

Beeldkwaliteitsplan

Locatie - Leuringslaan 45, Tolbert

februari 2018



Colofon

Document: Beeldkwaliteitsplan “Leuringslaan 45, Tolbert”

Datum: 2 februari 2018

Opdrachtgever: BBAW

Projectleider: Johan Drenth

Projectnummer: 0022.903SW17

W|TPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

Inhoud

1. Inleiding
2. Planbeschrijving
3. Toetsingscriteria

Inleiding

Op het perceel Leuringslaan 45 te Tolbert was voor 26 juni 2016 een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw gevestigd. De bebouwing werd aangemerkt als een gemeentelijk monument door de authentieke elementen. Echter heeft een brand op 26 juni 2016 vrijwel de gehele bebouwing verwoest.



Afbeelding: impressie vooraanzicht bedrijfswoning voorafgaand aan brand op 26 juni 2016

Op het perceel bevond zich een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Momenteel vinden er op het perceel geen activiteiten plaats. Onderstaande afbeelding geeft de voormalig bestaande situatie weer.



Afbeelding: voormalige bestaande situatie

Planbeschrijving

Omgeving

Het plangebied maakt deel uit van het industrieterrein Oldebert, dat in het begin van de jaren -50 is ontstaan. Het gebied is ingesloten tussen de Oldebertweg, de Tolbertervaart en het bestemmingsplan Sintmaheerdt. De bebouwing is erg gevarieerd, van middelzware industrie tot kleinschalige bedrijven met woningen. Eind jaren 80 is een strook ten oosten van de Leuringslaan (voorheen deel Rodiacterrein) toegevoegd aan dit industriegebied. De percelen ten oosten van de Leuringslaan hebben, vanwege de nabijheid van het woongebied Sintmaheerdt-Noord, een ambachtelijk en kleinschalig karakter.

Aangezien de Leuringslaan een hoofdontsluitingsweg vormt voor het woongebied Sintmaheerdt dient de kwaliteit van de ruimte aan de Leuringslaan gehandhaafd te blijven. Doordat op de onderhavige locatie een gemeentelijk monument stond vraagt dit daarnaast om een zorgvuldige invulling.

Voor het Feithspark geldt dat opslag op een afgeschermd gedeelte van het terrein moet plaatsvinden. De onderhoudstoestand van enkele gebouwen moet verbeterd worden. Voor het overige kan gesteld worden dat er in het gebied ruime mogelijkheden zijn voor wijzigingen.

Bebouwing

Het voornemen bestaat uit het huidige perceel te splitsen, zodat er twee kavels ontstaan (Leuringslaan 45A en 45B). Hierbij zal er op beide kavels een mogelijkheid zijn voor een combinatie van wonen en werken, oftewel een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. De bedrijfswoning zal gerealiseerd worden aan de voorzijde van het perceel.

De bedrijfswoning dient, qua uitstraling, enige overeenkomst te vertonen met de voormalige woning. Voor wat de positie betreft zal de bedrijfswoning in de rooilijn worden geplaatst.

Het bedrijfsgebouw dient ten minste op een afstand van 5 m achter de rooilijn te worden gerealiseerd. De percelen zullen ontsloten worden door een eigen uitweg. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding: toekomstige situatie

Toetsingscriteria

Welstandsbeleid

Gemeente Leek heeft vastgesteld welstandsbeleid, waarin onder meer voor deze locatie criteria zijn geformuleerd, die deze ontwikkeling niet mogelijk maakt. Voor dit project zal door middel van maatwerk het beleid op dit punt worden aangepast. Het beeldkwaliteitsplan dient naast het vastleggen van de beeldkwaliteit in het gebied, als inspiratiebron voor degenen die voornemens zijn de bouwplannen te realiseren of veranderingen willen aan brengen binnen het gebied.

Huidige welstandscriteria

- Ruimte/Plaatsing:
 - Plaatsing in de rooilijn;
 - Opslag dient uit het zicht plaats te vinden.

- Hoofdvorm:
 - Diversiteit in hoofdvormen niet bezwaarlijk.
 - Aan de oostzijde van de Leuringslaan dient de strook het kleinschalige karakter te behouden.
- Aanzichten:
 - Gerichtheid op de weg aan de Leuringslaan.
 - De gevels aan de Leuringslaan moeten representatief zijn.
- Opmaak:
 - Reclame aan de Leuringslaan is geïntegreerd in de gevel.
 - Aan de rand van het industrieterrein (tegen Tolbertervaart) dienen bij wijzigingen gedekte kleuren te worden toegepast.

Matrix gebiedsgerichte beschrijving gemeente Leek		Gebiedsaanduiding: 5.8b Industrieterrein Oldebert									
Componenten	Codering	Gradatie			Waardering			Beleid			
Ruimte		B	O	G	Po	Nu	Ne	Hh	Re	Iw	Pw
Locatietype	Ambachtelijk en industrieel bedrijventerrein	x			x				x		
Objecttype	Bedrijfsbebouwing en wonen	x				x			x		
Beeldtypering	Gevarieerd					x				x	
Tijdperiode	Vanaf 1950	x									
Plaatsing											
Relatieve positie	In de rooilijn		x			x			x		
Afstand tot de weg	Enige afstand tot de weg	x			x				x		
Relatief verband	Half open		x			x				x	
Groepering op erf	Hoofdgebouw prominent		x		x				x		
Richting bouwvorm	Wisselend		x			x				x	
Overig	Opslag op zichtbare delen van het terrein	x					x				x
Hoofdvorm											
Contour	Doosvormig, 5 tot 10 meter - woningen 1 laag + kap		x			x				x	
Relatieve omvang	Zeet gevarieerd			x		x				x	
Geleding van de massa	Enkelvoudig tot samengesteld		x			x				x	
Plastiek	Sober		x			x				x	
Overig											
Aanzichten											
Stijl	Gevarieerd			x		x				x	
Compositie	Gevarieerd			x		x				x	
Details	Weinig		x			x				x	
Transparantie gevels	Gesloten/aan Leuringslaan meer open en gericht op de weg		x			x			x		
Overig											
Opmaak											
Kleur	Gevarieerd		x			x				x	
Kleurtoon	Gevarieerd		x			x				x	
Materiaal	Gevarieerd		x			x				x	
Overig	Tegen Tolbertervaart gedekte kleuren		x		x				x		

Afbeelding: gebiedsgerichte beschrijving
gemeente Leek

Gradatie: B = beeldbepalend O = overwegend G = gevarieerd
Waardering: Po = positief Nu = neutraal Ne = negatief
Beleid: Hh = handhaven Re = respecteren Iw = incidenteel wijzigen Pw = planmatig wijzigen

Aanvullende welstandscriteria

Het betreft in dit geval een locatie waar sprake was van bebouwing met de status van gemeentelijk monument. Nu op deze locatie twee nieuwe kavels worden gerealiseerd met bebouwing dient er van de historie extra zorgvuldig te worden omgegaan met de beeldkwaliteit. Om die reden zijn er aanvullende criteria geformuleerd. Dit heeft voornamelijk betrekking op de verschijningsvorm, materialisatie en kleurgebruik.

Bedrijfswoning

Verschijningsvorm:

- De bedrijfswoning dient met een zadeldak of met een (afgeknotte) schildkap te worden uit gevoerd.
- Overwegend baksteen met houtaccenten. Metselwerk uitvoeren in aardetinten. Bij keuze voor hout: gebruik van rabatdelen in materiaaleigen kleur.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van de oorspronkelijke, onbehandelde materiaalkleur.
- Glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan, dus ook geen geglaazuurde daken, of volkern platen.
- Dakbedekking uitgevoerd in pannen, kleur grijs.
- Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijsting of ander zorgvuldig gedetailleerde materialen en in gedekte kleurstelling of zwart, wit of grijs geschilderd.
- Hekwerken rondom tuin en terrassen in gedekte kleurstelling grijs of zwart en familie van materialisatie woning.



*Afbeeldingen:
referentie
bedrijfswoning*

Bedrijfsbebouwing

Verschijningsvorm: gevelplaten/ baksteen/hout.

- De kleurstelling is middel tot donker.
- Felle accentkleuren zijn ongewenst.
- Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan.
- Kozijnen, deuren en eventuele dakomlijstingen worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Houtoppervlaktes zoveel mogelijk eigen kleur laten behouden of in donkere tint.
- Dakvlakken, indien hellend: antraciet.

Ontsluiting & parkeren

De kavels worden vanaf de eigen opritte ontsloten op de Leuringsweg. Het parkeren gebeurt op eigen kavel.



Afbeelding: referenties bedrijfsbebouwing