



Gemeente Assen



Beeldkwaliteitsplan Entreezone werklandschap Assen-Zuid

- naar een modern recreatief werklandschap -

Beeldkwaliteitplan

Werklandschap Assen-Zuid

- Entreezone werklandschap Assen-Zuid-

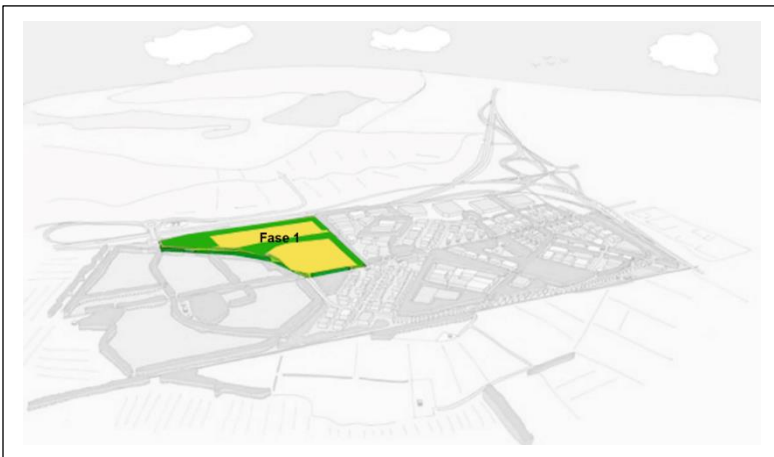
mei 2019

Inhoud

1.	Inleiding	7
1.1	Wat vooraf ging....	7
1.2	Stedenbouwkundig plan	9
1.3	Beeldkwaliteitsplan, waarom?	9
2.	Opzet beeldkwaliteitsplan	10
2.1	Twee 'regimes'	10
3.	Uitgangspunten BKP	11
3.1	Ambities masterplan Assen-Zuid	11
3.2	Assen-Zuid 'Entreezone Assen-Zuid'	12
4.	Beeldkwaliteit	13
4.1	De deelgebieden	13
4.2	Het landschappelijk raamwerk	15
4.3	Verkeerstructuur	17
4.4	Algemene criteria	19
5.	Middel regime	22
6.	Hoog regime	25
7.	Relatie welstandsbeleid	28



Ontwikkelvisie werklandschap Assen Zuid (2011)



'Entreezone Assen-Zuid' Werklandschap Assen Zuid 2018

1. Inleiding

1.1 Wat vooraf ging...

In oktober 2010 heeft de raad de Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen-Zuid vastgesteld. Als poort van het stedelijk netwerk Groningen- Assen, met voor de bedrijvigheid bijzondere aandacht voor de groeisectoren zorg, onderwijs en sensortechnologie, wordt Assen-Zuid een bedrijventerrein waarin landschap en werkfuncties samengaan. Dit werklandschap Assen-Zuid moet naast de autonome groei in de ruimtevrage vanuit het bedrijfsleven, de extra ruimtevrage door de transformatie van het bestaande Stadsbedrijvenpark in Assen opvangen.

In 2010 is op basis van deze Ontwikkelingsvisie Werklandschap Assen-Zuid een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld met een globaal karakter. Uitzondering op dit globale karakter is de nadere uitwerking van de eerste fase. Deze eerste fase is in het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid' dan ook gedetailleerd bestemd.

In begin 2011 is een MER-procedure doorlopen ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe werklandschap Assen-Zuid. Dit besluit-MER is een nadere uitwerking op het plan-MER voor het structuurvisie Stadsrandzone, met meer gedetailleerde informatie en meer toegespitst op het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid'. In oktober 2011 is het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en het MER-rapport vastgesteld door de raad. Het beeldkwaliteitsplan van het werklandschap is in december 2011 vastgesteld door de raad.

Na de economische crisis is de ontwikkeling van Assen-zuid hervat. Momenteel wordt het eerste deelgebied (Entreezone Assen-Zuid) geactualiseerd en afgestemd op recente marktontwikkelingen. Een en ander krijgt zijn uitwerking in een aangepast bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp van het groene werklandschap (2011) geldt als plankader voor de beeldkwaliteit van 'Entreezone Assen-Zuid'. In de voorliggende notitie is de beeldkwaliteit voor dit gebied geactualiseerd.



'Entreezone Assen-Zuid' Stedenbouwkundig plan werklanschap Assen Zuid 'Entreezone Assen-Zuid' (juni 2018)

1.2 Stedenbouwkundig plan

In Assen-Zuid is een integrale gebiedsontwikkeling aan de orde met een toeristisch recreatieve zone, een TT-circuit, een recreatieplas en een groen werklandschap voor bedrijven. Het stedenbouwkundig plan beschrijft het landschappelijk raamwerk en legt daarin de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied vast. Het werklandschap Assen-Zuid betreft een robuust landschappelijk raamwerk waarin bedrijven worden gehuisvest.

Op pagina 8 is de eerste fase van het stedenbouwkundig plan aangegeven, namelijk de 'Entreezone Assen-Zuid'

1.3 Beeldkwaliteitplan, waarom?

Het beeldkwaliteitplan voor Entreezone Assen- Zuid is een document, waarin integraal de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen wordt geregeld. De uitgangspunten voor de openbare ruimte worden vastgelegd en er wordt een richtinggevend kader aangegeven voor de beeldkwaliteit van de op te richten bebouwing.

2. Opzet beeldkwaliteitplan

2.1 Twee 'regimes'

Het beeldkwaliteitplan kent een heldere opzet. In het plangebied wordt de gewenste kwaliteit van de inrichting openbare ruimte beschreven. Daarnaast wordt de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing in de te ontwikkelen 'bedrijvensvelden' beschreven. Voor het werklandschap worden voor de beeldkwaliteit van de bebouwing drie kwaliteit regimes onderscheiden, namelijk basis, middel en hoog. Voor de entreezone van Assen-Zuid zijn twee regimes van toepassing, namelijk de hoge en middelhoge kwaliteit.

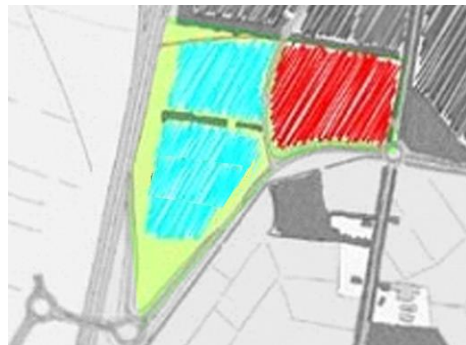
Ten aanzien van de bebouwing binnen de Entreezone Assen-Zuid), zijn er twee te onderscheiden 'regimes'. De mate van sturing op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing is daarmee gedifferentieerd. Dit is een gedachte, die aansluit bij de structuur van het stedenbouwkundig plan. Niet alle bebouwing heeft eenzelfde presentatie en oriëntatie op het openbare gebied. Sommige zijn georiënteerd op Graswijk, de Burgemeester Masmanweg en de centrale ontsluitingsweg terwijl het westelijk deel zich ook langs A28 zal presenteren. Naast de twee te onderscheiden regimes wordt aandacht besteed aan kwaliteit van de aan te leggen infrastructuur. De twee regimes zijn 'middel' en 'hoog'. Op naastgelegen kaart is aangegeven waar de twee verschillende regimes van kracht zullen zijn.



regime hoog



regime middel



Twee regimes van 'Entreezone Assen-Zuid'

3 Uitgangspunten bkp

3.1 Ambities masterplan Assen-zuid

Hoofddoelstelling van het project Assen-Zuid is de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied op zodanige wijze vorm te geven dat ruimte wordt geboden aan de economische ontwikkeling van Assen als 'Poort van het Noorden'. Het toekomstig werklandschap moet ruimte bieden aan gemengde bedrijvigheid in verschillende bedrijfscategorieën.

Assen-Zuid is ten dele geënt op het onderliggende landschap. Landschappelijke elementen vormen de basis voor diverse bedrijfseilanden, waarin bedrijven naar soort, omvang en intensiteit geclusterd worden. De toekomstige bedrijven moeten als het ware landen in het landschap. De landschappelijke structuur van het plangebied vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan.

Het werklandschap Assen-Zuid is een nieuwe verschijning in het landschappelijk beeld van de A28 tussen Hoogeveen en Groningen. Dit landschappelijke beeld wordt gevormd door het karakteristieke esdorpenlandschap van openheid en geslotenheid, van velden en boswallen. Assen-Zuid voegt een nieuw type stedelijk landschap toe aan het beeld langs de A28.

Met de bedrijfsbebouwing langs de snelweg krijgt Assen een nieuwe entree vanuit het zuiden. Dit nieuwe gezicht wordt een weerspiegeling van het landschappelijk karakter van Assen. Het contrast tussen het groen en het rood wordt hier scherp weergegeven. De entree aan de zuidzijde van de stad wordt gemaakt door het ritme en compositie van de verschillende grote gebouwen in het riet, gescheiden door de groene structuren. Er zijn steeds veranderende doorzichten en zichtpunten ten opzichte van de bebouwing, naast eenheid in volume, uitstraling en materialisering zorgen voor een interessant beeld vanaf de snelweg.

Partijen als de provincie Drenthe en het kwaliteitsteam van de regio hechten, evenals de gemeente Assen, veel waarde aan een duidelijke kwaliteitsborging langs de snelweg. Flexibiliteit die ruimte biedt voor ondernemerschap wordt gecombineerd met borging van ruimtelijke kwaliteit 'aan de voorkant'. Dit laatste betekent vooral een belangrijke rol voor de welstandscommissie; zij zal voorliggend beeldkwaliteitsplan dienen te gebruiken bij de toetsing van bouwaanvragen.

3.2 Entree-zone werklandschap Assen-Zuid

Het meest zuidelijke deelgebied van Assen-Zuid vormt de eerste uitwerking van het masterplan. Hier worden de ambities van het 'werklandschap' geconcretiseerd in het landschappelijke raamwerk en de infrastructuur.

Wat betreft het beoogde landschappelijke raamwerk zijn er tussen de bedrijfsvelden diverse landschappelijke elementen opgenomen. De aanwezige sloot (systeem Witter Diepje) wordt getransformeerd tot rietveldzone en een zuiveringsmoeras. Het vormt het landschappelijke beeld vanaf de A28. Aan de noordzijde zijn bestaande en nieuwe houtwallen gelegen en vormen de noordelijke groene grens van 'Entreezone Assen-Zuid'. Diverse nieuwe houtwallen en grasbermen worden aangelegd langs randen van de bedrijfsvelden (Graswijk, Burgemeester Masmanweg).

De hoofdontsluitingsweg wordt zo compact mogelijk georganiseerd met een groene middenberm en met relatief brede groene zijbermen. In de zijbermen zijn nieuwe houtsingels opgenomen.



'Entreezone Assen-Zuid' Stedenbouwkundig plan werklandschap Assen Zuid 'Entreezone Assen-Zuid' (juni 2018)

4. Beeldkwaliteit

In de stedenbouwkundige opzet is relatief veel openbare ruime en groen opgenomen. Het deelgebied van de Rietlanden krijgt een ander karakter dan het oostelijk gelegen Veld. Met deze planstructuur kunnen de verschillende delen tot ontwikkeling komen onafhankelijk van de invulling van de kamers.

4.1 De deelgebieden

Het ruimtelijk concept voor de inrichting van het werklandschap komt voort uit het nu aanwezige landschap met haar specifieke waarden. In dit deelgebied worden vier verschillende typologieën ingezet: de Rietlanden (1), de Velden (2), de centrale ontsluitingsweg (3) en het lint (4). In het kort worden ze hieronder nader toegelicht en wordt benadrukt wat relevant is op het vlak van de beeldkwaliteit.

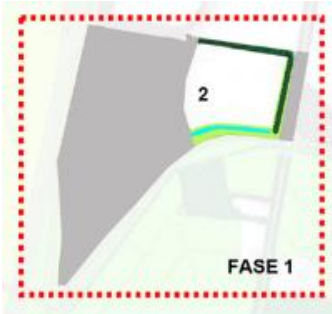
De rietlanden (1)

De Rietlanden liggen in de nattere delen van het plangebied en kennen een kenmerkende bebouwing: stevige en langgerekte bouwmassa's in het riet, afwisseling tussen gebouwen en boswallen, eenduidige hoofdvormen, materialisering, bedrijfsprocessen binnen het gebouw of achter de erfafscheiding. De Rietlanden liggen allen langs de A28 en hebben diensgevolge het meest 'strengere beeldkwaliteitsregime' meegekregen. De relatie met het beeld naar de A28, verdienen grote aandacht.



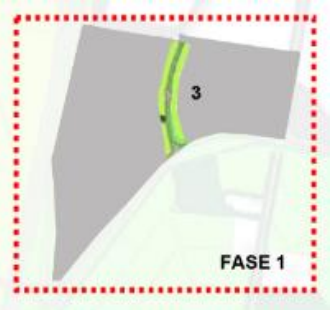
De velden (2)

In de Velden gaat het meer om openheid en doorzichten door het gebied heen. Kernwoorden zijn: openheid, transparantie, doorzichten, natuurlijke uitstraling. In plaats van de grote aaneengesloten bouwmassa's kennen de bedrijfskavels meer openheid op de voorterrinen. Ook hier is de relatie tussen de bebouwing en omgeving een beeldkwaliteitsaspect dat de nodige aandacht krijgt.



De centrale ontsluitingsweg (3)

In het hart van het plan is de hoofdontsluitingsweg gepositioneerd. De weg krijgt een groene aankleding. De weg bestaat uit twee rijbanen met aan de oostelijke zijde een tweezijdig fietspad. Grasbermen en nieuwe houtsingels flankeren deze hoofdontsluiting. Deze aankleding borgt de groene entree van het werkgebied en is door de groene inbedding onderdeel van het landschappelijk raamwerk.



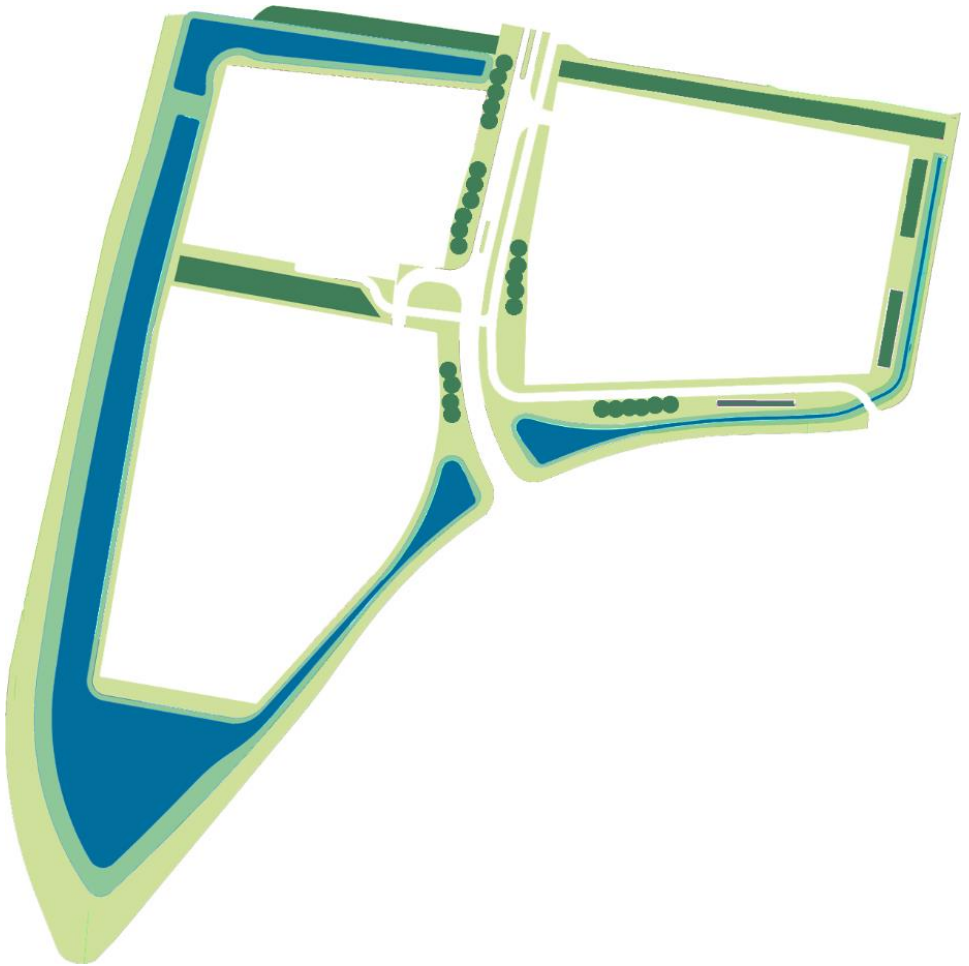
Het lint (4)

Het lint is de bestaande weg Graswijk. De ruimtelijke opbouw van de weg blijft behouden, evenals de huidige verkeersfunctie als gebiedsontsluitingsweg. In aansluiting op het bedrijventerrein wordt tussen het flankerende bedrijfskavel en de Graswijk een ruime groene zone ingericht met grasbermen, houtwallen en sloten. Deze landschapselementen borgen een groene inbedding van de Graswijk en maken onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk.



4.2 Het landschappelijk raamwerk

In het werklandschap Assen-Zuid wordt ruimte gemaakt voor gemengde bedrijvigheid. Om deze bedrijven een goede plek te geven in het landschap met daarbij ook een goede en duurzame uitstraling naar buiten toe wordt een landschappelijk raamwerk gemaakt waarbinnen de bedrijven ontwikkeld worden. Dit landschappelijk raamwerk wordt stevig aangezet om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Voor het landschappelijk raamwerk worden bestaande landschappelijke structuren zoveel mogelijk ingepast en aangevuld met nieuwe landschapselementen. Het raamwerk wordt dus enerzijds gevormd door bestaande groenstructuren en anderzijds door nieuwe groen elementen. Vanuit het landschapsconcept spreken we in 'Entreezone Assen-Zuid' van twee verschillende gebieden, namelijk 'Velden' en 'Rietlanden'. In de Rietlanden worden de bouwvlakken zoveel mogelijk begrensd door de rietvelden en rietsloten met houtwallen. In de Velden overheerst meer met het spel van doorzichten tussen de verschillende landschapselementen en bebouwing. De openbare ruimte in de Velden bestaat vooral uit grasbermen, sloten en houtsingels. De bermen kunnen mogelijk worden doorontwikkeld tot heischrale grasbermen. Dit sluit aan bij het oorspronkelijke natuurtype. De beplanting is gebiedseigen. Hiermee sluit de beplanting aan bij de omgeving en biedt het kansen voor vestiging van dieren die in het gebied thuishoren. Bedrijven in het gebied worden gestimuleerd om met de beplanting op eigen terrein hierbij aan te sluiten. Het beheer gebeurt volgens ecologische principes en is gericht op ontwikkeling van natuurwaarden en een natuurlijk beeld. Bomen en struiken krijgen de kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het eindbeeld van de groene gebieden en randen is natuurlijk en niet parkachtig of stedelijk.



Het Landschappelijk raamwerk 'Entreezone Assen-Zuid'

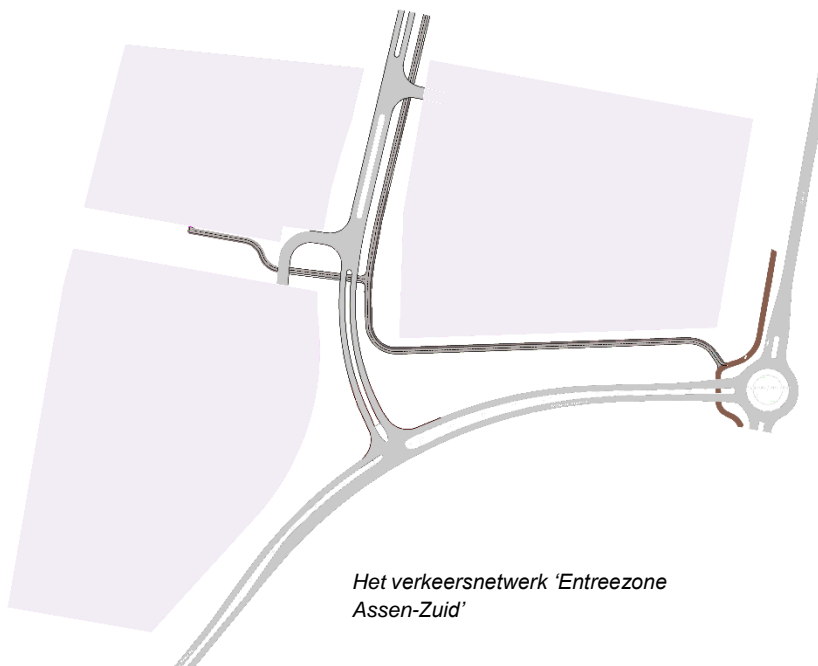
4.3 Verkeerstructuur

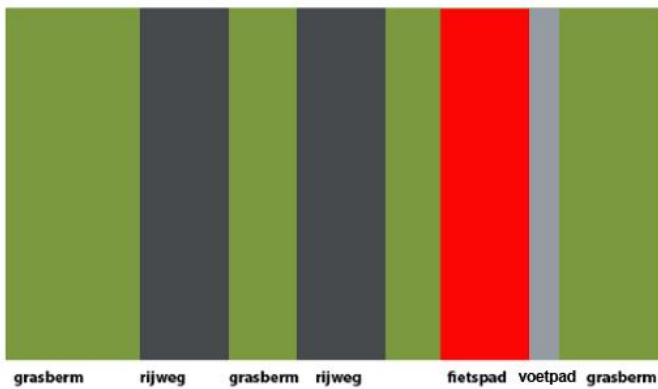
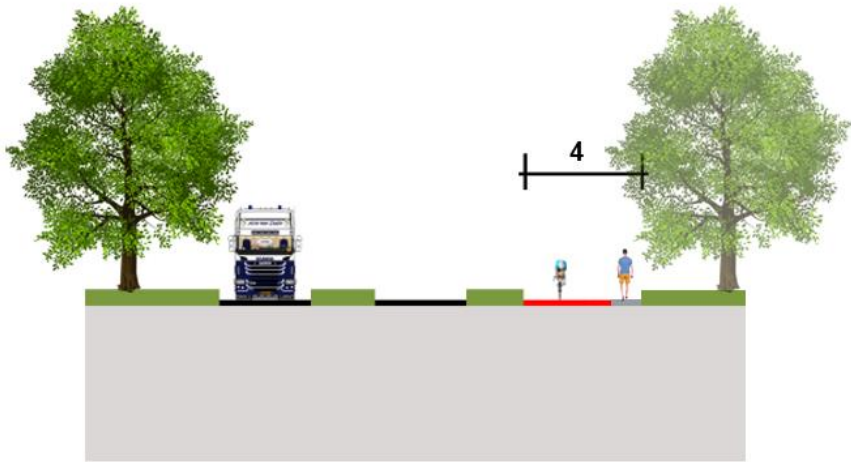
De hoofdontsluiting van 'Entreezone Assen-Zuid' sluit aan op de zuidelijke afslag van de A28. De hoofdontsluiting is een belangrijk onderdeel van het landschappelijk kader en krijgt een inbedding met grasbermen en bomen. Aan één zijde van deze weg is een vrijliggend dubbelzijdig fietspad geprojecteerd met een voetpad. Een principe van het profiel is weergegeven in 'profiel 1' (pag.18). Vanaf de nieuwe hoofdontsluitingsweg zijn de kavels bereikbaar. Graswijk behoudt zijn huidige functie als doorgaande route.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, In het gehele plangebied wordt niet geparkeerd op de openbare weg.

In 'Entreezone Assen-Zuid' van Assen-Zuid wordt er gestuurd op de verschijning van de hoofdontsluiting. Voor dit wegprofiel wordt een streefbeeld ten aanzien van de beeldkwaliteit beschreven..

Het Lint (Graswijk) wordt gevormd door de bestaande weg, Het is een historisch bebouwingslint met fraaie boombeplanting en een vrijliggend fietspad. Om het historisch karakter en het landelijke karakter van de weg goed in te passen komt bedrijfsbebouwing op gepaste afstand van de weg en wordt er tussen de bestaande weg en de toekomstige bedrijfsbebouwing een nieuwe houtwal ingeplant. Bij het Lint wordt vastgehouden aan het bestaande profiel van de rijbaan.





4.4 Algemene criteria

Massa en vorm

- De massa's en gevelindeling zijn qua schaal afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte;
- De indeling van de gevels is gestileerd en gevarieerd;
- De architectuur heeft een modern zakelijke uitstraling, geen neo-klassieke kenmerken in de architectuur.

Perceel en bebouwing

- De bebouwing ligt in de buiten-rooilijn op de grens met het openbaar gebied en voldoet aan de maximale bouwhoogte (zie bestemmingsplan)
- De vorm en richting van de hoofdmassa voegt zich naar richting van de buiten rooilijnen van het gebied;
- Ondergeschikte bouwdelen liggen in lijn met de hoofdrichting de kavel;
- Op de hoeken zijn verbijzonderingen mogelijk in de hoofdmassa;
- Silo's, watertanks en andere architectonisch solitair gedefinieerde technische bouwdelen zijn toegestaan, mits zij een ondergeschikt aandeel van het totale bouwvolume op het kavel betreft;
- Architectonisch mee-ontworpen zijn: kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume en een representatieve gevels.

Inrichtingsplan

- Naast de juiste plaatsing en behandeling van het bouwwerk is een goedgekeurd inrichtingsplan een vereiste. Deze eis is vastgelegd in het bestemmingsplan. In het inrichtingsplan wordt het maaiveld ontworpen en ingericht. Onderdelen hierin zijn o.a.: parkeren, inritten, laden en lossen, eventuele opslag, en erfafscheidingen. In het kader van duurzaamheid worden verharde delen alleen aangelegd waar ze nodig zijn. De algemene vereisten worden hieronder toegelicht.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein; Parkeerplaatsen komen niet rechtstreeks uit op de openbare weg, maar zijn bereikbaar via een uitrit-inrit op het met groen omringde perceel;
- Enkele (bezoekers-)parkeerplaatsen zijn mogelijk bij hoofdentree(s);
- Grote parkeeraantallen liggen uit het directe zicht vanaf de openbare ruimten. De parkeervoorzieningen worden daartoe afgeschermd door middel van een haag of andere vorm van groene omheining van tenminste 1 m.hoog);

- Inritten: er is maximaal 1 inrit per perceel, Op het moment dat de bedrijvsvelden opgedeeld worden in kleinere kavels kunnen op hoekpercelen meerdere inritten worden gemaakt.. Hier is per straat een inrit mogelijk. Bij zeer grote percelen is maatwerk nodig ten aanzien van het aantal inritten;
- De breedte van inritten is maximaal 10 m.

Laden en lossen

- Laden en lossen gebeurt op eigen terrein, niet op de openbare weg.

Opslag

- Opslag is bij voorkeur achter de bebouwing gesitueerd. Aan openbare zijden vindt afscherming van de opslag plaats door middel van hagen of struiken (landschappelijke inpassing) van voldoende hoogte;
- Buitenopslag is nooit toegestaan in het zicht langs de A28 en de Burgemeester Masmanweg.

Erfafscheidingen / overgangen

Erfafscheidingen dragen naast veiligheid o.a. bij aan duurzaamheid, de groene belevingswaarde van het openbaar gebied en ecologie:

- Aan en in het directe zicht vanuit de openbare ruimte: minimaal 80 cm. hoog altijd geheel groen in de vorm van inheemse heesters, haagbeuk of liguster (dichte groene erfafscheidingen);
- In de randen van het landschappelijk raamwerk zal de gemeente de aanplant landschappelijke beplantingselementen (houtwallen, hagen) realiseren;
- Erfafscheidingen hoger dan 1 meter hebben een open en transparant karakter of bestaan uit een begroeid hekwerk. De voet van de erfafscheiding kan zo nodig met groen geïntegreerd worden (bij zichtbaarheid vanuit het openbaar domein is dit een vereiste).

Overige aspecten

Reclame

- In het algemeen geldt dat reclame uitingen in harmonie dienen te zijn met de architectuur van het pand en dienen te worden geïntegreerd in de gevel.

Flora en fauna

- Groene erfafscheidingen in de vorm van dichte groene erfafscheidingen, bijv. (haag)beuk) of liguster. Deze dichte begroeiingen geven goede kansen voor nestgelegenheid en schuilplaatsen voor vogels;
- Bij de bebouwing dient rekening te worden gehouden met het creëren van verblijfsplaatsen, zoals inbouwstenen voor huismussen en vleermuizen.

Aanbevelingen duurzaamheid

De volgende ingrepen dragen bovendien bij aan de doelstelling van een duurzame inrichting:

- Sedumdaken;
- gevels (deels) bekleed met groen;
- niet meer dan het nodige verharderen;
- op het terrein gebruik maken van duurzame of groene energie (bijvoorbeeld zonnepanelen);
- groen, waaronder bomen op kavels.

5. Middel regime



Voor het 'Veld' geldt het uitgangspunt van een 'middel regime'. Er is een beperkte mate van vrijheid ten aanzien beeldkwaliteit. Echter, er wordt naar een bepaalde eenheid in verschijningsvorm gestreefd. Bovendien wordt binnen dit 'middel regime' aandacht besteed aan de kwaliteit van de gevels en aan de infrastructuur.

Criteria

Naast de algemene criteria in paragraaf 4.4. geldt specifiek voor deze zone:

Massa en vorm

- De te realiseren bouwmassa's dienen te voldoen aan hetgeen gesteld is in het bestemmingsplan. Echter in de gebieden met een 'middel regime' moeten de bouwmassa's wel op elkaar worden afgestemd. Dit levert eenheid in verschijningsvorm op, waardoor rust in het beeld en in belangrijke mate herkenbaarheid / identiteit wordt bevorderd. Afstemmen bouwmassa's zal gebeuren door de bouwmassa's op belendende percelen zo veel mogelijk gelijk te laten zijn. Dit betekent concreet dat bij de uitgifte van kavels gekeken zal worden naar de wensen van de ondernemer ten aanzien van zijn/haar bebouwingsprogramma;
- Gevels aan de Burgemeester Masmanweg, Graswijk en de hoofdontsluiting krijgen bijzondere aandacht. Deze zullen met zorg moeten worden ontworpen;
- Daken zijn plat of shed-daken.

Perceel en bebouwing

- Alle gebouwen langs de (hoofd)- infrastructuur dienen in de rooilijn te worden gebouwd, dus geen vrije situering ergens binnen het bouwvlak in het bestemmingsplan;
- De voorzijde van het bedrijfsgebouw op de weg te zijn georiënteerd. Daar waar een bedrijfsperceel aan meerdere wegen grenst, zal de voorzijde op de meest prioritaire weg (Burgemeester Masmanlaan) moeten worden georiënteerd;
- Het onbebouwde bedrijfsperceel aan de voorzijde mag niet worden gebruikt voor opslag van goederen, emballage en dergelijke. Dit geldt ook op die plaatsen waar een bedrijfsperceel aan meerdere wegen grenst;
- Parkeren en expeditie (laden en lossen) ten behoeve van het eigen

bedrijf op het voorerf is wél toegestaan, evenals een al dan niet landschappelijke inrichting van het voorerf. Dit kan met groen of met verharding zijn, of een combinatie van beiden, waarbij ruimte voor parkeren kan worden gecreëerd. Kavels die op een 'hoek' gelegen zijn zullen op het 'zij-erf' groen moeten worden ingericht met groen dat in overeenstemming is met de landschappelijke structuren en beplanting;

- De bedrijfshallen zullen een open gevel (minimaal substantiële accenten met raampartijen i.p.v. een volledig gesloten doos) naar de hoofdonthuizing dienen te hebben. Voor de bedrijven op deze specifieke kavels zou de noordgevel normaliter een kennelijke zijgevel zijn en dus wellicht een gesloten karakter hebben.

Materialisatie

- Kleuren zijn gedekt en niet reflecterend; thema grijstinten, metaaltinten, transparantie, integratie van groen en natuurlijke materialen, m.u.v. van accenten.

Inrichtingsplan

- Naast de juiste plaatsing en behandeling van het bouwwerk is een goedgekeurd inrichtingsplan een vereiste. Deze eis is vastgelegd in het bestemmingsplan. In het inrichtingsplan wordt het maaiveld ontworpen en ingericht. Onderdelen hierin zijn o.a.: parkeren, inritten, laden en lossen, eventuele opslag, en erfafscheidingen. In het kader van duurzaamheid worden verharde delen alleen aangelegd waar ze nodig zijn. De algemene vereisten worden hieronder toegelicht.

Aanbevelingen duurzaamheid

- Gevels aan de zijde van de A28 kunnen (deels) bekleed worden met groen en zo bijdragen aan de doelstellingen van duurzaamheid en een aantrekkelijk karakter langs deze hoofdweg toe.

Erfafscheidingen/overgangen

- Erfafscheidingen aan de wegzijde dienen bij voorkeur te worden vorm- gegeven als hagen op eigen terrein. Aspecten waarover geen expliciete uitspraak wordt gedaan zijn vrij.



Sfeerbeelden Middel regime

6. Hoog regime



Voor het gebied met de typologie 'Rietland' geldt een 'hoog regime'. Dit gebied vormt 'het visitekaartje' van het werklandschap Assen Zuid. De delen waar het hoge regime geldt, zijn allen gelegen aan de zichtzijde langs de A28. Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling is uitgangspunt. Het gaat hier om de presentatie van bedrijven naar een prominente landelijke hoofdweg toe.

Specifiek geldt dat groen, water en riet langs de A28 een belangrijke rol dient te spelen bij de beeldkwaliteit van het perceel.

Criteria

Naast de algemene criteria in paragraaf 4.4. geldt specifiek voor deze zone:

Massa en vorm

- Minimale en maximale gevelbreedte in de rooilijn is vastgelegd, waarmee regie wordt gevoerd op de schaal en maat van de toekomstige bebouwing;
- Bebouwing heeft een representatieve zijde in de richting van de A28;
- Representatieve gevels dienen naar de (hoofd)infrastructuur gekeerd te zijn. In het geval van de Rietvelden betekent dit dat zowel de voor- als ook de achtergevel een representatieve vormgeving zal moeten hebben, Zijgevels zijn daarentegen niet onderhevig aan nadere eisen, tenzij zij gericht zijn naar de openbare ruimte;
- Gevels aan de hoofdontsluitingsweg hebben een verzorgde uitstraling; hier kunnen (tevens) publieke ruimten en entrees worden ondergebracht.

De dakvorm is voorgeschreven; platte daken en shed-daken zijn toegestaan. Boogvormige- en grote zadeldaken zijn niet toegestaan.

Perceel en bebouwing

- Bedrijfsgebouwen moeten in de rooilijn worden gebouwd, dit geldt nadrukkelijk aan de 'buitenrand' van het plangebied (A28);
- Bouwvolumes langs de A28 zijn goed zichtbaar;
- Verbijzonderde representatieve delen als kantoren zijn aan de zijde van de representatieve gevel van het bedrijfspand gebouwd; deze delen maken zich met grote kaders (vensters) los van de hal. Het moet in één oogopslag duidelijk zijn wat het object voorstelt; de kijktijd vanaf de snelweg is immers beperkt;

- Parkeren bevindt zich niet voor de voorgevellijn van de representatieve gevel aan de A28-zijde;
- Laaddeuren bevinden zich niet aan de representatieve zijde van de A28.

Materialisatie

- Materialisatie van de gebouwen is eenduidig. De hoofdbouwmassa zal moeten worden uitgevoerd in een robuust en stoer materiaal met een gesloten karakter richting de A28; damwandprofielplaat, gevelelementen/-panelen, staal, hout en glas (als gevelmateriaal!). De ondergeschikte bouwdelen, zoals aan-, op- en uitbouwen kunnen worden uitgevoerd in ander materiaal en / of kleur;
- Kleuren zijn gedekt en niet reflecterend;
- Grijstinten, groentinten, hout, transparantie en natuurlijke materialen.

Inrichtingsplan

- Goed vormgegeven overgangen openbaar-privé zijn van belang voor de verschijning van het werklandschap en de groene beleving van de openbare ruimte. Hekwerken dienen niet het beeld vanaf de openbare ruimte te domineren, waar mogelijk moeten de hekwerken worden gecombineerd met hagen. Per project zal een afweging plaatsvinden tussen de gewenste zichtbaarheid van de onderneming en de inplanting met groen;
- Geen opslag in de zichtzone van het bedrijf, hetgeen betekent dat opslag in pandig dan wel in 'bedrijfspatio's' moet worden opgelost. Dockshelters voor laden en lossen kunnen worden toegepast in de gevels die niet naar de A28 zijn gekeerd, maar dan uitsluitend met een bij de gevel passende uitstraling en detaillering;
- Bedrijfsparkeren dient uit het zicht van de A28 te worden opgelost. Dit betekent dat voor de naar de (hoofd)ontsluitingswegen gekeerde gevels wél parkeerruimte mag worden ingericht, maar uitsluitend middels hagen of een aarde wal aan het directe zicht onttrokken. Aspecten waarover geen expliciete uitspraak wordt gedaan zijn vrij.

Erfafscheidingen/overgangen

- Erfafscheidingen aan de wegzijde dienen bij voorkeur te worden vormgegeven als hagen op eigen terrein. Aspecten waarover geen expliciete uitspraak wordt gedaan zijn vrij.

Reclame

- Reclame en beeldmerken dienen onderdeel te zijn van het gevelontwerp en eveneens robuust te zijn. Zij mogen manifest zijn, maar wél mee-ontworpen als onderdeel van het architectonisch beeld;
- Lichtreclame en licht in de architectuur past niet bij dit bedrijventerrein.

- Reclame is vlak geïntegreerd in de gevel, (niet op het dakvlak, niet haaks);
- Reclame dient te voldoen aan de richtlijnen van Rijkswaterstaat;
- Geen knipperende lichtreclame (geen verblindende varianten).
- Geen bewegende beelden op digitale billboards.
-



Sfeerbeelden Hoog regime

7. Relatie welstandsbeleid

Voorliggend Beeldkwaliteitplan Assen-Zuid 'Entreezone Assen-Zuid' is het kader voor welstand bij de toetsing van bouwaanvragen. Voor iedere fase van ontwikkeling van Assen-Zuid zal in de toekomst op gelijke wijze een beeldkwaliteitplan worden opgesteld / aangepast en worden vastgesteld als welstandskader.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft bij de uitvoering van het welstandsbeleid natuurlijk een centrale rol, zo ook in het geval in dit deelgebied.

De CRK zal bij het hanteren van het Beeldkwaliteitplan Assen-Zuid 'Entreezone Assen-Zuid' vooral de ruimte moeten zoeken voor het denken in oplossingen. Daarmee is het Beeldkwaliteitplan Entreezone werklandschap Assen-Zuid een toetsings- en inspiratiekader.

Deze benadering zal vooral moeten resulteren in een grondhouding waarbij de CRK vanuit haar expertise en kracht kan reageren en adviseren; "Wat kan ruimtelijk en architectonisch allemaal wél op grond van de geformuleerde ambities?" in plaats van "Indien het ontwerp niet lijkt te passen binnen de kaders dan is het een 'nee'!"

Middels deze werkwijze kunnen ondernemers en hun architecten op een éénduidige manier worden geadviseerd over de manier waarop hun plan past binnen de gemeentelijke ambities.

Na vaststelling heeft dit document de status van toetsingskader voor de CRK bij de toetsing van bouwvergunningaanvragen binnen het deelgebied 'Entreezone Assen-Zuid' 'Werklandschap Assen- Zuid'.

Gemeente Assen