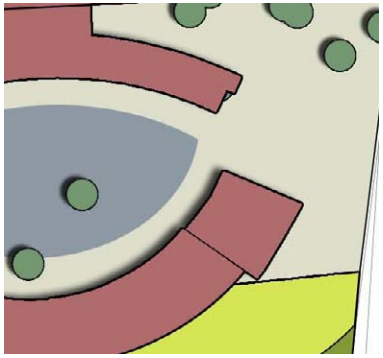
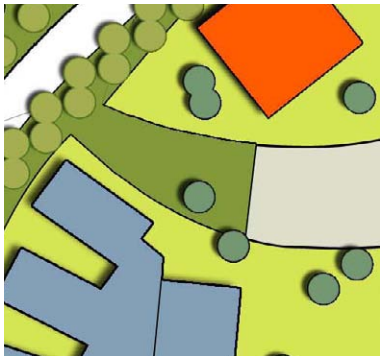
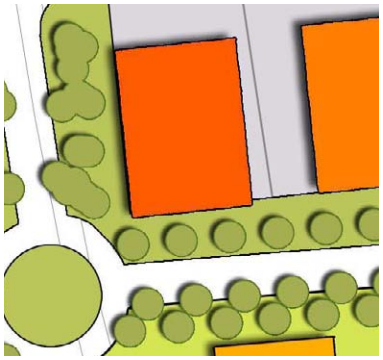
BEELDKWALITEITPLAN

Health Campus
en
Bedrijvenpark Sterckwijck

Beeldkwaliteitplan Sterckwijck

projectnummer:013-003
Gemeente Boxmeer
maart 2010

In opdracht van:

Gemeente Boxmeer

Door:

Pouderoyen compagnons
vormgeving van stad en land bv

Inhoud

1 Inleiding 5
- 1.1 De opgave 5
- 1.2 Het plangebied en de nieuwe functies 5
- 1.3 Leeswijzer 5

2 Hoofdopzet Sterckwijck 7
- 2.1 Stedenbouwkundig plan & verkeersstructuur 7
- 2.2 Bedrijvenprofiel en segmentering 15
- 2.3 Het bestemmingsplan 17

3 Beeldkwaliteitplan 23
- 3.1 Algemeen 23
- 3.2 Beeldkwaliteitvisie 23
- 3.3 Algemene beeldkwaliteiteisen 31
- 3.4 Beeldkwaliteitseisen deelgebieden 35
  - 3.4.1 Deelgebied 1 35
  - 3.4.2 Deelgebied 2 45
  - 3.4.3 Deelgebied 3 55

Bijlage: Beeldkwaliteitkaart

Inleiding

1.1 De opgave

Vanwege het hoge ambitieniveau heeft het gemeentebestuur besloten om ten behoeve van de realisatie van Sterckwijck kwalitatieve eisen in een beeldkwaliteitplan uit te werken. Het beeldkwaliteitplan (BKP) heeft tot doel de beoogde sfeer en segmentering van Sterckwijck te omschrijven en in criteria vast te leggen. Dit BKP vormt dan ook de schakel tussen het bestemmingsplan en de bouw- en inrichtingsplannen.

De uitstraling van het bedrijven-, zorg- en leerpark wordt bepaald door de samenhang van de verschillende onderdelen. Een kwalitatief hoogwaardige werk- en leefomgeving wordt dan ook tot uitdrukking gebracht door zowel de architectuur van de gebouwen, de inrichting van de buitenruimte als de overgang tussen privéterrein en openbaar gebied. Gezamenlijk geven deze elementen aan een bedrijvenpark een eigen identiteit. Het gemeenschappelijk ondersteunen van een hoogwaardige vormgeving van het bedrijventerrein zal leiden tot een duurzame kwaliteit van het gehele terrein. Immers, grote individuele kwaliteitsverschillen tussen bedrijven onderling worden vermeden. De ontwerpen voor de gebouwen en de inrichting van de buitenruimten van de bedrijfspercelen worden dan ook integraal beoordeeld.

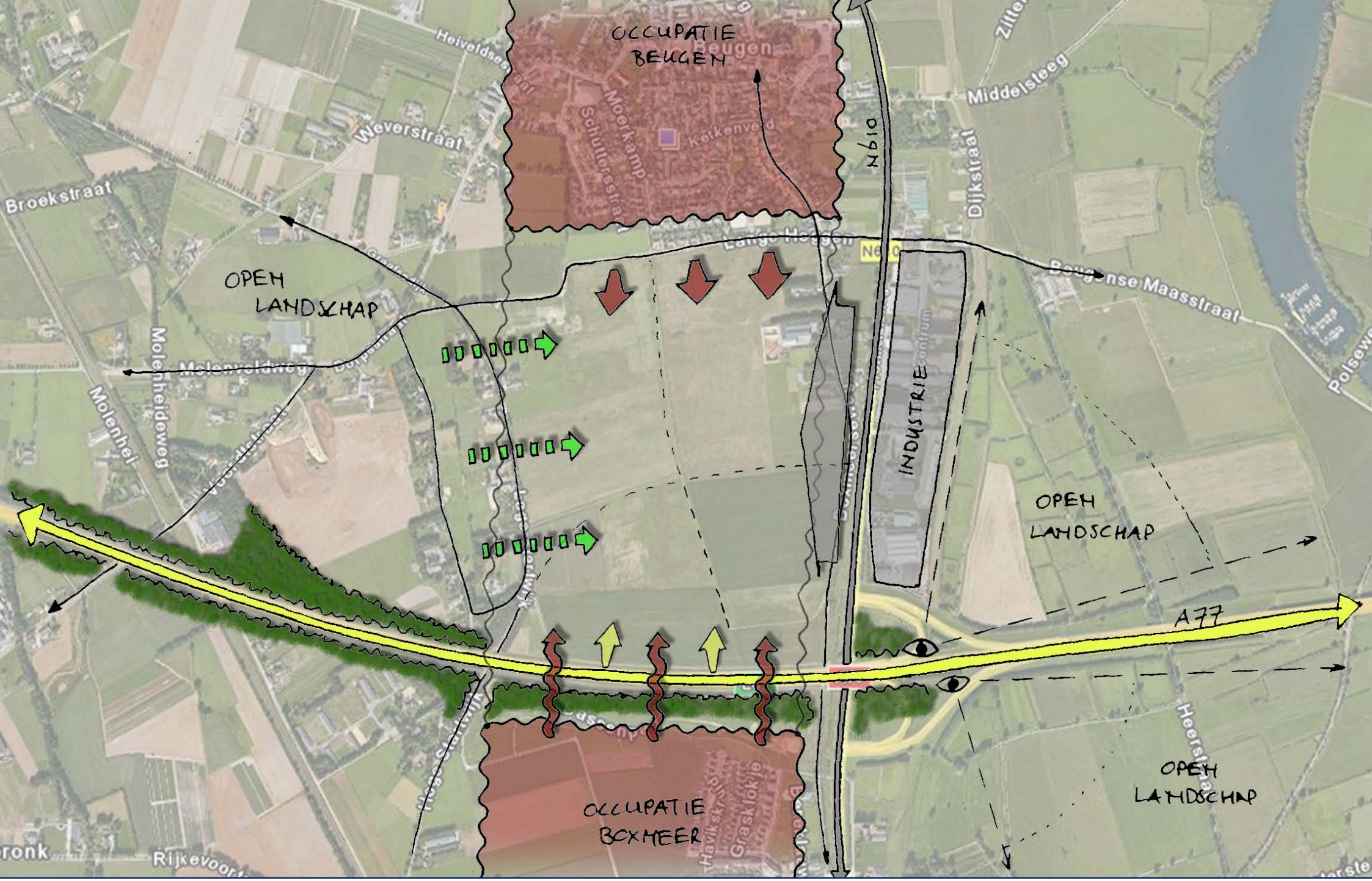
1.2 Het plangebied en de nieuwe functies

Het plangebied Sterckwijck ligt tussen de kernen Boxmeer en Beugen. Het gebied wordt begrensd door de Rijksweg A77 aan de zuidzijde, de Provincialeweg N610 en de percelen langs de Boxmeerseweg aan de oostzijde, de Lange Heggen aan de noordzijde en de Lage Startwijk aan de westzijde. Het totale plangebied betreft een oppervlak van ca. 60 ha.

Sterckwijck bestaat uit een bedrijvenpark aan de noordzijde en de “Health Campus Boxmeer” aan de zuidzijde.
In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een tweetal ziekenhuizen gerealiseerd (het Maasziekenhuis en Hansa Oncology Clinics), met daaraan gerelateerde (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijvigheid. In de zone langs de A77 bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van zorggerelateerde kantoren.
Het noordelijke gedeelte van het plangebied is beoogd voor meer reguliere bedrijven. De percelen direct ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg zijn daarbij echter specifiek bestemd voor zorggerelateerde bedrijven. Langs de Lange Heggen worden woon-werkkavels en woningen gerealiseerd. Op de hoek Lange Heggen – Boxmeerseweg heeft een klein deel van de gronden een uit te werken bestemming in het bestemmingsplan. Pas bij de concrete uitwerking zullen voor deze locatie beeldkwaliteitseisen worden opgesteld.

1.3 Leeswijzer

In de hier op volgende hoofdstukken wordt eerst een korte omschrijving van het gebied en de opbouw van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Vervolgens zullen de algemene eisen die van toepassing zijn op de deelgebieden aan bod komen, waarna elk deelgebied apart wordt behandeld.


OCCUPATIE BEUGEN
Beugen
Moerkamp
Kerkenveld
Heiveldseweg
Weverstraat
Broekstraat
Middelsteeg
Dijkstraat
N610
Lange Heggen
N610
Beugense Maasstraat
Polsewe
OPEN LANDSCHAP
Molenveldweg
Molenheldeweg
Molenhel
INDUSTRIE
OPEN LANDSCHAP
A77
Heerstraat
OPEN LANDSCHAP
OCCUPATIE BOXMEER
Graasklokje
Rijkevoort

Hoofdopzet Sterckwijck

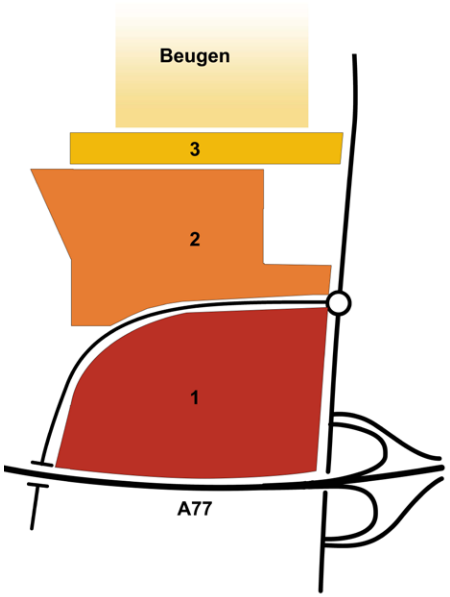
2.1 Stedenbouwkundig plan & verkeersstructuur

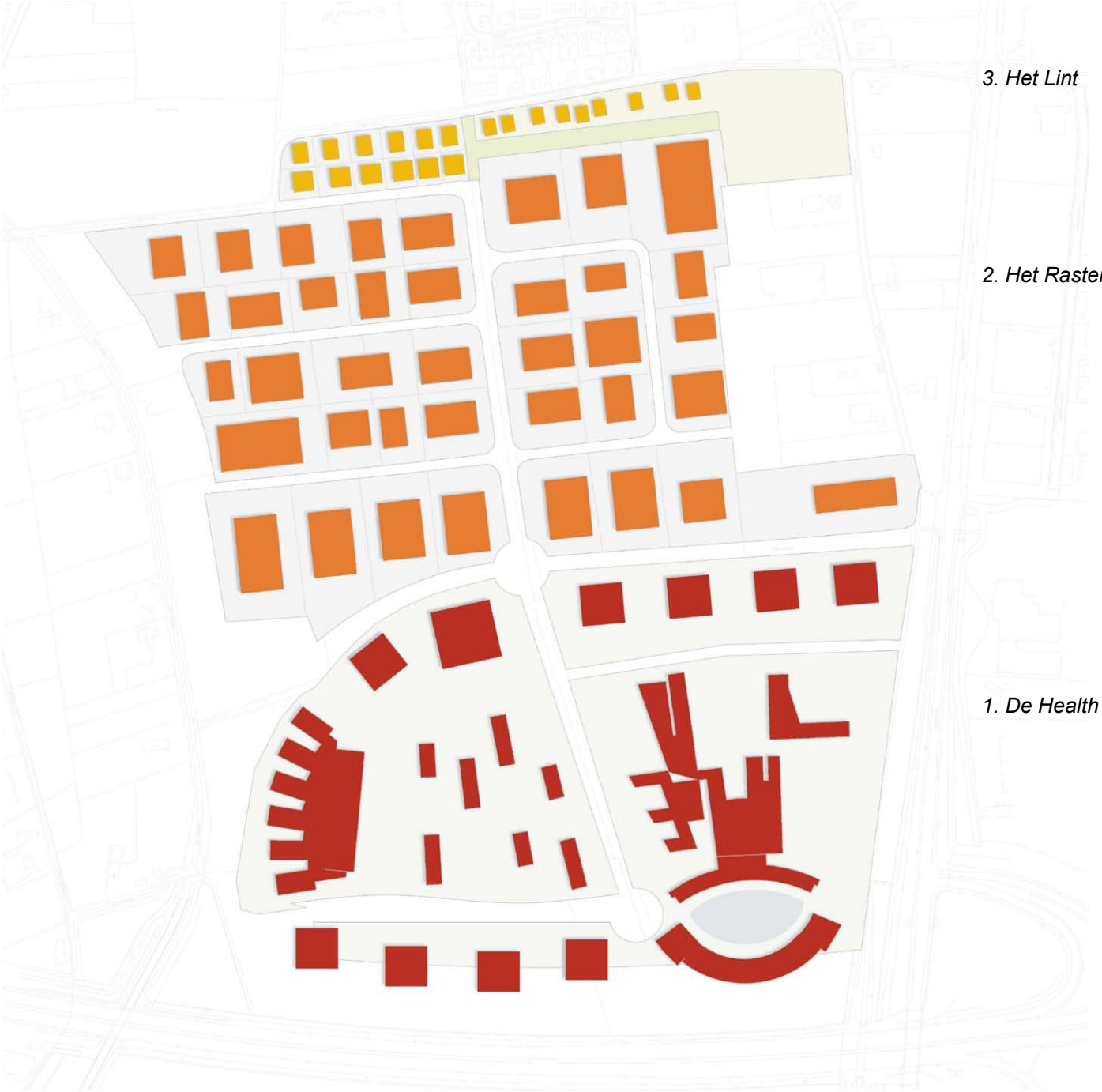
Relaties met de omgeving

Voor een goede ruimtelijke inpassing van Sterckwijck zijn herkenbare overgangen naar de omgeving noodzakelijk. In de vormgeving van de overgangszones naar de omgeving is dan ook aangesloten op het cultuurhistorische occupatiepatroon en de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren, waardoor meer soepele overgangen ontstaan.

Langs de westzijde van de Provincialeweg N610 is voor een deel sprake van een groene begeleiding van deze regionale ontsluitingsweg. Voor deze zone rond de Boxmeerseweg wordt op termijn nog een ruimtelijke visie ontwikkeld. De zone langs de A77 wordt vormgegeven conform de door de gemeente opgestelde landschap- en inrichtingsvisie. Ter hoogte van het plangebied betekent dit een landschappelijke zone waarachter de bebouwing op Sterckwijck zichtbaar is. Deze groenzone staat mede ten dienste van infiltratie van hemelwater in het kader van een duurzame waterhuishouding. Langs de westzijde wordt ook gekozen voor een brede groenzone tussen de woningen aan de Lage Startwijk en de bedrijven. Ook in deze zone kan hemelwater infiltreren. Aan de noordzijde worden langs de Lange Heggen kleinschalige bebouwing (woningen en woon-werkeenheden) gerealiseerd, waardoor een meer geleidelijke overgang ontstaat naar de dorpse bebouwing van Beugen.

In tegenstelling tot de meer cultuurlijke inrichting van de openbare ruimte op Sterckwijck, zullen de zuidelijke en westelijke groene randzone een meer natuurlijk en ruiger karakter hebben. Dit komt onder andere tot uiting in de specifieke inrichting, het bomen- en plantenassortiment, de plaatsing hiervan en het gebruik van lichte glooiingen in het terrein. De bebouwing direct achter deze zones mag zichtbaar blijven, maar zal in het beeld ondergeschikt zijn aan het landschappelijke beeld van deze overgangzones.





3. Het Lint

2. Het Raster

1. De Health Campus

Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke opzet (de randen, het landschap, de infrastructuur) van Sterckwijck zorgt voor het ontstaan van een duurzaam ruimtelijk casco, waarbinnen voldoende flexibiliteit aanwezig is om de verschillende programmaonderdelen te realiseren.

De hoofdopzet van Sterckwijck wordt gekenmerkt door een ruimtelijke en functionele driedeling:

1. De Health Campus
   Het zuidelijke deel, waarin opgenomen een tweetal ziekenhuizen, met daaraan gerelateerde (maatschappelijke) voorzieningen, bedrijvigheid en een zorghotel. Langs de A77 bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van zorggerelateerde kantoren. Alle bebouwing is min of min geordend rond de hoofdgebouwen van de twee ziekenhuizen. Aan de randen reageert de bebouwing op de hoofdinfrastructuur. De groene inrichting vormt de belangrijkste samenbindende factor.
2. Het Raster
   Het noordelijke deel (het bedrijvenpark) met een diversiteit aan (hoogwaardige) bedrijvigheid. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een efficiënte, orthogonale structuur. De bebouwing oriënteert zich direct op de openbare weg.
3. Het Lint
   Langs de Lange Heggen worden woningen en woon-werkeenheden gerealiseerd. De losse bebouwing langs de straat heeft een dorpse uitstraling.

Deze indeling wordt met name ingegeven door de positie van de twee ziekenhuizen in de zuidelijke zone langs de A77. Deze twee hoofdgebouwen maken samen met de hieraan gerelateerde functies in de directe omgeving, de Health Campus tot een sterke, ruimtelijke eenheid. Deze samenhang wordt ondersteund door het tracé van de gebiedsontsluitingsweg, die de noordelijke begrenzing vormt van de Health Campus. Tussen de Lange Heggen (Het Lint) en de gebiedsontsluitingsweg is het bedrijvenpark gepositioneerd. De meest representatieve bedrijven komen te liggen langs de zuidrand en in de middenzone. De indeling van het bedrijvenpark wordt ingegeven door een functionele benadering en een doelmatige bedrijfsvoering.

N610
Provincialeweg
A77

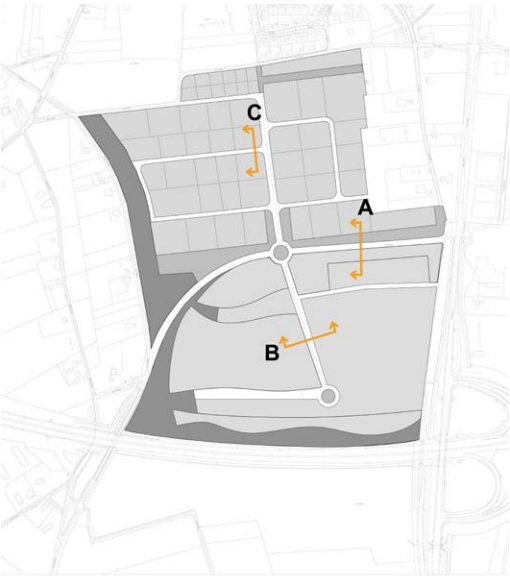
Verkeersstructuur

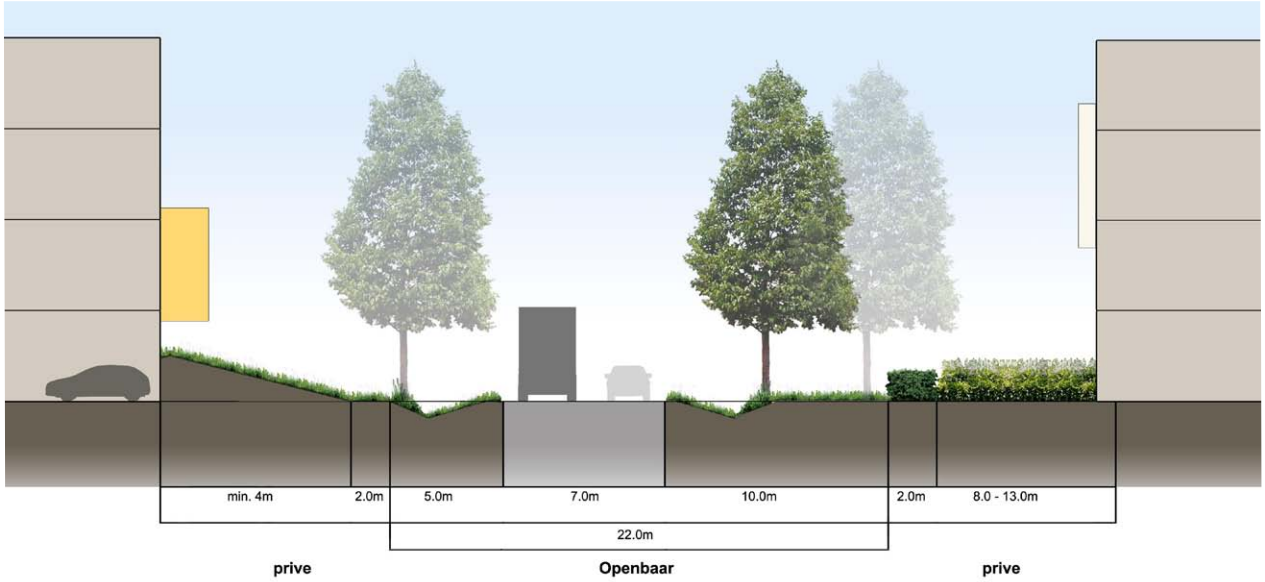
Sterckwijck wordt vanwege de ligging en aansluiting op de A77 en de Provincialeweg N610 optimaal ontsloten op landelijk en regionaal niveau. De hoofdontsluiting van Sterckwijck wordt primair gevormd door een gebiedsontsluitingsweg in oost-west richting. De gebiedsontsluitingsweg wordt vanaf de bestaande rotonde in de Provincialeweg aangelegd in zuidwestelijke richting, naar de bestaande tunnel onder de Rijksweg A77 ter hoogte van de Lage Startwijk. Deze weg heeft tevens een ontsluitingsfunctie voor het woongebied de “Maasbroeksche Blokken” en kan op termijn onderdeel uitmaken van een westelijke randweg van Boxmeer. Gelijktijdig met de realisatie van de gebiedsontsluitingsweg zal een knip worden gemaakt met de Lage Startwijk, waardoor geen sprake zal zijn van doorgaand verkeer over de Lage Startwijk. Deze zal de functie van verkeersluwe erfontsluitingsweg (alleen bestemmingsverkeer), alsmede langzaam verkeersverbinding, behouden. Autoverkeer op de Lage Startwijk wordt via de Hoge Startwijk weer teruggeleid.

Naast de oost-west gerichte gebiedsontsluiting, wordt in noord-zuidrichting een representatieve laan gerealiseerd (erfontsluitingsweg). Deze fungeert tevens ter ontlasting van de Lange Heggen. Het autoverkeer op het westelijk wegvak ter hoogte van de zuidrand van de Kom Beugen wordt nu volledig over Sterckwijck geleid. De doorgetrokken weg sluit, ter hoogte van de langzaam verkeersverbinding naar Beugen, aan op de centrale laan. Deze laan loopt in zuidelijke richting door tot aan de ontsluiting van het Maasziekenhuis en de ontsluiting van het westelijk deel van de Health Campus.

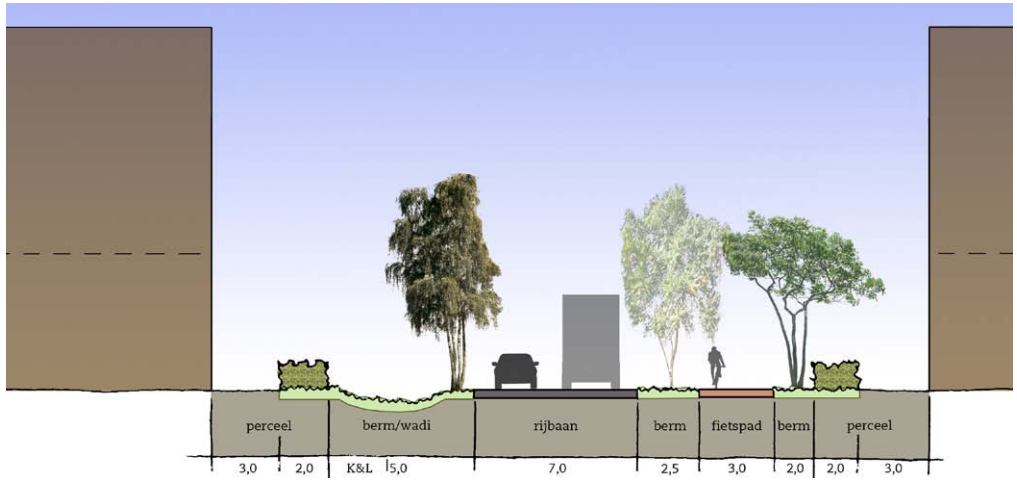
Deze ontsluitingswegen van Sterckwijck verbinden de verschillende externe ontsluitingspunten met elkaar en zorgen voor een herkenbaar onderscheid in deelgebieden. De kruising van de oost-west gerichte gebiedsontsluitingsweg en de noord-zuid gerichte laan wordt door middel van een rotonde vormgegeven. Deze vormt een duidelijk intern oriëntatiepunt op Sterckwijck.
Mede vanwege de (toekomstige) functie van de randweg is slechts sprake van één aansluiting op de gebiedsontsluitingsweg, ter hoogte van de rotonde in het hart van Sterckwijck. Andere erfontsluitingswegen en inritten van percelen worden niet op de gebiedsontsluitingsweg aangesloten. Via lusvormige ontsluitingen, worden de gebieden aan weerszijden van de noord-zuid gerichte laan ontsloten.

Sterckwijck wordt optimaal aangesloten op het langzaam verkeernetwerk in de omgeving. Daarmee ontstaat op hoger schaalniveau een voorwaarde waarmee het gebruik van fiets als alternatief vervoermiddel wordt gestimuleerd. Langs de oostrand van Sterckwijck loopt een regionale fietsroute parallel aan de Provincialeweg die in noordelijke richting overgaat in de Boxmeerseweg. Langs de noord-zuid gerichte laan komt een vrijliggend fietspad te liggen. Via de openbare weg ten noorden van het Maasziekenhuis wordt aangesloten op de fietsverbinding langs de Provincialeweg. Langs de gebiedsontsluitingsweg

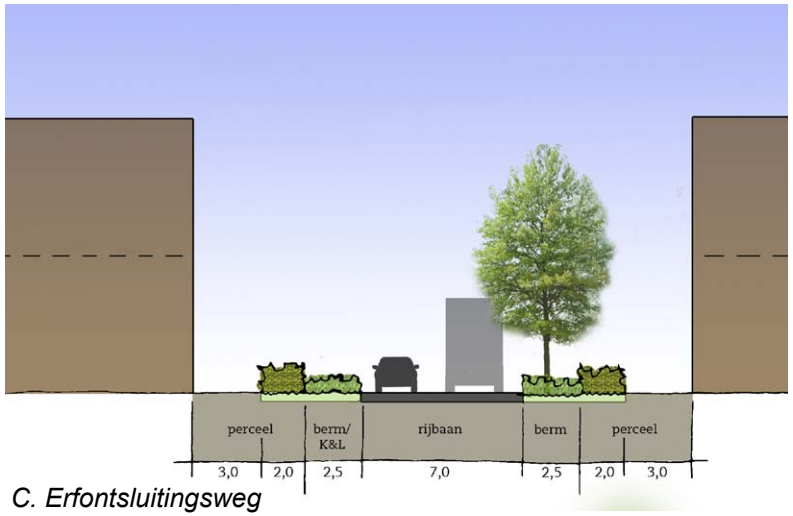




A. Gebiedsontsluitingsweg



B. Noord-zuid laan



C. Erfontsluitingsweg

worden vooralsnog geen fietsvoorzieningen aangelegd. Wel voorziet het profiel in een reservering voor een vrijliggend fietspad in de toekomst. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten worden in de profielen van de overige erfontsluitingswegen geen specifieke voorzieningen voor langzaam verkeer aangebracht.
Door bij de verschillende bedrijven voldoende en hoogwaardige voorzieningen voor het stallen van fietsen op te nemen, kan het gebruik van de fiets ook op dit schaalniveau worden gestimuleerd. De bouw- en inrichtingsplannen dienen hier voldoende inzicht in te geven.

Profielen openbare wegen

Door bureau Kragten zijn ruimtelijke (principe)profielen van de wegen ontwikkeld. De profielen van de wegen variëren, waarmee de hiërarchie van de ontsluitingsstructuur en het beoogde representatieve beeld van de openbare ruimte wordt vormgegeven. Deze hiërarchie wordt mede verkregen door de specifieke opzet van de groen- en bomenstructuur in de profielen. Dit groen heeft tevens een functie voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. In de openbare ruimte wordt niet geparkeerd en vinden ook geen laad- en losbewegingen plaats.

De functie van de doorgaande gebiedsontsluitingsweg wordt door middel van het profiel ondersteund door een driedubbele bomenrij. Langs de erfontsluitingswegen op Sterckwijck wordt het karakter van werken en verblijven ruimtelijk ondersteund door losse bomen en boomgroepen te “strooien”. Gebruik wordt gemaakt van een variatie van inheemse soorten. De verkeerskundige structuur van de noord-zuid gerichte laan komt hierbij duidelijk naar voren, door de maat van het profiel en een grotere bomendichtheid. De profielen voor de diverse wegen worden hiernaast weergegeven.

Het basisprofiel voor de centrale gebiedsontsluitingsweg bestaat uit een in twee richtingen bereden hoofdrijbaan van 7,0 m. De maximale snelheid op deze weg bedraagt 50 km/u. Aan weerszijden van de rijbaan worden bermstroken met bomen aangebracht in een asymmetrisch profiel.

De noord-zuid laan vormt een erftoegangsweg met beperkte verkeersfunctie. De maximale snelheid op deze laan bedraagt 30 km/u. Langs deze ontsluitingsweg wordt een open inrichting nagestreefd met grasbermen en bomen. De westelijke berm doet tevens dienst als wadi. Voor gemotoriseerd verkeer wordt een rijbaan aangelegd met een breedte van 7,0 m. Hierdoor kunnen alle aangrenzende percelen direct in beide rijrichtingen worden ontsloten. Tevens wordt een in twee richtingen berijdbaar, vrijliggend fietspad aangebracht.

Het profiel van de overige erfontsluitingswegen bestaat uit een hoofdrijbaan in twee richtingen. Aan weerszijden worden (groene) bermen aangelegd die een representatief ruimtelijk kader om de bedrijfspercelen vormen. De maximale snelheid op deze wegen bedraagt 30 km/u.

woningen
woon- werkeenheden
reguliere bedrijven
Zorggerelateerde bedrijven
Zorghotel
Thorax kliniek
Hansa Oncology Clinics
Idea Park
ABC
ROC
GGZ
Maasziekenhuis
Kantoorzone A77
BEDRIJVENPARK
HEALTH CAMPUS

2.2 Bedrijvenprofiel en segmentering

Behoefte en typologie

De zuidzijde van Sterckwijck, de Health Campus Boxmeer, heeft een zorggerelateerd karakter. De nieuwbouw van het Maasziekenhuis in de zuidoosthoek heeft tot een spin-off geleid door de beoogde realisatie van Hansa Oncology Clinincs (oncologisch ziekenhuis). Deze duidelijke functionele positionering zal worden uitgebouwd door hier een verdere concentratie van zorggerelateerde voorzieningen en bedrijvigheid mogelijk te maken.

Vanuit de gemeente Boxmeer bestaat er een grote behoefte aan een breed scala van bedrijvigheid. Sterckwijck biedt aan de noordzijde ruimte aan zeer diverse bedrijven binnen de milieucategorieën 2 t/m 3.2. Zelfstandige detailhandel en kantoren (afgezien van de zorggerelateerde kantoren langs de A77) zijn, gelet op het provinciaal beleid en de bedrijventerreinen in de omgeving, in beginsel niet toegelaten.

Segmentering

Gelet op de omvang van Sterckwijck en de verschillende potenties van het gebied is het wenselijk het terrein te segmenteren. De eenheid en herkenbaarheid van ieder segment en de uitstraling van het geheel worden daardoor versterkt. In de hoofdopzet is reeds een eerste segmentering aangebracht door de concentratie van “zorg” in de zuidzijde en bedrijvigheid aan de noordzijde.
Het zuidelijk zorgdeel (de Health Campus) zal bestaan uit:

- aan de oostzijde het Maasziekenhuis Pantein, het Geestelijk GezondheidsZorg-centrum (GGZ), het Advies- & Bewegingscentrum Maassen (ABC), het Regionaal OpleidingsCentrum (ROC) en zorggerelateerde bedrijven en maatschappelijke voorzieningen;
- aan de westzijde Hansa Oncology Clinics (een oncologisch ziekenhuis), de Thorax kliniek, een zorghotel en zorggerelateerde bedrijven;
- langs de A77 wordt de realisatie van zelfstandige zorggerelateerde kantoren voorgestaan, waardoor een representatieve zone wordt gecreëerd richting de Rijksweg.

Aansluitend op de ruimtelijke hoofdopzet worden in het noordelijk deel twee soorten vestigingsmilieus onderscheiden (regulier en hoogwaardig) met ieder hun specifieke segmentering. Hoogwaardige bedrijven zullen zich positioneren langs de noord-zuid gerichte laan. De reguliere bedrijvigheid zal zich hierachter, aan de flanken vestigen. Vanwege het representatieve karakter zullen direct ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg zorggerelateerde bedrijven worden gerealiseerd.

Om de nieuwe bedrijven op Sterckwijck op een goede manier te laten aansluiten op de bestaande woningbouw in Beugen zullen, naast de geprojecteerde woningbouw, langs de Lange Heggen ook woonwerkeenheden worden gerealiseerd.

PLANGEBIED

PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 3 BT-1 Bedrijventerrein - 1

ART. 4 BT-2 Bedrijventerrein - 2

ART. 5 GD-1 Gemengd-1

ART. 6 GD-2 Gemengd-2

ART. 7 G Groen

ART. 8 V Verkeer

ART. 9 W Wonen

uit te werken bestemmingen

ART. 10 B-U Bedrijf - Uit te werken

ART. 11 W-U Wonen - Uit te werken

dubbelbestemmingen

ART. 12 L-G Leiding - Gas

ART. 13 WR-A Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN

functieaanduidingen

(b=2) bedrijf tot en met categorie 2
(b=3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
(b=3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
(bw) bedrijfswoning
(k) kantoor
(pg) parkeergarage
(sbl-zbe) specifieke vorm van bedrijventerrein - zorggerelateerde bedrijven
(sgd-ht) specifieke vorm van gemengd - hotel
(sgd-prk) specifieke vorm van gemengd - parkeren

bouwvlak

bouwvlak

bouwaanduidingen

[sba-hgb] specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw
[sba-bhg] specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte
[tae] twee-aaneen
[vrij] vrijstaand

maatvoering

maximum bebouwingspercentage (%)
maximale bouwhoogte (m)
minimale- maximale bouwhoogte (m)
maximale goot- en bouwhoogte (m)

figuren

hartlijn leiding - gas

VERKLARINGEN

bestemmingsgrens

ondergrond

Kavelgrootte

Uitgangspunt voor het bedrijvenpark Sterckwijck is een evenwichtig en flexibel aanbod aan kleinere en grotere kavels. De kavelgrootte van de bedrijven bedraagt conform het bestemmingsplan in principe minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m². Bij uitplaatsing van een lokaal bedrijf dat hinder veroorzaakt naar de omgeving of gevestigd is in het buitengebied kan incidenteel een maximale kavelgrootte van 10.000 m² worden aangehouden. Hiervoor moet wel gelden dat vestiging op Sterckwijck bijdraagt aan de gewenste uitstraling van een hoogwaardig (zorg)gerelateerd bedrijventerrein.

In de noordelijke strook langs de gebiedsontsluitingsweg worden uitsluitend zorggerelateerde bedrijven toegelaten. Deze strook vormt in ruimtelijke en functionele zin een overgangsgebied tussen het meer reguliere bedrijventerrein aan de noordzijde en de Health Campus aan de zuidzijde. Het noordelijk bedrijventerrein kent een relatief compacte verkaveling terwijl het zuidelijke zorgdeel een lossere opzet krijgt met grotere gebouwen die vrij in een groene omgeving zijn geplaatst. Met een mogelijkheid voor bedrijfkavels van maximaal 10.000 m² in deze noordelijke zone wordt aan specifieke (zorg)bedrijven de ruimte geboden zich te vestigen direct tegenover de twee ziekenhuizen met de aanverwante functies.

2.3 Het bestemmingsplan

De gemeente heeft ten behoeve van de ontwikkeling van Sterckwijck een bestemmingsplan in procedure gebracht (d.d. 22 oktober 2009 vastgesteld). Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van het stedenbouwkundig en functioneel plan. In het bestemmingsplan worden de kaders aangegeven waaraan nieuwe bebouwing binnen het plangebied moet voldoen. Deze kaders hebben onder andere betrekking op de gebruiksfuncties, de bouwvlakken waarbinnen de bebouwing gerealiseerd moet worden, minimale en maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage. Het beeldkwaliteitplan betreft een nadere verfijning van deze kaders.

De ruimtelijke en functionele driedeling is ook in het bestemmingsplan vastgelegd door de specifieke wijze van bestemmen en de toepassing van nadere aanduidingen. Door middel van de regelingen ten aanzien van bouwhoogten en bebouwingspercentages wordt gereageerd op de specifieke stedenbouwkundige situatie ter plaatse en wordt een gediffe-rentieerd beeld verkregen op Sterckwijck.

Op de plankaart (verbeelding) is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bedrijfsbebouwing moet worden gerealiseerd. Het bouwvlak ligt op 5 meter parallel aan de perceelsgrens. Alleen voor het Maasziekenhuis is een specifiek bouwvlak opgenomen omdat hiervoor al een definitief bouwplan bekend was.
Ook de bouwhoogten en de bebouwingspercentages zijn op de

6/10m
6/10m
8m
12m
16m
12m
20m
20m
16m
12-20m
12-20m
12-16m
12-20m
20m
16-45
12-25m
25m
16|25m
20m
20m
30m
25m
16-20m
17m
3,5m

verbeelding aangegeven. Met het vastleggen van een gedifferentieerde bouwhoogte is de stedenbouwkundige hoofdstructuur vertaald in het bestemmingsplan. Hiermee worden de accenten en overgangen in het stedenbouwkundig plan bestendigd. Daarnaast is vanwege een efficiënt ruimtegebruik en het gewenste ruimtelijk beeld een minimale bouwhoogte vastgelegd.

De Health Campus (zuidelijk deel)

Bouwhoogten

Het zorgdeel wordt gekenmerkt door een gedifferentieerde regeling van de bouwhoogten. Enerzijds komt dit voort uit het stedenbouwkundig plan, anderzijds uit de definitieve en schetsmatige bouwplannen.
Het Maasziekenhuis profileert zich nadrukkelijk naar de zone langs de A77. De gebogen wand van het ziekenhuis kent een minimale hoogte van 16 meter en een maximale hoogte van 25 meter. Dezelfde maatvoering geldt voor de (kantoor)bebouwing aan weerszijden van de gebouwde parkeervoorziening aan de overkant van het voorplein. Het deel achter de gebogen wand krijgt een hoogte van maximaal 30 meter. Voor de overige bebouwing (waaronder het ROC) is de maximale hoogte bepaald op 20 meter.
De strook ten zuiden van de gebiedsontsluitingsweg heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter. Voor een zone van ca. 30 meter langs de weg is de minimale hoogte bepaald op 12 meter.
Aan de westzijde wordt voor het overgrote deel een opgetild maaiveld gerealiseerd waaronder geparkeerd wordt en waarin de verschillende gebouwen staan. Ook hier is sprake van een gedifferentieerde hoogte-opbouw. Het zorghotel vormt met een hoogte van minimaal 16 meter en maximaal 45 meter een markant element centraal in Sterckwijck. Voor het oncologisch ziekenhuis geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter. Voor de overige delen van het gebied varieert de maximale bouwhoogte tussen de 16 en 25 meter. Voor de zone langs de A77 geldt een minimale en maximale bouwhoogte van respectievelijk 16 en 20 meter.

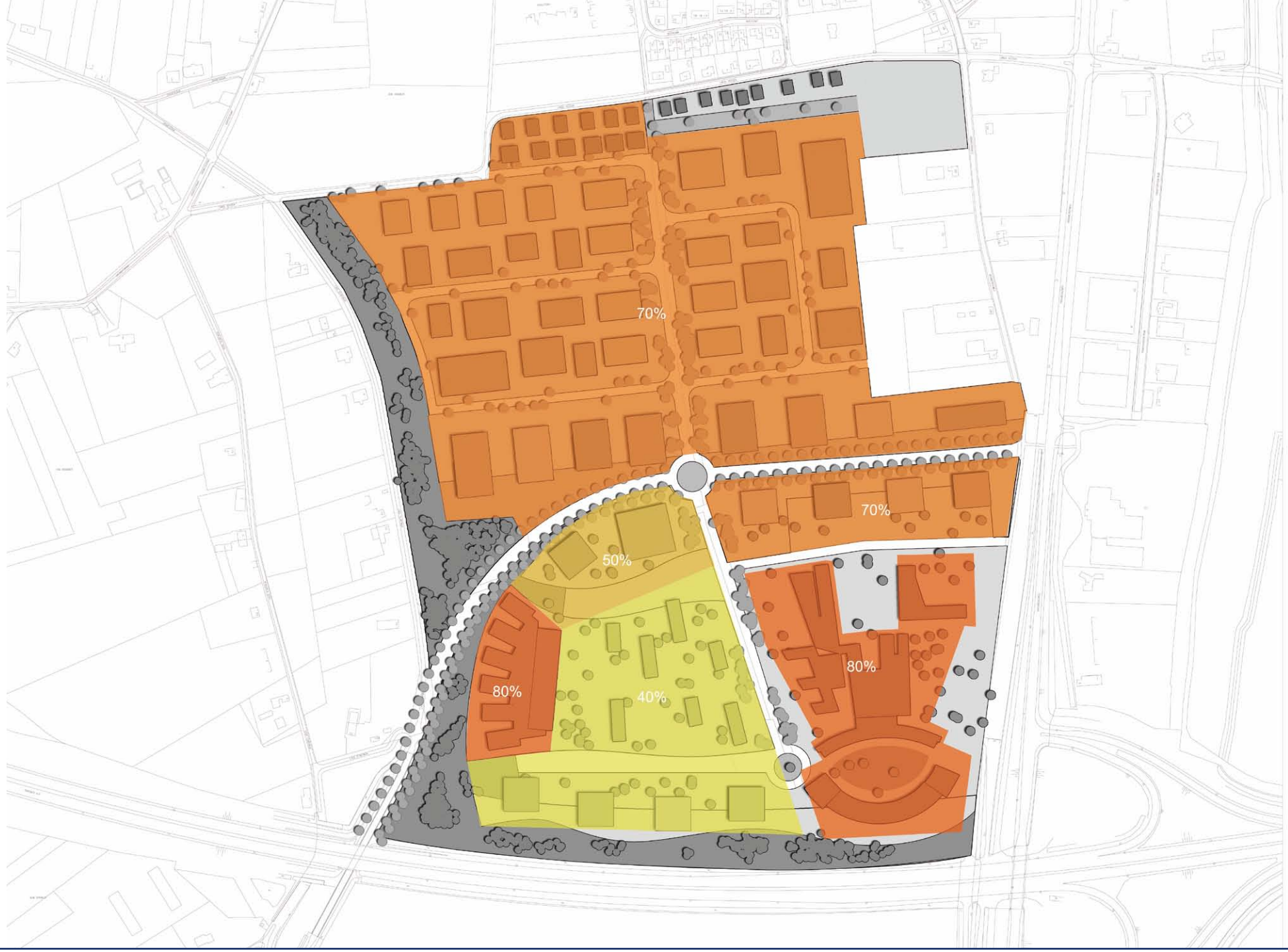
Bebouwingspercentage

Met een maximaal bebouwingspercentage van 80% binnen het aangeduide bouwvlak wordt voor het gebied met het Maasziekenhuis een te hoge bebouwingsdichtheid voorkomen. De zone ten zuiden van de gebiedsontsluitingsweg heeft een maximaal bebouwingspercentage van 70%.
Voor het gebied ter plaatse van het oncologisch ziekenhuis geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Voor het overige geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50% en 40%. Hierbij worden de gebouwde parkeervoorzieningen onder het opgetilde maaiveld tot een hoogte van 6 meter niet meegerekend.

Het bedrijvenpark (noordelijk deel)

Bouwhoogten

De minimale bouwhoogte van het bedrijfsdeel bedraagt 6 meter. Voor een groot deel van het terrein bedraagt de bouwhoogte maximaal 12


70%
70%
50%
80%
40%
80%

meter. Langs de noord-zuidlaan is de maximale bouwhoogte bepaald op 16 meter.
Langs de noordzijde van de gebiedsontsluitingsweg is de maximale bouwhoogte 20 meter, met uitzondering van de westhoek. Vanwege de overgang naar het landelijke gebied is hier de maximale hoogte vastgelegd op 16 meter. Voor een zone van ca. 30 meter langs de weg is de minimale hoogte bepaald op 12 meter.
Langs de Lange Heggen bestaat vanuit ruimtelijk oogpunt behoefte om meer kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. De maximale bouwhoogte van de hier gelegen bedrijven bedraagt dan ook 8 meter. De bouwhoogte van de bedrijfswoningen sluit met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter aan op de overige te realiseren woningen langs de noordrand van Sterckwijck.

Bebouwingspercentage
Per bedrijfsperceel mag in principe ten hoogste 70% van het perceelsoppervlak worden bebouwd. Dit waarborgt, dat per perceel voldoende ruimte overblijft voor parkeren op eigen erf, het manoeuvreren van vrachtwagens e.d. Ook draagt dit bij tot een zekere mate van openheid van het bedrijvenpark Sterckwijck.

Collage sfeerbeelden bebouwing Sterckwijck

Beeldkwaliteitplan

3.1 Algemeen

Het beeldkwaliteitplan is bedoeld om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van Sterckwijck. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen ten aanzien van de gewenste verkaveling, de uitgangspunten voor de kavelinrichting en het bebouwingsbeeld. Dit plan dient als basis voor de te ontwikkelen bouwplannen en voor het gebruik en de inrichting van het bijbehorende perceel. Het is van belang dat ontwerpers en bouwers vanaf het begin van de planvorming gestimuleerd worden om bij te dragen aan de beeldkwaliteit van Sterckwijck.

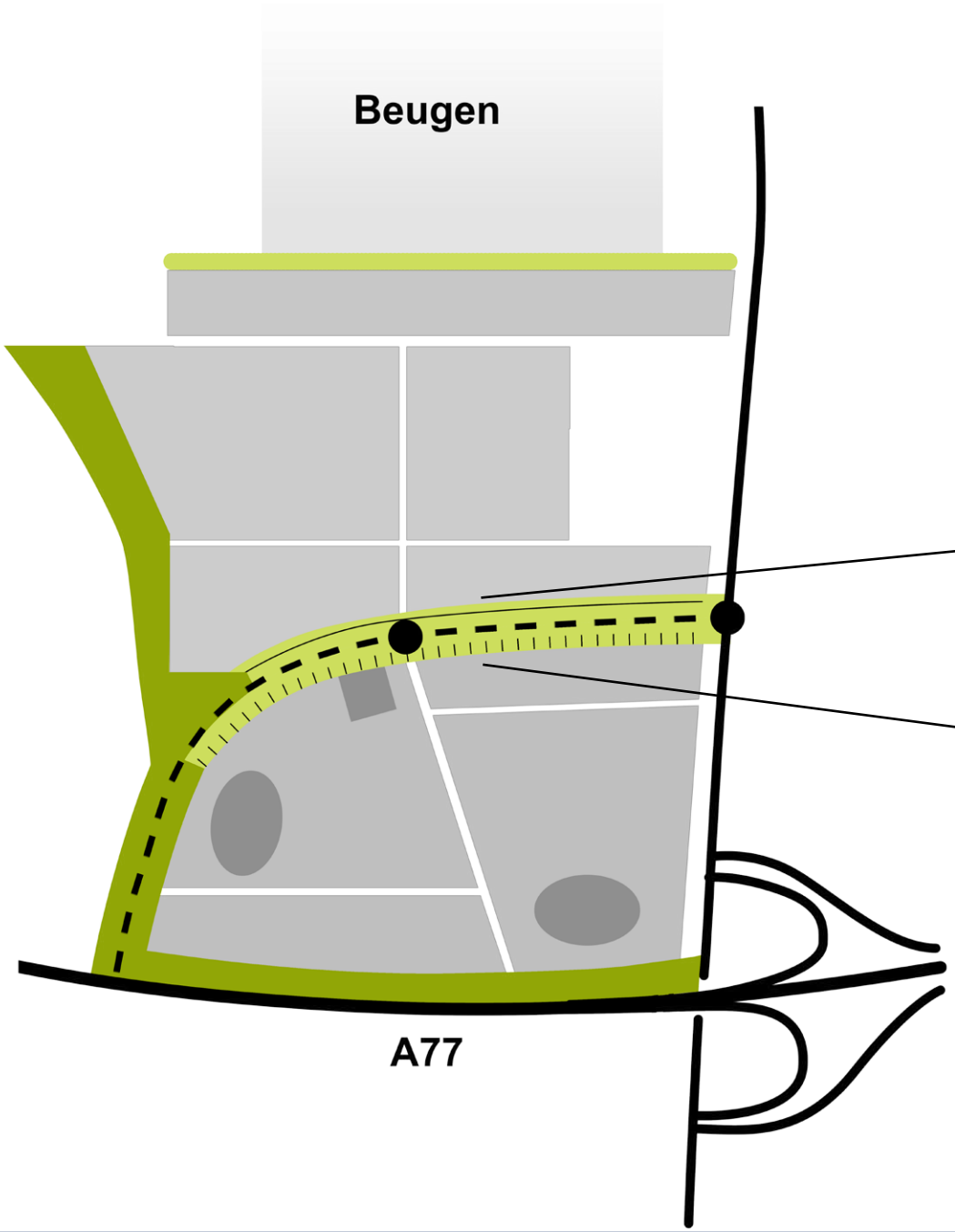
Het plangebied is opgedeeld in drie delen:

1. De Health Campus, het zuidelijk deel tussen de A77 en de gebiedsontsluitingsweg met de nadruk op “zorg”.
2. Het Raster, het noordelijk deel met de nadruk op bedrijvigheid.
3. Het Lint, een smalle strook langs de Lange Heggen met woonwerkfuncties en woningen.

In het zuidelijk deel wordt de nieuwbouw van het Maasziekenhuis reeds gerealiseerd. In dit beeldkwaliteitplan wordt het ziekenhuis als een bestaande situatie beschouwd. Ook voor het westelijk deel van de Health Campus worden op dit moment bouwplannen ontwikkeld in samenwerking tussen Hansa Oncology Clinics en de gemeente Boxmeer. Voor het oncologisch ziekenhuis is het bouwplan al in een ver gevorderd stadium. Het beeldkwaliteitplan zal dan ook met name betrekking hebben op de strook langs de gebiedsontsluitingsweg ten noorden van het Maasziekenhuis en de kantorenzone langs de A77. Daarnaast worden ook de tussenliggende gebieden besproken. Deze richten zich vooral op de twee naburige ziekenhuizen.Voor het deel ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg zijn nog geen bouwplannen in ontwikkeling.
De drie deelgebieden van Sterckwijck zullen onderling herkenbaar zijn door de ordening c.q. verkaveling, de specifieke opzet van bebouwing (situering, vorm en materialisatie) en de inrichting van de buitenruimte. Dit betekent uiteraard niet dat binnen de deelgebieden zelf geen sprake zal zijn van enige mate van variatie.

3.2 Beeldkwaliteitvisie

Om het gewenste stedenbouwkundige beeld te kunnen vertalen naar criteria is een visie noodzakelijk op de wijze waarop de deelgebieden zich manifesteren binnen het grote geheel van Sterckwijck. Deze visie heeft betrekking op de manier waarop de beoogde segmentering en de ruimtelijke indeling in deelgebieden tot uiting moet komen bij de ontwikkeling van de bouwplannen. Tevens is hierbij van belang om binnen de drie deelgebieden een nadere onderverdeling aan te brengen, waardoor een gedifferentieerd beeld ontstaat.
Over het algemeen geldt dat de hoogste beeldkwaliteiteisen worden gesteld aan die onderdelen van het plan die het meest in het zicht liggen. Het betreft in eerste instantie de bebouwing gelegen aan de A77 en de Provincialeweg. Binnen Sterckwijck geldt dit voor de bebouwing langs de gebiedsontsluitingsweg, de noord-zuid gerichte laan en aan de Lange



noordzijde gebiedsontsluitingsweg

zuidzijde gebiedsontsluitingsweg

Heggen. De (bedrijfs)bebouwing die zich naar buiten oriënteert dient een meer representatieve uitstraling te hebben dan de bebouwing aan de “binnenzijde” en aan de “flanken”. Afhankelijk van het type bedrijf en het ambitieniveau kan een specifieke plek op Sterckwijck worden aangewezen, waardoor een bredere doelgroep aan bedrijvigheid kan worden bediend. De bedrijven langs de representatieve zones van Sterckwijck zullen over het algemeen relatief meer kantooroppervlak hebben. Bij de bedrijven achter deze zones ligt de nadruk meer op de bedrijfshal.

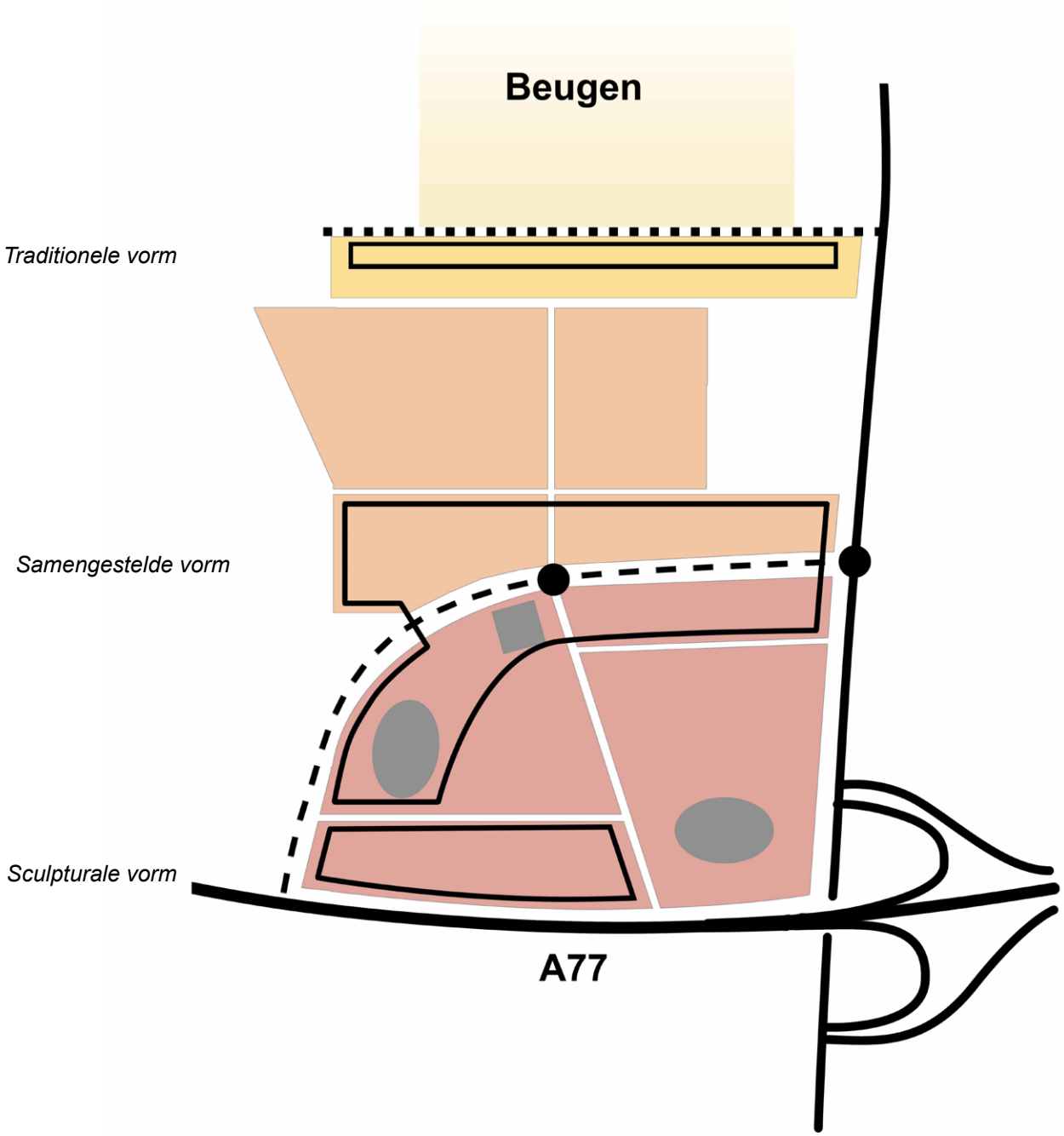
De visie heeft daarbij met name betrekking op de wijze waarop het zuidelijke zorgdeel, de Health Campus (1) en het noordelijke bedrijvendeel (2) zich ten opzichte van elkaar verhouden. De bindende factor wordt gevormd door de samenhangende inrichting van de openbare ruimte. Het woondeel langs de Lange Heggen (3) betreft een andere functie (niet-werken), is relatief beperkt van omvang en zal zich richting Beugen oriënteren. Deze zone is dus voor de algemene visie op beeldkwaliteit op Sterckwijck minder van belang.

Zonering Sterckwijck

De functie van het terrein wordt ondersteund door een integrale benadering van landschap, stedenbouw, architectuur en inrichting. Dit komt tot uiting door een moderne, industriële en hoogwaardige vormgeving van de gebouwen. Het algemene beeld ondersteunt de ruimtelijke en functionele tweedeling van Sterckwijck.
Aan de zuidzijde is sprake van een diversiteit van gebouwen, verschillend van vorm, schaal en architectuur. Deze gebouwen staan in een min of meer losse setting in een parkachtige (semi-openbare) omgeving. De inrichting van deze semi-openbare ruimte vormt het collectieve veld waarin de verschillende gebouwen tot hun recht komen. De buitenruimte zal dan ook een eenduidige inrichting krijgen. Aansluitend op de beoogde parkachtige setting worden gebouwen geplaatst op een (deels opgehoogd) maaiveld met een open inrichting en een strooiing van bomen en boomgroepen.

Het karakter van de bebouwing aan de noordzijde is eenduidiger, hoewel ook hier sprake zal zijn van enige variatie. Vanwege het bedrijfsmatige karakter zullen deze gebouwen ook relatief meer gesloten gevelvlakken hebben. De percelen hebben hier een duidelijk privé-karakter.

Het zuidelijk en het noordelijk deel raken elkaar ter hoogte van de gebiedsontsluitingsweg. De percelen langs deze weg worden niet aan deze weg ontsloten. Vanwege het doorgaande karakter zal de meest representatieve gevel worden gericht op de gebiedsontsluitingsweg. Gelijk aan de aandacht voor de uitstraling van de gebouwen, krijgt ook de inrichting van de buitenruimte op de percelen een bijzondere behandeling. Op het scheidingsvlak tussen de Health Campus en het bedrijvenpark ontstaat een samenhangend beeld van representatieve bebouwing langs een groen profiel.
De noordzijde krijgt een open inrichting die wordt afgebakend door middel van een haag. Om een rustig en collectief beeld te creëren,



Traditionele vorm

Samengestelde vorm

Sculpturale vorm

waarbinnen de afzonderlijke gebouwen gepositioneerd worden, zullen de verschillende buitenruimte eenduidig worden vormgegeven en eventueel ook in elkaar overlopen.
Langs de zuidrand wordt het talud, dat ontstaat door het opgetilde maaiveld ten behoeve van parkeren van de zorgfuncties in het zuidwest-kwadrant van Sterckwijck, doorgezet langs de gebiedsontsluitingsweg. De gebouwen worden in het talud en er tegenaan gepositioneerd. De grasbermen worden doorgezet tot op de taluds waardoor ook dit deel van het terrein een semi-openbaar karakter krijgt. De gebouwen staan vrij in de ruimte. Niet zichtbaar vanaf de gebiedsontsluitingsweg kan de ruimte achter het talud benut worden voor een parkeren, eventueel in een gebouwde vorm.

Bebouwing Sterckwijck
Langs de randen van Sterckwijck worden op specifieke plekken enkele bijzondere gebouwen en/of functies gerealiseerd. Deze zorgen voor herkenningspunten en overgangen in de landschappelijk-stedenbouw-kundige structuur. Het Maasziekenhuis fungeert aan de oostzijde als herkenningspunt op de kruising A77 en Provincialeweg. Het oncologisch ziekenhuis vormt een architectonisch accent aan de westzijde van Sterckwijck. Vanuit de centrale positie en de extra bouwhoogte (max. 45 meter) fungeert het zorghotel als landmark voor het hele plangebied.
Voor de (bedrijfs)kavels bij de entrees van het plangebied geldt dat extra aandacht besteed moet worden aan de representatieve vormgeving van de bebouwing. Daarbij geldt dat de architectuur past binnen het sfeer-beeld van de betreffende zone en dus geen sprake is van een afwijkende architectuur.
Met de woningbouw langs de Lange Heggen wordt een gevarieerd dorpse sfeer nagestreefd, die aansluit op de schaal van het dorp Beugen en de schakel vormt naar het bedrijvenpark.

De ruimtelijk-functionele indeling van Sterckwijck komt ook tot uiting in de specifieke behandeling van de bebouwingsvolumes: **“van doos tot sculptuur”**. In het bedrijvendeel ten noorden van de gebieds-ontsluitingsweg heeft de bebouwing een rechthoekige en eenvoudige grondvorm, in het zuidelijke deel vindt een meer sculpturale behan-deling van bebouwingsvolumes plaats. Dit onderscheid is onder meer gebaseerd op de omvang van de bebouwing, de functie van de bebouwing (bedrijfsdeel versus kantoordeel) en de zichtbaarheid van de bebouwing. Op de meest zichtbare locaties worden hoge eisen gesteld aan de verschijningsvorm van de bebouwing. Daar waar grotere volumes worden voorzien dient een geleding in de bouwmassa te worden aange-bracht. De verschillende bedrijfsonderdelen binnen één gebouw kunnen hiervoor een aanleiding vormen.

Vanaf de A77 richting Beugen is de onderstaande indeling van toepassing:

- Een **sculpturale vorm** voor de bebouwing in de zone langs de A77. Door de ligging aan de snelweg kan deze zuidelijke rand worden beschouwd als “het gezicht van Sterckwijck”. De sculp-

turale vorm komt tot uiting in de meervormigheid en alzijdigheid van het gebouw. Het betreft een vrij, solitair bouwwerk dat qua verschijningsvorm geen directe verwantschap heeft met naburige gebouwen.

- Een **samengestelde vorm** voor de bebouwing langs de gebiedsontsluitingsweg. Deze doorgaande weg verbindt De Health Campus met het bedrijvenpark. De gebouwen hierlangs bestaan uit een combinatie van volumes die op of naast elkaar staan, waaruit weer een nieuwe vorm ontstaat. Ook door gebouwdelen toe te voegen of weg te laten kan het beeld van een samengestelde vorm worden bereikt.
- Een **traditionele vorm** voor de bebouwing langs de Lange Heggen. In aansluiting op Beugen wordt voor de nieuwe (woon)bebouwing een ingetogen en dorps beeld nagestreefd. De traditionele vorm verondersteld een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een kap.

Voor de bebouwing in “binnengebieden” van de Health Campus en het Raster (bedrijvenpark) wordt uitgegaan van een **eenduidige vorm**. Het betreft bebouwing die niet gesitueerd is op één van de overgangen en/of aan één van de oost-westlijnen van Sterckwijck. Voor het bedrijvenpark betekent dit dat de bedrijfbebouwing in basis bestaat uit een helder en rechthoekig volume (“de doos”). In principe geldt dit ook voor de bebouwing binnen de Health Campus op de minder “zichtbare” locaties. Alleen ligt hier het accent op een meer concrete en herkenbare vorm van het afzonderlijke gebouw. Naast rechthoekige vormen zijn dus ook andere vormen mogelijk. Voor het binnenbied wordt een zekere rust in het bebouwingsbeeld nagestreefd. Dit in afwijking van de randen waar een expressievere uitdrukking wordt gegeven aan de bebouwing.

Reclame en bewegwijzering

De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. Deze mag niet door een rommelige en schreeuwerige reclame worden weggedrukt. Vandaar dat reclame-uitingen als bedrijfslogo of bedrijfsnaam en gevelverlichting als integraal onderdeel van de architectuur in het gevelbeeld meeontworpen worden. De reclame-uiting mag niet op het dak worden geplaatst, maar op de gevel. De gevelreclame dient ondergeschikt te blijven en gekoppeld te zijn aan de representatieve bedrijfsbebouwing. Reclame-uitingen mogen, afgezien van een eventueel entreebord, niet voor de voorgevel worden geplaatst.

De gemeente kan voor een uniforme bewegwijzering op Sterckwijck zorgen, teneinde individuele bebording in het openbaar gebied te voorkomen. Onderdeel hiervan kan een integraal ontwerp voor de entreeborden van de afzonderlijke percelen voor Sterckwijck zijn.

Parkmanagement

Om de hoogwaardige, duurzame leefomgeving van het bedrijvenpark ook in de toekomst te kunnen borgen, zal er een parkmanagementorganisatie worden opgericht. Ieder bedrijf/organisatie dat zich vestigt op Sterckwijck zal (in de verkoopvoorwaarden) worden verplicht tot deelname aan parkmanagement.

De onderwerpen en uitvoeringsprogramma's die onderdeel uit zullen maken van deze parkmanagementorganisatie, zullen in een aparte notitie worden uitgewerkt.

Bedrijfsnaam geïntegreerd in gevelbeeld

openbaar groen

groene representatieve (voor)ruimte

verkeer (wegen en groen)

wegen/paden

6 - 7 1.000 - 1.800 m2 — aantal kavels (min-max) oppervlakte kavels (min-max)

kavelgrenzen (indicatief)

bouwvlak bestemmingsplan

minimum bebouwingsgrens

maximum bebouwingsgrens

oriëntatie

architectonische verbijzonderling

inrit kavel

haag

P — parkeervoorzieningen

3.3 Algemene beeldkwaliteiteisen

Navolgend is de beeldkwaliteitsvisie uitgewerkt in beeldkwaliteitseisen, waarbij wordt gewerkt met een zogenaamde “beeldkwaliteitkaart”. Hierdoor is een belangrijk deel van de criteria met betrekking tot de indeling van de percelen, integraal inzichtelijk gemaakt. Voor het Maasziekenhuis en Hansa Oncology Clinics is de kaart niet verder uitgewerkt aangezien hiervoor reeds bouwplannen zijn ontwikkeld. Deze bouwplannen zijn van directe invloed op de toekomstige bebouwing in de directe omgeving. De beeldkwaliteitkaart staat ten dienste van de overige zones. Het doel van de kaart is om globaal aan te geven wat gerealiseerd kan worden en wat de samenhang is van de verschillende onderdelen.

Begrippen beeldkwaliteitkaart

Als onderlegger voor de beeldkwaliteitkaart van de deelgebieden is een proefverkaveling gemaakt die een mogelijke verkaveling toont. Het betreft een indicatieve indeling die voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot de verkaveling: de kavelrichting, de kavelgrootte en het aantal kavels per deelgebied. De proefverkaveling is illustratief voor de inrichting en kan dienst doen bij de uitgifte. De beeldkwaliteitkaart geldt als hard uitgangspunt. Binnen de gestelde marges op deze kaart zijn verschillende verkavelingen mogelijk. Een belangrijk doel van de beeldkwaliteitkaart is te komen tot een samenhangende ordening van Sterckwijck.

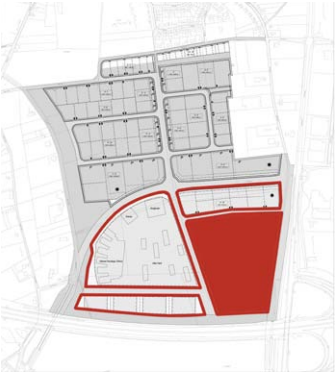
- Kavelgrootte
  Het is gewenst dat er geen grote verschillen ontstaan tussen de groottes van de kavels binnen een bepaald deelgebied, maar dat de kleine en grote kavels worden geclusterd. Op die manier ontstaat een evenwichtig en helder ingericht terrein en is de kans groot dat gelijksoortige bedrijven met een vergelijkbare uitstraling bij elkaar komen te liggen. Voor alle onderscheiden gebieden is steeds een minimale en een maximale kavelgrootte aangegeven.
- Aantal kavels
  De kavelgrootte hangt nauw samen met de hoeveelheid kavels die per strook kunnen worden gerealiseerd. Met deze combinatie wordt de uiteindelijke verkaveling bepaald. Per gebied is aangegeven wat het minimale en het maximale aantal uit te geven kavels is. De aangegeven bandbreedte voor de kavelgrootte en het aantal kavels is gerelateerd aan het totale oppervlak van een gebied.
- Kavelgrenzen (indicatief)
  Op basis van de minimale en maximale kavelgrootte en het aantal kavels per deelgebied is een proefverkaveling opgezet. Ter indicatie zijn de (zijdelingse) kavelgrenzen op de beeldkwaliteitkaart weergegeven.
- Bouwvlak bestemmingsplan
  De bouwvlakken de bestemmingsplankaart zijn overgenomen op de beeldkwaliteitkaart. Op basis van de gewenste beeldkwaliteit worden voor delen van het plan aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de bebouwingsgrens (zie “minimale en maximale bebouwings-

grens”). Daar waar dit het geval wordt het verschil met het bouwvlak uit het bestemmingsplan zichtbaar.

- Minimale bebouwingsgrens
  Voor alle gebieden binnen het plangebied is een minimale bebouwingsgrens aangegeven. Deze grenzen geven de minimale afstand van de bebouwing tot het openbaar gebied aan. De minimale bebouwingsgrens ligt langs de representatieve wegen op een ruimere afstand van de perceelsgrens. Tezamen met de bredere wegprofielen en bouwhoogte wordt hiermee de hiërarchie van de ruimtelijke profielen (c.q. de stedenbouwkundige structuur) versterkt.
- Maximale bebouwingsgrens
  Voor de meer representatieve gebieden binnen het plangebied is naast de minimale bebouwingsgrens tevens een maximale bebouwingsgrens aangegeven. Deze grens geeft de maximale afstand van de bebouwing tot het openbaar gebied aan. Gecombineerd ontstaat een zogenaamde voorgevelrooilijnzone. Hiermee wordt een zone bedoeld waarin (een deel van de) voorgevel van de bebouwing dient te worden gebouwd. Zo ontstaat enige mate van flexibiliteit om de kavelindeling voor een specifiek bedrijf te optimaliseren. Ten behoeve van het eenduidige bebouwingsbeeld moet minimaal 60% van de voorgevel binnen deze bandbreedte gelegen zijn.
- Architectonische verbijzondering
  Belangrijke plekken (hoekpunten) in de stedenbouwkundige structuur worden verbijzonderd door een architectonisch accent (dus niet specifiek door de hoogte). Deze markeringen zorgen voor een goede oriëntatie op Sterckwijck.
- Oriëntatie
  Deze aanduiding geeft weer waar op de percelen sprake moet zijn van een representatief gevelbeeld, gericht op de openbare ruimte. Met representatief wordt onder andere bedoeld een kantoorfunctie, een gevel met raamopeningen, een verzorgde of “spannende” gevel e.d. Dit betekent op hoeksituaties dat ook een deel van de bedrijfshal hier gelegen mag zijn, mits dit geen gesloten gevelwand betreft.
- Inrit
  Elke bedrijfskavel heeft maximaal één inrit vanaf de openbare weg. Hiermee worden de bermen zo min mogelijk doorsneden en blijven de groene profielen gehandhaafd. Alleen onder zwaarwegende omstandigheden is een tweede inrit toegestaan. Vanaf de gebiedsontsluitingsweg zijn geen inritten toegestaan. De inritten hebben een breedte van maximaal 8 meter. Bij voorkeur worden de inritten van naastgelegen bedrijven gecombineerd tot één inrit. Indien bedrijven een eigen inrit willen is deze gelegen aan de zijdelingse perceelsgrens. Op de beeldkwaliteitkaart zijn vanuit de proefverkaveling de voorkeuren voor de situering van de inritten weergegeven.
- Haag
  Om de overgang van het openbaar gebied naar de bedrijfskavels op representatieve en eenduidige wijze plaats te laten vinden, wordt een haag (1 meter hoog en minimaal 1 meter breed) aangeplant. De haag staat direct achter de kavelgrens op eigen terrein. Hiermee wordt een doorgaand groen beeld gecreëerd en wordt de groene

(parkachtige) uitstraling van het openbare gebied versterkt. De haag vormt het collectieve kader waarbinnen individuele expressies mogelijk zijn. In combinatie met de haag is een laag hekwerk toegestaan. Vanwege het openbare karakter worden voor de Health Campus geen hagen als erfafscheidingen toegepast.

- Representatieve groene (voor-)ruimte
  Ter versterking van de parkachtige sfeer van het zuidelijke deel van Sterckwijck wordt langs de randen een representatieve groene voorruimte aangebracht. Deze ruimte wordt ter versterking van het beoogde beeld collectief ingericht. Hierbij wordt mede ter versterking van de tweedeling langs de gebiedsontsluitingsweg gebruik gemaakt van verschillende inrichtingselementen. Parkeren en buitenopslag zijn in deze voorruimten in principe niet toegestaan.
- Parkeervoorzieningen
  Voor de percelen langs de gebiedsontsluitingsweg en de noord-zuid gerichte laan is de situering van de parkeervoorzieningen specifiek aangeduid. Hiermee vindt sturing plaats van de indeling van de percelen (gebouwen en buitenruimte).

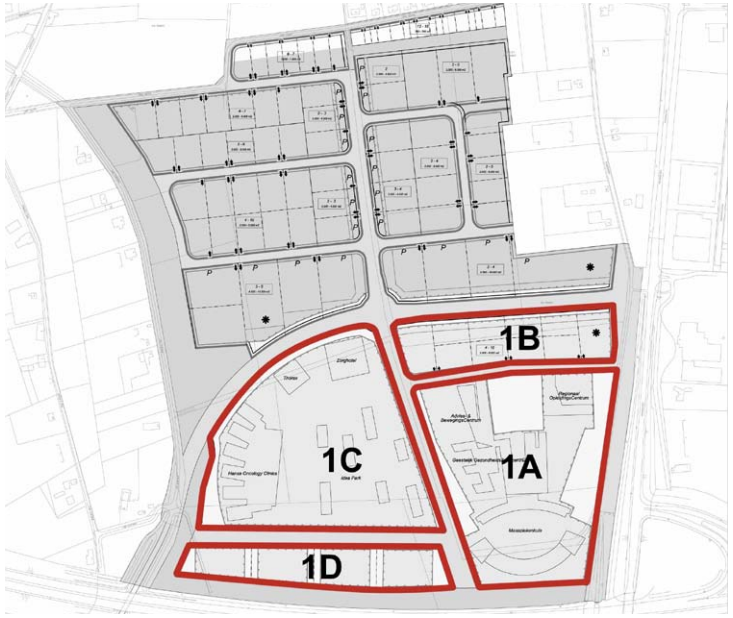


3.4 Beeldkwaliteitseisen deelgebieden

3.4.1 Deelgebied 1

Dit deelgebied omvat de Health Campus Boxmeer, ten zuiden van de gebiedsontsluitingsweg. Dit deelgebied is op te delen in een Health Campus Oost (deelgebieden 1A en 1B) en een Health Campus West (deelgebieden 1C en 1D). Binnen de Health Campus zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- De locatie Maasziekenhuis (1A)
- De randzone gebiedsontsluitingsweg (1B)
- De locatie Oncologisch Ziekenhuis (1C)
- De kantoorzone A77 (1D)



<u>De locatie Maasziekenhuis (1A)</u>

Ten behoeve van de realisatie van het Maasziekenhuis, het Geestelijk GezondheidsZorg-centrum en het Advies- & BewegingsCentrum Maassen is reeds een artikel 19, lid 1 WRO-procedure gevoerd op basis waarvan voor het Maasziekenhuis en het gebouw van de GGZ inmiddels een bouwvergunning is verleend. Het ROC en de volumes aan weerszijden van de gebouwde parkeervoorziening langs de A77 maakten hier geen onderdeel van uit. De bouwactiviteiten ten behoeve van het Maasziekenhuis zijn reeds gestart.

Verkaveling en bebouwing

De realisatie van hoogwaardig vormgegeven gebouwen in een parkachtige setting zorgt voor een representatief stedenbouwkundig en landschappelijk beeld langs de A77 en Provincialeweg. Met deze opzet wordt het (half)open beeld langs de westzijde van de Provincialeweg/ Beugenseweg doorgetrokken. Als gevolg van de situering, de indeling en de begrenzingen van het terrein is gekozen voor een radiaal gewijze opbouw van de bouwvolumes langs de centrale as vanuit het Maasziekenhuis. Door de schakeling van volumes ontstaan (half) omsloten ruimtes, waaraan de entrees en buitenruimten van de gebouwen liggen. Door een gedifferentieerde hoogteopbouw wordt een geleidelijke overgang naar de omgeving gerealiseerd. De bebouwing is alzijdig georiënteerd.

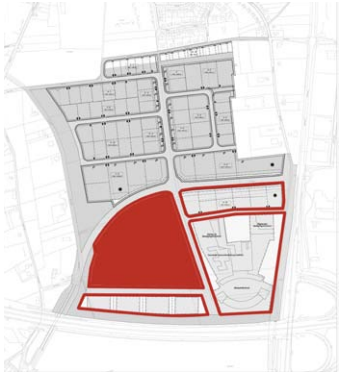
Deelgebied 1B Randzone gebiedsontsluitingsweg: referentiebeelden

De groene rug langs de A77 fungeert als geluidswal voor de achterliggende zorgfuncties en houdt tevens de geparkeerde auto's uit het zicht. Hier zijn functies gelegen als parkeervoorzieningen en kantoorfuncties ter ondersteuning van de primaire functie van dit deel van de Health Campus, het Maasziekenhuis.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik
De bebouwing wordt opgetrokken uit roodbruin bakstenen gevels. De "lijsten" van de gevels hebben daarbij een lichtere kleurstelling ten opzichte van de "velden" daarbinnen. Gevelopeningen zijn als gaten binnen de gevel opgenomen. Het gevelbeeld kent een duidelijke ordening, zowel horizontaal als verticaal. Patio's en dakterrassen welke zich achter deze gevels bevinden, hebben aan de binnenzijde een lichtere gevelbekleding met hout, waardoor het onderscheid tussen buiten en binnen wordt versterkt.

Het grootste deel van deze locatie is al vastgelegd. Vanwege de relatief beperkte toevoegingen welke nog worden verricht, zullen deze in de verschijningsvorm, de architectuur en het kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiten op de "bestaande" bebouwing.

<u>De randzone gebiedsontsluitingsweg (1B)</u>
Bebouwingsvorm
Langs de zuidzijde van de gebiedsontsluitingsweg wordt een aantal solitaire gebouwen gerealiseerd. Deze zorggerelateerde bedrijven zullen meer een 'kantoorachtige' uitstraling hebben. De bebouwingsvolumes hebben een samengestelde vorm (afgeleid van de reeks "van doos tot sculptuur").
De meest representatieve gevels van deze gebouwen zijn gericht op de gebiedsontsluitingsweg. Hier geldt tevens een voorgevelrooilijnzone met een diepte van 10 meter. Dit betekent dat ten minste 60% van de voorgevel tussen de minimale en de maximale bebouwingsgrens dient te worden gerealiseerd. Echter, ook de gevels gericht op de erfontsluitingswegen zijn representatief van aard. Het talud van het gebied ten westen van de noord-zuid gerichte laan wordt doorgezet langs de gebiedsontsluitinsweg. Dit talud wordt bij het meest westelijke en oostelijke perceel de hoek omgezet. De gebouwen staan in of op het talud. Dit talud kan eventueel benut worden voor gebouwd parkeren. Deze specifieke oplossing is gebaat bij een collectief ontwerp van de voorruimten met oplopend talud langs de gebiedsontsluitingsweg. Voor de tussenliggende kavels kan in bijzondere gevallen voor een alternatieve inrichting worden gekozen. Hierbij dient het representatieve en het groene karakter gerespecteerd te worden. De ontsluiting van de gebouwen en bevoorrading vindt plaats vanaf de zijde van de erfontsluitingsweg. Laad-/losdeuren dienen minimaal 10 meter terug te liggen ten opzichte van de op de erfontsluitingsweg gerichte voorgevel.



Deelgebied 1C locatie Oncologisch ziekenhuis: schetsplan en referentiebeelden

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

Vanwege de ligging aan de gebiedsontsluitingsweg, geldt ook voor dit deelgebied een hoge beeldkwaliteit. Aan deze zijde van de zone wordt bebouwing gekenmerkt door een uitstraling die aansluit op de bebouwing uit de andere deelgebieden aan de gebiedsontsluitingsweg. Gebruik wordt gemaakt van moderne, eigentijdse materialen als glas, plaatmateriaal of metaal in een donkergrijze kleurstelling en met een hoogwaardige detaillering. De gevelbekleding zal als een “huid” om het gehele gebouw worden toegepast. Door middel van afwijkend materiaalgebruik (bijvoorbeeld door middel van een glazen pui) worden specifieke functies in het gebouw herkenbaar gemaakt. Aan de zuidzijde van deze zone kan in de architectuur en de materialisering van de bebouwing aansluiting worden gezocht bij de bebouwing behorende bij het Maasziekenhuis. Door de toepassing van baksteen als verbijzondering voor ondergeschikte onderdelen van de bebouwing aan deze zijde wordt de relatie gelegd met de ziekenhuislocatie. Hierbij kan gedacht worden aan de toepassing van een gemetselde plint of geveldeel. Ook kan gekozen worden om specifieke onderdelen van de hier gevestigde bedrijven/functies uit te voeren in metselwerk. Bij de nadere invulling van deze randzone dient inhoud gegeven te worden aan deze tweezijdige oriëntatie. Hierin sluit de essentie van de architectonische uitwerking van de bebouwing in dit deelgebied.

Als uitgangspunt geldt een kleurstelling van (donker)grijs (ondergrens RAL-nummer 7040) tot zwart gecombineerd met diepe/verzadigde kleuren (dus géén wit of geel).

De locatie Oncologisch Ziekenhuis (1C)

Ook voor deze locatie is al een stedenbouwkundige situatie met bijbehorende bouwplannen ontwikkeld. Ze hebben echter nog geen formele status. Het bouwplan voor het oncologisch ziekenhuis is al tamelijk ver uitgewerkt.

Verkaveling en bebouwing

Langs de noord westzijde van de locatie wordt een aantal solitaire gebouwen gerealiseerd. Het betreft (vooralsnog) het oncologisch ziekenhuis (Hansa Oncology Clinics), een Thorax kliniek, revalidatiecentrum en een zorghotel. De gebouwen hebben een “eigen” oriëntatie langs de gebiedsontsluitingsweg. De bebouwingsvolumes hebben een samengestelde vorm (afgeleid van de reeks “van doos tot sculptuur”). Het zorghotel wordt nabij de centrale rotonde van Sterckwijck gerealiseerd. Door de specifieke functie, massa en uitstraling zal het als een landmark voor Sterckwijck gaan fungeren.

Centraal in het deelgebied wordt voorzien in zorggerelateerde bedrijven en instellingen, bestaande uit een cluster van meerdere solitaire gebouwen. Hoewel verschillend van omvang, zullen ze als basis dezelfde, herkenbare, hoofdvorm hebben (rechthoekig en/of vierkant), waardoor een rustig beeld ontstaat. De oriëntatie en ordening van de gebouwen heeft een directe relatie met het oncologisch ziekenhuis als hoofdgebouw. Vanwege de specifieke functies, zullen deze gebouwen een kantoorachtig karakter hebben.

Alle gebouwen staan verspreid over het gebied in en op een opgetild

maaiveld. Onder dit maaiveld wordt de gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Het maaiveld bestaat uit een open, parkachtige inrichting met verspreid geplaatste bomen. Het gebruik van erfscheidingen (hagen/hekwerken) is niet toegestaan, de gebouwen moeten vrij in de ruimte staan.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

Het ontwerp voor het oncologisch ziekenhuis is op dit moment in ontwikkeling. Door de ontwikkelaar en architect wordt regelmatig overlegd met de gemeente en de welstandscommissie. Vandaar dat in het beeldkwaliteitplan ten aanzien van het oncologisch ziekenhuis geen specifieke criteria worden opgenomen. Door middel van de vorm van het gebouw wordt gereageerd op de ligging langs de gebiedsontsluitingsweg en het omliggende landschap.

De Thorax kliniek en het zorghotel krijgen een eigen architectonische uitwerking, waarmee de specifieke functies herkenbaar worden gemaakt. Deze gebouwen zijn alzijdig georiënteerd. Het opgetilde maaiveld vormt het collectieve kader voor de individuele gebouwen. Het centraal gelegen bebouwingscluster zal in de vormgeving nauwe verwantschap kennen met het oncologisch ziekenhuis. De gebouwen hebben alzijdige, representatieve gevels.

Voor dit deelgebied gelden hoge beeldkwaliteiteisen. Gebruik wordt gemaakt van moderne materialen met een hoogwaardig afwerkingniveau. Vanuit het gegeven van de zorgfunctie en de verblijfskwaliteit van de buitenruimte wordt een “toegankelijk en vertrouwelijk” beeld nagestreefd. Als basiskleur voor de bebouwing wordt daarom gekozen voor een schakering van zacht wit tot warm lichtgrijs. Als accent kunnen diepe, verzadigde kleuren worden toegepast. De gevelbekleding zal als een “huid” om het gehele gebouw worden toegepast. Een eenduidig en samenhangend kleur- en materiaalgebruik per gebouw staat voorop. Het gebruik van hoogwaardig plaatmateriaal, keramisch materiaal, metalen delen en/of hout is denkbaar. Door middel van afwijkend materiaalgebruik (bijvoorbeeld door middel van een glazen pui) worden specifieke functies in het gebouw herkenbaar gemaakt. De toepassing van afwijkend materiaalgebruik mag alleen ondergeschikt worden gehanteerd binnen het totale ontwerp.

Door (ondergeschikte) toevoegingen of specifieke detaillering krijgt ieder gebouw een eigen beeldkenmerk. Dit kan ook door middel van uitsparingen aan de bouwvorm en/of door gebruik van een expressieve kleurstelling voor een deel van het gebouw.

De kantoorzone A77 (1D)

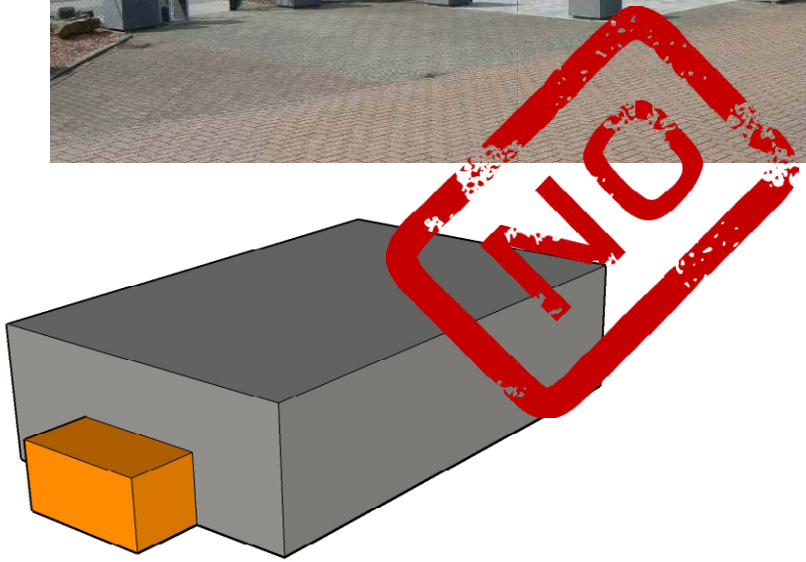
Bebouwingsvorm

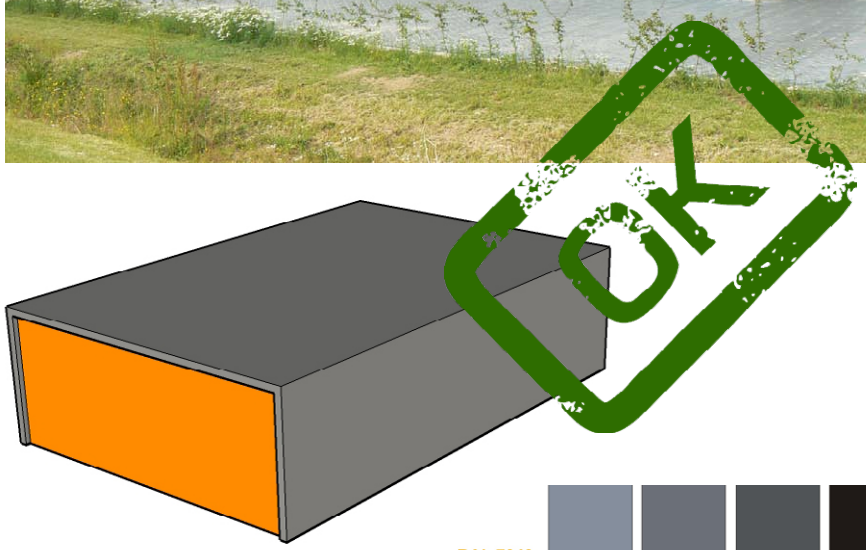
In de zone langs de A77 zullen zelfstandige zorggerelateerde kantoren worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor landschappelijke elementen. Deze groenelementen zijn verbonden met de groenzone langs de snelweg. Het groen zal als prominent beeldkenmerk fungeren, de bebouwing is hierin geplaatst. Hiermee wordt een representatieve rand langs de rijksweg verkregen. De bebouwing heeft de hoogste mate van sculpturaliteit in Sterckwijck.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

In deze zone worden verschillende zelfstandige gebouwen gerealiseerd. Om het solidaire karakter te onderstrepen, krijgt ieder gebouw een eigen signatuur, wat tot uiting komt in de vormgeving en de plasticiteit. In kleur- en materiaalgebruik wordt aangesloten op de aangrenzende locatie van het oncologisch ziekenhuis, waardoor voor het westelijk deel van de Health Campus een samenhangend beeld ontstaat.

Op de beeldkwaliteitkaart zijn in deze zone vier afzonderlijke bebouwingsvlekken aangegeven. Per vlek is slechts één gebouw toegestaan. De kantoorgebouwen worden binnen de veronderstelde samenhang, gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm. Indien omstandigheden hiertoe aanleiding geven is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de kantoorzone anders in te delen dan op de beeldkwaliteitkaart is aangegeven. Dit met behoud van de gestelde beeldkwaliteitseisen. Daarbij geldt dat in de zone tenminste 4 en ten hoogste 5 gebouwen gerealiseerd moeten worden.





RAL 7040

Combinatie representatief deel met bedrijfsdeel, kleurenpalet

3.4.2 Deelgebied 2

Dit deelgebied omvat het bedrijvenpark, ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg. In dit gebied is een drietal deelgebieden te onderscheiden:

- De randzone gebiedsontsluitingsweg (2A)
- Bedrijven aan de noord-zuid gerichte laan (2B)
- Bedrijven op de flanken (2C)

Het bedrijvenpark

De bebouwingsvolumes direct langs de noordzijde van de gebiedsontsluitingsweg hebben een samengestelde vorm (afgeleid van de reeks "van doos tot sculptuur"). Voor de bebouwing in het gehele noordelijke deel wordt uitgegaan van een eenduidige vorm.

Naast deze algemene visie op de bebouwingsvolumes is er nog een specifieke visie op de bedrijfsbebouwing. Nagenoeg alle bedrijven bestaan uit een bedrijfsdeel aan de achterzijde en een representatief deel (kantoor en/of showroom) aan de voorzijde. Vaak is het resultaat een relatief grote bedrijfshal gecombineerd met klein kantoordeel waartussen weinig verwantschap is te herkennen. Voor de bedrijfsbebouwing op Sterckwijck geldt de opgave deze twee functies te verenigen in één gebouw/volume. Dit kan, afhankelijk van de verhouding tussen het bedrijfsdeel en het kantoordeel, verschillend worden uitgewerkt.

In principe wordt op een kavel één bedrijfsgebouw gerealiseerd. Wanneer de bedrijfsvoering een tweede gebouw vereist dient deze geplaatst te worden achter het hoofdgebouw. Tevens dient afstemming plaats te vinden voor wat betreft de bouwhoogte, de bouwstijl en het kleur- en materiaalgebruik.

Architectuur, kleur- en materiaalgebruik

Evenals voor de bouwvorm geldt ook voor het kleur- en materiaalgebruik dat deze moet worden bepaald vanuit de gedachte dat de bedrijfsbebouwing op de kavel één samenhangend geheel vormt. In eerste

DOBOTEX

instantie geldt dit voor de individuele kavels en daarnaast is dit van belang voor het bedrijvenpark als geheel. Voor het architectonisch beeld van de bedrijfsbebouwing moet gezocht worden naar overeenkomsten en afstemming tussen de verschillende onderdelen van het gebouw, en niet naar contrasten.
Aangezien de architectuur de functie van het terrein moet ondersteunen, geldt dat zo veel mogelijk gebruik gemaakt moet worden van moderne, industriële materialen als glas en metaal, waarbij gebruik wordt gemaakt van een hoogwaardige detaillering.

De onderlinge afstemming tussen de bedrijven wordt bereikt door het vastleggen van het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfshal. Als uitgangspunt voor het bedrijvenpark geldt over het algemeen voor bedrijfshallen de kleurstelling (donker)grijs tot zwart. De ondergrens is gesteld op grijs met het RAL-nummer 7040. Voor het representatieve kantoordeel of voor onderdelen hiervan gelden diepe/verzadigde kleuren als uitgangspunt (dus géén wit of geel).
Navolgend wordt nader ingezoomd op de (aanvullende) criteria per deelgebied.

<u>De randzone gebiedsontsluitingsweg (2A)</u>
Dit deelgebied is gelegen direct ten noorden van de gebiedsontsluitingsweg. De percelen zijn bestemd voor zorggerelateerde bedrijven.

Bedrijfsbebouwing

- De bebouwingsvolumes hebben een samengestelde vorm (afgeleid van de reeks ‘van doos tot sculptuur’)
- De kavelgrootte varieert van 4.500 tot 10.000 m²
- Er kunnen ten westen van de noord-zuid gerichte laan 3 tot 4 kavels en ten oosten van de noord-zuid gerichte laan 3 tot 5 kavels worden gerealiseerd.
- De zijdelingse perceelsgrenzen en de bebouwing dienen evenwijdig te zijn aan de aangegeven kavelgrens.
- Voor de zijdelingse perceelsgrens (conform het bestemmingsplan) geldt een bebouwingsafstand van minimaal 5 meter.
- Er geldt conform het bestemmingsplan een minimale bouwhoogte van 12 meter voor een zone van ca. 30 meter langs de gebiedsontsluitingsweg. Eventueel kan een ondergeschikt deel van het gebouw (zoals een luifel of een entreehal) lager zijn dan de overige bedrijfsbebouwing. Voor de hele randzone geldt een maximale hoogte van 20 meter. Voor een klein deel aan de westzijde van deze zone geldt een maximale hoogte van 16 meter.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt conform het bestemmingsplan 70%.
- Het representatieve (kantoor-) deel van de bebouwing dient zich

nadrukkelijk te oriënteren op de gebiedsontsluitingsweg en de noord-zuid gerichte laan.

- Laden en lossen moet verplicht op eigen terrein plaatsvinden. Met de situering van de bebouwing op de kavel dient hiermee rekening gehouden te worden. De laad- en losplaatsen moeten zo worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op de kavel zelf, zodat het openbaar gebied hier niet mee wordt belast. Laden en lossen dient aan de zijkant (niet zichtbaar vanaf de gebiedsontsluitingsweg) of aan de zijde van de erfontsluitingsweg plaats te vinden. Laad-/losdeuren aan de voorzijde dienen minimaal 10 meter terug te liggen ten opzichte van de op de erfontsluitingsweg gerichte voorgevel.
- Op de hoeken en andere bijzondere locaties (ter plaatse van het op de kaart aangegeven sterretje) zijn accenten gewenst, dit betekent dat extra aandacht dient te worden besteed aan de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavel.

Inrichting kavel

- Aan de zijde van de gebiedsontsluitingsweg geldt een voorgevelrooilijnzone. Dit betekent dat ten minste 60% van de voorgevel tussen de aangegeven minimale en maximaal bebouwingsgrens gerealiseerd moet worden. Ten oosten van de noord-zuid gerichte laan staat de bebouwing versprongen ten opzichte van elkaar aan de weg. Hierbij blijft de rechthoekige vorm het uitgangspunt (geen met de weg meegebogen voorgevel).
- Aan de zijde van de erfontsluitingsweg geldt slechts een minimale bebouwingsgrens, hier is meer flexibiliteit mogelijk.
- Ontsluiting vindt plaats vanaf de erfontsluitingsweg.
- Het aantal inritten dient beperkt te blijven tot in principe één inrit per bedrijf. Vanwege een specifieke bedrijfsvoering kan incidenteel een tweede inrit worden toegestaan. Een inrit is maximaal 8 meter breed en wordt bij voorkeur gecombineerd met de inrit van het naastgelegen bedrijf. Vanaf de gebiedsontsluitingsweg zijn geen inritten toegestaan.
- Parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Het parkeren dient in eerste instantie aan de zijde van de erfontsluitingsweg te worden gesitueerd. Indien deze zijde niet voldoende parkeerruimte biedt, kan ook aan de zijkant worden geparkeerd. In de meeste gevallen zal het bezoekersparkeren aan de voorzijde plaatsvinden en worden, afhankelijk van de behoefte, de parkeerplaatsen voor het personeel elders op de kavel gerealiseerd. Het verdient de aanbeveling om het parkeren bij naast elkaar gelegen bedrijven te realiseren met een gezamenlijke inrit. Hiermee kan het aantal inritten worden beperkt en kan efficiënt met de ruimte worden omgegaan.
- Opslag dient bij voorkeur overdekt plaats te vinden. Goederen en materialen moeten in ieder geval uit het zicht liggen vanaf de openbare weg.
- De hoogte van de erfafscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter bedragen. Ook de erfafscheidingen voor de representatieve voorgevel aan de zijde van de gebiedsontslui-

tingsweg hebben een maximale hoogte van 1 meter. Langs het openbaar gebied wordt een haag gerealiseerd, eventueel gecombineerd met een laag hekwerk. De overige erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel kunnen worden uitgevoerd als een hekwerk met een maximale hoogte van 2 meter. Aan alle hekwerken worden de volgende eisen gesteld: een zwarte kleurstelling, spijlen in verticale richting met minimaal 10 cm. als tussenruimte, bovenkant hekwerk met vrije spijlen. Muren en schuttingen zijn niet toegestaan.

- De inrichting van de voorruimte van de kavels aan de zijde van de gebiedsontsluitingsweg heeft een representatief karakter. Parkeren of andere bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. De voorterreinen krijgen een open, groene inrichting en manifesteren zich als privaat terrein (inrichtingselementen anders dan het aanliggende openbaar gebied). Bij voorkeur worden de voorterreinen als één totaalgebied ontworpen in plaats van ieder voorterrein een afzonderlijke inrichting. Dit kan bijvoorbeeld door een zelfde soort bomen en beplanting in de voorruimte en het weglaten van erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrenzen.

<u>Bedrijven aan de noord-zuid gerichte laan (2B)</u>

Dit deelgebied bevindt zich langs de noord-zuid gerichte laan. De percelen zijn bestemd voor reguliere bedrijven. De bedrijven langs deze interne ontsluitingsweg van Sterckwijck hebben een meer representatieve uitstraling.

Bedrijfsbebouwing

- De kavelgrootte varieert van 2.500 m² tot 4.500 m².
- Er kunnen aan de noord-zuid gerichte laan, in totaal 9 tot 12 kavels worden gerealiseerd.
- De zijdelingse perceelsgrens en de bebouwing dienen evenwijdig te zijn aan de aangegeven kavelgrens.
- Voor de zijdelingse perceelsegrenzs (conform bestemmingsplan) geldt een bebouwingsafstand van minimaal 5 meter.
- Er geldt conform het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 16 meter voor het zuidelijk deel en 12 meter voor het noordelijk deel.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt conform het bestemmingsplan 70%.
- Het representatieve (kantoor-) deel van de bebouwing dient zich nadrukkelijk te oriënteren op de noord-zuid gerichte laan.
- Laden en lossen moet verplicht op eigen terrein plaatsvinden. Met de situering van de bebouwing op de kavel dient hiermee rekening gehouden te worden. De laad- en losplaatsen moeten zo worden

gauss industries

gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op de kavel zelf, zodat het openbaar gebied hier niet mee wordt belast. Laden en lossen dient bij voorkeur aan de zijkant plaats te vinden. Laad-/losdeuren aan de voorzijde dienen minimaal 10 meter terug te liggen ten opzichte van de op de weg gerichte voorgevel.

Inrichting kavel

- Langs de noord noord-zuid gerichte laan geldt een voorgevelrooilijnzone. Dit betekent dat ten minste 60% van de voorgevel tussen de aangegeven minimale en maximaal bebouwingsgrens gerealiseerd moet worden.
- Ontsluiting vindt plaats vanaf de noord-zuid gerichte laan.
- Het aantal inritten dient beperkt te blijven tot in principe één inrit per bedrijf. Vanwege een specifieke bedrijfsvoering kan incidenteel een tweede inrit worden toegestaan. Een inrit is maximaal 8 meter breed en wordt bij voorkeur gecombineerd met de inrit van het naastgelegen bedrijf.
- Parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Het parkeren vindt in eerste instantie plaats aan de voorzijde. Bij behoefte aan meer parkeerplaatsen kan in tweede instantie elders op de kavel worden geparkeerd. Het verdient de aanbeveling om het parkeren bij naast elkaar gelegen bedrijven te realiseren met een gezamenlijke inrit. Hiermee kan het aantal inritten worden beperkt en kan efficiënt met de ruimte worden omgegaan.
- Opslag dient bij voorkeur overdekt plaats te vinden. Goederen en materialen moeten in ieder geval uit het zicht liggen vanaf de openbare weg.
- De hoogte van de erfafscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter bedragen. Langs het openbaar gebied wordt een haag gerealiseerd, eventueel gecombineerd met een laag hekwerk. De overige erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel kunnen worden uitgevoerd als een hekwerk met een maximale hoogte van 2 meter. Aan alle hekwerken worden de volgende eisen gesteld: een zwarte kleurstelling, spijlen in verticale richting met minimaal 10 cm. als tussenruimte, bovenkant hekwerk met vrije spijlen. Muren en schuttingen zijn niet toegestaan.

Bedrijven op de flanken (2C)

Deze bedrijven zijn gelegen achter de bedrijven die direct aan de noord-zuid gerichte laan zijn gelegen. Deze bedrijfskavels zijn bestemd voor reguliere bedrijven. Hier is meer flexibiliteit mogelijk in de typen bedrijven en de inrichting van de bedrijfskavels.

Bedrijfsbebouwing

- De kavelgrootte varieert van 2.000 m² tot 5.000 m².
- Er kunnen in totaal 20 tot 37 kavels worden gerealiseerd.
- De zijdelingse perceelsgrenzen en de bebouwing dienen evenwijdig te zijn aan de aangegeven kavelgrens.
- Voor de zijdelingse perceelsgrens (conform het bestemmingsplan) geldt een bebouwingsafstand van minimaal 5 meter.
- Er geldt conform het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt conform het bestemmingsplan 70%.
- Laden en lossen moet verplicht op eigen terrein plaatsvinden. Met de situering van de bebouwing op de kavel dient hiermee rekening gehouden te worden. De laad- en losplaatsen moeten zo worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op de kavel zelf, zodat het openbaar gebied hier niet mee wordt belast. Laden en lossen dient bij voorkeur aan de zijkant plaats te vinden. Laad-/losdeuren aan de voorzijde dienen minimaal 10 meter terug te liggen ten opzichte van de op de weg gerichte voorgevel.

Inrichting kavel

- Langs het openbaar gebied geldt alleen een minimale bebouwingsgrens.
- Het aantal inritten dient beperkt te blijven tot in principe één inrit per bedrijf. Vanwege een specifieke bedrijfsvoering kan incidenteel een tweede inrit worden toegestaan. Een inrit is maximaal 8 meter breed en wordt bij voorkeur gecombineerd met de inrit van het naastgelegen bedrijf.
- Parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein. Het verdient de aanbeveling om het parkeren bij naast elkaar gelegen bedrijven te realiseren met een gezamenlijke inrit. Hiermee kan het aantal inritten worden beperkt en kan efficiënt met de ruimte worden omgegaan.
- Opslag dient bij voorkeur overdekt plaats te vinden. Goederen en materialen moeten in ieder geval uit het zicht liggen vanaf de openbare weg.
- De hoogte van de erfafscheidingen voor de voorgevel mogen maximaal 1 meter bedragen. Langs het openbaar gebied wordt een haag gerealiseerd, eventueel gecombineerd met een laag hekwerk. De overige erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel kunnen worden uitgevoerd als een hekwerk met een maximale hoogte van 2 meter. Aan alle hekwerken worden de volgende eisen gesteld: een zwarte kleurstelling, spijlen in verticale richting met minimaal 10 cm. als tussenruimte, bovenkant hekwerk met vrije spijlen. Muren en schuttingen zijn niet toegestaan.

3.4.3 Deelgebied 3

Als overgangsgebied tussen Sterckwijck en Beugen worden langs de Lange Heggen woningen gerealiseerd. Een deel van deze woningen is onderdeel van de woon-werkeenheden ten westen van de langzaam verkeerdoorgang. Het bedrijfsdeel van de woon-werkpercelen langs de Lange Heggen behoort ook tot dit deelgebied.

Bebouwingsvorm

Door de realisatie van zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen ontstaat een losse bebouwingsstructuur. Op de woon-werkpercelen worden uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd. Er is sprake van een eigentijdse interpretatie van een traditionele vormentaal. De bouwhoogte bedraagt minimaal één laag met kap en maximaal twee lagen met een kap. Het gebruik van een kap is verplicht.
Uitgesloten dient te worden dat repetitie ontstaat in de bebouwing. Door middel van wisselende rooilijnen, hoogten en differentiatie in vormgeving (gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik, kapvormen en -richting e.d.) zal een dorps beeld worden gecreëerd. Iedere woning heeft een eigen signatuur, seriematige bouw is niet toegestaan. Er is sprake van een ingetogen vormgeving. Om doorzichten te creëren, is de woning op de woon-werkpercelen in het verlengde van de bijbehorende bedrijfshal gepositioneerd.

Woningen worden onderscheidend van elkaar vormgegeven. Halfvrijstaande woningen worden als één pand ontworpen waardoor de dubbele woonfunctie niet leidt tot een beeld van twee aan elkaar gebouwde woningen, maar tot een eenheid. Een symmetrische opzet is daarbij mogelijk maar niet noodzakelijk.

Het realiseren van een dorpse differentiatie is moeilijk vast te leggen in meetbare beeldkwaliteitseisen per woning. Met name zullen bij de toetsing in het kader van welstand meerdere woningontwerpen gelijktijdig

worden behandeld, zodat ze niet alleen op zichzelf beoordeeld worden maar ook in relatie tot het aanzien van de woningen in dezelfde straat en in het dorpssilhouet. Ten aanzien van de variatie in hoogte geldt:

- Voor minimaal 50% van de woningen is:
  - de goothoogte minimaal 3 meter en maximaal 4,5 meter;
  - de nokhoogte maximaal 10 meter;
  - de dakhelling minimaal 45 graden.
- Bij de overige woningen is:
  - de goothoogte maximaal 6 meter;
  - de nokhoogte maximaal 10 meter;
  - de dakhelling minimaal 35 graden.

Architectuur, kleur en materiaalgebruik

Het bebouwingbeeld is gevarieerd. Het beeld sluit aan op het dorpse karakter van Beugen, het moet herkenbaar zijn als woningbouw van begin 21e eeuw en het zorgt voor een geleidelijke overgang naar Sterckwijck. In de uitwerking geldt dan ook dat sprake moet zijn van een eigentijdse interpretatie van een traditionele vormentaal. Een traditionele vormentaal is een eenvoudige rechthoekige plattegrond met een zadeldak. Uitsparingen en aanbouwen zijn daaraan ondergeschikt.
De woningen zijn op de Lange Heggen georiënteerd. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie. De kopgevels bij hoekwoningen dienen te worden verbijzonderd. Deze verbijzonderingen zijn onder meer wenselijk bij de geprojecteerde langzaam verkeerroute.
Met gebruikmaking van de zelfde vormentaal moet een gevarieerd beeld ontstaan van eigentijdse, dorpse woningen. De materialisering is bij voorkeur per woning verschillend. Repetitie van het bebouwingsbeeld wordt voorkomen doordat maximaal twee naast elkaar gerealiseerde woningen een vergelijkbare architectuur mogen hebben. Afwisselend kan gebruik worden gemaakt van traditionele materialen als baksteen en moderne materialen als plaatmateriaal, metaal en glas (zie referentiebeelden).

Voor- en zijgevels krijgen een verzorgde vormgeving en detaillering. Toepassing van erkers en duidelijke, expressieve dakoverstekken wordt voorgestaan. De gevels hebben bij voorkeur een open karakter en kunnen zowel horizontaal als verticaal geleed zijn. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Met betrekking tot materiaalgebruik kan worden gesteld dat enerzijds een traditionele toepassing van materialen en kleuren het uitgangspunt is. Dit betekent een gebruik van bakstenen in een overwegend (rood)bruine tint, met een donkerbruin getinte plint, en houten kozijnen. Gemêleerde kleurstelling van de gevel is mogelijk. Bij voorkeur wordt een gevelsteen met structuur (bijvoorbeeld handvorm) gebruikt. Anderzijds is het uitgangspunt dat de traditionele vorm wordt gerealiseerd met gebruikmaking van moderne, eigentijdse materialen als plaatmateriaal, metaal en of glas. Ook hierbij is sprake van een donkergetinte plint en in dit

geval donkere kozijnen. Ook bij de woningen met een moderne materialisering zijn dakoverstekken beeldbepalend

Tussen de woningen onderling dient genuanceerd onderscheid aangebracht te worden bij de kleur- en materiaaltoepassing. Incidenteel zijn een lichtere baksteen of wit pleisterwerk toegestaan. Voegen zijn donkergekleurd en terugliggend. De toepassing van hout als gevelmateriaal is toegestaan. De gekozen detaillering, materialen en kleuren zijn sober en ondersteunen het karakter van het bouwwerk. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

De kleurstelling voor de dakbedekking wordt bepaald door de kleur van de gevel. Een terughoudende kleurstelling wordt voorgestaan. Hierbij wordt ook gestreefd naar variatie. De woningen worden afgedekt met (ongeglazuurde) gebakken pannen of een vergelijkbaar type. De kleurstelling is antraciet of (oranje)rood. De overgang van gevel naar dakvlak dient zorgvuldig vormgegeven te worden.

Ter versterking van het groene karakter van het woongebied worden zowel op de overgang van openbaar naar privé (dus ook de achterzijde, grenzend aan de groenstrook) als op zijdelingse perceelsgrenzen aan de voorzijde van de woningen hagen aangeplant. Gebruik wordt gemaakt van één inheemse soort (haagbeuk, liguster, e.d.) door het hele deelgebied, om zo een eenduidig beeld te waarborgen. Ten aanzien van de maatvoering geldt het volgende:

- Hagen hebben een minimale breedtemaat van 0,50 meter.
- Voor de voorgevel (voor- en zijtuinen), danwel het verlengde daarvan, hebben de hagen een maximale hoogtemaat van 1 meter.
- Omwille van privacy worden vanaf 5 meter vanaf de (doorgetrokken) voorgevel van de hoekwoningen hogere hagen op de scheiding geplaatst, die uit mogen groeien tot maximaal 1,80 meter hoogte. Eventueel worden deze gecombineerd met een transparant hekwerk, waarbij een gemetselde muur van maximaal 0,50 meter hoog is toegestaan. Net als bij de haagsoort, wordt gebruik gemaakt van één principe-oplossing voor het hek-/muurwerk door het gehele deelgebied.
- De haagbeplanting wordt direct na de bouw, op eigen erf aangeplant en meegeleverd met de woning. In het koopcontract zal een handhavingsplicht worden opgenomen.

GEMEENTE
Boxmeer