



LS21709 BEELDKWALITEITSPLAN RUINERWOLD, UITBREIDING HOGE AKKERS

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

GEMEENTE DE WOLDEN

14 FEBRUARI 2022

INHOUD

■ Inleiding	4
■ Luchtfoto ligging plangebied	5
■ Luchtfoto plangebied	6
■ Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	7
■ Stedenbouwkundig plan	8
■ Bestemmingsplankaart	9
■ Inbedding van het plangebied	10
■ Algemene criteria	11
■ Landschappelijke elementen	12
■ Referentiebeelden landschappelijke elementen	13
■ Straatbeeld en waterberging	14
■ Referentiebeelden straatbeeld en waterberging	15
■ Bebouwing	16
■ Matrix bebouwing	17
■ Bebouwingsaccenten	18
■ Referentiebeelden bebouwingsaccenten	19
■ Reclame-uitingen en bewegwijzering	20
■ Referentiebeelden reclame-uitingen en bewegwijzering	21
■ Aanbevelingen erfinrichting	22
■ Matrix erfinrichting	23
■ Colofon	25

INLEIDING

Het bestaande bedrijventerrein Hoge Akkers wordt in westelijke richting met circa 6,5 ha uitgebreid. De uitbreiding sluit aan op de ontwikkeling van bedrijfslocatie Haakswold 11, waarvoor een separate bestemmingsplanprocedure loopt. Gezamenlijk vormen de bedrijvenlocaties de nieuwe westelijke rand van de kern Ruinerwold.

In de begrenzing van het plan is ook een strook van het reeds bestaande bedrijventerrein meegenomen, zodat de grenzen in de nieuwe situatie goed op elkaar aansluiten. Verder zijn de nieuwe ontsluiting op het Haakswold en de agrarische gronden tussen deze ontsluitingsweg en de kern Ruinerwold meegenomen in het plangebied.

Gezien de ligging van het perceel aan de rand van Ruinerwold en de bijbehorende cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, verdient het de voorkeur om voor deze nieuwe bebouwing specifieke eisen voor de beeldkwaliteit op te stellen. Onderhavig beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld om te voorzien in deze aanvullende eisen. Om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe bebouwing goed op lokale karakteristiek aan te laten sluiten zijn de geldende welstandsnota en het Landschappelijke OntwikkelingsKader (LOK) als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt.

Onderhavig beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de welstandsnota en wordt als bijlage in het bestemmingsplan Ruinerwold, uitbreiding Hoge Akkers opgenomen. In onderhavig beeldkwaliteitsplan diverse ruimtelijk structurerende elementen van het industrieterrein beschreven. De situering van de gebouwen komt voort uit de bestemmingen en bouwvlakken die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan uitgangspunten voor de vormgeving, detaillering, kleuren en materialen van de gebouwen en bijgebouwen geformuleerd. Tot slot zijn de uitgangspunten voor reclame uitingen en bewegwijzering uitgenomen.

B+O Architectuur en Stedenbouw
Meppel, februari 2022

LUCHTFOTO LIGGING PLANGEBIED





HOE WERKT HET BEELDKWALLITEITSPLAN?

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld om de beeldkwaliteit in een bepaald gebied te creëren, te verbeteren of veilig te stellen. In een beeldkwaliteitsplan worden aanbevelingen gedaan of richtlijnen gegeven voor:

- inrichting van de openbare ruimte;
- vormgeving van de bebouwing.

Verder wordt het beeldkwaliteitsplan gebruikt om te bepalen of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarom wordt het beeldkwaliteitsplan verankerd in de gemeentelijke Welstandsnota.

Hoe werkt de matrix?

Per deelgebied is een matrix ontwikkeld, die de kleuren en materialen aangeeft. Bij het bouwen van een hoofd- of bijgebouw is in de matrix af te lezen welke materialen in het gebied voorkomen, wat de bijbehorende kleuren daarbij zijn en hoe het gebouw ten opzichte van de weg gesitueerd wordt.

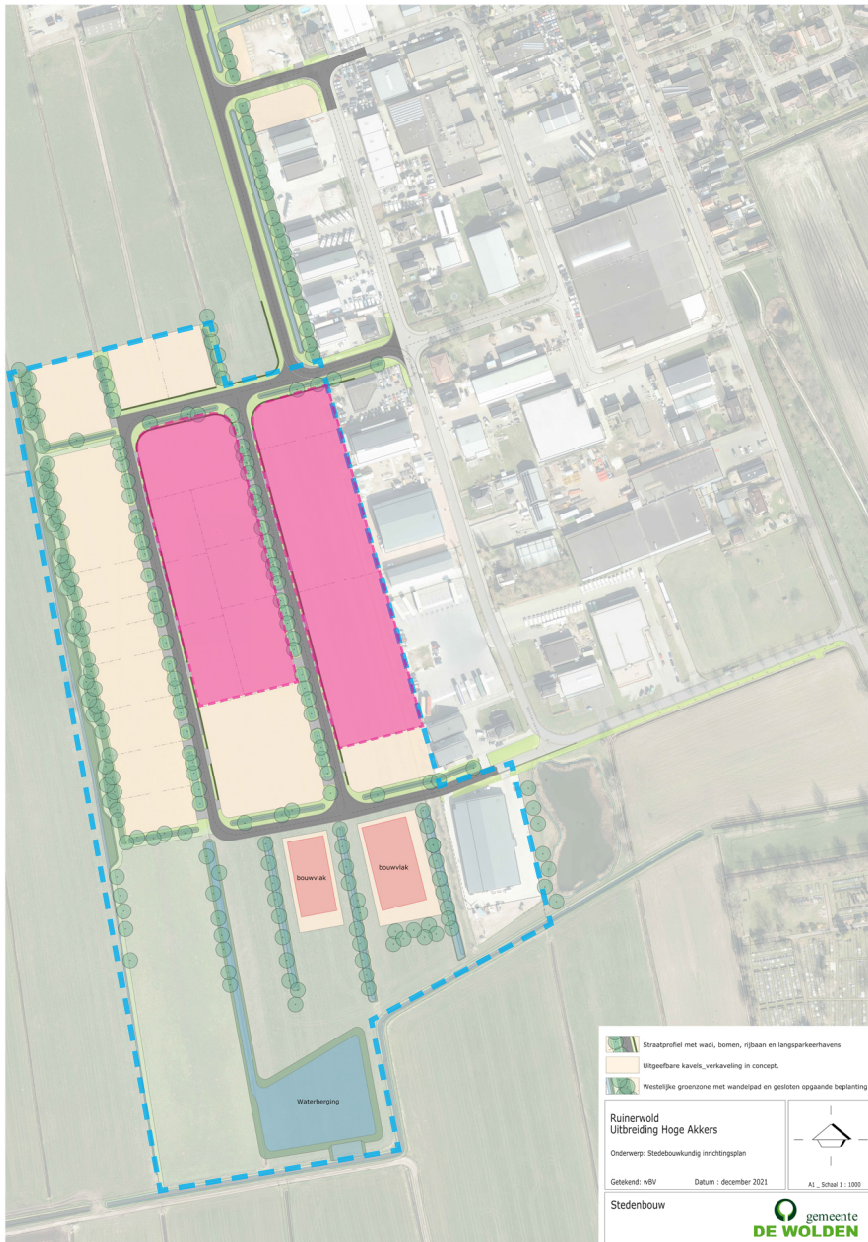
Hoe werken de inspiratiebeelden?

Naast de matrix zijn kleuren, materialen en inspiratiebeelden opgenomen, die laten zien wat er in het gebied thuishoort. De inspiratiebeelden dienen als voorbeelden en laten zien hoe materialen en kleuren toegepast kunnen worden. Dit om aan te geven dat er verschillende manieren zijn om materialen en kleuren toe te passen. Dit geldt zowel voor verbouw of nieuwbouw, als voor de beplanting en bestrating

De getoonde beelden zijn 'slechts' inspiratiebeelden. Een architect mag hier altijd van afwijken mits passend binnen de materialen- en kleurenmatrix. De afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan geven 'slechts' een suggestie aan. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Andere toetsingskaders

Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen aan de Hoge Akkers. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan Ruinerwold, uitbreiding Hoge Akkers en het Bouwbesluit. In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen vastgelegd met de bouwvlakken en de regels waaraan de bebouwing moet voldoen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogten en dakhellingen.

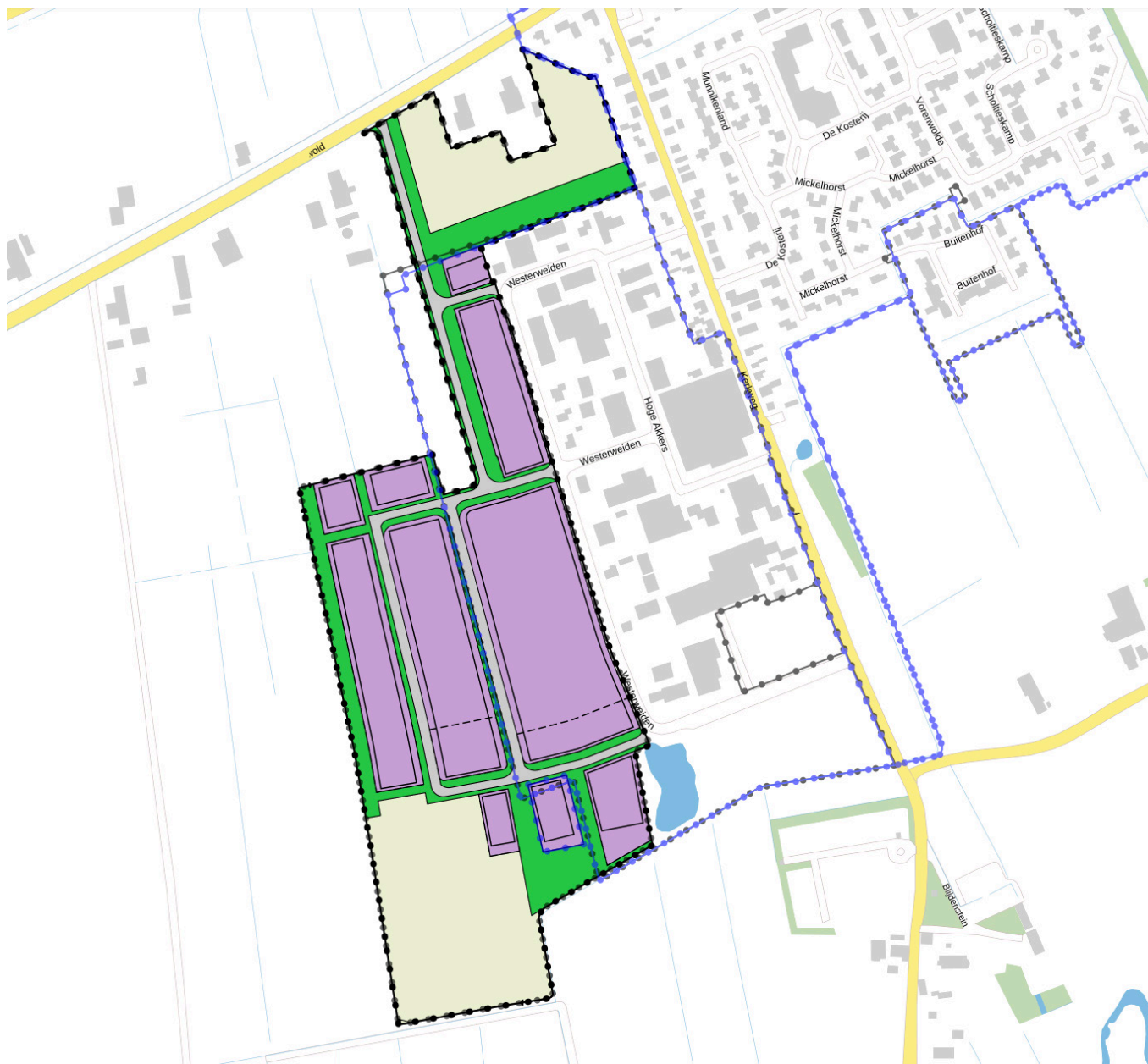


Het nieuwe bedrijventerrein voorziet in 24 bedrijvenskavels met een uiteenlopende omvang van bijna 6.000 m² tot circa 1.400 m². Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan en daarnaast mogen op de kavels langs de randen van het bedrijventerrein bedrijfswoningen worden gebouwd. Deze kavels zijn op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De randen van het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein worden afgehecht met een robuuste groenstrook met bomen en struiken. Ook aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein worden een brede groenstrook aangebracht, zodat het bedrijventerrein gezien vanaf het Haakswold grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. Ook binnen het plangebied worden langs de wegen groenstroken met bomen aangeleverd waarmee een groene uitstraling wordt gecreëerd. De groenstroken met bomen lopen door in het plan van bedrijvenlocatie Haakswold 11.

In de afbeelding wordt de ontwikkeling weergegeven. Het betreft de uitbreiding inclusief de nieuwe ontsluiting op het Haakswold en bijbehorende beplanting. Opgemerkt wordt dat het plangebied van beeldkwaliteitsplan groter is. Dit omdat een deel van het bestaande bedrijventerrein en de agrarische gronden gelegen tussen de ontsluiting en de bebouwde kom van Ruinerwold hierin zijn meegenomen.

BESTEMMINGSPLANKAART



Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

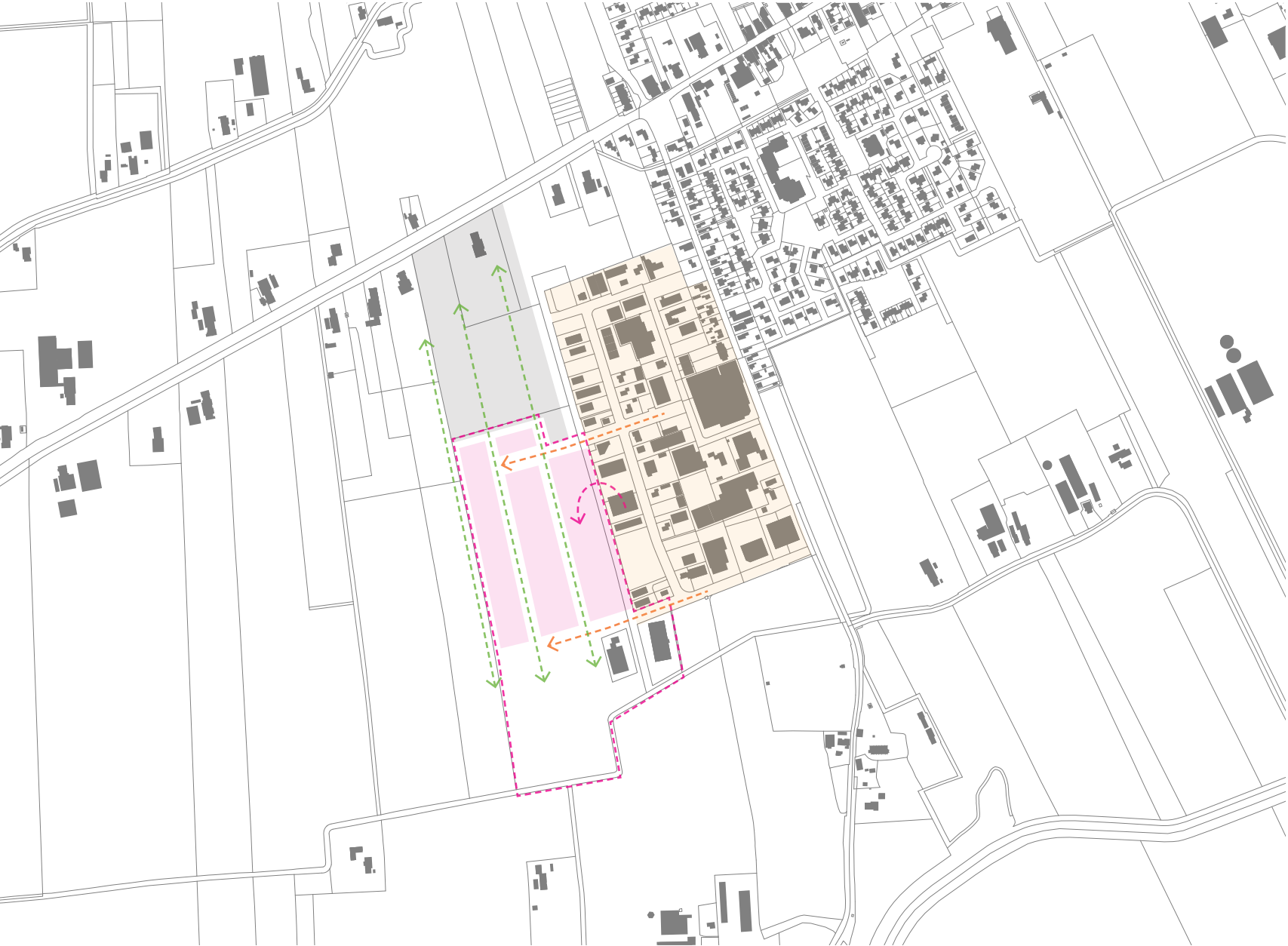
Functieaanduiding
bedrijfswoning

Enkelbestemming
Groen

Enkelbestemming
Agrarisch

Bron: voorontwerp Bestemmingsplan Ruinerwold, uitbreiding Hoge Akkers

INBEDDING VAN HET PLANGEBIED



ALGEMENE CRITERIA

Hier volgen eerst enkele algemene richtlijnen voor de beeldkwaliteit als geheel. Vervolgens wordt op de volgende pagina's per deelaspect ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit.

- De ruimtelijke structuur wordt in belangrijke mate bepaald door de historische slagen in het landschap. Binnen deze structuur is in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein toegepast voor de bedrijfsperven.
- Zoveel mogelijk landschappelijke elementen gebruikt als erfafscheiding of waterberging. In het plan worden overwegend inheemse struik- en boomvormers toegepast die aansluiten bij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de plek.
- Een eentonig beeld van grote, vlakke wanden dient te worden voorkomen. Variatie in de gevelopbouw en het zichtbaar maken van entree en/of kantoorgedeelten zijn daarom belangrijk. Dat kan door deze functies in vorm te laten afwijken van de (eventuele) bedrijfshal, bijvoorbeeld door een herkenbaar volume en afwijkend kleur- en materiaalgebruik.
- De regels bepalen dat de gebouwen maximaal 10 meter hoog mogen zijn. Bij gebouwen hoger dan 4 meter is het wenselijk inzicht te geven in het aantal bouwlagen door dit in de gevel te laten terugkomen.
- Op zichtlocaties en aan de randen van het plan wordt een hogere beeldkwaliteit gevraagd dan in het binnengebied. Hier zijn geen reflecterende en/of kleurrijke vlakken en reclame-uitingen toegestaan. Uitsluitend gedekte kleuren mogen worden gebruikt.
- Technische onderdelen zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte inpassen. Onderdelen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of onderdelen van een warmtepomp die in het zicht komen, dienen integraal te worden mee ontworpen.

Ligging

- De gebouwen dienen te worden georiënteerd op de straat. De belangrijkste representatieve gevel is gericht naar de straat. In het geval van een hoekperceel zijn de twee naar de weggekeerde gevels representatief.

Vormgeving

- De gebouwen dienen een passende uitstraling te hebben in relatie tot hun omgeving. De ruimtelijke samenhang dient vooral beschouwd te worden in schaal en relatie van de onderlinge functies.
- Eenvoudige hoofdvorm bestaande uit rechthoekige volumes. Bijzondere accenten in de hoofdvorm kunnen een kwaliteitsverbetering geven.
- De loodsen worden bij voorkeur afgedekt door een zadeldak, wat aansluit op het agrarische karakter van het gebied.
- Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details gevraagd. De detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn.
- De bedrijfswoningen worden bij voorkeur afgedekt door een zadeldak. Relatief kleine aanbouwen dienen te worden vermeden.
- De kantoren en showrooms dienen een open karakter te hebben, waarbij de gevelopeningen het beeld domineren.
- Gevels hebben een duidelijke ritmiek en geleding. De gevelindeling is niet te kleinschalig en staat in een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw.



De slagenstructuur is een belangrijke drager van de landschappelijke kwaliteit en wordt ingezet door de sloten om te vormen naar wadi's voor waterberging. Om de ruimtelijke structuur kracht bij te zetten worden langs de wadi's bomen aangeplant. Daarnaast wordt groen gebruikt om delen van het plangebied aan het zicht te onttrekken. Zo worden aan de noord- en westzijde hoog opgaande beplanting toegepast, zodat het industriële gebruik niet vanuit het omliggende landschap is af te lezen.

De algemene regel voor beeldkwaliteit:

- De groenstructuur vormt de hoofddrager van de ruimtelijke structuur. Ofwel, rood krijgt ruimte binnen de structuur van groen.
- Plaatselijk wordt groen toegepast als erfafscheiding en om landschapsontsierend gebruik uit het zicht te onttrekken.

Hoofdvorm, maat en schaal

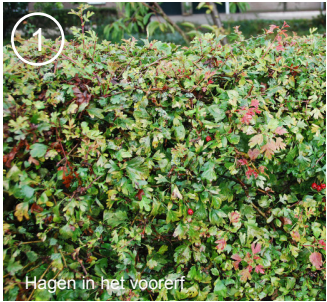
- Langs de randen van het plangebied betreft het opgaande en breeduit groeiende soorten, die gezamenlijk een gesloten groenstructuur/singel vormen.
- Langs de wegen en wadi's staan diverse boomsoorten. Deze bomen markeren de slagenstructuur, kunnen tegen (tijdelijk) natte voeten en zorgen voor een prettig leef- en werkklimaat.

Inheemse soorten

- Struikvormers zoals de meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, hulst, vuilboom, hazelaar, gelderse roos en geoorde wilg.
- Boomvormers zoals de lijsterbes, berk, els, eik, iep en populier verrijkt met voedselbos-soorten, aantrekkelijk voor mens en dier.

REFERENTIEBEELDEN LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

Inheemse soorten



*nummering verwijst naar gebieden zoals opgenomen op bladzijde 12

REFERENTIEBEELDEN STRAATBEELD EN WATERBERGING



Groen en vriendelijke straatbeeld met wadi, bomen en voetpad



Onverharde oppervlakken waar mogelijk



BEBOUWING

De algemene regel voor beeldkwaliteit:

- De gebouwen dienen een passende uitstraling te hebben in relatie tot hun omgeving. De ruimtelijke samenhang dient vooral beschouwd te worden in schaal en relatie van de onderlinge functies.
- Een eigentijdse uitwerking en detaillering hebben de voorkeur.

Hoofdvorm, maat en schaal

- Eenvoudige hoofdvormen.
- De bedrijfsgebouwen dienen in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd.

Geveluitwerking

- Gevels hebben een duidelijke ritmiek en geleiding. De gevelindeling is niet te kleinschalig en staat in een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw.
- Gevelvlakken bij voorkeur in gedekte aardse kleuren. Geen reflecterende of in het oogspringende materialen aan de randen van het plangebied.
- Stalen gevelbeplating, in licht of donkergrijs.

Materialen en kleuren

- De materialen moeten passen bij de gekozen uitwerkingsstijl.
- De uitwerkingsstijl kan zowel passend bij agrarische of industriële karakter worden gekozen.
- Gevel- en dakvlakken bij voorkeur in gedekte aardse kleuren.
- Geen felle of in het oogspringende kleuren aan de randen van het plangebied.

Een opsomming van materialen die op voorhand passend zijn:

Gevels:

- Stalen gevelbeplating, in licht of donkergrijs.
- Geschilderd hout, donker van kleur, zwart, grijs, bruin of groen.
- Vergrijzend hout.
- Beperkte hoeveelheid van baksteen, in de nuanceringen licht tot donker bruin.
- Cortenstaal.

Daken:

- De daken worden bij voorkeur ingezet als opwekker van energie d.m.v. PV-panelen. Ten behoeve van een maximale opbrengst is het van belang naar een zadeldak te streven.
- Dakvlakken bij voorkeur in gedekte aardse kleuren.
- Gebakken dakpannen, ongeglazuurd, rood of blauw-grijs gesmoord.
- Cement gebonden golfplaten.
- Metalen dakplaten, donker grijs.

Hardheidsclausule

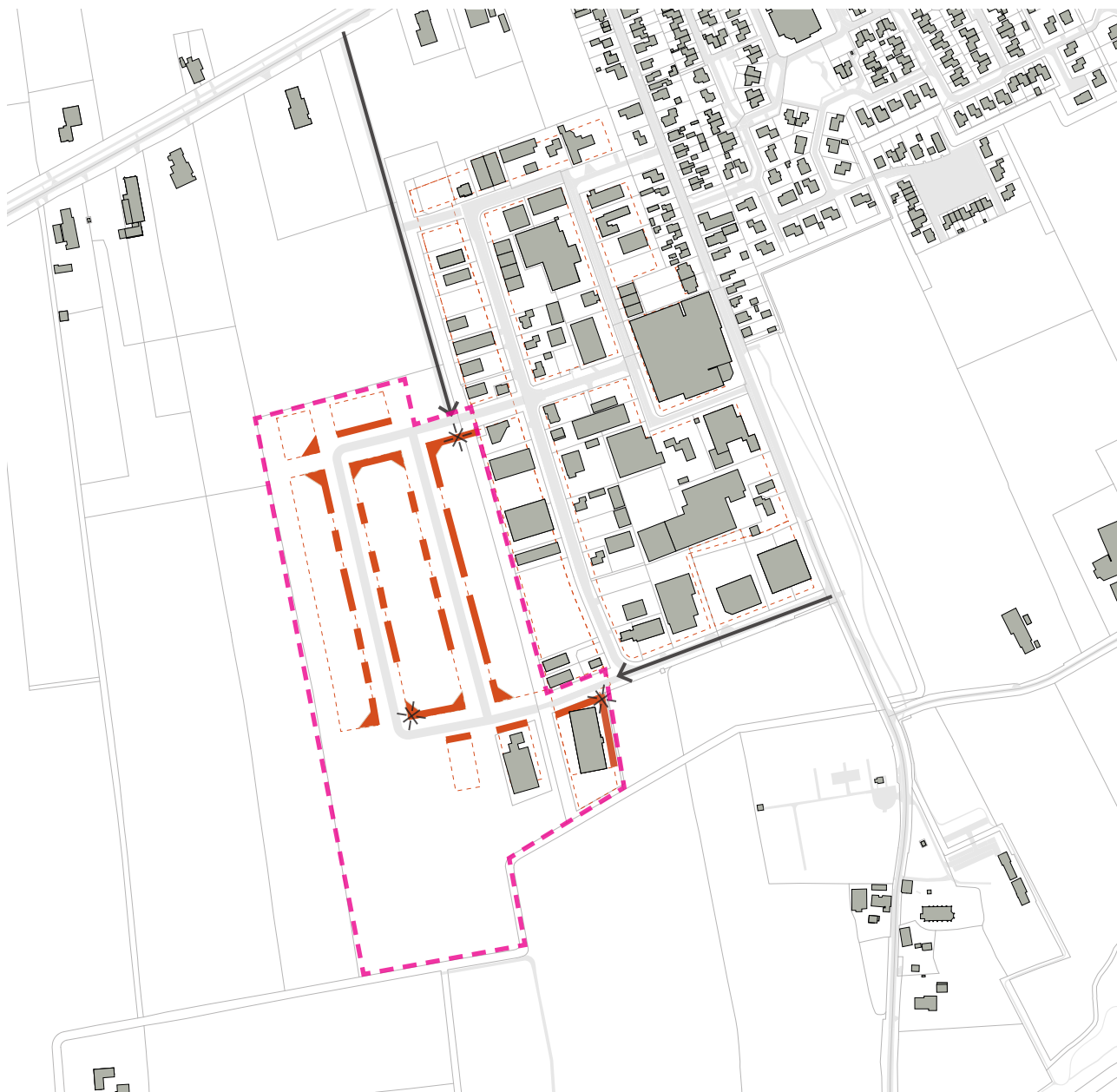
Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van het beeldkwaliteitsplan, maar niet letterlijk voldoet aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan, kan van een positief advies worden voorzien. Dit wordt beoordeeld door de supervisors, de welstandscommissie en de gemeente.

MATRIX BEBOUWING



OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR			
Situering				
Haaks			X	
Evenwijdig			X	
Massa's				
Groot			X	
Gemiddeld			X	
Klein				
Gevels				
Baksteen	Rood			
	Bruin/ Rood		X	
	Zwart		X	
	Grijs		X	
	Geel			
	Wit			
	Anders*		X	
Hout	Vergrijzend naturel		X	
	Bruinzwart		X	
	Anders*		X	
Anders	Stucwerk			
	Staal verzinkt		X	
	Stalen beplating antraciet		X	
	Cortenstaal		X	
	Beton		X	
	Kunststof		X	
	Vezel cementplaat		X	
	Metaal		X	
Goot	Mastgoot zink		X	
	Hout		X	
Daken				
Riet				
Pan	Grijs		X	
	Rood		X	
Metaal	Grijs		X	
Schoorstenen	Metselwerk		X	
	Kunstof		X	
Sedum			X	
Kozijnen				
Kozijnen	Wit		X	
	Bruinzwart		X	
	Grijs		X	
	Anders*			
Draaiende delen	Wit		X	
	Bruinzwart		X	
	Grijs		X	
	Anders*			

* Andere materialen mogelijk mits goedkeuring door welstandscommissier, mits deze passen bij de landelijke bebouwingskarakteristiek.



Het stedenbouwkundig plan heeft een aantal beeldbepalende voor- en zijgevels in zich. Omdat deze gevels in het oog springen wordt hier een extra zorgvuldig ontwerp van de gevel gevraagd. Bij voorkeur gaat dit gepaard met een verbijzondering of bebouwingsaccent. Op deze punten

- Voorgevel als aangeduid op de kaart.
- De voorgevel wordt bij voorkeur zoveel mogelijk transparant vormgegeven, mits de beoogde functie dit toelaat.
- Bebouwingsaccenten moeten worden vormgegeven als integraal onderdeel van de architectuur. Kunnen afwijken zijn in materialisatie, hoogte, gevelopeningen of een insnede van het hoofdvolume.

■ Hoofdoriëntatie/voorgevel ✱ Bebouwingsaccent

REFERENTIEBEELDEN BEBOUWINGSACCENTEN





■ Reclameuitingen // Geen reclameuitingen

In het reguleren van de reclame-uitingen en bewegwijzering is het streven om voldoende mogelijkheden en ruimte te bieden voor de individuele expressie van reclame-uitingen door de verschillende ondernemers, waarbij het hoogwaardig karakter van het straatbeeld en de architectuur van de individuele gevels in stand blijft.

Reclame-uitingen vinden enkel plaats op de naar de weg toegekeerde gevel en wordt als integraal onderdeel in het ontwerp van het gebouw en/of erfinrichting meegenomen. Daarbij zijn reclame-uitingen aan de buitenrand van het plangebied niet toegestaan.

Algemene richtlijnen:

- Reclame-uiting moet een positieve bijdrage leveren aan het gebouw, de omgeving en het straatbeeld;
- Reclame-uiting volgt / onderstreept de architectuur van het pand;
- Reclame-uiting verstoort nooit de relatie tussen de begane grond en de bovenverdiepingen;
- Reclame-uiting mag de kwaliteit van het pand niet overschreeuwen.

REFERENTIEBEELDEN RECLAME-UITINGEN EN BEWEGWIJZERING





Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van zowel de groene omzoming als van het binnenterrein. Bomen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden. Ook is het de moeite waard om te onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen in halfverharding (grastegels) uitgevoerd kan worden. Daarmee wordt ook hemelwater langer vastgehouden op de locatie.

- Toepassen van robuuste en onderhoudsarme vegetatie bevordert de landelijke uitstraling van het bedrijventerrein.
- Onverharde of halfverharde oppervlakte toepassen waar mogelijk, om de toename van verhard oppervlak te beperken.
- Parkeren landschappelijk geïntegreerd, zodat het parkeren minder zichtbaar is vanaf de straat.

MATRIX ERFINRICHTING



OMSCHRIJVING	TYPE/SOORT		
Bepanting			
Grote bomen (solitair)	Quercus robur (inlandse eik)		
	Fraxinus excelsior (es)	X	
	Alnus glutinosa (els)	X	
	Salix alba (wilg)	X	
	Tilia xeuropaea (linde)		
	Castanea sativa (kastanje)	X	
	Tilia 'Pallida' (leilinden)		
Middelgrote bomen	Juglans regia (notenboom)		
	Betula pubescens (berk)	X	
	Fruittbomen		
	Sorbus aucuparia (lijsterbes)	X	
Struiken	Ilex aquifolium (hulst)	X	
	Amelanchier lamarckii (krent)	X	
	Corylus avellana (hazelaar)	X	
	Sambucus nigra (vlier)	X	
	Frangula alnus (vuilboom)	X	
	Viburnum opulus (gelderse roos)	X	
	Prunus spinosa (sleedoorn)	X	
	Crataegus monogyna (meidoorn)	X	
	Acer campestre (veldesdoorn)	X	
	Hagen	Crataegus monogyna (meidoorn)	X
Carpinus betulus (beuk)		X	
Ligustrum (liguster)		X	
Acer campestre (veldesdoorn)		X	
Houtsingels	Populus tremula (populier)		
	Alnus glutinosa (els)	X	
Erf afscheiding			
	steenachtige afscheiding		
	natuurlijke afscheiding	X	
	gaaswerk+hedera	X	

COLOFON

B+O Architectuur en Stedenbouw

Pieter Brink | Architect / Directeur

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig projectleider

Karolina Fonfara | Tekenaar

LS21709 Beeldkwaliteitsplan Ruinerwold, uitbreiding Hoge Akkers

14 februari 2022