



Beeldkwaliteitsplan inpassing nieuwe woning ruimte-voor-ruimteregeling Beilervaart 97, Beilen

24 april 2013

153.00.00.00.00.00

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding

Inleiding en voornemen	05
Opbouw	05

2.0 Historie en landschap

Historie	07
Landschappelijke opbouw	07
Plangebied	07
Handreikingen vanuit de omgeving	07

3.0 Randvoorwaarden en concept

Randvoorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied	09
Concept	09

4.0 Voorstel voor inpassing

Algemeen	11
Erfinrichting	11
Bebouwing	11

5.0 Richtlijnen voor inpassing

Inpassing en situering	13
Bebouwing	13
Erf	13
Overig	13

Colofon	15
----------------	----



Luchtfoto omgeving plangebied en als inzet een ingezoomde afbeelding van het plangebied met het bestaande woonhuis en stallen.



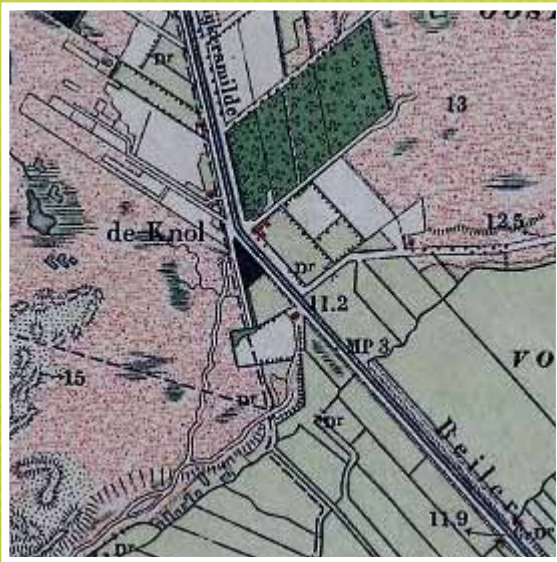
1.0 Inleiding

Inleiding en voornemen

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de richtlijnen en contouren voor de ontwikkeling van een woning aan de Beilervaart 97 in het buitengebied van Beilen. In het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling willen de initiatiefnemers de stallen op hun perceel slopen en in ruil daarvoor de ruimte bieden voor de bouw van een nieuwe woning. Voorwaarde is daarbij dat deze woning op een landschappelijk verantwoorde manier worden ingepast.

Opbouw

In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst ingegaan op de historische context en de landschappelijke opbouw en kenmerken van het gebied. Daarna wordt ingegaan op het bebouwingslint waar de locatie onderdeel van uitmaakt. De landschappelijke kenmerken en de kenmerken van het lint geven de randvoorwaarden voor de inpassing van de woning op de locatie. Tot slot worden voor de woning enkele beeldkwaliteitsrichtlijnen benoemd.



1903



1938



1958



2009

2.0 Historie en landschap

Historie

Het plangebied ligt als een min of meer zelfstandig gebiedje ingeklemd tussen de hoogveenontginning van de Smildiger venen, de jonge veldontginning van het Oosterveld en het beekdal van de Vorrelveense lake.

De historische kaarten laten zien dat het plangebied rond 1903 al was bebouwd. Te zien is dat het plangebied een gebiedje is dat haaks is ontgonnen vanaf de Vorrelvenen. Het gebiedje maakt daardoor deel uit van de jonge veldontginningen. Het plangebied was destijds aan de westzijde nog begrensd door veengebied. De aanzetten voor de veenontginning en de ontginning van het Oosterveld langs de Beilervaart zijn wel al zichtbaar. Op de kaart van 1938 is te zien dat de ontginningen van het Oosterveld voltooid is. In 1958 heeft is ook de veenontginning afgerond. Tussen 1958 en 2009 zijn de Achterste Duinen bebost en zijn de oorspronkelijke grillige begrenzingen van het beekdal ter plaatse van het plangebied rechtgetrokken tot een meer eenvoudige wegenpatroon.

Landschappelijke opbouw

Het plangebied maakt onderdeel uit van het open bebouwingslint aan de Beilervaart. Dit bebouwingslint kent een grote variatie in bebouwing en bestaat uit woningen, boerderijen en schuren. In de meeste gevallen is de bebouwingsrichting en de nokrichting haaks op de Beilervaart. In enkele gevallen is sprake van een

hoekverdraaiing ten opzichte van de weg, doordat er bij de situering van de bebouwing (vaak schuren) voor gekozen is om de bebouwingsrichting af te stemmen op de landschappelijke hoofdstructuur.

De voorgevelrooilijn is verspringend, de afstand van de voorgevel tot de waterlijn varieert globaal tussen de 10 en 40 meter. Typerend is dat er geen duidelijke rij aan bebouwing is ontstaan, maar kleine plukjes van bebouwing die variëren in functie, vorm en grootte. De tussenafstand tussen de losse erven en clusters van erven varieert sterk. Deze is soms klein, maar soms ook zeer fors. De erven zijn veelal sterk beplant.

Plangebied

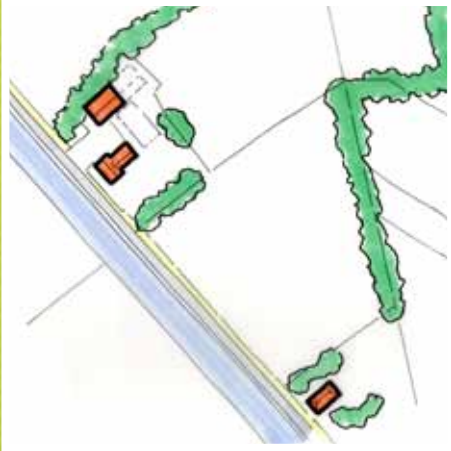
Het plangebied is te beschouwen als een zelfstandig gebiedje tussen grootschalige landschappelijke eenheden. Het plangebied heeft een redelijk eigen structuur en beleving. Het plangebied heeft door de ligging in het bebouwingslint van de Beilervaart, de nabijheid van houtsingels, de bebouwing van de Achterste Duinen en het open zicht op het Vorrelveen, een eigen karakter.

Handreikingen vanuit de omgeving

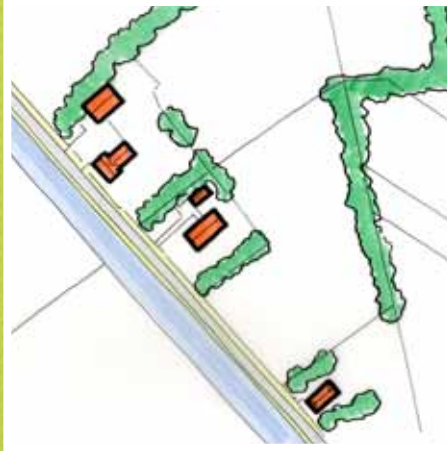
Vanuit de landschappelijke opbouw en de kenmerken van het bebouwingslint kunnen de volgende handreikingen worden gevonden voor de inpassing van de woning:

- Inspelen op karakteristiek van het bebouwingslint aan de Beilervaart.
- Bestaande houtsingels respecteren.

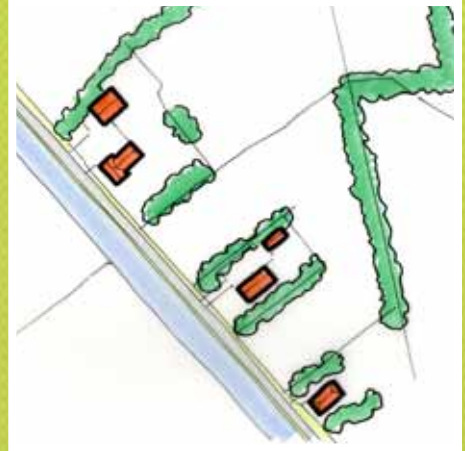
HUDIG



CLUSTER VAN ERVEN



VRIJLIGGEND ERF



Links: schematische opzet huidige lint (met opgeschoond bestaand erf)

Midden: het nieuwe erf sluit aan op het bestaande erf

Rechts: het nieuwe erf vormgegeven als vrijliggend erf

3.0 Randvoorwaarden en concept

Randvoorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied

Bij het bestemmingsplan buitengebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bouw van woningen in het buitengebied. Voor woningen die niet op een bestaand erf worden gebouwd, maar als nieuw erf worden ontwikkeld zijn deze richtlijnen als volgt.

Inpassing en situering

- De huidige plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- De bestaande rooilijnen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.
- Rekening houden met de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing in de directe omgeving.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfplantingen.

Bebouwing

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed om verstening van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

Overig

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Opslag op het erf dient te worden voorkomen.

Voor de maatvoering van de nieuwe woning is het bestemmingsplan relevant. Hierin is opgenomen dat het maximum bouwoppervlak is bepaald op 150m², met een ontheffing naar 250m². De goothoogte bedraagt maximaal 3,5m en de nokhoogte 9m.

Concept

De nieuwe woning wordt niet op het bestaande erf gebouwd. Het bestaande erf is hiervoor te klein. De nieuwe woning wordt op een nieuw perceel gesitueerd. Het is van belang dat de situering van het erf en de woning aansluiten bij de karakteristiek van het bebouwingslint.

Uitgaande van de bestaande karakteristiek van het totale bebouwingslint zijn er twee varianten voor de situering van het nieuwe erf mogelijk; aansluitend op het bestaande erf (een klein cluster bebouwing maken), of een vrijliggend erf. In de directe omgeving van het plangebied komen alleen vrijliggende erven voor. Voor het plangebied is het maken van een nieuwe vrijliggend erf dan ook de meest logische keuze. Het nieuwe erf en de bebouwing moeten haaks op de Beilervaart gesitueerd worden.



Schetsvoorstel inpassing erf en woning

4.0 Voorstel voor inpassing

Algemeen

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. De richting haaks op de Beilervaart voor de bebouwing, in combinatie met kavelgrenzen evenwijdig aan bestaande perceelsgrenzen zijn leidend.

De nieuwe woning wordt met de voorgevel naar de Beilervaart gesitueerd. De nok- en bouwrichting zijn haaks op de Beilervaart. Deze oriëntatie van de woning sluit aan bij de opzet van het bebouwingslint. De afstand tot de vaart wordt minimaal 24 meter; fors groter dan de 12 meter die de bestaande woning van de vaart is gesitueerd. Deze variatie is echter passend in het lint. Een kleinere maatvoering is vanwege akoestische beperkingen overigens ook niet mogelijk.

Erfinrichting

Drentse erven worden getypeerd door hun informele opzet. Het voorerf rond de woning bestaat uit gras, een solitaire boom, eventueel een siertuin, en wordt met een beukenhaag gescheiden van de berm. Langs de weg is sprake van een ondiepe greppel/groene grasberm.

Het erf wordt ingepast met stevige beplanting. Met name op de noordelijke en zuidelijk perceelsgrens is het aanbrengen van opgaande beplanting en struikbeplanting van belang. Het beeld van een vrijliggend groen erf aan de Beilervaart wordt hiermee gerealiseerd.

Op de perceelsscheiding wordt door de stevige (onder)beplanting enerzijds voorzien in een goede landschappelijke inpassing en wordt anderzijds privacy gecreëerd.

Bebouwing

De grootte van de woning is maximaal 250m². Deze maat vraagt afstemming op de bebouwing in de omgeving. Deze afstemming moet in het ontwerp van de woning tot uiting komen. Door een goede vormtaal te kiezen kan worden voorkomen dat de woning een forse en pompeuze uitstraling krijgt. Een woning die geïnspireerd is op een lokale kop-rompboerderij, stelpboerderij of schuur is uitgangspunt.

Voor de woning wordt gekozen voor een kleurgebruik en materialisering die past in de omgeving en in het landschap. Rode tot roodbruine baksteen voor de gevels en antraciete of oranje dakpannen zijn keuzes die in ieder geval passen in de omgeving. Voor een op een schuur gebaseerde woning is hout een passende keuze.

Bij de woning kan een bijgebouw worden ontwikkeld. Dit bijgebouw is in situering, grootte, materialisering en detaillering ondergeschikt aan de woning: soberheid, een eenvoudig zadeldak en veel hout zijn sleutelwoorden.

Traditionele boerderij als inspiratie



Traditionele boerderij als inspiratie



Moderne koprompboerderij



Moderne boerderij



Schuurhuis met ondergeschikt bijgebouw



Schuurhuis



Referentiebeelden

5.0 Richtlijnen voor inpassing

Inpassing en situering

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- De woning heeft de representatieve zijde naar de weggekeerd.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel van de bijbehorende woning.

Bebouwing

Woning

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving. Een woning geïnspireerd op een (kopromp)boerderij, of een schuur zijn passende mogelijkheden.
- De woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed.
- De detaillering, wat tot uitdrukking komt in onder andere details in de gevel, kozijnen, daklijsten en dakoverstekken, ondersteunt de gekozen architectuur.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving.
- Voor materialen wordt de voorkeur gegeven aan rode tot roodbruinen baksteen, antraciete of oranje dakpannen, glas en (natuurlijk uitloegend) hout.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn in vorm, kleur en materiaal ondergeschikt aan de woning.

- Bijgebouwen kennen een eenvoudige hoofdvorm en eenvoudige detaillering.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
- Bijgebouwen bestaan voor het grootste deel uit hout.
- Kleur en materiaalgebruik is ingetogen en in gedekte tinten.

Erf

- Inrichting van het voorerf is informeel met veel gras. Een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) vormt de scheiding tussen de greppel/grasberm en voorerf. op het erf wordt minimaal één solitaire boom geplant.
- Op de noordelijke- en zuidelijke zijdelingse perceelsgrens is sprake van een zone met opgaande beplanting en onderbeplanting van minimaal 5 meter breed (houtsingel).
- Kies voor bomen in houtsingel soorten als es (*Fraxinus excelsior*), zachte berk (*Betula pubescens*) en eik (*Quercus robur*).
- Kies voor een ondergroei struiken en heesters als lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), veldesdoorn (*Acer campestre*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*).
- Kies voor solitaire bomen op het erf soorten als eik (*Quercus robur*), linde (*Tilia cordata*), kastanje (*Aesculus hippocastanum*).

Overig

- Opslag op het erf is niet toegestaan.
- De woning wordt via 1 inrit ontsloten.

Colofon

Opdrachtgever

Familie Vierhoven

Contact

gemeente Midden-Drenthe

T. van Hoek

D. van der Laan

Beeldkwaliteitsplan

Wout Douwsma

Projectleiding

Janneke Schurer

Projectnummer

153.02.51.00.02

24 april 2013

BugelHajema Adviseurs

Vaart NZ 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

T 0592 31 62 06

F 0592 31 40 35

E assen@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Vestigingen in Assen, Leeuwarden en Amersfoort