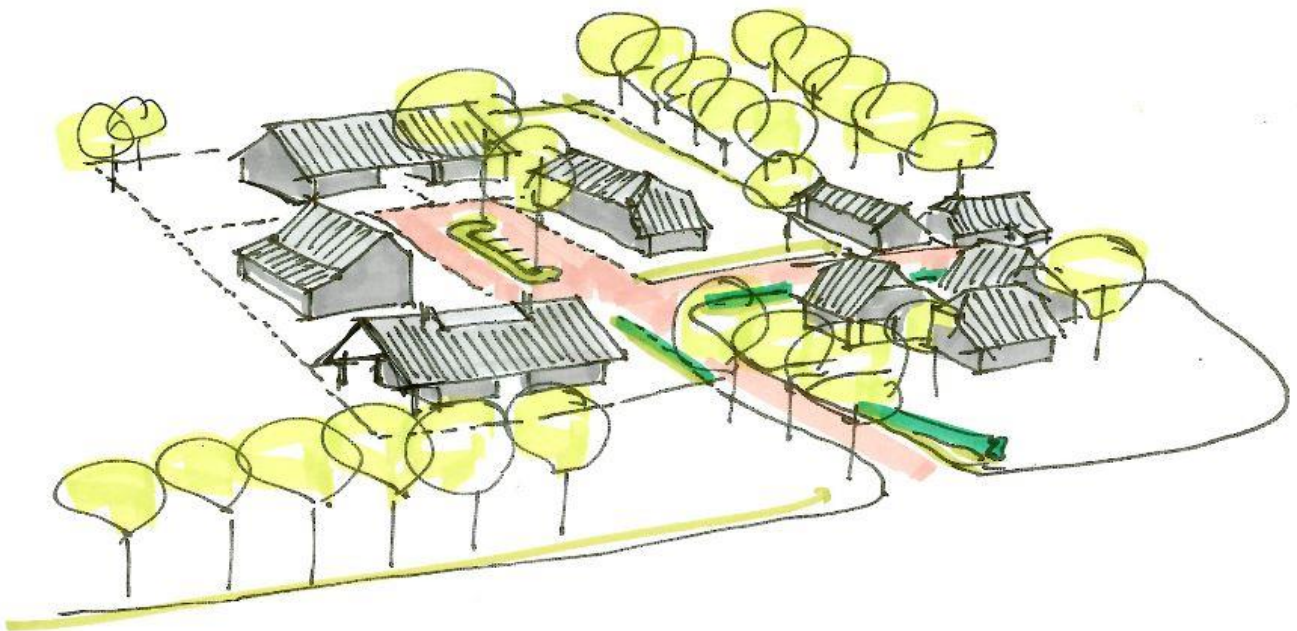


UITWERKINGSPLAN

16-01-2017 datum
Garmingerstukken 1 betreft
14159.BK.1 kenmerk



Nieuw wonen op erve Boer

NL.IMRO.1731ErveBoerGA-VST1



BOUW
KUNDIG
ONTWERP
BUREAU
MUNTINGA

INHOUDSOPGAVE	blz
1. Beeldkwaliteit	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Duurzaam	3
1.3 Uitgangspunten van het uitwerkingsplan	3
1.4 Basisprincipes	3
2. Nieuw wonen op erve Boer	5
2.1 De Broekstreek	5
2.2 Nieuwe-erven concept	6
2.3 Erve Boer	7
3. Voorwaarden	10
3.1 Ligging	10
3.2 Massa & vorm	10
3.3 Detaillering	10
3.4 Materiaal & kleurgebruik	11
3.5 Beplanting / erfafscheiding / landschappelijke inpassing	12
3.6 Ontsluiting	13
3.7 Parkeren	13
3.8 Afwijkende bebouwing & materialisering	13
3.9 Verbeelding	13

1.1 Algemeen

We hebben in onze openbare ruimte met een aantal belevingsaspecten te maken waarin vooral geldt dat men zijn of haar leefomgeving als plezierig ervaart als deze ruimte goed georganiseerd is. Dit is door een aantal hoofdzaken te realiseren en zijn archetypisch voor iedere opzet van ruimtelijke ordening. De mens heeft behoefte aan parallelle lijnen en een helderheid in de gekozen materialisatie. De sport voor een ontwerper is dit te bewerkstelligen. Om echter niet in een soort saaiheid terecht te komen is het noodzakelijk dissonanten in het geordende stelsel aan te brengen. De maat waarop deze dissonanten of elementen daar voorkomen is een nauwkeurig ontwerp spel en verdient de nodige aandacht. Mocht u een plan gaan ontwikkelen of in de toekomst binnen dit plangebied wijzigingen willen aanbrengen neem dan contact op met uw ontwerper en de gemeente om tot een goede oplossing te komen.

1.2 Duurzaamheid

We willen speciaal duurzaam bouwen onder de aandacht brengen. Dat we zuinig met energie moeten omgaan is als thema duurzaamheid bij velen bekend, echter duurzaamheid in de vorm van materiaal en zorgvuldig ontwerpen is veelal een ondergeschoven kindje. Denk bij uw ontwerp aan een gezond binnenklimaat, een flexibele plattegrondindeling, materiaalkeuze en -toepassing. Let op recycling (Cradle to Cradle) en de levensduur.

1.3 Uitgangspunten van het uitwerkingsplan

U dient met uw bebouwing rekening te houden met uw omgeving en u kunt dit doen door aan de basis uitgangspunten te voldoen. Hoe dichter de bebouwing, hoe nauwkeuriger de beoordeling op de Beeldkwaliteit. Naarmate de bebouwing verder uit elkaar ligt, hoe meer vrijheid in de vormgeving, echter altijd met respect naar de omgeving, cultuurhistorie, toekomst en de situatie. De bebouwing beschikt over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen een evenwichtige gevelopbouw. Waarbij evenwichtig moet worden uitgelegd als: eenduidigheid, gestructureerd en het ontwerp idee is een logisch gevolg van de functie die bij de bebouwing past.

1.4 Basisprincipes

A. De bebouwing in de omgeving

Waar staat de bebouwing?

Gevels, volumes en de openbare ruimte vormen samen de kwaliteit van de omgeving. Ligging en oriëntatie zijn duidelijk en nauwkeurig bepaald.

B. De bebouwingsvormgeving

Hoe is de bebouwing vormgegeven?

Bij nieuwbouw bestaat een duidelijk en nauwkeurig bepaald ontwerp idee (Representativiteit, karakter en architectonische waarde) over de samenhang tussen de verschillende bouwdelen (volume/maat, dakvorm en gevelopbouw).

C. De bebouwingsaankleding

Waar is de bebouwing van gemaakt?

Het materiaal, (textuur (oppervlakte van het materiaal), kleur en lichtwerking) en de detaillering, passen bij de bebouwing en de omgeving en zijn duidelijk en nauwkeurig bepaald.

2.1 De Broekstreek

Het gebied, De Broekstreek, bestaat uit de drie kleine dorpen Garminge, Balinge en Mantinge, die samen een overzichtelijke dorpsamenleving vormen: De Broekstreek.

De Broekstreek ontleent haar vorm door het boerenlandleven. Open, doorkruist met verbindingswegen richting een volgende clustering van boerderijen en stallen. Het geeft een ruimtelijke sfeer die zeer op prijs gesteld wordt. Om deze sfeer te kunnen behouden is het van groot belang, hoe men nieuwe ontwikkelingen vorm geeft. In deze door eeuwen heen ontwikkelde omgeving, zijn dissonanten en willekeur niet aan de orde.



Figuur 1. Luchtfoto De Broekstreek

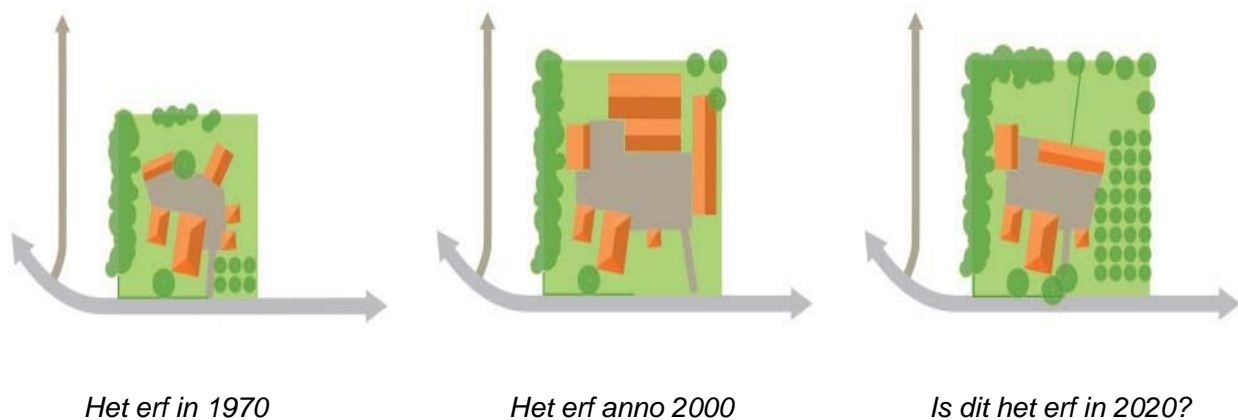
2.2 Nieuwe-erven concept

De agrarische sector en daarmee, het buitengebied veranderen. Terwijl de landbouw een schaalvergroting ondergaat, neemt het aantal bedrijven dat geen opvolging heeft toe. Veel boeren beëindigen hun bedrijf. Daarnaast krijgen ook natuur, recreatie en wonen een plek in het landelijk gebied.

Veel erven in het buitengebied zijn sinds de tweede helft van de 20e eeuw fors veranderd. Met het groter worden van het boerenbedrijf groeiden ook de stallen en de omvang van het erf. Tegenwoordig krijgen de erven steeds vaker primair een woonfunctie en worden overbodige stallen gesloopt. De regeling Functieverandering Agrarisch Bebouwing (FAB) haakt in op deze trend en geeft aan hoe functieverandering van het erf de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ten goede komt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de 1-erf-gedachte, welke vertaald is in het nieuwe erven concept. Het idee dat het erf ook na het verlies van de agrarische functie ruimtelijk gezien een geheel blijft vormen.

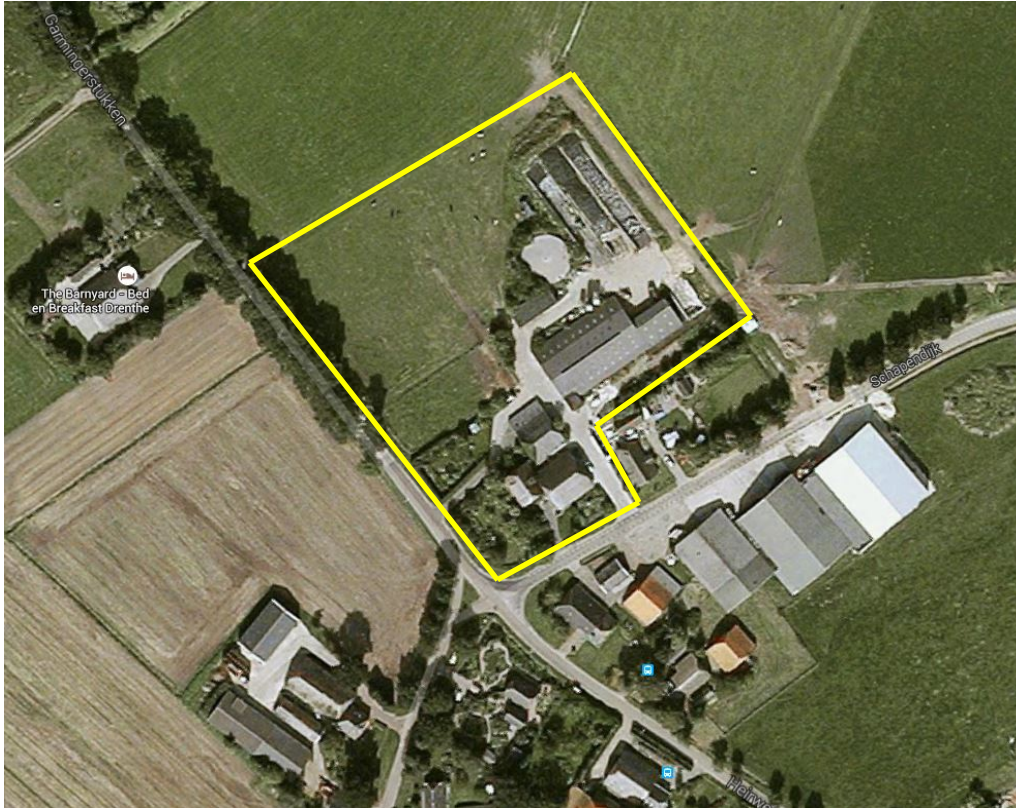
Het nieuwe erven concept gaat er vanuit dat men van jong tot oud aan een erf kan wonen. Zo'n erf kan men nieuw ontwikkelen of men kan een bestaande structuur herinrichten. Het doel is de karakteristieken van het landschapstype, waarin het erf is gelegen, te versterken. Middels de 1-erf-gedachte wordt gestreefd naar een agrarische erfstructuur die zich als vanzelfsprekend voegt in het omliggende landschap. Het gaat hierbij niet alleen om de inrichting van het erf, maar ook de directe omgeving van het erf.

Een boerenerf bestaat uit een verzameling van gebouwen die samen een eenheid vormen. De gebouwen maar ook daarbij omringende beplanting vormen samen één ensemble.



2.3 Erve Boer

Het projectgebied Garmingerstukken 1 ligt op de rand van de bebouwde kom van Garminge op de hoek Garmingerstukken - Schapendijk. Hier staat de oude boerderij van familie J. Boer. Tot 2008 heeft deze locatie een agrarische functie gehad. In 2008 is het biologische veeteeltbedrijf van familie J. Boer verplaatst naar de Schapendijk 4 te Garminge.



Figuur 2. Luchtfoto Locatie Garmingerstukken 1 te Garminge.

In de structuurvisie Broekstreek 2011-2030 zijn de nieuwbouwmogelijkheden binnen Balinge, Garminge en Mantinge verkend. Dit heeft geleid tot een visiekaart waarbij de locatie Garmingerstukken 1 gezien wordt als nieuwbouwlocatie. De locatie van familie Boer is in het kader van de wet- en regelgeving op milieugebied beoordeeld en is als “wijzigingsbevoegdheid” in het Bestemmingsplan De Broekstreek opgenomen (Figuur 3).

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie van familie Boer vertaald in “Het nieuwe erven concept”.

De vrijgekomen voormalige boerderij met diverse opstallen vormen de verbindende factor van een aaneengesloten erf. Het boerenerf is een vertrouwd beeld in De Broekstreek en ontlene hun charme aan de opzet die veelal gebaseerd is op de logistieke afwikkeling van een boerenbedrijf. De in onderstaande schetsen vertaalde ambitie dient als grondslag voor de herontwikkeling van WRO zone 3 & WRO zone 5 in het projectgebied Garmingerstukken 1.



Figuur 3. Projectgebied Locatie Garmingerstukken 1 met weergave van de betreffende Wijzigingsgebieden.



Figuur 4. Verbeelding wijzigingsplan.

De nieuwbouw locatie zal ruimte bieden aan maximaal acht wooneenheden bestaan uit, 4 vrijstaande c.q. geschakelde woningen en 4 sociale huur-/koopwoningen.



Figuur 5. De locatie met de gewenste bebouwing op de percelen weergegeven.



Figuur 6. Impressie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw locatie

Voor de bebouwing gelden de volgende criteria.

3.1 Ligging

Het nieuwe erf is zo compact mogelijk gehouden, waarbij bestaande en nieuwe gebouwen een nieuw ensemble gaan vormen. De nieuw te bouwen bouwwerken dienen in het bouwblok gebouwd te worden. De nokrichting volgt bij voorkeur de richting van het bouwblok en in samenspel met het landschap. De bebouwing is naar binnen toe (georiënteerd).

- De hoofdgebouwen dienen binnen het daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gerealiseerd te worden.
- Bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd.
- Bijgebouwen en overkappingen dienen te zijn opgenomen in het hoofdvolume.

3.2 Massa & vorm

Hoewel de bestaande boerderij met aangebouwde schuren op het hoekkavel staan worden zij voor het nieuwe erf als hoofdgebouw gezien van het nieuwe ensemble. De nieuwe woningen vervangen een aantal bestaande schuurvolumes en blijven ondergeschikt aan de bestaande boerderij. De woningen worden zoveel mogelijk geschakeld tot grotere volumes. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen en overkappingen en worden eveneens ondergebracht in het hoofdvolume.

- Het hoofdgebouw dient een kloeke enkelvoudige bouwmassa te bezitten met een beelddominante kap.
- De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan agrarische bebouwing.
- Dakvlakken overwegend gesloten uitvoeren, d.w.z. geen omvangrijke onderbrekingen in de vorm van grote dakkapellen of ingestoken balkons.
- De gevels hebben een geleding die passend is bij de bouwstijl van het gebouw.

3.3 Detaillering

Een goed plan valt en staat met de uitwerking van materiaal en detaillering. Dit zijn de thema's waar het bouwwerk in haar verschijningsvorm voor de dag komt.

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.

- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.
- Eenvoudige detaillering.

3.4 Materiaal & Kleurgebruik

De volumes zullen terughoudend worden vormgegeven met overwegend natuurlijk materiaal en kleurgebruik. Er dient gezocht te worden naar een warme doch sobere uitstraling.

- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen of hout.
Het gegeven kleurenpalet voor baksteen bestaat uit kleuren: bruin, antraciet, donkerrood, roodbruin.
De bakstenen dienen bij voorkeur handvormstenen te zijn met een grove structuur. Om een fabrieksmatige uitstraling te voorkomen wordt een halfsteens metselverband afgeraden.

Bij toepassing van hout als gevelbekleding dient dit bij voorkeur onbehandeld dan wel zwart/antraciet behandeld aangebracht te worden.

- Het dak kan bestaan uit een zwart, antraciet of rood kleiproduct, een metalen roevendak of riet. Voor dakpannen is het niet toegestaan glanzende geglazuurde pannen te gebruiken.
- Het schilderwerk van kozijnen, windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit of grijstinten.



Figuur 7. Kleurpalet van gevelmateriaal in combinatie met dakbedekking.

3.5 Beplanting / erfafscheiding / landschapelijke inpassing

Er is rondom het heringerichte erf geen waardevolle beplanting aanwezig. Wel kunnen op een aantal plekken rondom het erf nieuwe bomen worden aangeplant, die bij het erf passen. Belangrijk is om altijd inheemse soorten toe te passen. De bomen markeren hiermee het erf in het landschap. De tuinen lopen door tot aan de kavelgrens. Erf afscheidingen enkel in de vorm van hagen en of groen. De verharding van het erf blijft functioneel en doorlopend vlak.



Figuur 8. Impressie inrichtingsplan "Nieuw wonen op erve Boer"

De WRO zone 5 heeft de bestemming Groen-Dorpsgroen. Deze ruimte kenmerkt zich door het open karakter. Dit open karakter dient behouden te blijven. Beplanting is hier enkel mogelijk in de vorm van een boomgaard van hoogstam.

Hagen:	Meidoorn of Haagbeuk;
Woningscheidend:	Hedera mat; onderdeel van architectuur
Bomen:	Linde; Eik; Esdoorn
Singels:	Bosbeplanting & singelbeplanting
Boomgaard:	Hoogstam fruitbomen

3.6 Ontsluiting

De huidige toegang tot het erf wordt iets verschoven, waardoor geen extra toegang hoeft te worden aangelegd. Het erf behoudt een collectief gedeelte dat grotendeels verhard blijft om de woningen te kunnen ontsluiten.

3.7 Parkeren

Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein en zijn bij voorkeur ondergebracht in de hoofdvolumes. Hier geldt een parkeernorm van 2 auto's per wooneenheid. Voor de sociale koopwoningen worden in het binnen terrein minimaal 4 parkeerplaatsen gerealiseerd

3.8 Afwijkende bebouwing en materialisering

Mogelijk, in overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe.

Onder voorwaarde dat, het erf met de opstallen staat in de wijde omgeving en keert zich daar niet vanaf, zodat de invulling van het "oude" boerenerf te ervaren blijft. De uitdaging en verplichting zit hem in het verwezenlijken van de ontwikkeling binnen de bestaande contouren. Het is niet de bedoeling allerlei bebouwing toe te voegen om ontwikkelingen te realiseren. Wel moet er een mogelijkheid bestaan om door te kunnen bouwen aan de bestaande bebouwing.

Nieuwe bebouwing is pas mogelijk als de contouren van de bestaande opstallen optimaal benut zijn en/of bekend zijn qua invulling. Nieuwe bebouwing moet een reactie zijn op de al aanwezige bebouwing alsof de boer uitbreidt met een nieuwe stal. Waarbij een individuele uitstraling per volume mogelijk is. De dakvorm schikt zich naar de aanwezige bebouwing en is passend bij een boerenerf.

3.9 Verbeelding

De nieuwe bebouwing moet het karakter van het boeren erf versterken en ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, in dit geval de bestaande boerderij aan de Garmingerstukken 1. De schuurtypologie is hiervoor uitermate geschikt. Schuur is een metafoor die staat voor een sober en stoer gebouw met simpele hoofdvorm.



stal



hooimeid



kapschuur



Drentse schuur

Figuur 9. Impressie van mogelijke typologie



Figuur 10. Impressie van mogelijke verschijningsvormen