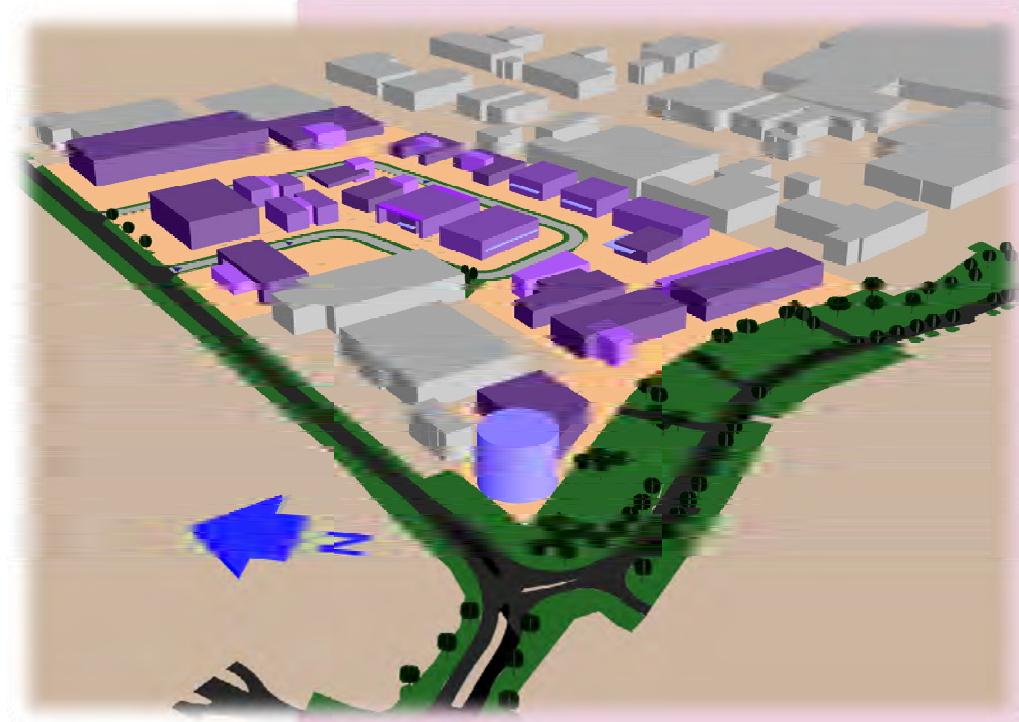


Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein De Berk



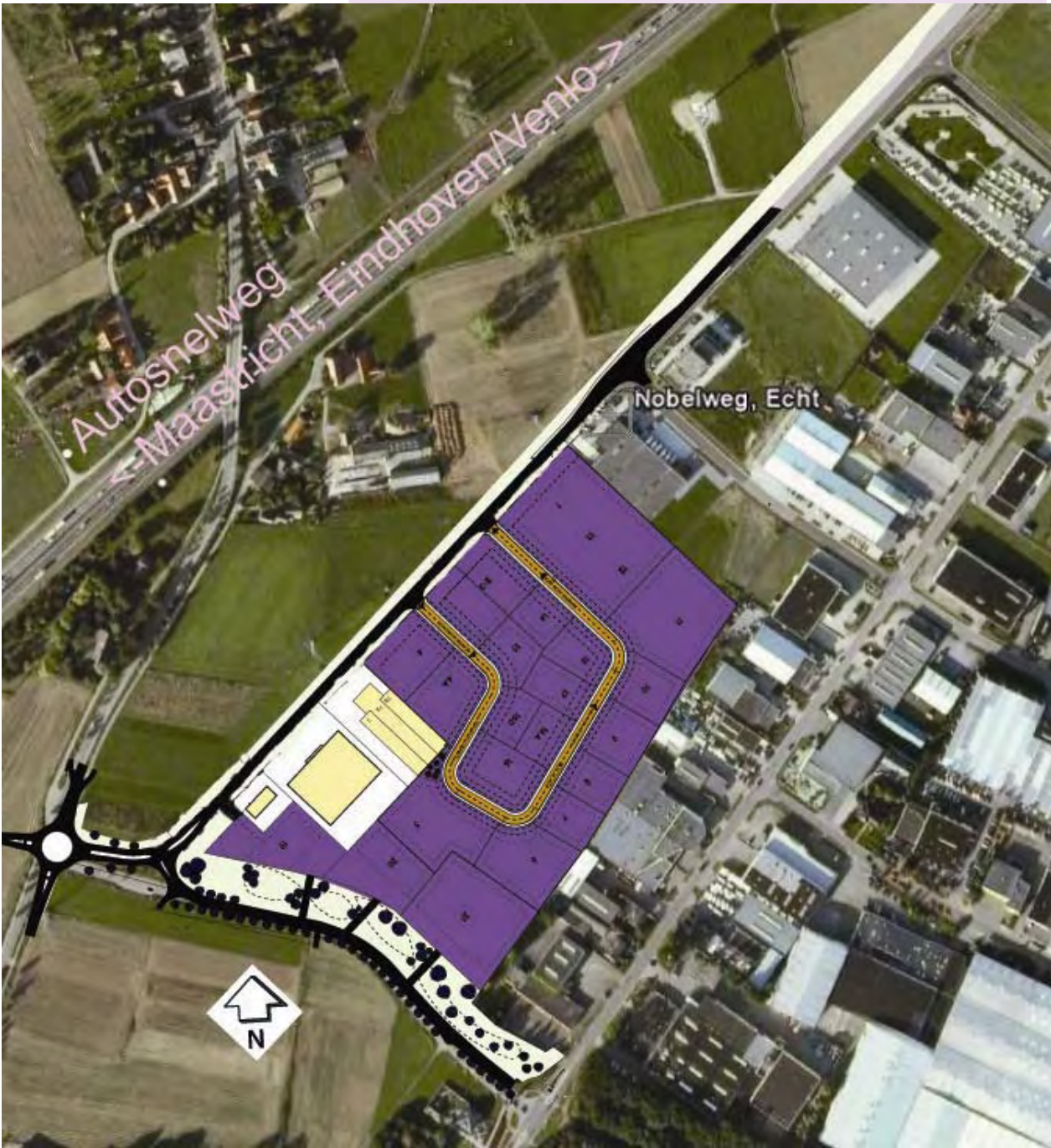
Gemeente Echt-Susteren

Versie5, 22 juli 2009

Opdrachtgever: gemeente Echt-Susteren

Janssen Wuts architecten
Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo

Baarlo, juli 2009



Locatie "De Berk"

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Het beeldkwaliteitsplan	8
1.3 Procedure	8
2. Stedebouwkundige opzet	10
2.1 Locatie	10
2.2 Programma	10
2.3 Ruimtelijke structuur	12
3. Uitwerking beeldkwaliteit (1): algemene criteria	13
Algemene criteria voor de beeldkwaliteit	13
Situering en oriëntatie van de gebouwen	13
Accenten	15
Architectuurbeeld	15
Kleur en materiaalgebruik	20
Reclame en zonwering	23
Installaties	26
Terreininrichting en nadere detaillering	26
Parkeren	28
Open opslag	29
Openbare ruimte	29
Bewegwijzering	30
4. Uitwerking beeldkwaliteit (2): specifieke criteria per zone	30
4.1 Specifieke beeldkwaliteit zone 1	30
Massaopbouw en architectonische expressie	30

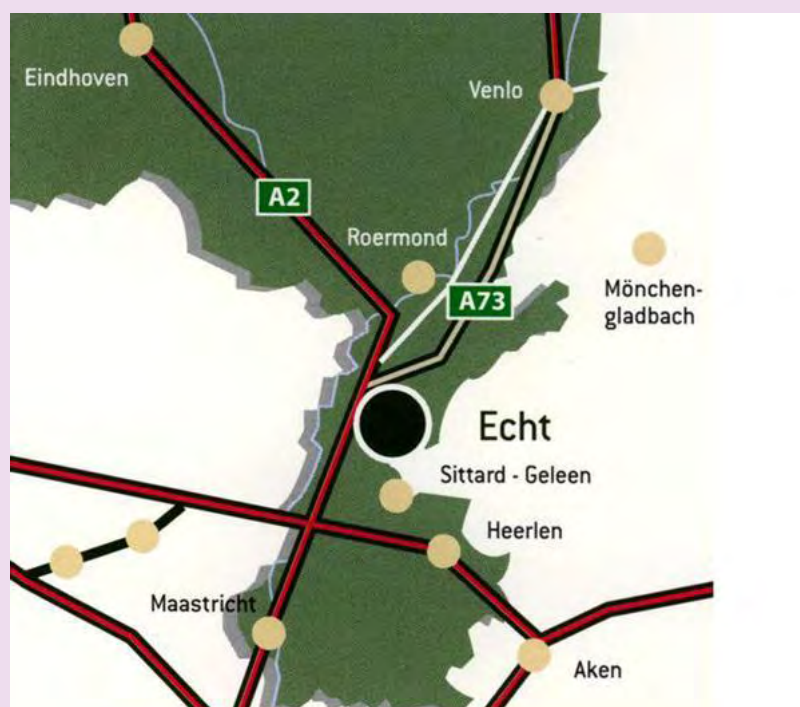
Opslag.....	33
Hoeklocatie Nobelweg-Industrieweg.....	33
Groenzone aan de Industrieweg.....	34
4.2 Specifieke beeldkwaliteit zone 2.....	34
Massaopbouw en architectonische expressie.....	35
Opslag.....	35
4.3 Specifieke beeldkwaliteit zone 3.....	35
Massaopbouw en architectonische expressie.....	35
Opslag.....	36
5. Slotvisie.....	38
Bijlagen.....	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 1998 is het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk vastgesteld. De Gemeente Echt-Susteren heeft hiermee het doel een bedrijventerrein te ontwikkelen met een zekere samenhang. Grotere en middelgrote bedrijven hebben hiermee de mogelijkheid zich te centraliseren. Een groot deel van de gronden zijn inmiddels in gebruik.

In 2008 zijn er nieuwe initiatieven ontstaan om op het bedrijventerrein "de berk" ook een invulling voor kleinere bedrijven te realiseren. Door deze kleinere bedrijven te groeperen ontstaat ook hier een evenwicht in formaten.



Het plangebied ligt in het bedrijventerrein De Berk aan de Nobelweg en dicht bij de Industrieweg. De Nobelweg is de ontsluitingsweg. Vanuit deze weg is het nieuwe terrein voor ongeveer 23 lokale regionale bedrijven beschikbaar. Een nieuwe eenrichtingsweg zal op het terrein aangelegd worden. Zodoende ontstaat er een bedrijventerrein in een groter bedrijventerrein, dat speciaal gericht is op kleinere percelen.

De bedrijven aan de Nobelweg hebben ook nog een zichtlocatie vanuit de A2 snelweg Eindhoven-Maastricht.

Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste ruimtelijk en juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkelingen op gang worden gebracht.

In het bestemmingsplan is de ambitie betreffende de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. De randvoorwaarden uit het bestemmingsplan zijn echter nog beeldloos. Om de vastgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de gebouwen en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een kleinere invulling van gebouwen heeft namelijk ook een ander karakter in verhoudingen en uitgangspunten.

Uitgangspunt is middels het in het bestemmingsplan opgenomen stelsel van nadere eisen een kwaliteit te realiseren die de architecten de visie geeft om een zekere eenheid te realiseren. Het beeldkwaliteitsplan vormt het beleidskader waaraan de te stellen nadere eisen worden getoetst. Tevens is het voor de gemeente de reden om een duidelijke visie op de openbare structuur, en een helder, evenwichtig beeld in structuur te generaliseren.

1.2 Het Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is aldus het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgestelde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen die moeten leiden tot een goed eindresultaat.

De opgenomen richtlijnen geven aldus sturing aan de gewenste samenhang in de architectonische verschijningsvorm. Voor de openbare ruimte en architectuur wordt afhankelijk van de ligging onderscheid gemaakt in deelgebieden.

Afhankelijk van de zichtlocatie worden aldus verschillende randvoorwaarden gesteld. In dit geval voor drie gebiedsdelen. Per samenhangende eenheid is een visie gegeven op het karakter en identiteit. Deze visie is vertaald in richtlijnen voor bebouwing en inrichting van het perceel.

Doelstelling is echter zoveel mogelijk eenheid te realiseren maar de individuele bouwers ruimte te geven voor hun eigen wensen.

Bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het Beeldkwaliteitsplan. In de tweede plaats hebben de richtlijnen een functie in de beheerfase, dat wil zeggen na de periode van realisatie.

Het Beeldkwaliteitsplan is daarvoor afgestemd met de welstandsnota. Bij toetsing van bouwplannen in het kader van de welstand is het Beeldkwaliteitsplan leidend.

1.3 Procedure

De in dit Beeldkwaliteitsplan vastgestelde voorwaarden zijn bestuurlijk vastgesteld door B&W.

Initiatiefnemers die in het onderdeel klein bedrijventerrein ‘De Berk’ bouwplannen willen realiseren zullen zowel met het bestemmingsplan als het Beeldkwaliteitsplan rekening dienen te houden. Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt dat middels het stelsel van nadere eisen de in het beeldkwaliteitsplan geformuleerde richtlijnen als voorwaarde kunnen worden verbonden aan de te verlenen bouwvergunning. Voor de kavels langs de Industrieweg dient echter het bestemmingsplan te worden herzien. Dit is echter ook voor de initiatiefnemers een duidelijke richtlijn waardoor architecten ook snel weten wat ze kunnen

realiseren. Tevens is het voor de initiatiefnemers van nieuwe bouwplannen een heel snelle toetsing van hun ideeën.

Procedure voor initiatiefnemers:

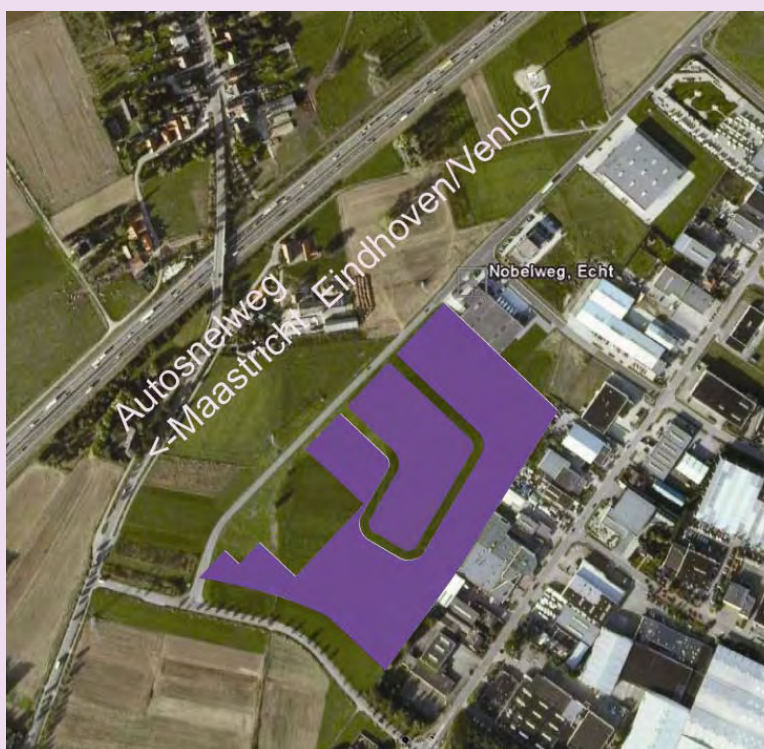
1. Initiatiefnemers voor bouwplannen dienen voor aanvang van de opdracht met een architect notie te nemen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.
2. De principe -aanvraag wordt aan de gemeente voorgelegd. De principe aanvraag wordt getoetst op de stedenbouwkundige samenhang (rooilijn, massa, oriëntatie).
- 3 . Indien nodig wordt in overleg over aanpassingen gesproken.
- 4 . Daarna wordt het ontwerp aan de welstandscommissie voorgelegd.
5. Indien welstand akkoord kan de architect de bestektekeningen-fase opstarten en vervolgens de bouwvergunning aanvragen.
6. Het plan doorloopt vervolgens de gangbare procedure tot en met afgifte bouwvergunning.
7. Voorwaarden m.b.t. de stedenbouwkundige inpassing worden middels het stelsel van nadere eisen aan de bouwvergunning verbonden.

2. Stedebouwkundige opzet

2.1 Locatie

De omgeving waarin het kleine bedrijventerrein “de Berk” komt te liggen is specifiek. Aan linker, rechter en achterzijde is het omgeven door het grote bedrijventerrein “de Berk”. Aan de voorzijde (Nobelweg) vindt de ontsluiting plaats. Het gebied is aldus een eigen unieke deelgebied voor kleine tot middelgrote bedrijven. De onderlinge samenhang van bedrijven zal heel intensief meespelen in de ontwikkeling van dit gebied.

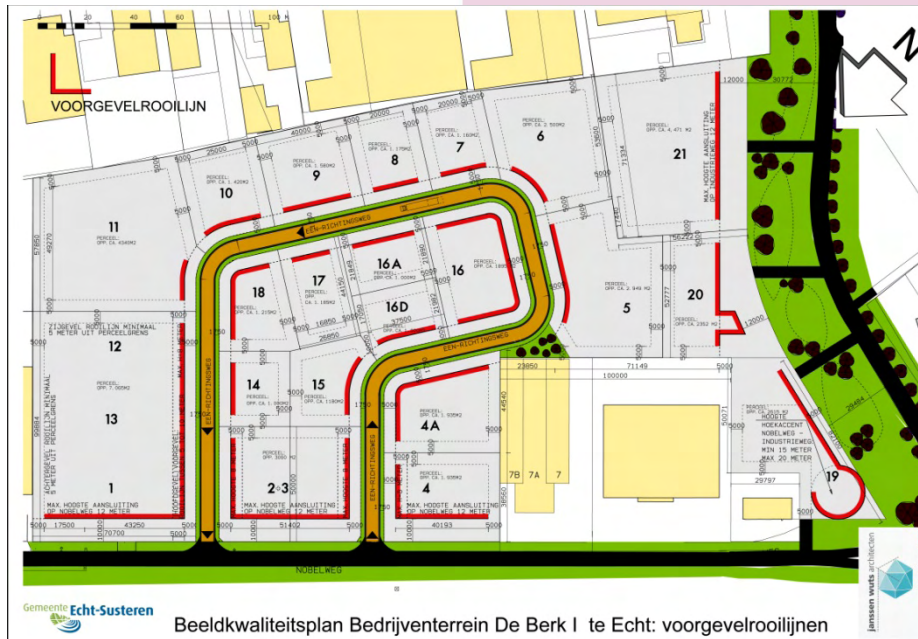
Tevens zijn de kavels die aan de Nobelweg liggen, gelegen op de zichtlocatie van de snelweg A2 Maastricht -Eindhoven. En sinds kort ook richting Venlo.



2.2 Programma

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Berk” 1998 is aan de percelen met bestemming “bedrijfsdoeleinden A” geen nadere indeling gegeven. De definitieve indeling kan daarom plaatsvinden op basis van de wensen van geïnteresseerde bedrijven. Grotere of kleinere kavels kunnen in overleg met de gemeente besproken worden. Een uitbreiding of verkleining van een gewenste kavel is dus mogelijk .

Beeldkwaliteitsplan De Berk, gemeente Echt-Susteren

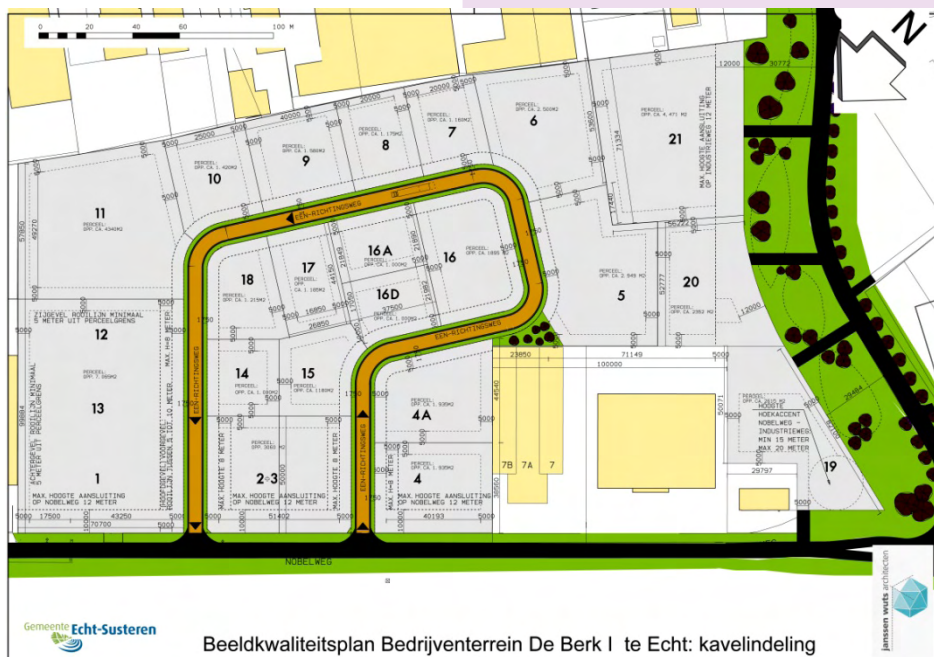


Op de terreinen die zijn aangegeven voor bedrijfsdoeleinden mogen bedrijven worden gevestigd in de categorieën zoals beschreven in het bestemmingsplan. De bebouwing per bedrijfskavel is vastgelegd in het bestemmingsplan. Echter door de specifieke doelgroep “kleinere Percelen” zijn de rooilijnen waarbinnen

Afb. 2.2.1 voorgevel rooilijnen

gebouwd dient te worden belangrijker. Zie hiervoor afbeelding 2.2.1. (voor een vergrote versie van alle afbeeldingen: zie de bijlagen achterin dit Beeldkwaliteitsplan). Het parkeren vindt plaats op de bedrijfskavels. Het parkeren mag op verschillende plaatsen op eigen terrein. Het is zelfs de voorkeur om parkeren aan de achterzijde te plaatsen zodat er aan de straatzijde meer openheid

blijft en dat de bedrijven hun gebouwen, met eventueel showroom, zoveel mogelijk in het zicht houden.



Afb. 2.2.2 Ontsluiting middels een eenrichtingsweg

2.3 Ruimtelijke structuur

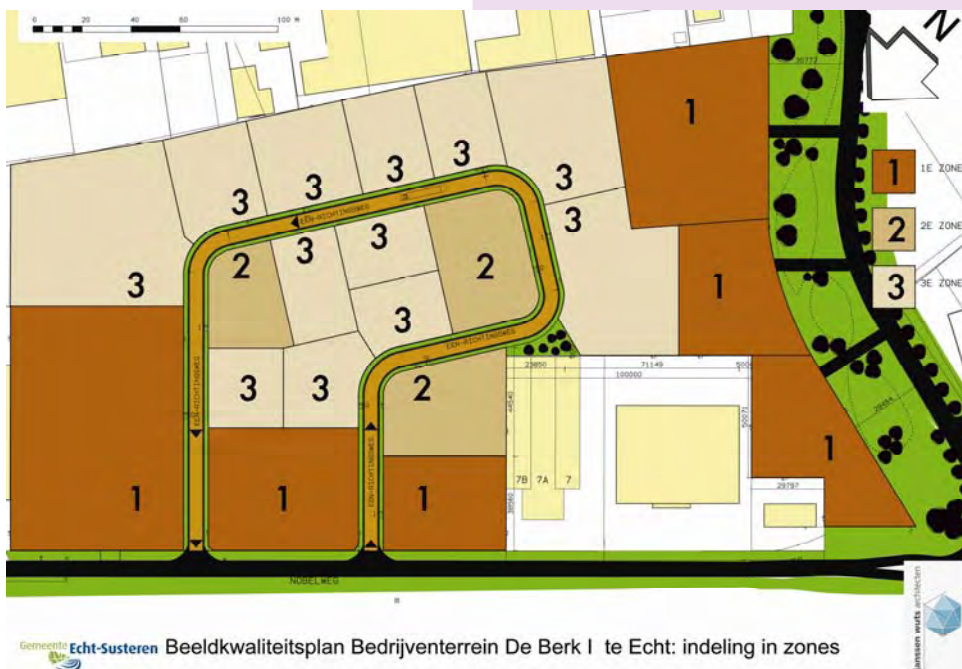
Bedrijventerrein “de kleine Berk” krijgt een eenvoudige planstructuur. De hoofdontsluiting vindt plaats via de Nobelweg. Deze ontsluitingsweg wordt in een eenrichtingsweg over het terrein geplaatst en komt vervolgens weer terug op de Nobelweg. Met deze ontsluiting worden de nieuwe bedrijven maximaal bereikt en verankerd aan



Afb. 2.3.1 maximale bebouwing

de bestaande Nobelweg. De ontsluitingsstructuur deelt het bedrijventerrein op in verschillende vlekken. Deze vlekken zijn zones waar een klein verschil in eisen aan gelegen is. Er zijn drie verschillende “zones” te onderscheiden.

Zone 1 is de zone aan de Nobelweg. Deze zone is zichtlocatie en heeft een grotere relatie met de reeds bestaande gebouwen links en rechts. Zone 2 is bedoeld voor bedrijven die veel contact met de straat wensen. In de meeste gevallen zijn ze op een hoek gelegen. Zone 3 zijn de percelen waar een relatie met de omgeving het minste van belang is. Zij willen een effectieve werkruimte.



Afb. 2.3.2 indeling in zones

De plaats van deze zones is aangegeven op tekening. De bedoeling van deze zones is om voor elk bedrijf het maximale voordeel te halen en ze in groep van wensen op elkaar af te stemmen. De basis voor een rustig en samenhangend geheel wordt zo gelegd.

3. Uitwerking Beeldkwaliteit (1): algemene criteria voor de beeldkwaliteit

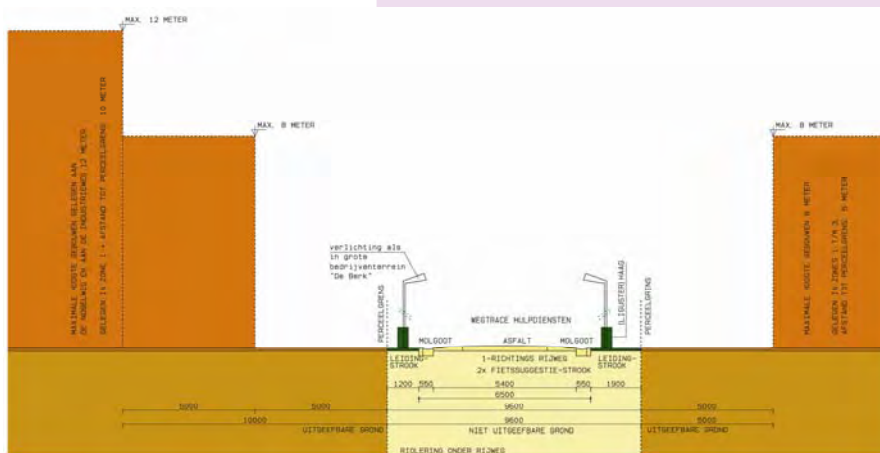
Algemene criteria voor de beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk worden de criteria geformuleerd die zorg dragen voor het realiseren van de gewenste kwaliteit. De algemene criteria zorgen ervoor dat er binnen het bedrijventerrein eenheid ontstaat. De regels die worden opgesteld met betrekking tot de openbare ruimte, de perceelsafscheidings en reclame-uitingen dienen te worden afgestemd met de situatie op het bedrijventerrein “De Berk” waarvan het kleine “de Berk” een onderdeel is.

Situering en oriëntatie van de gebouwen

In het bestemmingsplan worden voor de bedrijfskavels bebouwingsgrenzen aangegeven. Deze grenzen worden in dit

beeldkwaliteitsplan overgenomen. De bebouwingsgrens van de gevels die aan de openbare weg liggen, geven regie aan de bouwvolumes. Het regelen van de wijze waarop kavels mogen worden bebouwd is een middel dat het beeld van de bedrijfstraat ordent. Bebouwing tot aan de rooilijn brengt een



Afb. 3.1.1 straatprofiel Bedrijventerrein De Berk

onmiskerbare ordening aan in het geheel van het bedrijventerrein. Het is overigens geen verplichting om op de rooilijn te bouwen. Er mag ook verder naar achteren gebouwd worden. Er mag echter niet overheen gebouwd worden.

De openbare ruimte is tevens de kavelzijde waar de bedrijven zich op zullen oriënteren. Aan deze zijde moet het ontwerp zorgvuldig uitgewerkt zijn. Omdat nog niet bekend is welke bedrijven zich precies hier zullen vestigen wordt met dit ontwerpgegeven een situatie voorkomen waarbij bijvoorbeeld een mooie showroom naast een rommelig gebouw komt te liggen. Voor elke toekomstige initiatiefnemer geeft dit de zekerheid dat zijn investering in een nieuw bedrijfspand ook in waarde blijft.

Er wordt onderscheid gemaakt in percelen met 1^e, 2^e en 3^e zone. De representatieve zijden van de eerste orde zijn gelegen aan de bedrijven die aan de Nobelweg gelegen zijn.

Deze bedrijven hebben de hoogste zichtlocatie. Tevens hebben zij een andere bebouwing-eis. Deze gebouwen mogen namelijk, indien zij grenzen aan de Nobelweg, maximaal 12 meter hoog zijn achter de rooilijn van 10 meter en 8 meter hoog achter de rooilijn van 5 meter. De gebouwen in de zones 2 en 3 hebben allemaal een maximale bebouwingshoogte van 8 meter. De gebouwen in zone 2 hebben echter een voorgevel op twee zijdes en de gebouwen in zone 3 hebben maar één gevel op de representatieve straatzijde. Dus voor bedrijven waar de zichtlocatie niet belangrijk is, is zone 3 de optie. In het algemeen geldt aldus dat representatieve functies zoals kantoren en entree van gebouwen aan de straatzijde dienen te komen.

Accenten

Op dit kleine specifieke onderdeel van het grote Bedrijventerrein "De Berk" is vanuit stedenbouwkundige situatie geen behoefte aan speciale accenten. De bebouwing aan de Nobelweg is een onderdeel van het grotere geheel. Er wordt gestreefd naar eenheid binnen het gehele Bedrijventerrein. Het is aldus niet noodzakelijk om op hoeken een hoger accent aan te geven. De horizontale gerichtheid is belangrijker.

Niet vergetende dat een hoekkavel natuurlijk twee voorgevels heeft. Deze beide gevels hebben behoefte aan dezelfde kwaliteit. Het streven is om niet teveel hoogteverschil op het gehele terrein te realiseren. De hoeklocatie Nobelweg- Industrieweg vormt echter een uitzondering hierop. Op deze hoek is een accent (minimale hoogte 15 meter, maximale hoogte 20 meter) juist gewenst als aanduiding voor het begin en einde van de ontsluiting van het bedrijventerrein.



Panoramabeeld van de hoeklocatie Nobelweg-Industrieweg waar wel een accent komt.

Architectuurbeeld

Gezien het gevarieerde karakter van de bedrijven en de omgeving is een eenvoudige en robuuste, maar eigentijdse architectuur op zijn plaats. In de architectuur wordt horizontale gerichtheid als een belangrijk gegeven gezien. Daken dienen dan ook als een horizontaal vlak dak uitgevoerd te worden. Massa van gebouwen dient uitgevoerd te worden met rechte lijnen. Hoeken van 90 graden verdienen de voorkeur. Een (voor)gevel mag een ronde hebben indien deze de ronding van de weg volgt. Uitstekende luifels zijn gewenst. Dit versterkt de horizontale gerichtheid. Invulling van kozijnen behoeft ook een horizontale gerichtheid. Een serie van ramen op een rij geeft ook een horizontale gerichtheid. Onderdelen van het gebouw die een kleiner verticaal element nodig hebben zijn toegestaan. Een samenspel van verticaal en horizontaal waarbij de verticaliteit als een soort ondergeschikte elementen het gebouw versterken zijn gewenst. Zie de voorbeelden op volgende pagina's die visueel verklaren wat hiermee bedoeld wordt.



Foto 3.1.1 Horizontale gerichtheid in ramen en door de afwijkende kleur in de luifel



Foto 3.1.2 De onderbouw met grote afwijkende materialisering door een glasruit geeft horizontaliteit aan het geheel.



Foto 3.1.3 Uitstekende horizontale luifel met plat dak



Foto 3.1.4 Horizontaliteit door dieptewerking in de gevel



Foto 3.1.5 Horizontaliteit door keuze materiaal. Verticale elementen zijn hier versterkend.



Foto 3.1.6 Ook hier is verticaliteit een onderdeel van de omkadering om de doos. Dit is zeer gewenst. Horizontaliteit is hier toch ook overheersend in de belangrijke voorgevel.

De volgende foto's geven beelden die **niet gewenst** zijn:



Foto 3.1.7 De schuine dakhelling



Foto 3.1.8 De ronde boog is niet gewenst



Foto 3.1.9 Ronde kozijnen zijn niet gewenst



Foto 3.1.10 Horizontaal raam maar met niet gewenste ronde afronding

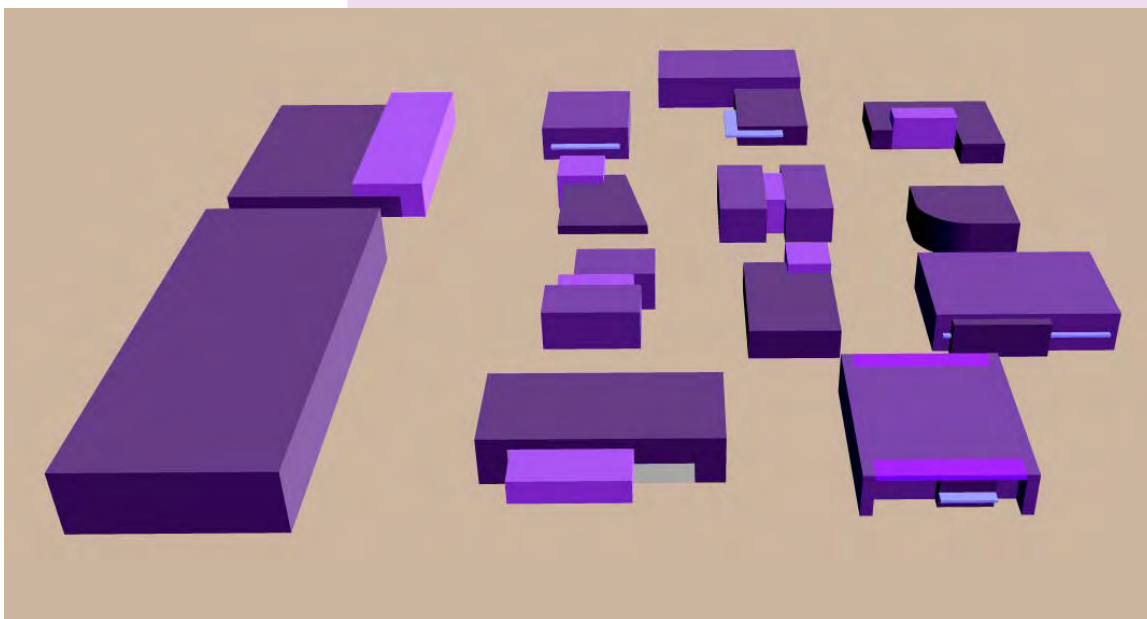


Foto 3.1.11 Niet gewenste verticale beplating.

In de architectuur en bij de materialisering wordt aan zowel de presentatieve-bebouwing als de bedrijfs-bebouwing aandacht besteed. De bebouwingsmassa wordt daarbij door welstand beoordeeld als een totaal verhaal. Dit betekent niet dat kantoor en bedrijfsfunctie persé in een bouwvolume dient te komen. Een zekere geleding is gewenst. Deze geleding is mogelijk door inspringing of uitbouw in volumes te maken. Bijvoorbeeld ook aanbrengen van luifels en andere materiaal toepassingen die een horizontale belijning uitdrukken en toch dieptewerking suggereren. Zie onderstaande foto's en afb. 3.1.3: gebouwen als totaalplastic.



Foto's 3.1.12 t/m 3.1.16



Afb. 3.1.3 geabstraheerde voorbeelden van gewenste bouwvolumes: eenvoudige volumes met platte daken, een voorkeur voor rechte hoeken, horizontaal gericht en luifels ter versterking van deze horizontaliteit.

Kleur en materiaalgebruik

De bebouwing dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen. De keuze van materialen wordt volledig vrijgelaten. De belangrijkste eenheidsfactor tussen de bebouwing dient een moderne eigentijdse sfeer te zijn met een horizontale gerichtheid.



Foto's 3.1.17 t/m 3.1.21: voorbeelden van gewenst kleur- en materiaalgebruik.

Materialen mogen best verticaal toegepast worden maar zijn dan ondergeschikt aan het totaalbeeld dat horizontaliteit uitdrukt. Dit kan gerealiseerd worden door verschillende materialen of verschillende kleuren toe te passen.

Betreffende kleuren geldt de regel dat natuurlijke sferen uitgangspunt zijn. Dit betekent dat er gekozen wordt voor een zekere rust. Felle en kunstmatige kleuren zijn niet gewenst. Het moet niet zo zijn dat er één bedrijf gevestigd wordt dat alle andere bedrijven wegdrukt.

Er geldt een voorkeur voor toepassing van 'eerlijke materialen (zoals beton, hout, aluminium, keramische producten, steen), d.w.z. dat het bewuste materiaal zonder twijfel als zichzelf herkenbaar moet zijn (dus geen kunststof panelen met steenachtig reliëf). Ook het gebruik van transparant materiaal is gewenst. Bijvoorbeeld een begane grond als transparante gevel en de bovenverdieping in een gesloten materiaal. De grote verschillen in materiaalgebruik in dit voorbeeld geven een gebouw een zekere rust. Zie ook onderstaande foto's.



Foto's 3.1.22t/m 3.1.25: voorbeelden van gebouw totaalplastic.

Hallen uitgevoerd in donkere kleuren ,bijvoorbeeld antraciet, in combinatie met een kleinschalige felle kleur zijn wel toegestaan, zoals foto 3.1.26.



Foto 3.1.26

Hallen uitgevoerd in lichte kleuren in combinatie met felle kleuren zijn **niet gewenst**, zoals foto 3.1.27.



Foto 3.1.27

Reclame , zonwering

Reclame-uitingen en zonweringinstallaties dienen binnen het geveleppervlak en integraal in het architectonische ontwerp meegenomen te worden.

Voor reclame-uitingen aan het gebouw is het uitgangspunt dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden en afgestemd op de massa c.q. gevelopzet.

Tevens gelden de volgende criteria:

- Geen reclame uitingen op de daken
- Maximaal 2 reclame-uitingen per gebouw
- Gevelreclames niet hoger dan 75cm en in verhouding tot gebouw
- Reclame aldus afstemmen op maatvoering gebouw
- reclametoepassingen ondergeschikt aan gebouw
- reclame afgestemd op architectuur gebouw
- Gevelreclames bij voorkeur in open en of losse letters
- Geen reclame voor diensten die niet in het pand plaatsvinden
- Geen TV-reclames
- Geen felle neonlichtreclames

Voor vrijstaande reclame-uitingen gelden de volgende criteria:

- bij de entree van het erf
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare weg belemmeren.
- maximaal één vrijstaande bordreclame-uiting per erf
- maximaal 2.0 meter hoog . Hierop is uitzondering mogelijk tot niet hoger dan 5 meter, mits de afwijking een toegevoegde waarde heeft voor de beeldkwaliteit en waarbij de maatvoering en de taillering zijn afgestemd op de bebouwing.
- bij voorkeur reclame-uitingen van verschillende bedrijven verzamelen op een (of enkele) verzamelobject(en). Een verzamelobject heeft ook een maximale hoogte van 2 meter.
- maximaal drie vlaggen per kavel zijn toegestaan

Belangrijk is tevens dat het geheel een zekere rust uitstraalt. Zie hieronder voor enkele voorbeelden van geoorloofde reclame uitingen:



Foto's 3.1.28 t/m 3.1.33

Vervolgens enkele voorbeelden van **niet gewenste** situaties:



Foto's 3.1.34 t/m 3.1.36



Foto 3.1.37: niet gewenste situatie



Foto 3.1.38

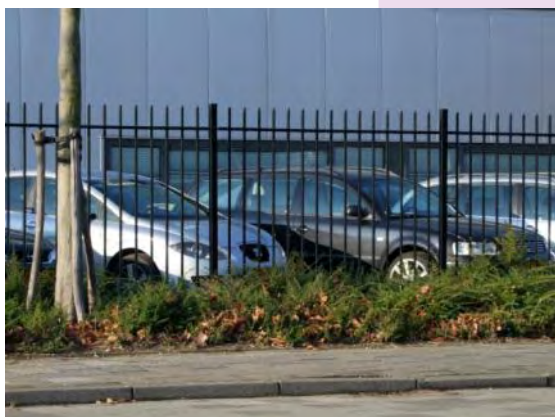


Foto 3.1.39 voorbeeld van een hek dat is geoorloofd aan de voorzijde (grenzend aan de openbare weg)

Installaties

Technische installaties ten behoeve van bebouwing dienen uit het zicht van de openbare ruimte te worden geplaatst.

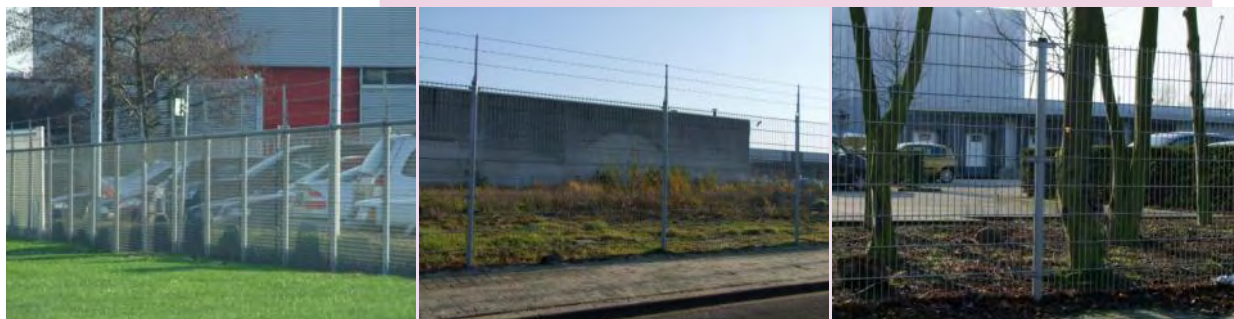
Terreininrichting en nadere detaillering

De erfafscheiding aan de openbare weg wordt gevormd door een lage haag. Deze haag wordt door de beheerder van de bedrijventerrein aangelegd. Deze haag staat op een gemeentelijke groenstrook. De groenstrook zal bestaan uit een gazon. Zie foto 3.1.38.

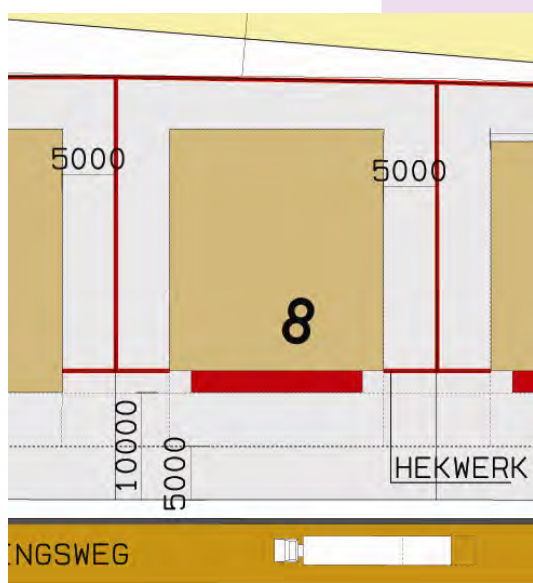
Tussen de verschillende bedrijfskavels mogen hekwerken geplaatst worden. De hekwerken dienen echter achter de voorgevelrooilijn van het gebouw te blijven. Het hekwerk op zij- en achtergrens mag wel op de erfgrans. Alleen op hoekpercelen geldt dat de afstand van de hekwerken aan de straatzijde niet voorbij de voorgevels van het gebouw uitkomt.

Indien een gebouw om bedrijfstechnische redenen veel plaats nodig heeft voor de voorgevel, waardoor er op een grotere afstand dan 15 meter vanaf de weg geen bebouwing plaatsvindt dan is een hekwerk toegestaan. De uitstraling van dit hekwerk is dan wel afhankelijk van beeldkwaliteit. De hekwerken bestaan uit verticale elementen in een donkere kleurstelling, antraciet of zwart. Zie foto 3.1.39. Deze hekwerken aan de openbare weg hebben een maximale hoogte van 2 meter.

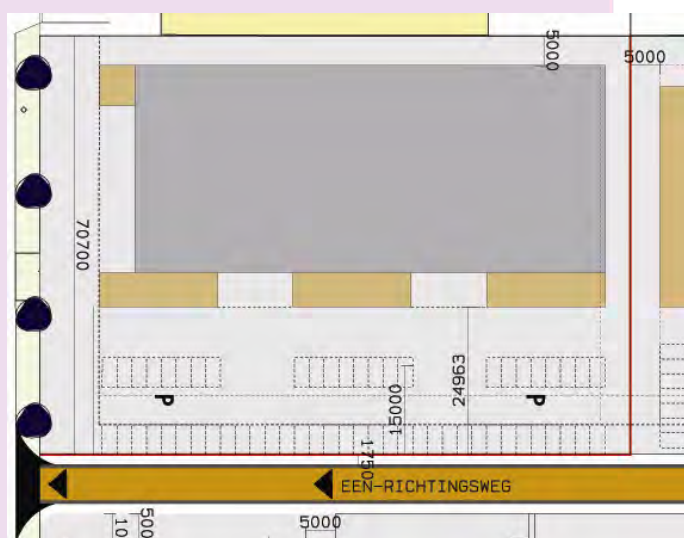
De hekwerken aan de zij- of achterperceelsgrens mogen in een grijze of zwarte kleurstelling waarbij een afwijkende hekwerkstructuur toegestaan is. Uitvoering conform foto's 3.1.40 t/m 3.1.42.



Foto's 3.1.40 t/m 3.1.42 voorbeelden van gewenst hekken aan zij- en achterkanten (niet grenzend aan de openbare weg)



Afb 3.1.4a De hekken blijven als stelregel achter de voorgevelrooilijn.



Afb 3.1.4b Indien de afstand tussen de perceelgrens en voorgevel groter is dan 15 meter, dan mag het hekwerk wel voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de bedrijven en het rangeren van wachtende vrachtwagens, alsmede het laden en lossen dient te worden opgelost op de eigen percelen.

Uitgangspunten:

Parkeren voor personeel liefst achter de bebouwing.

Parkeren voor klanten mag aan voorzijde.

Parkeer-eis volgens regels in bestemmingsplan “De Berk”

Parkeren gaat via een inrijstrook op de kavel.

Het is niet toegestaan (en het is ook niet mogelijk) om direct vanaf de openbare weg haaks te parkeren op de terreinen.

Open opslag

De open opslag van materialen op het terrein vindt plaats uit het zicht van de openbare weg. Zo nodig wordt de opslag d.m.v. ontwerpingrepen uit het zicht gebracht.

Hoofduitgangspunt is echter open opslag achter bebouwing. Deze maatregel is voor de kwaliteit van alle ondernemers op de terreinen.

Opslag van goederen die afhankelijk van verkoop van de goederen zijn, zoals auto verkoop zijn wel toegestaan om de auto's in een nette opstelling te presenteren. Welstand zal beoordelen of dit akkoord is per bedrijf.



Foto's 3.1.43 t/m 3.1.45: beelden van opslag die niet gewenst zijn.



Foto 3.1.44: voorbeeld van nette auto-opstelling

Openbare ruimte

De openbare ruimte op het kleine bedrijventerrein “De Berk” is geminimaliseerd.

De inrichting vanuit de Nobelweg is op een eenrichtingsweg met een breedte van 6.1 m.(incl. molgoten) De eenrichtingsroute resulteert in een veilige en brede wegsituatie. Vrachtwagens zullen elkaar niet in tegengestelde richting hoeven te passeren. De bedrijven zullen alle zo goed te bereiken zijn. Ook de ontsluiting weer terug op de Nobelweg is aldus snel en veilig.

De nieuwe openbare weg zal uitgevoerd worden in grijs asphalt evenals de andere bestaande wegen in het bedrijventerrein.

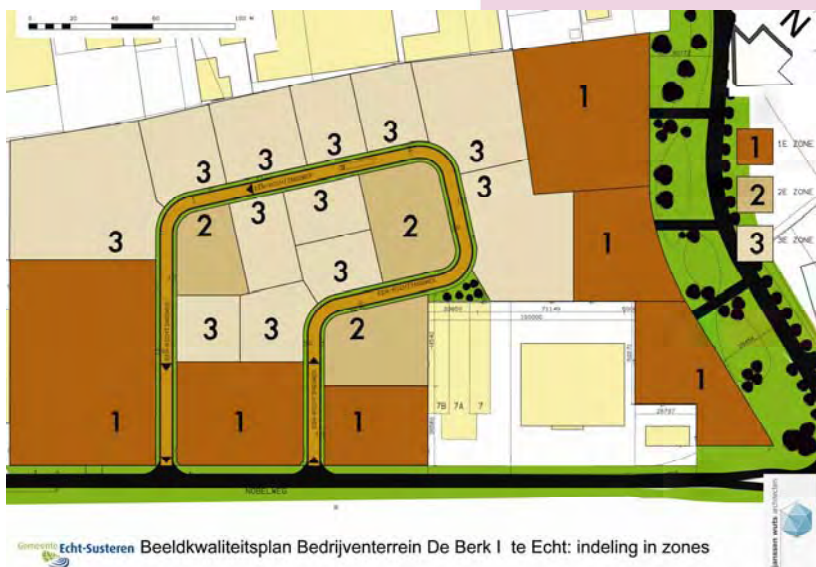
Naast de rijweg ligt een kabelleidingstrook. Deze strook bestaat uit gazon met een haag. Onder de groenstrook liggen de leidingen. In de strook staan de verlichtingsmasten. Deze zijn van hetzelfde type en kleur als de bestaande in “de Berk”.

Bewegwijzering

In aansluiting op het bestaande bedrijventerrein zal op de kleine “Berk” een uniforme bewegwijzering toegepast worden. De wegwijzers worden geplaatst in de groenstroken bij de entrees van de bedrijven.

4. Uitwerking beeldkwaliteit (2): specifieke criteria per zone

4.1 Specifieke beeldkwaliteit zone 1

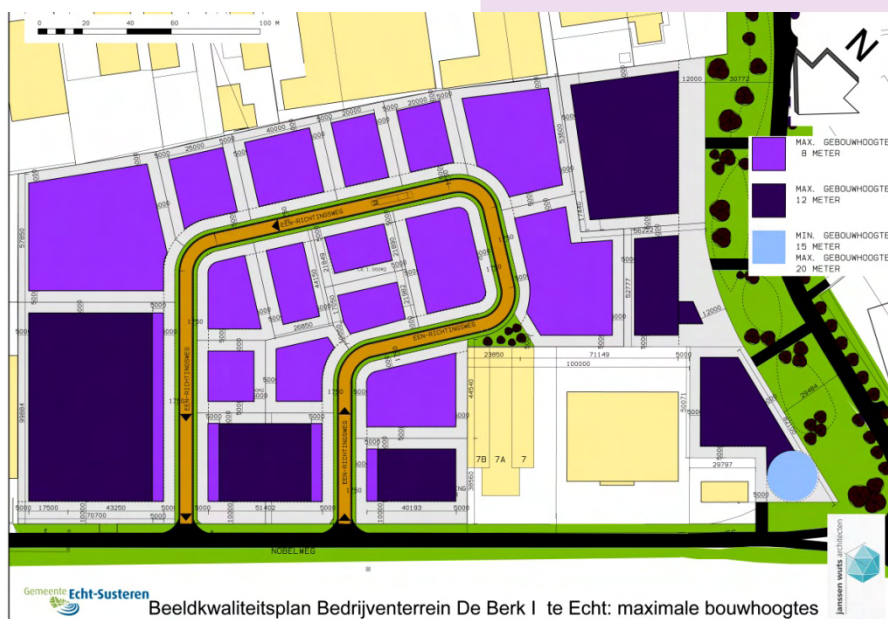


De zone aan de Nobelweg en aan de Industrieweg biedt in het bijzonder ruimte aan bedrijven die kleinschaliger of middelgroot zijn. Door de ligging aan de Nobelweg is er een visueel contact met de snelweg A2 (dit geldt niet voor de bedrijven aan de Industrieweg). Omdat deze bedrijven links en rechts grenzen aan het bestaande bedrijventerrein met de grotere panden is de locatie voor de middelgrote bedrijven aan de Nobelweg de meest geschikte.

Afb 4.1.1 indeling in zones

De uitstraling van de bedrijven in zone 1 hebben allemaal een hoeksituatie. Beide gevels zullen dan ook als voorgevel bekeken worden. Voor de zichtsituatie is dit natuurlijk ideaal. Ook de bereikbaarheid is hiermee perfect.

Massaopbouw en architectonische expressie



Massaopbouw in zone 1 is afwijkend van de zones 2 en 3. De maximale bouwhoogte voor bebouwing verder dan 10 m. van de weg mag 12 m. hoog zijn en de bebouwing in de zone vanaf 5 m van de openbare weg (of openbaar gebied) maximaal 8 m hoog.

Afb 4.1.2 maximale bebouwingshoogte

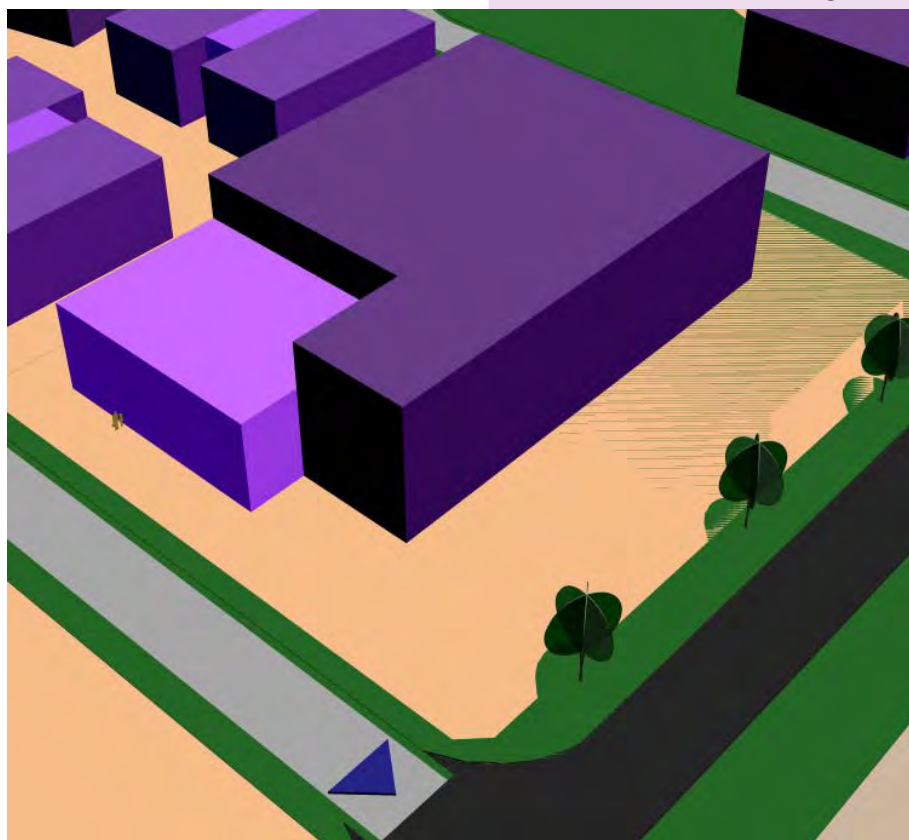
Aan de Nobelweg en de Industrieweg mogen de bouwwerken aldus maximaal 12 meter hoog zijn zodat er hier dezelfde hoogtes gelden als in de rest van de Nobelweg respectievelijk Industrieweg. De rooilijn ligt hier namelijk achter de 10 meter afstand van de openbare weg, omdat de bouwwerken in het nieuwe "Kleine De Berk" dichter op de openbare weg gericht mogen zijn, namelijk tot de 5 meter rooilijn.

In tegenstelling tot het grote bedrijventerrein "de Berk" geeft dit de mogelijkheid om aan de nieuwe ontsluitingsstraat dichter op de weg te bouwen en zo meer oppervlakte van de kavels te benutten voor bebouwing. Dit resulteert in de hoogte-aanpassing

naar maximaal 8 m.

In de zone 1 geldt een uitzondering op de criteria van het beeldkwaliteitsplan m.b.t. parkeren. Hier is het namelijk ook mogelijk om parkeren voor de bebouwing te plaatsen. De afstand van de bebouwing tot aan de rooilijn is aldus niet bepaald. Als de bouwmassa maar achter de lijn 5 m en 10 m van de Nobelweg/Industrieweg begint.

Architectonisch gelden voor zone 1 dezelfde eisen als voor zone 2 en 3. Enige verschil is de grotere hoogte. Ook hier geldt dat horizontale gerichtheid heel belangrijk is. Gewenst maar niet verplicht is bouwen op 10 m rooilijn vanaf de Nobelweg. Meer naar achteren is ook mogelijk.



Afb. 4.1.3 perspectief maximale bebouwingshoogtes zone 1: de weg met de bomen stelt in dit geabstraheerde voorbeeld de Nobelweg of de Industrieweg voor. Hier is de maximale hoogte 12 meter (de afstand tot de perceelgrens is hier minimaal 10 meter. Aan de ontsluitingsweg is de maximale hoogte 8 meter (de afstand tot de perceelgrens is hier minimaal 5 meter)



Foto's 4.1.1.en 4.1.2: voorbeelden van bebouwing die in zone 1 gewenst is.

Opslag

Open opslag aan de Nobelweg is niet toegestaan. Omdat het totale terrein van hieruit ontsloten wordt. Enkel opslag van auto's, caravans etc .(dus visueel nette opslag) voor verkoop is toegestaan.

Hoeklocatie Nobelweg - Industrieweg



Impressie van het hoekaccent Nobelweg - Industrieweg

Zoals reeds beschreven vraagt de hoek Nobelweg – Industrieweg, als enige, juist wel om een accent. Op deze hoeklocatie is, als uitzondering, een ronde vorm gewenst. Als maximale hoogte voor het bouwvolume geldt 20 meter. En als minimale hoogte 15 meter. De bouw van dit hoekvolume is alleen mogelijk met een projectbesluit, of na een bestemmingsplanherziening.

Groenzone aan de Industrieweg



Impressie van de groenzone aan de Industrieweg

Aan de Industrieweg komt een (gemeentelijke) groenzone die doorloopt in het bestaande (grote) bedrijventerrein De Berk. Vanaf de Industrieweg liggen er toegangswegen door de groenzone die de bedrijven achter de groenzone ontsluiten. Om realisatie van de bedrijfskavels achter de groenzone aan de Industrieweg en hun ontsluiting mogelijk te maken dient het bestemmingsplan d.d. 30 juni 1998, dat goedgekeurd is door de raad, op dit beeldkwaliteitsplan te worden aangepast.

4.2 Specifieke beeldkwaliteit zone 2

De zone 2 is benoemd voor de achtergelegen bebouwing achter zone 1. Deze zone is geschikt voor de kleinere /middelgrote bedrijven die een hoeklocatie belangrijk vinden, hetgeen resulteert in twee representatieve gevels. Deze bedrijven zijn niet afhankelijk van visueel zicht vanuit de snelweg. De bebouwing wordt grotendeels in de rooilijn gebouwd maar dat is geen verplichting. Belangrijk is dat parkeren indien mogelijk uit het zicht plaatsvindt. Het is aldus wel mogelijk voor de individuele initiatiefnemers van een bedrijfspand om te kiezen wat gewenst wordt. Naar gelang de behoefte kan er dus enerzijds een maximaal gebouwoppervlakte of anderzijds juist een maximale parkeerruimte gerealiseerd worden.

Massaopbouw en architectonische expressie

De maximale bouwhoogte is hier 8 m. Dit geldt voor de totale zones 2 en 3.

Voor zone 2 gelden dezelfde architectonische uitgangspunten als voor de zones 1 en 3.



Foto's 4.2.1 en 4.2.2: voorbeelden van bebouwing die in zone 2 gewenst is.

Opslag

Opslag in zone 2 is achter de bebouwing.

4.3 Specifieke beeldkwaliteit zone 3

De "zone 3" kavels liggen aan de binnenrand van het gebied en hebben geen hoeklocatie. In deze zone is ruimte voor kleine en middelgrote bedrijven. Deze bedrijven hebben de minste behoefte aan uitstraling. Natuurlijk is het wel gewenst dat de uitstraling in overeenstemming met de andere kavels is. Voordeel is dat enkel de voorgevel aan de openbare straat is gevestigd.

Massaopbouw en architectonische expressie

De maximale bouwhoogte is ook hier 8 meter.

De bebouwing dient in hoofdzaak te worden uitgevoerd zoals reeds omschreven in de algemene voorwaarden. In zone 3 is daarnaast echter de mogelijkheid om alleen de voorgevel als een schijfelement te benadrukken.

Linker, rechter-, en achtergevel zijn immers buiten gezichtsveld.

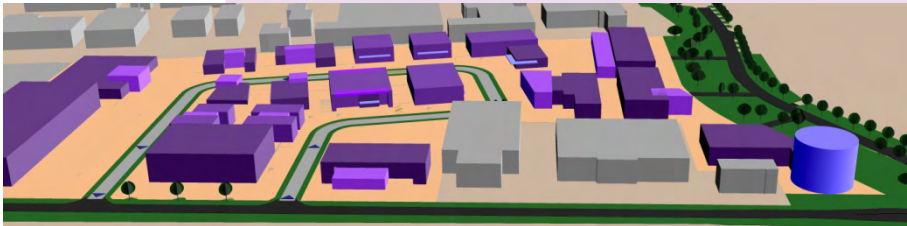
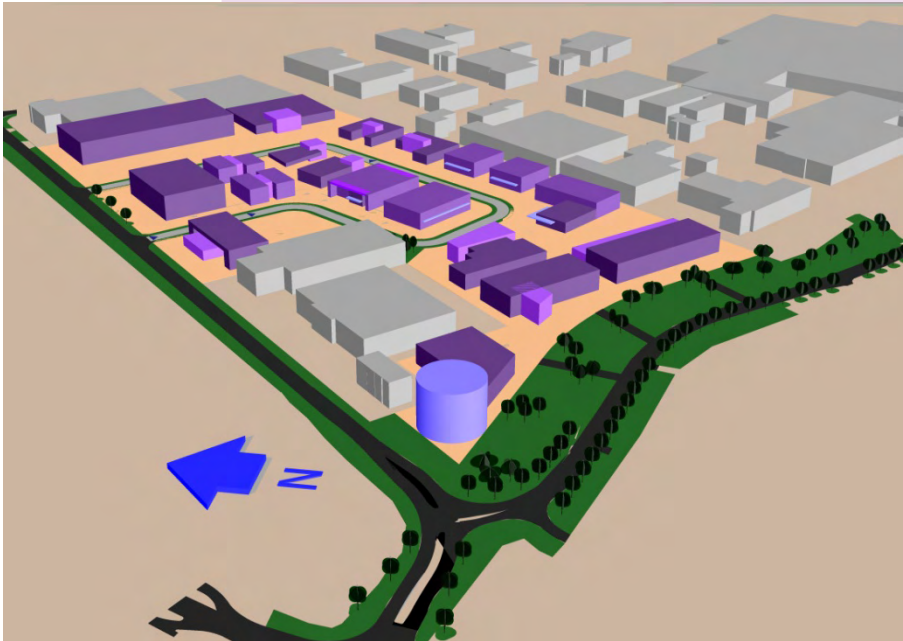
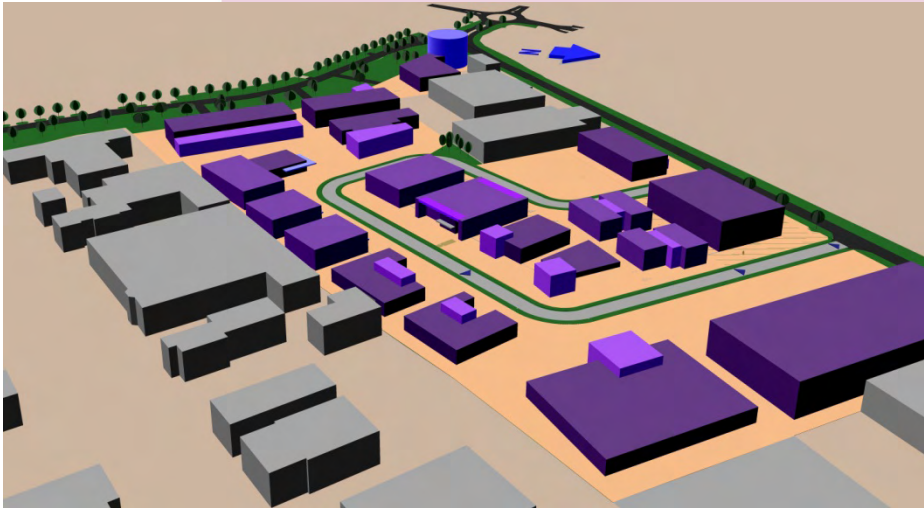
Opslag.

Buitenopslag in zone 3 is het meest geschikt. Ook hier geldt dat buitenopslag zoveel mogelijk uit het zicht van openbare weg dient plaats te vinden. Een rommelig erf moet worden verborgen.

Hetgeen inhoudt dat indien opslag op het voorterrein onvermijdelijk is, hier alleen 'nette' opslag is toegestaan.



Foto's 4.3.1 t/m 4.3.6: voorbeelden van bebouwing die in zone 3 gewenst is.



Afb 4.4.1 overzichtsperspectieven

5. Slotvisie

Gedurende het ontwerpproces dient de geselecteerde architect met gemeente te overleggen betreffende eerste aanzet stedenbouwkundig plan, met summiere architectonische visie en vervolgens welstandstoetsing.

De gemeente kan aanwijzingen geven die verband houden met de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het beoogde ruimtelijk stedenbouwkundig beeld.

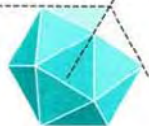
Vanuit het bouwteam vindt afstemming plaats met de welstand. Een snelle afhandeling is zodoende gewaarborgd.

Juli 2009 beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein de Kleine Berk te Echt

Janssen wuts Architecten bv Baarlo

Opgesteld door:

janssen wuts architecten



Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
tel. 077 477 15 29

Opdrachtgevers:



Bijlagen:

Bijlage 1: omgeving 1:2000

Bijlage 2: verkaveling

Bijlage 3: voorgevel rooilijn

Bijlage 4: maximale bebouwingsoppervlaktes

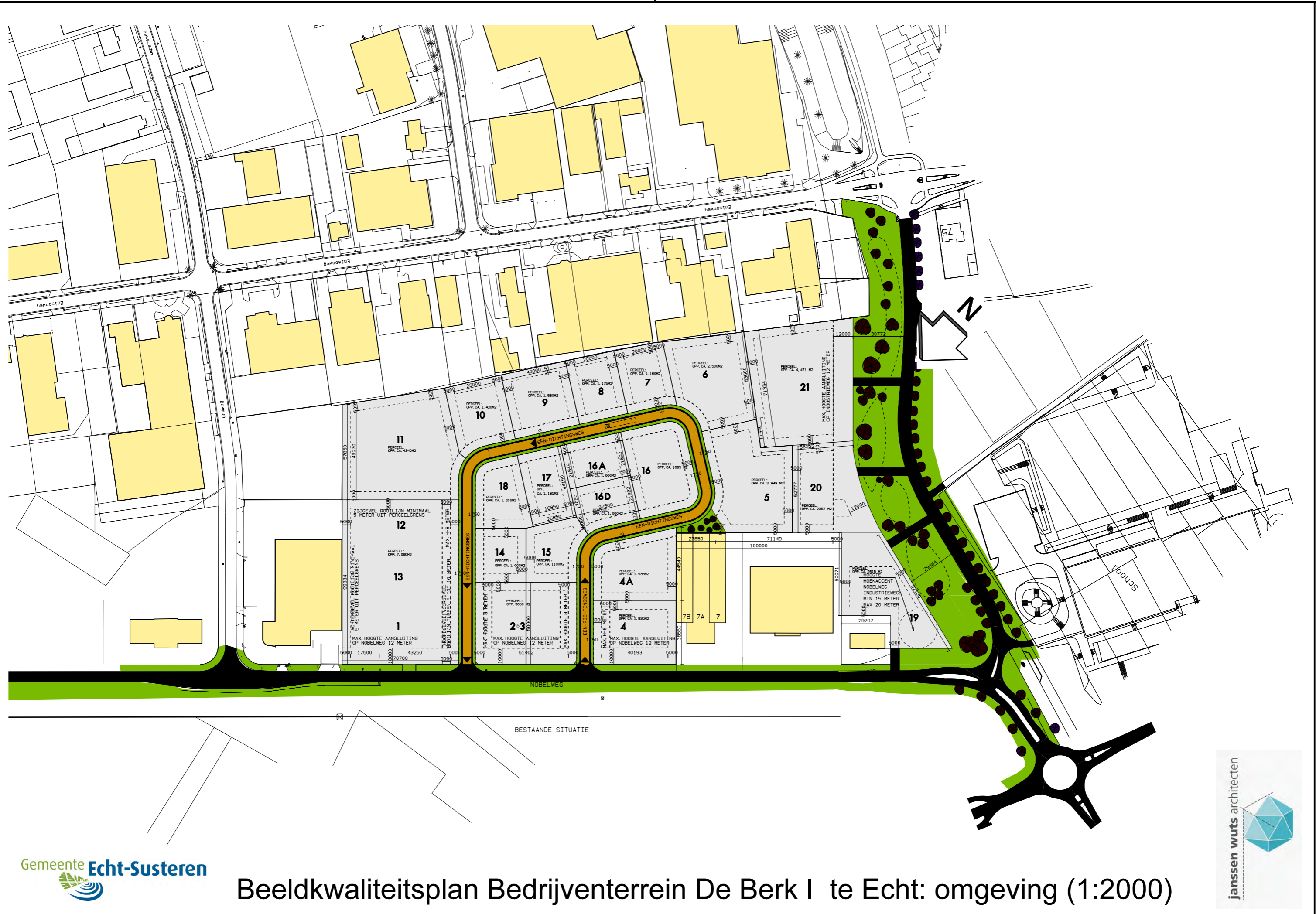
Bijlage 5: indeling in zones

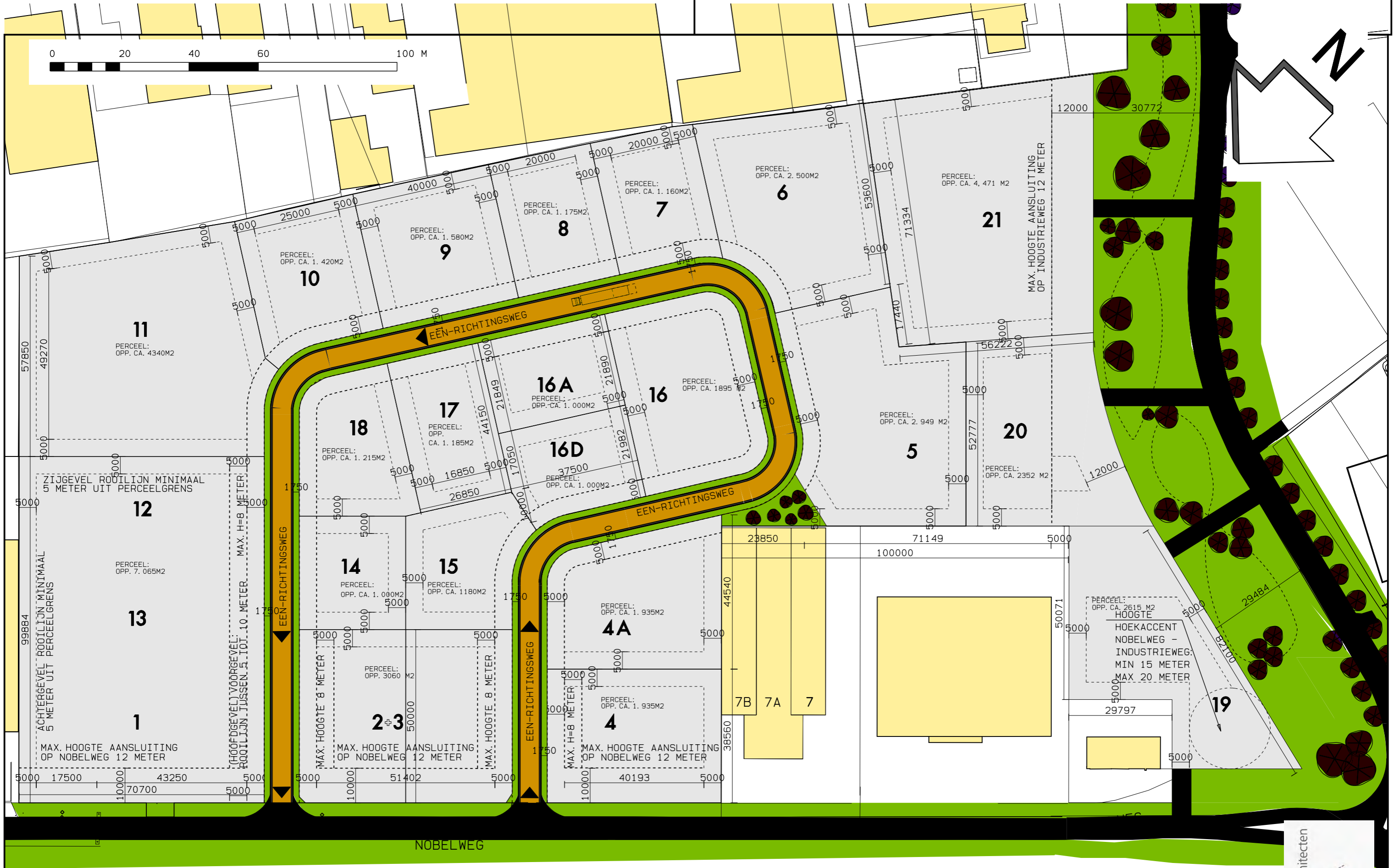
Bijlage 6: maximale bebouwingshoogte

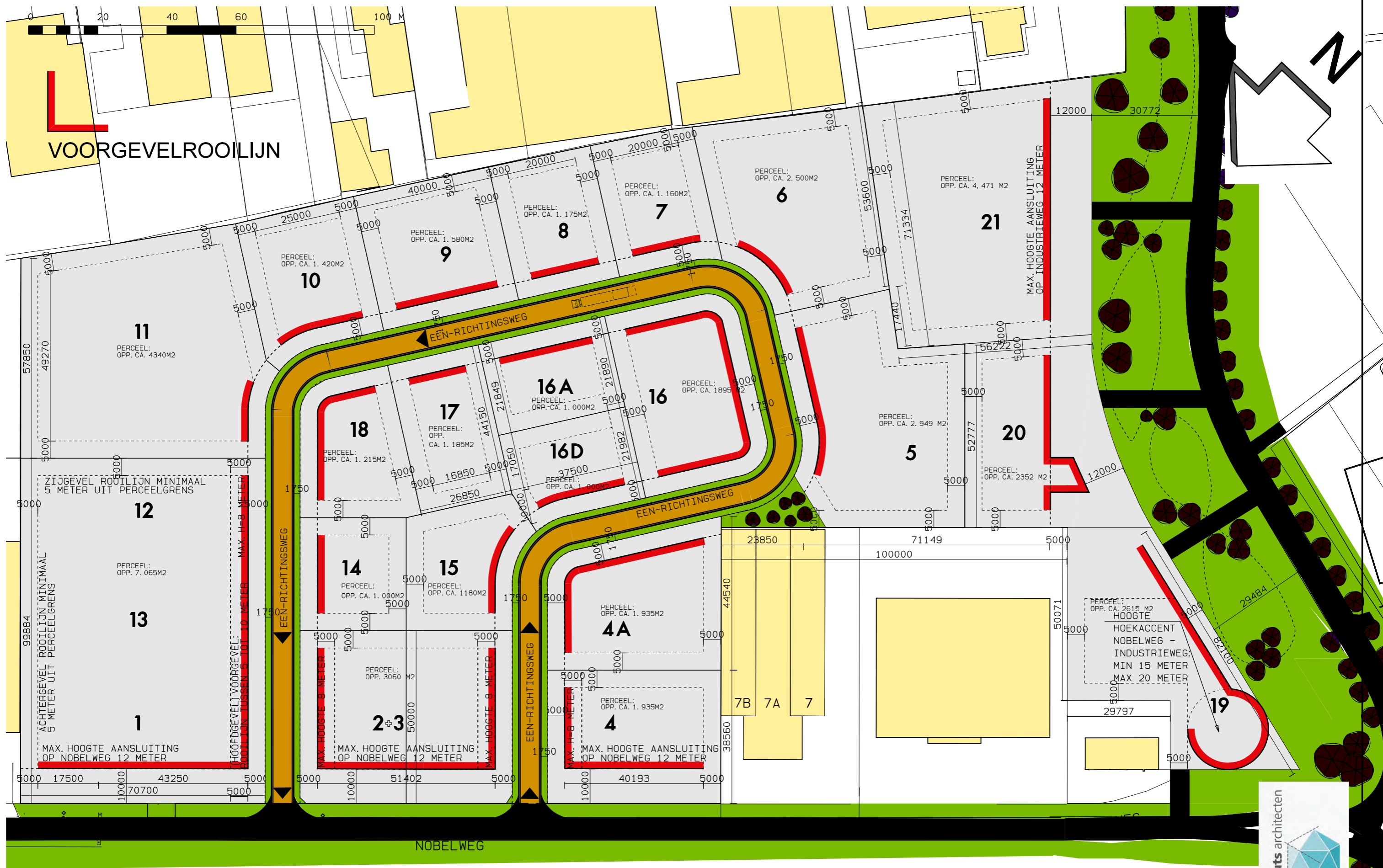
Bijlage 7: straatprofiel

Bijlage 8: bebouwingsvoorbeeld

Bijlage 9: 3d impressies







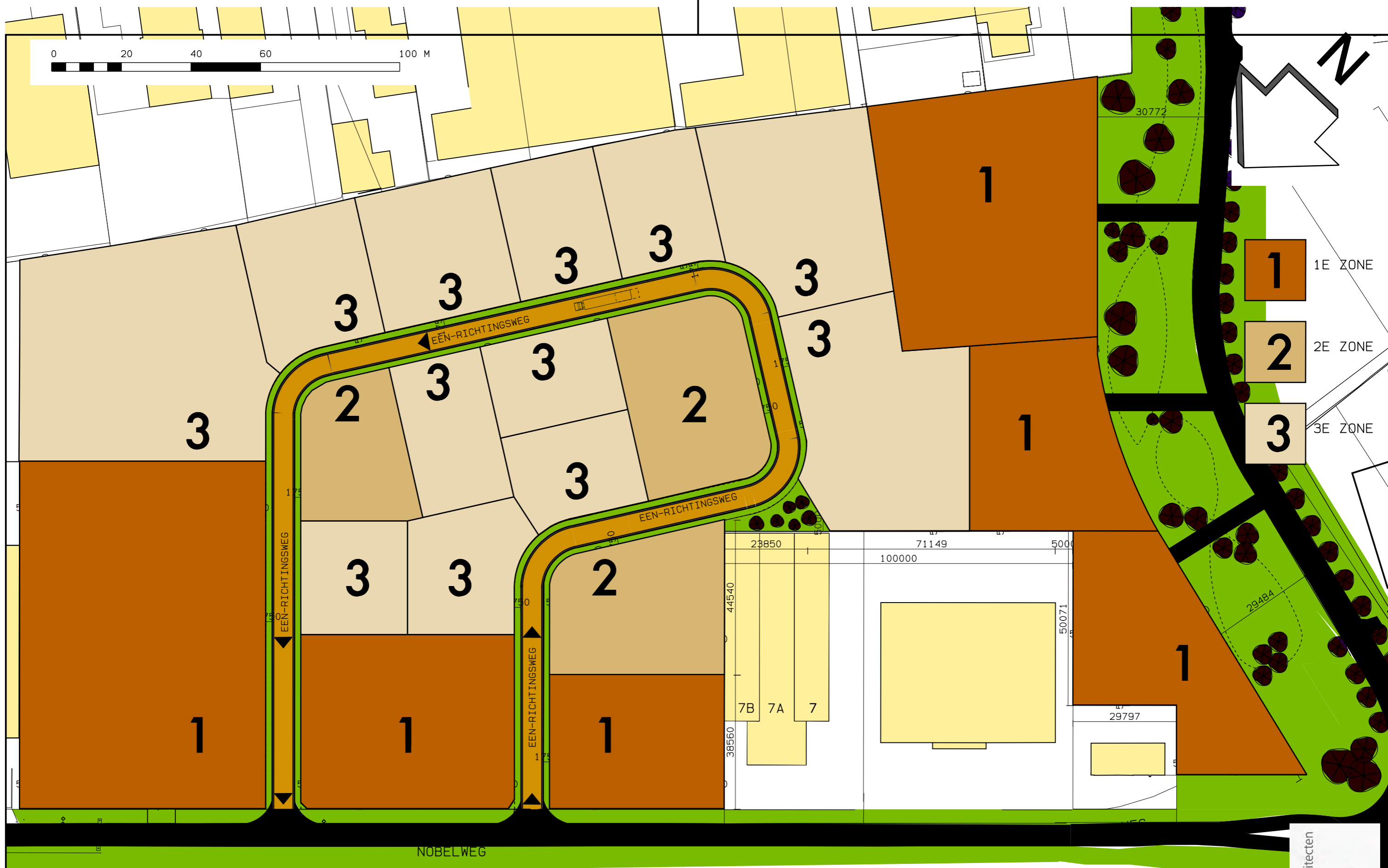
0 20 40 60 100 M



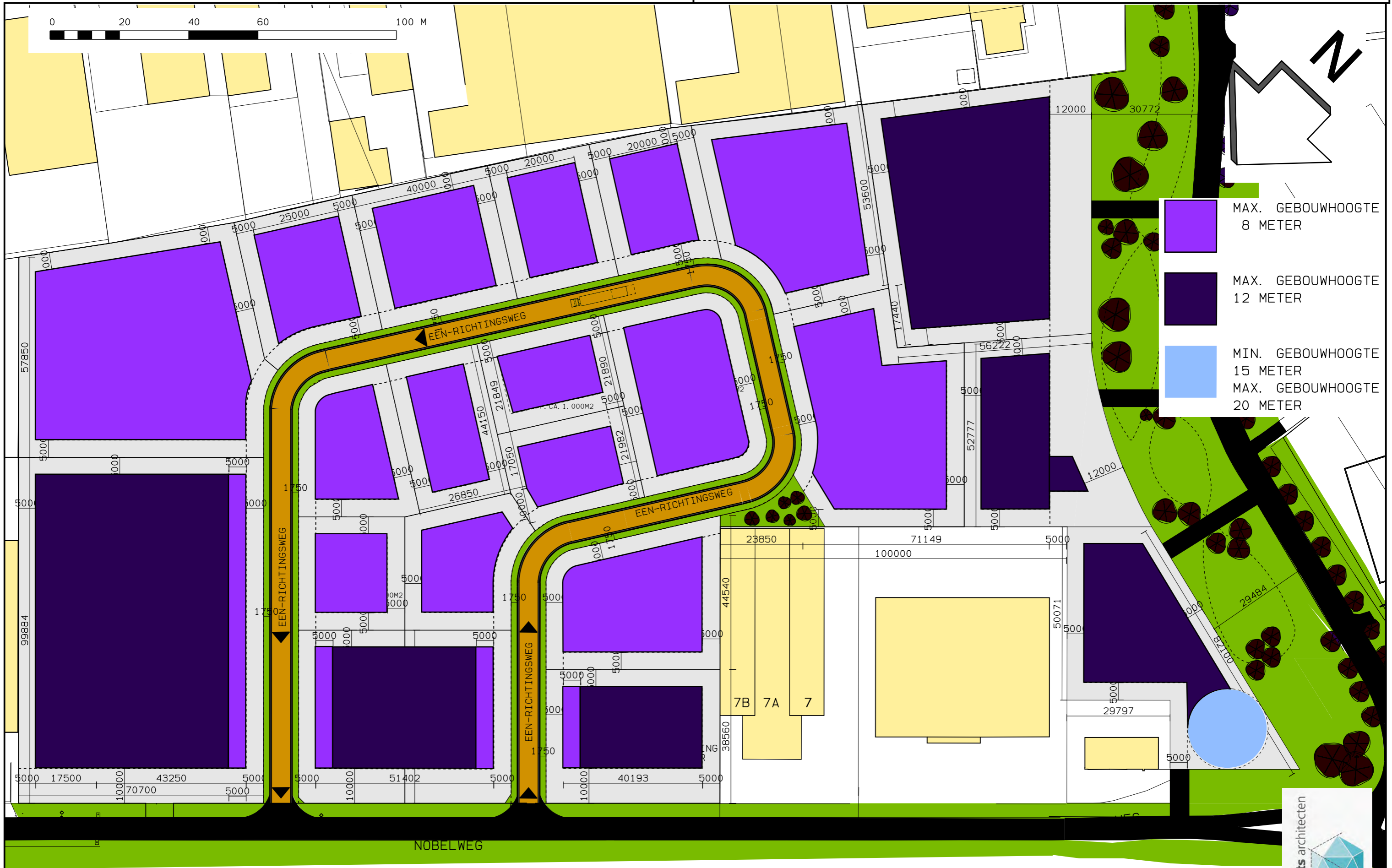
Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Berk I te Echt:

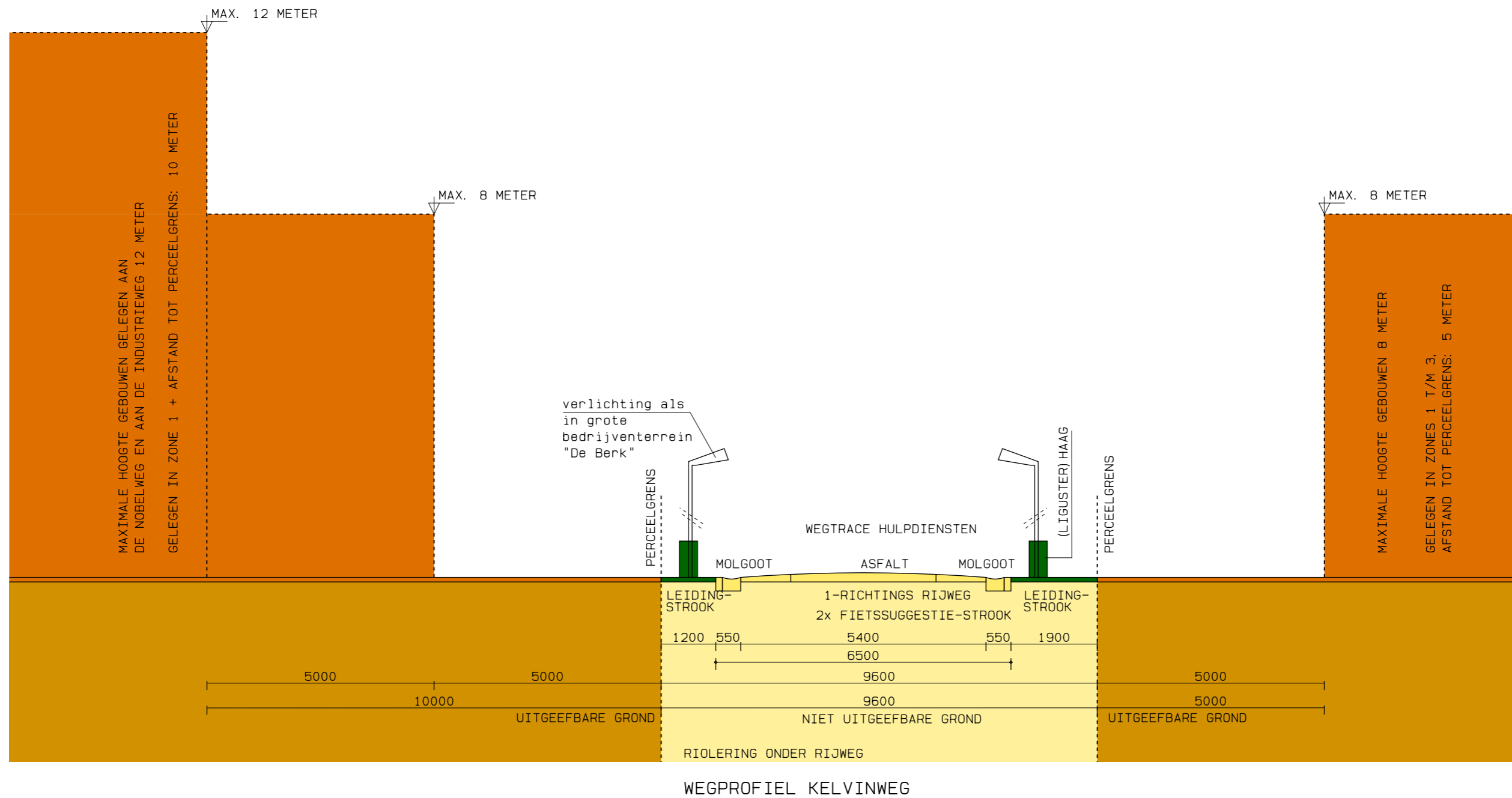
maximaal bebouwingsoppervlakte

0 20 40 60 100 M



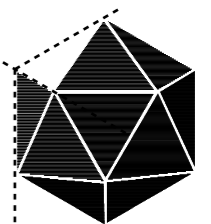
NOBELWEG





Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Berk I te Echt: straatprofiel

janssen wuts architecten



Napoleonsbaan Zuid 28
5991 ND Baarlo
Postbus 8307
5990 AA Baarlo
Tel. (077) 4771529
Fax (077) 4772665
E-mail info@janssenwuts.nl



Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Berk I te Echt:
 voorbeeld mogelijke bebouwing

