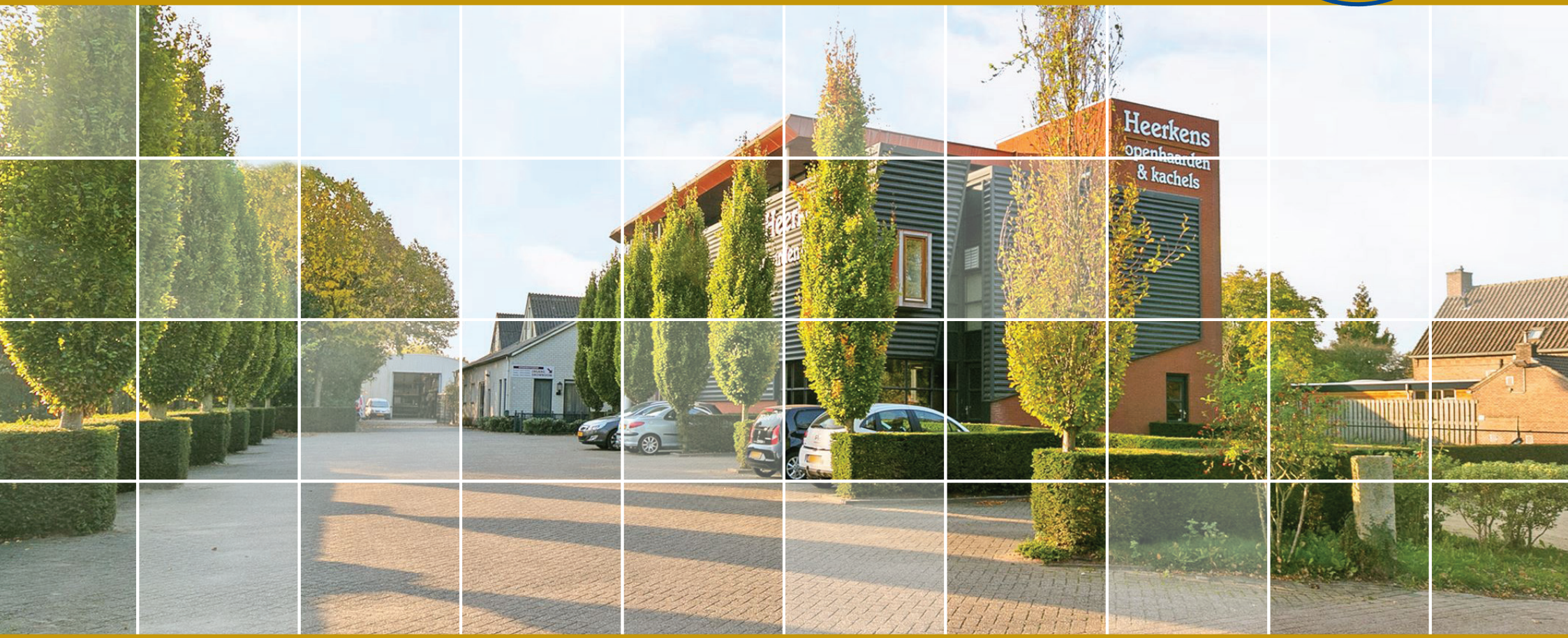
BEDRIJVENTERREIN HET RUNNEKE, NISTELRODE

Beeldkwaliteitsplan

de kragt van vertrouwen



Projectnr: BEH017
Datum: 4 november 2024

kragten

BEDRIJVENTERREIN HET RUNNEKE, NISTELRODE

Beeldkwaliteitsplan

Projectnr:	BEH017
Status:	ontwerp
Datum:	4 november 2024

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

Opsteller:
KW

© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



Het Runneke

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

2 HUIDIGE SITUATIE 8

3 RUIMTELIJK PROFIEL 10

4 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 12

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 14

6 DUURZAAMHEID 20

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Momenteel werkt de gemeente Bernheze aan de ontwikkeling van het kleinschalig bedrijventerrein Het Runneke dat aansluit op het naastgeleven bedrijventerrein. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de toekomstige hoofdstructuur van het plangebied is vastgelegd. Op basis van dit plan is een inrichtingsplan met een indicatieve verkaveling opgesteld. Het bedrijventerrein is bedoeld voor hoogwaardige, modern gemengde bedrijvigheid en wordt gekenmerkt door een parkzone aan de Noorderbaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,9 hectare, waarvan 1,75 hectare uitgegeven zal worden. De ligging aan de entree van Nistelrode, het bestaande bosje, de bestaande bedrijven en woningen en milieucirkels van bestaande en nieuwe bedrijven hebben invloed op de inrichting. Daarnaast vragen de wateropgave en behoud van groen de nodige ruimte.

1.2 BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van een gebied is de verschijningsvorm van de ruimtelijke omgeving, de bebouwing in die omgeving en de samenhang daartussen. De kernbegrippen van beeldkwaliteit zijn 'structuur', 'identiteit' en 'belevingswaarde'. Een duidelijke ruimtelijke structuur draagt bij aan een eenduidig beeld, waardoor men zich kan oriënteren en een voorstelling van het gebied kan maken. De identiteit is de herkenbare eigenheid van een gebied. Door het hebben van een eigen identiteit onderscheidt een gebied zich van soortgelijke gebieden en kan het de aantrekkingskracht in de toekomst behouden. Tot slot draagt de belevingswaarde van een gebied bij aan de beeldkwaliteit. De belevingswaarde wordt bepaald door het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteit van een gebied of object. Het stedenbouwkundig plan verankert de duidelijke ruimtelijke structuur. Hierin wordt de hoofdopzet van het plangebied met bebouwingsclusters, knoop- en oriëntatiepunten vastgelegd. De concrete invulling van het stedenbouwkundige plan vraagt echter net zoveel aandacht om zo identiteit en belevingswaarde aan het gebied te geven.

1.3 AMBITIE

Bedrijventerrein Het Runneke is een kleinschalig, modern, duurzaam en functioneel bedrijventerrein op basis van een groene inpassing en goede bereikbaarheid. Het is een aantrekkelijk werklandschap met een hoge gebruiks- en belevingswaarde, waar bestaande en nieuwe ondernemers uit Bernheze en omgeving zich graag willen vestigen. De ruimtelijke samenhang tussen de openbare ruimte, perceelsinrichting, bebouwingsmassa en architectuur is hierbij bepalend. Hierdoor krijgt bedrijventerrein Het Runneke een eigen identiteit, waarmee het zich kan onderscheiden en zich tegelijkertijd voegt in de bestaande naastgelegeven bedrijventerreinen. De openbare ruimte, de parkzone aan de Noorderbaan, vormt als groen en blauw landschap de voortuin, waaraan de bedrijven zich individueel kunnen presenteren. Er wordt gestreefd naar een herkenbare en hoogwaardige architectuur met een eenduidige massaopbouw en wandvorming

1.4 DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan is een samenhangend pakket van wensbeelden en richtlijnen voor het creëren en veiligstellen van de beeldkwaliteit van bedrijventerrein Het Runneke. Het geeft de gewenste verschijningsvorm en belevingskwaliteit van de openbare ruimte, perceelsinrichting en architectuur weer. Door eenduidige keuzes te maken garandeert dit plan een duurzame instandhouding.

1.5 FUNCTIE

De functie van het beeldkwaliteitsplan is drieledig:

- Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met te wijzigen omgevingsplan het beleidskader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
- Het beeldkwaliteitsplan is het inspiratie-, ontwerp- en uitvoeringskader. Het vormt het verbindend element tussen het bestemmingsplan en de bouw- en inrichtingsplannen voor de individuele percelen. Het is de inspiratiebron voor de architecten en ondernemers, die zich op het terrein willen vestigen.
- Het plan dient tevens als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van bouw- en inrichtingsplannen, alsmede voor het beheer van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is geen limitatieve opsomming van richtlijnen en mogelijkheden. Afwijkingen die een verhoging van de kwaliteit tot gevolg hebben zijn toelaatbaar en dienen gestimuleerd te worden.

Verklaring

plangebied

PERCELEN

bedrijfskavel

woonkavel

bestaande bedrijfsbebouwing

bestaande bedrijfswoning

bestaande burgerwoning

ONTSLUITING

hoofdontsluiting

langzaam verkeersroute

verbinding snelfietspad

GROEN

agrarisch/weide

park/berm

wadi/sloot

bestaande boom

bestaande struikvormer

monumentale boom

nieuwe boom (indicatief)



Bestaande situatie

2 HUIDIGE SITUATIE

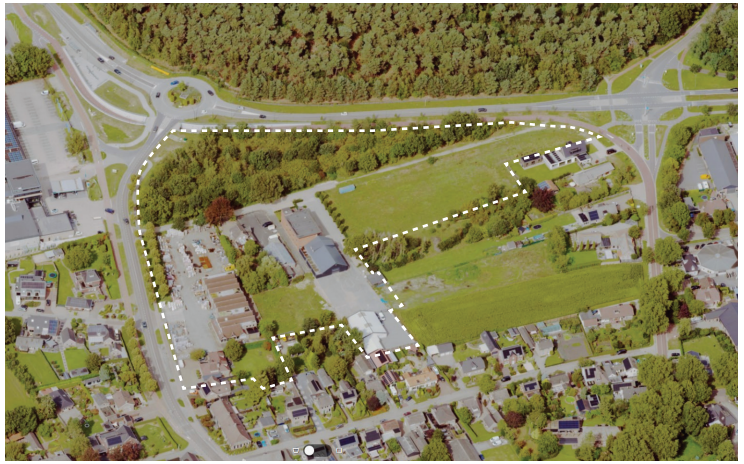
De gronden rond Het Runneke (het plangebied), zijn planologisch onderdeel van bedrijventerrein Kleinwijk. Ruimtelijk gezien ligt Het Runneke wat geïsoleerd ten westen van de bestaande bedrijven op bedrijventerrein Kleinwijk. Bedrijventerrein Kleinwijk ligt aan de noordzijde van Nistelrode, tussen de woonbebouwing in de kern en de Noorderbaan. Direct ten oosten van het bedrijventerrein ligt de A50, waar de Noorderbaan op aansluit. Op bedrijventerrein Kleinwijk zijn met name functioneel gerichte bedrijven gevestigd, in combinatie met enkele consumentaantrekkende bedrijven, waaronder keukenbedrijven en een paardensportwinkel. Er is sprake van grote (oostzijde) en kleinschalige (westzijde) bedrijven. De hoogte van de bebouwing bedraagt over het algemeen maximaal 7 meter.

Het gebied ten westen van de weg Kleinwijk (het plangebied) is in functioneel opzicht sterk gemengd. Aan de Heescheweg en het westelijk deel van de weg Het Runneke zijn een aantal bedrijfspercelen gesitueerd. Daarnaast komen in het gebied agrarische percelen voor en zijn aan de Kleinwijk vier woonpercelen met diepe tuinen aanwezig. In de huidige situatie zijn dus al diverse bedrijven gevestigd op Het Runnke. Aan de Heescheweg 8 ligt een bedrijfskavel met een bedrijfspand dat samen met buitenopslag wordt gebruikt voor bouwmaterialen. Aan Het Runneke 6-8 ligt een woon-werkkavel met een bedrijfswoning en bedrijfsloods. Op Het Runneke 10 staat een bedrijfspand met een hoogte-accent van 11 meter met achter op het terrein wat kleinschalige bedrijfsbebouwing.

De gronden tussen Het Runneke en de Noorderbaan vormen een bosschage dat origineel als compensatiebos is aangelegd van het bosgebied ten noorden van de Noorderbaan. Aan Het Runneke staan diverse volwassen laanbomen en één monumentale boom.

Aan de overzijde van de Heescheweg zijn de gronden ook ingericht als bedrijventerrein. Hier zijn onder andere Strijbosch (full-service voor verkoop huishoudelijke en audiovisuele apparaten), een tankstation en de brandweerkazerne gevestigd. Ten zuiden van Het Runneke wordt het plangebied begrensd door de achterkant van de tuinen van de woonpercelen aan de Kievitweg.

Met de inrichting van de rotonde en de recente fietssnelroute is het gebied aan de Noorderbaan toekomstbestendig gemaakt voor het verkeer. Hierbij zijn ook een bushalte en twee wadi's aangelegd in de oksel van de Heescheweg en de Noorderbaan.



Luchtfoto bestaande situatie



Woon-werkkavel Het Runneke 6-8



Het Runneke 10



Entee van Het Runneke vanaf de Heescheweg



Huidig agrarisch perceel links, bosje rechts

3 RUIMTELIJK PROFIEL

De opzet van bedrijventerrein Het Runneke moet in samenhang gezien worden met de bestaande bedrijfspanden aan de Heescheweg en het bedrijventerrein aan de oostzijde van Kleinwijk. Het Runneke knoopt deze twee bestaande bedrijventerrein aan elkaar en zorgt samen met de herinrichting van de parkzone voor een passende inrichting van de noordelijke entree van Nistelrode.

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit de volgende elementen:

- een openbare parkzone met groen en water;
- een begeleidende bebouwingsrand aan de zuidwestzijde;
- een fietssnelweg en bushalte;
- de toegangswegen met een verkeersknooppunt in de vorm van een rotonde.

Voorliggend plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Noorderbaan en aan de westkant door de Heescheweg. De noordzijde van de Noorderbaan-Heescheweg wordt begrensd door een robuuste bosrand. Aan de zuidzijde is een ruime zone voor de nieuwe fietssnelweg, bushalte, groen en water gereserveerd. Ter hoogte van de Noorderbaan wordt de Heescheweg onderbroken door een rotonde. Vanaf de rotonde loopt de Heescheweg zuidwaarts verder als belangrijkste toegangsweg voor het dorp Nistelrode. Dit knooppunt vervult dan ook een markante poortfunctie voor Nistelrode. Bebouwing aan dit kruispunt krijgt een hoogteaccent om deze poortfunctie te markeren (net als aan de overzijde bij de nieuwbouw van Strijbosch al het geval is). De bebouwing aan de Heescheweg voegt zich parallel aan de weg om deze entree richting het centrum van Nistelrode te begeleiden.

Het bomen in het bestaande bosje ten zuiden van de Noorderbaan worden zo veel mogelijk behouden. De onderbegroeing wordt grotendeels gerooid om hier een groenzone met ruimte voor waterberging te ontwikkelen. Dit resulteert daarnaast in een harmonische landschappeliijke inpassing van de bestaande en nieuwe bedrijven in 't Runneke. De parkzone dient als het ware als voortuin voor de bedrijven en draagt daarnaast bij aan een kwalitatief verbeterde entree van Nistelrode.

Langs de Heescheweg vormen de panden van de brandweer en een aantal bedrijven een relatief gesloten bebouwingswand. Een dergelijke wand wordt tevens langs Het Runneke voorzien. Er is gekozen voor nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing die qua massa en schaal aansluit bij de bedrijfsbebouwing van de brandweer en de witgoedhandel Strijbosch langs de Heescheweg aan de ene zijde en de bestaande burgerwoningen aan Kleinwijk aan de andere zijde. De voorgevels van de bebouwing worden in dezelfde bebouwingsrichting van de openbare weg gesitueerd. Hierdoor ontstaat een relatief gesloten bebouwingswand langs Het Runneke. Ten aanzien van de bedrijfspercelen en bouwmassa's zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het voorerf van de bedrijven aan Het Runneke wordt groen ingepast in aansluiting op de parkzone;
- De plint rond de gebouwen kan strak en hoogwaardig architectonisch groen worden ingerich;
- Parkeren wordt zo veel mogelijk achter de bebouwing gesitueerd;
- De voorgevels van de nieuwe bedrijfsgebouwen moeten in de (op de verbeelding weergegeven) voorste bouwgrens worden gerealiseerd om een duidelijke wand te creëren.
- De hoogte van de nieuwe bebouwing varieert tussen de 6 en 11 meter. Deze hoogten zijn afgeleid van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving en functionele eisen aan bedrijfspanden. Er is bewust gekozen voor een variatie in hoogten om een gevarieerd beeld te laten ontstaan.

Verklaring

plangebied

PERCELEN

- bestaand bedrijfskavel
- nieuw bedrijfskavel
- woonkavel
- bestaande bedrijfsbebouwing
- bestaande bedrijfswoning
- bestaande burgerwoning
- nieuwe bedrijfsbebouwing

ONTSLUITING

- hoofdontsluiting
- langzaam verkeersroute
- verbinding snelfietspad

GROEN

- agrarisch/weide
- park/berm
- wadi/sloot
- bestaande boom
- bestaande struikvormer
- **monumentale boom**
- nieuwe boom (indicatief)



Inrichtingsplan

4 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Bepalend voor de inrichting van bedrijventerrein Het Runneke is de parkzone. Deze groen-blauwe zone geeft een kwaliteit aan de entree en de bedrijfsgebouwen. Het zet de bedrijven in een groen kader, een soort voortuin. Deze zone sluit aan op het groen voor de bedrijven aan de Heescheweg en bedrijventerrein Kleinwijk, echter krijgt het hier veel meer maat die tevens aansluit bij het noordelijk gelegen bos. Het huidige bosje is aangelegd als compensatie bos en bestaat voornamelijk uit bomen aan de randen en struikvormers middenin. Het bosje past nu echter niet meer bij de ambities voor deze plek. Om de noordelijke entree kracht bij te zetten worden ambities gestapeld.

De toename van de verharding van de terreinen en bebouwing leidt tot een waterberginsopgave die zijn plek krijgt in de parkzone. Hierdoor krijgt het gebied een halfopen karakter waardoor er een evenwichtige inpassing ontstaat van zowel groen/water en de (nieuwe) bedrijfsbebouwing. Middels een inmeting en boomeffectanalyse zijn de locatie en kwaliteit van alle bomen in kaart gebracht. De precieze inrichting van de parkzone is nog nader te bepalen, uitgangspunt is wel dat er zo veel mogelijk bestaande bomen behouden dienen te blijven. Langs Het Runneke staan een aantal laanbomen en één monumentale boom die behouden dienen te blijven. Aan de zijde van de Heescheweg wordt de situatie met de bomen en het fietspad mogelijk gewijzigd naar aanleiding van de gewenste rijcurves voor vrachtwagens. Het Runneke zelf zal iets verbreed moeten worden om het gewenste verkeer hier te laten rijden. Het onverharde pad richting Kleinwijk zal blijven bestaan. Op basis van de waterbergingseis en de geïnventariseerde bestaande bomen is onderstaande concept inrichting gemaakt.



Concept inrichting parkzone



Wadi met beplanting



Grasbeton parkeren



Halfverhard pad



Bestaande bomen aan de Noorderbaam



Landschapszone (referentie)



Monumentale boom



Groene inpassing bedrijfsbebouwing

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5.1 ALGEMEEN

In het inrichtingsplan zijn vier verschillende ruimtelijk eenheden te onderscheiden met ieder een eigen sfeer. De sferen van deze locaties zijn bepaald op basis van de positie in het plangebied. De locaties hebben elk een eigen thema, wat een bepaalde beeldkwaliteit en inrichting met zich meebrengt. Er is onderscheid gemaakt in de volgende locaties:

1. Parkzone: met de voet in het park aan 't Runneke
2. De Poort: de hoek bij de kruising Heescheweg - Runneke
3. Etalage: zichtlocaties aan de Heescheweg
4. Werken op het terrein: tweedelijns bebouwing achter op het terrein

Per locatie is de beeldkwaliteit omschreven aan de hand van:
- Algemene omschrijving
- Kavelinrichting
- Stedenbouwkundige elementen
- Architectonische elementen

In hoofdstuk 6 zijn criteria aangaande energieopwekking, natuurinclusief bouwen en waterberging opgenomen om te zorgen dat het aspect duurzaamheid ook voldoende gewaarborgd wordt.

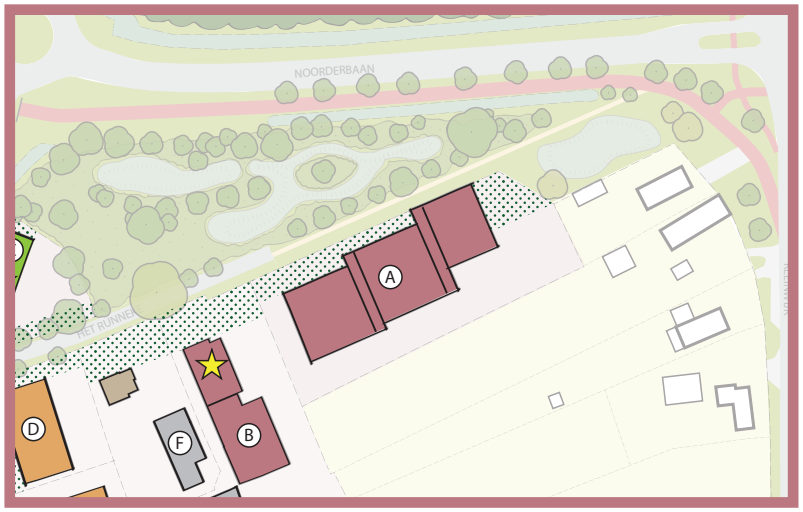
De beeldkwaliteit wordt geïllustreerd met referentiebeelden, die een puur indicatieve betekenis hebben. Ze dienen niet als concreet voor beeld voor het ontwerp van het eigen gebouw. De weergave in woord en beeld dient ter inspiratie voor de toekomstige ondernemer. De ondernemer wordt uitgedaagd een architect in de arm te nemen om een bijdrage te leveren aan de hoogwaardige uitstraling van het totale bedrijventerrein. Het gebruik van innovatieve materialen als aanvulling op de weergegeven inspiratiebeelden kan tot een verhoging van de beeldkwaliteit leiden.



Beeldkwaliteitkaart

- Parkzone
- De Poort
- Etalge Heescheweg
- Werken op het terrein
- bestaande bedrijfswoning
- Werken op het terrein
- bestaande bedrijfswoning
- groene inrichting voorzijde
- hoogteaccent (11 m)
- zichtvenster

5.2 PARKZONE - MET DE VOET IN HET PARK



ALGEMEEN

De kavels aan 't Runneke liggen met hun voet in het park en zijn deels te zien vanaf de Noorderbaan. Het cluster heeft een stedelijk, modern karakter met hoogwaardige architectuur en is groen ingepast als reactie op het park. Het zijn kavels waarin de architectonische vormgeving en kavelinrichting met groen en logistieke voorzieningen integraal ontworpen en beoordeeld worden. De bedrijven sluiten qua massa en vorm bij elkaar aan en vormen een duidelijke wand en representatieve zijde richting de Noorderbaan en de parkzone. In de huidige situatie staat hier al een pand (gebouw B) met een hoogteaccent van 11 meter.

KAVELINRICHTING

De functionele en ruimtelijke inrichting van de kavel moeten op elkaar afgestemd zijn. Aan de parkzijde moet het gebouw en het perceel in een groene voet staan. Hier gaat het gebouw een relatie aan met de parkzone. De plint rond de gebouwen kan strak en hoogwaardig architectonisch groen worden ingericht. De ontsluiting van de kavels ligt aan Het Runneke. De parkeervoorziening ligt achter het gebouw of voorgevellijn. Aan de voorzijde is incidenteel bezoekersparkeren toegestaan, mits groen ingepast. Indien er aan de parkzijde een erfafscheiding is gewenst, wordt deze als lage haag aangebracht. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, wordt het hekwerk achter de haag geplaatst. Tussen de kavels is achter de voorgevellijn de erfafscheiding vormvrij echter dient er wel sprake te zijn van een net beeld richting de percelen van Kleinwijk. De inrichting van de kavel moet aansluiten bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze panden en is integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

STEDENBOUWKUNDIGE ELEMENTEN

Gebouw A kan uit één volume of meerder volumes bestaan. Om de wandvorming en korrel bij een gebouw als één volume te verkleinen, dient er sprake te zijn van architectonische ingrepen zodat er niet een lange wand ontstaat. De bouwhoogte mag variëren van 6 meter goot- en bouwhoogte aan de oostzijde naar 10,5 meter goot- en bouwhoogte aan de westzijde om een geleidelijke overgang van de woningen aan Kleinwijk te krijgen.
Gebouw B heeft een relatief smal front aan de parkzone. Om het midden van het nieuwe bedrijventerrein en het gebouw te accentueren en om hier een verbijzondering aan te brengen geldt hier een hoogteaccent van 11 meter. De bedrijfsbebouwing achter dit hoogteaccent is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 8 meter.

ARCHITECTONISCHE ELEMENTEN

Het geheel krijgt een modern en representatief uiterlijk dat reageert op de ligging aan de parkzone. Het zijn geen eentonige wanden maar representatieve gevels. Door de verbijzondering wordt de aandacht van de voorbijganger getrokken en wordt een afwisselend beeld verkregen. Dit betekent onder andere dat er flinke raampartijen in het gevelontwerp zitten en er wordt gevarieerd met materialen om een eenzijdig en eentonig beeld te voorkomen. De te gebruiken materialen hebben een moderne, duurzame en hoogwaardige uitstraling die mooi verouderen. Als inspiratie gelden de materialen glas, hout, metaal en baksteen. Toepassing van plaatmateriaal is alleen ondergeschikt toegestaan.

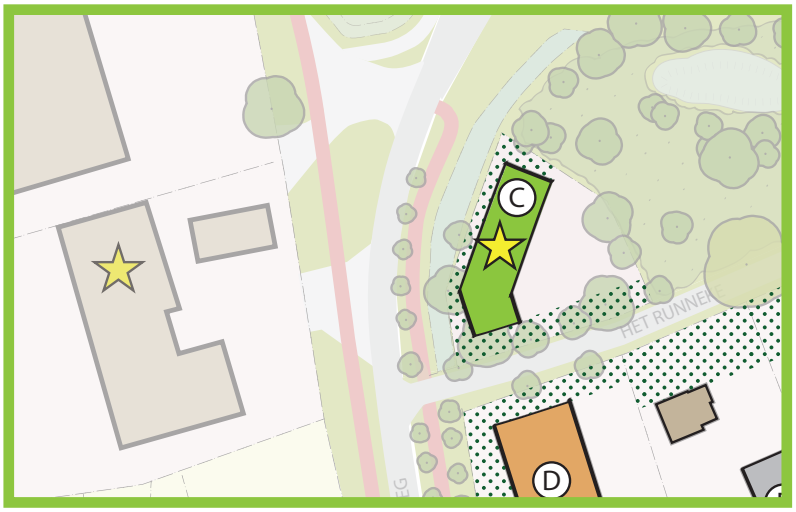








5.3 DE POORT - ENTREE VAN NISTELRODE



ALGEMEEN

De Poort in de hoek bij de kruising tussen de Heescheweg en Het Runneke is onderdeel van de noordelijk entree van Nistelrode. Op deze plek komt een hoogteaccent dat samen met de nieuwbouw van Strijbosch de entree van Nistelrode markeert. Dit brengt een eigen sfeer met zich mee. Het pand ligt ook deels aan de parkzone en verknoopt daarmee deze zone met de entree.

KAVELINRICHTING

De kavelinrichting is onderdeel van de integrale ontwerpopgave voor de hoek. Het gebouw heeft een bijzondere ligging aan de entree van Nistelrode. het gebouw dient dan ook een representatieve uitstraling aan de Heescheweg te krijgen. Aan de zijde van de Heescheweg dient met de grens van de bebouwing gezocht te worden naar een groen-blauwe inpassing die samengaat met het behoud (of verbreding) van de bestaande watergang. De zuidzijde ligt aan Het Runneke. Hier staan een aantal bestaande te behouden bomen, echter moet een evenwichtig ontwerp aantonen of al deze bomen te behouden zijn. Er dient net als aan de Heescheweg sprake te zijn van een representatieve inpassing aan Het Runneke. Aan de zijde van de parkzone wordt het bestaande groen zo veel mogelijk behouden waardoor het perceel opgaat in het groen. De ontsluiting ligt aan Het Runneke en het parkeren ligt, vanaf de Heescheweg gezien, achter het gebouw. Vanwege de ligging van het parkeerterrein aan de parkzone, dient het parkeerterrein een groen uiterlijk te krijgen dat als het ware een verlengde is van de parkzone. Indien er een erfafscheiding is gewenst, wordt deze als haag aangebracht. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, wordt het hekwerk achter de haag geplaatst. De inrichting van de kavel moet aansluiten bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze panden en is integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

STEDENBOUWKUNDIGE ELEMENTEN

Gebouw C bestaat uit één volume met een maximale bebouwingshoogte van 11 meter. Het gebouw presenteert zich aan de Heescheweg en heeft een relatie met Het Runneke (geen blinde gevel). De bouwhoogte mag variëren maar dient in ieder geval een hoogteaccent van 11 meter te hebben zodat er een relatie ontstaat met het gebouw aan de overzijde van de Heescheweg.

ARCHITECTONISCHE ELEMENTEN

Het geheel krijgt een modern en representatief uiterlijk dat reageert op de poortfunctie en ligging aan de parkzone. Het zijn geen eentonige wanden maar representatieve gevels. Door de verbijzondering wordt de aandacht van de voorbijganger getrokken en wordt een afwisselend beeld verkregen. Dit betekent onder andere dat er flinke raampartijen in het gevelontwerp zitten en er wordt gevarieerd met (natuurlijke) materialen om een eenzijdig en eentonig beeld te voorkomen. De te gebruiken materialen hebben een moderne, duurzame en hoogwaardige uitstraling die mooi verouderen. Als inspiratie gelden de materialen glas, hout, metaal en baksteen. Toepassing van plaatmateriaal is alleen ondergeschikt toegestaan.









5.4 ETALAGE AAN DE HEESCHEWEG



ALGEMEEN

De kavels aan de Heescheweg begeleiden de entree van Nistelrode. In de huidige situatie staat hier al een pand (gebouw E), echter zal dit pand mogelijk in de toekomst vervangen worden en is derhalve meegenomen in dit beeldkwaliteitplan. Hier worden bedrijven gevestigd, die zich graag willen tonen aan het publiek. Het cluster heeft een stedelijk, modern karakter met hoogwaardige architectuur. Het zijn kavels waarin de architectonische vormgeving en kavelinrichting met groen en logistieke voorzieningen integraal ontworpen en beoordeeld worden. De bedrijven sluiten qua massa en vorm bij elkaar aan en vormen een duidelijke wand en representatieve zijde richting de Heescheweg.

KAVELINRICHTING

De functionele en ruimtelijke inrichting van de kavel moeten op elkaar afgestemd zijn. Voor gebouw D geldt dat het gebouw aan het Runneke en de Heescheweg een groene inpassing krijgt. De ontsluiting van deze kavel ligt aan Het Runneke. De parkeervoorziening ligt achter het gebouw. Voor gebouw E geldt dat het gebouw zich in de toekomst meer aan de Heescheweg presenteert waardoor de buitenopslag uit het zicht komt. Het perceel krijgt dan een groene inpassing aan de Heescheweg en het parkeren komt achter het gebouw. De huidige inrit aan de Heescheweg kan gehandhaafd blijven. Voor beide percelen geldt dat indien er aan de Het Runneke en of de Heescheweg een erfafscheiding is gewenst, deze als haag wordt aangebracht. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, wordt het hekwerk achter de haag geplaatst. Tussen de kavels is achter de voorgevellijn de erfafscheiding vormvrij (met uitzondering van de kavelgrens met Het Runneke 6-8). De inrichting van de kavel moet aansluiten bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze panden en is integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

STEDENBOUWKUNDIGE ELEMENTEN

Gebouwen D en E kunnen uit één volume of twee volumes bestaan. Om de wandvorming en korrel bij een gebouw als één volume te verkleinen, dient er sprake te zijn van architectonische ingrepen zodat er niet een lange wand ontstaat. De bouwhoogte mag variëren van 6 meter goot- en bouwhoogte aan de zuidzijde naar 8 meter goot- en bouwhoogte aan de noordzijde om een geleidelijke overgang van de woningen aan de zuidzijde naar De Poort te krijgen. Gebouw D presenteert zich aan de Heescheweg en heeft een relatie met Het Runneke, derhalve dient er ook aan Het Runneke sprake te zijn van een sprekende gevel (geen blinde gevel).

ARCHITECTONISCHE ELEMENTEN

Het geheel krijgt een modern en representatief uiterlijk dat reageert op de etalage functie en ligging aan de Heescheweg. Het zijn geen eentonige wanden maar representatieve gevels. Door de verbijzondering wordt de aandacht van de voorbijganger getrokken en wordt een afwisselend beeld verkregen. Dit betekent onder andere dat er raampartijen in het gevelontwerp zitten en er wordt gevarieerd met materialen om een eenzijdig en eentonig beeld te voorkomen. De te gebruiken materialen hebben een moderne, duurzame en hoogwaardige uitstraling die mooi verouderen. Als inspiratie gelden de materialen glas, hout, metaal en baksteen. Toepassing van plaatmateriaal is alleen ondergeschikt toegestaan.

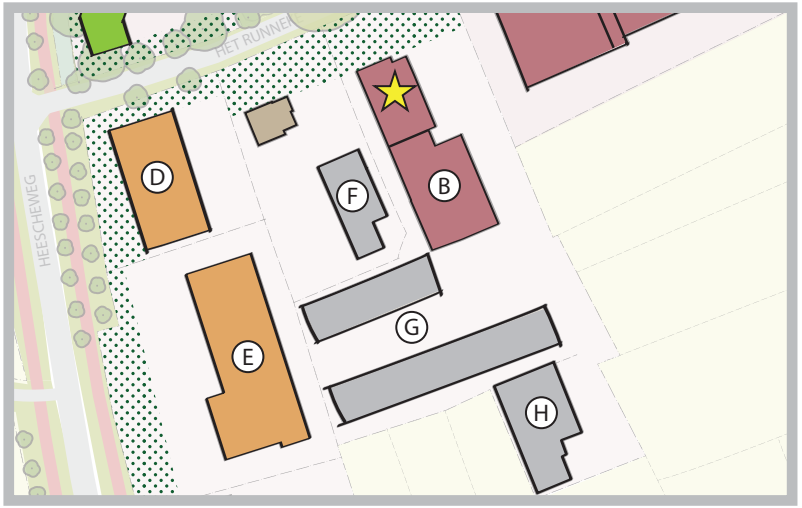








5.5 WERKEN OP HET TERREIN



ALGEMEEN

Achter de eerstelijns bebouwing die op de zichtlocaties liggen, komen ook bedrijfspanden op de percelen te staan. Deze bedrijfspanden staan minder in het zicht van de entree van Nistelrode waardoor hier minder strakke eisen aan de beeldkwaliteit ligt. Wel is hier de relatie met de bestaande aangrenzende percelen van de Kievitweg en Kleinwijk van belang.

KAVELINRICHTING

De functionele en ruimtelijke inrichting van de kavel moeten op elkaar afgestemd zijn. Voor gebouw F geldt dat dit een bestaand gebouw is dat bij de bedrijfswoning Het Runneke 6 hoort. Het is wenselijk dat het perceel aan de voorzijde groen ingericht wordt om zodoende mee te doen in de groene inpassing aan Het Runneke. Voor gebouwen G en H geldt dat deze worden ontsloten via Het Runneke. Voor de vindbaarheid en kwaliteit van deze bebouwing dient de route begeleid te worden met groen. De bestaande situatie met hagen en bomen is hier al voldoende voor en geldt als basis inspanning. Het parkeren geschiedt op het terrein. Tussen de bebouwing en omliggende kavels dient sprake te zijn van een groene bufferzone of groen erfafscheiding. De inrichting van de kavel moet aansluiten bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze panden en is integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

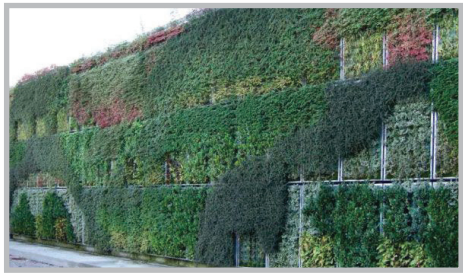
STEDENBOUWKUNDIGE ELEMENTEN

Gebouw F en H betreffen bestaande gebouwen met bouw- en goothoogte van 8 en 4 meter. Gebouw G mag uit één volume of twee volumes bestaan. De bouw- en goothoogte betreft 7,5 meter.

ARCHITECTONISCHE ELEMENTEN

Het geheel krijgt een modern en representatief uiterlijk, maar mag tegelijkertijd ook een functionele inslag hebben omdat de gebouwen niet direct aan een zichtlocatie liggen. Voor gebouw G geldt speciale aandacht voor de uitstraling richting de bestaande tuinen van de woningen aan de Kievitweg en Het Runneke 6. Door hier met een groene gevel of zachte natuurlijke materialen te werken kan de wandvorming van 7,5 meter hoog verzacht worden. De te gebruiken materialen hebben een moderne, duurzame en hoogwaardige uitstraling die mooi verouderen. Als inspiratie gelden de materialen glas, hout, metaal en baksteen.









5.6 RECLAME-UITINGEN

Het is niet toegestaan reclame-uitingen in de openbare ruimte te plaatsen, omdat dit het uniforme, groene beeld teveel verstoort. De reclame op de kavels en aan de gevels heeft ook invloed op de beleving van het bedrijventerrein en zal door de welstandscommissie worden getoetst. Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt worden de volgende criteria meegegeven:

- Reclame-uitingen als bedrijfslogo of bedrijfsnaam en gevelverlichting dienen als integraal onderdeel van de architectuur in het gevelbeeld mee ontworpen te worden. Gevelreclame dient beperktte blijven en gekoppeld te zijn aan de representatieve bedrijfsbebouwing en het bedrijf;
- De reclame wordt georiënteerd op de (belangrijkste) openbare ruimte;
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. Deze mag niet door een rommelige en schreeuwerige reclame worden weggedrukt;
- De reclame-uiting moet zo vlak mogelijk tegen de gevel hangen.
- Het bevestigen van tekstborden of lichtbakken aan of op de gevel is niet toegestaan;
- Alleen de bedrijfsnaam, product of dienst mag kenbaar worden gemaakt;
- Reclame mag niet bovenop de gevel worden geplaatst;
- De reclame dient in open letters te worden uitgevoerd. Dat betekent dat het gevelmateriaal zichtbaar is;
- Reclame-uitingen mogen, afgezien van een entreebord, niet voor de voorgevel worden geplaatst;
- Er mogen maximaal drie vlaggenmasten per kavel geplaatst worden. De masten mogen niet hoger zijn dan het gebouw;
- Reclame-uitingen naast gevelreclame, een entreebord en vlaggemasten (maximaal 3 per kavel) is niet mogelijk;
- Indien er sprake is van meerdere bedrijven in één gebouw, heeft ieder bedrijf recht op reclame-uiting conform bovenstaande criteria.





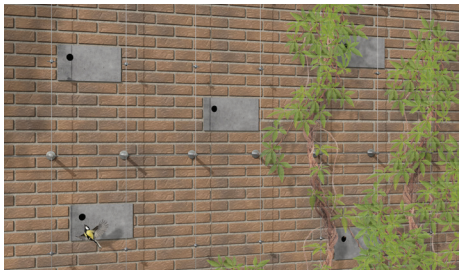


6 DUURZAAMHEID

Duurzaam bedrijventerrein huidige eisen en mogelijkheden.

- Voor de nieuwe bedrijfspercelen geldt dat zij aardgasvrij realiseren en hun energie onder andere via zonnepanelen genereren. Daar waar sprake is van uitbreidingen van bestaande bedrijfspercelen wordt een omschakeling naar duurzame energiebron gestimuleerd.
- De bedrijven zijn bij voorkeur minstens zelfvoorzienend, bij het realiseren van de energieopwekking houden de bedrijven rekening met elkaar en zoeken ze de samenwerking op. Niet alleen met elkaar, maar ook met lokale stakeholders zoals de Bernhezer Energie Coöperatie.
- Leg de nieuwe daken vol met zonnepanelen en sedum. Het sedum houdt niet alleen water vast, maar hierdoor hebben de zonnepanelen een hogere opbrengst.
- Naast zonnepanelen op de daken wordt op de bestaande bedrijfskavels de gelegenheid gegeven voor duurzame energieopwekking door bijvoorbeeld het opwekken van energie, met behulp van zonnepanelen boven parkeerplaatsen.
- Minimaal 10% van de parkeerplaatsen per bedrijf hebben een oplaadpunt voor elektrische auto's.
- Werknemers moeten gestimuleerd worden om op de fiets te komen. Er dienen daarom per bedrijf minimaal 5 punten komen om elektrische fietsen op te laden.
- Indien mogelijk, wordt er een groene gevel geplaatst bestaande uit planten. Dit is niet alleen qua aanzicht aantrekkelijk maar hiermee wordt ook de biodiversiteit vergroot, mits deze groene gevels op een juiste manier worden ingepast.
- Voor de nieuw te bouwen bedrijven en uitbreidingen aan bestaande bedrijven geldt dat er natuurinclusief gebouwd moet worden. Dat betekent dat er sprake is van nestkasten, vleermuiskasten e.d.
- Wateropvang op eigen terrein wordt gestimuleerd. Daar waar dit niet mogelijk is kan afwatering of een overstort naar het centraal gelegen waterberging in de parkzone worden gerealiseerd.
- Bij voorkeur wordt er zo veel mogelijk circulair gebouwd. De gebouwen en de onderdelen zijn grotendeels direct of indirect herbruikbaar in andere projecten. In de bedrijfsvoering werken de bedrijven ook zo veel mogelijk circulair, ze scheiden hun afval en hergebruiken eventuele productiematerialen waar mogelijk of laten deze recyclen.

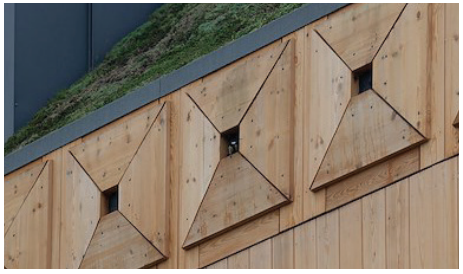
















de kragt van vertrouwen

Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch