



BügelHajema
Plek voor ideeën

Hijkerweg 7 Hooghalen

Beeldkwaliteitsplan
17 februari 2021

INHOUD

1.	Inleiding en voornemen	5
2.	Historie, landschap en bebouwing	7
3.	Uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan	11
4.	Beeldregels en toetsingselementen	15
	Colofon	18



PLANGEBIED (bron: open topo)

602.40.50.00.00

HIJKERWEG 7
HOOGHALEN

1

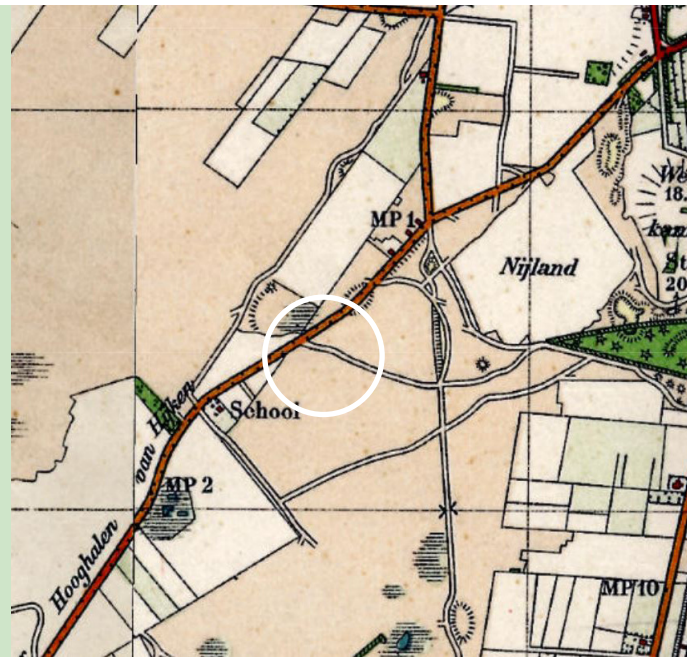
INLEIDING EN VOORNEMEN

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het perceel Hijkerweg 7 in Hooghalen in de gemeente Midden-Drenthe. De eigenaar van dit perceel heeft het voornemen om in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling ruim 2.400 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor twee compensatiewoningen te bouwen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voldoen aan de voorwaarde uit de ruimte-voor-ruimte regeling dat er sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. En het is één van de voorwaarden die de gemeente stelt bij de bestemmingsplan procedure. Het beeldkwaliteitsplan zal na de vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel worden van de welstandsnota van de gemeente Midden-Drenthe. Het wordt daarmee het toetsingskader 'voor het voldoen aan redelijke eisen van welstand' van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan op het perceel.

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.



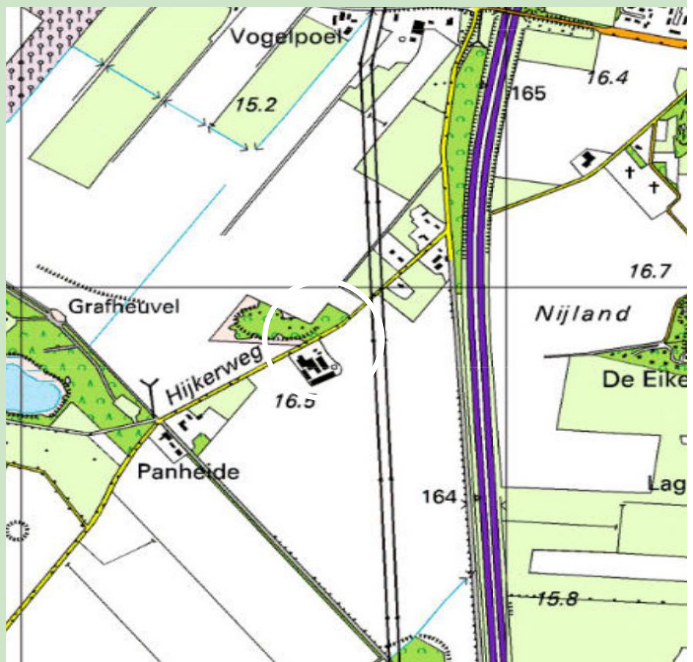
1860



1940



1960



2000

HISTORIE, LANDSCHAP EN BEBOUWING

Heideontginning

De Hijkerweg is een oude weg tussen de twee esdorpen Hijken en Hooghalen. Vanuit Hijken liep de weg over de Nastering Esch (Hijkeresch) over de woeste heidegronden naar het Westerkamp. De weg liep door een open gebied en langs de weg stond geen bebouwing.

Vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw werden de heidegronden tussen Hijken en Hooghalen langzamerhand in cultuur gebracht. En kwam de eerste bebouwing langs de Hijkerweg. Er werd een school gesticht, het huidige Hiekerhoes, en de drie keuterboerderijtjes, Hijkerweg 4,6 en 8 verschijnen op de kaart.

Als in de jaren 50 van de vorige eeuw alle heidegrond in cultuur is gebracht wordt ook de boerderij op Hijkerweg 7 gebouwd. De bestaande boerderij, een kop-romp-type, is waarschijnlijk vlak na de tweede wereldoorlog gebouwd. Het lijkt alsof de kop, het woongedeelte daarna een keer vernieuwd is.

Het agrarische bedrijf op de Hijkerweg 7 is eind vorige eeuw uitgebreid tot de huidige omvang.

Omgeving

In de directe omgeving van de boerderij zijn aan de oostzijde de rijkssnelweg A28 en twee hoogspanningleidingen aangelegd. De locatie is goed zichtbaar vanaf de A28 en maakt deel uit van het wegpanorama. Aan de westzijde van de locatie is rondom de grafheuvels en de poeltjes bos gekomen. Tegenover Hijkerweg 7 is een drassig, hoger gelegen veelhoekig stukje grond niet in cultuur gebracht. Het is nu een stukje bos met houtopstand geworden.

Bebouwing

De bebouwing langs de Hijkerweg is eenvoudig en traditioneel. De gebouwen zijn georiënteerd op de Hijkerweg. Achter de oorspronkelijke hoofdgebouwen zijn in de loop van de tijd - ook als er geen agrarisch bedrijf in gevestigd is- veel schuren gebouwd. Alle gebouwen zijn één hoog en afgedekt met een kap. Bij de meeste gebouwen staat de nokrichting haaks op de weg. Het materiaal en kleur gebruik is traditioneel. De hoofdgebouwen en sommige vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken in metselwerk van een rode tot bruine kleur en afgedekt met een donkere of rode dakpan. Veel vrijstaande schuren zijn van donker hout of donkergroene metaalplaat



HJKERWEG 13



HIJKERWEG



HIJKERWEG 5 OOSTZIJDE



BOSJES TEGENOVER HIJKERWEG 5 EN 7



HIJKERWEG 7, WESTZIJDE



HIJKERWEG 7 OORSPRONKELIJKE BOEDERIJ



ZICHT OP HIJKERWEG 3 EN 8



WEGPANORAMA A28



BESTAAND ERF HIJKERWEG 5 EN 7

UITGANGSPUNTEN VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan Hijkerweg 7 zijn verwoord in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe (bijlage 6 bij bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld 2012-01-26) en zijn verbeeld in het landschappelijk inpassingsplan 29-2-2020 dat Quercus Design voor de locatie heeft getekend. Het landschappelijke inpassingsplan biedt voor de provincie en de gemeente voldoende basis om te kunnen spreken van een landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en geeft een goede basis voor het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

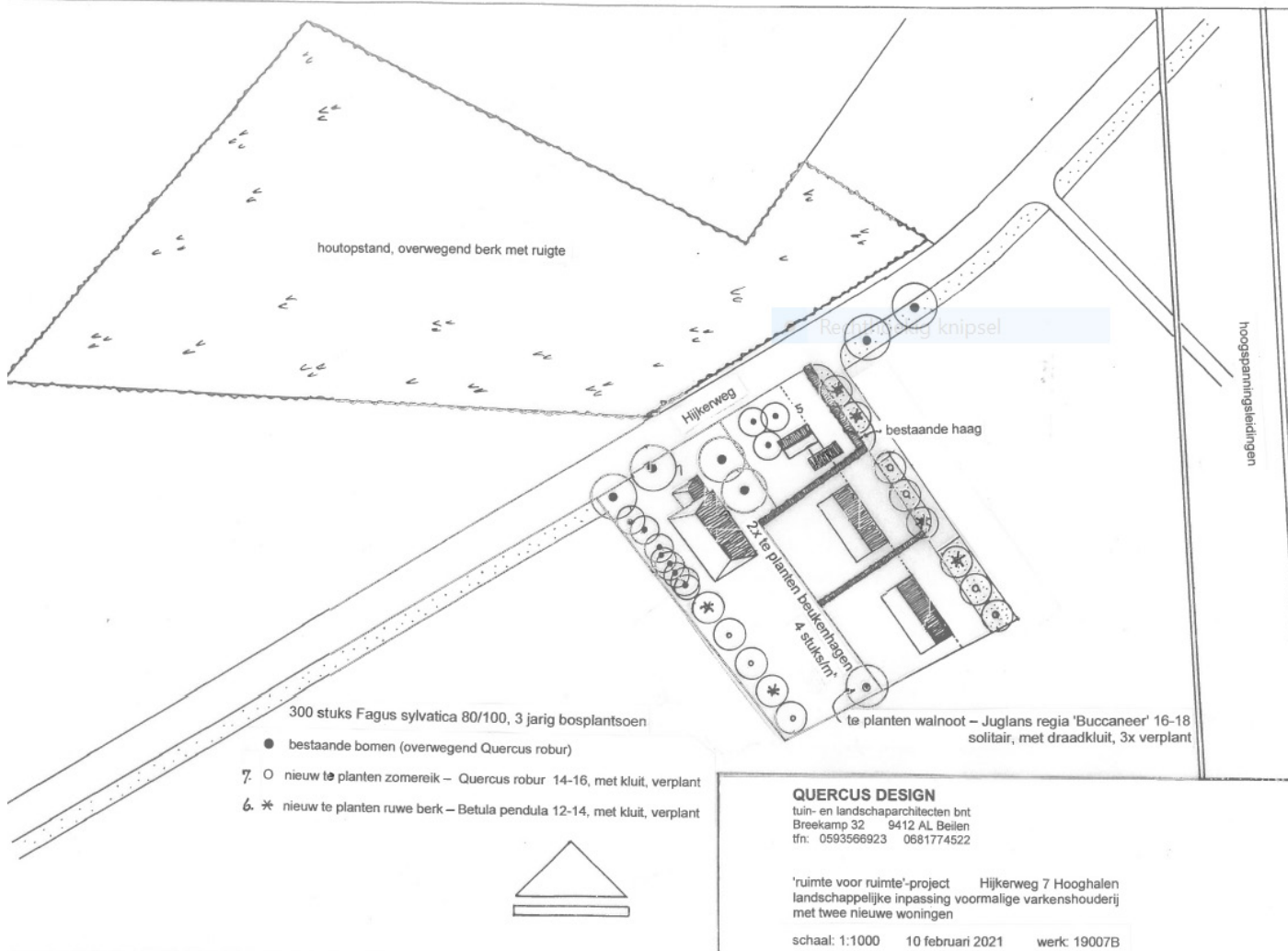
In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied staan de volgende richtlijnen voor nieuwe woningen via de Ruimte-voor-Ruimte-regeling;

Inpassing en situering:

- Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting).
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen.

Bebouwing

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN QUERCUS DESIGN

Inpassingsplan voor de Hijkerweg 7

Quercus Design heeft in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling voor de Hijkerweg 7 een landschappelijke inpassing (28 februari 2020) getekend met twee nieuwe woningen. Het inpassingsplan voldoet aan de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied ten aanzien van de inpassing en de situering. De twee nieuwe woningen zijn ingepast op het bestaande erf. De hoofdrichting van de nieuwe woningen is de richting van het erf en het landschap. Er is rekening gehouden met de bestaande hiërarchie omdat ze achter de bestaande hoofdgebouwen zijn geplaatst en ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De overgang van het erf naar het landschap wordt gemaakt met nieuwe bomenrijen als erfbeplanting langs de zijdelingse perceelgrenzen.



RECHTHOEKIGE PLATTEGROND, GESLOTEN GEVELBEELD EN LAGE GOOTLIJN

OVERKAPPINGEN ZIJN IN HET HOOFDVOLUME ONDERGEBRACHT



BEELDREGELS EN TOETSINGSELEMENTEN

De nieuwe woningen worden ‘als boerenschuren’ op het bestaande, nieuw in te richten erf geplaatst. Hier past een ingetogen en rustig beeld bij. Dit beeld wordt onder andere bereikt door de twee woningen in één lijn met hetzelfde volume achter elkaar te plaatsen. Dit basis idee gecombineerd met de hiervoor beschreven uitgangspunten leidt tot de onderstaande beeldregels en toetsingselementen. De toetsingselementen sluiten aan bij de terminologie die gebruikt wordt in de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018.

Bebouwing en de omgeving

De twee nieuwe woningen zijn geplaatst op het bestaande erf. Ze zijn ondergeschikt aan de bestaande gebouwen, de bestaande boerderij en de tweede bedrijfswoning. De nieuwe woningen zijn ver naar achteren op het erf geplaatst, ten minste 35 m vanaf de voorste erfgrens. De lange oostelijke zijgevels van de twee nieuwe woningen, dat zijn de gevels die grenzen aan het landschap, staan in één lijn met de oostelijke zijgevel van de bestaande tweede bedrijfswoning. Om voldoende ruimte te geven aan de erfbeplanting staan de nieuwe woningen altijd op minimaal 5 m vanaf de zijdelingse en achterste erfgrens.

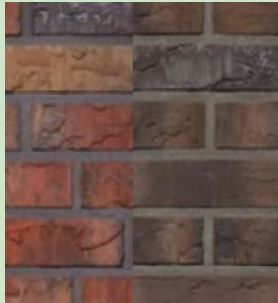
De nieuwe woningen oriënteren zich op het bestaande erf.

Vormgeving van de bebouwing

De twee nieuwe woningen hebben een rurale uitstraling, ze hebben het karakter van een schuurwoning. Ze passen goed op een boerenerf en te samen met de andere gebouwen vormen ze dit erf. Architectonisch zijn de twee nieuwe woningen tweelingen.

De basisplattegrond van de nieuwe woningen is rechthoekig en de massaopbouw is enkelvoudig met een overwegende horizontale geleding.

De schaal en de maat van de nieuwe woningen past bij de schaal en de maat van de bestaande boerderij. De hoofd- en nokrichting van de nieuwe woningen is dezelfde als die van de bestaande boerderij en is evenwijdig met de kavelrichting en staat haaks op de weg. De kap is dominant in het beeld aanwezig. De nokhoogte en de dakhelling van de twee nieuwe woningen is hetzelfde, zodat optisch ook de daklijnen doorgetrokken kunnen worden. De nokrichting varieert tussen de 30° en 45°. De zijde



IMPRESSIE VAN KLEUREN EN MATERIALEN PALET

die grenst aan het landschap heeft- als overgang naar het landschap- een lage gootlijn. Deze gootlijn is niet hoger dan 3 m en deze gootlijn is niet onderbroken door bijvoorbeeld uitsnedes in het dak of door opbouwen.

Het gevelbeeld is overwegend gesloten. Bij specifieke functies zoals terrassen, entree's of woonkamers kunnen ook open gevels en puien worden toegepast. De gevels zijn in opbouw gelijkwaardig. De kopgevel is een volwaardige gevel, het is geen 'blinde' gevel.

Bijgebouwen en overkappingen zijn ondergebracht in het hoofdvolume van de nieuwe woning. Er worden geen vrijstaande bergingen bij geplaatst.

De aankleding van de bebouwing

De gebruikte materialen, de kleuren en de details zijn ingetogen en ondersteunen het beeld van twee schuren bij de bestaande boerderij. Aan de buitenzijde wordt dit beeld niet gefragmenteerd door allerlei ondergeschikte elementen of door de detaillering.

Het kleurgebruik is bij voorkeur gedekt zoals donkergroen of grijs, antraciet, roodbruin tot bruin of de natuurlijke kleur van het materiaal wordt getoond (riet, zink, hout, glas of steen). Kleuraccenten door bijvoorbeeld witte windveren of bakgoten worden vermeden.

COLOFON

Opdrachtgever



Beeldkwaliteit



BügelHajema Adviseurs

Projectleiding



BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

602.40.50.00.00