

Beeldkwaliteitplan De Berk III

Bedrijventerrein MKB

december 2021, gewijzigd 1-september-2023

Gemeente Echt-Susteren

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp



onderdeel:	**Beeldkwaliteitplan De Berk Bedrijventerrein MKB**
projectnummer:	**NL ES-902.001**
opdrachtgever	**Gemeente Echt-Susteren**
datum:	**2021-12-14, gewijzigd 2023-09-01**
getekend:	**rs**
gecontroleerd:	**jv**

Nb. de visualisaties in deze rapportage kunnen (op details) afwijken van de meest recente ontwikkelingen in de planvorming.

Inhoudsopgave



1. Inleiding 4

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan 5
Toelichting planconcept *5*

2.1. Algemene visie openbare ruimte (groenzones, wegen) 10
2.2. Algemene visie beeldkwaliteit bedrijfsterreinen 13

3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte 19

3.1. Beeldkwaliteit openbare ruimte 19
3.2. Specials in de openbare ruimte 26

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen 27

4.1. Beeldkwaliteit gebouw 27
Architectuur *27*
Kleur- en materiaal *28*
Dakvorm *28*
Reclamevoering op gebouw *29*
Verlichting (aanstralen) *29*
Etalages en showrooms *29*

4.2. Beeldkwaliteit terrein 30
Terreinverhardingen *30*
Terreinafscheidingen *30*
Open opslag *31*
Parkeren en logistiek *31*
Reclame-uitingen op het terrein *32*
Beplantingen *32*
Installaties *32*

4.3. Duurzaamheid 33
Hemelwaterafvoer *33*
Zonnepanelen *33*
Groene daken *33*

1. Inleiding

Aanleiding en doel

Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Berk III heeft de gemeente Echt-Susteren de ambitie om tot een kwalitatief plan te komen, met veel aandacht voor omgeving en milieu. In het bestaande planconcept 'De Berk – Bedrijventerrein MKB' komt de ligging van het bedrijventerrein aan de orde, zowel in relatie tot het grotere geheel als op schaal van de eigen, ordenende structuur.

Het bedrijventerrein sluit aan de zuidkant aan op Sport- en Leisurepark De Bandert. De Rijksweg-Noord begrenst de oostzijde van het plangebied en de spoorlijn de westzijde, waardoor voorbijkomende auto- en treinverkeer zicht krijgt op bedrijfskavels aan de betreffende zijden. De woningen aan de zuid-westrand van Sint Joost kijken over 500 meter akkerland uit op de noordrand van het bedrijventerrein. Gezien deze verschillende invalshoeken is een zorgvuldige vormgeving en inpassing van belang.

Een representatieve verschijning zorgt voor een aantrekkelijke werkomgeving voor ondernemers (MKB) om zich te vestigen en daarnaast voor een positieve uitstraling voor de gemeente Echt-Susteren. Om dit streven te verwezenlijken is voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan



Kaart 1: plankaart MKB bedrijventerrein De Berk III
variant 1 januari 2021, gewijzigd 1 september 2023

Toelichting planconcept

Het planconcept vloeit voort uit de ambities van de gemeente om te komen tot een hoogwaardig plan, dat recht doen aan zijn landelijke setting. Tegelijkertijd kunnen ondernemers profijt hebben van de gunstige ligging van het bedrijventerrein aan uitvalswegen N276, A2 en A73 (de laatste twee door de nabijheid van knooppunt Het Vonderen). Een rotonde aan de Roermondseweg vormt de toegang tot het plangebied.

Aan de verschillende zijden waarmee het terrein in verbinding staat met zijn omgeving, zijn specifieke wensen verbonden om te komen tot een ingepast plan. Deze omzomingen vragen enerzijds om een zorgvuldige inpassing (met name waar sprake is van zicht vanuit woongebieden). Anderzijds bieden deze randzones een kans voor het terrein om zichzelf te presenteren aan langsrijdend verkeer, als goede reclame voor de daar gevestigde ondernemers.

Om een helder beeld te krijgen van de specifieke wensen in de beeldkwaliteit per zone, is onderscheid gemaakt in 6 deelgebieden (zie kaart aan de linkerzijde). Deze deelgebieden zijn op de volgende pagina toegelicht.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Toelichting planconcept

1. Groenzone Rijksweg
Vanaf de Rijksweg is direct het ecologische karakter van het bedrijventerrein voelbaar, vanwege de riante en landschapsparkachtige watervoorziening met passende beplanting en losjes verspreide bomen. Het zicht valt direct op de eerste bedrijfsgebouwen van het terrein, die vanwege deze positie een markante vormgeving hebben. Deze reeks bedrijfsgebouwen zetten 'de toon' voor de kwaliteit van het gehele terrein.

2. Akkerzoom
Aan de noordzijde staat het terrein via de Roermondseweg / Galvaniweg in verbinding met het bestaande bedrijventerrein De Berk. Open akkers zijn het kenmerk van deze zone. Het karakteristieke landelijke zicht vanuit deze akkers naar het bedrijventerrein toe vraagt om een meer zorgvuldige, transparante inpassing van de bedrijfsgebouwen. Deze zoom vraagt om een hoge beeldkwaliteit van zowel de kavels als de openbare ruimte. Ter verzachting van de buitenrand is een rij met inheemse bomen geplaatst.



Kaart 2.



Afb. 1: de bestaande brandweerkazerne in de groenzone langs de Rijksweg zet alvast een inspirerende toon in passende architectuur.



Kaart 3.



Afb. 2: vanuit de rand van St. Joost valt via deze open agrarische setting het oog op de noordelijke zoom van het bedrijventerrein.

3. Spoorzoom
Aan de westzijde is het terrein begrensd door de daar gelegen spoorlijn. De zeven kavels ten noorden van de hoofdas hebben profijt van zichtbaarheid vanuit de trein. Een representatieve en markante architectuur van de gebouwen is daarom passend. De drie zuidelijkste kavels vragen juist om een ingetogen verschijning, vanwege de nabijheid van de woonwijk aan de overzijde van het spoor. De bestaande langgerekte groenstrook, waardoorheen een fiets/voetpad loopt, scheidt de woonwijk van het spoor.

4. Boulevard
De hoofdweg van het terrein geeft als een groene 'boulevard' structuur aan het gehele bedrijventerrein, vanuit deze weg lopen namelijk de vertakkingen naar de binnen gelegen deelgebieden en aansluitende randzones. De boulevard is daarnaast een fraaie weg, met een ecologische kwaliteit die uitnodigt tot wandelen. De bedrijfsgebouwen hebben aan de zeer brede, bloemrijke berm die verrijkt is met verspreide grote bomen en langgerekte watervoorzieningen. Het recreatieve wandelpad slingert door de bloemberm. Vanwege de bijzondere locatie binnen het terrein is een hoge beeldkwaliteit voor deze zone gewenst. Extra aandacht in verbijzonderde architectuur verdienen de twee hoekgebouwen die de ingang van de boulevard markeren als twee 'zusters'.



Kaart 4.



Afb. 3: zicht vanaf het spoor op het te ontwikkelen bedrijventerrein.



Kaart 5.



Afb. 4: visualisatie van de nog te ontwikkelen 'boulevard', waarbij naast de hoofdweg een wandelroute slingert langs een zeer brede bloemberm.

5. Binnenzone
Vanuit de boulevard lopen aan de noordzijde twee aftakkingen naar het binnengelegen gebied van het terrein, de 'binnenzone'. De binnenzone bevat geen representatieve randen en is door deze verdekte opstelling enkel zichtbaar voor bestemmingsverkeer. Een standaard beeldkwaliteit geldt als passend voor deze zone, waarin aan de ondernemer maatwerk geboden is in kavelgrootte.



Kaart 6.



Afb. 5: visualisatie van het verdekte zicht op de binnenzone vanuit de Galvaniweg/Roermondseweg (achter de buitenste gebouwen).

6. Parkzoom
Vanaf de boulevard loopt aan de zuidzijde een vertakking naar een andere zoom van het terrein, dat grenst aan Sport- en Leisurepark de Bandert. Mogelijk ontwikkelt deze randzone zich in de toekomst, in samenwerking met deze grondeigenaar, tot een parkachtige setting. Voor de voetganger is deze parkzoom aantrekkelijk en zodoende kan het wandelpad, dat slingert over de boulevard, bij wijze van 'ronde' worden doorgetrokken langs de zuidkant van het terrein.



Kaart 7.



Afb. 6: aangrenzend Leisurepark Valdeludo vormt de zuidelijke begrenzing van het te ontwikkelen terrein.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan



Afb. 7: Functionele uitvoering van de hoofdwegen in asfalt.



Afb. 8: voorbeeld een van halfverharde wandelpaden in een natuurlijke kleur.



Kaart 8: De hoofdstructuur van de wegen. Slingerende wandelronde langs een natuurlijk decor en een lange ronde langs bomenrijen buitenom.



Afb. 9: voorbeeld van een vlonderbrug.

2.1. Algemene visie openbare ruimte

Wegen
De wegen van het terrein zijn onderdeel van het publieke domein en op uniforme wijze vormgegeven. Ten eerste zijn de wegen vooral functioneel en in hun fundering geschikt voor zwaar gemotoriseerd verkeer. Hierop zijn ook de draaicirkels afgestemd. Op het gehele terrein is sprake van tweerichtingsverkeer, waarbij het mogelijk is voor vrachtwagens om elkaar te passeren. De openbare wegen zijn 7,0 meter breed. Aan weerszijden van de wegen bevindt zich een molgoot van 0,50 meter breed. De inritten zijn uniform uitgevoerd in grijze betonklinkers en hebben een breedte van minimaal 8 en maximaal 12 meter (zie ook: parkeren en logistiek).

Voor wandelaars en fietsers komt een verbinding met het bestaande bedrijventerrein De Berk in de vorm van een voetpad / fietspad. Deze haakt aan op het bestaande wandelpad gelegen aan de westzijde van het spoor, nabij de spoorwegovergang in de Galvaniweg. Deze verbinding geldt niet voor gemotoriseerd verkeer.

De wandelpaden zijn uitgevoerd in halfverharding in een natuurlijke kleur. Vanaf de hoofdas die het bedrijventerrein doorkruist, de ‘boulevard’, maakt de wandelaar zowel naar de noord- als de zuidkant een ronde. In de binnenzone wordt geen wandelpad aangelegd; voetgangers lopen hier over de rijweg naar hun bestemming.

In de groenzone langs de Rijksweg kruist het wandelpad de waterpartij ten zuiden van de hoofdas. Een natuurlijk vormgegeven overbrugging past hier in het landschappelijke karakter van de omgeving (zie als voorbeeld de vlonderbrug op afbeelding 9).

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Groenzones
De groenzones vormen samen met de wegen de dragende structuur van het bedrijventerrein.
In opbouw starten deze groenzones in een riant oppervlak langs de Rijksweg en lopen aldaar als een bijzonder brede berm door langs de hoofdas (de boulevard).

Vanuit daar vertakt de groenzone zich langs het spoor in een smallere berm in zuidelijke richting. Vanuit de hoofdas loopt naar de noordzijde eveneens een vertakking langs de spoorzoom en aanvullend nog twee vertakkingen naar het binnengebied. Daar hebben beide formelere bomenrijen boven de bloemrijke berm een natuurlijk en besloten karakter, dat vervolgens overgaat in de open akkerzoom. De akkerzoom is aan de buitenzijde begrensd met een rij inheemse bomen, om de visuele overgang vanuit St. Joost naar het bedrijventerrein op een groene manier te verzachten.



Kaart 9: de groenstructuur vormt samen met de wegen de dragende structuur van het bedrijventerrein.



Afb. 10 a en b: gewenste beeldkwaliteit van natuur i.c.m. hemelwaterberging, dit resulteert in aantrekkelijke looproutes in de werkpauze.



Afb. 10 b.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan



Afb. 11 a en b: Voorbeelden van accentuerende bomenrijen ter verzachting van de stedelijke rand.



Afb. 11 b.



Afb. 12a en b: gewenste beeldkwaliteit voor de bloemrijke bermen als aantrekkelijk leefgebied voor vlinders en bijen.



Afb. 12 b.

De natuurlijke ambities van de gemeente zijn vertaald naar bloemrijke bermen met inheemse soorten, die aan weerszijden van alle wegen het gehele terrein dooraderen. Bijen en vlinders worden hierdoor aangetrokken. Het bloemenmengsel is zodanig samengesteld, dat een groot deel van het jaar soorten in bloei staan. Bij de groenzone Rijksweg, de boulevard en de parkzoom bestrijken de bloemrijke zones extra grote oppervlakken, dit in combinatie met ruigere zones en grote en diverse boomsoorten. Met het oog op het ecologische karakter valt hierin de keuze op inheemse en bloeiende boomsoorten.

De watervoorzieningen (wadi's) herbergen een oever-gebonden flora en fauna. Een minder intensief maaibeheer ('baardenbeheer') kan hier zorgen voor extra broedgelegenheid voor fauna. Streven is dat deze maatregelen zorgen voor een grote soortenrijkdom en een natuurlijk, aangenaam karakter. Waar verkeersoverzicht nodig is, worden bermen gemaaid.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit STANDAARD



Afb. 13 a.



Afb. 13 b.

Beeldkwaliteit HOOG



Afb. 14 a.



Afb. 14 b.



Afb. 14 c.

2.2. Algemene visie beeldkwaliteit bedrijfsterreinen

Architectuur

In algemene zin is de architectuur van de bedrijfsgebouwen in overeenstemming met de beoogde sfeer die overkoepelend is voor het gehele terrein. Hierin speelt een hoogwaardige, natuurlijke uitstraling de hoofdrol. Aandacht voor duurzaamheid en robuustheid van de panden is belangrijk, binnen een pallet van kleuren en materialen dat rust en kwaliteit uitstraalt. Felle kleuren en reclamebanden passen niet in dit geheel, net zoals het gebruik van kwetsbare, snel beschadigde of verweerde materialen. Hetzelfde uitgangspunt geldt voor overmatige kleurrijke verlichting.

Op de beschreven locaties van de groenzone Rijksweg, de boulevard en de spoorzoom ter hoogte van de Galvaniweg komen de gebouwen sterk in het zicht van de voorbijganger en de bezoeker. Deze zones vragen dan ook om een hoogwaardige architectuur.
Aan de akkerzoom is ook een hoogwaardige architectuur gewenst, maar om een andere reden. Aan deze randzone is juist een zorgvuldige architectuur passend, die maakt dat deze gebouwen op een zachte manier opgaan in hun landelijke omgeving.

In de binnenzone en aan de parkzoom is de zichtbaarheid van zowel buitenaf als van binnenuit (de wandelaar) meer verdekt. In architectuur is voor deze zones een standaard, 'basiskwaliteit' voldoende voor een goede beeldkwaliteit.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Om deze reden kunnen twee gradaties van beeldkwaliteit worden geduid op basis van de architectuur: een standaard beeldkwaliteit (afbeeldingen 13 a en b) en een hoge beeldkwaliteit (afbeeldingen 14 a, b en c). Aan de laatste categorie zijn hogere eisen gekoppeld op het gebied van architectonische accenten, materiaalgebruik en transparantie van de gebouwen.

Hoekgebouwen
Extra aandacht verdienen de hoekgebouwen, aangezien deze veelvuldig voorkomen (16 kavels, zie kaart 11). Daarnaast valt het merendeel van de hoekkavels samen met zichtlocaties, waardoor een zorgvuldige architectonische inpassing van belang is. Aangezien de betreffende bedrijfspanden aan twee zijden zichtbaar zijn, is een dubbelzijdige oriëntatie van het gebouw verplicht. Gevels aan *alle* zijden van het gebouw zijn in deze belangrijk en verdienen hierdoor bijzondere aandacht. De foto's rechts geven voorbeelden van verbijzonderde architectuur weer op de hoeken, bijvoorbeeld door een doorgetrokken showroom en representatieve (voor)gevels aan beide zijden van de weg.

Bebouwingspercentage
Het maximale bebouwingspercentage van de bedrijventerreinen is 60% (40% onbebouwd), met een afwijkingsbevoegdheid van +10%. Met dit percentage blijft de ruime opzet van het bedrijventerrein gewaarborgd. Daarnaast vindt parkeren niet plaats in openbaar gebied, maar enkel op eigen terrein, hetgeen vraagt om voldoende onbebouwde ruimte.



Kaart 10: de rood gemarkeerde gebouwen vallen in het zicht van buitenaf (groenzone Rijksweg, akkerzoom, spoorzoom) of van binnenuit (boulevard) en vragen daarom om een hogere beeldkwaliteit. Voor de groen gemarkeerde, meer verdektere binnenzone en de parkzoom geldt een standaard beeldkwaliteit.



Kaart 11: locaties hoekgebouwen.



Afb. 15 b.

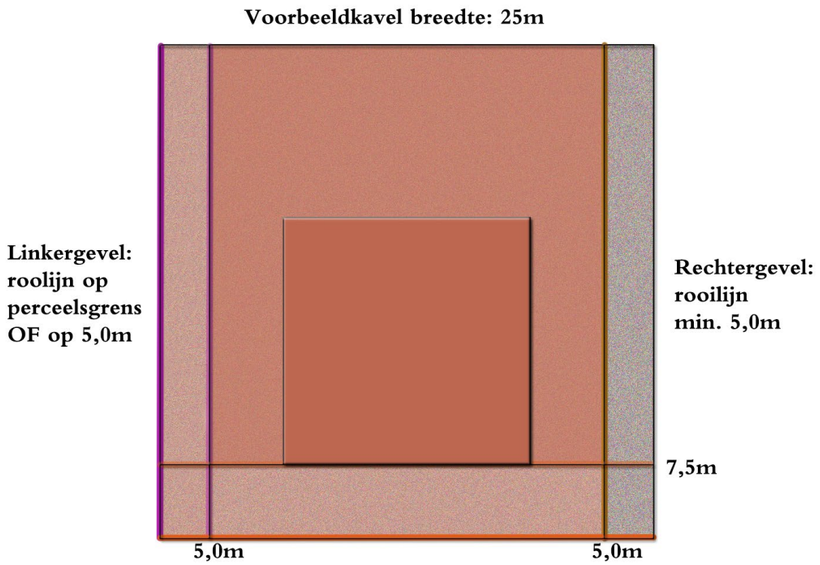


Afbeelding 15 a, b en c: voorbeelden van extra aandacht voor de stedenbouwkundige hoekaccenten door een verbijzonderde architectuur aan beide gevelzijdes.



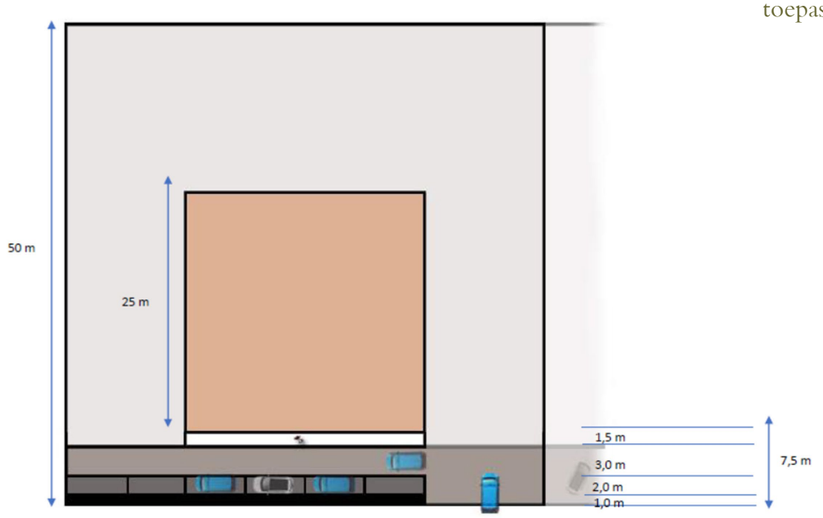
Afb. 15 c.

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan



Afb. 16: Uitgangspunten bebouwingsmogelijkheden geldend voor het gehele terrein, *met uitzondering van de rood gemarkeerde bedrijfskavels* (zie kaart 12).

Kaart 12: de uitgangspunten voor de rooilijnen gelden voor het gehele terrein. De rood gemarkeerde gebouwen liggen aan de groenzone Rijksweg en hebben een representatieve functie. Een gelijke voorgevelrooilijn van alle gebouwen op de erfgrens OF allen op 7,5m hiervan gemeten voor deze kavels is hier van toepassing.



Afb. 17: een afstand van 7,5m tussen erfgrens aan de voorzijde en de ingang van het gebouw is noodzakelijk om langsparkeren te faciliteren.

Rooilijnen

Voor de rooilijnen van de bedrijfspanden kan de ondernemer, afhankelijk van wat passend is bij zijn type bedrijfsvoering, keuze maken uit twee opties:

1. De rooilijn ligt op de erfgrens, dit verhoogt de zichtbaarheid van de gewenste verbijzonderde architectuur;
2. De rooilijn ligt op 7,5 meter van de erfgrens, waardoor kleinschalig langsparkeren mogelijk is aan de voorzijde van het gebouw. Dit is mogelijk aantrekkelijk voor bedrijven met balie (publieksaantrekkende) functie. Met de marge van 7,5 meter hebben personenauto's aan de voorzijde voldoende ruimte om te manoeuvreren en op een comfortabele en veilige wijze het bedrijfspand te bereiken of verlaten (zie afb. 17).

Tussen aanliggende kavels blijft een strook van 5m uit de erfgrens onbebouwd. Aan de linkerzijde mag hiervan worden afgeweken in geval van parkeerkrapte. De ondernemer heeft twee opties:

1. De rooilijn ligt op 5 meter van de erfgrens;
2. De rooilijn ligt op de erfgrens, zodat aan de zijkant van het bedrijfspand meer ruimte ontstaat voor parkeren.

Aan de rechterzijde blijft 5 meter van de erfgrens onbebouwd. Aan de achterzijde gelden voor de ondernemer geen beperkingen voor de plaatsing van de bouwlijn.

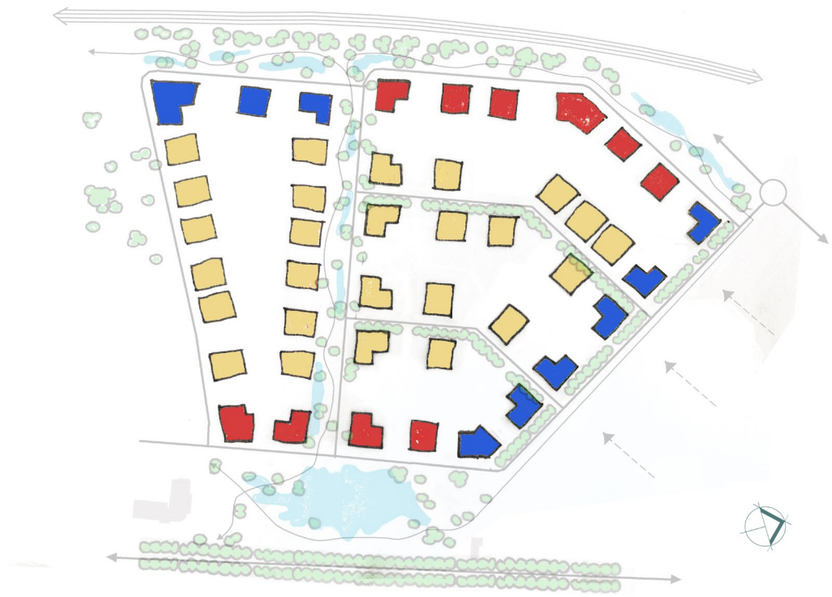
De uitgangspunten gelden voor het gehele terrein, maar voor de bedrijfsgebouwen langs groenzone aan de Rijksweg geldt een extra voorwaarde: de voorgevelrooilijn ligt voor alle gebouwen op dezelfde afstand (dus allen op de erfgrens, of allen 7,5 meter van de erfgrens) voor een eenduidig en representatief beeld vanaf de Rijksweg. In het bijzonder geldt dit voor de twee bedrijfsgebouwen die tevens de ingang van de boulevard markeren (zie kaart 12).

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Gebouwhoogten
De gebouwhoogten zijn in dialoog met de groene marge die zich rondom het betreffende terrein bevindt, alsook met de zichtbaarheid van dit terrein vanuit zijn gewenste omgeving.
Drie gebouwhoogten zijn onderscheiden (zie ook kaart 13):
1. Laagst: tot 8m (*blauw*)
2. Gemiddeld: tot 12m (*geel*)
3. Hoogst: tot 15m (*rood*)

De gebouwen aan de groenzone langs de Rijksweg hebben de grootste groene 'marge' zodat een hoger bouwvolume hier gepermitteerd is. Daarnaast liggen zij aan een zichtlocatie, representatief vanaf de Rijksweg. Vergelijkbaar hiermee zijn de panden die zich bevinden op de zichtlocatie aan de Galvaniweg. De bedrijfsterreinen langs de 'boulevard' hebben eveneens een ruime groene marge door de brede recreatieve berm aan de voorzijde van de panden. Ze hebben geen zichtlocatie van buitenaf, maar wel van binnenuit. Voor de twee hoekgebouwen die het begin van de boulevard markeren, geldt de hoogste bouwhoogte. De drie zuidelijkste bouwkavels van de spoorzoom zullen echter juist in hoogte beperkt zijn (laagst, tot 8m) vanwege de nabijheid van de woonwijk Echt-Noord tegenover het spoor.

In tegenstelling tot deze zones met de hoogste bouwcategorie, ligt aan de noordzijde van het gebied de 'akkerzoom', waarbij een zorgvuldige inpassing van de bedrijfsgebouwen wenselijk is. Hier is de laagste bouwhoogte van toepassing. In de overige zones geldt de gemiddelde bouwhoogte (tot 12m).

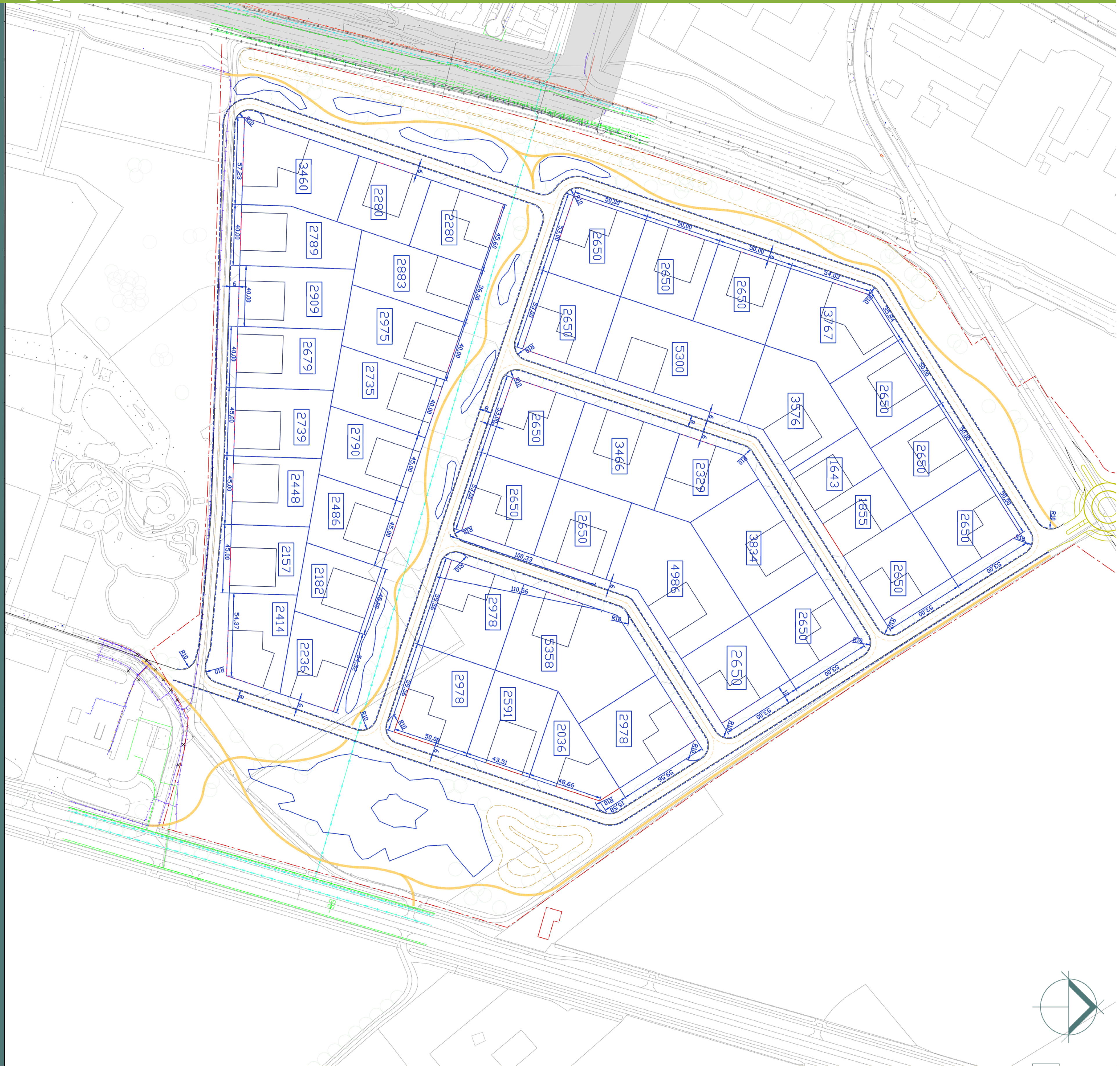


Kaart 13: drie verschillende gebouwhoogten op basis van locatie binnen het gebied: *rood: 12 tot 15m hoog; geel: 8 tot 12m hoog; blauw: tot 8m hoog.*

2. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Verkavelingsopties
De gemiddelde kavelgrootte is 2500m² (dit is de meest voorkomende maat), maar dit hoeft niet de geldende maat te zijn voor alle bedrijfskavels. Op deze manier kan de gemeente maatwerk bieden aan de te vestigen ondernemer. In de binnenzone zijn varianten van 1000m² ('splitsen' van de voorbeeldkavel) tot 7500m² (samenvoegen van meerdere kavels) bespreekbaar.

NB. de kavels zoals ingetekend op de plankaart dienen hiervoor ter suggestie en geven niet de uiteindelijke indeling weer.



3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte



Nb. visualisatie / verbeelding kan (op details) afwijken van de meest recente ontwikkelingen in de planvorming.

3.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

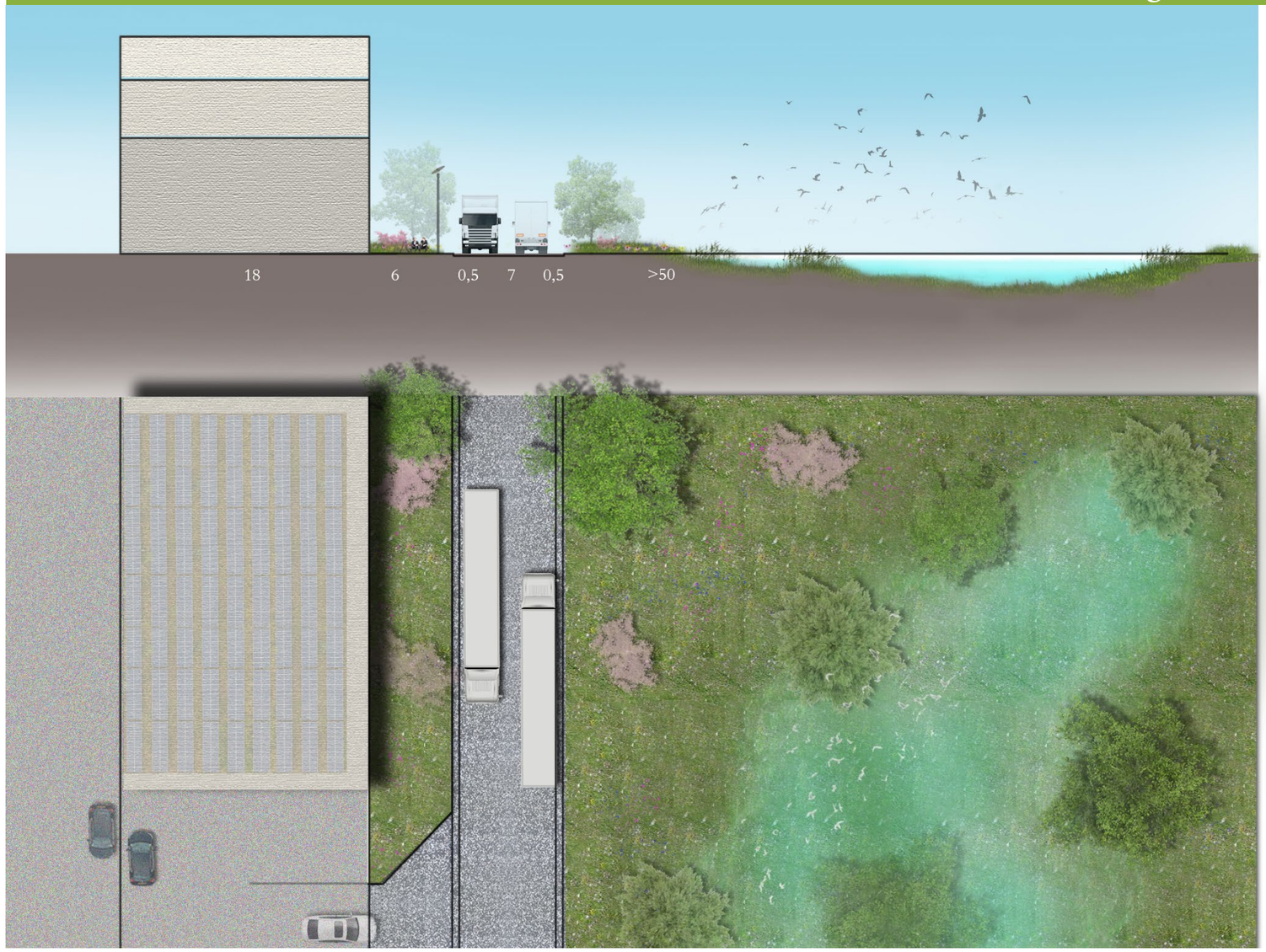
Wegprofielen en groenzones
De wegprofielen laten op verschillende locaties binnen het bedrijventerrein de maatvoering zien en geven een indruk van de gewenste kleuren en materialen in de openbare ruimte. Ook geven zij beeld van de proporties, positionering en de beoogde sfeer van de groenzones.

Onderstaande profielen zijn onderscheiden op grond van de verschillende eigenschappen binnen het bedrijventerrein:

a. Groenzone Rijksweg
b. Akkerzoom
c. Spoorzoom
d. Boulevard
e. Binnenzone
f. Parkzoom

Binnen alle profielen geldt dat de verlichting in de openbare ruimte plaatsvindt op basis van de gemeentelijke standaard.

3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte



Doorsnede 2: *Groene entree, afmetingen in meters*

Doorsnede 1: Groenzone Rijksweg

De groenzone langs de Rijksweg kenmerkt zich door de natuurlijke, brede groenvoorziening in combinatie met waterberging. Voor de wegen geldt de algemene maat van 7m breed, plus de molgoten van 0,5m aan weerszijden. De betreffende vijf kavels liggen direct in het zicht vanaf de Rijksweg. De maximale bouwhoogte van de bedrijfspanden is 15 meter, met uitzondering van de hoekkavel die grenst aan de akkerzoom. Vanwege de directe nabijheid van het woonperceel en het zicht vanuit St. Joost geldt voor deze kavel dezelfde bouwhoogte als de akkerzoom: maximaal 8 meter.
Een geluidswal tussen het bedrijventerrein en Oude Rijksweg 47 kent een landschappelijke inpassing d.m.v. organische vormen en beplanting.



3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte

Doorsnede 2: Akkerzoom

De zes kavels aan de akkerzoom zijn allen hoekpercelen. In combinatie met een bloeiende berm van 12m breed zijn de bedrijfspanden ingekleed middels een bomenrij van inheemse soort, zodat het zicht vanuit de richting van St. Joost op de bedrijfsgebouwen vergroend is. Daarnaast geldt een beperkte bouwhoogte van maximaal 8 meter. Voor de wegen geldt de algemene maat van 7m breed, plus de molgoten van 0,5m aan weerszijden. Aan de overzijde van deze weg ligt een bloemrijke berm, waarin een halfverhard voetgangerspad aanleiding geeft tot een wandeling langs de rand van de akkers.



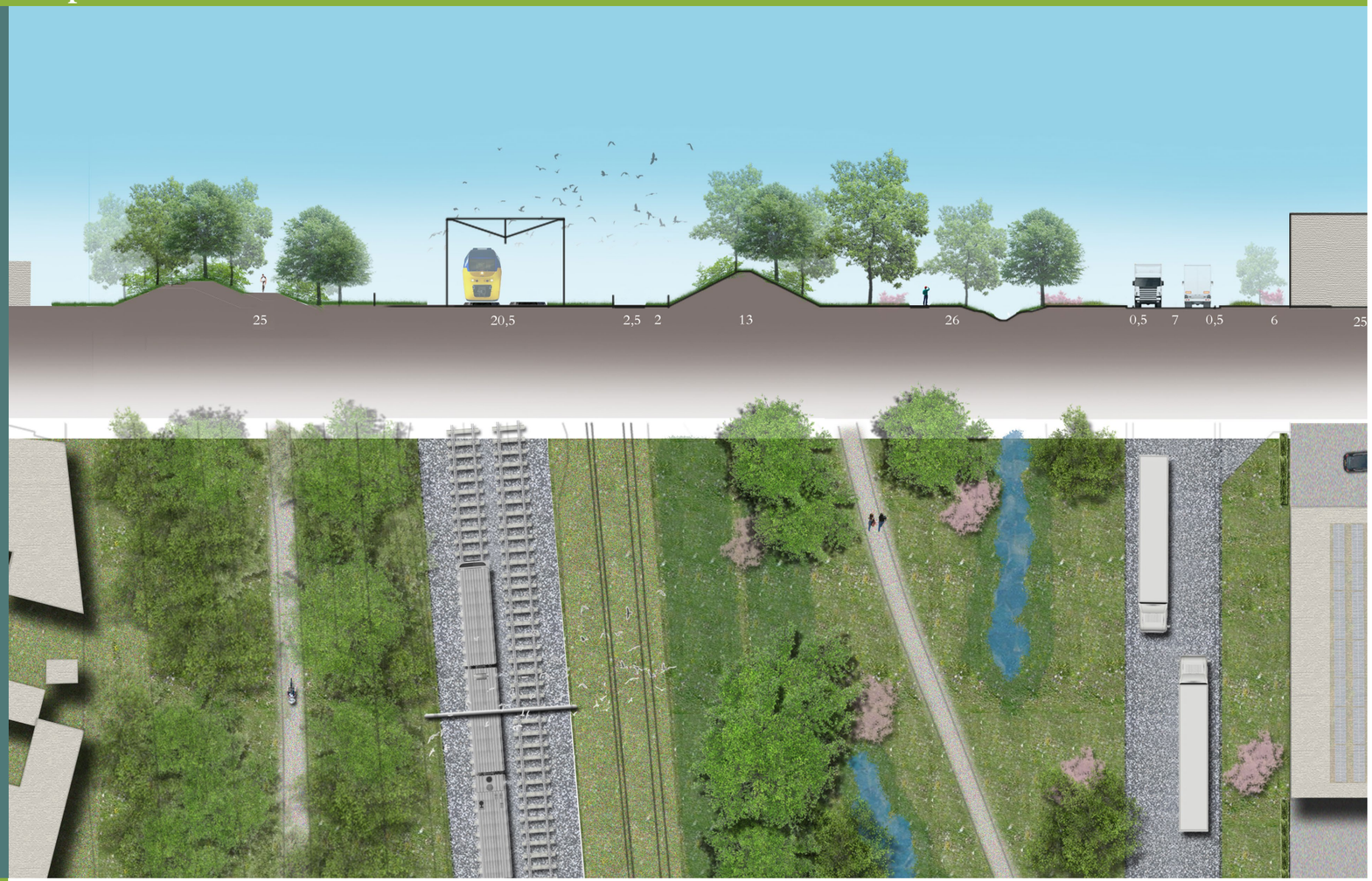


Doorsnede 3: *Akkerzoom, afmetingen in meters*

3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte

Doorsnede 3: Spoorzoom

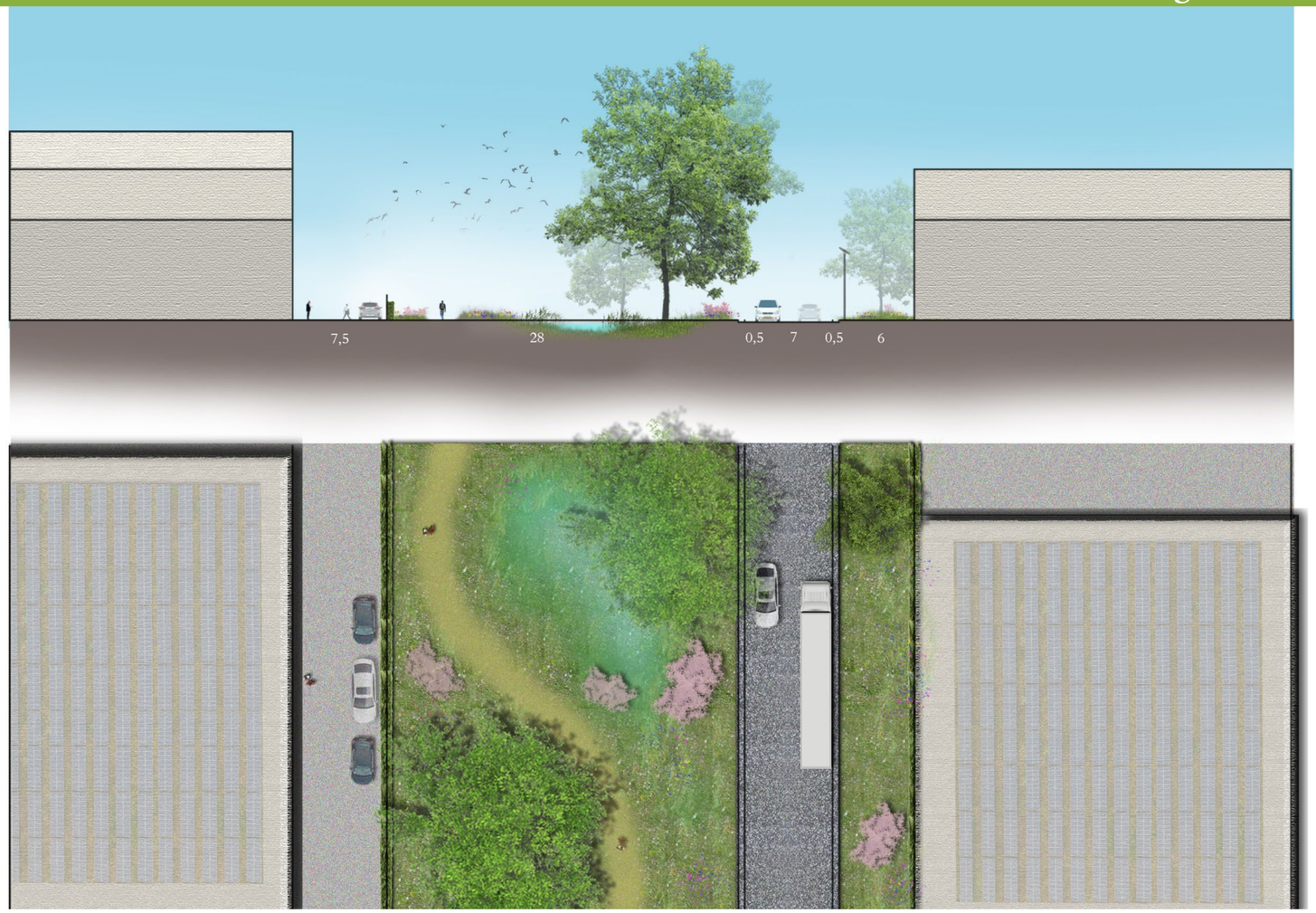
Aan de overzijde van het spoor bevindt zich de woonwijk Echt-Noord. Ter hoogte van deze woonwijk zijn drie bedrijfskavels gelegen, die om deze reden een lagere bouwhoogte hebben van maximaal 8m. Aan deze kavels grenst een bloemrijke berm van 6m breedte. Voor de wegen geldt de algemene maat van 7m breed, plus de molgoten van 0,5m aan weerszijden. Vervolgens volgt een brede groene berm van variabele breedte en grondwal, waarachter het spoor gelegen is. Tussen het spoor en de woonwijk ligt een fietspad, later overgaand in een wandelpad, dat aan beide zijden geflankeerd is met een groenstrook. De bedrijfsgebouwen ter hoogte van de woonwijk zullen door deze groenstrook en ook door de ingeperkte bouwhoogte, beperkt vanuit de woonwijk zichtbaar zijn.



Doorsnede 3: *Spoorzoom, afmetingen in meters*



3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte



Doorsnede 4: *Boulevard, afmetingen in meters*

Doorsnede 4: Boulevard

De boulevard vormt de fraaie hoofdweg door het bedrijventerrein, die aan weerszijden geflankeerd is met bloemrijke bermen en los verspreide bomen. De betreffende bedrijfspanden hebben een hoogwaardige beeldkwaliteit. Een wandelpad slingert door de 28m brede berm heen, die verrijkt is met natuurlijke wadi's. Voor de wegen geldt de algemene maat van 7m breed, plus de molgoten van 0,5m aan weerszijden.

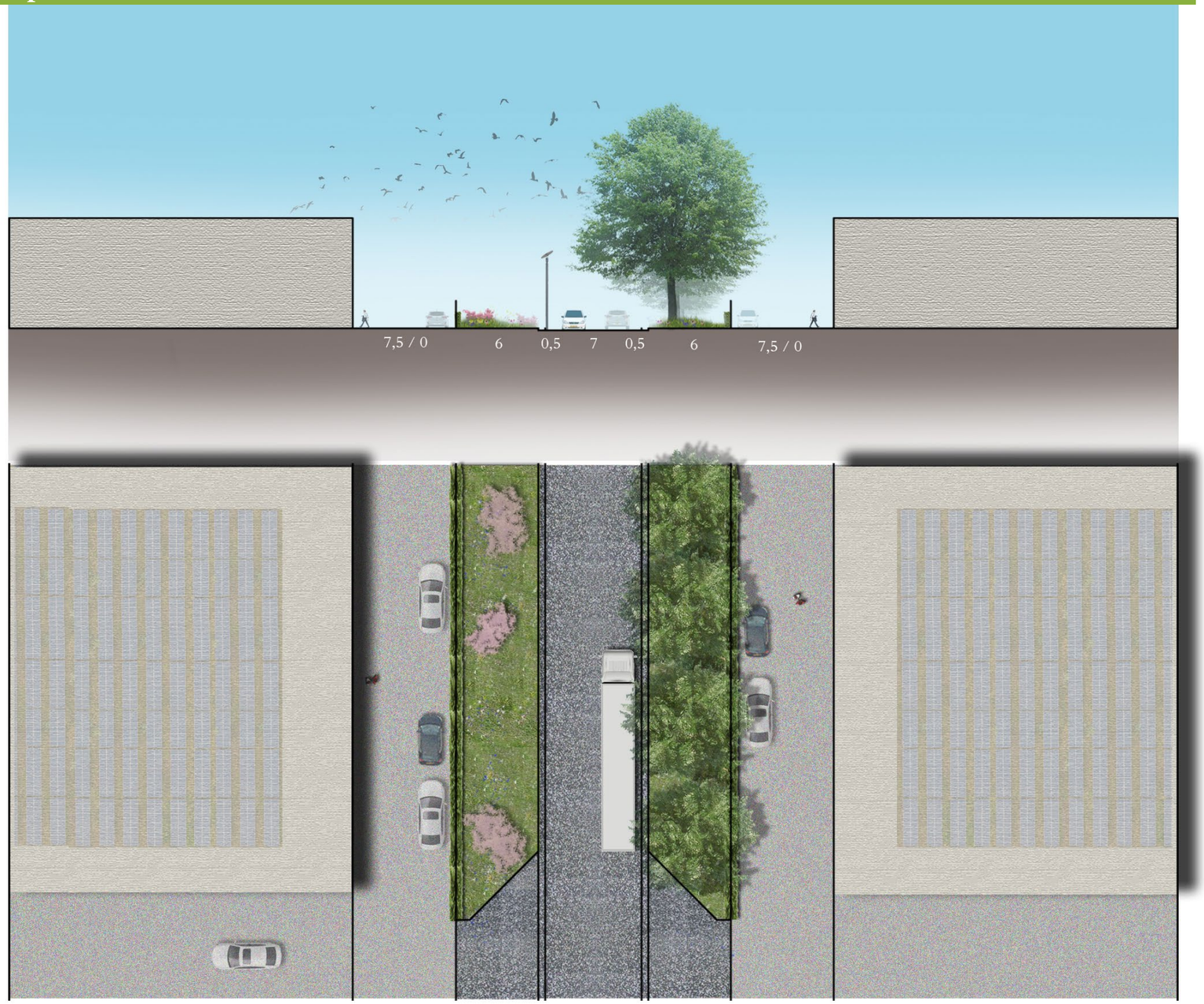


3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte

Doorsnede 5: Binnenzone

In de binnenzone bevinden zich de bedrijfspanden tegenover elkaar, gescheiden door een bijna symmetrisch wegprofiel. Voor de wegen geldt de algemene maat van 7m breed, plus de molgoten van 0,5m aan weerszijden. Aan één van beide zijden is de berm verfraaid met een bomenrij van inheemse soorten, over de volle lengte van de weg. Aan de overzijde bevindt zich een bloemrijke berm. Beide bermen hebben een breedte van 6m.





Doorsnede 5: *Binnenzone, afmetingen in meters*

3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte



Doorsnede 6: *Parkzoom, afmetingen in meters*

Doorsnede 6: Parkzoom

De parkzoom grenst aan Sport- en Leisurepark De Bandert. Het groene karakter van dit naastgelegen terrein sluit aan op de geambieerde natuurlijke en ruimte opzet van het bedrijventerrein. Mogelijk leidt in de toekomst een aansluiting van betrokken partijen tot een gezamenlijke, parkachtige setting waarin het aantrekkelijk wandelen / pauzeren is. Voor de wegen geldt de algemene maat van 7m breed, plus de molgoten van 0,5m aan weerszijden. Tussen de bedrijfskavel en de weg ligt een bloemrijke berm, met een breedte van 6m.

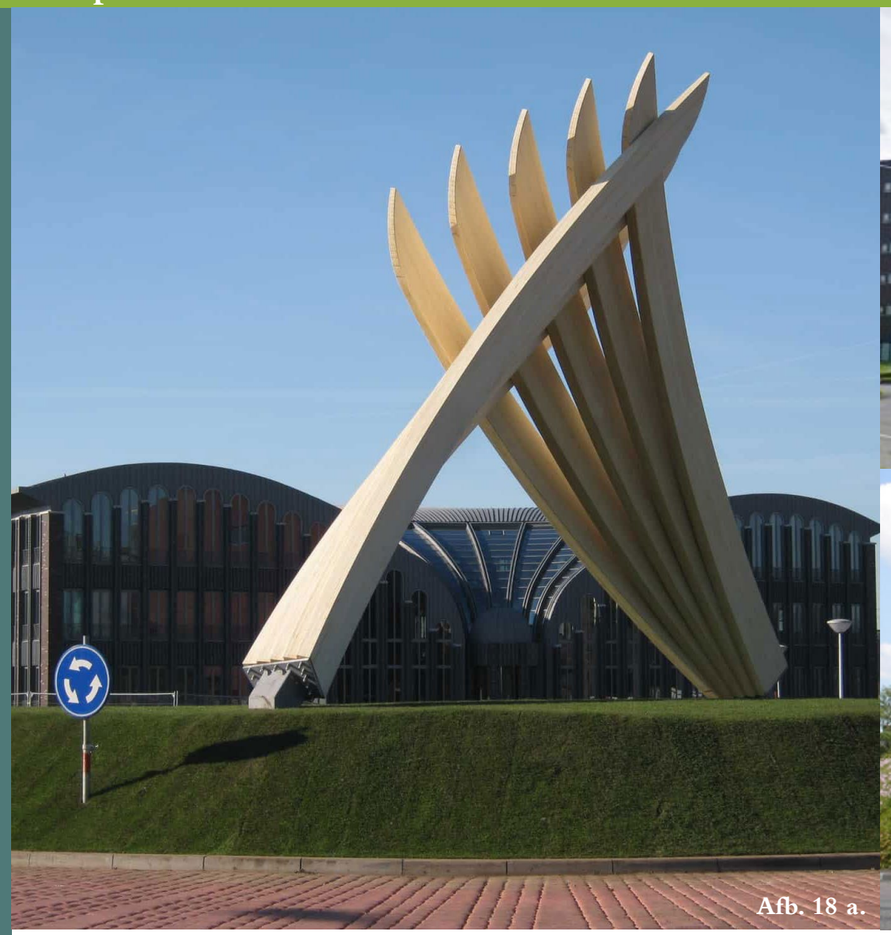


3. De gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte

3.2 Specials in de openbare ruimte

Gebiedsaanduidingsmast
Een bijzonder en representatief ontwerp van de geplande special, in de vorm van een gebiedsaanduidingsmast, draagt bij aan een positieve beeldvorming van het terrein. In kleur en materiaal sluit deze mast aan op de hoogwaardige kwaliteit, die overkoepelend is voor het gehele terrein: natuurlijke kleuren en materialen als hout en metaal in materiaaleigen kleuren passen in deze vormgeving. Tegelijkertijd mag de mast in het oog springen als representatief welkomstgebaar voor bezoekers van - en voorbijgangers van het bedrijventerrein. Ten behoeve hiervan is de positionering in de groenzone langs de Rijksweg in een zichtbare, groene setting. De maximale hoogte van de gebiedsaanduidingsmast is 15 meter.

Rotonde
Voor de rotonde, die toegang geeft tot het plangebied vanaf de Roermondseweg is het plaatsen van een 'special' een mogelijke verrijking. Een artistieke invulling zorgt voor een grotere herkenbaarheid en geeft voor voorbijgaand verkeer alvast een kijk op de te verwachten sfeer en kwaliteit. De foto's zijn voorbeelden, waarbij de functie van het omliggende gebied dat de rotonde ontsluit, in een kunstwerk gesymboliseerd is.


Afb. 18 a.


Afb. 18 b.


Afb. 18 c.

Afb. 18: a, b en c: voorbeelden van artistiek vormgegeven rotondes, waarbij het kunstwerk de (zakelijke) functie van het omsloten gebied symboliseert.

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen

Beeldkwaliteit STANDAARD

Afb. 19 a t/m d : voorbeelden van kleur- en materiaalgebruik voor de 'standaard' beeldkwaliteit. De vormgeving van het bedrijfsgebouw kan enkel functioneel zijn, maar een goed afgestemde gevelbekleding zorgt daarbij voor een kwalitatieve uitstraling.



Afb. 19 a.



Afb. 19 b.



Afb. 19 c.



Afb. 19 d.

4.1 Beeldkwaliteit gebouw

Architectuur
De gewenste beeldkwaliteit van de architectuur is in samenhang met de plek binnen het bedrijventerrein. Alle panden presenteren zichzelf als heldere, herkenbare en krachtige massa's. 'Verknipte' massa's van verschillende typen bedrijfsgebouwen op het terrein geven een rommelig beeld en zijn daarmee niet gewenst. Bijgebouwen zijn ontworpen in dialoog- en in gelijkvormige stijl met de hoofdmassa. Vanuit esthetisch oogpunt behouden de gebouwen een transparante relatie tussen binnen en buiten, zodat visueel geen 'dichte' blokkendozen ontstaan. Indien glazen raampartijen vanuit functioneel oogpunt niet passen, dan geldt de optie voor een schijngevel, die in plaatst daarvan een zichtbare geleding geeft aan het bouwblok.

In de binnenzone en de parkzoom, die beiden amper in het zicht liggen voor verkeer van buitenaf, is de vormgeving naar keuze van de ondernemer – mits zij binnen het gestelde kleurenpallet zijn ingekleed met bijvoorbeeld gevelplaten (zie afbeelding 19).

Hoge beeldkwaliteit
De representatieve zones aan de randen en langs de boulevard vragen om een bijzondere architectuur. Hierin zijn vormgeving, kleur en materiaalkeuze geïntegreerd tot een herkenbare eenheid. Dit zijn de zichtlocaties van buitenaf (de Rijksweg-Noord, het spoor, de Galvaniweg en de open akker aan de noordzijde) en van binnenuit (de wandelroute langs de hoofdas van het bedrijventerrein). Bij bijzondere accenten, op bijvoorbeeld hoekgebouwen, dragen verspringingen in hoogte bij aan een krachtige uitstraling.

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen

Kleur en materiaal
In de keuze van kleuren en materialen komt het streven naar een hoogwaardige uitstraling tot uiting. Ingetogen en natuurlijke kleuren zorgen voor een rustig beeld, waarbij de kwalitatieve en kleurrijke groenzones extra tot hun recht komen. Bruin, beige, grijs en antraciet hebben daarom in het gehele terrein de voorkeur boven onnatuurlijke, felle kleuren.

Een robuust materiaalgebruik, waarop lichte beschadigingen niet meteen zichtbaar zijn, heeft binnen het gehele terrein de voorkeur boven kwetsbare, reflecterende oppervlakken.

Hoge beeldkwaliteit
Voor de representatieve zones met een hoge beeldkwaliteit is het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, glas, baksteen (of gevelbekleding met een natuurlijke uitstraling) en metaal passend. Het materiaalgebruik is binnen deze verbijzonderde gebouwen in eenheid met de vormgeving en de gewenste uitstraling van het gebouw (zie afbeelding 20).

Dakvorm
Voor de dakvorm en sprongen in gebouwhoogten zijn geen specifieke richtlijnen, zolang zij een integraal onderdeel zijn van de architectonische expressie. Wel dient er rekening gehouden te worden met de plaatsing van mogelijke zonnecollectoren.

Beeldkwaliteit HOOG

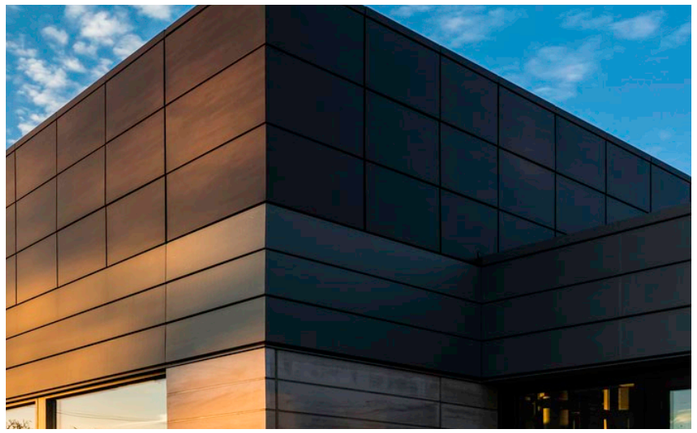
Afb. 20 a t/m f: voorbeelden van kleur- en materiaalgebruik voor de 'hoge' beeldkwaliteit. Een verbijzonderde architectuur verenigt uitstraling, schoonheid en functie en de hoogwaardige materialen geven uitdrukking aan het gebouw als krachtig en herkenbaar geheel.


Afb. 20 a.


Afb. 20 b.


Afb. 20 c.


Afb. 20 d.


Afb. 20 e.


Afb. 20 f.

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen





Afb. 21 a en b: voorbeelden van passende reclamevoering op het bedrijfsgebouw in gevelletters met bedrijfslogo.



Afb. 22: voorbeeld van ingetogen (LED) aanstraling bedrijfsgebouw.

Reclamevoering op gebouw
Hierbij geldt als uitgangspunt: een kwalitatieve uitstraling van het gebouw is een goede vorm van reclame. Schreeuwerige teksten en felgekleurde reclamebanden passen niet in dit geheel. Een voor het bedrijventerrein passende reclame-uiting maakt onderdeel uit van bouwplan en is geïntegreerd in architectuur. Daarin geeft de bedrijfsnaam en logo uitgevoerd in (losse) gevelletters een hoogwaardig beeld. De reclame-uitingen steken niet boven de dakrand uit. Eventueel kan de ondernemer kiezen voor een ingetogen (LED) achtergrondverlichting. Ten behoeve van een rustige en kwalitatieve uitstraling geldt per bedrijf een maximum voor het aantal reclame-uitingen: 2 uitingen per gebouw en 1 uiting per representatieve gevel.

Verlichting (aanstralen)
Vanuit milieuoverwegingen (in het kader van lichtvervuiling) is overmatig aanstralen van de bedrijfsgebouwen niet gewenst. Ingetogen LED-verlichting die de architectuur van het bedrijfsgebouw ondersteunt is wel toegestaan (zie voorbeeld). Een veelheid aan overmatige kleurrijke verlichting dient echter vermeden te worden.

Etalages en showrooms
De plaatsing van etalages en showrooms is aan de voorzijde van het gebouw. Op de hoekpercelen kan de showroom komen te liggen op de plek waar een stedenbouwkundig accent is geplaatst.

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen

4.2 Beeldkwaliteit terrein

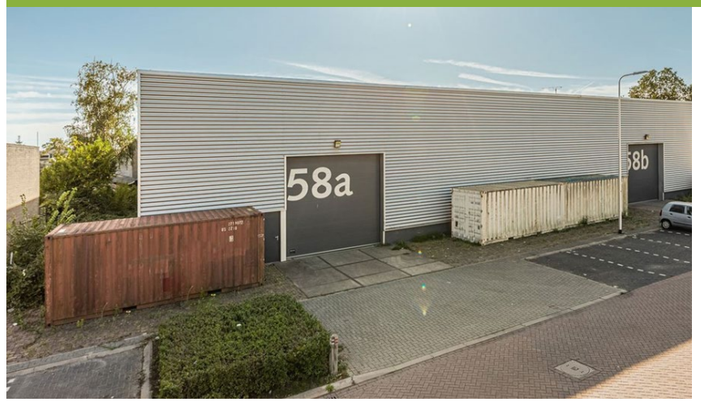
Terreinverhardingen
De terreinverhardingen zijn ondersteunend aan het gebruik van het terrein, dat overwegend voor (intensief) gemotoriseerd verkeer geschikt moet zijn. Daarnaast zijn de verhardingen representatief voor de kwaliteit die voor het gehele terrein beoogd is. Kuilen, waterplassen en scheuren passen niet in dit beeld. Voor alle terreinen is een overkoepelend beeld gewenst van betonstraatstenen in ingetogen kleuren, bijvoorbeeld een combinatie van betonstraatstenen in antraciet met markeringen in lichtgrijs. De inritten vanuit het publieke domein kennen een uniforme uitstraling in materialen en kleur. Hierop kan de ondernemer naar wens inhaken, zolang een ingetogen en kwalitatieve uitstraling gewaarborgd blijft.

Terreinafscheidingen
Waar de rooilijnen naar achteren verspringen ten opzichte van de erfgrens, komen de terreinafscheidingen in het zicht te liggen. Om deze reden is het wenselijk dat hiervoor een verschijningsvorm wordt vastgelegd die voor het gehele terrein herkenbaar is, met een veilig en representatief karakter. Indien hekken en/ of schuifpoorten gewenst zijn, geldt hiervoor uitvoering in stalen spijlen met een standaard hoogte van minimaal 2,0 meter in de kleur RAL7016. Bij voorkeur zijn de hekwerken omsloten met een haag.


Afb. 23: voorbeeld passende terreinverharding voor oprit en terrein: betonklinkers in grijs/antraciet (ingetogen kleurenpallet).


Afb. 24: uniforme keuze voor antraciete hekwerken (bijvoorbeeld: RAL7016) van gelijke hoogte (minimaal 2,0m).

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen



Afb. 25 a: opslag NIET toegestaan voor de voorgevelrooilijn.



Afb. 25 b: open opslag binnen de toegestane voorwaarden aan het zicht onttrekken door afscherming (voorbeeld).



Afb. 25 c: open opslag is enkel toegestaan binnen het bouwvlak tot een hoogte van 3m.

Open opslag
Open opslag is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Voor de voorgevelrooilijn is geen open opslag toegestaan.
- Buiten het bedrijfsgebouw en grenzend aan de openbare weg of aan een groenstrook geldt een maximale hoogte van 3m.
- Open opslag moet aan het zicht onttrokken zijn door afscherming (zie voorbeeld afbeelding 25 b).

Parkeren en logistiek
Om het zicht op 'blik' te minimaliseren, vindt het parkeren niet plaats in de openbare ruimte, maar enkel op eigen kavel volgens de parkeernorm 1,5-2,0 per 100m2 BVO. Indien gewenst kan de ondernemer kiezen om de bouwlijn van zijn pand op 7,5 meter van de erfgrens te laten beginnen, zodat kleinschalig langsparkeren mogelijk is aan de voorzijde (zie ook afbeelding 17). Aanvullend vindt parkeren plaats aan de zijkant of achterkant van het bedrijfsgebouw.

Laden en lossen geschiedt niet op de openbare weg, maar op eigen terrein dat toegankelijk is via de inritten. Voor de inritten geldt een breedte van minimaal 8 en maximaal 12 meter. De percelen met een breedte van meer dan 40 meter hebben de optie voor een tweede inrit, waarbij een breedte van maximaal 12 meter is toegestaan.

4. De gewenste beeldkwaliteit van de bedrijfsterreinen

Reclame-uitingen op het terrein
Vergelijkbaar met de reclamevoering op het gebouw geldt hier: een kwalitatieve uitstraling van het terrein als de beste vorm van reclame.

Reclame-uitingen op het terrein vinden plaats in de vorm van een reclamezuil bij de ingang van het terrein, waarop de betreffende merken of bedrijfslogo's zijn aangekondigd. Hierbij zijn overzichtelijke, niet schreeuwerige, harmonieuze kleuren passend als presentatiekader. De merken/ logo's zelf hebben uiteraard hun eigen kleur. In het geval meerdere bedrijven op hetzelfde terrein gevestigd zijn, delen zij een reclamezuil (zie afb. 26).

Beplantingen
Het staat de ondernemer vrij om naar keuze beplantingen op eigen terrein aan te brengen. De ondernemer wordt aangemoedigd de ruimte op het binnenterrein een gedeeltelijke groene invulling te geven om het ontstaan van een versteende vlakte tegen te gaan; dit draagt daarnaast bij aan een aangenaam werkklimaat. Daarmee haakt de ondernemer ook in op de kwalitatieve en ecologische uitstraling van de gemeenschappelijke zones (zie afb. 27).

Installaties
Gebouw gebonden installaties, ten behoeve van het faciliteren van de functie en het comfort van het bedrijfsgebouw zijn zoveel mogelijk verdekt opgesteld. De voorkeur bestaat om de installaties zoveel mogelijk te integreren in de constructie van het gebouw. Indien dit niet mogelijk is, worden zij afgeschermd voor het zicht door centrale plaatsing op het dak (niet zichtbaar vanaf ooghoogte) of achter een schijngevel, die hoger is dan het achterliggende gebouw.



Afb. 26 a



Afb. 26 b.



Afb. 26 c.

Afb. 26 a, b en c: voorbeelden van passende, gedeelde reclamezuilen bij de ingang van het bedrijfsterrein.



Afb. 27 a



Afb. 27 b

Afb. 27 a en b: Suggesties voor hoogwaardige en ecologisch waardevolle buitenruimtes die in karakter aansluiten bij de kwalitatieve openbare ruimte (optioneel).



Afb. 28: zonnepanelen op het dak van het bedrijfspand (verplicht).



Afb. 29: voorbeeld van sedumdak als integraal onderdeel van bedrijfsgebouw (optioneel).

4.3 Duurzaamheid

Hemelwaterafvoer
Hemelwaterbuffering vindt plaats op eigen erf. In overleg met de gemeente kan gekeken worden of afwatering op de wadi's van de gemeente mogelijk is.

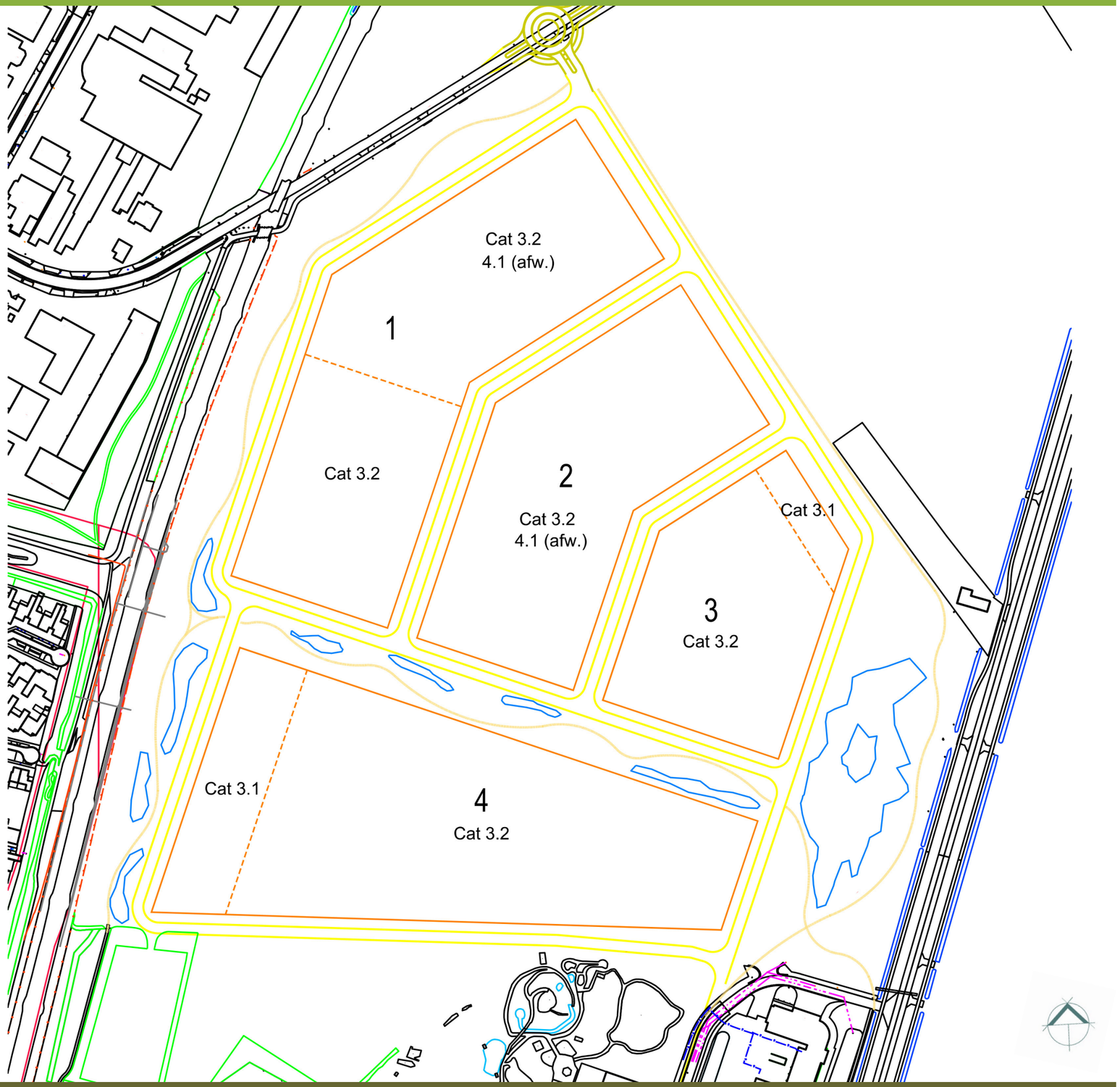
Schoon dakwater mag rechtstreeks naar de betreffende wadi worden afgevoerd. Bij water afkomstig van verhardingen is een olie- en vetafscheider vereist. Dit water mag niet rechtstreeks naar de wadi's worden afgevoerd in verband met mogelijke verontreiniging van olieresten, rubber etc.

Zonnepanelen
Vanuit het bestemmingsplan is het verplicht dat de ondernemer gebruik maakt van duurzame energievormen in de vorm van zonnepanelen op het dak (zie afb. 28). Hiermee dient rekening gehouden te worden met het bepalen van de dakconstructie.

Groene daken
Voor het dakwater bestaat vanuit milieuoverwegingen een verplichting voor infiltratie op eigen terrein en indien mogelijk, hergebruik.Voor het vasthouden van schoon dakwater kan de ondernemer kiezen voor een groen (sedum)dak (zie afb. 29).

Bijlage I - Milieucategorie

De maximaal geldende milieucategorie is 3,2 (zie afbeelding). Een uitzondering geldt voor de kavels aan de spoorzoom ter hoogte van de woonwijk Echt-Noord, alsmede de kavel op de hoek van de groenzone Rijksweg en de akkerzoom. Wegens de nabijheid van woonpercelen is hier milieucategorie 3,1 van toepassing.



Gemeente Echt-Susteren
Nieuwe Markt 55
6101 CV Echt

telefoon: (0475) 478 478
e-mail: info@echt-susteren.nl

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht

telefoon: +31 (0)43 450 30 45
e-mail: info@bureauverbeek.nl