

## **Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden beeldkwaliteit Bedrijventerrein Rode Beek.**

### Algemeen

#### *\* Relatie met omliggend stedelijk gebied:*

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied dient direct en logisch aan te sluiten op de aanwezige weefselstructuur van het omliggende gebied met duidelijke ruimtelijke en functionele relaties.

#### *\* Heldere stedenbouwkundige structuur:*

Er wordt gestreefd naar een optimaal ruimtegebruik door een heldere stedenbouwkundige structuur te realiseren in de vorm van duidelijke groenstructuren en ontsluitingsstructuren.

#### *\* Kwalitatieve uitstraling:*

Representatieve bedrijfsgebouwen dienen het functionele karakter van het terrein te ondersteunen met kwaliteitskenmerken van een modern, functioneel, gemengd bedrijventerrein.

### Stedenbouwkundige typologie

#### *Hoofdstructuur:*

De hoofdstructuur van het plangebied wordt gevormd door meerdere omringende ontsluitingswegen: Provinciale weg N274, de Molenvaart en het tracé van de Buitenring.

#### *\* Provinciale weg:*

Het plandeel dat is gelegen aan de Provinciale weg vormt de zichtlocatie van het bedrijventerrein naar de hoofdontsluitingsweg N274. De bouwmassa's die hier worden gerealiseerd zijn bepalend voor de uitstraling van het gehele bedrijventerrein. Komende vanuit het noorden (Schinveld en Duitsland) vormen deze kavels de "entree" van Brunssum. Daarom is het van belang om aan deze zijde een representatief (gevel)beeld te realiseren.

#### *\* Molenvaart:*

Voor het resterende bedrijfsterrein wordt de structuur bepaald door de Molenvaart. Aan de Molenvaart zullen ook de functionele toegangen/ontsluiting van de andere kavels worden gesitueerd.

#### *\* tracé Buitenring:*

Aan de andere zijde wordt de hoofdstructuur gevormd door het tracé van de Buitenring. Door de verhoogde ligging van de Buitenring ter plaatse dient er rekening gehouden te worden met de zichtbaarheid van de bedrijfskavels vanaf deze doorgaande hoofdontsluiting.

#### *Oriëntatie bedrijfspanden*

Voor de oriëntatie van de bedrijfspanden is enerzijds een representatieve uitstraling naar de hoofdentreeweg van Brunssum (N274) vereist, anderzijds is het van belang dat voor de bezoeker van het bedrijf de bereikbaarheid en toegang van het bedrijfspand duidelijk is.

\* Voor de percelen gelegen aan de Provinciale weg is een oriëntatie op deze weg van belang voor de uitstraling van het gehele bedrijventerrein naar deze ontsluitingsweg (entreefunctie met representatieve zijde). Voor het perceel dat gelegen is op de hoek Molenvaart- Provinciale weg zal de representatieve zijde van de bebouwing gericht moeten zijn op beide ontsluitingswegen (hoekoriëntatie). Dit vormt de hoofdtoegang van het gehele bedrijventerrein.

\* Voor de percelen die gelegen zijn aan de Molenvaart is een oriëntatie met de representatieve zijde naar deze weg vereist.

\* Gezien de diepte van het terrein (Molenvaart-Tracé Buitenring) is een interne ontsluitingsweg noodzakelijk wanneer de verkaveling bestaat uit meerdere kleinere percelen. Voor de percelen gelegen aan deze interne ontsluitingsweg is een oriëntatie van de bedrijfspanden (representatieve voorzijde) naar deze ontsluitingsweg van belang.

Wanneer er sprake is van een showroom/kantoorfunctie zal dit aan de representatieve voorzijde gesitueerd moeten worden. Dit is van belang voor de zichtbaarheid en bereikbaarheid voor de bezoeker.

\* Voor de percelen die gelegen zijn aan het tracé van de Buitenring is zowel een representatieve uitstraling naar dit tracé als ook een oriëntatie op de interne ontsluitingsweg gewenst.

Een differentiatie in gevelbeeld zoals verschillen in bouwhoogte en verspringingen in de gevellijn zal de oriëntatie en uitstraling ten goede komen.

### *Ontsluitingsstructuur*

\* Verkeerstechnisch is het niet mogelijk om de ontsluiting van de percelen direct op de Provinciale weg te laten plaatsvinden. De ontsluiting van de bedrijfspercelen zal vanaf de Molenvaart worden gerealiseerd. Bij een verkaveling met kleinere percelen is een interne ontsluitingsweg vanaf de Molenvaart noodzakelijk. Hierdoor zal het doorgaande verkeer op de Provinciale weg geen hinder ondervinden van het in- en uitdraaiend (vracht)verkeer.

\* Het is van belang dat voor bezoekers van de bedrijfspanden een duidelijk waarneembare toegang naar het bedrijf aanwezig is, waarbij ook het parkeren ( op eigen terrein) goed bereikbaar en zichtbaar moet zijn.

\* de interne ontsluitingsweg dient voldoende breedte te hebben zodat ook vrachtverkeer makkelijk kan in- en uitdraaien. Een rijwegbreedte van 6 á 7 meter is gewenst.

### *Groenstructuur*

\* Nabij Buitenring:

Er is een brede groenzone aanwezig tussen het plangebied en het Buitenringtracé. Omdat de Buitenring ter plaatse ruim boven het maaiveld is gelegen moet er rekening gehouden worden met mogelijke zichtbaarheid van de aangrenzende bedrijfspercelen. In deze zone worden retentiebekkens aangelegd met plaatselijk boom- en heesteraanplant. Deze doorlopende landschappelijke zone houdt een relatief open structuur, waardoor een representatieve uitstraling van de bedrijfspanden aan deze zijde gewenst is.

\* Nabij Provinciale weg:

De bomenrij centraal in het plangebied vormt een oriëntatiepunt voor vleermuizen als onderdeel van het fourageergebied. De fourageerfunctie van deze bomenrij zal worden overgenomen door een bomenrij in de groenzone langs de Provinciale weg. Om zichtbaarheid te houden op de bedrijfspercelen (entreefunctie) zal deze groenzone een open structuur krijgen. Bestaande bossages zullen hier uitgedund worden.

\* Langs interne ontsluitingsweg:

Voor een uniforme uitstraling van de interne ontsluitingsweg wordt een smalle groenzone aan één zijde van deze weg aanbevolen.

### Typologie bouwmassa's

#### *Zichtbaarheid bedrijfspanden*

\* De toegestane bouwhoogte is 12.00 m. Dit is een hoogte die de panden goed zichtbaar maakt vanuit de omgeving. Om een representatieve uitstraling te bereiken is enige differentiatie in bouwhoogte en gevelbeeld gewenst. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan een platte dakafwerking. Dit zal ook bij de welstandstoets worden beoordeeld.

#### *Bereikbaarheid bedrijfspanden*

\* Voor de bereikbaarheid van de bedrijfspercelen is het van belang dat voor de bezoeker de toegang tot de percelen duidelijk zichtbaar is vanaf de ontsluitingsweg. Dit geldt zowel voor de Molenvaart als ook voor de interne ontsluitingsweg. Indien aanwezig zullen hier de showroom/kantoorfuncties gesitueerd dienen te worden.

Ook dient er aandacht te zijn voor meer uniforme inritconstructies en duidelijke bedrijfsaanduidingen nabij de toegang.

### Typologie buitenruimte

#### *Parkeren*

\* Het parkeren voor de bezoekers op de bedrijfspercelen dient op een overzichtelijke wijze te geschieden en dient goed zichtbaar te zijn vanaf de perceelstoegang. Het parkeren voor werknemers kan op een achtererfsituatie plaatsvinden.

*\* Normering:*

Volgens nadere eisen regeling( artikel 3.3 uit de Regels) kan het college van Burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en de situering ervan. Conform de parkeernormen die in het bestemmingsplan Haefland/Rode Beek worden gehanteerd zijn de volgende parkeernormen toepasbaar:

- showroom/kringloopwinkel/detailhandel in volumineuze goederen: 1,7 pp per 100 m2 bvo
- opslagruimte/groothandel/magazijn/loods: 0,85 pp per 100 m2 bvo
- bedrijfsruimte/garagebedrijf/ auto-werkplaats/industrie/transportbedrijf: 2,65 pp per 100 m2 bvo
- bedrijfsverzamelgebouw: 1,25 pp/100 m2 bvo.

*Verlichting:*

Langs de interne ontsluitingsweg dienen eenzijdig uniforme lichtmasten geplaatst te worden bij voorkeur met een modern armatuur en voldoende lichtopbrengst.

*Bewegwijzering:*

Een duidelijke bewegwijzering is van belang voor de bereikbaarheid van de bedrijven, maar ook ter voorkoming van eventuele overlast in aangrenzende gebieden door dwalend bezoekersverkeer en toeleveranciers. Ter plaatse van de doorgaande ontsluitingsroutes dient de bewegwijzering naar het bedrijventerrein al aangebracht te worden. Ook bij de inrit naar de Molenvaart en de interne ontsluitingsweg dienen de diverse aanwezige bedrijven aangeduid te worden met een uniforme bewegwijzering.

*Buitenopslag*

\* Buitenopslag is toegestaan, maar dient zoveel mogelijk onzichtbaar te zijn vanaf de openbare weg. Voor sommige percelen die zowel zijn gelegen aan de Provinciale weg /Buitenring als ook aan de interne ontsluitingsweg is het onzichtbaar situeren van buitenopslag vanaf de openbare weg een moeilijke opgave. Om een rommelige aanblik vanaf de openbare weg te voorkomen dienen afscherpende maatregelen getroffen te worden, zoals een compartimentering met afscheidingsmuren en plaatselijke overkappingen dan wel groene hagen.

\* Er is een maximaal bebouwingspercentage van 80% binnen het bouwvlak toegestaan. Dit hoeft niet volledig benut te worden. Met name wanneer meer buitenopslag en parkeren nodig is, zal gekozen worden voor een andere verhouding bebouwd-onbebouwd (lager bebouwingspercentage). Dit veroorzaakt een meer open bebouwingsstructuur, hetgeen als overgang naar het buitengebied stedenbouwkundig beter voldoet.

\* De minimale onbebouwde afstand tussen bedrijfspand en zijerfgrens is vastgelegd op 5 m. Deze zone draagt eveneens bij aan een meer open bebouwingsstructuur. Deze zone kan gebruikt worden voor verkeersruimte, parkeren en kleinschalige opslag. Daar waar meerdere voorgevelrooilijnen aanwezig zijn, zullen zijerfgrenzen worden bepaald in afstemming op de oriëntatie en vormgeving van het bedrijfspand (eventueel met toepassing van de afwijkingsregel (artikel 3.4.1).

*Erfafscheidingen*

\* De erfafscheidingen mogen maximaal 2.00 m. hoog zijn en dienen uniform en duurzaam uitgevoerd te worden in een open constructie (spijlen-/lamellenhekwerk in RVS of gecoat staal).

\* Wanneer de erfafscheiding tevens een afscheiding van buitenopslagruimte behelst is een dichte constructie toegestaan.

\* Om de erfafscheidingen aan de voorzijde cq. toegang van het perceel extra uitstraling te geven wordt hier een lage haag dan wel een smalle beplantingsstrook aangeraden. Bij grote parkeervlakken is extra aankleding met groenstroken en bomen gewenst.