

Gewijzigde onderdelen Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen

5.10 Bedrijventerreinen

Uitgangspunt van gemeente Heerlen is om zo veel mogelijk bedrijventerreinen welstandsvrij te maken. Dit vermindert de regeldruk voor bedrijven. Zowel voor zittende ondernemers die willen uitbreiden, als bij acquisitie van nieuwe ondernemingen willen we geen onnodige drempels opwerpen. Dit is niet alleen in het belang van de betreffende ondernemers, maar ook goed voor het economisch vestigingsklimaat.

Bij aanpassing van het welstandsbeleid dient echter naast de functie, en de daarbij behorende uitstraling van het desbetreffende bedrijventerrein, ook de ruimtelijke context in de stad in acht genomen te worden. Zo is op zichtlocaties langs belangrijke wegen, als ook aan de rand van woonbuurten en hoogwaardige groen/natuurgebieden een zekere mate van welstand gewenst. Het beeld en imago van de stad wordt namelijk sterk bepaald in deze zones, ook voor het economisch vestigingsklimaat.

Bovenstaande in acht nemende geldt het volgende:

1. De aan elkaar grenzende Woonboulevard, "Terhoevenderweg en Trompenburgstraat" (Autoboulevard), Ten Esschen en In de Cramer zijn welstandsplichtig.
2. Voor alle overige bedrijventerreinen geldt dat deze welstandsvrij zijn, met uitzondering van bebouwing die gelegen is aan zogenoemde zichtlocaties: de bebouwing aan de randen van een bedrijventerrein die zodanig aan de openbare weg grenzen in het zicht van invalswegen, tegenover de bebouwing van woonwijken en/of tegenover buitengebieden c.q. natuurgebieden.

Voor het bedrijventerrein "Terhoevenderweg en Trompenburgstraat (Autoboulevard)" gelden aanvullende welstandscriteria. Deze criteria zijn opgenomen in *paragraaf 9.6* van deze nota.

5.10.1 Gebiedsbeschrijving

Bedrijventerreinen zijn er in veel vormen en maten. Op de bedrijventerreinen is sprake van een mengeling van kleine en middelgrote bedrijfskavels met (zorgvuldig ontworpen) bedrijfsgebouwen. Sinds het vervoer over de weg een belangrijke plek ingenomen heeft, is de afhankelijk van vervoer over de waterwegen en het spoor minder geworden. Meer bedrijven vestigden zich hierdoor langs wegen. Tegenwoordig is de situering van een bedrijf op een goed bereikbare en vooral door veel mensen zichtbare locatie belangrijk geworden. Langs autowegen ontstaan hierdoor zogenaamde 'zichtlocaties'. Naast deze grotere locaties zijn er kleinere bedrijvenlocaties nabij de kleinere kernen aanwezig. Hier zijn overwegend locale bedrijven gevestigd. De bebouwing op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor en kantinegedeelte. De bebouwing van de logistieke transportcentra wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote opslagloodsen met rijen 'loadingdocs'.

De verschijningsvorm van industrieterreinen wordt voornamelijk bepaald door de gehuisveste typen van industrie en de bijbehorende productieprocessen. Omdat industriële functies vanwege milieuhinder (geluid, geur en gevaar) op afstand van de woongebieden zijn gesitueerd, ontstaat vaak een scherp contrast tussen het industrieterrein

en het omliggende landschap. De percelen zijn veelal met transparante hekwerken afgescheiden.



De verschijningsvorm wordt op voornamelijk functionele en bedrijfseconomische gronden bepaald. De bebouwing op de terreinen kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van schoorstenen, opslagtanks, opslagloodsen en installaties. De daken zijn overwegend plat of licht hellend. Om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten worden aan de rand van bedrijventerreinen vaak beplantingsstroken aangebracht.

Aan de rand van grotere kernen worden vaak gebieden aangetroffen waar grootschalige detailhandel is gevestigd. De grotere doe-het-zelfwinkels, woonwarenhuizen, alsook diverse groothandels zijn hier gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn grootschalige en volumineuze detailhandel bedrijven, auto-, woon- en meubelboulevards. Op de terreinen zijn grote parkeerterreinen aanwezig om te voorzien in de grote toestroom van winkelend publiek. De terreinen zijn grootschalig en vertonen veelal weinig relatie met de omgeving.

5.10.2 Dynamiek, beleid en waardering

Dynamiek is het kenmerkende aspect van bedrijventerreinen. Veranderingen in technologie, productieprocessen of logistiek leiden doorgaans tot aanpassingen aan de layout en de bouwwerken. Ook de wisseling van bedrijven heeft vaak invloed op het uiterlijk van het bedrijfsperceel.

Het architectonisch beleid is er vooral op gericht stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van de bedrijventerreinen. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individu-

ele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Oudere bedrijfsbebouwing van een goede architectonische kwaliteit kan een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van bestaande bedrijventerreinen. Om die reden wordt gestreefd naar hun behoud.

5.10.3 Beoordelingscriteria

Algemeen

- Bebouwing vormt in uitstraling een ensemble met de bestaande bebouwing op het perceel als de functie dit toelaat.

Situering

- Stem de indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand af op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke).
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Houd rekening met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- Oriënteer publieke en representatieve functies naar de openbare weg. Bij een hoeksituatie is de oriëntatie naar twee zijden.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.
- Het kantoor van een bedrijf vormt een bijzonder accent van het bedrijfsgebouw.
- Indien sprake is van afzonderlijke bouwmassa 's blijft de bebouwing per bedrijf een herkenbare eenheid.

Gevels

- De architectuur van de bebouwingsmassa houdt rekening met de situering van het gebouw ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur.
- Geef de hoofdentree duidelijk vorm en zorg dat deze naar de straat is gekeerd.
- Onderscheid de verschillende hoofdfuncties door architectonische accenten en geleidingen.
- Geen blinde gevels naar de straatzijde.
- Wijzigingen aan een gebouw sluiten qua architectuur aan op de bestaande bouwmassa.
- Er is samenhang in architectuur tussen de eventuele bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing.

Materiaal, kleur en detaillering

- Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de industriële karakteristiek van de omgeving.

5.15 Welstandsvrije gebieden aanwijzen

Bedrijventerreinen

Uitgangspunt van gemeente Heerlen is om zo veel mogelijk bedrijventerreinen welstandsvrij te maken. Dit vermindert de regeldruk voor bedrijven. Zowel voor zittende ondernemers die willen uitbreiden, als bij acquisitie van nieuwe ondernemingen willen we geen onnodige drempels opwerpen. Dit is niet alleen in het belang van de betreffende ondernemers, maar ook goed voor het economisch vestigingsklimaat.

Bij aanpassing van het welstandsbeleid dient echter naast de functie, en de daarbij behorende uitstraling van het desbetreffende bedrijventerrein, ook de ruimtelijke context in de stad in acht genomen te worden. Zo is op zichtlocaties langs belangrijke wegen, als ook aan de rand van woonbuurten en hoogwaardige groen/natuurgebieden een zekere mate van welstand gewenst. Het beeld en imago van de stad wordt namelijk sterk bepaald in deze zones, ook voor het economisch vestigingsklimaat.

Bovenstaande in acht nemende geldt het volgende:

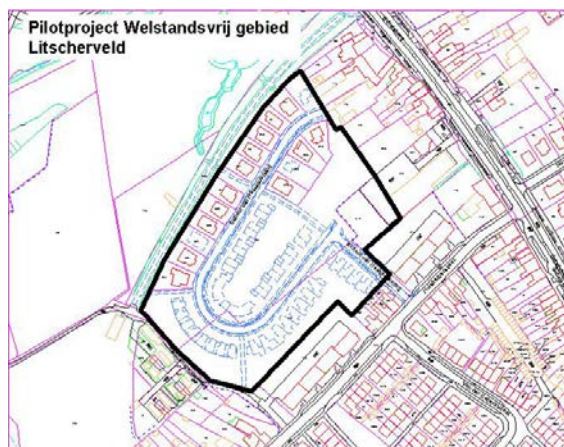
1. De aan elkaar grenzende Woonboulevard, Terhoevenderweg en Trompenburgstraat (autoboulevard), Ten Esschen en In de Cramer zijn welstandsplichtig.
2. Voor alle overige bedrijventerreinen geldt dat deze welstandsvrij zijn, met uitzondering van bebouwing die gelegen is aan zogenoemde zichtlocaties: de bebouwing aan de randen van een bedrijventerrein die zodanig aan de openbare weg grenzen in het zicht van invalswegen, tegenover de bebouwing van woonwijken en/of tegenover buitengebieden c.q. natuurgebieden.

Voor het bedrijventerrein “Terhoevenderweg en Trompenburgstraat (Autoboulevard)” gelden aanvullende welstandscriteria. Deze zijn op 29-10-2014 door de raad vastgesteld en betreffen de actualisatie van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, paragraaf 9.6.

Woongebied Litscherveld

Gezien de kritische houding van ondernemers, architecten en burgers tegenover welstandsbeleid heeft het bestuur van de gemeente Heerlen ervoor gekozen een experiment te wagen met betrekking tot het welstandsvrij mogen bouwen. Daartoe heeft de gemeente het woongebied “Litscherveld” aangewezen, waar nog een aantal percelen niet bebouwd is. Het gebied kent een eenduidige stedenbouwkundige structuur, zodat hier sprake is van een duidelijke ruimtelijke kader waarbinnen een ontwerp gemaakt kan worden voor een woning.

Momenteel heeft er nog geen evaluatie plaatsgevonden van de gevolgen van het welstandsvrij verklaren van woongebied Litscherveld. Het experiment zal voor onbepaalde tijd worden gecontinueerd.



8 Bijzonder gebied Park Hoogveld

Een bouwplan dient te allen tijde rekening te houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden welke in het beeldkwaliteitplan en het kavelpaspoort zijn vastgelegd. Hierna volgt voor het gebied Park Hoogveld een beschrijving van de relevante criteria.

8.1 Inleiding

Op de grens van de stad en het landschap wordt de wijk Park Hoogveld met circa 450 woningen ontwikkeld. Het gebied grenst aan de Heerlerbaan, Imstenraderweg en de N281. De unieke landschappelijke kenmerken van het gebied met typerend Limburgs reliëf, bosranden en het monumentale gebouw van de voormalige Vrouwenvroedschool zijn daarbij behouden gebleven en tevens benut. Uitgangspunt voor de wijk Park Hoogveld is dat deze in alle opzichten een royale uitstraling krijgt. Dit wordt bereikt door grote gebaren te maken, door het landschap maximaal te benutten en door het op een uitgekende manier en op de juiste plek inzetten van verschillende woningtypes. In een beeldkwaliteitplan en in zogenaamde kavelpaspoorten zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden, onder andere voor het ontwerpen van gebouwen, vastgelegd.



8.2 Beoordelingscriteria

Situering

- Plaatsgebonden gegevens zijn richtinggevend in het woning- en terreinontwerp en zijn vastgelegd in zogenaamde kavelpaspoorten.
- De woningen aan de parkrand staan op 5 m uit de voorkant van de kavel.
- De ligging van vrijstaande woningen is excentrisch op de kavel.

Massa en vorm

- Eenvoud en eenvormigheid zijn uitgangspunt voor het volume van de woningen.
- In de kavelpaspoorten zijn de hoogtes aangegeven die maatgevend zijn.
- De woningen zijn smal en diep.
- Iedere vrijstaande woning heeft een royale entree en tenminste één buitenruimte die vanaf de straat zichtbaar is. Deze buitenruimtes kunnen worden uitgewerkt als loggia's, balkons, dakterrassen, erkers, serres of veranda's.
- Daken van woningen hebben een enkelvoudige of tweevoudige opzet.
- Daken hebben een duidelijke rand in de vorm van een overstek of daklijst.
- De maximale dakhelling bedraagt 45 graden.
- In het geval van een kap is de nokrichting van de hoofdmassa evenwijdig danwel loodrecht op de straat gesitueerd.
- Het bouwvolume van woningen is nadrukkelijk verticaal of horizontaal geleed.
- Meerdere, geschakelde, woningen vormen samen één gebouw. Geschakelde woningen worden zo ontworpen dat een nieuw gebouw ontstaat met duidelijke beëindigingen. Eenvoudige repetitie van dezelfde woning is niet toegestaan.
- De geschakelde woningen langs de Cascadeweg (rode draad in het plan) hebben een gelede opbouw met een statig, verticaal geprononceerd hoofdvolume.
- Bij bijzondere woningen is een uitgesproken en herkenbare vormgeving essentieel.
- De appartementengebouwen dienen een overtuigende oriëntatie te hebben die samenhangt met de plek.

Gevels

- De entree van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen is, behalve bij geschakelde woningen, ruim en expressief ontworpen met toevoeging van veel glas, natuursteen of architectonische ornamentering.
- Patiowoningen hebben vanaf de straat gezien een besloten karakter. De garage-deuren zijn in de gevel dominant en dienen daarom met hoogwaardige materialen uitgevoerd te worden (bij voorkeur in hout). De daklijst is in de compositie het middel om de woningen samen te voegen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Gevelmaterialen zijn duurzaam en hoogwaardig.
- Het hoofdvolume van de woning wordt uitgevoerd in natuurlijke kleuren in gebakken steen danwel stucwerk.
- Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen en hout aangemoedigd.
- Kleuruitgangspunt voor vrijstaande woningen is natuurlijke kleuren.
- Kleuruitgangspunt voor geschakelde woningen is natuurlijke kleuren.
- Dakpannen zijn keramisch of van gelijkwaardig materiaal in zwart, antraciet of natuurlijke kleuren.
- Kozijnen hebben als uitgangspunt de naturelkleur van hout of zijn gelakt in een neutrale kleur: wit, gebroken wit, lichtgrijs, antraciet, donkerbruin, zwart. Hetzelfde geldt voor dakoverstekken, balkonhekjes, (garage)deuren, etc. Alle afwijkingen op de kleuruitgangspunten dienen vanuit de architectuur en de detaillering van de woning toegelicht te worden.

Afwerking erven

- Erfafscheidingen met hagen verdienen de voorkeur, eventueel in combinatie met een metalen hekwerk ter ondersteuning van de beplanting.
- Een gedeeltelijke afscheiding met muurtjes is mogelijk.
- Incidenteel zijn gevelschilderingen voor reclamedoelinden toegestaan.
- Vlaggen voor reclamedoelinden zijn niet toegestaan; banieren mogen worden toegepast evenwijdig aan het gevelvlak; de hoogte van banieren is tenminste 4x de breedte, met een maximaal oppervlak van 2 m².
- Uithangborden zijn toegestaan mits niet verder reikend dan tot 0,8 m uit de gevel en niet groter dan 1 m².
- Reclame-uitingen mogen geen belemmering vormen voor winkelend publiek, voertuigen van hulpdiensten en relevante zichtlijnen in de routing door het Maankwartier.
- Reclame op de stedelijke wanden is niet toegestaan, wel op luifels, zonweringen of op het glas in de pui.