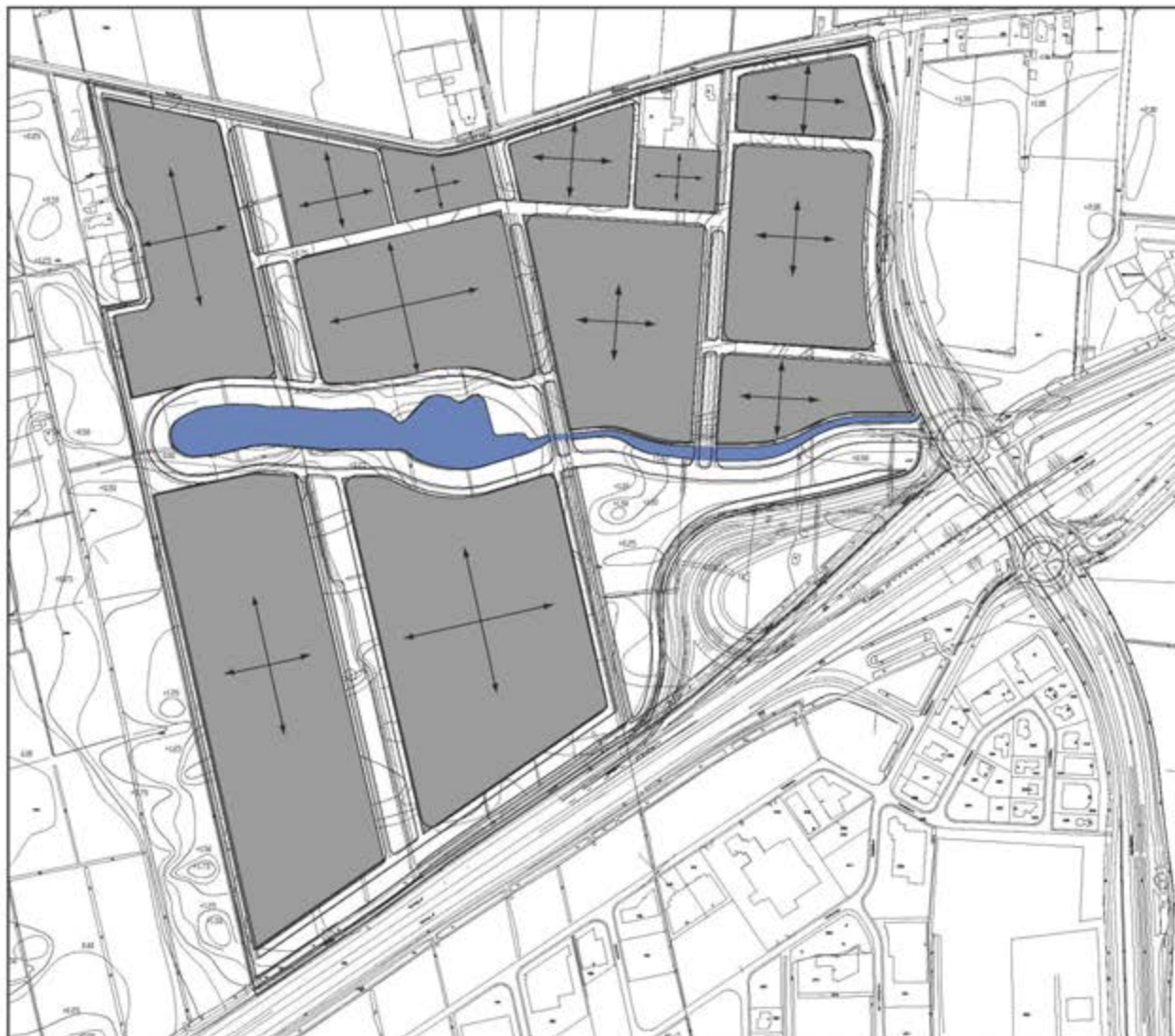


GEMEENTE LEEK
beeldkwaliteitplan Leeksterveld



vastgesteld

2148-3201
20 april 2011

OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE LEEK
beeldkwaliteitplan Leeksterveld

vastgesteld

2148-3201
20 april 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
2.	INRICHTING OPENBARE RUIMTE	7
	2.1 Het ontwerp	7
	2.2 Water en groen	7
	2.3 Inrichting van de wegprofielen	8
3.	ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA	11
	3.1 Gebouw en architectuur	11
	3.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	16
4.	ZONERING VAN LEEKSTERVELD	19
5.	ZICHTZONE LANGS DE A7	21
	5.1 Gebouw en architectuur	21
	5.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	23
6.	ZICHTZONE OP DE STEILRAND	25
	6.1 Gebouw en architectuur	25
	6.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	27
7.	ZICHTZONE LANGS DE OUDE POSTWEG	29
	7.1 Gebouw en architectuur	29
	7.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	29
8.	ZICHTZONE AAN DE NOORDERWEG DEELGEBIED A	31
	8.1 Gebouw en architectuur	31
	8.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	33
9.	ZICHTZONE AAN DE NOORDERWEG DEELGEBIED B	35
	9.1 Gebouw en architectuur	35
	9.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	37
10.	CENTRALE BEEKDALZONE	39
	10.1 Gebouw en architectuur	39
	10.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	41
11.	TRADITIONEEL GEMENGDE BEDRIJFSGEBIEDEN	43
	11.1 Gebouw en architectuur	43
	11.2 Inrichting van het bedrijfsperceel	43

BIJLAGE 1 MATRIX



figuur 1: ligging plangebied

1. INLEIDING

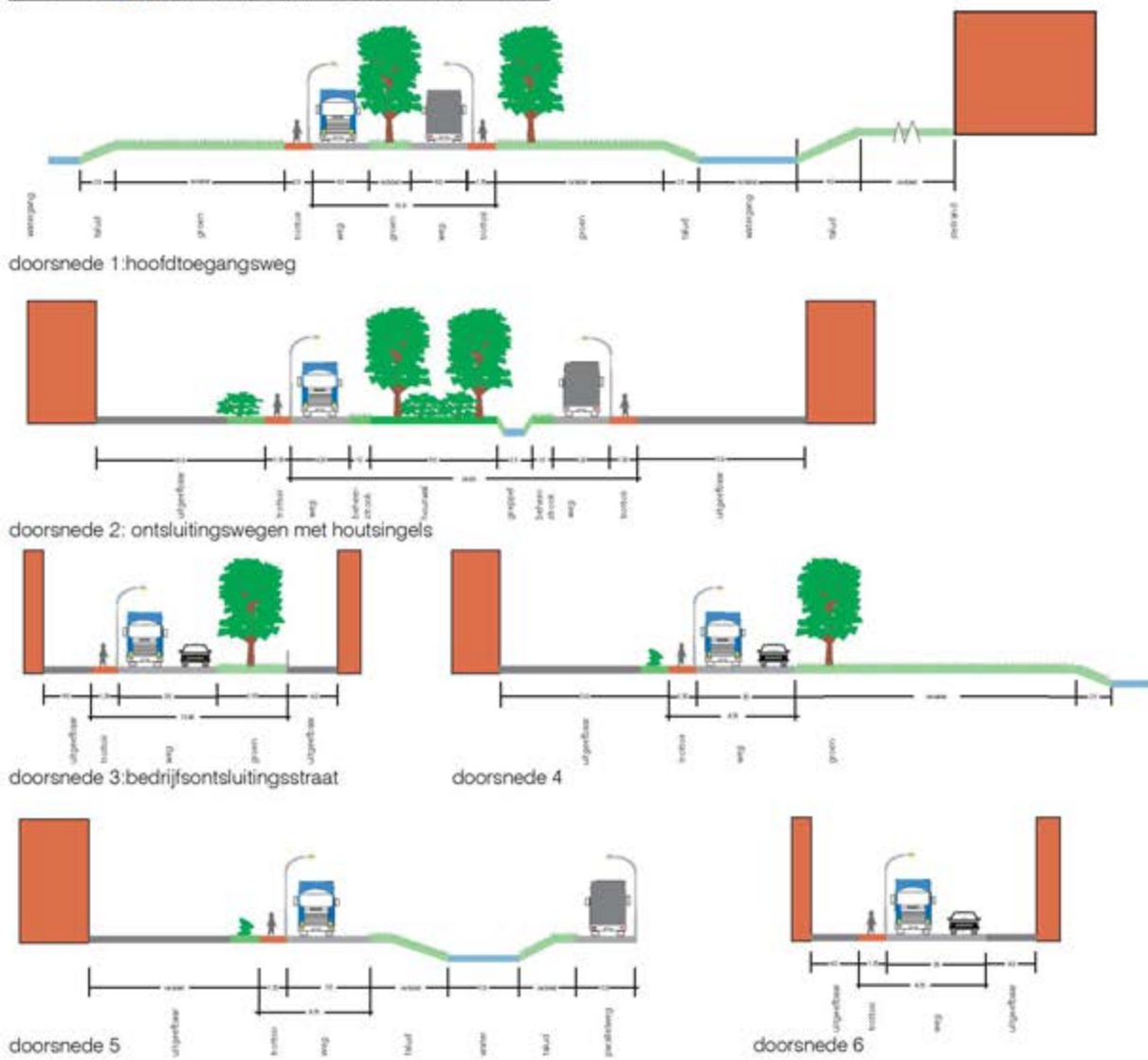
De gemeente Leek wil met het bedrijventerrein Leeksterveld een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam terrein realiseren voor de vestiging van lokale en regionale bedrijvigheid. De ligging aan de A7 en de landschappelijke situering en inrichting van het bedrijventerrein zijn daarbij belangrijke kenmerken. Een goed ontworpen en verzorgd bedrijventerrein, dat door middel van zorgvuldig beheer ook in de toekomst een kwalitatief hoogwaardige uitstraling behoudt is van groot belang voor de ondernemers die er zich vestigen. Om dit doel te bereiken zullen verschillende instrumenten worden ingezet. In de eerste plaats is dat het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de planologische relevante objectieve zaken vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan Leeksterveld is de uitwerking van de kwaliteitsaspecten van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leeksterveld'. Bestemmingen, afmetingen en kwaliteitsaanduidingen in het bestemmingsplan, en de eisen inzake de bebouwing, de inrichting van de bedrijfsterreinen en de openbare ruimte zoals die in dit beeldkwaliteitplan aan de orde komen ondersteunen elkaar.

Het beeldkwaliteitplan speelt in op de locatiespecifieke eigenschappen van Leeksterveld waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte, de gebouwen en de inrichting van de percelen gewaarborgd kunnen worden. Voor de openbare ruimte wordt een inrichting aangegeven die een bindende werking heeft voor het terrein als geheel en een relatie legt met de omgeving door middel van het open beekdal en het behouden van de houtsingels. Deze ambitie om aan te sluiten bij het omringende landschap is onder andere vastgelegd in Het Landschappelijk Raamwerk Westerkwartier (bureau Middelkoop i.o.v. de provincie Groningen, vastgesteld door stuurgroep Regio-West op 6 maart 2003). Dit rapport is bedoeld om ontwikkelingen die het landschap van het Westerkwartier beïnvloeden te sturen, zodat de kwaliteit van het landschap behouden blijft en waar mogelijk verbeterd wordt.

Leeksterveld ligt in het singelgebied van het Westerkwartier. Kenmerkend voor dit landschap zijn: de evenwijdig smalle hooggelegen gasten met langgerekte lintbebouwing, korte strokenverkaveling met singelbeplanting dwars op de linten en het contrast tussen gesloten gasten en open laagten ertussen.

Het aansluiten bij de lintbebouwing, het zoveel mogelijk handhaven van de singels en het kavelpatroon en het open beekdal staat centraal in het ontwerp en de inrichting van Leeksterveld.

Specifieke plekken in het gebied, zoals de zichtzone aan de snelweg en de beekdalzone krijgen een eigen karakter met eigen beeldkwaliteitscriteria. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het bestemmingsplan Leeksterveld fase 1. Het beeldkwaliteitplan zal als welstandnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet ter vaststelling aan de raad worden aangeboden en daarmee als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling dienen. Het beeldkwaliteitplan regelt o.a. zaken (incl. subjectieve zaken zoals materialisering) die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.



figuur 2: profielen Leeksterveld

2. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

2.1 Het ontwerp

Het bedrijventerrein Leeksterveld biedt ruimte aan een breed scala van bedrijfsactiviteiten, met een grote verscheidenheid in vorm en uitstraling van de bedrijfsgebouwen. Naast de richtlijnen die een zekere mate van ruimtelijk visuele samenhang in het bebouwingsbeeld nastreven, zal de openbare ruimte een belangrijk middel zijn om een ruimtelijke samenhang op het bedrijventerrein aan te brengen. In de structuur van de openbare ruimte zijn drie elementen van belang.

Op de eerste plaats is dat de hoofdontsluiting die onderlangs de gehandhaafde steilrand loopt en het bedrijventerrein rechtstreeks ontsluit via de rotonde op de A7 en de invalsweg naar Leek.

Op de tweede plaats is dat de ontsluitingslus die rond het beekdal over het bedrijventerrein loopt en van waaruit alle overige bedrijfsstraten rechtstreeks te bereiken zijn. De ontsluitingslus wordt aan één zijde begeleid door een wand van de bedrijfsgebouwen en aan de andere zijde door de brede centraal liggende waterpartij.

Het derde element is de ontsluitingsweg (bedrijfsstraat) waarvan de richting is gebaseerd op het oorspronkelijke agrarische verkavelingspatroon. Het profiel is zodanig gekozen dat bestaande houtsingels gehandhaafd kunnen worden. De inrichting is enerzijds functioneel, maar sluit anderzijds aan bij het natuurlijke en landschappelijke karakter van het Zuidelijk Westerkwartier met zijn houtsingels/coulissenlandschap en opstreckende verkaveling.

Het vierde element wordt gevormd door de bijzondere gebieden, te weten het groene entreegebied aan de zuidoost zijde van het bedrijventerrein en het centrale waterrijke beekdal. Deze gebieden bieden iets extra's aan Leeksterveld, zowel functioneel bijvoorbeeld als lunchpauzegebied, als in visuele zin door hun parkachtige inrichting.

2.2 Water en groen

Water en groen spelen een belangrijke rol in Leeksterveld. In de eerste plaats omdat de bodem en hoogte-eigenschappen van het plangebied een leidende en inspirerende rol hebben gespeeld bij het op een duurzame manier omgaan met waterberging en handhaven van waardevolle groenelementen. In de tweede plaats omdat het omliggende landschap vraagt om een zorgvuldige inpassing van een bedrijventerrein van deze omvang. De structuur van Leeksterveld wordt voor een groot deel bepaald door de richting van de agrarische verkaveling en zijn met houtsingels beplante perceelsgrenzen en door de laagte van het beekdal van de Blinksloot. De meest gave houtsingels zijn waar mogelijk gehandhaafd en opgenomen in het wegprofiel zodat ze op openbaar gebied liggen en beheerd kunnen worden door de gemeente. De ligging van de waterpartij volgt aan de noordzijde de huidige loop van de Blinksloot, enerzijds om de Blinksloot zichtbaar te houden in het bedrijventerrein anderzijds om de noordoever zoveel mogelijk te kunnen vrijwaren van bodemingrepen in het waardevolle bodemarchief. Nader archeologisch bodemonderzoek heeft namelijk aangetoond dat de betreffende gronden een hoog risicoprofiel hebben, dat wil zeggen dat ze als archeologisch waardevol worden aangemerkt. Duurzaam behoud van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden is onmogelijk gebleken, gegeven het in het gebied te realiseren programma en het feit dat de archeologische waarden zo dicht aan de oppervlakte liggen. Behoud van de archeologische waarden is

alleen mogelijk op de gronden waarop geen bodemingrepen behoeven plaats te vinden zoals rond het beekdal. Naast de te handhaven en versterken houtsingels zijn rond het beekdal en de hoofdentree aanzienlijke groene parkachtige ruimtes geprojecteerd om het groene karakter van Leeksterveld vorm te geven.

2.3 Inrichting van de wegprofielen

De ontsluitingsstructuur van Leeksterveld is eenvoudig en helder. De structuur bestaat uit een hoofdontsluiting, een ontsluitingslus en uit ontsluitingswegen met en zonder houtsingel. De onderscheiden routes hebben ook verschillende profielen die direct te maken hebben met de functie van de weg. Door het beperkte aantal profielen en door het gebruik maken van een samenhangende materialisering van de ruimte, ontstaat een grote ruimtelijk visuele samenhang op het bedrijventerrein.

De hoofdontsluiting vanaf de rotonde heeft een profiel met gescheiden rijbanen en een middenberm met een bomenrij. Op de route naar het bedrijventerrein is ruimte voor het maken van een parkeerstrook met informatiebord. Aan weerszijden van de weg bevinden zich brede groene bermen met ruimte voor een bomenrij, waterpartijen en trottoirs.

De ontsluitingslus rond het beekdal heeft een brede rijbaan van 7 meter, een trottoir aan de bedrijvenkant en een groene berm met een flauw natuurvriendelijk talud met plasberm aan de waterzijde.

De ontsluitingswegen met houtsingels hebben gescheiden rijbanen van 4 meter breed voor eenrichtingsverkeer met tussen de rijbanen een groenberm van 14,5 meter breed waarbinnen een houtsingel van gemiddeld 9 meter breed ligt en een sloot. Het breedste profiel is 45 meter breed (fig. 2, 2x profiel 4 plus een middenberm met houtsingel van ca. 27 meter breed) en ligt in fase 2, deze breedte is nodig om de bestaande houtsingel in de groene berm in te passen. De overige (haaks op de verkavelingsrichting liggende) ontsluitingswegen hebben een rijbaan van 7 meter, aan één zijde een trottoir en aan de andere zijde een groenberm van 5,10 meter.

Kabels en leidingen

De kabels en leidingen worden waar mogelijk in de groene bermen van de openbare wegprofielen gelegd. Waar de leidingenstrook niet in de groene berm kan worden gelegd door de aanwezigheid van bomen zullen de kabels en leidingen onder een trottoir van elementverharding komen te liggen.

Verhardingen

Alle rijbanen worden uitgevoerd in zwart asfalt en afgebiesd met brede lichtgrijze wegbanden met verkanting. De voetpaden langs de rijbanen worden uitgevoerd in elementverharding (grijze trottoirtegels 30 x 30).

Groen in het profiel

Onder paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op het karakter van het groen op Leeksterveld. In de straatprofielen van de ontsluitingswegen die in de richting liggen van het oorspronkelijke verkavelingspatroon spelen de houtsingels een belangrijke rol.

De boomkeuze is gebaseerd op het gebiedseigen karakter. Bomen die in Leeksterveld worden aangeplant horen van nature thuis in deze omgeving.

Langs en in de middenberm van de hoofdontsluiting wordt voorgesteld om inheemse bomen (1e grootte) als laanbomen aan te planten.

De bestaande houtsingels die gehandhaafd blijven krijgen een opknapbeurt. Waar nodig wordt bijgeplant. De struiklaag bestaat uit meidoorn, wegedoorn en eventuele andere bestaande struiken. Het principe van een houtsingel is dat de beplanting wordt gedund. De houtsingel wordt niet iedere keer in zijn geheel gekapt. Door om de vijf jaar te dunnen blijft de singel visueel herkenbaar. Bovendien behoudt hij zo zijn functie als leefgebied voor flora en fauna.

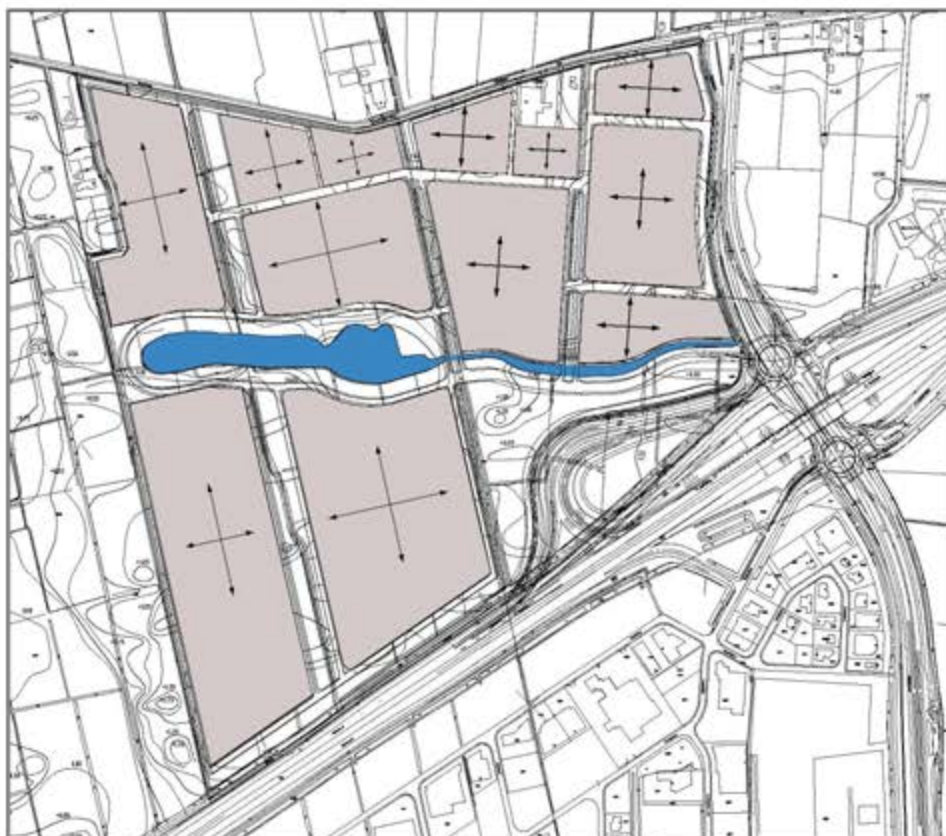
In het beekdal wordt voorgesteld de zuidelijke oever te variëren met hogere drogere en lagere nattere plekken. De natuurvriendelijke oever maakt als het ware een verticale golfbeweging. Op de hogere plekken kunnen solitaire bomen staan (b.v. Schietwilg of Ruwe berk). Op deze plekken loopt het gras talud door tot aan het water. Hier blijft ook zicht op het water. Op lagere delen zullen natte kruidenvegetaties met Lis, Dotter, kalmoes, Zwanenbloem e.d kunnen groeien; wanneer de natte plekken wat groter zijn ook plukjes met Grauwe wilg of Gagel. Hierdoor wordt de oever een geschikt biotoop voor amfibieën. Langs de noordoever zal zoveel mogelijk de huidige oever van de Blinksloot gehandhaafd blijven. Op de plaats waar deze nu uitbocht, zal de loop geaccentueerd worden door ondieptes met riet. Omdat het maaiveld hiervan ongeveer gelijk aan het waterpeil is, heeft dit geen invloed op de bergingscapaciteit.

Als haag wordt op het gehele bedrijventerrein de Veldesdoorn toegepast. De Veldesdoorn is een sterke haag die in veel situaties toepasbaar is, ook op veen en kleiachtige bodems. De haag heeft in de herfst een prachtige gele kleur. De haag is goed snoeibaar tot een strak element, dat past bij het utilitaire deel van het bedrijventerrein. De hagen dienen voor de voorgevelrooilijn te worden gesnoeid tot een hoogte van 1,25 tot 1,50 m. De hagen staan in alle gevallen op eigen terrein.

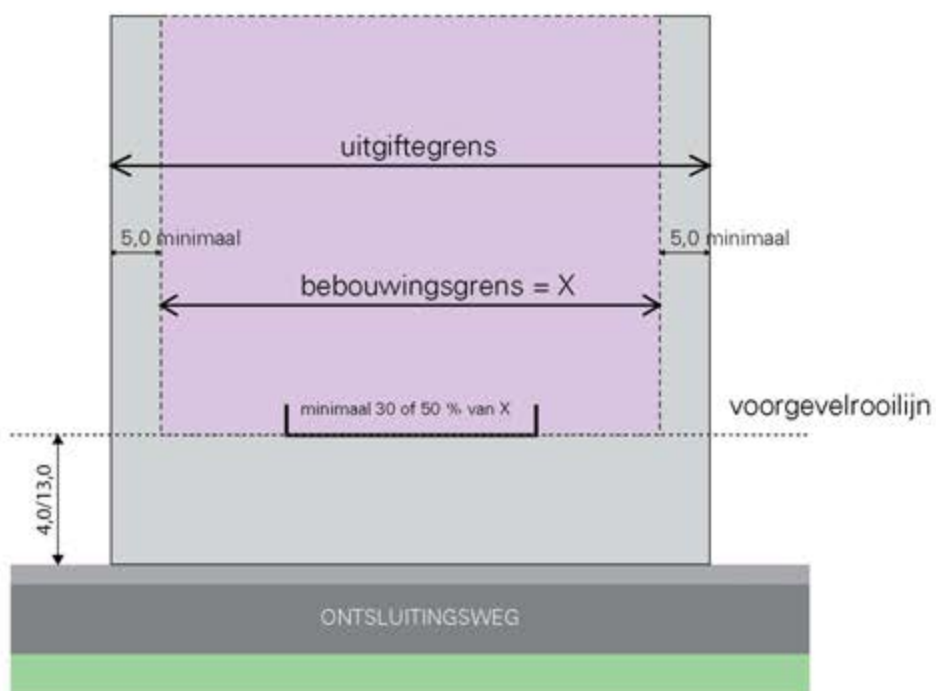
De bermen worden met gras ingericht.

Verlichting

De verlichting in de bedrijfsstraten wordt afgestemd op de standaard verlichting voor bedrijventerreinen in Leek (type: Industria, mast: 6 meter). In het profiel van de hoofdontsluiting worden de armaturen in de middenberm geplaatst.



figuur 3: verkavelingspatroon en richting



figuur 4: plaatsing van het gebouw op de kavel

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA

Het imago en de uitstraling van Leeksterveld worden in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting en de bedrijfsgebouwen. Omdat gestreefd wordt naar de realisering van een hoogwaardig bedrijventerrein met een groene, parkachtige uitstraling dient met name de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de particuliere bedrijfspercelen aan de openbare zijde van hoge kwaliteit te zijn. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in inrichtingseisen die voor het hele bedrijventerrein van belang zijn en specifieke inrichtingseisen die voor beeldbepalende gebieden van het bedrijventerrein van kracht zijn. Met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen zullen vooral nadere eisen worden gesteld aan de bedrijven die zijn gesitueerd in de representatieve zones. Voor het bedrijventerrein is dit beeldkwaliteitsplan de welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet.

De componenten die een rol spelen in het ruimtelijk beeld laten zich ordenen in de volgende hoofdindeling: **Ruimte, Plaatsing, Hoofdvorm, Aanzicht** en **Opmaak**. Daarnaast spelen de volgende aspecten een belangrijke rol in de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein: de **Inrichting van het bedrijfsperceel, Reclameringen, Hekwerken** en **Parkeeroplossingen**.

3.1 Gebouw en architectuur

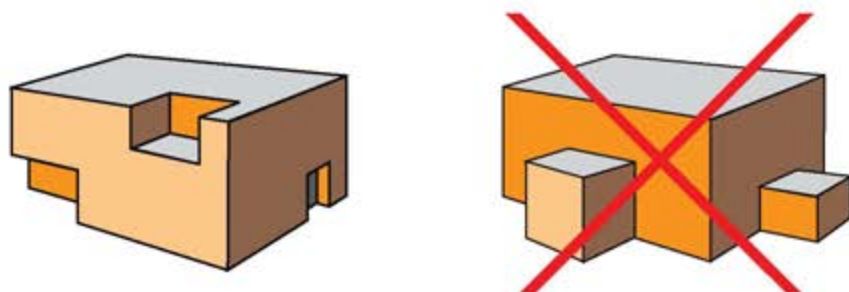
Ruimte

Het gehele verkavelingspatroon van bedrijfspercelen en de richting van de secundaire ontsluitingsstraten is gebaseerd op het onderliggende landschappelijke verkavelingspatroon. Ook alle bedrijfsgebouwen, ongeacht hun plek op het bedrijventerrein, dienen zich voor wat betreft de oriëntatie van hun (hoofd) bouwmassa aan deze richting aan te passen. Hiermee wordt op een zeer directe wijze een relatie gelegd tussen de locatie en de inrichting van het bedrijventerrein;

Plaatsing van het gebouw op de kavel

Door middel van afspraken over de plaatsing van het bedrijfsgebouw op de bedrijfskavel wordt het samenhangende bebouwingspatroon verder versterkt. Voor de plaatsing van het gebouw op de kavel gelden de volgende richtlijnen.

- De (voorgevel)-rooilijn van de bedrijfsgebouwen is gelegen op 4, 8 of 13 meter uit de rand van de weg (in het bestemmingsplan aangegeven als bebouwingsgrens).
- De afstand van het bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achtererfgrens is minimaal 5 meter.
- De straatgevel moet altijd voor tenminste 50% van de breedte in de verplichte voor- en/of zijgevelrooilijn gebouwd worden, tenzij anders vermeld in hoofdstuk 5-11, teneinde een ruimtelijk samenhangende gevelwand te verkrijgen.
- De straatgevel van het bedrijfsgebouw moet, voor dat deel dat in de verplichte rooilijn is gebouwd, evenwijdig aan de straat worden gesitueerd, tenzij dit in hoofdstuk 5-11 anders is vermeld.
- Indien de voorgevel een hoek maakt met de as van de weg dient in ieder geval de hoek van het gebouw die het dichtst bij de weg ligt in de voorgevelrooilijnen te staan.



figuur 5: typologie van het bedrijfsgebouw: rechthoekige neutrale vorm

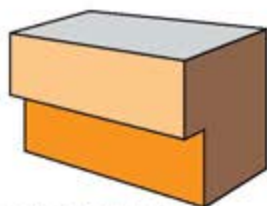


figuur 6: collage voorbeelden van rechthoekige neutrale gebouwen

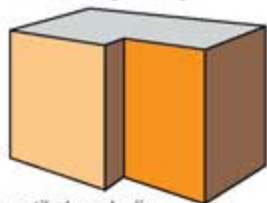
Hoofdvorm van het gebouw

De ruimtelijke samenhang wordt mede bepaald door de keuze van de gewenste hoofdvorm van de bedrijfsgebouwen. Voor de hoofdvorm van het bedrijfsgebouw gelden daarom de volgende richtlijnen.

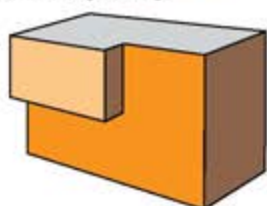
- De typologie van het bedrijfsgebouw moet kunnen worden omschreven als een rechthoekige neutrale vorm, met binnen de rechthoekige vorm verbijzonderingen naar aanleiding van representatieve eisen of ter plaatse van afwijkende functies. Een licht hellende of licht gebogen dakvorm is toegestaan. De voorgevel zal in sommige gevallen een afwijkende richting hebben (zie hoofdstuk 5-11). Uitbouwen of insnoeringen kunnen plastiek in het bouwvolume aanbrengen.
- De maximale bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is 12 meter. Op enkele plaatsen in Leeksterveld is een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan door gebruik te maken van een ontheffing uit het bestemmingsplan, tevens geldt er in één zone een minimale bouwhoogte. Dit wordt in hoofdstuk 5-11 nader uiteengezet.
- De geleding van het bouwvolume moet worden beperkt tot een minimum en is alleen toegestaan als dit uit strikt functioneel oogpunt een meerwaarde voor de bedrijfsvoering oplevert of wanneer de kavelvorm een gelede bouwmassa vraagt om voldoende bebouwd oppervlak te kunnen realiseren.



horizontale geleding



vertikale geleding



maximale geleding in 2 geveldelen

figuur 7: geleding

Het aanzicht van het gebouw

De bedrijfsgebouwen op Leeksterveld dienen zonder uitzondering een moderne en functionele uitstraling te hebben. Meer in het bijzonder gelden voor de gevels de volgende richtlijnen.

- Gevels die zijn gericht naar de rijksweg A7, de Noorderweg, de Oude Postweg, het Beekdal of de openbare wegen op het bedrijventerrein mogen maximaal in 2 geveldelen worden geleed in horizontale richting en maximaal in 2 geveldelen in verticale richting.
- De hierboven bedoelde gevels hebben een representatieve uitstraling. Dit kan worden bereikt door specifieke functies zoals kantoren, showrooms of bezoekersentrees aan de wegzijde te situeren en het gebouw een zekere mate van openheid uit te laten stralen, maar dit kan ook door middel van een bijzondere gevelcompositie van een productie- of opslagruimte zijn. Panden die op een hoek gelegen zijn, dus aan twee zijden grenzen aan de openbare weg, dienen aan twee zijden een representatieve uitstraling te krijgen.
- Representatieve gevels hebben altijd een zekere mate van transparantie. Daarom worden in hoofdstuk 5-11 nadere eisen gesteld aan het aandeel lichtdoorlatend transparant, kleurloos glas dat een representatieve gevel moet bezitten waardoor ook 's avonds door belichting een zekere open uitstraling naar de openbare ruimte wordt gecreëerd. Op deze manier wordt op een directe wijze zichtbaar gemaakt welke functies zich in ene bedrijf bevinden of welke activiteiten worden uitgevoerd en wordt het anonieme karakter van gesloten hallen zoveel mogelijk vermeden.



figuur 8: collage voorbeelden van materiaal en kleur



figuur 9: collage voorbeelden van transparante representatieve voorgevels



figuur 10: reclame



figuur 11: hekwerk

Opmaak

De bedrijfsgebouwen op Leeksterveld zijn 'rustige' gebouwen in harmonie met het landschap en vooral ook met elkaar. De onderlinge samenhang van de bedrijfsgebouwen wordt vooral versterkt door het kleurgebruik op elkaar af te stemmen. Het materiaalgebruik staat vrij zolang dit maar kwalitatief goed en duurzaam is.

- De hoofdbouwmassa heeft donker/licht grijze of rood/bruine of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. In verband met duurzame energie opwekking is het mogelijk in het gevelvlak of dakvlak photo-voltaïsche zonnepanelen te gebruiken.
- Representatieve of ondergeschikte geveldelen kunnen een afwijkende kleurstelling hebben in de tinten die passen in het bovenstaande spectrum met lichte natuurlijke kleuren of de kleur van onbehandeld of transparant kleurloos gebeitst hout.
- De representatieve gevel heeft bij voorkeur in z'n geheel een (half) transparant, lichtdoorlatend karakter.
- Voor de toepassing van bedrijfskleuren, vaak signaalkleuren, geldt een grote mate van terughoudendheid en wordt bij voorkeur afgeraden. Ook de kleur van kozijnen en deuren dient te passen in het bovenomschreven kleurschema.
- De gebruikte materialen zijn hoofdzakelijk beton, baksteen, metaal (platen) en glas.
- De detaillering van het gebouw is sober en functioneel. Het zichtbaar maken van de constructie of constructieve details, technische voorzieningen en dergelijke geven het gebouw karakter.

Voor de ontwerpen van de gebouwen en de begeleiding van de uitvoering dient in een aantal zones op het bedrijventerrein een erkend geregistreerd architect te worden ingeschakeld. Voor de betreffende zones wordt verwezen naar hoofdstuk 5-11.

Het bouwplan dient inzicht te geven in de richting van de bouwmassa, de plaats op de kavel, de hoofdvorm en massa van het gebouw, de gevelindelingen, detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Reclame en naamborden

Reclame in de vorm van het bevorderen van de naamsbekendheid van het bedrijf is slechts toegestaan in de vorm van een logo en de bedrijfsnaam. Dit in de eerste plaats in het belang van de ondernemingen zelf. Deze richtlijn beperkt namelijk het aantal visuele signalen in de omgeving, waardoor de bedrijfsnaam beter tot z'n recht komt. Het logo en bedrijfsnaam zijn een integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw, met name ook voor wat betreft kleur- en materiaalgebruik. De bedrijfsnaam bestaat uit losse letters. Standaard lichtbakken zijn niet toegestaan. Logo en bedrijfsnaam mogen niet boven de dakrand uitsteken.

Per bedrijfsperceel zijn maximaal drie vlaggenmasten toegestaan met een maximum hoogte van 75% van de maximaal toegestane bebouwingshoogte. De vlaggen hebben bij voorkeur de vorm van banieren.

Oriëntatieborden op de kavel hebben een beperkte omvang en een maximale hoogte van 1,50 meter en een maximale breedte van 1,00 m. Het kleurgebruik sluit aan op het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw

Het bouwplan dient inzicht te geven in de voorgenomen reclame uitingen op het gebouw en op het bedrijfsperceel.

3.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Hekken

In algemene zin is de beeldkwaliteit gebaat bij het zoveel mogelijk vermijden van erfscheidingen in het straatbeeld. De voorkeur gaat sterk uit naar het plaatsen van hekwerken in of achter de voorgevelrooilijn.

De hekwerken die in of voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst dienen spijlenhekken, met een standaardhoogte van 1,00 of 2,00 meter te zijn in een neutrale zwarte kleurstelling. Bewegende delen, zoals draai- of schuifhekken moeten in dezelfde vormgeving worden uitgevoerd.

De principe regel is dat hekwerken voor de voorgevel van het gebouw nooit hoger mogen zijn dan 1,00 m. Voor overige hekwerken tussen de kavels onderling is geen specifiek type voorgeschreven.

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de plaatsing en type van de hekwerken.

Opslag en laden&lossen

Opslag van goederen dient binnen de bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Op de bedrijfskavel moet voldoende ruimte zijn voor het manoeuvreren van vrachtwagens zodat er ten behoeve van het laden en lossen geen verkeersbewegingen op de openbare weg noodzakelijk zijn.

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de omvang van de manoeuvreerruimte voor het laden en lossen van goederen.

Parkeren

Uitgangspunt voor Leeksterveld is dat elk bedrijf op eigen terrein in zijn parkeerbehoefte voorziet. In de openbare ruimte worden geen parkeervoorzieningen aangeboden.

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de parkeercapaciteit en een inrichtingsplan duidelijkheid te verschaffen over het parkeerterrein op de bedrijfskavel.

Ontsluiting en laden & lossen

Vanwege het groene karakter van Leeksterveld worden de bermen in de straat slechts onderbroken door twee in/uitritten per bedrijfskavel per openbare wegzijde met een maximale breedte van 9 meter. Bij voorkeur is de inrit echter smaller. In het bestemmingsplan is een ontheffingsbevoegdheid door B&W opgenomen, waarin bedrijven met een groot kavel maximaal vier inritten kunnen maken. De maximale gezamenlijke breedte bedraagt 40% van de breedte van het bouwperceel, met een maximum van 20 meter per inrit, mits aan het overige aan de openbare weg grenzende deel van het bouwperceel een groene erfscheiding in de vorm van gras of beplanting wordt aangelegd..

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de plaats en maximaal noodzakelijke breedte van de inritconstructie.

Inrichting perceel (verharding en beplanting)

- Verhardingen

De op de bedrijfspercelen toe te passen verhardingen moeten zoveel mogelijk aansluiten op het openbaar gebied. Rijbanen op eigen terrein kunnen in donker

grijs asphalt worden uitgevoerd, of in betonplaten met een donkergrijs toeslagmateriaal of antraciet gekleurde betonklinkers (keperverband). De parkeervakken worden uitgevoerd in een antraciete of zwarte kleur. De markering tussen de parkeervakken en de rijbanen en de eventueel op het perceel aanwezige molgoten, alsmede de inritconstructie worden uitgevoerd in lichtgrijze betonklinkers of lichte markeringsstrepen.

Indien de afwatering van het bedrijfsperceel rechtstreeks op het oppervlaktewater kan plaatsvinden omdat er geen verontreinigingen door het gebruik aanwezig zijn, dienen zoveel mogelijk waterdoorlatende verhardingsmaterialen op het bedrijfsperceel te worden gebruikt.

Ter plaatse van de hoofdentree van het bedrijfsgebouw of het toegangspad naar de hoofdentree kan een verharding worden toegepast die voor wat betreft materiaal en kleur aansluit bij de architectuur van het gebouw. Indien op het bedrijfsperceel grotere groengebieden worden aangelegd, kunnen ten behoeve van de aanleg van wandelpaden en zitgelegenheid verhardingsmaterialen worden gekozen die passen bij het half-natuurlijke karakter van de groenvoorzieningen.

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de gekozen bestratingmaterialen, kleuren en legverbanden.

▪ Beplanting

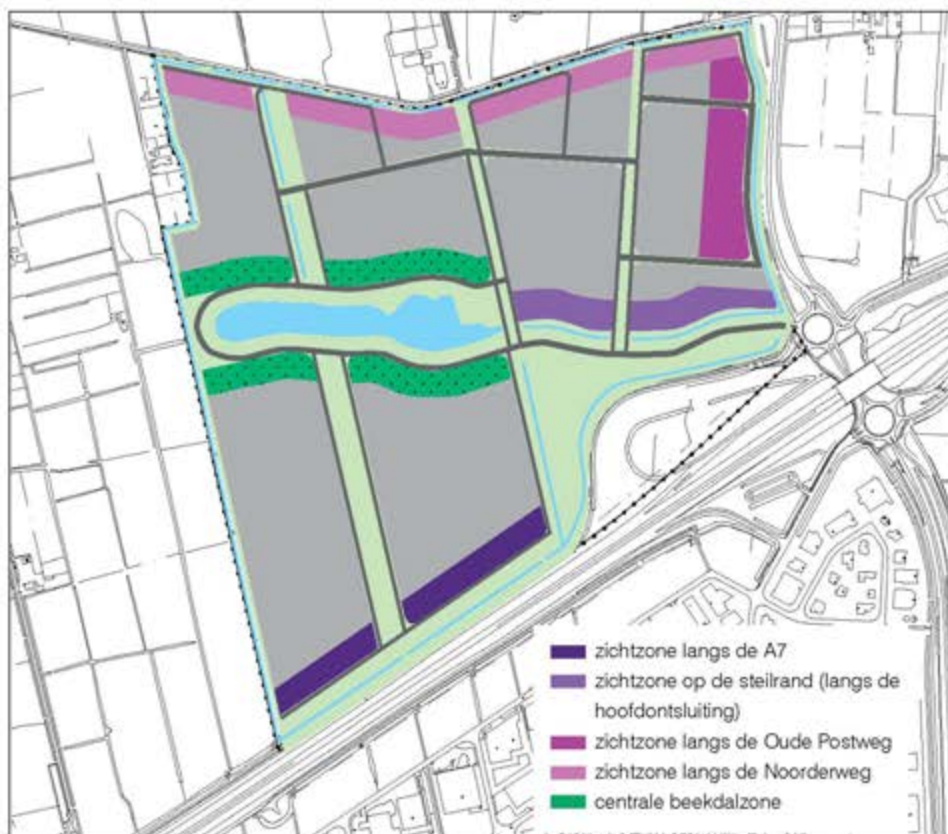
Groen in de vorm van bomen, hagen en bodembedekkers kan de directe omgeving van het bedrijfsgebouw verfraaien en het gewenste groene karakter van Leeksterveld verder ondersteunen. Het plaatsen van struiken tegen de gebouwen (mede als inbraakpreventie) verhindert onderhoud aan de gevels en is om die reden niet gewenst. Gebouwen dienen vrij in de ruimte te staan. Over het algemeen zal aan de entree zijde van het gebouw slechts behoefte zijn aan groen in de vorm van hagen, een enkele boom en bodembedekkers.

Hagen op eigen terrein bestaan uit de Veldesdoorn (*Acer campestre*). Waar hagen verplicht dan wel optioneel zijn zal in hoofdstuk 5-11 per deelgebied worden beschreven.

Bij de indiening van het bouwplan dient een situatietekening inzicht te geven in de inrichting van het privé groen en het toegepaste sortiment (inrichtings- en beplantingsplan).



figuur 12a: zonering van Leeksterveld



figuur 12b: zichtzones

4. ZONERING VAN LEEKSTERVELD

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is er naar gestreefd een breed scala van vestigingskwaliteiten voor bedrijfsactiviteiten te bieden. Diversiteit wordt zowel geboden in grootte van de percelen, de aard van de toe te laten bedrijfsactiviteiten en de eisen die ten aanzien van beeldkwaliteit worden gesteld. De diversiteit wordt nog vergroot door niet op het hele terrein dezelfde kwaliteitseisen te stellen, maar een zonering toe te passen. De beeldkwaliteitzonering die voor het bedrijventerrein Leeksterveld van toepassing is, is gebaseerd op de ligging aan de snelweg, de ligging aan de omringende regionale wegen en op de ruimtelijke hoofdstructuur met meer en minder voor het beeld betekenisvolle deelgebieden. De volgende zones worden onderscheiden.

Zichtzone langs de A7

In de zone langs de rijksweg A7 presenteert Leeksterveld zich het meest prominent aan de buitenwereld. In deze zone zullen dan ook de meeste specifieke eisen aan de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen en aan de inrichtingskwaliteit van de bedrijfskavel voor de voorgevel worden gesteld.

Zichtzone op de steilrand

Dit betreft een zone die langs de hoofdentree van Leeksterveld op de steilrand is gesitueerd. De zone ligt verhoogd en prominent in zicht vanaf zowel de hoofdontsluiting als de wat verder gelegen A7. De beeldkwaliteitseisen hebben met name betrekking op de wijze waarop de bedrijfsbebouwing zich presenteert aan de belangrijkste route op het bedrijventerrein.

Zichtzone langs de Oude Postweg

De Oude Postweg is een belangrijke route van het noorden van Leek naar het centrum via de invalsweg van Leek. Deze zone bepaalt mede het gezicht van Leeksterveld.

Zichtzone langs de Noorderweg

Deze zone bestaat uit deelgebied **A** en deelgebied **B**, beiden ontsloten via het bedrijventerrein.

A; In dit deelgebied worden de percelen aan de noordzijde ontsloten door middel van een parallelweg die langs het water en de Noorderweg loopt. Parallelweg en Noorderweg zijn niet met elkaar verbonden.

B; Dit deelgebied grenst direct aan de Noorderweg en de percelen worden aan de zuidzijde ontsloten;

Deze zone die bestemd is voor kleinere bedrijven met milieucategorie 1 of 2 zal de lintbebouwing aan de Noorderweg aanvullen. De bedrijven moeten zich qua volume en goothoogte aanpassen aan de lintbebouwing. Om de overgang van bestaande en nieuwe lintbebouwing vorm te geven worden er enkele beeldkwaliteitscriteria gesteld aan materiaalgebruik en inrichting van het bedrijfsperceel.

Centrale beekdalzone

In het hart van Leeksterveld wordt een parkachtige waterpartij gerealiseerd die mede de identiteit van Leeksterveld gaat bepalen. Hier is plaats voor bedrijven die gebaat zijn bij een hoogwaardige vestigingsplaats in een parkachtige omgeving.

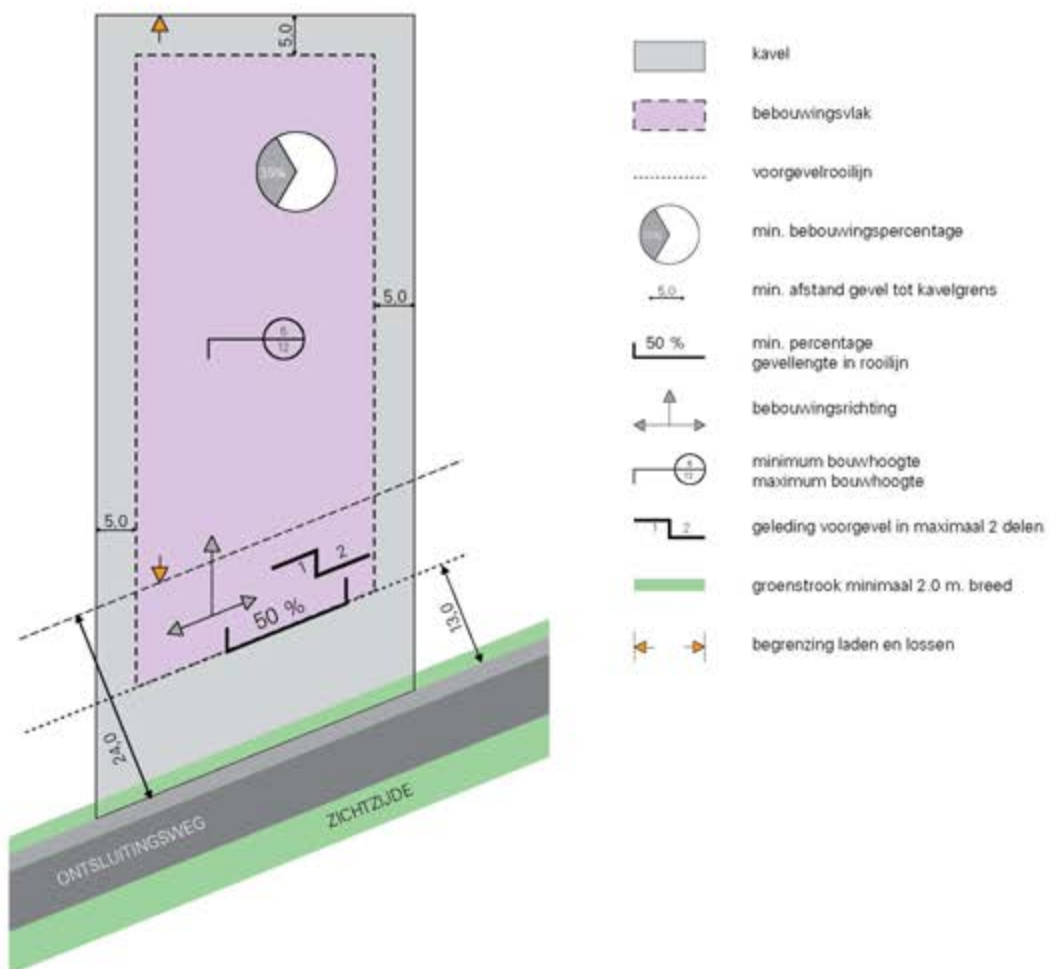
Traditioneel gemengde bedrijfsgebieden

Alle overige bedrijfsgebieden die minder prominent in het zicht liggen en waarvoor minder strenge beeldkwaliteitscriteria gelden.

Enkele hoekkavels kunnen door hun situering in twee zones liggen. In het kaartje in afbeelding 12a op bladzijde 18 is aangegeven welke richtlijnen voor deze kavels maatgevend zijn.



figuur 13: referentiebeelden aanzicht en opmaak van gebouwen in de zichtzone A7



figuur 14: richtlijnen voor de zichtzone langs de A7



5. ZICHTZONE LANGS DE A7

Langs de A7 bevindt zich een belangrijke zichtzone. Voor de bedrijfspercelen gelegen in deze zone geldt dat er sprake moet zijn van het versterken van het parkachtige karakter van het bedrijventerrein en een hoog representatief karakter van de voorgevel van het representatieve deel van het gebouw.

5.1 Gebouw en architectuur

Ontwerp

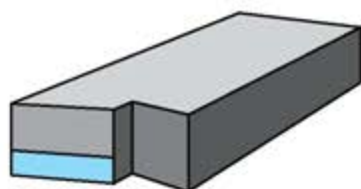
Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Ruimte

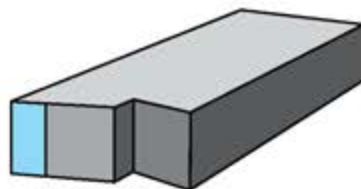
In afwijking van de overige bedrijfspercelen, heeft de voorgevel van de bedrijfsgebouwen in deze zone een afwijkende richting ten opzichte van het onderliggende landschappelijke verkavelingspatroon. Dit heeft te maken met de ligging aan de rijksweg A7. Indien de richting van het landschappelijke patroon wordt aangehouden in deze zone ontstaan er grote overhoeken. Deze zijn voor de bedrijven moeilijk efficiënt te benutten. De meest voor de hand liggende consequentie van deze kavelvorm voor de bedrijven zal zijn om deze ruimte te gebruiken als parkeer- en/of laad en losruimte. Dit is gezien de gewenste representatieve gevelwanden aan de snelweg niet wenselijk. Een eenvormige gevelwand evenwijdig aan de snelweg levert een hogere beeldkwaliteit op.

Plaatsing

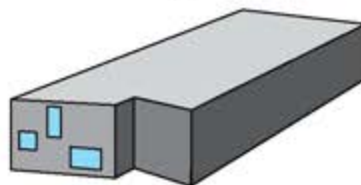
De voorgevelrooilijn staat evenwijdig aan de A7/de ontsluitingsweg langs de A7 op 13 m uit de rand van het wegprofiel. De gevel aan de zichtzijde (A7/ontsluitingsweg langs de A7) moet voor minimaal 50% in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.



of:



of:



figuur 15: 30% glas in voorgevel

Hoofdvorm van het gebouw

De maximale bouwhoogte in de zichtzone bedraagt 12 meter, burgemeester en wethouders zijn echter door middel van een ontheffing bevoegd de maximale bouwhoogte te verhogen tot 15 meter. De minimale bouwhoogte in deze zone is 6 meter. Aan de zijde van de snelweg dient de gevel een representatief karakter te hebben.

Het aanzicht van het gebouw

- Gevels die zijn gericht naar de rijksweg A7 mogen maximaal in 2 geveldelen worden geleed in horizontale richting en maximaal in 2 geveldelen in verticale richting;
- De gevels die naar de rijksweg A7 en de bedrijfsstraten zijn gericht hebben een zekere mate van transparantie. Minimaal 30% van deze gevel die in de verplichte voorgevelrooilijn wordt gebouwd dient uit (semi-) transparant, kleurloos glas te bestaan.

Opmaak

De hoofdbouwmassa heeft donker antracietachtige tot licht grijze (metaalkleurige) of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. De rood-bruine tinten zijn in deze zone **niet** toegestaan. In verband met duurzame energie opwekking is het mogelijk in het gevelvlak of dakvlak photo-voltaïsche zonnepanelen te gebruiken;



figuur 16: voorbeeld inrichting van kavel in de zichtzone langs de A7

5.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Erfafscheiding

In deze representatieve zone van Leeksterveld zijn geen hekken voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Indien er wel behoefte is om het eigen perceel af te schermen kan dat door middel van Veldesdoorn (*Acer campestre*) hagen. Deze haag mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens voor het deel dat voor de voorgevelrooilijn ligt.

Overgang openbaar naar privé-terrein

Evenwijdig aan de perceelgrens aan de zijde van de A7 moet op eigen terrein een groenstrook van minimaal 2 meter breed worden aangelegd. Dit versterkt het groene karakter van Leeksterveld. Deze groenstrook wordt alleen onderbroken ter plaatse van de inrit.

Parkeren

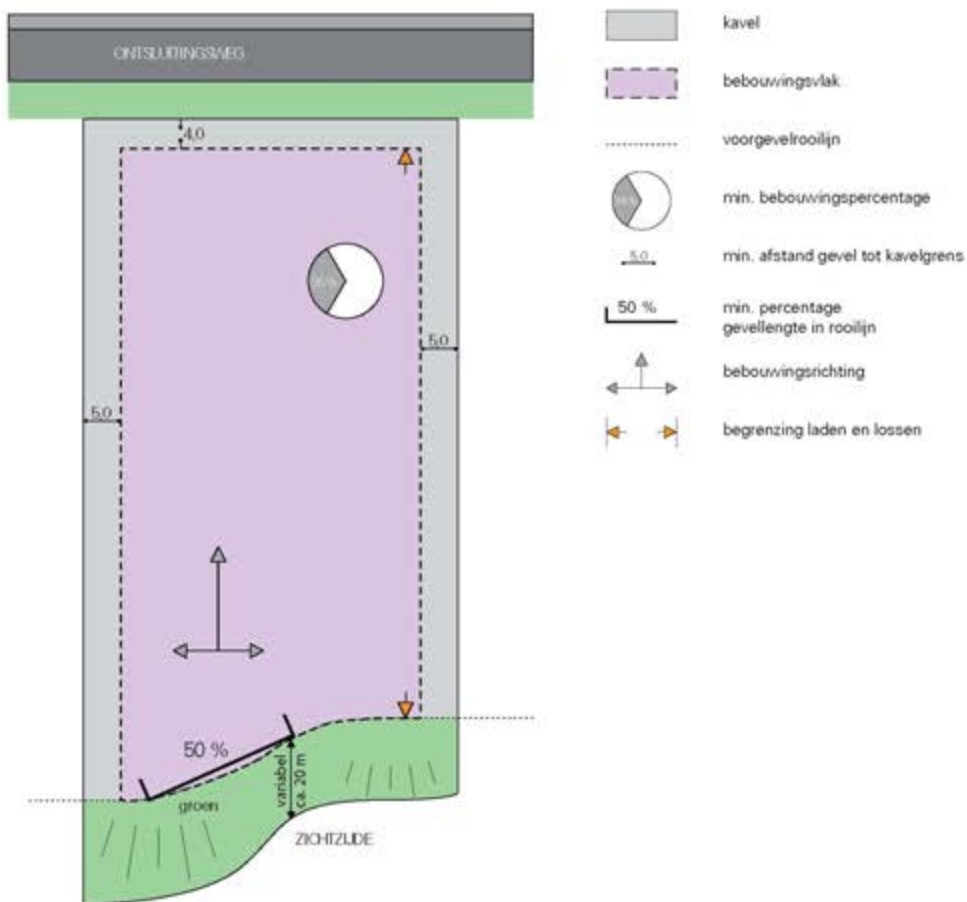
Indien er parkeerplaatsen voor de 13 meter bebouwingsgrens worden aangelegd dienen deze aan het zicht van de rijksweg te worden onttrokken door middel van een haag. De haag heeft een breedte van tenminste 1 meter en wordt geplant in de verplichte 2 meter brede groenstrook. De haag is minimaal 1,25 m en maximaal 1,50 m hoog. Grote parkeervoorzieningen worden gecompartmenteerd door middel van hagen. Eén compartiment mag nooit meer dan 10 parkeerplaatsen bevatten.

Opslag en laden & lossen

Afhandeling van goederen dient op minimaal 24 meter vanaf de erfafscheiding aan de openbare wegzijde plaats te vinden. Dit houdt concreet in dat laad- en losdeuren nooit binnen deze 24 meter gesitueerd kunnen worden.



figuur 17: referentiebeelden aanzicht en opmaak van de gebouwen in de zichtzone op steilrand



figuur 18: richtlijnen voor de zichtzone op de steilrand



6. ZICHTZONE OP DE STEILRAND

De bedrijfsbebouwing op de steilrand vormt een representatieve wand langs de hoofdontsluiting. Het voorerf bestaat voor een deel uit de steilrand en mag om dit zichtbaar te houden niet bebouwd worden en dient groen te worden ingericht.

6.1 Gebouw en architectuur

Ontwerp

Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Plaatsing van het gebouw op de kavel

- De oriëntatie van het gebouw is gericht op de steilrand, de gevel aan de zijde van de steilrand wordt daarom gezien als voorzijde! Als het gebouw op een hoekperceel is geplaatst, zoals bijvoorbeeld de meest oostelijk gelegen kavel, dienen beide gevels, zowel die aan de zuidzijde als de oostzijde (Oude postwegzijde), een representatief karakter te hebben;
- De (voorgevel)-rooilijn van de bedrijfsgebouwen ligt op circa 20 meter van en evenwijdig aan de glooiende perceelgrens (in het bestemmingsplan aangegeven als bebouwingsgrens);
- De gevel aan de steilrandzijde moet voor minimaal 50% in of nabij de verplichte voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Het aanzicht van het gebouw

De gevels die naar steilrand/rijksweg A7 en/of de Oude Postweg zijn gericht, hebben een zekere mate van transparantie. Minimaal 30% van deze gevel die in de verplichte voorgevelrooilijn wordt gebouwd dient uit (semi-) transparant, kleurloos glas te bestaan.

Opmaak

De hoofdbouwmassa heeft donker antracietachtige tot licht grijze (metaalkleurige) of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. De rood-bruine tinten zijn in deze zone **niet** toegestaan. In verband met duurzame energie opwekking is het mogelijk in het gevelvlak of dakvlak photo-voltaïsche zonnepanelen te gebruiken;



figuur 19: voorbeeld inrichting kavel in de zichtzone op de steilrand

6.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Erfafscheiding

In deze representatieve zone van Leeksterveld zijn geen hekken voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Indien er wel behoefte is om het eigen perceel af te schermen kan dat door middel van Veldesdoorn (*Acer campestre*) hagen. Deze haag mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens voor het deel dat voor de voorgevelrooilijn ligt.

Overgang openbaar naar privé-terrein

De niet- te bebouwen strook aan de steilrandzone dient voor 100% onverhard, groen te worden ingericht. Ten behoeve van toegankelijkheid en onderhoud mogen paden in een halfverharding (grind, gravel, split, schelpen of boomschors) worden aangelegd. Dit versterkt het groene karakter van Leeksterveld en accentueert de steilrand.

Parkeren

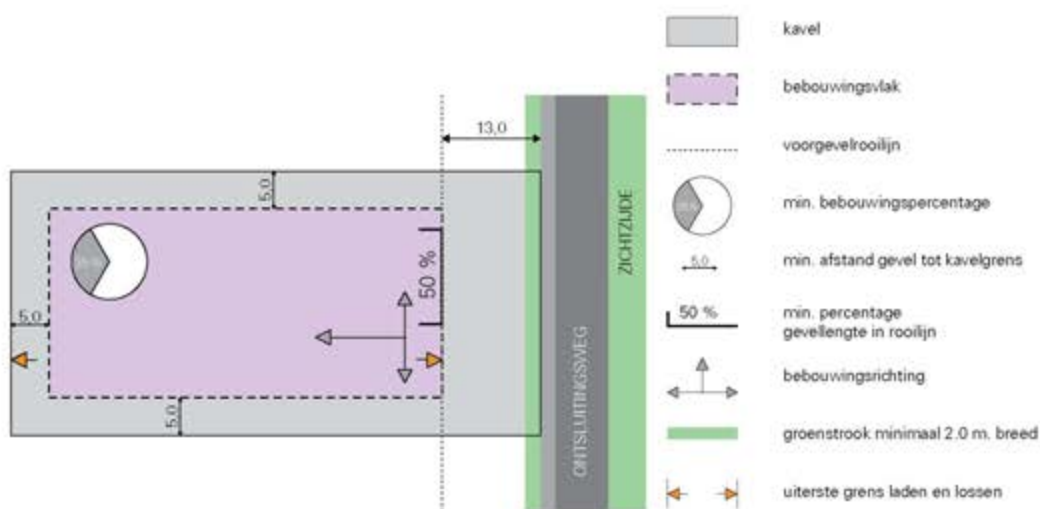
Parkeren op eigen terrein en afhandeling van goederen geschiedt aan de ontsluitingszijde van het gebouw, aan de noordzijde tussen de rooilijn (4 meter) aan de ontsluitingswegzijde en de voorgevelrooilijn aan de zichtzijde.

Opslag en laden & lossen

Afhandeling van goederen dient aan de bedrijfsstraatzijde (noordzijde) plaats te vinden.



figuur 20: referentiebeelden aanzicht en opmaak van gebouwen in de zichtzone Oude Postweg



figuur 21: richtlijnen voor de zichtzone langs de Oude Postweg



figuur 22:voorbeeld inrichting kavel in de zichtzone langs de Oude Postweg



7. ZICHTZONE LANGS DE OUDE POSTWEG

7.1 Gebouw en architectuur

Ontwerp

Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Plaatsing van het gebouw op de kavel

De (voorgevel)-rooilijn van de bedrijfsgebouwen ligt op 13 meter van de perceelgrens in de richting van het oorspronkelijke verkavelingspatroon (in het bestemmingsplan aangegeven als bebouwingsgrens); De gevel aan de zichtzijde moet voor minimaal 50% in de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Het aanzicht van het gebouw

De gevels die naar de Oude Postweg zijn gericht hoeven niet te voldoen aan de 30% transparantie-eis. De Oude Postweg is een provinciale weg die de verbinding maakt met het buitengebied. Als overgang naar het agrarische gebied mogen de bedrijfsgebouwen een meer ingetogen en besloten karakter hebben.

Opmaak

De hoofdbouwmassa heeft donker antracietachtige tot licht grijze (metaalkleurige) of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. De rood-bruine tinten zijn in deze (overgangs)zone naar het buitengebied **ook** toegestaan. In verband met duurzame energie opwekking is het mogelijk in het gevelvlak of dakvlak photo-voltaïsche zonnepanelen te gebruiken;

7.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Erfafscheiding

In deze representatieve zone van Leeksterveld zijn geen hekken voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Indien er wel behoefte is om het eigen perceel af te schermen kan dat door middel van Veldesdoorn (*Acer campestre*) hagen. Deze haag mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens voor het deel dat voor de voorgevelrooilijn ligt.

Overgang openbaar naar privé-terrein

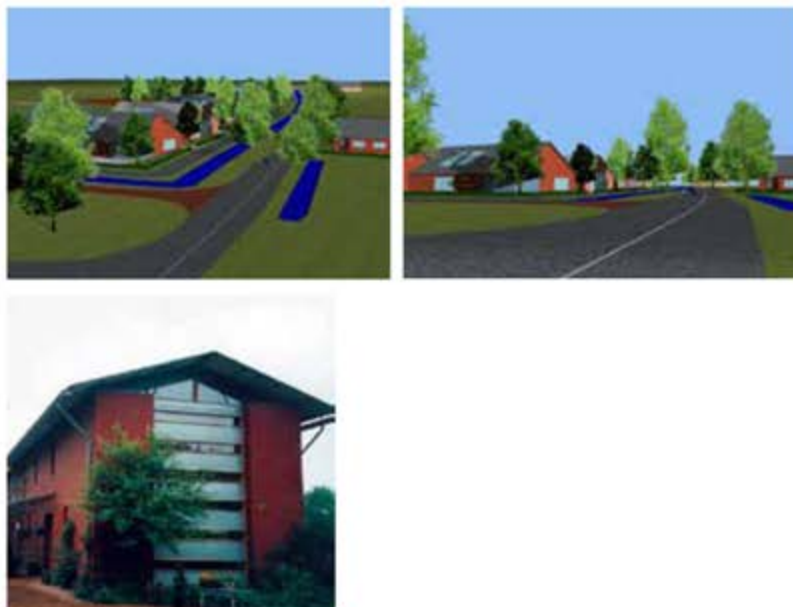
Evenwijdig aan de perceelgrens langs de Oude Postweg moet op eigen terrein een groenstrook van minimaal 2 meter worden aangelegd. Dit versterkt het groene karakter van Leeksterveld. Deze groenstrook wordt alleen onderbroken ter plaatse van de inrit.

Parkeren

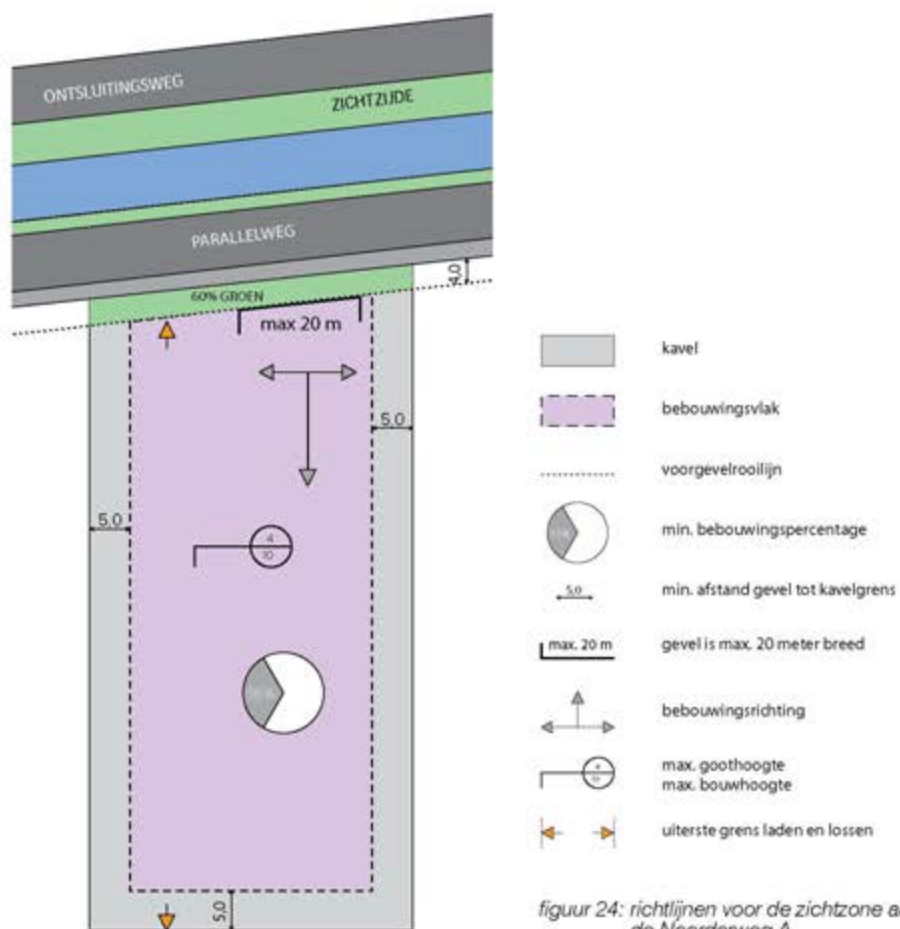
Indien er parkeerplaatsen voor de 13 meter bebouwingsgrens worden aangelegd dienen deze aan het zicht van de openbare weg te worden onttrokken door middel van een haag. De haag heeft een breedte van tenminste 1 meter en wordt gepland in de verplichte 2 meter brede groenstrook. De haag is minimaal 1,25 m en maximaal 1,50 m hoog. Grote parkeervoorzieningen worden gecompartmenteerd door middel van hagen. Eén compartiment mag nooit meer dan 10 parkeerplaatsen bevatten.

Opslag en laden & lossen

Afhandeling van goederen dient achter de voorgevelrooilijn (bebouwingsgrens) plaats te vinden.



figuur 23: 3-dimensionale beelden en referentiebeeld voor de gevelindeling (% glas) gebouwen in zichtzone Noorderweg



figuur 24: richtlijnen voor de zichtzone aan de Noorderweg A



8. ZICHTZONE AAN DE NOORDERWEG DEELGEBIED A

Het betreft hier met name de kleinere bedrijfspercelen en bedrijven met een lage milieucategorie (1 en 2). Het karakter van de bebouwing en inrichting binnen deze zone moet dat zijn van een lintbebouwing. Uitgangspunt is dat deze percelen worden ontsloten vanuit het bedrijventerrein via een parallelweg die langs het water en de Noorderweg loopt. Parallelweg en Noorderweg zijn niet met elkaar verbonden.

8.1 Gebouw en architectuur

Ruimte

Om het karakter van lintbebouwing op relatief smalle, diepere kavels in stand te houden geldt er in deze zone een maximale kavelbreedte van 50 meter.

Hoofdvorm van het gebouw

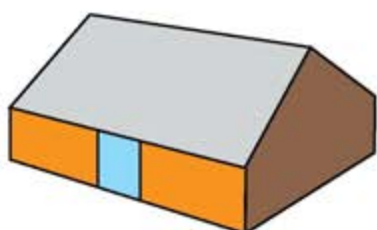
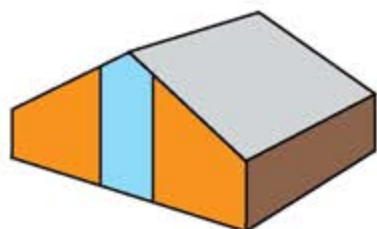
- De maximale bouwhoogte in de zichtzone bedraagt 10 meter, de maximale goothoogte is aangepast aan de bestaande lintbebouwing en is 4 meter. Aangezien de kavels slechts deels in deze aanduiding "zichtzone" van het bestemmingsplan vallen is de goothoogte buiten deze zone niet gemaximaliseerd. Voor de beeldkwaliteit is het echter zeer gewenst dat het hele gebouw dat in deze beeldkwaliteitzone valt voorzien is van een kap met de maximale goothoogte, passend bij de lintbebouwing. Indien gewenst kan op een logisch punt, buiten de aanduiding "zichtzone" van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld op de overgang van kantoor naar bedrijfshal, een lage goothoogte overgaan in een hogere goothoogte. Deze dient dan evenwijdig te lopen aan de bedrijfsstraat en zorgvuldig te zijn vormgegeven;
- De minimale dakhelling bedraagt 30°;
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing mag niet breder zijn dan 20 meter;
- De max. geleidingsregel geldt **niet** in deze zone.

Plaatsing van het gebouw op de kavel

- De oriëntatie van het gebouw is gericht op de Noorderweg, de gevel aan de zijde van de Noorderweg wordt daarom gezien als voorzijde! Als het gebouw op een hoekperceel is geplaatst, zoals bijvoorbeeld de meest oostelijk gelegen kavel, dienen beide gevels, zowel die aan de noordzijde als de oostzijde (Oude postwegzijde), representatief te zijn;
- De gevel aan de Noorderwegzijde mag niet breder zijn dan 20 meter.

Opmaak

- Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de overige lintbebouwing en bestaat uit roodbruine tinten. Bij voorkeur is de representatieve gevel uitgevoerd in baksteen. Een zekere mate van transparantie is gewenst. Minimaal 20% van de representatieve gevel dient uit (semi-) transparant, kleurloos glas te bestaan.



figuur 25: kapvorm in zichtzone en 20% glas in voorgevel



figuur 26: voorbeeld inrichting kavel aan de Noorderweg A

8.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Erfafscheiding

In deze representatieve zone van Leeksterveld zijn geen hekken voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Indien er wel behoefte is om het eigen perceel af te schermen kan dat door middel van Veldesdoorn (*Acer campestre*) hagen. Deze haag mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens voor het deel dat voor de voorgevelrooilijn ligt.

Overgang openbaar naar privé-terrein

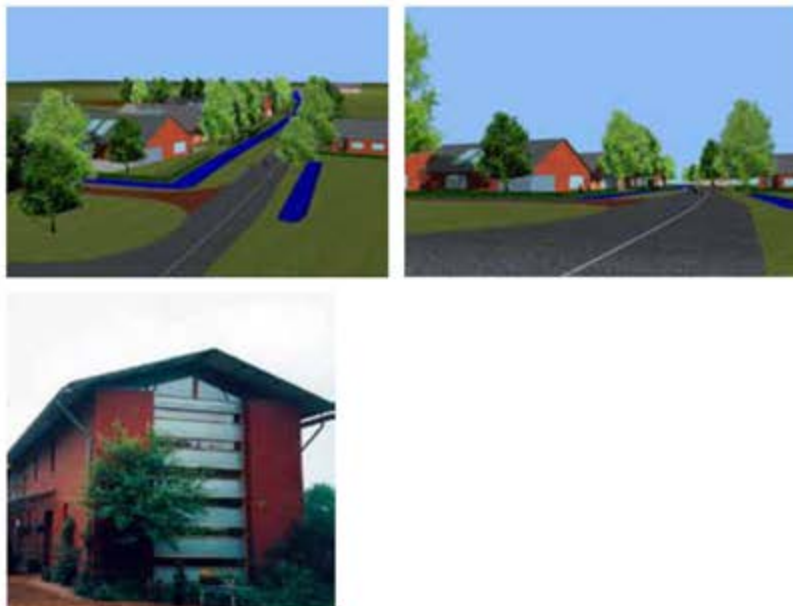
De niet- te bebouwen strook aan de Noorderwegzijde dient voor 60% onverhard, groen te worden ingericht. Dit versterkt het groene karakter van Leeksterveld en past binnen het karakter van de lintbebouwing aan de Noorderweg.

Parkeren

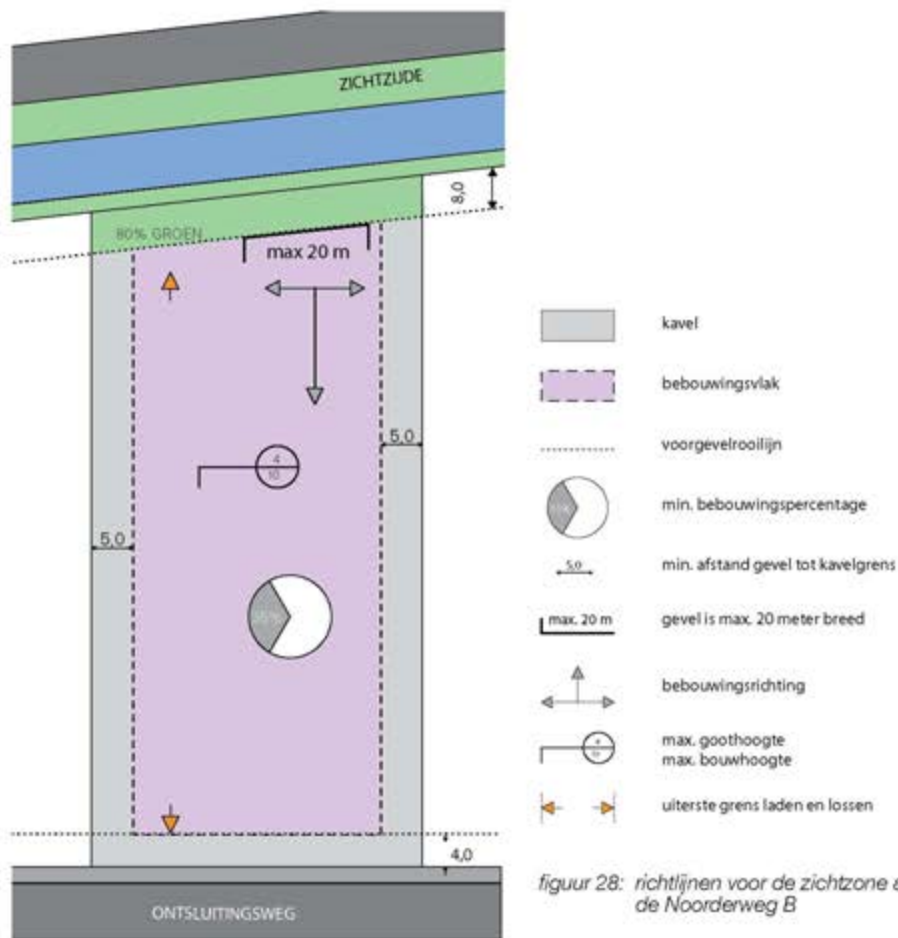
Parkeren op eigen erf geschiedt achter de voorgevelrooilijn.

Opslag en laden & lossen

Afhandeling van goederen dient achter de voorgevelrooilijn (bebouwingsgrens) plaats te vinden.



figuur 27: 3-dimensionale beelden en referentiebeeld voor de gevelindeling (% glas) gebouwen in zichtzone Noorderweg



figuur 28: richtlijnen voor de zichtzone aan de Noorderweg B



9. ZICHTZONE AAN DE NOORDERWEG DEELGEBIED B

Het betreft hier met name de kleinere bedrijfspercelen en bedrijven met een lage milieucategorie (1 en 2). Het karakter van de bebouwing en inrichting binnen deze zone moet dat zijn van een lintbebouwing. Uitgangspunt is dat deze percelen aan de zuidzijde worden ontsloten via het bedrijventerrein.

9.1 Gebouw en architectuur

Ruimte

Om het karakter van lintbebouwing op relatief smalle, diepere kavels in stand te houden geldt er in deze zone een maximale kavelbreedte van 50 meter.

Hoofdvorm van het gebouw

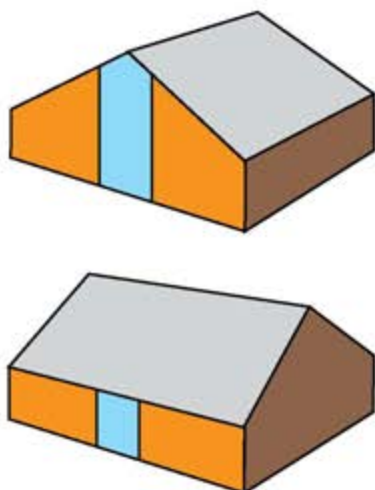
- De maximale bouwhoogte in de zichtzone bedraagt 10 meter, de maximale goothoogte is volgens het bestemmingsplan in een strook van 40 meter parallel aan de Noorderweg aangepast aan de bestaande lintbebouwing en is 4 meter. Aangezien de kavels slechts deels in deze aanduiding "zichtzone" van het bestemmingsplan vallen is de goothoogte buiten deze zone niet gemaximaliseerd. Voor de beeldkwaliteit is het echter zeer gewenst dat het hele gebouw dat in deze beeldkwaliteitzone valt voorzien is van een kap met de maximale goothoogte, passend bij de lintbebouwing. Indien gewenst kan op een logisch punt, buiten de aanduiding "zichtzone" van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld op de overgang van kantoor naar bedrijfshal, een lage goothoogte overgaan in een hogere goothoogte. Deze dient dan evenwijdig te lopen aan de bedrijfsstraat en zorgvuldig te zijn vormgegeven;
- De minimale dakhelling bedraagt 30° voor zover deze binnen de aanduiding "zichtzone" van het bestemmingsplan ligt. Buiten deze aanduiding is de minimale dakhelling gewenst, maar kan bijvoorbeeld de bedrijfshal worden voorzien van een plat dak.
- De voorgevel van de bedrijfsbebouwing mag niet breder zijn dan 20 meter;
- De max. geleedingsregel geldt **niet** in deze zone.

Plaatsing van het gebouw op de kavel

- De oriëntatie van het gebouw is gericht op de Noorderweg, de gevel aan de zijde van de Noorderweg wordt daarom gezien als voorzijde!;
- De gevel aan de Noorderwegzijde mag niet breder zijn dan 20 meter.

Opmaak

- Het kleurgebruik dient afgestemd te zijn op de overige lintbebouwing en bestaat uit roodbruine tinten. Bij voorkeur is de representatieve gevel uitgevoerd in baksteen. Een zekere mate van transparantie is gewenst. Minimaal 20% van de representatieve gevel dient uit (semi-) transparant, kleurloos glas te bestaan.



figuur 29 : kapvorm in zichtzone en 20% glas in voorgevel



figuur 29: voorbeeld inrichting kavel aan de Noorderweg B

9.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Erfafscheiding

In deze representatieve zone van Leeksterveld zijn geen hekken voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Indien er wel behoefte is om het eigen perceel af te schermen kan dat door middel van Veldesdoorn (*Acer campestre*) hagen. Deze haag mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens voor het deel dat voor de voorgevelrooilijn ligt.

Overgang openbaar naar privé-terrein

De niet- te bebouwen strook aan de Noorderwegzijde dient voor 80% onverhard, groen te worden ingericht. Dit versterkt het groene karakter van Leeksterveld en past binnen het karakter van de lintbebouwing aan de Noorderweg.

Parkeren

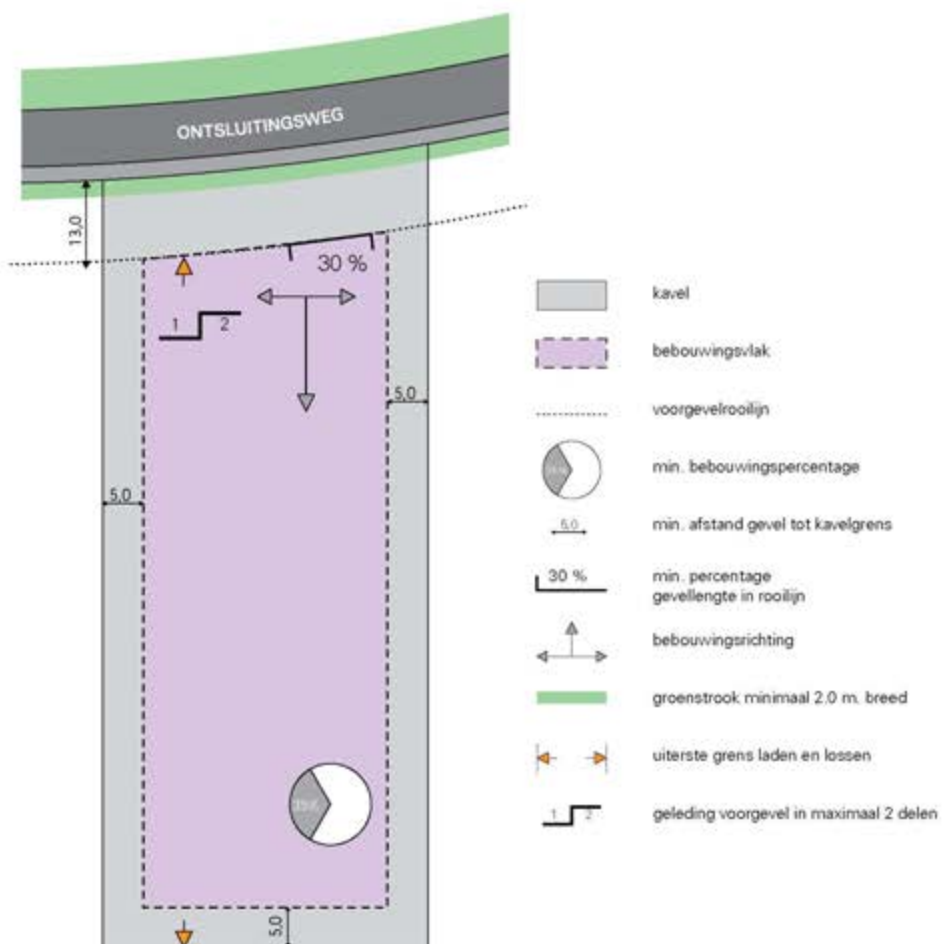
Parkeren op eigen erf geschiedt achter de voorgevelrooilijn.

Opslag en laden & lossen

Afhandeling van goederen dient achter de voorgevelrooilijn (bebouwingsgrens) plaats te vinden.



figuur 31: referentiebeelden aanzicht en opmaak van gebouwen in centrale beekdalzone



figuur 32: richtlijnen voor de centrale beekdalzone



10. CENTRALE BEEKDALZONE

Deze zone vormt het hart van het bedrijventerrein. Door de waterpartij en het slingerende verloop van de ontsluitingslus krijgt dit gebied een bijzonder karakter. Deze hoogwaardige bedrijvenzone is bij voorkeur bedoeld voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten in bijvoorbeeld de sectoren research en development en hoogwaardige productie en dienstverlening, die gebaat zijn bij een hoogwaardige vestigingsplaats.

De zone wordt gekenmerkt door een glooiende voorgevelrooilijn, de kleinere kavels en een groen voorerf. Voor de bedrijfspercelen gelegen in deze zone geldt dat er sprake moet zijn van het versterken van het parkachtige karakter van het bedrijventerrein en een hoog representatief karakter van de voorgevel van het representatieve deel van het gebouw.

10.1 Gebouw en architectuur

Ontwerp

Het ontwerp van de bedrijfsgebouwen moet worden gemaakt door een erkend geregistreerd architect met inachtneming van de algemene beeldkwaliteitscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Plaatsing van het gebouw op de kavel

- De oriëntatie van het gebouw is gericht op het beekdal. Als het gebouw op een hoekperceel is geplaatst, dienen beide gevels een representatief karakter te hebben;
- De (voorgevel)-rooilijn van de bedrijfsgebouwen ligt op 13 meter van de perceelgrens in de richting van het oorspronkelijke verkavelingspatroon (in het bestemmingsplan aangegeven als bebouwingsgrens);
- De gevel aan de beekdalzijde moet gezien de glooiende rooilijn voor 30% in plaats van 50% in of nabij de verplichte voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Het aanzicht van het gebouw

- Gevels die zijn gericht naar het beekdal mogen maximaal in 2 geveldelen worden geleed in horizontale richting en maximaal in 2 geveldelen in verticale richting;
- De gevels die naar het beekdal zijn gericht hebben een zekere mate van transparantie. Minimaal 30% van deze gevels die in de bebouwingsgrens worden gebouwd dienen uit transparant, kleurloos glas te bestaan.

Opmaak

De hoofdbouwmassa heeft witte of (licht) grijze (metaalkleurige) of een hiermee vergelijkbare kleurstelling. Donkere antracietachtige en roodbruine tinten zijn in deze zone **niet** toegestaan. Het gebruik van lichte natuurlijke kleuren of de kleur van onbehandeld of transparant kleurloos gebeitst hout wordt hier zeer toepasselijk geacht. In verband met duurzame energie opwekking is het mogelijk in het gevelvlak of dakvlak photo-voltaïsche zonnepanelen te gebruiken;



figuur 33: voorbeeld inrichting kavel in de centrale beekdalzone

10.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Erfafscheiding

In deze centrale representatieve zone van Leeksterveld zijn geen hekken voor de voorgevelrooilijn toegestaan. Indien er wel behoefte is om het eigen perceel af te schermen kan dat door middel van Veldesdoorn (*Acer campestre*) hagen. Deze haag mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,50 meter hoog zijn. Dit geldt ook voor erfafscheiding op de zijdelingse perceelgrens voor het deel dat voor de voorgevelrooilijn ligt.

Overgang openbaar naar privé-terrein

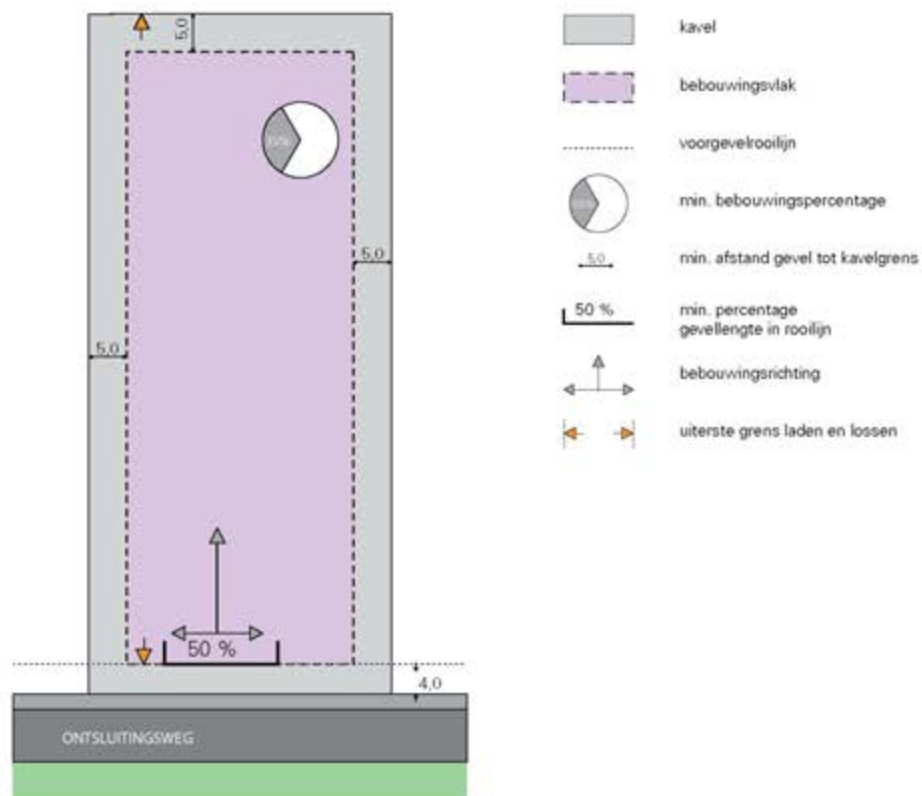
Evenwijdig aan de perceelgrens aan het beekdal moet op eigen terrein een groenstrook van minimaal 2 meter worden aangelegd. Dit versterkt het groene karakter van het beekdal.

Parkeren

Indien er parkeerplaatsen voor de bebouwingsgrens worden aangelegd dienen deze aan het zicht van openbare weg te worden onttrokken door middel van een haag. De haag heeft een breedte van tenminste 1 meter en wordt geplant in de verplichte 2 meter brede groenstrook. De haag is minimaal 1,25 m en maximaal 1,50 m hoog. Grote parkeervoorzieningen worden gecompartmenteerd door middel van hagen. Eén compartiment mag nooit meer dan 10 parkeerplaatsen bevatten.

Opslag en laden & lossen

Opslag van goederen dient achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden.



figuur 34: richtlijnen voor traditioneel gemengde gebieden; kavels met voorgevelrooilijn van 4 meter



figuur 35: voorbeeld inrichting voor kavels met voorgevelrooilijn van 4 m



11. TRADITIONEEL GEMENGDE BEDRIJFSGEBIEDEN

Tussen de zicht- en representatieve zones langs de randen van het bedrijventerrein en de centrale beekdalzone liggen bedrijfsgebieden met een meer traditioneel karakter. Hier is ruimte voor de vestiging van de gebruikelijke bovenlokale bedrijvigheid, zonder specifieke eisen aan de inrichting van de kavel of de architectuur van het bedrijfsgebouw. De bedrijfspercelen zijn gesitueerd aan de overige ontsluitingswegen. Het profiel van deze wegen is ofwel een bedrijfsstraat (figuur 2, doorsnede 3) ofwel het singelprofiel (figuur 2, doorsnede 2 of 4).

Plaatsing van het gebouw op de kavel

De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen waarvan het kantoor- of receptiegedeelte aan de zijde van de openbare weg is gesitueerd.

11.1 Gebouw en architectuur

Plaatsing van het gebouw op de kavel

De (voorgevel)-rooilijn van de bedrijfsgebouwen ligt op 4 of 13 m van de perceelgrens in de richting van het oorspronkelijke verkavelingspatroon (in het bestemmingsplan aangegeven als bebouwingsgrens);

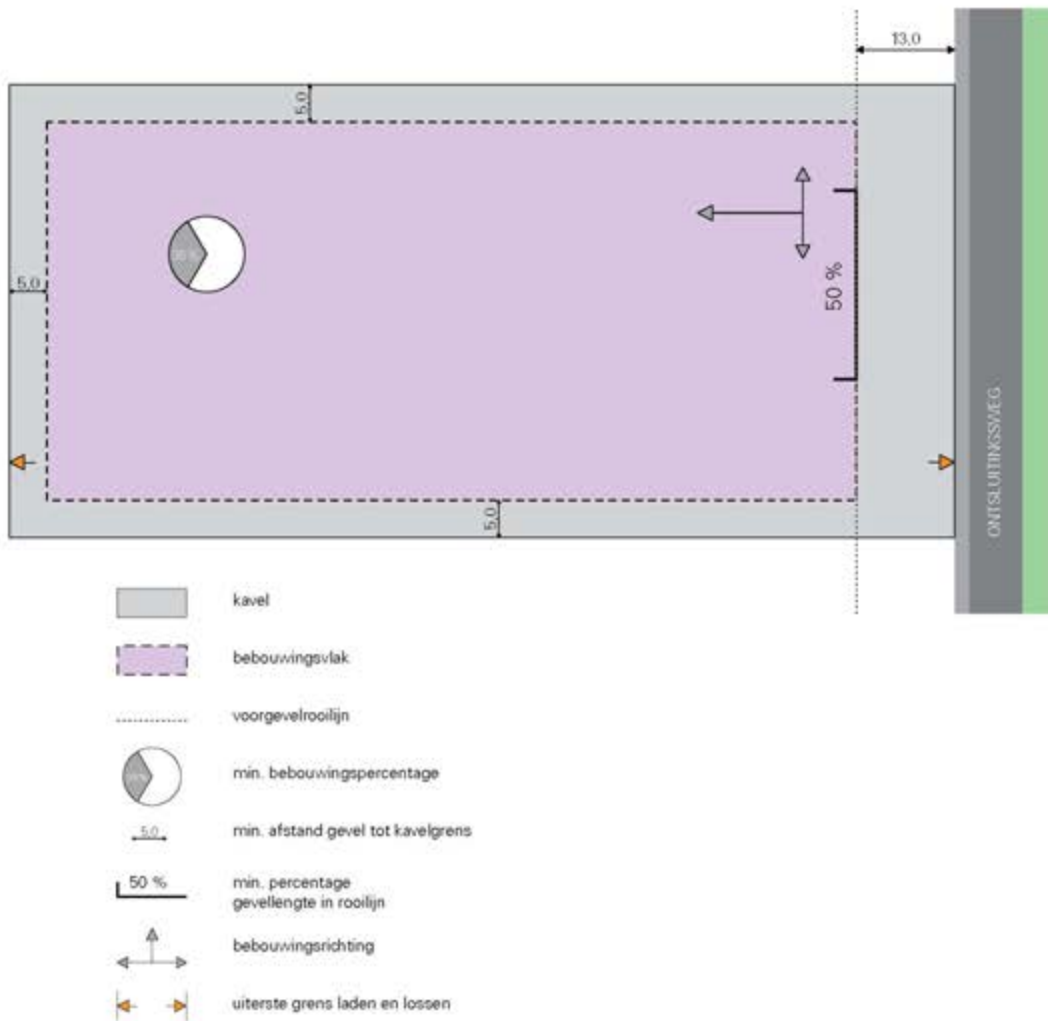
11.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

Parkeren

Parkeren mag voor de voorgevel plaatsvinden, achter een haag (min. 1,25 m hoog) of een muurelement (max. 1.00 hoog).

Opslag en laden & lossen

Afhandeling van goederen dient achter de voorgevelrooilijn (bebouwingsgrens) plaats te vinden.



figuur 36: richtlijnen voor traditioneel gemengde gebieden; kavels met voorgevelrooilijn van 13 meter



figuur 37: voorbeeld inrichting voor kavels met voorgevelrooilijn van 13 m

BIJLAGE 1 MATRIX

Gemeente Leek **Gebiedsaanduiding: Zichtzone langs de A7**

Componenten	beschrijving	gradatie		
		b	o	g
ontwerp				
bedrijfsgebouw	door een erkend geregistreerd architect	x		
ruimte				
locatietype	bedrijventerrein	x		
objecttype	bedrijfsbebouwing	x		
beeldtypering	planmatige uitbreiding	x		
plaatsing				
relatieve positie	50% in de rooilijn	x		
afstand tot de weg	13 m tot aan rand wegprofiel	x		
relatief verband	solitaire bebouwing, half open		x	
groepering op erf	hoofdgebouw prominent		x	
richting voorgevel	evenwijdig aan de A7	x		
richting zijgevels	evenwijdig aan onderliggende landschappelijke patroon		x	
overig	zichtlocatie op A7	x		
hoofdvorm				
contour	min. 2 (6 m) tot 3 bouwlagen plat, max. 12 m hoog		x	
relatieve omvang	onderling verschillend, groot		x	
geleding van de massa	één volume		x	
plasticiteit	strak en sober	x		
overig	bouwhoogte tot 15 m mogelijk		x	
aanzichten				
gerichtheid	op de snelweg A7	x		
geleding van de massa	maximaal in 2 delen, zowel horizontaal als verticaal		x	
compositie	gevarieerd		x	
opmaak				
kleur	gevarieerd		x	
kleurtoon	donker antraciet tot lichtgrijze toon		x	
materiaal	beplating en metselwerk, 30% van voorgevel glas		x	
details en ornament	geen tot bescheiden		x	

gradatie: b=beeldbepalend; o=overwegend; g=gevarieerd

Gemeente Leek Gebiedsaanduiding: Zichtzone op de steilrand

Componenten	beschrijving	gradatie		
		b	o	g
ontwerp				
bedrijfsgebouw	door een erkend geregistreerd architect	x		
ruimte				
locatietype	bedrijventerrein	x		
objecttype	bedrijfsbebouwing	x		
beeldtypering	planmatige uitbreiding	x		
plaatsing				
relatieve positie	50% in de rooilijn aan steilrandzijde	x		
afstand tot de weg	variabel aan steilrandzijde, 4 m aan ontsluitingsweg	x		
relatief verband	solitaire bebouwing, half open		x	
groepering op erf	hoofdgebouw prominent		x	
richting bouwvorm	evenwijdig aan oorspronkelijke landschapspatroom	x		
overig	zichtlocatie op de hoofdentree en op afstand de A7	x		
hoofdvorm				
contour	2 tot 3 bouwlagen plat, max. 12 m hoog		x	
relatieve omvang	onderling verschillend, groot		x	
geleding van de massa	één volume		x	
plastiek	strak en sober	x		
aanzichten				
gerichtheid	op de snelweg A7	x		
geleding van de massa	gevarieerd		x	
compositie	gevarieerd		x	
opmaak				
kleur	gevarieerd		x	
kleurtoon	donker antraciet tot lichtgrijze toon		x	
materiaal	beplating en metselwerk, 30% van voorgevel glas		x	
details en ornament	geen tot bescheiden		x	

gradatie: b=beeldbepalend; o=overwegend; g=gevarieerd

Gemeente Leek **Gebiedsaanduiding: Zichtzone langs de Oude Postweg**

Componenten	beschrijving	gradatie		
		b	o	g
ontwerp				
bedrijfsgebouw	door een erkend geregistreerd architect	x		
ruimte				
locatietype	bedrijventerrein	x		
objecttype	bedrijfsbebouwing	x		
beeldtypering	planmatige uitbreiding	x		
plaatsing				
relatieve positie	50% in de rooilijn	x		
afstand tot de weg	13 m tot rand wegprofiel	x		
relatief verband	solitaire bebouwing, half open		x	
groepering op erf	hoofdgebouw prominent		x	
richting bouwvorm	evenwijdig aan oorspronkelijke landschapspatroon	x		
overig	zichtlocatie op de Oude Postweg	x		
hoofdvorm				
contour	2 tot 3 bouwlagen plat, max. 12 m hoog		x	
relatieve omvang	onderling verschillend, groot		x	
geleding van de massa	één volume		x	
plasticiteit	strak en sober		x	
aanzichten				
gerichtheid	op de Oude Postweg	x		
geleding van de massa	gevarieerd		x	
compositie	gevarieerd		x	
opmaak				
kleur	gevarieerd		x	
kleurtoon	donker antraciet tot lichtgrijze of roodbruine toon		x	
materiaal	beplating en metselwerk		x	
details en ornament	geen tot bescheiden		x	

gradatie: b=beeldbepalend; o=overwegend; g=gevarieerd

Gemeente Leek

Gebiedsaanduiding: Zichtzone aan de Noorderweg
Deelgebied A en B

Componenten	beschrijving	gradatie		
		b	o	g
ruimte				
locatietype	bedrijventerrein	x		
objecttype	bedrijfsbebouwing	x		
beeldtypering	planmatige uitbreiding	x		
kavelmaat	maximaal 50 m breed			
plaatsing				
relatieve positie	gevel is maximaal 20 meter breed	x		
afstand tot de weg	A: 4 m tot rand wegprofiel B: 8 m zichtzijde / 4 m weg		x	
relatief verband	solitaire bebouwing, half open		x	
groepering op erf	hoofdgebouw prominent		x	
richting bouwvorm	evenwijdig aan oorspronkelijke landschapspatroom	x		
overig	zichtlocatie op de Noorderweg	x		
hoofdvorm				
contour	2 tot 3 bouwlagen, max. 10 m hoog, goothoogte max. 4 m		x	
relatieve omvang	onderling verschillend, groot		x	
geleding van de massa	één volume		x	
plastic	strak en sober		x	
aanzichten				
gerichtheid	op de Noorderweg	x		
geleding van de massa	gevarieerd		x	
compositie	gevarieerd		x	
opmaak				
kleur	gevarieerd		x	
kleurtoon	roodbruine toon		x	
materiaal	beplating en metselwerk, 20% van voorgevel glas		x	
details en ornament	geen tot bescheiden		x	

gradatie: b=beeldbepalend; o=overwegend; g=gevarieerd

Gemeente Leek		Gebiedsaanduiding: Centrale beekdalzone		
Componenten	beschrijving	gradatie		
		b	o	g
ontwerp				
bedrijfsgebouw	door een erkend geregistreerd architect	x		
ruimte				
locatietype	bedrijventerrein	x		
objecttype	bedrijfsbebouwing	x		
beeldtypering	planmatige uitbreiding	x		
plaatsing				
relatieve positie	30% in de rooilijn	x		
afstand tot de weg	13 meter		x	
relatief verband	solitaire bebouwing, half open		x	
groepering op erf	hoofdgebouw prominent		x	
richting bouwvorm	evenwijdig aan oorspronkelijke landschapspatroon	x		
hoofdvorm				
contour	2 tot 3 bouwlagen, max. 12 m hoog		x	
relatieve omvang	onderling verschillend, groot		x	
geleding van de massa	één volume		x	
plastic	strak en sober		x	
aanzichten				
gerichtheid	op het beekdal	x		
geleding van de massa	gevels max. in 2 delen geleed (horizontaal en verticaal)	x		
compositie	gevarieerd		x	
opmaak				
kleur	gevarieerd		x	
kleurtoon	donker antraciet tot lichtgrijs en roodbruine toon		x	
materiaal	beplating en metselwerk, 30% glas in voorgevel		x	
details en ornament	geen tot bescheiden		x	

gradatie: b=beeldbepalend; o=overwegend; g=gevarieerd

Gemeente Leek

Gebiedsaanduiding: Traditioneel gemengde bedrijfsgebieden

Componenten	beschrijving	gradatie		
		b	o	g
ruimte				
locatietype	bedrijventerrein	x		
objecttype	bedrijfsbebouwing	x		
beeldtypering	planmatige uitbreiding	x		
plaatsing				
relatieve positie	50% in de rooilijn	x		
afstand tot de weg	4 of 13 m		x	
relatief verband	solitaire bebouwing, half open		x	
groepering op erf	hoofdgebouw prominent		x	
richting bouwvorm	evenwijdig aan oorspronkelijke landschapspatroon	x		
hoofdvorm				
contour	2 tot 3 bouwlagen, max. 12 m hoog		x	
relatieve omvang	onderling verschillend, groot		x	
geleding van de massa	één volume		x	
plastiek	strak en sober		x	
aanzichten				
gerichtheid	op de ontsluitingsweg		x	
geleding van de massa	gevarieerd		x	
compositie	gevarieerd		x	
opmaak				
kleur	gevarieerd		x	
kleurtoon	donker antraciet tot lichtgrijs en roodbruine toon		x	
materiaal	beplating en metselwerk,		x	
details en ornament	geen tot bescheiden		x	

gradatie: b=beeldbepalend; o=overwegend; g=gevarieerd