

Neer bedrijventerrein

Nr. 2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Heldenseweg en Hoven. Aan de Noordzijde grenst het gebied aan het buitengebied van Roggel en Neer. Aan de zuidzijde is de kern van Neer gelegen.. Het bedrijventerrein markeert, komend vanuit buitengebied aan de noordzijde, de entree van Neer.

Stedenbouwkundig

Het bestaande bedrijventerrein bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Heldenseweg en heeft één aparte toegangsweg. Het bestaande terrein heeft geen grote samenhang en bestaat uit bedrijven die kort op elkaar gelegen zijn en een relatief lage kwaliteit hebben. Aan de Heldenseweg is één bedrijfswoning gelegen.

Aan de noordzijde (ten noorden van de watergang Hennekesloop), is een bedrijfslocatie gelegen, bestaande uit:

1. een aan de zijde van de Heldenseweg gelegen bedrijfskavel voor eierbewerking en –verwerking, inclusief een bedrijfswoning op de hoek Heldenseweg-Hoven, alsmede
2. een daarachter gelegen agrarisch bouwvlak voor intensieve veehouderij.

Deze locatie wordt her ontwikkeld. Het gehele perceel krijgt een bedrijfsbestemming. Op dit perceel wordt het mogelijk om bouwwerken te realiseren met een hoogte van maximaal 12 meter. Dit is 4 meter hoger dan de bedrijfsgebouwen op het bestaande bedrijventerrein. De gebouwen op dit perceel gaan daardoor als een 'landmark' fungeren, komend vanuit het buitengebied van Neer aan de noordzijde en draagt hierdoor bij aan de belevingswaarde van het gebied. Voor het bestaande bedrijventerrein is dit niet het geval. Dit gedeelte draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van het gebied. De overgang naar de woonkern van Neer is vrij abrupt.

Bebouwing

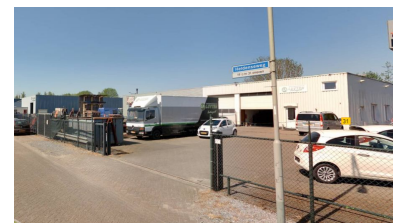
De bebouwing op het industrieterrein bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonering van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard. De toekomstige bebouwing op het perceel Hoven-Heldenseweg dient representatiever van aard te zijn, minder industrieel van aard en dient goed aan te sluiten op de overgang naar het welstandsplichtige buitengebied. Speciale aandacht is nodig om de hoogte van de bebouwing op een goede wijze bij de omgeving te laten aansluiten en voor representatievere voorbouwen. De bebouwing dient een grotere architectonische waarde te krijgen dan op het overige (bestaande) bedrijventerrein.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is, ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein, gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te realiseren bedrijven op de hoek Hoven en Heldenseweg.

Hoek Hoven-Heldenseweg: welstandsplichtig.

Overig gebied Neer bedrijventerrein: welstandsvrij gebied



Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op een kwalitatieve invulling van het perceel gelegen op de hoek Hoven-Heldenseweg, zodat deze hogere gebouwen en bouwwerken op een goede ruimtelijke en esthetische wijze aansluiten bij de omgeving en hierdoor een kwalitatieve landmark ontstaat, komend vanuit het buitengebied aan de noordzijde van Neer. Dit gebied is de entree van Neer vanuit het Noorden. Een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving is positief voor de belevingswaarde van dit gebied. Bedrijven op het overige gedeelte van het (bestaande) bedrijventerrein hebben een lage kwaliteit. Dit gebied is geheel welstandsvrij. Het beleid is hier gericht op eigen verantwoordelijkheid en zelfsturing van de burgers en ondernemers. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke en esthetische inpassing en afstemming met zijn omgeving.

Welstandcriteria

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Bouwhoogte zo mogelijk visueel verkleinen

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik
- Materiaaltoepassing en kleurstelling zorgen voor visuele verkleining van hoge bouwmassa's
- Representatieve voorbouwen bestaand uit een minder industrieel materiaalgebruik

Overige beleidsaspecten

- Algemene (vangnet) criteria
- Excessenregeling
- Reclamenota Leudal





Neer bedrijventerrein