



BEELDKWALITEITSPLAN BEDRIJVENTERREIN MEIDDOORNLAAN



Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Meidoornlaan

Project: *Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Meidoornlaan*
Opgesteld: *Vissers & Roelands, architecten & ingenieurs, Eindhoven*
Ir. J.C.S. Roelands en Ir. K.G.M. Vissers
Versie: *16 mei 2018*

Auteursrecht

© Niets uit dit rapport mag verveelvoudigd en / of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, webpublicaties of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s) van dit rapport.

Leeswijzer

Dit document bevat het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Meidoornlaan. Dit beeldkwaliteitsplan is ontwikkeld op verzoek van de gemeente Oosterhout in opdracht van Heezen Verhuur CS te Eindhoven.

In **hoofdstuk 1** worden de algemene zaken als doelstellingen en definities behandeld.

Hoofdstuk 2 bevat (de verwijzingen naar) de randvoorwaarden en kaders waarbinnen het plan is ontwikkeld.

In **hoofdstuk 3** wordt de bestaande ruimtelijke situatie geanalyseerd. Hierbij wordt de historie in de huidige context geplaatst, de bebouwings- en functionele structuur beschreven en karakteristieken van De Heilige Driehoek in kaart gebracht. De resultaten van de analyse uit dit hoofdstuk vormen de input voor de ontwikkeling van de ruimtelijke hoofdstructuur.

In **hoofdstuk 4** wordt het ontwerp van het plangebied beschreven in woord en beeld.

In **hoofdstuk 5** wordt het eindbeeld gepresenteerd.

Tot slot is een opsomming gemaakt van gerelateerde **literatuur** en een **colofon** opgenomen.

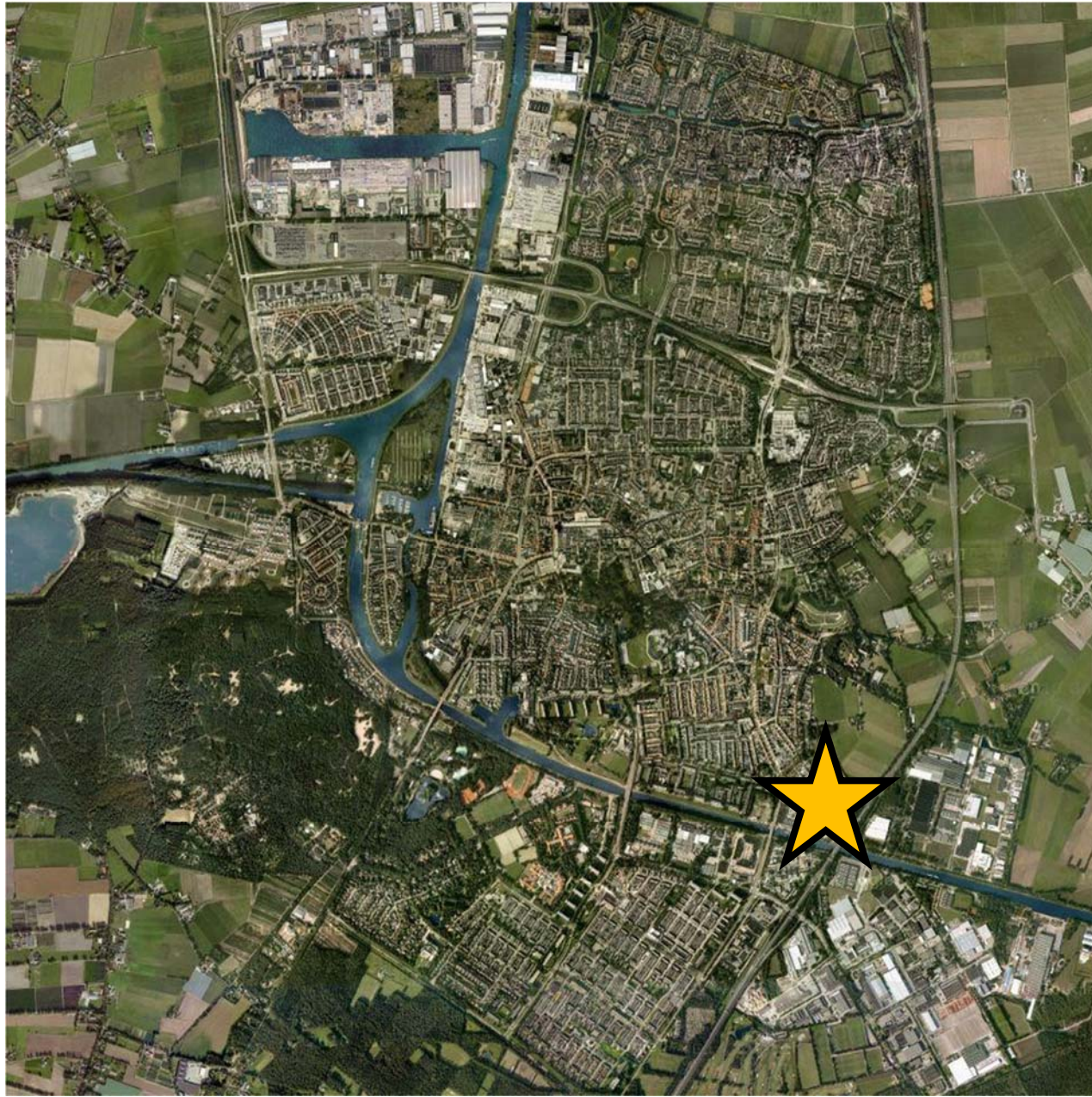
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Doelstellingen	3
2.	Randvoorwaarden.....	5
2.1.	Plangebied.....	7
2.2.	Beleid gemeente	7
2.2.1.	<i>Bestemmingsplan Leijsenakkers</i>	<i>7</i>
2.2.2.	<i>Groenplan voor De Heilige Driehoek</i>	<i>9</i>
2.2.3.	<i>Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek.....</i>	<i>9</i>
2.3.	Fasering.....	9
3.	Analyse	11
3.1.	Historie	13
3.2.	Zonering	15
3.3.	Bebouwing- en functionele structuur	17
3.3.1.	<i>Omgeving.....</i>	<i>17</i>
3.3.2.	<i>Plangebied</i>	<i>19</i>
3.4.	Groenstructuur en de relatie met De Heilige Driehoek	21
3.4.1.	<i>Achtergrond.....</i>	<i>21</i>
3.4.2.	<i>Landschapskamer.....</i>	<i>21</i>
3.4.3.	<i>Plangebied</i>	<i>23</i>
4.	Visie	25
4.1.	Interne zonering	27
4.2.	Bebouwings- en functionele structuur	29
4.2.1.	<i>Bebouwingstructuur</i>	<i>29</i>

4.2.2. <i>Functionele structuur</i>	29
4.3. Infrastructuur	31
4.3.1. <i>Wegenstructuur</i>	31
4.3.2. <i>Parkeren</i>	33
4.4. Groenstructuur en de relatie met De Heilige Driehoek	35
4.4.1. <i>Algemeen</i>	35
4.4.2. <i>Versterking van de landschapskamer</i>	35
4.4.3. <i>Beplantingsplan</i>	37
4.4.4. <i>Onderhoudsplan beplanting</i>	39
4.4.5. <i>Materialisering gebouwen</i>	41
4.4.6. <i>Terreininrichting</i>	41
4.5. Fasering.....	43
5. Eindbeeld	45
5.1. Eindresultaat bebouwing	47
5.1.1. <i>Bebouwingstructuur</i>	47
5.1.2. <i>Functionele structuur</i>	47
5.2. Eindresultaat infrastructuur	49
5.2.1. <i>Wegenstructuur</i>	49
5.2.2. <i>Parkeren</i>	49
5.3. Eindresultaat groenstructuur	51
5.3.1. <i>Algemeen</i>	51
5.3.2. <i>Groene erfafscheiding</i>	51
5.3.3. <i>Inrichting</i>	51
5.4. Eindresultaat 3D visualisatie	53
5.4.1. <i>Fase 1</i>	53
5.4.2. <i>Fase 2</i>	53
Literatuur en Bronnen	63
Colofon	65

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de algemene zaken behandeld, zoals betrokken partijen, definities, doelstellingen en plangebied



▲ Locatie bedrijventerrein Meidoornlaan aangegeven in luchtfoto Oosterhout

1.1. Algemeen

Gepresenteerd wordt het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Meidoornlaan'.

Dit beeldkwaliteitsplan is ontwikkeld door Vissers & Roelands architecten op verzoek van de Heezen Verhuur CS en dient om de haalbaarheid (waaronder het maatschappelijk draagvlak) te bepalen van de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied.

1.2. Doelstellingen

Specifieke doelstellingen voor het plangebied:

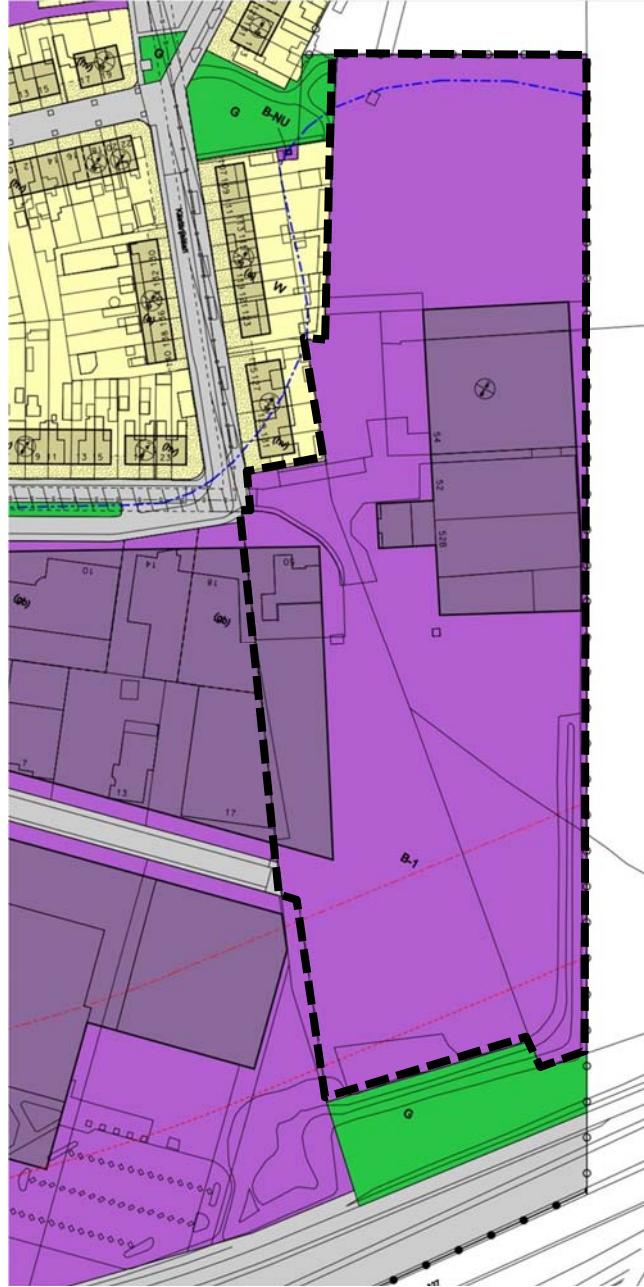
- Het maken van een heldere ruimtelijk en functionele structuur voor het plangebied gelegen aan de Meidoornlaan in Oosterhout.
- Zorg dragen voor een landschappelijk inpassing in relatie tot het beschermde dorpsgezicht De Heilige Driehoek.
- Zorg dragen voor een stedenbouwkundige inpassing in relatie tot de naastgelegen bebouwing.

2. ■ Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op dit beeldkwaliteitsplan.



▲ Plangebied in luchtfoto



▲ Bestemmingsplan Leijssenakkers, vastgesteld 14 juli 2009

2.1. Plangebied

De hiernaast afgebeelde kaart toont het plangebied. Het betreft een perceel gelegen aan de rand van Oosterhout. Het plangebied ligt opgesloten tussen de Rijksweg A27 in het zuidoosten, bedrijfsgebouwen in het zuidwesten, de woonwijk rond de Kastanjelaan in het noordwesten en het beschermde dorpsgezicht De Heilige Driehoek in het noordoosten.

2.2. Beleid gemeente

2.2.1. Bestemmingsplan Leijssenakkers

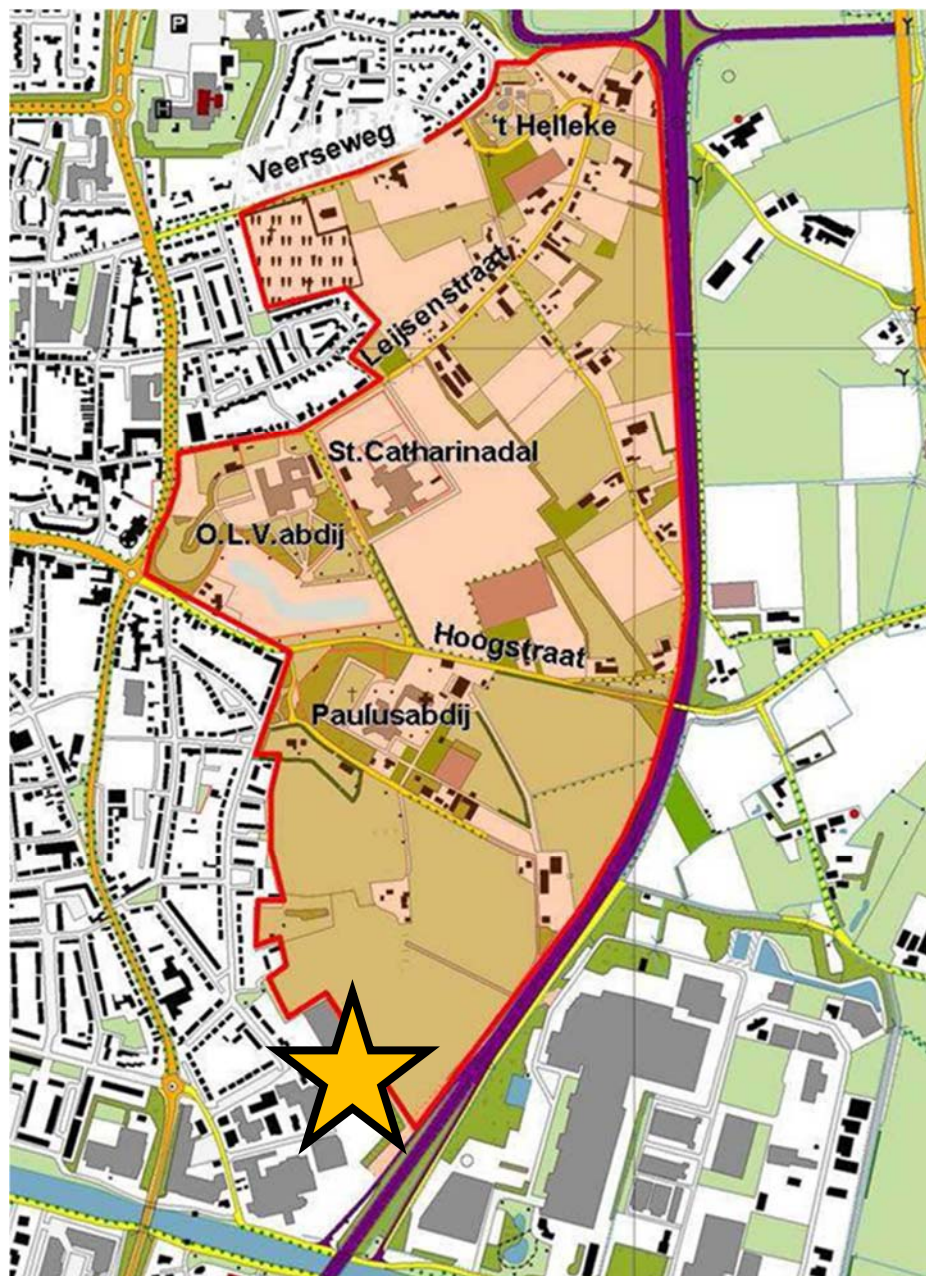
Van toepassing is het bestemmingsplan Leijssenakkers, vastgesteld 14 juli 2009. Voor het plangebied geldt dat deze is gebaseerd op de bestaande bebouwing en inrichting van het terrein en niet aansluit bij de Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek en de stedenbouwkundige structuur van de omringende bebouwing.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf-1'. De tot 'Bedrijf-1' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 1 en 2. Bedrijven in milieucategorie 3 zijn toelaatbaar na ontheffing, mits de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de categorie 1 en 2. Bepaalde vormen van bedrijvigheid, zoals risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren en detailhandelsbedrijven zijn uitgesloten.

Voor de bouwvlakken, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd, gelden een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,0 en 6,0 meter. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De bouwvlakken zijn gelegen ter plaatse van de bestaande bebouwing.

Van invloed op het plangebied zijn tevens de 50 en 100 meter lijn tot aan de Rijksweg A27 en de 50dB(A) contour industrielawaai. Deze laatste wordt overigens mede bepaald door de huidige invulling van het plangebied.

Herontwikkeling van het plangebied vraagt ontegenzeggelijk om een herziening van het bestemmingsplan. De nok en goothoogtes corresponderen niet met de overige bebouwing op het bedrijventerrein en de positionering van de bestaande bedrijfsgebouwen sluit niet aan op die van de omgeving. Gezien de ligging van de aangrenzende woonwijk dient er in de een herziening rekening gehouden te worden met de functionele eisen en milieuzonering.



▲ Plangebied in relatie tot het Groenplan voor De Heilige Driehoek



▲ Plangebied in de Ontwikkelings- en beheersvisie



2.2.2. *Groenplan voor De Heilige Driehoek*

Het plangebied grenst aan de zuidelijke punt van De Heilige Driehoek. Het is noodzaak nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig aan te sluiten op het aangrenzende landschap, zodat het gebiedskarakter van het beschermde dorpsgezicht kan worden versterkt.

2.2.3. *Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek*

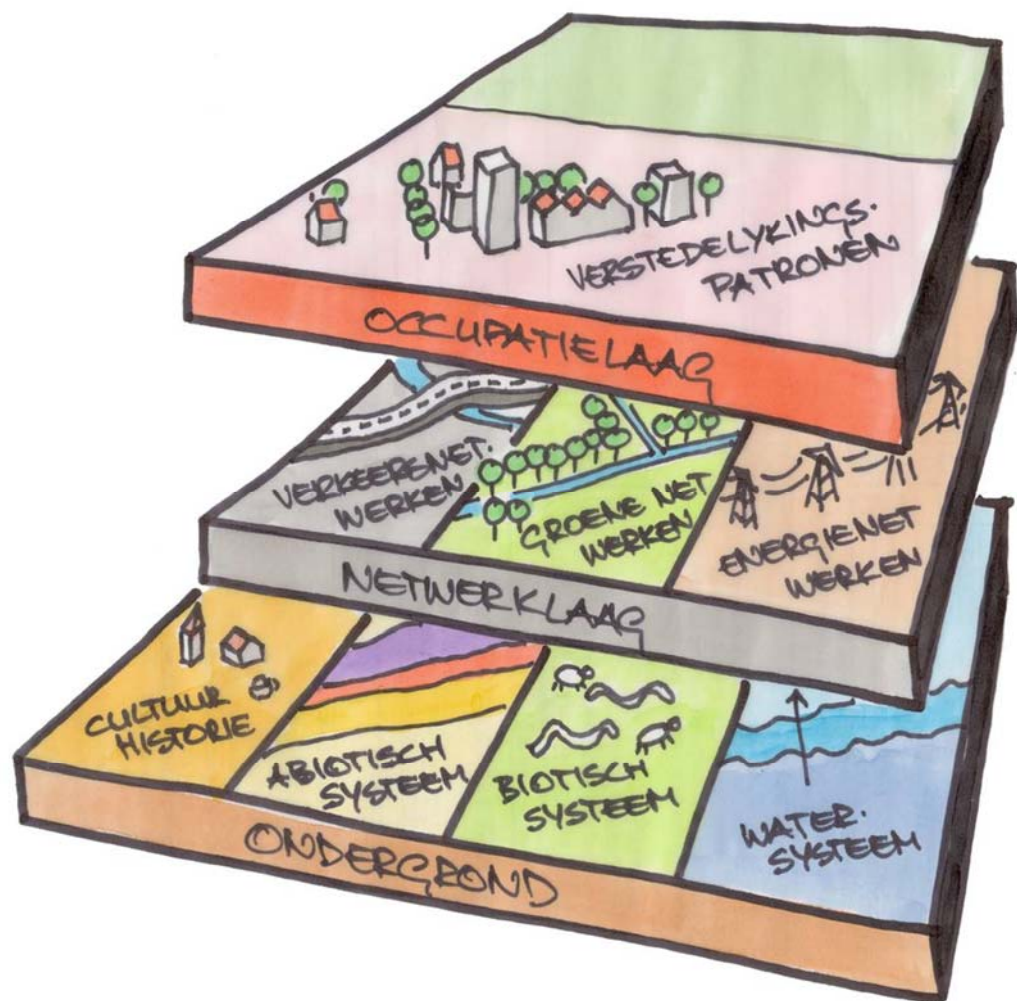
Volgens de Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek is het plangebied geschikt voor veldjes met patiowoningen en woonwerkbebouwing. Echter, deze visie past niet binnen de gestelde woningcontingenten van de gemeente Oosterhout.

Toch is het noodzakelijk een nieuwe indeling te geven aan het plangebied. Momenteel doet het terrein voornamelijk dienst als opslag van bouw materiaal en afval, wat de aanblik vanuit de aangrenzende woonwijk en De Heilige Driehoek niet ten goede komt.

De nieuwe indeling moet bestaan uit het opheffen van de opslag, het oprichten van nieuwe bebouwing, het inrichten van het terrein en het aansluiten op het aangrenzende landschap.

2.3. Fasering

Om ontwikkeling van het plangebied te stimuleren en de realiseerbaarheid te vergroten, moet het beeldkwaliteitsplan rekening houden met de mogelijkheid tot fasering. De bestaande bebouwing wordt in de eerste fase gehandhaafd en geïntegreerd in het plan en in de tweede fase gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarbij dient in beide fasen de landschappelijke inpassing gewaarborgd te zijn.



3.

Analyse

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke situatie geanalyseerd. Hierbij wordt de historie in de huidige context geplaatst, de bebouwings- en functionele structuur beschreven en de karakteristieken van De Heilige Driehoek in kaart gebracht. De resultaten van de analyse uit dit hoofdstuk vormen de basis voor de ontwikkeling van de ruimtelijke hoofdstructuur welke wordt gepresenteerd in hoofdstuk 4.

▲ *Historische kaart Oosterhout en omgeving (ca. 1870)*

3.1. Historie

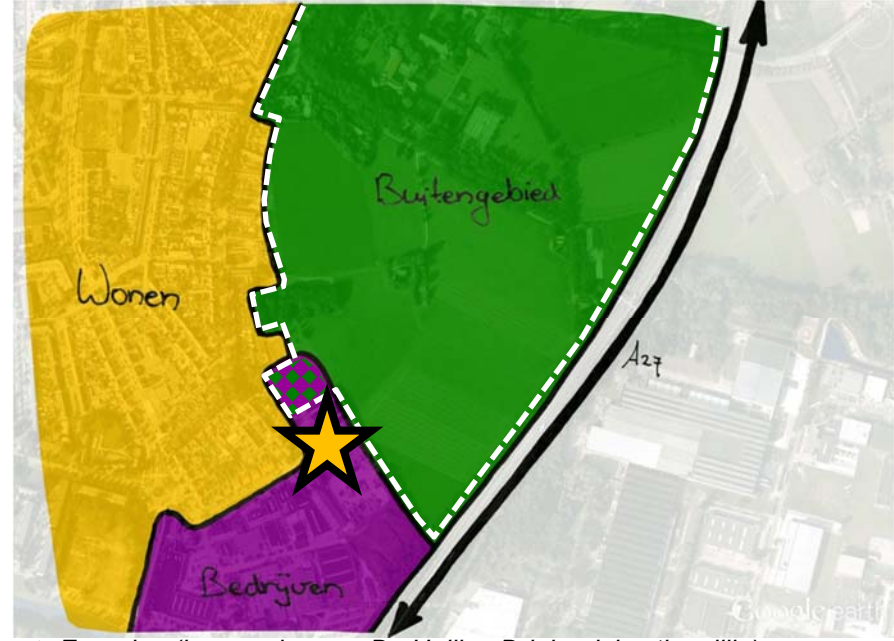
Het plangebied grenst aan het deel van de Heilige Driehoek ten zuiden van de Monnikendreef. Een eeuw geleden vormde het nog een deel van de uitgestrekte woeste gronden, de bos- en heidegebieden van de 'Oosterhoutsche Bosschen'.

Rondom het plangebied was sprake van een droog tot vochtig heidegebied en enkele kleine zandverstuivingen, met veel korstmossen en plantensoorten als buntgras, struikheide, dopheide, zandzegge, brem, muizeoor en schapengras en verspreid enkele berken, sporken en zomereiken.

De zuidelijke bosopstanden bestonden uit aangeplante naaldbomen en verspreid half natuurlijke loofbosjes met vooral zomereik, berk en spork (zie literatuurlijst nr. 1).

Het landschap werd gecultiveerd, er ontstonden boerderijen met afwisseling in akkers en wei- en hooilanden. De agrarische gronden werden doorsneden door een mozaïek van hagen, houtwallen, zandpaden, bermen en sloten, die een enorme variatie boden aan leefmilieus. Ten noorden van de Monnikendreef werden drie abdijen gevestigd.

In de 20^{ste} eeuw is, mede door de aanleg van de Rijksweg A27, het Wilhelminakanaal en gunstige ligging ten opzichte van Breda, de bedrijvigheid rond de Meidoornlaan gegroeid. Het raakvlak van het cultuurhistorische landschap met het hedendaagse bedrijventerrein vormt de huidige noordoostgrens van het plangebied.



▲ Zonering (begrenzing van De Heilige Driehoek in stippellijn)

3.2. Zonering

De omgeving van het plangebied is te verdelen in drie typen, gelegen boven de visuele en fysieke barrière Rijksweg A27:

- bedrijven
- wonen
- buitengebied

Het plangebied is in zijn geheel gelegen in de zone bedrijven, die gesitueerd is rond de Vuurdoornlaan, Meidoornlaan en Esdoornlaan. De zone wordt in het zuiden begrensd door het Wilhelminakanaal en in het oosten door de Rijksweg A27.

De zone wonen is de woonwijk gelegen tussen de Tilburgseweg en het buitengebied. De achterzijde van de woningen aan de Kastanjelaan grenzen aan het plangebied en De Heilige Driehoek. De Meidoornlaan vormt een fysieke scheiding tussen de zone wonen en bedrijven.

Het buitengebied dat van invloed is op het plangebied bestaat volledig uit het beschermde dorpsgezicht De Heilige Driehoek. De grens van het beschermde dorpsgezicht, zoals aangegeven in het Groenplan voor de Heilige Driehoek (zie literatuurlijst nr. 1), overlapt deels met de bestemming 'Bedrijf-1' in het vigerende bestemmingsplan en het plangebied, waardoor er sprake is van een dubbelbestemming.



▲ Ruimtelijke impressie bestaand



▲ Ensemble Meidoornlaan, Esdoornlaan, Lindelaan



▲ Bedrijfsbebouwing aan de Meidoornlaan en Vuurdoornlaan



▲ Bebouwing aan de Kastanjelaan

3.3. Bebouwing- en functionele structuur

3.3.1. *Omgeving*

Het plangebied grenst enerzijds aan een woonwijk en anderzijds aan een bedrijventerrein. De woningen aan de Kastanjelaan zijn rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren '70-'80 bestaande uit twee bouwlagen met kap en grenzen met het achtererf aan het plangebied. De woningen aan de Meidoornlaan, Esdoornlaan en Lindelaan zijn vooroorlogs en vormen een ensemble. De woningen zijn opgebouwd uit een bouwlaag met een kap en een forse dakkapel.

Het bestaande bedrijventerrein ligt opgesloten tussen de Tilburgseweg, Meidoornlaan, Rijksweg A27 en het Wilhelminakanaal. De bedrijven voldoen conform het vigerende bestemmingsplan aan categorie B-1. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die vallen onder milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande grote bouwblokken van een of twee bouwlagen en enkele bedrijfswoningen. Opvallend is het veel voorkomende gebruik van witte of lichtgrijze staalplaten.



▲ Fotoimpressie bestaand terreingebruik als opslag



▲ Fotoimpressie bestaande gebouwen

3.3.2. Plangebied

Binnen het plangebied is een diversiteit aan gebouwen aanwezig, een bedrijfswoning, twee gekoppelde bedrijfshallen, een kantoor en een loods met overdekte opslag. De samenhang in situering, bouwmassa, vormgeving, materialisering en kleur is nihil. De bedrijfswoning is opgebouwd uit één laag van rode baksteen en een dak met bitumen leien. De bedrijfshallen van twee lagen met plat dak hebben een bakstenen plint en een opbouw van witte staalplaat. Het rode bakstenen kantoor bestaat uit twee lagen met plat dak, waarbij de vooruitspringende gevel aan de voorzijde de entree accentueert. De halfopen loods met zadeldak is uitgevoerd in diverse beplatingsmaterialen en kleuren.

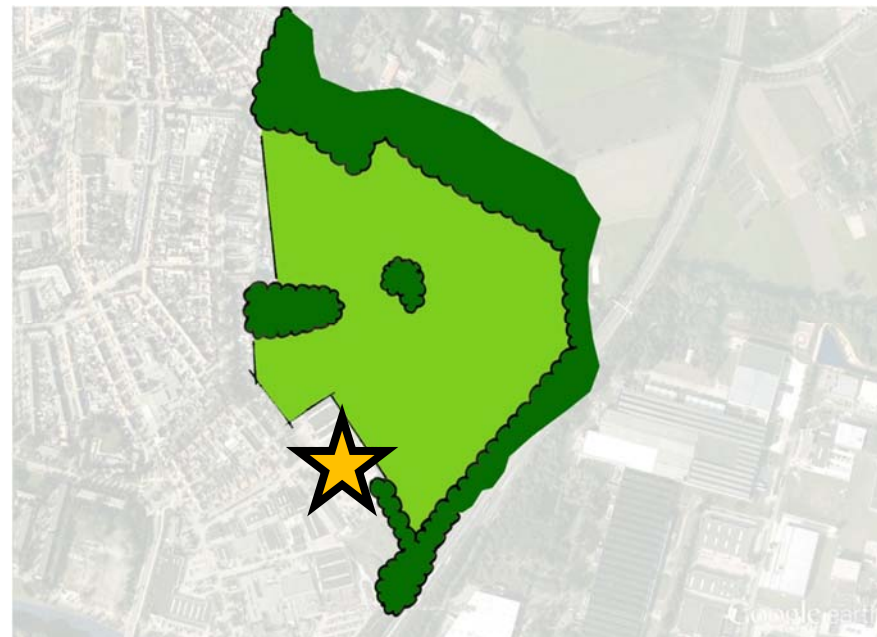
Het huidige terrein heeft een rommelige aanblik, doordat het overgrote deel wordt gebruikt als opslag voor de gevestigde bedrijven. De opslag is divers van aard. Het wordt gebruikt voor de stalling van materieel, zoals containers, bouwketen, graafmachines, hekwerken, aanhangwagens en stellages. Een deel van het terrein is in gebruik als opslag van eind- en deelp producten, zoals boten en stalen onderdelen, maar het overgrote deel wordt gebruikt als opslag voor afvalmaterialen, zoals oud staal, gebruikt hout, containers met puin, riolering, afgedankte boten, et cetera.

Parkeren geschiedt momenteel aan de achterzijde van de percelen van het woonblok aan de Kastanjelaan, deels op verhard, deels op onverhard terrein. Het zware vrachtverkeer naar het plangebied verloopt via de Meidoornlaan en veroorzaakt overlast richting in de woonwijk.

Het volledige terrein is afgezet met verschillende uitvoeringen van stalen hekwerken. Langs de snelweg en deels langs De Heilige Driehoek is een hoge houtwal gelegen.



▲ Monnikendreef met bomenrij en houtsingel



▲ Analyse landschapskamer



▲ Foto impressie landschapskamer



3.4. Groenstructuur en de relatie met De Heilige Driehoek

3.4.1. *Achtergrond*

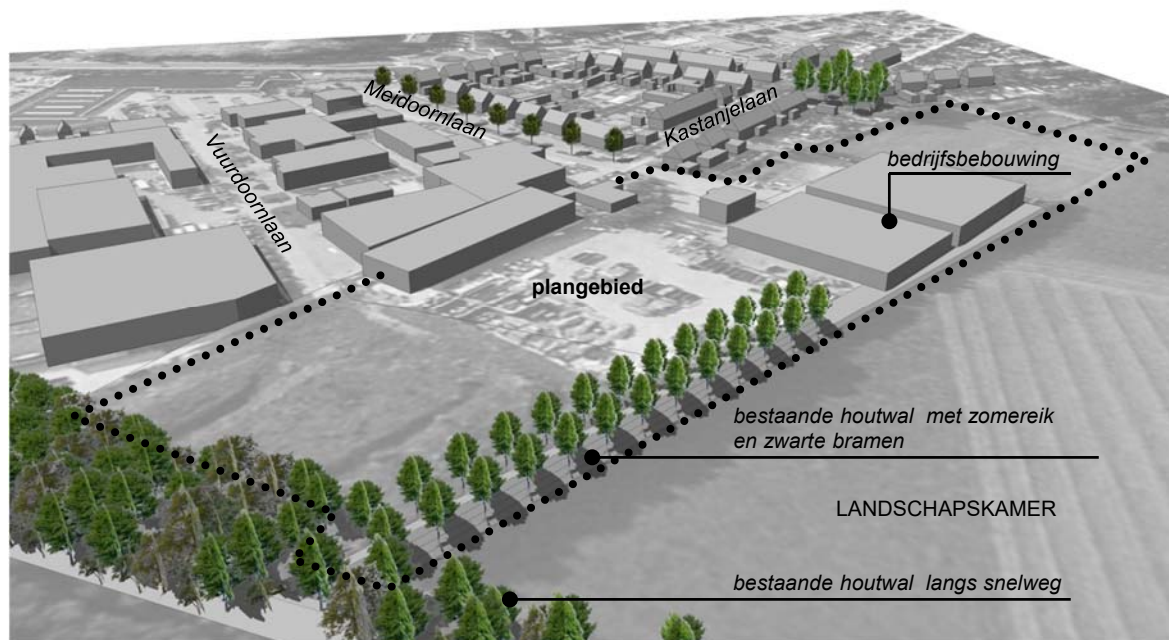
De Heilige Driehoek is een waardevol gebied langs de ooststrand van Oosterhout. Het markeert het laatste deel van het agrarische cultuurlandschap van de Leijsenakkers. De drie kloosters met hun landschapstuinen vormen hierin de kern, de historische parels. Maar ook de omgeving kent vele historische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, die naadloos één geheel vormen met de kloosters. Oude wegen, grachten en rulletjes, monumentale bomen, boerderijen, eeuwenoude bolle akkers en verspreid vele relictten zoals restanten van oude elzenhagen, een grenssteen en veldnamen als 't Helleke, geven allen een beeld van de geschiedenis van dit stadsrandgebied (zie literatuurlijst nr. 1).

Bovengenoemde kwaliteiten zijn de aanleiding geweest voor de aanvraag van de status Rijksbeschermd dorpsgezicht in september 2002. De definitieve aanwijzing werd verkregen in april 2006.

3.4.2. *Landschapskamer*

De Heilige Driehoek heeft verscheidene entrees aan de noord-, oost- en westzijde, maar een entree ten zuiden van Monnikendreef ontbreekt. De zuidelijke punt van de heilige driehoek kan dan ook worden gezien als een afgelegen en stille hoek van het Rijksbeschermd dorpsgezicht, een landschapskamer. Een van de oorzaken voor deze geïsoleerde ligging is de Rijksweg A27 die een grote barrière vormt tussen De Heilige Driehoek en het buitengebied.

De landschapskamer wordt aan drie zijden begrensd door groene barrières, zoals de hoge houtwal langs de Rijksweg A27, de bomenrijen langs de Monnikendreef en de erfafscheidingen van de kloosters en boerderijen in de vorm van houtsingels en hagen. Solitaire bomen in het veld benadrukken de maat en diepte van de landschapskamer. Ondermeer bij het bedrijventerrein aan de Meidoornlaan is een groene erfafscheiding slechts deels en slecht onderhouden aanwezig door een vrij uitgroeiende houtwal tegen de snelweg. De minder fraaie achterzijde van de bedrijfsgebouwen zijn een storend zicht vanuit de landschapskamer.



▲ Verhoogde ligging bedrijventerrein



▲ Foto impressie huidig aanzicht plangebied vanuit de Monnikendreef



▲ Huidige houtwal in de richting van de snelweg

3.4.3. Plangebied

Een landschappelijke inventarisatie geeft de volgende elementen die kenmerkend zijn voor de relatie tussen het plangebied en De Heilige Driehoek.

Fysieke ligging:

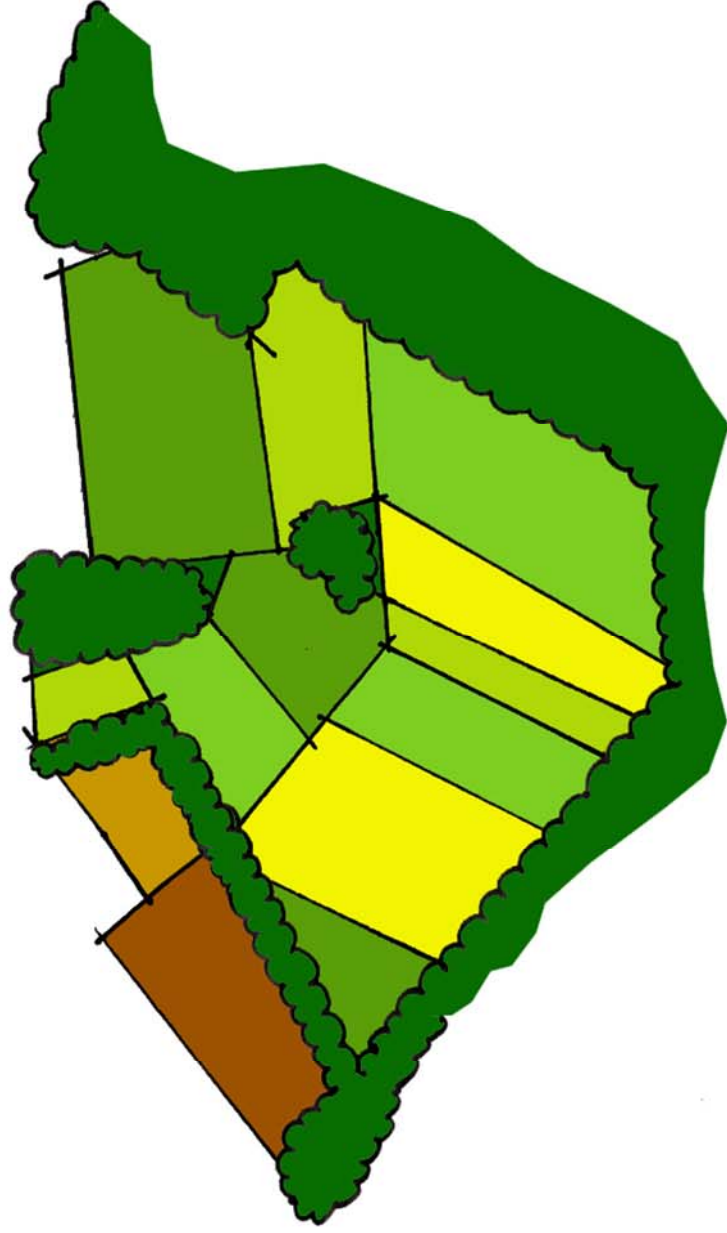
- het maaiveld van het bedrijventerrein is gemiddeld ca. 1 meter hoger gelegen dan het omringende agrarische landschap, dit hoogteverschil resulteert op zichzelf al in een grondwal op de erfgrans;
- als begrenzing tussen het bedrijventerrein en agrarisch landschap is deels een hoge houtwal met hakhoutbeplanting aangebracht;
 - hoogte houtwal ca.4 meter (gemeten vanaf het maaiveld agrarische landschap);
 - lengte houtwal 100 meter;
 - breedte houtwal 10 meter.
- Het plangebied en De Heilige Driehoek worden beiden gescheiden van de snelweg door een houtwal met een hoogte van ca. 4 meter, aflopend t.b.v. de afrit.

Groeiplaatsfactoren:

- fysisch geografische regio: hoge enkeerdgrond ontstaan door eeuwenlange ophoging van het gebied met plaggenmest op leemarm en zwak lemig zand;
- diepe grondwaterstanden: Grondwatertrap VI tot VII;
- de houtwal is opgebracht met matig fijn zand, bovenop de wal is de laag teelaarde 30 centimeter dik;
- gezien het uiterlijk van de bomen is de kwaliteit van de grond goed.

Sortiment bij aanplant bij de houtwal:

- overwegend Zomereik (*Quercus robur*) en een onderbegroeiing van Zwarte bramen (*Rubus fruticosus*)



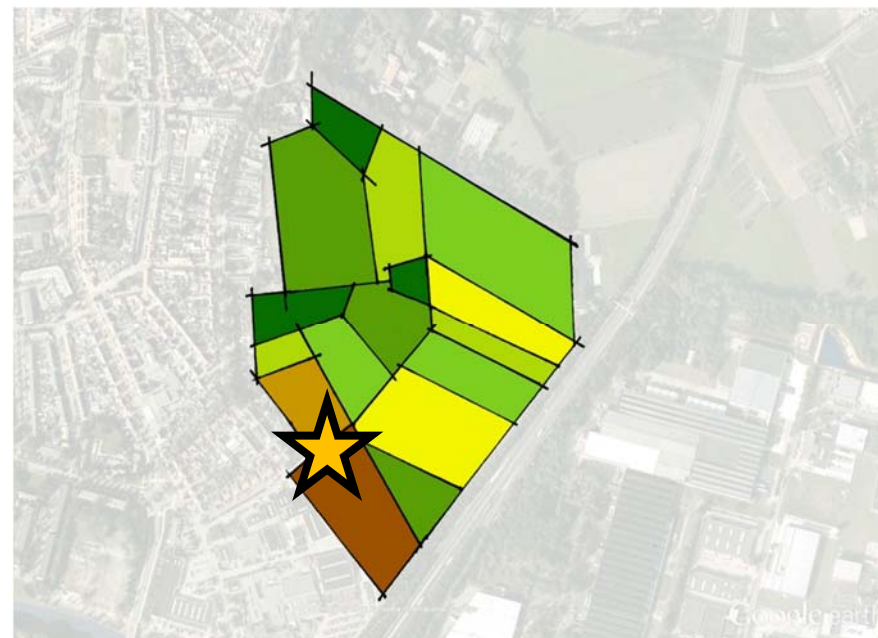
4.

Visie

In dit hoofdstuk wordt het ontwerp beschreven in woord en beeld. De relatie tussen het plangebied en De Heilige Driehoek, de bebouwings- en functionele structuur en de voorzieningen die benodigd zijn voor het verkeer en parkeren.



▲ Interne zoning in plangebied



▲ Visie interne zoning

4.1. Interne zonering

De ligging van het plangebied tussen drie zones, bedrijven, wonen en buitengebied, is aanleiding geweest om een interne zonering toe te passen. Een interne zonering die aansluit bij het gebiedskarakter van de aangrenzende zone.

Het noordelijke deel van het plangebied is zone I en is te typeren als de dubbelbestemming bedrijvigheid in een Rijksbeschermd dorpsgezicht en is gelegen naast de woonwijk. De bedrijfsactiviteiten dienen zodanig te zijn, dat overlast naar de woningen wordt voorkomen. Bovendien dient de uitstraling van de gebouwen qua schaal en geleding aan te sluiten bij de kleinschaligheid van de woningen en het kleinschalige karakter van de bebouwing in De Heilige Driehoek.

Het zuidelijke deel is zone II en is te typeren als bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Er is een ruimer pakket aan bedrijfsactiviteiten mogelijk dan in zone I, aangezien er sprake is van een minder directe relatie met de woningen en er geen dubbelbestemming geldt. De uitstraling van de gebouwen corresponderen qua schaal en geleding met de grootschalige bebouwing op het aangrenzende bedrijventerrein.

Voor beide zones geldt dat met de materialisering van de gebouwen rekening gehouden dient te worden met de zichtbaarheid vanuit De Heilige Driehoek.



▲ Huidige bestemmingsplan met geprojecteerde nieuwe bouwvlakken



▲ Referentiebeeld bedrijfsgebouw voor logistieke dienstverlening



▲ Referentiebeeld bedrijfsverzamelgebouw

4.2. Bebouwings- en functionele structuur

4.2.1. *Bebouwingstructuur*

Het naastgelegen bedrijventerrein is opgebouwd uit grote bouwblokken van een of twee bouwlagen met plat dak. In het nieuwe plangebied worden deze bouwmassa's gecontinueerd en de positie afgestemd op de stedenbouwkundige structuur.

Gezien de ligging van de bouwvlakken voor de gebouwen A en C ten opzichte van de woningen aan de Kastanjelaan wordt een maximale nokhoogte gehanteerd van 6,0 meter. Gebouw E is aangrenzend gelegen aan reeds bestaande bedrijfsgebouwen, waardoor ook hiervoor een maximale nokhoogte van 6,0 meter geldt. Bouwvlakken B en D grenzen niet aan een woonwijk of ander bedrijfsgebouw en vormen tevens een geluidsbuffer tussen de Rijksweg A27 en de kern van Oosterhout. Om die redenen is hier een nokhoogte van 8,0 meter toegestaan. Het continueren van de bebouwingsstructuur met plat dak wordt bereikt door de maximale goothoogte gelijk te stellen aan de nokhoogte.

4.2.2. *Functionele structuur*

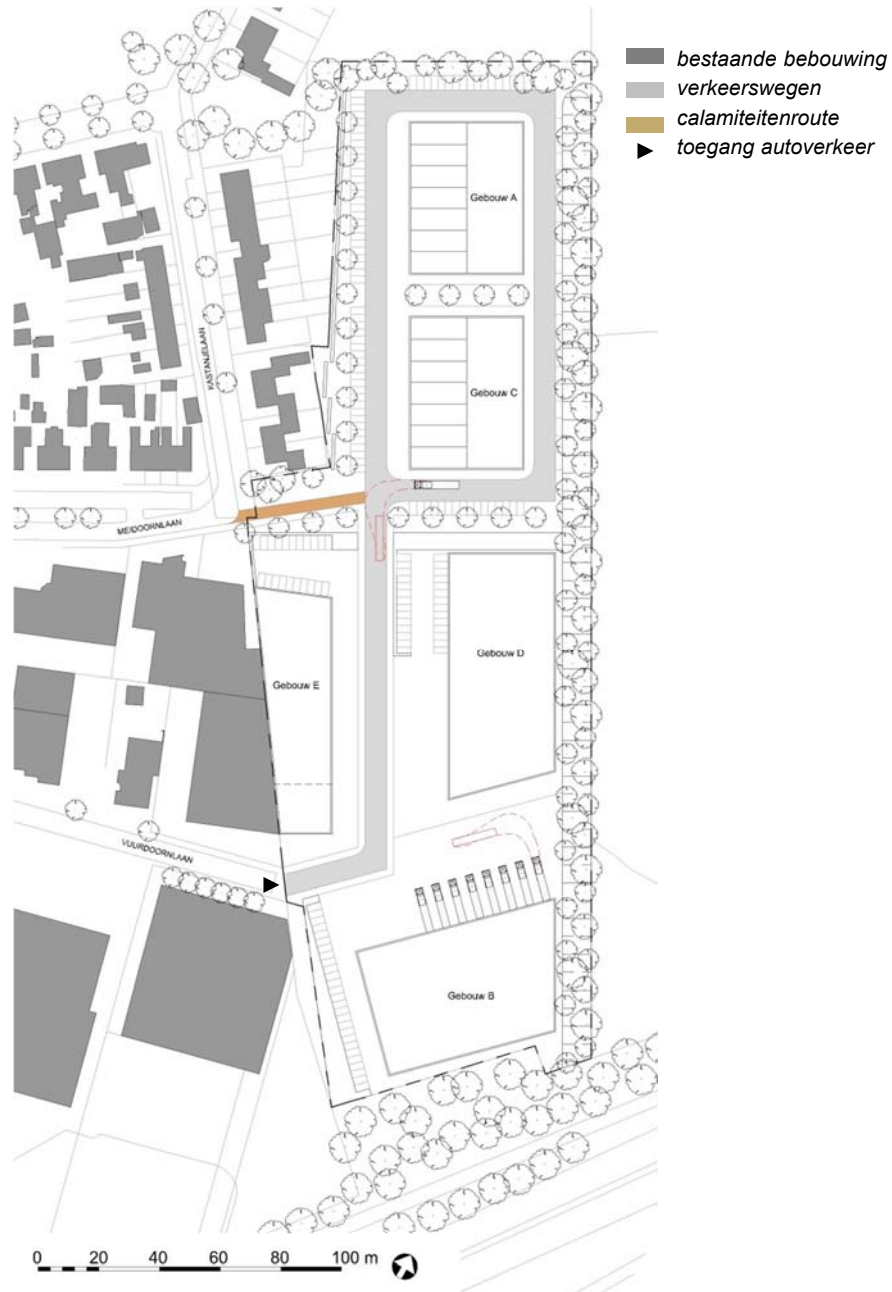
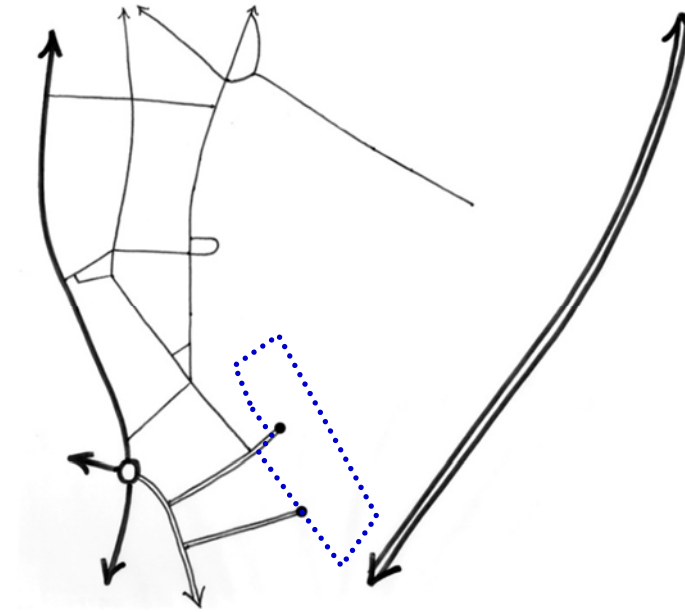
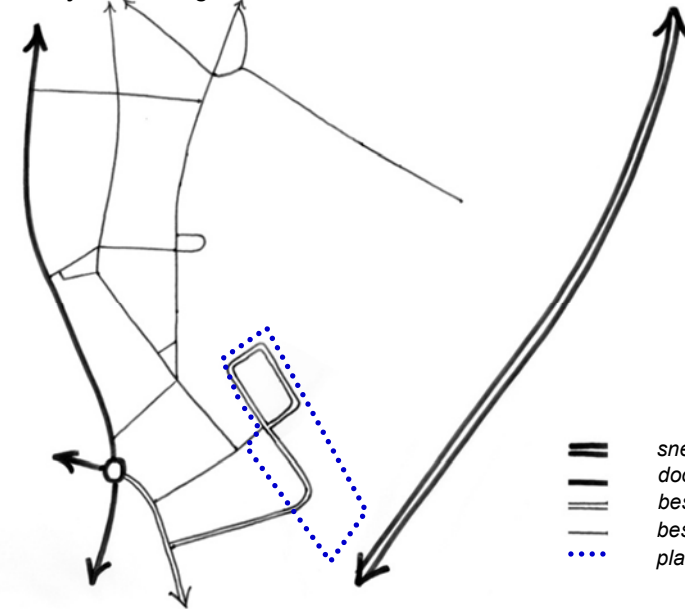
Alle activiteiten binnen het plangebied vallen onder de categorie bedrijfsdoeleinden. Niet toegestaan is een geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichting, een zelfstandige kantoorfunctie, detailhandels-, leisure-, sport, of recreatiebedrijf of automontagebedrijf.

De bouwblokken die direct uitkijken over de woningen aan de Kastanjelaan (zone I) moeten functioneel gericht zijn op kleinschaligheid. Gedacht wordt aan een bedrijfsverzamelgebouw eventueel in combinatie met een middelgroot bedrijf aan de oostzijde voor een eenduidige uitstraling richting De Heilige Driehoek.

Verder is er met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten sprake van een interne zonering. Hiermee moet overlast naar de naastgelegen woningen aan de Kastanjelaan worden vermeden.

Zone I: bestemming bedrijf (B), milieucategorie 1 of 2

Zone II: bestemming bedrijf-1 (B-1), milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2

▲ *Wegenstructuur in plangebied*▲ *Wijkontsluiting bestaand*▲ *Wijkontsluiting nieuw*

4.3. Infrastructuur

4.3.1. Wegenstructuur

Het bedrijventerrein krijgt één hoofdtoegang, gelegen aan de Vuurdoornlaan ten zuiden van het plangebied. Al het autoverkeer van het bedrijventerrein, inclusief het vrachtwagenverkeer, zal via de Vuurdoornlaan worden ontsloten.

Voor een efficiënte verkeersafwikkeling dient het plangebied zodanig te zijn ingericht dat doodlopende wegen worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is moet een keermogelijkheid in het openbare gebied worden voorzien. Gezien de gewenste kleinschalige bedrijvigheid voor bouwblokken die in zone I zijn gelegen, dienen de bouwblokken rondom ontsloten te worden en parkeervoorzieningen rondom gesitueerd te zijn.

In het verlengde van de Meidoornlaan wordt tevens een langzaamverkeersroute aangelegd voor fietsers en voetgangers. Deze verbinding moet zodanig worden uitgevoerd, dat het dienst kan doen als calamiteitenroute.

Het verbinden van het plangebied met de omringende infrastructuur moet tot uiting komen in de materialisering. Het type verharding voor de wegenstructuur en parkeerplaatsen binnen het plangebied dient afgestemd te worden op de klinkerverharding van de Vuurdoornlaan en Meidoornlaan, e.e.a. in overleg met de gemeente.



4.3.2. Parkeren

Een vergroting van het oppervlak bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot een vergroting van de parkeerdruk in de aangrenzende woonwijk. Het parkeren t.b.v. de functies in het plangebied moet plaatsvinden binnen het plangebied, volgens de door de gemeente Oosterhout te hanteren parkeernormen. Voor een arbeidsextensieve functie (zoals opslag- en transportbedrijven) is dit 0,90 parkeerplaats per 100 m² en voor arbeidsintensieve functies (zoals een werkplaats) is dit 2,8 parkeerplaats per 100 m².

Indien conform het plan wordt uitgegaan van deels arbeidsintensieve bedrijvigheid in zone I en arbeidsextensieve bedrijvigheid in zone II zijn er volgens de bovengenoemde normen in totaal 176 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerp zijn daarom 176 parkeerplaatsen opgenomen.

Het parkeren wordt overwegend op eigen terrein voorzien en is ingebed in het groen met hagen en bomen.

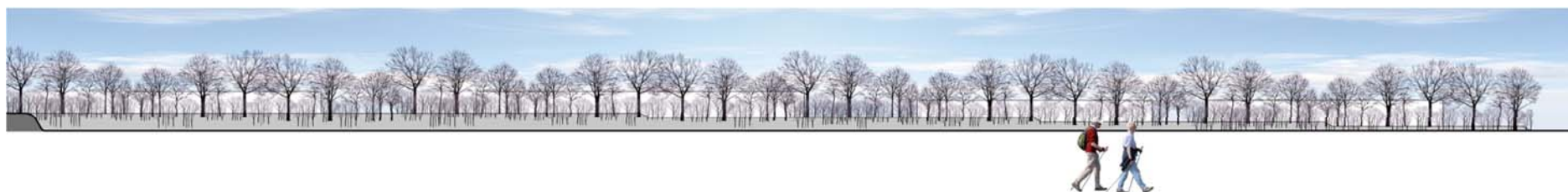
gebouw	BVO (m2)	functie	parkeernorm	BVO x parkeernorm	p.p. vereist
A	1.080	arbeidsextensief (bedrijfshal/opslag)	0,90	9,7	10
A	1.430	arbeidsintensief (bedrijfsverzamelgebouw)	2,80	40,0	40
B	2.900	arbeidsextensief (bedrijfshal/opslag en logistiek)	0,90	26,1	27
C	1.080	arbeidsextensief (bedrijfshal/opslag)	0,90	9,7	10
C	1.430	arbeidsintensief (bedrijfsverzamelgebouw)	2,80	40,0	40
D	3.075	arbeidsextensief (bedrijfshal/opslag en logistiek)	0,90	27,7	28
E	2.275	arbeidsextensief (bedrijfshal/opslag en logistiek)	0,90	20,5	21
Totaal					176



▲ Visie landschapskamer



▲ Aanzicht houtwal fase 1: tussentijds beeld



▲ Aanzicht houtwal fase 2: eindbeeld

4.4. Groenstructuur en de relatie met De Heilige Driehoek

4.4.1. Algemeen

Ontwikkeling van het plangebied moet leiden tot een kwalitatieve impuls van de identiteit en de beleving van het omringende landschap. Succes is afhankelijk van een juiste afstemming met het groenplan van De Heilige Driehoek.

4.4.2. Versterking van de landschapskamer

Om de identiteit van de landschapskamer te versterken, is De Heilige Driehoek gebaat bij een groene erfafscheiding bij aangrenzende zones waarop bebouwing is gelegen. Het plangebied is een van de aangrenzende zones.

Een groene erfafscheiding tussen het plangebied en De Heilige Driehoek wordt gerealiseerd door langs de volledige perceelgrens aan noordoostzijde de bestaande houtwal te verlengen. De huidige hoogte van 4 meter wordt over die volledige lengte afgebouwd tot het maaiveldniveau van het bedrijventerrein, de breedte van 10 meter blijft gehandhaafd. Aan de noordwestzijde van het plangebied gaat de houtwal over in een houtsingel en takt de groenstructuur aan op de beplanting aan de Eikenlaan / Kastanjelaan.

De keuze voor een houtwal en de geleidelijke overgang naar een houtsingel is drieledig:

- Er wordt op passende wijze aangesloten op de houtwal langs de Rijksweg A27, zoals ook in de huidige situatie het geval is.
- Er ontstaat een geleidelijke overgang tussen de hoge houtwal aan de rand van De Heilige Driehoek en de lagere houtwallen en houtsingels die in het gebied van De Heilige Driehoek zijn gelegen.
- De afname in de hoogte van de houtwal correspondeert met de afname in bebouwingshoogten binnen het plangebied. Zodoende wordt zowel het zicht op de hogere bedrijfsbebouwing (8,0 meter) als de lagere bedrijfsbebouwing (6,0 meter) belemmerd door de houtwal inclusief beplanting.

De functie van de houtwal is het geheel ontnemen van het zicht op bedrijfsbebouwing ten vanuit de landschapskamer van De Heilige Driehoek. De beplanting vervult daarnaast een ecologische functie en draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van De Heilige Driehoek.

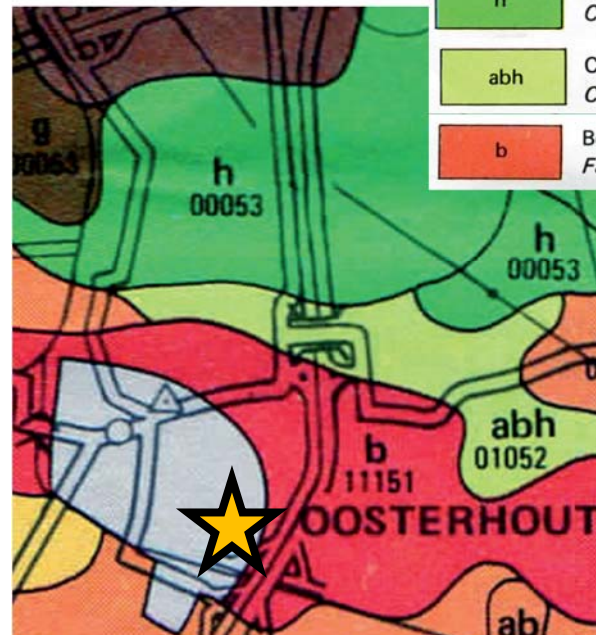
Doel van het beeldkwaliteitsplan is om de groene inpassing in zowel de eerste als tweede fase te waarborgen. Om dit te realiseren dient ter plaatse van de bestaande gebouwen tijdelijk een alternatieve groenvoorziening aangebracht te worden, zodat het zicht op de achterzijde van de bedrijfsbebouwing ook in de eerste fase wordt ontnomen (zie paragraaf 4.5 fasering).



▲ Zomereik



▲ Hulst en lijsterbes



▲ PNV-kaart De Heilige Driehoek

f	Essen-lepenbos <i>Fraxino-Ulmetum</i>
h	Vochtige Elzen-Essenbossen <i>Circaeo-Alnion</i>
abh	Complex <i>Complex</i>
b	Beuken-Eikenbos <i>Fago-Quercetum</i>



▲ Hazelaar



▲ Berk



▲ Wilde kamperfoelie



▲ Beuk

4.4.3. Beplantingsplan

De beplantingsvorm is houtwal. Deze beplantingsvorm kan de functie goed vervullen, mits het beheer zodanig is dat de beplanting goed gesloten blijft. In paragraaf 4.4 is het onderhoudsplan beschreven.

Het gebiedskarakter wordt versterkt door het toepassen van inheemse planten. De PNV (Potentieel-Natuurlijke Vegetatie) in het plangebied is de vegetatie die behoort tot het Beuken-Eikenbos (Fago Quercetum). Beuken-Eikenbos is kenmerkend voor droge tot matig vochtige zand- en leemgronden, die minder voedsel en basearm zijn. De volgende bomen en struiken behoren tot de vegetatie Beuken-Eikenbos en kunnen voor de houtwal en houtsingel worden gebruikt:

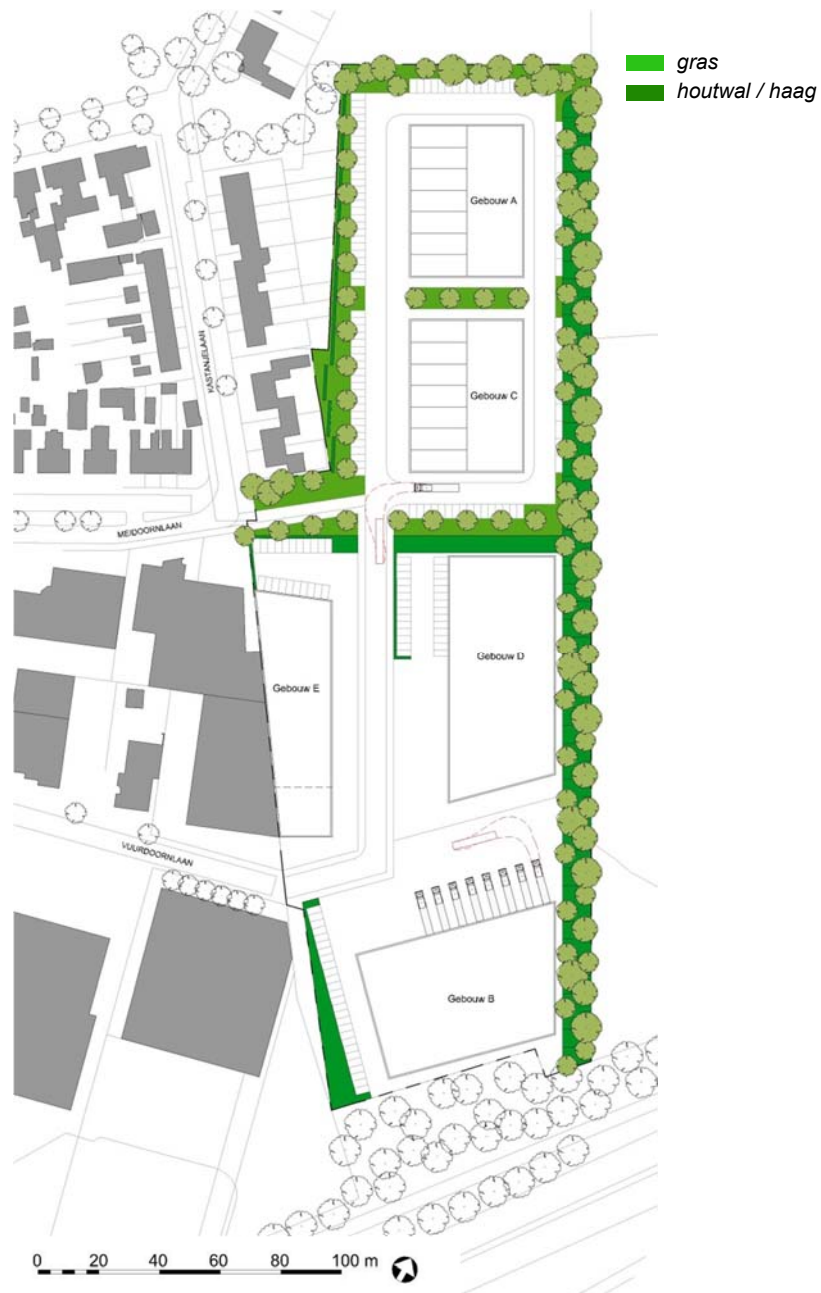
Bomen:

- zomereik (*Quercus robur*);
- beuk (*Fagus sylvatica*);
- ruwe en Zachte berk (*Betula pendula* en *pubescens*).

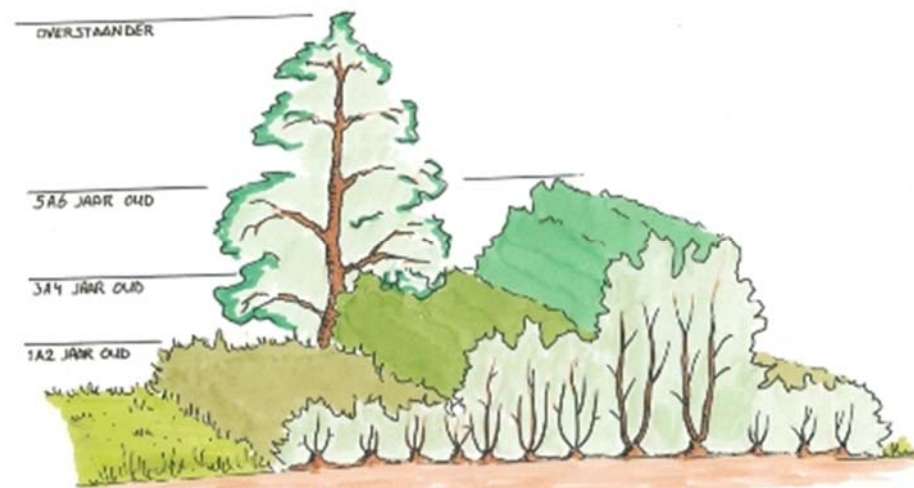
Struiken:

- wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*);
- hulst (*Ilex aquifolium*);
- hazelaar (*Corylus avellana*);
- amerikaans krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*);
- wilde kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*);
- klimop (*Hedera helix*).

De beplanting moet in een gemêleerde samenstelling van bomen en struiken worden aangebracht, waardoor de voor het gebied kenmerkende afwisseling in beplanting ontstaat. Bij de huidige houtwal dienen sommige bomen verwijderd te worden, zodat de resterende bomen de kans krijgen uit te groeien als volwaardige boom en nieuwe andere soorten kunnen worden ingeboet. Tevens dient de onderbegroeiing van bramen vervangen te worden door struiken uit bovenstaande lijst.



▲ Groenstructuur in plangebied



▲ Principe hakhoutbeheer



▲ Houtwal met hakhoutbeheer, diversiteit aan bomen en struiken

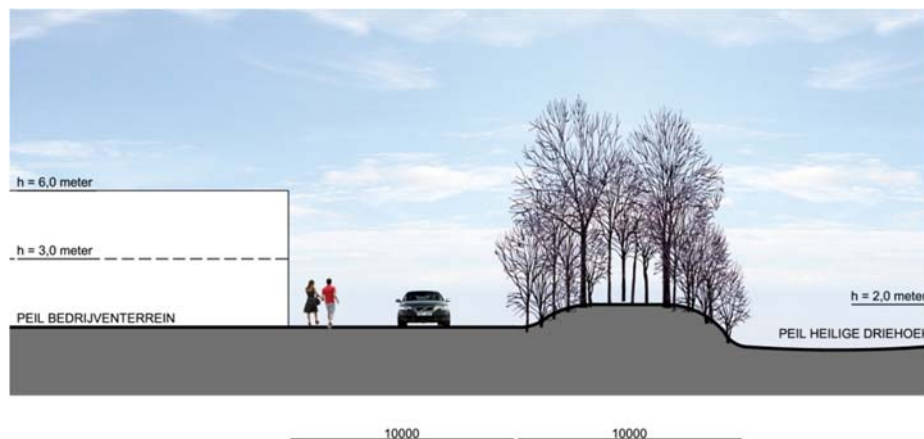
4.4.4. Onderhoudsplan beplanting

Als men na aanplant niets doet, ontstaat een wal met hoge bomen met een kruidenbegroeiing en hier en daar een struik. Dit beplantingsbeeld, dat men ook aantreft in de huidige situatie, ontstaat door de volgende natuurlijke processen:

- De jonge scheuten groeien vaak erg snel, omdat er een volledig ontwikkeld wortelstelsel aanwezig is. De beplanting sluit zich en is visueel dicht. Deze fase duurt, afhankelijk van sortiment, groeiplaats en plantafstand, circa 10 jaar. Omdat elke scheut zich als een aparte stam gedraagt, sterven door onderlinge concurrentie de zwakke scheuten af.
- Er ontstaan meerstammige bomen en struiken met hoog aangezette kronen, waarbij in de meeste gevallen de bomen winnen. In de stakenfase doen de struiken in eerste instantie mee. Onder de steeds breder wordende boom kronen zullen lichtminnende struiksoorten echter uiteindelijk als gevolg van lichtgebrek gaan kwijnen of afsterven. De buitenste rijen van deze struiken zullen in eerste instantie naar buiten buigen om meer licht op te vangen. Uiteindelijk zullen zij onder de laagbetakte, breed ontwikkelde kronen van de buitenste bomen ook te weinig licht krijgen, waardoor zij langzaam verdwijnen en de houtwal allerlei dieren aantrekt. De beplanting is transparant geworden.
- Schaduwminnende soorten als Ilex zullen zich over het algemeen goed ontwikkelen onder de boom kronen.

Het natuurlijke verloop is niet het beoogde eindbeeld. Om een ondoorzichtige, volgroeide houtwal, te krijgen, dient traditioneel hakhoutbeheer toegepast te worden. Het traditionele hakhoutbeheer van houtwallen was onder andere afgestemd op de oorspronkelijke functies zoals houtproductie. Ieder jaar werd een deel van de houtwal verjongd met uitzondering van enkele overstaanders. Hierbij werden (spontaan opgekomen) ongewenste soorten verwijderd. Hierbij werd afhankelijk van de houtsoorten en het gewenste eindproduct een cyclus van 6 tot 20 jaar aangehouden. Door deze wijze van beheer werden bepaalde bomen en struiken gedurende een of meer cycli bevoordeeld en min of meer van elkaar gescheiden. Door dit constante beheer bleven de houtwal en de soortensamenstelling intact, werden de functies vervuld en was er altijd voldoende dekking en nestgelegenheid over voor de fauna. Ook voor het huidige beheer geldt dat regelmatig en gefaseerd verjongen, d.m.v. afzetting, de enige manier is om de houtwallen in stand te houden, waardoor zij hun huidige functies kunnen blijven vervullen.

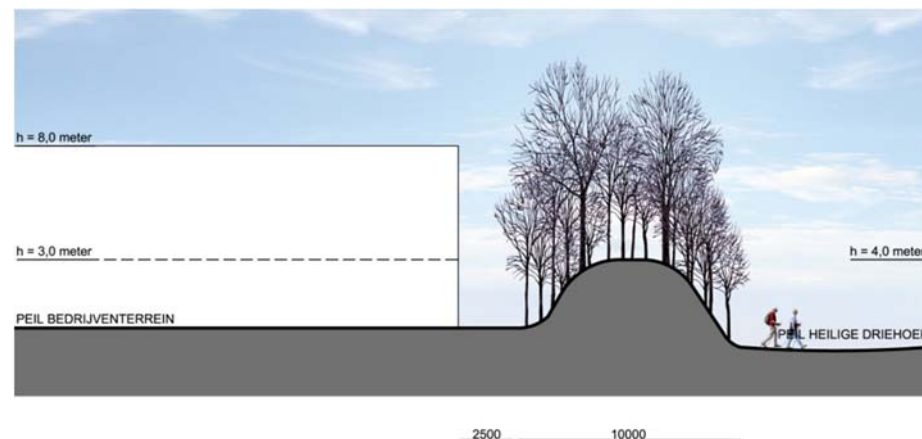
Tussen de bebouwing binnen het plangebied en de groene wal dient een strook aanwezig te zijn van minimaal 2,5 meter, zodat traditioneel houthakbeheer toegepast kan worden. De onderhoudsstrook hoeft niet verhard, maar wel vrij te zijn van obstakels.



▲ Dwarsdoorsnede houtwal t.p.v. bouwblok A



▲ Referentiebeeld natuurlijke gevelbekleding



▲ Dwarsdoorsnede houtwal t.p.v. bouwblok B



▲ Referentiebeeld begroeide gevel

4.4.5. Materialisering gebouwen

De nieuwbouw die boven de houtwal uitkomt, is (voornamelijk in de winterperiode) beeldbepalend voor De Heilige Driehoek. Voor de gevelbekleding van de noord-, oost- en zuidgevel geldt dat de materialisering moet voldoen aan het volgende criterium:

- Gesloten geveldelen (niet zijnde ramen en (garage)deuren), boven de 3,0 meter (hetgeen overeenkomt met de tweede bouwlaag) moeten voor 100% bestaan uit natuurlijke materialen of materialen die een natuurlijke uitstraling hebben.

Onder natuurlijke materialen wordt in ieder geval verstaan:

- hout;
- natuursteen;
- baksteen;
- begroeide gevel;

Onder materialen met een natuurlijke uitstraling wordt in ieder geval verstaan:

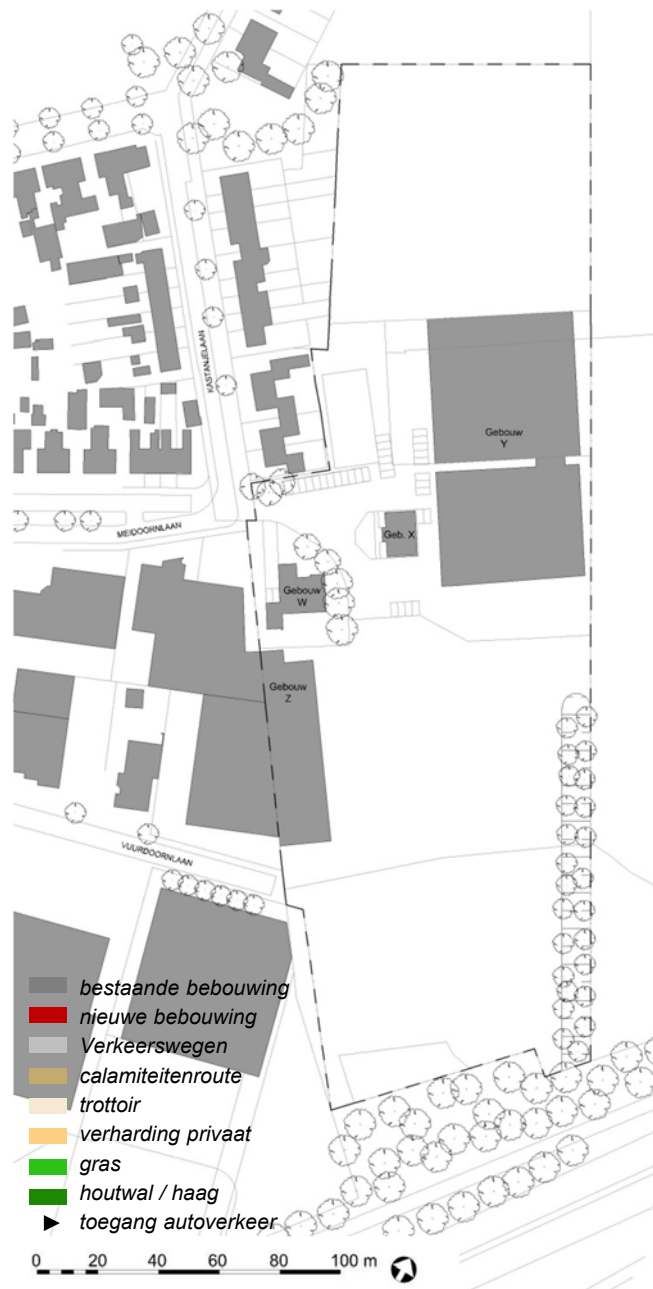
- beplating met houtprint;

4.4.6. Terreininrichting

De meerwaarde van de ruimtelijke ontwikkeling van dit plangebied ligt ondermeer in het saneren van de buitenopslag en het aanbrengen van een passende bodembedekking. De wegen, parkeerplaatsen en gebieden rondom bedrijfsgebouwen die benodigd zijn voor transport worden ingericht met klinkerbestrating, passend bij de Meidoornlaan en Vuurdoornlaan. De restruimte wordt ingezaaid met gras.

Langs de perceelgrens met de woningen aan de Kastanjelaan moet een groene afscheiding worden aangebracht in de vorm van een haag of begroeid hekwerk. De grens van de interne zonering wordt geaccentueerd met Meidoornbomen, die als lijnvormige groenstructuur het plangebied verbinden met de Meidoornlaan.

In het beeldkwaliteitsplan dient de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zowel in de eerste als tweede fase gewaarborgd te zijn. Gelijktijdig mag de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven in fase 1 niet belemmerd worden. Een deel van de bestaande bedrijfsactiviteiten is afhankelijk van de opslag van grondstoffen en materialen. Om beide uitgangspunten te bewerkstelligen wordt het terrein bestemd voor buitenopslag in fase 1 teruggebracht tot maximaal 5.000 m² en geldt er een opslaghoogte van maximaal 3 meter boven het maaiveld. In fase 2 dient de volledige bestaande buitenopslag gesaneerd te worden en wordt uitsluitend de reguliere / algemene opslag mogelijk gemaakt, zoals deze op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente Oosterhout is toegestaan.



▲ Plattegrond bestaande situatie



▲ Plattegrond fase 1



▲ Plattegrond fase 2

4.5. Fasering

Om de huidige situatie op korte termijn te verbeteren en het plan financieel haalbaar te maken, is in het beeldkwaliteitsplan een fasering ingecalculeerd.

De eerste fase bestaat uit het handhaven van de reeds bestaande bedrijfsbebouwing en het ontwikkelen van twee nieuwe bedrijfsgebouwen in het noorden en zuiden van het plangebied. De te handhaven bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uit de bedrijfswoning (W), het kantoor (X) de twee gekoppelde bedrijfshallen (Y) en de loods met overdekte opslag (Z). Met de realisatie van een nieuw gebouw (A) in het noorden verdwijnt een deel van het opslagterrein en wordt de bufferzone tussen de bedrijfsbebouwing en de achterzijde van de woningen ingericht met groen en parkeervoorzieningen. Met de realisatie van een gebouw (B) in het zuiden ontstaat een geluidsbuffer tussen de Rijksweg A27 en de rest van het plangebied.

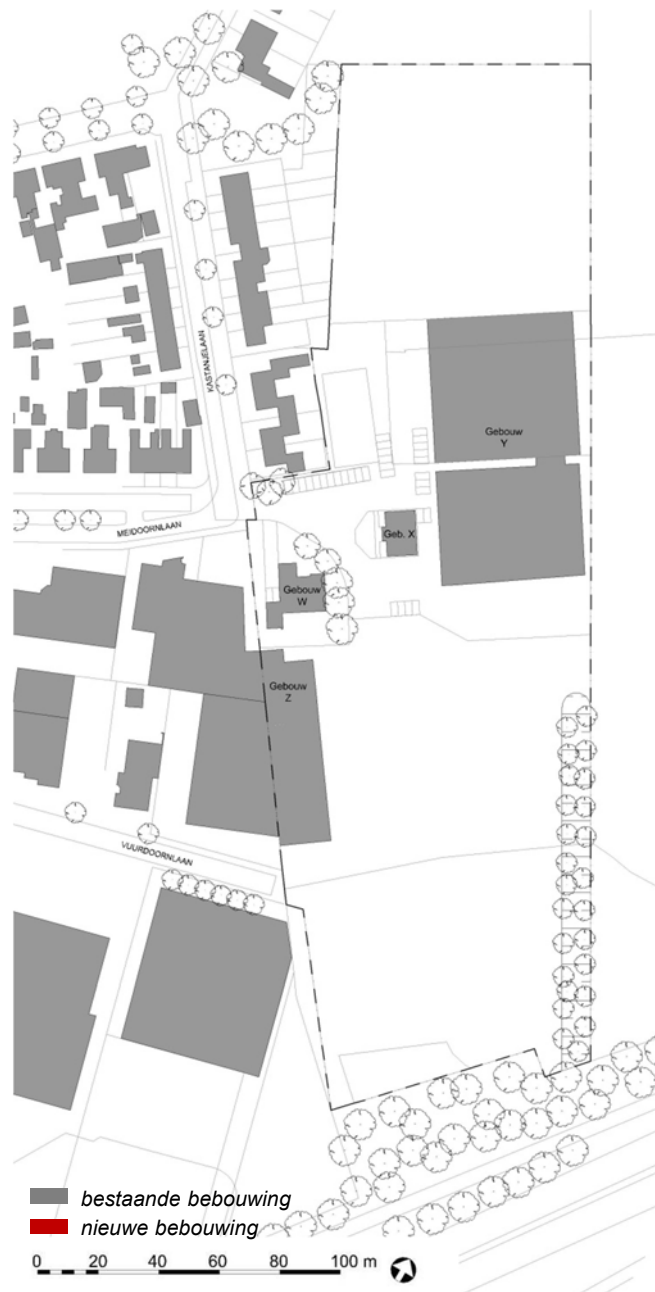
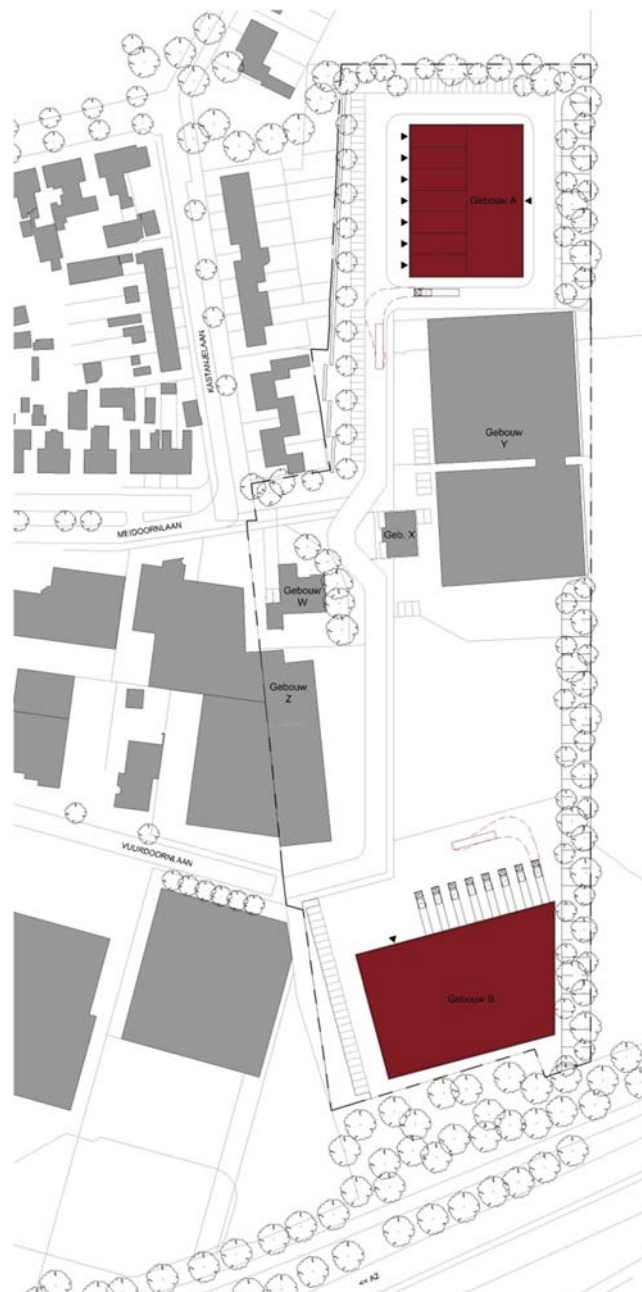
Bovendien wordt in de eerste fase ontsluiting voor autoverkeer via de Vuurdoornlaan mogelijk gemaakt. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden van de nieuwe bedrijfsbebouwing dient de nieuwe ontsluitingsweg aangelegd te worden. Na voltooiing van de nieuwe ontsluitingsweg is het voor autoverkeer niet meer toegestaan het plangebied te betreden of verlaten via de Meidoornlaan, m.u.v. bestemmingsverkeer voor de bestaande bedrijfswoning, waarvan de uitrit is gelegen aan de Meidoornlaan en in geval van calamiteiten.

Aan de noordoost en noordwestzijde worden de houtwal en houtsingel gerealiseerd daar waar mogelijk. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is dit fysiek onmogelijk. Ter compensatie wordt in de eerste fase een alternatieve groenstructuur aangebracht, houtwal in de trant van een begroeide gevelconstructie van gelijke hoogte met de achterliggende bebouwing. De gevelconstructie dient begroeid te worden met inheemse beplanting in gemêleerde samenstelling, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de permanente landschappelijke inpassing, zoals wilde kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) en klimop (*Hedera helix*). De tijdelijke gevelconstructie moet worden gehandhaafd, totdat wordt aangevangen met de tweede fase.

In de tweede fase wordt de bestaande bebouwing (W, X, Y en Z) gesloopt en de resterende infrastructuur inclusief parkeerplaatsen aangelegd, zodat in willekeurige volgorde de overige nieuwbouw (C, D en E) kan worden gerealiseerd. Tevens wordt de houtwal voltooid en ontstaat het beoogde eindbeeld.

5. ■ Eindbeeld

Dit hoofdstuk wordt het eindbeeld gepresenteerd. Met deze concrete invulling wordt vorm gegeven aan de ruimtelijke hoofdstructuur en een beeld gegeven van de mogelijkheden.

▲ *Bebouwing bestaand*▲ *Bebouwing fase 1*▲ *Bebouwing fase 2*

5.1. Eindresultaat bebouwing

5.1.1. *Bebouwingstructuur*

De korrelgrootte van de bouwblokken in het plangebied past bij het aangrenzende bedrijventerrein. De uitstraling van de bouwblokken in zone I zijn qua schaal en gevelindeling kleinschaliger dan in zone II, in verband met de relatie tot de woningen aan de Kastanjelaan en de dubbelbestemming bedrijven / beschermd dorpsgezicht. De positionering van de gebouwen is afgestemd op het handhaven van de oost-west verbindingen uit de Vuurdoornlaan en de Meidoornlaan, zodat eventuele fysieke of visuele verbindingen tussen De Heilige Driehoek en de kern Oosterhout in de toekomst gerealiseerd kunnen worden.

Tevens is het met deze positionering mogelijk om het plan gefaseerd te ontwikkelen. Gebouw A en B kunnen onafhankelijk van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en geven financiële draagkracht voor realisatie van de groenstructuren.

De bebouwingshoogte voor de gebouwen A en C bedragen 6,0 meter in verband met ligging ten opzichte van de woningen aan de Kastanjelaan, die van gebouw E 6,0 meter vanwege de belendende bebouwing en die van de gebouwen B en D 8,0 meter gelijkwaardig aan de toegestane bebouwingshoogte van het aangrenzende bedrijventerrein.

5.1.2. *Functionele structuur*

Conform de (milieu)zonering uit de analyse zijn voor de verschillende gebouwen de volgende bedrijfsactiviteiten toegestaan:

Gebouw A: milieucategorie 1 of 2

Gebouw B: milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2

Gebouw C: milieucategorie 1 of 2

Gebouw D: milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2

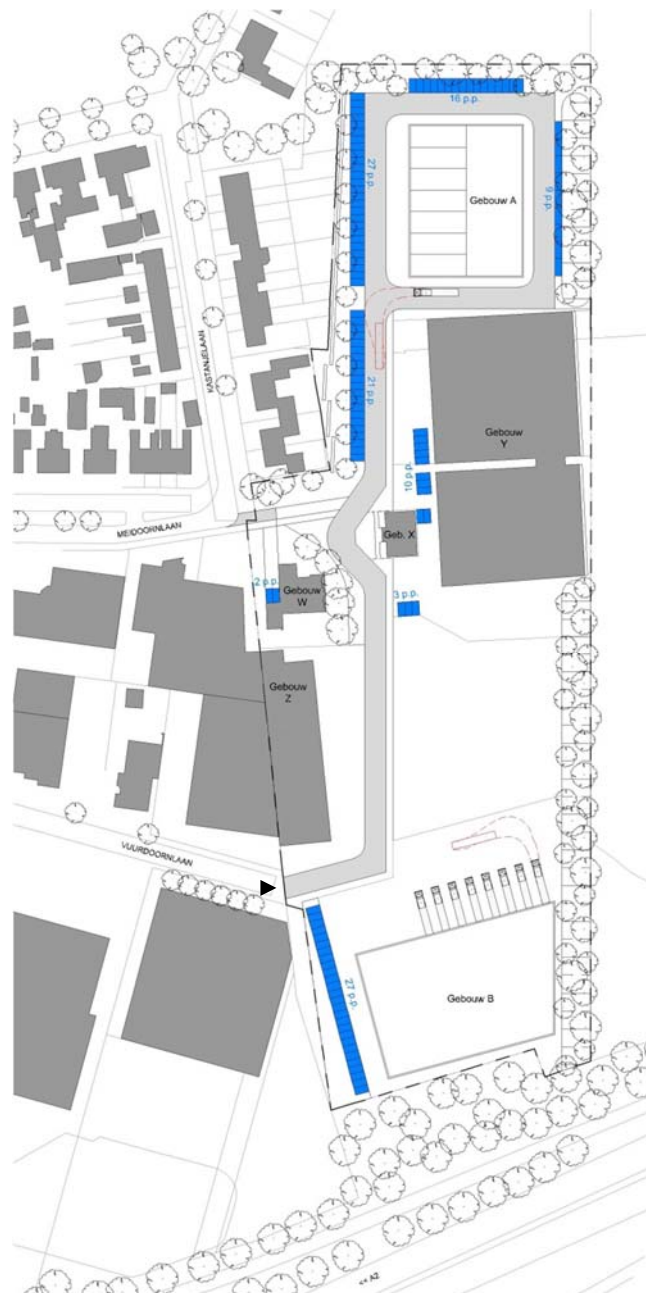
Gebouw E: milieucategorie 1, 2 of 3, mits het qua aard en invloed gelijk is aan maximaal categorie 2

Bouwdelen B en D zijn zodanig gepositioneerd dat ze geschikt zijn voor logistieke dienstverlening.

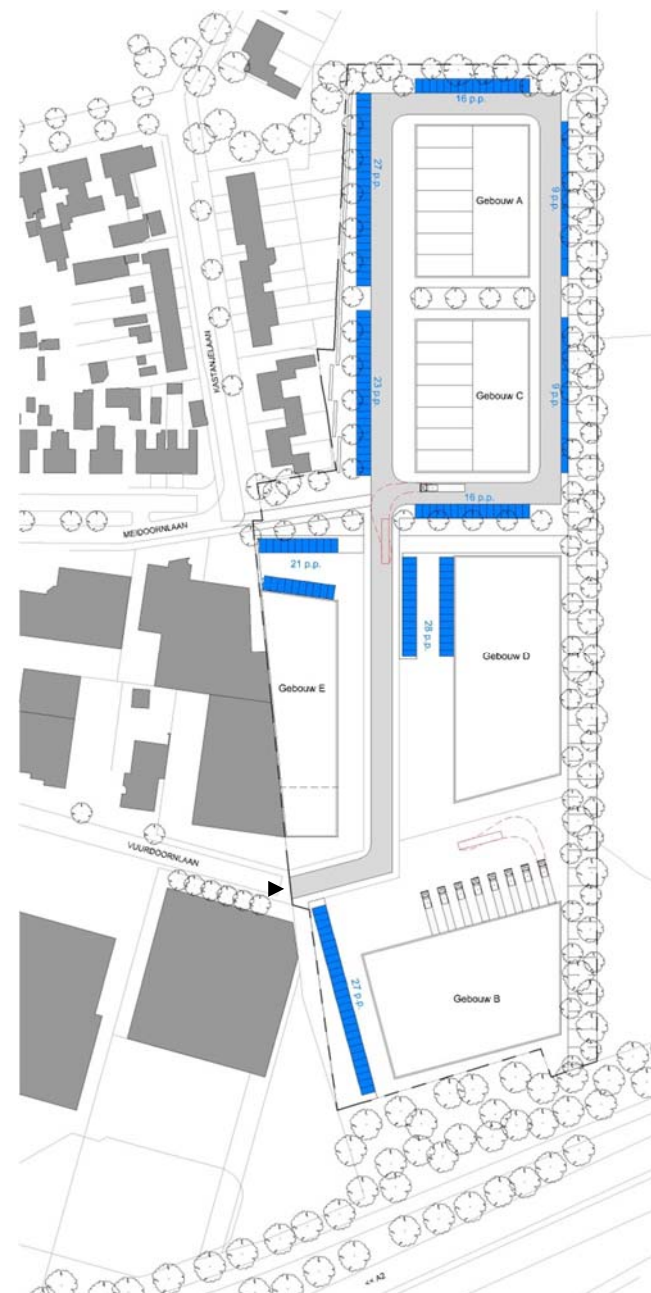
Pleinvormige ruimtes geven mogelijkheden tot het stallen en manoeuvreren van vrachtwagens en opleggers.



▲ Verkeer en parkeren bestaand



▲ Verkeer en parkeren fase 1



▲ Verkeer en parkeren fase 2

5.2. Eindresultaat infrastructuur

5.2.1. Wegenstructuur

De wegenstructuur van het plangebied vormt de eindlus van de Vuurdoornlaan. Door al het autoverkeer te ontsluiten via de Vuurdoornlaan wordt de Meidoornlaan met de aangrenzende woningen in beide fases ontzien qua fysieke en geluidsbelasting. Het type bestrating van de Vuurdoornlaan wordt doorgelegd in het plangebied.

De bebouwing in zone I is rondom ontsloten in verband met de kleinschaligheid van de bestemmingen. De bebouwing in zone II grenst met de achterzijde aan de houtwal of naastgelegen bedrijventerrein en sluit alleen met de voor- of zijgevel aan de straat.

5.2.2. Parkeren

In de huidige situatie is er voor de bestaande functies een tekort van 14 parkeerplaatsen. Dit historisch tekort hoeft in principe niet in het plan te worden opgelost, maar mag zeker niet verslechteren. In fase 1 worden voor alle nieuwe gebouwen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt het tekort van de bestaande bedrijven teruggebracht tot 10 parkeerplaatsen. In de eindsituatie worden in totaal 176 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm en is de parkeerbalans in evenwicht.

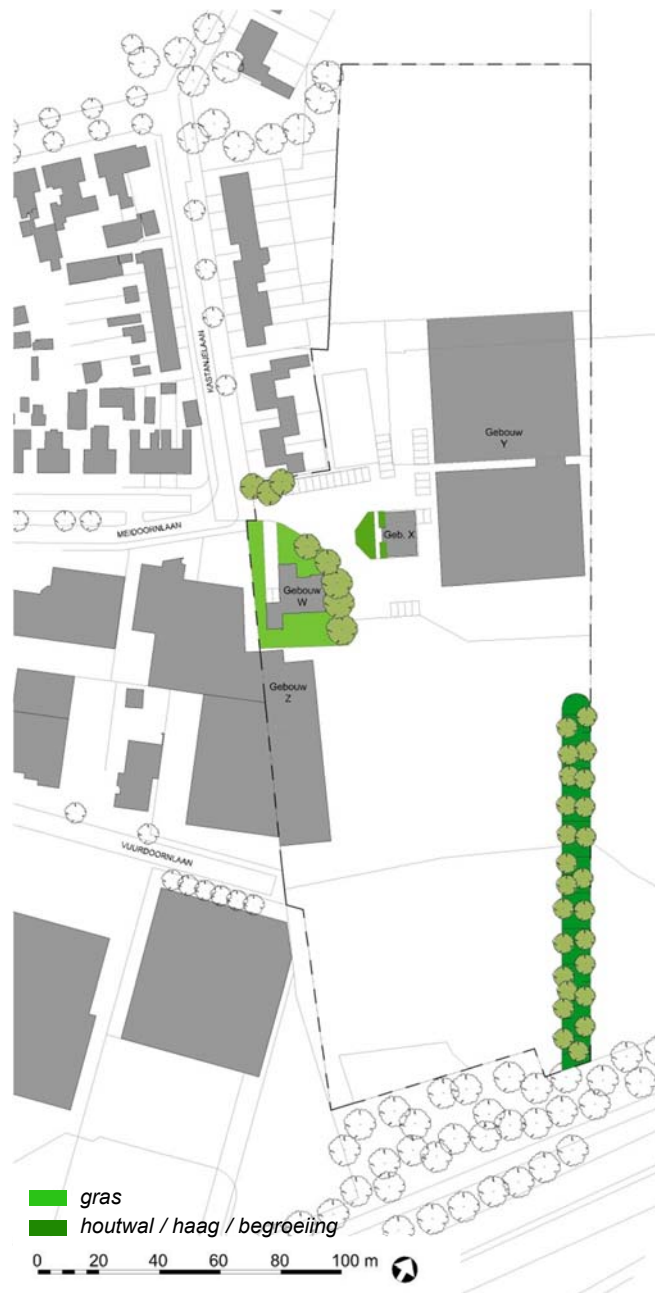
Het aantal bestaande parkeerplaatsen is een inschatting, aangezien de parkeerplaatsen in de huidige situatie niet allemaal visueel als parkeerplaats zijn aangeduid. Echter, de bedrijfspercelen zijn grotendeels verhard en worden deels gebruikt als parkeerplaats.

Om de lijnvormige structuren van de houtwal en bomenrijen te benadrukken is er zoveel mogelijk gekozen voor parkeren (haaks of parallel) aan de straat.

PARKEERBEHOEFTE					BESTAAND		FASE 1		FASE 2	
Gebouw	BVO (m2)	functie	norm ¹	BVO x norm	p.p. vereist	p.p. aanwezig ²	p.p. vereist	p.p. aanwezig	p.p. vereist	p.p. aanwezig
W	306	bestaande bedrijfswoning	1,9	-	2	2	2	2	-	-
X	248	bestaand kantoor (zonder balie)	2,0	5,0	5	16	5	16	-	-
Y	4.500	bestaande bedrijfshallen	0,9	40,5	41	16	41	18	-	-
Z	1.185	bestaande loods	0,0	0,0	0	0	0	0	-	-
A	1.080	arbeidsextensief (bedrijfsbal/opslag)	0,9	9,7	-	-	10	-	10	-
A	1.430	arbeidsintensief (bedrijfsverzamelgebouw)	2,8	40,0	-	-	40	52	40	52
B	2.900	arbeidsextensief (bedrijfsbal/opslag en logistiek)	0,9	26,1	-	-	27	27	27	27
C	1.080	arbeidsextensief (bedrijfsbal/opslag)	0,9	9,7	-	-	-	-	10	-
C	1.430	arbeidsintensief (bedrijfsverzamelgebouw)	2,8	40,0	-	-	-	-	40	48
D	3.075	arbeidsextensief (bedrijfsbal/opslag en logistiek)	0,9	27,7	-	-	-	-	28	28
E	2.275	arbeidsextensief (bedrijfsbal/opslag en logistiek)	0,9	20,5	-	-	-	-	21	21
Totaal					48	34	125	115	176	176

¹ conform parkeerbeleid gemeente Oosterhout 'Stilstaan in de toekomst', d.d. 15 december 2009

² op basis van visuele inspectie



▲ Groenstructuur bestaand



▲ Groenstructuur fase 1



▲ Groenstructuur fase 2

5.3. Eindresultaat groenstructuur

5.3.1. Algemeen

De groenstructuur en inrichting van het openbare gebied zijn dusdanig ingericht dat het de identiteit van De Heilige Driehoek verstrekt en tevens de beleving optimaliseert.

5.3.2. Groene erfafscheiding

Met een groene erfafscheiding krijgt de landschapskamer in De Heilige Driehoek een duidelijke groene begrenzing en wordt het zicht op de bedrijfsgebouwen volledig ontnomen. Een groene erfafscheiding tussen het plangebied en De Heilige Driehoek wordt gerealiseerd door langs de volledige perceelgrens aan noordoostzijde een afbouwende houtwal aan te brengen. Aan de noordwestzijde van het plangebied gaat de houtwal over in een houtsingel en takt de groenstructuur aan op de beplanting aan de Eikenlaan / Kastanjelaan.

Gezien de beschikbare ruimte tussen de bestaande bebouwing en de perceelgrens, kan in de eerste fase van het beeldkwaliteitsplan plaatselijk geen houtwal worden aangebracht. Als alternatief wordt tegen de oostgevel een nieuwe gevel geplaatst met natuurlijke begroeiing. Deze tijdelijke groene erfafscheiding komt in de tweede fase te vervallen waardoor de houtwal voltooid kan worden.

5.3.3. Inrichting

De wegen, parkeerplaatsen en gebieden rondom bedrijfsgebouwen die benodigd zijn voor transport worden ingericht met klinkerbestrating, passend bij de Meidoornlaan en Vuurdoornlaan. De restruimte wordt bezaaid met gras.

Langs de perceelgrens met de woningen aan de Kastanjelaan wordt een groene afscheiding aangebracht in de vorm van een haag of begroeid hekwerk. De grens van de interne zonering wordt geaccentueerd met Meidoornbomen, die als lijnvormige groenstructuur het plangebied verbinden met de Meidoornlaan.

Om de bestaande bedrijfsactiviteiten in de eerste fase te kunnen handhaven, wordt het terrein bestemd voor buitenopslag in fase 1 teruggebracht tot maximaal 5.000 m² en geldt er een opslaghoogte van maximaal 3 meter boven het maaiveld. In fase 2 dient de volledige bestaande buitenopslag gesaneerd te worden en wordt uitsluitend de reguliere / algemene opslag mogelijk gemaakt, zoals deze op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente Oosterhout is toegestaan.

5.4. Eindresultaat 3D visualisatie

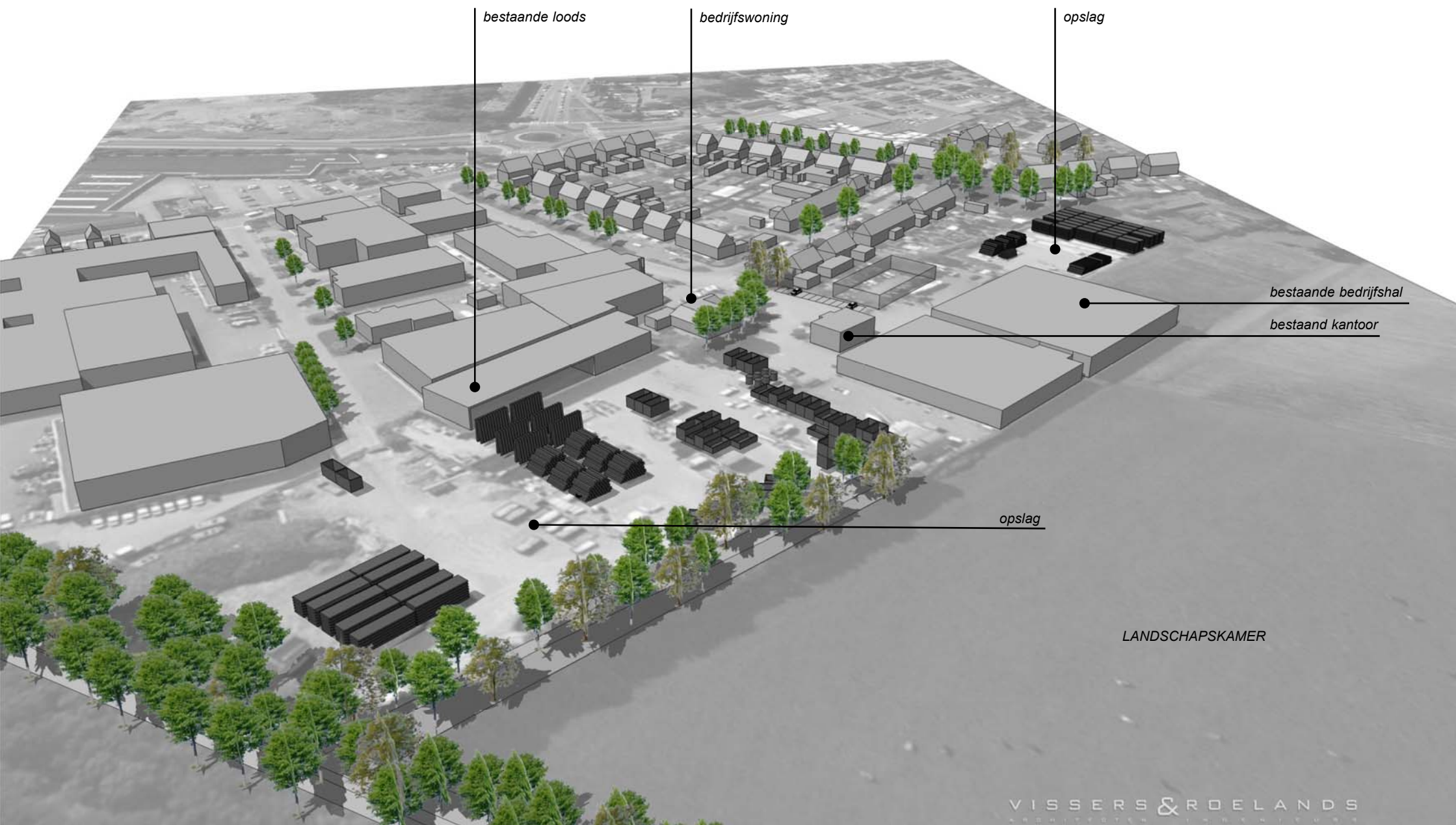
5.4.1. Fase 1

In de eerste fase is een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd die aansluit op de Vuurdoornlaan. De Meidoornlaan is hierdoor volledig ontlast van bedrijfsverkeer uit het plangebied. De verlengde en opgehoogde houtwal ontnemt het zicht vanuit De Heilige Driehoek op de nieuwbouw. De bestaande bouw wordt voorzien van een tijdelijk groene gevel van gelijke hoogte als de bebouwing. Tussen de nieuwbouw en de aangrenzende woonwijk wordt een groenstructuur van bomen en hagen aangebracht. De nieuwe groene omzoming van het plangebied geeft de scheiding aan tussen de verschillende bebouwingskorrels, bestemmingen van de zones en kern van Oosterhout met het buitengebied.

5.4.2. Fase 2

In de tweede fase vormen de bouwblokken, wegenstructuur, inrichting van het openbare gebied en groenstructuren binnen het plangebied één geheel. Daarbij is er een passende aansluiting ontstaan met het beschermde dorpsgezicht De Heilige Driehoek, de aangrenzende woonwijk en het naastgelegen bedrijventerrein, door het aanbrengen van duidelijke verbindingen, zones en barrières.

▼ *Perspectief zuidoost bestaande situatie*



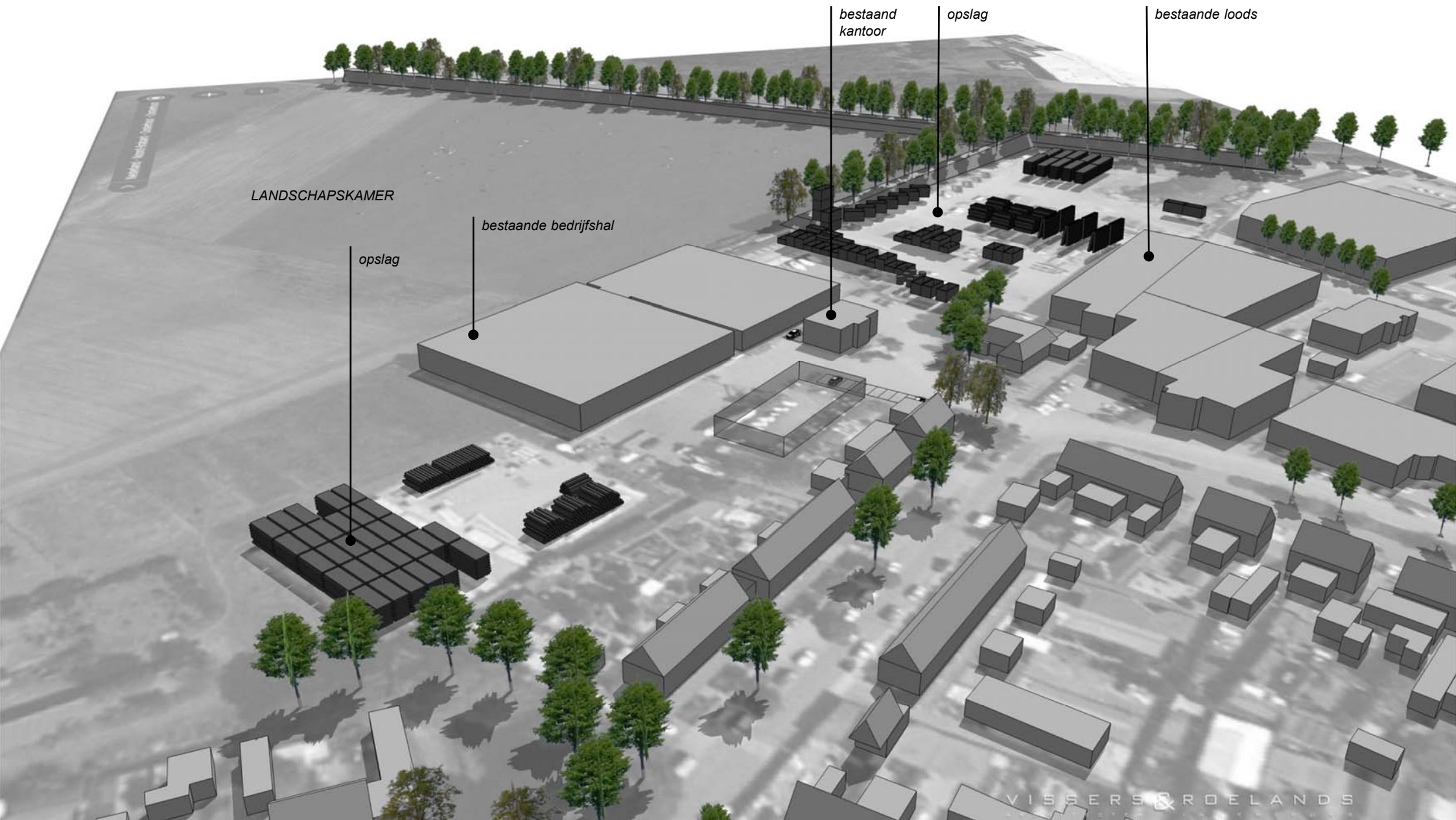
▼ *Perspectief zuidoost fase 1*



▼ *Perspectief zuidoost fase 2*



▼ *Perspectief zuidoost bestaande situatie*



▼ *Perspectief noordwest fase 1*



▼ *Perspectief noordwest fase 2*



▼ 3D visualisatie Meidoornlaan



Literatuur en Bronnen

- 1 Dijk van, P.F.M. (juni 2008). *Groenplan voor de heilige driehoek*. Oosterhout: Van Dijk Advies.
- 2 *Bestemmingsplan Leijzenakkers* (vastgesteld 14 juni 2009). Gemeente Oosterhout.
- 3 *Ontwikkelings- en beheersvisie Heilige Driehoek* (2004). Gemeente Oosterhout.
- 4 *Stilstaan in de toekomst* (15 december 2009). Gemeente Oosterhout.
- 5 Brief gemeente Oosterhout, principeverz. mogelijkheden herontwikkeling Meidoornlaan, 8 maart 2011
- 6 Brief gemeente Oosterhout, principeverz. herontwikkeling Meidoornlaan 50, 30 november 2011
- 7 <http://maps.google.nl>

Colofon

Dit Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in opdracht van Heezen Verhuur CS te Eindhoven

Samenstelling en redactie

Ir. K.G.M. Vissers

Ir. J.C.S. Roelands

Uitgave

Vissers & Roelands architecten & ingenieurs

Postbus 8532

5605 KM Eindhoven

t. 040 2692233

f. 040 2692034

e. info@vissersroelands.nl

www.vissersroelands.nl

Landschappelijke analyse en visie:

In samenwerking met Buro GruytersKnoeff

Opaal 27

5629 HP Eindhoven

t. 06-49647879

e. info@burogk.nl

www.burogk.nl

