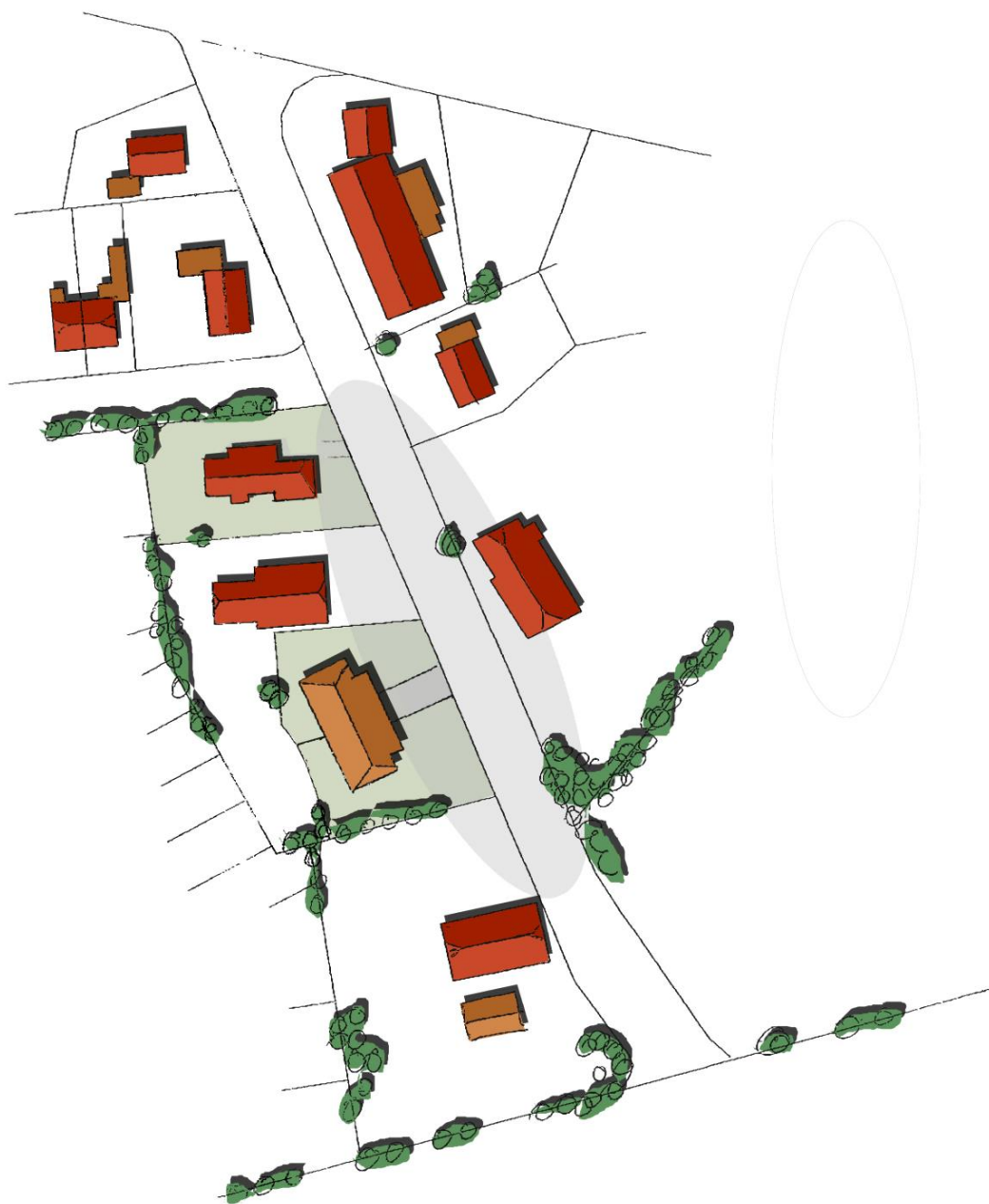


BEELDKWALITEITSPLAN

Plan ontwikkeling Nieuwe Es 6A & 8 te Wijster.



INHOUDSOPGAVE	blz
1. INLEIDING	3
2. HET PLANGEBIED	4
3. BELEID, WAARDERING & ONTWIKKELING	6
4. VOORWAARDEN RUIMTELIJKE & BEELDKWALITEIT	8
4.1 Ligging	8
4.2 Massa & vorm	8
4.3 Detaillering	8
4.4 Materiaal - & kleurgebruik	9
5. REFERENTIE BEELDEN NIEUWE ES 6A	10
6. REFERENTIE BEELDEN NIEUWE ES 8	12

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het projectgebied Nieuwe Es 6A en Nieuwe Es 8, welke binnen de bebouwde kom van Wijster liggen. Van oudsher maken de percelen 6A en 8 deel uit van Nieuwe Es 6. Hier staat een oude boerderij met een aantal bijgebouwen. Deze boerderij heeft vroeger een agrarische functie gehad. Echter door de jaren heen is de agrarische sector aan verandering onderhevig, waardoor deze boerderij met zijn bijgebouwen ook een andere functie heeft gekregen.

De heren H. Reinds en G. Gils hebben het plan opgevat, om de bestaande bebouwing op percelen 6A & 8 te slopen en hier 1 nieuwe vrijstaande woning en 1 twee-onder-één-kap woning voor terug te bouwen. Gelet op de inhoud van de plannen en daarmee de door de gemeente gewenste ruimtelijke verbetering, hebben de heren Reinds en Gils de gemeente Midden-Drenthe om medewerking verzocht voor de realisatie van hun plannen. I

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan geven het formele karakter aan deze ambities. In het bestemmingsplan zijn concrete bouw- en gebruiksrichtlijnen opgenomen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan, regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en de openbare ruimte voor dit projectgebied. Dit beeldkwaliteitsplan vormt zodoende, naast het bestemmingsplan, een belangrijk instrument voor de kwaliteitbewaking van de ruimtelijke plannen. In het beeldkwaliteitsplan legt de gemeenteraad het welstandbeleid vast voor dit specifieke gebied en dient daarmee als toetsingskader voor de welstandscommissie bij beoordeling van ruimtelijke plannen.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan lijken daarmee vooral te zijn geschreven om te sturen, toetsen en bewaken. De hoop en verwachting is echter dat beide plannen de initiatiefnemer vooral uitdagen om van projectgebied Nieuwe Es 6A & 8 een bijzondere woonplek waar het goed is te leven, groeien en bloeien.

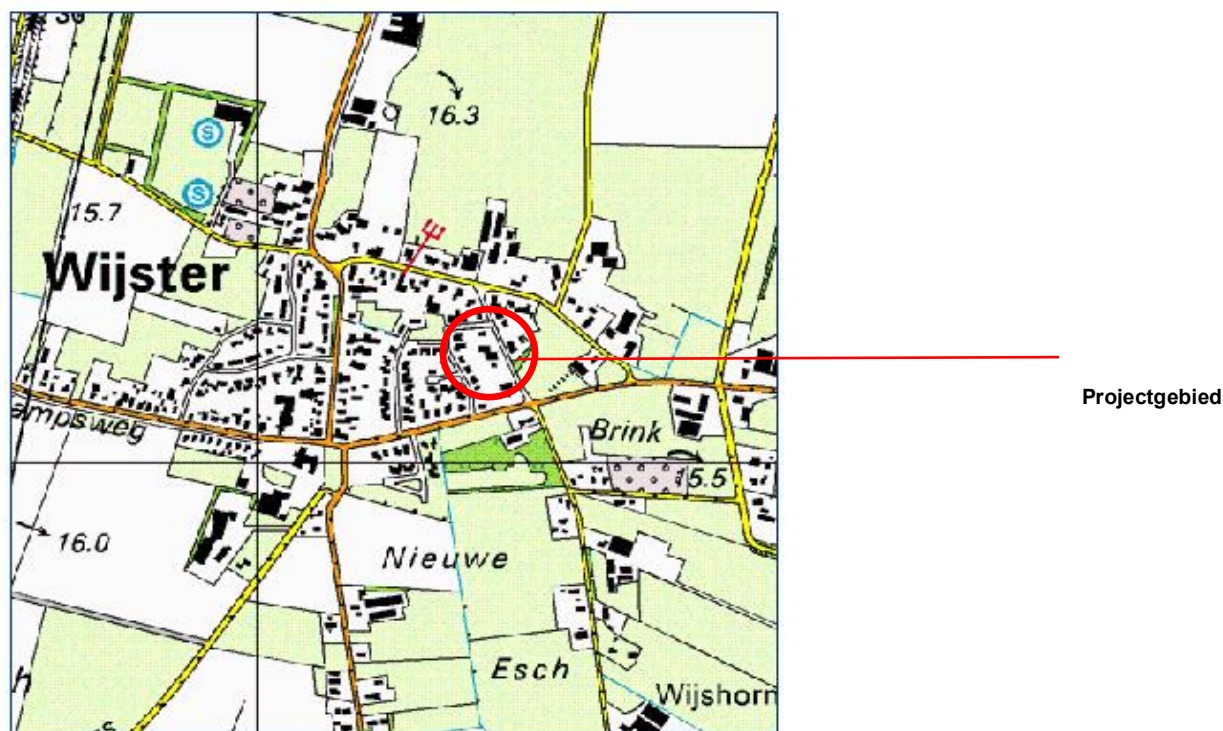
Het Plangebied

2

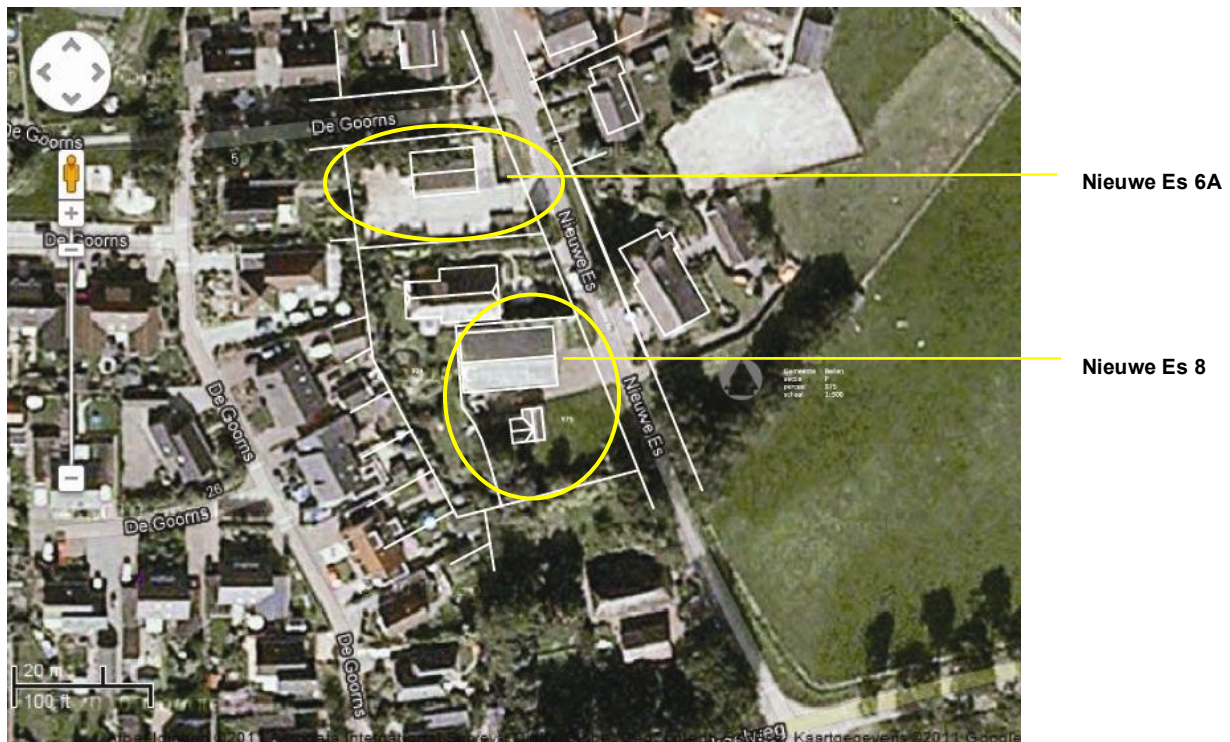
Het dorp Wijster ligt in het Drentse esdorpenlandschap. Typerend voor esdorpen is een webachtig wegenpatroon waarin open ruimten, de zogenaamde brinken, zijn opgenomen en een onsamenhangende oriëntatie van de bebouwing.

In veel dorpen, zo ook in Wijster, zijn er in de loop der tijd grote delen van de brink bebouwd en is door de verdichting en bebouwing langs de wegen aan de es de ruimtelijke relatie met de es geheel of gedeeltelijk verdwenen.

De oude weg Nieuwe Es daar in tegen is een historisch verbindingslint dat begint in het dorp Wijster 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 boerderijen, woningen en enkele dienstverlenende bedrijvigheid. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert, evenals de onderlinge afstand tussen de bebouwing. Typerend voor de Nieuwe Es is ook dat een groot deel van de bebouwing met de achterzijde op de weg is georiënteerd, de nokrichting is over het algemeen haaks op de weg.



Figuur 1. Topografische kaart, ca.2010



Figuur 2. Huidige situatie projectgebied Nieuwe Es 6A & 8 te Wijster.

BELEID, WAARDERING & ONTWIKKELING

3

Het feit dat het een herontwikkeling van een bestaande structuur betreft, vraagt om specifieke aandacht. Gelet op de inhoud van de plannen en daarmee de door de gemeente gewenste ruimtelijke verbetering, wordt er vanuit ruimtelijke zin gevraagd om een passende vorm aansluitend bij de andere Saksische bebouwing. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt niet alleen verbeterd door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, maar ook door de bouw en grootte van de woningen. Gevraagd wordt om een kloeke bebouwing en dus grotere woningen dan normaliter mogelijk is.

In nauw overleg met de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga vertaald in de bovengetoonde figuren 7 & 8. De in deze schetsen vertaalde ambitie dient als grondslag voor de herontwikkeling van dit plangebied Nieuwe Es 6A & 8.

Zoals in figuur 7 & 8 is weergegeven zal de “Boerderij” nr. 6A zich voegen naast nr. 6 in de zelfde nokrichting. De boerderij staat met de achterzijde naar de weg toegekeerd net als nr. 6. Het bestemmingsplan zal hiervoor maatwerk bieden en een specifieke aanduiding op de plek aangeven. Hier is dan ook geen splitsing mogelijk, geen bijgebouwen en zal het gehele programma binnen het maximale bouwblok van 10 x 20 meter gerealiseerd dienen te worden.

De “Schoor” met maximaal 2 wooneenheden (nr.8) zal als stedenbouwkundige rol als bijgebouw van nr. 6 gaan fungeren. Hierbij wordt de ronding in een denkbeeldige zichtlijn gevolgd, zoals in figuur 7 en 8 is weergegeven. Dit geeft op deze plek een erfgevoel, zodat de schoor en het pand op nr. 6 een samenhang krijgen.

Ten aanzien van het erfgevoel zullen de volumes als panden op nr. 3, 6 en 10 maatgevend zijn als beeldkwaliteit voor het ontwerp en ontstaat een beeld dat beter dan nu past bij het cultuurhistorische waardevolle ensemble van dit deel van de Nieuwe Es.



Figuur 7. Impressie van de gewenste ruimtelijke verbetering Nieuwe Es 6A & 8.



Figuur 8. De locatie met de gewenste bebouwing op de percelen weergegeven.

Om het kwaliteitsniveau van de plannen te kunnen waarborgen geldt dit beeldkwaliteitsplan voor de percelen Nieuwe Es 6A & 8. Hiermee is het beeldkwaliteitsplan maatgevend en staat daarmee boven de huidige welstandsnota 2011.

VOORWAARDEN RUIMTELIJKE & BEELDKWALITEIT

4

4.1 Ligging

- 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 anders dan in de vergunningsvrije mogelijkheid geboden zijn niet toegestaan en dienen te zijn opgenomen in het hoofdvolume.

4.2 Massa & vorm

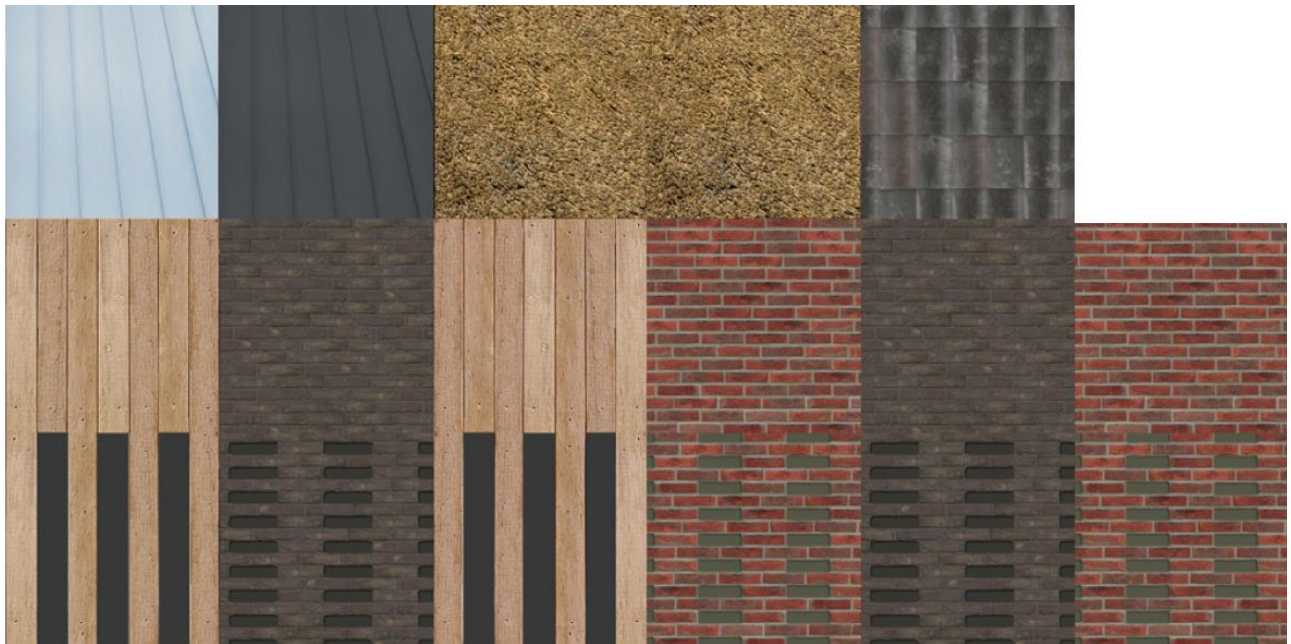
- Het hoofdgebouw dient een kloeke enkelvoudige bouwmassa te bezitten met een beelddominante kap.
- De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan agrarische bebouwing.
- Dakvlakken overwegend gesloten uitvoeren, d.w.z. geen omvangrijke onderbrekingen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

4.3 Detaillering

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.
- Eenvoudige detaillering.

4.4 Materiaal- & Kleurgebruik

- Natuurlijk materiaal en kleurgebruik
- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen. Het gegeven kleurenpallet 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 halfsteensmetselverband afgeraden.
- Bij toepassing van hout als gevelmateriaal dient dit bij voorkeur onbehandeld dan wel zwart/antraciet behandeld aangebracht te worden.
- Het dak kan bestaan uit een zwart of antraciet kleiproduct, een metalen roevendak of riet. Voor de eventuele dakpannen is het niet gewenst glanzende geglaazuurde pannen te gebruiken.
- Er dient gezocht te worden naar een warme doch sobere uitstraling.



Figuur 9. Kleurenpallet van gevelmateriaal in combinatie met dakbedekking.

REFERENTIE BEELDEN NIEUWE ES 6A

5



NOORD – OOSTZIJDE



NOORD – WESTZIJDE



ZUID – WESTZIJDE



ZUID – OOSTZIJDE

REFERENTIE BEELDEN NIEUWE ES 8

6



IMPRESSIE VOORZIJDE



IMPRESSIE ACHTERZIJDE