

# Stedenbouwkundig advies Beter Bed Uden

## Gemeente Maashorst

datum: 26 februari 2024

projectmedewerker: Buro SRO | [REDACTED]

t.a.v.: Beter Bed Uden | Juliet Oss B S.à.r.l.

### 1. Aanleiding

Voor het perceel aan de Linie 27 in Volkel bestaat het voornemen het huidige bedrijfspand van Beter Bed Uden volledig te vernieuwen. Daarbij gaat het zowel om een warehouse als om een nieuw (hoofd)kantoor. Hiervoor zijn inmiddels plannen opgesteld en ingediend bij de gemeente Maashorst. De beoogde uitbreiding en ruimtelijke ingrepen zijn door welstand akkoord bevonden, echter heeft de gemeentelijk stedenbouwkundige negatief op de plannen geadviseerd.

De initiatiefnemer heeft Buro SRO gevraagd om op basis van de reactie van de gemeente een advies uit te brengen waarin de suggesties van de gemeente zijn meegenomen en stedenbouwkundig er sprake is van een verantwoorde inpassing. Met deze notitie voorzien we in dit advies.

#### Leeswijzer

Deze notitie vangt aan met een korte weergave van de inhoudelijke reactie van de gemeente Maashorst. Vervolgens wordt een korte beschrijving van de stedenbouwkundige context van de locatie en haar directe omgeving gegeven. Daarna wordt het planvoornemen beschreven en gaan we in op de reactie en de suggesties vanuit de afdeling stedenbouw van de gemeente Maashorst. We eindigen deze notitie met een gemotiveerd planvoornemen vanuit stedenbouwkundig oogpunt hoe tot een verantwoorde inpassing kan worden gekomen binnen de omschreven context.

### 2. Stedenbouwkundige opmerkingen gemeente

De gemeente Maashorst heeft op 15 december 2023 schriftelijk gereageerd op de uitbreiding en inpassing van Beter bed. In deze reactie wordt aangegeven dat er met name aan de zuidzijde van het plangebied een opgave ligt om het geheel stedenbouwkundig aan te passen op de onderstaande punten:

- De inventarisatie mist wat er in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig is. De relatie tussen het ontwerp en haar omgeving mist hierdoor. Een optimale inpassing van de uitbreiding van Beter Bed in haar omgeving is voor de gemeente belangrijk, zeker ook vanwege de schaal van deze uitbreiding ten opzichte van de omgeving.
- De schaalgrootte en gevellengte van het gebouw van Beter Bed na uitbreiding is een forse schaalsprong ten opzichte van de verkaveling. Vanuit een vergelijkbare impact op ruimtelijke structuur en het beeld (vanaf de Rondweg) zou de landschappelijke zone moeten toenemen ten opzichte van de westelijke structuur, om de schaal van het gebouw te verzachten.

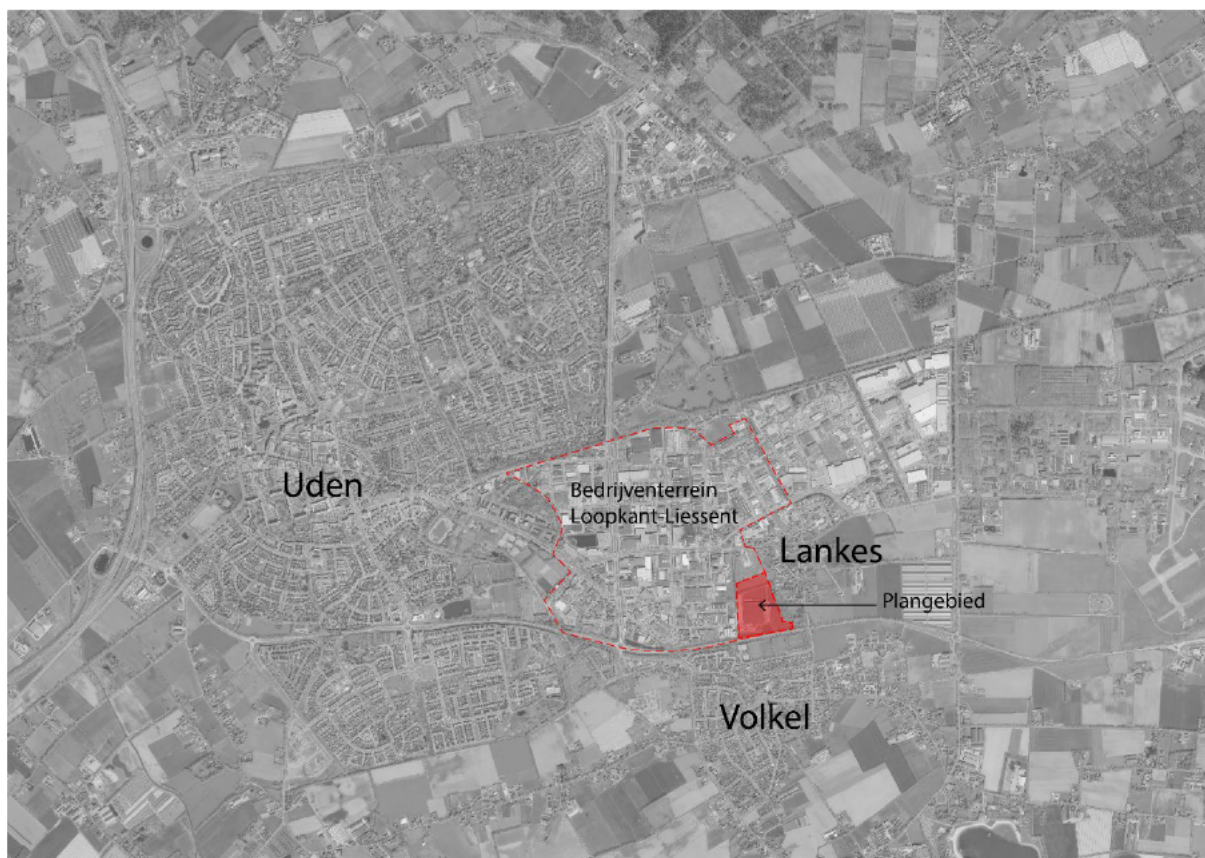
- Streven voor de planontwikkeling van Beter Bed is om aansluiting te zoeken bij de situatie ten westen van het plangebied, ondanks verschillen in schaalgrootte van het gebouw van Beter Bed. Deze schaal-sprong dient in de inpassingsopgave een passend antwoord te krijgen. Waarbij de ontwerp-opgave in eerste instantie zo veel mogelijk op stedenbouwkundig niveau -dus op massa en situering- moet worden benaderd, en (architectonische) vormgeving van het gebouw hieraan ondersteunend kan zijn.
- Vanwege de grote lengte van de gevel van het DC -en de kleinschalige, gevarieerde gevelaanzichten in de bestaande structuur- is een schaalverkleinende gevelopzet nodig ten opzichte van het voorstel vanuit Beter Bed voor een rechte gevel. Hieronder is de schaalverkleining gevisualiseerd in 4 sprongen een voorstel (niet geaccordeerd door Beter Bed).

### 3. Stedenbouwkundige context

#### 3.1. Ligging

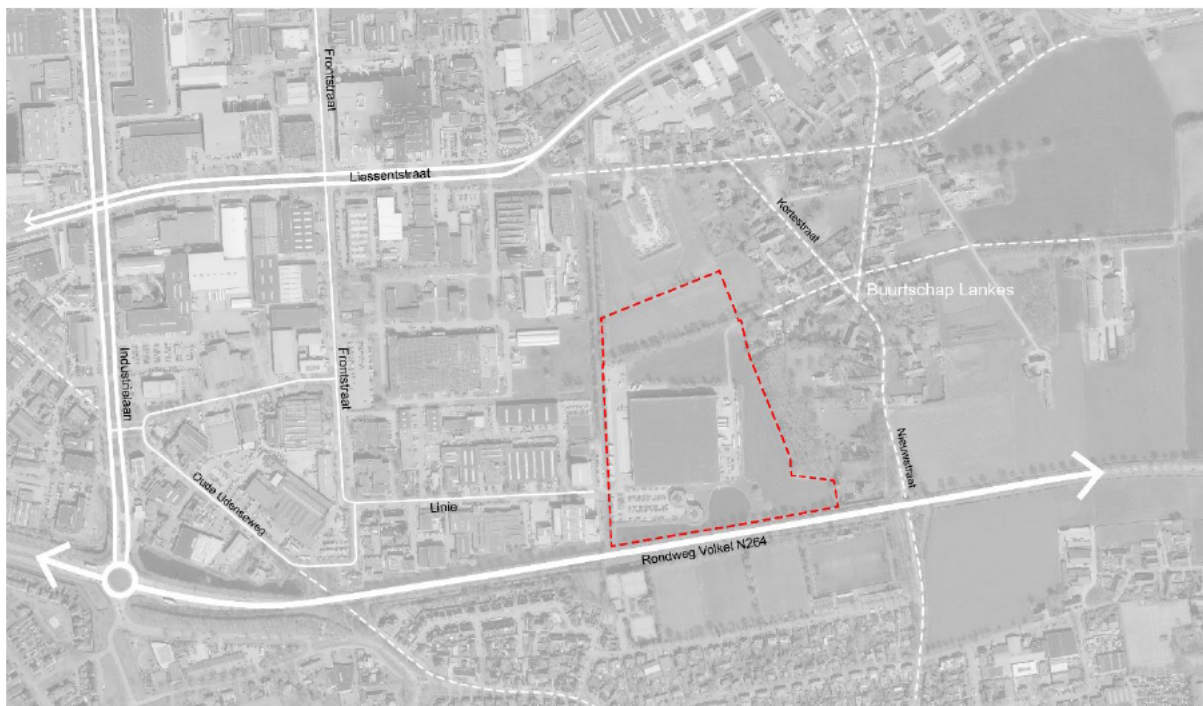
De planlocatie ligt op circa 2,5 kilometer ten oosten van het centrum van Uden en maakt onderdeel uit van Bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Het bedrijventerrein is in de jaren '60 aangelegd en levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie en biedt veel werkgelegenheid met onder andere bedrijven binnen de sectoren industrie, bouwnijverheid, groothandel, detailhandel en zakelijke dienstverlening.

Het bedrijventerrein Loopkant-Liessent ligt opgespannen tussen Uden aan de westzijde, de Rondweg Volkel aan de zuidzijde en buurtschap Lankes aan de oostzijde. Door middel van de Rondweg Volkel N264 is het bedrijventerrein verbonden met de A50 (Eindhoven-Arnhem) aan de westzijde en aan de oostzijde verbonden met Genneep.



Ligging in grotere context (Bron: Buro SRO)

Het bedrijventerrein is qua opzet bepaald door de historische verbinding tussen Uden en Volkel en een orthogonale ontsluitingsstructuur waarbij de Industrielaan en de Liessentstraat de hoofdontsluiting vormen. De planlocatie ligt in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent en wordt via de Linie ontsloten op de Industrielaan of via de Frontstraat. Ten oosten van het plangebied ligt het buurtschap Lankes en ten zuiden van de Rondweg is het dorp Volkel gelegen.



*Ligging op bedrijventerrein Loopkant-Liessent (Bron: Buro SRO)*

### 3.2. Analyse

Het plangebied ligt aan de rand van het industrieterrein Loopkant-Liessent. Het grenst aan de westzijde aan het bedrijventerrein, aan de zuidzijde aan de Rondweg en aan de noord- en oostzijde aan het buurtschap Lankes. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Rondweg Volkel N264. Deze belangrijke verbindingsweg wordt gekenmerkt door forse laanbeplanting met brede groenstroken en watergangen aan weerszijden.

Langs de zuidzijde van de Rondweg Volkel, tegenover de planlocatie, liggen sportvelden. Een stuk westelijker staan woningen met hun achterzijde naar de weg gekeerd en worden afgeschermd door een geluidwal. Aan de noordzijde van de Rondweg Volkel staan bedrijven duidelijk in het zicht vanaf deze weg.

De bedrijfspanden die zichtbaar zijn vanaf de N264 maken onderdeel uit van het bedrijventerrein gelegen aan de Linie. De bouwmassa's variëren in massa, hoogte en voor- en achterkanten en liggen op een willekeurige en trasp-gewijze afstand van de Rondweg Volkel. Tussen de bebouwing en de Rondweg Volkel ligt een brede watergang met groenstrook. Deze watergang varieert in breedte en doet ruimtelijk mee in de loop van de gevellijn van de bedrijfsbebouwing langs de N264.



De bedrijfsbebouwing wisselt zowel in korrelgrootte als in bouwhoogte. Het merendeel van de bedrijven is weliswaar te bereiken via de Linie, maar heeft de over het algemeen meest representatieve (entree-)zijde aan de zijde van de Rondweg Volkel. Daar is dan ook volop aanleiding toe aangezien de bedrijven volledig in het zicht liggen vanaf deze weg. De meeste bedrijven hebben daarnaast ook een verspringing in de gevel om de lengtewerking van hun bedrijfspand te verminderen. De vorm van de aangelegen watergang is hierop afgestemd.

De bedrijfskavel van het plangebied wijkt duidelijk af van de hiervoor beschreven structuur en vormt als het ware de ruimtelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het buurtschap Lankes. Daarnaast wijkt de bebouwing duidelijk in maat en schaal af en ligt de grote massa verder terug van de Rondweg Volkel. Voor de bedrijfshal ligt het kantoorpand dat uit twee volumes bestaat die aan elkaar geschakeld zijn. De bedrijfskavel wordt via de linie ontsloten. Langs de zuidzijde van de planlocatie ligt een waterpartij in het verlengde van de naastgelegen watergang en is aan de oostzijde afgerond.

Aan de oostzijde van de planlocatie eindigt het bedrijventerrein en ligt het buurtschap Lankes. Het buurtschap ligt tussen het bedrijventerrein en het open historische landschap. Het buurtschap bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen die gericht zijn op de Nieuwstraat, Kortestraat of Wisselstraat. Landschappelijk wordt dit buurtschap nadrukkelijk van het bedrijventerrein gescheiden door een bosstrook van circa 40 meter breed.



Analysekaart van de planlocatie (bron: Buro SRO)

Het naastgelegen buurtschap kent met zijn landelijke karakter en dorpse structuur een groot contrast met het bedrijventerrein. De straten zijn relatief smal en worden begeleid door laanbeplanting. Op de erfgrenzen van diverse

percelen staan hagen. Verspreid langs de straten staan veelal woonboerderijen op ruimte percelen met opgroeiende beplanting en vele bomen. Rondom het buurtschap liggen meerdere houtwallen of opvallende boomstructuren die in het verleden de historische wegen vormden. Zo ligt er ook een houtwal vanaf de Lankestraat door het plangebied heen en buigt daarna in noordelijke richting af.

#### 4. Planvoornemen

Het voornemen is om het bestaande distributiecentrum (DC) van Beter Bed Uden uit te breiden, het bijbehorende kantoorgebouw langs de zijde van de Rondweg Volkel te slopen en hiervoor een nieuw kantoorgebouw terug te bouwen. Het huidige DC van 16.219 m<sup>2</sup> wordt zowel in noord, oost en zuidelijke richting uitgebreid met circa 21.000m<sup>2</sup>. Door deze uitbreiding komt het gebouw op circa 33 meter uit de zuidelijke perceelsgrens te staan en op 48 meter uit de noordelijke en circa 27 meter uit de oostelijke perceelsgrens. Het terrein rondom het DC zal opnieuw worden ingericht en op een zo aantrekkelijk mogelijk wijze landschappelijk ingepast. Daarbij blijft de bestaande bosstrook aan de oostzijde gehandhaafd en wordt uitgebreid naar het zuiden. De bestaande houtwal in het verlengde van de Lankestraat en naar het noorden blijft deels behouden. Daarnaast worden de perceelsgrenzen met groen ingepast aansluitend bij de bestaande landschappelijke structuren en kenmerken.

Met name de west-, noord- en oostzijde van het bedrijfsperceel ingericht worden voor het benodigd aantal parkeerplaatsen en de routing voor het laden en lossen benut. Aan de oostzijde vindt het laden en lossen plaats waarbij de routing van zuid naar noord verloopt. De toegang en bereikbaarheid van het DC zal plaats blijven vinden vanaf Linie via de westzijde van het perceel. Na de uitbreiding van het DC kan het vrachtverkeer via een zuidelijke route om het DC heen rijden en de nieuwe loading docks aan de oostzijde bereiken.

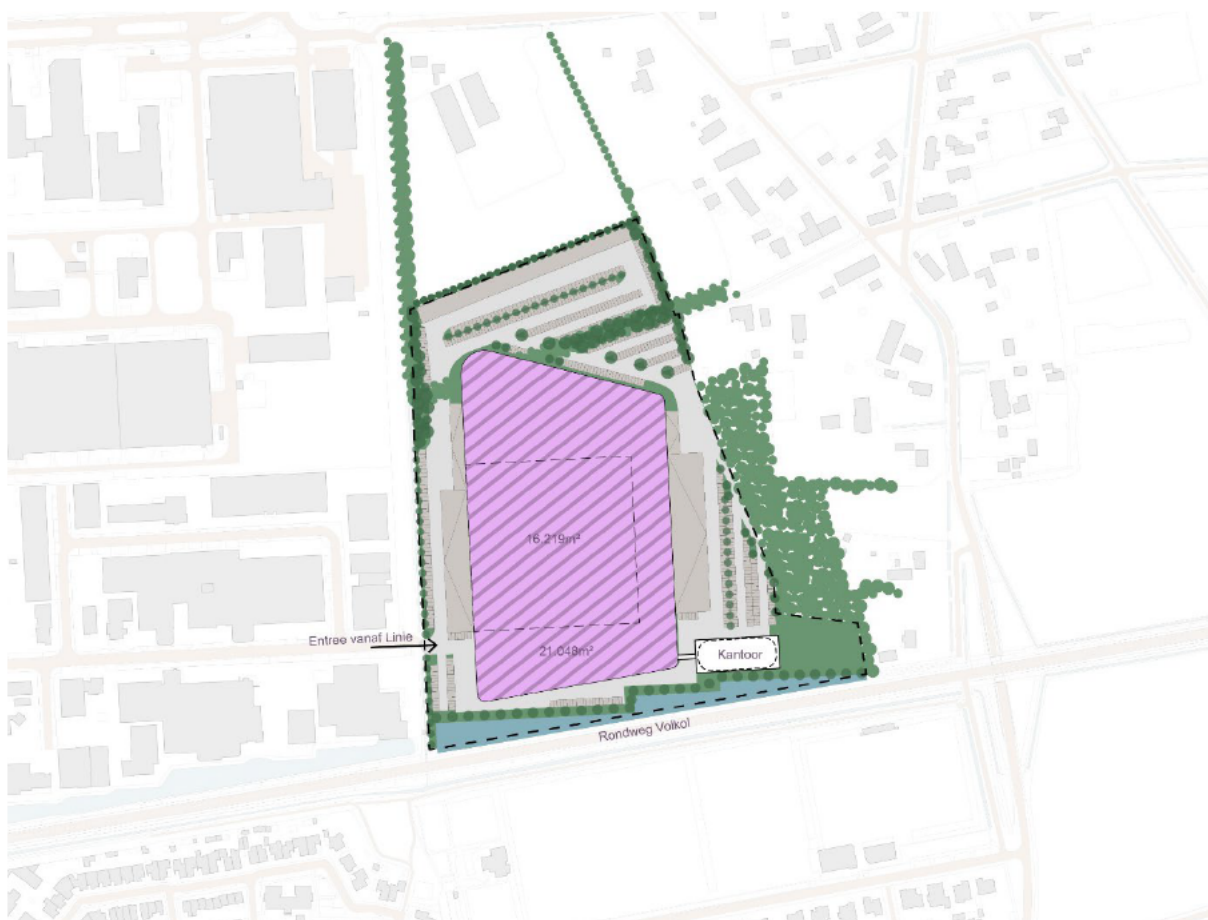
Langs de randen van het perceel worden zoveel als mogelijk de benodigde parkeerplaatsen ingepast. Hierbij is het grootste gedeelte van de (groene) parkeerplaatsen aan de noord- en oostzijde voorzien. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige landschapsstructuren zoals de houtwal en het naastgelegen bosstrook.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is het nieuwe kantoorgebouw voorzien. Dit pand wordt op circa 14 meter afstand gebouwd van het DC en is bereikbaar via een verbodingsbrug en staat nadrukkelijk niet in het verlengde van de gevel van het DC waarmee het ruimtelijk de overgang maakt met het bosperceel en de royale woonpercelen langs de Nieuwstraat. Het kantoorgebouw krijgt daarnaast een geheel andere en meer transparante architectuur dan het DC en maakt het tot een verbijzondering langs de Rondweg Volkel (N264).

Aan de zuidzijde van het plangebied is langs de Rondweg Volkel de benodigde extra waterberging voorzien. Daarbij wordt in vorm aangesloten bij de getrapte vorm van de naastgelegen watergang. Langs de randen zijn royale taluds met op diverse plekken boombeplanting voorzien. Hiermee wordt er nadrukkelijk aangesloten op de bestaande water- en groenstructuur van het westelijk gelegen bedrijventerrein en wordt het zicht op het nieuwe DC verzacht.

De navolgende afbeelding geeft een indicatie van het planvoornemen weer.





Beoogde plansituatie (bron Burol SRO)

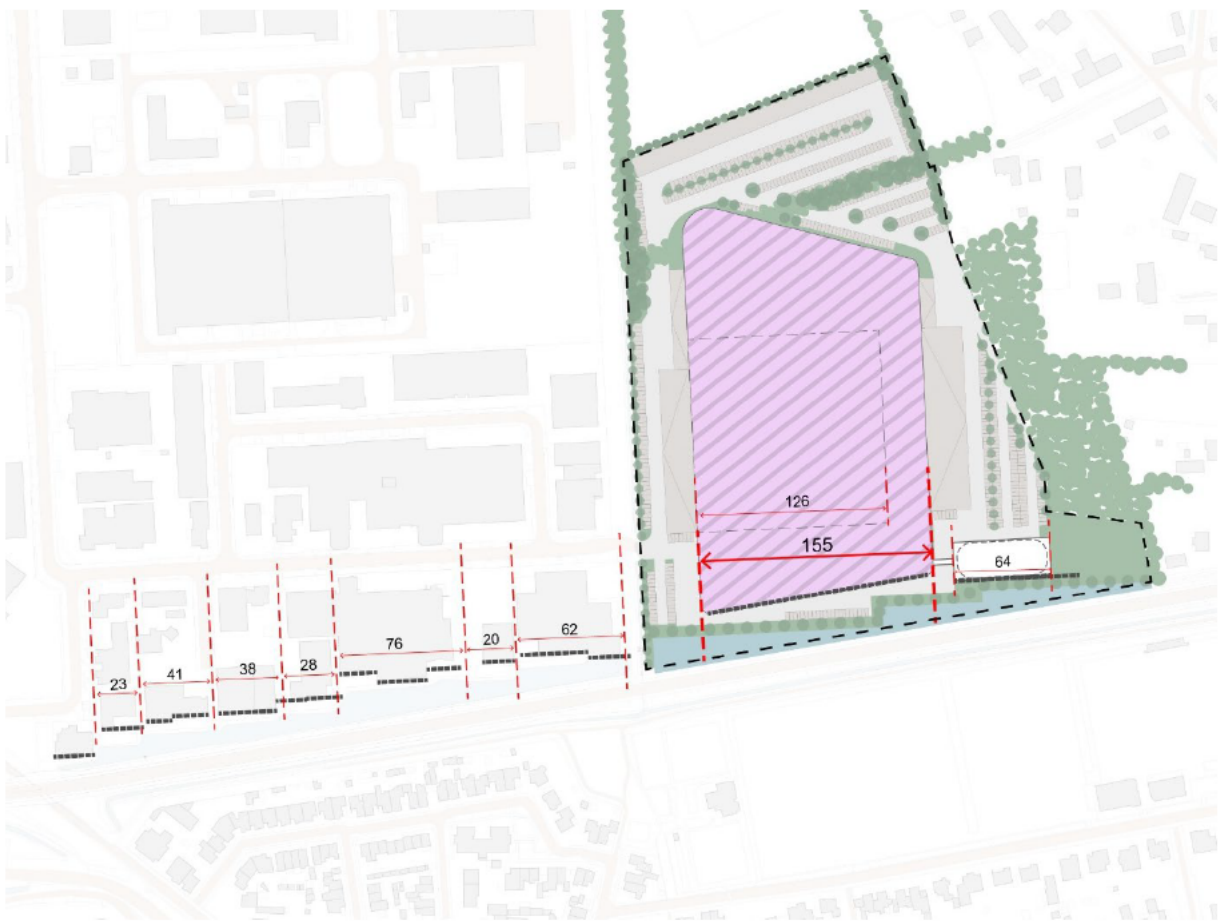
## 5. Stedenbouwkundige aanpassing

In deze paragraaf gaan we in op de schriftelijke reactie van de gemeente Maashorst. In de reactie is aangegeven dat met name de zuidzijde van de uitbreiding een ontwerp-opgave ligt om dit beter stedenbouwkundig en architectonisch in te passen. Wij zien hier zeker goede mogelijkheden. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de omgeving, de schaal van de bebouwing van de naastgelegen percelen en de positie van het perceel tussen het bestaande bedrijventerrein en de overgang naar het buurtschap Lankes.

Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing neemt de omvang en het gevelbeeld uiteraard toe. Hierbij geeft de gemeente aan dat dit een forse schaalsprong is ten opzichte van de naastgelegen (bedrijfs-)bebouwing. De huidige bebouwing op de planlocatie kent al een breedte van circa 126 meter en zal toe nemen tot circa 155 meter. Daarbij is het gebouw met deze gevel parallel aan de Rondweg Volkel gepositioneerd en verspringt niet zoals de naastgelegen bedrijven. De naastgelegen bedrijven zijn voornamelijk kleinschaliger en variëren in breedte van 20 tot circa 76 meter. Daarbij verspringen de panden zich trapsgewijs langs de Rondweg Volkel.

Op de volgende afbeelding is deze schaal en parcellering inzichtelijk gemaakt.

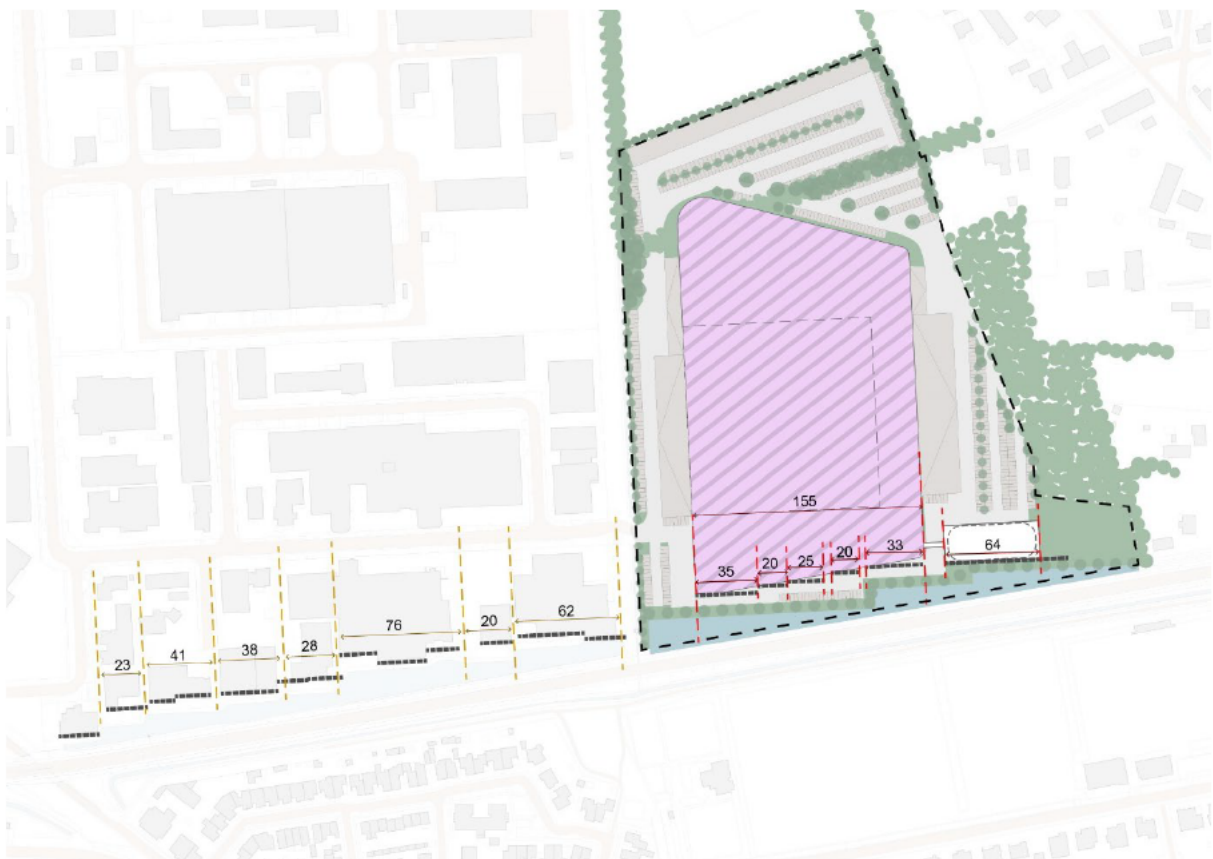




*Schaal en parcelering zijde Rondweg Volkel (bron Buro SRO)*

Hoewel er sprake is van een grote schaa sprong is er ook sprake van meer ruimte rondom het nieuwe pand dan bij de bestaande naastgelegen bedrijfsbebouwing. Hier zijn de onderlinge afstanden gering en is dit van invloed op het bebouwingsbeeld. Daarnaast vormt het onderhavige perceel nadrukkelijk de overgang tussen het bedrijventerrein en het buurtschap Lankes.

Om een betere overgang te realiseren wordt het gevelbeeld aan de zuidzijde aangepast. De bestaande gevel blijft weliswaar gehandhaafd, gezien dit interne logistieke redenen heeft, maar de lengtewerkinglopedeling van de massa van het huidige ontwerpvoorstel wordt aangepast. Daarmee wordt de gevraagde opdeling van deze gevel bereikt en speelt het daarmee beter in en sluit het aan bij de massa's en parcelering van het naastgelegen bedrijventerrein. Om het nieuwe gevelbeeld zo goed als mogelijk aan te laten sluiten en af te stemmen op de naastgelegen bedrijven worden architectonische middelen ingezet om het gevraagde en gewenste beeld waar te kunnen maken. Daarbij wordt de gevel in het liefst ongelijke delen visueel opgedeeld door middel van bijvoorbeeld uitkragingen. Op de volgende afbeelding wordt het principe daarvan inzichtelijk gemaakt. Daarna wordt ingegaan op een aantal architectonische middelen die ingezet kunnen worden op het gewenste beeld te behalen. Deze middelen zijn weergegeven in een schetsmatige isometrie en worden kort toelicht.

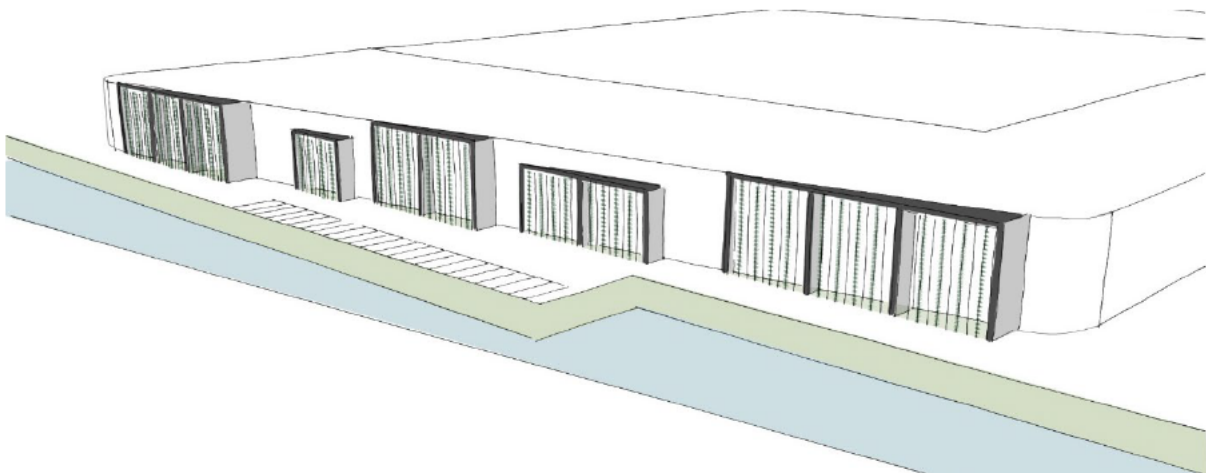


*Schaal en parcelering gewenste situatie zijde Rondweg Volkel (bron Buro SRO)*

### 5.1. Architectonische middelen

Om de opdeling van de lange gevel langs de Rondweg Volkel architectonisch goed vorm te geven is er een aantal mogelijkheden. De eerste benadering kan een opdeling van de gevel zijn in de vorm van lamellen. Daarmee wordt bereikt dat de gevel in verschillende delen kan worden opgedeeld. Het streven daarbij is om de lengtewerking van de gevel passend te maken bij het ritmiek van het naastgelegen bedrijventerrein. De vier of vijf delen worden hierbij wisselend ingepast met lamellen die wisselend onderbroken kunnen worden, om hiermee een onregelmatig patroon te creëren. De lamellen zorgen voor de verticale opdeling waarmee de lengtewerking van de totale gevel wordt onderbroken. Daarnaast bieden de lamellen ook de mogelijkheid om deze op verschillende wijze invulling aan te geven. Bijvoorbeeld door te laten begroeien met klimplanten waardoor de gevel nog meer verzacht kan worden en daarmee ook bijdrage levert aan de lokale biodiversiteit.



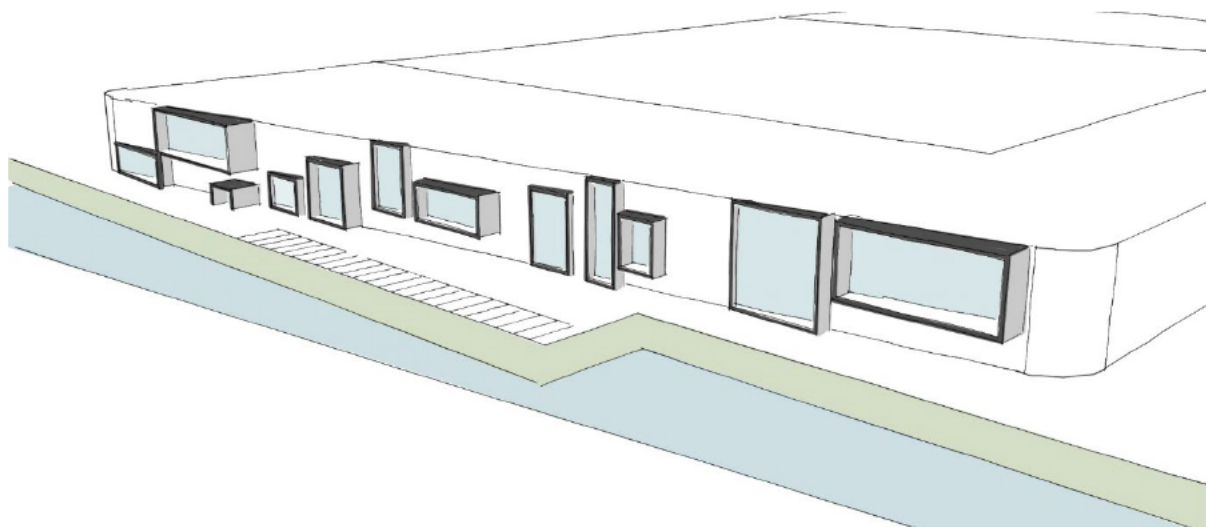


3D-principe: Variatie in gevelbeeld d.m.v. lamellen (bron Buro SRO)



Referentiebeelden

Als tweede architectonische optie kunnen aan de schuine gevel in de diepte van de voorgesteld gevelsprongen opvallende uitkragende delen worden aangebracht. Hierbij wordt de plasticiteit van de gevel vergroot en ontstaat een wisselend aanzicht. De uitkragende delen vormen bijzondere elementen aan de gevel die hierbij onderling wisselend zijn in omvang, materialen en of kleur. Deze uitkragende delen kunnen hierbij gebruikt of ingericht worden als etalages waarin producten die daar gedistribueerd worden gepromoot.

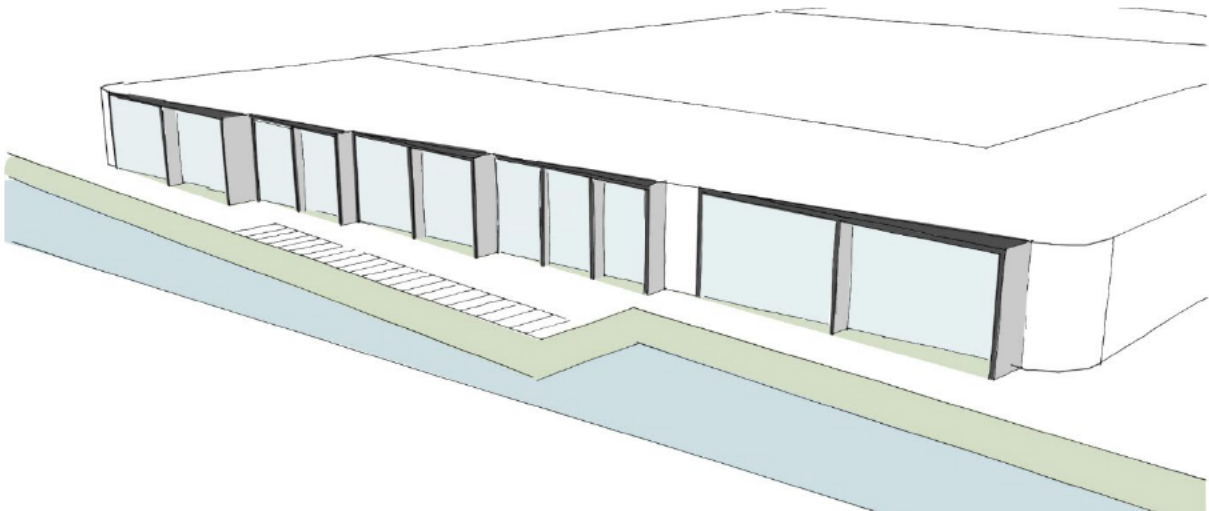


3D-principe: Beeldbepalende gevelopeningen (bron Buro SRO)



*Referentiebeelden*

Als laatste optie kan de gevel worden opgedeeld in grotere delen die trapsgewijs ten opzichte van elkaar verspringen als uitstekende gevelopeningen. Deze worden willekeurig verspreid over de vier of vijf treden en kunnen variëren in breedte om zo aan te sluiten bij de naastgelegen korrel van het bedrijventerrein. De openingen worden voorzien van een brede omlijsting met de diepte van de voorgestelde gevelsprong. Hierbij kan ook een deel van de verspringing een uitkragend deel krijgen en versterkt worden met een accent of bijzondere kleur.



*3D-principe: Beeldbepalende gevelopeningen (bron Buro SRO)*



*Referentiebeelden.*

## **5.2. Landschappelijke inpassing**

Naast de architectuur speelt ook de inrichting van de buitenruimte een belangrijke rol ten aanzien van hoe het nieuwe gevelbeeld wordt ervaren vanaf de Rondweg Volkel en hoe de nieuwe bedrijfsbebouwing landschappelijk aansluit bij de omgeving. Door de watergang meer in vorm aan te laten sluiten bij het bestaande bedrijventerrein ontstaat er een meer eenduidig beeld langs de Rondweg Volkel. Daarmee ontstaat juist ook meer samenhang en kan door middel van een natuurlijke oever extra worden bijgedragen aan de biodiversiteit.

Aan de noordzijde van de watergang in de taluds worden kleine boomgroepen voorgesteld met inheemse soorten. Deze dragen enerzijds bij aan het verzachten van het gevelbeeld en anderzijds zorgen zij voor een consistent beeld langs het gehele bedrijventerrein aan de zijde van de Rondweg Volkel. Bovendien komt dit de biodiversiteit ten goede.

