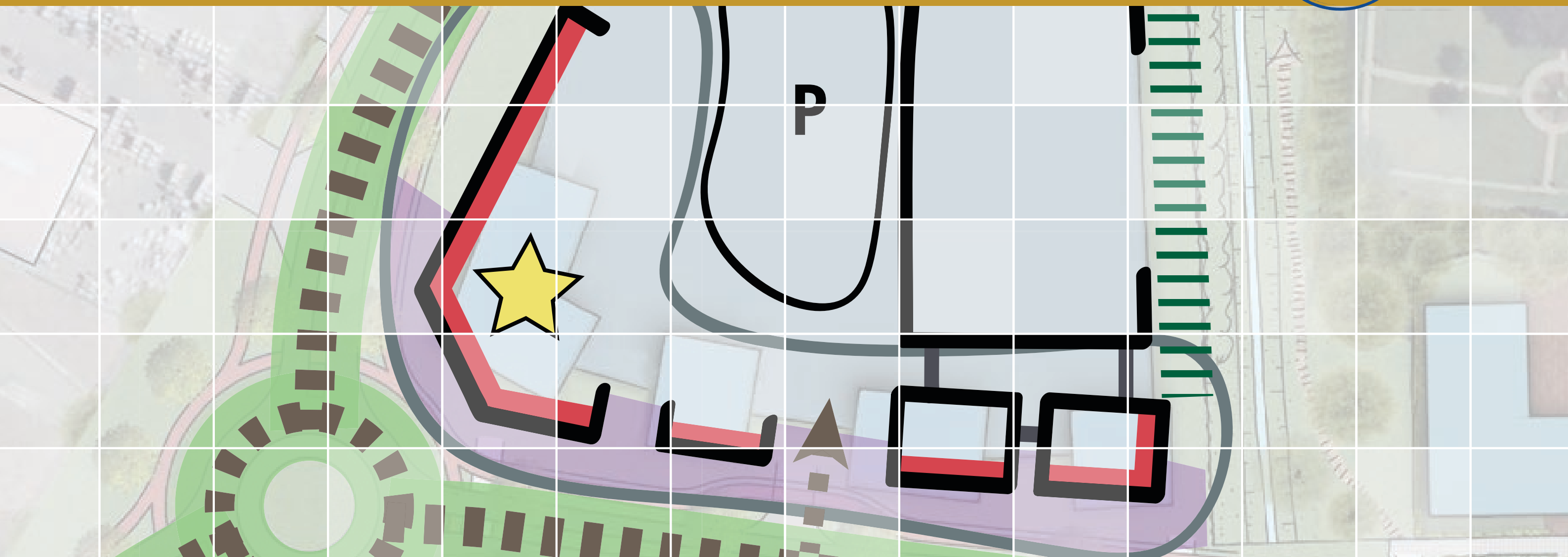


BEELDKWALITEITPLAN DE VALK NOORD, ECHT

Beeldkwaliteitplan De Valk Noord, Echt



Opdrachtgever: De Valk Noord-BV
Projectnr: ECH113
Status: Concept
Datum: 17 juni 2022

BEELDKWALITEITPLAN DE VALK NOORD, ECHT

Beeldkwaliteitplan De Valk Noord, Echt

Opdrachtgever: De Valk Noord-BV
Projectnr: ECH113
Status: Concept
Datum: 17 juni 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2016 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming 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 overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:
CRU
Verificatie:
PGE

Validatie:
PGE



1 INHOUDSOPGAVE

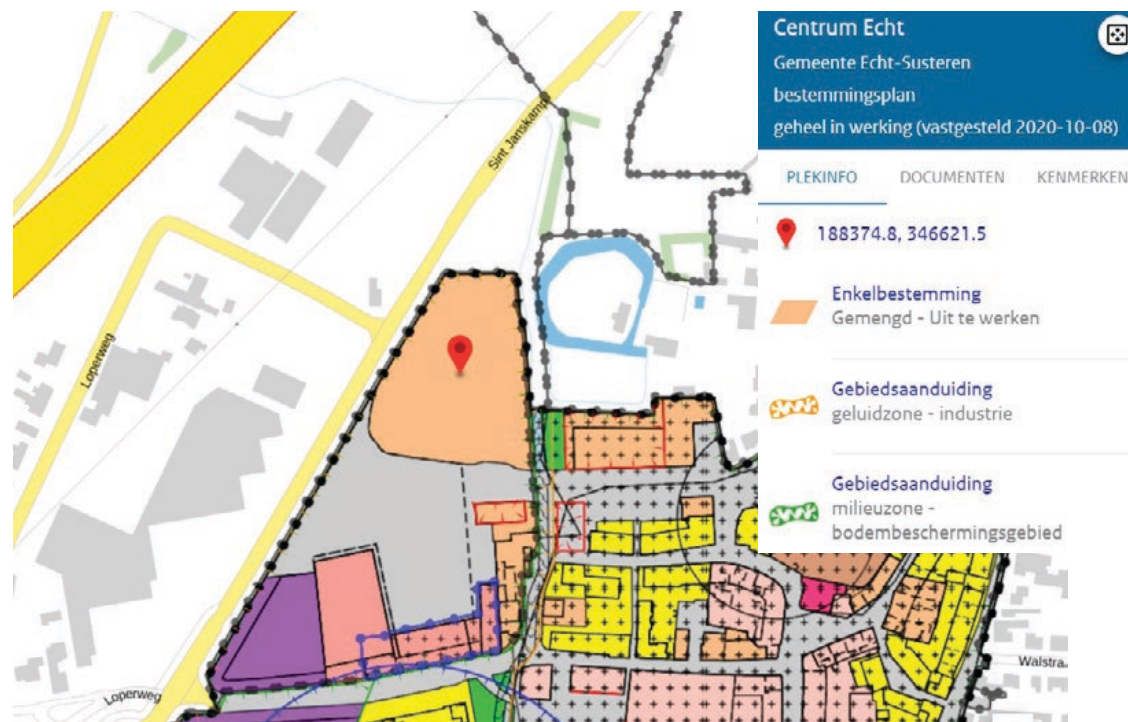
1	INHOUDSOPGAVE	5
1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	8
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
4	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	10
4.1	BEELDKWALITEIT GROENSERKAMPWEG	11
4.2	BEELDKWALITEIT SINT-JANSKAMP	12
4.3	BEELDKWALITEIT OVERGANG NAAR MOLENBEEK EN HUYS VERDUYNEN	13
	BIJLAGE BEPLANTINGSPLAN	14

1 INLEIDING

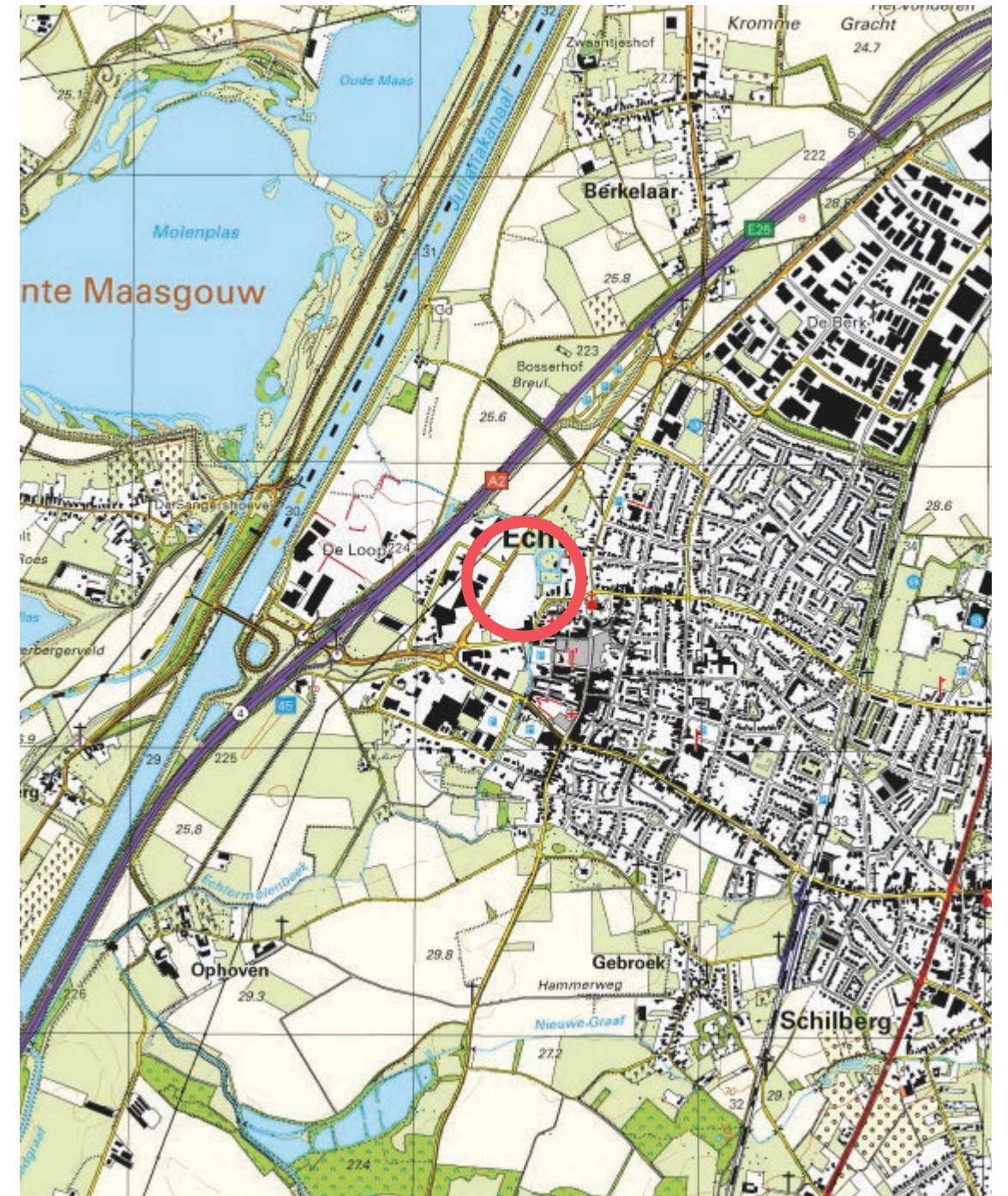
In het bestemmingsplan 'Centrum Echt' heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' opgenomen op gronden waarvan middels een uitwerkingsplan diverse bedrijfsmatige activiteiten kunnen worden toegestaan. Een van de uitwerkingsregels betreft dat een beeldkwaliteitplan dient te worden opgesteld.

Een beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de open ruimte te komen. Het beeldkwaliteitplan gaat gebruikt worden als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte.



Bestemmingsplan Centrum Echt (2020)



Locatie Echt en plangebied (rood omcirkeld)

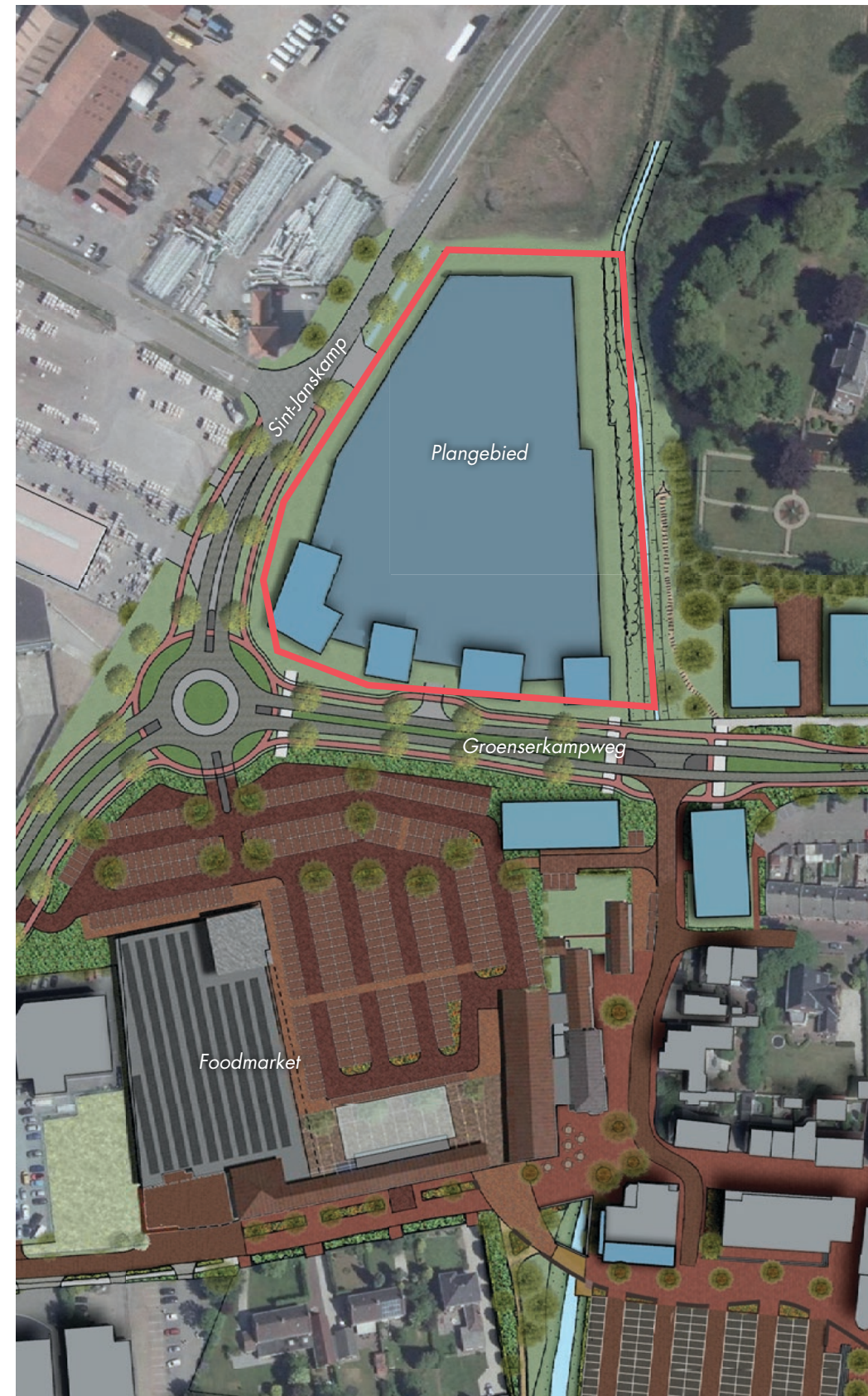
2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gesitueerd ten noorden van de Groenserkampweg, tussen de Molenbeek en een deel van de Sint-Janskamp. De locatie is momenteel een deels braakliggend terrein op het noordelijk deel, voorheen in gebruik als dakpannenfabriek met toegestane milieufuncties categorie 2 t/m 4.1. Enkele jaren geleden zijn de fabrieksgebouwen van De Valk gesloopt en is het terrein aan de oostzijde opgeschoond en geëgaliseerd. Ten westen ligt het bedrijventerrein De Loop. Aan de oostzij loopt de Molenbeek met daarachter het monumentale landgoed Huis Verduynen. Aan de noordzijde is de wateroverstort gesitueerd. Ten zuiden van de Groenserkampweg liggen de monumentale gebouwen van de voormalige dakpannenfabriek De Valk.

Deze plek is van cultuurhistorisch belang. Dit geldt niet alleen voor de rijksmonumenten maar ook het gehele voormalige terrein (zuid en noord).



Luchtfoto plangebied (gearceerd) en omgeving



Stedenbouwkundig plan centrum Echt (2019)

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het gebied De Valk Noord is ruimte voor bedrijfsfuncties en langs de Groenserkampweg kleinschalige functies met een representatieve voorzijde. De bebouwing langs de Groenserkampweg benadrukt de entree van het centrum van Echt en dient een representatieve uitstraling te hebben. Verder naar het noorden aan de Sint-Janskamp kunnen grootschaligere bedrijven worden gerealiseerd. Er dient afschermende beplanting te worden gerealiseerd naar de Molenbeek.

Het plan maakt onderdeel uit van 'Programma Centrum Echt', waarbij wordt gestreefd naar een compact centrum. Een onderdeel van de herontwikkeling betreft het doortrekken van de Diepstraat naar Sint-Janskamp (Groenserkampweg). Als gevolg hiervan ontstaat een weg met allure, een overzichtelijke laan. Zo komt men Echt goed en logisch binnen aan de noordzijde van het centrum.

Dit betekent dat het gebied is onder te verdelen in 2 deelgebieden:

- **Groenserkampweg hoek Sint-Janskamp**

Een zone met begeleidende kleinschalige bedrijfsgebouwen, bestaande uit losstaande bouwmassa's met een representatieve uitstraling en op de cultuurhistorie ingespeelde voorruimte. Dit kan bijvoorbeeld met de aankleding van (oude) industriële objecten. De bebouwing begeleidt de noordentree van het centrum van Echt. De bebouwing maakt qua architectonisch beeld onderdeel uit van het ensemble van de bebouwing aan de overzijde: Foodmarkt, Galerij, Loods 14 en Menghal, waarbij de Groenserkampweg als een groene laan het gebied doorsnijdt.

Op de hoek met de Sint-Janskamp is ruimte voor een bebouwingsaccent dat de hoeksituatie benadrukt.

De gebouwen zijn bereikbaar via een gezamenlijke ontsluiting aan de Groenserkampweg en via de Sint-Janskamp.

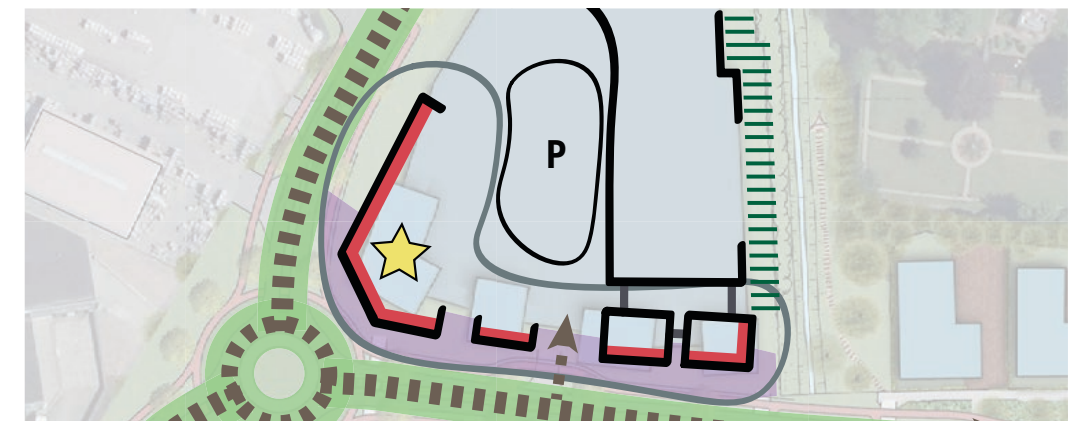
Alternatief: de bebouwing aan Groenserkampweg mag gekoppeld worden aan de grootschalige bebouwing ten noorden indien de kleinschaligheid en representativiteit gewaarborgd blijven.

- **Sint-Janskamp**

In het gebied daarachter is ruimte voor grootschaligere bebouwing. Dit gebied vindt zijn ontsluiting aan Sint-Janskamp. De bebouwing keert zich af van de Molenbeek en het daarachter gelegen landgoed Huys Verduynen en de noordelijke waterbuffer. Dit wordt vormgegeven met een robuuste landschappelijke groene afscherming.



Stedenbouwkundig plan De Valk Echt



Alternatief: stedenbouwkundig plan De Valk Echt (bebouwing Groenserkampweg gekoppeld aan grootschalige bebouwing)

4 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De beeldkwaliteit van de bebouwing is afgestemd op de locatie binnen het gebied voor de 2 zones:

1. Groenserkampweg
2. Sint Janskamp



4.1 BEELDKWALITEIT | GROENSERKAMPWEG

Aan de Groenserkampweg is ruimte voor vrijstaande kleinschalige bedrijfs-/kantoorgebouwen met een representatieve uitstraling. Het hoekgebouw vormt hierbij een bebouwingsaccent.

Bebouwing

- De hoofdopzet van de bebouwing moet worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie.
- De gebouwen dienen een alzijdige presentatie te hebben, gericht op Groenserkampweg en de Molenbeek.
- De inrichting van de voorzijde van de panden dient afgestemd te worden op de cultuurhistorische betekenis van de locatie.

Massavorm

- Bebouwing sluit in maat en schaal aan bij de bebouwing aan de Diepstraat, in bouwmassa's met een footprint variërend van circa 200 a 2.100 m².
- De bebouwing is maximaal 3 bouwlagen hoog.

Gevels

- De gebouwen begeleiden de Groenserkampweg als een nieuwe entree van het centrum van Echt aan de noordzijde en dienen daarom een representatieve uitstraling te hebben en een verzorgde architectuur.
- De bebouwing sluit typologisch aan op het ensemble van de voormalige dakpannenfabriek De Valk (Foodmarkt, Galerij, Loods 14 en Menghal) aan de overzijde van Groenserkampweg.

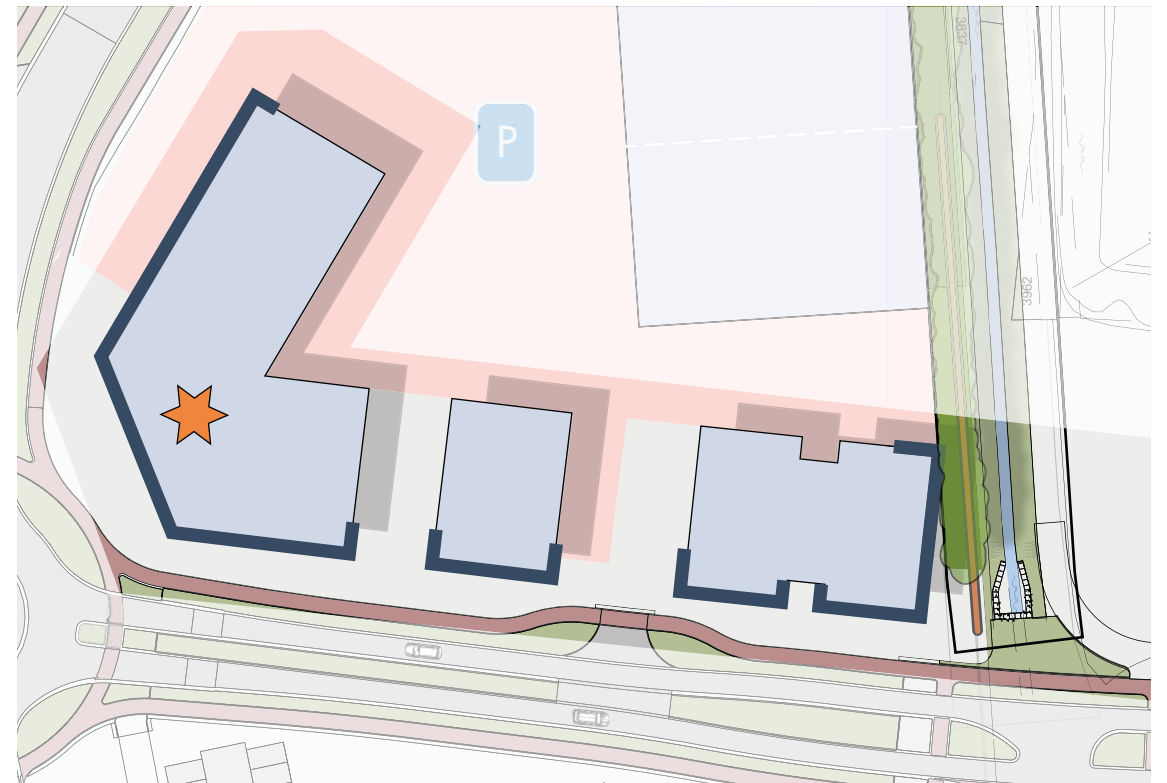
Kleuren en materialen

De materialen van de bebouwing aan de Groenserkampweg hebben een industriële uitstraling, die aansluit op het ensemble van de voormalige dakpannenfabriek De Valk aan de overzijde van Groenserkampweg.

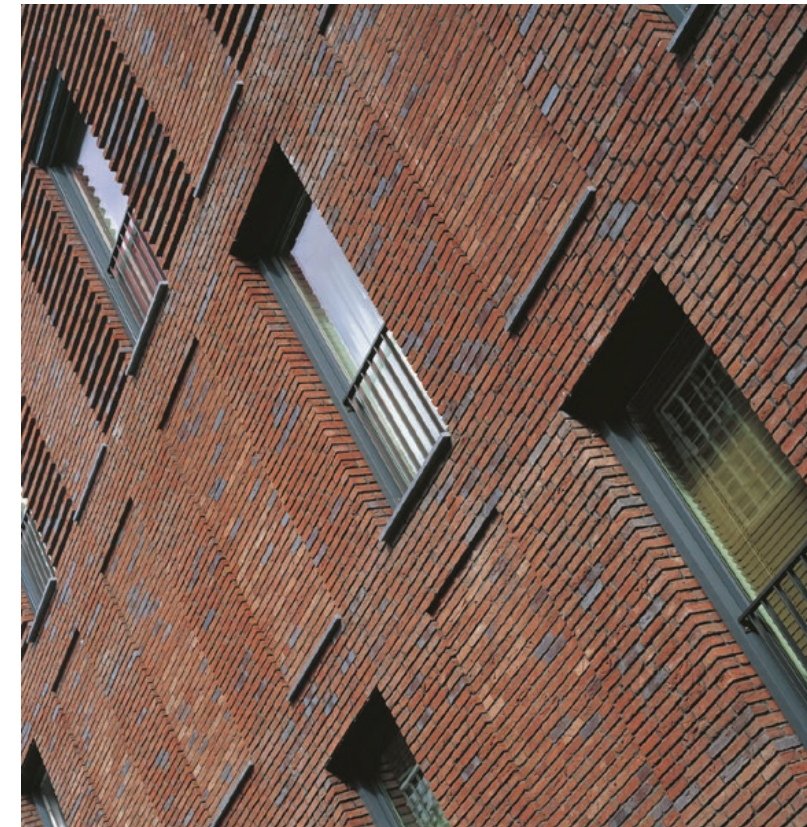
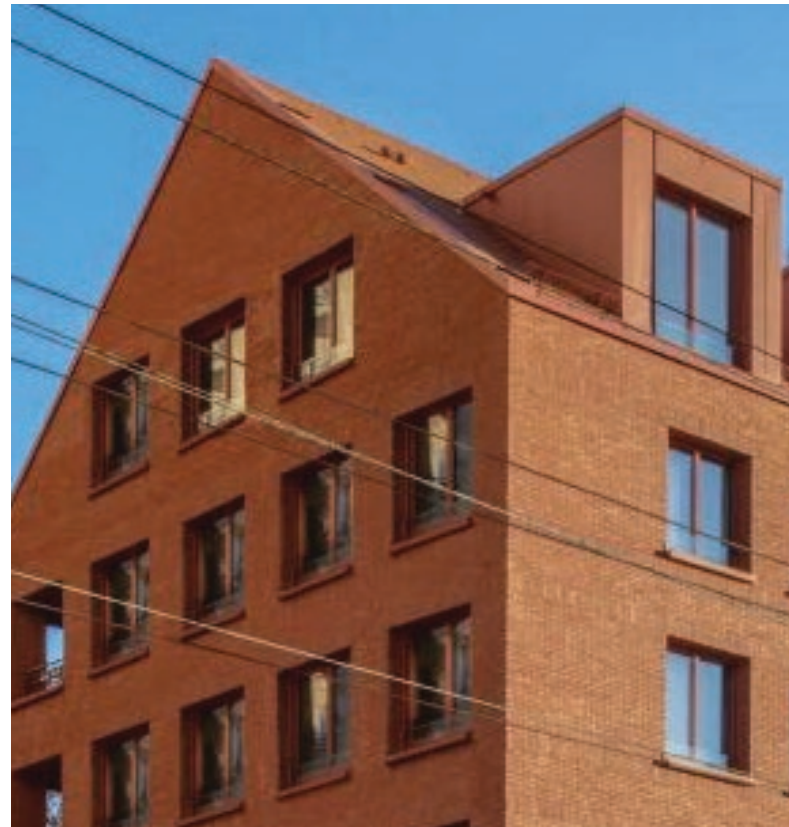
Er worden materialen toegepast, zoals:

- Beton/betonpanelen;
- Zink;
- Baksteen;
- Prefab-gevelsystemen.

Voor het materiaal- en kleurgebruik geldt dat dat natuurlijke sferen het uitgangspunt zijn, die aansluiten bij de keramische geschiedenis en industriële uitstraling van De Valk.



BEELDKWALITEIT | GROENSERKAMPWEG (VERVOLG)



4.2 BEELDKWALITEIT | SINT-JANSKAMP

In dit deel is ruimte voor de grotere meer gesloten bedrijfshallen. Kantoorgedeelten vormen een verbijzondering met een open gevelopbouw, waardoor er een relatie wordt gelegd met de buitenruimte. De bedrijven zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de openbare ruimte en ingetogen naar de Molenbeek en Huys Verduynen. De kleurstelling is eenduidig. Het bedrijfsgebouwe bestaat uit grijs- en/of metaaltinten of andere donkere tinten en keramische kleurstellingen. Voor het kantoorgedeelte staat de materiaalkeuze vrij.

