

**Beeldkwaliteitsplan bedrijvenpark Zuid-
Groningen en AVEBE**



BügelHajema

Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan bedrijvenpark Zuid- Groningen en AVEBE

Inhoud

Rapport en bijlagen

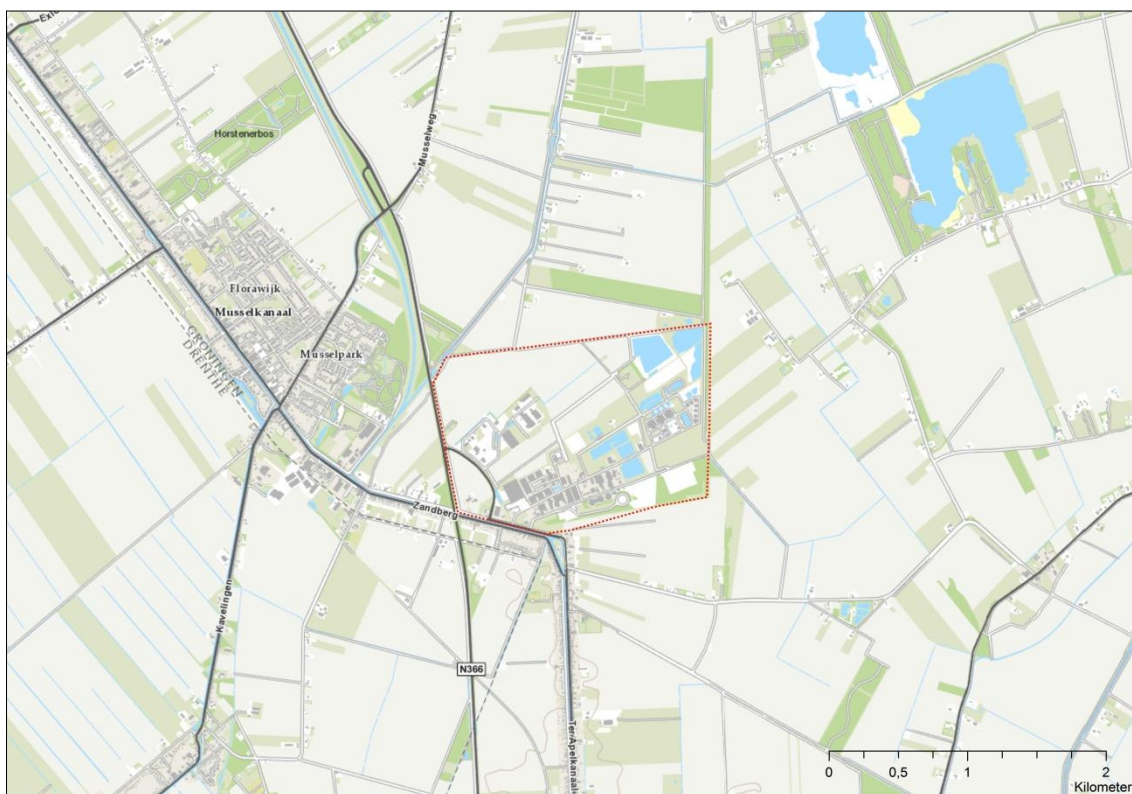
27 augustus 2014

Projectnummer 250.00.01.24.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Relatie met het bestemmingsplan	7
1.3	Relatie met het welstandsbeleid	7
1.4	Welstandstoets en welstandsvrij	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande ruimtelijke opzet	9
2.2	De herziening van het bestemmingsplan	10
2.3	Ruimtelijke uitgangspunten voor de herziening	10
3	Beeldkwaliteitscriteria	15
3.1	Zichtzones	15
3.2	De welstandstoets	15

Inleiding



1.1

Aanleiding

Voor het bedrijvenpark Zuid-Groningen is in 2009 een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Na verloop van tijd bleek dat de vestiging van gewenste bedrijven uit de agrobusiness met deze twee plannen niet mogelijk was. De mogelijkheden zijn te sterk beperkt door de eisen van de milieuwetgeving, maar ook door de maatvoering in het vastgestelde bestemmingplan. Dit betreft de toegestane bouwhoogte en de oppervlaktes van de bedrijfskavels.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen een nieuw zonebeheersplan op te stellen, het bestemmingsplan te herzien en een nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen.

1.2

Relatie met het bestemmingsplan

Dit nieuwe beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het nieuwe bestemmingsplan Herziening Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal. Het beeldkwaliteitsplan is een apart document dat afzonderlijk van het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, maar inhoudelijk sluit het aan op het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtebeslag van bouwwerken. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan; het geeft op onderdelen, zoals bouwrichting, een nadere verfijning van het bestemmingsplan. Tevens bepaalt het beeldkwaliteitsplan niet-ruimtelijke zaken, zoals de architectuur, de kleurstelling of de inrichting van terreinen.

1.3

Relatie met het welstandsbeleid

In 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Vlagtwedde vastgesteld. In 2009 is het beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Zuid Groningen vastgesteld. Dit geldende beeldkwaliteitsplan, wat betrekking heeft op de uitgeefbare gemeentelijke gronden komt met vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan te vervallen.

In de welstandsnota is het bedrijventerrein ondergebracht in het welstandsgebied 'bedrijventerrein buitengebied'. Met vaststelling van dit beeldkwaliteits-

plan vindt een eventuele toetsing van bouwplannen voor het bedrijvenpark aan redelijke eisen van welstand plaats aan de hand van criteria zoals omschreven in dit beeldkwaliteitsplan.

1.4

Welstandstoets en welstandsvrij

Conform het doel van de herziening van het bestemmingsplan (en dat is ruimte bieden aan agrobusiness bedrijven) is bepaald waar het wenselijk en minimaal nodig is de welstandstoets als instrument in te zetten om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Het uitgangspunt hiervoor is dat de borging van een ruimtelijke basiskwaliteit belangrijk is voor gebieden of objecten die waardevol en bijzonder worden gevonden, op plekken waar veel mensen (langs) komen en waar de ruimtelijke kwaliteit een sterk algemeen belang kent.

Voor het bedrijvenpark betekent dit dat bouwwerken op de zichtlocaties langs de hoofdroutes (de zogenaamde zichtzones) en voor alle gebouwen die hoger zijn dan 20 m, het uiterlijk en/of de ligging van het bouwwerk worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Dit houdt ook in dat alle andere bouwwerken niet vooraf worden getoetst op redelijke eisen van welstand en dus welstandsvrij zijn. Als achteraf blijkt dat een bouwwerk in ernstige mate strijdig is (geworden) met redelijke eisen van welstand en er sprake is van een exces, dan kan de gemeente besluiten in te grijpen op basis van de excessenregeling uit de bestaande welstandsnota.

Sinds begin 2013 mag de gemeente zelf de welstandsbeoordeling uitvoeren, maar ze kan ook besluiten om gebruik te maken van een onafhankelijke Welstandscommissie (artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de zogenaamde kan-bepaling). Voor het bedrijvenpark is voor bouwwerken die hoger zijn dan 20 m en die buiten de zichtzones staan, één eenduidig en objectief toetsingscriterium opgesteld. Daarom kunnen deze bouwwerken eenvoudig en ambtelijke worden getoetst. Alle bouwaanvragen in de zichtzones waar meerdere en relatieve toetsingscriteria voor zijn opgesteld, worden voorgelegd aan de Welstandscommissie van Libau.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande ruimtelijke opzet

Het bedrijvenpark bestaat grofweg uit drie onderdelen; het AVEBE-complex, de bedrijvencluster 'Zuid Groningen' en de nog uit te geven gronden.

De hoofdopzet van het bedrijventerrein wordt voornamelijk bepaald door het grote en opgestrekte fabriekscomplex van AVEBE. De kern van dit bedrijf is de aardappelmeelproductie. Ruimtelijk gezien bestaat het AVEBE-complex uit een productiegedeelte met gebouwen en ontsluiting en een 'groen' gedeelte met zuivering, compostering en vloeivelden.

De bedrijvencluster 'Zuid Groningen' (de Ambachtstraat e.o.) ligt als een eiland te midden van de nog te verkopen gronden. In deze cluster hebben zich, naast de lokale bedrijvigheid, ook bedrijven uit de agro-industrie gevestigd.

De ruimtelijke dragers voor de hoofdstructuur in het bedrijvenpark zijn de ontginningsas (het Musselkanaal), de N366 met de gebogen afrit naar het kanaal, de opgestrekte, uitwaaiierende percelen met de fabrieksbebouwing en de brede bosstroken langs de terreingrenzen.



Voor een uitgebreide beschrijving van de ontginningsgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Herziening Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal.

De hoofdtoegang tot het AVEBE-complex is - vooralsnog - vanaf de weg langs de noordzijde van het Musselkanaal. De overige bedrijven op het bedrijvenpark hebben met een aansluiting op de oprit naar de N366 een snelle toegang naar het hoofdwegennet.

In de westhoek van het bedrijvenpark lopen de masten van het hoogspanningsnet; AVEBE heeft een directe aansluiting op het hoogspanningsnet.

2.2

De herziening van het bestemmingsplan

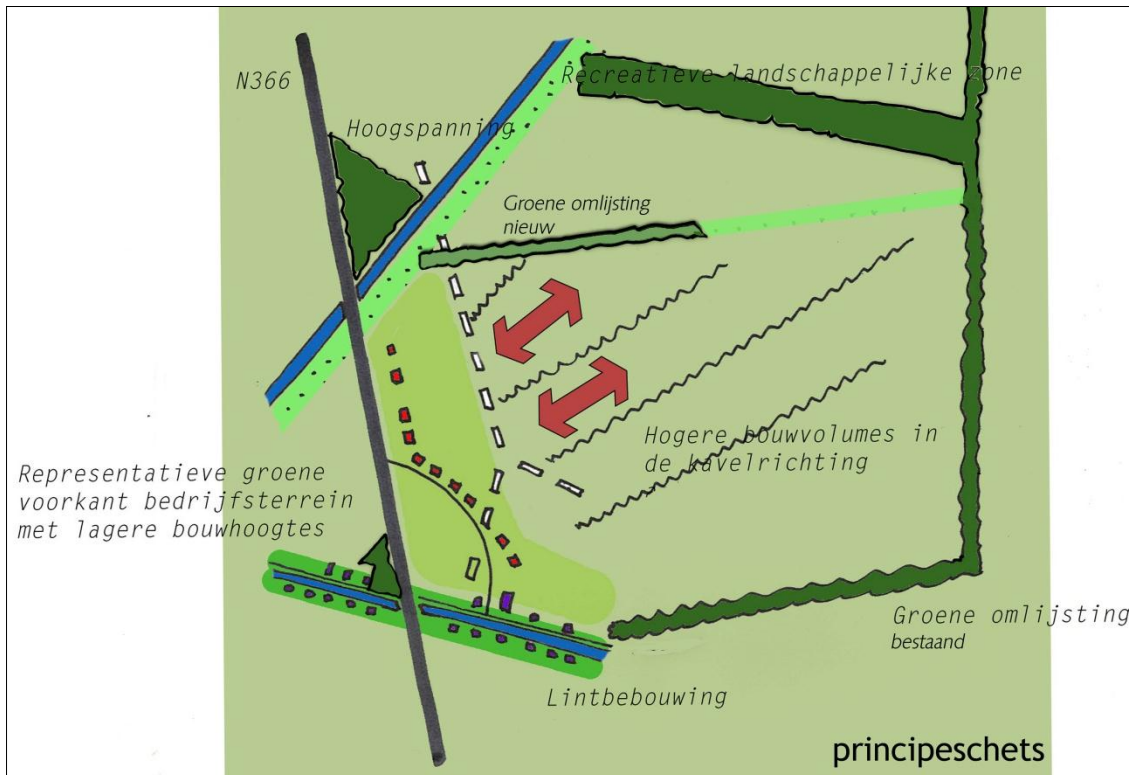
Het doel van de bestemmingsplanherziening is de vestiging van agrobusiness bedrijven op het bedrijvenpark mogelijk te maken. Hiertoe is een nieuw zone-beheersplan opgesteld en zijn de bouwregels flexibeler gemaakt.

Voor de bouwregels is, in nauwe samenspraak met de afdeling Ruimtelijke Plannen van de provincie Groningen, bepaald welke bouwregels minimaal nodig zijn voor een gewenste ruimtelijke basiskwaliteit en welke bouwregels die maximaal ruimte biedt voor de agrobusiness bedrijven. Deze regels zijn vastgelegd in het herziene bestemmingsplan en in dit beeldkwaliteitsplan.

2.3

Ruimtelijke uitgangspunten voor de herziening

Op de navolgende principeschets staan de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de planherziening.

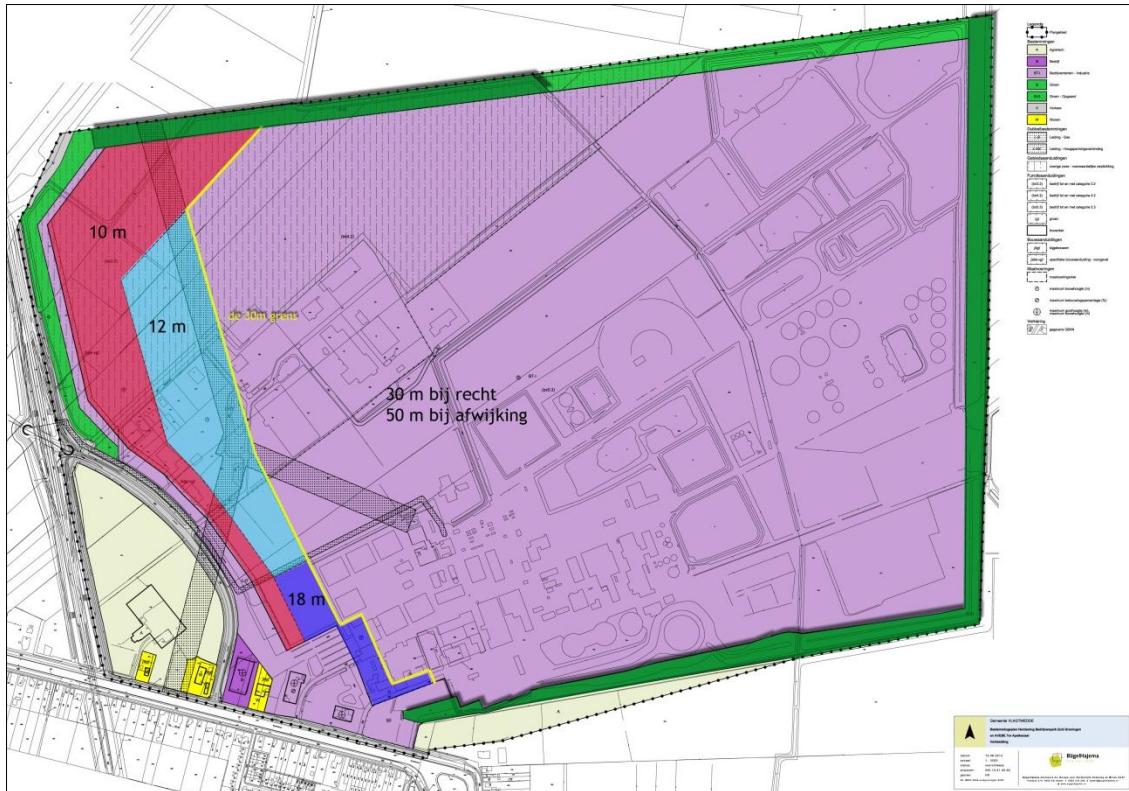


Bouwhoogtes

De hoge bouwwerken van de agrobusiness hebben vaak een hoogte die overeenkomt met de bouwmogelijkheid die AVEBE nu voor een deel van haar terreinen heeft; tot 30 m hoogte direct vergunbaar en tot 50 m met een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders. Het is onaanvaardbaar als er volumes met dergelijke hoogtes direct aan de (op- of afrit van de) N366 worden geplaatst. De hoogspanningsleidingen op enige afstand parallel aan de N366 zijn een voor de hand liggende scheidslijn tussen de lage bebouwing en de hoge bebouwing. Ten westen van de hoogspanningsmast, in het zicht vanaf de N366, het Mussel-Aa-kanaal en het Musselkanaal, wordt in principe een maximale bouwhoogte van 10 m gehanteerd en ten oosten van de hoogspanningsleidingen de hoge bouwhoogtes (30 m en 50 m). In het vigerende plan mag op drie plaatsen hoger dan 10 m worden gebouwd en op één plaats is de bestaande hoogte circa 27 m. Om deze bestaande rechten voor het grootste deel te kunnen honoreren én een rustig bebouwingsilhouet te verkrijgen, is er parallel aan de hoogspanningsmast een bebouwingszone van 12 m hoogte. Deze sluit aan op het bestaande bouwhoogte recht van AVEBE van 18 m.

In een 300 m brede strook langs het Mussel-Aa-kanaal wordt ook ten oosten van de hoogspanningsmasten de maximale bouwhoogte 10 m. Dit is omdat de afstand tussen de weg langs het kanaal en de hoge bebouwing te gering is (zie voor een nadere onderbouwing 'groene omlijsting').

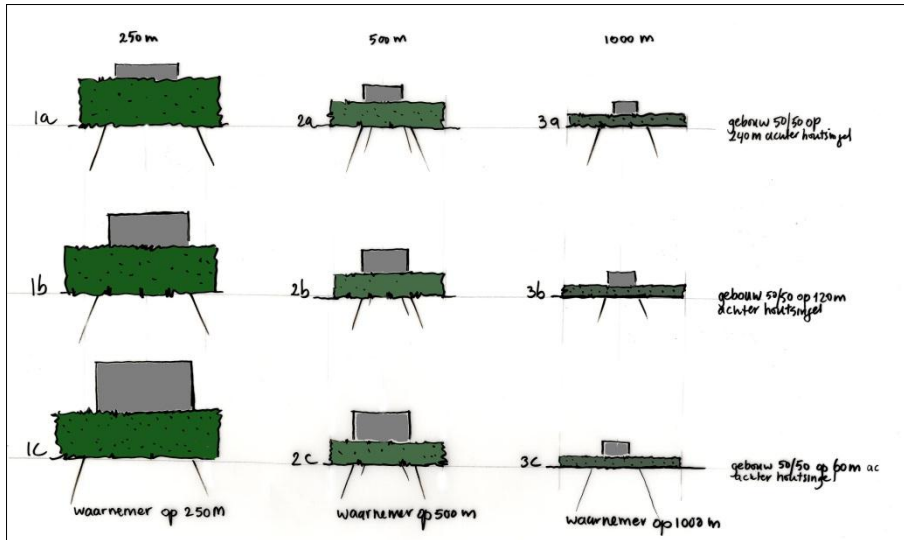
Een en ander is op navolgende tekening weergegeven. De exacte bouwhoogtes staan in de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan Herziening Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apeldkanaal.



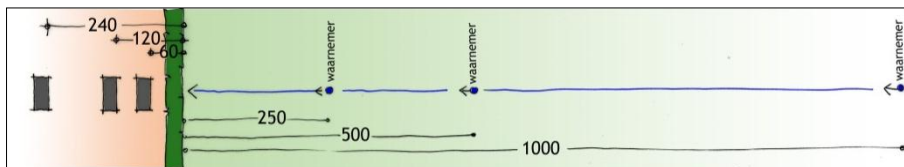
Groene omlijsting

De locaties op het bedrijventerrein die niet in de zichtzone van de N366 of de wegen langs het Musselkanaal en het Mussel-Aa-kanaal liggen, worden voor het buitengebied aan het zicht onttrokken door een afschermende bossingel (de groene omlijsting). De bestaande bossingels langs de zuid- en oostrand worden daarom uitgebreid met een afschermende bossingel langs de noordwestrand. Hoge bebouwing zal boven de bossingels uitsteken, lage bebouwing en de terreininrichting is uit het zicht. In principe is de maximale bouwhoogte ten oosten van de hoogspanningsleidingen 30 m en 50 m met goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders.

"Hoe groter de afstand van de kijker tot het hoge gebouw wordt, des te minder relevant de afstand tussen het hoge gebouw en de bossingel (= terreingrens) is." Ter illustratie van vorenstaande stelling, maar vooral om te kunnen bepalen wanneer de minimale afstand tussen gebouw en bossingel wel relevant is en moet worden opgenomen in de verbeelding, is voor de afstand 250 m, 500 m en 1.000 m tussen kijker en bossingel op navolgende afbeelding het aanzicht getekend, waarbij het gebouw op wisselende afstand (respectievelijk op 60 m, 120 m en 240 m) tot de bossingel is geplaatst (de bossingel is 20 m hoog getekend, het gebouw 50 x 50 m).



Aanzichten



De getekende afstanden

Hieruit kan worden geconcludeerd dat bij een afstand van 1.000 m en 500 m tussen de waarnemer en de bossingel het alleszins acceptabel is als het gebouw op 60 m achter de bossingel staat. Op een afstand van 250 m van de waarnemer tot de bossingel moet het hoge gebouw echter op minimaal 120 m van de bossingel staan (1c (zie vorenstaande afbeelding 'aanzichten') is niet acceptabel).

Ten zuiden en ten oosten van het bedrijventerrein liggen de openbaar toegankelijke wegen op meer dan 350 m van de afschermdende bossingel; hier kan de 50 m hoge bebouwing op 60 m afstand van de (buitenrand van) de bossingel worden geplaatst. Maar langs het Mussel-Aa-kanaal, waar het bedrijventerrein op korte afstand van de weg langs het kanaal ligt en de afstand tussen de bossingel en de weg varieert, zal een minimale afstand van circa 300 m tussen de weg en de hoge bebouwing worden aangehouden.

Door de structuur van het omringende landschap is er vanaf veel plekken geen direct zicht op het bedrijvenpark; het is een jong ontginningslandschap met een onregelmatige blokverdeling. De erfbeplantingen en de bosschages hebben geen regelmaat en verschijnen telkens onder een andere hoek waardoor zichtlijnen wisselen en worden ingekort. Ook de hoge bebouwing van het bedrijvenpark is daarom vaak niet zichtbaar vanuit de omgeving.

De groene omlijsting met de bossingels rondom het bedrijvenpark die nodig zijn voor de landschappelijke inpassing zijn bestemd als Groen- Opgaand (G-O). De groenzone langs het Mussel-Aa-kanaal wordt op termijn onderdeel van

de landschapsontwikkelingszone, zoals aangegeven in het Provinciaal Ontwikkelings Plan 2009 van de provincie Groningen. De groenzone langs de N366 aan de 'voorzijde' van het bedrijvenpark zal als een representatieve landschappelijke zone worden ingericht.

De groenzones langs de N366 en het Mussel-Aa-kanaal worden bestemd als Groen (G). Een deel van de waterbergingsopgave wordt ook in deze groenstroken gerealiseerd.

Bebouwingsgrenzen en bouwvlakken

In het herziene bestemmingsplan wordt voor het bedrijvenpark één groot vlak aangegeven waarbinnen kan worden gebouwd. Wegen en watergangen worden niet (meer) afzonderlijk bestemd, zodat de invulling van het bedrijvenpark flexibel blijft. In de bouwregels van het bestemmingsplan worden minimale maten voor de afstand van de gebouwen en hekwerken tot de weg of groenzone aangegeven. Bedrijfsbebouwing staat op minimaal 10 m vanaf de voorste bouwperceelsgrens, de openbare weg of het groen. Hekwerken rondom het bedrijfserf zijn op minimaal 3 m van de openbare rijbaan geplaatst. Gebouwen hoger dan 20 m dienen op minimaal 20 m vanaf de erfgrans met het (opgaand) groen (G-O) langs de randen van het bedrijvenpark te staan.

Langs de N366, waar het bedrijvenpark is gelegen, is in het bestemmingsplan een voorgevelzone van 10 m breed aangegeven waarin ten minste één punt van de voorgevel van de gebouwen moet worden geplaatst. Hierdoor ontstaat geen strakke wand, maar wel een samengesteld gevelfront.

Bouwrichting

De bestaande gebouwen en bedrijfskavels op het bedrijvenpark volgen bijna allemaal de oorspronkelijke kavelrichting van de ontginning. Hoogstwaarschijnlijk zullen nieuwe kavels en gebouwen in aansluiting hierop ook de oorspronkelijke kavelrichting volgen.

Voor de borging van deze ruimtelijke kwaliteit wordt in dit beeldkwaliteitsplan vastgelegd dat hoge gebouwen en gebouwen die in de zichtzones langs de N366 en het kanaal staan, de bouwrichting inderdaad de kavelrichting dient te volgen.

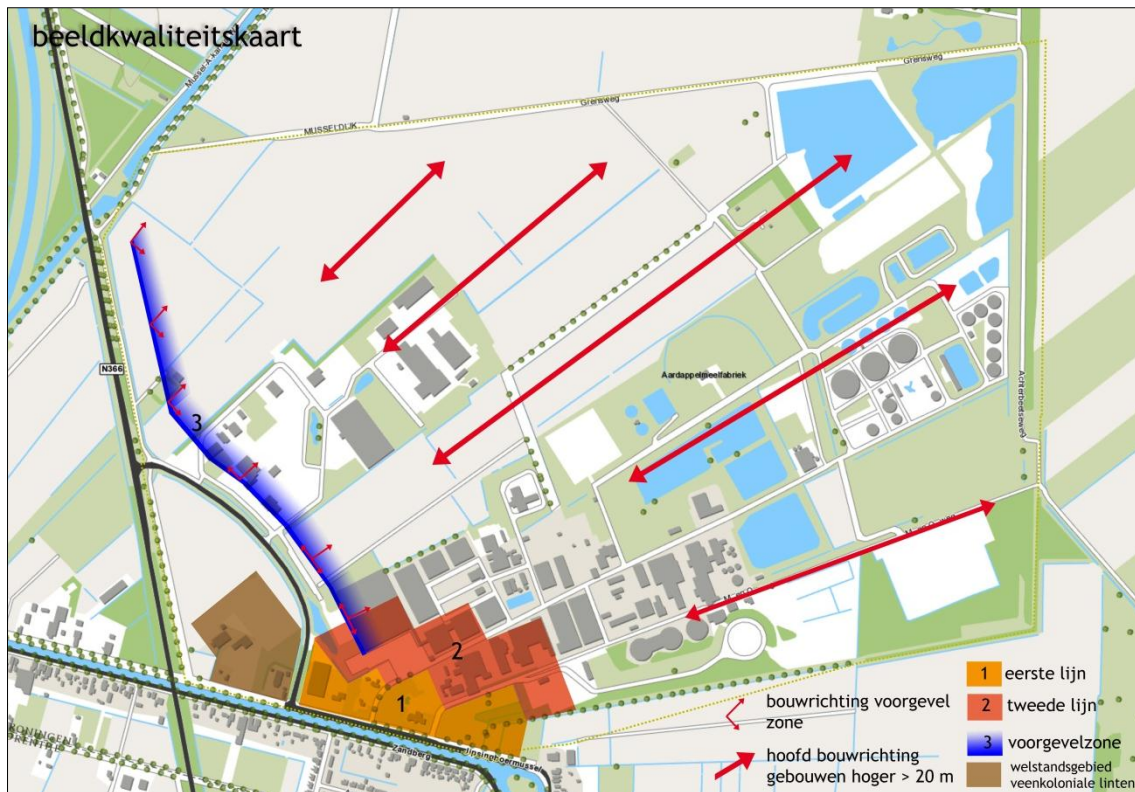
Beeldkwaliteits- criteria

3

3.1

Zichtzones

Voor de zichtzones langs de N366, die ook wel de A.G. Wildervanckweg wordt genoemd, de gebogen op- en afrit van de N366 en Jipsingboermussel zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen.



3.2

De welstandstoets

Alle bouwaanvragen in deze zichtzones worden beoordeeld door de Welstandscommissie van Libau op basis van de navolgende criteria.

A. Jipsingboermussel en het Musselkanaal

Vanwege de cultuurhistorische betekenis van het veenkoloniale ruimtelijk ensemble, bestaande uit het kanaal met de lintbebouwing, wordt het bestaan-

de bebouwingsbeeld en de inrichting zoveel mogelijk intact gelaten. De noordzijde langs het kanaal die deel uitmaakt van het bedrijventerrein, de Jipsingboermussel, is van oorsprong de landzijde met de boerderijen en de aardappelmeelfabriek. Er staat bebouwing direct langs het kanaal (de eerste lijn) en op enige afstand van het kanaal (de tweede lijn). In de eerste lijn langs het kanaal staan de kleine boerderijen en huizen loodrecht op het kanaal, in de tweede lijn zijn één boerderij en de aardappelmeelfabriek AVEBE naar achteren geplaatst en is de bouwrichting meegedraaid met de gedraaide kavelrichting.



Jipsingboermussel: de eerste lijn en de tweede lijn

Het fabriekscomplex van AVEBE is, nog steeds, met het front georiënteerd op het kanaal waar het zich presenteert. Het heeft een herkenbaar adres aan het kanaal. De hoofdtoegang en de fabriekspoort zijn toegankelijk vanaf de Jipsingboermussel. De grote fabrieksgebouwen staan op enige afstand en zijn gedraaid ten opzichte van het kanaal. De ruimte tussen het kanaal en de fabrieksgebouwen is als een voortuin met een doorlopende groene open ruimte aangelegd. In deze 'voortuin' staan de kleine gebouwen, zoals het informatiecentrum en de voormalige fabriekswoningen.



Jipsingboermussel: eerste en tweede lijn: de entree en de voortuin van AVEBE

De woningen Jipsingboermussel 19, 20 en 20a zullen worden gesloopt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor vervangende

bedrijfsbebouwing. Hier kan bijvoorbeeld een nieuw kantoor voor AVEBE binnen de randvoorwaarden van het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden gebouwd. In alle situaties is het belangrijk dat de 'voortuin' van AVEBE intact blijft en een eventueel nieuw gebouw er onderdeel van wordt.

Criteria



De eerste lijn (1)

Algemeen

- Voor de bestaande woonhuizen en (voormalig) boerderijen in het lint langs het Musselkanaal, tussen de N366 en de oprit naar de N366, worden voor de welstandstoetsing de welstandscriteria 'veenkoloniale lint' (6.3) gebruikt uit de Welstandsnota Vlagtwedde.
- Indien een aanvraag niet past binnen de beschreven criteria of als deze ontoereikend zijn, dan wordt de aanvraag getoetst op basis van de algemene welstandscriteria (5.1) uit de bestaande welstandsnota.

Plaatsing

Langs het Jipsingboermusmus zijn voor de bestaande gebouwen de nauwsluitende bouwvlakken uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Op de plek van de drie woningen die worden gesloopt, mag één nieuw bouwvlak 50% worden bebouwd. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- gebouwen worden binnen de bouwvlakken geplaatst;
- de gebouwen worden in de voorste bouwrens, de voorgevellijn geplaatst;
- de gebouwen oriënteren zich op het kanaal;
- de gebouwen zijn loodrecht op het kanaal en evenwijdig aan de kavelgrenzen geplaatst.

Hoofdvorm

- De hoofdrichting van de bebouwing is loodrecht op het kanaal.
- De maximale bouwhoogte is conform het bestemmingsplan Herziening Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal.
- Woningen zijn afgedekt met een kap, gebouwen met andere functies zijn bij voorkeur ook afgedekt met een kap.

Aanzichten en opmaak

- Geen dichte (voor)gevels langs het kanaal.
- Kleur- en materiaalgebruik is passend bij de omringende bebouwing en bij de functie.

Erfinrichting

- Het bedrijfs- of woonerf wat grenst aan de weg langs het kanaal wordt als voorerf beschouwd en ingericht.
- De inrichting van het voorerf is afgestemd op de functie (de mate van representativiteit) en de omvang van de gebouwen. Een goed voorbeeld is AVEBE waar het voorterrein tussen het kanaal en de hoge gebouwen op de tweede lijn als een doorlopende parkachtige 'voortuin' is ingericht.
- Erfafscheidingen hoger dan 1 m zijn voor de voorgevellijn niet toegestaan.
- Buitenopslag vindt op het achtererf achter de bebouwing plaats.



De eerste lijn en voortuin van AVEBE

De tweede lijn (2)

Algemeen

- Voor de (voormalig) boerderij in de tweede lijn van het lint tussen de N366 en de oprit naar de N366 worden voor de welstandstoetsing de welstandscriteria 'veenkoloniale lint' (6.3) uit de Welstandsnota Vlagtwedde gebruikt.
- Indien een aanvraag niet past binnen de beschreven criteria of als deze ontoereikend zijn, dan wordt de aanvraag getoetst op basis van de algemene welstandscriteria (5.1) uit de bestaande welstandsnota.

Plaatsing

- De bebouwing in de tweede lijn volgt de gedraaide kavelrichting en verspringing ten opzichte van de kanaalrichting.
- Het bestaande 'adres' aan en de indirecte oriëntatie op het kanaal wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd.

Hoofdvorm

- De bouwhoogte is conform het bestemmingsplan Herziening Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal.
- Voor gebouwen of gebouwcomplexen die hoger zijn dan 20 m is de hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan de gedraaide kavelopstrek.



De tweede lijn en voortuin AVEBE



De fabriekspoort van AVEBE

B. N366/A.G. Wildervanckweg (3)



Zichtzone bedrijventerrein bij de afrit van de N366

Langs de op- en afrit van de N366 is nog één perceel onbebouwd, tussen de oprit en het Mussel-Aa-kanaal zijn alle gronden nog onbebouwd. De gebouwen en terreinen langs de N366 zijn het visitekaartje voor het bedrijventerrein. Daarom worden voor deze gebouwen en de inrichting van de gronden eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit.



Het onbebouwde perceel langs de oprit



De 'doorlopende voortuin' van AVEBE



Criteria

Algemeen

- Indien de voorgevelzone, zoals aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan, is gesitueerd op een bedrijfskavel, dan ligt deze bedrijfskavel in de zichtzone.
- Indien een aanvraag niet past binnen de beschreven criteria of als deze ontoereikend zijn, dan wordt de aanvraag getoetst op basis van de algemene welstandscriteria (5.1) uit de bestaande welstandsnota.

Plaatsing

- De gebouwen staan met minimaal één punt van de voorgevel in de 10 m brede voorgevelzone, zoals deze is aangeduid in de verbeelding van het bestemmingsplan.

- De gebouwen zijn evenwijdig aan of loodrecht op de oorspronkelijke kavelopstrek geplaatst. In het gebied tussen het Mussel-Aa-kanaal en de oprit naar de N366 zal hierdoor een verspringende/gestaffelde voorgevelrooilijn ontstaan.
- De gebouwen langs de parallelweg van de (oprit naar de) N366 zijn georiënteerd op de parallelweg, de entree is vanaf deze weg goed zichtbaar.

Hoofdvorm

- De maximale bouwhoogte voor de gebouwen die in de voorgevelzone staan is in principe 10 m en conform het bestemmingsplan Herziening Bedrijvenpark Zuid Groningen en AVEBE Ter Apelkanaal.
- De minimale bouwhoogte voor de gebouwen die in de voorgevelzone staan is 6 m.
- De gebouwen zijn plat afgedekt.

Aanzicht en opmaak

- De voorgevels van de gebouwen in de zichtzone van de (oprit naar de) N336 zijn representatief voor het bedrijf.

Erfinrichting

Het bedrijfsterrein dat tussen de N366 en de voorgevelzone ligt, wordt als voorerf beschouwd. Aan deze voorerven worden de volgende eisen gesteld:

- er is geen opslag op deze voorerven;
- hekwerken hoger dan 1 m die voor de voorgevellijn op het voorerf worden geplaatst, dienen volledig transparant te zijn met een maximale hoogte van 1,80 m op een afstand van minimaal 3 m vanaf de openbare weg;
- de breedte van de inritten naar het voorerfgebied zijn maximaal de helft van de kavelbreedte.

Voor de inrichting wordt bij voorkeur aangesloten bij het 'voortuinconcept' van AVEBE, zodat de doorlopende groene ruimte wordt voortgezet.

Afwijking bouwregels

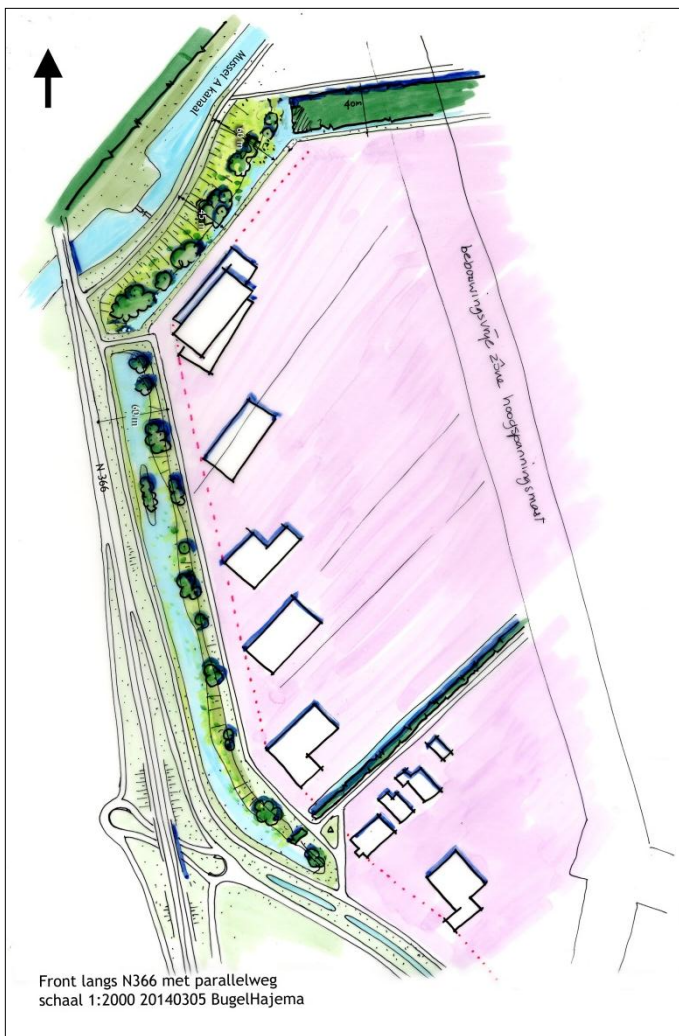
In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regel dat in de zichtzone de (hoofd)gebouwen in de voorgevelzone worden geplaatst, met dien verstande dat:

- de geldende minimale en maximale bouwhoogtes in de zone gehanteerd blijven;
- dat de bouwrichting wordt afgestemd op de overige kavel- en bouwrichtingen;
- er aanvullende voorwaarden kunnen worden gesteld aan het aanzicht en de terreininrichting voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de N366.

Inrichting openbaar groen

Tussen de N366 en het bedrijvenpark wordt een circa 60 m brede groenstrook aangelegd. Deze groenstrook krijgt een representatief, landschappelijk ka-

rakter. Tussen het Mussel-Aa-kanaal en het bedrijvenpark zal ook een groenstrook worden aangelegd. In het Provinciaal Omgevingplan Groningen is aangegeven dat deze groenstrook in de toekomst wordt opgenomen in een landschapsontwikkelingszone langs het Mussel-Aa-kanaal. De inrichting van deze landschapsontwikkelingszone langs het kanaal is op dit moment niet duidelijk.



De groenstrook op het bedrijventerrein wordt in contrast met de eerdergenoemde strook langs de N366 als een natuurlijk, ruige groenzone met water aangelegd.

Het opgaande groen, ingeplant met eiken, langs de noordzijde van het bedrijventerrein 'prijkt' in deze doorgaande landschapszone van het Mussel-Aa-kanaal.

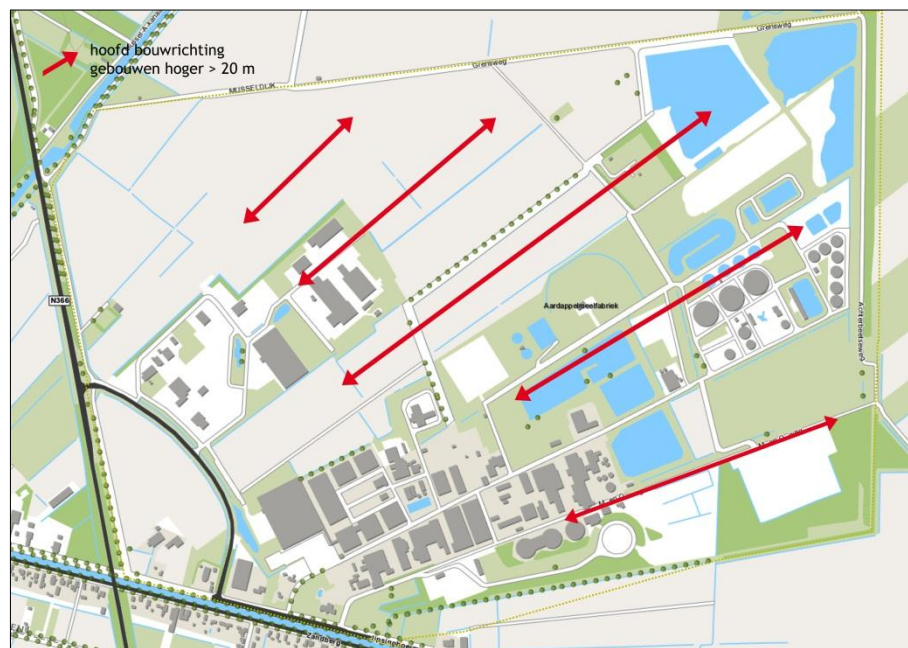
C. Buiten de zichtzones

De bouwaanvragen buiten de aangegeven zichtzones worden, met uitzondering van bouwwerken die hoger zijn dan 20 m, niet vooraf getoetst op redelijke eisen van welstand. De bouwregels van het bestemmingsplan blijven uiteraard wel van toepassing. Als achteraf blijkt dat een bouwwerk in ernstige mate

strijdig is met redelijke eisen van welstand en er dus sprake is van een exces, dan kan de gemeente besluiten in te grijpen op basis van de excessenregeling uit de bestaande welstandsnota.

Welstandstoets

Indien uit ambtelijke toetsing blijkt dat een bouwaanvraag past binnen het bijbehorende welstandscriterium, dan voldoet de aanvraag aan redelijke eisen van welstand. Indien een aanvraag niet past binnen het criterium of bij twijfel, dan wordt de aanvraag voorgelegd aan de Welstandscommissie.



Criterion

Plaatsing

Voor gebouwen of gebouwcomplexen die hoger zijn dan 20 m is de hoofdrichting van de bebouwing evenwijdig aan de kavelrichting.

Colofon

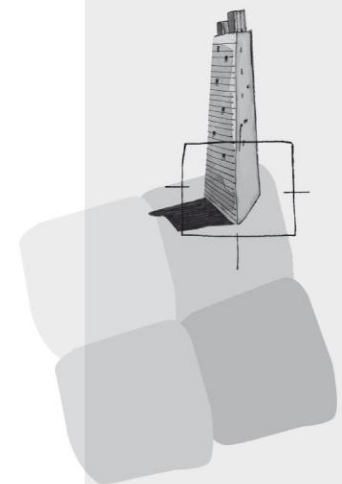
Opdrachtgever
Gemeente Vlagtwedde

Contactpersoon
De heer H. Holstein

Rapport
Mevrouw S. de Jong
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
250.00.01.24.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort