

UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN 'VOOR DE BLANKEN' RUINEN



BEELDSKWALITEITSPLAN

26 OKTOBER 2023

gewijzigd 27 juni 2024

Inhoud

INLEIDING

1 AANLEIDING EN DOEL

2 INPASSING

UITGANGSPUNTEN

BEELDKWALITEITSEISEN

LIGGING

VOLUME OPBOUW

VERBEELDING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

LANDSCHAPPELIJKE INPASSENING NOORD- EN WESTKANT BEDRIJVENTERREIN

SFEERBEELDEN LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

OPENBARE RUIMTE, BESTRATING, BEPLANTING EN ERFAFSCHIEDINGEN, VERLICHTING

SFEERBEELDEN OPENBARE RUIMTE

3 BEBOUWING

ALGEMEEN

HOOFDVORM, MAAT EN SCHAAL

GEVELOPBOUW

KLEUR- MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

MATRIX BEBOUWING

4 SFEERBEELDEN

BEDRIJFSGEBOUWEN

BEDRIJFSWONINGEN

MATERIALEN EN KLEUREN

5 BIJLAGEN

BEPLANTINGSPLAN

BEPLANTINGSPLAN profiel A, C, D en F

1 AANLEIDING EN DOEL

HET PLAN

Initiatiefnemer is voornemens om een uitbreiding van het bedrijventerrein 'Voor de Blanken' te Ruinen te realiseren. Op het bestaande bedrijventerrein zijn geen vrije kavels meer beschikbaar waar wel behoefte aan is. Het bestaande bedrijventerrein wordt daartoe in westelijke richting uitgebreid met ca. 3,2 ha. Het vormt de westelijke rand van de kern Ruinen (afbeelding 1.1).

De gemeenteraad heeft op 2 juli 2010 de structuurvisie 'De Wolden 2010-2030' vastgesteld, in 2022 is deze vervangen door de toekomstvisie 2022-2040. In beide visies is aangegeven dat een uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie mogelijk is. Op initiatief van de eigenaar van de gronden is een verzoek ingediend voor het starten van een planologische procedure. Na overleg met de gemeente de Wolden heeft dit uiteindelijk geleid tot een intentieovereenkomst waarmee de uitbreiding van het bedrijventerrein ook beleidsmatig is vastgelegd en kan worden gestart met het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie.

Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van Ruinen en de bijbehorende cultuurhistorische- en landschappelijke waarden is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het geeft richtlijnen om de beeldkwaliteit van het plangebied in de toekomst te waarborgen. Hiertoe zijn de beeldbepalende ruimtelijke en structurerende elementen van het plangebied omschreven en zijn de uitgangspunten voor de inpassing van de nieuwe bebouwing in de omgeving aangegeven.



afbeelding 1.1 ligging plangebied ten opzichte van Ruinen (bron; PDOK)

2 INPASSING

UITGANGSPUNTEN

Het plangebied is gelegen aan westzijde van het bestaande bedrijventerrein Voor de Blanken te Ruinen. Het plangebied wordt begrensd door de Meppelerweg aan de zuidzijde, Voor de Blanken aan de noordzijde, een landbouwweg tussen deze 2 wegen aan de westzijde en door het huidige bedrijventerrein aan de oostzijde (afbeelding 2.1).

Karakteristieken en kernkwaliteiten van het plangebied (afbeelding 2.2):

- de Meppelerweg aan de zuidzijde als belangrijke toegangsweg tot Ruinen aan de westkant, met aan beide zijden volgroeide eikenbomen
- Voor de Blanken aan de noordzijde als landelijke secundaire weg met verspreid staande bomen en bossingels
- de bestaande landbouwweg tussen Meppelerweg en Voor de Blanken aan de westzijde begrensd door een bomenrij (jonge aanplant)

Doel is om een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zelf en een passende overgang naar het omliggende gebied te realiseren door middel van de volgende uitgangspunten:

- Geleidelijke overgang naar aangrenzend agrarisch gebied;
- Kwalitatief hoogwaardige en representatieve bebouwing aan de Meppelerweg met op de weg gerichte vrijstaande bedrijfswoningen;
- Van laag en ruim opgezet aan de buitenzijden naar hoger en dichter bebouwd in de kern van het plangebied;
- Groene randen met bomen, stuiken en waterbuffering;
- Groen en dorps karakter van het bedrijventerrein zelf door bomen en hagen aan de ontsluitingsweg



Afbeelding 2.1 Plangebied met structuurdragers Meppelerweg (zuidzijde) en Voor de Blanken (noordzijde) (Bron: Google Maps)



+



Afbeelding 2.2 Plangebied vanaf de Meppelerweg (zuidzijde) en Voor de Blaken (noordzijde) (Bron: Google Maps)

2 INPASSING

BEELDKWALITEITSEISEN

Doel is een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en een passende overgang naar het omliggende open agrarisch gebied door middel van de volgende uitgangspunten:

- De representatieve gevels van vrijstaande bedrijfswoningen zijn gericht op de Meppelerweg (zuidzijde), waar extra aandacht moet worden besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het bouwplan op dit punt. Dit betreft een zichtlocatie aan een belangrijke toegangsweg van Ruinen. De nieuwe bebouwing krijgt bij voorkeur een eigentijdse architectuur die qua vormtaal en kleur/materiaalkeuze aansluit bij de landelijke omgeving.
- Aan de noord- en westzijde, grenzend aan Voor de Blanken is een geleidelijke overgang naar de landelijke omgeving belangrijk. Een robuuste groenstrook met inheemse bomen, struiken en een waterberging vormt de buffer tussen de nieuwe bebouwing en de landelijke omgeving en bestaande bebouwing.

Door middel van de voornoemde uitgangspunten kan ervoor worden gezorgd dat de stedenbouwkundige en landschappelijke kernkwaliteiten behouden en/of versterkt worden. Het gewenste bebouwingsbeeld kan worden gerealiseerd door op het vlak van situering, bouwvolume, geveluitwerking en materiaalgebruik nadere randvoorwaarden te stellen.

LIGGING

Door de prominente ligging en de zichtbaarheid vanaf de Meppelerweg dienen de gebouwen zich meerzijdig te oriënteren, zowel op de weg als op de landschappelijke omgeving. Aan de zuidzijde wordt van laag naar hoger gebouwd, met vrijstaande bedrijfswoningen. De belangrijkste representatieve gevel is gericht naar de straat, in geval van een hoekperceel zijn de twee naar de weg gekeerde gevels representatief.

De ontsluiting van de percelen vindt indirect plaats d.m.v. gecombineerde uitritten die uitkomen op de nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein die aan beide zijden uitkomt op de Meppelerweg. Dit geeft een rustiger straatbeeld aan de weg. Voor de afstand van de hoofdgebouwen tot de onderlinge erfgrans zal minimaal 3.0 m1 een vereiste worden zodat een open structuur gewaarborgd wordt.

Om sluipverkeer tegen te gaan richting Voor de Blanken aan de noordzijde komt hier geen aansluiting voor snelverkeer van de nieuwe ontsluitingsweg.

2 INPASSING

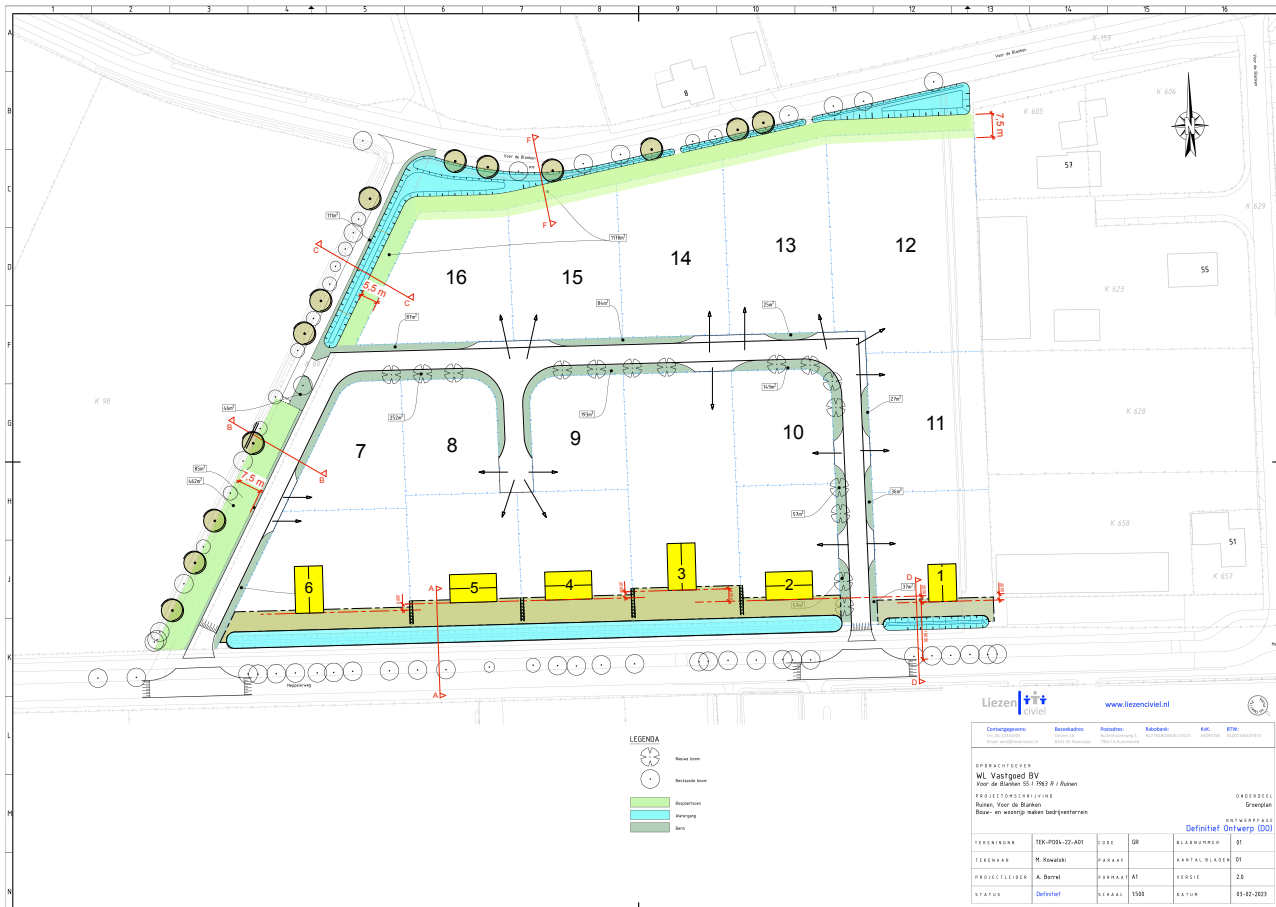
VOLUME OPBOUW

De gebouwen dienen een passende uitstraling te hebben in relatie tot de landelijke omgeving. Eenvoudige volumes voor de hoofdgebouwen hebben de voorkeur waarbij bijzondere accenten (bijvoorbeeld bij de entree en/of het kantoorgedeelte) voor extra kwaliteit kunnen zorgen. De bedrijfsgebouwen worden bij voorkeur voorzien van een hellend dak.

De vrijstaande bedrijfswoningen aan de zuidzijde zijn georiënteerd op de Meppelerweg en kunnen een expressief, eigentijds karakter hebben, waarbij natuurlijke vormen en materialen de overgang naar de omgeving versterken. Er zal van laag naar hoger gebouwd worden, waarbij de afzonderlijke woningen een eigen identiteit hebben. De nokrichtingen van de bedrijfswoningen aan de Meppelerweg variëren conform het stedenbouwkundig plan.

2 INPASSING

VERBEELDING STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Stedenbouwkundig plan



Impressie bebouwing vanaf de Meppelerweg

2 INPASSING

LANDSCHAPSCHELPELIJKE ELEMENTEN

In het ontwerp dienen de overgangen van landschap naar privégebieden zorgvuldig uitgewerkt te worden met respect voor de aanwezige natuurlijke kwaliteit van het gebied.

De hoofstructuur van de Meppelerweg met de volgroeide eikenbomen aan weerszijde van de weg aan de zuidkant van het plangebied wordt gerespecteerd en blijft gehandhaafd. Aan deze zijde worden de representatieve bedrijfswoningen gerealiseerd met voortuinen gelegen aan de Meppelerweg tot minimaal 1 meter achter de voorgevels.

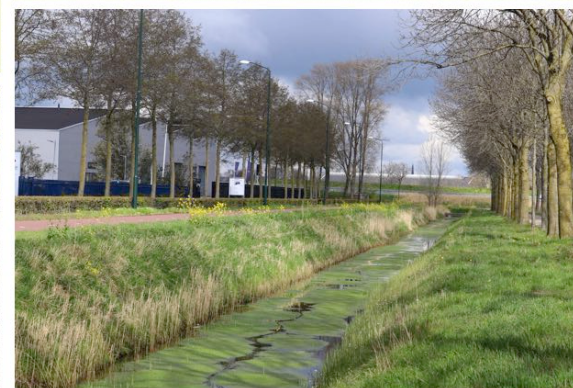
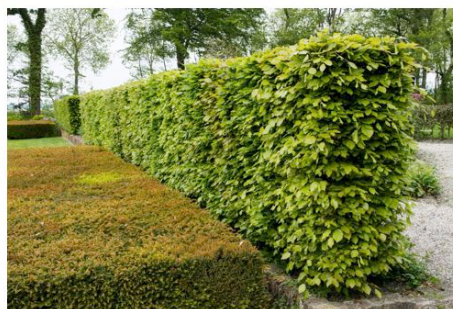
De bedrijfswoningen blijven zichtbaar vanaf de Meppelerweg. Er komt geen erfafscheiding evenwijdig aan de Meppelerweg, er zullen alleen beukenhagen van maximaal 1 meter hoogte komen op de erfscheidingen tussen de bedrijfswoningen, loodrecht op de Meppelerweg tot minimaal 1 meter achter de voorgevel.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSENING NOORD- EN WESTKANT BEDRIJVENTERREIN

Aan de noordzijde (Voor de Blanken) en westzijde worden de bestaande groenstructuren van de aanwezige bomen versterkt door aan te planten bossingels van inheemse bomen en struiken met waterlopen en een waterbuffer aan de noordzijde. Hierdoor wordt de nieuwe bebouwing aan deze zijden grotendeels aan het zicht onttrokken. Het beplantingsplan van de noord- en westkant van het bedrijventerrein is in de bijlage opgenomen.

2 INPASSING

SFEERBEELDEN LANDSCHAPSCHELPELIJKE ELEMENTEN



2 INPASSING

OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt gevormd door de nieuwe ontsluitingsweg die aan beide zijden aansluit op de Meppelerweg. De nieuwe weg heeft geen directe relatie met het omringende landschap maar zal door de keuze van beplanting met bomen en hagen een dorps en landelijk karakter krijgen. In materiaal en kleur vindt de bestrating/verharding aansluiting bij de Meppelerweg.

De parkeerbehoefte zal moeten worden gerealiseerd op eigen terrein. Daarbij heeft het de voorkeur deze zoveel mogelijk uit het zicht te brengen. Door de ontsluiting van de kavels via de nieuwe ontsluitingsweg wordt dit gewaarborgd. De directe omgeving van het bedrijventerrein mag niet worden gebruikt ten behoeve van parkeren voor het bedrijventerrein.

BESTRATING

De verharding zal afhankelijk van de functie worden uitgevoerd. Voor het bedrijfsmatige gedeelte zijn functionaliteit en eenvoud van belang. Dit geldt uiteraard ook voor de zichtzijden, maar hier verdient de aansluiting op de openbare ruimte extra aandacht. Waar mogelijk worden onverharde of half-verharde oppervlakten toegepast.

2 INPASSING

BEPLANTING EN ERFAFSCHIEDINGEN

Beplanting randen:

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door een aan te leggen groenstrook met inheemse bomen en struiken waarbij bestaande bomen blijven gehandhaafd. Bovendien wordt hier een waterbuffer gerealiseerd voor hemelwater. Voor een meer landelijk en open aanzicht aan de westzijde worden bossingels met hier en daar een opening gerealiseerd waarbij de bestaande bomen gehandhaafd blijven.

Aan de zuidzijde wordt de bestaand groene drager van de eikenbomen aan beide zijden van de Meppelerweg gehandhaafd. Aan deze zijde worden de representatieve bedrijfswoningen gerealiseerd met voortuinen gelegen aan de Meppelerweg tot minimaal 1 meter achter de voorgevels. De bedrijfswoningen blijven zichtbaar vanaf de Meppelerweg. Er komt geen erfafscheiding evenwijdig aan de Meppelerweg, er zullen alleen beukenhagen van maximaal 1 meter hoogte komen op de erfscheidingen tussen de bedrijfswoningen, loodrecht op de Meppelerweg tot minimaal 1 meter achter de voorgevel.

Beplanting en erfafscheidingen binnenzijde van het terrein:

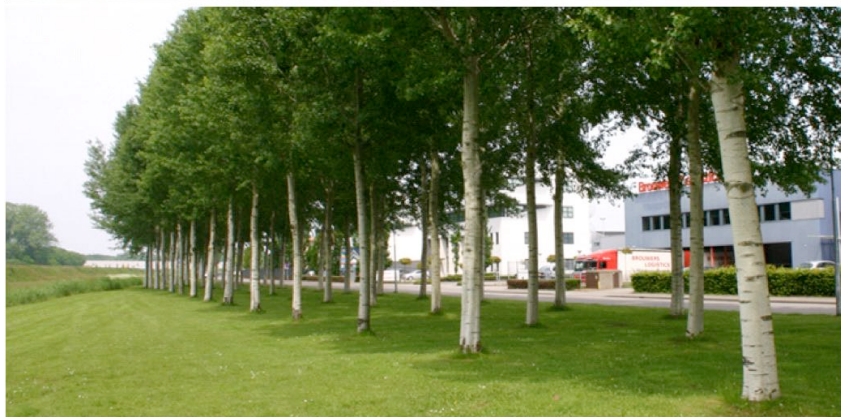
Aan de binnenzijde van het terrein wordt de ontsluitingsweg met hagen en solitaire bomen aangeplant voor een groen en dorps karakter. Er wordt uitsluitend inheemse beplanting toegepast. De erfscheidingen dienen functioneel te zijn doch open en transparant te blijven waarbij de zichtbaarheid van de representatieve gevels van de bedrijfsgebouwen gewaarborgd blijft.

VERLICHTING

Voor het terrein zal een verlichtingsplan worden gemaakt rekening houdend met de landelijke omgeving. De verlichting dient energiezuinig en spaarzaam te zijn.

2 INPASSING

SFEERBEELDEN OPENBARE RUIMTE



3 BEBOUWING

ALGEMEEN

Voor een duurzame en ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein is het belangrijk dat er een evenwichtig en representatief bebouwingsbeeld wordt gerealiseerd waarbij de gebouwen een passende uitstraling hebben in relatie tot de omgeving. Behalve door de vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bewerkstelligd.

Situering

Alle bedrijfspanden dienen vanaf de ontsluitingsweg duidelijk zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie c.q. presentatie van individuele bedrijven. De bebouwing dient in of achter de rooilijnen te worden gesitueerd. Op de plankaart bij het bestemmingsplan zal daartoe een bouwvlak worden aangegeven. De nokrichting mag zowel haaks als evenwijdig aan de weg, waarbij de naar de weg gericht gevels de representatieve gevels zijn.

De vrijstaande bedrijfswoningen aan de zuidzijde zijn georiënteerd op de Meppelerweg. De nokrichtingen van de bedrijfswoningen aan de Meppelerweg variëren conform stedenbouwkundig plan.

Bouwvlak

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Na verkaveling en uitgifte van de bedrijfskavels vormen de zijgrenzen van het perceel de grenzen van het bouwvlak. Bij kavels gelegen aan de ontsluitingsweg of aan de randen van het plangebied, zal een minimale afstand vanaf de perceelsgrens worden bepaald als grens van het bouwvlak na verkaveling.

Bouwhoogte

Om enerzijds een efficiënte bedrijfsvoering voor de te vestigen bedrijven te waarborgen en anderzijds aan te sluiten bij de uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen uit het beeldkwaliteitsplan wordt er maximumhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen in de bestemmingsplanregels opgenomen. Voor de bedrijfswoningen aan de zuidrand geldt een lagere maximum bouwhoogte, de goothoogte van de bedrijfswoningen is maximaal 4 meter.

Het één en ander in samenhang met de inrichting van de groene openbare ruimte met beplanting, bomen en water. Op deze wijze wordt een te groot maat- en schaalcontrast tussen de toekomstige bebouwing en de landelijke omgeving voorkomen.

Bebouwingspercentage

Voor het bebouwingspercentage van een perceel is een maximum bepaald van 70% van het totale perceeloppervlakte. Op het perceel dient voldoende ruimte over te blijven voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren en laden en lossen van vrachtwagens e.d. Het bebouwingspercentage waarborgt een zekere openheid van het bedrijventerrein en is tevens voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater van belang.

3 BEBOUWING

HOOFDVORM, MAAT EN SCHAAL

De bedrijfsgebouwen hebben eenvoudige hoofdvormen en dienen in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd.

GEVELOPBOUW

De gevels van de gebouwen representeren de functies en hebben contact met de omgeving door een waar mogelijk open, levendig en eigentijds karakter. De gevelindeling is niet te kleinschalig en staat in een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw. Bij grotere en hogere bouwvolumes d.m.v. een duidelijke geleding van de gevels een goede verhouding tot de maat en schaal van het gebouw bewerkstelligen. Grote vlakke wanden waar mogelijk vermijden en variatie in gevelopbouw aanbrengen door kantoor- en entreegedeeltes van de bedrijfsgebouwen in vorm en/of materiaalgebruik te laten afwijken en herkenbaar te maken.

KLEUR- MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

Toegepaste kleuren en materialen ondersteunen de gekozen volume opbouw, geveluitwerking en stijl. Ze sluiten aan op de natuurlijk setting van de landelijke omgeving.

Algemeen:

- natuurlijke, duurzame materialen, een eigentijdse uitwerking en een zorgvuldige sobere detaillering hebben de voorkeur;
- materiaalgebruik passend in de landelijke omgeving, kleur- en materiaalgebruik in onderlinge samenhang;
- gevels in hout, metaal en/of steen in combinatie met glasopeningen;
- gevel- en dakvlakken bij voorkeur in gedekte aardse kleuren, sterk reflecterende materialen en grote vlakken in dominante kleuren dienen vermeden te worden;
- voor de bedrijfswoningen aan de zuidzijde kunnen indien passend bij de architectonische uitwerking, eigentijdse materialen toegepast worden mits passend in de landelijke omgeving;
- op zichtlocaties en aan de randen van het plangebied wordt een hogere beeldkwaliteit gevraagd, hier zijn geen reflecterende en/of felle kleurrijke vlakken en materialen toegestaan;
- dakvlakken worden bij voorkeur ingezet als opwekker van energie d.m.v. PV-panelen en zonnecollectoren, deze worden harmonisch in het ontwerp geïntegreerd;
- reclame-uitingen en eventuele aan- of belichting op en bij het gebouw dienen integraal in het ontwerp opgenomen te worden.

3 BEBOUWING

KLEUR- MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING

Een overzicht van materialen en kleuren die op de voorhand passend zijn:

Gevels:

- Metalen gevelbeplating, in gedekte aardse kleuren
- Geschilderd hout, donker van kleur, in gedekte aardse kleuren
- Vergrijzend hout
- Beperkte hoeveelheid van baksteen voor bedrijfsgebouwen, in de nuanceringen licht tot donkerbruin, licht tot donkergrijs en rood/bruin
- Gevels van bedrijfswoningen mogen ook overwegend van baksteen, in de nuanceringen licht tot donkerbruin, licht tot donkergrijs en rood/bruin
- Beperkte hoeveelheid stucwerk voor bedrijfswoningen
- Andere materialen zoals Cortenstaal, metalen platen, beton, vezelcement platen en kunststof

Daken:

- Metalen dakplaten, in gedekte aardse kleuren
- Gebakken dakpannen, ongeglazuurd, in gedekte aardse kleuren
- Cement gebonden golfplaten, in gedekte aardse kleuren
- Sedumdaken

Een overzicht van materialen en kleuren die op de voorhand niet passend zijn:

Gevels:

- Baksteen, in de nuanceringen geel en wit
- Stucwerk voor bedrijfsgebouwen

Daken bedrijfsgebouwen:

- Riet

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat aansluit bij de opzet 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.

3 BEBOUWING

MATRIX BEBOUWING

OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR bedrijfsgebouwen		MATERIAAL/KLEUR bedrijfswoningen	
Situering Haaks Evenwijdig		X X		X X
Massa's Groot Gemiddeld Klein		X X		X X X
Gevels Baksteen	Rood Bruin/rood Zwart Grijs Geel Wit Anders*	X X X X - - X	Rood Bruin/rood Zwart Grijs Geel Wit Anders*	X X X X - - X
Hout	Vergrijzend, naturel Bruinzwart Dekkende aardkleuren Anders*	X X X X	Vergrijzend, naturel Bruinzwart Dekkende aardkleuren Anders*	X X X X
Metaal	Metalen gevelplaat, in dekkende aardkleuren staal verzinkt Cortenstaal	X X X -	Metalen gevelplaat, in dekkende aardkleuren staal verzinkt Cortenstaal	X X X X
Anders	Stucwerk Beton Cementvezel plaat Kunststof	- X X X	Stucwerk Beton Cementvezel plaat Kunststof	X X X X
Daken Riet Pan	Dekkende aardkleuren Rood Metalen gevelplaat, in dekkende aardkleuren Anders*	X X X X	Dekkende aardkleuren Rood Metalen gevelplaat, in dekkende aardkleuren Anders*	X X X X
Schoorstenen	Metselwerk Metaal Kunststof	X X X	Metselwerk Metaal Kunststof	X X X
Sedum		X		X
Kozijnen Hout Metaal Kunststof		X X X		X X X

*Andere materialen mogelijk mits deze passen in de landelijke omgeving.

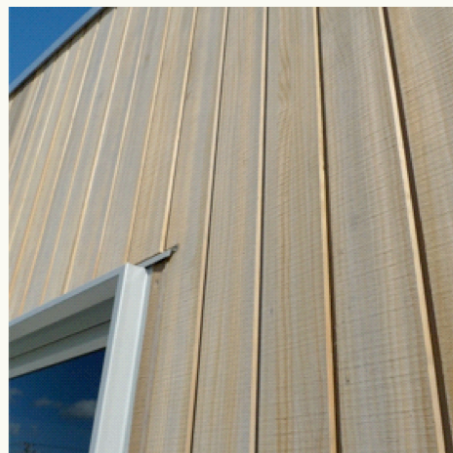
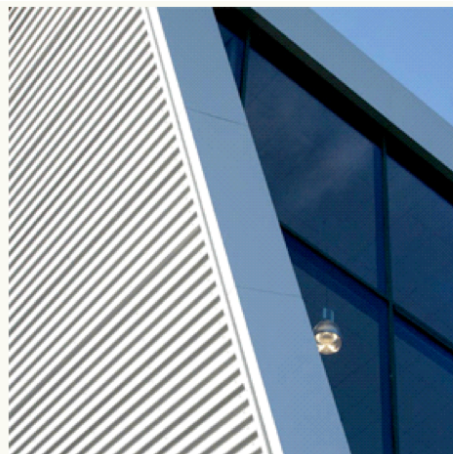
4 SFEERBEELDEN bedrijfsgebouwen



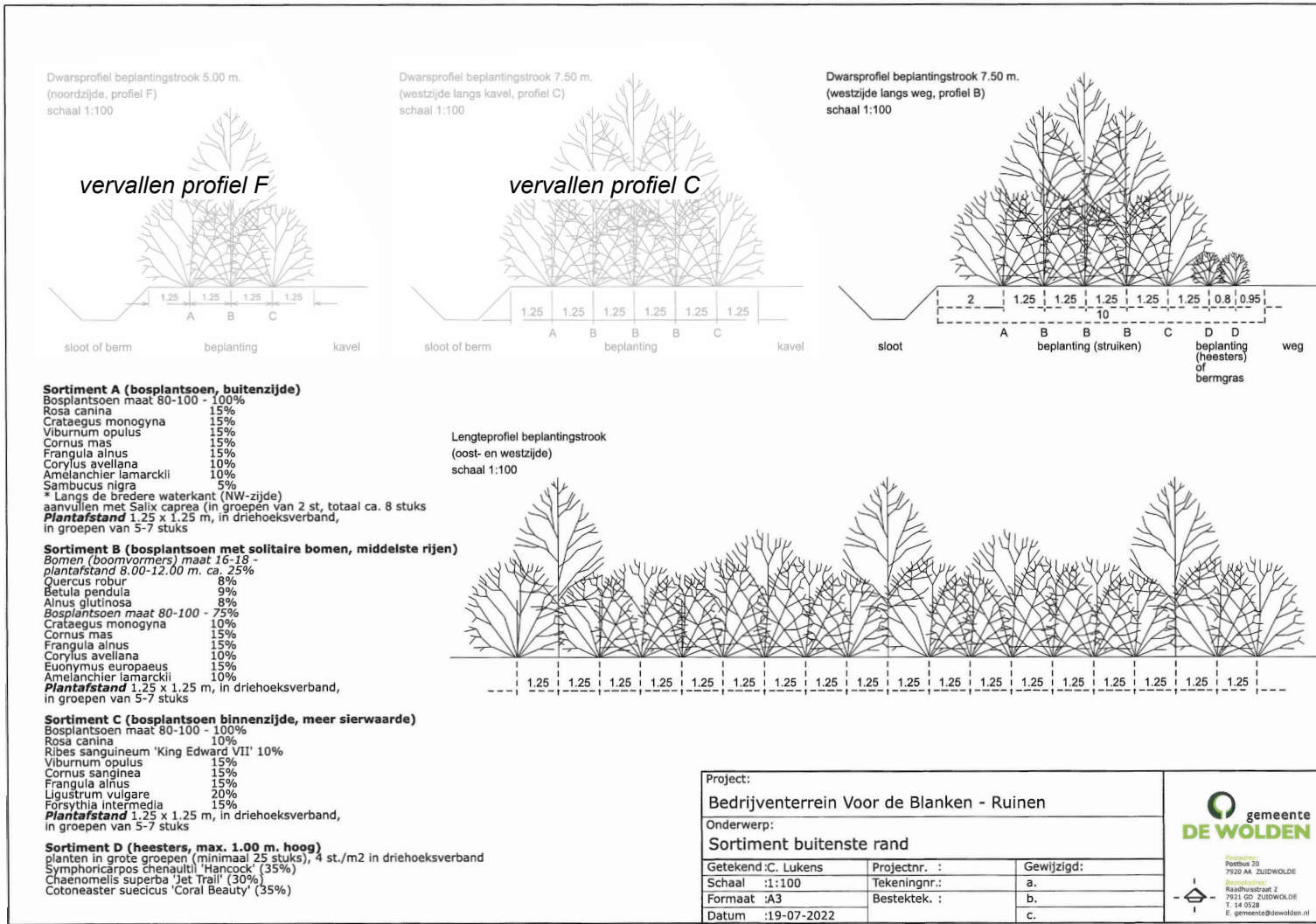
4 SFEERBEELDEN bedrijfswoningen



4 SFEERBEELDEN materialen en kleuren



5 BIJLAGEN beplantingsplan



Project: Bedrijventerrein Voor de Blanken - Ruinen		
Onderwerp: Sortiment buitenste rand		
Getekend :C. Lukens	Projectnr. :	Gewijzigd:
Schaal :1:100	Tekeningnr.:	a.
Formaat :A3	Bestektek. :	b.
Datum :19-07-2022		c.

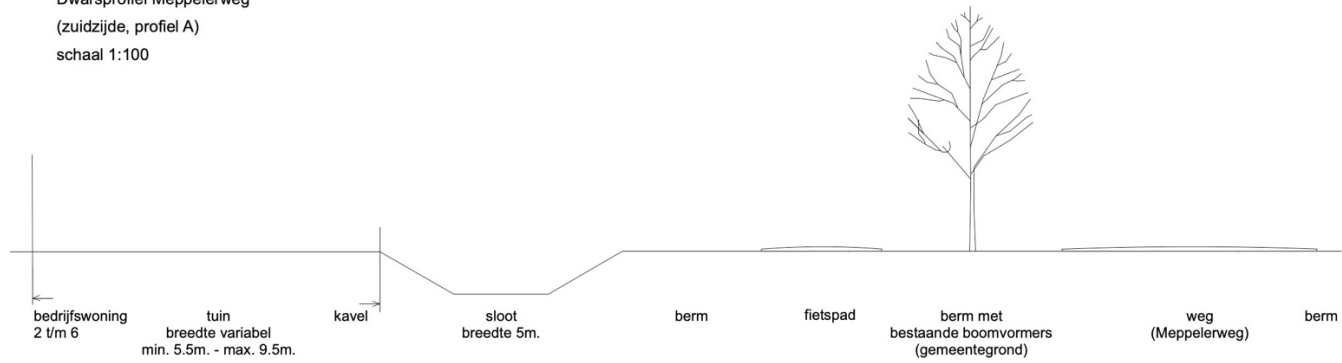
gemeente DE WOLDEN

Postbus 50
7920 AA ZUIDWOLDE

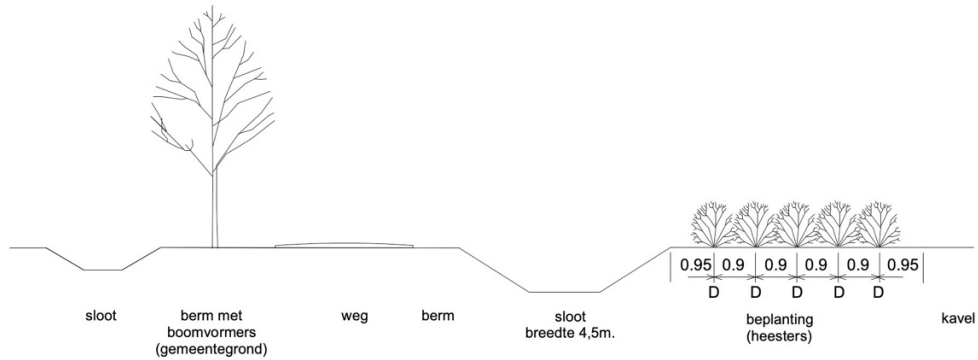
Bezoekadres
Raadhuisstraat 2
7921 GD ZUIDWOLDE
T. 14 0228
E. gemeente@dewolden.nl

5 BIJLAGEN beplantingsplan profiel A en C

Dwarsprofiel Meppelerweg
(zuidzijde, profiel A)
schaal 1:100



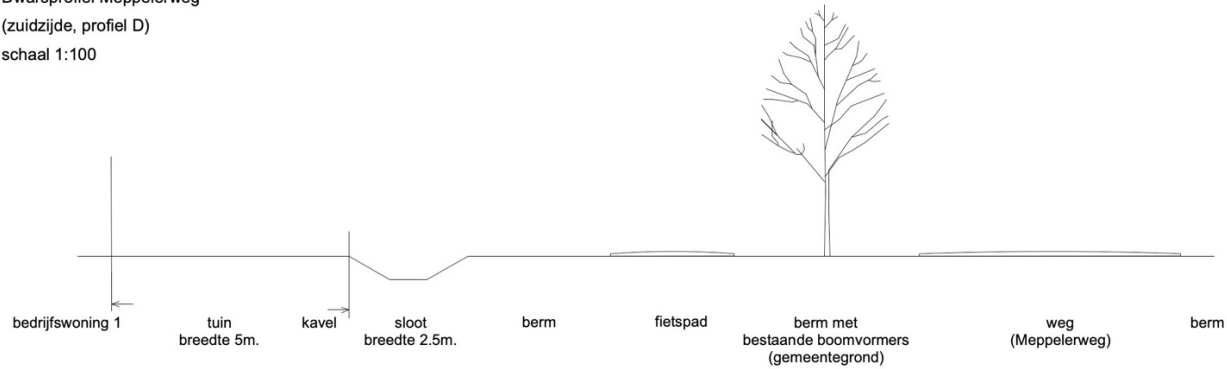
Dwarsprofiel beplantingstrook 5.50m.
(westzijde, langs kavel, profiel C)
schaal 1:100



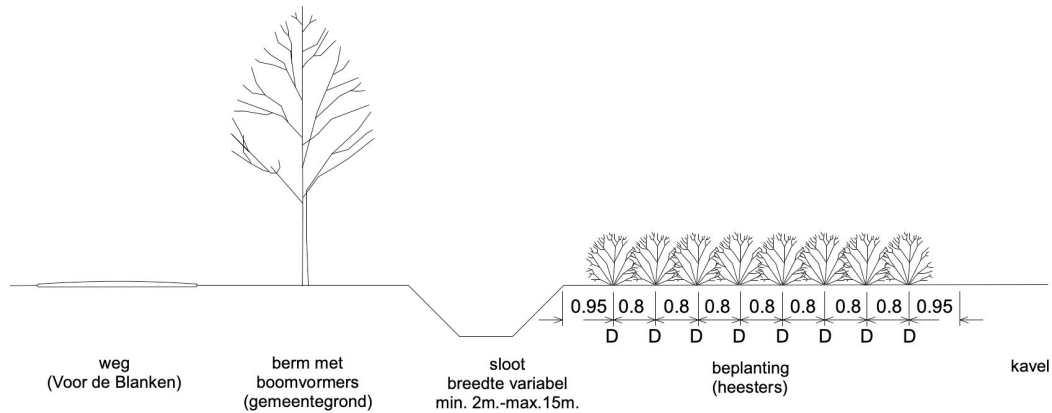
Sortiment D (heesters, max. 1.00 m. hoog)
planten in grote groepen (minimaal 25 stuks), 4 st./m² in driehoeksverband
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (35%)
Chaenomeles superba 'Jet Trail' (30%)
Cotoneaster suecicus 'Coral Beauty' (35%)

5 BIJLAGEN beplantingsplan profiel D en F

Dwarsprofiel Meppelerweg
(zuidzijde, profiel D)
schaal 1:100



Dwarsprofiel beplantingstrook 7.50m.
(noordzijde, profiel F)
schaal 1:100



Sortiment D (heesters, max. 1.00 m. hoog)
planten in grote groepen (minimaal 25 stuks), 4 st./m2 in driehoeksverband
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (35%)
Chaenomeles superba 'Jet Trail' (30%)
Cotoneaster sueticus 'Coral Beauty' (35%)