

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Ossebroeken fase II.

1. Inleiding.

In Beilen ligt ten westen van de snelweg A28 het bedrijventerrein Ossebroeken. De groeiende vraag naar ruimte voor het accommoderen van de bedrijvigheid voor o.a. een 24-uurs bedrijfsactiviteit (warehouses) speelt al een aantal jaren. Om in die behoefte te voorzien werkt de gemeente Midden Drenthe aan de planvoorbereiding voor een nieuw bedrijventerrein ten noorden van het huidige bedrijventerrein Ossebroeken van Beilen. Bij de opzet en uitwerking van het huidige bedrijventerrein Ossebroeken (fase 1) is rekening gehouden met de mogelijkheden voor een toekomstige uitbreiding.



De planuitbreiding van het bedrijventerrein Ossebroeken fase 2 is evenals fase 1 gesitueerd in het open beekdalgebied van de Brunstingerleek. Uitbreiding van het bedrijventerrein is ook nodig om te voorzien in de aanwezige inhaalvraag naar een functioneel bedrijventerrein met meer variatie in het aanbod, maar wel met kwaliteit.

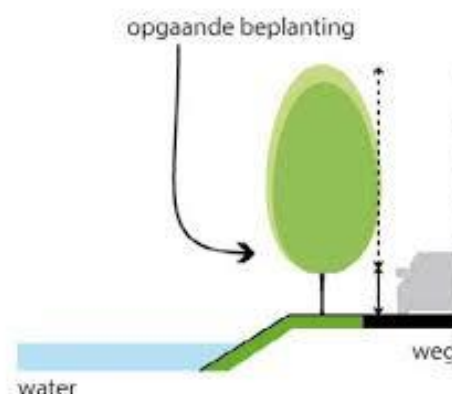
2. Uitgangspunten.

Om de kwaliteit van dit bedrijventerrein te borgen, mede gezien de ligging aan een van de entrees naar de kern Beilen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Uitgangspunt voor uitbreiding van de 2^e fase is de ontwikkeling van een gemengd bedrijventerrein. Dit terrein is vooral geschikt voor onder andere (lichte) industrie, (groot)handelsbedrijven, kleinschalige distributie, (schone) productiebedrijven en kantoorachtige bedrijven.

“Beeldkwaliteit” heeft in het kader van het bedrijventerrein Ossebroeken fase 2 onder andere betrekking op de wijze van verkaveling, plaatsing, hoogte en situering van bedrijfsgebouwen, kleur- en materiaal gebruik en een heldere architectonische concept (Innovatieve beeldtaal).

Evenals in de 1^e fase van bedrijventerrein



Ossebroeken kent ook deze uitbreiding in feite drie zones. De zone langs de A28 biedt uitstekende mogelijkheden om fraaie zichtlocaties te maken. De zone langs de Brunstingerleek zal worden ingericht als overgangsgebied. In deze zone zal een landschappelijke invulling plaatsvinden in de vorm van een stevige groenstrook van minimaal 10 meter breed en de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing is beperkt tot 10 meter.

De zone langs de hoofdontsluitingsweg Ossebroeken is met name geschikt voor de hogere bedrijfsbebouwing.

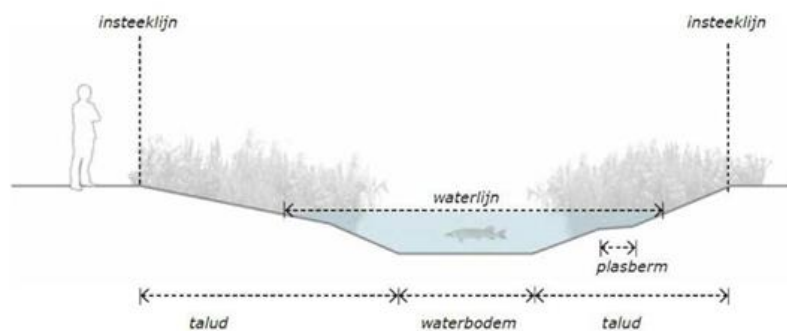
3. Landschappelijke inpassing op hoofdlijnen

Langs de Brunstingerleek en richting Brunsting wordt de landschappelijke structuur bepaald door groen met bomen.

Voor fase 2 zal langs de beek deze structuur met bomen worden voortgezet.

Haaks op de Brunstingerleek is ruimte aanwezig voor de aanleg van een openbare strook voor water en opgaande groenbeplanting.

Deze strook ligt ongeveer middenin het plangebied en bestaat uit reeds aanwezig water en aan te leggen groen.

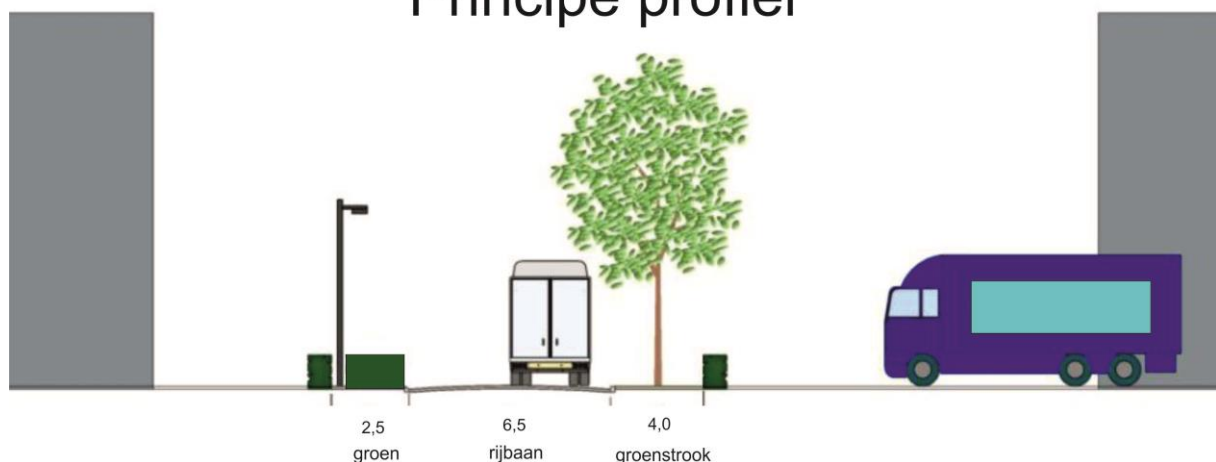


De Ruimtelijke opbouw voor Ossebroeken fase 2 gaat uit van een beperkte hoogteopbouw voor zowel langs de Brunstingerleek als langs de A28.

Hogere opbouw wordt mogelijk gemaakt in het centrale deel van het bedrijvencentrum en wel aan beide kanten van de hoofdontsluitingsweg 'Ossebroeken'.

De interne ontsluiting is erop gericht om op een veilige en functionele wijze de bedrijfspercelen te ontsluiten. De wegbreedte en bochtstralen, de maatvoering voor inritten houden hier rekening mee, maar ook het materiaal gebruik dat dient aan te sluiten op het bedrijvencentrum van fase 1.

Principe profiel



Afbeelding: Wegprofiel interne ontsluiting

Uitsluitend de centrale ontsluitingsweg en de wegen aan de buitenrand van het plangebied liggen parallel langs de A28 en/of de Brunstinger Leek. Alle overige wegen binnen het plangebied worden haaks op de A28 en/of de Brunstinger Leek gerealiseerd, met aan beide zijden van de wegen groenstroken. Hierdoor ontstaat een verkaveling die de kenmerken van het beekdal accentueert.

De wegbreedtes zijn binnen het bedrijventerrein overal 6,5 meter. Bij deze breedte kunnen vrachtwagens elkaar goed passeren. Aan beide zijden is de weg voorzien van bermen/groenstroken van respectievelijk 2,5 en 4 meter breed. In de bermen van 4 meter staan bomen.

Per zone wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de bebouwing, waarbij onderscheid gemaakt is tussen de 'interne' bedrijfskavels (langs de ontsluitingsweg), de zichtkavels langs de A28 en de bedrijfskavels die grenzen aan de Brunstingerleek.

Er is in onderstaande per zone ingegaan op de volgende beeldkwaliteitsaspecten:

1. Verkaveling
2. Richtingen
3. Hoogtedifferentiatie
4. Dakvormen
5. Materialen en kleuren
6. Terreinafwerking
7. Buitenopslag
8. Reclame-uitingen



Overzicht 'Zonering Ossebroeken fase 2'

4. Zone langs de A 28

4.1 Verkaveling

De zone langs de A28 is bestemd voor grootschalige hoogwaardige bedrijven. Door middel van fraai omgegeven bedrijfsgebouwen, die door haar hoogte en massa een visueel

afschermende werking heeft voor de bebouwing op de rest van het bedrijventerrein, dient het bijzondere karakter van het bedrijventerrein te worden benadrukt. De gebouwen dienen in een ruime en groene omgeving te worden



gesitueerd waarbij het privé groen op een logische wijze overgaat in het groen langs de waterpartij. Tussen de bebouwing en de A28 komt een stevige strook met openbaar groen en water, zodat er afstand wordt gecreëerd tot de A28. Dit, combinatie met de hoge eisen aan de beeldkwaliteit van de bebouwing, zorgt voor een passend beeld vanaf de snelweg.

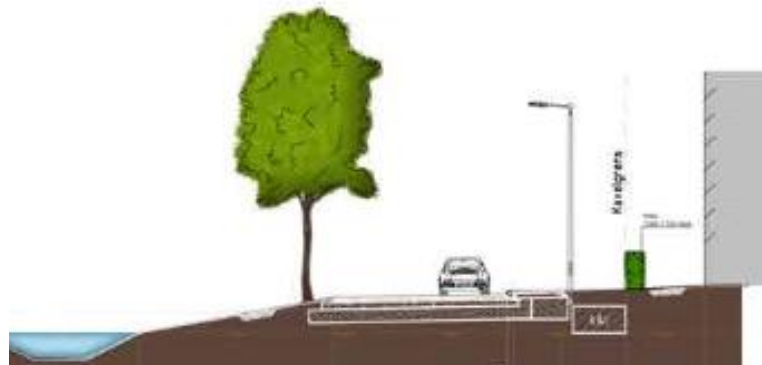
4.2 Richtingen

De bedrijfsgebouwen dienen te zijn gericht op de A28. Alle bedrijfsfuncties inclusief opslag en stalling dienen in één samenhangende bouwmassa te worden ondergebracht, waarbij wel onderscheid kan worden gemaakt in de verschillende onderdelen van het bedrijf door middel van geleding van de bouwmassa.

Door hun ligging en omgeving langs de A 28 vragen enkele bedrijfsgebouwen om een aangepaste beeldkwaliteit. Dit betekent dat voor hoeksituaties die op de zichtzone van de A28 zijn georiënteerd gestreefd wordt naar een tweezijdigheid van de gevels.

De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg waaraan het perceel ontsloten wordt. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld de reproductie van een drukkerij, showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben).

Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels en opslagterrein grenzend aan de openbare weg te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant van het perceel.



4.3 Hoogtedifferentiatie

De hoofdbebouwing bestaat uit 1 of 2 bouwvolumes (samengestelde volumes) per perceel met een maximale bouw- of goothoogte van 12 meter. Er wordt gebouwd met een plat dak. De bouwhoogtes mogen onderling variëren.



Afbeelding twee volumes



Afbeelding één volume

4.4 Dakvorm

De dakvorm is plat. Accenten mogen een afwijkende dakvorm bezitten.

4.5 Materialen en kleuren

Het materiaal- en kleurgebruik dient duurzaam en hedendaags te zijn en op elkaar afgestemd te worden. Voor de bedrijfsfuncties zoals opslag en stalling gelden de volgende decente referentiekleuren;

RAL

1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 1027, 1035, 1036, 2013,

3004, 3005, 3006, 3007, 3011, 3012,

4002, 4004, 4007, 4009,

5000, 5001, 5003, 5004, 5007, 5008, 5009, 5010, 5013, 5014, 5019, 5020, 5022, 5023, 5024, 5026,

6003, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6020, 6021, 6022, 6028, 6036

7000 t/m 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026 t/m 7040, 7042 t/m 7048

8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 t/m 8019, 8022, 8023, 8024, 8025, 8028, 8029

9004, 9005, 9007, 9011, 9017, 9023

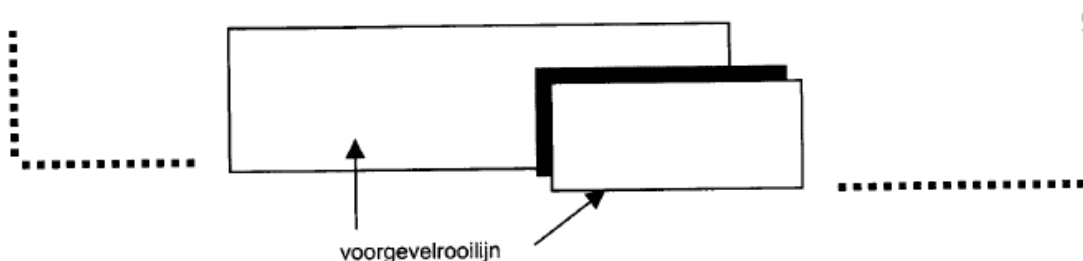
Eventuele accenten mogen een eigen kleur- en materiaalgebruik bezitten om het individuele karakter van het bedrijf te laten zien.

Als materiaal dient voor de hoogte accenten te worden gekozen voor een (geluid)zacht bouw materiaal, bijvoorbeeld hout of steen.

4.6 Terreinafwerking

De ruimte voor de voorgevel, het voorterrein, blijft vrij van bebouwing en opslag. Het voorterrein biedt ruimte aan parkeren en/of groen.

De bevoorradingsruimten en laad- en losplatforms worden bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw gesitueerd. Deze dienen te worden geïntegreerd met de architectuur van de gebouwen. Vermeden dient te worden dat het openbaar gebied voor opstellen en manoeuvreren wordt gebruikt. Een blokkade van het openbaar gebied is niet toegestaan. Het laden en lossen bevindt zich achter de voorgevelrooilijn en is bij voorkeur niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.



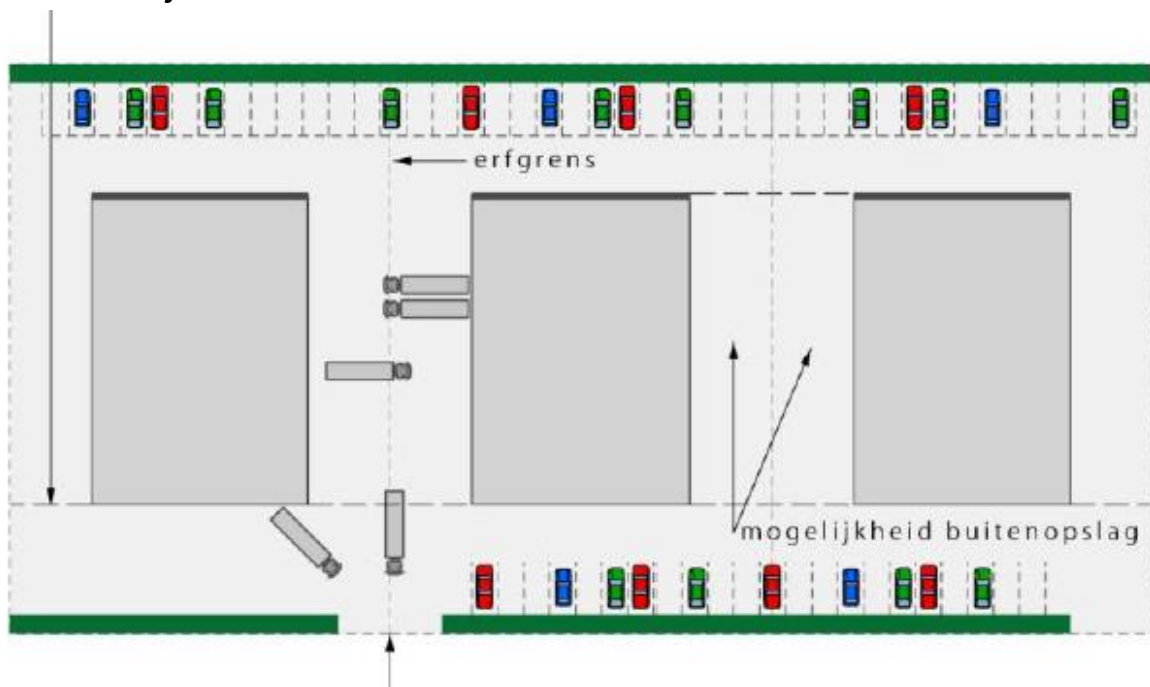
Voor de voorgevel van gebouwen mogen geen hekwerken hoger dan 1,5 meter worden geplaatst die het terrein omsluiten en afsluiten. Hoge hekwerken achter de voorgevelrooilijn dienen uitsluitend als open traliewerken te worden toegepast. Het voorerf is open en groen ingericht en kan deels worden gebruikt voor parkeren. Het bedrijfsterrein mag meerdere inritten bezitten. Het bedrijfsterrein mag echter niet over de gehele breedte door middel van verharding aangesloten zijn op de openbare weg. Voor terreinafsluitingen dienen uitsluitend open traliehekwerken te worden toegepast.

Aan de zichtzijde van de A28 wordt langs de openbare weg op de erfafscheiding altijd een haag geplaatst, eventueel in combinatie met een hekwerk. De haag wordt aan de binnenkant van de perceelsgrens (op de kavel) aangeplant.

Het laden, lossen en het manoeuvreren geschiedt op eigen terrein en vindt plaats aan de zij- en of achterkanten van het gebouw. Dit betreft de zijde waar de ontsluiting zich bevindt. Aan de voorzijde (zichtzone A28) zijn geen laad- en losdeuren toegestaan.

Bedrijven kunnen de buitenruimte die benodigd is voor het manoeuvreren gezamenlijk benutten. Hierbij maakt men gebruik van de manoeuvreerruimte bij de burens. Hekwerken tussen de percelen blijven dan achterwege, maar kunnen achter de voorgevellijn gepositioneerd worden. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Hekwerk of muur



ONTSLUITINGSWEG

Gemeenschappelijk gebruik inrit

Afbeelding: Voorbeeld laden en lossen bij gemeenschappelijk gebruik van het eigen terrein

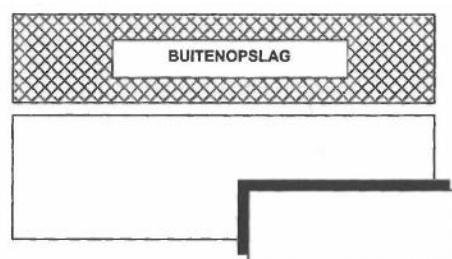
Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats, een en ander conform de gemeentelijke parkeernormen.

Enkel voor bezoekersparkeren zijn beperkte parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. Indien gewenst kan de manoeuvreerruimte (rijbaan) voor het parkeren gecombineerd worden met het naastgelegen terrein. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

4.7 Buitenopslag

In de zichtzone van de A28 vindt geen opslag plaats van goederen en materialen.

Goederen behandeling dient inpandig plaats te vinden of in ieder geval aan het zicht onttrokken vanaf elke ontsluitingsweg.

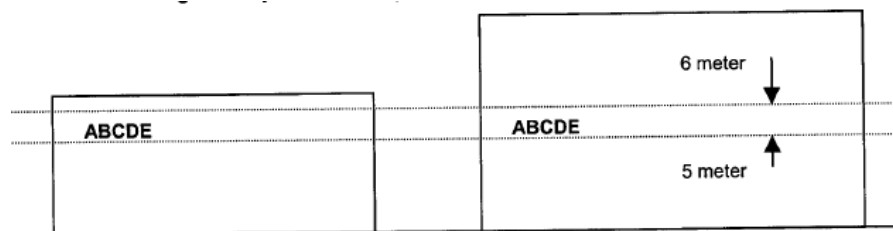


De bedrijfskavels, waarvan de achterzijde gericht is naar een openbare ruimte krijgt een groene afscherming met een uniforme uitstraling. Aan de bedrijfszijde zal een hoog hekwerk in combinatie met een groene haag tot maximaal 2,5 meter worden geplaatst of een grondwal of een keerelement i.p.v. een talud worden toegepast. De wal wordt ingeplant met een uniform mengsel van heesters die passen in de omgeving.

4.8 Reclame-uitingen

Gevelreclame mag alleen aan de gevel en niet boven op de gevels aangebracht worden. De reclame-uiting maakt onderdeel uit van het totaalontwerp van het bedrijfsgebouw. Het zal de architectuur, de gevelindeling en ritmiek van het gebouw niet verstoren, mogelijk wel versterken. Er is sprake van een zorgvuldige vormgeving, kleurgebruik en materiaaltoepassing van de reclame-uiting zelf. Het kleurgebruik mag terughoudend zijn of juist in contrasterende kleuren.

Belettering en teksten moeten worden aangebracht aan de gevel van het gebouw op een hoogte tussen de 5 meter en 6 meter. Op de gevels van de gebouwaccenten is (licht)reclame mogelijk



in de vorm van bijvoorbeeld een logo, echter niet boven de dakrand.

De reclame-uiting dient in relatie tot de bebouwing duidelijk van ondergeschikte aard zijn. Afhankelijk van het architectonische concept van het gebouw mogen eventuele reclameaccenten een eigen hoogte te bezitten om het individuele karakter van het bedrijf te laten zien.

5. Zone langs de Brunstingerleek

5.1 Verkaveling

In de zone langs de Brunstingerleek geldt aansluitend aan de beek een breedte van minimaal 10 meter, die uitsluitend bedoeld is als landschappelijke invulling in de vorm van een stevige groenstrook. In de zone parallel aan de Brunstingerleek is met name bedoeld voor grootschalige bedrijven en bedrijven met een publieksgerichte functie. Langs de



ontsluitingsweg geldt geen beperking voor wat betreft de kavelbreedtes.

5.2 Richtlijnen

De bedrijven in deze zone manifesteren zich met de voorzijde (representatieve gevel) naar de ontsluitingsweg/openbare weg. In dit geval richting de Brunstingerleek. Aan de voorzijde worden de meest representatieve functies ondergebracht zoals een kantoordeel, receptie en andere functies die belangrijk zijn in de herkenbaarheid van het bedrijf (bijvoorbeeld een showroom, maar ook andere productieprocessen die een representatief karakter hebben). De representatieve zijde mag bestaan uit een hoofdvolume met daarin de representatieve functies waarvan de voorgevel 100% in de gevellijn staat. Daarnaast is het mogelijk dat de representatieve zijde gevormd wordt door twee in elkaar geschoven volumes (voorbeeld: kantoor en productiehal).

De voorgevellijn ligt op 7 meter vanaf de voorste erfgrans. Er mag niet voor de voorgevellijn gebouwd worden. In hoeksituaties (uitwendige hoek) wordt het gebouw altijd minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst. Er is dan sprake van 2 gevellijnen (7 meter en 5 meter).

Bij hoeksituaties wordt een tweezijdige oriëntatie nagestreefd om blinde gevels gericht naar de openbare weg te voorkomen. Er is dan sprake van een hoofdoriëntatie gericht naar de voorzijde van het perceel en een nevenoriëntatie gericht naar de zijkant van het perceel.

5.3 Hoogtedifferentiatie

De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

5.4 Dakvorm

De dakvorm is plat. Accenten mogen een afwijkende dakvorm bezitten.

5.5 Materialen en kleuren

Het materiaal- en kleurgebruik dient duurzaam en hedendaags te zijn en op elkaar afgestemd te worden. Voor de bedrijfsfuncties zoals opslag en stalling gelden de volgende decente referentiekleuren;

RAL

1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 1027, 1035, 1036, 2013,

3004, 3005, 3006, 3007, 3011, 3012,

4002, 4004, 4007, 4009,

5000, 5001, 5003, 5004, 5007, 5008, 5009, 5010, 5013, 5014, 5019, 5020, 5022, 5023, 5024, 5026,

6003, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6020, 6021, 6022, 6028, 6036

7000 t/m 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026 t/m 7040, 7042 t/m 7048

8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 t/m 8019, 8022, 8023, 8024, 8025, 8028, 8029

9004, 9005, 9007, 9011, 9017, 9023

Eventuele accenten mogen een eigen kleur- en materiaalgebruik bezitten om het individuele karakter van het bedrijf te laten zien.

De gebouwen in dit gebied krijgen, gezien de ligging in de overgangszone, een natuurlijke uitstraling in warme tinten. De gevels worden opgetrokken uit hout (natuurlijke hout),

baksteen, riet en/of natuursteen. Groene gevels en grote glasvlakken zijn toegestaan; aluminium is niet toegestaan.

De houtstructuur en de natuurlijke houtkleur blijft zichtbaar. Dit materiaalgebruik geldt zowel voor het kantoorgedeelte als voor de hal/loods.

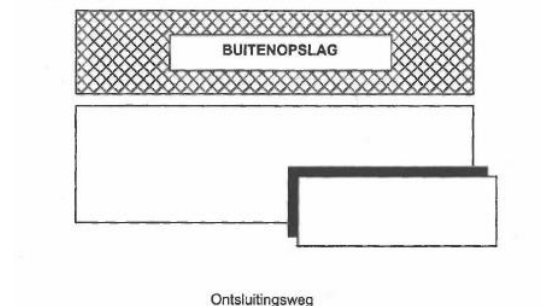
5.6 Terreinafwerking

Voor de afwerking van het terrein geldt eveneens het geen omschreven is in paragraaf 4.6 over 'terreinafwerking'.

5.7 Buitenopslag

In de zone van de Brunstingerleek vindt voor de voorgevel geen opslag plaats van goederen en materialen.

Goederen behandeling dient inpandig plaats te vinden of in ieder geval aan het zicht onttrokken vanaf iedere ontsluitingsweg. De bedrijfskavels, waarvan de achterzijde gericht is naar een openbare ruimte krijgt een groene afscherming met een uniforme uitstraling. Aan de bedrijfszijde zal een hoog hekwerk in combinatie met een groene haag tot maximaal 2,5 meter worden geplaatst of een grondwal of een keerelement i.p.v. een talud worden toegepast. De wal wordt ingeplant met een uniform mengsel van heesters die passen in de omgeving.



5.8 Reclame-uitingen

Reclame-uitingen zijn alleen op de gevel toegestaan. Voor het overige geldt hetgeen zoals eerder omschreven is in paragraaf 4.8 over 'Reclame-uitingen'.

6. Zone langs ontsluitingsweg

6.1 Verkaveling

De zone langs de (hoofd)ontsluitingsweg is met name bedoeld voor grootschalige bedrijven en bedrijven met een publieksgerichte functie alsook 24-uurs bedrijven. Langs de hoofdontsluiting geldt geen beperking voor wat betreft de kavelbreedtes. De grootschalige bedrijven mogen de bevoorradings-ruimten



en laad- en losplatforms voor de voorgevel situeren maar bij voorkeur aan de zij- of achterkant van het gebouw. Deze ruimten dienen te worden geïntegreerd met de architectuur van de gebouwen. Vermeden dient te worden dat het openbaar gebied voor opstellen en manoeuvreren wordt gebruikt. Een blokkade van het openbaar gebied is niet toegestaan. Het laden en lossen vindt zowel voor als achter de voorgevelrooilijn plaats.

6.2 Richtingen

De voorgevel van het gebouw alsmede showrooms dienen georiënteerd te zijn aan de (hoofd)ontsluiting.

6.3 Hoogtedifferentiatie

De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter (met een vrijstellingsmogelijkheid tot 15 meter).

6.4 Dakvormen

De dakvorm is plat. Accenten mogen een afwijkende dakvorm bezitten.

6.5 Materialen en kleuren

Het materiaal- en kleurgebruik dient duurzaam en hedendaags te zijn en op elkaar afgestemd te worden. Voor de bedrijfsfuncties zoals opslag en stalling gelden de volgende decente referentiekleuren;

RAL

1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 1024, 1027, 1035, 1036,

2013,

3004, 3005, 3006, 3007, 3011, 3012,

4002, 4004, 4007, 4009,

5000, 5001, 5003, 5004, 5007, 5008, 5009, 5010, 5013, 5014, 5019, 5020, 5022, 5023, 5024, 5026,

6003, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6020, 6021, 6022, 6028, 6036

7000 t/m 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026 t/m 7040, 7042 t/m 7048

8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 t/m 8019, 8022, 8023, 8024, 8025, 8028, 8029

9004, 9005, 9007, 9011, 9017, 9023

Eventuele accenten mogen een eigen kleur- en materiaalgebruik bezitten om het individuele karakter van het bedrijf te laten zien.

6.6 Terreinafwerking

Voor de voorgevel van gebouwen mogen geen hoge hekwerken worden geplaatst die het terrein omsluiten en afsluiten. Hekwerken achter de voorgevelrooilijn dienen uitsluitend als open traliewerken te worden toegepast. Het voorerf is open en groen ingericht en kan deels worden gebruikt voor parkeren. Het bedrijfsterrein mag meerdere inritten bezitten. Het bedrijfsterrein mag echter niet over de gehele breedte door middel van verharding aangesloten zijn op de openbare weg. Voor terreinafsluitingen dienen uitsluitend open traliehekwerken te worden toegepast.

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats, een en ander conform de gemeentelijke parkeernormen.

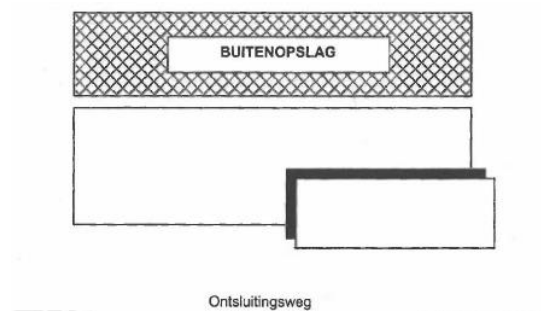
Enkel voor bezoekersparkeren zijn beperkte parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar. Indien gewenst kan de manoeuvreerruimte (rijbaan) voor het parkeren gecombineerd worden met het naastgelegen terrein. De eigenaar van de bedrijfskavel maakt hierover zelf afspraken met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Voor de afwerking van het terrein geldt eveneens het geen omschreven is in e paragraaf 4.6 over 'terreinafwerking'.

6.7 Buitenopslag

In de zone van de (Hoofd)ontsluitingsweg vindt voor de voorgevel geen opslag plaats van goederen en materialen.

Goederen behandeling dient inpandig plaats te vinden of in ieder geval aan het zicht onttrokken vanaf elke ontsluitingsweg. De bedrijfskavels, waarvan de achterzijde gericht is naar een openbare ruimte krijgt een groene afscherming met een uniforme uitstraling. Aan de bedrijfszijde zal een hoog hekwerk in combinatie met een groene haag tot maximaal 2,5 meter worden geplaatst of een grondwal of een keerelement i.p.v. een talud worden toegepast. De wal wordt ingeplant met een uniform mengsel van heesters die passen in de omgeving.



6.8 Reclame-uitingen

Reclame-uitingen zijn alleen op de gevel toegestaan. Voor het overige geldt hetgeen zoals eerder omschreven is in paragraaf 4.8 over 'Reclame-uitingen'.