

BEELDKWALITEITSPLAN

18-01-2017 datum
Bestemmingsplan Lieving 66 betreft
16101.BK.1 kenmerk



LIEVING 66

NL.IMRO.1731.Lieving66BEI-VST1



BOUW
KULDIG
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. Uitgangspunten	5
2.1 Lieving	5
2.2 Nieuwe-erven concept	6
2.3 Lieving 66	7
3. Voorwaarden	9
3.1 Ligging	9
3.2 Massa & vorm	9
3.3 Detaillering	9
3.4 Materiaal & kleurgebruik	10
3.5 Beplanting / erfafscheiding / landschappelijke inpassing	11
3.6 Ontsluiting	12
3.7 Parkeren	12
3.8 Afwijkende bebouwing & materialisering	12
3.9 Verbeelding	12

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

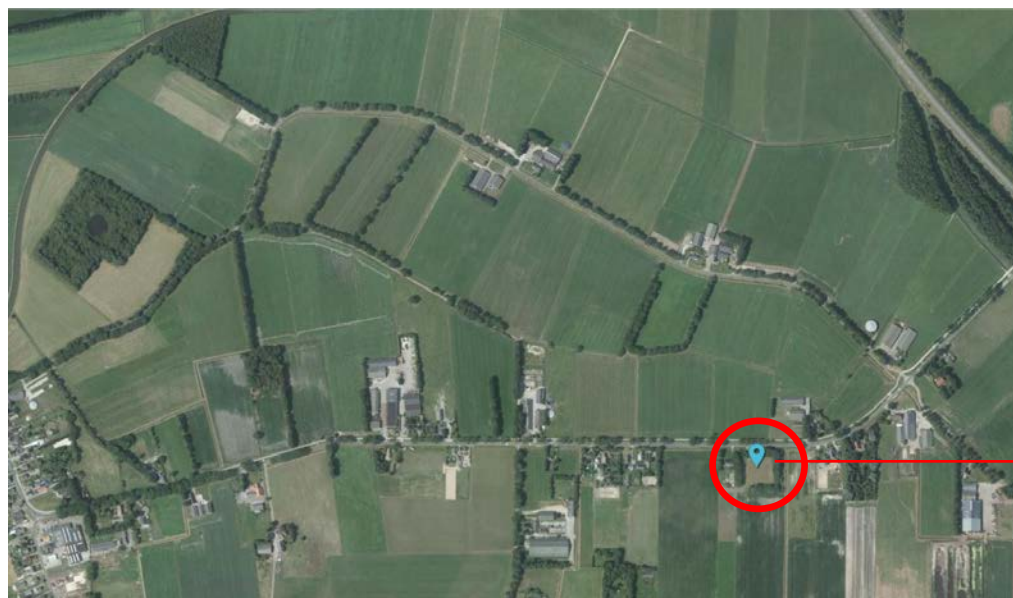
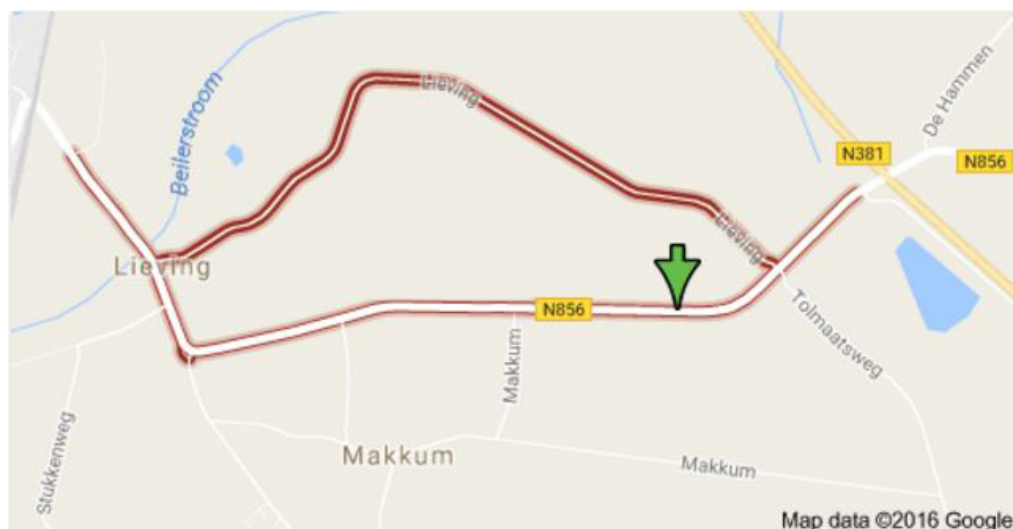
Waar is de bebouwing van gemaakt?

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 Lieving

Lieving is een klein buurtschap ten oosten van het dorp Beilen, behorend tot de gemeente Midden-Drenthe. Lieving is een voornamelijk agrarisch gebied en begint aan de zuid oostzijde van Beilen en loopt door tot aan de N381. Daarna gaat Lieving over in Beilerstraat die doorloopt tot Westerbork.

De oude weg Lieving vormt het verbindingslint tussen deze twee dorpen en wordt gekenmerkt door zijn bochten en bomen welke de weg begeleiden. De bebouwing aan dit lint heeft een gemengd karakter en bestaat hoofdzakelijk uit woonhuizen, boerderijen en enkele dienstverlenende bedrijvigheid.



Lieving 66

Figuur 1&2. Situatie / Luchtfoto buurschap Lieving.

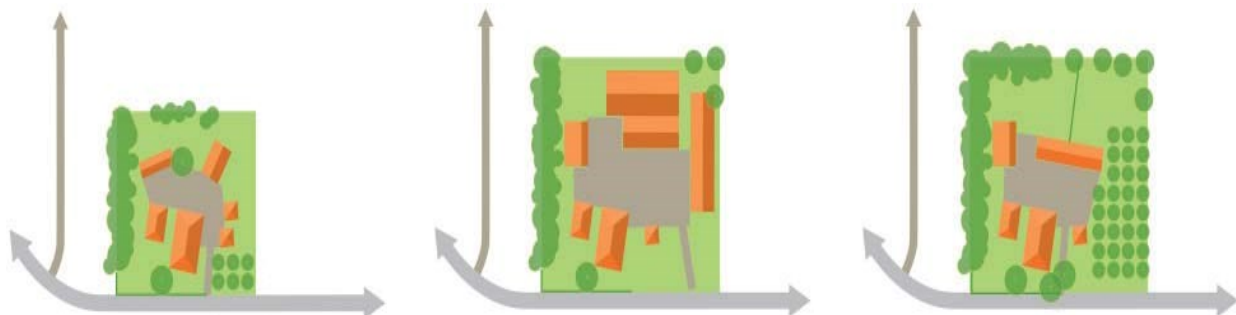
2.2 Nieuwe-erven concept

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.



Het erf in 1970

Het erf anno 2000

Is dit het erf in 2020?

2.3 Lieving 66

Op het perceel Lieving 66 was een intensive veehouderij gevestigd. Alle aanwezige bebouwing is geruime tijd geleden al gesloopt. Er heeft veel bebouwing gestaan (1557 m²). Op basis hiervan is het recht op woningbouw ontstaan. In totaal is dus 736 m² (Lieving 47) en 1557 m² (Lieving 66) = 2293 m² gesloopt. De saldering van de bedrijfsgebouwen wordt in overeenstemming geacht met de doelstelling van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Voor de planvorming kan uitgegaan worden van 3 vrijstaande compensatie woningen, welke in een zeer nauwkeurig setting ontworpen dienen te worden ter verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Rekening houdend met de Provinciale regeling Ruimte voor ruimte, is er een plan opgesteld, waarbij sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (vertrekpunt is de situatie dat de bedrijfsbebouwing nog aanwezig was). In combinatie met de ruimtelijke inpassing zoals deze weergegeven en beschreven wordt in dit beeldkwaliteitsplan, kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk tot stand worden gebracht.



Figuur 3. Luchtfoto locatie Lieving 66 anno 2016 (Bron: gemeente Midden-Drenthe)

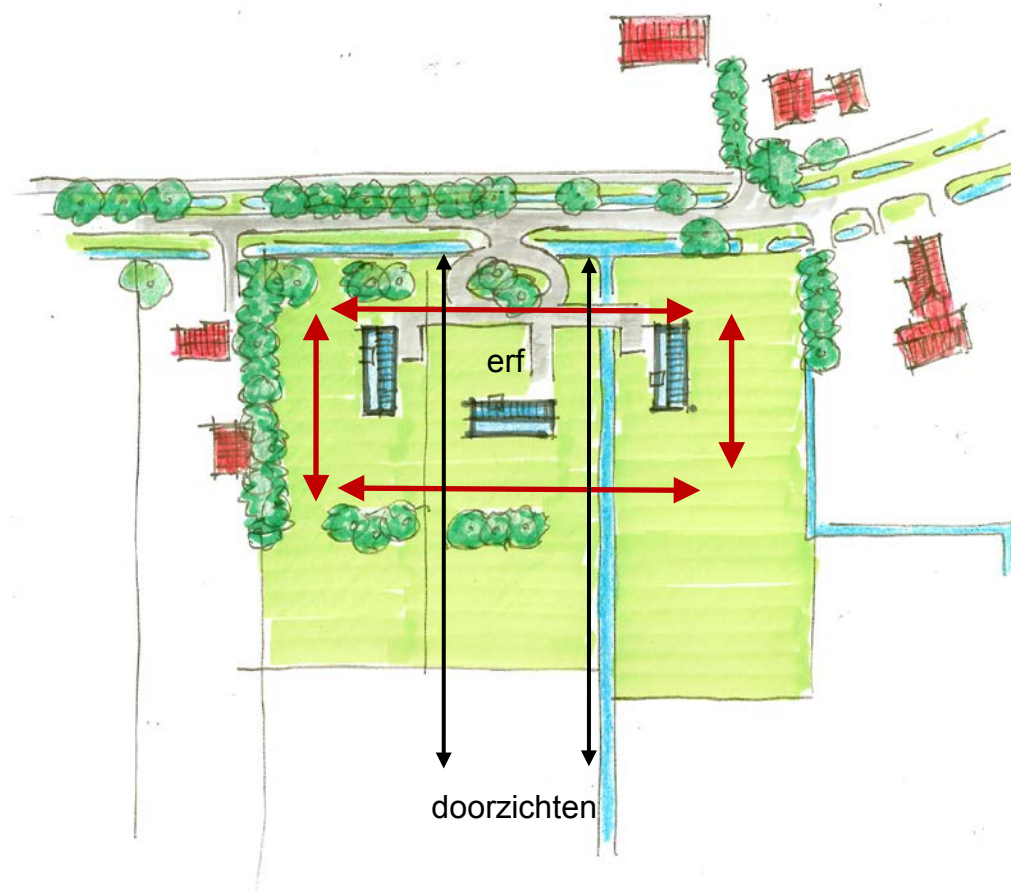
Totaal kunnen er op de projectlocatie Lieving 66 maximaal 3 woningen gebouwd worden. De woningen mogen een 'footprint' hebben van 250 m² tot 350 m² inclusief de oppervlakte aan bijgebouwen. Dubbele bewoning of splitsing van de woningen is niet toegelaten.

Lieving is een voornamelijk agrarisch gebied in een ontginningslandschap. De ontginningsstructuur van de kavels en kavelsloten is min of meer blokvormig, grootschalig en haaks op de weg. Zo ook op de Projectlocatie Lieving 66 en is daarmee een relatief jonge ontginning.

De grootschalige openheid van het ontginningslandschap wordt versterkt doordat de groenstructuren vaak gekoppeld zijn aan de wegen en de erven. De bomenrijen langs de wegen, waar onder vandaan in de verte een volgende lijn in het landschap met bomen is te zien, geven het landschap de uitgestrektheid en is daarmee een landschappelijke waarde.

Tegelijkertijd is er de wereld van het erf. Vaak omzoomd door een singel, houtwal of bomenrij en daardoor kleinschaliger, wat ook de Projectlocatie Lieving 66 typeert.

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Lieving 66 door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga vertaald in het bouwplan welke gebaseerd is op "Het nieuwe erven concept".



Figuur 4. Impressie nieuwe situatie Lieving 66

Voor de bebouwing gelden de volgende criteria.

3.1 L i g g i n g

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 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 M a s s a & v o r m

Het nieuwe erf word gezien als een nieuw ensemble, bestaande uit grote volumes met typisch agrarische kenmerken. De nieuwe woningen vervangen een aantal bestaande schuurvolumes en blijven qua karakter ondergeschikt aan de omliggende bebouwing. De woningen worden zoveel mogelijk geschakeld tot grotere volumes, wat inhoud dat eventuele bijgebouwen en overkappingen worden 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 D e t a i l l e r i n g

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 geglaazuurde pannen te gebruiken.
- Het schilderwerk van kozijnen, windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit of grijsinten.



Figuur 5. Kleurpalet van gevelmateriaal in combinatie met dakbedekking.

3.5 Beplanting / erfafscheiding / landschapelijke inpassing

Er is rondom het heringerichte erf geen waardevolle beplanting aanwezig. De houtsingel dwars over perceel 2 zal in z'n geheel verwijderd worden, zodat er een open erf ontstaat en verbinding tussen de 3 woningen. De houtwal aan de noord en zuid-zijde worden uitgedund waardoor er doorzichten ontstaan, aansluitend bij het open karakter van het ontginningslandschap, waarbij de bestaande bomen gehandhaafd blijven. Wel kunnen er 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.

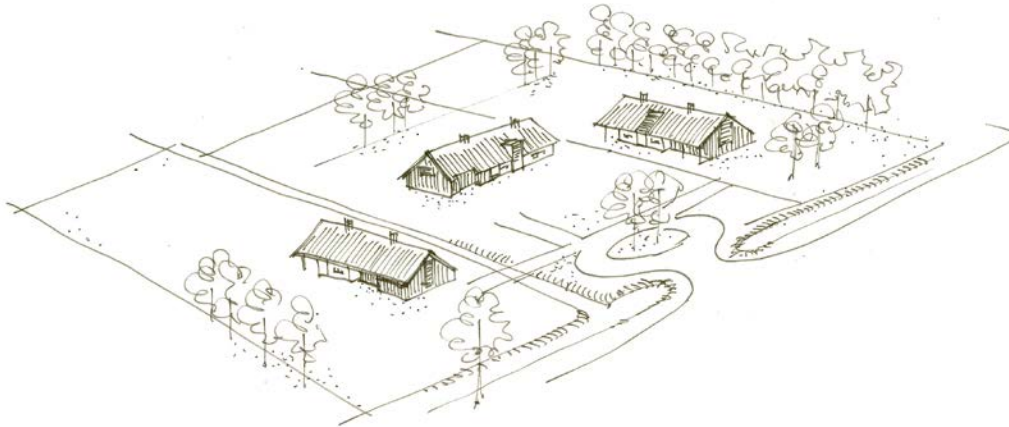


Figuur 6. Impressie inrichtingsplan "Nieuw wonen op erve Boer"

Hagen:	Meidoorn of Haagbeuk;
Bomen:	Linde; Eik; Esdoorn
Singels:	Bosbeplanting & singelbeplanting
Boomgaard:	Hoogstam fruitbomen

3.6 Ontsluiting

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



Figuur 7. Impressie inrichtingsplan "Lievig 66"

3.7 Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein en zijn bij voorkeur ondergebracht in de hoofdvolumes. Hier geldt een parkeernorm van 2 auto's per wooneenheid.

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 "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 haar omgeving. In dit geval betreft het een autonoom erf, waarbij de onderlinge bebouwing aan elkaar gerelateerd zijn. De schuurtypologie is hiervoor uitermate geschikt. Schuur is een metafoor die staat voor een sober en stoer gebouw met simpele hoofdvorm.



Figuur 8. Referentie / sfeerbeelden.