

Notitie
'Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling
locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving'
VASTGESTELD

Vastgesteld door raad d.d. 27 juni 2019.

Beeldkwaliteitsparagraaf Annen Dorp, herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg 24b en omgeving

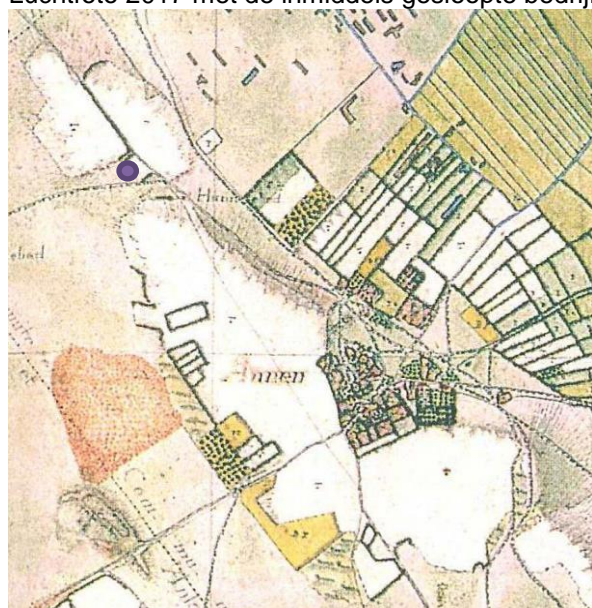
Beschrijving van de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke situatie

De luchtfoto van Annen noord toont de lintbebouwing langs de Annerstreek en langs de Zuidlaarderweg met daartussen de uitbreidingswijk Annen Noordloo. Tussen de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg en de Schipborgerweg ligt bedrijfsbebouwing. Zuidelijk van de Schipborgerweg ligt de uitbreidingswijk Annen noord-west. Zie voor de topografische geschiedenis van dit gebied de onderstaande historische kaarten van Annen.

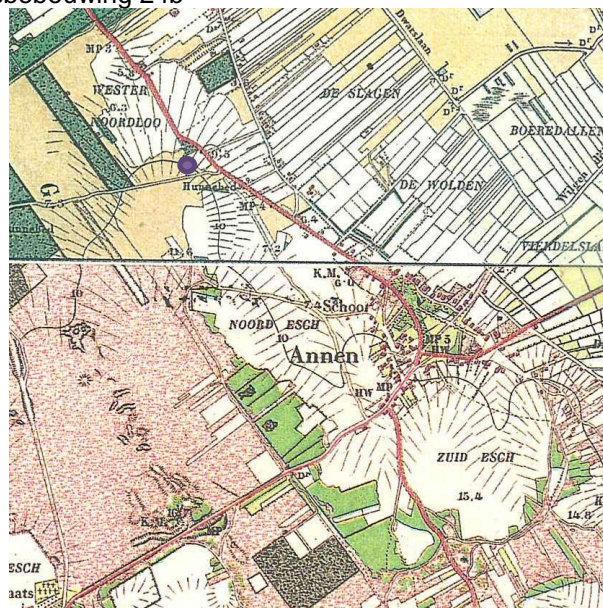
Het plan is om de grootschalige bedrijfsbebouwing van de Zuidlaarderweg 24b te vervangen door meer kleinschalige grondgebonden woningen. De bedrijfsbebouwing aan de dorpsrand heeft aan de noordzijde een landschappelijke inpassing van de twee rijen bomen met daartussen een weide.



Luchtfoto 2017 met de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing 24b



Annen 1811-1813 ● = locatie bebouwing 24b



Annen 1898-1903 ● = locatie bebouwing 24b



Annen 2006



Foto 1 Zuidlaarderweg met zicht op de noordrand van Annen. Beplanting, die bestaat uit bomen met daartussen een weide en daarachter bedrijfsgebouwen 24b en rechts woning 22a. Deze woning is vormgegeven als een boerderij met een rieten dak. De nokhoogte is circa 9,4 meter en de onderkant van de dakrand varieert van 2,5 tot 3 meter.



Foto 2 Zuidlaarderweg met zicht op de noordrand van Annen. Lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg en links achter de lintbebouwing ligt de woonwijk Noordloo.



Foto 3 Zuidlaarderweg 24b, toegangsweg naar 22a en het weiland tussen twee rijen met bomen.



Foto 4 Zuidlaarderweg met in de verte links het agrarische landschap, links voor het weiland tussen de twee rijen met bomen en daar tegenover rechts de laatste woning van de lintbebouwing.



Bestaande situatie in 2017.



Bestaande situatie in 2018.



Bestaande situatie in 2018.

Nieuwe ontwikkeling met woningbouw (zie het stedenbouwkundig ontwerp van Bügel Hajema)

Komend vanuit het noorden (vanuit Zuidlaren) over de Zuidlaarderweg vormen de bestaande twee bomenrijen een landschappelijk gewenste situatie, die ook bij nieuwe ontwikkelingen intact kan blijven. Tussen deze bestaande landschappelijke inpassing mogen maximaal drie vrijstaande woningen worden gebouwd. Ter plaatse van de gesloopte schuren mogen dubbele woningen en vrijstaande woningen worden gebouwd.

Op het perceel tussen de bestaande woningen Zuidlaarderweg 24a en 26 komt een nieuwe woning, die past in de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg.



Foto 3 Komend vanuit het noorden over de Zuidlaarderweg vormen de bestaande twee bomenrijen een landschappelijk gewenste situatie, die ook bij nieuwe ontwikkelingen intact kan blijven. In het weiland ligt een (hoofd)rioolbuis naar de achtergelegen percelen, daarom staat in het kadaster voor het perceel van het weiland: opstalrecht nutsvoorzieningen Gemeente Aa en Hunze.

Welstandscriteria

Ligging

- Het stedenbouwkundig ontwerp met de concept verkaveling is het uitgangspunt.
- De vrijstaande woningen aan de noordzijde richten zich met de nok naar het landschap.
- De vrijstaande woningen aan de Zuidlaarderweg richten zich met de nok naar de Zuidlaarderweg, zodat deze passen in de lintbebouwing.
- De twee bomenrijen aan de noordzijde intact houden.
- Nieuwe inritten naar de nieuwe woningen tussen bestaande bomen situeren en niet recht tegenover de bestaande woningen.
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie ten opzichte van het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- De kap is dominant en bestaat uit een zadeldak. Het zadeldak kan aan de achterzijde met een hellend dak worden beëindigd.
- De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 9 meter, de dakhelling is ten minste 40° en maximaal 60°. Bij de dubbele woningen in het binnen gebied geldt een maximale goothoogte van 4 meter.
- Plattegrond hoofdgebouw is rechthoekig, niet samengesteld. Krimpen en terug liggende gedeelten zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Gevelopbouw

- Verticaal gelede gevelopeningen.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene criteria van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013.

Detailering

Sobere en zorgvuldige detailering, passend bij de architectuur en de materialen van het gebouw.

Materialen en kleuren

- De daken bestaan uit riet (geen kunststof riet), dakpannen of een combinatie van beide. De dakpannen zijn antraciet of donker roodbruin. De dakpannen mogen geen hogere glansgraad hebben dan de referentie pan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- De gevels bestaan uit metselwerk met bruine of roodbruine steen. Ook kunnen gevelvlakken of delen van de gevelvlakken in naturel hout of in hout met een gedekte kleur worden uitgevoerd.
- Delen en onderdelen van daken en gevels kunnen ook in koper of zink worden uitgevoerd, mits het koper of zink zodanig is behandeld, zodat het materiaal niet zal uitlogen en daarmee het hemelwater vervuilen.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak, dakvlak en detaillering.
- Bijgebouwen gelijkwaardig of ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen, indien gewenst, bij voorkeur van beukenhagen of meidoornhagen, zie de referentiebeelden.

Referentiebeelden

Binnen de welstandscriteria is het mogelijk om traditioneel en meer eigentijds te bouwen. Zie de onderstaande referentiebeelden van (woon)boerderijen en (schuur)woningen, die in de afgelopen vijftien jaar zijn gebouwd in Drenthe.



Baloo, referentiebeeld (woon)boerderij



Anloo, referentiebeeld (woon)boerderij



Exter, referentiebeeld woning



Baloo, referentiebeeld (schuur)woning



Veenlust, referentiebeeld (schuur)woning

