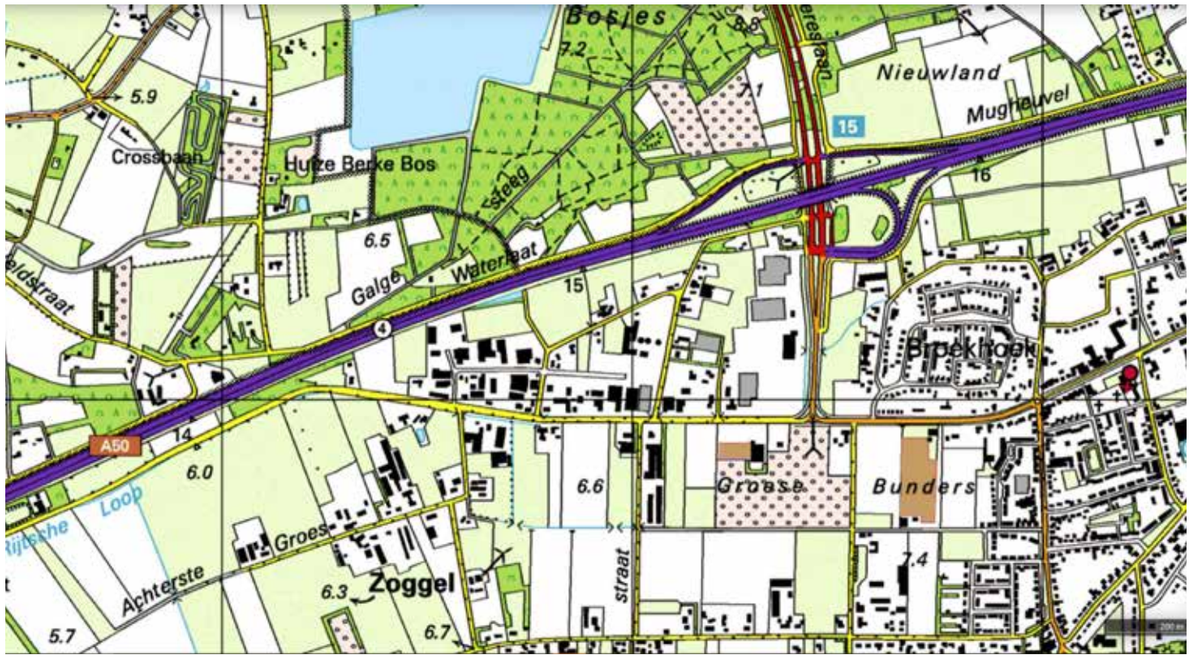
K

Historische context

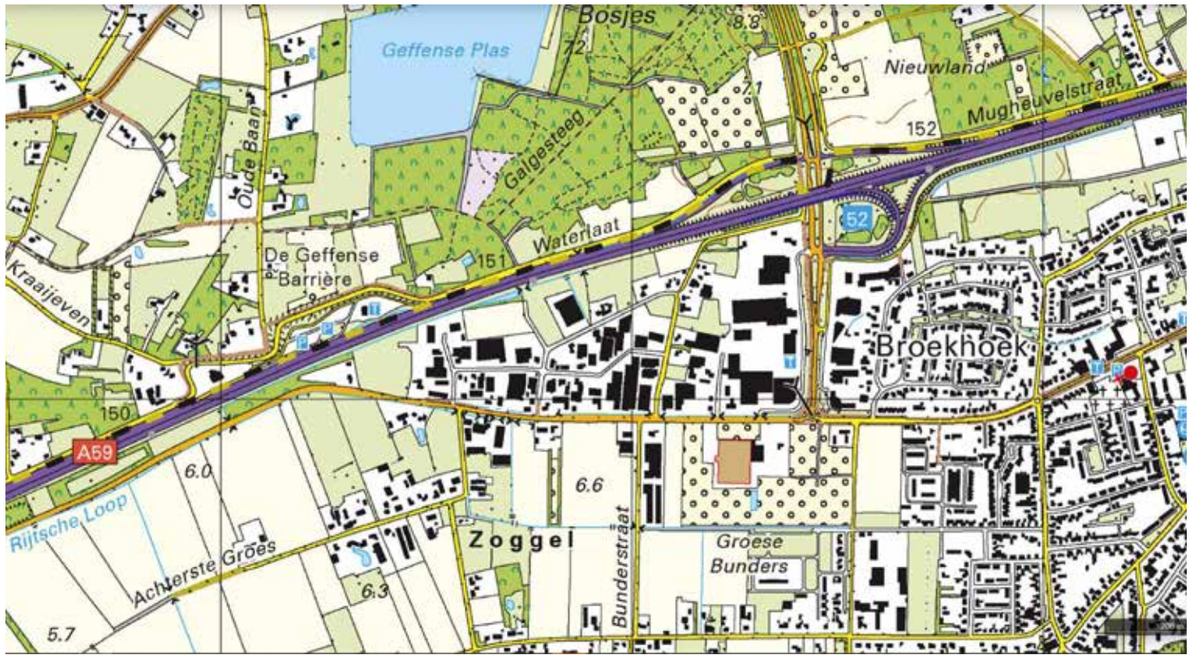


1900

1950

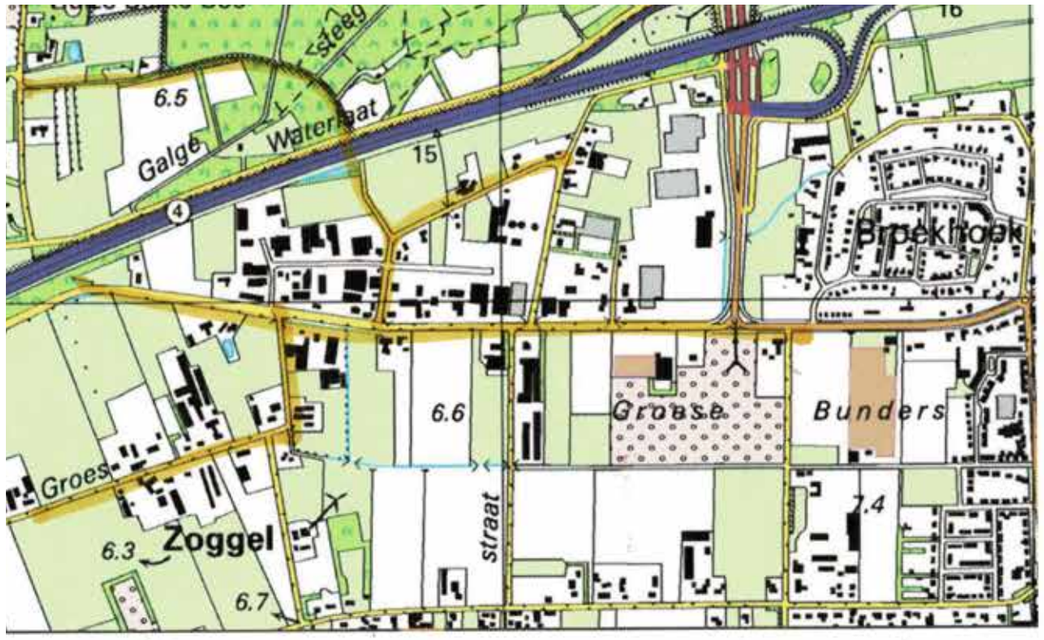


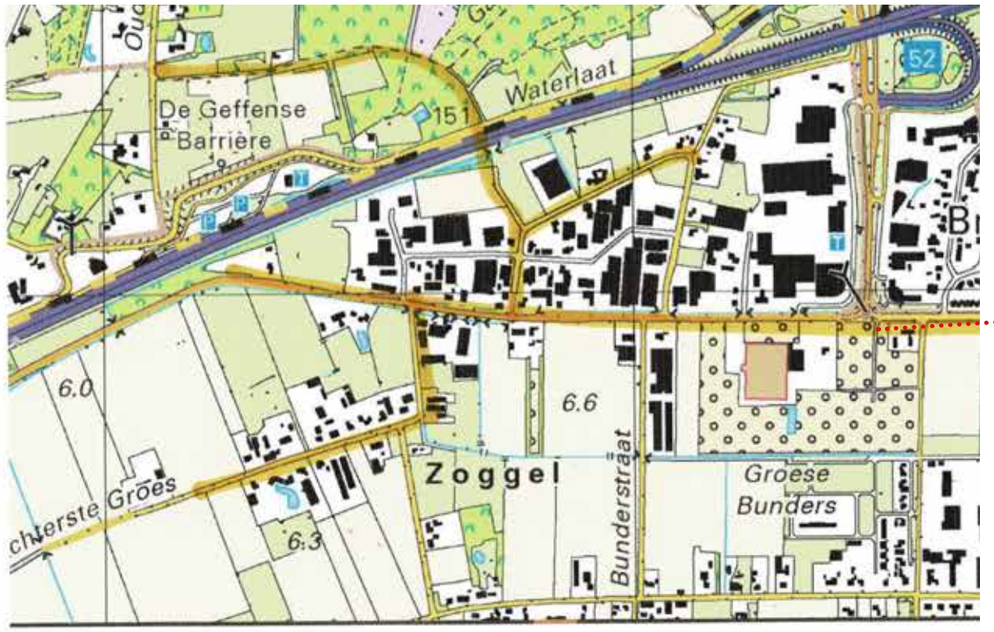
2000



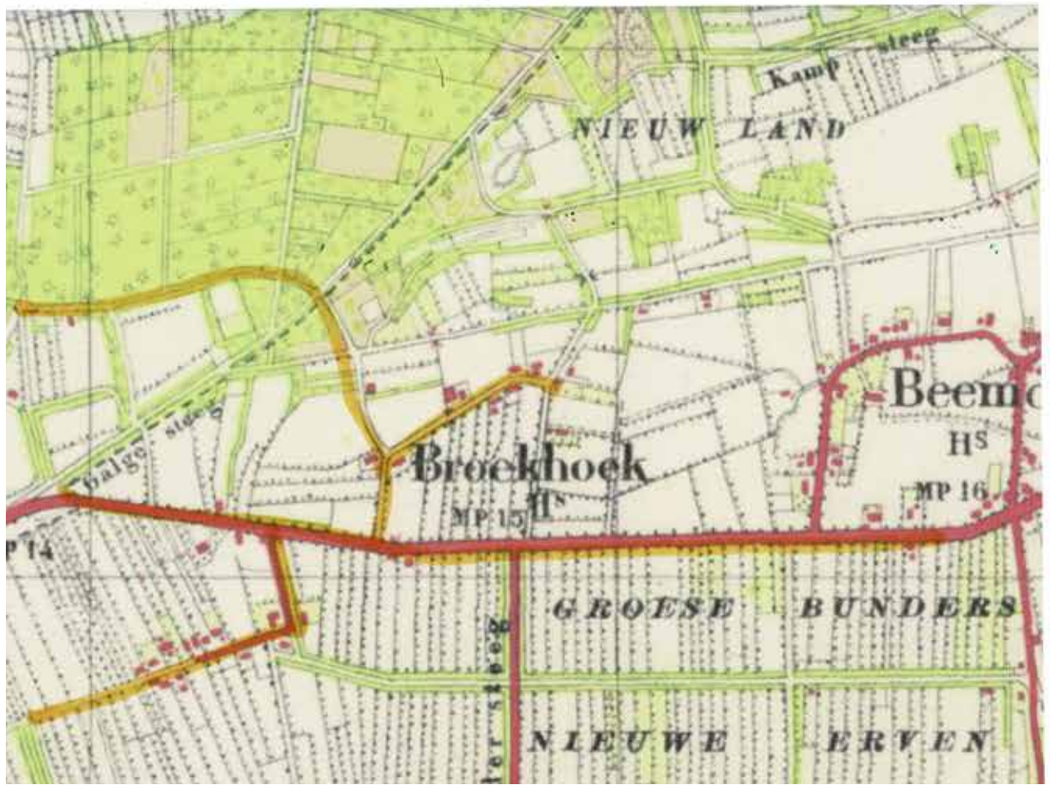
2021

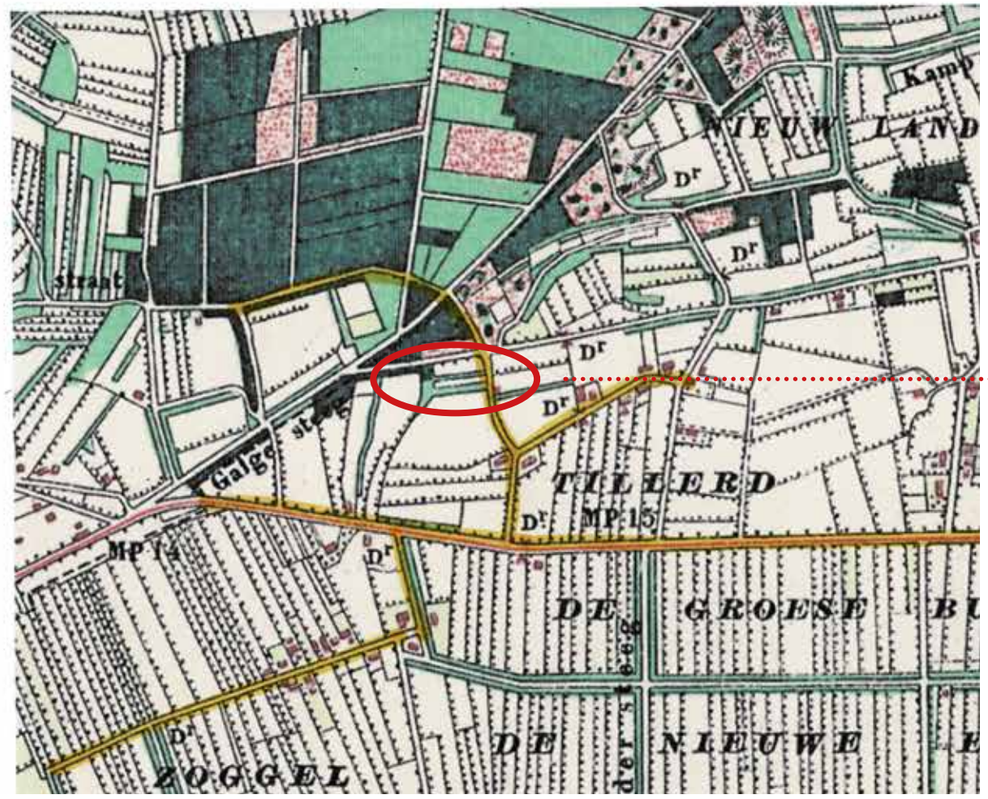
Historische context - analyse





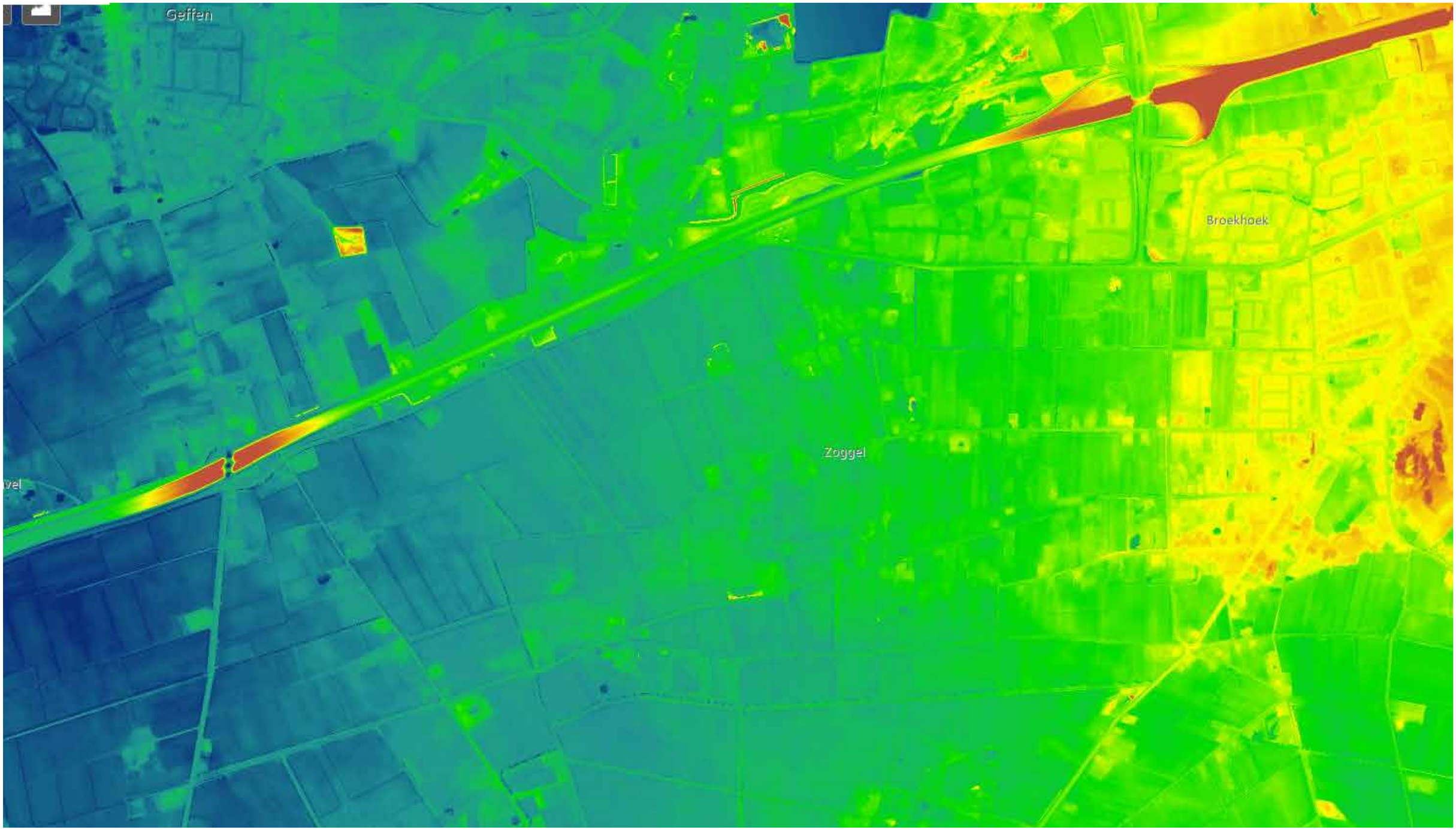
Belijning historische routes in geel



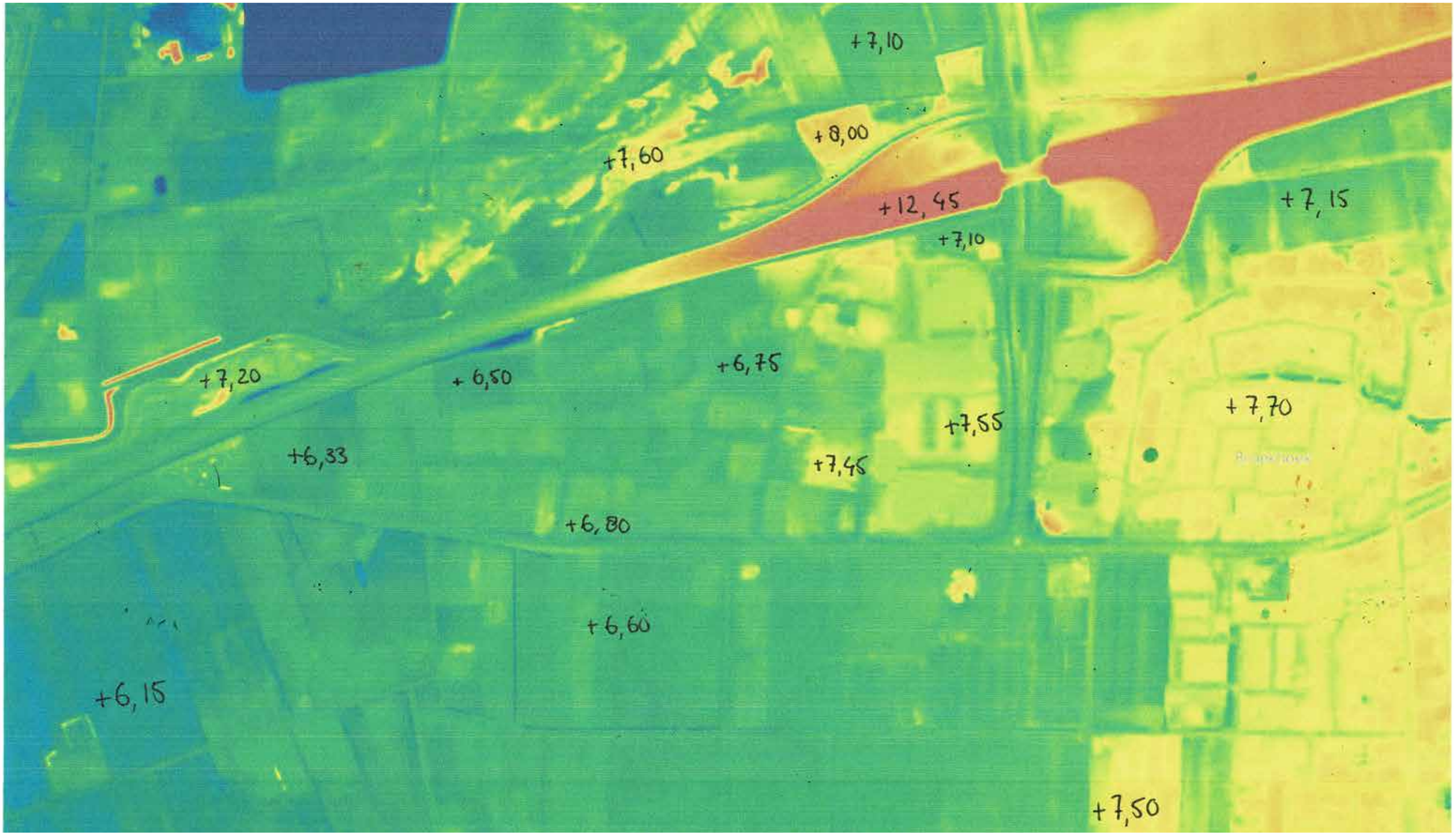


houtwal oude houtwal

AHN - context



AHN - hoogte plangebied aflopend van oost naar west



Bestaand groen

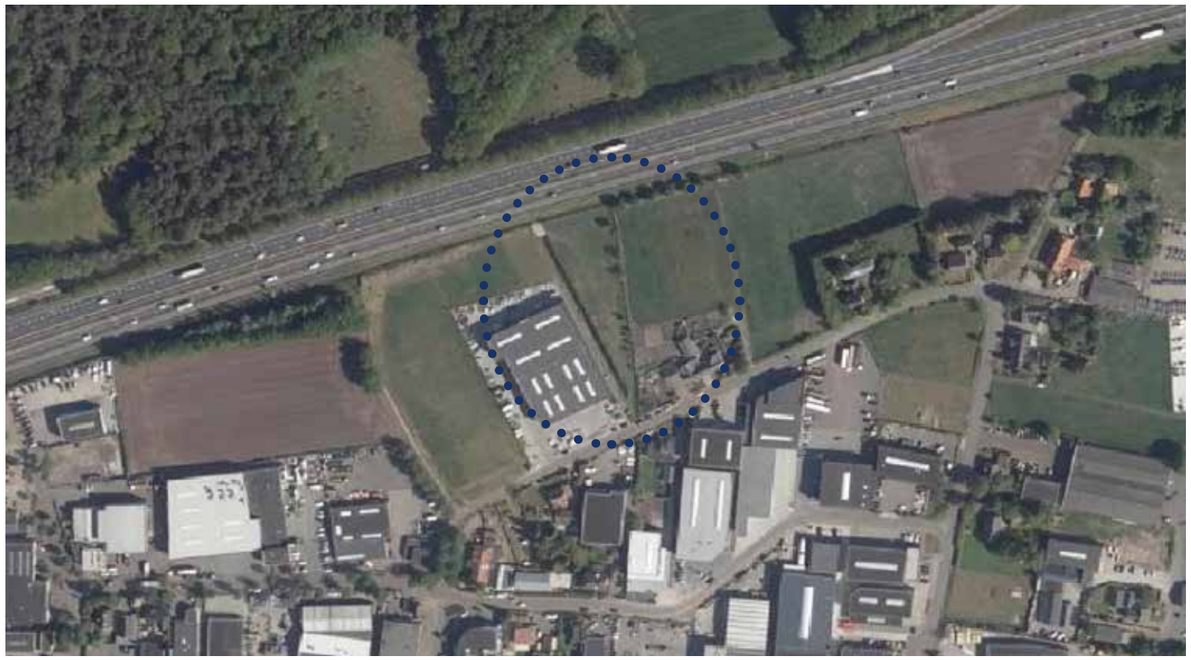
Meerstammige eiken

Monumentale boom - meerstammige eik

Geffensestraat

Geffensestraat

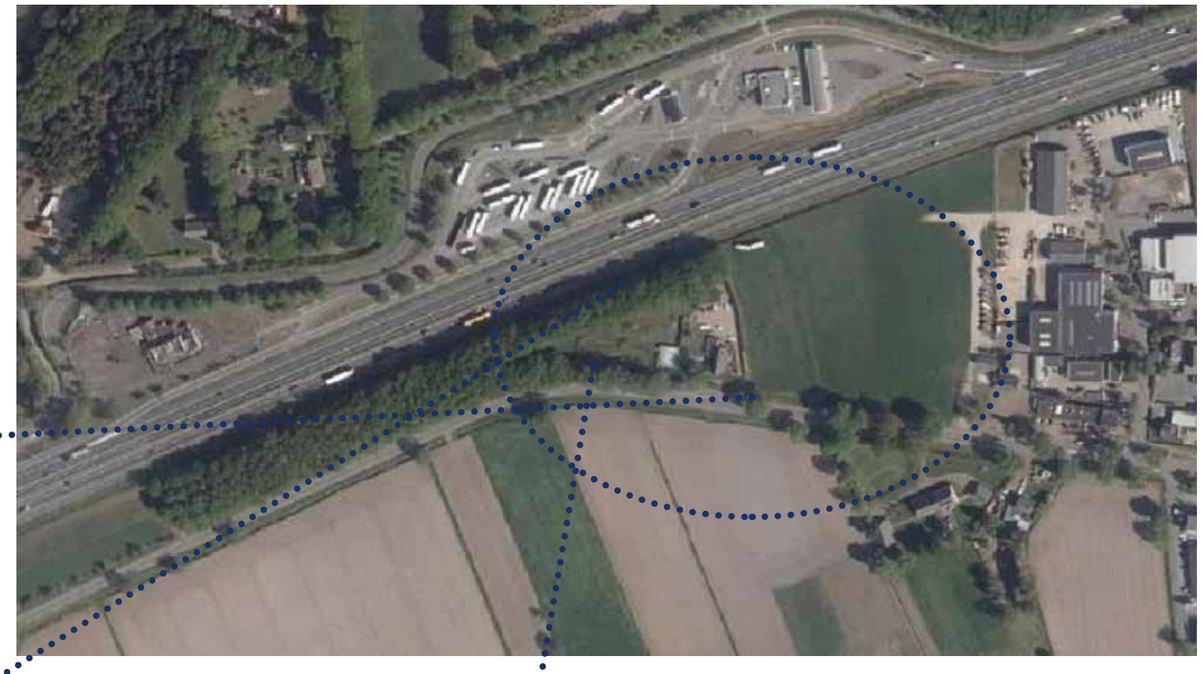
Bestaand groen - watersysteem



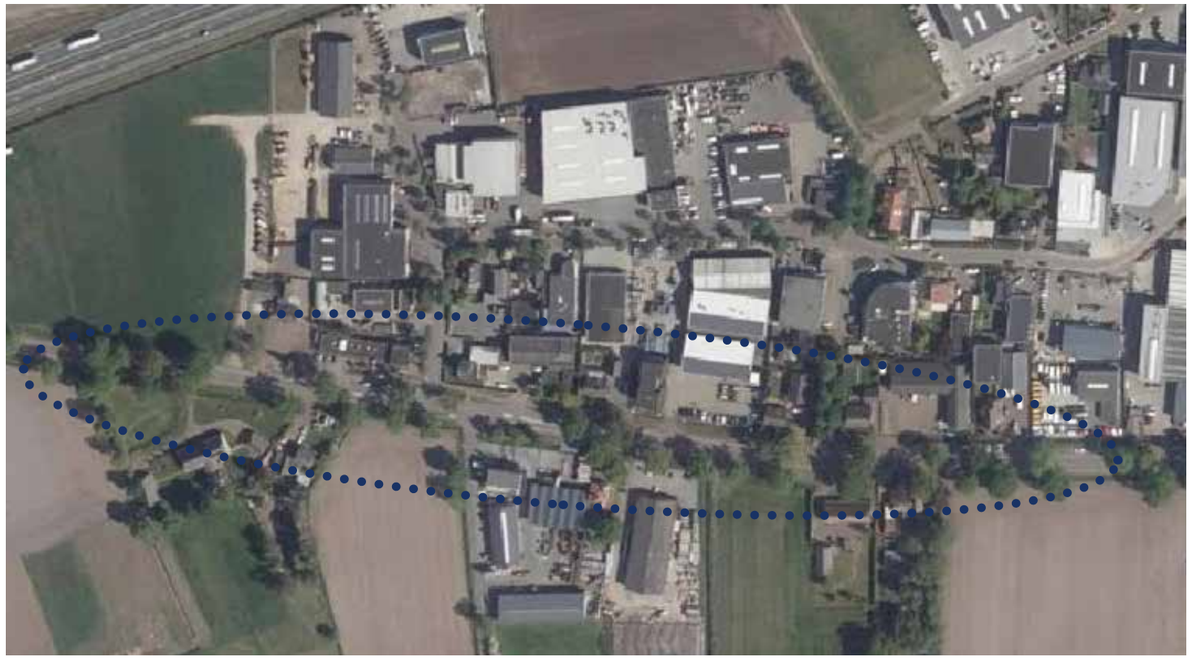
Bestaand groen - oude houtwal - waterberging - duiker

Bestaand groen - oude houtwal - waterberging - duiker

Start huidige Bosschebaan - Entree Heesch - historische bomenlaan eiken



Bestaand groen - monumentale bomenlaan met blokhagen - entree Heesch



Stedenbouwkundig plan met (indicatieve) kavelmaten

gemeente BERNHEZE

KUIPER COMPAGNONS

KRUIT KOK LANDSCHAPSARCHITECTEN