

# Beeldkwaliteitsplan + Arnestein

22 juli 2026



# Inhoud

Hoe gebruik ik dit document? **5** | Kaart **7** | Bestaande kwaliteiten **8**

Deel A:  
Eisen  
beeldkwaliteit

Gebouw  
12

Erfafscheiding  
14

Deel B:  
Advies  
beeldkwaliteit

Groen  
19

Circulariteit  
21

Energie  
23

Terrein  
25



# Hoe gebruik ik dit document?

Dit beeldkwaliteitsplan schept kwalitatieve uitgangspunten waaraan ruimtelijke ontwikkelingen op Arnestein dienen te voldoen. Tot voor kort was Arnestein welstandsvrij conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 (Gebied 8: Arnestein Welstandsvrij). Dit beeldkwaliteitsplan stuurt niet louter op architectonische en ruimtelijke kwaliteiten. De focus ligt op een breder perspectief waar maatschappelijk relevante thema's zoals circulaire economie en groen geïntegreerd zijn. Nieuwe ruimtelijke ingrepen en doorontwikkelingen van het bestaande, dragen actief bij aan de versnelling naar een duurzame samenleving. Waardevermeerdering is het motto.

## Eisen beeldkwaliteit & advies

Dit beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in een 'A' en 'B' deel. Deel A omvat de toetsbare beeldkwaliteit in de vorm van kwalitatieve uitgangspunten voor gebouw en erfafscheiding.

Maatschappelijke relevante thema's - o.a. in lijn met de omgevingswet - zijn als advies opgenomen in deel B. Zo zijn energie, circulariteit en klimaatbestendig bouwen onderdelen die initiatiefnemers bij een bouwplan in overweging dienen te nemen. Beschouw deze duurzame ambities als dringend advies.

## Architect

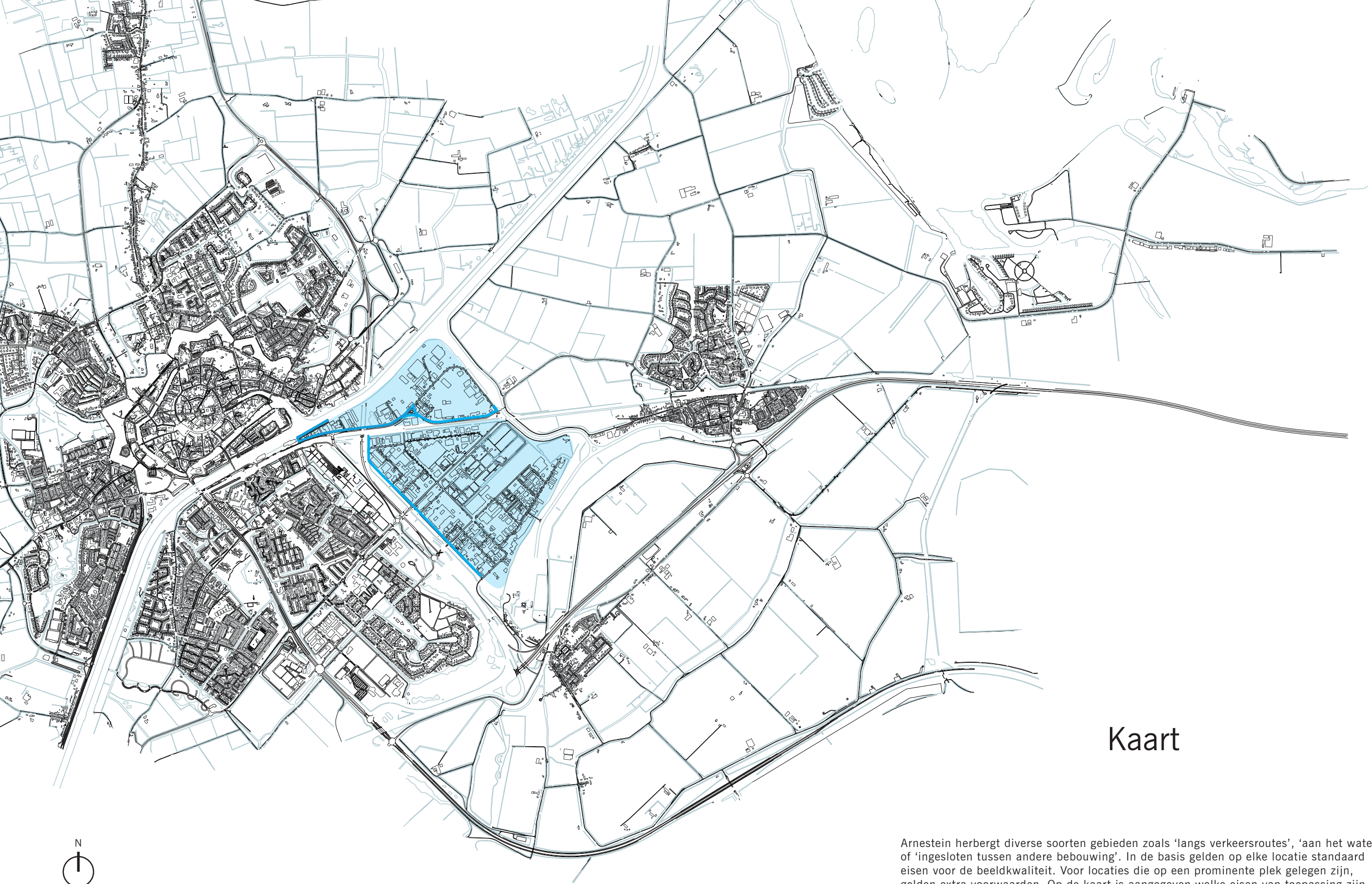
Het programma, de locatie en het vigerende beleid dienen op elkaar te worden afgestemd. Om dit zorgvuldig te doen, adviseren we samen te werken met een architect. Deze is op de hoogte van de regelgeving en kan u adviseren in de gewenste beeldkwaliteit. Op [www.bna.nl](http://www.bna.nl) vindt u meer informatie over wat een architect voor u kan betekenen.

## Welstand

Voor Arnestein geldt een zogeheten licht welstandsregime. Er geldt een repressief in plaats van een preventief welstandsbeleid. Dat wil zeggen dat bouwwerken moeten voldoen aan de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitsplan en dat er bij ongewenste situaties (excessen), kan worden gehandhaafd.

## Overig beleid

Het beeldkwaliteitsplan is niet het enige beleidsdocument waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Het Omgevingsplan, een lokale verordening of kavelpaspoort bevat andere eisen en/of uitgangspunten waar planvorming aan wordt getoetst.



# Kaart

Arnhem herbergt diverse soorten gebieden zoals ‘langs verkeersroutes’, ‘aan het water’ of ‘ingesloten tussen andere bebouwing’. In de basis gelden op elke locatie standaard eisen voor de beeldkwaliteit. Voor locaties die op een prominente plek gelegen zijn, gelden extra voorwaarden. Op de kaart is aangegeven welke eisen van toepassing zijn.

- Standaard eisen van toepassing
- Zichtlocatie, standaard en aanvullende eisen van toepassing

# Bestaande kwaliteiten

## Bestaande waardes

We hechten waarde aan materialen, bouwwerken en objecten die een karaktervolle bijdrage leveren aan de identiteit van het gebied. Niet enkel ruimtelijk, maar ook vanuit historisch perspectief zijn ze van belang voor de sfeer. Een ontwikkeling die betrekking heeft op een dergelijk historisch pand - of om dient te gaan met - dient rekening te houden met deze bestaande waardes. Denk hierbij aan transformatie, verduurzaming of integratie van dergelijke onderdelen. Elke ontwikkeling kan deze kwaliteiten als aanleiding of inspiratie gebruiken - niet op historiserende wijze - maar op een eigentijdse manier.



## ▲ Historische bouwwerken

Historische bouwwerken zijn voornamelijk te vinden op de 'punt'. Onder andere metselwerk(verbanden), stalen vakwerken, gevelritmiek en hooggeplaatse raampartijen zijn karakteristieken die terugkomen in de gebouwen.



## ▲ Patronen en terrein

Plaatselijk zijn terreinverhardingen zijn van industriële oorsprong. Ze zijn veelal pragmatisch aangebracht. Ritme, robuustheid en grove afmetingen zijn terugkerende kenmerken. Kleuren zijn veelal grijs, aards en vloeien meestal voort uit het materiaal.



## ▲ Karaktervolle objecten

Objecten die ten dienste staan aan industriële functies dragen bij aan de identiteit van het gebied. Denk aan silo's, kraanbanen, staalconstructies, steigers, damwanden en smalsporen.

Deel A

---

Eisen  
beeldkwaliteit

# Gebouw

Op Arnestein is er sprake van een grote diversiteit in beeldwaarde. Bedrijven die zich vestigen - of reeds gevestigd zijn - bezitten een grote mate van vrijheid in uitstraling. Dit beeldkwaliteitsplan stuurt niet op architectonische details, maar ambieert beeld- of vormcomponenten die bij elke ruimtelijke ontwikkeling overwogen dienen te worden. De locatie is daarbij van belang. Zichtlocaties worden als prominent aangeduid en dienen extra zorgvuldig te worden ontworpen.

## Standaard eisen

- **Forms follows function:** de functie bepaalt de vormtaal. Het gebouw is éénduidig, kloek en zonder franje.

- Het plan is stedenbouwkundig logisch ingepast en houdt rekening met een veilige verkeersafwikkeling, de openbare ruimte en de bestaande bebouwing.

- Een dakvorm vloeit voort uit de functie of het architectonisch concept. Een solitaire nissenhut / romneyloods als dakvorm is niet toegestaan.

- De beeldkwaliteit stuurt aan op diversiteit. Er is een breed scala aan eigentijdse architectuurtypologiën mogelijk. Historiserende architectuur is voor nieuwbouw niet toegestaan.

- Het plan omvat beeldtaal kenmerkend voor industriële bebouwing. Denk aan een strenge ritmiek, functionele raampartijen, modulaire opbouw en robuuste details.

- Materiaal- en kleurgebruik is een logisch gevolg van het architectonisch concept. Herbruikbare, of materialen van natuurlijke oorsprong, zijn aanbevolen.

- Materialen en kleuren in nieuwbouw zijn harmonieus en/of sober toegepast.

- Nieuwe - losstaande - gebouwen die worden toegevoegd aan bestaande bebouwing op een perceel, zijn in samenhang ontworpen.

- Eigentijdse architectuur is gewenst bij aan- of verbouw van historisch waardevolle bebouwing.

- Behoud van historische objecten zoals bijv. weeghuisjes, spoorrails en schoorstenen is gewenst. Industrie-objecten, zoals kraanwerken of bovengrondse constructies worden als integrale beeldkarakteristiek ingezet.

- Zonnepanelen zijn geclusterd en in de helling van het dak toegepast. Panelen en hulpconstructies zijn homogeen van kleur.

- Gebouw gebonden installaties (verwarming, koeling, lucht) zijn geïntegreerd in het ontwerp.

- Reclame dient bij te dragen aan de beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving.

## Aanvullende eisen

- Representatieve gevels bevatten ten minste één herbruikbaar, demontabel gevelmateriaal.

- Gevelafwerking bestaat niet louter uit metaal. Representatieve gevels zijn verrijkt met houten afwerking, vegetatiesystemen of herbruikbare materialen.

- Representatieve gevels worden niet 'gesloten' uitgevoerd. Glazen, transparante delen zijn een ferm onderdeel van de geleding.



# Erfafscheiding

Bedrijventerreinen zijn vooral functioneel en er is vaak sprake van verstening. Waar ruimte schaars is, zijn hekwerken als erfafscheiding veelvoorkomende inrichtingselementen. Dit geldt ook op Arnestein. Hekwerken nemen beperkt ruimte in en zijn eenvoudig en met beperkte middelen inzetbaar als verticale uitbreiding van groen. Groen dat niet alleen de uitstraling van bedrijven- en industrieterreinen positief beïnvloedt, maar ook door zijn omvang een grote bijdrage levert aan de biodiversiteit.

## Standaard eisen

- Gesloten erfafscheiding is enkel toegestaan in de vorm van een natuurlijke haag of een met groen begroeid, zwart, spijlen- of hoogwaardig gaashekwerk.

- Transparante erfafscheiding is enkel toegestaan in de vorm van een zwart, spijlen- of hoogwaardig gaashekwerk. Deze is bij voorkeur begroeid.

- Bij bedrijfskavels die grenzen aan de openbare ruimte of grote open parkeer- / opslagterreinen, zijn erfafscheidingen vergroend.

- Waar percelen niet grenzen aan de openbare ruimte en er geen zicht is op openbaar gebied, is een transparante terreinafscheiding toegestaan in de vorm van een zwart gekleurd spijlenhekwerk.

## Aanvullende eisen

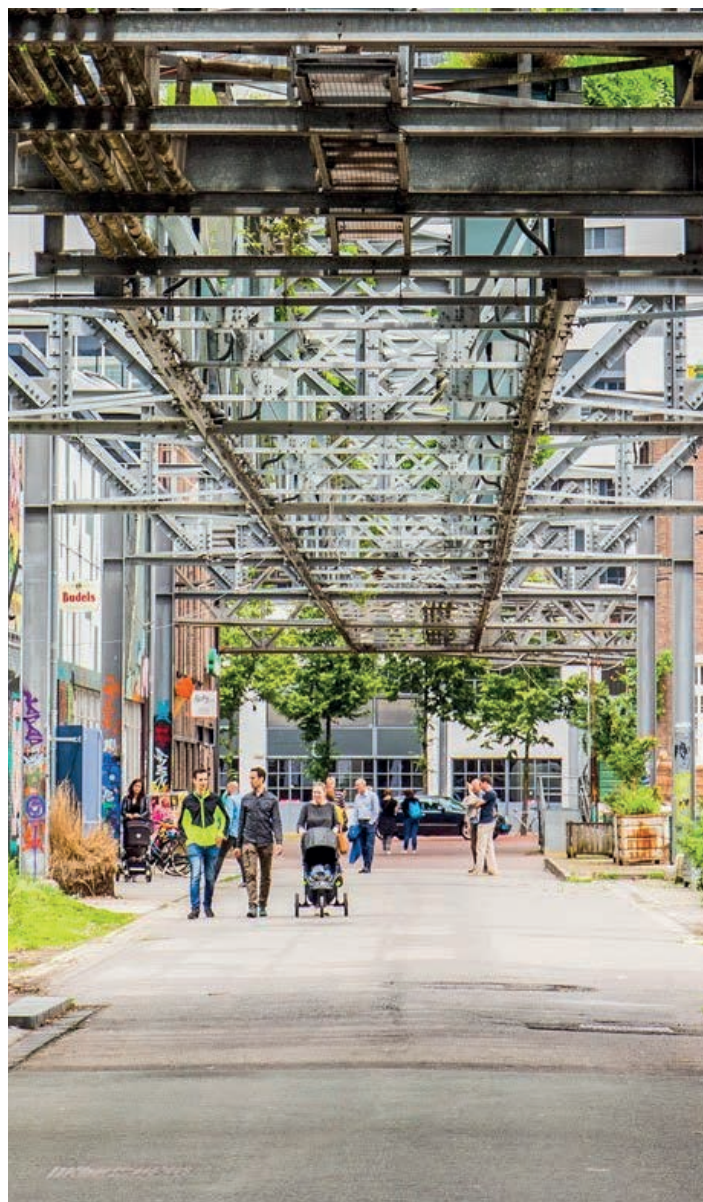
- Op prominente locaties kunnen hekwerken, schermen, rasters en lamellen o.i.d., onderdeel zijn van het architectonisch concept, zowel in plaatsing als afwerking.



Deel B

---

Advies  
beeldkwaliteit



Deel B

## Groen

De gemeente Middelburg zet zich actief in voor een groenere leefomgeving. De bestaande groenvoorziening op Arnestein wordt grotendeels gekenmerkt door bomenrijen en groenstroken langs verkeersroutes. Een groene leefomgeving draagt bij aan de soortenrijkdom, uitstraling en levert ecosysteemdiensten als bestuiving, verkoeling en waterregulering. De ambitie voor vergroening heeft betrekking op zowel de bedrijventerreinen als de openbare ruimte.

### Standaard advies

- Vegetatiedak / groen dak is bij platte en licht hellende daken een integraal onderdeel van het plan.
- Bij representatieve gebouwgevels is er aandacht voor een omzoming met vegetatie.
- Nieuw aan te leggen openbare ruimte - en hieraan grenzend groen - draagt bij aan het verrijken van de lokale soortenrijkdom en is klimaatadaptief ingericht. Aanplant is niet monotoon, maar divers en streekeigen.
- Verblijfsplaatsen voor mensen buiten het gebouw worden groen ingericht door bijvoorbeeld het omzomen van een zitplek.
- De beeldkwaliteit laat het toe pergola's of andere draagstructuren te laten begroeien door middel van klim- of slingerplanten.
- Verlichting voor het aanlichten van gebouw of terrein houdt aantoonbaar rekening met de impact op de lokale biodiversiteit.
- Terrein dat voor langere tijd braakliggend blijft, wordt tot de tijd van ingebruikname, ingericht met groen.
- Groen wordt zo veel mogelijk toegepast in de vorm van streekeigen soorten.

### Aanvullende advies

- Bij het niet kunnen toepassen van een sedumdak, is groen integraal onderdeel van de geleding. Denk aan bijv. spandraden of kabelnetten waar klimplanten langs groeien.
- Het voorterrein aangrenzend met openbaar terrein is aangeplant met groen. Denk aan bomen of heesters. Deze zijn proportioneel ontworpen en zo veel mogelijk in schaal met de context.
- Gebouw gebonden buitenruimtes zijn groen ingericht.



Deel B

## Circulair

Nederland zit in de transitie naar een circulaire economie. We sluiten kringlopen en gaan slim om met materiaal en energie. Maar hoe maken we dit concreet? Arnestein is een gebied bij uitstek waar wordt geproduceerd, geconsumeerd en getransporteerd; kringlopen alom. Het beeldkwaliteitsplan ambieert circulaire ontwikkeling op Arnestein. Het toepassen van 'ongebruikelijke', hergebruikte materialen kan frictie geven met de beoogde kwaliteit. Circulair bouwen betekent daarom ook 'experiment'. Het begrip gaat verder dan de bebouwde omgeving en heeft betrekking op alle reststromen.

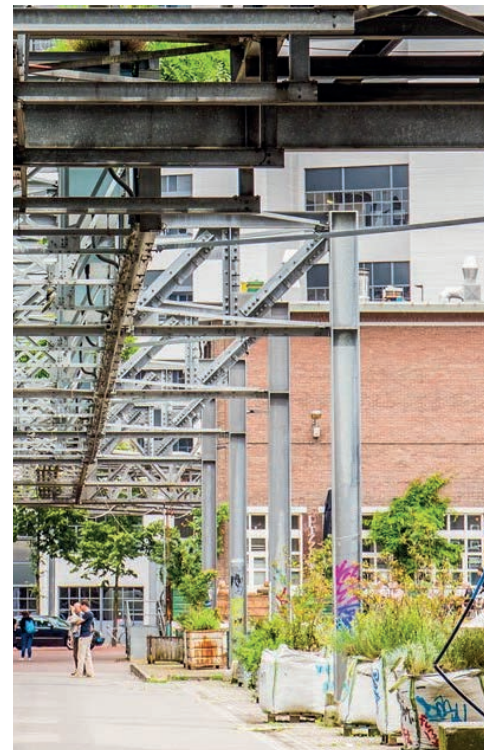
### Standaard advies

- **Bedrijfsbebouwing dient meerdere programma's te kunnen huisvesten. De maatsystematiek en indeling van het casco is flexibel inzetbaar.**
- **Gevelmateriaal is van hergebruikte oorsprong. Afwerkingen die als ongebruikelijk of niet-standaard worden gezien, zijn ter beoordeling aan de welstandscommissie.**
- **Er worden geen uitlopende materialen in de buitengevel is verwerkt. Denk hierbij aan o.a. lood, koper en zink.**
- **Isolatiemateriaal is zoveel mogelijk van natuurlijke oorsprong.**
- **Opgeslagen hemelwater wordt hergebruikt binnen de onderneming.**
- **Er is sprake van een gesloten grondbalans: grond die vrij komt ten behoeve van terreininrichting, wordt ter plaatse hergebruikt.**
- **Het dak van een gebouw inzetten als daktuin is mogelijk.**
- **Bij de (her)inrichting van het terrein zijn hergebruikte materialen toegepast.**

### Aanvullende advies

- **Het ontwerp is aantoonbaar ontworpen met bio-based materialen en/of hergebruikte (toeslag) materialen.**
- **Bestaande - te slopen - bebouwing wordt geïnventariseerd op herbruikbare onderdelen.**
- **Het gebruik van materialen met natuurlijke oorsprong is een pré. Gebruik van demontabele / houten draagconstructies is aanbevolen.**

# Terrein



Op Arnestein zetten bedrijven eigen terrein divers en functioneel in. Bijvoorbeeld voor de opslag van bulkgoederen, voertuigen en bouwmaterialen of het inrichten van entree- en parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers. Het functionele karakter van het eigen terrein schept vaak de voorwaarden voor de inrichting en draagt bij aan de algehele sfeer. Het beeldkwaliteitsplan stimuleert een transitie naar een duurzame terreininrichting waar positief wordt bijgedragen aan de waterrobuustheid, de reductie van hitte-stress en circulariteit.

## Standaard eisen

- Bij nieuwbouw en herinrichting wordt een klimaatadaptief inrichtingsplan opgesteld.
- Opwarming van gebouwen wordt waar mogelijk voorkomen door het minimaliseren van terreinverharding.
- Parkeerplaatsen, parkeerterreinen en calamiteitenroutes zijn waterdoorlatend aangelegd, door bijv. het toepassen van een halfverharding of grasbetontegels.
- Materialen voor terreinafwerking zijn divers en hebben een industriële oorsprong. Denk aan stelconplaten, betonbanden en industrieel klinkerwerk. Deze worden in grove, robuuste vlakken ontworpen en aangebracht.
- Het gebruik van stapelblokken of keerwanden t.b.v. opslag worden opgesteld achter de voorgevellijn en zoveel mogelijk landschappelijk ingepast.
- Grote terreinen zijn visueel opgedeeld in stramienen. Deze opdeling is mogelijk door een afwisseling in verhard / onverhard terrein, het inzetten van struweel of bomenrijen, of door het aanbrengen van subtiele hoogteverschil in het landschap.
- Hemelwater wordt geïnfiltreerd / gebufferd op eigen terrein.

## Aanvullende eisen zichtlocaties

- Losstaande ruimtelijke werken die onlosmakelijk verbonden zijn met terreininrichting (industriële armaturen, vakwerken, kraanbanen) zijn niet contrastrijk in kleur en voorkomen, maar eerder sober en in harmonie met gelijkwaardige objecten in de omgeving.
- Het voorterrein aangrenzend aan openbaar gebied is ingericht als groenstrook met een hoge mate van diversiteit in soorten.
- Vanaf openbaar gebied zichtbare parkeervoorzieningen zijn omzoomd of visueel opgedeeld met bomen, heesters of vaste planten.



Deel B

## Energie

De gemeente Middelburg stimuleert de transitie van fossiele naar duurzame energie. De energievraag neemt idealiter af terwijl de duurzame productie van energie omhoog moet. Zowel voor bestaande als nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat innovatie mogelijk moet zijn. Denk bijvoorbeeld aan het opwekken, opslaan en uitwisselen van energie. De energietransitie gaat gepaard met experiment. Ruimtelijke ingrepen die het energievraagstuk positief versnellen, moeten mogelijk zijn.

### Standaard advies

- Energievoorzieningen voor het delen of opslaan van energie binnen Arnestein zijn zorgvuldig mee-ontworpen. Denk hierbij aan het integreren van batterijen, opslagtanks of andere innovaties ten gunste van de energietransitie.
- Bovengrondse leidingen die significant onderdeel zijn van gebouw- of terreininrichting, zijn zorgvuldig ingepast en waar mogelijk onderdeel van het architectonisch concept.
- Elk gebouw is ontworpen op het zoveel mogelijk reduceren van de energieconsumptie. Denk hierbij aan de compactheid en oriëntatie van het gebouw.
- Het ontwerp houdt rekening met de koelingsvraag. Het gebouw is ingericht, zodat warmte weg kan. Zonwering is een wezenlijk onderdeel in het ontwerp. Witte dakbedekking is mogelijk, mits deze wordt toegepast op een dakvlak dat niet zichtbaar is vanaf openbare gebied.
- Terrein-, bedrijfs- en reclameverlichting, wordt duurzaam ingepast. De verlichting houdt tevens rekening met impact op de omgeving en lokale ecologie.
- Indien zonnepanelen niet mogelijk zijn op het dak, zijn deze als verticale gevelvulling toegepast.

### Aanvullende eisen zichtlocaties

- Zonnepanelen zijn niet terrein gebonden toegepast. Panelen zijn geïntegreerd in gebouwen of andere bouwwerken, zoals overkappingen, caports of luifels.
- Het gebouw anticipeert in het ontwerp op de oriëntatie en in bouwtechniek, daar waar opwarming en koeling van belang kunnen zijn. Denk aan specifieke industriële processen of het 'logisch oriënteren van verblijfsruimtes.
- Ruimtelijke ingrepen die elektrificatie van het wagenpark of bedrijfsactiviteiten faciliteren, zijn zorgvuldig ingepast.

