



Gemeente Assen



Beeldkwaliteitsplan werklandschap Assen-Zuid

- naar een modern recreatief werklandschap -

Beeldkwaliteitplan

Werklandschap Assen-Zuid

2e fase

augustus 2020

Inhoud

1.	Inleiding	8
1.1	Wat vooraf ging....	8
1.2	Stedenbouwkundig plan	10
1.3	Beeldkwaliteitsplan, waarom?	10
2.	Opzet beeldkwaliteitsplan	11
2.1	Twee 'regimes'	11
3.	Uitgangspunten BKP	12
3.1	Ambities masterplan Assen-Zuid	12
3.2	Assen-Zuid '2e fase Assen-Zuid'	13
4.	Beeldkwaliteit	15
4.1	De deelgebieden	15
4.2	Algemene criteria	24
5.	Middel regime	27
6.	Hoog regime	30
7.	Relatie welstandsbeleid	37



Ontwikkelvisie werklandschap Assen Zuid 2011 (fig.1)



Stedenbouwkundig plan werklandschap Assen Zuid 2020 (fig.2)

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 ruimtevaart vanuit het bedrijfsleven, de extra ruimtevaart 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. De eerste fase van de planvorming heeft plaatsgevonden in 2018. De 2e fase van werklandschap Assen-Zuid wordt in 2020 geactualiseerd. De 2^e fase krijgt zijn uitwerking in een aangepast bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept 'Het groene werklandschap' uit 2011 is uitgangspunt. In de voorliggende notitie is de beeldkwaliteit voor fase 2 geactualiseerd.



Stedenbouwkundig plan werklandschap Assen Zuid tweede fase, maart 2020. (fig. 3)

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 betreft het concept van een werklandschap. De drager van het werklandschap is een robuust landschappelijk raamwerk. Het raamwerk definieert de bedrijfsvelden en bepaald in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit en het landschappelijk karakter. De tweede fase van het stedenbouwkundig plan is in figuur 3 aangegeven.

1.3 Beeldkwaliteitplan, waarom?

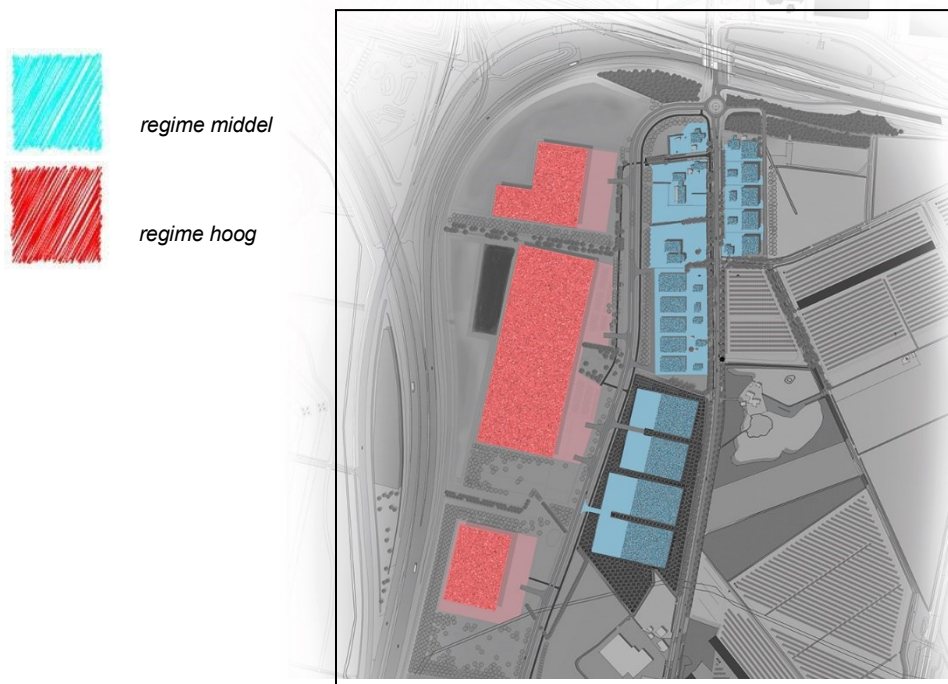
Het beeldkwaliteitplan voor het werklandschap Assen- Zuid is een document waarin integraal de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen wordt geregeld. De uitgangspunten voor de openbare ruimte worden vastgelegd en er wordt een richtinggevend kader aangegeven voor de beeldkwaliteit van de op te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

2. Opzet beeldkwaliteitplan

2.1 Twee 'regimes'

. 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. Het kent een heldere onderscheid van twee regimes, namelijk middel en hoog.

De mate van sturing op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing is 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 langs A28 zal presenteren. Op naastgelegen kaart is aangegeven waar de twee verschillende regimes van kracht zullen zijn.



Twee kwaliteit regimes van '2e fase Assen-Zuid' (fig.4)

3 Uitgangspunten

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 bedrijfstcategorieën.

Assen-Zuid is ten dele geënt op het onderliggende landschap. Landschappelijke elementen vormen de basis voor diverse bedrijfsvelden, waarin bedrijven naar soort, omvang en intensiteit worden geclusterd. 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.

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 weergegeven. De zuid-entree van de stad wordt gemaakt door grotere gebouwen langs Rietland en houtwallen. Er zijn langs de weg veranderende doorzichten en zichtpunten.

Partijen als de provincie Drenthe en het kwaliteitsteam van de regio hechten, evenals de gemeente Assen, veel waarde aan een duidelijke kwaliteitsborging van het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld langs de A28.

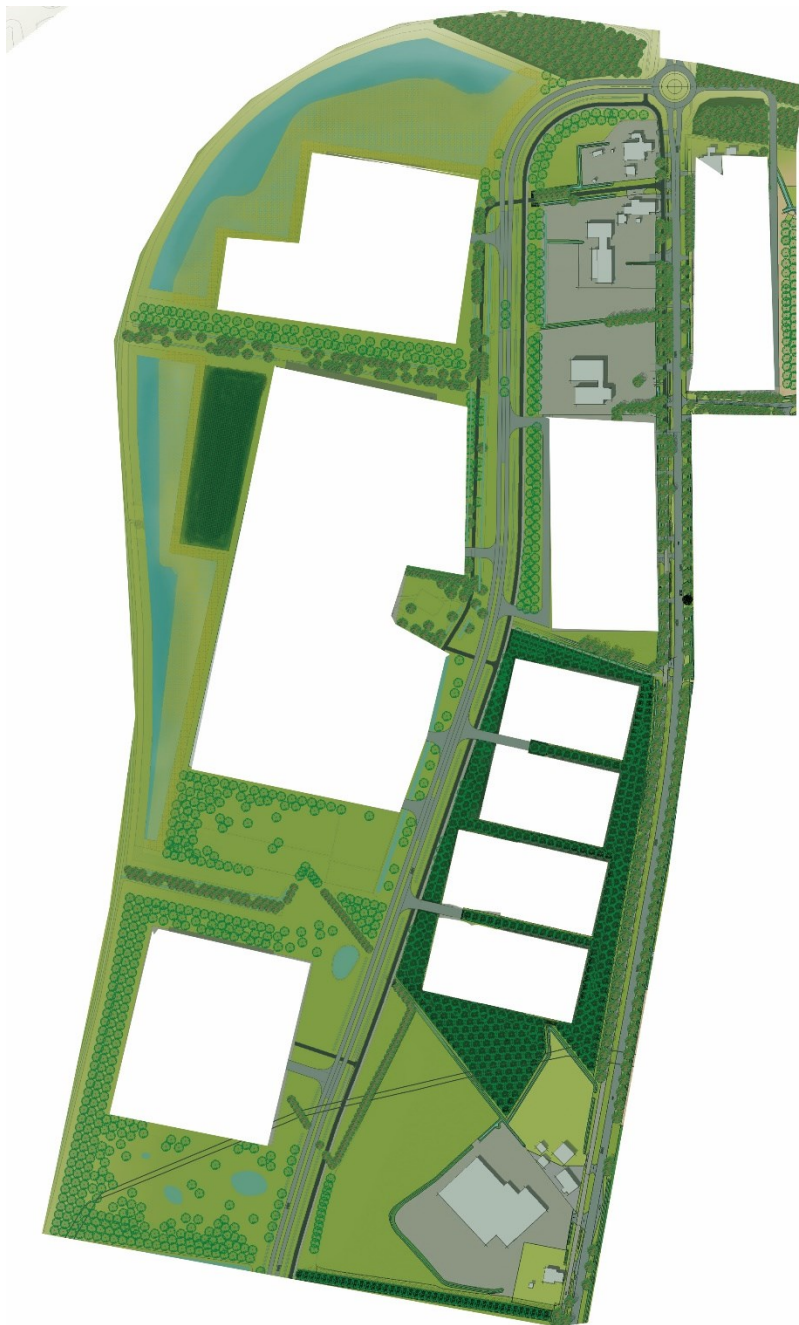
Flexibiliteit binnen de bedrijfsvelden biedt ruimte voor ondernemerschap. De borging van de ruimtelijke kwaliteit is vooral gericht op de ruimtelijke kwaliteit van de randen en 'aan de voorkant' van de percelen. Dit laatste betekent vooral een belangrijke rol voor de welstandscommissie; zij zal voorliggend beeldkwaliteitsplan dienen te gebruiken bij de toetsing van bouwaanvragen.

3.2 Werklandschap Assen-Zuid

Het noordelijk deelgebied van Assen-Zuid vormt de tweede uitwerking van het masterplan. Het landschappelijk raamwerk van het 'werklandschap' wordt geconcretiseerd waterberging langs de A28, wegen met flankerend groen en zoveel mogelijk behoud van bestaande landschappelijke structuren.

Er zijn tussen de bedrijfsvelden diverse landschappelijke elementen opgenomen. Aan de snelwegzijde worden rietveldzones en zuiveringsmoerassen ingericht. Het vormt het landschappelijke beeld vanaf de A28. Tussen de bedrijfsvelden komen bestaande en nieuwe houtwallen. Deze elementen borgen het groene karakter.

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



'2e fase Assen-Zuid' Stedenbouwkundig plan werklandschap Assen Zuid '2e fase Assen-Zuid', juni 2020 (Fig. 5)

4. Beeldkwaliteit

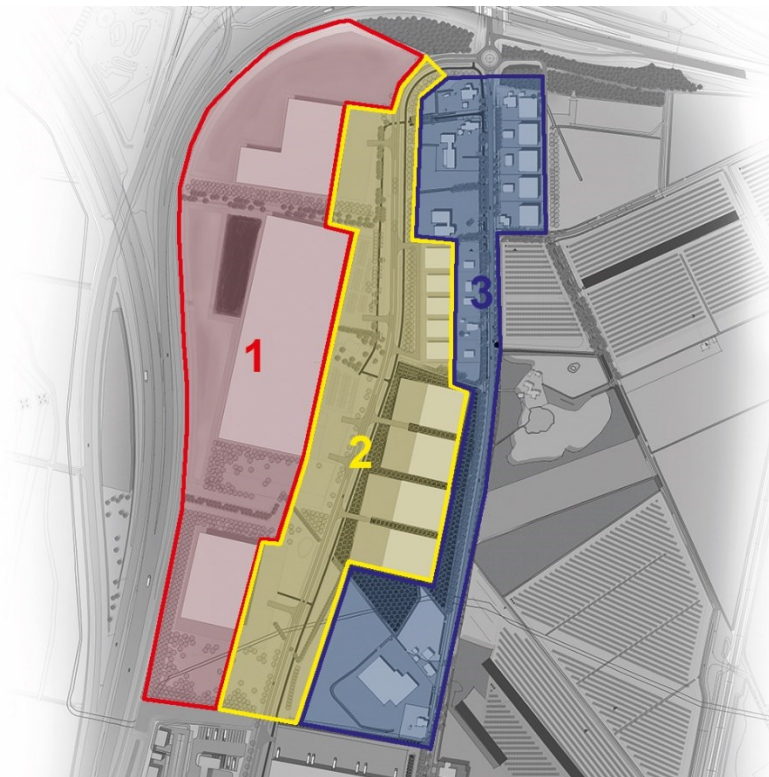
Het stedenbouwkundig plan biedt veel op ruimte voor het landschap.

4.1 De deelgebieden

Het ruimtelijk concept voor de inrichting van het werklandschap komt voort uit het nu aanwezige landschap met haar specifieke waarden. Per deelgebied worden vier verschillende typologieën ingezet:

1. Rietland A28
2. Groene Loper
3. Lint Graswijk

In het kort worden ze hieronder nader toegelicht en wordt benadrukt wat relevant is op het vlak van de beeldkwaliteit.



De deelgebieden (fig. 6)

Rietland A28 - regime hoog -

Het westelijk deel van het werklandschap valt binnen het panoramagebied van de A28. De rand van het werklandschap bepaalt het blikveld vanaf de snelweg. De maatvoering en materialisering van de bouwblokken en de afstand tot de weg is hierbij van belang. Het landschappelijk beeld wordt hier gedomineerd door Rietvelden. Langs de A28 worden bestaande zijtakken van beeklopen getransformeerd tot een nat en open gebied waarin een aantal grote bouwkavels liggen met eenvoudig en eenduidig vormgegeven bouwmassa's. De ontsluiting van deze bouwblokken vindt plaats via de centrale ontsluitingsweg. In de rietvelden kan een groot deel van de benodigde waterberging gerealiseerd worden.

In dit landschappelijk raamwerk komen bedrijven met een representatieve uitstraling. Hierbij is de relatie tussen het gebouw en de landschappelijke setting van belang. De afwisseling van gebouwen in deze zone valt samen met bestaande en nieuwe boswallen. Samen met de rietzones zorgen ze voor de groene beleving van het werklandschap vanaf de A28. Vanwege de ligging aan de A28 bieden de bouwvlakken in dit deelgebied bedrijven de kans zich met de vormgeving en uitstraling van hun gebouw te etaleren aan de auto- snelweg. De bouwvlakken kunnen door één dan wel door meerdere bedrijven samen ontwikkeld worden. In deze zone zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 4.2.

De representatieve uitstraling stelt eisen aan de architectonische vormgeving van de bedrijfsgebouwen. Het bouwvolume is eenvoudig en heeft een heldere vorm (een doos of een compositie van dozen). Als een bedrijf een kantoordeel heeft is het opgenomen in het hoofdvolume, bij voorbeeld gericht naar de groene loper. De gebouwen hebben eenzijdige representatieve uitstraling. De bedrijven zijn bereikbaar via de centrale ontsluitingsweg. Parkeren vindt plaats aan de wegzijde van het gebouw op het eigen bouwperceel.

In de Rietvelden moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een meer beperkte bouwhoogte dan op de rest van het terrein. Dit zorgt samen met het voorgeschreven bebouwingspercentage in de voorste bouwgrens van 100% voor een grootschalig beeld langs de A28.



Voor de wegpanorama's en bedrijfspelden vanaf de A28 richting het werklandschap geldt een hoog kwaliteitsregime



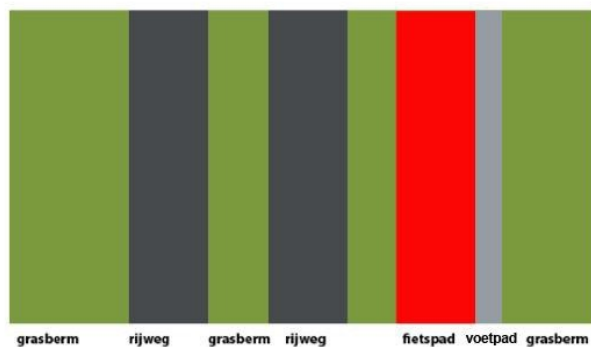
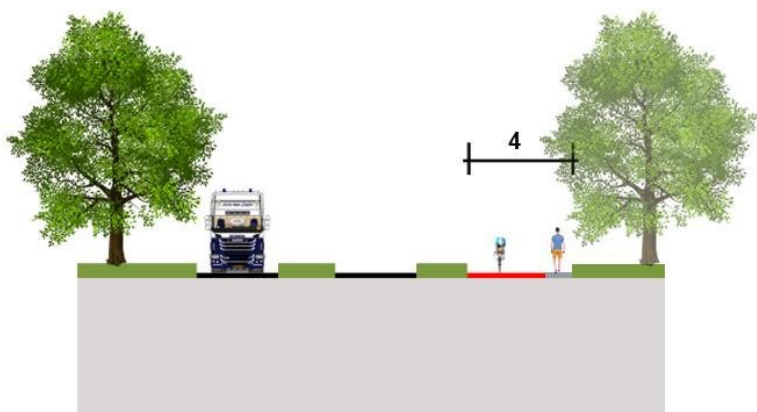
Groene Loper - regime middel -

De nieuwe hoofdontsluiting van het werklandschap ligt centraal in het gebied. Ook hier is de landschappelijke beleving leidend voor de inrichting van de zone. De weg krijgt extra brede, groene zijbermen en een continue middenberm, zie het wegprofiel van bovenstaande figuur. In het ontwerp is gestreefd naar een rustig wegbeeld, met over een grote lengte een continu dwarsprofiel van twee rijbanen per richting en aan de oostzijde een gecombineerd fiets- en wandelpad. Het fietspad is dubbelzijdig, dat wil zeggen twee rijrichtingen. Door de continuïteit van het wegbeeld en brede maatvoering van de wegbermen ontstaat een heldere visuele afbakening tussen de weg en de aangrenzende bedrijfskavels. De vele boomkruinen, houtsingels en bosjes filteren het zicht op de bedrijventerreinen zonder het zicht volledig te ontnemen.

Binnen de groene bermen ligt ruimte voor wateropvang door middels van wadi's en sloten. Het noordelijk deel van dit landschappelijk raamwerk herbergt veel parallel groen in de vorm van bestaande houtsingels, sloten en een bestaande landweg. In het zuidelijk deel is een groter landschappelijk relict opgenomen. Het relict bestaat uit een paddenpoel een deel van een ruitvormige houtsingel. Het vormt samen met de nieuwe houtopstanden de groene kern van het werklandschap.



Voor de bedrijfsvelden die aan de groene loper liggen geldt een middelhoog kwaliteits regime



De opbouw van de groene loper

Lint Graswijk – regime middel -

De ruggengraat van het derde landschappelijke raamwerk is onder andere gevormd door de laanbeplanting van Graswijk. Het laankarakter van de weg met groene wegbermen levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste uitstraling van het werklandschap. De inpassing van bedrijfskavels is zodanig ingepast dat de groene kwaliteiten tenminste behouden blijven en waar mogelijk verder worden uitgebouwd.

Graswijk is gedurende lange tijd de doorgaande verbinding vanuit Assen naar Hooghalen en Beilen. De weg is uitgevoerd als een brede doorgaande asfaltweg en een smallere asfalt ventweg. De ruimtelijke karakteristiek van Graswijk bestaat uit een lintbebouwing. De functionele invulling van de lintbebouwing ter plekke van het werklandschap bestaat voornamelijk uit een woonfunctie met enkele blokken bedrijvigheid. Om de kleinschalige bebouwing van de noordelijk gelegen bouwblokken te continueren, is een aantal nieuwe bedrijfswoningen georiënteerd op het lint. Om het beeld van de woningen met voortuinen voorrang te geven is de achterliggende bedrijfsbebouwing op gepaste afstand van Graswijk gelegen. De toevoeging van bedrijfswoningen draagt tevens bij aan de sociale veiligheid ter plekke van deze doorgaande route. In het midden- en zuidelijk deel worden de grotere werkkavels ingeplant of ingepast met nieuwe bosaanplant en houtsingels.

De huidige verkeersfunctie van Graswijk en de ventwegen zullen behouden blijven. Graswijk zal blijven functioneren als doorgaande verkeersroute en de ventwegen ontsluiten incidenteel de bestaande kavels. De nieuwe bedrijfskavels in het noorden worden met een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten.



De bedrijfsvelden aan het 'lint Graswijk' kennen ook een middelhoog kwaliteit regime

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 1m. hoog;

- Inritten: er is maximaal 1 inrit per perceel, Op het moment dat de bedrijfsvelden 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 verhardten;
- op het terrein gebruik maken van duurzame of groene energie (bijvoorbeeld zonnepanelen);
- groen, waaronder bomen op kavels.

5. Middel regime

Voor de bedrijfspelden aan de 'groene loper' en het 'lint' gelden het uitgangspunt van het 'middel regime'. Er is een beperkte mate van vrijheid ten aanzien beeldkwaliteit. 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 rooiliijn 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 hoofdontsluiting 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 grijs tinten, metaaltinten, transparantie, integratie van groen en natuurlijke materialen, m.u.v. van accenten.
- In verband met de waterkwaliteit is het gebruik van uitlogende materialen niet toegestaan. Een en ander is toegelicht in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

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.

- Kantoor heeft een duidelijke nevenschikking in hoogte ten opzichte van het hoofdvolume.
- Kantoor is niet georiënteerd op de snelweg, maar gericht naar de centrale ontsluitingsweg.
- Kantoor vormt onderdeel van het totale architectonisch concept.
- Kleurstelling kantoor is in harmonie met het hoofdgebouw.



Productieruimte als etalage

- Transparantie in plint toont productieruimte in het gebouw aan de A28.



Gevelbeeld aan de A28

- Gevelopeningen hebben een interessante ritmiek; linker en rechterkant zijn bijvoorbeeld anders vormgegeven, sequentie van gevelopeningen is spannend.
- Ritmiek is rustig in opbouw en legt de link met beleving vanaf A28
- Plint transparant
- Architectonisch een 'verzorgde' gevel
- Kleurstelling is terughoudend; grijs - antraciet



Gevelbeeld aan de A28

- Het gebouw is alzijdig en vormt een eenheid. Alle gevels zijn zorgvuldig ontworpen.



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, 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 een éénduidig beeld. Hagen, al dan niet gecombineerd met hekken die vanaf de openbare ruimte niet te zien zijn (achter de hagen) is de eis;
- Geen opslag in de zichtzone van het bedrijf, hetgeen betekent dat opslag inpandig 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;
- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. Het vormt integraal onderdeel van de architectuur;
- Reclame aan de A28 dient beperkt te blijven tot slechts één uiting. Deze is zeer beperkt in omvang;
- 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. 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;





Sfeerbeelden Hoog regime

7. Relatie welstandsbeleid

Voorliggend Beeldkwaliteitplan Assen-Zuid '2e fase Assen-Zuid' is het kader voor welstand bij de toetsing van bouwaanvragen.

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

De CRK zal bij het hanteren van het Beeldkwaliteitplan Assen-Zuid '2e fase Assen-Zuid' vooral de ruimte moeten zoeken voor het denken in oplossingen. Daarmee is het Beeldkwaliteitplan 2e fase 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 '2e fase Assen-Zuid' 'Werklandschap Assen- Zuid'.

Gemeente Assen