

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3. Algemene beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd die zijn toegekend aan de gronden binnen het plan.

A. Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt primair de ontwikkeling mogelijk te maken van een *hoogwaardig regionaal gemengd bedrijventerrein* voor bedrijven die de voor hen gunstige vestigingsfactoren van het terrein willen benutten. Een gemengd bedrijventerrein is in het algemeen geschikt voor onder andere (lichte) industrie, (groot)handelsbedrijven, kleinschalige distributie, (schone) productiebedrijven en kantoorachtige bedrijven.

Op een klein deel van het plangebied, nabij de hoofdentree tot het bedrijventerrein, is naast bedrijven ook de vestiging van een wegrestaurant en motorbrandstoffenverkooppunt mogelijk.

Essentieel voor de ontwikkeling van het hoogwaardige bedrijventerrein is:

- het realiseren van een optimale bereikbaarheid en interne ontsluiting van het bedrijventerrein, zowel per auto als per fiets;
- het realiseren van een herkenbare zonering op het bedrijventerrein, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ligging aan rijksweg A28 (zichtlocatie) en aan de Brunstingerleek (recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden);
- het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van het terrein, welke de basis moet vormen van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven;
- het realiseren van representatieve bedrijfsgebouwen in de zichtzone langs de A28;
- het realiseren van een locatiebeleid waarbij, uit oogpunt van milieuhinder, slechts bedrijfsactiviteiten worden toegestaan welke gelet op de afstand tot de meest nabij gelegen woonbebouwing en geluidgevoelige bestemmingen aanvaardbaar zijn.

B. De (hoofd)ontsluiting

De beoogde bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijventerrein wordt verwezenlijkt door:

- een hoofdentree van het bedrijventerrein in de zuidoosthoek met een directe verbinding met de A28;

- een centraal gelegen hoofdontsluitingsroute, evenwijdig lopend aan de A28 ter plaatse van een bestaande weg, via een afbuiging aansluitend op de hoofdentree;
- een fietsverbinding tussen het bedrijventerrein en Beilen-dorp via de Grote Drift.

C. Ruimtelijke zonering en inrichting

De ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein dient te worden verwezenlijkt door:

- een ruimtelijke zonering van het bedrijventerrein waarbij onderscheid wordt gemaakt in:
 - * een zone langs de A28 die als zichtlocatie wordt ingericht met groen en waterpartijen, waarbij nadere eisen zullen worden gesteld aan de situering van gebouwen op het bouwperceel, de hoogte, de geleding en de representativiteit van de gebouwen en de oriëntatie van de representatieve gevels van de gebouwen;
 - * een zone langs de Brunstingerleek met 'water en groen' en een recreatieve route, waarlangs voor zover mogelijk uitsluitend dienstwoningen kunnen worden gesitueerd; de bijbehorende 'lage' bedrijfsgebouwen voor kleinschalige en ambachtelijke bedrijven worden ontsloten vanaf de zijde van het bedrijventerrein;
 - * een zone langs de hoofdontsluitingsroute en hoofdentree, waar met name bedrijven met showrooms en grootschalige detailhandelsactiviteiten kunnen worden gevestigd, en waarbij nadere eisen aan de situering van de bedrijfsgebouwen, de representativiteit van de gevel aan de straatzijde en de inrichting van het voorterrein (open en groen) zullen worden gesteld;
- een hoogwaardige ruimtelijke inrichting welke moet worden gerealiseerd door:
 - * een waterpartij van formaat en groenvoorzieningen langs de A28, waarlangs of waarin individuele bedrijfsgebouwen kunnen worden gesitueerd;
 - * een brede groenzone langs de Brunstingerleek met daarin opgenomen een recreatieve fietsroute en waarlangs voor zover mogelijk uitsluitend dienstwoningen kunnen worden gesitueerd met een kaveldiepte van minimaal 15.00 m;
 - * een ruim vormgegeven hoofdontsluitingsroute met groene bermen, laanbeplanting en een vrijliggend fietspad of parallelweg;
- een geleding in bebouwingshoogte, oplopend vanaf de Brunstingerleek naar de A28, welke tot uitdrukking komt in de bebouwingsvoorschriften;

- het niet toestaan van grootschalige buitenopslag van goederen en materialen op bedrijfsperven langs de A28; goederenbehandeling dient inpandig te geschieden;
- goederenbehandeling op bedrijfsperven aan de hoofdontsluiting dient in principe inpandig te geschieden of in ieder geval aan het zicht vanaf de openbare weg te zijn onttrokken;
- het realiseren van parkeervoorzieningen op het eigen erf, waarbij gestreefd moet worden naar integratie in het groen;
- de aanleg van een duurzaam waterhuishoudingssysteem met infiltratiesloten voor de opvang en afvoer van hemelwater en een waterpartij langs de A28 voor het bufferen van gebiedseigen water.

D. Beeldkwaliteit

Bij de realisering van bedrijfsgebouwen dient rekening te worden gehouden met onder meer de volgende kwaliteitscriteria:

1. in de 'zichtzone' langs de A28:
 - gestreefd dient te worden naar het onderbrengen van de bedrijfsfuncties in één bouwmassa;
 - het gebouw dient gesitueerd te worden in een ruime en groene omgeving;
 - het gebouw dient aan de zijde van de A28 een representatief uiterlijk te hebben.
2. in de zone langs de Brunstingerleek:
 - de dienstwoningen dienen te worden georiënteerd op het open landschap/de Brunstingerleek;
 - de dienstwoningen dienen van een kap te zijn voorzien;
 - de nokrichting van de dienstwoningen dient min of meer recht op de Brunstingerleek te staan en evenwijdig aan de hoofdverkeersrichting.
3. langs de hoofdontsluiting:
 - het gebouw dient aan de zijde van de hoofdontsluiting een representatief uiterlijk te hebben.
 - de hoofdingang dient gesitueerd te worden aan een open, ruim en groen voorerf aan de zijde van de hoofdontsluiting.

E. Milieuzonering

Ten behoeve van de in dit plan gehanteerde milieuzonering is een "Staat van Bedrijfsactiviteiten" opgesteld, gebaseerd op de basiszoneringslijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering (1992)". In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd, zijn de bedrijven ingedeeld volgens de standaardbedrijfsindeling (SBI) van de CBS.