

ROODEHAAN



Inhoud

1. Inleiding	5
<i>Ligging</i>	7
<i>Hunzezone</i>	7
<i>Doel en status beeldkwaliteitplan</i>	9
<i>Parkmanagement</i>	9
<i>Leeswijzer</i>	9
2. Samenvatting bestemmingsplan	11
<i>Bestemmingsplan</i>	12
<i>Stedenbouwkundig plan</i>	14
<i>Bestemmingsplan Profielen</i>	15
3. Beeldkwaliteit	19
<i>Zonering</i>	20
<i>Zichtzone A7 - Zone A</i>	21
<i>Hunzezone - Zone B</i>	22
<i>Middengebied - Zone C</i>	23
<i>Eiland - Zone D</i>	24
<i>Gebouwen, bouwvolumes en materialen</i>	25
<i>Reclame-uiting</i>	26
<i>Entree / Inritten / Parkeren</i>	27
<i>Hagen en hekwerken</i>	28
<i>Groene Singels</i>	29
<i>Kavelgrenzen</i>	30
<i>Leidingtracé</i>	31
<i>Groen op de kavel</i>	32
4. Welstandsparagraaf	33
<i>Toetsingscriteria Welstand</i>	34

INDIENING





Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor bedrijventerrein Roodehaan, een bedrijventerrein aan de A7 aan de oostzijde van de stad Groningen. Roodehaan is een modern bedrijventerrein, waar zowel gemengde bedrijvigheid als milieugerelateerde bedrijvigheid welkom is.

De naam Roodehaan verwijst naar de oorspronkelijke topografische benaming van dit gebied. De gemeente hecht er aan deze naam levend te houden.

Doel en status beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om te kunnen sturen naar een evenwichtig totaalbeeld. Door vormgeving van bebouwing en inrichtingselementen op hoofdlijnen af te stemmen, kan een samenhangend en net terrein ontstaan met goede overgangen naar de omgeving. Hiermee kan worden voldaan aan een belangrijke voorwaarde om de kwaliteit en de (grond- en vastgoed)waarde tot in lengte van jaren te behouden.

Er zijn enkele criteria opgesteld voor de architectonische uitwerking van de bebouwing, de inrichting van de kavels en de inrichting van de openbare ruimte.

Deze criteria zal de welstandscommissie hanteren als toetsingskader, naast de algemene criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

Ligging

Het bedrijventerrein ligt aan de Europaweg en de A7 richting Winschoten en Duitsland. Het sluit aan op bedrijventerrein Eemspoort en maakt onderdeel uit van het bedrijfengebied Zuidoost. De Hunzezone, een ecologische verbindingzone, vormt een verbindend element tussen de verschillende bedrijventerreinen. Het plangebied omvat circa 60 hectare, waarvan 28 hectare uitgeefbaar.

Bij nadering van de stad vanuit het oosten is het bedrijventerrein de eerste stedelijke bebouwing die men tegenkomt. Het terrein vormt als het ware een visitekaartje van de stad. Het is dan ook belangrijk dat het bedrijventerrein richting de snelweg een representatieve uitstraling heeft.

Het bedrijventerrein wordt aangesloten op de Europaweg. Zo is het terrein goed bereikbaar voor vracht- en autoverkeer. De entree van het bedrijventerrein wordt

gemarkeerd met een hoogteaccent. Deze markering kondigt tevens het begin van de stad aan.

Er loopt een doorgaande fietsroute door de Hunzezone richting het Winschoterdiep, die aansluit op het bestaande fietsnetwerk van de stad.

Betekenis Hunzezone

Oostelijk van Groningen is tijdens de voorlaatste landijsbedekking door uitslijping een kilometersbreed oerstroombal ontstaan. Na het verdwijnen van de gletsjers is dat dal gedeeltelijk volgestoven met dekzanden en volgroeid met veenmoerassen. Tot aan de middeleeuwen stroomde de Hunze hier doorheen. Hoewel de rivier al vanaf het begin van de dertiende eeuw uit het gebied is verdwenen, liggen er nog zichtbare restanten van riviermeanders in het landschap.

Bij de recente ontwikkeling van bedrijventerreinen in dit gebied zijn deze overblijfselen gebruikt als bouwstenen voor een groene zone, die uiteindelijk vanuit het open landschap noordwaarts tot aan het Eemskanaal de stad in loopt. In deze Hunzezone



*Vogelvluchtperspectief over het plan
gezien vanuit het noordwesten.*

worden ecologische, recreatieve, historische en duurzame doelen verenigd.

De zone heeft een ecologische verbindingfunctie. Het is één van de groene vingers die de stedelijke natuur met het landschap verbindt. Ook heeft het een recreatieve functie, als fietsverbinding en wandelgebied.

Bij de inrichting zijn de kenmerken van het oorspronkelijke ontginningslandschap bewaard gebleven. Ten noorden van de Europaweg ligt de zone ingeklemd tussen bedrijventerreinen. Ten zuiden van de Europaweg grenzen Roodehaan en de Stainkoel'n aan deze zone.

In de zuidelijke Hunzezone zijn in 2009 enkele poeltjes gegraven om een vervangende biotoop te creëren voor de heikikker, die op deze manier in Roodehaan kan blijven. De poelen zijn daarom niet verbonden met het overige watersysteem. De Hunzezone vervult een belangrijke functie als waterberging voor het regenwater dat niet op het toekomstige bedrijventerrein zelf kan worden geborgen.

De ecologische zone wordt op vergelijkbare wijze ingericht als het noordelijker gelegen deel van de Hunzezone. Op deze wijze ontstaat een continue landschappelijke zone langs en door de bedrijventegebieden aan de zuid-oostkant van de stad.

Parkmanagement

Een belangrijke doelstelling van parkmanagement is om de kwaliteit van bedrijventerrein vast te kunnen houden. In navolging van Westpoort wordt voor Roodehaan parkmanagement opgezet waaraan alle grondeigenaren op Roodehaan automatisch deelnemen. Om dit juridisch te realiseren, zal er tussen de openbare weg en de erfgrans een strook grond in erfpacht worden uitgegeven aan de parkmanagementsvereniging. In samenwerking met de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost (VBZO) zal een parkmanagementvereniging worden opgericht om het parkmanagement uit te voeren. Zaken als beveiliging, bewegwijzering, groenonderhoud en eventuele aanleg, beheer en exploitatie van een glasvezelstructuur kunnen dan collectief worden geregeld. Alle grondeigenaren kunnen van deze vereniging lid worden.



Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de regels die zijn gesteld in het bestemmingsplan en geeft een globaal overzicht van de mogelijkheden op het terrein. Vrijstellingen en dergelijke zijn vanuit oogpunt van compactheid niet overgenomen. Bij serieuze plannontwikkeling is het daarom verstandig het bestemmingsplan te raadplegen.

In hoofdstuk 3 staan de beeldkwaliteitscriteria voor de toekomstige kavels en de bebouwing. Het terrein bestaat uit drie verschillende zones. Elke zone heeft specifieke regels.

Hoofdstuk 4, de welstandsparagraaf, geeft een verkorte weergave van de in dit beeldkwaliteitplan gestelde criteria en daarmee een samenvatting van het toetsingskader. Dit beeldkwaliteitplan functioneert na vaststelling door de raad als toetsingskader voor bouwplannen. De welstandsparagraaf uit dit plan wordt te zijner tijd geïntegreerd in de gemeentelijke welstandsnota.



BESTE MINNING SPLAAN

Samenvatting Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft aan hoe de gronden in Roodehaan mogen worden gebruikt en aan welke regels gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen. Hiernaast staan de regels in hoofdlijnen samengevat. Dit om op eenvoudige wijze kennis te nemen van de mogelijkheden op het bedrijventerrein.

Raadzaam is om bij serieuze planontwikkeling het bestemmingsplan te raadplegen (binnenplanse vrijstellingen bijvoorbeeld worden in het overzicht hiernaast niet genoemd).



Algemeen

- maximaal bebouwingspercentage: 80%
- bouwhoogte: maximaal 15 meter
- afstand gebouw tot voorerfgrens: minimaal 4 meter
- afstand gebouw tot zijdelingse erfgrens: minimaal 4 meter
- afstand gebouw tot achtererfgrens: minimaal 5 meter
- kantoraandeel maximaal: 50% van de totale bedrijfsruimte
- geen bedrijf- of dienstwoningen

Aanvullend op of afwijkend van bovenstaande regels:

Representatief front A7

- kantoraandeel: maximaal 70% van de totale bedrijfsruimte
- bouwhoogte: minimaal 6 m, maximaal 15 meter
- niet parkeren op het voorerf (aan de A7-zijde)

Representatief front Hunzezone

- kantoraandeel maximaal 70 % van de totale bedrijfsruimte
- hoogte minimaal 6 m, maximaal 8 meter
- niet parkeren op het voorerf (aan de Hunzezone-zijde)

Hoogteaccent

- bouwhoogte maximaal 30 meter
- kantoraandeel maximaal 70% van de totale bedrijfsruimte of maximaal 500 m² bvo per zelfstandig kantoor

Milieuzone I en II

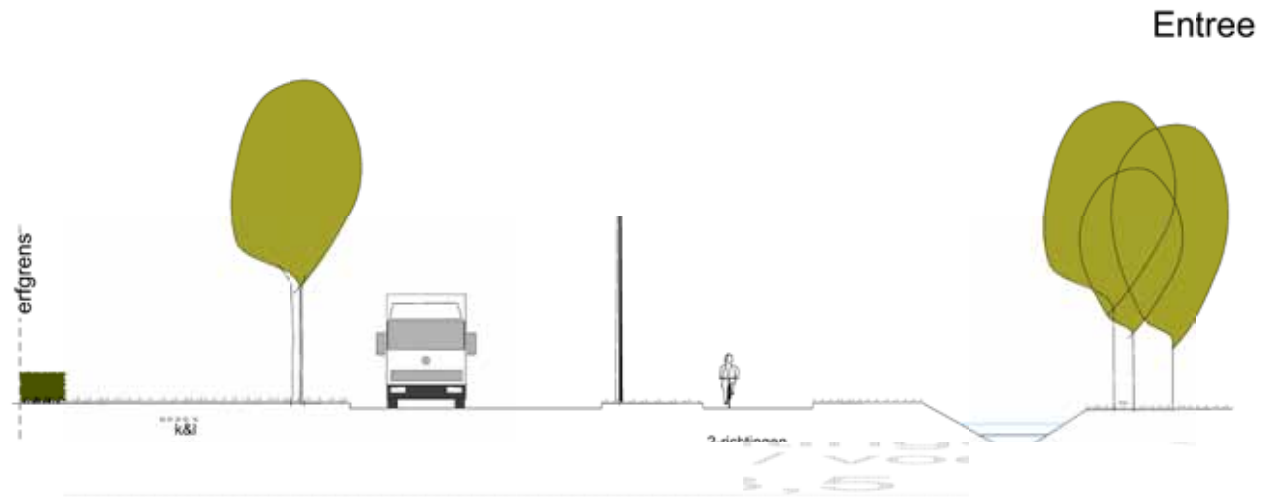
- I: categorie 1 t/m 3
- II: categorie 1 t/m 4



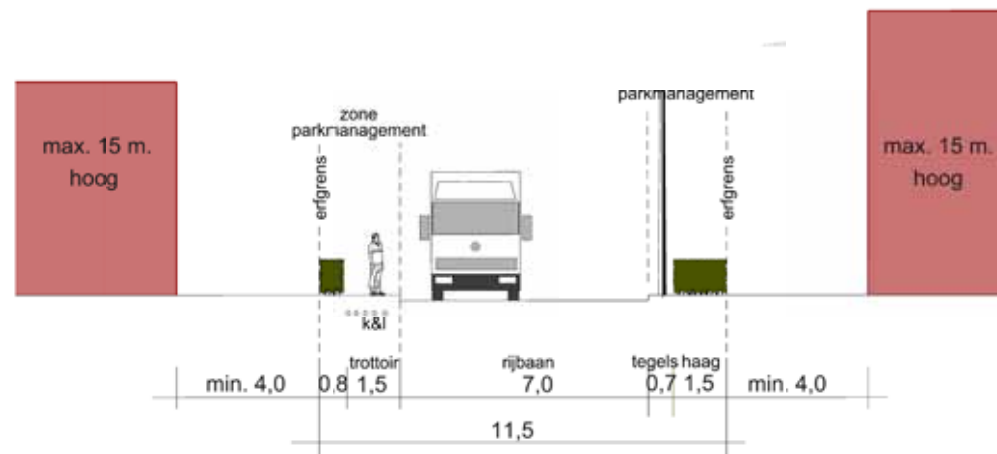
niet op schaal

Profiellijnen

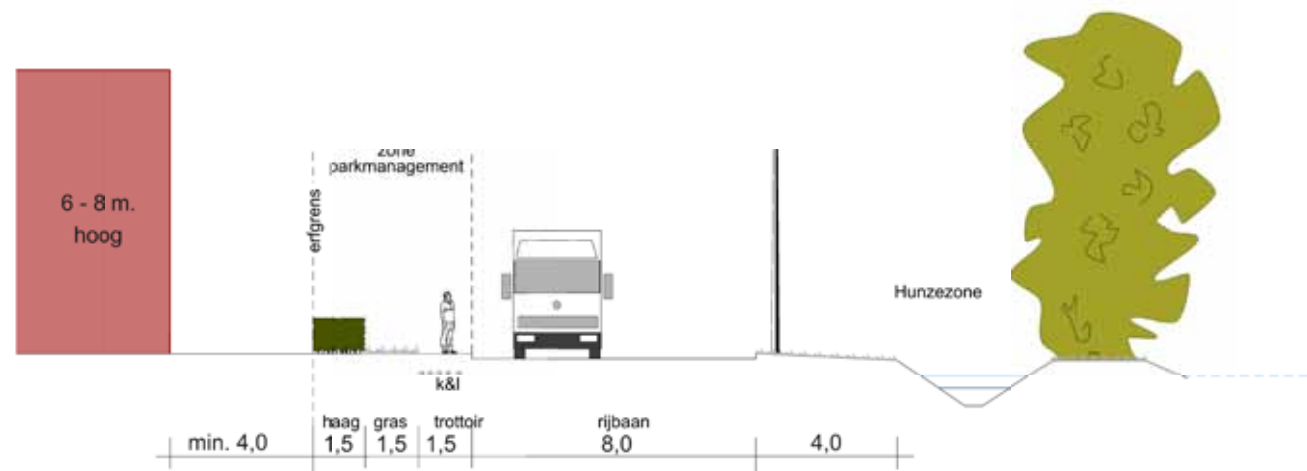
profiel 1 - Entree

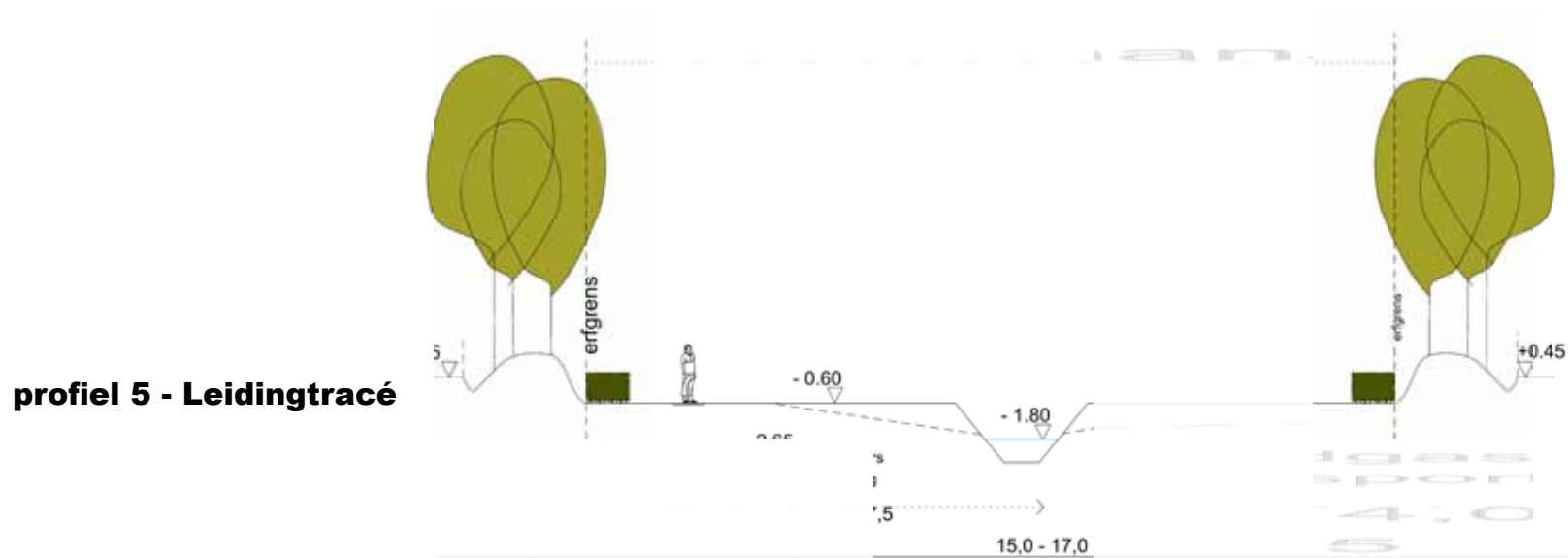
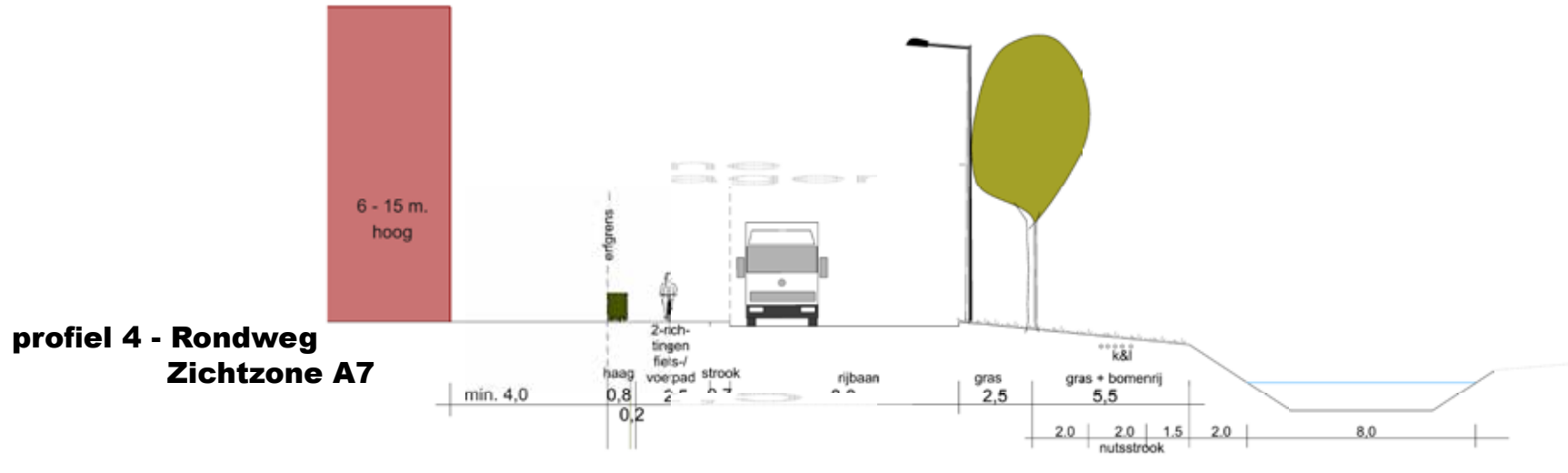


profiel 2 - Tussenstraat



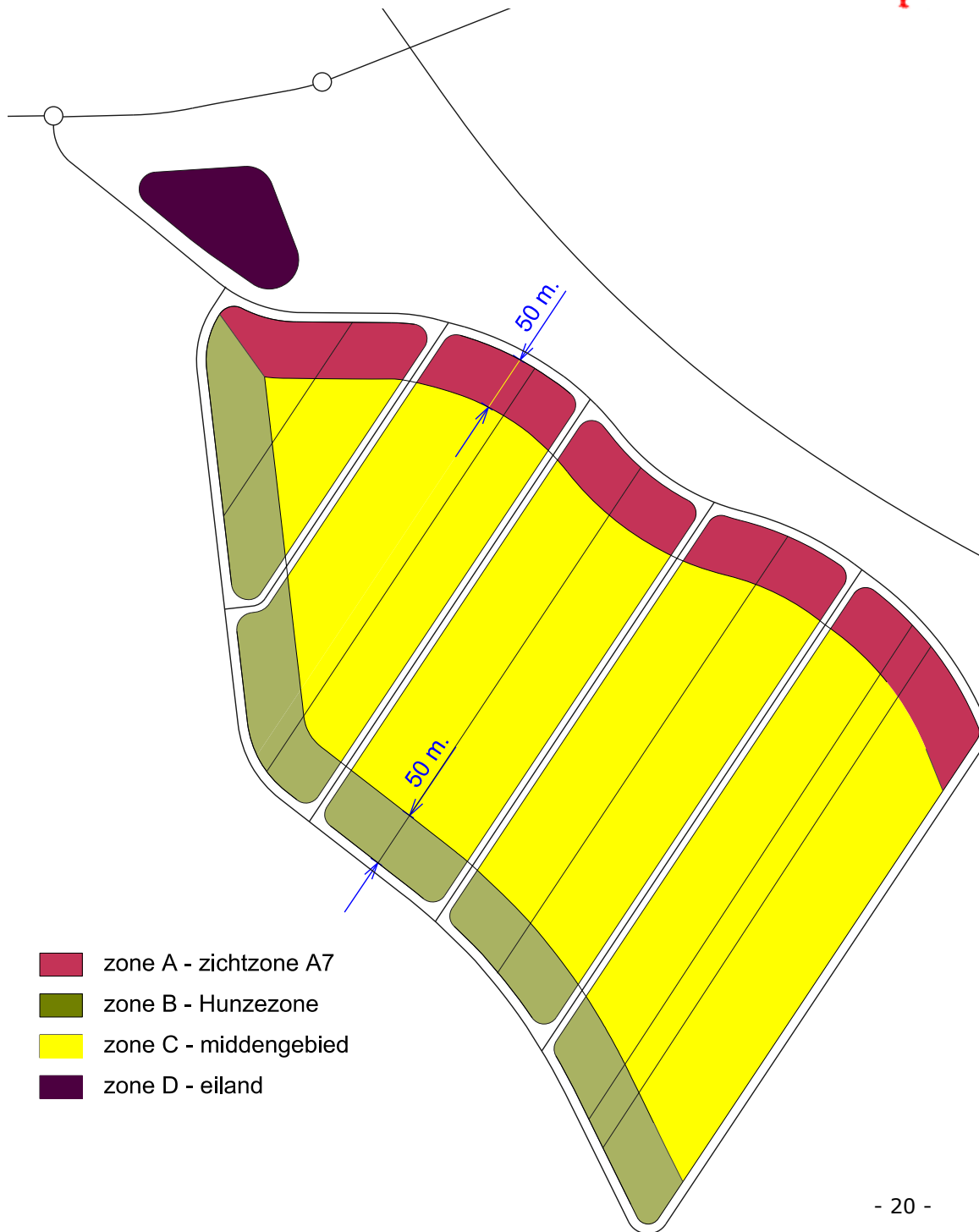
profiel 3 - Rondweg Hunzezone







PRIVÉ BEEL



Zonering

Het gebied is in verschillende zones verdeeld. De zones krijgen elk eigen randvoorwaarden mee, die op de volgende pagina's worden besproken.

De rondweg is de hoofdontsluiting en ligt aan de buitenrand van het gehele bedrijventerrein. Hiertussen liggen - in de oorspronkelijke verkavelingsrichting - een vijftal bedrijfsstraten. Nagenoeg alle kavels worden ontsloten vanaf de bedrijfstraten.

De bedrijven op de kavels aan de rondweg presenteren zich naar buiten: de A7 respectievelijk de Hunzezone. Deze kavels hebben twee voorkanten: één aan de rondweg en één aan de bedrijfsstraat. De meest representatieve zijde ligt aan de rondweg.

Zichtzone aan de A7

Hier wordt ingezet op een representatief front. Door zo veel mogelijk aaneengesloten te bouwen wordt als het ware een wand gemaakt. Er mag hier tot 15 meter worden gebouwd.

Hunzezone

de rest van de kavels aan de rondweg grenzen aan de Hunzezone. Om ook hier een eenheid van te maken is voorgeschreven dat de bebouwing en inrichting van de kavel een groene uitstraling moeten hebben om aan te sluiten op de kwaliteiten van de Hunzezone. Er mag hier tot 8 meter worden gebouwd.

Middengebied

In het middengebied geldt een minimum aan regels.

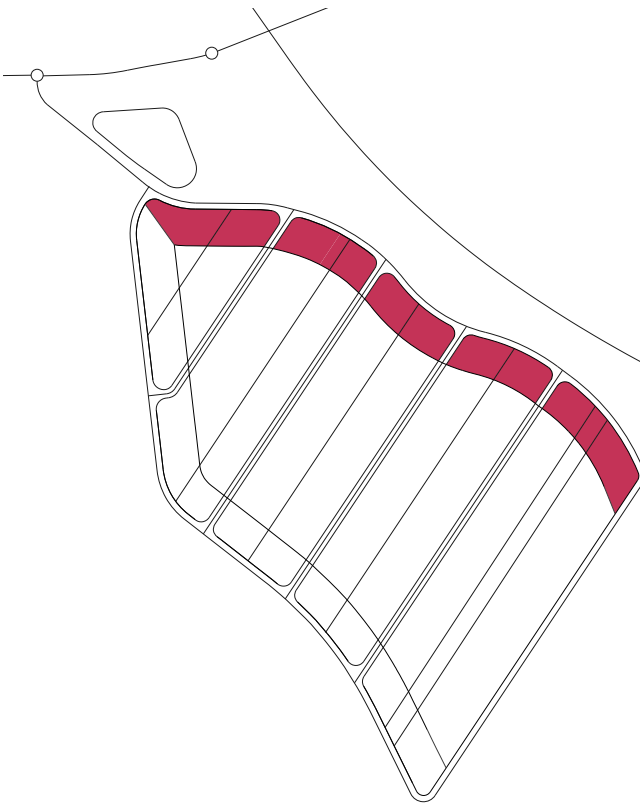
Eiland

Het Eiland is een solitaire locatie bij de entree van het bedrijventerrein. Op een hoger schaalniveau is het ook de entree van Groningen vanuit het zuidoosten. Hier is een hoogteaccent gewenst om deze entreefunctie te markeren.

Zichtzone A7 - Zone A

Criteria bebouwing en kavelinrichting

- representatieve gevel richting A7
- zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing
- gebouw heeft een voorgevel aan de rondweg èn een voorgevel aan de bedrijfsstraat
- eventueel hekwerk max. 3 meter hoog
- geen opslag in het zicht vanaf de rondweg
- geen parkeerplaatsen op het voorerf aan de A7 zijde
- maximaal 1 inrit per kavel, tenzij kan worden aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om gebruik te maken van meerdere inritten (zie ook p.26)



Hunzezone - Zone B

Criteria bebouwing en kavelinrichting

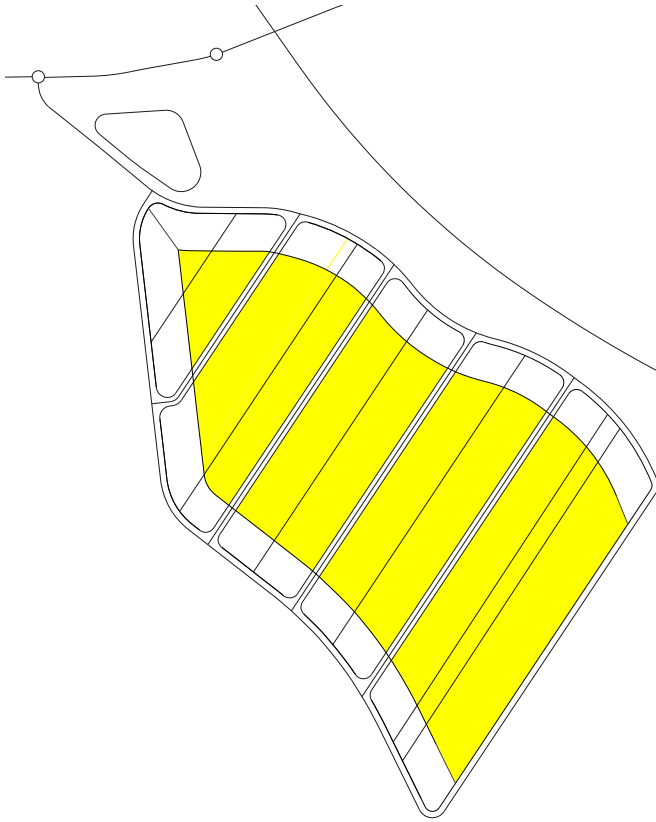
- inspelen op kwaliteit van de aanliggende Hunzezone
- groene uitstraling (bijvoorbeeld talud, tuinen, groene daken en/of gevels)
- gebouw heeft een voorgevel aan de rondweg en een voorgevel aan de bedrijfsstraat
- eventueel hekwerk max. 3 meter hoog
- geen opslag in het zicht vanaf de rondweg
- maximaal 1 inrit per kavel, tenzij kan worden aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om gebruik te maken van meerdere inritten (zie ook p.26)



Middengebied - Zone C

Criteria bebouwing en kavelinrichting

- eventueel hekwerk max. 3 meter hoog
- geen opslag voor de voorgevel
- maximaal 1 inrit per kavel, tenzij kan worden aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om gebruik te maken van meerdere inritten (zie ook p.26)





Eiland - Zone D

Criteria bebouwing en kavelinrichting

- hoogteaccent van (maximaal) 30 meter
- alzijdige oriëntatie
- hoogwaardige architectuur
- visitekaartje voor bedrijventerrein Roodehaan en voor de stad Groningen
- geen buitenopslag
- type hekwerk: zwart spijlenhekwerk max. 1 meter hoog
- maximaal 1 inrit per kavel, tenzij kan worden aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om gebruik te maken van meerdere inritten (zie ook p.26)





Voorbeelden van gebouwen met een eenduidige hoofdvorm. Bouwdelen als entrees, loading docks, etc. zijn vormgegeven als uitsnijdingen en inkepingen in het hoofdvolume.

Voorbeelden van gebouwen met een gevelbekleding in een neutrale kleur. Signaalkleuren zijn alleen toegepast aan de binnenkant van terugspringende delen, zoals bij de entrees.



Gebouwen, bouwvolumes en materialen

De verschillende indooractiviteiten worden zoveel mogelijk geconcentreerd in één gebouw. Bedrijfsgebouwen hebben een permanent karakter. De bebouwing kent een eenduidige hoofdvorm of een heldere volume-opbouw.

Gebouwen in zone A (zichtzone A7) hebben een representatieve gevel aan de A7-zijde. Deze gebouwen hebben een voorgevel aan de A7-zijde en een voorgevel aan de bedrijfsstraat.

Gebouwen in zone B (Hunzezone) spelen in op de kwaliteit van de aanliggende Hunzezone. Bijvoorbeeld door een groene uitstraling van gebouw en/of voorterrein (bijvoorbeeld talud, tuinen, groene daken en/of gevels, materiaal- en kleurgebruik) Deze gebouwen hebben een voorgevel aan de Hunzezonezijde en een voorgevel aan de bedrijfsstraat.

Op de kavels in zone A en B worden fietsenstallingen, installaties, opslag van goederen of afval binnen het gebouw geïntegreerd of gesitueerd uit het zicht vanaf de A7 of Hunzezone.

De gevels kennen een rustige en evenwichtige vormgeving. Het bouwvolume kent een eenduidige gevelbekleding. Het aantal verschillende materialen, kleuren en/of patronen wordt beperkt.

Voor de toepassing van kleuren gelden geen harde criteria. De voorkeur wordt echter gegeven aan de materiaaleigen verschijningsvorm of aan coatings in een enigszins neutrale: kleur zwart, grijs, wit of bedekte kleuren. Opvallende "signaalkleuren" bij voorkeur beperken tot accenten en de binnenkant van terugspringende delen.

Reclame-uiting

Er zijn drie soorten reclame-uitingen per perceel te onderscheiden: reclame op de gevels, entreeborden en vlaggen. Andere individuele reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

Reclame op de gevel

Bedrijven kunnen zich presenteren door middel van gevelreclame. Alleen de bedrijfsnaam en product, logo, dienst of activiteit worden als uitingsvorm toegestaan. De reclame moet als integraal onderdeel van het bouwplan zijn ontworpen en zo een samenhangend onderdeel vormen van de gevel. Dit kan bijvoorbeeld door de reclame als open letters (bijvoorbeeld doos-, frees-, of neonletters) uit te voeren. Dit betekent dat het gevelmateriaal achter en tussen de letters zichtbaar blijft of, bij plaatsing op het gebouw, de open lucht. Het bevestigen van tekstborden of lichtbakken aan of op de gevel is niet toegestaan. Indien de reclame bovenop de gevel wordt gezet mag deze een maximale hoogte hebben van 15% van de hoogte van de voorgevel. Bewegende- en flikkerende reclame-elementen zijn niet toegestaan.

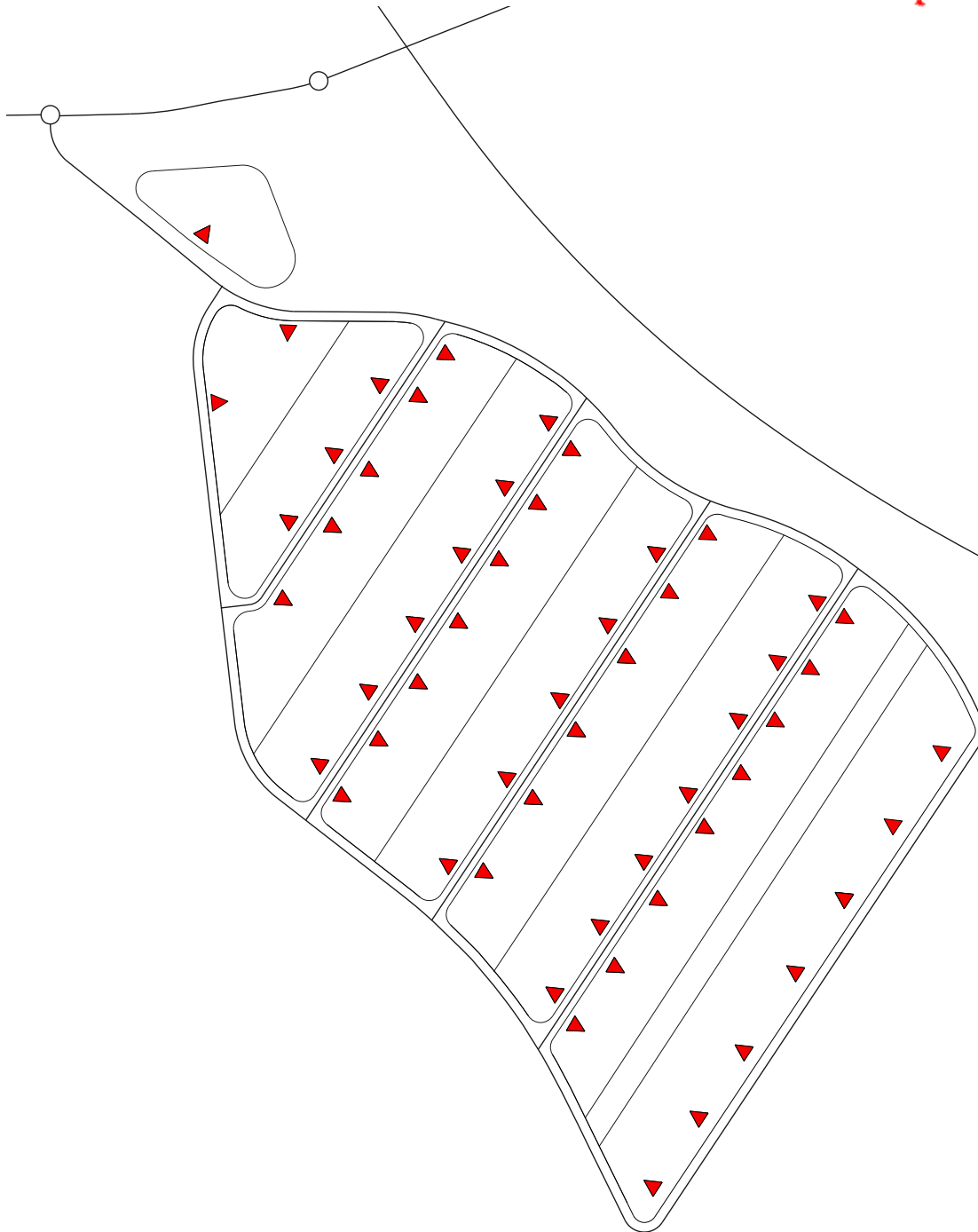
Entreeborden

Het parkmanagement plaatst per entree één uniform entreebord.

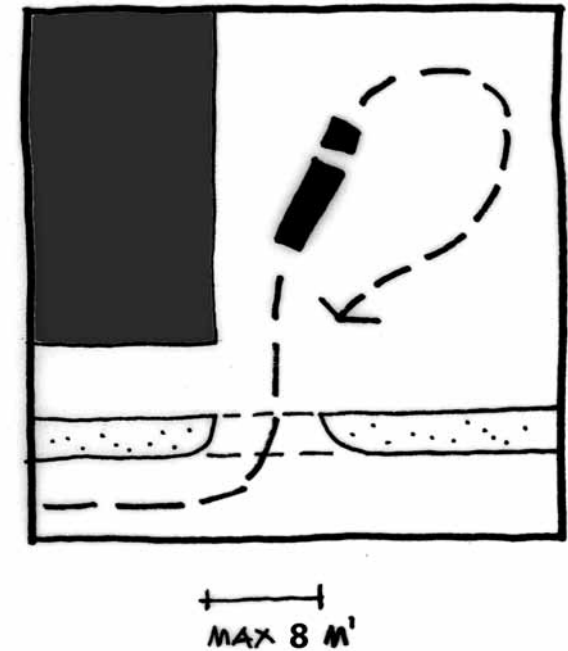
Vlaggen / banieren

Per perceel zijn maximaal drie vlaggen(masten) of banieren toegestaan.





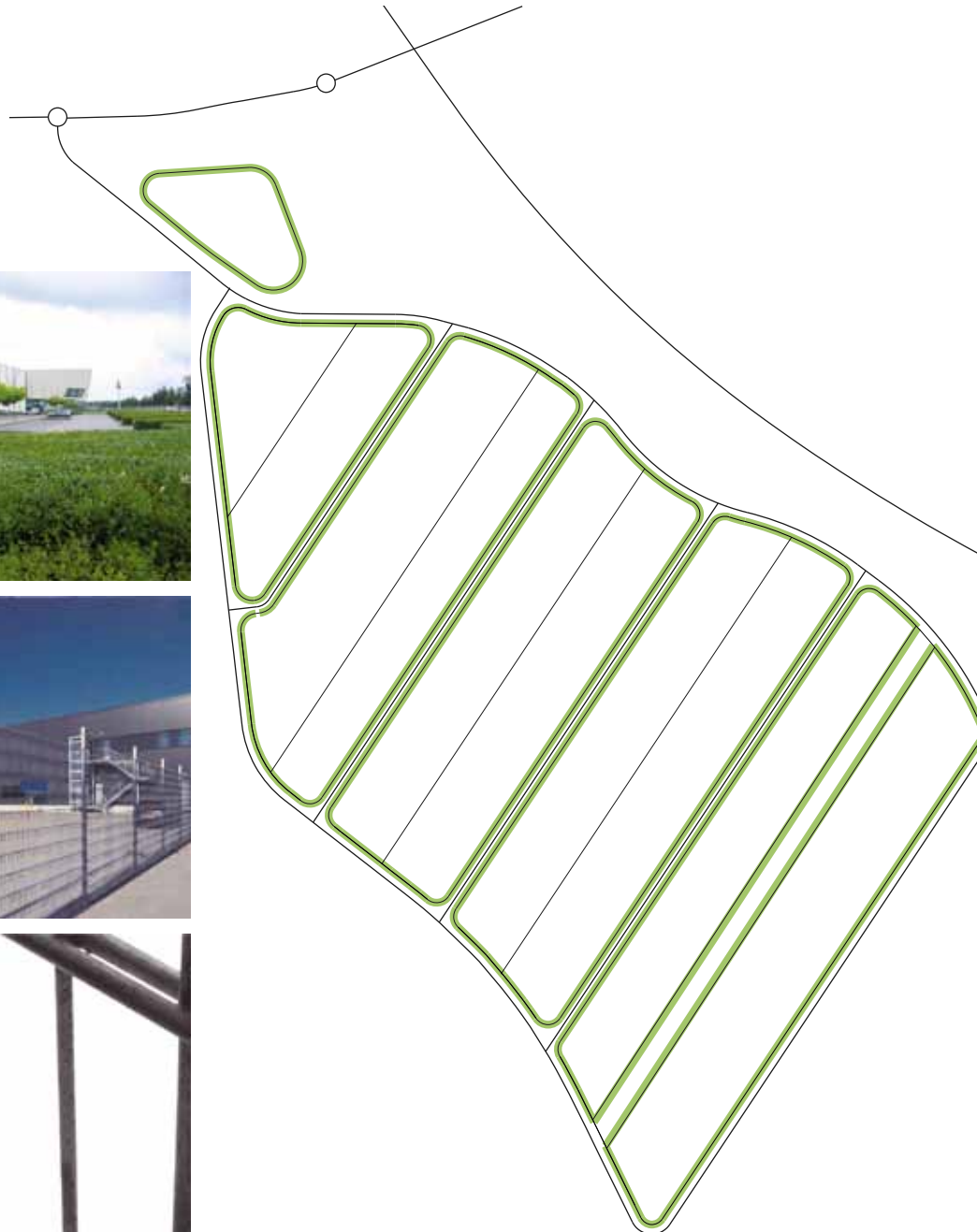
Entree / Inritten / Parkeren



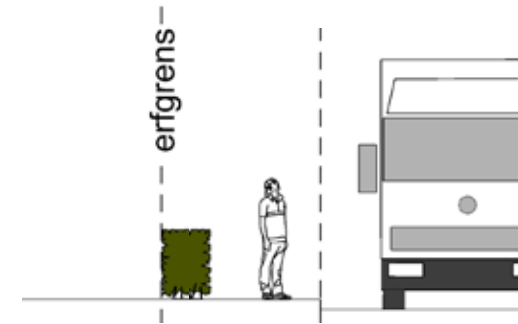
De inritten zijn in de bedrijfsstraten gesitueerd, met uitzondering van de meest zuidoostelijke kavels, de meest noordwestelijke kavel en het eiland aan de noordzijde. Deze kunnen rechtstreeks op de rondweg worden aangesloten.

Er mag 1 inrit per kavel worden gerealiseerd van maximaal 8 meter breed. Alleen als kan worden aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om gebruik te maken van bredere of meerdere inritten, kan van deze regel worden afgeweken. Uitgangspunt is een uniforme uitvoering van de inritten.

Parkeren gebeurt in zijn geheel op eigen terrein, er geldt een parkeerverbod in het openbaar gebied. Tevens moet voldoende ruimte worden gereserveerd op eigen terrein voor manoeuvreren en keren.



Hagen en hekwerken



Daar waar de kavel grenst aan de openbare ruimte wordt een haag aangebracht. Dit wordt gedaan om een groen straatprofiel te bewerkstelligen, een eenduidige overgang tussen openbaar en privé aan te geven en samenhang binnen het gehele bedrijventerrein te creëren. De gemeente plant de haag aan, het parkmanagement zorgt voor het onderhoud en beheer.

Hekwerken kunnen een zwaar stempel drukken op de beleving van een bedrijventerrein. Een veelheid aan soorten, hoogtes, kleuren en richtingen geeft een rommelig beeld.

Gestreefd wordt daarom naar uniformiteit in hekwerken op het gehele terrein. Indien hekwerken worden aangebracht, wordt thermisch verzinkt of lichtgrijs staafmatenhekwerk toegepast. Hekwerken zijn maximaal 3,00 meter hoog. Hekken staan zo veel mogelijk in een lijn. Verspringingen en hoeken worden zoveel mogelijk beperkt. Waar mogelijk sluiten de hekken recht aan op het hekwerk van de buurkavel. Het plaatsen van meerdere hekwerken achter elkaar is niet toegestaan. Prikkelraad en/of schrikdraad zijn niet toegestaan.

Voor bedrijven kan het vanuit het oogpunt van de voor de bedrijfsvoering vereiste veiligheid noodzakelijk zijn meer voorzieningen te treffen dan bovenstaande regels toelaten. De gemeente kan om deze reden voor percelen buiten de representatieve zone besluiten om van bovenstaande regels af te wijken.

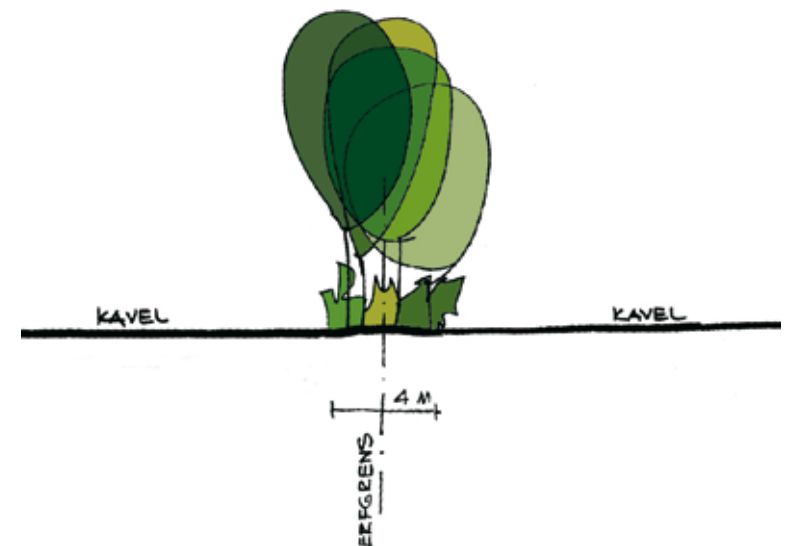


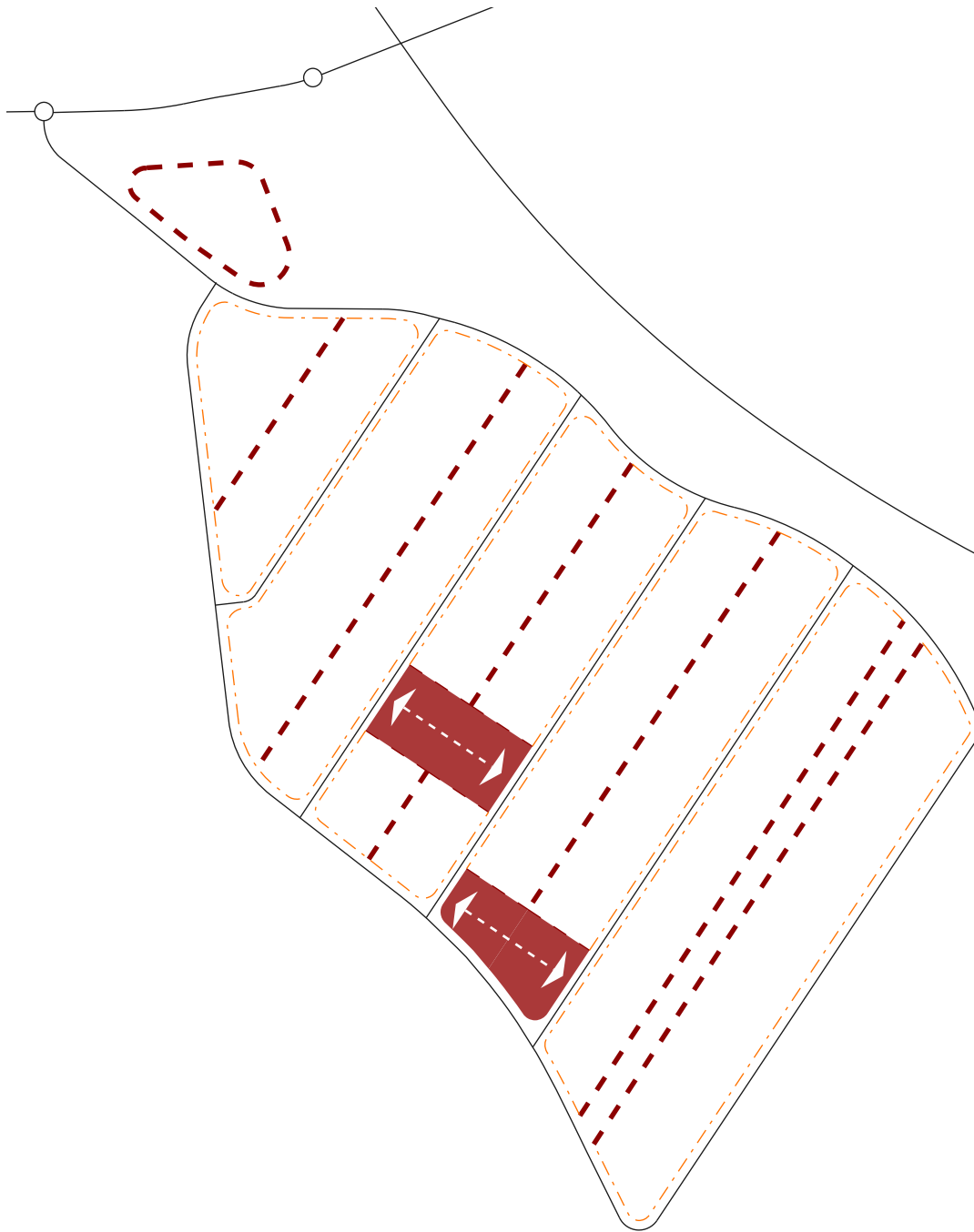
Groene Singels

Op de achtergrenzen van de kavels legt de gemeente groene singels aan. De singels zorgen voor een groen coulissenbeeld. Achterkanten worden zo aan het oog onttrokken en het terrein krijgt een groenere uitstraling. De singels hebben dezelfde richting als het oorspronkelijke slagenlandschap en sluiten aan op de groene Hunzezone.

De singel ligt op het achterste deel (de laatste 2 meter) van de kavel en wordt eigendom van de koper van de kavel.

De plaats van de singel kan nog worden beïnvloed door de maat van de uit te geven kavels en de wijze van verkavelen. Indien een bedrijf een kavel ontwikkelt van straat tot straat (zie p.30) vervalt de boomsingel op die plaats.



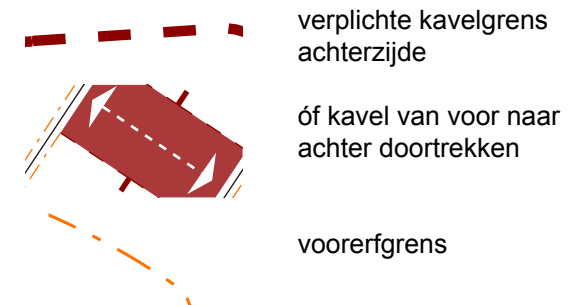


Kavelgrenzen

De kavels zijn nagenoeg allemaal gesitueerd aan de bedrijfsstraten en hebben aan deze zijde hun inrit. De achtergrens van de kavel ligt ongeveer halverwege tussen de straten. De verkaveling is zo opgezet dat verschillende kaveldieptes beschikbaar zijn.

Het is mogelijk om desgewenst een kavel te creëren van bedrijfsstraat tot bedrijfsstraat.

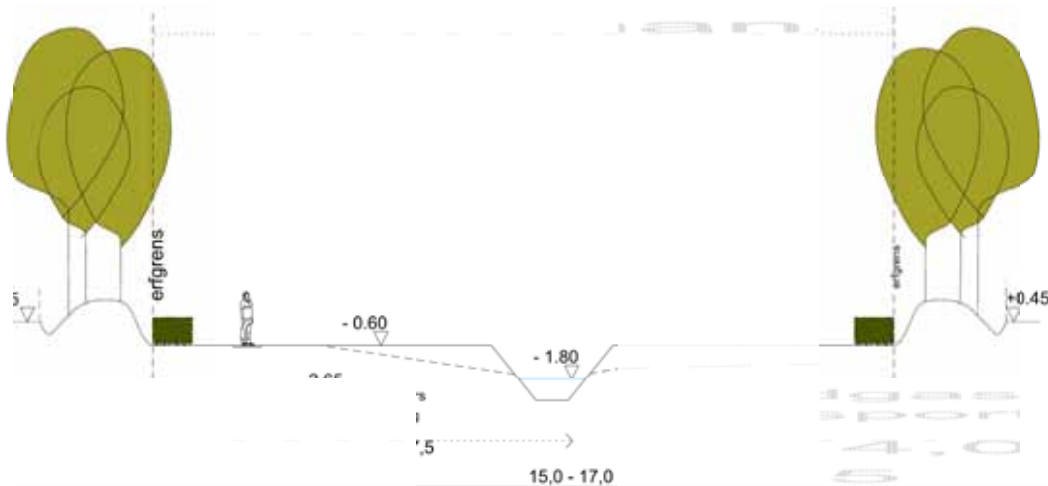
De achterzijden van de kavels worden ingeplant met bomen, zodat de achterkanten van de bedrijfskavels aan het oog worden onttrokken.

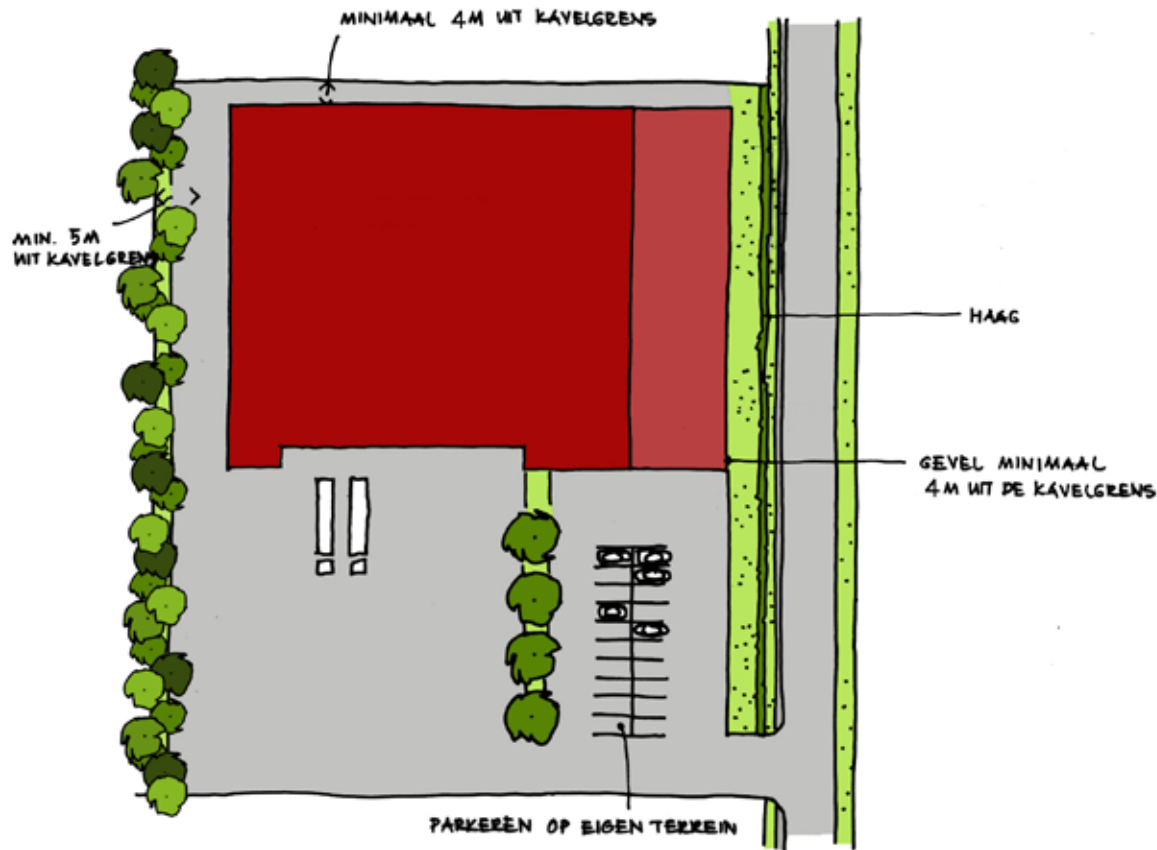




Leidingtracé

Ter plaatse van de rioolperleiding en de gasleiding kan niet worden gebouwd. De zone waarin deze liggen, wordt vrijgehouden, maar kan wel groen worden ingericht en een recreatieve functie krijgen bijvoorbeeld als wandelroute voor lunchende werknemers. Ook kan worden gedacht aan een schapenweide.

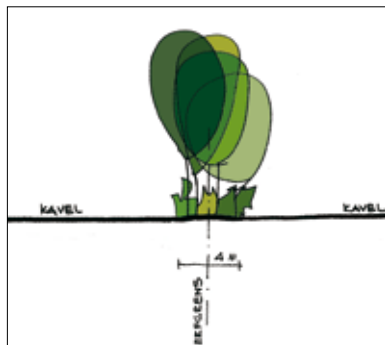




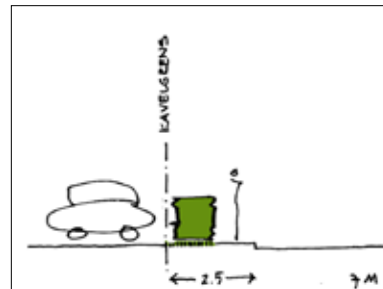
Groen op de kavel

De uitstraling van het bedrijventerrein wordt versterkt als het uitgegeven terrein zorgvuldig en aantrekkelijk wordt ingericht, waarbij een deel daadwerkelijk groen wordt. Dit is in ieder geval het geval in de vorm van de boomsingel op de achtererfgrens. Daarnaast is de ondernemer vrij om (een deel van) zijn terrein groen in te richten. Groen draagt in het algemeen bij aan de representativiteit en het werkklimaat.

Direct voor de voorerfgrens wordt op grond van het parkmanagement een stevige haag (0,8 tot 1,5 m diep) aangeplant. De haag rond de terreinen zorgt ervoor dat parkeerplaatsen worden naar de weg toe afgezoomd. Het onderhoud van de haag komt voor rekening van de parkmanagementsvereniging.



achtererfgrens: boomsingel



voorerfgrens: haag op terrein parkmanagement



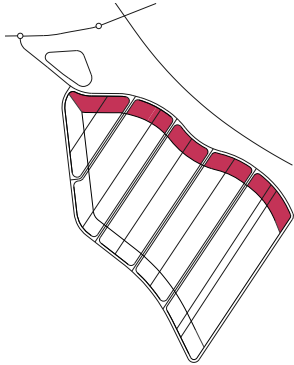
Lunchplek personeel



Parkeren achter een haag.

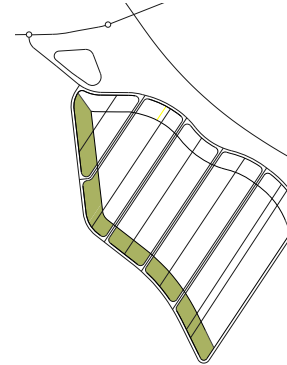
WEL TANID PARAF RAAF Gross

Toetsingscriteria Welstand (1)



Eisen kavelinrichting en eisen bebouwing, zone A (A7):

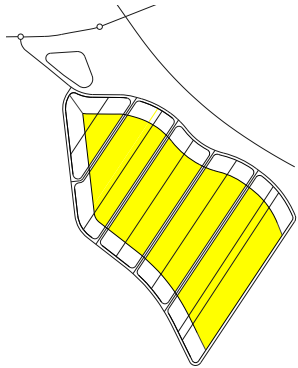
- presentatie van gebouw richting A7, aantrekkelijk front
- zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing
- gebouw heeft een voorgevel aan de rondweg en een voorgevel aan de bedrijfsstraat
- voorgeschreven type hekwerk: lichtgrijs staafmattenhekwerk, max. 3 m hoog (zie p.28)
- geen opslag in het zicht vanaf de rondweg
- niet parkeren voor de voorgevelrooilijn aan de A7 zijde
- gevelreclame door middel van open letters (zie p.26)
- één entree / inrit per kavel (zie p.27)



Eisen kavelinrichting en eisen bebouwing, zone B (Hunzezone):

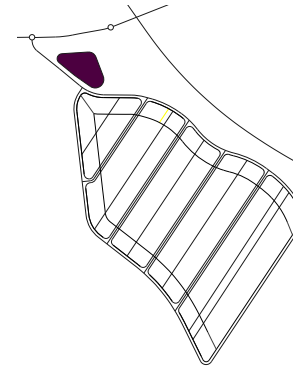
- inspelen op kwaliteit van de aanliggende Hunzezone
- groene uitstraling (bv talud, tuinen, groene daken)
- gebouw heeft een voorgevel aan de rondweg en een voorgevel aan de bedrijfsstraat
- voorgeschreven type hekwerk: lichtgrijs staafmattenhekwerk, max. 3 m hoog (zie p.28)
- geen opslag in het zicht vanaf de rondweg
- gevelreclame door middel van open letters (zie p.26)
- één entree / inrit per kavel (zie p.27)

Toetsingscriteria Welstand (2)



Eisen kavelinrichting en eisen bebouwing, zone C:

- voorgeschreven type hekwerk: lichtgrijs staafmattenhekwerk, max. 3 m hoog (zie p.28)
- geen opslag voor de voorgevel
- gevelreclame door middel van open letters (zie p.26)
- één entree / inrit per kavel (zie p.27)



Eisen kavelinrichting en eisen bebouwing, zone D:

- hoogteaccent van (max.) 30 meter
- alzijdig gebouw
- hoogwaardige architectonische kwaliteit
- visitekaartje voor Roodehaan
- visitekaartje voor de stad Groningen
- geen buitenopslag
- hekwerk max. 1 meter hoog (zie p.28)
- gevelreclame door middel van open letters (zie p.26)
- één entree / inrit per kavel (zie p.27)

