



LS19718 BEELDKWALITEITSPLAN HAAKSWOLD 11 RUINERWOLD

B+O STEDENBOUW B.V.

26 OKTOBER 2021

■ Inleiding	4
■ Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	5
■ Algemene criteria	6
■ Overzicht deelgebieden	7
■ Beeldkwaliteit: deelgebied A	8
■ Beeldkwaliteit: deelgebied B	10
■ Terreininrichting	12
■ Beeldkwaliteit: terreininrichting	13
■ Groene Hoofdstructuur	14
■ Weide	15
■ Siertuin	16
■ Showtuin	17
■ Boomgaard	18
■ Reclame-uitingen en bewegwijzering	19
■ Colofon	21

Initiatiefnemer is eigenaar van een bedrijf gevestigd aan de Dr. Larijweg te Ruinerwold. Het bedrijf ontwikkelt zich dusdanig dat er de wens bestaat om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie waar meer ontwikkelingsmogelijkheden zijn, zodat het bedrijf toekomstbestendig kan worden voortgezet. Daartoe is initiatiefnemer overgegaan tot overname van de gronden behorende tot de Haakswold 11 te Ruinerwold. Dit is een voormalige agrarische bedrijfslocatie die geschikt is om het te ontwikkelen tot reguliere bedrijfslocatie. Gezien de grootte van het perceel zijn er diverse mogelijkheden om het bedrijf ook in de toekomst te kunnen uitbreiden.

Naaast de herontwikkeling van de Haakswold 11 is de gemeente De Wolden zelf initiatiefnemer van de uitbreiding van industrieterrein Hoge Akkers in westelijke richting. Deze uitbreiding zal aan de zuidzijde van het plangebied worden gerealiseerd. De ontwikkelingen zijn zelfstandig geïnitieerd en worden elk zelfstandige procedure gebracht. Desondanks worden de plannen waar mogelijk zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

De vigerende welstandsnota voorziet in de beeldkwaliteitseisen voor de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Haakswold. Het bestemmingsplan Ruinerwold, deelplan Haakswold 11 voorziet daarnaast in diverse nieuwe bouwvolumes. Gezien de ligging van het perceel aan de Haakswold en 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 het bestaande 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, deelplan Haakswold 11 opgenomen. In onderhavig beeldkwaliteitsplan is de situering en verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing beschreven. De situering sluit aan op 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. Ook bevat het een overzicht waarin landschappelijke elementen zijn opgenomen. Hierin worden onder meer streekeigen beplantingssoorten benoemd die in het plangebied mogen worden toegepast.

B+O Stedenbouw B.V.
Meppel, oktober 2021

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:

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

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.

Wat is morfologie?

Morfologie betekent letterlijk 'vormkunde'. Het is afgeleid van morfè, het Griekse woord voor vorm. Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein.

Wat is typologie?

Typologie is een vakterm in de architectuur, waarbij het gaat om het bepalen van de typen, die de primaire kern van de bebouwde omgeving vormen. Typologie heeft betrekking op meerdere onderwerpen in de architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan betreft het de typologie van bouwwerken. Met andere woorden: de hoofdvorm van het gebouw.

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?

Naaast 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

Naaast dit beeldkwaliteitplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen aan de Haakswold. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan Haakswold 11 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.

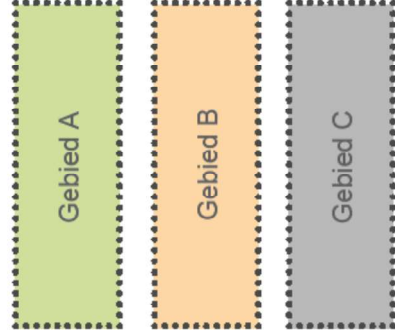
- De bebouwing aan de Haakswold bevat een agrarische sfeer, waarbij de architectuur refereert naar de oorspronkelijke bebouwing op Drentse erven. Het erf vormt een samenhangend geheel.
- Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details gevraagd.
- De detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn.
- De bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdmassa.
- Dakkapellen zijn alleen toegestaan indien deze een integraal onderdeel van de architectuur zijn.
- De gevelopeningen / kozijnen moeten passen bij de typologie en architectuur van de betreffende bebouwing. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de welstandsnota.
- 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.
- Zoveel mogelijk landschappelijke elementen gebruik als erfafscheiding of waterberging.
- Inheemse struik- en boomvormers die aansluiten bij het karakter van de historische lintbebouwing.
- Parkeren moet landschappelijk worden ingepast en in het erfinrichtingplan worden mee ontworpen. Streven is om het parkeren kleinschalig en natuurlijk te laten ogen.

Materiaal en kleur

Alle materialen dienen ter beoordeling voorgelegd te worden aan de welstandscommissie. Voor de uitwerking van de verschillende deelgebieden binnen het plangebied is gekozen voor een richtinggevende verschijningsvorm en een keuze uit een mix van verschillende materialen. In het algemeen geldt dat materiaal en kleur dient aan te sluiten bij de directe omgeving. In de hierna volgende pagina's zal per deelgebied hierop nader worden ingegaan.

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 welstandscommissie en de gemeente.



Voormalige Agrarisch
Bedrijf (VAB)

Bedrijventerrein

Welstandsnota
van toepassing

Bebouwing

- I. Gerenoveerde boerderij
- II. Nieuwbouw showroom
- III. Nieuwbouw kantoor
- IV. Kapschuur
- V. Nieuwbouw bedrijf

Algemeen

Deelgebied A is gelegen aan de Haakswold en wordt gevormd door het voormalige agrarische erf met daarbij de nieuwbouw van de showroom van het nieuwe bedrijf. De voorzijde van het erf is gericht op de weg. De nokrichting van de bebouwing is evenwijdig aan de landschapsrichting. De erfbeplanting is als vanouds eenvoudig, met streekeigen bomen langs de kavelgrenzen.

Aan de Haakswold is de bestaande boerderij gesitueerd. Voor de boerderij blijft de Welstandsnota 2013 van kracht en is uitgezonderd van dit beeldkwaliteitsplan. Dit aangezien deze bebouwing nadrukkelijk onderdeel is van het historische en karakteristieke lint aan de Haakswold. De boerderij is voorzien van de aanduiding karakteristiek, als gebouw met zodanige kenmerken en verschijningsvorm dat het een positieve invloed heeft op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving.

De voorwaarden voor deelgebied A zijn van toepassing op het nieuwe bouwvolume(s). De nieuwe showroom wordt als secundaire bebouwing aan het erf toegevoegd. De verschijningsvorm dient ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke bebouwing. Door het nieuwbouw volume in een terugliggende rooilijn te situeren blijven de doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk. Ook blijft daarmee zicht vanaf de Haakswold op het hoofdgebouw intact, zoals kenmerkend is in het gebied. Door de secundaire bebouwing te voorzien van een schildkap gaat het gebouw niet de confrontatie aan met het omliggende landschap. De eenvoudige hoofdvorm wordt daarmee zacht in het landschap ingepast.

Voorwaarden voor de nieuwe bebouwing

De algemene regel voor beeldkwaliteit:

- De architectuur en materialisering is eenvoudig met enkele subtiele details, duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De volumes in harmonie met elkaar, zodat er een ensemble ontstaat.

Hoofdvorm, maat en schaal

- Eenvoudig volume.
- Rechthoekige grondvorm als basis, met een lengte:breedte verhouding van ca. 2:1.
- Afgedekt door een schilddak, waarbij ondergeschikte insnedes in het basisvolume mogelijk zijn.

Materialen en kleuren

Architectuur

- Gerelateerd aan de agrarische bebouwingskarakteristiek. Eenvoudig, strak, verticale openingen en subtiele details.
- Materialen en kleuren dienen aan te sluiten bij de directe omgeving.

Een opsomming van materialen die op voorhand passend zijn:

Gevels:

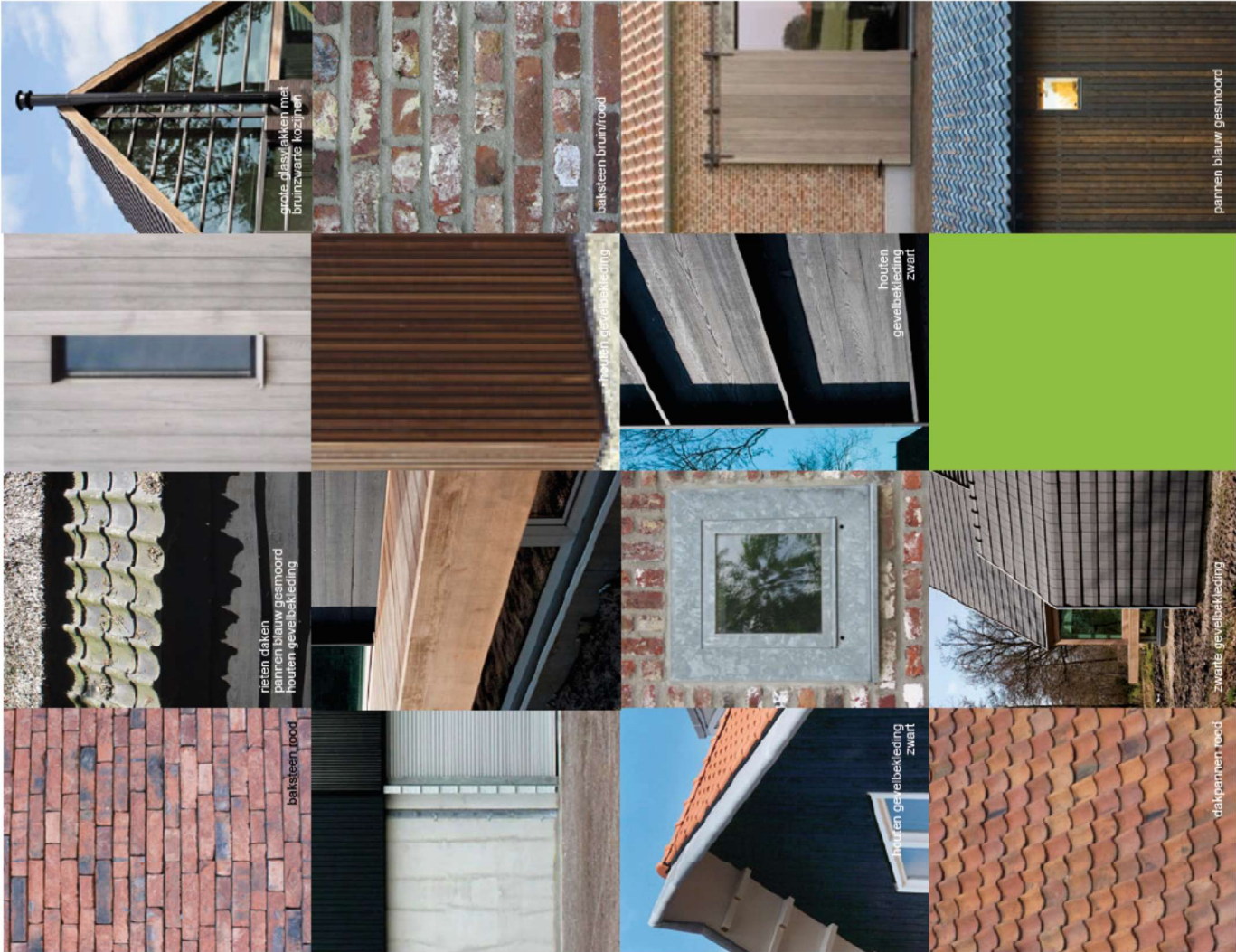
- Geschilderd hout, in donkere/aardse tinten.
- Baksteen, grijs of bruin-rood.
- Glas.

Daken:

- Gebakken dakpannen, ongeglazuurd, blauw-grijs gesmoord.
- Riet.
- Cement gebonden golfplaten.
- Metalen dakplaten, donker grijs.
- Sedumdak.

Reclame:

- Reclame-uitingen dienen ontworpen te worden als onderdeel van de bebouwing of landschappelijke elementen. Bij de bouwaanvraag dient een voorstel m.b.t. logo's, naamsaanduidingen e.d. te worden bijgevoegd.
- Locatie, materialisatie, maat en schaal moeten in overeenstemming en in verhouding zijn met het totaalbeeld.



OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR	DEELGEBIED
Situering		
Haaks		X
Evenwijdig		
Massa's		
Groot		X
Gemiddeld		
Klein		
Gevels		
Baksteen	Rood	X
	Bruin/ Rood	X
	Zwart	X
	Grijs	X
	Geel	
	Wit	
	Anders*	X
Hout	Vergrijzend naturel	
	Bruinzwart	X
	Anders*	
Anders	Stucwerk	
	Staalconstructie verzinkt	X
	Stalen beplating antraciet	X
	Cortenstaal	X
	Glas	X
	Beton	
	Kunststof	
	Vezel cementplaat	X
Goot	Mastgoot zink	X
	Hout	X
Daken		
Riet		X
Pan	Grijs	X
	Rood	X
	Blauwgrijs	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.

Algemeen

Deelgebied B is onderdeel van het bedrijventerrein en voorziet in verschillende typen industriële bebouwing. De bebouwing is meer functioneel van aard. De beoogde beeldkwaliteit is hierop afgestemd.

De ruimtelijke structuur wordt in belangrijke mate bepaald door de historische slagen in het landschap. Er zijn beperkte bouwmogelijkheden, waarvoor losse bouwregels in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hoewel de verschillende gebouwen zelfstandig ingepast zijn, moeten ze als een collectief beschouwd worden.

Voorwaarden voor de 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.

Hoofdvorm, maat en schaal

- Eenvoudige hoofdvormen.
- Bij voorkeur afgedekt door een zadeldak.

Geveluitwerking

- De bedrijfsgebouwen dienen in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd.
- 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.
- Een eigentijdse uitwerking en detaillering hebben de voorkeur.

Materialen en kleuren

- De materialen moeten passen bij de gekozen uitweringsstijl.
- De uitweringsstijl kan zowel passend bij agrarische of industriële karakter worden gekozen.
- Het is van belang dat een gevarieerd palet van materialen uit onderstaande opsomming wordt toegepast.
- Gevel- en dakvlakken bij voorkeur in gedekte aardse kleuren.

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 nuancerings licht tot donker bruin.
- Cortenstaal.

Daken:

- Gebakken dakpannen, ongeglazuurd, rood of blauw-grijs gesmoord.
- Cement gebonden golfplaten.
- Metalen dakplaten, donker grijs.

Reclame:

- Reclame-uitingen dienen ontworpen te worden als onderdeel van de bebouwing of landschappelijke elementen. Bij de bouwaanvraag dient een voorstel m.b.t. logo's, naamsaanduidingen e.d. te worden bijgevoegd.
- Locatie, materialisatie, maat en schaal moeten in overeenstemming en in verhouding zijn met het totaalbeeld.



Landschap

1. Siertuin
2. Privé tuin (woonhuizen)
3. Erf
4. Parkeren
5. Aftaalcarroussel
6. Showtuin
7. Weide
8. Bomensingel
9. Haag
10. Hekwerk met haag
11. Beplanting slagen
12. Boomgaard

Deelgebied A

Erf

Het gebied aangrenzend aan de Haakswold wordt ingericht vanuit de principes van een boeren erf. Voor de karakteristieke tuin wordt een siertuin aangelegd, die passend is bij de allure van het gebouw. Aan weerszijde van de bestaande boerderij wordt het agrarische landgebruik instant gehouden. Deze gronden zijn bedoeld om de openheid en doorzichten naar het achtergelegen landschap te behouden. Ook is hier plaats voor waterberging, wat bijdraagt aan een open en weids karakter.

De algemene regel voor beeldkwaliteit:

- Scheiding tussen weide, siertuin, showtuin, boomgaard en functionele buitenruimten.
- Toegepaste groenelementen dienen qua karakter op elkaar aan te sluiten zodat eenduidigheid in de groenstructuur ontstaat.
- Om doorzichten in het landschap te behouden zijn de weides open en transparant

Showtuin

De showtuin vormt een verlengstuk van de showroom en dient een beleving te bieden. Het heeft een overwegend laag karakter i.v.m. de openheid en zichtlijnen naar het landschap. De showtuin is landschappelijk ingepast, en mag maar beperkt worden voorzien van verharding zodat de tuin een groen karakter behoudt.

Inheemse soorten

- Struikvormers zoals de meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, hulst, vuilboom, hazelaar, gelderse roos en geoorde wilg.
- Boomvormers zoals de lijsterbes, berk, els, eik.

Parkeren

Het parkeren dient landschappelijk te worden ingepast, zodat het integraal onderdeel wordt van het erfinrichtingsplan. Door het parkeren in te kleden in het groen worden de geparkeerde auto's uit het zicht onttrokken. Om dit te bevorderen kan het parkeren ook licht verdiept in het maaiveld worden gelegd.

Deelgebied B

De slagenstructuur is een belangrijke drager van de landschappelijke kwaliteit. Deze structuur wordt kracht bijgezet door enkele bomen langs de sloten aan te planten. Daarnaast wordt groen gebruikt om delen van het plangebied aan het zicht te onttrekken. Zo wordt aan de westzijde hoog opgaande beplanting toegepast, zodat het industriële gebruik niet vanuit het omliggende landschap is af te lezen. Ook zal een groene erf afscheiding worden toegepast om de opslag van materialen uit het zicht te onttrekken. Het perceel krijgt hiermee een duidelijke begrenzing en is het afgesloten van het omringende landschap. Er zal gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.

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

- Wanneer functioneel als erfafscheiding verdichten door een combinatie van hoge- en middelhoge bomen en struikgewas.

Inheemse soorten

- Struikvormers zoals de meidoorn, veldesdoorn, sleedoorn, hulst, vuilboom, hazelaar, gelderse roos en geoorde wilg.
- Boomvormers zoals de lijsterbes, berk, els, eik.

Waterberging

Ten minste 10% van het verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd in waterberging. De kenmerkende slotenstructuur kan worden ingezet om de waterberging vorm te geven. Daarnaast kan aansluitend bij het karakter van de tuinen waterberging worden opgenomen als bijvoorbeeld wadi of vijver. Ook heeft het de voorkeur om waterberging actief te laten ervaren, door bijvoorbeeld in de showtuin (water-) speelelementen voor kinderen toe te voegen.

GROENE HOOFDSTRUCTUUR

Inheemse soorten



Krent



Sleedoorn



Meidoorn



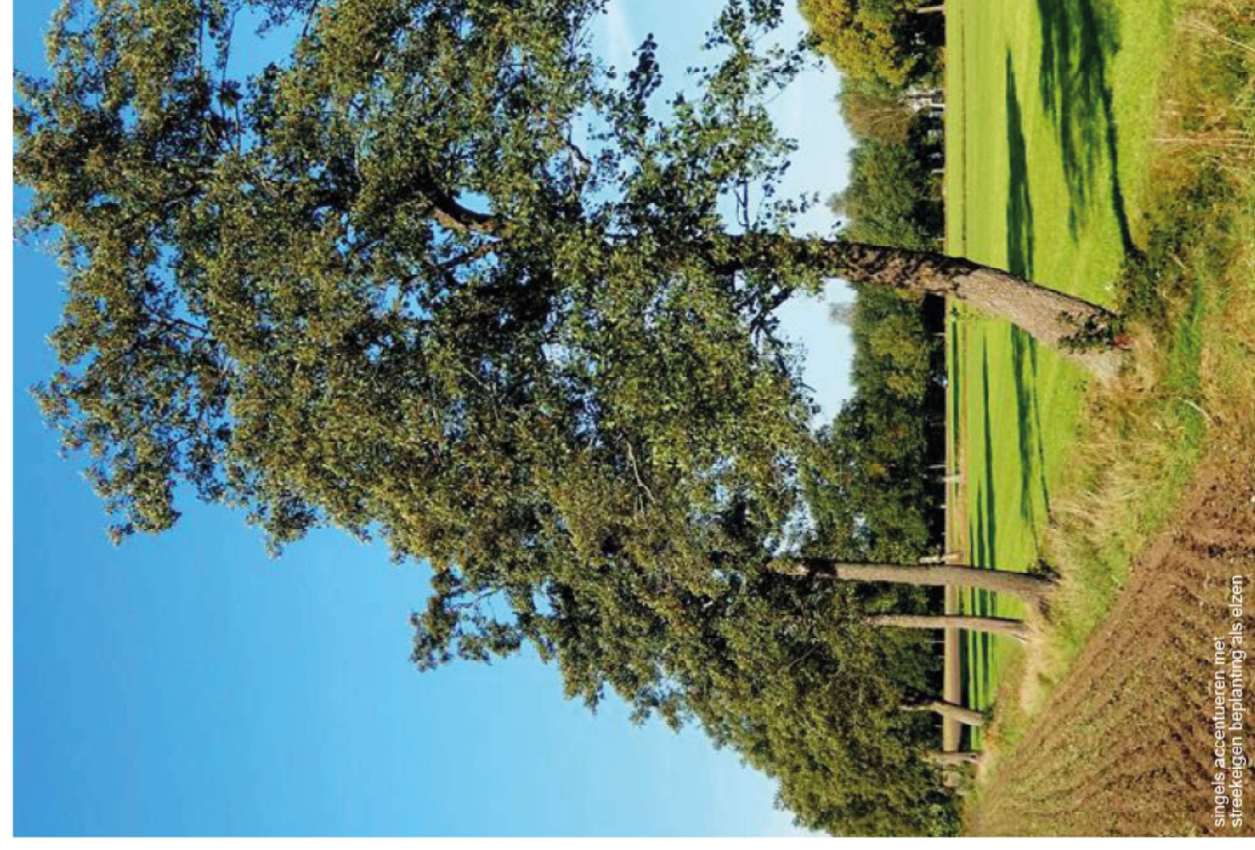
Vuilboom



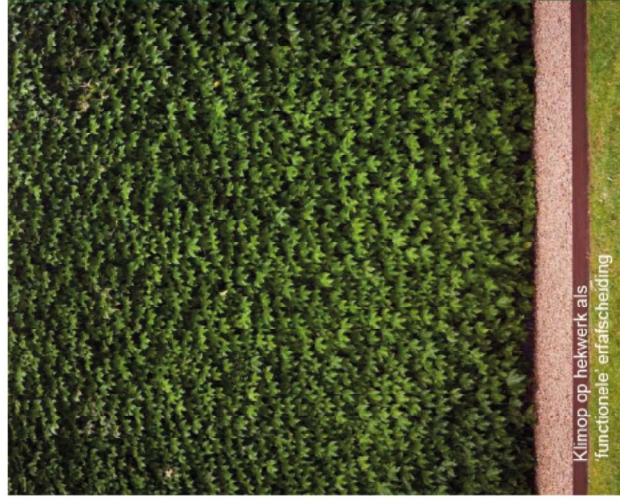
Hulst



Eiken



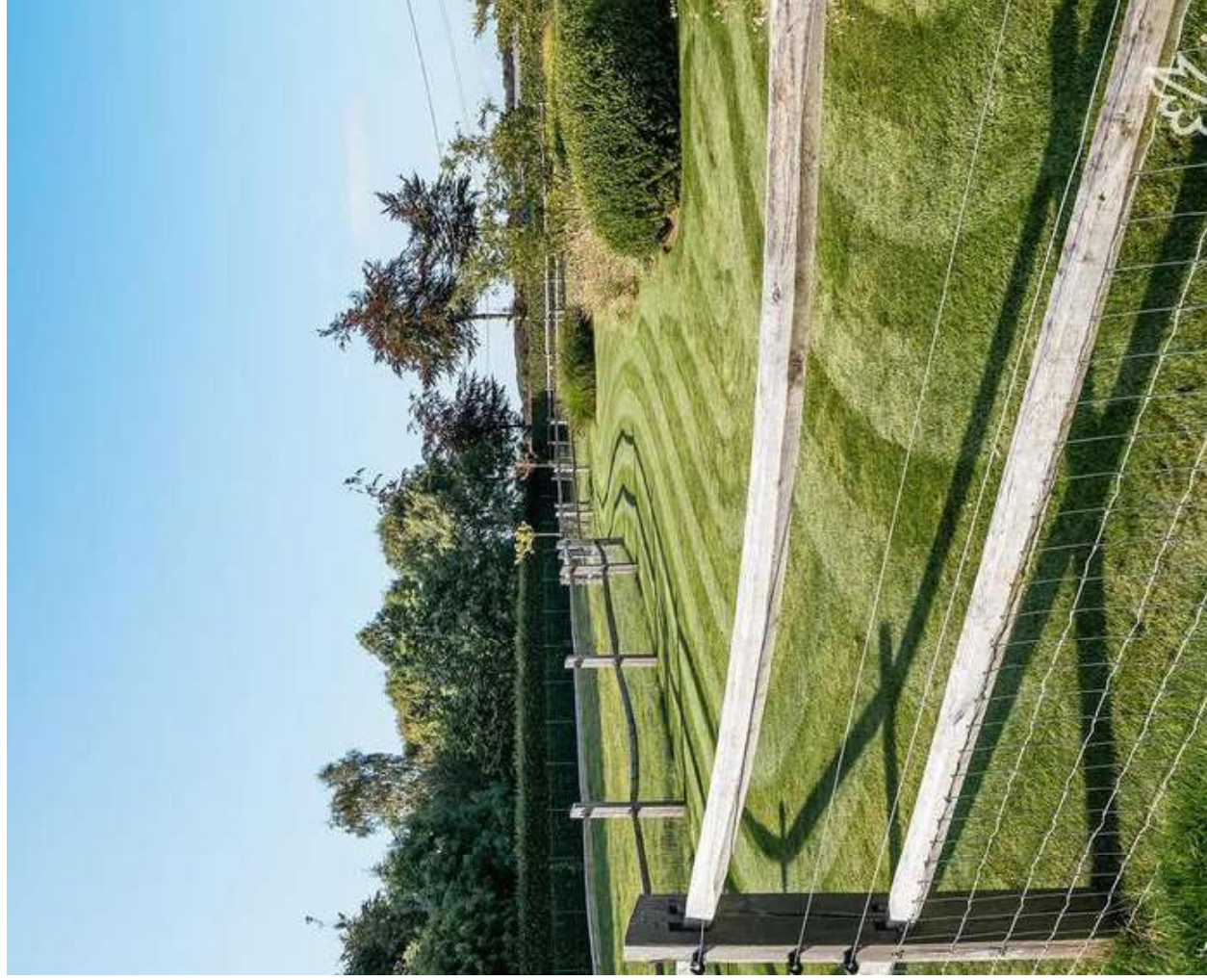
single accentueren met
streekeigen beplanting als elzen

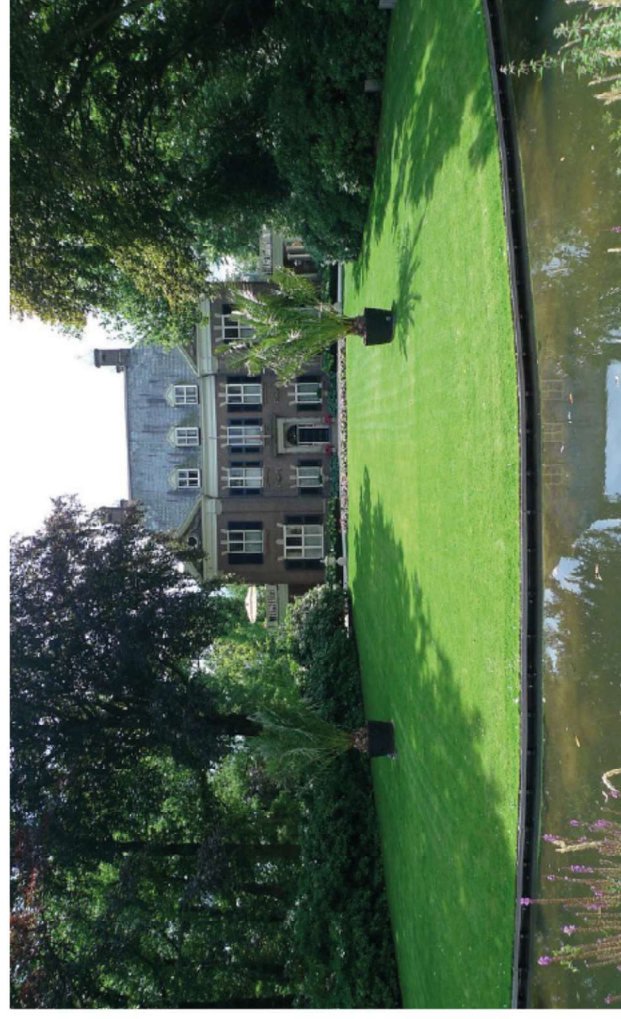
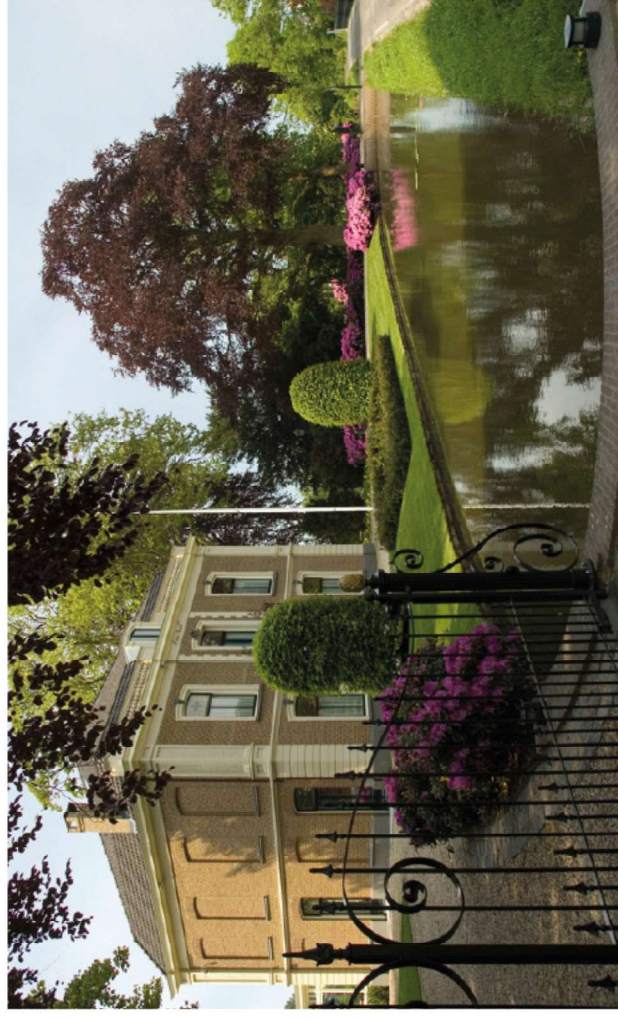
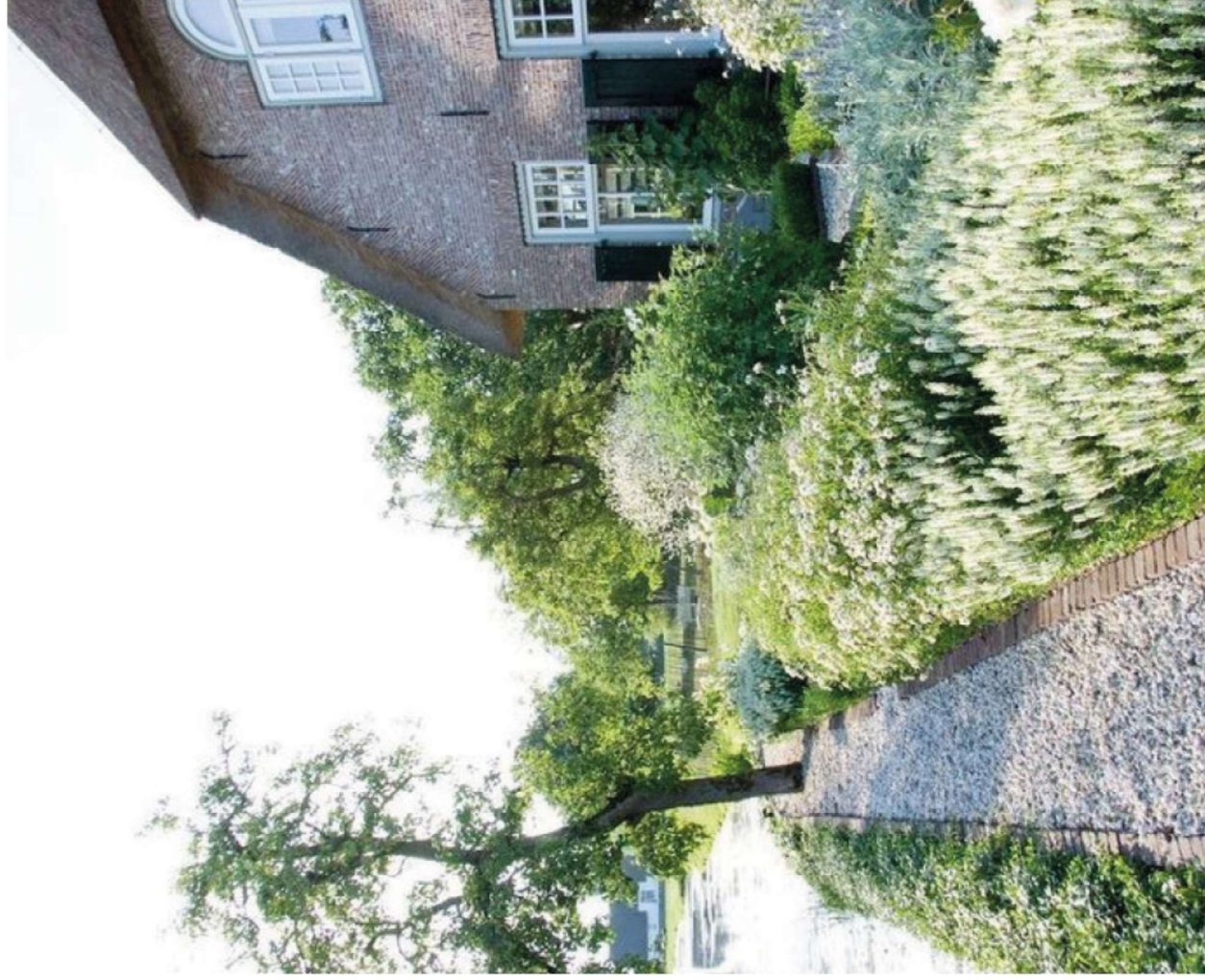


Klimop op hekwerk als
functionele erfafscheiding

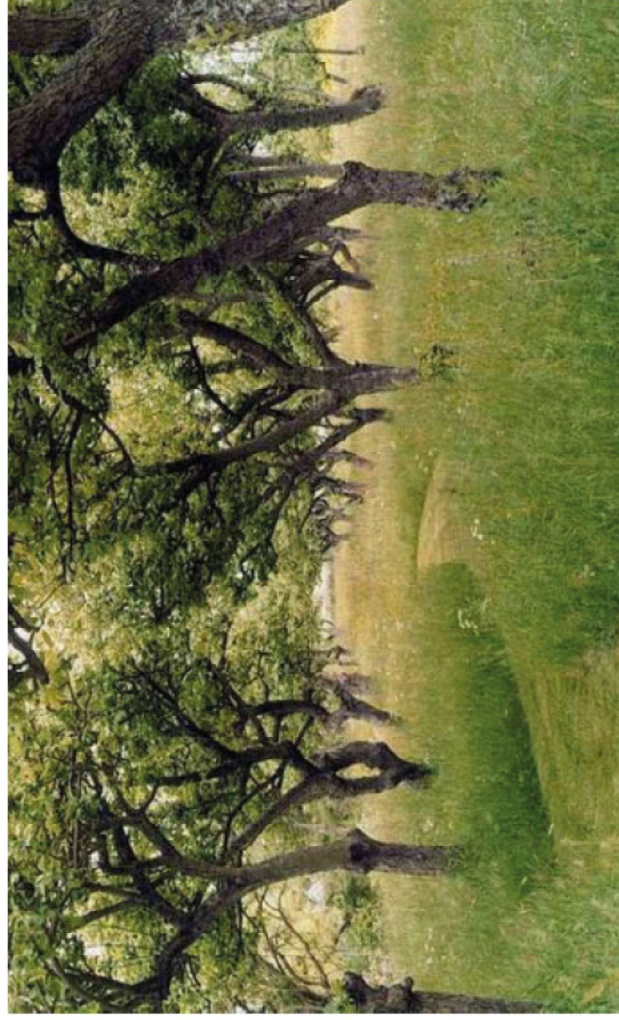
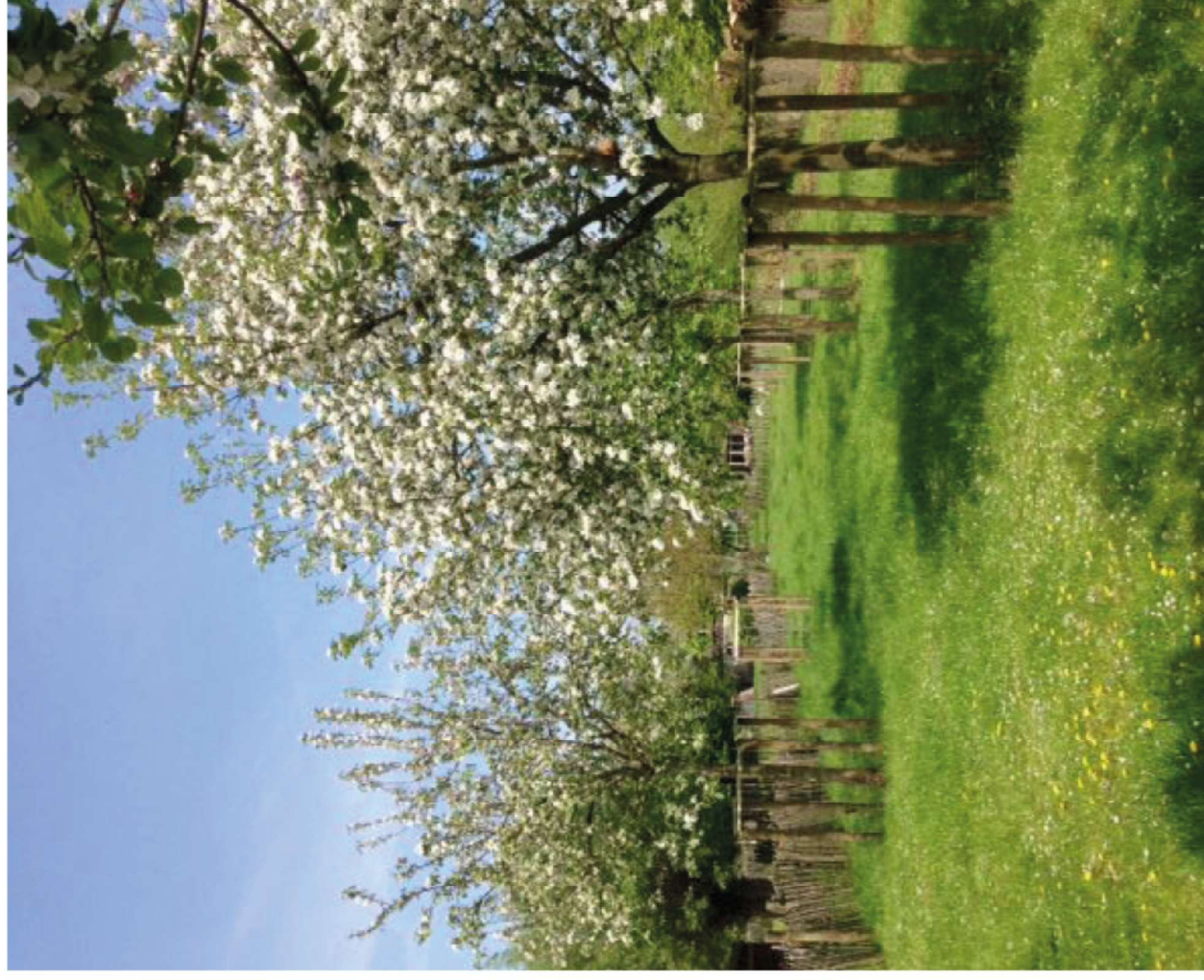
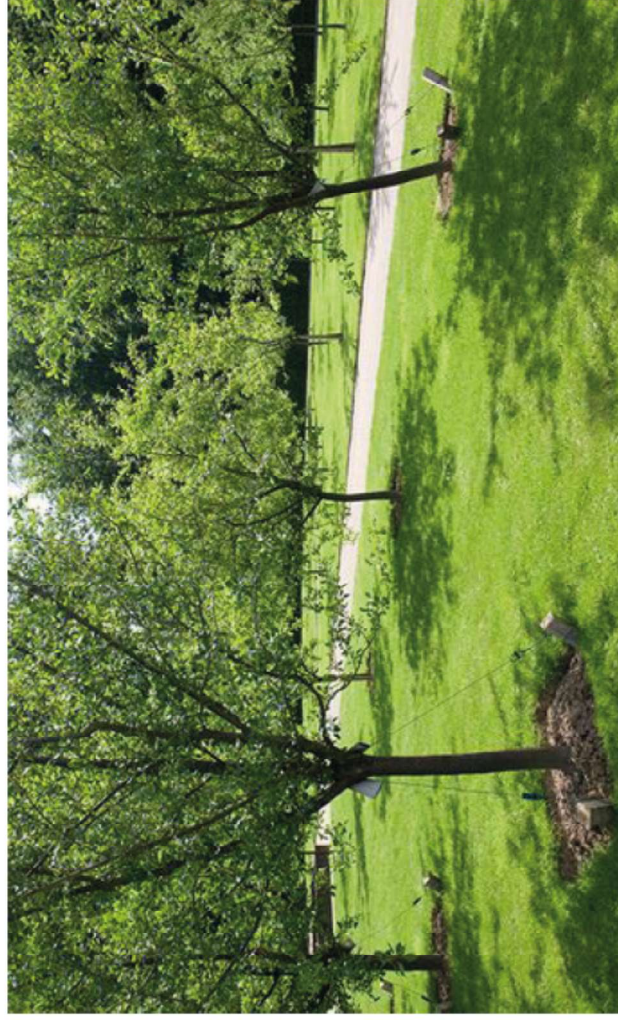


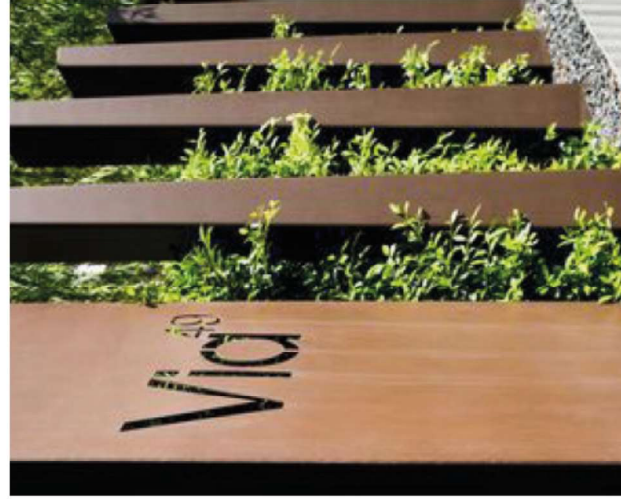
Gemeleerde haag met
Jasmijn











B+O Stedenbouw B.V.



LS19718 Beeldkwaliteitsplan Haakswold 11 Ruinerwold

26 oktober 2021