

Behoort bij

- raadbesluit d.d. 20-02-2007.  
 besluit burg. en weth. d.d.

De secretaris van Grooiegasf.

# BEELD KWALITEITSPLAAN LAUWERSKWARTEIER OPENDE GRONINGEN

juli '06



Rensowoljes architect AVB BNA "De Imhof" Hoerding Westzijde 68 9801 TB Zuidhorn  
tel 0594 507278 fax 0594 500905 Mobiel 05-51112030 email rensowoljes@casale.nl

## **Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Lauwerskwartier**



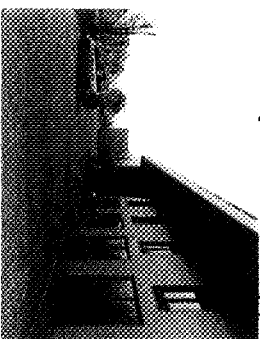
Dit beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen nadat de eerste gebouwen zijn gerealiseerd. Daarom kan niet van een schone lei worden gesproken.

Het bestaande bestemmingsplan is wel als uitgangspunt genomen maar niet alleen en niet zonder meer. Ook de reeds gerealiseerde bebouwing aan weerszijden van de Scheiding leert lessen en geeft richting aan de nu in te slagen weg. De gerealiseerde bebouwing voor de meubelfirma Yisma kan niet het voorbeeld zijn voor de overige te bebouwen percelen. De reden waarom wordt hieronder uiteengezet.

Het Lauwerskwartier aan de Groningse zijde is niet los te zien van de buren aan de Friese zijde. Aan beide zijden van de Scheiding (Skieding) is ruimte voor bedrijven gecreëerd. De legitimatie ligt vooral in de uitgangspunten: kleinschaligheid en landschappelijke inpassing, maar ook in het uitbuiten van een aantrekkelijke zichtzone.

Daar waar aan de Friese zijde een aantal bedrijven al zijn gevestigd die gekenmerkt kunnen worden door een

attractieve verschijningsvorm is aan de Groningse zijtzijde slechts 1 bedrijf gerealiseerd welke niet kleinschalig is en nauwelijks landschappelijk ingepast



Ook een tweede bedrijfshal is al op het bedrijventerrein gerealiseerd. Deze ligt niet in de zichtzone maar aan de oostzijde van de ontsluitingsweg.

De realisering van het bedrijventerrein heeft de gemeente Grootegast eerder opgedragen aan een private partij. Door faillissement van deze private partij zijn sommige doelstellingen niet gehaald.

De verwerver van de boedel is de huidige private partij, P.O.M. de Wending. P.O.M. De Wending heeft aangegeven ambities op het gebied van beeldkwaliteit te willen ontwikkelen en te hanteren bij de realisatie.

Om met succes voor het vervolg van de bebouwing wel de gewenste beeldkwaliteit te genereren wordt allereerst beeldkwaliteit gedefinieerd, vervolgens een analyse uitgevoerd van de bestaande toestand van het bedrijventerrein, daarna eveneens een analyse van het bestemmingsplan en tenslotte ambities geformuleerd.

Onder beeldkwaliteit moet het volgende worden verstaan. De gemeenschappelijke overtuiging dat het aanzicht van bebouwing positief wordt beleefd en attractief wordt gevonden, gevarieerd en niet onrustig. Van belang is dan ook een evenwicht tussen ordening (gemeenschappelijke regels en afspraken) en variatie (de verschillen binnen de regels en afspraken).

De belangrijkste regels die kunnen worden ingezet zijn afspraken met betrekking tot de plaatsing van bebouwing, de grootte en de hoogte, de richting van de belangrijkste lijnen (goot- en noklijnen), vormafspraken (dakvormen, geveelindelingen) , kleuren en materiaalgebruik.

Heel belangrijk ten aanzien van de attractiewaarde is de architectonische ordening. Vereenvoudigd kan men stellen dat te weinig variatie binnen een gegeven onattractieklijk wordt gevonden. (De volledig uit gesloten wanden bestaande loods). Teveel variatie binnen een gegeven wordt eveneens onattractieklijk gevonden. (Te denken valt aan het gemiddelde benzinstation met pompen, luifel, reclamezuilen etc. maar ook het bedrijf dat zich alleen presenteert door veel uitstalling- tweede hands auto's, prefab tuinschuurrijes etc.)

De locatie ligt in Opende langs de noord-zuid lopende Scheiding en wordt ontsloten aan de haaks op de Scheiding staande Provincialeweg. Het gebied valt uiteen in 3 subgebieden.

A: percelen aan de Scheiding liggende in de zichtzone.



Aan bedrijven op deze percelen wordt vooral aan de Scheidingskant (Westzijde)de hoogste zichtkwaliteit gevraagd. De beleving van bebouwing langs een autoweg heeft een sterke relatie met de afstand die de bebouwing tot deze weg heeft. Hoe groter deze afstand in relatie tot een eigen en zelfstandige positie hoe groter de waardering. Een korte afstand tot de weg en gebouwen als onderdeel van een reeks weinig op elkaar afgestemde gebouwen geeft een negatieve beleving.

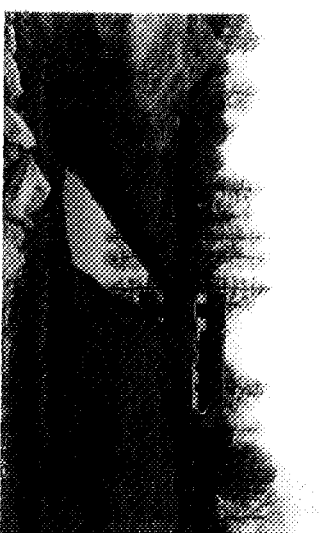
De benadering van de gehele locatie vanaf de A7 zal de grootste impact, het grootste effect op de beleving hebben, meer dan die komend uit het noorden. De positie ten opzichte van de bezonning is de belangrijkste oorzaak. Het is nu eenmaal prettiger gebouwen liggend in de zon te bezien dan liggend in de schaduw.

De percelen hebben een vergelijkbare grootte en zijn ongeveer even diep als breed.

De ontsluiting vindt plaats vanaf de Interne ontsluitingsweg aan de Oostzijde.

Tussen de Scheiding en de bebouwbare grond bevindt zich een sloot.

**B: percelen aan de Oostkant van de interne ontsluitingsweg, hiervan afgescheiden door een groenzone en gericht op het landschap aan de Oostzijde. De vormgeving van de groenzone zal bepalend zijn voor de beleving van bebouwing achter deze zone. Als de groenzone uit een dichte strook onderbegroeiing bestaat lijkt dit geheel anders dan wanneer deze groenstrook bestaat uit losstaande bomen waaronder het zicht naar bedrijven mogelijk blijft? De percelen zijn in de huidige opzet veel kleiner dan aan de Scheiding en voornamelijk dieper dan breed. Aan de Oostzijde van het bedrijventerrein bevinden zich nog enkele woningen.**



**C: percelen aan de zuidzijde van de locatie welke kunnen worden ontsloten via de interne ontsluitingsweg. Ze zijn met de achterzijde deels naar het onverharde pad Topweer gericht. Dit pad kenmerkt zich als houtwal. De nieuwe bebouwing zal tevens waarmeembaar zijn vanaf de Scheiding. De uiteindelijke beleving hangt sterk af van de samenhang die gelegd wordt met de nog aanwezige traditionele landelijke bebouwing.**



## Het bestemmingsplan.

Kern van de bestemming is bedrijven in de bebouwingsklassen B1 t/m B3. Bij een gedeelte van het bedrijventerrein mag een beperkt aantal bedrijfswoningen worden gerealiseerd onder strikte voorwaarden. Zo moet de noodzaak om bij het bedrijf te wonen worden aangetoond. Ook moet er een minimale verhouding zijn tussen de oppervlakte van het bedrijfsgebouw en die van de bedrijfswoning. De woning moet ondergeschikt van aard zijn.

Op hoeken dienen gebouwen tweezijdig te worden georiënteerd om te voorkomen dat gesloten gevels, opslagterreinen of onaantrekkelijke hekwerken aan openbaar gebied grenzen.

Ten aanzien van een aantal algemene uitgangspunten van het bestemmingsplan moet worden gesteld dat deze in zekere zin strijdig zijn met de voorschriften. Tevens zijn bij de reeds gerealiseerde bebouwing door wijzigingen op het bestemmingsplan uitgangspunten verlaten.

Zo zijn de plekken van de houtwallen verschoven. De houtwallen tussen de percelen aan de Scheiding zijn niet vastgelegd en kunnen daarom de beoogde wandwerking niet verzachten. De groenzone langs de interne ontsluitingsweg is verschoven van de westzijde naar de oostzijde van deze weg. Deze kan daarom niet meer fungeren als afscherming van de achterzijde van de percelen aan de Scheiding.

De bebouwing aan de Scheiding geeft een (blijkbaar ooit **gewenste**) wandwerking door een in oorsprong dwingende bouwgrens op ongeveer 7,5m. uit de perceelsgrens-wegkant. Door de later toegevoegde sloot ligt deze dwingende bouwgrens op de rand van de sloot. Bij de vergunningverlening aan het bouwplan Ytsma is door een vrijstelling d.m.v. een art 19.2 procedure deze bouwgrens naar achteren verschoven en ligt nu op ongeveer 15m. uit de perceelsgrens-wegkant.

De bebouwing heeft naar de uitgangspunten gedekte (grijs, groen en bruin) maar geen vastgelegde kleuren.

De gevels aan de Scheiding dienen open van karakter te zijn en een achterkantsituatie dient te worden vermeden. De materiaalkozen van de gevels en de opmaak (composities) dienen dit te versterken.

De verschillen in bouwhoogtes zijn beperkt. De inrichting van de erven aan de Scheiding dient een overwegend groen karakter te hebben waarbij oppervlakteverhardingen in principe niet zijn toegestaan. Buitenopslag, buitenstalling en parkeeraccommodatie mogen niet dominant zichtbaar zijn vanaf de Scheiding.

De bouwvoorschriften voor percelen aan de Scheiding hanteren een strak eenduidige bouwgrens waar een gevel van het bedrijfspand in dient te staan. Een goothoogte van 4,5m en een bouwhoogte van maximaal 9m. zorgt voor een relatief lage gevelwand.

De overige percelen geven een goothoogte van 5 en een bouwhoogte van 10m.aan.

Er zijn geen voorschriften gegeven over dakhellingen o.i.d.

Met inachtneming van een minimale afstand tot de zijdelingse erfgrans van 5m., evenals tot de as van de interne weg, ook 5m., mag 70% van de kavel worden bebouwd.

Nadere eisenregeling.

B. en W. kunnen met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de situering van bedrijfsgebouwen voor zover het zichtlocaties betreft en de afstand tussen de bedrijfsgebouwen meer dan 10m. bedraagt.

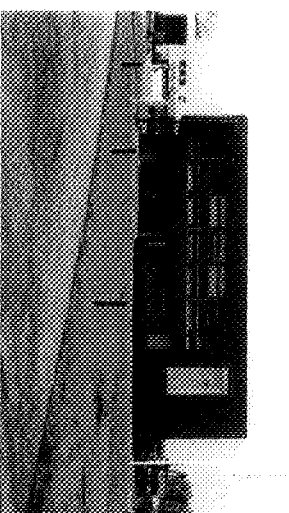
Vrijstellingen.

B. en W. kunnen vrijstelling verlenen ten aanzien van een aantal aspecten:

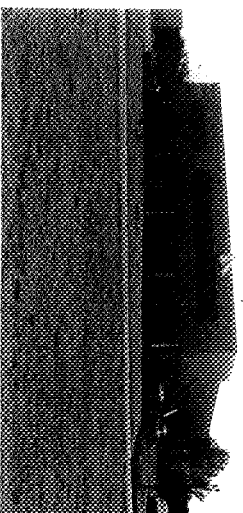
Het aantal gebouwen per bouwperceel van 1 naar 2.

Het aantal bedrijfswoningen in totaal.

De bedrijfswoning op zichzelf mits aan een aantal voorwaarden is voldaan zoals een grootte van maximaal een derde van de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing.



referentie zichtlocatie






referentie zichtlocatie












**VERKLARING**

**BESTEMMINGEN**

-  Bedrijfsventerrein
-  Groenvoorzieningen, opg. beplanting
-  Wegverkeer

**AANDUIDINGEN**

-  Plangrens
-  Gbkn gegevens
-  Bestemmingsgrens
-  Fictielingslijn
-  Bouwgrens
-  Bedrijfswoningen
-  Zichtlocatie
-  H forsoa
-  Uitbreiding

**B0,1,2,3 Bedrijfszoning**

**bestuursinformatiesysteem Lussenbzwarter**

VERKENR.0005  
BLADNR. 01

**GEMEENTE GROTEGAST**

Plan nr. 13  
bl. 0534-0537/99  
nr. 0534-0537/99

3350 A. L. Grotegast  
L. AUBERTSWARTER (A. Schaefer)

BEZITTELIJKHEIDSGEGEVENS  
PLANCAART  
conting. verspreiding

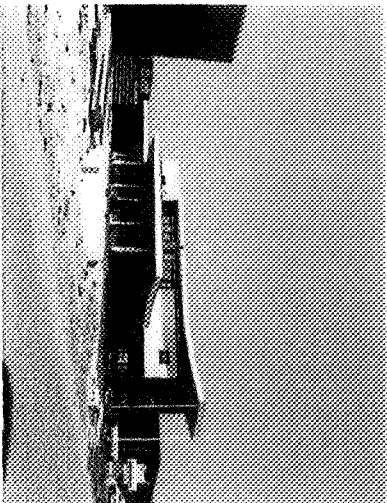
Wegwijzer  
1:0  
1:1  
1:2

1:1000  
1:2000  
1:5000

1:1000  
1:2000  
1:5000



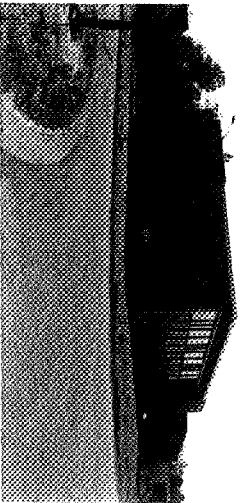




**Ambities voor de beeldkwaliteit:**

De in het bestemmingsplan genoemde aanzet voor de beeldkwaliteit wordt uitgewerkt in de volgende thema's.

**A:** De bebouwing aan de Scheiding dient een gevarieerd en een aantrekkelijk maar eveneens geordend beeld te laten zien. De ordening ontstaat doordat ieder gebouw een vergelijkbaar soort etalage laat zien. De eerder gewenste wandwerking van louter gebouwen dient te worden beperkt. Er moet juist een prettige afwisseling komen van gebouwen, groen en ruimte.



referentie zichtlocatie

De bebouwing dient geordend te worden naar 1 zijde van de percelen, gekozen is de noordzijde. Tussen bebouwing en noordelijke erfgrans dient groene beplanting in de vorm van een houtwal of een meer gecultiveerde haag te komen. De zichtgevel en het eerste gedeelte van de westgevel zijn belangrijk voor de gevraagde attractiviteit. Afscherming naar achteren wordt met secundaire groenmiddelen (hagen) gerealiseerd. Een en ander conform de voorhuizen met tuin van boerderijen.

De bedrijfspannen bestaan uit een compositie van volumes conform de ingezette trend aan de overzijde van de Scheiding. Deze volumes dienen evenwaardig te zijn. Schetsen laten voorbeelden zien.

De geveluitwerkingen dienen conform de eisen van het

bestemmingsplan naar de Scheiding een open karakter te tonen. Dit wordt minimaal bereikt met een percentage van minimaal 60% beglazing en een vorm van een soort etalage. De gevels dienen een vergelijkbaar verticale ritmiek te tonen.

Bebouwing in 2 verdieplingslagen is mogelijk.

In plaats van schuine dakvlakken is gekozen voor stapeling van volumes.

De schetsen laten voorbeelden en alternatieven zien.

De toegepaste kleuren bevinden zich in de gamma's groen, bruin en grijs conform het bestemmingsplan. Hardgele en blauwe kleuren passen daar niet bij. Primaire kleuren zijn niet toegestaan maar roodachtige, koperachtige en bruinachtige metallic kleuren passen in het kleurengamma.

De vorm en kleurthematiek betreffen de architectuur van de bebouwing inclusief alle toevoegingen zoals erkers, luifels, reclame etc.

Ten aanzien van reclame dient deze in samenhang met de architectuur te worden ontworpen. De bedrijfsbebouwing mag zelf niet als reclamedrager gaan fungeren. Dichte gevelvlakken kunnen als achtergrond dienen voor reclame bestaande uit losse letters of logo's op afstandhouders. Bovendakse lichtreclame in de vorm van grote lichtbakken dient vermeden te worden in verband met de landschappelijke impact. Ook losstaande reclameobjecten dienen te worden vermeden.

B: De bebouwing aan de oostzijde van de Interne

ontsluingsweg bestaat uit bedrijfsgebouwen achter een groenstructuur met de volgende kenmerken. Laagblijvende heesterplanting en bodembedekker in combinatie met gazon en een beukenhaag. Opgaande bomen in de gazonstrook die het zicht op de bebouwing in kaderen maar vrij laten.

De bedrijfsgebouwen staan in de zone achter de groenzone en worden gekenmerkt door hellende daken in een richting evenwijdig aan de erfgrans. Achter de bedrijfsgebouwen is plaats voor bedrijfswoningen. Deze woningen kunnen in relatie worden gezien met de bestaande woningen in dit gebied. De bebouwingsrichting en de kapvormen dienen evenwijdig aan de kavelvorm en hellend te zijn evenals de bedrijfsbebouwing. Bijgebouwen dienen eveneens van kappen te worden voorzien. De plaatsing en vormen hiervan kunnen vrij worden bepaald. Dit in vergelijking met de karakteristiek van de bestaande buitenbebouwing.

C: De bebouwing aan de zuidzijde bestaat uit een zone langs de ontsluitingsweg met bedrijfsbebouwing in een hoofdrichting evenwijdig aan de kavelgrens (noord-zuid). In een zone langs het onverharde pad bevinden zich eventuele bedrijfswoningen. Deze woningen hebben eveneens een hellend dak en een nokrichting conform de bedrijfsbebouwing (noord-zuid).

De vormgeving van bedrijfsbebouwing (m.u.v. de hoek) en de woningen dienen zoveel mogelijk traditioneel van aard en karakter te zijn conform het bestaande karakter van houtwal en bijbehorende bestaande bebouwing.



referentie zuidlocatie

Ook kleurgeving dient ondergeschikt te zijn aan deze uitgangspunten.

De genoemde kleuren roodachtig voor metselwerk en groen of zwart voor schuren en loodsen zijn de norm.

Voor bijgebouwen in deze strook geldt hetzelfde als voor de oostelijke zone.

De hoekkavels dienen met zorg te worden behandeld. De plaatsing van de bedrijfsbebouwing en eventuele woningen krijgen apart aandacht. Bij de meest zuidelijk gelegen hoekkavels aan de oostzijde is een plaatsing van de woning voor de bedrijfsbebouwing meer voor de hand liggend. Deze onttrekken zich dan aan de regels die voor de overige kavels aan de oostzijde gelden.

Renso R. Wolffes, architect avb bna  
Zuidhorn, 15 juli '06

Samenvatting afspraken en regels:

## Percelen aan de Scheiding:

Positie: Voorgevel in de bouwgrens = 15 m. vanaf erfrens.

Linkerzijgevel in de noordelijke bouwgrens + 5m vanaf erfrens.

Maten: Hoogte in de Bouwgrens maximaal 7 meter.

Achter de Bouwgrens hoogte maximaal 9 meter volgens bijgaand profiel.

Hoofdvorm: Platte, gebogen of lessenaarsdaken.

In principe niet meer dan 2 lagen.

Architectonische opbouw van een volume bestaand uit 2 of 3 te onderscheiden en herkenbare onderdelen (zie Friese kant en andere referentiebeelden)

De voorgevel in de bouwgrens bestaat uit minstens 60% glas.

De gevelindeling is in hoofdopzet verticaal geordend.

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Interne ontsluitingsweg.

Het perceel wordt opgedeeld in een westelijk en oostelijk deel.

Het westelijke deel tot de aangegeven lijn is bedoeld als voortuin en bestaat voornamelijk uit gazon of groenblijvende bodembedekker. Hier wordt niet geparkeerd en hier worden geen bijgebouwen geplaatst.

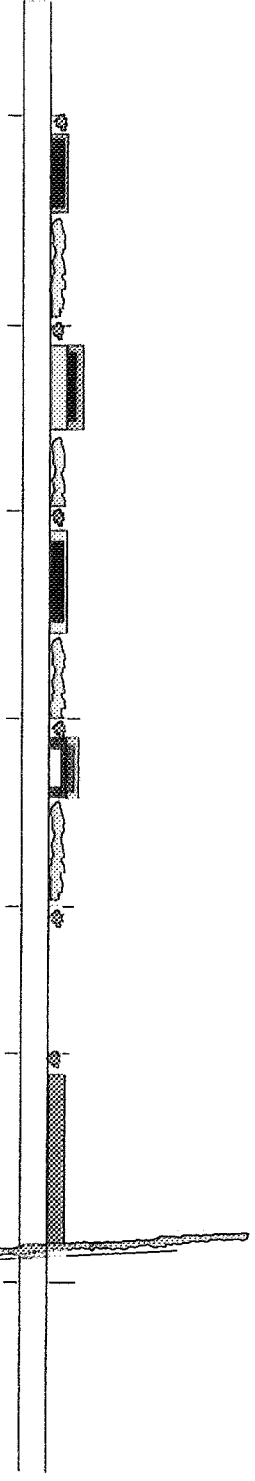
Deze zone wordt afgesloten met een haag of houtwal.

Het oostelijk deel kan worden gebruikt voor opslag en parkeren. Ook bijgebouwen kunnen hier worden geplaatst.

Erfscheidings dienen te worden aangepast aan de bebouwing. In de zichtzone langs de scheiding slechts hagen en lage hekken.

Kleuren: groen, grijs, bruin en rood.

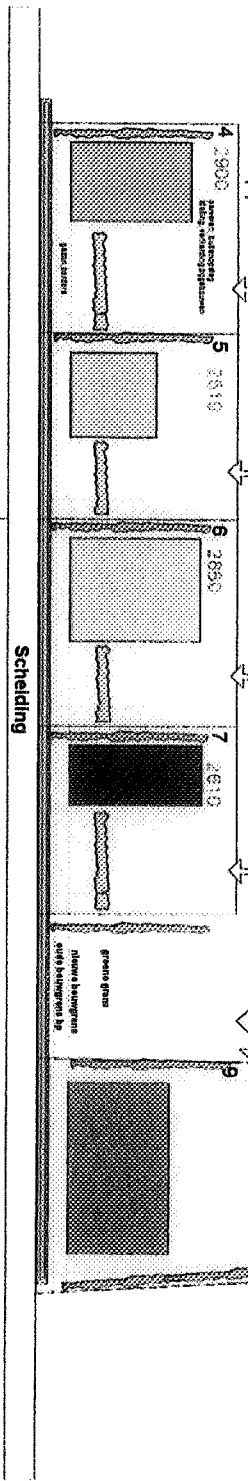
Terughoudend in hoeveelheid maar kwalitatief hoogwaardige reclame als losse objecten op afstandhouders aan de gevel.



kavelnummer

opp. vl.

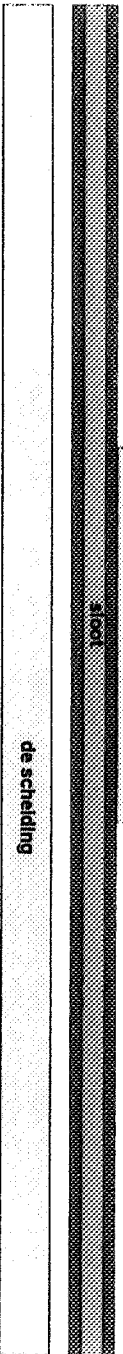
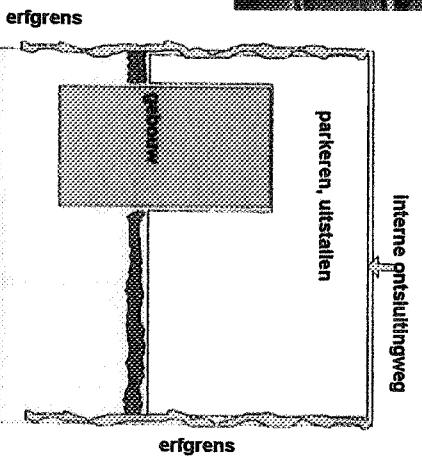
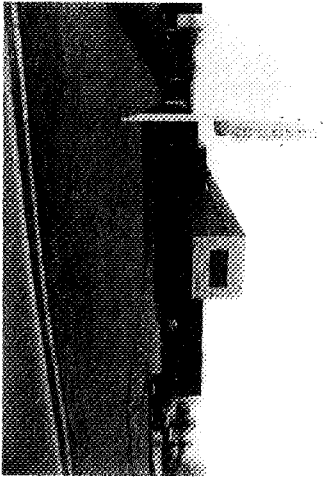
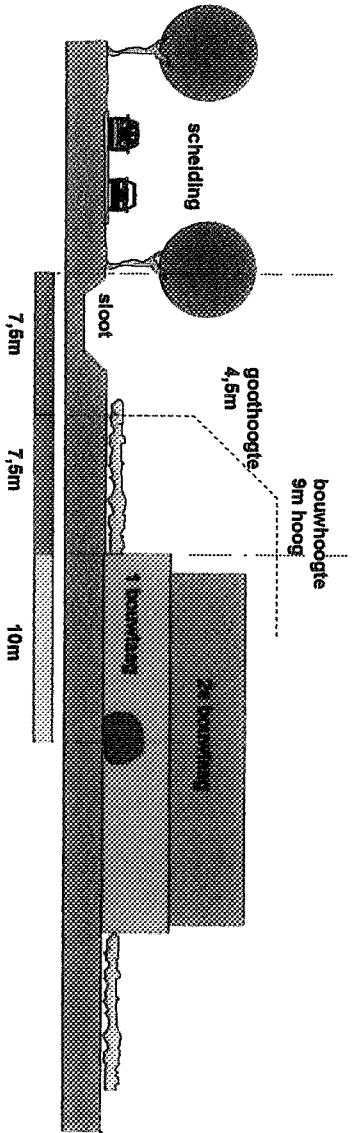
ontsluitingsweg



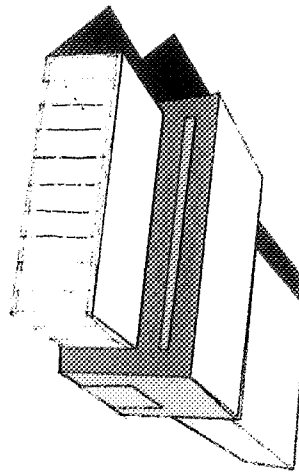
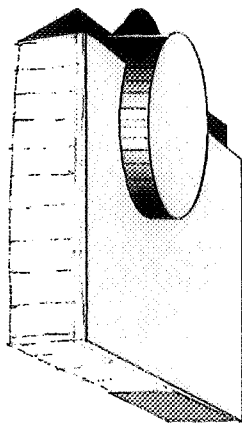
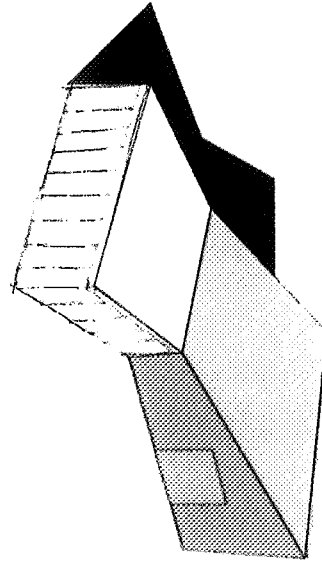
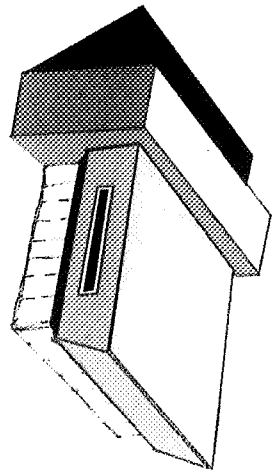
Scheiding  
bouwmassa = indicatief

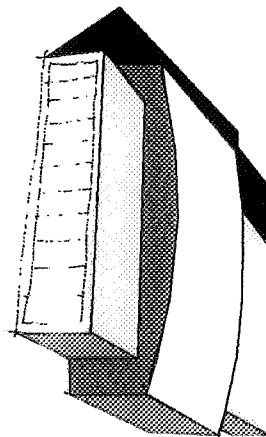
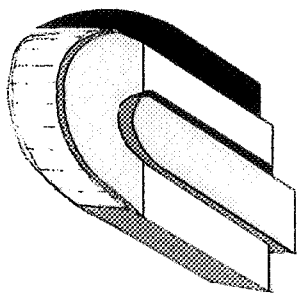
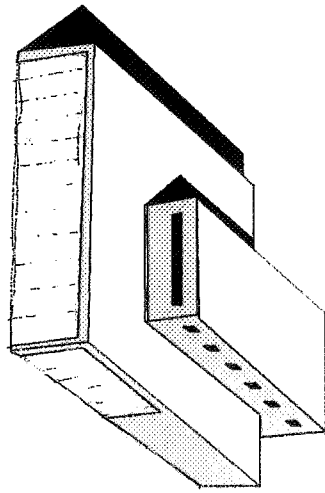
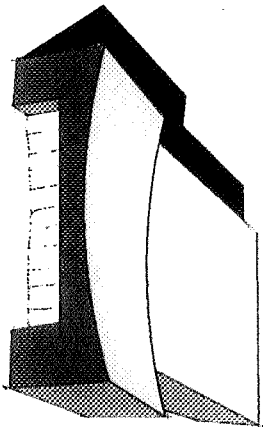
bijs. percieën aan de scheiding

percelen aan de Scheiding



groene grens  
bouwgrens







Samenvatting afspraken en regels:

## **Percelen aan de Interne ontsluitingsweg:**

Maten : Goothoogte maximaal 5 meter.

Nokhoogte maximaal 10 meter.

Hoofdvoorn: Zadeldaken haaks op de weg.

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Interne ontsluitingsweg.

Langs de weg bevindt zich een groenzone. Deze groenzone dient uiteindelijk te bestaan uit opgaande bomen en gazon of groenblijvende bodembedekker, dit in combinatie met een beukenhaag. Het zicht op de bedrijven wordt daarmee vriendelijker dan door hekken.

De inrit doorkruist de groenzone. Deze inrit dient beperkt van breedte te blijven. Maximaal 7 meter. Naast de inrit niet meer dan 2 bezoekersparkeerplaatsen in de groenzone.

Het perceel wordt opgedeeld in een westelijk (voor) en oostelijk deel(achter).

Het westelijke deel is bedoeld voor de bedrijfsruimte.

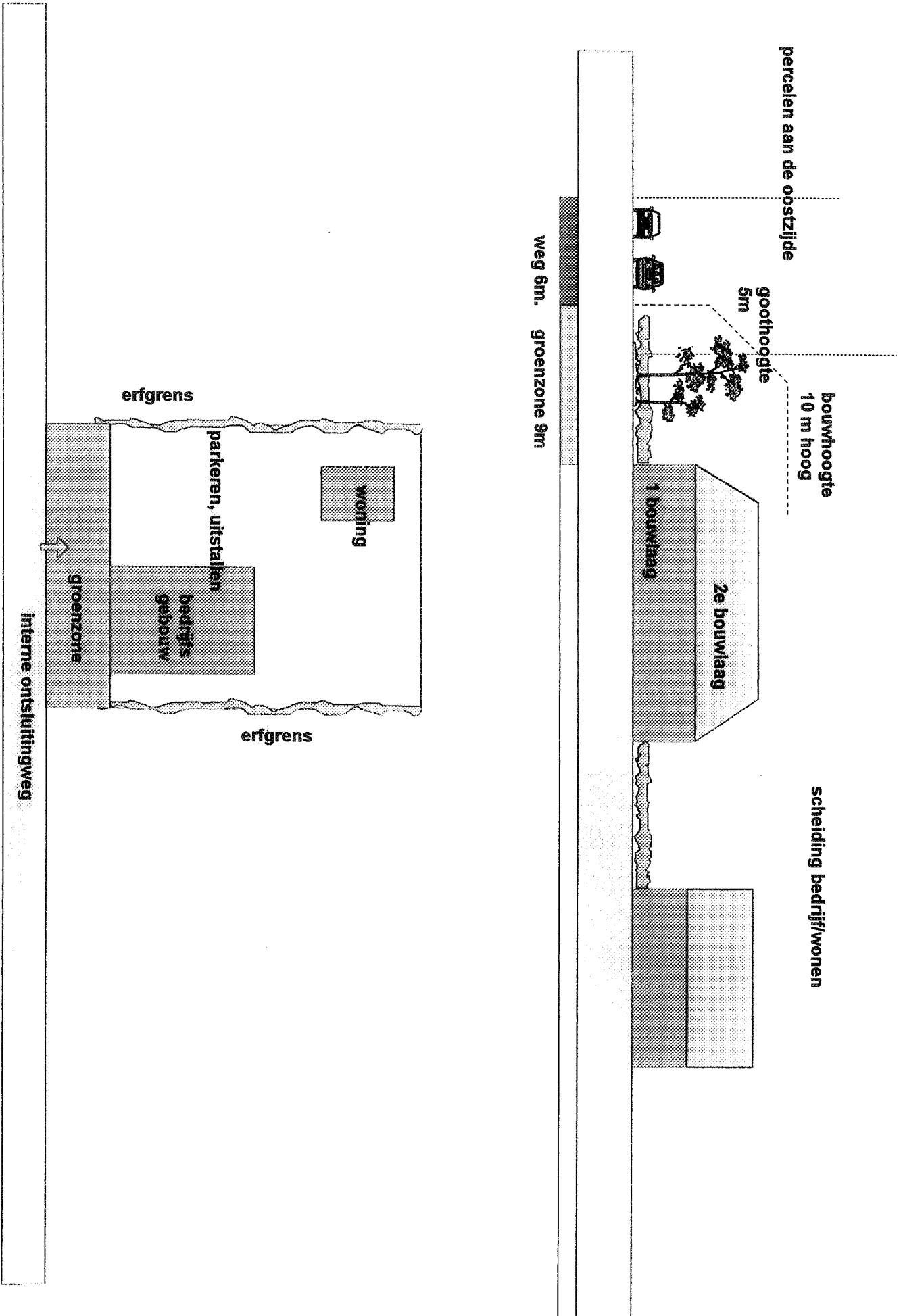
Het oostelijk deel kan worden gebruikt voor een bedrijfswoning.

Dit deel krijgt een tuinachtig karakter.

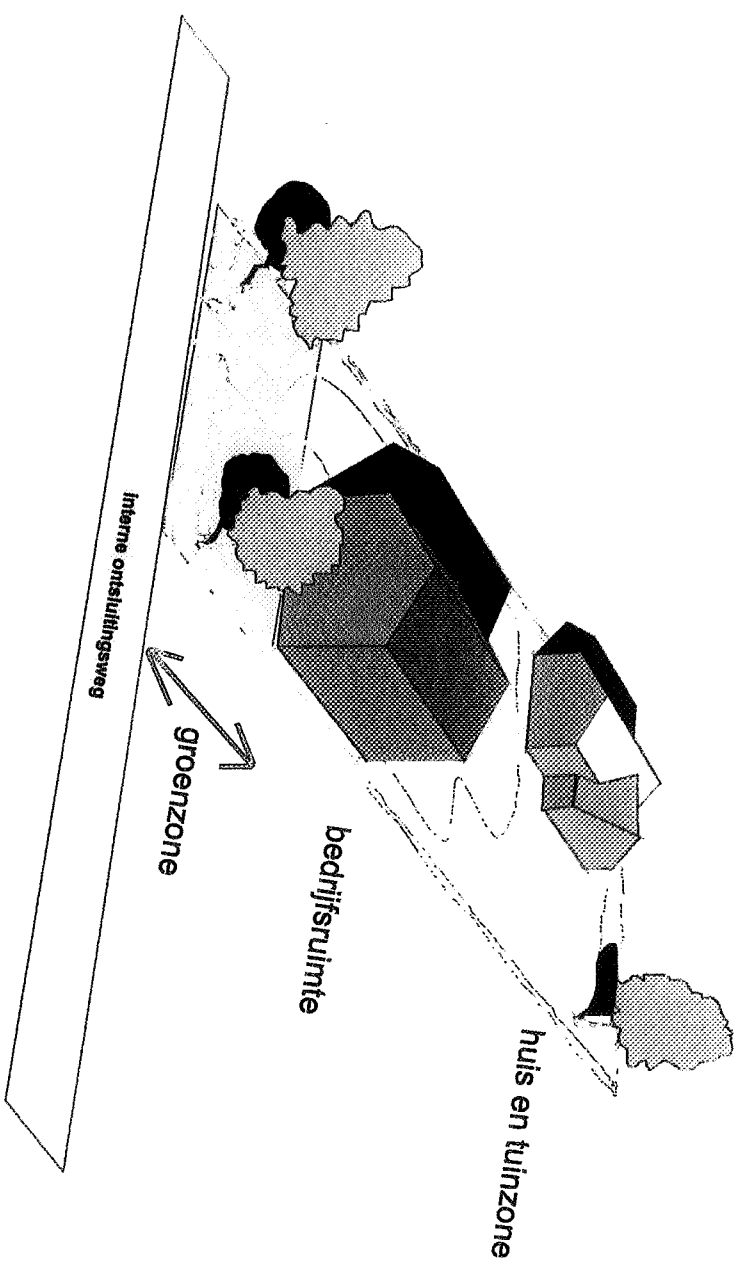
Kleuren: groen, grijs, bruin en rood.

Materiaalgebruik: Bedrijfsruimten metaal,hout of steen. Woningen hout of steen.

Erfschiedingen dienen te worden aangepast aan de bebouwing. In de groenzone dienen erfschiedingen in de vorm van hagen te worden gemaakt. Geen hoge (hoger dan 1m.) hekken tussen bebouwing en ontsluitingsweg.



percelen aan de oostzijde



Samenvatting afspraken en regels:

## **Percelen aan de Zuidzijde/Topweer:**

Maten: Goothoogte maximaal 5 meter.

Nokhoogte maximaal 10 meter.

Hoofdvorm: Zadeldaken haaks op de weg. Bij deze percelen is het dak noord-zuid gericht

Ontsluiting vindt plaats vanaf de Interne ontsluitingsweg.

Langs de Topweer bevindt zich een groenzone. Deze groenzone dient uiteindelijk te bestaan uit een traditionele Westerkwartierse houtwal (eiken, wilg, es).

Het perceel wordt opgedeeld in een noordelijk (voor) en zuidelijk deel (achter).

Het noordelijke deel is bedoeld voor de bedrijfsruimte.

Het zuidelijke deel kan worden gebruikt voor een bedrijfswoning.

Dit deel krijgt een tuinachtig karakter.

Kleuren: hoofdzakelijk groen, grijs, bruin voor de bedrijfsruimten en rood metselwerk en gebakken pannen voor de woningen.

Materiaalgebruik: Bedrijfsruimten metaal, hout of steen. Woningen hout of steen.

Geen blank of lichtgroen verduurzaamd hout.

Erfsscheidingen dienen te worden aangepast aan de bebouwing. Geen hoge hekken (hoger dan 1m.) tussen bebouwing en ontsluitingsweg.

