

Voor de bebouwing gelden de volgende criteria.

1. Beschrijving locatie

De locatie is gelegen in de gemeente Midden-Drenthe in het dorp Wijster aan de Boerkoelweg. Het perceel ligt ten westen van de Nieuwe Es in het bebouwde deel van de Boerkoelweg, tegenover de ontsluiting van woonwijk De Goorns. De Boerkoelweg is in de loop van de jaren zestig dwars over de Nieuwe Es en de Brink aangelegd als verbindingsroute tussen De Meester Hardersstraat en het Brunstingerveld. Het perceel is tot op heden in gebruik geweest als agrarisch grasland en is in het bestemmingsplan Wijster 2013 aangemerkt als wro-zone - wijzigingsgebied 2. Welke nieuwbouw mogelijk maakt, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan vijf;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn;
3. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
4. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
5. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;
6. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
7. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
8. er rekening wordt gehouden met het nabij gelegen rioolgemaal;
9. de behoefte aan de woningen moet zijn aangetoond.

2. Welstandscriteria

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 ontwerpspel en verdient de nodige aandacht.

Men dient met de bebouwing rekening te houden met haar omgeving en kan 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. Voor de ontwikkeling aan de Boerkoelweg gelden naast de algemene welstandscriteria de hierna genoemde voorwaarden en uitgangspunten.

3. Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten.

Wensbeeld

Voor deze locatie dient aansluiting gezocht te worden bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: Nieuwe bebouwing op het perceel moet geen hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld, maar dient zich bescheiden te presenteren als bebouwing aan de doorgaande weg. Uitgangspunt is dat de 5 woonheden als 1 ontwikkeling / 1 architectonische eenheid word vormgegeven, om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de achtergelegen saksische boerderijen gelegen aan de Nieuwe Es.

De losse woningen moeten in één rooilijn gesitueerd worden. Dit hoeft geen rechte lijn te zijn, maar wel een continue lijn. In vormgeving, nokrichting en bouwvolume moeten de woningen op elkaar zijn afgestemd. Vooral de noklijn moet in een lijn staan, alsof alle eenheden uit één volume ontstaan zijn.

Oriëntatie

Het nieuwe erf is zo compact mogelijk gehouden, waarbij de nieuwe bebouwing als 1 architectonische familie vormgegeven dient te worden en een nieuw ensemble gaat 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 haar omgeving.

- 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 achter, dan wel opgenomen te zijn in het hoofdvolume.

Erfsituatie

Informeel dorps als weide voor de boerderij. Alleen oprit oppervlakken aan verharding aanbrengen als zijnde karrespoor. Voorerf en ontsluiting krijgen een groen weide karakter. Bestaande bomen handhaven. Zie impressie blad 11. Geen erfafscheiding voor de rooilijn van het gehele ensemble. Verdere aanleg van nieuwe erfbeplanting in de vorm van hagen van inheemse soorten voor alle percelen in samenhang ontwerpen alleen parallel langs de weg.

Hoofdvorm

Samenhang tussen de woningen in 1 hoofdvorm, vormgeving en geveluitwerking. De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. Ingrepen in het dak, zoals dakkapellen, dakopbouwen en openingen, alleen aan de achterkant en blijven ondergeschikt qua afmeting aan het dakvlak. Zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectuur van de woning(en) en zijn ook alleen aan de

achterkant gesitueerd.

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. Verzorgd en eigentijds detailleren.

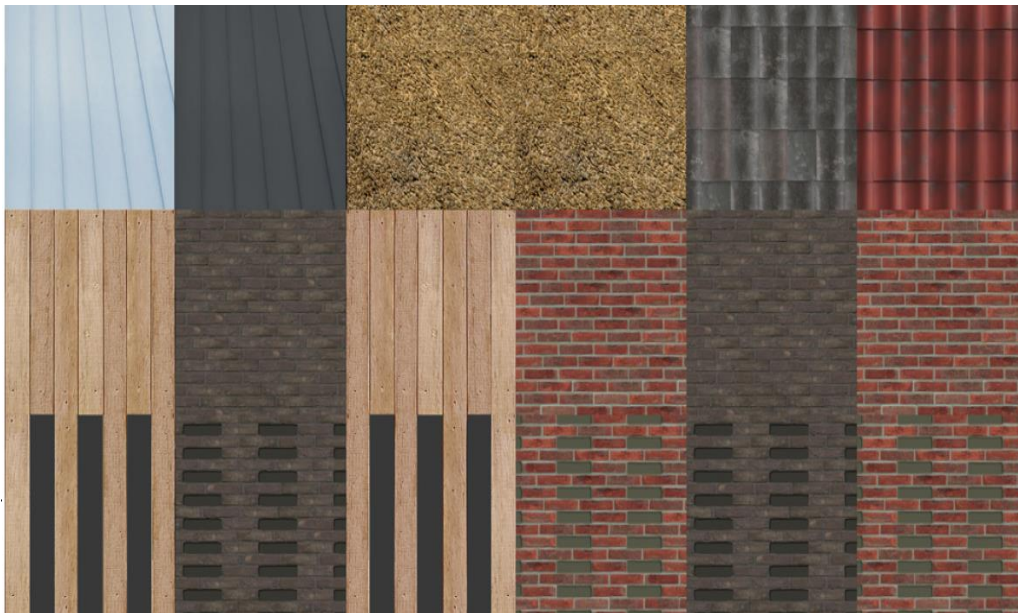
- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.
- Eenvoudige detaillering.

Materiaal en kleurgebruik

De volumes zullen worden vormgegeven met overwegend natuurlijk materiaal en kleurgebruik. Er dient gezocht te worden naar een warme doch sobere uitstraling en consequent doorgezet worden per woning. Het is niet toegestaan de woning in materiaal, kleurgebruik en detaillering te individualiseren. M.a.w. alle eenheden zijn van hetzelfde materiaal, kleurgebruik en detaillering.

- 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 grijstinten.



Ontsluiting

Ontsluiting van de nieuwe woningen op de Boerkoelweg middels dammen voorzien van een duiker over de voorgelegen sloot. Deze dammen dienen indien mogelijk, zoveel mogelijk gebundeld te worden.

Parkeren

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

Impressie gewenste bebouwing

