

**RICHTLIJNEN EN EISEN
BEELDKWALITEIT
BEDRIJVENPARK NESCIOLAAN**

Aanvulling Welstandsnota Haren
(vastgesteld 27 juni 2005)

**GEMEENTE HAREN 03-21-03 / 30-06-05
RICHTLIJNEN EN EISEN TEN BEHOEVE VAN DE TE REALISEREN
BEELDKWALITEIT IN HET BEDRIJVENPARK NESCIOLAAN**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
2. BESCHRIJVING VAN HET CONCEPT	1
3. HET BEELDKWALITEITSPLAN	4
4. DE WERKWIJZE	4
5. BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING	5
5. 1. Beeldzones	5
5. 2. de randen	6
5. 3. het binnengebied	8
5. 4. De woon-/werklocatie en het landgoed	10
5. 5. Het transferium	12
6. BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE	13

1. INLEIDING

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is van toepassing op het te ontwikkelen hoogwaardige bedrijvenpark in de zone tussen de Molenbuurt en de A28. In deze zone is eveneens plaats voor een transferium aan de zuidkant en aan de noordzijde voor een woon-/werklocatie.

Realisatie vindt plaats volgens een bijzonder concept en in een ambitieus streven naar hoogwaardige beeldkwaliteit. De ruimtelijke vormgeving van het bedrijvenpark is uniek. Het bovengrondse beeld is dat van een natuurlijke heuvelandschap waar gebouwen in en onder schuilgaan. Dit beeld ontstaat door een deels verlaagde aanleg en het tegelijk "optillen" van het huidige maaiveld. Landschap en bebouwing gaan één geheel vormen en zijn gelijkwaardig aan elkaar.

Binnen dat concept zal er niet meer sprake zijn van een traditionele zichtlocatie langs de A28. Het landschap en de ruimtelijk samenhangende verbijzonderingen (de bebouwing) zullen zorgdragen voor een collectieve zichtbaarheid die als een nieuw fenomeen van zich zal doen laten spreken.

2. BESCHRIJVING VAN HET CONCEPT

Vanwege de onlosmakelijke verbondenheid tussen landschap en bebouwing zal er in de beschrijving geen onderscheid gemaakt worden tussen deze twee componenten.

Uitgangspunt van het plan is een ruimtelijk ontwerp dat sterk geïntegreerd is in het bestaande landschap. Een ontwerp dat niet in traditionele zin het landschap consumeert maar het bestaande beeld verrassend en origineel omvormt. Dit komt tot uitdrukking in een zacht glooiend heuvelandschap. Onder de openbaar toegankelijke flauw hellende groenvlakken van de opgetilde grasmat bevinden zich bedrijfsgebouwen en kantoren. Gezien vanuit de omgeving en vanaf het terrein zelf levert het ontwerp een beeld op van lage groene heuvels die hier en daar worden ingesneden door infrastructuur en gedeeltelijk zichtbare gevelwanden van bedrijfs- en kantoorbebouwing. Landschap betekent in dit verband meer dan letterlijk "groen en blauw". De sculpturaliteit van het dakenpatroon doorsneden met open ruimten dient als een "nieuw landschap" te worden aangemerkt.

In een deel van het bedrijvenpark zal een bak of kelder worden gerealiseerd die het mogelijk maakt om ondergronds een deel van de bedrijfs- en kantoorbebouwing te realiseren. Op het 1^e niveau beneden het maaiveld zal door de inrichting in algemene zin en de beoogde diversiteit aan functies een landschap ontstaan dat gelijkwaardig is aan het bovengrondse. Het tweede niveau ondergronds is beperkt van oppervlakte en wordt gebruikt om te parkeren. Ondanks de functie zal ook hier het kwaliteitsniveau van de inrichting gelijkwaardig zijn aan de andere niveau's.

Hoewel er vanuit de organisatie en indeling van functies benedengronds een zekere ordening tot stand komt voor de gebouwdelen bovengronds, zullen de lange daklijnen bijna altijd gerend zijn ten opzichte van elkaar en vrijwel nooit horizontaal maar altijd in meer of mindere mate hellend. Op deze wijze wordt gerefereerd aan de natuurlijkheid van het landschap.

Van belang is ook het uitgangspunt dat zichtbare grenzen en overgangen tussen materiaalgebruik, juridisch vastgelegde eigendommen en ruimtelijke verschijningsvormen zo weinig mogelijk samenvallen. Het eventueel samenvallen van deze lijnen zou de verschillende ruimtelijke eenheden accentueren terwijl het juist de bedoeling is dat er een wisselwerking ontstaat tussen gebouw en landschap zodanig dat er sprake is van HET GEBOUW = HET LANDSCHAP = HET GEBOUW. Met andere woorden het complex is een gebouw en tevens een landschap.

De locatie van het bedrijvenpark is laagliggend en maakt deel uit van het oorspronkelijk stroomdallandschap van de Drentsche Aa. In het kader van de plannen die er zijn voor reconstructie en herstel van het stroomdallandschap zal het afstromende water zichtbaar gemaakt worden. Met name ter plaatse van het bedrijvenpark zal dit vooral plaatsvinden langs de randen (naast de A28 en ter plaatse van de bestaande vijvers aan de westzijde van de Molenbuurt). Het water is op deze wijze van cruciaal belang voor het ontwerp. Het water stroomt ook op een lager niveau door het complex. Het water van de randen en het interne water verzamelt zich op een laagliggend plein centraal in het plangebied (tussen het bedrijvenpark en de woon-/werklocatie). Van hieruit wordt het naar het buitengebied gepompt.

In de noordoosthoek van het plangebied is er sprake van een overgang naar iets hoger gelegen gronden (de flank van de Hondsrug) waar het bedrijvenpark overgaat in een woon-/werklocatie. De bebouwing is hier meer solitair van opzet en manifesteert zich afhankelijk van de functie als één gebouw waar zowel in gewerkt als in gewoond wordt. De vormgeving is verwant aan die in het bedrijvenpark. Dit betekent dat altijd één van de dakvlakken is verbonden met het maaiveld.

Een deel van de woon-/werklocatie vormt de overgang naar de landgoedfunctie op de plek waar in het verleden sprake was van "Huize Warmolts". Het landgoed zal zich manifesteren als één gebouw dat in z'n vormgeving autonoom is. Grenzend aan het landgoed is de woon-/werkbebouwing zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede overgang naar het landgoed.

Het totale complex wordt ontsloten vanaf de verlengde Vondellaan die aansluit op een rotonde naast de A28. Een nog aan te leggen transferium biedt mogelijkheden voor een snelle verkeersafwikkeling via het openbaar vervoer van en naar Groningen. Een flauwe afrit vanaf de verlengde Vondellaan geeft toegang tot het maaiveldniveau van het bedrijvenpark. Iets noordelijker is er sprake van langzame overgang naar het 1^e ondergrondse niveau van het bedrijvenpark. Vanaf beganegrondniveau en kelderniveau worden alle gebouwdelen van het complex bereikbaar gemaakt. De ontsluitingsroute is zodanig ingericht en vormgegeven dat deze een logische verbinding vormt met de woon-/werklocatie. In het noordwestelijke deel bevindt zich nog een dieper liggend kelderniveau dat voornamelijk gebruikt zal worden om in te parkeren.



Figuur 1. Vormstudie; totaalindruk bedrijvenpark

3. HET BEELDKWALITEITSPAN

De essentiële beeldkwaliteitseisen zijn vastgelegd in een beoordelingskader. Bestemmingsplanvoorschriften en Beeldkwaliteitseisen vormen de basis voor toetsing en verdere ontwikkeling. Het Beeldkwaliteitsplan kan zaken van stedebouwkundige aard nader nuanceren zoals bijvoorbeeld een juiste plaatsbepaling en verbijzonderingen in de hoogte gekoppeld aan een specifieke plek.

Voornamelijk echter worden er zaken geregeld van meer welstandshalve aard (kleurstelling, materiaalkeuze, enzovoort).

Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. Gekoppeld aan het bestemmingsplan zijn alleen de stedebouwkundige aspecten van het Beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Voor beoordeling van de welstandsaspecten maakt het Beeldkwaliteitsplan deel uit van de Welstandsnota.

Toetsing en beoordeling van bouwaanvragen zal uitsluitend en alleen plaats mogen vinden op basis van de in de Welstandsnota Haren genoemde criteria.

Er zal in het beeldkwaliteitsplan ook de nodige aandacht worden geschonken aan de inrichting van de openbare ruimte. De vorm, inrichting en uitvoering zijn in hoge mate meebepalend voor de beleving van het beeld. Nergens sterker dan in het onderhavige plan zijn de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving en plaatsbepaling van de gebouwde onderdelen van het plan onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

De inhoud van dit Beeldkwaliteitsplan bestaat uit:

- beeldkwaliteit van de bebouwing:
 - * algemene beschrijving van de verschillende beeldzones voor de bebouwing;
 - * korte toelichting per beeldzone met richtlijnen en eisen;
- beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

4. DE WERKWIJZE

Het zou een illusie zijn om te denken dat de bestemmingsplanregels (de voorschriften) voldoende zijn voor een ontwikkeling die automatisch recht doet aan het planconcept. Daarvoor is de opgave te complex en de materie te gevoelig. Zowel bij een projectmatige als een individuele aanpak zal een ongelimiteerde inbreng van de ontwikkelaar/ondernemer kunnen leiden tot een onsamenhangend resultaat. Een resultaat dat geen recht doet aan de in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven gelijkwaardigheid van gebouw en landschap.

Het geheel van spelregels (bestemmingsplanvoorschriften en beeldkwaliteitseisen) dient te worden beschouwd als basis en vertrekpunt. Het kan niet anders dan dat bij een concept als het onderhavige een deel van het ontwerpproces ook nog plaats zal vinden bij uitgifte en verkoop om de ongetwijfeld verschillende wensen en verwachtingen in te kunnen passen.

De in dit plan opgenomen regels zijn vooral uitgangspunten. Samen met een werkmaquette als blauwdruk, overleg en voldoende begeleiding in het ontwerpproces zal overeenstemming met de diverse betrokken partijen moeten worden gekomen. Er zal dus sprake zijn van een continue doorontwikkeling. De uitwerking van deze regels zal zich echter nog steeds moeten voegen naar het concept.

De continuïteit zal gegarandeerd worden door de voortdurende bewaking van de uitgangspunten onder te brengen bij een supervisor die ondersteund wordt door een beperkt aantal personen in de vorm van een kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam vervult de rol van welstandscommissie c.q. brengt een welstandsadvies uit aan burgemeester en wethouders over aanvragen om een bouwvergunning. Het kwaliteitsteam zal - naast de supervisor - in elk geval bestaan uit een landschapsarchitect, een stedenbouwkundige, twee bewoners uit de naastgelegen woonwijk Molenbuurt en een vertegenwoordiger van de gemeente. Het functioneren van het team zal worden vastgelegd in een reglement dat evenals de samenstelling van het team onderdeel is van de overeenkomst met de ontwikkelaar. In het reglement zal worden aangegeven dat de supervisor en het beoordelingsteam reeds vanaf de aanvang van het ontwerp communiceren met de opdrachtgever en de architect. Alleen door een dergelijke vorm van begeleiding is het mogelijk om tot een maximaal rendement te komen. Deze offensieve toevoeging van kwaliteit maakt het mogelijk om voortdurend te blijven zoeken naar de grenzen. Op deze wijze ontstaat flexibiliteit terwijl het planconcept overeind blijft.

5. BEELDKWALITEIT VAN DE BEBOUWING

5. 1. Beeldzones

De indeling in verschillende beeldzones ondersteunt het stedenbouwkundige ontwerp voor Nesciopark. De beschrijving van de zones, uitmondend in bebouwingscriteria, vormt het toetsingskader bij de ontwikkeling van het plangebied. De bebouwing zal voor een groot deel projectmatig tot stand worden gebracht. Het uitgangspunt is daarbij dat gezien de complexiteit van de ontwerpogave, de eerder beschreven plangedachte, het concept, bepalend is voor het eindresultaat.

Om het echter geen keurslijf te laten zijn bieden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan de mogelijkheid gecontroleerd en gedirigeerd de eigen inbreng van de ondernemer aan bod te laten komen. Een inbreng die de verschillende gebouwen een onderdeel laat zijn van het geheel terwijl er tegelijkertijd sprake is een van een eigen identiteit.

De beeldbepalende delen van het bedrijvenpark zijn aangewezen als beeldzones. Dit zijn de randen van het plangebied en ook het binnengebied met de centrale ontsluitingsstraat. In deze zones wordt het planconcept zichtbaar gemaakt. De derde beeldzone betreft de woon-/werklocatie met daaraan gekoppeld het landgoed.

Een vierde zone betreft de plek waar het transferium gebouwd zal gaan worden.

In deze beeldzones zullen voor een beperkt aantal beeldcomponenten uitgangspunten en criteria geformuleerd worden met als gevolg een voor elke beeldzone typerend en samenhangend bebouwingsbeeld. Omdat het beeld niet alleen bepaald wordt door de bebouwing maar ook door de inrichting van de openbare ruimte, zal in tweede instantie ook hiervoor een toetsingskader worden toegevoegd. Speciaal in het onderhavige planconcept, waarbij er sprake is van een "nieuw landschap", is dit van het grootste belang. De herkenbaarheid van de verschillende zones en de samenhang onderling en in groter verband krijgen op deze wijze vorm en inhoud. Enerzijds door een bepaalde inrichting van het dwarsprofiel van de openbare ruimte en anderzijds door het bebouwingsbeeld.

5. 2. de randen

De randen van het plangebied kenmerken zich door vloeiende overgangen vanuit het landschap naar een bedrijvenpark dat voor een deel schuil gaat onder een opgetild grasdek; een nieuw maaiveld.

Gebouwen en omgeving vormen met elkaar een nieuw landschap. Dit openbaart zich met name sterk aan de zijde van de A28. Voor minder dan 40% van de planrandlengte zijn hier gebouwdelen zichtbaar met een sterke horizontale gerichtheid evenwijdig aan de rijksweg. De rest van de bebouwing keert zich van de weg af en gaat schuil onder een flauw hellend grastalud. Hier wordt als het ware het gebouw vastgemaakt aan het maaiveld. Op afstand zijn gedeeltelijk evenwijdig en haaks op de rijksweg delen van gevels zichtbaar die de overgang vormen naar het nog nader te beschrijven bebouwingsbeeld van het binnengebied. De situering en de dosering van de gebouwde elementen is vanaf de A28 gezien zodanig dat de landschappelijke component hier de overhand heeft. De gebouwdelen kennen in hun uitvoering een materialenkeuze die beperkt wordt tot hout, glas en staal. Deze sobere toepassing doet recht aan de intentie om (ondersteund door de kleurkeuze) gebouw en landschap tot een geheel te maken. Dit betekent dat niet alles weggestopt en gecamoufleerd hoeft te worden, juist door een geraffineerde en weloverwogen toepassing van de bebouwingscomponent ontstaat een intrigerende verwijzing naar "die andere wereld" waarvan slechts een beperkt deel zichtbaar wordt gemaakt. Hier aan deze zijde van het plangebied wordt in een vluchtige waarneming vanaf de A28 het imago tot stand gebracht van dit bijzondere bedrijvenpark. (Hiertoe is het overigens noodzakelijk dat de huidige begroeiing langs de A28 wordt verwijderd).

Reclame-uitingen die qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering de harmonie van de gebouwenarchitectuur of van de openbare ruimte verstoren zijn niet toegestaan.

Aan de zuidzijde van het bedrijvenpark is sprake van een veel hardere overgang. Deze overgang vormt de poort naar het binnengebied. Hier dient ruimte te zijn voor een langzame afrit voor autoverkeer naar het maaiveldniveau in het eerste deel van het bedrijvenpark. Deze afrit vanaf de verlengde Vondellaan wordt begeleid door water dat uit aangrenzende voor gebied naar lagerliggend niveau stroomt.

De elementen dienen op een weloverwogen wijze geïntegreerd te worden in een entreepartij waaraan de bebouwing een beeldbepalende bijdrage vormt.



Figuur 2. Beeld langs de A28

Gedacht wordt aan gebouwdelen met een hoge mate van transparantie om vorm en inhoud te geven aan de naar binnen gerichte beweging. Op deze plek mag allure gevraagd worden omdat het hier gaat om de entree van Haren (vanaf de A28). Nabij de entree bevindt zich één van de hoogste punten van het complex. Aan de westzijde, als overgang naar de Molenbuurt, wordt gedacht aan gebouwdelen die door hun omvang en contour overeenkomen met de aangrenzende bebouwing. In de aansluiting naar de bestaande bebouwing zijn de gebouwen minder weggestopt. Hier mag het één en ander zichtbaar gemaakt worden. Getracht zal worden om eventueel lichthinder zoveel mogelijk te beperken.

Het tussendoor omhooglopende maaiveld en de situering in een parkachtige omgeving langs de bestaande waterpartij leiden tot een goed geïntegreerd geheel dat recht doet aan de overgang naar de bestaande bebouwing.

Gevels zullen zo transparant mogelijk worden uitgevoerd. In algemene zin wordt ook hier net als op de andere plekken alleen materialen als bijvoorbeeld hout, glas en staal toegepast. Het water speelt aan deze zijde een belangrijke rol omdat er vanuit de bestaande waterpartij, via het plangebied, aansluiting gezocht wordt met het noordelijke gelegen buitengebied.

De noordelijke planrand zoekt middels zacht glooiende overgangen aansluiting bij het aangrenzende landschap. De gebouwen manifesteren zich hier op dezelfde wijze als in de rand langs de A28.

Voor een goede landschappelijke overgang zullen de huidige populieren langs het Joriswijkje verwijderd dienen te worden.

DE RANDEN	
ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	Vanuit de ondergrond sterk wisselende situering van bebouwing (niet of slechts beperkt van buitenaf waarneembaar) Gesloten tot halfgesloten bebouwingspatroon, zich gedoseerd manifesterend van buitenaf, afhankelijk van welke randzone Onbepaald
Onderlinge afstand	
Richting	
HOOFDVORM	
Contour	In één of hooguit twee lagen afhankelijk van welke rand (zie ook beeldtoelichting). Hoofdvorm en massa deels verhuld door taluds en zich meer manifesterend bijvoorbeeld aan de oostzijde en nabij de zuidelijke entree
Vormbehandeling	Kantig
AANZICHTEN	
Gerichtheid	Algemeen: gericht op het binnengebied, langs de A28 beperkt naar "buiten" aan de zijde van de Molenbuurt in grotere mate tweezijdig dus ook naar de bestaande bebouwing. Dit geldt ook voor de entreezijde
Geleding	Sterk horizontaal
OPMAAK	
Materiaal	Harde materialen als hout, glas en metaal i.t.t. de "zachte" grasranden en daken Middentoon tot donker Aardkleuren Aandacht voor een beperkte vorm van reclamevoering
Kleurtoon	
Kleur	
Specifiek	

5. 3. het binnengebied

In het binnengebied is sprake van een "andere wereld". Daar waar met name de zone langs de A28 voor een redelijk deel nogal gesloten is, wordt het binnengebied gekenmerkt door transparantie. Hier moet het licht naar binnen gehaald worden. Hoge glazen gevels vormen de begrenzing van een straatruimte die in het meest zuidelijke deel van het park zijn basis vindt op maaiveldniveau.

Teruggeschoven gevels op straatniveau zorgen voor de nodige ruimte in het dwarsprofiel en geven plek aan parkeerruimte voor auto's.

In deze straatruimte zijn de gevels aaneengesloten. Entrees, een geïntegreerde vorm van reclame en een variatie op het thema van de transparantie geven uitdrukking aan identiteit van de afzonderlijke gebouwen.

Verwijzing naar verder weg gelegen parkeerplaatsen in moeilijk voor het daglicht bereikbare zones moeten zodanig zijn vormgegeven dat ook deze ruimten tot het openbare domein gaan horen. Bruggebouwen dienen zo transparant en licht mogelijk te worden vormgegeven. Het tweede deel van het bedrijvenpark of andersgezegd de noordelijke helft zal geheel op één niveau beneden maaiveld worden aangelegd. Van hieruit worden bovenliggende delen van het complex bereikbaar gemaakt evenals de woon-/werklocatie. Centraal is dit deel van het complex is een ontmoetingsplein waar ontsluitingen samenkomen, het water stroomt en dat voor een deel groen is ingericht en begrensd wordt door gebouwdelen van het complex. Grenzend aan deze ruimte bevindt zich één van de hoogste delen van het bedrijvenpark.

De parkeerruimten op het onderste niveau dienen een kwaliteit te hebben die overeenkomst met de kwaliteit van de andere ruimtes in het complex. De gebouwen, de dwarsverbindingen, de relaties naar het nieuwe maaiveld en de inrichting van de openbare ruimte, moeten leiden tot een nieuw landschap op alle niveaus. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte zal verder worden uitgewerkt in het desbetreffende hoofdstuk.

HET BINNENGEBIED	
ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	Op straatniveau langs het zuidelijke deel van de entree in één gevelbouwgrens. Daarna wisselend tot solitair Aaneengesloten, alleen onderbroken door toegangen naar parkeerplaatsen in het voorste deel tot wisselend in het meer noordelijke deel
Onderlinge afstand	
HOOFDVORM	
Contour	In twee tot drie bouwlagen, plaatselijk vier in het centrale deel en nabij de zuidelijke entree plat of glooiend afgedekt Kantig
Vormbehandeling	
AANZICHTEN	
Gerichtheid	Georiënteerd op de openbare ruimte Sterk horizontaal
Geleding	

OPMAAK	
Materiaal	Harde materialen als hout, glas en metaal, i.t.t. de "zachte" randen en het dak
Kleurtoon	Licht tot middentoon
Kleur	Nader te bepalen
Specifiek	Veel aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> - ingangspartijen; - een variatie op het thema transparantie; - reclamevoering; zo licht mogelijk vormgegeven dwarsverbindingen



Figuur 3. Globale indeling met * de hoogste plandelen

5. 4. De woon-/werklocatie en het landgoed

Deze zone vormt de overgang van het bedrijvenpark naar bestaande de woonbebouwing langs de noordrand van de Molenbuurt en het landgoed aan de noordzijde. Hier is ruimte voor een combinatie van wonen en werken. In de wijze van bouwen en de benadering vanuit het landschap wordt gekozen voor dezelfde principes en dus dezelfde beeldtaal als bij het bedrijvenpark. De bebouwing bestaat (bovengronds) uit maximaal 2 bouwlagen, plat of schuin afgedekt, met 'zachte' groene grasranden en daken. Minimaal één zijde van de bebouwing brengt middels een glooiing of helling een verbinding tot stand tussen de bovenzijde van de woning/het bedrijf en het maaiveld. Door dit vormmiddel net als bij het bedrijvenpark toe te passen ontstaat er samenhang. Desgewenst kan de bebouwing worden uitgebreid tot één laag onder het maaiveld. De situering van afwisselend een glooiing en een opgaande gevel langs de straat leidt automatisch tot een gevarieerd geheel. In de materiaaltoepassing kan er eveneens een verbinding tot stand gebracht worden tussen de bestaande bebouwing en het bedrijvenpark.

Deze zone "leent" in het materiaalgebruik het hout van het bedrijvenpark en de gebakken gevelsteen van de aangrenzende woonbebouwing.

Het metaal als materiaaltoepassing van het bedrijvenpark blijft in deze zone achterwege.

Het westelijke deel van de woon-/werklocatie kenmerkt zich door grotere bouwvolumes als overgang van het bedrijvenpark naar het wonen en werken.

Bij de inrichting van het deel van de woon-/werklocatie dat de overgang vormt naar het landgoed zal rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de landgoedlocatie.

Het gebied ten noorden van de centrale ontsluitingsweg kent een ruime opzet met door heggen omzoomde bouwpercelen op enige afstand van elkaar. Elk perceel zou door middel van een substantiële groenstrook gescheiden kunnen worden van de naastligger. De op deze wijze opzichzelfstaande ruimtelijke kaders zijn goed in te passen in de formele inrichting van het bijbehorende terrein van het landgoed. Het landgoed zelf tenslotte kent een grotere bouwhoogte dan de "bijbehorende" kantoren en bedrijven. De vormgeving en het karakter van het landgoedgebouw zijn autonoom en eigentijds waarbij het niet uitgesloten is dat er elementen uit de aangrenzende woon-/werklocatie worden "geleend".



Figuur 4. Sfeer impressie woon-/werklocatie

DE OVERGANG	
ASPECTEN	CRITERIA

PLAATSING	
Onderlinge positie Onderlinge afstand	Wisselend en gestaffeld Half gesloten (minder dan pandbreedte tot pandbreedte)
HOOFDVORM	
Contour	Hoofdgebouw in 2 bouwlagen plat of glooiend afgedekt. Aanbouw ten behoeve van bedrijf 1 bouwlaag. Mogelijkheid tot ondergronds bouwen. Zelfde beeldtaal als bij bedrijvenpark
Vormbehandeling	Kantig
AANZICHTEN	
Gerichtheid	Wisselend georiënteerd op de openbare ruimte of daarvan afgekeerd
Geleding Compositie	Horizontaal Gestileerd
OPMAAK	
Materiaal	Baksteen, glas en hout, i.t.t. 'zachte' grasranden en daken
Kleurtoon	Middentoon tot donker

5. 5. Het transferium

Gescheiden van het bedrijvenpark door de verlengde Vondellaan is tegen de achterkant van de bebouwing langs de Meerweg het transferium gesitueerd. In eerste instantie bestaat het transferium uit een parkeerplein voor circa 500 auto's. Dit plein zal kwalitatief hoogwaardig worden aangelegd, zodat er een aantrekkelijke plek ontstaat. Dit zal tot uitdrukking gebracht worden in de detaillering, het materiaalgebruik en het aanbrengen van groen. Naderhand bestaat de mogelijkheid dat het plein nog een aantal verdiepingen boven zich krijgt met een uitbreiding van het parkeren, bedrijfsfuncties c.q. kantoren zoals in het bedrijvenpark en aan de oostzijde nog een aantal woningen in 2 tot incidenteel 4 bouwlagen. Het wordt niet uitgesloten dat ook "in de diepte" nog parkeercapaciteit zal worden gerealiseerd. Bij realisatie van het geheel zal opnieuw het vormconcept van het bedrijvenpark een belangrijke rol spelen. Door de ligging (koppeling aan de rotonde en de entree van Haren) zal het transferium meer gebouw zijn dan de bouwcomponenten in het bedrijvenpark.

Landschappelijke componenten als hellende (gras)daken en een bruggebouw naar het bedrijvenpark, zullen echter een belangrijke verwijzing vormen naar het planconcept van het bedrijvenpark.

Plaatselijk zal een hoogteaccent kunnen worden toegepast, bijvoorbeeld ter plaatse van de rotonde. Dit bouwdeel zal zodanig kunnen worden vormgegeven dat de entree naar Haren wordt benadrukt.

De overstapruimte ten behoeve van het openbaar vervoer met daaraan gekoppeld een eventuele wachtruimte en mogelijk nog andere algemene voorzieningen zal de vormgeving en het karakter daarvan ontleenen aan het concept van het bedrijvenpark.

Ten behoeve van een eventueel gebouwd transferium zal te zijner tijd, in spelend op de situatie en het programma van dat moment een apart Beeldkwaliteitsplan worden ontwikkeld.

6. BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE

De ruimtelijk visuele kwaliteit van het bedrijvenpark Nescio wordt niet alleen bepaald door de bijzondere inpassing in het landschap, maar eveneens door de inrichting van en de relatie met inrichting van de openbare ruimte. Om een kwalitatief hoogwaardige inrichting te ontwikkelen is nagedacht over een typologie die past bij de aard en het karakter van het betreffende gebiedsdeel.

In dit verband is er sprake van een tweetal zones.

- De natte zone: met het bedrijvenpark tussen de bestaande woonwijk en de A28.
- De droge zone: met de woon-/werklocatie als overgang naar de bestaande woonbebouwing en het landgoed.

Het bedrijvenpark

Het bedrijvenpark is gesitueerd ter plaatse van de stroomdalgronden van de Drentsche Aa. Oorspronkelijk liep hier een natuurlijke afwatering als zijtak van de Drentsche Aa. Het gebied gold generaties lang als bijzonder nat. De ligging in dit oorspronkelijke beekdallandschap komt in het ontwerp tot uitdrukking door voorstellen voor een waterrijk systeem met schollen van "grasland" die als grasdaken op de gebouwen uit het aangrenzende weide landschap lijken te worden opgetild. In het kader van plannen die er zijn voor reconstructie en herstel van het oorspronkelijke stroomdallandschap zal het afstromende water zichtbaar gemaakt moeten worden in het plangebied. Het water stroomt daartoe op verschillende niveaus door en langs het gebouwde deel van het landschap. Dit is langs de randen het geval namelijk ter plaatse van de bestaande vijvers langs de huidige bebouwingsrand van de Molenbuurt en langs de randsloten naast de A28.

Ook stroomt het water door het bedrijvenparkcomplex (op een lager niveau). Op een nader uit te werken manier stroomt het (bijvoorbeeld trapsgewijs) vanuit de waterpartij (tussen de verlengde Vondellaan en de bebouwingsrand van het bedrijvenpark) langs de licht hellende afrit (ter plaatse van de entree) naar uiteindelijk kelderniveau. Op de overgang naar de woon-/werklocatie verzamelt zich het randwater het dakwater en het "interne" water in een fraai vormgegeven waterpartij van waaruit het naar een hoger niveau gepompt wordt zodanig dat het naar de watergangen in het buitengebied afgevoerd kan worden. De plek waar het water zich verzamelt wordt een centrale ruimte, een plein waar de ontsluiting naar de woon-/werklocatie passeert, een verblijfsgebied gecreëerd kan worden en zich bovendien de ontsluiting van de parkeerkelder bevindt. Gezien vanuit de omgeving levert het ontwerp een waterrijk beeld op met groene lage heuvels die worden ingesneden door infrastructuur en wanden van kantoorbebouwing. Het geheel zal zich laten lezen als een groot park met een maximale samenhang en gelijkwaardigheid op alle niveaus.

Het overheersende beeld met water en groene grasdaken, afgewisseld met het ingenieuze reliëfcomplex aan gebouwen en insnijdingen levert een gevarieerd beeld op. Door het ingesneden en plaatselijk sterk gesegmenteerde parklandschap ontstaan ruimtes (op verschillende niveaus), die elk afzonderlijk zullen worden ontworpen.

- Het ontwerp van de inrichting dient sober en doelmatig te zijn maar wel geraffineerd en technisch goed gemaakt (letterlijke duurzaamheid).
- Het plaatselijk impressierijke beeld vraagt om een bescheiden gebruik van groene vormmiddelen.
- De dwarsprofielen van de centrale ruimtes zijn zodanig gedimensioneerd dat er sprake is van:
 - * maximale lichttoetreding;
 - * ruimte voor verblijfs- en verkeersgebieden met een hoogwaardig belevingsklimaat en duidelijke routing.

De uitwerking van de openbare ruimte op lagere niveau's zal gelijkwaardig zijn aan die op de hogere niveau's. Een enkele boom op kelderniveau zal deze indruk versterken. Op de hogere niveau's zal geen opgaande begroeiing wordt toegepast.

De centrale ontsluitingsroute tenslotte "door de bak" is wat het tracé betreft en de inrichting zodanig dat het logisch en aantrekkelijk wordt dat deze weg ook de woon-/werklocatie ontsluit.

De woon-/werklocatie

Het meer naar het oosten gerichte plandeel ligt op de flank van de Hondsrug. Hier bestaat de bodem uit lemig zand en is het landschapsbeeld door singelbeplanting en bomen meer besloten van karakter.

Het is met name deze beslotenheid die in de inrichting van het nieuw te ontwikkelen gebied een rol moet spelen. Dit gebeurt door middel van heggen, coulissen en boombeplanting.

De situering aan de noordzijde van de centrale ontsluiting is zodanig ruim dat de percelen mogelijk omkadert kunnen worden met een heg. Drie meter brede grasstroken tussen de percelen, zouden de formele plaatsing kunnen benadrukken.

Deze plaatsing vormt de overgang naar het landgoed en speelt goed in op de indelings- en inrichtingsmogelijkheden van de gronden rondom het landgoed.

===