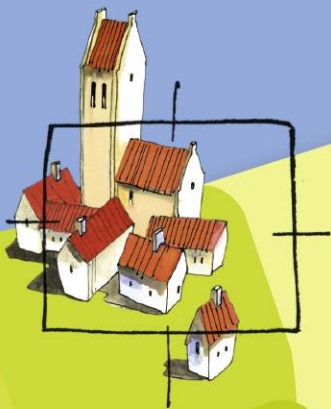


Landschappelijke inpassing
Asserweg 16b Hooghalen



C O N C E P T



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Landschappelijke inpassing
Asserweg 16b Hooghalen

C O N C E P T

7 juni 2018

Projectnummer 602.21.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

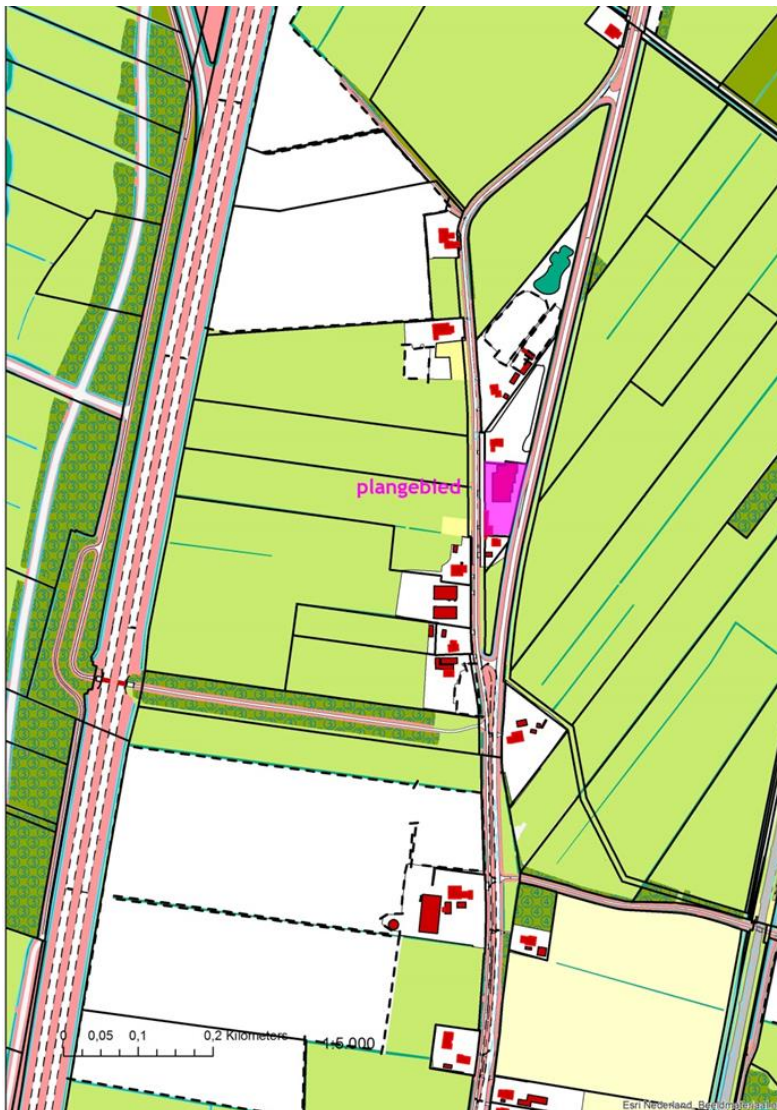
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Beleid	5
2.1	De Ruimte voor Ruimte regeling	5
2.2	Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe	5
2.3	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe	6
2.4	Wet geluidhinder	7
3	Beschrijving en landschap analyse gebied	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis	10
3.3	Conclusies landschap analyse	13
4	Een nieuw programma	15
4.1	De woning	15
4.2	De bijgebouwen	16
4.3	Het terrein	17
5	Samenvatting ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden nieuwe inrichting en bebouwing	19

1 Inleiding

Het hoveniersbedrijf Wiltinge heeft de bedrijfsactiviteiten in haar tuincentrum aan de Asserweg 16b te Hooghalen beëindigd en de locatie ter verkoop aangeboden. De gemeente Midden-Drenthe is bereid tot planologische medewerking aan een Ruimte voor Ruimte regeling, zodat ter compensatie van de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing een woning gerealiseerd kan worden. Inmiddels zijn er geïnteresseerden voor het perceel. Deze potentiële kopers willen graag bij hun woning hobbymatig paarden gaan houden en hiertoe een klein deel van de bestaande opstallen gebruiken en een paardenbak aanleggen.

Op basis van de analyse van het landschap, het beleid en de wensen van de initiatiefnemer zijn allereerst de uitgangspunten geformuleerd voor een concept landschappelijk inpassingsplan. Na overleg met de gemeente en de betrokken partijen is het concept aangepast tot het voorliggende landschappelijk inpassingsplan.



2 **Beleid**

Hieronder wordt kort ingegaan op voor deze locatie relevante beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1 **De Ruimte voor Ruimte regeling**

Een belangrijk ruimtelijk beleidskader is de Ruimte voor Ruimte regeling, art.3.23 uit de Provinciale omgevingsverordening. Bij de Ruimte voor Ruimte regeling staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap ontsierende bedrijfsbebouwing voorop. Naast de sloop van landschap ontsierende bedrijfsbebouwing is een voorstel voor een goede landschappelijk inpassing van het nieuwe erf en de bebouwing een belangrijk instrument om vooraf inzicht te kunnen geven over de beoogde ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit van de initiatiefnemer. De gemeente heeft in haar brief van 7 maart 2018 de belangrijkste voorwaarden voor deelname aan deze regeling voor deze locatie samengevat.

Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en er dient uitvoering te worden gegeven aan de onderstaande voorwaarden:

- a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was,
- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning minimaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing bedraagt, waarbij alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt,
- c. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd.

Middels het landschappelijk inrichtingsplan zal inhoud worden gegeven aan bovenstaande randvoorwaarden.

2.2 **Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe**

Zoals hierboven aangegeven is de gemeente Midden-Drenthe bereid om op basis van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' af te wijken van het bestemmingsplan. De locatie zal een woonbestemming krijgen en dient te voldoen aan de bestemmingsregels zoals omschreven in artikel 28 'Wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied.

Na overleg met de gemeente en de potentiële kopers bleek dat niet aan alle regels kan worden voldaan. Dit betreft met name de her te gebruiken bestaande opstallen. Hieronder volgt een korte opsomming van de betreffende regels;

Lid 28.2.sub b. onder 1: het plaatsen van bijbehorende bouwwerken ten minste 3 m achter de voor-gevellijn van het hoofdgebouw

In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van deze notitie wordt o.a. ingegaan op de bestaande voor-en achterzijden langs de oude en de nieuwe Asserweg en de plaatsing van de vrijstaande bijgebouwen.

Lid 28.2.sub b. onder 2: plaatsing bijbehorende bouwwerken op minimaal 25m van het hoofdgebouw

Lid 28.2.sub b. onder 3: gezamenlijk oppervlak bijbehorende bouwwerken is maximaal 100 m².

Middels een afwijking van de bouwregels is maximaal 150 m² mogelijk.

Lid 28.2.sub b. onder 4: gezamenlijk oppervlak bijbehorende bouwwerken is maximaal 80% van het hoofdgebouw.

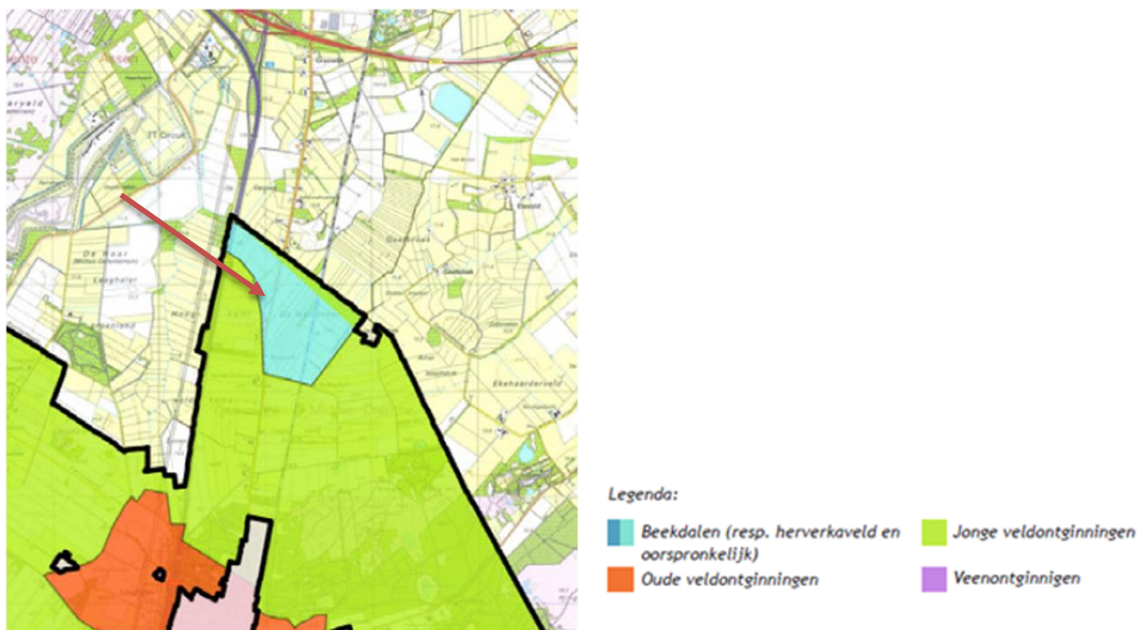
Een andere afwijking van de bouwregels waar men graag gebruik van wil maken betreft het plaatsen van lichtmasten bij de nieuwe paardenbak. Een en ander conform de regels onder lid 28.3. sub j. van het bestemmingsplan Buitengebied.

En ten slotte is er een reële kans dat men gebruik wil maken van de afwijking van de breedte van 10 m voor het hoofdgebouw. (28.3 sub c)

Een belangrijke voorwaarde voor een afwijking van de bovenstaande regels is dat er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze notitie voorziet hierin.

2.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Een ander ruimtelijk kwaliteitskader is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe.



Uit Beeldkwaliteitsplan Midden-Drenthe

Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'oorspronkelijk beekdal'. Het is gesitueerd in de bovenloop van het stroomgebied van de Drentsche A, tussen het Anreper Diep en Ruimsloot. Het gebied grenst aan westzijde aan de jonge veldontginningen.

Landschappelijke onderlegger beekdalen	
Abiotisch patroon	Uitgesneden smeltwaterdalen Drents Plateau Eerdgronden en veengronden
Occupatiepatroon	
<i>water</i>	Beken met meanderend verloop; enkele beken genormaliseerd Voedselrijk kwelwater
<i>wegen</i>	Langs de rand van het beekdal
<i>bebouwing</i>	Van oudsher is er geen bebouwing in de beekdalen. Grote agrarische bedrijven aan de rand van ruilverkavelde beekdalen
<i>beplanting</i>	Houtwallen (elzensingels) haaks op de beek Onregelmatige wegbepanting, soms met onderbegroeiing, langs de wegen langs de beekdalen
<i>erven</i>	Erven direct gekoppeld aan de weg Voorzijde gericht op de weg; achterzijde richting de beek Erfbeplanting varieert
<i>verkaveling</i>	Van oorsprong een smalle strokenverkaveling haaks op de beek Door de ruilverkaveling een schaalvergroting naar bredere kavels

Uit Beeldkwaliteitsplan Midden-Drenthe

In hoofdstuk 3 wordt met de analyse van het landschap ingegaan op de ruimtelijke ontwikkeling van dit beekdalgebied en de ruimtelijke kenmerken en de karakteristieken die belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit bij de herinrichting van het plangebied.

In het beeldkwaliteitsplan zijn ook beeldrichtlijnen opgenomen voor vervangende nieuwbouw van een woning en een nieuwe woning via de Ruimte voor Ruimte regeling in het buitengebied. De beeldrichtlijnen zijn aanvullend op de bouwregels 'wonen' uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Aangezien er in deze situatie niet sprake is van een vervangende woning of een nieuwe woning op een bestaande boerenerf zal in 'de lijn' van de beeldrichtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan beeldrichtlijnen voor deze situatie opgenomen worden.

2.4 Wet geluidhinder

Een ander belangrijk beleidspunt betreft de Wet geluidshinder. De gemeente Midden-Drenthe heeft, in de hiervoor genoemde brief, aangegeven een hogere grenswaarde van 53 dBA aan te willen vragen voor de compensatiewoning. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek van Buijvoets Bouw-en Geluidsadvies van 27 oktober 2017 heeft meetpunt 1 op de geprojecteerde woning (in het akoestisch onderzoek) een geluidsniveau van 53dBA. De afstand van dit meetpunt tot het hart van de provinciale weg bedraagt 44m. Aangezien er geen bebouwing tussen de woning en de weg staat zal dit ongeveer de 53 dBA contour zijn. Voor de landschappelijke inpassing wordt deze lijn als achtergevel-lijn gehanteerd voor de plaatsing van de woning. Ten behoeve van het bestemmingsplan of de bouwaanvraag kan in een later stadium een exacte berekening worden uitgevoerd.



Bijlage I uit akoestisch onderzoek



Te hanteren blauwe voorgevellijn en te hanteren rode achtergevellijn

3 Beschrijving en landschap analyse gebied

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Assen. Het wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de Asserweg. Een monumentale houtwal van 1 tot 1,5 m hoog met eiken is de oostgrens langs de 'oude' Asserweg. Tussen de 'nieuwe' Asserweg en het plangebied ligt een brede berm met bermsloot. Aan de noord- en zuidzijde grenst het plangebied aan de kavels van de Asserweg 16 a en 18.

In het plangebied waar tot voor kort een tuincentrum was gevestigd staat (nog) de volgende bebouwing, een kassencomplex van ca. 1250 m² met een winkelruimte en kantine van 64 m² grondoppervlakte (144 m² inclusief dak overstekken), een separaat gebouw met daarin kantoorruimte, kantine en sanitair van ca. 80 m² en een overkapping die deels is afgesloten van ca. 120 m². Totaal ca. 1570 m².

De beplanting op het terrein was, op een enkele grote boom na, de handelswaar van het tuincentrum. Ter plaatse van de hoofdentree, tussen de winkeltas en de houtwal is het terrein verhard. Vanaf de oude Asserweg zijn er drie inritten; één hoofdentree en twee ondergeschikte inritten voor de bevoorrading. De hoofdentree en één bevoorradingsinrit doorsnijden de houtwal.



3.2 Ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis

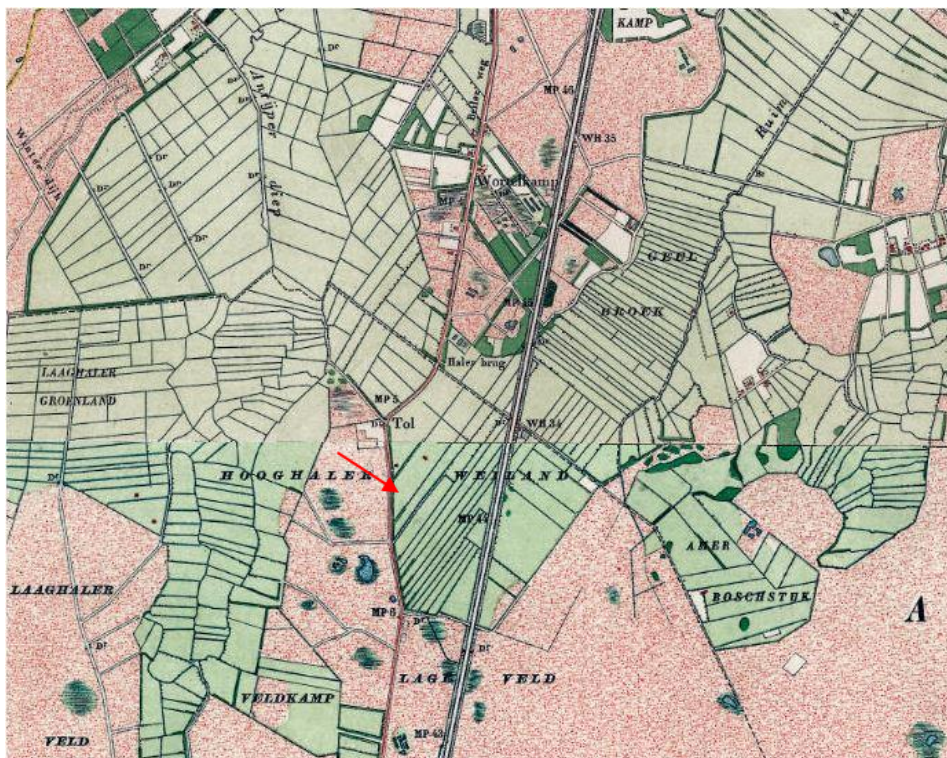
Het Hooghaler Weiland

Aan de hand van oude topografische kaarten is de ontwikkelingsgeschiedenis goed af te lezen.



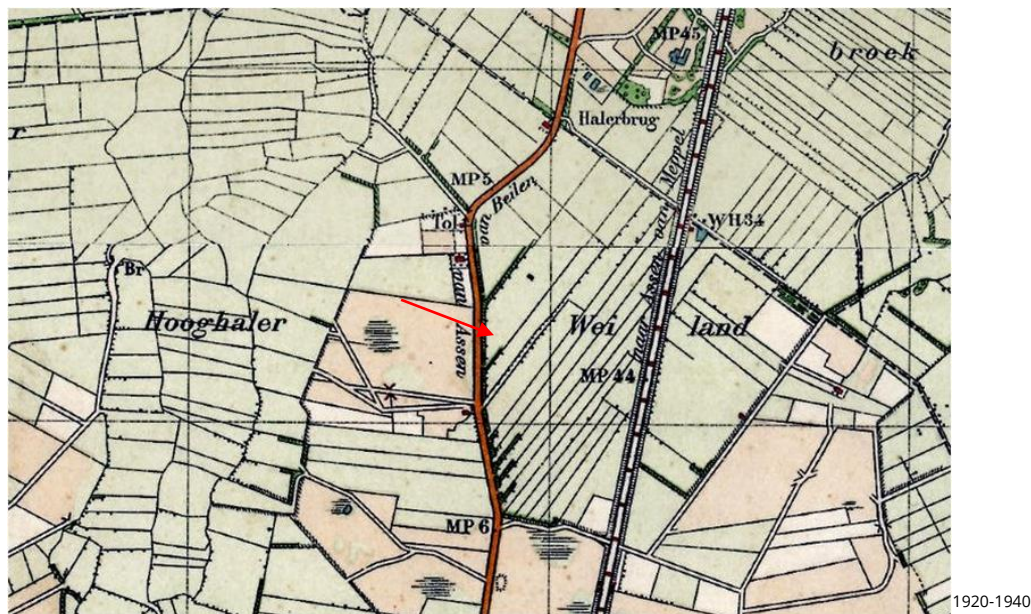
rond 1870

Het plangebied maakt deel uit van het Hooghaler Weiland, dat is gesitueerd in de bovenloop van het stroomgebied van de Drentsche A, tussen het Anreper Diep en Ruimsloot. Het Hooghaler Weiland is haaks op het verbindingsslootje tussen Ruimsloot en het Anreper Diep verkaveld. De weg van Assen naar Hooghalen loopt ruim om het weiland heen. De Tol staat op de plek van het bestaande tolhuis.



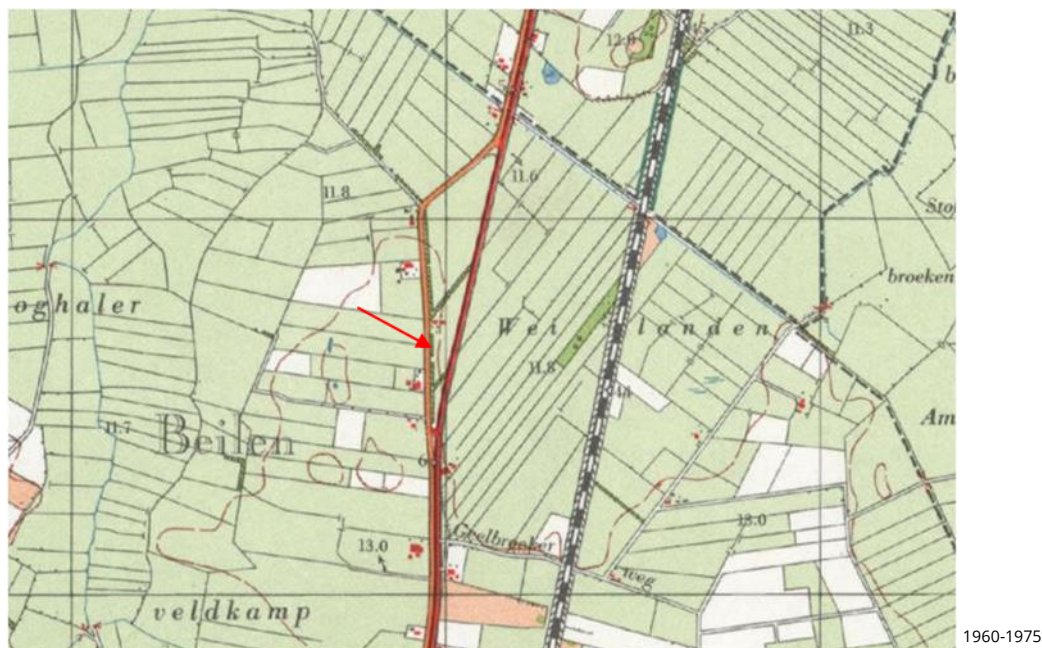
rond 1900

De spoorlijn die rond 1870 is aangelegd, is de eerste doorsnijding in het beekdal en het Hooghaler Weiland. Er is nog geen bebouwing in de omgeving van het plangebied, hooguit hier en daar een schuur.



Op bovenstaande kaart is goed te zien dat de lintbebouwing langs de weg aan de westzijde staat, op de (voormalige) woeste gronden en niet in het beekdal. Deze waren oorspronkelijk onbebouwd. Het beekdal is langs de weg omzoomd met een stevige houtwal, die waarschijnlijk bedoeld was om het vee te keren. De houtwal is deels doorgezet naar de kavelgrenzen.

De houtwal is als landschapselement ter plekke nog steeds nadrukkelijk aanwezig.



Begin jaren zestig van de vorige eeuw wordt de kortsluiting in de Asserweg gemaakt en de oude weg wordt een vrij liggende fietspad. Door de kortsluiting is er een hoek van het Hooghaler Weiland afgesneden. In de resterende driehoek, ingeklemd tussen de nieuwe en de oude Asserweg verschijnt de eerste bebouwing, Asserweg 18. Om deze bebouwing goed op de weg te kunnen oriënteren is de houtwal over de volle breedte van de woonkavel gekapt en het talud geëgaliseerd. Het hoofdgebouw

presenteert zich met voorzijde en voortuin aan de oude Asserweg. De hoofdrichting van de bebouwing is haaks en parallel met de oude Asserweg en niet parallel met de kavelhoofdrichting.



rond 1995



2017

De A28 die halverwege de jaren 70 van de vorige eeuw is aangelegd, is de laatste grote infrastructurele ingreep geweest die in noord-zuid richting door het beekdal heen loopt. De ruimtelijke samenhang van het beekdal wordt hierdoor steeds minder. Het plangebied is ingesloten geraakt in een strook van ca 850 m breed tussen de snelweg en het spoor.

De directe omgeving

In het driehoekige terrein tussen de oude en de nieuwe Asserweg en ten zuiden van het plangebied vestigen zich kwekerijen en een tuincentrum. Bij deze tuinbedrijven worden in de loop van de tijd bedrijfswoningen, schuren en kassen gebouwd. Voor de bereikbaarheid van deze bedrijfsbebouwing wordt de houtwal tussen de oude Asserweg en de kavels geslecht voor de inritten. De houtwal blijft hierbij voor het grootste deel intact. De bedrijfswoningen en bebouwing staan achter de houtwal en hebben geen directe oriëntatie op de oude Asserweg. De hoofdgebouwen staan op ca. 10 m afstand vanaf de voorste erfgrans. De erven van deze recentere bebouwing zijn informeler georganiseerd dan die van de bebouwing aan de overzijde van de weg en die van Asserweg 18. Het kascomplex met de groen-aanleg op Asserweg 16b oriënteert zich op de nieuwe Asserweg. Vanaf de oude Asserweg biedt de inrit zicht op het kascomplex; de opslag is uit het zicht tegen de houtwal aan gesitueerd. Op het erf van Asserweg 16a is door de plaatsing van de bijgebouwen tussen het woonhuis en de oude Asserweg een informele mengeling van voor- en achterzijde ontstaan. De woning presenteert zich met tuinaanleg ook aan de nieuwe Asserweg. Bij de andere twee kavels (Asserweg 18 en 20) is het zicht vanaf de nieuwe Asserweg beperkt door de inplant van opgaand groen en bomen. Alle bebouwing staat op een royale en wisselende afstand van de nieuwe Asserweg. De kleinste afstand tussen de erfgrans met de weg en de bebouwing is 10 m.

De hoofrichting van de recentere bebouwing is net zoals de andere bebouwing in de omgeving haaks en parallel op de oude Asserweg. De zijdelingse erfgransen in het plangebied staan haaks op de oude en nieuwe Asserweg. De zijdelingse erfgrans van de aangrenzende buurkavels hebben aan één zijde de oude kavelrichting van het beekdal.



de huisnummering en de wegen

3.3 Conclusies landschap analyse

In de omgeving van het plangebied is het oorspronkelijk beekdal landschap door de vele infrastructu-
rele ingrepen niet meer goed herkenbaar. De houtwal, een talud met eiken erop, langs de oude As-
serweg en langs de erfgronden van Asserweg 20 en 16a zijn ter plekke de meest zichtbare
overblijfselen van dit beekdal landschap. Deze houtwal moet daarom in stand worden gehouden
(geen nieuwe inritten er doorheen) en waar mogelijk hersteld.

Door de kortsluiting in de Asserweg werd het driehoekige terrein, dat oorspronkelijk een onderdeel
was van een onbebouwd beekdal, ingesloten en aangewend voor kleinschalige agrarische bedrijvig-
heid met bijbehorende bebouwing, zoals een kwekerij en tuincentrum.

De beeldbepalende houtwal langs de oude Asserweg is ondanks de onderbrekingen die erin gemaakt
zijn, goed herkenbaar als lineair landschapselement. Door de plaatsing van bebouwing achter de
houtwal is er op deze erven een informele mengeling van voor- en achterzijden ontstaan en is er
geen klassieke presentatie aan de oude Asserweg (geen representatieve voorzijde en voortuin die
georiënteerd zijn op de openbare weg).

Langs de oostzijde van de nieuwe Asserweg is er in een ruim en vrij zicht op het Hooghaler weiland. Het beeld langs de westzijde van de weg zal rustiger worden als bij de herinrichting van het plangebied de kassen en reclame-uitingen verdwijnen en er een doorgaande erfbeplantingssingel komt. De beleving van het weidse landschap vanuit de auto met een snelheid van 80 km per uur wordt hiermee vergroot. Ter voorkoming van een rommelig beeld door bebouwing in de nabijheid van de weg wordt een bebouwingsvrij zone voorgesteld van 10 m tussen de erfgrens en de nieuwe Asserweg.

4 Een nieuw programma

Zoals vermeld in de inleiding zijn er geïnteresseerden die op het perceel een woning willen bouwen. Deze potentiële kopers willen hobbymatig paarden houden, een paardenbak aanleggen en een klein deel van de bestaande opstallen voor de paardenhobby gebruiken. In overleg met de gemeente is bepaald dat er conform de bouw- en afwijkingsregels in het bestemmingsplan de gezamenlijk oppervlakte van de (te handhaven en eventuele nieuwe) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning (hoofdgebouw) maximaal 150 m² mag zijn. Het bebouwde grondoppervlakte van de bestaande winkel is- exclusief de dak overstekken 64 m². Er zou dan ca. 85 m² resteren voor de te handhaven overkapping langs de westelijke perceelgrens. Gelet op de breedte van ca 4,5m van de overkapping wordt deze ca 19 m lang. Het overige deel van de overkapping en het blauwe gebouw dient dan te worden gesloopt. Als de te handhaven opstallen ca 150 m² groot zijn betekent dit ook dat aan of bij de nieuwe woning er geen aan of bijgebouwen gebouwd meer kunnen worden. En dat functies die vaak in een bijgebouw worden ondergebracht opgenomen worden in het volume van het hoofdgebouw.

4.1 De woning

De woning wordt geplaatst in de bestaande voorgevellijn zoals deze getrokken kan worden tussen Asserweg 18 en Asserweg 16a. De geluidscontour van de nieuwe Asserweg is bepalend voor de situering. De plaatsing zal tussen de bestaande winkel en de noordelijke erfgrans zijn.



globale vlak aanduiding plaatsing nieuwe woning. De blauwe lijn is de voorgevellijn



groen: de te slopen opstallen

Gelet op het beperkte plaatsingsvlak voor de woning moet ook een situering parallel aan de Asserweg mogelijk zijn. Maar om een massief front aan de Asserweg te voorkomen is het voorstel dat de woning breedte op en tot 1 m achter de voorgevellijn maximaal 10 m is en vanaf 1 m achter de voorgevellijn maximaal 20 m.

De bestaande noordelijke inrit kan gebruikt worden voor de woning. Deze inrit sluit aan op de geëgaliseerde berm van Asserweg 18. Omdat de houtwal hier ontbreekt, is de woning overhoeks in zicht.



de noordelijke inrit



4.2 De bijgebouwen

Zoals hiervoor vermeld zal de bestaande winkel en een deel van de overkapping langs de westelijke perceelgrens als bijgebouw gehandhaafd blijven (dit is maximaal 150 m² exclusief dak overstekken van de winkel). Conform lid 28.2.sub b. onder 1 uit het bestemmingsplan worden bijgebouwen geplaatst vanaf 3 m achter de voorgevellijn. De bestaande winkel staat met het grondvlak op ca 3 m achter de voorgevellijn, het dak overstek eindigt op ca 1 m achter de voorgevellijn. De bestaande overkapping langs de westelijke perceelgrens staat vóór de 3 m lijn. In hoofdstuk 3.3 is geconstateerd dat door de plaatsing van de bebouwing van Asserweg 20, 16a en 16b achter de houtwal er op deze erven een informele mengeling van voor-en achterzijden is ontstaan, waar bij 16a en 16b bijgebouwen voor de voorgevellijn zijn gebouwd. Ter plaatse van Asserweg 18 waar destijds de gehele houtwal is gekapt en geëgaliseerd staat de enige woning met een klassieke oriëntatie op de openbare weg met een representatieve voorzijde en voortuin. Op de andere percelen is door de houtwal met opgaande begroeiing een groot deel van de bebouwing niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Als het bijgebouw geplaatst is achter de houtwal, niet direct via een inrit in het zicht van de openbare weg staat, een geringe hoogte en een gedekte kleurstelling heeft, is een plaatsing voor de voorgevellijn gezien de gehele setting niet bezwaarlijk. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige afbreuk van het straat en bebouwingsbeeld. De bestaande situatie langs de Asserweg 16b bevestigt dit. Het is daarbij belangrijk dat de bestaande inrit door de houtwal ter plekke van de overkapping verdwijnt en de houtwal weer op hoogte gebracht wordt.



De houtwal ter plaatse van Asserweg 16a



en tussen Asserweg 16a en 16b



Te herstellen houtwal



Houtwal ter plaatse van Asserweg 16b



Voorzijde Asserweg 18



Entree Asserweg 20

Het is belangrijk dat de bijgebouwen achter de houtwal een gedekte kleurstelling hebben. Het bestaande winkelfront voldoet hier met de felrode windveren niet aan, deze kunnen het beste overgeschilderd of verwijderd worden.

4.3 Het terrein

Het zicht vanaf de nieuwe Asserweg wordt met deze bestemmingswijziging verbeterd. Het harde glasbeeld en de reclame uitingen zullen verdwijnen. Het voorstel is langs deze oostelijke perceelsgrens een nieuwe streekeigen opgaande beplanting met bomen aan te brengen, aansluitend op de houtsingel van Asserweg 18.



Bestaande beeld vanaf de nieuwe Asserweg

Het zicht vanaf de oude Asserweg wordt op kleine punten verbeterd, oa door het aanhelen van de houtwal ter plaatse van de op te heffen inrit bij de overkapping.

Een belangrijk aandachtspunt bij de terreininrichting is dat er vanaf de openbare weg er via de bestaande inrit niet direct zicht is op het informele deel van het terrein. Een goed voorbeeld hiervoor is de entree naar Asserweg 20, waar achter de inrit een groene heg staat.

De paardenbak zal op ca 30 m van de woning Asserweg 16a worden aangelegd. Een eventuele afrastering rondom de paardenbak is maximaal 1.80 m hoog en is uitgevoerd in natuurlijke materiaal of geleverd in een gedekte kleurstelling (geen wit). Eventuele lichtmasten rondom de paardenbak, maximaal 6 stuks, zijn niet hoger dan 4m. Zie voor de complete gebruiksregels voor een paardenbak artikel 28.4 en 28.5 in het bestemmingsplan.

5 Samenvatting ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden nieuwe inrichting en bebouwing

Hieronder worden de ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven en onderbouwd kort weergegeven.

Landschappelijke inpassing en terrein:

- Behoud van de houtwal (geen nieuwe inritten) en herstel door de zuidelijke inrit op te heffen;
- Aanbrengen opgaande streekeigen erfbepanting en bomen langs de gehele oostelijke erfgrans;
- Bebouwingsvrije zone van 10 m langs de oostelijke erfgrans (van Asserweg 16a en 16b);
- Afstand tussen paardenbak en woningen van anderen is minimaal 30m;
- De afrastering rondom de paardenbak is maximaal 1.80 m hoog en is uitgevoerd met natuurlijk materiaal of een gedekte kleurstelling;
- Geen direct zicht vanaf de weg op de paardenbak;

Situering:

- Plaatsing van de woning *in* de bestaande voorgevellijn en buiten de geluidscontour (ca 44m vanaf het hart van de nieuwe Asserweg).
- De afstand van de woning tot de zijdelingse erfgrans is minimaal 3 m.
- Hoofdricting van de bebouwing is conform de bestaande bebouwing in de directe omgeving en is haaks of parallel aan de oude Asserweg.

Bebouwing:

- Nieuwe bebouwing is voorzien van een kap en heeft een lage gootlijn. De kap is beelddominant;
- De breedte van de woning is ter plaatse van de voorgevellijn en tot 1m achter de voorgevellijn maximaal 10 m, vanaf 1m achter de voorgevellijn is de breedte maximaal 20 m;
- De hoofdvorm van de woning kan enkelvoudig of samengesteld (meervoudig) zijn;
- De oppervlakte van de nieuwe woning is conform het bestemmingsplan maximaal 150 m². (art. 28.2 a onder 4 uit het bestemmingsplan);
- De gezamenlijke oppervlaktes van de bijbehorende bouwwerken zijn ten hoogste 150 m² (art. 28.3.e. uit het bestemmingsplan)
- Het kleur- en materiaal gebruik is ingetogen. De kleuren zijn gedekt en er is een voorkeur voor natuurlijke materialen.
- Bouw- en goothoogtes en dakhellingen zijn conform bestemmingsplan

Bij onderwerpen of aspecten ten aanzien van de locatie die niet in deze notitie zijn genoemd of waar geen afwijking van het bestemmingsplan is aangegeven en onderbouwd geldt uiteraard het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe en in het bijzonder art. 28 'Wonen'.

Uitgangspunten kaart landschappelijke inpassing Asserweg 16b Hooghalen



Colofon

Opdrachtgever

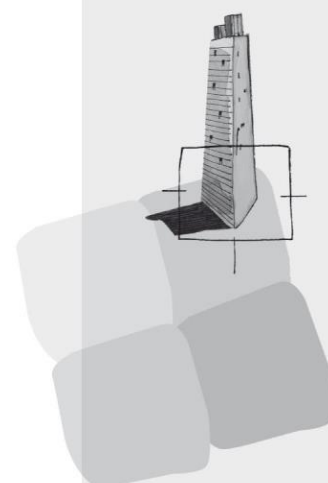
dhr. K. Wiltinge

Contactpersoon

dhr. K. Wiltinge

Projectnummer

602.21.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort