

Planstatus: ontwerp



Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerreinen Peel en Maas

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doel	2
1.3 Proces.....	2
1.4 Relatie met het bestemmingsplan	2
2. Huidige situatie: bedrijventerreinen in beeld	4
2.1 Inleiding	4
2.1 Industrierrein Panningen	4
2.2 Industrierrein Beringe	6
2.3 Bedrijvenpark Kennedylaan.....	8
2.4 Bedrijventerrein De Schor in Maasbree	10
2.5 Bedrijventerrein De Kieën in Baarlo	12
2.6 Bedrijventerrein De Wielen in Meijel.....	14
2.7 Bedrijventerrein De Kruisberg in Kessel.....	16
3. Kwaliteitsregels bedrijventerreinen.....	18
Bijlagen: kaarten zichtlocaties en entreegebieden	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Medio 2011 is de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt hierin is een welstandsvrije gemeente. Uitzondering vormen de historische delen van de kernen (vastgelegd in kwaliteitsgebieden) en nieuwbouwgebieden met beeldkwaliteitsplannen. Wat de bedrijventerreinen betreft, geldt nu alleen voor de laatste fase van bedrijventerrein De Wielen een beeldkwaliteitsplan. De nota Ruimtelijke kwaliteit stelt dat het voor bedrijventerreinen wenselijk is om een beeldkwaliteitsplan op te stellen om zo de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen te stimuleren. Op een aantal bedrijventerreinen liggen immers nog de nodige bouwkvavels waarop nog gebouwd kan worden. Een beeldkwaliteitsplan biedt een kwaliteitskader voor deze nieuwe bedrijfsgebouwen. Daarnaast geldt dit plan ook voor uitbreiding/verbouw en eventuele herstructurering op bedrijventerreinen.

In 2012 is de gemeente gestart met de herziening van alle bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Peel en Maas. In de projectopdracht Herziening bestemmingsplan bedrijventerreinen is aangegeven dat parallel aan dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn reeds gelegd in de *Uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen* die op oktober 2012 door de raad is vastgesteld. In overleg met de dorpsbouwmeester zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen qua ruimtelijke kwaliteit te passen in de omgeving
- Op zichtlocaties en entreegebieden is extra sturing op ruimtelijke kwaliteit wenselijk
- De overgang tussen openbare ruimte en bedrijfskavel bepaalt in grote mate de ruimtelijke kwaliteit en verdient extra aandacht
- De openbare ruimte bepaalt mede de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen en ook hiervoor gelden kwaliteitseisen

Het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen moet op basis van deze uitgangspunten uitgewerkt worden tot een beknopt en beeldend plan. Er is nadrukkelijk gekozen voor een globaal beeldkwaliteitsplan om de dialoog met de initiatiefnemer te kunnen aangaan om een kwaliteitsniveau te realiseren dat aansluit bij de omgeving.

1.2 Doel

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit bij alle betrokken partijen en het bieden van een globaal toetsingskader voor de te leveren kwaliteit op de bedrijventerreinen. We willen daarmee de ontwikkeling van de bedrijventerreinen als geheel en de realisatie van individuele bedrijfsgebouwen optimaal op elkaar afstemmen en daarmee de integrale kwaliteitsontwikkeling faciliteren.

1.3 Proces

In juni is met alle ondernemersverenigingen van de bedrijventerreinen gesproken in het kader van de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen. Alle verenigingen gaven aan voorstander te zijn van een beeldkwaliteitsplan om de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen te waarborgen. Het concept-beeldkwaliteitsplan is besproken met de Dorpsbouwmeester en op onderdelen aangepast.

1.4 Relatie met het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan geeft bindende regels voor gebruik en bebouwing en daarmee het kader waarbinnen kwaliteitsregels gesteld mogen worden. Het beeldkwaliteitsplan krijgt een status als toetsingskader doordat het tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld. Het

beeldkwaliteitsplan ligt tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage, waarbij eenieder de gelegenheid heeft om een zienswijze hierop in te dienen.

1.5 Relatie met vigerende beeldkwaliteitsplannen

Alleen voor de laatste fase van bedrijventerrein De Wielen in Meijel geldt nu een beeldkwaliteitsplan. Het is erg gedetailleerd plan dat in de praktijk lastig hanteerbaar is en vaak leidt tot conflictsituaties. Met de vaststelling van onderhavig beeldkwaliteitsplan vervalt het vigerende plan van Meijel.

2. Huidige situatie: bedrijventerreinen in beeld

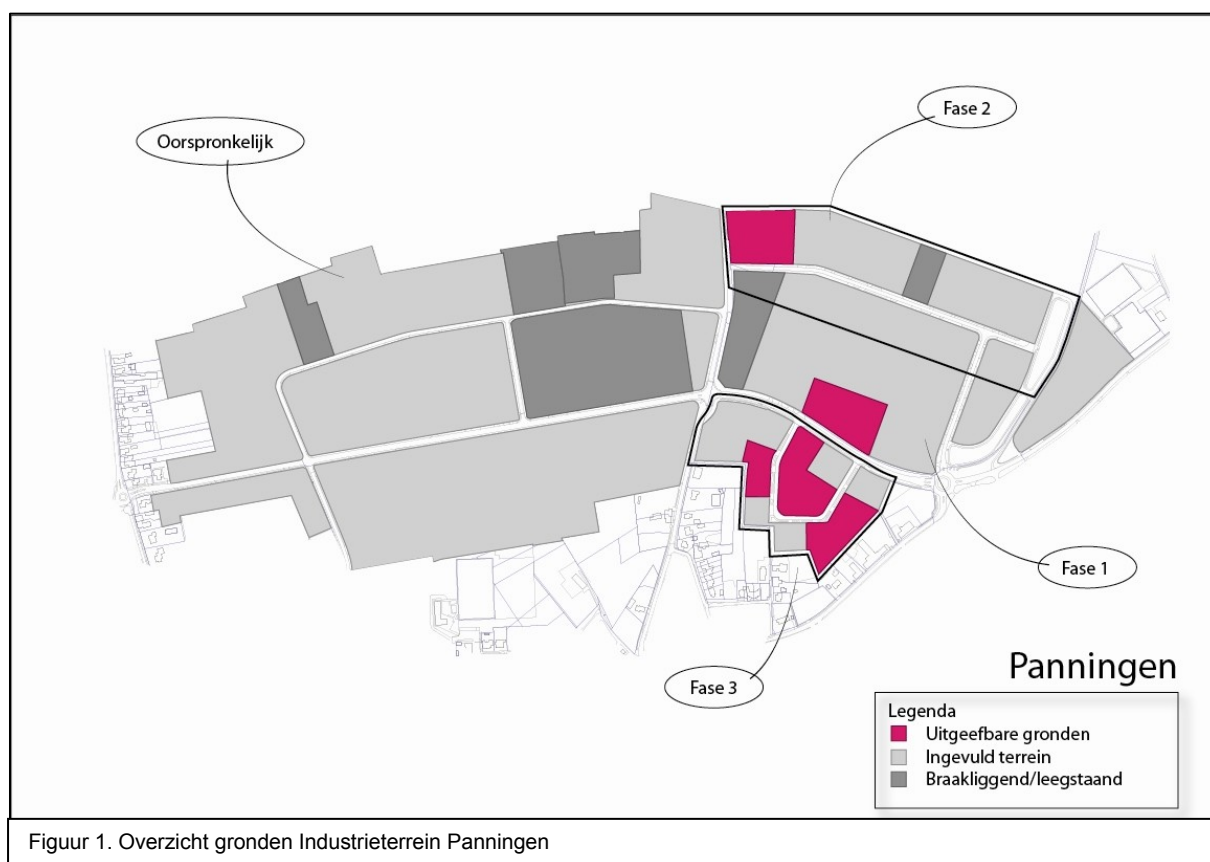
2.1 Inleiding

In Peel en Maas zijn zeven collectieve bedrijventerreinen:

- Industrierterrein Panningen
- Industrierterrein Beringe
- Bedrijvenpark JF Kennedylaan in Panningen
- Bedrijventerrein De Schor in Maasbree
- Bedrijventerrein De Kieën in Baarlo
- Bedrijventerrein De Wielen in Meijel
- Bedrijventerrein De Kruisberg in Kessel

In dit hoofdstuk zijn deze terreinen kort beschreven en is een kaart ter illustratie opgenomen. Hierop is de omvang/begrenzing van het terrein te zien, en het aantal nog beschikbare en nog uit te geven bedrijfskavels. Tevens zijn foto's opgenomen van bedrijfsbebouwing die de gewenste kwaliteit hebben.

2.1 Industrierterrein Panningen



Industrierterrein Panningen ligt aan de rand van de kern Panningen. Het terrein is van oudsher bestemd voor lichte tot middelzware hoogwaardige technische bedrijven. Het westelijk deel is vanaf de

jaren zestig ontwikkeld en hier zijn diverse grote, internationale bedrijven gevestigd. Naast dit oudere gedeelte is vanaf 2000 aan de westkant een uitbreidingsgebied gerealiseerd. Aan de noordzijde hiervan (fase 1 en 2) zijn inmiddels diverse grote bedrijven gevestigd. Aan de zuidzijde (fase 3) is sinds enkele jaren een plangebied voor kleinschaliger bedrijvigheid in ontwikkeling. In het uitbreidingsgebied (fase 1, 2 en 3) zijn nog een aantal kavels te koop. In het oudere deel liggen enkele grotere terreinen braak en/of leegstaande bedrijfsbebouwing.

De ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke bedrijventerrein (het westelijke deel) varieert, van gemoderniseerde bebouwing tot leegstaande verouderde panden. De openbare ruimte is sober van opzet. In het nieuwere deel aan de oostkant (fase 1, 2 en 3) is sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit, zowel van bebouwing als openbare ruimte.

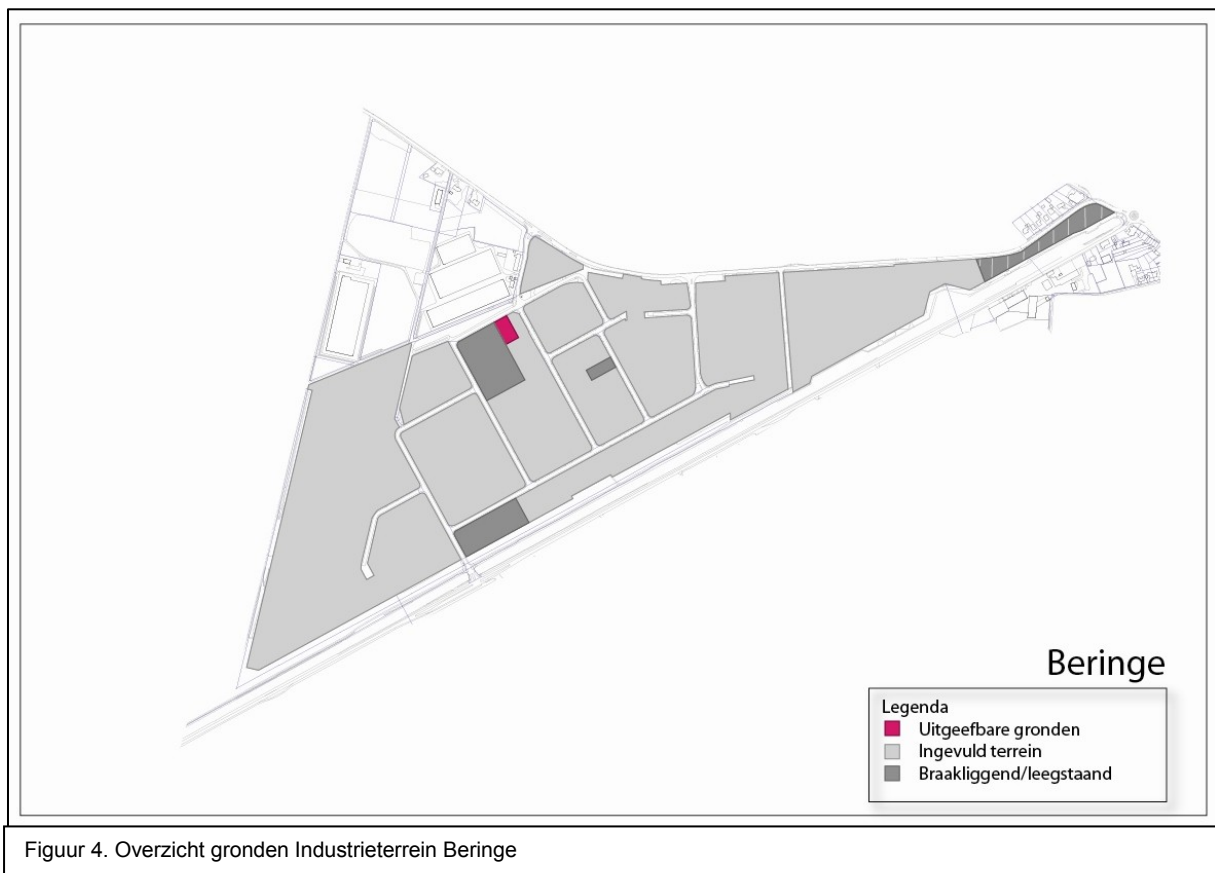


Figuur 2. Impressie Ruimtelijke kwaliteit bebouwing uitbreidingsdeel



Figuur 3. Impressie Ruimtelijke kwaliteit bebouwing oorspronkelijke deel

2.2 Industrierrein Beringe



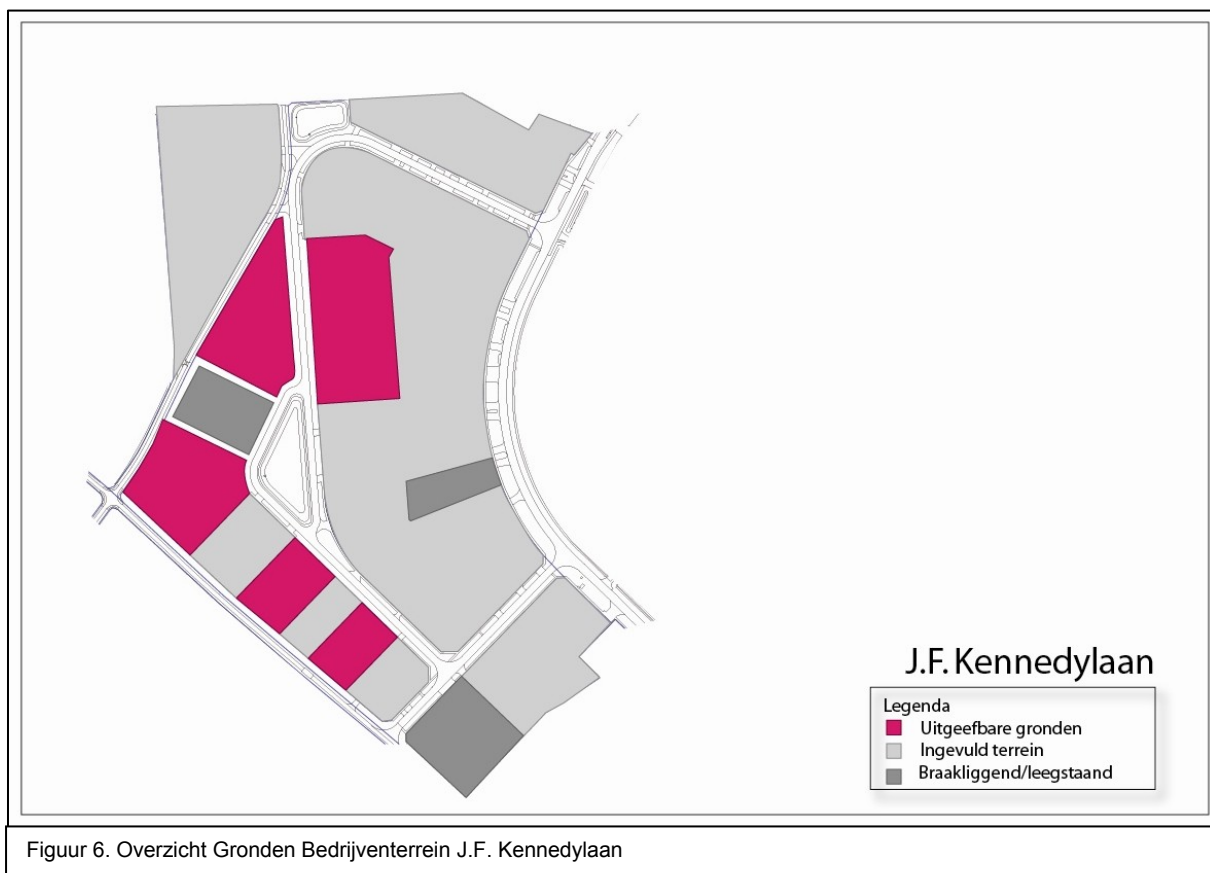
Sinds de jaren tachtig is aan de Noordervaart Industrierrein Beringe in ontwikkeling. Het terrein ligt aan de rand van de kern Beringe en kent een centrale ligging tussen de autosnelwegen A2 en A67. Het industrierrein vervult een bovenregionale functie en is van oorsprong bestemd voor middelzware tot zware bedrijven. Het middengebiet kenmerkt zich door relatief kleinschalige bedrijven en bedrijfswoningen. In het westelijk gedeelte van het terrein zijn enkele gerenommeerde logistieke bedrijven gevestigd, zoals DHL en Schenker. Het terrein is grotendeels bebouwd. De gemeente heeft nog één kleine kavel beschikbaar. Daarnaast liggen er nog enkele particuliere kavels braak.

Het industrierrein geeft een zeer wisselend beeld qua ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van de aanwezige bedrijfsbebouwing is zeer verschillend. Ook de openbare ruimte is niet consequent ingericht en heeft een sobere opzet. Op een aantal plaatsen zijn bermen door de bedrijven beklinderd of zijn bermen door geparkeerde vrachtauto's in bezit genomen of beschadigd.



Figuur 5. Impressie Ruimtelijke Kwaliteit bebouwing Industrierrein Beringe

2.3 Bedrijvenpark Kennedylaan



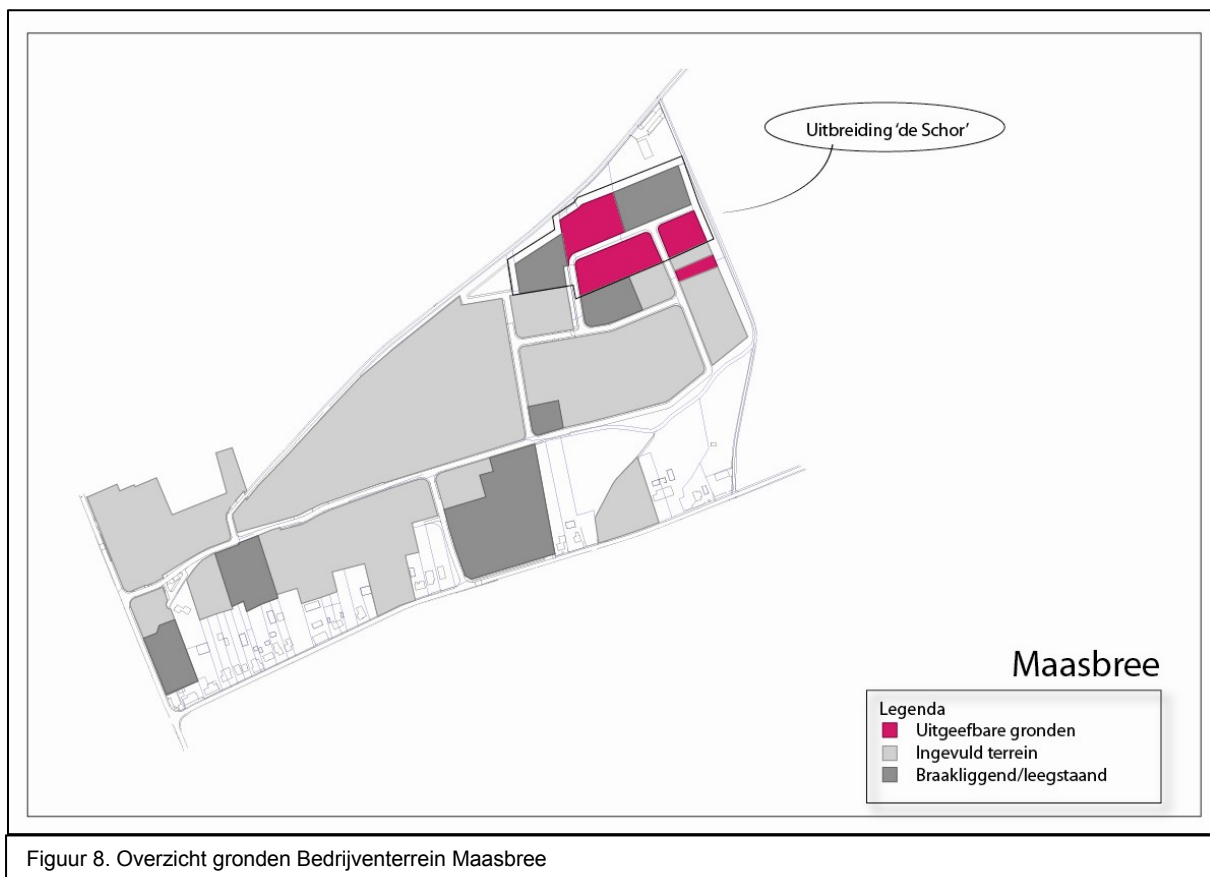
Bedrijvenpark Kennedylaan ligt aan de westelijke rand van de kern Panningen en is sinds midden jaren negentig in ontwikkeling. Het bedrijvenpark huisvest kleinschalige hoogwaardige bedrijven in de ambachtelijke, klein-industriële, handels- en/of kantoorfeer. Ook is er enige consumentgeoriënteerde bedrijvigheid, zoals bouwmarkten, fysiotherapie, fitness en een indoor binnenspeeltuin. Er is nog een aantal bouwpercelen beschikbaar.

Bedrijvenpark Kennedylaan beschikt over een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in een parkachtige omgeving. Zowel de openbare ruimte als de bebouwing zijn van een hoge kwaliteit.



Figuur 7. Impressie Ruimtelijke Kwaliteit bebouwing Bedrijventerrein J.F. Kennedylaan

2.4 Bedrijventerrein De Schor in Maasbree



Figuur 8. Overzicht gronden Bedrijventerrein Maasbree

Bedrijventerrein De Schor ligt aan de oostzijde van de kern Maasbree. Begin deze eeuw is de laatste uitbreiding gerealiseerd waarvan nog enkele percelen beschikbaar zijn. Het bedrijventerrein is primair bedoeld voor lokale bedrijven. De schaal van de bedrijven is dan ook relatief beperkt met uitzondering van een groot transportbedrijf en de gebouwen van Enexis. Behalve bedrijven liggen er meerdere woningen en een café/restaurant in het plangebied. In het noorden ligt het schuttersterrein van schutterij Sint Martinus.

De ruimtelijke kwaliteit is wisselend. De uitbreidingsfase heeft een moderne uitstraling. Het oudere plandeel varieert sterk in beeldkwaliteit.

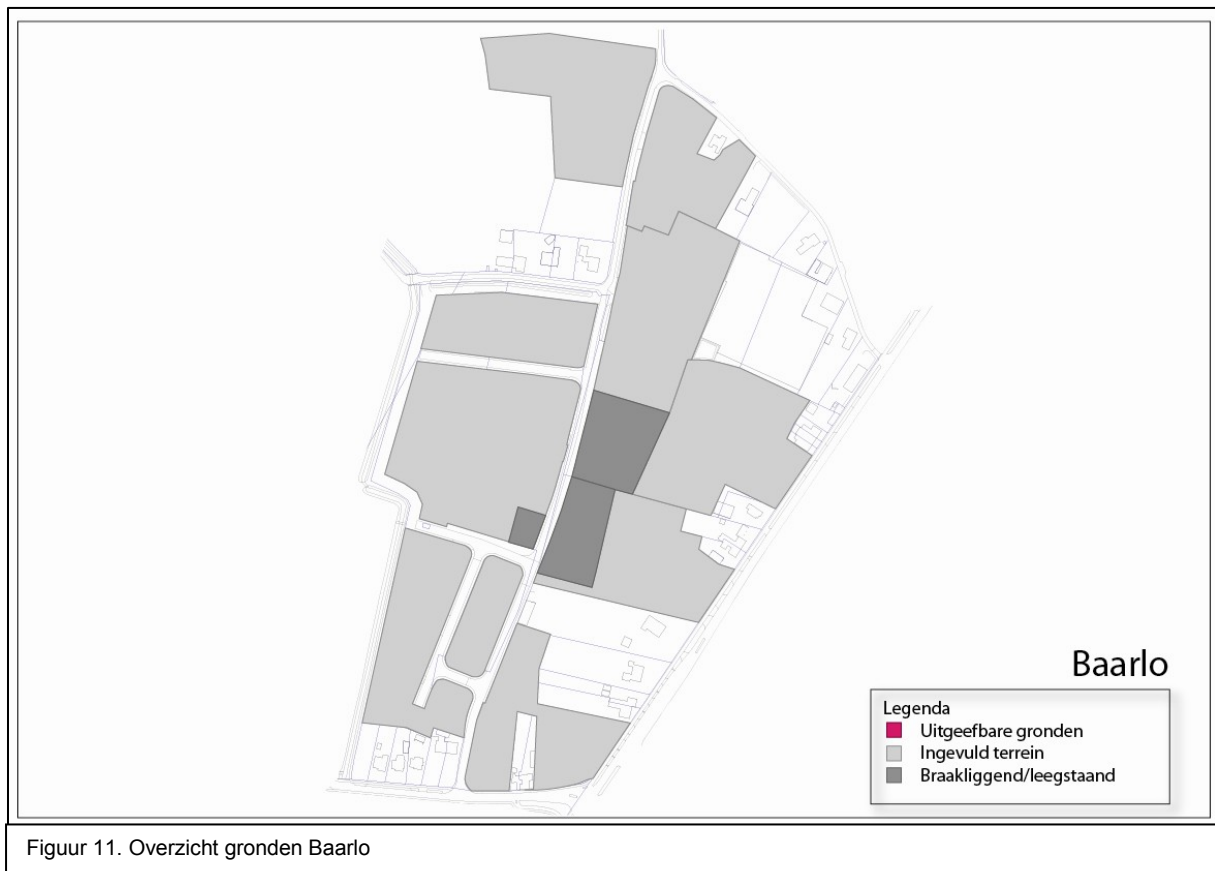


Figuur 9. Impressie Ruimtelijke kwaliteit bebouwing oorspronkelijke deel de Schor



Figuur 10. Impressie Ruimtelijke kwaliteit bebouwing nieuw deel de Schor

2.5 Bedrijventerrein De Kieën in Baarlo



Figuur 11. Overzicht gronden Baarlo

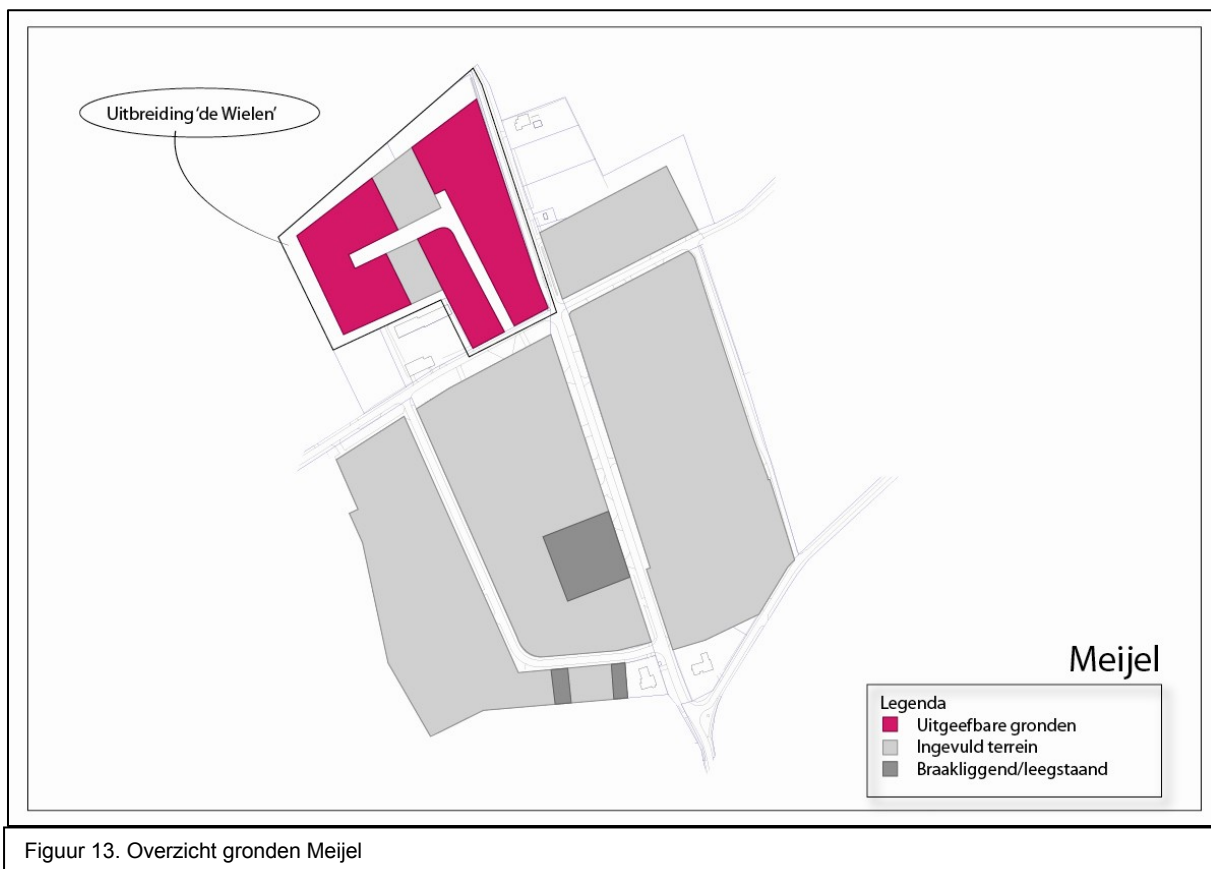
Ten westen van de kern Baarlo en de Napoleonsbaan ligt bedrijventerrein de Kieën. Het terrein omvat een mix van lokale bedrijven. Aan de randen zijn enkele woningen gelegen en een restaurant. Ook bevat het terrein enkele bedrijfswoningen en een fitness/fysiopraktijk. Er liggen nog enkele particuliere kavels braak.

De ruimtelijke kwaliteit is matig tot goed. Er ligt veel oudere bebouwing. De openbare ruimte is sober van opzet. Aan de westkant van het bedrijventerrein ligt de Kwistbeek.



Figuur 12. Impressie Gewenste kwaliteit bebouwing de Kieën

2.6 Bedrijventerrein De Wielen in Meijel



Bedrijventerrein 'De Wielen' wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijvigheid in een mix van lokale en regionale ondernemingen. Het terrein ligt aan de oost zijde van de kern Meijel. Enkel jaren geleden is aan de noordkant een nieuwe uitbreiding gerealiseerd waarvan nog een groot aantal kavels beschikbaar is. In het oudere deel staan enkele gebouwen leeg.

De ruimtelijke kwaliteit van zowel bedrijfsbebouwing als openbare ruimte is in het algemeen goed. Opvallend zijn de vele bedrijfswoningen in het gebied. De groene bermen worden soms als parkeerlocatie gebruikt.

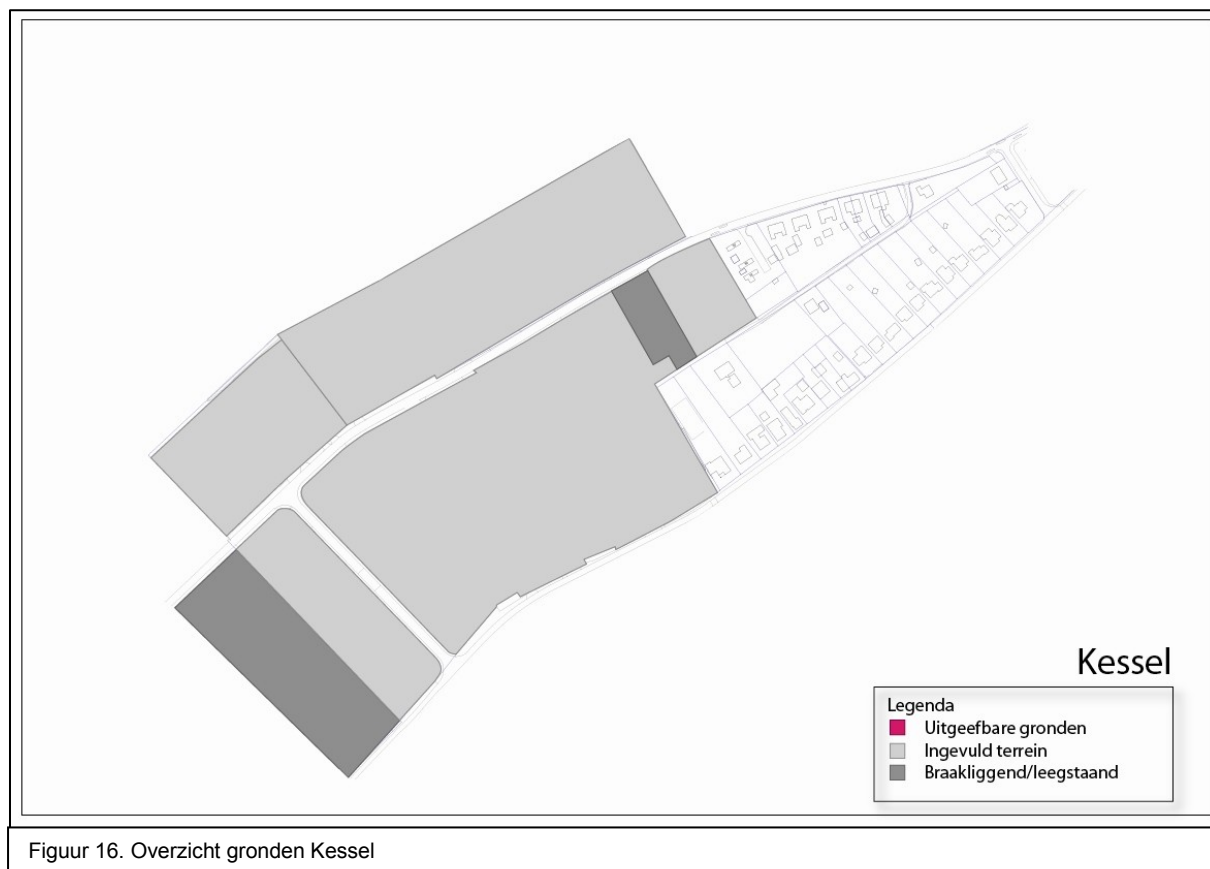


Figuur 14. Impressie gewenste kwaliteit bebouwing de Wielen



Figuur 15. Impressie gewenste kwaliteit bebouwing uitbreiding de Wielen

2.7 Bedrijventerrein De Kruisberg in Kessel



Tussen Kessel en Kessel-Eik ligt bedrijventerrein De Kruisberg. Naast veel locale (auto)bedrijven liggen er enkele grote ondernemingen zoals Neptunus. Er is nog één braakliggend terrein aanwezig. Neptunus is bezig met een uitbreiding aan de zuidwestkant van het bedrijventerrein, hiervoor loopt nog een onteigeningsprocedure.

De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein is redelijk. Rondom Neptunus is de openbare ruimte fraai ingericht met bomen. In het overige deel is de openbare ruimte sober. Ook de bedrijfsbebouwing oogt sober en de overgangen naar de openbare ruimte zijn soms zeer matig.



Figuur 17. Impressie gewenste kwaliteit bedrijventerrein Kessel

3. Kwaliteitsregels bedrijventerreinen

De ruimtelijke kwaliteit in een gebied is een optelsom van gebouwen en openbare ruimte. Op alle bedrijventerreinen zijn gebouwen aanwezig en is de openbare ruimte (grotendeels) ingericht. De ruimtelijke kwaliteit is dus al grotendeels bepaald. Onderstaande kwaliteitsregels nemen dit gegeven dan ook als uitgangspunt.

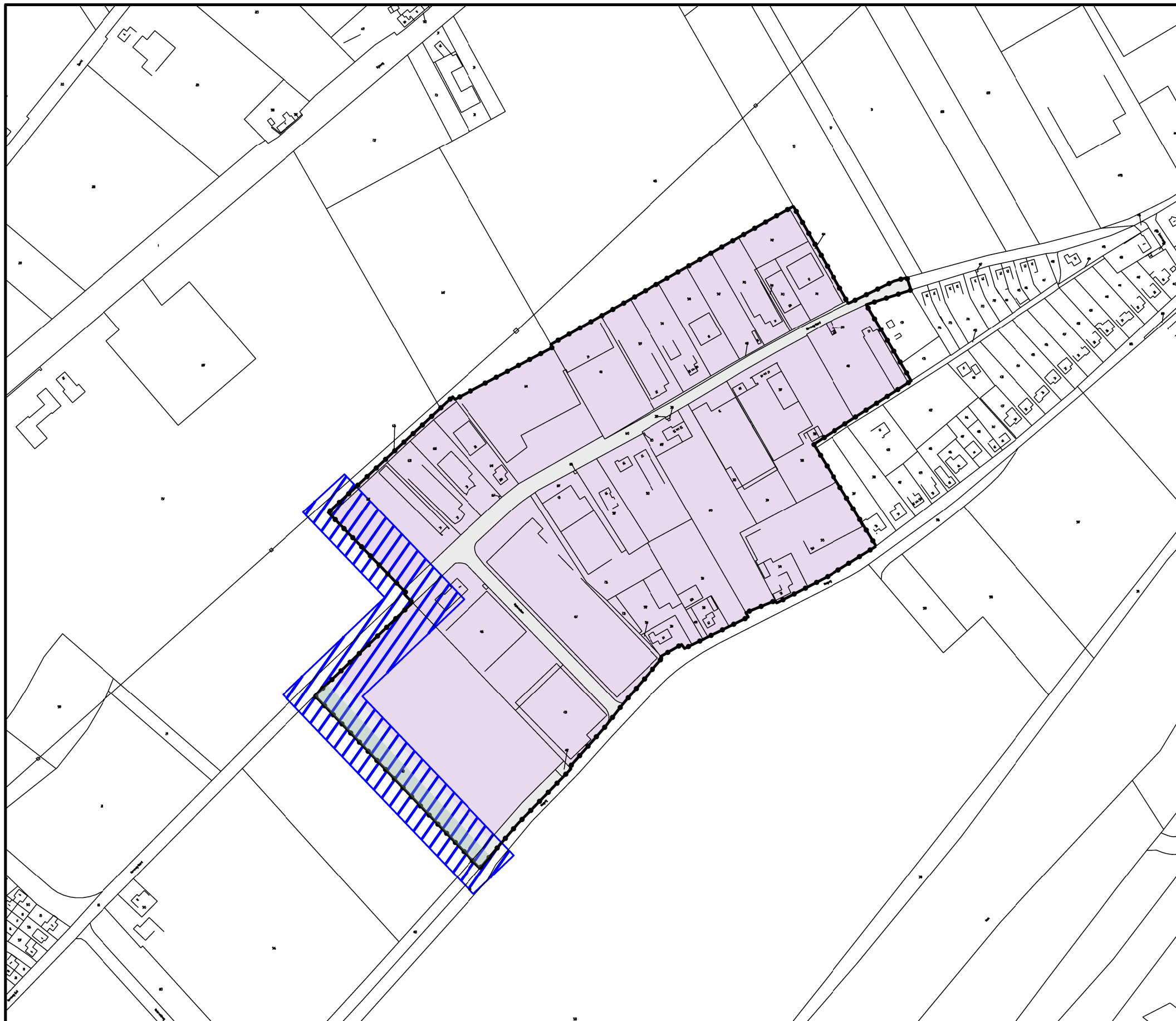
Kwaliteitsregels:

- a. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten qua ruimtelijke kwaliteit passen in de omgeving. Bij elke aanvraag wordt beoordeeld of de bebouwing qua vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling voldoende aansluit op de omliggende bebouwing. Bijzondere bouwvormen, bijvoorbeeld door toepassing van duurzaamheidsprincipes, kunnen aanleiding geven om gemotiveerd af te wijken van de omgeving.
- b. Op zichtlocaties en entreegebieden is extra sturing op ruimtelijke kwaliteit wenselijk. In deze gebieden wordt extra aandacht gevraagd voor de uitstraling van het gehele bedrijfspersceel (dus bebouwing en voorterrein). Bij de zichtlocaties gaat het daarbij met name om de zijde die in het zicht ligt (meestal de voorzijde). In de entreegebieden gaat het om de totale kwaliteit van de kavel. Alle kanten dienen kwalitatief goed aan te sluiten op de omgeving. Ook kan gekozen worden voor een aandachttrekkend ontwerp(onderdeel) om de entree van het bedrijventerrein te accentueren. In onderstaande tabel zijn de zichtlocaties en entreegebieden aangeduid en in de bijlagen visueel op kaarten weergegeven.

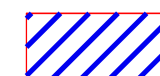
Bedrijventerrein	zichtlocaties	entreegebieden
Industrieterrein Panningen	Doorgaande weg Industrieterrein Panningen en Maasbreeseweg (tussen rotonde Aan de Del en rotonde Industriepark)	Het gebied bij rotonde Industriepark
JF Kennedylaan Panningen	JF Kennedylaan (tussen rotonde Huijshoek en rotonde Heuvelhoek)	Beiden kanten Kennedylaan nabij rotonde Huijshoek en rotonde Heuvelhoek
Industrieterrein Beringe	Meijelseweg en Noordervaart inclusief de achterkanten aan het kanaal	Rotonde Bonaparte tot Kievit Ingang DHL vanaf Noordervaart
De Schor Maasbree	Sevenumseweg	-
De Kieën Baarlo	Bong	-
De Wielen Meijel	Hof	-
De Kruisberg Kessel	Zuidwestkant, tpv Neptunus-	-

- c. De overgang tussen openbare ruimte en de bebouwing op de bedrijfskavel verdient extra aandacht. Omdat dit immers in grote mate de ruimtelijke kwaliteit bepaalt. Bij elke aanvraag wordt beoordeeld of de inrichting van het voorterrein aansluit op de omgeving. Elk bedrijf moet parkeren en laden en lossen op eigen terrein. Hiervoor dient voldoende ruimte aanwezig te zijn. De hoogte van de erfafscheidingen is bepaald in het bestemmingsplan (1.00 m of 1.20 m. voor de voorgevel en 2.50 m achter de voorgevel). De voorkeur gaat uit naar plaatsing van erfafscheidingen in de voorgevelrooilijn en een transparante uitvoering.
- d. De inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten bij de kwaliteit van het bedrijventerrein. De openbare ruimte bepaalt immers mede de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen. Bij de aanleg van de bedrijventerreinen is een inrichtingsplan opgesteld. De openbare ruimte dient hieraan te voldoen. Bij enkele bedrijventerreinen is een nieuw inrichtingsplan wenselijk (Beringe, Kessel).

Bijlagen: kaarten zichtlocaties en entreegebieden

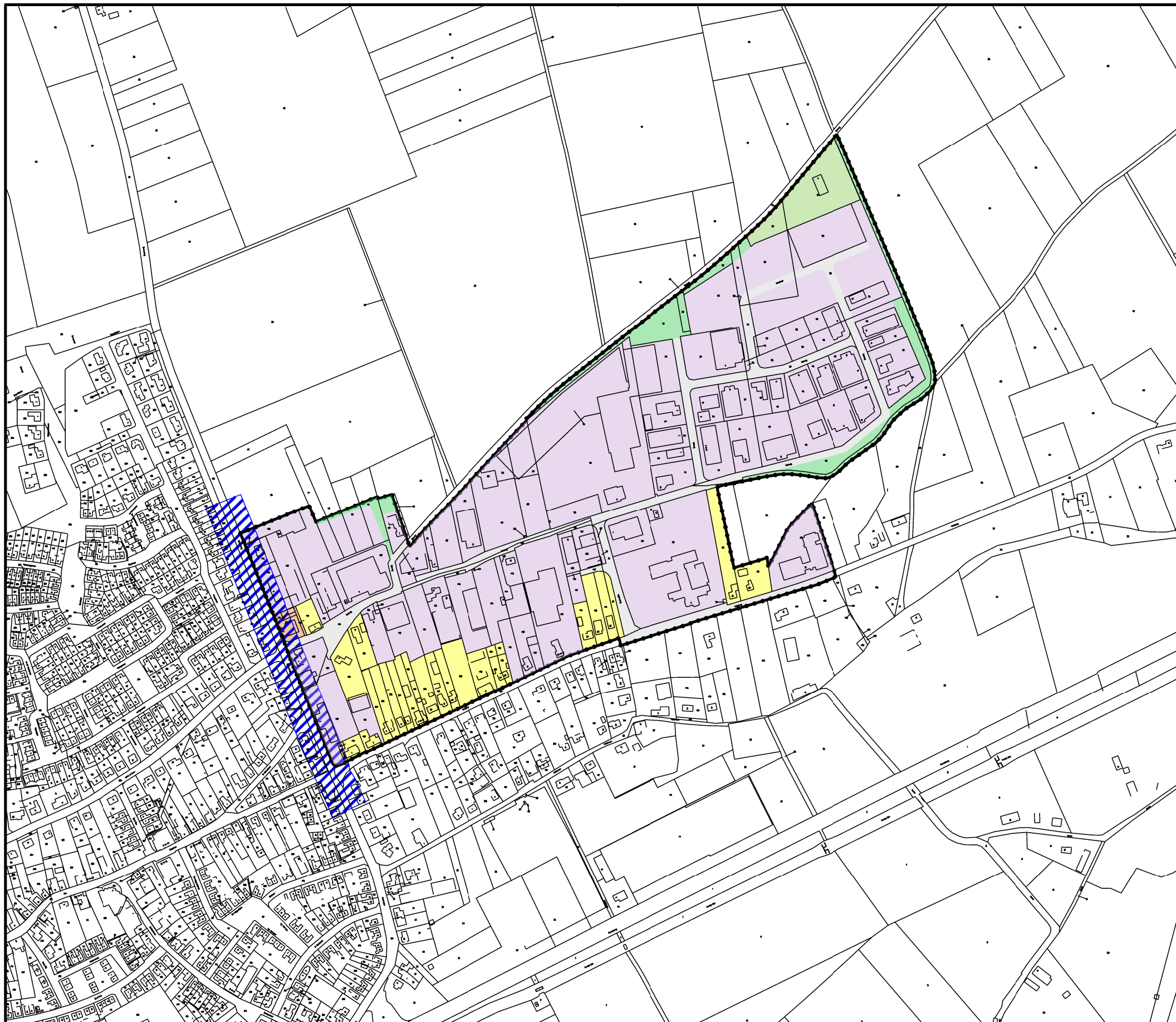


LEGENDA

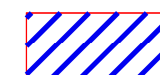


Zichtlocaties

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Kessel

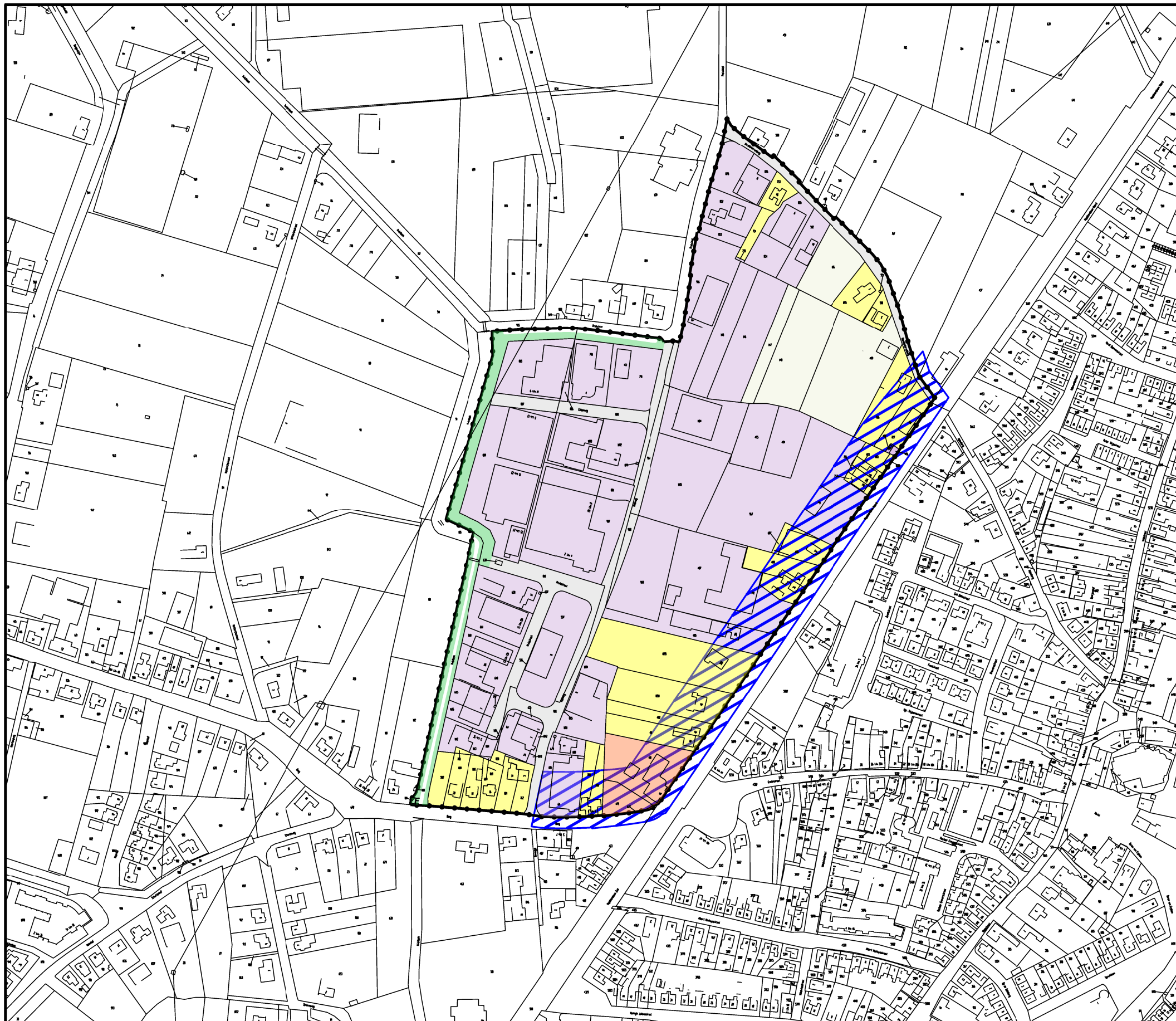


LEGENDA

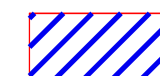


Zichtlocaties

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Maasbree

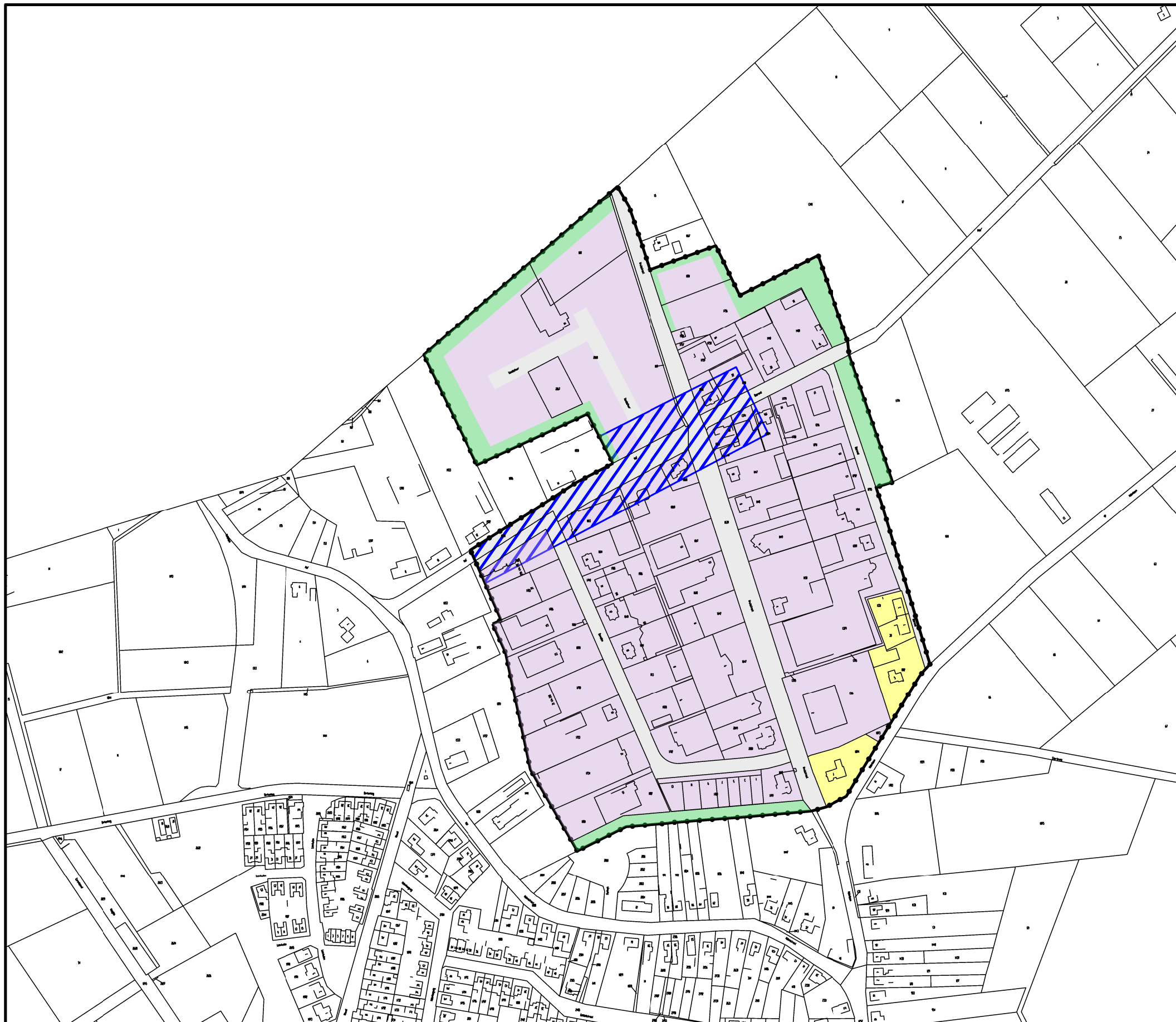


LEGENDA

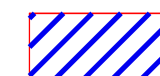


Zichtlocaties

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Baarlo

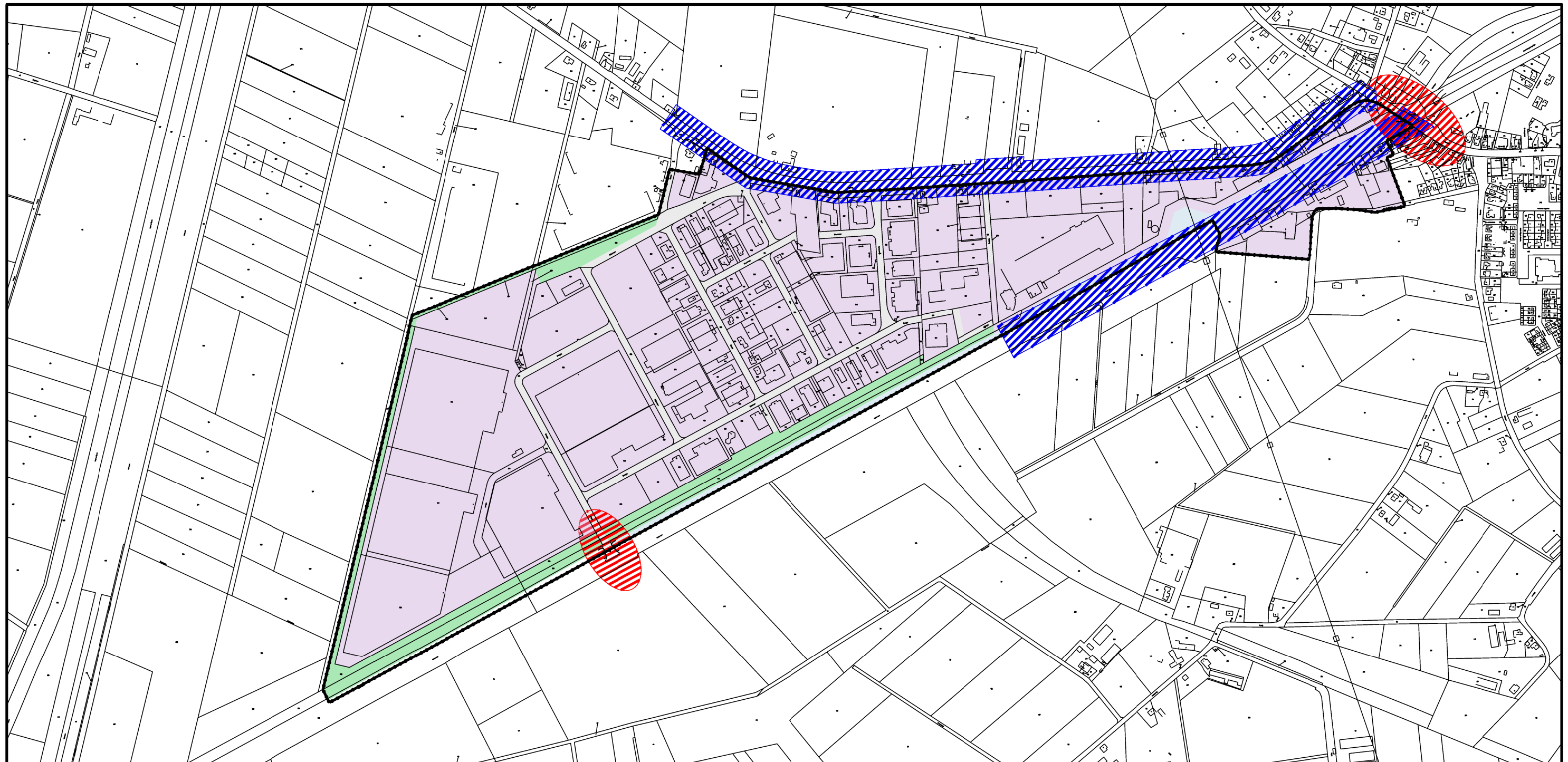


LEGENDA

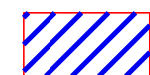


Zichtlocaties

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Meijel



LEGENDA

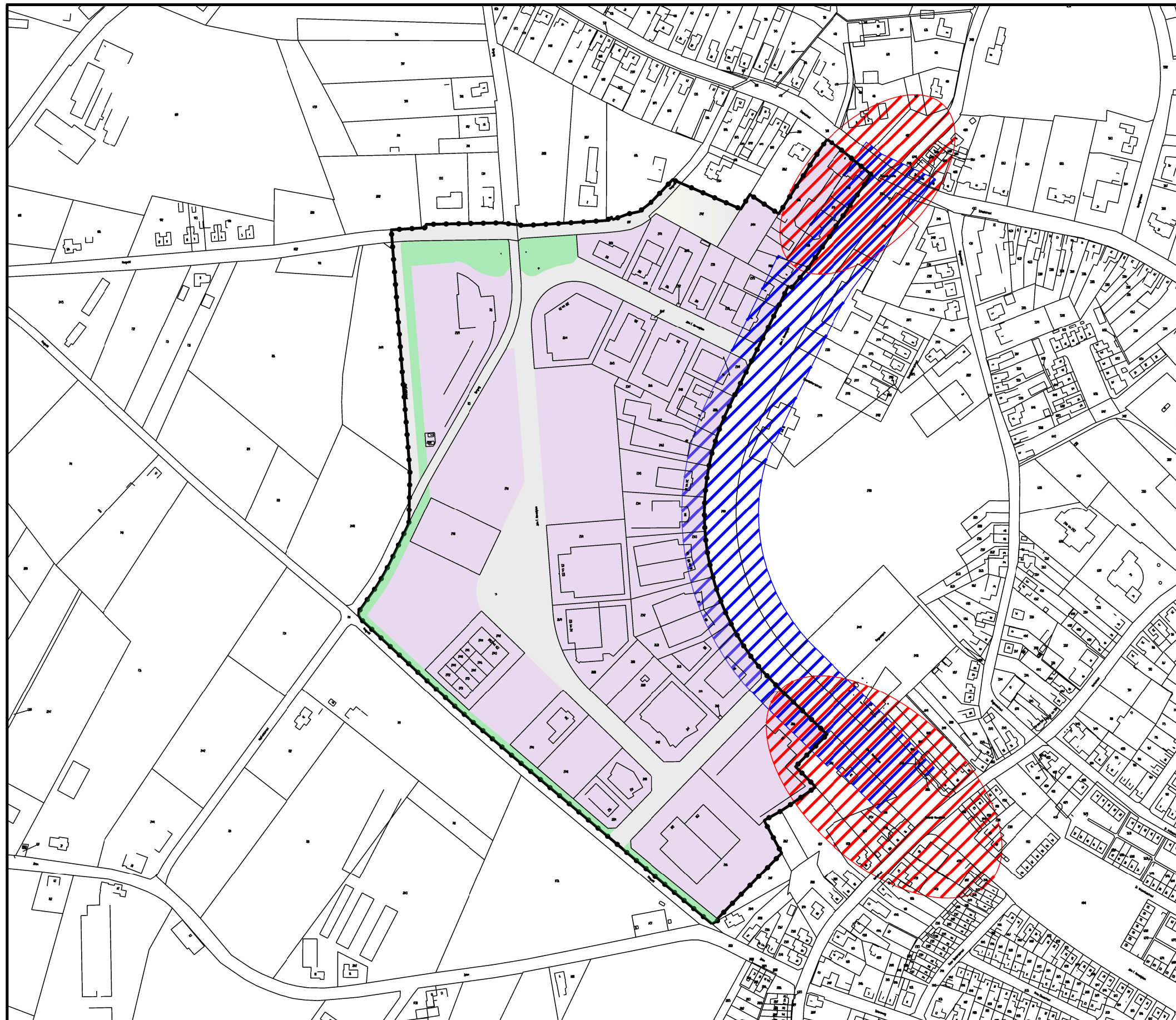


Zichtlocaties

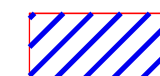


Entreegebied

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Industrieterrein Beringe



LEGENDA

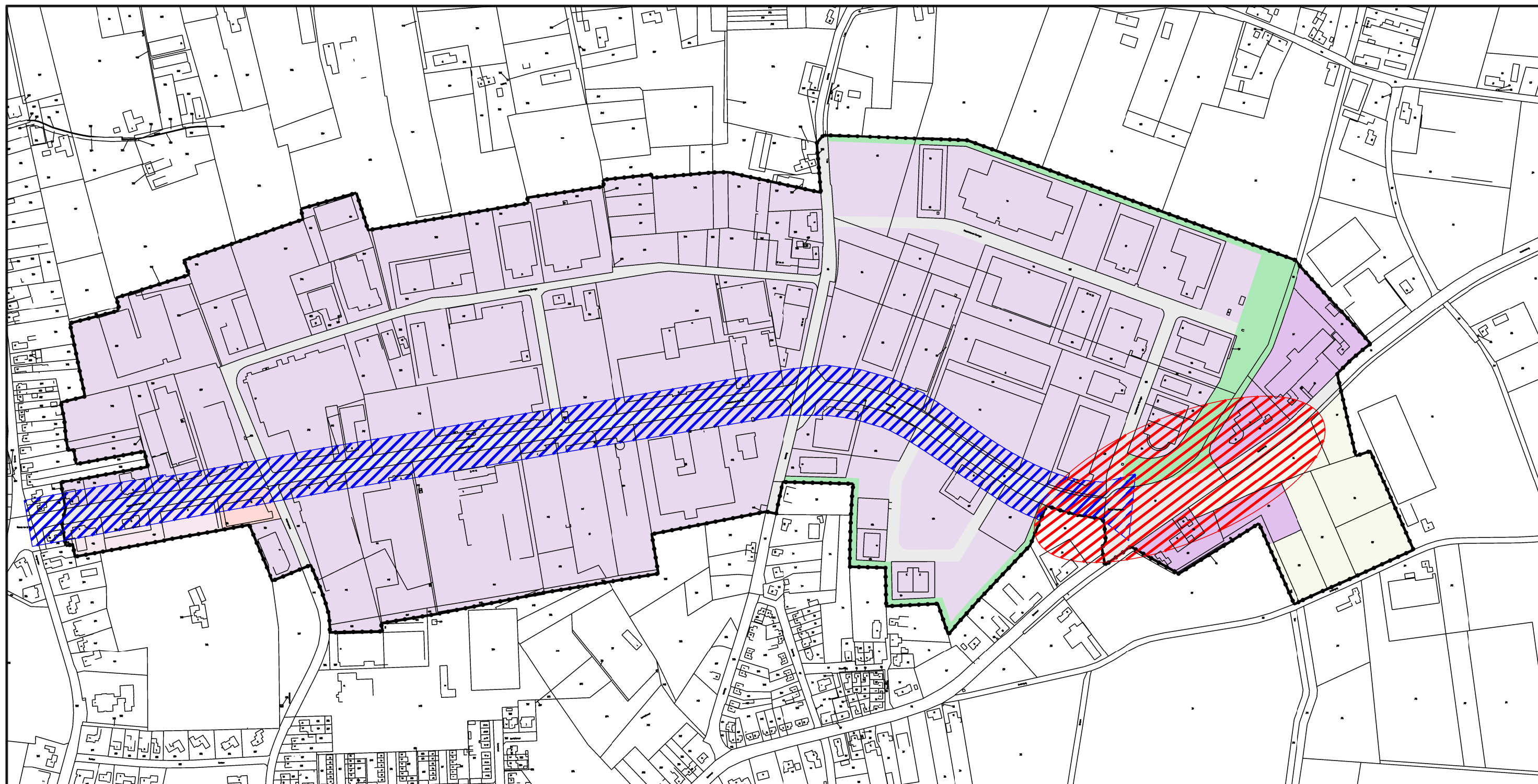


Zichtlocaties

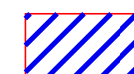


Entreegebied

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein J.F. Kennedylaan



LEGENDA



Zichtlocaties



Entreegebied

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Industrieterrein Panningen