







1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Beeldkwaliteit	2
1.3. Betekenis/status	3
1.4. Het plan in zijn omgeving	3
1.5. Inhoud	3
2. Planopzet Messchenveld I, uitwerking 1^e fase	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Bebouwing	5
2.3. Groen/Water	5
2.4. Verkeer	6
2.5. Verkavelingsprincipe	6
2.6. Inrichtingsplan	7
3. Beschrijving deelgebieden	8
A. Hoogwaardig bedrijventerrein	8
B. Gemengd bedrijventerrein	9
C. Kleinschalig werken	10
D. Kleinschalig wonen/werken	11

Bijlagen

1. Dwarsprofielen
2. Uitgangspunten bestemmingsplan Messchenveld I

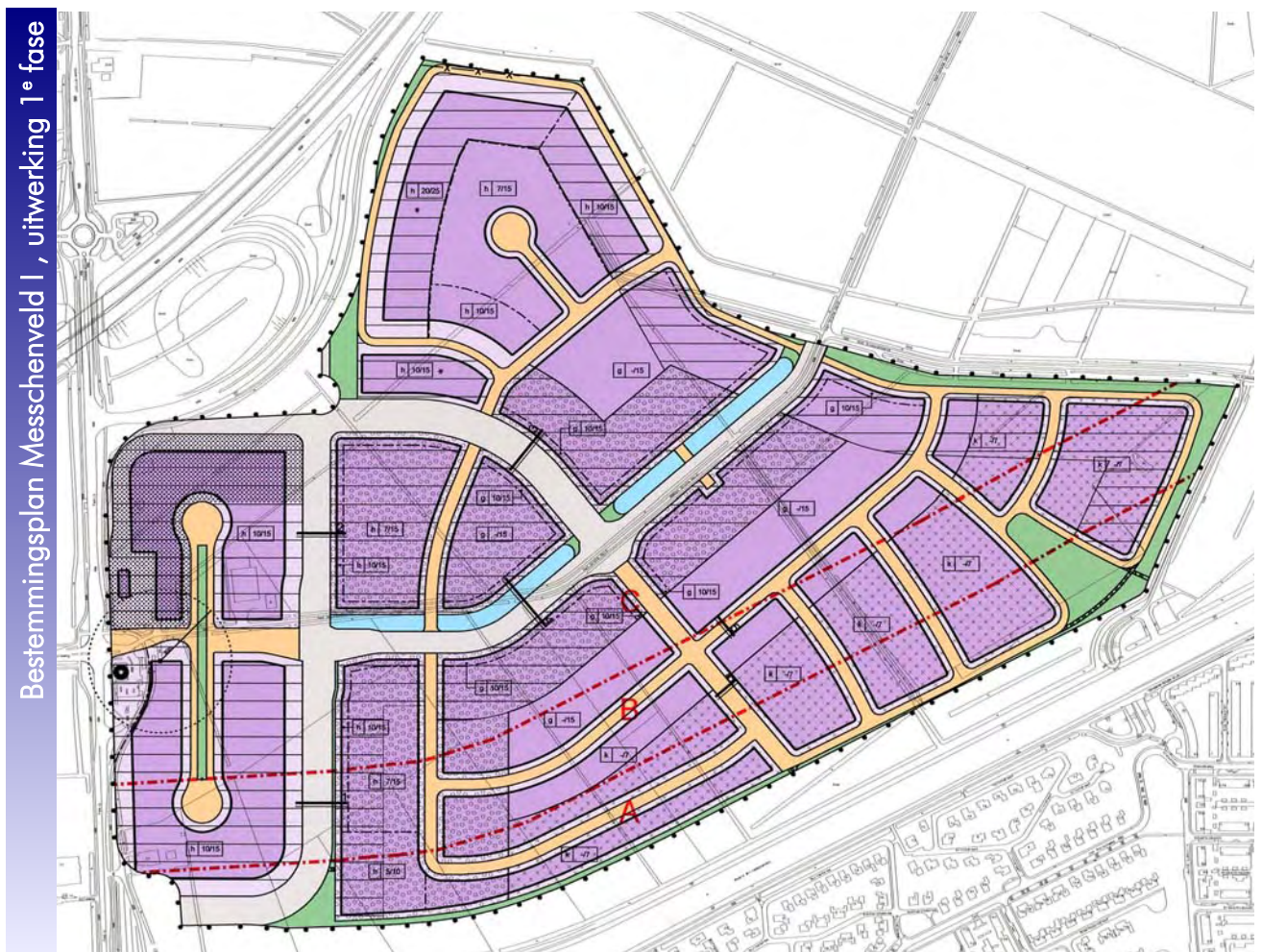


1.1. Algemeen

De gemeente Assen is van plan om aan de noordzijde van het stedelijk gebied een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, in aansluiting op het Peelerpark. Het nieuwe bedrijventerrein is al in het goedgekeurde bestemmingsplan Messchenveld I opgenomen. Dit plan bevat circa 160 hectare netto bedrijfsterrein. Het bestemmingsplan Messchenveld is een (grotendeels) globaal bestemmingsplan, nader uit te werken. De eerste uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden door middel van het bestemmingsplan bedrijventerrein Messchenveld I uitwerking 1e fase, waarin circa 50 hectare netto bedrijfsterrein is opgenomen.

De gemeente Assen hecht grote waarde aan de realisering van een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit moet bepalend zijn voor zowel het werk- als het verblijfsklimaat als voor de herkenbaarheid van het bedrijventerrein. Een beeldkwaliteitsplan is het instrument om de gewenste ruimtelijke kwaliteit vorm te geven.

Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan hoort bij het hiervoor genoemde bestemmingsplan Messchenveld I, uitwerking 1^e fase.





1.2. Beeldkwaliteit

In de toelichting van het globale bestemmingsplan "bedrijventerrein Messchenveld I" zijn al uitspraken zijn gedaan met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit. Deze uitspraken over de beeldkwaliteit zijn (noodgedwongen) algemener dan de uitspraken in dit beeldkwaliteitsplan zelf gedaan worden.

In het bestemmingsplan is gekozen voor de opname van een Beschrijving in Hoofdlijnen in de voorschriften, waarin op het niveau van het globale bestemmingsplan een aantal eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing en aan de inrichting van de onbebouwde ruimte in de representatieve zones zoals die in het plangebied aangegeven zijn.

In de toelichting op het bestemmingsplan Messchenveld I (bladzijde 39 tot en met 41) is ook ingegaan op de extra eisen die aan de verschijningsvorm van de bebouwing in de representatieve zone gesteld worden. De betreffende passages in het bestemmingsplan zijn als bijlage aan dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

Het aldaar beschreven ruimtelijk beeld moet (vanzelfsprekend) nader worden gedetailleerd en uitgewerkt. Verdere verfijning vindt ondermeer plaats in een beeldkwaliteitsplan, toegesneden op het in de inleiding genoemde matenplan. Het voorliggende plan betreft het bedoelde beeldkwaliteitsplan.

In het matenplan, is een groot aantal ruimtelijk relevante

elementen vastgelegd. Het matenplan geeft uiteraard geen concrete richtlijnen voor de uitvoering van de bouwwerken en de inrichting van de bijbehorende terreinen.

Door de opstelling van het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt dit tekort opgeheven. Het matenplan vormt de ruimtelijke drager voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.



1.3. Betekenis/status

In hoofdstuk 1. paragraaf 1 is al aangegeven dat de gemeente Assen bijzonder hecht aan een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

De Welstandstoets zal plaatsvinden op basis van het Beeldkwaliteitsplan. Het college van burgemeester en wethouders stelt het voorliggende beeldkwaliteitsplan vast. Daarmee zijn het beleidsregels in de zin van de A. W.B.

Daarom zal het Beeldkwaliteitsplan voldoende afgewogen criteria moeten bevatten om de welstandstoets uit te voeren. Daarbij blijven vanzelfsprekend ook de voorschriften van het bestemmingsplan van kracht. Een en ander laat onverlet dat het Welstandsadvies formeel gezien als een zelfstandig onafhankelijk advies, op basis van eigen criteria in het kader van de bouwplanbeoordeling aan het College van burgemeester en wethouders zal worden uitgebracht.

Naast de toets ten aanzien van de bebouwing (architectonisch en ruimtelijk visueel) zal ook de inrichting van de bedrijfskavel zelf en de samenhang met de openbare ruimte meegewogen moeten worden.

Daarbij is het van belang dat ook de inrichting van de kavel (hoe om te gaan met, de inrit, het parkeren, het laden/lossen en dergelijke) in een vroeg stadium, tegelijk met de bouwaanvraag bekend moet zijn. Het Beeldkwaliteitsplan zal hiertoe dan ook de nodige eisen bevatten.

Het Beeldkwaliteitsplan zal dan ook onder meer aan de volgende elementen aandacht schenken:

1. *Inrichting openbare ruimte.*
2. *Maatvoering, situering van de bouwmassa's;*
3. *Materiaalkeuze, kleurstelling;*
4. *Samenhang tussen/afstemming op naastliggende bebouwing;*
5. *Eisen met betrekking tot de inrichting van de bedrijfskavel;*

1.4. Het plan in zijn omgeving

Het plangebied Messchenveld I ligt aan de noordzijde van Assen.

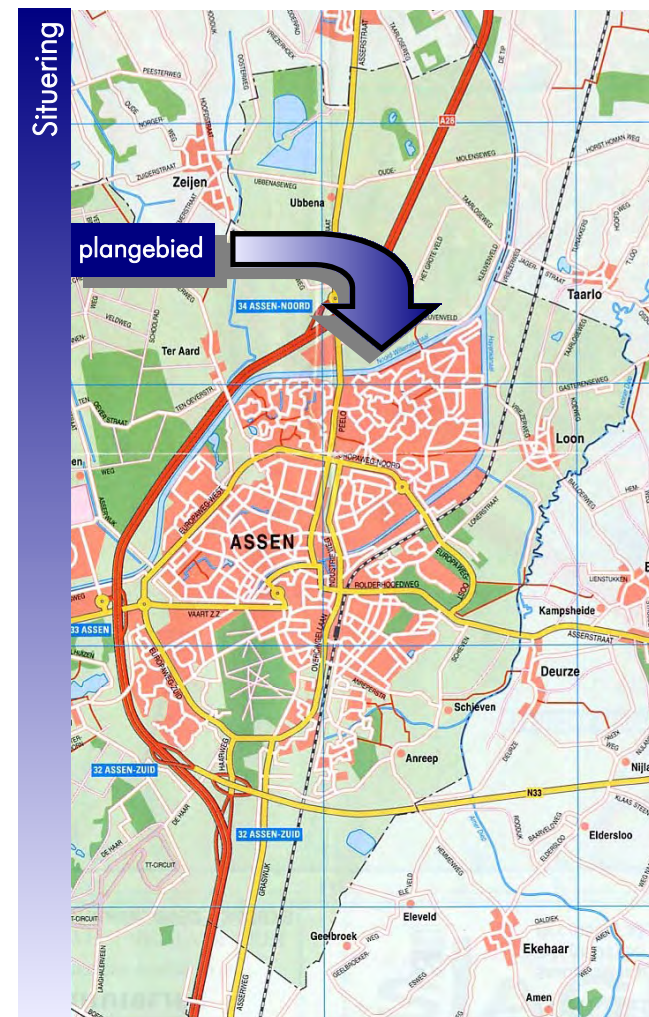
Messchenveld I, 1^e fase is gelegen tussen de weg Peelo, de A 28, het beekdal van de Messchen en het Noord - Willemskanaal.

De hoofdontsluiting zal plaatsvinden vanaf de A 28, afslag Assen - Noord en de weg Peelo

1.5. Inhoud

De *toelichting* is als volgt opgebouwd. Naast deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een korte beschrijving van de planopzet van Messchenveld I waarin ingegaan wordt op de bebouwing, de relevante verkeersontsluitingsaspecten, groen/water en het verkavelingsprincipe (i.c. de inrichting van de openbare ruimte).

In *hoofdstuk 3* wordt gedetailleerd ingegaan op de verschillende deelgebieden en de gedetailleerde beeldkwaliteitseisen.





2.1. Algemeen

Het plangebied is goed bereikbaar via de afslag Assen - Noord vanaf de A 28. Het wegvak Peelo is tussen de oprijt naar de A 28 richting Groningen en het Noord - Willemkanaal zodanig vormgegeven zodat er sprake is van een dubbele ontsluiting, waarbij het doorgaande verkeer deels over het bedrijventerrein geleid wordt in de richting van de rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de A 28 en deels het "oude wegvak Peelo volgt.

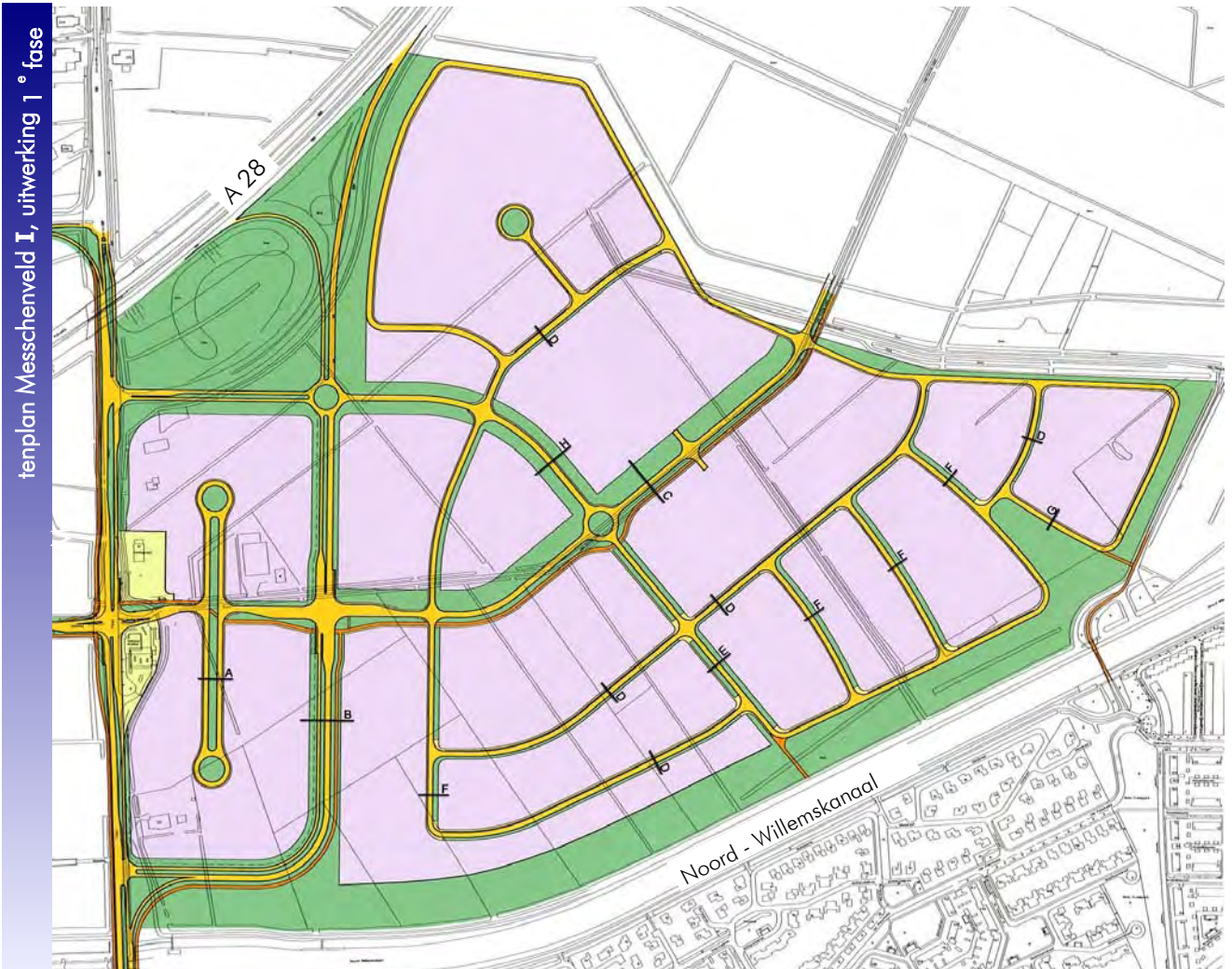
Op het terrein zelf is één centrale hoofdontsluiting geprojecteerd, die in de toekomst doorgetrokken zal worden naar de volgende fase van het bedrijventerrein. Daarnaast is er een noordelijke hoofdontsluiting die in het hart van het plangebied aansluit op de centrale hoofdontsluitingsweg. Verder is een groot aantal nevenontsluitingen geprojecteerd die zorgen voor de bereikbaarheid van de verschillende plandelen. Op en naar het terrein is voorzien in adequate langzaamverkeersverbindingen. Er is een openbaar vervoersverbinding (busverbinding) langs het bedrijventerrein.

Al in een vroeg stadium is een "gezoneerde" opbouw van het bedrijventerrein voor verschillende typen bedrijvigheid als uitgangspunt gehanteerd. Al vroeg is ook aangegeven waar de verschillende typen bedrijvigheid gelokaliseerd worden.

Er is onderscheid gemaakt in drie typen bedrijvigheid:

- Een hoogwaardig bedrijventerrein
- Een gemengd bedrijventerrein
- Een gebied voor kleinschalig wonen en werken in het groen. Hierbij is verdere verfijning aangebracht in het plan waar de bedrijfswoningen verplicht gesteld zijn.

Het beekdal van de Messchen wordt bebouwingsvrij gehouden. Ook aan de zuidrand van het plangebied, langs het Noord-Willemskanaal wordt een minimaal 50 meter brede zone vrij van bebouwing gehouden. Een en ander is in het bestemmingsplan vastgelegd.





2.2. Bebouwing

In het kader van de realisering van de gewenste beeldkwaliteit is het van belang dat, binnen de locaties waar de verschillende typen bedrijvigheid gerealiseerd zullen worden ook een samenhang in de beoordeling van de bouwplannen plaatsvindt. Het doel daarbij is dat er een niet al te grote individualiteit en een niet al te grote differentiatie ontstaat. In het uitgiftebeleid zal ook zoveel mogelijk ingespeeld moeten worden op de aard/uitstraling van (direct) naast elkaar gelegen bouw kavels.

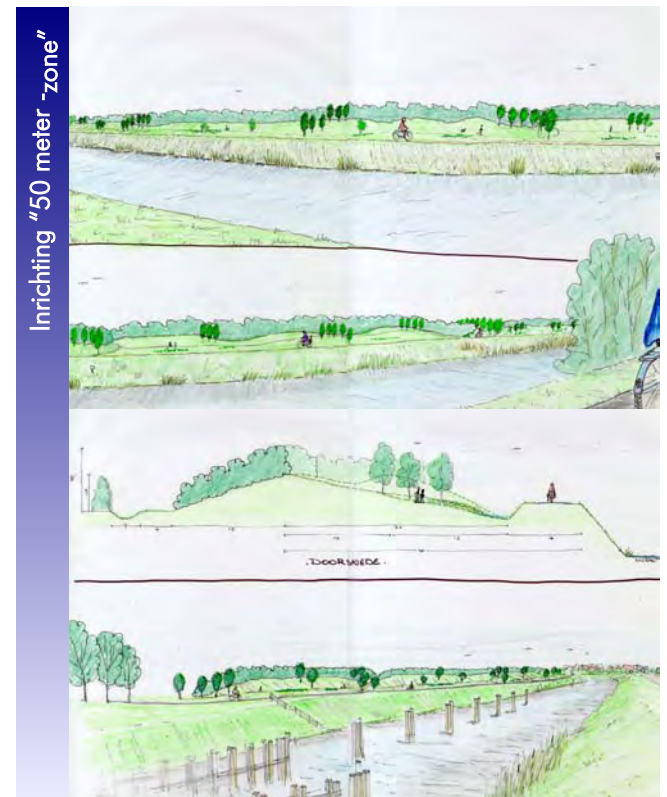
2.3. Groen/Water

Het groen is van groot belang in de inrichting van de openbare ruimten daarmee ook in de beleving van het bedrijventerrein. Het groen is globaal onder te verdelen in twee delen, het groen aan de randen van het plangebied en het groen in de (dwars) profielen.

Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de inrichting van de '50-meter zone' langs het Noord Willemskanaal en het beekdal van de Messchen. Voor de '50-meter zone' is inmiddels een apart 'groen'-ontwerp vervaardigd. Als bijlage is dit ontwerp opgenomen. Langs de hoofdontsluitingswegen zullen laanbomen op regelmatige afstanden geplant worden, ofwel aan één zijde ofwel aan beide zijden van de weg (ook afhankelijk van de noodzakelijke waterberging en de benodigde leidingstrook). De plaats van de bomen, de lichtmasten en de inritten zal op elkaar worden afgestemd. De onderbegroeiing bestaat uit gras(-bermen).

Langs het grote veld door het hart van het plan zal aaneengesloten laanbeplanting (minimaal in één rij) geplant

worden, tussen de weg en het geplande water. Het water zal voorzien worden van grasbermen. Daar waar de kavels grenzen aan openbaar groen zal de scheiding voorzien worden van strak vormgegeven hagen en struiken, met een maximale hoogte van 1,40 meter. Deze hagen zullen op eigen terrein van de gemeente gerealiseerd worden. Gestreefd wordt naar een bepaalde vorm van parkmanagement (door de gemeente of wel via het bedrijfsleven) waarbij onderhoud en aanplant betrokken zijn. De aansluitende beplanting op de kavels zal moeten aansluiten op deze haagbeplanting. Langs de A28 ter hoogte van de zichtlocatie worden enkele boomgroepen geplant met op verschillende plaatsen 'onderbeplanting' c.q. struikbeplanting, waarbij een goed zicht op de bebouwing gegarandeerd moet blijven.



Inrichting "50 meter -zone"



2.4. Verkeer

Het merendeel van de bedrijfskavels wordt direct vanaf de aangrenzende wegen ontsloten.

Vanaf de hoofdstructuur zijn in principe geen inritten toegestaan. De hoofdstructuur bestaat uit de weg Peelo, de noord-zuid lopende hoofdontsluitingsweg evenwijdig aan de weg Peelo en daarop aansluitend twee ontsluitingswegen op het bedrijventerrein.

Gestreefd moet worden naar het combineren van de inritten van twee aangrenzende kavels. Als de bedrijfsvoering dit niet mogelijk maakt dan moet er gestreefd worden naar het regelmatig projecteren dat wil zeggen op regelmatige afstanden van elkaar.

In principe is één in/uitrit toegestaan (maximaal 6 meter breed). Indien de bedrijfssituatie het qua logistiek vereist zijn, bij uitzondering, 2 in/uitritten van maximaal 4 meter breed toegestaan.

De plaats van de inritten wordt afgestemd op de situering van de bomen. Het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein. Dit houdt in dat op de openbare weg geen parkeren zal worden toegestaan. De dwarsprofielen van de wegen moeten voldoen aan de maatvoering zoals in het bestemmingsplan is neergelegd c.q. in het matenplan is uitgewerkt. De profielen zijn als bijlage aan dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

2.5. Verkavelingsprincipe

Teneinde te waarborgen dat de ruimtelijke en beeldkwa-

liteit op een hoog niveau staat, is het van belang een basisprincipe aan te houden voor de als zodanig aangegeven zones. Uitgangspunt daarbij is dat zowel de inrichting van de niet te bebouwen zone tussen de openbare ruimte en de gebouwen hoogwaardig is als dat de architectonische uitstraling van de gebouwen van hoge beeldkwaliteit is.

In de representatieve zone kunnen zowel kantoren die deel uitmaken van het bedrijf als bedrijfshallen worden gebouwd. Bouwen in die zone betekent echter dat hoge eisen zullen worden gesteld aan de architectuur en materialisatie van de gebouwen.

Bij erg "diepe" bouw kavels, waarbij in een vroeg stadium van de planvorming al zichtbaar wordt dat (grote) delen van de te realiseren bebouwing niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is het niet noodzakelijk dat aan die delen dezelfde welstandseisen gesteld worden als aan delen die wel vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

Het parkeren moet zover mogelijk "uit het zicht" plaatsvinden en er moet (afschermende) haag/struikbeplanting op de kavelscheidingen worden aangeplant.

Bij de erfafscheidingen tussen de bedrijfskavels zal een minimaal 1 meter brede haag/struikbeplanting op de scheiding moeten worden gerealiseerd, waarbij aan weerszijden van de kavelscheiding onbebouwd terrein aanwezig moet zijn.

Deze globale beschrijving wordt, voor zover relevant, in

de beschrijving van de deelgebieden vanaf bladzijde 8 verder uitgewerkt.

De foto's welke bij de verschillende typen bedrijven zijn opgenomen moeten als sfeerbeelden beschouwd worden die inzicht geven in de gewenste architectonische uitstraling.



2.6. Inrichtingsplan

Bij de bouwaanvraag is een inrichtingsplan verplicht.
Het inrichtingsplan zal inzicht moeten geven in :

- De plaats van het gebouw op de bedrijfskavel.
- De inritsituatie.
- Situering en aantal parkeerplaatsen.
- Toe te passen bestratingsmateriaal.
- Te plaatsen verlichtingsarmaturen.
- Wijze van afwatering van hemelwater c.q. waterhuishouding.
- De soort beplanting op de erfafscheiding.
- Materiaalkeuze van de erfafscheidingen.
- De toe te passen fietsenstalling(en).
- De plaats van de vuilcontainers.

Bij de bouw van fietsenstallingen en de situering van de vuilcontainers zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar een combinatie met het gebouw.





A. Hoogwaardig bedrijventerrein

Algemene indruk

Het betreft een hoogwaardig bedrijventerrein, waar kantoren en andere hoogwaardige bedrijven gesitueerd kunnen worden.

kanten zichtbaar is. Als geheel moeten de bedrijfspanden dan ook een hoge architectonische kwaliteit te zien geven.

Omdat het hier gaat om een deel van het bedrijventerrein dat vanaf vele kanten zichtbaar is en ook in hoge mate de entree van het bedrijventerrein bepaalt is een hoge architectonische kwaliteit vereist

De verkaveling van dit deel zal zodanig zijn dat ook de bebouwing op de kavel op de meeste plaatsen van alle

Specifieke voorwaarden

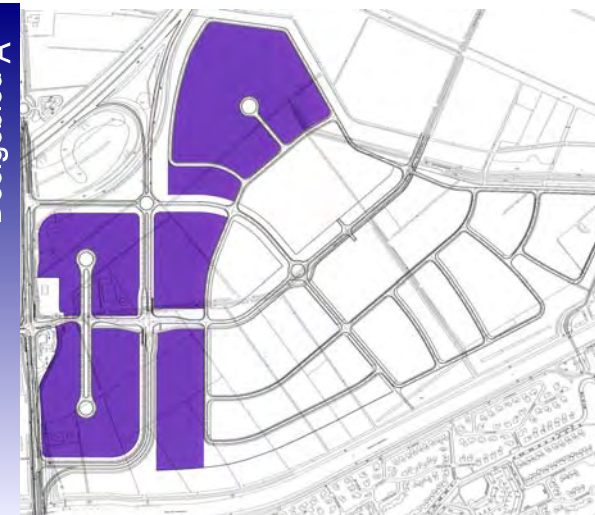
Architectuur

- De representatieve gevels dienen herkenbaar in baksteen uitgevoerd te worden. Ook het toepassen van keramische gevelmaterialen is mogelijk.
- "Hightech"-architectuur of een kantoorachtige uitstraling.
- Transparante gevels, staal/aluminium/glas komen veelvuldig voor. (Geen damwandprofielen).
- "Moderne" bebouwing.
- Gedekte kleuren (geen wit en lichtgeel). Er dienen aarde- of terracottakleuren toegepast te worden.
- Kleuraccenten toegespitst op, respectievelijk in samenhang met, zogenaamde "bedrijfskleuren" zijn toegestaan.

Inrichting

- Het voorerf mag voor maximaal 50% verhard worden.
- Het parkeren moet zoveel mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare weg gesitueerd worden, dus grotendeels achter of naast de bedrijfsbebouwing dan wel afgeschermd door groen of een groene wal.
- Opslag in de open lucht voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan. Achter de bedrijfsgebouwen is opslag wel mogelijk.
- Tussen de bedrijfsgebouwen groene beplantingselementen. Afrasteringen en hekwerken mogen niet of nauwelijks zichtbaar zijn; in groenbeplanting op te nemen.
- Lichtreclames zijn alleen toegestaan tegen de gevels van de bedrijfspanden (zeker niet erboven). Maximaal 1% van het geveloppervlak.
- Bij de bouwaanvraag is een inrichtingsplan verplicht.

Deelgebied A





B. Gemengd bedrijventerrein

Algemene indruk

Het betreft deels een traditioneel bedrijventerrein. In het algemeen zal de bebouwing alleen bestaan uit groot-schalige gebouwen (bedrijfshallen). In het kader van het beeldkwaliteitsplan zijn specifieke eisen verplicht waar de bedrijfskavels aan de openbare ruimte (wegen, water, groen) grenzen.

Specifieke voorwaarden

Architectuur

- Om te voorkomen dat alleen maar "platte dozen" gebouwd worden is een afwisseling in hoogten vereist. Dit kan bewerkstelligd worden door de naar de straat gerichte gevels - waar kantoor, entree en dergelijke een plaats krijgen, zowel in hoogte als in architectuur te laten afwijken van de hoofdbouw-massa (de bedrijfshal). Dit komt ook tot uiting in de toepassing van "baksteenarchitectuur".
- In kleur is een duidelijk verschil tussen representatieve delen en de bedrijfshal vereist.
- Het 'horizontale' karakter van de bedrijfsbebouwing dient te worden vermeden.
- Het aantal bouwlagen hoeft niet noodzakelijkerwijs altijd in de architectuur tot uiting te komen.
- Hoogteverschillen dienen minimaal 3 meter te bedragen. De hoogteverschillen moeten over een significante oppervlakte van het bedrijfspand zichtbaar zijn.
- Op verschillende punten zijn accenten in hoogte/kleur/materiaal/functie noodzakelijk.

Inrichting

- Het voorerf mag voor maximaal 50% verhard worden.
- Het parkeren moet zoveel mogelijk niet zichtbaar vanaf de openbare weg gesitueerd worden, dus grotendeels achter of naast de bedrijfsbebouwing dan wel afgeschermd door groen of een groene wal.
- Opslag in de open lucht voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan. Achter de bedrijfsgebouwen is opslag wel mogelijk.
- Tussen de bedrijfsgebouwen groene beplantingselementen. Afschermingen en hekwerken mogen niet of nauwelijks zichtbaar zijn; in groenbeplanting op te nemen.
- Lichtreclames zijn alleen toegestaan tegen de gevels van de bedrijfspanden (zeker niet erboven). Maximaal 1% van het geveloppervlak.
- Bij de bouw aanvraag is een inrichtingsplan verplicht.

Deelgebied B





C. Kleinschalig werken

Algemene indruk

Relatief kleine bedrijfskavels voor kleine bedrijven, waarbij rond de bedrijfsgebouwen een zekere zakelijke inrichting zichtbaar is. De voorzijde van de gebouwen moet naar de weg georiënteerd zijn.

Specifieke voorwaarden

Architectuur

- Voorgevels en zichtbare delen van de zijgevels mogen niet uitgevoerd worden in damwandprofielen of ander materialen met een sterk industriële uitstraling.
- Gedekte kleuren zijn vereist. Aardkleuren of terracotta, geen witte en gele kleuren (baksteen) toepassen.
- Gevels uit te voeren in baksteen.

Inrichting

- Het voorerf mag voor 50% verhard worden.
- Er dient een afscheiding tussen openbare ruimte en de kavel (muurtjes/hagen/walletjes) gerealiseerd te worden.
- Opslag in de openlucht alleen aan de achterzijde van de bebouwing.
- Een inrichtingsplan bij de bouw aanvraag is verplicht.

Deelgebied C





D. Kleinschalig wonen/werken

Algemene indruk

Relatief kleine bouwkavels, voor kleine bedrijven waarbij bedrijfswoningen verplicht zijn. De woningen moeten deel uitmaken van de bedrijfsbebouwing; de woning moet aan-, op-, of ingebouwd zijn. Het onderscheid tussen woning en bedrijfsbebouwing moet wel zichtbaar gemaakt worden.

Het "groene karakter" moet ook voor en tussen de bebouwing tot uiting komen. Dit moet inzichtelijk gemaakt worden door middel van een inrichtingsplan.



Specifieke voorwaarden

Architectuur

- Het "woongedeelte" moet hoofdzakelijk in baksteen uitgevoerd worden (asser baksteen architectuur).
- De hoofdopzet van de bebouwing moet eenvoudig, helder en rustig zijn.
- De bedrijfswoning moet zichtbaar afwijken van de bedrijfsbebouwing, bijvoorbeeld door een hoogte verschil.
- De dakhelling van woongedeelte en bedrijfs gedeelte moet met elkaar in harmonie zijn.
- Gedekte kleuren zijn vereist. Aard- of terracotta kleuren zijn hier passend. Geen witte of gele baksteen.

Situering

- De bedrijfswoningen moeten aan de straatzijde, voor of naast de bedrijfsbebouwing gesitueerd worden.
- Vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet toegestaan..
- De bebouwing moet voor minimaal 50% van de benodigde voorgevelbreedte in de aangegeven voorgevelbouw grens gerealiseerd worden om rust en eenheid te creëren. Dit geldt als geheel voor de woningen, kantoren en de bedrijfsbebouwing als geheel.

Inrichting

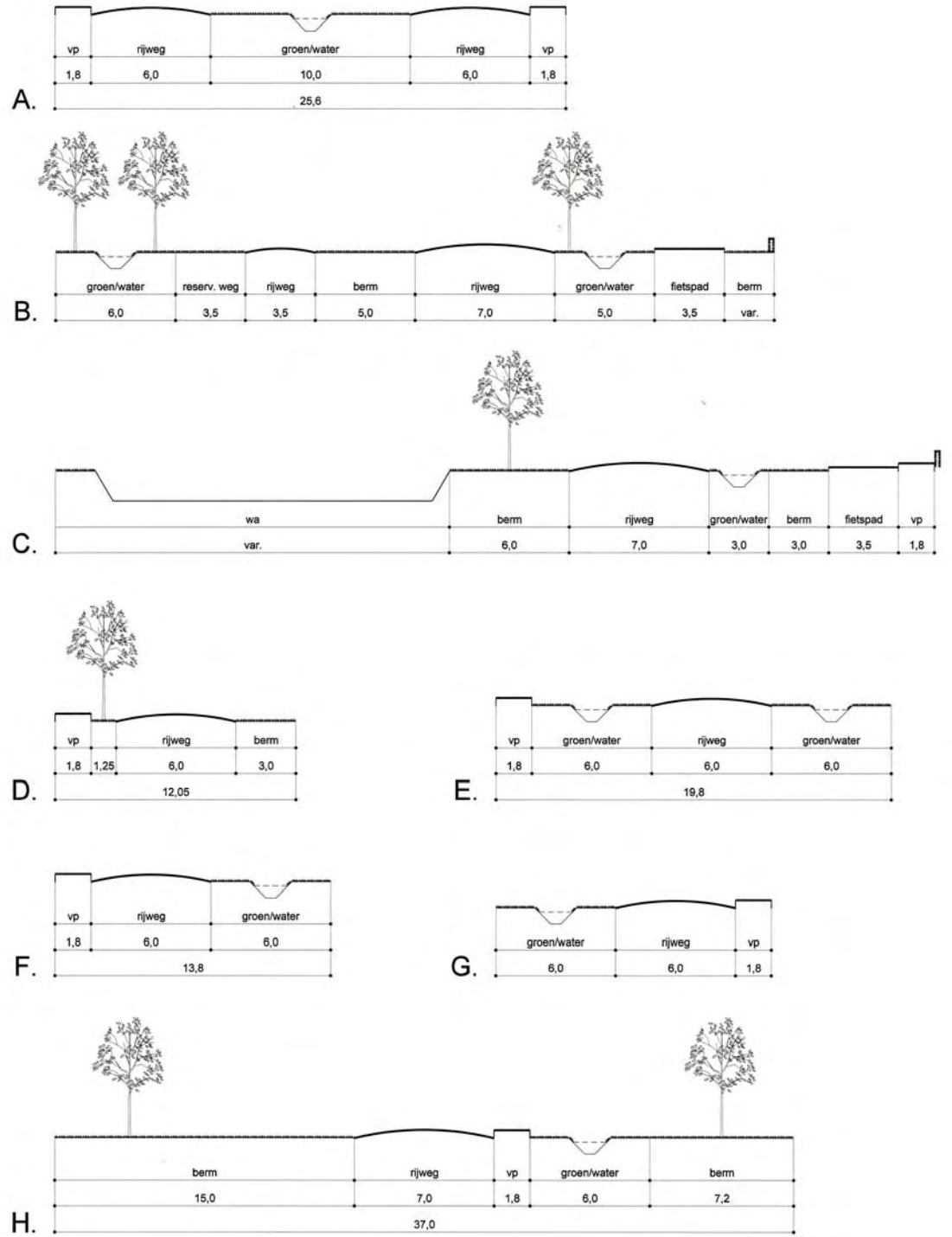
- Het voorerf mag voor 50% verhard worden.
- Er dient een afscheiding tussen openbare ruimte en de kavel (muurtjes/hagen/walletjes) gerealiseerd te worden.
- Tussen de verschillende bedrijfskavels streven, binnen de praktische mogelijkheden, naar afstemming, in verband met de gewenste eenheid.
- Opslag in de openlucht is alleen toegestaan aan de achterzijde. Afscherming door 'afplanten' is verplicht.
- Een inrichtingsplan bij de bouwaanvraag is verplicht.





Dwarsprofielen

Situering dwarsprofielen





2. Ausgangspunten bestimmingsplan Messchenveld I



Beeldkwaliteit

Algemeen

In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden, dat de gemeente Assen bijzonder hecht aan de totstandkoming van een bedrijventerrein met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit kan bewerkstelligd worden door het stellen van extra eisen aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimten op het bedrijventerrein. Daarbij springen vooral de representatieve zones in het oog, aangezien dit de gebieden zijn, welke direct zichtbaar zijn vanaf de openbare wegen.

De realisatie van een representatieve zone mag niet alleen afhankelijk worden van de goede wil van bepaalde individuele ondernemers. Niet vergeten mag worden, dat de extra welstandseisen niet alleen gesteld worden aan het bedrijf van de betreffende ondernemer, maar ook aan zijn of haar buurman, zodat er in ieder geval voor gezorgd wordt, dat er een hoogwaardige uitstraling tot stand komt, zonder dissonanten.

Bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan zullen per uitwerking gedetailleerde eisen gesteld worden aan de beeldkwaliteit (materiaalkeuze, kleurstelling, architectuur, inrichting onbebouwde ruimte, enz). Het is echter gewenst om ook op het niveau van het uit te werken bestemmingsplan uitspraken te doen over de gewenste beeldkwaliteit. Hierdoor wordt van meet af aan duidelijk, wat de gemeente beoogt in het gebied. Bovendien kan hierdoor voorkomen worden, dat zich in de praktijk excessen voordoen. De uitspraken over de beeldkwaliteit op het niveau van het uit te werken bestemmingsplan zijn noodgedwongen algemener dan de uitspraken, welke bij de uitwerkingen zelf gedaan kunnen worden. Er is dan ook sprake van een tweetrapsraket: Het gewenste ruimtelijke beeld wordt in algemene zin reeds vastgelegd in het uit te werken bestemmingsplan, maar wordt nader gedetailleerd bij de uitwerking(en) zelf, welke gepaard gaan met toegesneden beeldkwaliteitsplannen. Het is mogelijk deze extra welstandseisen op diverse manieren juridisch te verankeren. Voor het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor de opname van een Beschrijving in Hoofdlijnen in de voorschriften, waarin op het niveau van het globale bestemmingsplan reeds een aantal eisen gesteld worden aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte in de representatieve zones.

Ter illustratie zal in deze toelichting nader ingegaan worden op de extra eisen aan de verschijningsvorm, welke gelden voor de representatieve zones.

Extra eisen aan de verschijningsvorm van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte in de representatieve zones

Algemeen

Voor alle representatieve zones in het plangebied gelden de volgende extra welstandseisen:

- ◆ *Bebouwing met een moderne strakke vormgeving, zonder gesloten gevels aan de voorzijde.*
- ◆ *Opslag dient achter de bedrijfsbebouwing plaats te vinden, of naast de bedrijfsbebouwing, mits niet zichtbaar vanaf de route, waarvandaan de bedrijven ontsloten worden.*
- ◆ *Laad- en losactiviteiten van vrachtwagens dienen zoveel mogelijk achter de bedrijfsbebouwing plaats te vinden of naast de bedrijfsbebouwing, mits visueel ondergeschikt vanaf de weg.*
- ◆ *Terreinen voor de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend benut worden voor groenvoorzieningen en voor parkeerplaatsen ten behoeve van personenauto's. Het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.*
- ◆ *Door middel van groenvoorzieningen dient de zelfstandigheid van de individuele bedrijfsvestigingen benadrukt te worden.*
- ◆ *Gebouwde erfafscheidingen mogen uitsluitend achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen gesitueerd worden, waarbij gestreefd wordt naar één type erfafscheiding.*

Daarnaast is het mogelijk het gewenste ruimtelijke beeld in de verschillende representatieve zones nog nader te omschrijven:

Langs de A28

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het groot belang, dat de zone langs de A28 goed ingericht wordt. Dit pleit voor een ontsluiting van buitenaf, waarbij de bedrijven georiënteerd zijn op deze ontsluitingsweg. Dit biedt mogelijkheden om de ruimte tussen de A28 en de ontsluitingsroute deels in te richten met water. Hierdoor ontstaan er mogelijkheden voor de bedrijven

om zich te spiegelen in het wateroppervlak, hetgeen de uitstraling ten goede komt. Om te verhinderen, dat de bedrijven te dicht op de weg gesitueerd worden, geldt als eis, dat er een afstand van 20 meter in acht genomen dient te worden tussen de bebouwing en de aan te leggen ontsluitingsweg. Slechts bij uitzondering kan deze afstand terug gebracht worden tot 7 meter. De onbebouwde ruimte tussen de bebouwing en de weg zelf mag vervolgens voor maximaal 50% verhard worden. Hierdoor wordt voorkomen, dat het gebied te stendig wordt. De maat van 20 meter biedt overigens goede mogelijkheden om het parkeren van personenauto's op het voorterrein te laten plaatsvinden. Om het groene karakter van de zone langs de A28 verder gestalte te geven, geldt als eis, dat de bebouwing een afstand van 10 meter in acht dient te nemen tot de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaan er tussen de verschillende bebouwingsmassa's langs de A28 onbebouwde ruimten met een minimale maat van 20 meter. De verschillende bedrijven worden hierdoor in staat gesteld de bebouwing zelf een eigen identiteit mee te geven, welke het zelfstandige karakter van het bedrijf onderstreept. Om het groene karakter van deze zone langs de A28 verder te onderstrepen wordt in principe een bebouwingspercentage van maximaal 40% van het bouwperceel toelaatbaar geacht. Slechts in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld bij relatief grote kavels) kan hiervan met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid afgeweken worden (tot maximaal 70%). Voor zover de representatieve zone gesitueerd is in het beekdal van Koestukken, zal in ieder geval uitgegaan worden van een lage bebouwingsdichtheid, zonder vrijstelling naar 70%. De maximale hoogte van de bebouwing op het gehele bedrijventerrein is op 15 meter gesteld. Op enkele markante punten kan echter vrijstelling verleend worden van deze maat tot een hoogte van 25 meter. Deze markante punten zijn gesitueerd langs de A28 en worden op de plankaart zelf nader aangeduid.

Er zullen echter ook extra eisen gesteld moeten worden aan de verschijningsvorm van de bedrijven zelf, teneinde hier een representatieve zone te kunnen realiseren. Deze eisen zullen echter pas bij de uitwerking(en) zelf gesteld worden.

De hoofdontsluitingsroute

Ook is het van belang, dat de hoofdontsluitingsweg door het bedrijventerrein allure krijgt. Enerzijds kan dit bereikt worden door deze weg te voorzien van een laanbeplanting en te laten flankeren door een watersingel. Anderzijds betekent dit echter,



dat er extra eisen gesteld zullen worden aan de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van het bijbehorende erf. Concreet betekent dit, dat ook aan gemengde bedrijven langs deze hoofdontsluitingsroute extra eisen opgelegd zullen worden, hoewel dit bedrijfstype zich hiervoor minder goed leent dan bijvoorbeeld hoogwaardige bedrijven of wonen en werken in 't groen. In dat geval ligt het voor de hand om de meer representatieve delen van het bedrijf (kantoorruimte en/of showrooms) te situeren op het voorste gedeelte van het perceel (aan de zijde van de hoofdontsluitingsroute) en de wat meer op productie gerichte bedrijfsgebouwen op het achterste gedeelte van het perceel.

Uiteraard is het ook van groot belang eisen te stellen aan de begeleiding van de hoofdontsluitingsroute ter plaatse van het beekdal van de Messchen. Het is van groot belang, dat op dit markante punt bebouwing gesitueerd wordt met een hoge architectonische uitstraling. Bewust is daarom ter plaatse hoogwaardige bedrijvigheid geprojecteerd.

Langs het groen

Er dient ook extra aandacht geschonken te worden aan die gebieden, welke grenzen aan belangrijke groengebieden in het plangebied. Voorkomen dient te worden, dat de bedrijven zich hier met de achterzijde naar het groen gaan richten. Dit kan deels voorkomen worden door de ontsluitingswegen te situeren langs het groen, waardoor de bedrijven "als vanzelf" georiënteerd worden op het groen. Anderzijds is het ook mogelijk (bijvoorbeeld in de zone, welke voor "wonen en werken in 't groen" is bedoeld) om de woningen te situeren langs het groen en de bedrijfsgebouwen (vanuit het groen gezien) achter de woningen.