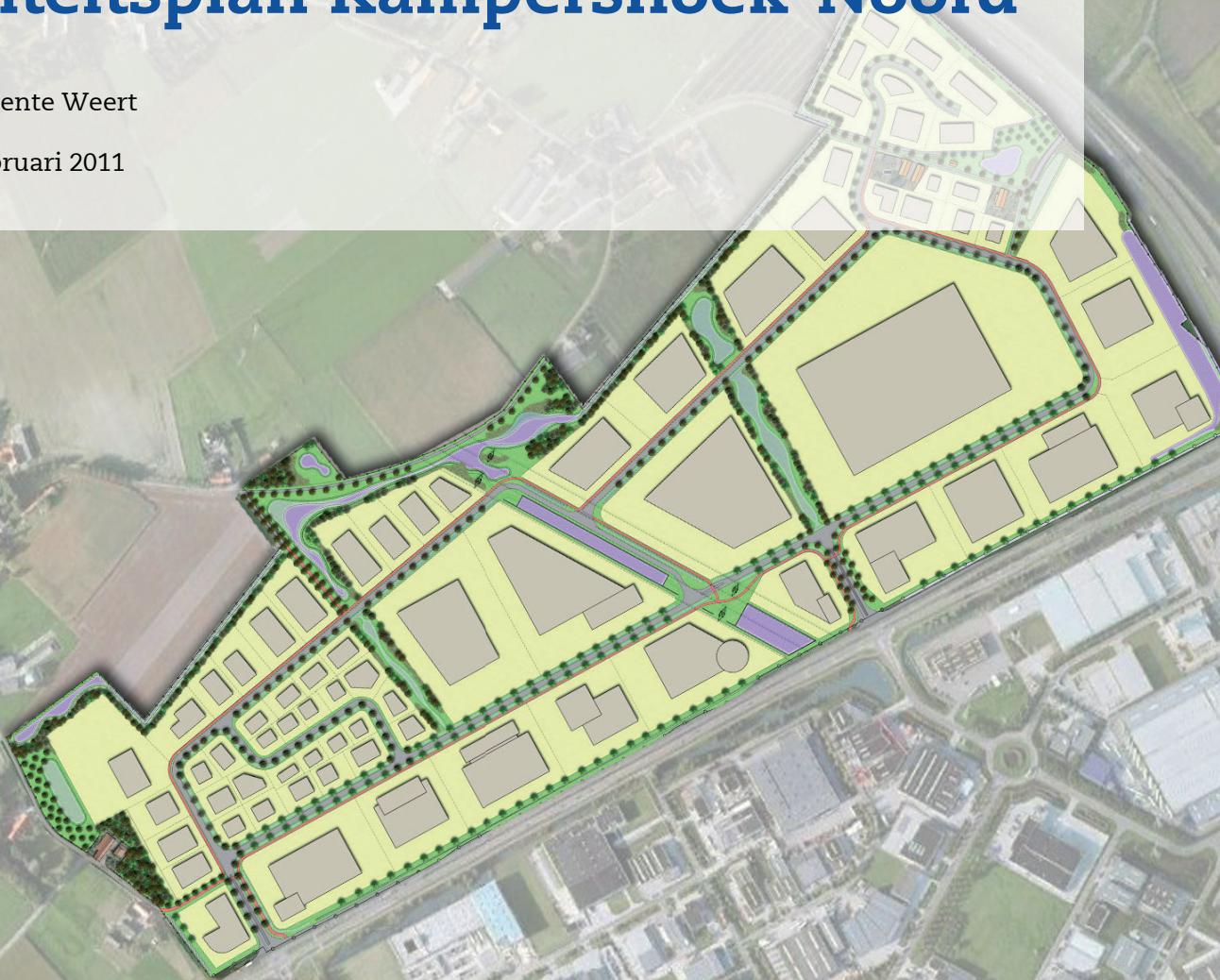


Beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord

Opdrachtgever: Gemeente Weert

Datum: 18 februari 2011





BEELDKWALITEITSPLAN KAMPERSHOEK NOORD

© 2011 Kragten
Niets uit dit rapport mag
worden verveelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door
middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke an-
dere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestem-
ming 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 over-
eenkomst toestemming
wordt verleend.

Opdrachtgever:
Projectnr:
Rapportnr:
Datum:
Status:

Gemeente Weert
WEE052
11 002
18 februari 2011
Definitief

Paraaf:

Kragten





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5	3 Openbare ruimte	17
1 Inleiding	7	3.1 Inleiding	17
1.1 Aanleiding	7	3.2 Algemene kenmerken	17
1.2 Beeldkwaliteit	7	3.3 Wiggen	17
1.3 Ambitie	8	3.4 Randen	19
1.4 Doel	8	3.5 Boomgaarden	21
1.5 Functie	8	3.6 Boomsoorten	21
1.6 Ligging plangebied	9	3.7 Profielen	23
1.7 Leeswijzer	9	3.8 Inritten	23
2 Ruimtelijk profiel	11	3.9 Inrichtingselementen	23
2.1 Inrichtingsplan	11	4 Bebouwingsclusters	25
2.2 Ontsluitingsstructuur	11	4.1 Inleiding	25
2.3 Bebouwingsstructuur	12	4.2 Etalage	26
2.4 Groenstructuur	13	4.3 Stadspoort	28
2.5 Waterstructuur	14	4.4 Cultuurhistorisch cluster	30
2.6 Cultuurhistorie	15	4.5 Werklandschap	32
2.7 Beveiliging	15	4.6 Vorm volgt functie	34
		4.7 Kleinschaligheid	36
		4.8 Groene overgang	38
		4.9 Reclame-uitingen	40
		4.10 Beeldkwaliteitkaart	40



Heerweg



Zicht op plangebied vanaf Heerweg



Sint Antoniusmolen



Neelenweg



Rakerstraat



Rakerstraat met lossing richting Ringbaan-Noord

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Momenteel werkt de gemeente Weert aan de ontwikkeling van bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de toekomstige hoofdstructuur van het plan-gebied 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 open en groene uitstraling. Het heeft een oppervlakte van circa 72.8 hectare, waarvan 56.1 hectare uitgegeven zal worden. De molenbiotoop, hoogspanningslijnen en milieucirkels van bestaande bedrijven hebben invloed op de inrichting. Daarnaast vragen de wateropgave, cultuurhistorisch belangrijke clusters en 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. Een heldere structuur wordt verkregen door:

- Een duidelijke hiërarchie tussen de structurerende lijnen in een gebied
- Een eenduidige inrichting van die structuren
- Aanwezigheid van oriëntatiepunten
- Aanwezigheid van duidelijk herkenbare knooppunten
- Aanwezigheid van duidelijk herkenbare clusters met bebouwing

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. Identiteit kan ontleend worden aan:

- Landschappelijke inpassing
- Specifieke inrichtingselementen in de openbare ruimte
- Kenmerkende functies
- Kenmerkende bebouwing
- Referenties aan de historie
- Referenties aan de specifieke ligging
- Karakteristiek materiaal- en kleurgebruik
- Beeldbepalende objecten
- Bestaande, in te passen elementen

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. Kenmerkend voor een hoge belevingskwaliteit zijn:

- Vorm en samenhang binnen de openbare ruimte
- Inrichting van specifieke plekken in de openbare ruimte
- De architectuur
- De verschijningsvorm van specifieke objecten
- Variatie in vorm, functie en gebruik
- Gebruiksmogelijkheden

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

Kampershoek-Noord is een modern, duurzaam en functioneel bedrijventerrein op basis van intensief ruimtegebruik, goede bereikbaarheid en het verminderen van de milieudruk. Het is een aantrekkelijk werklandschap met een hoge gebruiks- en belevingswaarde, waar Weertse en nieuwe ondernemers zich graag willen vestigen. De ruimtelijke samenhang tussen openbare ruimte, perceelsinrichting, bebouwingsmassa en architectuur is hierbij bepalend. Hierdoor krijgt Kampershoek Noord een eigen identiteit, waarmee het zich kan onderscheiden.

De openbare ruimte vormt als groen en blauw raamwerk het verbindend element, waarbinnen de bedrijven zich individueel kunnen presenteren. Het raamwerk heeft een hoge belevings- en recreatieve waarde en zorgt voor een soepele overgang naar het omliggende gebied. Er wordt gestreefd naar een herkenbare en hoogwaardige architectuur met een eenduidige massaopbouw en wandvorming.

1.4 Doel

De bedrijven zullen zich niet gelijktijdig aandienen, waardoor een gefaseerde aanleg noodzakelijk is. De gewenste gebruiks- en belevingswaarde en een eenduidige inrichting tijdens verschillende fasen kan alleen bereikt worden, indien de beeldkwaliteit van tevoren vastgelegd wordt.

Dit beeldkwaliteitsplan is een samenhangend pakket van wensbeelden en richtlijnen voor het creëren en veiligstellen van de beeldkwaliteit van bedrijventerrein Kampershoek Noord. Het geeft de gewenste

verschijningsvorm en belevingskwaliteit van de openbare ruimte, perceelsinrichting en gebouwen 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 het bestemmingsplan 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. Relevante uitgangspunten worden overgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.

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.

1.6 Ligging plangebied

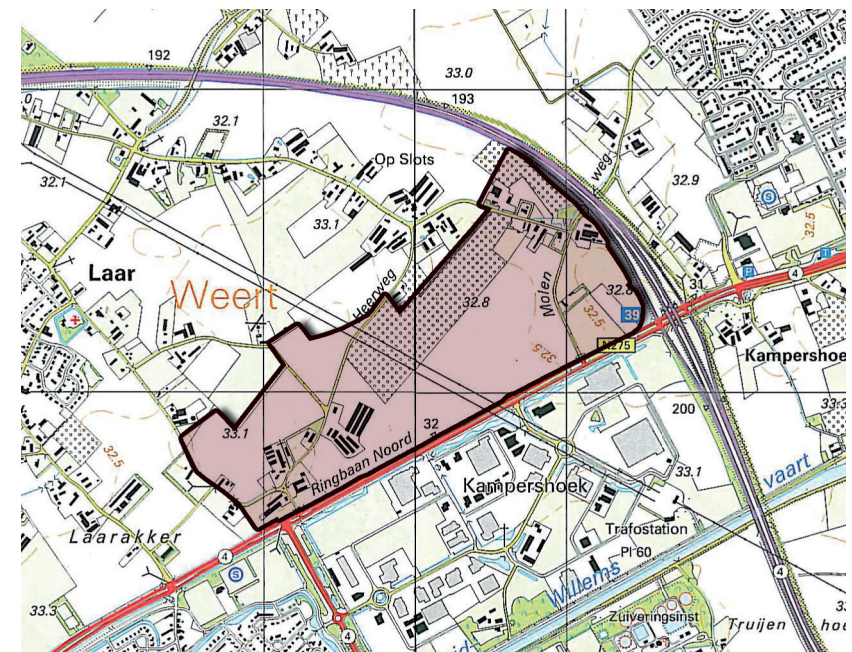
Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringbaan-Noord. De Rijksweg A2 vormt de grens aan de oostzijde. Met name vanaf deze zijde is het zicht op de bebouwing erg belangrijk. Aan de westzijde ligt de plangrens ter hoogte van de Rakerstraat, waardoor voldoende afstand blijft ten opzichte van het kerkdorp Laar en de toekomstige bouw van de woonwijk Laarveld. Aan deze zijde is een groene afscherming en overgang noodzakelijk. De begrenzing aan de noordzijde is minder eenduidig, doordat de grens langs en door akkerbouwpercelen heen loopt. Ook aan de noordzijde is een groene overgangszone als afscherming gewenst. Midden door het plangebied lopen parallel twee hoogspanningslijnen van noordwest richting zuidoost die een belemmerde strook met zich mee brengen. Net buiten het plangebied aan de Neelenweg ligt de Sint Antoniusmolen. De molenbiotoop legt maximale hoogtes aan bebouwing en beplanting in het plangebied op, afhankelijk van de afstand tot de molen. Het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingscluster aan de Sint Sebastiaanskapelstraat wordt zoveel mogelijk behouden en ingepast in het plan.

1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt het ruimtelijke profiel van Kampershoek-Noord. Hier worden de stedenbouwkundige structuur van het plangebied beschreven, onderverdeeld in de structuren van de ontsluiting, bebouwing, het groen, water en cultuurhistorie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte. Eerst worden enkele algemene kenmerken gegeven, die betrekking hebben op het hele plangebied. Vervolgens worden de wiggen, randen, boomgaarden en boomsoorten, de profielen en de inritten behandeld.

Hoofdstuk 4 beschrijft de zeven bebouwingsclusters met hun eigen sfeer. Per cluster wordt een algemene beschrijving gegeven, gevolgd door de richtlijnen voor de kavelinrichting, stedenbouwkundige elementen en architectonische elementen. Enkele richtlijnen komen bij elk cluster terug en worden samengevat in een beeldkwaliteitkaart.



Ligging plangebied



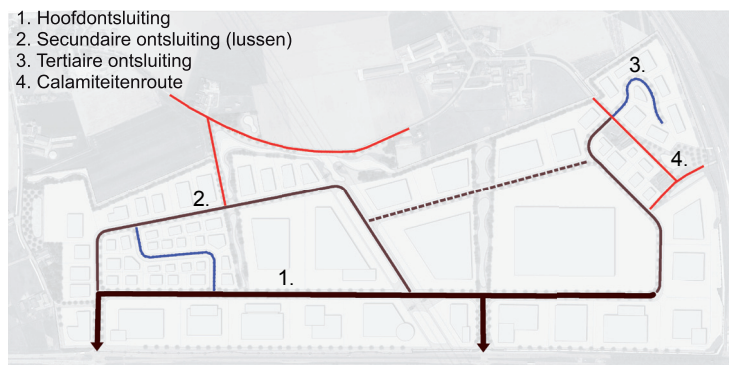
2 Ruimtelijk profiel

2.1 Inrichtingsplan

Voor het toekomstige bedrijventerrein Kampershoek Noord is een inrichtingsplan opgesteld, waarin de inrichting van de openbare ruimte en een mogelijke verkaveling zijn weergegeven. De feitelijke toekomstige verkaveling van het bedrijventerrein zal worden uitgewerkt in het exploitatieplan voor het bedrijventerrein met inachtneming van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. In het exploitatieplan wordt fasegewijs (jaarlijks) de verdere ontwikkeling en inrichting van het bedrijventerrein vastgelegd. De in dit hoofdstuk genoemde structuren zijn daarbij leidend.

2.2 Ontsluitingsstructuur

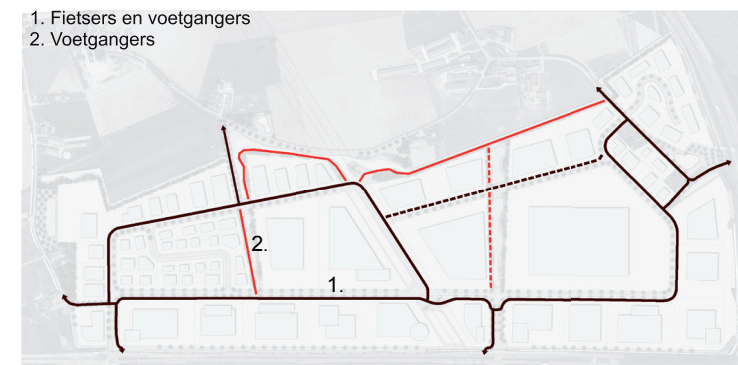
Het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek-Noord genereert extra verkeer. Op basis van kencijfers is berekend dat het gebied circa 11.500 motorvoertuigen per etmaal genereert. Hiervan rijden er 6400 richting de A2. Dit verkeer zal de kruisingen met de N275 en de A2 extra belasten. De gehanteerde cijfers komen uit het regionaal model Midden Limburg van DHV.



Ontsluitingsstructuur gemotoriseerd verkeer

Het bedrijventerrein wordt door middel van twee aansluitingen verbonden met de Ringbaan-Noord. Beide aansluitingen komen uit op een hoofdontsluitingsas, parallel aan de Ringbaan-Noord. Vanuit deze as zijn twee lussen voorzien, die het volledige bedrijventerrein ontsluiten. De oostelijke lus wordt niet voltooid indien de omvang van de in dit gedeelte van het bedrijventerrein uit te geven percelen dit niet toelaat. Al deze wegen worden begeleid door een vrijliggend fietspad. De tertiaire ontsluiting heeft geen vrijliggend fietspad en is afhankelijk van de toekomstige verkaveling.

De bestaande wegenstructuur van een deel van de Molenweg, de Neelenweg en Sint Sebastiaanskapelstraat worden gebruikt als calamiteitenroute. Deze wegen én de Rakerstraat worden ook gebruikt door langzaam verkeer. Het vervallen van een deel van de Heerweg maakt het noodzakelijk een nieuwe verbinding te maken tussen de Neelenweg (vanaf de molen) en het restant van de Heerweg. Voetgangers kunnen gebruik maken van de vrijliggende fietspaden en de te handhaven landwegen. Daarnaast worden de diverse onderhoudspaden in de groene wiggen geschikt gemaakt voor voetgangers, waardoor diverse ommetjes ontstaan.



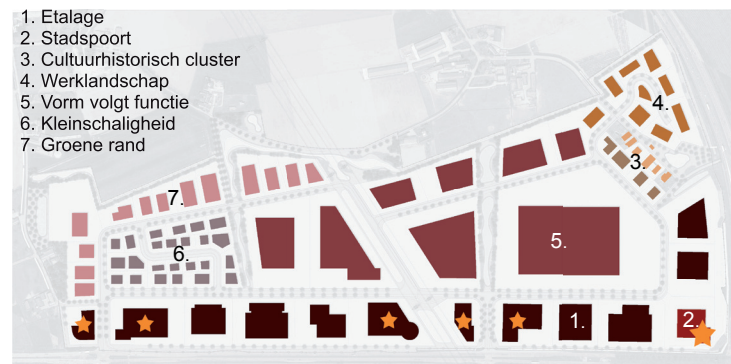
Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

2.3 Bebouwingsstructuur

Er zijn zeven bebouwingsclusters te onderscheiden met elk een eigen sfeer. De sfeer wordt ontleend aan de positie in het plangebied. De gewenste sfeer vertaalt zich in een bebouwingsmaat, kavelgrootte, architectuur en functie. Er is rekening gehouden met cultuurhistorie, zichtlocaties, overgangen naar het buitengebied en de gewenste bedrijvigheid. Aan de indicatieve verkaveling met gebouwen is duidelijk te zien dat er overgangen zijn gecreëerd. De grootschalige bebouwing komt in de kern van het gebied, omringd door kleinere gebouwen richting buitengebied.

Langs de Ringbaan-Noord wordt hoogwaardige en representatieve bebouwing gerealiseerd, waarbij de voor- en achtergevel beide een representatief karakter hebben. Het is de etalage van Kampershoek-Noord. Dit cluster heeft een gemiddelde schaalgrootte en bebouwingsdichtheid. Er is een sterke wandwerking doordat de gebouwen weinig verspringend ten opzichte van de rooilijn staan. Direct aan de entrees vanaf de Ringbaan-Noord en op de koppen van de centrale wig komt hoogwaardige en representatieve bebouwing. De gebouwen zijn stedenbouwkundige en architectonische accenten (zie de gebouwen met een oranje ster in de afbeelding hiernaast).

Rondom de kruising tussen de A2 en de N275 (Ringbaan-Noord) wordt de Stadspoort, de Poort van Limburg, gerealiseerd in de vorm van beeldbepalende bebouwing. In het kwadrant van Kampershoek is een toren voorzien van 60 tot 100 meter hoog als tegenhanger van de toren in het zuidoostelijke kwadrant (Pannenweg). Het betreft een zichtlocatie waar ruimte is voor bijzondere en representatieve architectuur.



Bebouwingsclusters

Het te handhaven cluster van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Sint Sebastiaanskapelstraat (nrs. 34 en 38 en de Moeënespoel en omgeving) wordt ingepast in de structuur van het bedrijventerrein. In dit bijzondere cluster met een open structuur en groene uitstraling sluiten de nieuwe bebouwingselementen aan op de aanwezige elementen. Hierin is onderscheid te maken tussen de nieuwe bebouwing aan de Sint Sebastiaanskapelstraat en aan de lus van het bedrijventerrein.

Het cluster tegen de A2 in de noordoostelijke hoek zal ingericht worden als werklandschap met los in het groen gepositioneerde bedrijven. Ook hier gelden lage bebouwingsdichtheden en -hoogtes. Er is plaats voor campus-achtige bedrijven in bijvoorbeeld de ICT en Research & Development.

In de kern van het bedrijventerrein is ruimte voor de grotere bedrijven. Ten westen van de hoogspanningslijnen heeft een perceel een oppervlakte van maximaal 5 ha, in het oostelijke deel zelfs 15 ha. Hier kunnen hoge dichtheden met hoge gebouwen worden gerealiseerd. Het betreft reguliere bedrijfslocaties, waar reguliere eisen worden gesteld aan de vormgeving van de bebouwing.

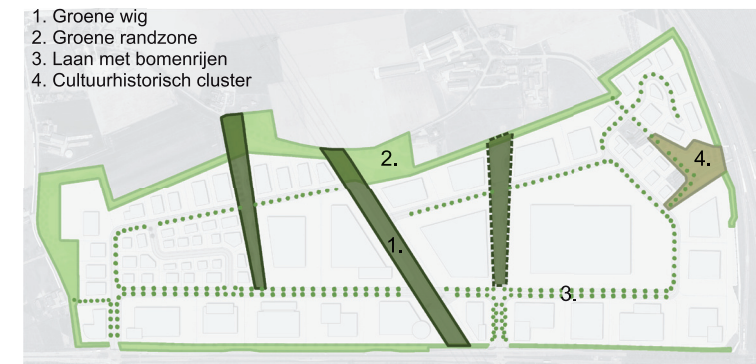
Het westelijke deel van de kern is bestemd voor kleinschaligheid. Hier liggen de kleinste percelen. De toegestane milieucategorie is echter even hoog als die van de overige kern. Hier zullen kleine bedrijfsbebouwing met een meer gesloten karakter komen. De kleinschaligheid sluit goed aan bij de lage maximale bebouwingshoogte onder invloed van de molenbiotoop.

Als overgang naar het buitengebied richting noorden worden relatief kleine percelen voorgesteld, die hun achtererf bij voorkeur groen inrichten om de groene overgangszone te versterken. De toegestane milieucategorie is lager, waardoor ook in dat opzicht letterlijk de overgang wordt gevormd tussen het intensieve en grootschalige kerngebied en het open landschap.

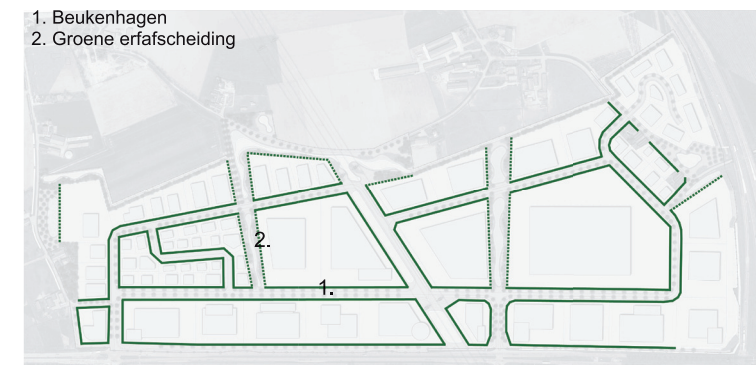
2.4 Groenstructuur

Het bedrijventerrein wordt door middel van twee groene wigen en de centrale as gecompartmenteerd. De belangrijkste open ruimte is gelegen onder de hoogspanningslijnen en dient tevens als centrale wateropvangvoorziening voor het plangebied. Ten westen van de hoogspanningslijnen ligt een groene wig met de Neelenweg met laanstructuur als drager. De zichtlijn is gericht op de Sint Antoniusmolen. Aan de oostzijde is in het verlengde van de centrale entree een tweede groene wig voorzien, gericht op de bebouwingselementen op

de kruising Sint Sebastiaanskapelstraat-Heerweg. De realisatie van deze groene wig is mede afhankelijk van de omvang van de in dit gedeelte van het bedrijventerrein uit te geven percelen. Mocht dit gedeelte als één grootschalig perceel worden uitgegeven, dan zal de wig vervangen worden door een brede groenzone aan de noord- en zuidrand van dit gedeelte van het bedrijventerrein.



Groenstructuur



Structuur van hagen

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een groene overgangszone naar het buitengebied. De zone bestaat uit een combinatie van doorkijken naar het landschap ter plaatse van de zichtlijnen en groene randen achter de bedrijven. Verder komt langs de Ringbaan-Noord een brede groenstrook in combinatie met water. Het cultuurhistorisch waardevolle cluster bij de St. Sebastiaanskapelstraat krijgt een open structuur met een groene uitstraling en dient de daar gewenste sfeer te versterken. Aan de Rakerstraat wordt in de groene rand een bestaande, te handhaven burgerwoning ingepast.

Alle wegen binnen het plangebied worden begeleid door bomenrijen, om de verkeersstructuur en zichtlijnen ook verticaal te ondersteunen. De entrees en hoofdontsluitingsas krijgen twee bomenrijen, de overige wegen één. Hierdoor wordt de hiërarchie verder benadrukt. De overgang tussen openbare ruimte en de kavels is van groot belang voor de beeldkwaliteit van het totale plan. Om de eenduidige inrichting van de openbare profielen op de kavels door te zetten wordt een beukenhaag als erfafscheiding tussen kavel en openbare ruimte voorgeschreven. De haag wordt op eigen terrein aangeplant. Zo wordt een rommelig beeld van verschillende hekwerken, hagen, muren, e.d. voorkomen en staan de gebouwen achter een groene rand. Daarnaast dient een kavelgrens tussen twee kavels vóór de voorgevelrooilijn ook voorzien te worden van een beukenhaag. Deze hagen zijn maximaal 120 cm hoog en hebben een breedte van minimaal 70 cm. Hekwerken mogen niet boven de hagen uit komen en niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Hogere hekwerken zijn alleen toegestaan, indien de noodzaak daarvan via een verzekeringseis aangetoond kan worden. Het cluster aan de A2 vormt de uitzondering. Tussen de openbare ruimte en de kavels hoeft geen haag aangebracht te worden, omdat de kavels groen ingericht worden. De gebouwen staan los in het groen en het groen loopt naadloos over in de groene bermen.

De wiggen en de groene ruimte tegen de nieuwe verbindingsweg Neelenweg-Heerweg krijgen een half open karakter met beplantingsgroepen in het gras. Kavels grenzen met de zij- en achterkanten aan deze ruimten. Om deze ruimten groen af te bakenen om het groene beeld te versterken wordt hier ook een groene erfafscheiding voorgeschreven in de vorm van hagen, hekwerken of een combinatie hiervan. De afscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Er kan dus bijvoorbeeld een gaashekwerk met klimop toegepast worden.

2.5 Waterstructuur

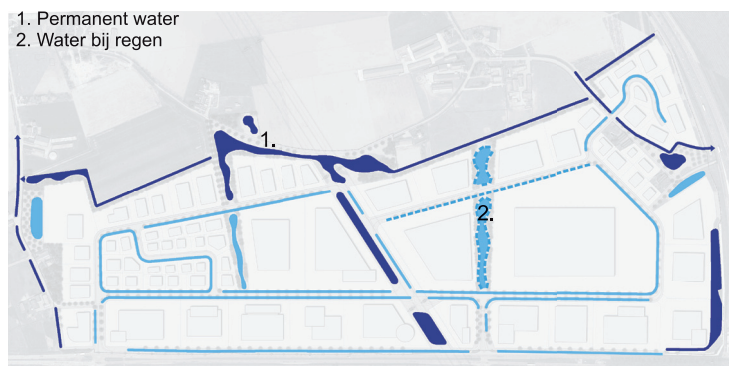
In het kader van de principes van duurzaam stedelijk waterbeheer zal een duurzaam gescheiden stelsel aangelegd worden. Huishoudelijk afvalwater (DWA) wordt separaat van het hemelwater (HWA) afgevoerd. Het DWA wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Ringbaan-Noord. Het HWA wordt door middel van een stelsel van greppels, sloten en deels permanente watervoerende retentievoorzieningen gecontroleerd afgevoerd richting de Raker- en Rosveldlossing. Hierbij fungeert het stelsel als bodempassage, waardoor het hemelwater gezuiverd wordt en deels kan infiltreren.

Het stelsel van watergangen, sloten en retentievoorzieningen valt samen met de groene inrichting, zichtlijnen en ontsluitingsstructuur. Hiermee ondersteunt het systeem de gewenste groen-blauwe sfeer van het bedrijventerrein en versterkt het de stedenbouwkundige hoofdpzets. Door de toevoeging van permanent watervoerende voorzieningen aan de randen wordt de veiligheid van het bedrijventerrein verhoogd. De waterstructuur heeft dus een functie voor de beleving, veiligheid, natuur en waterbeheersing.

2.6 Cultuurhistorie

Het Monumenthuis Limburg heeft in 2002 het onderzoek 'Kampershoek Noord, cultuurhistorische omgevingsanalyse' opgeleverd, waarin een aantal aanbevelingen zijn gedaan. De volgende aanbevelingen zijn meegenomen:

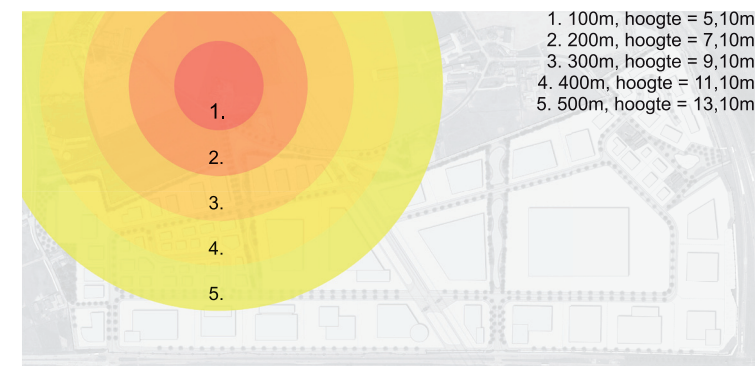
- Handhaving van de Y-splitsing tussen St. Sebastiaanskapelstraat en Molenweg met enkele gebouwen. Toevoegen van hoogstamboomgaard met grasweide bij de bestaande Moeëneskoel
- Gebruik van houtwallen en -singels als 'erfafscheiding' van het totale plangebied
- Gebruik van hagen als erfafscheidingen van de percelen
- Laanbeplanting langs de wegen
- Permanent water organisch vormgeven als nieuwe brandkuilen in het buitengebied
- Rekening houden met de molenbiotoop. De molenbiotoop beperkt de hoogte afhankelijk van de afstand tot de molen. De invloed reikt tot 500 meter vanuit de molen. De hoogtebeperking geldt zowel voor de bebouwing als het groen.



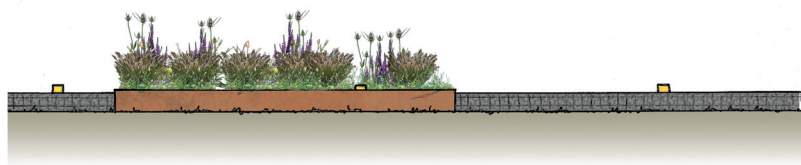
Waterstructuur

2.7 Beveiliging

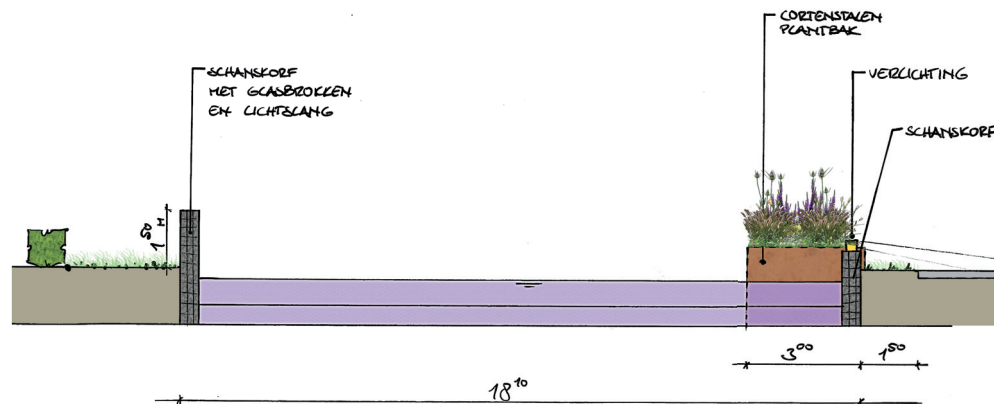
Op het bedrijventerrein worden maatregelen genomen om de sociale veiligheid te bevorderen en inbraak en diefstal te voorkomen. Het terrein is voor gemotoriseerd verkeer alleen toegankelijk vanaf de Ringbaan-Noord. Het terrein wordt omzoomd met groen en waterpartijen. Aan de noordrand wordt de houtwal voorzien van doornhoudende heesters. De te handhaven landwegen die aansluiten op het bedrijventerrein zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Deze wegen kunnen alleen als calamiteitentoute gebruikt worden.



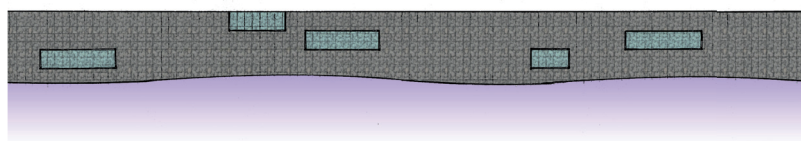
Maximale hoogte onder invloed van de molenbiotoop



Impressie zij aanzicht plantenbakken in waterpartij



Impressie dwarsdoorsnede waterpartij



Impressie zij aanzicht schanskorf met vlakken voor verlichting



Impressie bovenaanzicht waterpartij

3 Openbare ruimte

3.1 Inleiding

Het groenblauwe karakter van de openbare ruimte vormt het ruimtelijk kader van het gebied, waarbinnen de bedrijven zich individueel kunnen presenteren. Om dit te bewerkstelligen dient de openbare ruimte eenduidig ingericht te worden. Als groen werklandschap moet de openbare ruimte ontmoeting en inspiratie stimuleren. Dit betekent dat er verblijfsplekken en wandelroutes aangelegd kunnen worden.

3.2 Algemene kenmerken

Om de openbare ruimte groen, aantrekkelijk en eenduidig te kunnen inrichten en verrommeling tegen te gaan, zijn een aantal uitgangspunten opgesteld:

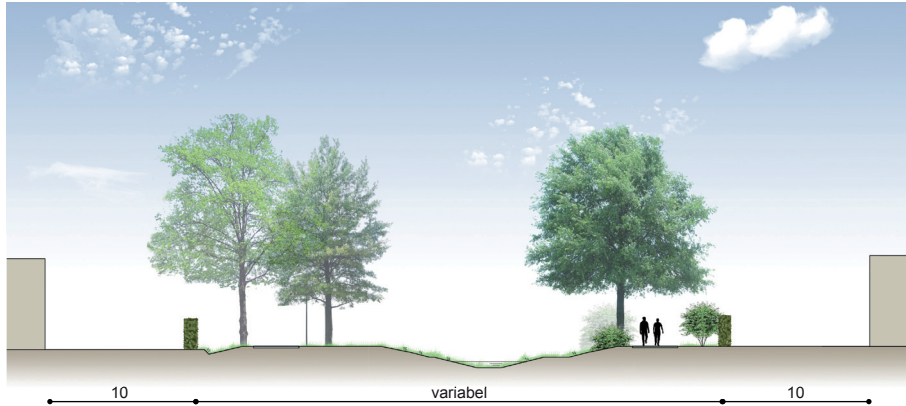
- Breedte van de profielen en aantal bomenrijen ondersteunen de hiërarchie
- Rijbaan, fietspad en bermen hebben uniforme breedtes
- Parkeren en manoeuvreren dient op eigen terrein plaats te vinden
- Uniforme haag als erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn
- Uniforme inritten, verlichting, meubilair, bebording en bewegwijzering
- Zoveel mogelijk behouden van bestaande bomen
- Toepassen van gebiedseigen bomen en planten
- Selectief gebruik van beplantingssoorten die terugkomen in heel het gebied
- Speciale plekken op karakteristieke plaatsen om het uniforme beeld te onderbreken en ontmoeting, inspiratie en verblijven te stimuleren

3.3 Wiggen

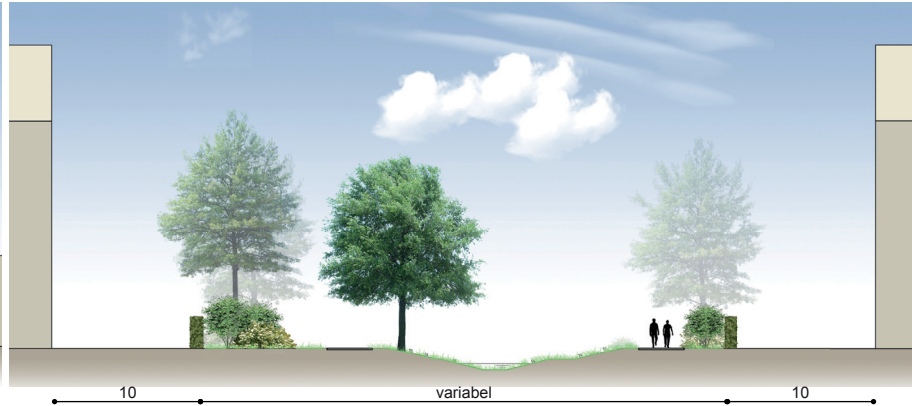
De drie wiggen krijgen een eigen karakter en hebben een retentie- en transportfunctie voor water. Door dubbelgebruik van onderhoudspaden ontstaan aantrekkelijke wandelroutes.

De middelste wig onder de hoogspanningslijnen geeft als open ruimte een inkijk in het gebied vanaf de Ringbaan-Noord, met name rijdend vanaf Nederweert richting Weert. De wig krijgt een retentiefunctie met permanent water. De oevers van de twee zuidelijke waterpartijen worden stedelijk vormgegeven met strakke schanskorven en benadrukken de aswerking van de hoogspanningslijnen. In de schanskorven wordt de aanlichting van de rijbaan geïntegreerd, omdat hoge masten niet zijn toegestaan onder de hoogspanningslijnen. Plaatselijke verbijzonderingen met plantenbakken onderstrepen het stedelijke karakter. De afbeeldingen op naastgelegen pagina geven een impressie van de inrichtingselementen in de strak vormgegeven waterpartijen. Door te spelen met de diepte ontstaan plasdras-bermen, die ingeplant worden met riet. De meest noordelijke waterpartij wordt natuurlijk ingericht en vormt de overgang tussen de harde oevers in het plan en het buitengebied. Doordat er geen verticale elementen hoger dan 2 meter aangebracht mogen worden onder de hoogspanningslijnen, worden er in de open zone geen bomen aangeplant. De bermen bestaan uit strak onderhouden gazon. Door de hoogtebeperking wordt de rijbaan door lage armaturen met strijkverlichting aangelicht.

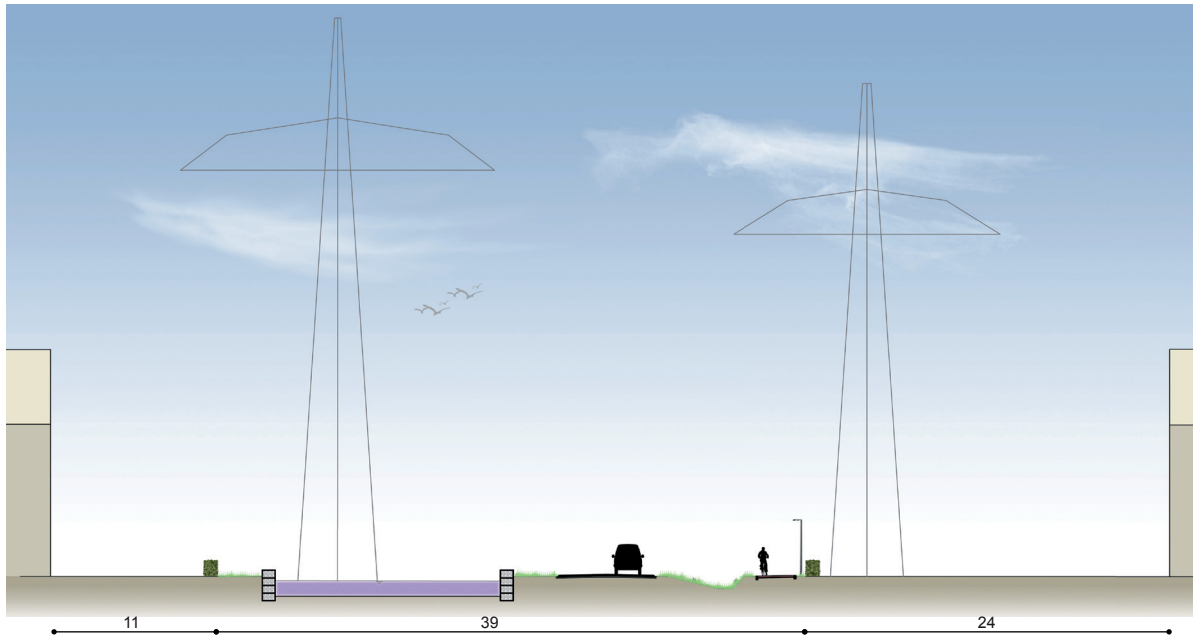
De buitenste wiggen worden natuurlijk ingericht met organisch vormgegeven verlagingen als retentiebekkens. De bekkens zorgen voor berging en watertransport van zuid naar noord tijdens regen. In de verlagingen wordt geen beplanting aangebracht, zodat de zichtlijnen open blijven. De bodem en taluds zijn bedekt met extensief onder-



Profiel westelijke wig, kijkend in noordelijke richting



Profiel oostelijke wig, kijkend in noordelijke richting



Profiel middelste wig, kijkend in noordelijke richting

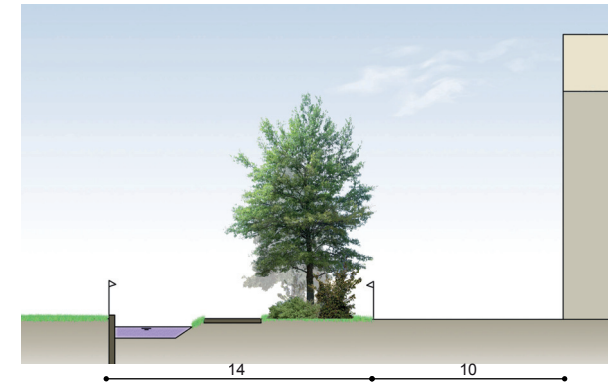
houden gras. Ook rondom de bekkens zal inundatiegrasland ontstaan met extensief gras. Om een afwisselend beeld aan de randen van de open ruimte te krijgen worden tegen de perceelsgrenzen verspreid heesters aangebracht. Het gevarieerde half open beeld wordt gecompleteerd met solitaire bomen. Langs het bekken loopt een onderhoudspad van halfverharding, wat tevens dienst doet als wandelroute. In de wiggen wordt geen verlichting aangebracht.

3.4 Randen

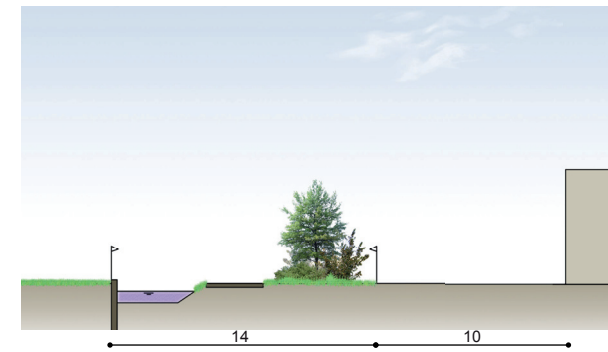
Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door aan de noord- en westrand houtsingels aan te planten, bestaande uit diverse gebiedseigen soorten. De soorten zijn mede gekozen op basis van de maximale hoogte onder invloed van de molenbiotoop. Als onderbeplanting worden doornhoudende struiken geplant ten behoeve van de veiligheid. Voor de afwatering van het gebied richting de Raker- en Kapelstraatlossing en voor de beveiliging van het bedrijventerrein wordt deze strook eveneens voorzien van een permanent watervoevende sloot.

Aan de oostzijde tegen de A2 wordt de groene zone als grasberm ingericht en sluit zo aan bij het talud van de A2. Daarnaast liggen tegen de A2 belangrijke zichtlocaties, zodat hoog opgaande beplanting niet gewenst is. De gemeente treedt in overleg met de provincie over het verwijderen van het bestaande geluidscherm.

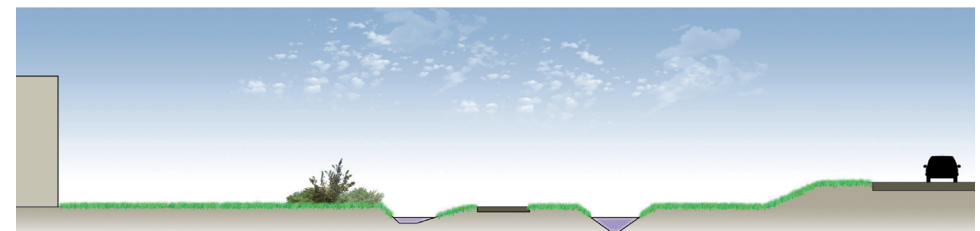
In de zone aan de Ringbaan-Noord wordt een groene grasberm aangebracht tussen de bestaande sloot en de percelen. In deze strook worden de bestaande eiken waar mogelijk gehandhaafd en wordt de rij aangevuld met nieuwe bomen. Ter plaatse van de zichtlocaties rondom de entrees worden geen bomen aangeplant in verband met de zichtbaarheid.



Profiel noordrand buiten molenbiotoop, kijkend in oostelijke richting



Profiel noordrand binnen molenbiotoop, kijkend in oostelijke richting



Profiel randzone A2 bij cluster werklandschap, kijkend in noordelijke richting



houtsingel



boomgaard



zomereik



moereseik



iep



els



waterypres



linde



rode beuk



sierkers

3.5 Boomgaarden

Het gebied wordt gekenmerkt door hoogstamboomgaarden, die een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Twee locaties lenen zich uitermate goed om hoogstamboomgaarden aan te planten. Het cultuurhistorische cluster bij de Moeënespoel is van oudsher een gehucht met een driehoekige, open brink. Dat beeld wordt hersteld door toevoeging van een grasweide (vroeger voor het vee) en een hoogstamboomgaard. Aan de westzijde bij de bestaande woning Rakerstraat 4 wordt de groene zone ingericht op basis van de cultuurhistorie elders in het gebied. Ook hier komt een hoogstamboomgaard met nieuwe brandkuil. Het cluster zorgt voor een groene afscherming richting Laar en draagt bij aan het watersysteem.

3.6 Boomsoorten

De stedenbouwkundige structuren van Kampershoek-Noord worden versterkt door de soortkeuze en plaatsing van de bomen. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- Bestaande bomen worden indien mogelijk gehandhaafd
- Een gevarieerd beeld met accenten
- De boomsoort ondersteunt de interne hiërarchie van de wegen qua uitstraling en grootte
- Gebiedseigen soorten
- De meest duurzame bomen (hoogte, levensduur) op de meest belangrijke plekken
- Aanplant van diverse soorten om de structuur te garanderen bij ziekte van één soort
- De plantafstand is afgestemd op de breedte van de inritten
- De molenbiotoop heeft invloed op de soortkeuze qua hoogte

Langs de Ringbaan-Noord staan een aantal eiken. Deze zullen met name ten westen van de hoogspanningslijnen gehandhaafd worden. In aanvulling op deze bestaande structuur zullen nieuwe zomereiken aangeplant worden. Ook langs de Heerweg worden zomereiken aangeplant om de boomstructuur langs deze weg door te zetten. Zomereiken komen in de omgeving veel voor als laanbomen langs landwegen.

De centrale entree wordt voorzien van rode beuken. Deze bomen zijn duurzaam: ze groeien langzamer, maar krijgen een hoogte van 25-30 meter. Ze hebben een monumentaal karakter. De hoofdontsluitingsas en de entree bij de Ringbaan-Oost krijgen twee rijen lindes. De plantafstand bedraagt 16 meter om brede inritten mogelijk te maken. Ook deze bomen hebben een monumentaal karakter. De entree bij de Ringbaan-Oost krijgt lindes, omdat deze ondergeschikt is aan de hoofdentree.

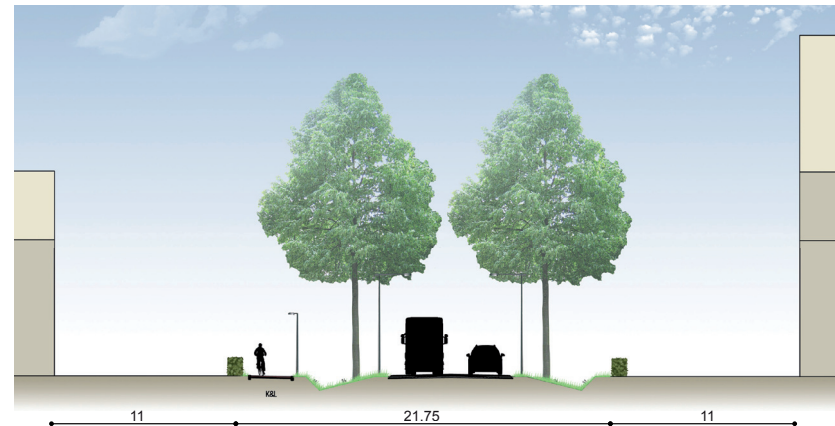
De westelijke lus krijgt één rij moeraseiken. Hiermee is het profiel ondergeschikt aan de hoofdontsluiting. De plantafstand bedraagt 10 meter, omdat hier smallere inritten komen. Langs de oostelijke lus wordt een rij elzen aangeplant. Door beheer wordt de grootte van de bomen beperkt in verband met de molenbiotoop. In het beheer zal het terug snoeien opgenomen worden.

Bochten en kruisingen worden verbijzonderd met watercypressen. Deze conifeerachtige boom heeft de vorm van een piramide en steekt daardoor af ten opzichte van de inheemse soorten. Langs de tertiaire ontsluiting van het werklandschap tegen de A2 komt één rij sierkersen om aan te sluiten bij de boomgaarden van het cultuurhistorische cluster. Deze bomen krijgen een hoogte van 15-20 meter, waardoor de

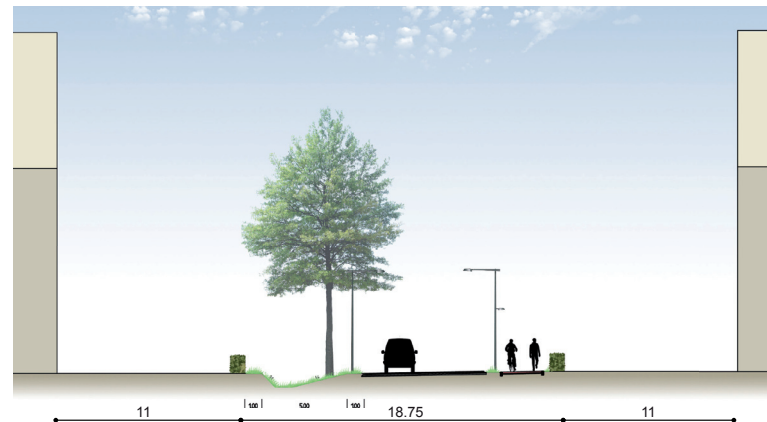
gebouwen tussen de bomen door steken. De tertiaire ontsluiting in het kleinschalig cluster krijgt één rij iepen. Ook deze iepen worden door middel van beheer op de vereiste maximale hoogte gehouden. Beide boomsoorten langs de tertiaire ontsluitingen hebben een plantafstand van 10 meter. De boomgaarden bij de Sint Sebastiaanskapelstraat en Rakerstraat worden voorzien van een menging van appel-, peer- en kersenbomen om aan te sluiten bij de boomgaarden in de omgeving.

De soorten die in de profielen gebruikt worden komen gemengd terug in de wiggen en de noord- en westrand. Samengevat worden de volgende soorten aangeplant:

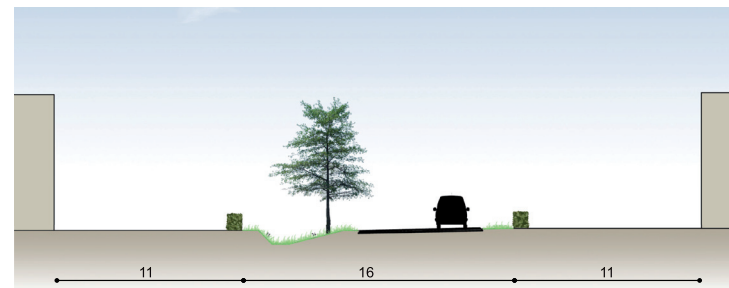
- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| • Centrale entree: | Rode beuk |
| • Hoofdontsluitingsas + entree: | Linde |
| • Westelijke lus: | Moerasedik |
| • Oostelijke lus: | Els |
| • Bochten en kruisingen: | Watercypres |
| • Langs Ringbaan-Noord: | Zomereik |
| • Cultuurhistorische cluster: | Sierkers |
| • Tertiaire ontsluiting: | Iep |
| • Boomgaarden: | Appel-, peer-, kersenboom |



*Profiel hoofdontsluiting, kijkend in westelijke richting
Bebouwingshoogte afhankelijk van molenbuitop en zichtlocatie*



*Profiel secundaire ontsluitingsweg
Bebouwingshoogte afhankelijk van molenbuitop en positie in het plan*



*Profiel tertiaire ontsluitingsweg
Bebouwingshoogte afhankelijk van molenbuitop en positie in het plan*

3.7 Profielen

De profielen van de wegen ondersteunen de hiërarchie van de verkeersstructuur. Dit komt tot uiting in de breedte van het totale profiel en het aantal bomenrijen. De hoofdentree krijgt vier bomenrijen, die de entree een monumentaal karakter geven. De hoofdontsluitingsas en entree bij de Ringbaan-Oost krijgen twee rijen, de twee lussen één rij. De breedte van de rijbanen en het vrijliggende fietspad is overal gelijk. De rijbanen bestaan uit zwart afsalt, de fietspaden uit rode betontegels. Op de Rakerstraat, Neelenweg, St. Sebastiaanskapelstraat en Molenweg wordt de bestaande asfaltverharding gehandhaafd. De entrees en centrale as krijgen de breedste grasbermen. De grasbermen van de twee lussen en de tertiaire wegen zijn smaller. De tertiaire wegen krijgen geen fietspad. De verlichting is uniform met een verbijzondering in de middelste wig in verband met de hoogspanningslijnen.

3.8 Inritten

De vormgeving van de inritten is afhankelijk van de positie in het plan. De grote kavels in het cluster 'vorm volgt functie' krijgen een inrit van maximaal 12 meter breed. De overige kavels krijgen een inrit van maximaal 10 meter breed. Bij voorkeur worden de inritten van twee kavels gekoppeld, zodat het aantal onderbrekingen van de groene bermen zo laag mogelijk blijft.

3.9 Inrichtingselementen

De inrichtingselementen voor Kampershoek-Noord sluiten aan bij gewenste sfeer en uitstraling, wat wil zeggen dat de elementen een balans hebben tussen functie en uitstraling. Binnen het hele terrein worden dezelfde lichtmasten en armaturen, banken en prullenbakken gebruikt. De afbeeldingen gelden als inspiratie. Een uitzondering vormt de centrale wig onder de hoogspanningslijnen. De hoogtebeperking die de lijnen opleggen vraagt om lage verlichtingsarmaturen. Deze worden integraal met de rand van de centrale watervoorziening ontworpen.





4 Bebouwingsclusters

4.1 Inleiding

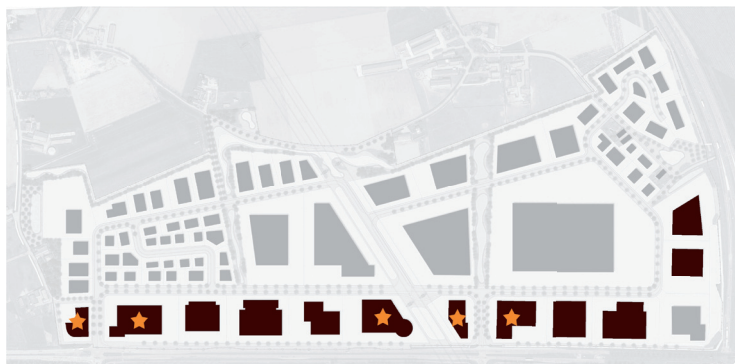
In het inrichtingsplan zijn zes verschillende ruimtelijk eenheden te onderscheiden met ieder een eigen sfeer. De sferen van deze bebouwingsclusters zijn bepaald op basis van de positie in het plangebied en de gewenste bedrijvigheid op het totale bedrijventerrein. De bebouwingsclusters hebben elk een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

1. Etalage: zichtlocaties langs de Ringbaan-Noord en A2
2. Stadspoort: de hoek bij de kruising A2-N275
3. Cultuurhistorie: bij de St. Sebastiaanskapelstraat
4. Werken in het groen: in het noorden tegen de A2
5. Vorm volgt functie: centraal oostelijk in het plan
6. Kleinschaligheid: centraal westelijk in het plan
7. De groene rand: de noordwesthoek van het plangebied

Per cluster is de beeldkwaliteit omschreven aan de hand van:

- Algemene omschrijving
- Eventuele voorwaarden voor de kavelinrichting
- Typologie van de stedenbouwkundige elementen
- Typologie van de architectonische elementen

De beeldkwaliteit wordt geïllustreerd met referentiebeelden, die een puur indicatieve betekenis hebben. Ze dienen niet als concreet voorbeeld voor ontwerp van het eigen gebouw beschouwd te worden. 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.



4.2 Etalage

Algemeen

De kavels langs de Ringbaan-Noord en A2 vormen het visitekaartje van Kampershoeck Noord en Weert. 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 richting de Ringbaan en A2. Er is ruimte voor relatief kleine kavels, waardoor een half open beeld vanaf de omliggende wegen ontstaat. Er is onderscheid te maken tussen de kavels op de hoeken van toegangswegen en de centrale as en de kavels daartussen.

Kavelinrichting

De functionele en ruimtelijk inrichting van de kavel moeten op elkaar afgestemd zijn. Ruimten zijn robuust. Snippergroen en smalle stroken verharding langs of tussen gebouwen moeten voorkomen worden. De ontsluiting van de kavels ligt aan de hoofdontsluitingsas. Aan deze zijde liggen ook de parkeervoorzieningen op eigen terrein. Zowel aan de zijde van de centrale as als de Ringbaan-Noord/A2 wordt een haag als erfafscheiding aangebracht. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, gaat de voorkeur uit naar een spijlenhekwerk in of achter de haag. Tussen de kavels wordt ook een haag aangebracht. De inrichting van het kavel moet aansluiten bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van deze panden en is integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Het kavel tussen de panden en de Ringbaan-Noord wordt groen ingericht. Hier is verharding ten behoeve van verkeer uitgesloten. Per kavel kan één inrit aangelegd worden om het aantal doorsnijdingen van de groene berm te beperken. Buitenopslag is niet toegestaan.

Stedenbouwkundige elementen

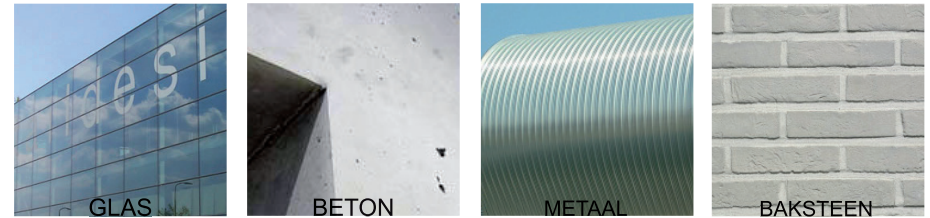
De gebouwen bestaan uit (een combinatie) van strakke, blokvormige volumes, zodat de gebouwen één wand gaan vormen. Langs de Ringbaan-Noord varieert de bouwhoogte tussen de 8 en 12 meter. De koppen bij de entrees en centrale as vormen een verbijzondering en accentueren de openingen in het front langs de Ringbaan-Noord. De verbijzondering wordt bereikt door de bouwhoogte van 10-15 meter. Daarnaast wordt nadrukkelijk de mogelijkheid geboden tot een sculpturale vormgeving als verdere verbijzondering. Hierdoor ontstaat duidelijk onderscheid tussen gebouwen op de koppen en de gebouwen ertussen. Aan de A2 heeft de bebouwing een hoogte van 10-15 meter, omdat de rooilijn verder van de weg af ligt. Hierdoor kunnen bedrijven zich nog beter presenteren.

De voorgevelrooilijn ligt op 11 meter uit de voorste kavelgrens om de haag, een rijbaan en parkeervakken mogelijk te maken. De zijgevelrooilijnen liggen op minimaal 5 meter uit de grens, waardoor de wandwerking van de gebouwen tezamen geborgd is. Vanaf de erfrens van de Ringbaan-Noord ligt de voorgevelrooilijn op 10 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%.

Architectonische elementen

De kavels worden ontsloten vanuit de interne ontsluitingsstructuur, waardoor de entrees zich op die structuur zullen oriënteren. De gevels aan deze zijde hebben een open en representatief karakter hebben. Het kantoor- of verkoopgedeelte is op deze zijde geïntegreerd. De naar de Ringbaan-Noord gekeerde gevels hebben echter ook architectonische kwaliteit door puivorming, materiaal- en kleurgebruik. Het zijn geen eentonige wanden. Door de verbijzondering wordt de aandacht van de voorbijganger getrokken en wordt een afwisselend beeld verkregen. Voor hoeksituaties (de locaties aangeduid met een sterretje) worden sprekende, meerzijdig georiënteerde hoekoplossingen ontworpen. Het kantoordeel vormt een architectonisch element en is bij voorkeur transparant op de begane grond. De te gebruiken materialen hebben een moderne, duurzame en hoogwaardige uitstraling. Als inspiratie gelden de materialen glas, hout, metaal en baksteen.

inspiratiematerialen etalage



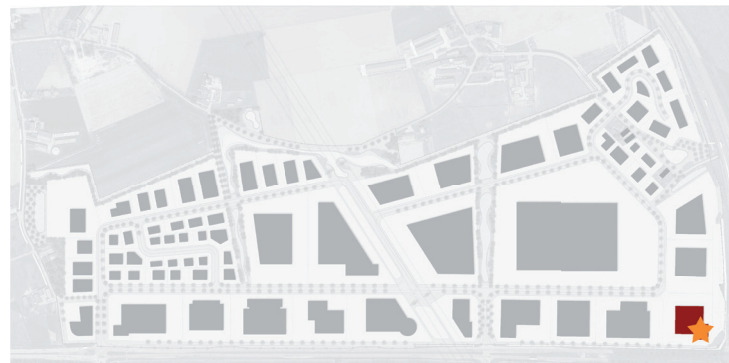
inspiratiebeelden bebouwing etalage



zijde Ringbaan-Noord/A2



zijde hoofdentsluitingsas



4.3 Stadspoort

De stadspoort in de hoek bij de kruising tussen de A2 en de N275/ Ringbaan-Noord is onderdeel van een totale visie op de vier kwadranten rondom de kruising. In het kwadrant van Kampershoek-Noord is een toren van 60-100 meter voorzien als onderdeel van de 'Poort van Limburg'. Het hoekperceel met de toren is nog hoogstedelijker dan het etalagecluster. Het bestemmingsplan laat solitaire kantoorfuncties toe, wat op de rest van het bedrijventerrein niet is toegestaan. Dit brengt ook een eigen sfeer met zich mee. Ondersteunde horeca is bijvoorbeeld toegestaan vanuit het bestemmingsplan. Kortom: Het vormt letterlijk het stedenbouwkundige hoogtepunt van het bedrijventerrein.

Kavelinrichting

De kavelinrichting is onderdeel van de integrale ontwerpogave voor de totale hoek. De randen van de kavel tegen de A2 en Ringbaan-Noord bestaan uit strak vormgegeven waterpartijen. Parkeren gebeurt bij voorkeur ondergronds of half verzonken, zodat op maaiveld voldoende ruimte blijft voor een hoogwaardige en groene inrichting.

De ontsluiting vindt plaats via de interne wegenstructuur van Kamperhoek-Noord. De kavelgrenzen met de naastgelegen kavels worden bij voorkeur meegenomen in het integrale ontwerp. Aan de zijde van de interne ontsluitingsstructuur wordt de beukenhaag aangeplant. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, gaat de voorkeur uit naar een spijlenhekwerk in of achter de haag. Buitenopslag is niet toegestaan.

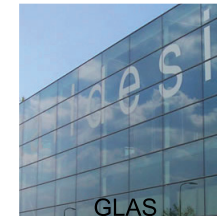
Stedenbouwkundige elementen

Voor het lage deel gelden dezelfde eisen als voor de rest van de kavels tegen de A2. Er geldt een bouwhoogte van 15-20 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Ook met betrekking tot rooilijnen zijn er geen verschillen. Dit lage deel doet mee in de wandwerking met de rest van de kavels in het etalagecluster. De toren vormt de verbijzondering in hoogte, welke minimaal 60 en maximaal 100 meter bedraagt. De vorm is afhankelijk van het integrale ontwerp voor het gebouw en kavel.

Architectonisch elementen

De hoekkavel vormt ook architectonisch het hoogtepunt van het bedrijvenpark. Het lage deel heeft richting de wegen open en architectonisch bijzonder vormgegeven gevels. Door de functie kantoor hebben de gevels een nog hoogwaardigere uitstraling dan de gevels van de overige gebouwen in de etalage. De toren vormt hier weer een verbijzondering op. De te gebruiken materialen hebben een moderne, duurzame en hoogwaardige uitstraling. Als inspiratie gelden de materialen glas, glad beton en metaal.

inspiratiematerialen stadspoort



GLAS



BETON



METAAL

inspiratiebeelden bebouwing stadspoort





4.4 Cultuurhistorisch cluster

Algemeen

Het cluster rond de splitsing tussen de St. Sebastiaanskapelstraat en de Molenweg is cultuurhistorisch van hoge waarde, omdat het karakteristiek is voor het gebied rond Weert. Bij een dergelijke splitsing rondom de kransakkerstructuren ontstond vaak een driehoekige brink met brandkuil (Moeëneskoel), waar vee verzameld werd en kon drinken. De traditionele bebouwing bestond uit één laag met zadeldak en stond verspringend ten opzichte van de kavelgrens, vaak zelfs direct aan de weg. Hagen en houtsingels als erf-afscheiding en hoogstamboomgaarden completeerden dit beeld. Zo ontstond er een waardevolle samenhang tussen bebouwing, groen en open ruimte. Dat is hier nog steeds aanwezig, wat uniek is in deze regio. Om die reden worden de brink met Moeëneskoel en enkele karakteristieke boerderijen gehandhaafd en ingepast in het plan. In één van de te handhaven boerderijen is horeca toegestaan als ondersteunende dienst voor het totale bedrijventerrein.

In dit cluster sluiten de nieuwe gebouwen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat aan op de te handhaven boerderijen en percelen. Ze dienen te zorgen voor een versterking van de al aanwezige kenmerken, waardoor één laag met kap gewenst is.

De gebouwen aan de nieuwe secundaire ontsluiting vormen de overgang tussen de boerderijen en de blokvormige gebouwing in het centrum van het bedrijventerrein. Hierbij is het van belang dat de overgang tussen 'oud' en 'nieuw' vloeiend verloopt en ruimtelijk gezien op subtiële wijze wordt ingepast.

Kavelinrichting

De erfafscheidingen aan de zijden van de openbare ruimte bestaan uit de voorgeschreven haag. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, gaat de voorkeur uit naar een spijlenhekwerk in of achter de haag. Het verdient de voorkeur ook de overige erfafscheidingen als haag of houtsingel uit te voeren, waardoor aangesloten wordt bij het bestaande beeld. Parkeren en opslag vindt aan de zij- of achterkant plaats, waardoor de zone voor de voorgevelrooilijn groen ingericht kan worden. Per kavel kan één inrit aangelegd worden om het aantal doorsnijdingen van de groene berm te beperken.

Stedenbouwkundige elementen

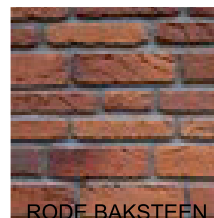
De bebouwing bestaat uit kleinschalige bebouwingselementen die 'los' in de ruimte worden geplaatst. Er zijn dus geen rooilijnen bepaald. De nieuwe gebouwen tussen de te handhaven boerderijen hebben één laag met een zadeldak met de nok haaks op de weg om het historische beeld te versterken. De nieuwe gebouwen aan de secundaire ontsluiting bestaan uit maximaal twee lagen en zijn blokvormig, maar kleinschalig. Ze vormen zo de overgang naar de grootschalige blokvormige volumes in het centrale deel. De maximale bebouwingshoogte is gebaseerd op de bestaande bebouwing en der-

halve 8 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50% om de openheid te garanderen.

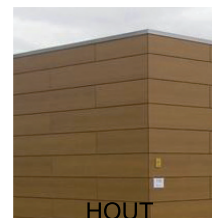
Architectonische elementen

Op de hoeken krijgen de gebouwen een tweezijdige oriëntatie, waarbij echter alle gevels representatief zijn voor het cultuurhistorische cluster. De gebruikte materialen zorgen voor de samenhang in het cluster en hebben een hoogwaardige uitstraling, waarbij er samenhang is tussen de gebruikte kleuren van verschillende gebouwen. Als inspiratie gelden de traditionele materialen rode baksteen, hout en glas.

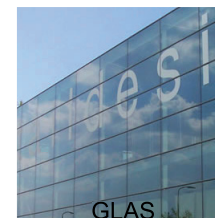
inspiratiematerialen cultuurhistorisch cluster



RODE BAKSTEEN



HOUT

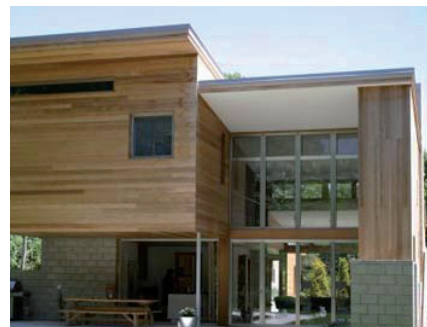


GLAS

inspiratiebeelden bebouwing cultuurhistorisch cluster



inspiratiebeelden bebouwing tussen de boerderijen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat



inspiratiebeelden bebouwing aan de secundaire ontsluiting



4.5 Werklandschap

Algemeen

In de noordoostelijke hoek van het plangebied ligt een redelijk geïsoleerd cluster. Ook in de beleving krijgt het die status. Het is een half open, groen werklandschap met een hoogwaardige uitstraling. Gebouwen staan los in het groen. Gebouw en kavel worden integraal ontworpen. Er zijn vloeiende overgangen van de kavels richting het landschap, de openbare ruimte en het cultuurhistorische cluster. Als zichtlocatie langs de A2 hebben de gebouwen een hoogwaardige uitstraling, waarbij ze samen een familie vormen.

Kavelinrichting

De kavelinrichting moet aansluiten bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van de panden. Om het thema werklandschap kracht bij te zetten is buitenopslag in dit cluster verboden. De kavelinrichting maakt integraal onderdeel uit van de ontwerpopgave. Het achtererf is groen ingericht en loopt bij voorkeur naadloos over richting de omgeving van het cluster. In dit cluster is een haag als erfafscheiding

tussen de kavels en de weg niet verplicht. Bij voorkeur lopen de bermen naadloos over in de groene inrichting van de kavels. De zijerven worden bij voorkeur ook groen ingericht. Per kavel kan één inrit aangelegd worden om het aantal doorsnijdingen van de groene berm te beperken.

Stedenbouwkundige elementen

Om het half open beeld stedenbouwkundig te verwezelijken is de maximale bouwhoogte 8 meter en het bebouwingspercentage op 50% gesteld. De gebouwen staan los in het groen. De voorgevelrooilijn ligt minimaal 11 meter uit de kavelgrens, de zij- en achtergevelrooilijnen 10 meter. Door de solitaire ligging in de groene ruimte is een sculpturale vormgeving gewenst.

Architectonische eisen

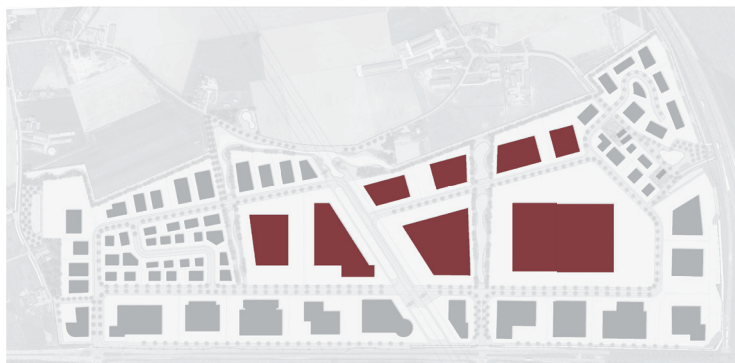
De gebouwen vormen een herkenbaar cluster om het thema werklandschap verder vorm te geven. Er wordt ingezet op eigentijdse architectuur met open gevels richting de interne ontsluiting, A2 en cultuurhistorisch cluster. De aanwezigheid van het buitengebied en de A2 daagt de ontwerper uit om in vormgeving, materialisering en kleurstelling de relatie te zoeken. Er dient geleding in de gevels te zijn. Er wordt gestreefd naar een massaopbouw, waarbij de functies kantoor en bedrijfshal te onderscheiden zijn. Als inspiratie gelden materialen metaal, hout, glas en baksteen.

inspiratiematerialen werklandschap



inspiratiebeelden bebouwing werklandschap





4.6 Vorm volgt functie

Algemeen

In de kern van het gebied is ruimte voor de logistieke sector of grootschalige maakindustrie. Deze functies brengen veel logistieke beweging met zich mee, waardoor dit gebied als dynamisch gekarakteriseerd kan worden. De vorm volgt de functie, waardoor het gebied waarschijnlijk gekenmerkt gaat worden door grootschalige, blokvormige, overwegend in zichzelf gekeerde bedrijfshallen. De kavels zullen overwegend verhard worden om de logistieke bewegingen mogelijk te maken.

Kavelinrichting

Aan de kavelinrichting worden weinig eisen gesteld. Parkeren, manoeuvreren en laden en lossen gebeurt op de kavel. Buitenopslag is beperkt toegestaan. Waarschijnlijk wordt een groot deel van het kavel verhard, waardoor bij voorkeur aandacht wordt besteed aan een hoogwaardige en duurzame verharding. Het verdient de voorkeur het aantal inritten zoveel mogelijk te beperken. De erfafscheiding aan de zijde van de weg bestaat uit de voorgeschreven haag. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, gaat de voorkeur uit naar een spijlenhekwerk in of achter de haag.

Stedenbouwkundige elementen

De grootschaligheid van de percelen laat hoge bebouwing toe: 15-20 meter oostelijk van de centrale wig en 12-15 meter ten westen ervan. De bouwhoogte ten westen van de centrale wig is echter wel onder invloed van de molenbiotoop. Het bebouwingspercentage bedraagt 70%. De voorgevelrooilijnen liggen 11 meter uit de kavelgrens, de zij- en achtergevelrooilijnen 10 meter. Het kantoorgedeelte met de formele entree van de gebouwen ligt aan de hoofdontsluitingsas. Indien het totale centrale deel als één groot kavel wordt uitgegeven, vraagt de overgang naar het buitengebied extra aandacht. Met name de bouwhoogte, schaalgrootte en architectonische vormgeving van de wand richting buitengebied moeten reageren op de aanwezigheid van het uitgestrekte landschap. Doordat de oostelijke wig in die situatie komt te vervallen, zal de uitwerking van de nieuwe groenstructuur rondom het kavel ook extra aandacht vragen. Hierbij moet de nieuwe groenstructuur even hoogwaardig ingericht worden als de nu voorgestane groene wig.

Architectonische elementen

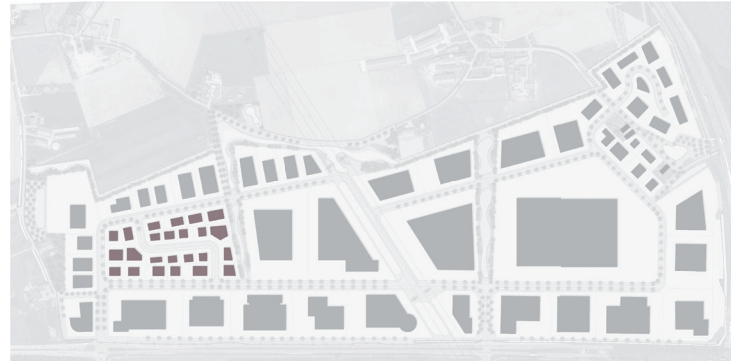
In dit deel zullen de grote, meer gesloten bedrijfshallen komen. Het kantoorgedeelte vormt een verbijzondering met een open gevelopbouw, waardoor er een relatie wordt gezocht met de buitenruimte. De bedrijven zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Dat is in ieder geval zo bij het kantoorgedeelte. Per gebouw dient een eenduidig hoofdmateriaal te worden toegepast met een eigentijdse, high tech uitstraling. De kleurstelling is eenduidig. Het bedrijfsgebouwe bestaat uit grijs- en/of metaaltinten. Voor het kantoorgedeelte staat de materiaalkeuze vrij. Als inspiratie voor het totale gebouw gelden de materialen metaal, glad beton en glas.

inspiratiematerialen vorm volgt functie



inspiratiebeelden bebouwing vorm volgt functie





4.7 Kleinschaligheid

Algemeen

Het gebied in de kern van het terrein tussen de centrale en westelijk wig is de kleine variant van de grootschalige kern. Hier wordt een gedifferentieerd werkmilieu gecreëerd. De bouwhoogte is beperkt door de molenbiotoop. De verkaveling is kleinschalig. In verband met de geringe kavelgrootte mogen logistieke processen op het kavel niet belemmerd worden. Derhalve worden er weinig eisen aan de kavelinrichting verbonden.

Kavelinrichting

Parkeren, manoeuvreren en laden en lossen gebeurt ook hier op de kavel, maar bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn. Zo wordt een rommelig beeld voorkomen. Buitenopslag is toegestaan, maar ook bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn. Per kavel kan één inrit aangelegd worden om het aantal doorsnijdingen van de groene berm te beperken. De erfafscheiding aan de zijde van de weg bestaat uit de voorgeschreven haag. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, gaat de voorkeur uit naar een spijlenhekwerk in of achter de haag.

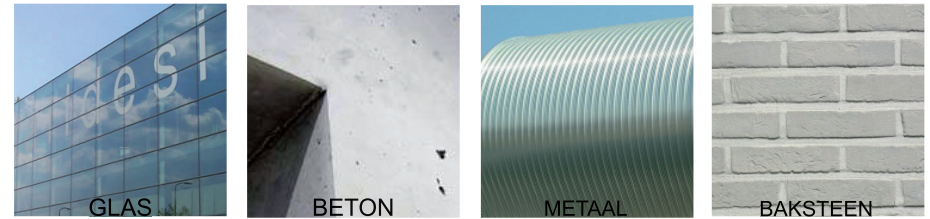
Stedenbouwkundige elementen

Het volledige cluster ligt in het invloedsg gebied van de molenbiotoop, zodat de maximale bouwhoogte afhankelijk is van de afstand tot de molen. Het minimum ligt op ongeveer 9.10 meter en het maximum op 13.10 meter in de zuidwestelijke hoek. Het bebouwingspercentage bedraagt 70%. De voorgevelrooilijnen liggen 11 meter uit de kavelgrens, de zij- en achtergevelrooilijnen 5 meter.

Architectonische elementen

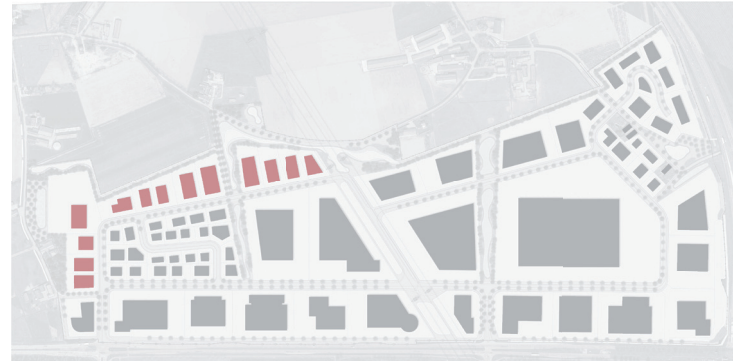
In dit cluster zullen kleinere bedrijfshallen komen met bij voorkeur een high-tech uitstraling. Het kantoorgedeelte vormt een verbijzondering met een open gevelopbouw en is georiënteerd op de openbare ruimte. Per gebouw dient een eenduidig hoofdmateriaal te worden toegepast met een eigentijdse, high tech uitstraling. De kleurstelling is eenduidig. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit grijs- en/of metaaltinten. Voor het kantoorgedeelte staat de materiaalkeuze vrij. Als inspiratie voor het totale gebouw gelden de materialen metaal, glad beton, glas en baksteen.

inspiratiematerialen kleinschaligheid



inspiratiebeelden bebouwing kleinschaligheid





4.8 Groene overgang

Algemeen

Dit cluster vormt de overgang tussen bedrijventerrein en landschap. De bebouwing in de noordelijke en westelijke rand vormt letterlijk de overgang tussen het 'grijze' kerngebied en het 'groene' buitengebied. Hier is ruimte voor middelgrote kavels. Qua uitstraling van de bedrijfsgebouwen zal dit cluster overeenkomen met het cluster 'kleinschaligheid' in de kern. De gebouwen zullen georiënteerd zijn op de interne ontsluitingsstructuur. De gevels aan de zijde van het landschap dienen echter ook representatief te zijn in de vorm van openheid, materiaal- en/of kleurgebruik. De overgangsfunctie komt terug in de architectuur, kavelgrootte en -inrichting.

Kavelinrichting

Het parkeren, opslag en bevoorrading wordt aan de zijanten van het perceel opgelost, waardoor de achtererf groen ingericht kan worden. Parkeren kan ook onder het gebouw plaats vinden. Op de meest noordoostelijk gelegen kavels tussen de centrale en westelijke wig wordt een haag van minimaal 2 meter hoog aangeplant om het

kavel af te screenen van de wiggen en het buitengebied. Hiervan kan afgeweken worden als het achter- en zijerf groen wordt ingericht en overloopt in de groene omgeving. Per kavel kan één inrit aangelegd worden om het aantal doorsnijdingen van de groene berm te beperken. De erfafscheiding aan de zijde van de weg bestaat uit de voorgeschreven haag. Indien de combinatie met een hekwerk wordt gemaakt, gaat de voorkeur uit naar een spijlenhekwerk in of achter de haag.

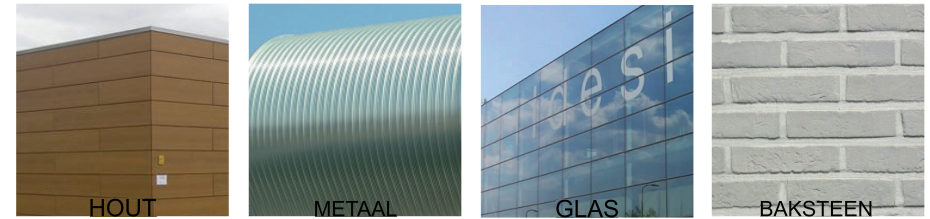
Stedenbouwkundige elementen

Bijna het volledige cluster ligt in het invloedsgebied van de molenbiotoop, zodat de maximale bouwhoogte afhankelijk is van de afstand tot de molen. De zuidwestelijke hoek valt net buiten de biotoop, waar een hoogte van 12-15 meter is toegestaan. Onder invloed van de molenbiotoop varieert de hoogte tussen 7.10 en 13.10 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 70%. De voorgevelrooilijnen liggen 11 meter uit de kavelgrens, de zijgevelrooilijn op 5 en de achtergevelrooilijn op 10 meter.

Architectonische elementen

In deze zone is het gewenst variatie aan te brengen in bouwmassa en gevelarchitectuur. De naar de weg gekeerde gevels zijn open en representatief. Ook de naar het landschap gekeerde achtergevel heeft architectonische kwaliteit door openheid, materiaal- en/of kleurgebruik. Uit de massaopbouw zijn de verschillende functies bedrijfshal en kantoor te onderscheiden. De kantoren vormen het architectonische accent van het bedrijfsgebouw. Per gebouw dient een eenduidig hoofdmateriaal te worden toegepast. De kleurstelling is eenduidig. Omdat de gebouwen zichtbaar zullen zijn vanaf het landelijk gebied wordt bij voorkeur gewerkt met ingetogen kleuren. De materialen hout, metaal, glas en baksteen dienen als inspiratie.

inspiratiematerialen groene overgang



inspiratiebeelden bebouwing groene overgang



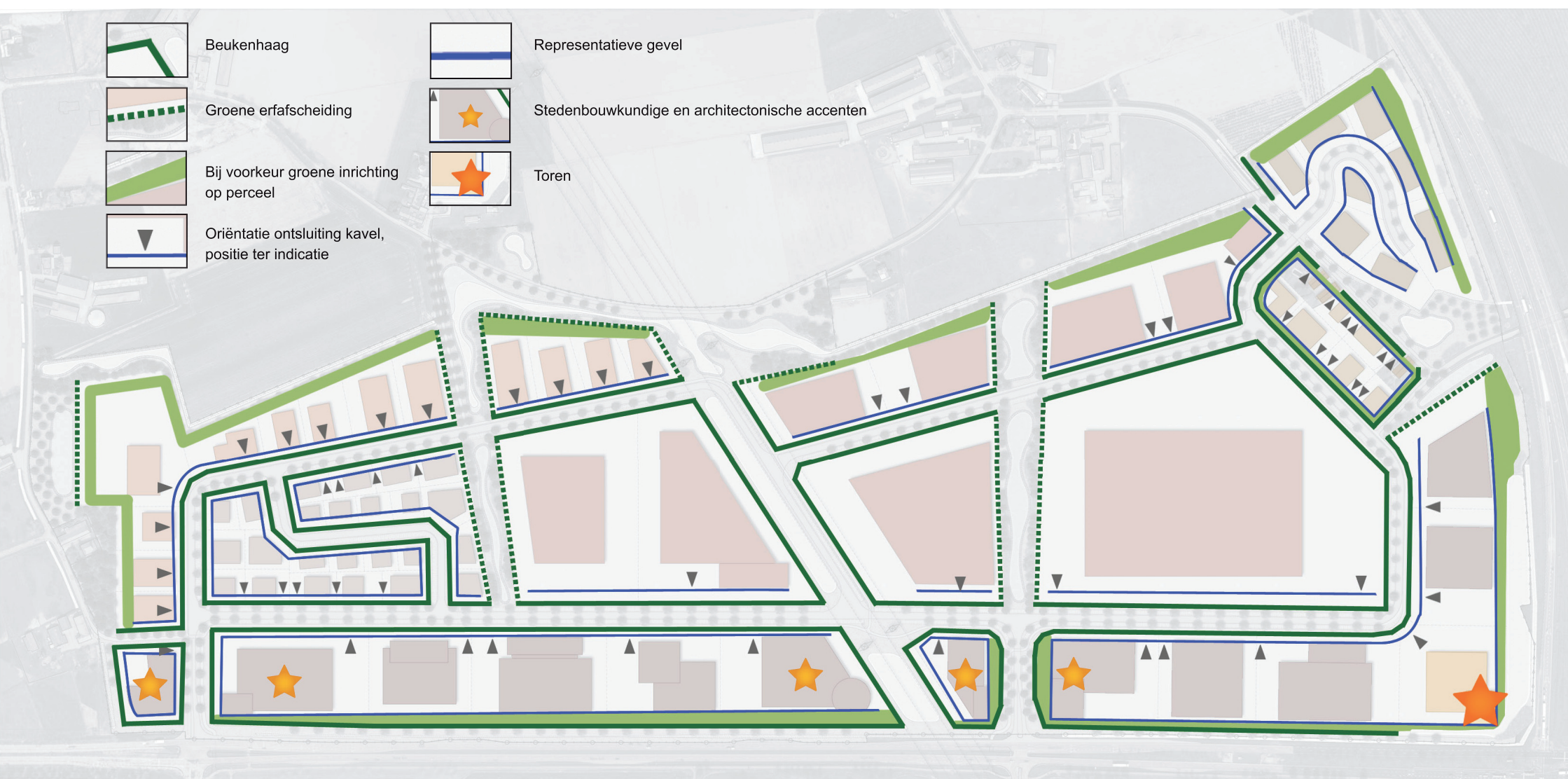
4.9 Reclame-uitingen

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 welstandsc commissie 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 beperkt te blijven en gekoppeld te zijn aan de representatieve bedrijfsbebouwing;
- 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 worden kenbaar 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.

4.10 Beeldkwaliteitskaart

In elk cluster komen elementen terug, die bijdragen aan de stedenbouwkundige hoofdoepzet. Enkele plekken in het plan vormen een stedenbouwkundige verbijzondering om accenten aan te brengen en het oriënteren te vergemakkelijken. De hagen als uniforme erfafscheiding zorgen voor een groen kader om de openbare ruimte. De voorerven van de zichtlocaties dienen groen ingericht te worden om het beeld van een cluster als geheel te versterken. De achtererven grenzend aan het buitengebied worden bij voorkeur groen ingericht om de overgang richting het landschap soepeler te laten verlopen. De naar het openbaar gebied gekeerde gevels zijn representatief. De ontsluiting van percelen loopt via de interne wegenstructuur. Deze randvoorwaarden zijn samengevat in een beeldkwaliteitskaart, weergegeven op de volgende pagina.



Beeldkwaliteitskaart Kampershoek-Noord

Colofon

Beeldkwaliteitsplan Kampershoek Noord

Rapportnummer 11 002
Projectnummer WEE052

Peter Venbrux

Contact



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 0475-395979
F 0475-317545

www.kragten.nl

Hambakenwetering 1,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309,
5202 CH 's-Hertogenbosch

T 088-3366333
F 088-3366099

Opdrachtgever Gemeente Weert
Contact M. Dolders
Gegevens opdrachtgever Postbus 950, 6000 AZ Weert

Datum 18|02|2011

Versie 4
Status definitief