

# Beeldkwaliteitplan Witvrouwenbergweg

Gemeente Someren





Titel: Beeldkwaliteitplan Witvrouwenbergweg

Status: Definitief

Rapportnummer: 209X00589

Datum: 30-09-2014

Opdrachtgever: Gemeente Someren

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. Peter Engelvaart

Projectteam BRO: Marc Oosting / Dionne van Gendt

Bron foto kافت: BRO

Beknopte inhoud: Beelden en criteria voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte van de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg te Someren

BRO Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 0601  
F +31 (0)77 373 7694  
E tegelen@bro.nl  
I www.bro.nl









## Stedenbouwkundig plan

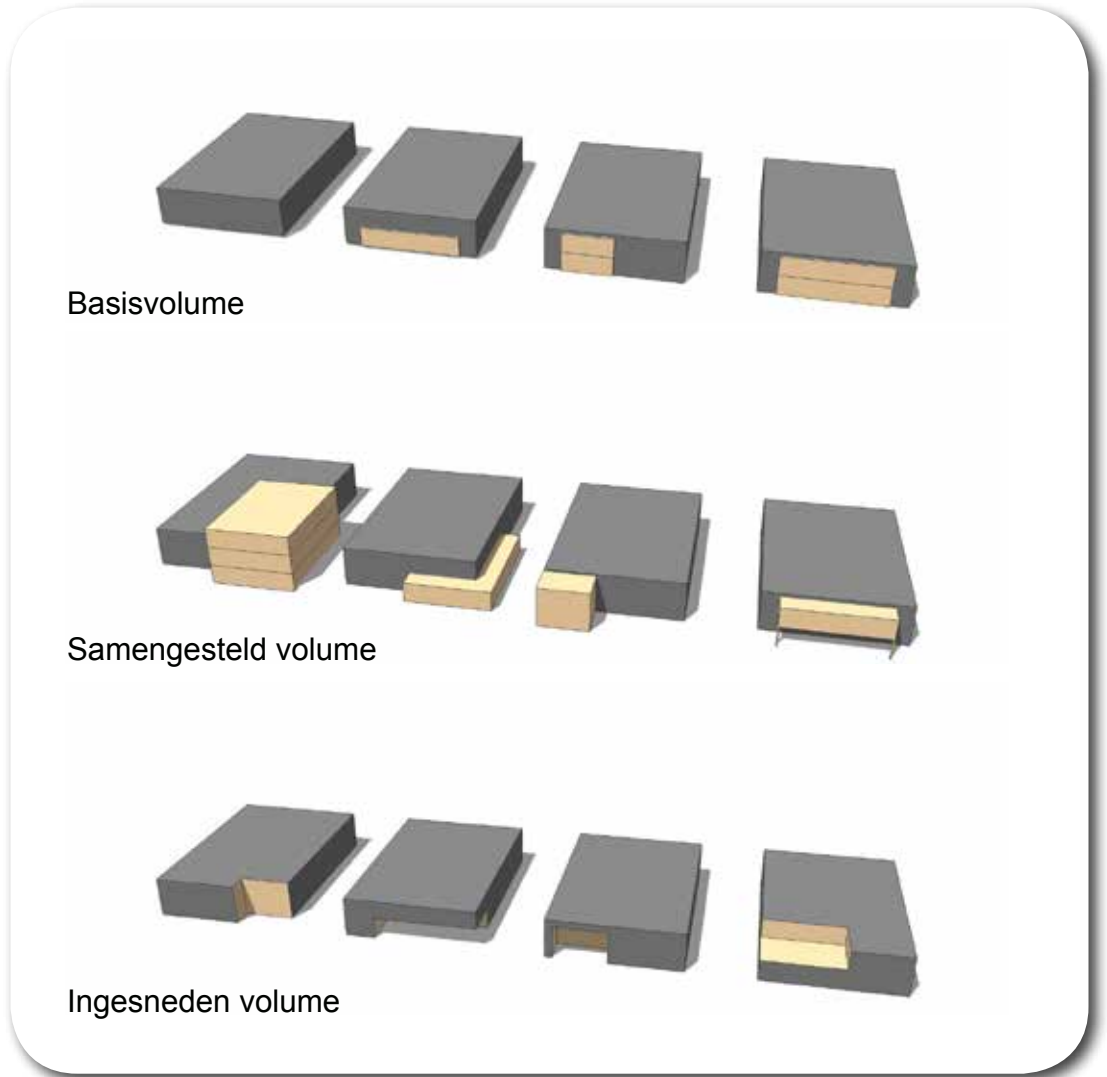
Het plangebied aan de Witvrouwenbergweg zal worden ingericht als gemengd bedrijventerrein. In het bestemmingsplan wordt ten gunste van de flexibiliteit en binnen de milieutechnische mogelijkheden een breed scala aan werkfuncties mogelijk gemaakt. Naast reguliere ambachtelijke bedrijven kunnen ook kantoor-, showroomachtige bedrijven en perifere detailhandelsfuncties een plek vinden op dit bedrijventerrein.

De Witvrouwenbergweg is een doorgaande weg en wordt aan weerszijden begeleid door een groenstrook van minimaal 10m diep. Ter hoogte van het projectgebied wordt deze groenstructuur doorgezet en tevens ingericht als zone voor de benodigde waterberging.

De randen van het terrein worden enerzijds representatief en anderszijds met name functioneel vormgegeven. De representatieve zijden liggen aan de zijde van de Witvrouwenbergweg en Acaciaweg. Hier worden kantoor-, showroomachtige bedrijven en PDV-bedrijven met een hoogwaardiger uitstraling gefaciliteerd. Aan de zijde van de woonwijk Someren-noord ligt de focus meer op regulier ambachtelijke bedrijven, maar ook hier zijn de andere functies, mits milieukundig passend, mogelijk.

De afscherming naar de woonwijk wordt vormgegeven door een brede groenstrook van minimaal 10m breedte met hoog opgaande beplanting, een verbod op uitzicht biedende gevelopeningen en een verbod op lichtreclame, gevelverlichting en hoge lichtmasten.





## Witvrouwenbergweg Someren

### Algemeen beeld

De Witvrouwenbergweg is onderdeel van de ringstructuur rondom de kern van Someren en gaat ter hoogte van de Lage Akkerweg over in de Burgemeester Roelslaan. Het plangebied ligt aan de Witvrouwenbergweg bij de aansluiting met de Acaciaweg. De noordzijde van de Acaciaweg is onbebouwd. Deze zijde vormt vanaf de Provincialeweg en de N266 de eerste aanblik van Someren. Op het terrein ten zuiden van de Acaciaweg staat een voormalige basisschool deels in gebruik als kinderdagverblijf.

De Witvrouwenbergweg vormt de scheiding tussen de woonkern en het bedrijventerrein Half Elfje / Sluis XI aan de oostzijde van de kern en heeft een ruim opgezet profiel met aan weerszijden relatief brede groene bermen met bomen. Langs de Witvrouwenbergweg zijn verschillende gemengde functies te vinden zoals kantoren, bedrijven, sport- en gezondheidscentrum, een zwembad, school, en jongerencentrum. Deze vormen de overgang tussen de bedrijven en de woongebieden. Fysiek wordt de scheiding gevormd door een hoog opgaande groenstrook.

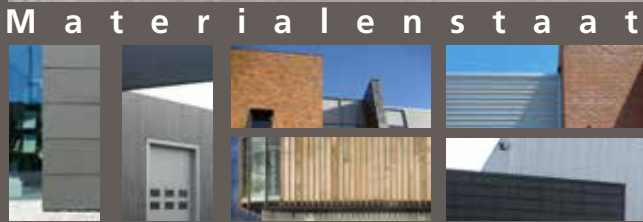
### Sfeerbeschrijving

Het bedrijventerrein is verkaveld rondom een centrale ontsluitingsas die wordt aangesloten op de Acaciaweg en de Witvrouwenbergweg. Aan deze as zijn aan weerszijden de bedrijfskavels gesitueerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de zone die direct aansluit op de Witvrouwenbergweg / Acaciaweg, buitengebied en zwembad en de rest. Deze zones hebben een meer representatief karakter. De zone Witvrouwenbergweg is voor wat betreft bebouwingsdichtheid ruimer van opzet. In de overige zones uit dit zich in de toepassing van een hoogwaardigere gevel als schijf van het gebouw. Representativiteit uit zich in vestiging van bedrijven met een hoogwaardiger uitstraling met betrekking tot de vormgeving van het gebouw en inrichting van het perceel. De representatieve zone is op nevenstaande kaart gearceerd met paarse stippen. Voor bedrijfskavels grenzend aan de woonwijk worden aan de uitstraling lagere eisen gesteld, maar hier gelden in verband met de nabijheid van woningen hogere (milieu)eisen. Om overlast van geluid en licht naar de woonwijk afkomstig van bedrijven tegen te gaan, wordt gestreefd naar een maximaal gesloten bebouwingswand, waarbij uitzicht biedende gevelopeningen niet zijn toegestaan. Slechts ondoorzichtig glas t.b.v. daglichttoetreding is geoorloofd. Tevens zijn lichtreclame, gevelverlichting en hoge lichtmasten niet toegestaan aan de zijde van de woonwijk. Het bedrijventerrein wordt eveneens van de woonwijk afgeschermd door een hoog opgaande en minimaal 10m brede groenstrook van bomen en struiken.

De bestaande groene bermen langs de Witvrouwenbergweg worden ook in het plangebied toegepast en bestaan voornamelijk uit een grasweide met hier en daar een solitaire boom. In deze zone zal ook de benodigde waterberging worden opgenomen. Het terrein kan zich aan deze zijde profileren richting de Witvrouwenbergweg.

Situering	Rooilijn	• Witvrouwenbergweg; strakke rooilijn, volgt de weg
	Zijdelingse afstand	• Minimaal 3m
	Oriëntatie	• Op de interne ontsluitingsweg
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Kubistisch • Samengesteld of ingesneden basisvolume
	Bouwhoogte	• Maximaal 8 m • Maximaal 6 m voor bedrijven gelegen aan de zijde van de woonwijk
	Kapvorm	• Platdak
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Kubistisch
	Gevelgeleding	• Vrij
	Gevelopeningen	• Uitzichtbiedende gevelopeningen in gevels grenzend aan de zijde van de woonwijk niet toegestaan • Aan de zijde van de woonwijk zijn slechts gevelopeningen met ondoorzichtig glas toegestaan
	Plasticiteit	• Hoog (min. 1m)
Detailering	Materiaalkeuze	• Gevel: basis; fijn geprofileerde staalplaten (horizontaal) of baksteen. • Kozijnen: Aluminium • Ondergeschikte bouwmaterialen: hout, (bak) steen, staal, stucwerk en/of glas
	Materiaalkleur	• Gevel: Basis; grijstinten Ondergeschikte bouwmaterialen; materiaaleigen / natuurlijke kleuren
	Detailering	• Detailering in overeenstemming met sfeerbeeld.
	Reclame en verlichting	• (Licht)reclame, gevelverlichting en hoge lichtmasten niet toegestaan aan de zijde van de woonwijk • Aan de zijde van de woonwijk zijn alleen laagstralers toegestaan





M a t e r i a l e n s t a a t

# Witvrouwenbergweg

Referentiebeelden

Reguliere zone

# B|A|O

Beeldkwaliteitplan Witvrouwenbergweg  
Projectnummer 209x00589  
15 september 2014

**Definitief**

gemeente **Someren**





### **Infrastructuur en parkeren**

Zowel de noordzijde als de zuidzijde krijgen een eigen ontsluiting die aansluit op de Acaciaweg. De zuidzijde wordt eveneens met de Witvrouwenbergweg verbonden. Alle gebouwen worden op de ontsluitingsas georiënteerd. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Daarvoor is in de verkaveling ruimte aan de voorzijde en/of zijkant opgenomen.

### **Gewenste uitstraling**

Op het terrein zijn uiteenlopende functies mogelijk. Veel bedrijven hebben de behoefte aan een bedrijfshal al dan niet voorzien van een kantoor. Deze hal kan verschillende maten aannemen. Om ervoor te zorgen dat er een eenheid ontstaat op het terrein is ervoor gekozen om alle hoofdmassa's kubistisch uit te voeren. De massa bestaat als basis uit een rechthoek. Alle daken zullen plat worden afgewerkt. De bebouwing volgt een strakke rooilijn die ligt op 13m vanaf de perceelsgrens. Hiermee kan de ruimte voor de voorgevelrooilijn eventueel worden ingericht als parkeervoorziening.

Indien er een kantoorgedeelte toebehoort aan het bedrijf, mag deze worden opgenomen in de gevel van de bedrijfshal. Het kantoorgedeelte onderscheidt zich in materialisering en kleurgebruik ten opzichte van het basisvolume. Het kantoorgedeelte wordt altijd gepositioneerd op de begane grond. Het kantoorgedeelte mag ook over meerdere bouwlagen worden gerealiseerd mits er maar een bouwlaag aansluit op de begane grond.

### **Representatieve zone**

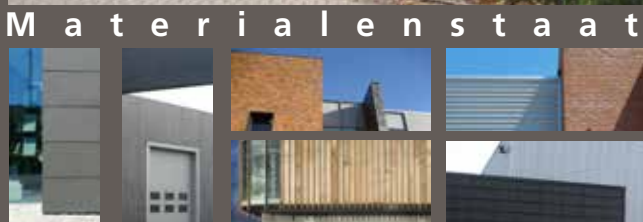
Voor de representatieve zone gelden enkele aanvullende eisen met betrekking tot beeldkwaliteit om de gewenste hoogwaardige uitstraling aan de Witvrouwenbergweg te kunnen garanderen.

De bebouwing bestaat uit een basisvolume. Het kantoorgedeelte / showroom wordt, in afwijking van gebouwen in de reguliere zone, als aparte massa samengevoegd of ingesneden (zie voorbeelden). Hierdoor krijgen de volumes meer diepte (plasticiteit) en meer structuur. Dit geeft de bebouwing een robuuste uitstraling. Het kantoorgedeelte / showroom bepalen het beeld / de architectuur van de gevel en dienen daardoor minimaal 50% van de voorgevel te beslaan.

De positionering van de bebouwing volgt een strakke rooilijn. Parkeren dient hier uit het zicht van de Witvrouwenbergweg te worden gerealiseerd. Buitenopslag van materialen, gereedschappen en dergelijke benodigdheden voor de bedrijfsvoering zijn hier niet toegestaan. Uitstallingen van handelsgoederen met het oog op verkoop zijn daarentegen wel toegestaan.

### **Materialen**

Het basisvolume van het hoofdgebouw wordt gevormd door het gebruik van hoofdmaterialen als fijn geprofileerde stalen beplating (horizontaal), beton of antraciet kleurige baksteen. Deze hoofdmaterialen kunnen worden gecombineerd met ondergeschikte gevelmaterialen zoals hout (kleureigen), (bak)steen (alle natuurlijke kleuren), staal, stucwerk en/of glas. Bij basisvolumes met een onderscheidend subgeveldeel of bij samengestelde of ingesneden volumes dienen materialen van de ondergeschikte geveldelen/volumes vlakvullend te worden uitgevoerd.



M a t e r i a l e n s t a a t

# Witvrouwenbergweg

Referentiebeelden

Representatieve zone

# B|A|O

Beeldkwaliteitplan Witvrouwenbergweg  
Projectnummer 209x00589  
15 september 2014

**Definitief**

gemeente **Someren**







В Я О  
Ruimte | om *in* te leven