



Beeldkwaliteitsplan inpassing nieuwe woning ruimte-voor-ruimteregeling Laaghalerveen 16a, Hooghalen

23 februari 2012

153.92.50.00.00

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 beeldkwaliteitsplan buitengebied	09
Concept	09

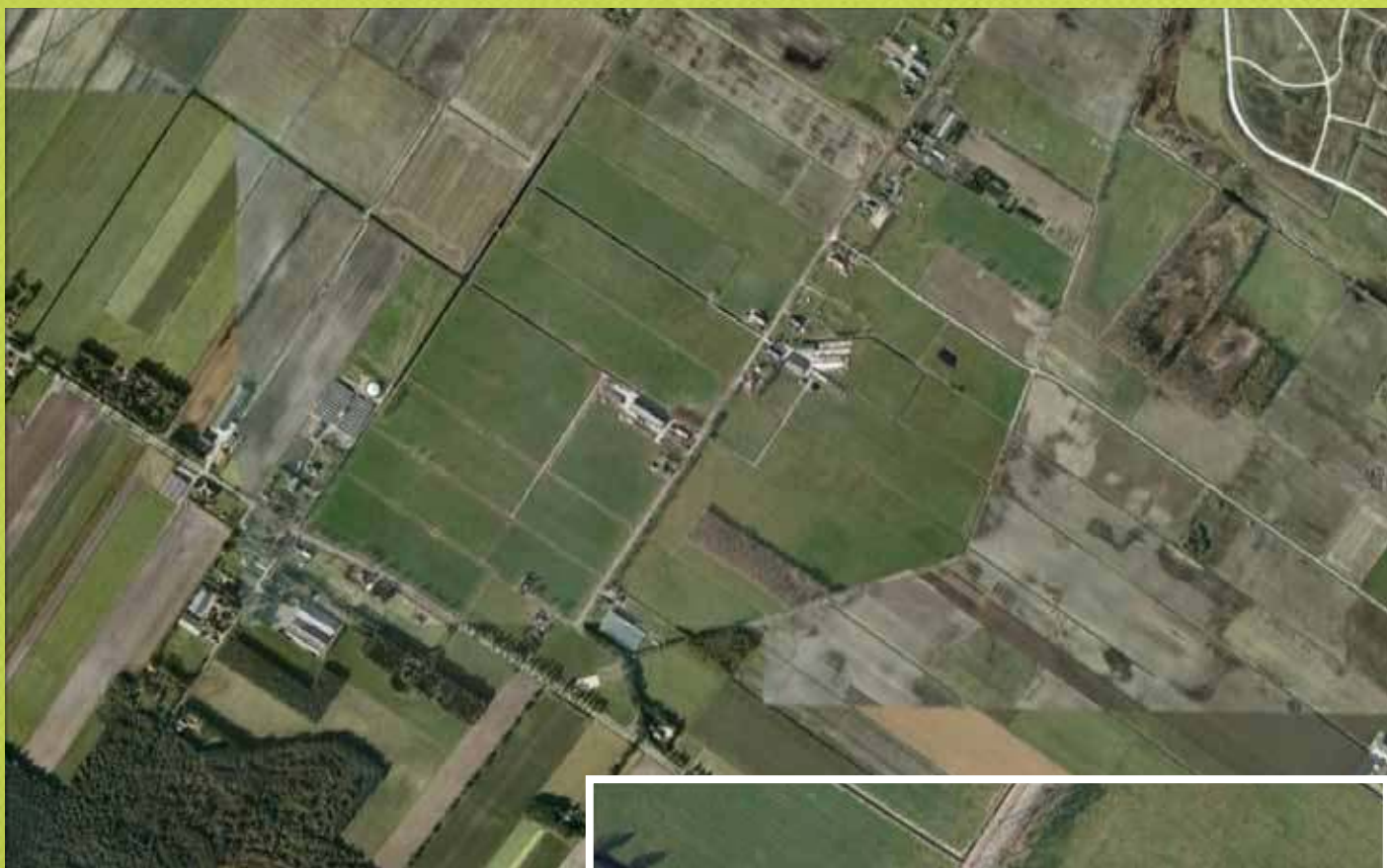
4.0 Voorstel voor inpassing

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 woonhuis en kas.



1.0 Inleiding

Inleiding en voornemen

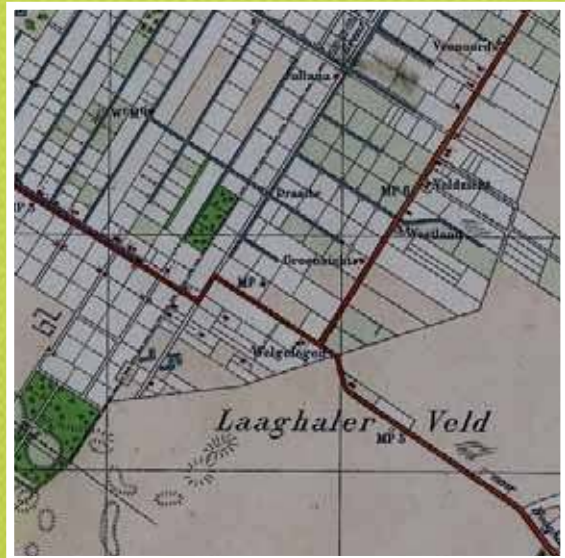
Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de richtlijnen en contouren voor de ontwikkeling van een woning aan het Laaghalerveen 16a in het buitengebied van Hooghalen. In het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling willen de initiatiefnemers de kas op hun perceel slopen en in ruil daarvoor de ruimte bieden aan een nieuwe woning. Voorwaarde is daarbij dat deze woning op een landschappelijk verantwoorde manier worden ingepast.

Opbouw

In dit beeldkwaliteitsplan wordt daarom allereerst ingegaan op de historische context en de landschappelijke opbouw en kenmerken van het gebied. Daarna wordt verder 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.



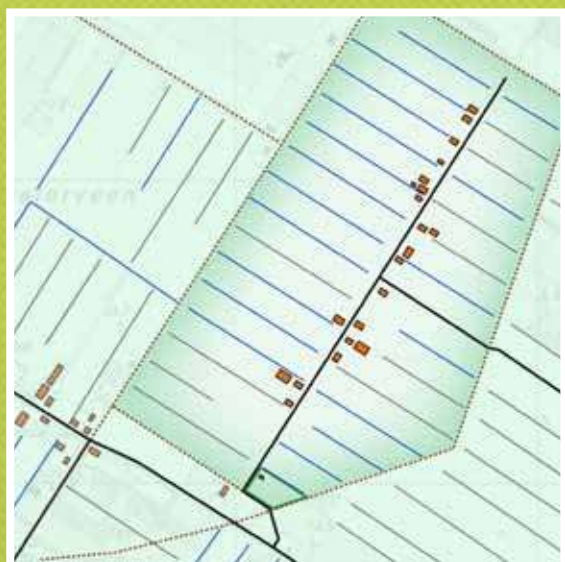
1900



1927



2000



Landschappelijke structuur met in donkergroen het ontginningsblok van het Laaghalerveen

2.0 Historie en landschap

Historie

Zoals de naam al doet vermoeden, maakt het plangebied onderdeel uit van het grote veenontginningsgebied rond Smilde. Vanaf de 17e eeuw is men begonnen met het systematisch ontginnen van het veenpakket, eerst het zuidelijke deel rond Hoogersmilde en van daaruit naar het noorden.

De historische kaarten laten zien dat rond 1900 de omgeving van het Laaghalerveen aan de beurt is. In verschillende blokken worden in een strenge ritmiek de percelen ontgonnen. Hierdoor ontstaat de voor de veenontginningen kenmerkende opstreckende verkaveling. Veel van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur is nu nog terug te zien. De verspringende ontginningsrichting markeert de blokken. Het plangebied vormt het laatste, zuidelijke deel van dit ontginningsblok. In tegenstelling tot wat de hedendaagse topkaart in eerste instantie doet vermoeden, horen de woningen ten westen van het plangebied niet tot deze ontginning. Vandaar ook de draaiing van 90 graden in bebouwingsrichting.

Landschappelijke opbouw

De locatie ligt in de zuidelijke punt van de ontginning die vanaf het Laaghalerveen is ingezet. Regelmatig zijn er doorzichten vanaf de fraai beplante weg over onbebouwde percelen naar de openheid van de ontginningen aan weerszijden. Af en toe zorgt een klein bosje voor verdichting en dieptewerking.

Het bebouwingslint zelf wordt gekenmerkt door

woningen en boerderijen die, op een uitzondering na, met de nokrichting haaks op de weg staan. De voorgevelrooilijn is in beperkte mate verspringend. Typerend is dat er geen duidelijke rij aan bebouwing is ontstaan, maar kleine plukjes van bebouwing die variëren in functie, vorm en grootte. Dat geeft het lint een “aangename rommeligheid”. De erven zijn sterk beplant.

Het plangebied

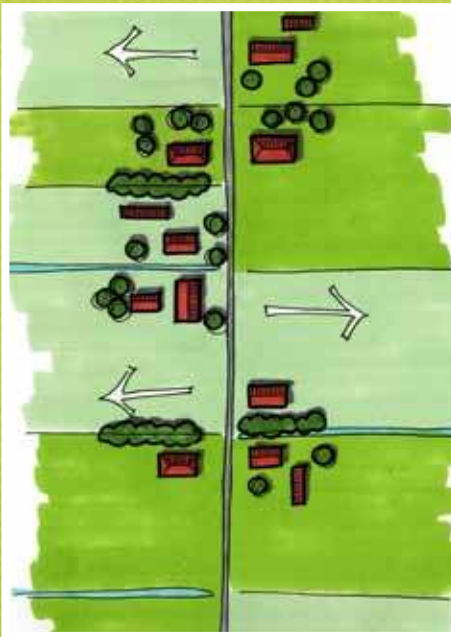
De locatie is het zuidelijke puntje van het Laaghalerveen. De huidige weg krult zich om het plangebied heen. Komend vanaf Hooghalen kun je fraai over de weg heen naar het westen kijken de leegte in. Lage struikvormende beplanting schermt het perceel rondom af.

Handreikingen vanuit de omgeving

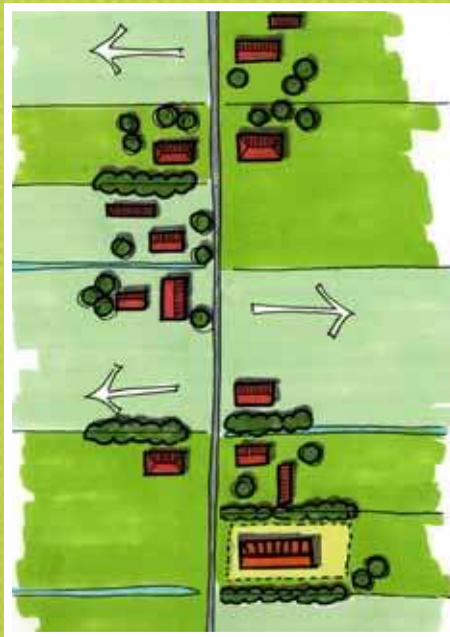
Vanuit de landschappelijke opbouw en de kenmerken van het bebouwingslint kunnen de volgende handreikingen worden gevonden voor de inpassing van de woning:

- Inspelen op belangrijke landschappelijke oost-westlijnen verkaveling.
- Inspelen op de variatie aan bebouwing langs het lint.
- Rekening houden met voorgevelrooilijn van de bestaande woonbebouwing.
- Open houden van het perceel aan de zijkant om zicht richting westen vanaf de weg te behouden.

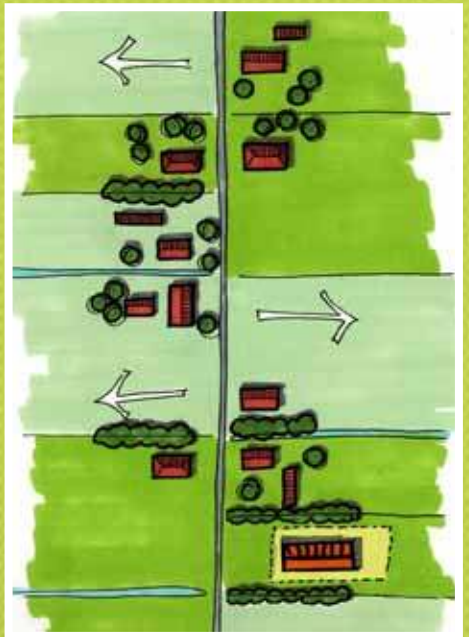
HUDIG



ONGEWENST



GEWENST



Links: schematische opzet huidige lint

Midden: locatie wordt ingevuld met een woning in de bestaande rooilijn: te grote massa direct aan het lint

Rechts: locatie wordt ingevuld met een woning in de tweede lijn: afstand geeft de woning ruimte, waardoor voor het oog een grote woning beter past in de schaal van het lint

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 erfbeplantingen.

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 verstenen 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.

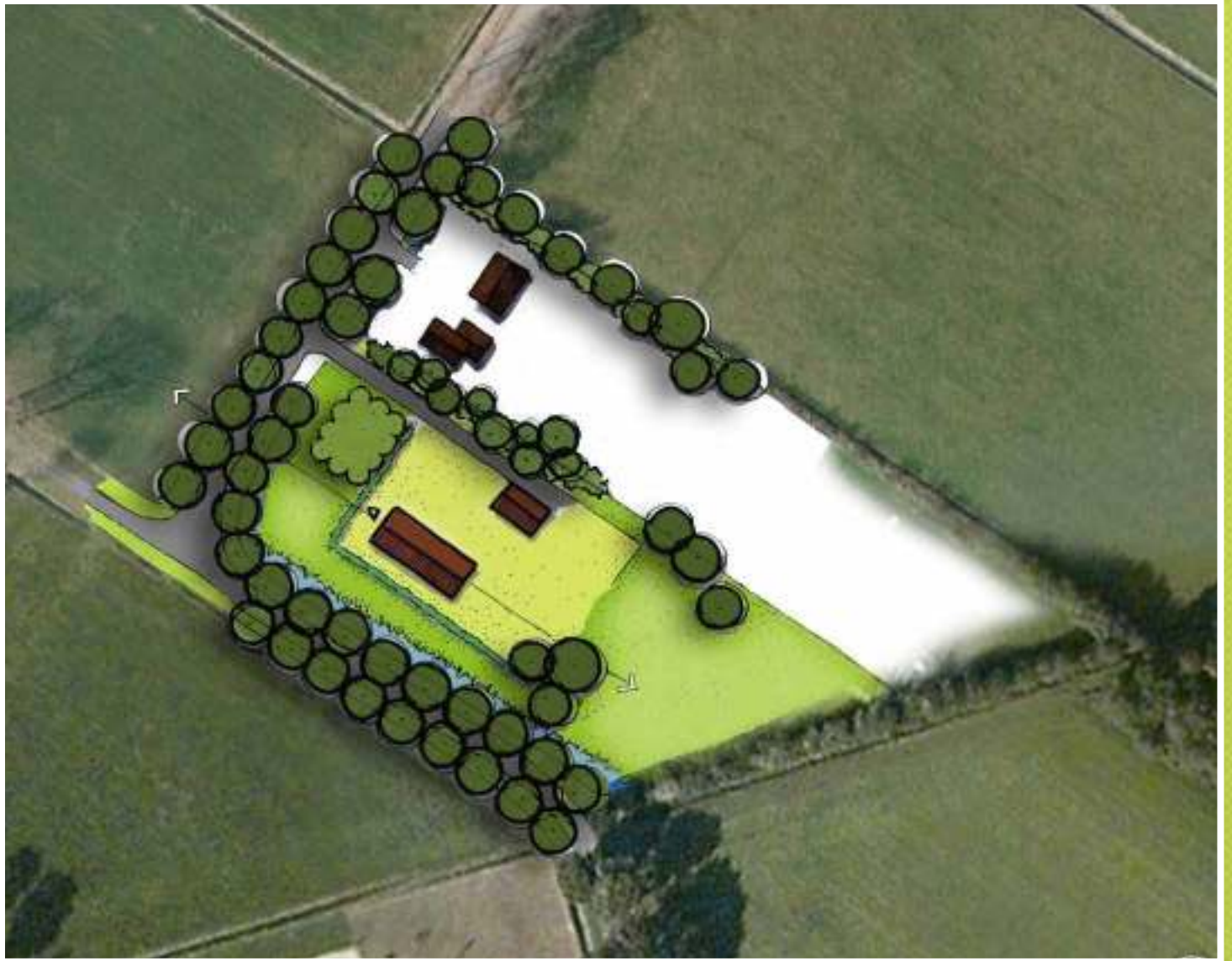
Concept/ideevorming

Het meest voor de hand liggend is om de nieuwe woning naast de bestaande woning en in de rooilijn van de bestaande bebouwing te situeren. Daarmee wordt rekening gehouden met de richting van het landschap en de opstreckende verkaveling. Bovendien voegt de nieuwe woning zich zo ook in het lint.

Echter, de in het bestemmingsplan toegestane maat van de nieuwe woning is groter dan wat zich gemiddeld genomen aan bebouwing in het lint bevindt. Het mogelijke volume van de woning kan daarmee de maat en de schaal van het lint overstijgen.

Daarom is ervoor gekozen om de nieuwe woning in de tweede lijn te situeren, op afstand van de weg. Hierdoor krijgt de nieuwe woning voldoende ruimte en past de woning ook beter in het beeld van het lint. Bovendien maakt bouwen in de tweede lijn expliciet dat de nieuwe woning ook een nieuwe toevoeging is in het lint.

Wel blijft het van belang om de woning te richten op het Laaghalerveen, in het stramien van de bestaande verkaveling en het landschappelijk patroon.



Schetsvoorstel inpassing woning

4.0 Voorstel voor inpassing

Algemeen

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. Door te kiezen voor een lange houtsingel als scheiding met de bestaande woning en een verbreding van de sloot langs de zijkant van het perceel wordt de hoofdrichting van het landschap benadrukt. De woning wordt vervolgens met de kop naar de weg gelegd, met de nokrichting in de lengterichting van het landschap. Deze oriëntatie van de woning sluit aan bij de opzet van het lint aan het Laaghalerveen. Door de woning in de tweede lijn te leggen is de ontwikkeling als nieuwe fase in het lint herkenbaar. De ontsluiting van het erf op de kop van het perceel benadrukt het adres aan het Laaghalerveen.

Door een heg rondom de bebouwing te leggen, wordt het ensemble van woning en schuur extra benadrukt. Bovendien wordt de lengterichting van het totale perceel geaccentueerd en geeft het mogelijkheden om de randen van het perceel vrij te houden, waardoor het doorzicht naar het westen (de leegte van de veenontginningen) vanaf de aanliggende weg wordt gehandhaafd.

Erfinrichting

Drentse erven worden getypeerd door hun informele opzet. Het voorerf bestaat uit gras met een siertuin bij de woning en een moestuin of boomgaard op het voor- of zijerf. Deze inrichting wordt ook in deze schets voorgesteld. Het voorerf rond de woning bestaat uit gras en wordt met een

beukenhaag gescheiden van de tuin. De boomgaard vormt de blikvanger op het voorerf en scherm bovendien het tuingedeelte oostelijk van de woning enigszins af, zodat een aangename privé-ruimte ontstaat. Het gras loopt over in het talud van de sloot, die een flauwe oever krijgt, zodat zich een goed en gevarieerd milieu kan ontwikkelen voor planten en dieren.

Op de perceelsscheiding kan door een stevige onderbeplanting privacy worden gecreëerd.

Bebouwing

De grootte van de woning is maximaal 250m², maar 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. Verfijning en detaillering worden daarentegen gevraagd.

Voor de woning wordt gekozen voor een kleurgebruik en materialisering die past in de omgeving en in het landschap. De grootte van de woning vraagt een fijnzinnige detaillering om de juiste uitstraling van de plek te bereiken en de maat en schaal te laten passen in de omgeving. Bij de woning kan een bijgebouw worden ontwikkeld. Dit bijgebouw is in materialisering en detaillering ondergeschikt aan de woning: soberheid, een eenvoudig zadeldak en veel hout zijn sleutelwoorden.



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, ook als dat een tweezijdige oriëntatie betekent.
- Het samenspel tussen woning en eventuele bijgebouwen benadrukken het beeld van een ensemble op 1 erf.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel van de bijbehorende woning.

Bebouwing:

Woning

- De woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed.
- De woning heeft een eigentijdse vormgeving, maar past door een eenduidige hoofdvorm in het beeld van het landelijk gebied.
- De woning heeft een fijnzinnige detaillering wat tot uitdrukking komt in onder andere details in de gevel, kozijnen, daklijsten en dakoverstekken.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving.
- Voor materialen wordt de voorkeur gegeven aan baksteen, riet, glas en (natuurlijk uitlogend) hout.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn in vorm en positie 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;
- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*) vormt de scheiding tussen voorerf en achtererf;
- Boomgaard op het voorerf scheidt tuingedeelte van de weg;
- Scheiding van bestaande erf met woning door houtsingel bestaande uit bomen met ondergroei;
- Kies voor solitaire bomen op het erf soorten als eik (*Quercus robur*), linde (*Tilia cordata*), kastanje (*Aesculus hippocastanum*);
- 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*)

Overig

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

Colofon

Opdrachtgever

Familie Luhrman

Contact

gemeente Midden-Drenthe

Tiny van Hoek

Douwe van der Laan

Beeldkwaliteitsplan

Janneke Schurer

Projectleiding

Marian van der Werff

Projectnummer

153.92.50.00.00

23 februari 2012

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