

Notitie Beeldkwaliteit invullen gronden Kerkweg-Westerweiden te Ruinerwold

Opgesteld door: Omgevingsrecht Zuidema

Datum: 24 mei 2019

Aanleiding

Op de locatie op de hoek Kerkweg-Westerweiden wordt bedrijvigheid met bij behorende bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. De ontwikkeling omvat twee nieuwe bedrijfspercelen.

De betreffende gronden zijn gelegen aan de rand van het dorp en zijn bepalend voor het aanzicht van de dorpsrand vanaf de buurschap Blijdenstein. Dat mee is vanwege het provinciaal belang om een andere onderbouwing van de (kwaliteiten) invulling van de dorpsrand verzocht. Deze notitie voorziet daarin.

Huidige situatie

In de bestaande situatie zijn de gronden ingericht als hobby weide. De weidegronde zijn als het ware een onderbreking in het huidige bedrijventerrein De Hoge Akkers. Met invulling van de gronden worden de aangrenzende bebouwde bedrijfspercelen aangevuld en ontstaat een samenhangend straat en bebouwingsbeeld.

Het huidige aanzicht van de dorpsrand van af de buurschap Blijdenstein wordt gekenmerkt door kale wanden van bedrijfsloodsen en zicht op opslag en stallingsruimte van de bestaande bedrijven. De bestaande groene weide en laanbeplanting langs Westerweiden verzachten dit aanzicht enigszins



Afbeelding 1 aanzicht de dorpsrand van af de buurschap Blijdenstein ter hoogte van het plangebied

Ruimtelijke invulling

Met de invulling van de weide gronden kan het bestaande aanzicht alsmede straat- en bebouwingsbeeld verfraaid worden. De lange hoge kale wanden van de bestaande bedrijfsloodsen zullen worden afgeschermd met de bebouwing op de voorgenomen twee bedrijfspercelen. Daarmee zal de dorpsrand vanaf de buurschap Blijdenstein meer ruimtelijke kwaliteit zal krijgen.

De toevoeging van ruimtelijke kwaliteit zal bestaan uit een samenvoeging van een aantal aspecten. Hieronder zijn deze nader aangegeven. Daarbij is vermeld of en op welke wijze deze geborgd worden.

Situering en hoogte bebouwing:

De bebouwing wordt gesitueerd in de bebouwingslijn van de aangrenzende bedrijfspercelen. Daarbij zal langs de Kerkweg een zone van 8 meter vanaf de bestaande perceelsgrens vrij van bebouwing blijft.

De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de toegestane hoogte (10 meter) van de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Hoge Akkers. Naar de Kerkweg zal de bebouwing qua hoogte afnemen. Aan de oost zijde van het bouwvlak zal de hoogte 7 meter bedragen.

De voornoemde wijze van indeling van de bouwmogelijkheden en bouwhoogtes is weergegeven in de bijgevoegde tekening.

Uitstraling voorgevels bebouwing

De gebouwen zullen primair met de voorgevel op de Westerweiden worden georiënteerd. De gevels aan zijde van de Kerkweg en Westerweiden zullen door middel van vlakverdeling, kleurstelling en materiaal gebruik een open en vriendelijk beeld hebben.

De voorgevels zullen bestaan uit een vlakverdeling bestaande uit dichte gevelvlakken, ramen en deuren. De voorgevels zullen niet uit een aansluitend groot massief grote vlak bestaan. De kleuren en het materiaal van de verschillende gevelonderdelen zullen onderling variëren. Deuren, ramen en kozijnen zullen in de voorgevels een ondergeschikte vorm en uitstraling hebben.

Ter illustratie van de voornoemde uitstraling zijn enkele referentie beelden bijgevoegd.

Situering terreinafscheiding

Aan de voorzijde worden erfafscheidingen hoger dan 1 meter ten minste 0.5 meter terug liggend ten opzichte van de bedrijfsgebouwen geplaatst. Daar waar sprake is van dichte afscheidingen zullen deze passend bij de uitstraling van de voorgevels van de bedrijfsgebouwen.

Bedrijfsopslag

De opslag ten behoeve van de voorgenomen bedrijvigheid zal plaatsvinden uit het zicht voor gebruiker van de openbare weg. Dat zal plaatsvinden door de bedrijfsbebouwing dan wel afschermende terreinafscheiding.

Groene inrichting en parkeren

De gronden direct grenzend aan de openbare weg zullen, behoudens parkeerruimte, uitwegen en andere verhardingen voor de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het bedrijf, voorzien worden van gras. Voornoemde inrichting sluit aan bij de inrichting van de westelijk gelegen bedrijfsgronden. Deze groene inrichting grenzend aan de openbare weg te samen met de bomen aan de zuidzijde van de Westerweiden geven een passend aanzicht van dit deel van de dorpsrand. Daarmee behoudt de dorpsrand aan deze zijde een landschappelijke uitstraling.

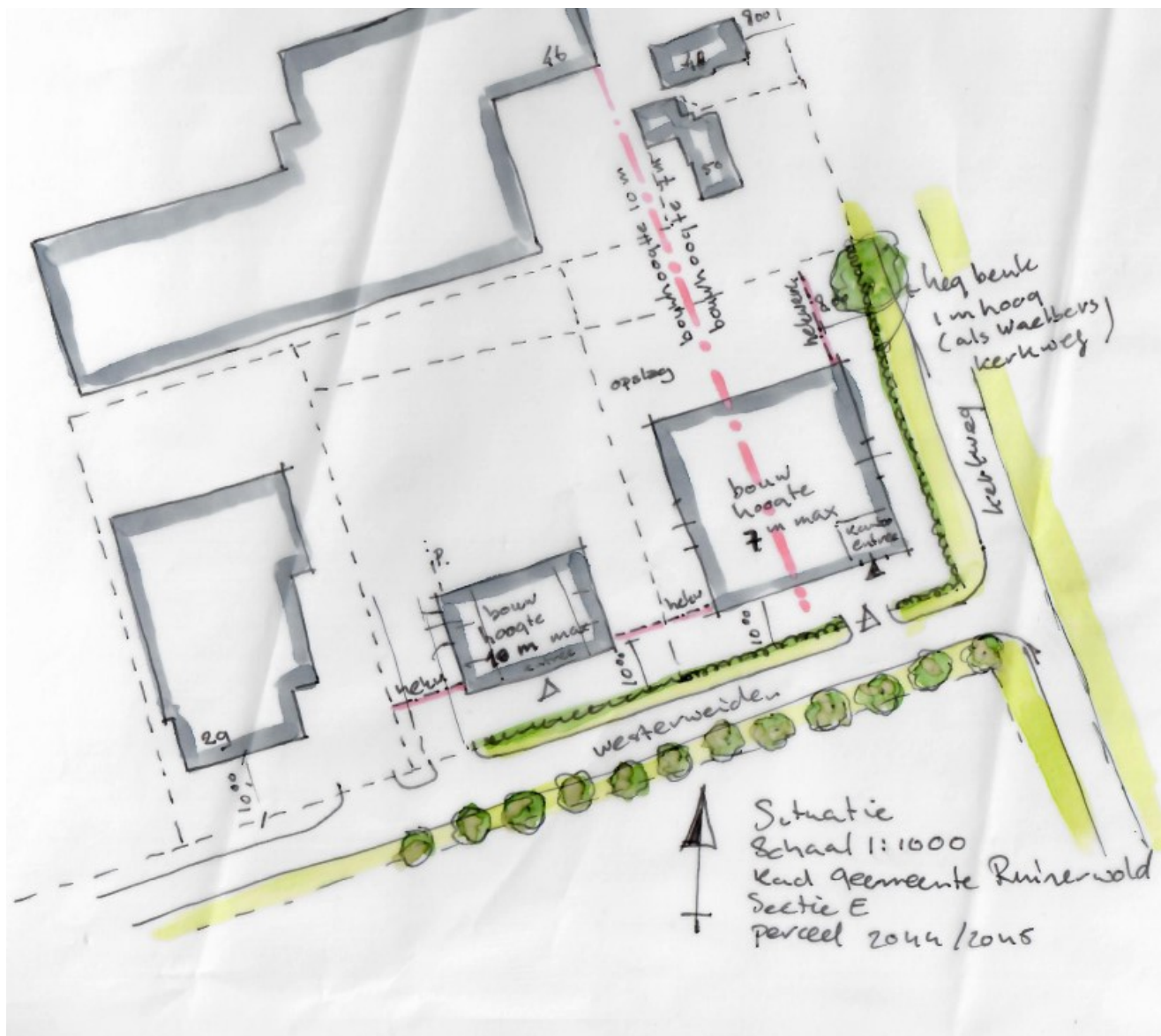
Verhardingen voor o.a. parkeren, laden en lossen zullen tot hoogste 10 meter uit de voorgevels van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan reiken. De parkeerruimte alsmede ruimte voor laden en lossen op het eigen terrein zullen, zover gelegen op het voorerf of grenzend aan de openbare weg, worden ingepast door middel van een heg van ca. 0.8 meter hoog.

Borging toevoeging beeldkwaliteit

De uitvoering van de uitgangspunten van deze notitie beeldkwaliteit is als volgt geborgd in het bestemmingsplan:

- De situering van de bebouwing is vastgelegd in een bouwvlak;
- De hoogte van de bebouwing is in de bouwregels beperkt;
- Er is voor gekozen de uitstraling van voorgevels niet strikt vast te leggen in de regels. Wel is het college met dit plan een sturingsbevoegdheid geboden om nader eisen te stellen;
- Buitenopslag permanent zichtbaar voor gebruikers van de openbare weg is als strijdig gebruik aangemerkt in het bestemmingsplan;
- De terugliggende situering van erfafscheiding(en) hoger dan 1 meter is in de bouwregels vastgelegd.

Tekening bebouwingsstructuur



Referentiebeelden

Voor het ontwerpen van bedrijfsgebouwen zal aansluiting te worden gezocht bij de volgende referentiebeelden.

