

# **Beeldkwaliteitsplan**

## **Lieving 44 te Beilen**

**INHOUDSOPGAVE****Blz.****1. Beeldkwaliteit**

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| 1.1 Algemeen                               | 3 |
| 1.2 Duurzaam                               | 3 |
| 1.3 Uitgangspunten van het uitwerkingsplan | 3 |
| 1.4 Basisprincipes                         | 3 |

**2. Uitgangspunten**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 2.1 Lieveing             | 4 |
| 2.2 Nieuwe-erven concept | 4 |
| 2.3 Lieveing 66          | 4 |

**3. Voorwaarden**

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| 3.1 Ligging                                              | 5 |
| 3.2 Massa & vorm                                         | 5 |
| 3.3 Detaillering                                         | 6 |
| 3.4 Materiaal & kleurgebruik                             | 6 |
| 3.5 Beplanting/erfafscheiding/landschappelijke inpassing | 6 |
| 3.6 Ontsluiting                                          | 6 |
| 3.7 Parkeren                                             | 6 |
| 3.8 Afwijkende bebouwing en materialisering              | 7 |
| 3.9 Verbeelding                                          | 7 |

## **Beeldkwaliteit**

### **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.

## **Uitgangspunten**

### **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.

### **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 Lieving 44**

Op het perceel Lieving 44 was een intensive veehouderij gevestigd. De agrarische bedrijfsbebouwing (620 m<sup>2</sup>) is nog aanwezig. Om aan de norm van 750 m<sup>2</sup> van de ruimte voor ruimte regeling te gemoed te kunnen komen is er een salderingspartner gezocht en gevonden. Nadat deze partner zich heeft terug getrokken is er een alternatief vanuit de gemeente Assen (Graswijk 33-35) aangedragen. Op het perceel Graswijk 33-35 te Assen is in totaal 2.300 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig dat zal worden gesloopt. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is er de mogelijkheid om, bij sloop aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing boven de 2.000 m<sup>2</sup>, een extra woning te realiseren. De gemeente Assen is echter van mening dat de realisatie van de extra compensatiewoning niet aanvaardbaar is in het bebouwingslint langs de Graswijk te Assen. Omwille van een ruimtelijk aanvaardbare situatie is gezocht naar een alternatieve locatie voor de realisatie van de (extra) compensatiewoning en deze is gevonden op de locatie Lieving 44 te Beilen. De saldering van de bedrijfsgebouwen wordt in overeenstemming geacht met de doelstelling van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Voor de planvorming op de locatie Lieving 44 te Beilen kan uitgegaan worden van 2 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. 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.

Totaal kunnen er op de projectlocatie Lieveing 44 maximaal 2 woningen gebouwd worden. Dubbele bewoning of splitsing van de woningen is niet toegelaten. Lieveing 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 Lieveing 44 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.

In overleg zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Lieveing 44 vertaald welke gebaseerd is op "Het nieuwe erven concept".

## **Voorwaarden**

**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 de bouwblokken 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 de daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblokken 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**

Het nieuwe erf wordt 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 voormalige boerderij.

- Het hoofdgebouw dient een kloeki enkelvoudige bouwmasa 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 grijs tinten.

### 3.5 Beplanting / erfafscheiding / landschapelijke inpassing

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.

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

### 3.6 Ontsluiting

Ten behoeve van de ontsluiting van de twee woningen dient een gecombineerde toegang te worden aangelegd. Het erf behoudt een collectief gedeelte dat grotendeels verhard blijft om de woningen te kunnen ontsluiten.

### 3.7 Parkeren

Parkeren gebeurt op eigen terrein en 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.