



LS19060 BEELDKWALITEITSPAN NIEUWBOUW HOTEL NARLINE ZUIDWOLDE

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

22 NOVEMBER 2023

INHOUD

■ Inleiding	3
■ Luchtfoto ligging plangebied	4
■ Luchtfoto plangebied	5
■ Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	6
■ Nieuwe situatie	7
■ Voorschriften bebouwing	8
■ Matrix bebouwing	9
■ Inspiratiebeelden	10
■ Zonnepanelen	11
■ Terreininrichting	12
■ Voorschriften erfinrichting	13
■ Inspiratiebeelden erfinrichting	14
■ Matrix erfinrichting	15
■ Natuurinclusief	16
■ Duurzaamheid	17
■ Colofon	19

INLEIDING

Het plangebied betreft een perceel aan de Hoogeveenseweg 17 te Zuidwolde. In de monumentale boerderij op dit perceel is restaurant Narline gevestigd. Dit restaurant is na een grondige verbouwing in 2019 geopend en bediend een brede doelgroep, zowel voor consumenten als de zakelijke markt. Het restaurant biedt een breed aanbod om culinair te genieten, van bruiloften tot diner/lunch en kookworkshops. Narline zou dit aanbod graag aanvullen met overnachtingsmogelijkheden, dit ontbreekt momenteel in de dienstverlening. De eigenaren zijn daarom voornemens een hotel met inpandige beheerderswoning en camperplaatsen achter het bestaande restaurant te realiseren.

Het bestaande erf van het restaurant is als zelfstandig behandeld, waarachter een ondergeschikte uitbreiding van het erf plaatsvindt. Dit vertaalt zich in de maat en schaal van de bebouwing, evenals de oriëntatie en materialisatie ervan. Het betreffen twee kleinschalige volumes die dankzij een zorgvuldig erfinrichtingsplan op zachte wijze in het landschap worden ingepast. Tussen de volumes ontstaat een kleine brink, welke als gemeenschappelijke ruimte gebruikt kan worden. In het zuidelijke schuurvolume is ruimte gereserveerd voor een beheerderswoning, zo groot als een ruime eengezinswoning. Aansluitend op de permanente verblijfseenheden wordt er daarnaast voorzien in 8 camperplaatsen. Ter ondersteuning van de camperplaatsen zal een klein voorzieningen gebouw worden gerealiseerd met daarin de sanitaire voorzieningen. Ook is het hier mogelijk de camper schoon te maken of afvalwater te loodsen.

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, daar waar nodig aangescherpt en verwoord in dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de welstandsnota en is tevens als bijlage bij het betreffende bestemmingsplan opgenomen.

B+O Architectuur en Stedenbouw
Meppel, november 2023

LUCHTFOTO LIGGING PLANGEBIED





HOE WERKT HET BEELDKWALITEITSPLAN?

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 deelaspect is een matrix ontwikkelt, 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.

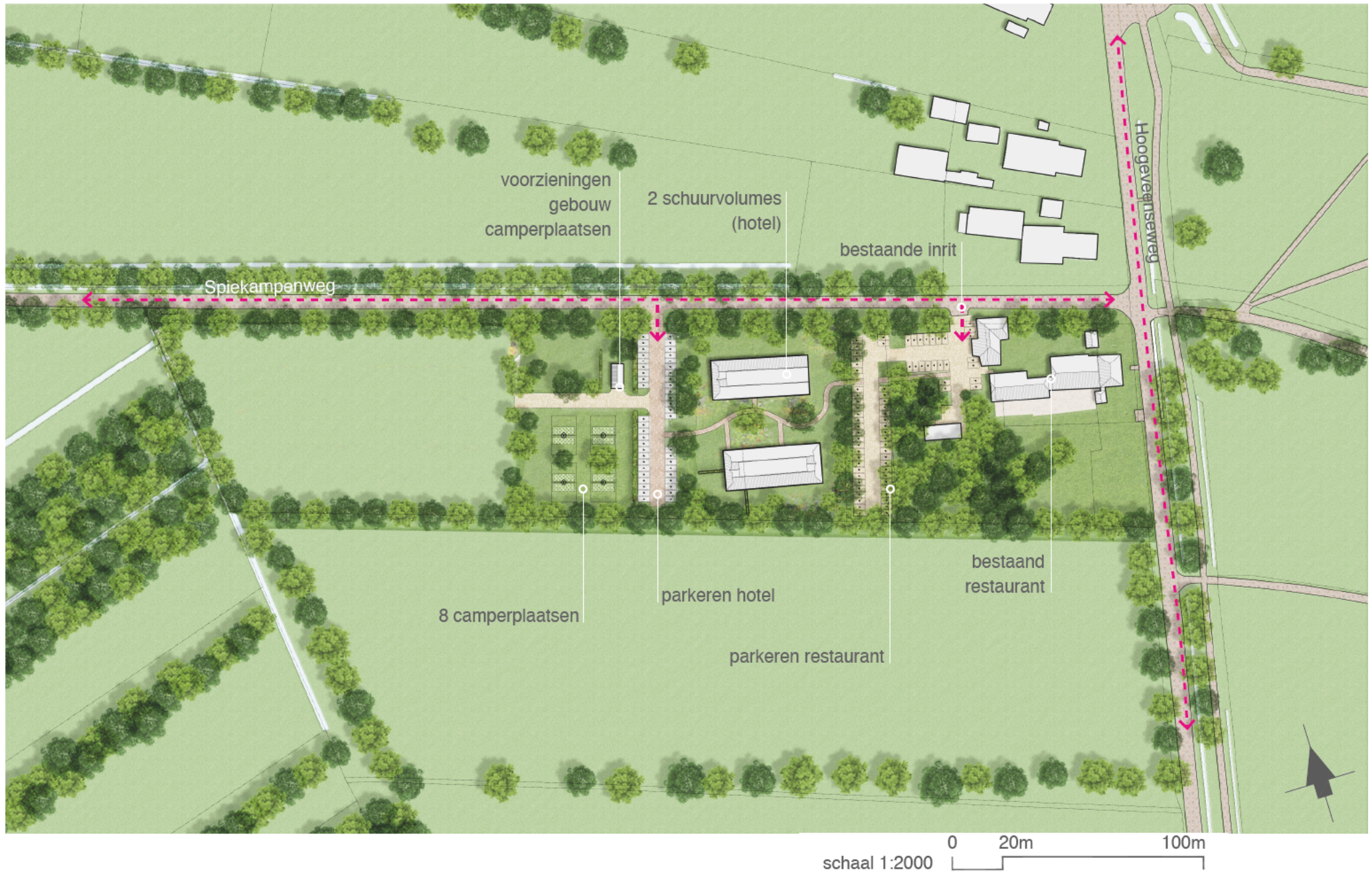
Hoe werken de inspiratiebeelden?

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

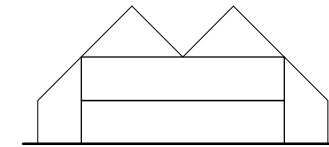
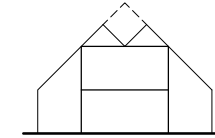
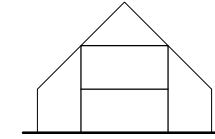
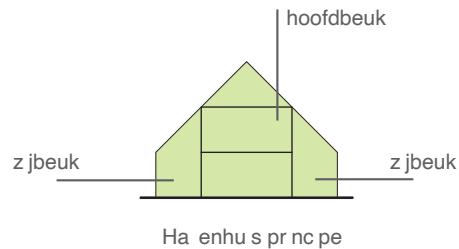
Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders voor het onywickelen de locatie. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan en het Bouwbesluit.



VOORSCHRIFTEN BEBOUWING

Voor een natuurlijke inpassing in de bestaande omgeving is het uitgangspunt om hier eigentijdse architectuur te realiseren met een duidelijke knipoog naar het verleden.

De massa van het hotel is gebaseerd op het principe van het Hallenhuis. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis voor het gebouw. De materialen en kleuren die zijn toegestaan zijn opgenomen in de matrix op de volgende pagina.



Principe doorsneden hote

Massa en vorm

- Eenvoudig volume;
- Nokrichting direction Oost-West;
- Rechthoekige grondvorm als basis, met een lengte:breedte verhouding van ca. 2:1;
- Afdgedekt door een zadeldak.
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven.

Detailering

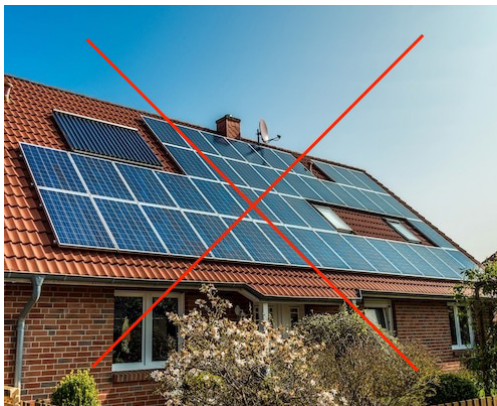
- Eigentijdse architectuur met subtiele details, waardoor een eenvoudig volume wordt bereikt.
- 2 volumes moeten samenhangend zijn, waarbij verschillende dakvormen en materialisaties zijn toegestaan.





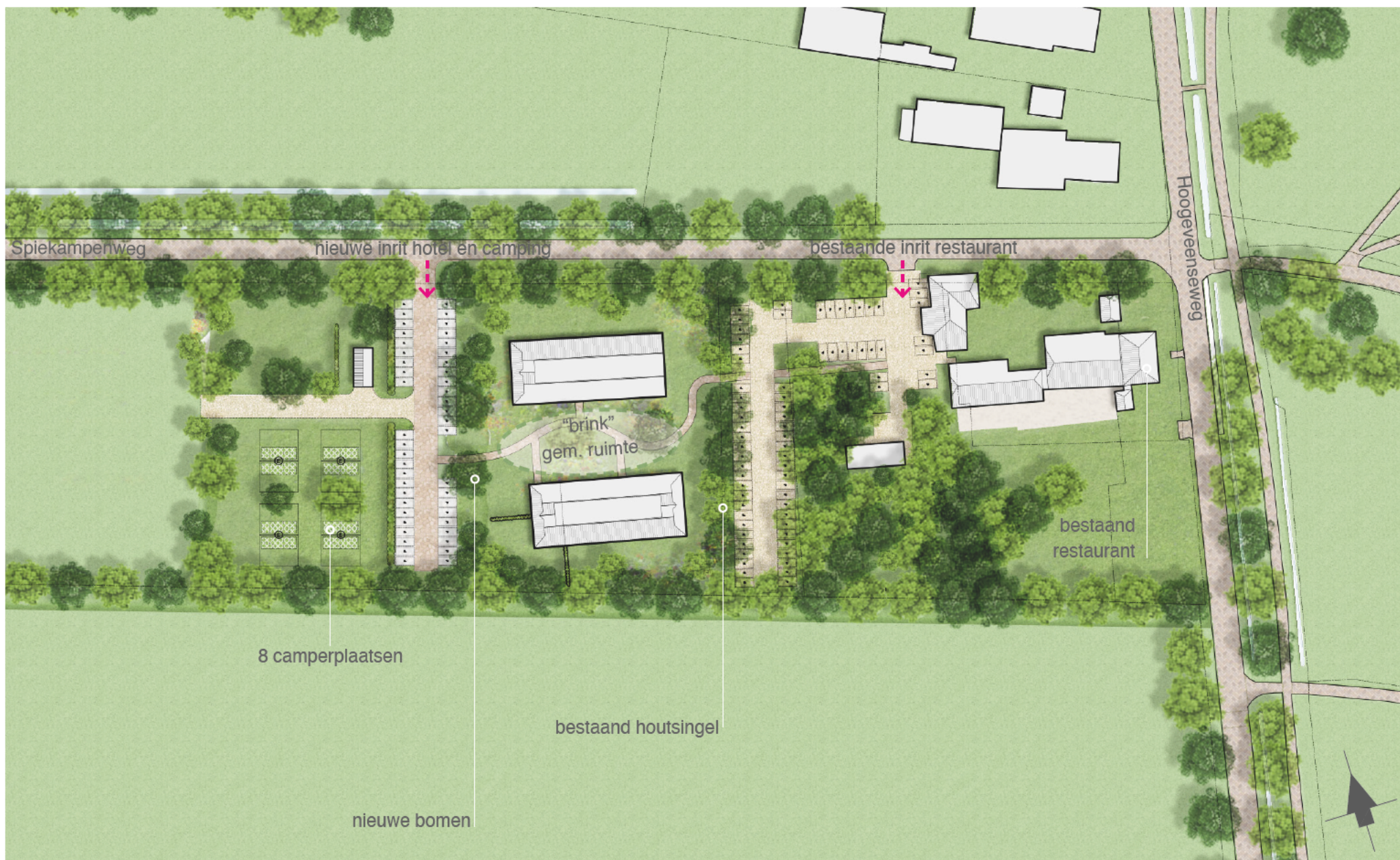
OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR	TIPOLOGIE
Massa's		
Groot		
Gemiddeld		
Klein		X
Gevels		
Baksteen	Rood Bruin/ Rood Zwart Grijs Geel Wit Anders	X
Hout	Vergrijzend naturel Bruinzwart Anders	X
Anders (enkel ondergeschikt)	Stucwerk Staalconstructie verzinkt Stalen beplating antraciet Cortenstaal Beton Kunststof Vezel cementplaat	X' X' X'
Goot	Mastgoot zink Hout	X
Daken		
Riet		X
Keramische dakpan	Grijs Rood	X
Schoorstenen	Metselwerk Staal	X X
Sedum		X
Kozijnen		
Kozijnen	Wit Bruinzwart Grijs Anders	X X X
Draaiende delen	Wit Bruinzwart Grijs Anders	X X
1) Als ondergeschikt materiaal 2) Andere materialen mogelijk mits goedkeuring door Dorpsbouwmeester, mits deze passen bij de landelijke bebouwingskarakteristieka		



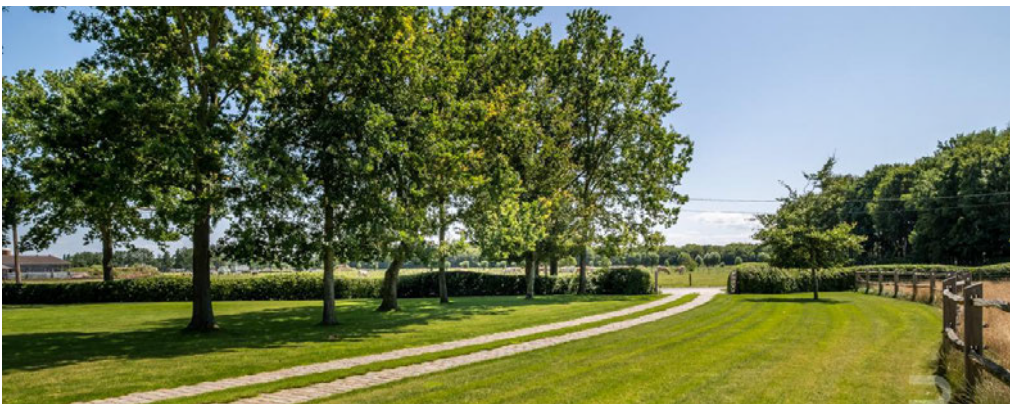


Om een hotel duurzaam te runnen zijn diverse ingrepen vereist. Een gangbare technische ingreep is het toepassen van zonnepanelen. Om verrommeling te voorkomen zijn hiervoor in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden benoemd.

- Bij voorkeur gericht in zuidelijke of zuidwestelijke richting.
- Integraal in het ontwerp opnemen.
- Heldere vlakken maken die esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking.
- In bepaalde situaties kan het, bijvoorbeeld door het type dakbedekking van het hoofdgebouw, de voorkeur hebben om pv-panelen in de tuin te situeren, bij voorkeur in een verlaagd maaiveld. Dit bijvoorbeeld in het geval van rode pannen óf riet.



VOORSCHRIFTEN ERFINRICHTING



Om de kwaliteit van het landschapsplan te borgen zijn hiervoor een aantal voorschriften opgenomen.

- Bestaande houtsingels vormen de buitengrenzen van het plan, terwijl tussen nieuwe elementen van de erfinrichting bomen worden toegevoegd die ervoor zorgen dat alle elementen met elkaar worden geïntegreerd.
- Zowel groen als gebruikte materialen voor paden en parkeren hebben een informeel karakter dat goed past bij de sfeer van de omgeving. Voor een soepele inpassing in het buitengebied is het groene karakter en de informele inrichting van het plangebied van essentieel belang.
- Fruitbomen en bloeiende planten dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied, het toepassen van extensief beheer kan daarnaast bijdragen aan een meer divers karakter.
- Waar mogelijk wordt halfverharding toegepast om de oppervlakte aan verharding zoveel mogelijk te beperken en hemelwaterinfiltratie mogelijk te maken.
- Geen hoge erfafscheiding maar hagen, die geen visuele barrière vormen door hoogte en dichtheid.

INSPIRATIEBEELDEN ERFINRICHTING





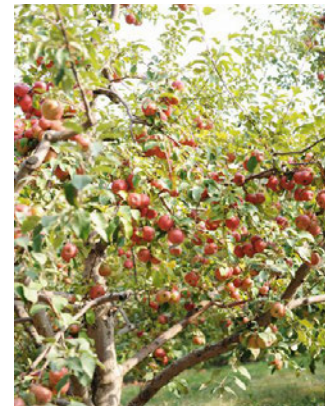
OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR	ERFINRICHTING
Bestrating		
Gebakken klinkers	bruin/rood	X
Grind/split		X
Zwerfkeien (Beton) tegels		X
Bepanting		
Grote bomen (solitair)	Fagus sylvatica (rode beuk) Quercus robur (inlandse eik) Fraxinus excelsior (es) Alnus glutinosa (els) Salix alba (wilg) Tilia xeuropaea (linde) Castanea sativa (kastanje) Tilia 'Pallida' (leilinden) Juglans regia (notenboom) Betula pubescens (berk)	
Middelgrote bomen	Fruitbomen Sorbus aucuparia (lijsterbes)	X X
Struiken	Ilex aquifolium (hulst) Amelanchier lamarckii (krent) Corylus avellana (hazelaar) Sambucus nigra (vlier) Frangula alnus (vuilboom) Viburnum opulus (gelderse roos) Prunus spinosa (sleedoorn) Crataegus monogyna (meidoorn) Acer campestre (veldesdoorn)	X X X X X X X X
Hagen	Crataegus monogyna (meidoorn) Carpinus betulus (beuk) Acer campestre (veldesdoorn) Prunus spinosa (sleedoorn) Ligustrum (liguster) Sambucus nigra (vlier) Trachelospermum jasminoides (jasmijn) Rosa canina (hondsroos)	X' X' X' X' X' X' X' X'
Houtsingels	Populus tremula (populier) Alnus glutinosa (els)	X X
Erf afscheiding		
steenachtige afscheiding		
hagen		X'
gaaswerk+hedera		X²
houten hek (geen schutting)		X

1) bij voorkeur wordt er een gemengde haag toegepast, vanwege natuurinclusiviteit
2) niet aan de buitenranden, enkel tussen de woningen

NATUURINCLUSIEF

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Ten behoeve daarvan zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.
- Fruitbomen en bloeiende planten op balkons en (dak-)tuin dragen bij aan de biodiversiteit.
- Waterretentie op het dak en onder de parkeerplaatsen voorkomt een versnelde hemelwaterafvoer. Opgevangen water kan op een later moment worden gebruikt om begroeide gevels en de beplanting van water te voorzien.
- Toepassen van nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen etc. waar dit mogelijk is.



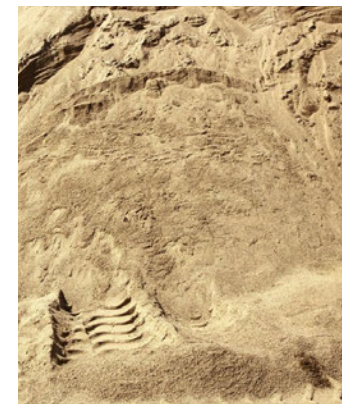
Levenskwaliteit voor zowel mens als natuur.

DUURZAAMHEID

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeiende grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO₂-uitstoot en de afvalproductie.

Het verdient de voorkeur om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerp mee te nemen, zodat ontwerpprocessen hierop kunnen worden ingericht. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Materialen zodanig kiezen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn.
- Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan een concrete duurzaamheids ambitie. Langdurig gebruik van een woning beperkt de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen.
- Er bestaat de mogelijkheid om gerecyclede materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.



Materialisatie in relatie met de levensduur van het gebouw.

B+O Architectuur en Stedenbouw

■■■■■■■■■■ | Architect / Algemeen Directeur

■■■■■■■■■■ | Technisch directie-assistent

■■■■■■■■■■ | Stedenbouwkundig projectleider

■■■■■■■■■■ | Stedenbouwkundig ontwerper

LS19060 Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouw hotel Narline Zuidwolde

22 november 2023