

Windmolenbos bedrijventzone

Nr
22

Kaartblad
2

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven, met verschillende onderdelen: het relatief kleinschalige bedrijventerrein Windmolenbos, de woonstraten Broekweg, Roermondseweg en de grootschalige industriezone Zeven Ellen. Het gebied ligt opgesloten tussen de Oude Maas, het Lateraalkanaal, de spoorlijn en de omleiding Napoleonsweg ten oosten van Haelen. Karakteristiek zijn de grootschalige objecten van de elektriciteitscentrale met hallen, schoorstenen en hoogspanningsleidingen. Vooral de grote bouwmassa's vormen een landmark aan de Maas. Deze vormen een schril contrast met de aanwezige woonbebouwing en de kleinschalige open structuur van het Maasdal. Opvallend zijn de barrières (spoorlijn, omleiding Napoleonsweg, Oude Maas) die het gebied omgeven.

Stedenbouwkundig

Het gebied tussen de Roermondseweg en de Maas bestaat uit zeer grootschalige gebouwen en voorzieningen met afzonderlijke stedenbouwkundige korrel. De infrastructuur en verkaveling vormen een groot contrast met de incidentele woningen aan de Roermondseweg. Het gebied Windmolenbos bestaat uit een blokpatroon met kleinschalige loodsen en open opslagterreinen aan Windmolenven en De Giesen, noordelijk van de P. Schreursweg. Tussen de P. Schreursweg en de Oude Maas ligt een rij woningen aan de Broekweg geïsoleerd in het landschap. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van bedrijfsactiviteiten. Specifieke straatprofielen zijn niet voorhanden.

Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is geen structurele opbouw of zonering van een opslagzone en bebouwing. Het materiaalgebruik is niet specifiek bepaald. De voorkomende woonbebouwing bestaat uit twee lagen met kap en heeft geen relaties met de directe omgeving. De bedrijfsgebouwen van de energiecentrale zijn zo grootschalig dat schaal en vormgeving een op zichzelf staand (landschappelijk georiënteerd) regime hebben.

Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteiten. De energiecentrale is voornamelijk als landmark beeldbepalend. In aanvulling op onderstaande criteria is voor het gedeelte van het bedrijventerrein 'Uitbreiding Windmolenbos' een aanvullend beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Naast de algemene criteria en welstandscriteria, moeten bouwplannen in het gebied van de 'uitbreiding Windmolenbos' ook worden voldaan aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan 'uitbreiding bedrijventerrein Windmolenbos'.

Welstandsvisie

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.





Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

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
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekt kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

Beleidsaspecten

Belvédère gebied, "ruimte voor rivier", reclamebeleid.

Bouwplannen in het gebied van de 'uitbreiding Windmolenbos' moeten, naast bovenstaande criteria en de algemene criteria ook voldoen aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan 'uitbreiding bedrijventerrein Windmolenbos'.

