

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT ASSERSTRAAT UBBENA

REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING



Datum 18-3-2021
Bestand 402-02.docx

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT ASSERSTRAAT UBBENA

REALISATIE VAN 2 NIEUWE WONINGEN BINNEN DE RUIMTE-VOOR-RUIMTE REGELING

In opdracht van

Maatschap J., D. en J. Dekker
Asserstraat 114
9492 TB Ubbena

In samenwerking met

Rombou
Ing. E. Lamberts
088 236 8229

Door

Buro Stad en Land
Gasgracht 3m
7941 KG Meppel



Telefoon

06 41 66 55 76

E-mail

info@burostadenland.nl

Internet

www.burostadenland.nl

Project

402-asserstraat 114 ubbena

Auteur

Wilfred Hilbers

Datum laatst gewijzigd

18-3-2021

Aantal pagina's

29

Bestand

m:\projecten\402-asserstraat 114 ubbena\doc\402-02.docx

INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 1 |
| 2 | PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE | 3 |
| 2.1 | KENMERKEN VAN HET LANDSCHAP | 3 |
| 2.2 | KENMERKEN VAN DE NEDERZETTING | 4 |
| 2.3 | RUIMTE VOOR RUIMTE BELEID PROVINCIE DRENTHE | 4 |
| 3 | GEMEENTELIJK BELEID | 6 |
| 3.1 | WELSTANDSNOTA ASSEN | 6 |
| 4 | ABIOTISCHE SITUATIE | 9 |
| 4.1 | GEOMORFOLOGIE | 9 |
| 4.2 | HOOGTE (AHN) | 9 |
| 4.3 | BODEM | 10 |
| 4.4 | WATER | 10 |
| 4.5 | INVLOED VAN DE MENS-HET ANTROPOGENE LANDSCHAP | 11 |
| 4.6 | HUIDIGE LANDSCHAP ROND UBBENA | 13 |
| 4.7 | KARAKTERISTIEK ARCHITECTUUR OMGEVING | 14 |
| 4.8 | DE PROJECTLOCATIE IN BEELD | 15 |
| 5 | LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT | 17 |
| 5.1 | WENSEN INITIATIEFNEMER | 17 |
| 5.2 | INBRENG GEMEENTE | 18 |
| 5.3 | LANDSCHAP | 18 |
| 5.4 | STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR | 19 |
| 5.5 | ARCHITECTUUR | 19 |
| 5.6 | ERFINRICHTING | 23 |
| | BIJLAGE INRICHTINGSPLAN | 26 |

De gemeente streeft in haar beleid naar compacte erven met een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt gedacht aan een goede ordening van de gebouwen, een goede functionele inrichting en een logische ontsluiting van het erf. Ook een goed beeld van de toekomstig landschappelijke situatie, vooral vanuit de openbare ruimte gezien, is hierbij belangrijk. In deze rapportage zijn verwerkt de opmerkingen van de Gemeente Assen waarin de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling zijn voorzien als reactie op het vooroverleg dat op 29 juli 2019 heeft plaatsgevonden.

Buro Stad en Land heeft dit landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij de volgende aspecten zijn voorzien:

1. Waardering voor de historische structuur van het landschap
2. Goede vorm, grootte en ordening van de gebouwen in verhouding tot het landschap
3. Optimale erfinrichting (plaats van de gebouwen, bomen en structuurgroen op het erf en in de omgeving) rekening houdend met cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis en in principe behoud van bestaande (groen)structuren en elementen
4. Goede ontsluiting van het erf
5. De ontwikkeling gericht op de toekomst en passend binnen voorziene ontwikkelingen
6. Goede ruimtelijke ordening in verhouding tot de aanwezige woningen in de directe omgeving
7. Voldoende afstand tussen de ontwikkeling en andere ruimtelijke elementen
8. Duurzame ontwikkeling waar mogelijk



Figuur 2 Locatie sloop opstallen en boerderijwoning en bijgebouw



Figuur 3 Deel nieuwbouwlocatie aan noordzijde bestaande opstallen

2 PROVINCIAAL BELEID: OMGEVINGSVISIE DRENTHE

De Provincie Drenthe hanteert als belangrijkste ruimtelijke instrument de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Het doel is de zes landschapstypen van Drenthe herkenbaar, beleefbaar en leesbaar te houden.

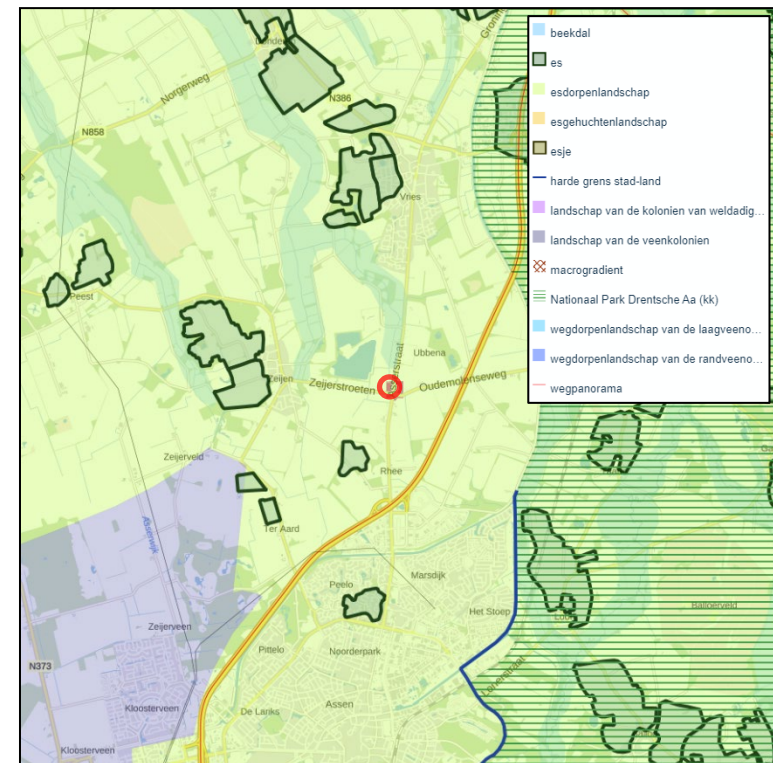
2.1 Kenmerken van het landschap

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag.

De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het

lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenijs': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.



Figuur 4 Het plangebied is aangemerkt als esdorpenlandschap ○ = locatie

2.2 Kenmerken van de nederzetting

Het landelijke gebied dringt tot diep in de dorpsstructuur door. De brink vormt nu vaak het centrum van het dorp. De brinken waren (zijn) beplant met opgaande bomen, veelal eiken. Rond de brink werden de boerderijen gegroepeerd. Brinken lagen van oorsprong aan de rand van het dorp. De open ruimten worden gevormd door één of meer brinken, erven, kleine akkers en weilanden tussen de bebouwing. Van oudsher is er een functionele samenhang tussen deze ruimten en de bebouwing. Het wegenpatroon is een vervlechting van bochtige wegen, bestaande uit één of enkele doorgaande wegen en enkele minder belangrijke wegen die daarop aansluiten. De nu nog zichtbare klinkerbestrating is hiervoor kenmerkend. Waar het nog gaaf is, maakt het dorpsilhouet de indruk van een hoogstaand bos met daartussen en aan de randen lage dorpsbebouwing. De bebouwing is landelijk van karakter en bestaat vooral uit typische boerderijen die schijnbaar willekeurig geplaatst zijn. Soms steekt een kerktoeren of molen boven het silhouet uit.

Provinciaal belang

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Beleid

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting .

2.3 Ruimte voor Ruimte beleid provincie Drenthe

De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om in de provincie Drenthe na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende

(voormalig) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Voorop staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het uitgangspunt van de regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan worden bereikt door landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te verwijderen. De agrarische functie moet definitief beëindigd worden.

De kernkwaliteiten van de provincie zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Deze kwaliteiten zijn belangrijk bij het toepassen van de regeling, het herinrichten van het perceel en de bouw van compensatiewoningen. De kernkwaliteiten dragen bij aan de samenhang, identiteit en herkenbaarheid van de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing is essentieel voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In Drenthe geldt een sloopnorm van minimaal 750 m², mits de ruimtelijke kwaliteit dusdanig wordt verbeterd. De ruimte voor ruimte regeling is van toepassing in de volgende gevallen:

1. vrijkomende agrarische bedrijven;
2. voormalige agrarische bedrijven;
3. bedrijfsverplaatsing

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd gelden de volgende voorwaarden:

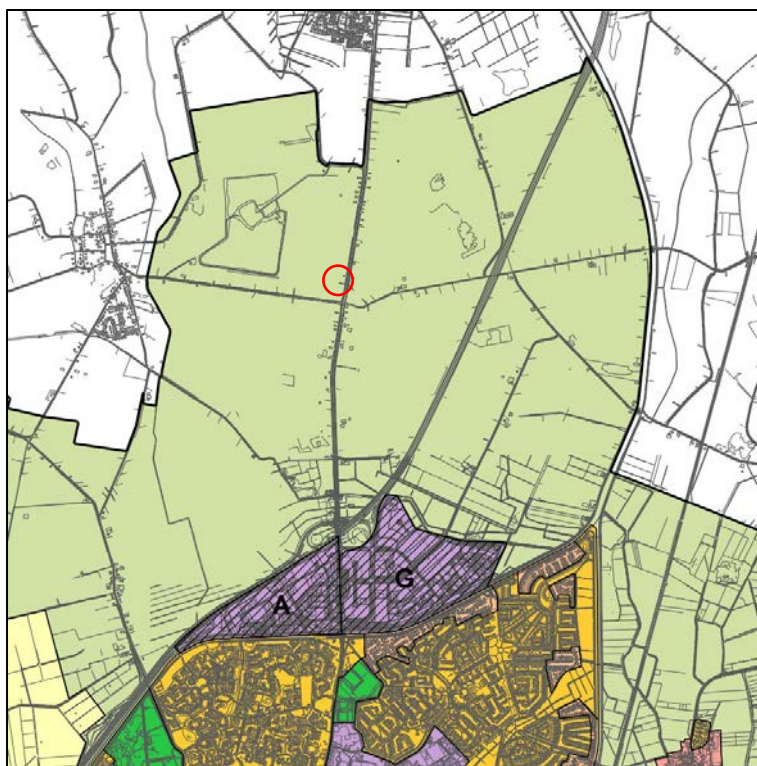
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied
- In de ruimtelijke onderbouw dient aangegeven te worden waarom de te slopen gebouwen als landschapsontsierend aangemerkt worden
- < 750 m² slopen, geen woning mogelijk, optie salderen (samenvoegen van de sloopoppervlakte van meerdere kleine bedrijven)
- 750 – 1000 m² slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, extra landschappelijke inpassing is noodzakelijk
- < 2.000 m² slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, reguliere inpassing
- **2.000, 2 compensatiewoningen mogelijk, reguliere inpassing***

- Wanneer er sprake is van bedrijfsverplaatsing bij knelpuntsituaties rondom natuurontwikkeling en -behoud mag naast bovenstaande compensatiewoningen een extra woning worden gerealiseerd.
- Alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd, incl. mestplaten, verharding en dergelijke
- De nieuwe bebouwing dient te passen in het gebied
- Er moet altijd sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie
- De aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid, geldend voor het buitengebied.
- Compensatiewoningen mogen niet worden gebouwd in gebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen met de functie natuur of beekdal.
- Als een compensatiewoning niet wordt teruggebouwd op de kavel zal aansluiting gezocht moeten worden bij een bestaande kern of bestaande bebouwingslinten/ clusters.

3 GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Welstandsnota Assen

De gemeente oefent welstandstoezicht uit op basis van welstandscriteria die vooraf door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.



Figuur 5 Gebiedsgerichte welstandscriteria -> Landelijk gebied

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 18-3-2021

3.1.1 Landelijk gebied

Het landelijk gebied van Assen kent in hoofdlijnen twee landschapstypen, namelijk de veldontginningen en het stroomdallandschap. Tot dit deelgebied horen ook de bebouwingsconcentraties van Ubbena. Ubbena is onderdeel van het landschapstype Veldontginningen. Het ontstaan van dit landschapstype ligt in de veldontginningen die in dit gebied vanaf 1850 hebben plaatsgevonden. De voor dit landschap kenmerkende grootschalige, blokvormige verkaveling is daar het gevolg van. De wegen volgen het verkavelingspatroon en zijn hierdoor lange, rechte lijnen in het landschap.

De bebouwing in het veldontginningslandschap is langs de wegen gelegen. Op sommige plekken heeft de bebouwing zich verdicht tot een lint. Er is geen sprake van een strakke rooilijn, maar de bebouwingsrichting is vaak wel aan de weg gerelateerd. Het hoofdgebouw vormt samen met de bijgebouwen een cluster. Opvallend in het landschap zijn de grote boerderijen waarvan de schuur gedekt is met rode pannen. Deze ziet men met name in het Zeijerveen. De kleinere woningen zijn over het algemeen voorzien van donkergrijze pannen. Ook daken van riet, golfplaat of combinaties van verschillende materialen komen voor. De gevels bestaan uit bruinrode baksteen en zijn wat opmaak betreft vrij traditioneel te noemen. De detaillering is eenvoudig en doelmatig. De bebouwing in Ubbena is rijker gedetailleerd.

3.1.2 Welstandscriteria

Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijkenmerken komen tot uiting in hoogtebreedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Ligging

- Woningen/oude boerderijen:
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt;
 - nieuwe bebouwing is, wat betreft de positie op het erf, ondergeschikt aan waardevolle boerderijen/ panden;
- (Bedrijfs)bebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - door de situering van de bebouwing is duidelijk sprake van een onderscheid in een woonerf met daarop de woning/oude boerderij en een werkerf met daarop de bedrijfsbebouwing. Dit kan onder andere door de bedrijfsbebouwing achter of op afstand naast de woning situeren;
 - bouwrichting haaks op of parallel aan hoofdbouw.
 - de bebouwing op het boerenerf als geheel vormt een compact, samenhangend geheel.

Massa en vorm

- Woningen/oude boerderijen:
 - woningen hebben een traditionele kapvorm;
 - bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan en in samenhang met de hoofdvorm;
 - de hoofdvorm van bijbehorende bouwwerken is afgestemd op de hoofdvorm van de woning.

Massa en vorm (vervolg):

- Bedrijfsbebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - Bijbehorende bouwwerken en bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm op basis van een rechthoekige basisplattegrond en hebben een (asymmetrisch) zadeldak. Bij een asymmetrische bouw dient de hoogste zijde op het erf te zijn georiënteerd;
 - bij meerdere (bedrijfs)gebouwen op een erf, zijn de hoofdvormen op elkaar afgestemd;
 - het dakvlak van een gebouw is beeldbepalend. De hoogte van maaiveld tot goot is gelijk aan of kleiner dan de hoogte van goot tot nok. De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven, met name in het stroomdallandschap.

Detailering

- Woningen/oude boerderijen:
 - de detailering van de bestaande woning vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken.
- Bedrijfsbebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - voor (nieuwe) bedrijfsgebouwen geldt een eenvoudige, maar verzorgde detailering.
 - bij meerdere (bedrijfs)gebouwen op een erf de detailering op elkaar afstemmen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Woningen/oude boerderijen:
 - het materiaal- en kleurgebruik van de bestaande woning vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken. Afwijkend materiaal- en kleurgebruik is mogelijk, mits ondergeschikt in het totale gevelbeeld.

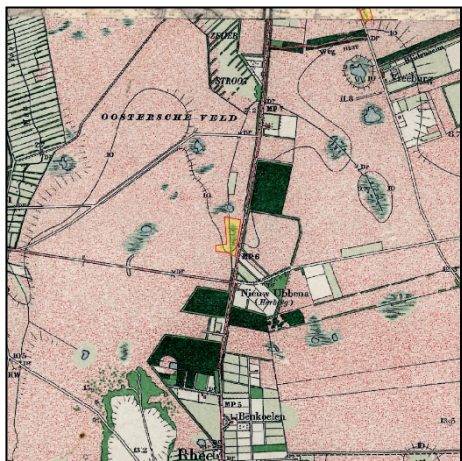
Materiaal- en kleurgebruik (vervolg):

- Bedrijfsbebouwing op (voormalig) boerenerf:
 - bij meerdere (bedrijfs)gebouwen op een erf, het materiaal- en kleurgebruik op elkaar afstemmen.
- Algemeen:
 - bruinrode baksteen voor gevels. Donkergroen plaatmateriaal mogelijk voor bijgebouwen/bedrijfsgebouwen;
 - daken in rode of donkergrijze pannen en/of riet. Donkergrijze tot zwarte golfplaten zijn voor daken van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen toegestaan. Geen geglazuurde pannen toepassen;
 - geen signaalkleuren, felle kleuren of sterk van de omgeving afwijkende kleuren toepassen;
 - het schilderen van gevels is alleen toegestaan wanneer dit past bij de architectuur en de bebouwing op de belendende percelen.

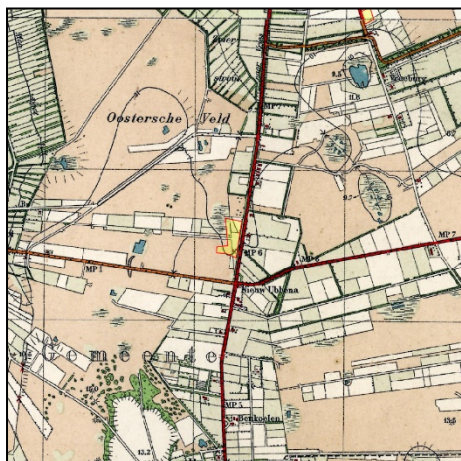
Aanbevelingen erfinrichting

- Het erf inpassen met streekeigen beplanting en streekeigen landschapselementen.
- Het erf dient een representatief voorerf (inclusief siertuin, moestuin, eiken- of fruitgaard), met daarop de bedrijfswoning, te hebben.
- Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruikgemaakt van beplanting en/of sloten.
- Verhogingen en vergravingen zijn niet gewenst.
- Bedrijfsmatige elementen (zoals silo's) dienen, indien mogelijk, te worden geclusterd. Bij voorkeur worden bedrijfsmatige elementen zoveel mogelijk inpandig opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen bedrijfsgebouwen.

4.5 Invloed van de mens-het antropogene landschap



Figuur 6 Kaartbeeld voor 1900 plangebied



Figuur 7 Kaartbeeld 1950

Landschap rond 1900: In 1900 is nog weinig oorspronkelijke ruigte en heide aan de noordzijde van Assen gecultiveerd, het gebied functioneert al wel als esdorpenlandschap. De herberg Nieuw Ubbena was gelegen aan de rijksstraatweg die – als eerste (rijks)straatweg in Drenthe – in 1825 werd aangelegd van Groningen via Vries naar Assen. Bij de herberg ontstond langs de straatweg in de periode 1850-1940 over een lengte van ongeveer een kilometer een lintbebouwing. In de historische topografische kaartbeelden zien we de ontwikkeling van het gebied in de vorige eeuw. Opvallend is het ontstaan van de opstreckende verkaveling rond 1950 (anders dan in het traditionele esdorpenlandschap, de verspreid liggende bebouwing aan doorgaande wegen en de dichte structuur van houtwallen en groensingels vooral aan de oostzijde van de weg. Aan de westzijde valt vooral de beplanting langs de Zeijer Stroeten (Stroot) op, aan de westzijde (plangebied) is de hoeveelheid structuurbeplanting relatief beperkt. De huidige boerderij binnen het plangebied is ongeveer in 1935 gerealiseerd.



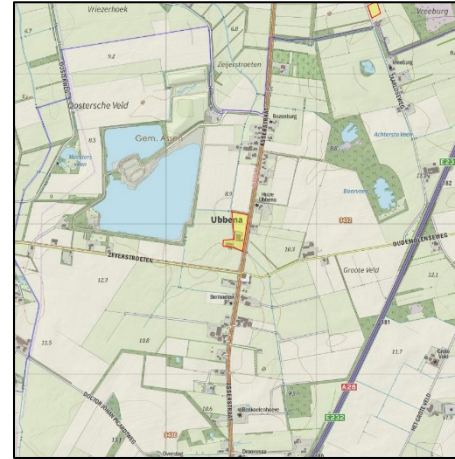
Figuur 8 Kaartbeeld 1970

Rond 1970 lijkt veel beplanting verdwenen. Rond die tijd wordt aangevangen met de zandwinning aan de Stroetenweg.



Figuur 9 Kaartbeeld 1990

In het kaartbeeld van 1970 zijn de huidige stallen zichtbaar en zijn verschillende groenstructuren nabij het plangebied verdwenen. In de loop der tijd werd de lintbebouwing langs de Asserstraat meer verdicht met met name woonbebouwing (tussen grotere agrarische opstallen). Bijzonder fraai is de zware laanbeplanting langs de weg, de gemeente heeft omwille van behoud verschillende nieuwe bomen aangeplant.



Figuur 10 Kaartbeeld 2019



Figuur 11 Groenstructuur langs Asserstraat

4.6 Huidige landschap rond Ubbena



Essenlandschap

Het essenlandschap is een oud Drents cultuurlandschap. De lange geschiedenis van het gebied is nog steeds terug te zien. De essen, beekdalen, hooi- en weilanden zijn samen met de dorpen en gehuchten nog steeds de dragers van het gebied. De kleinschaligheid en variatie van het gebied maakt het een aantrekkelijk gebied voor inwoners en toeristen.

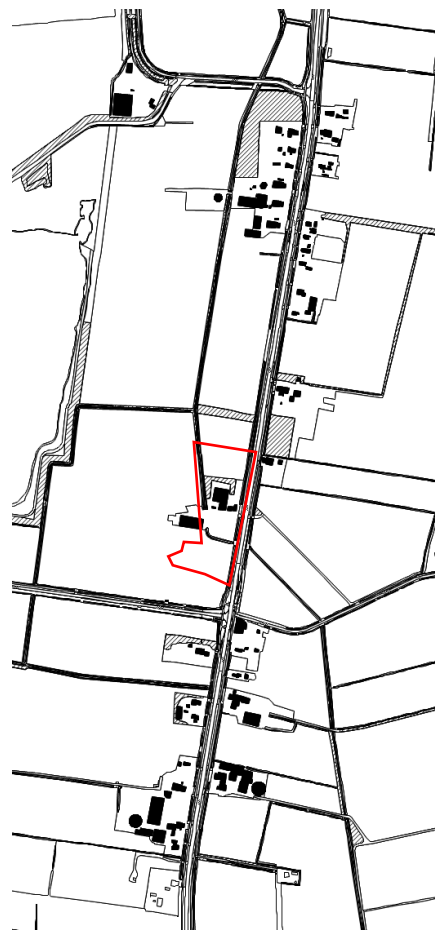
4.6.1 Landschappelijke karakteristiek

Het esdorpenlandschap vormt nu nog een kleinschalig, gevarieerd landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen en boomgroepen en laanbeplanting langs de wegen. Opvallend zijn het microreliëf in de vorm van steilranden en essen, de boerderijen en bebouwing langs de weg en de verkavelingspatronen met relatief weinig overhoeken.

De lange geschiedenis van de esdorpen is nog steeds te zien in het landschap. Historische boerderijen, erven, oude boomgaarden, houtsingels en essen maken het een waardevol gebied. De van oudsher relevante elementen zijn

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 18-3-2021

Ubbena, tot ontwikkeling gekomen op een grondmoreneglooiing kent niet de vrije verkavelingsstructuur die voor het esdorpenlandschap zo kenmerkend is, maar juist een duidelijke gerichtheid.



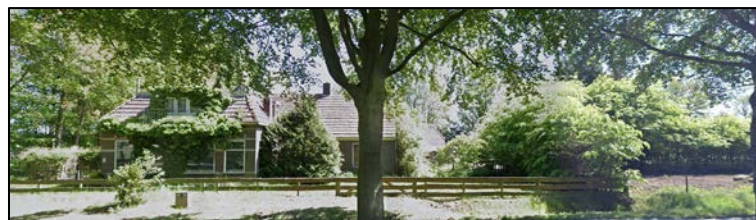
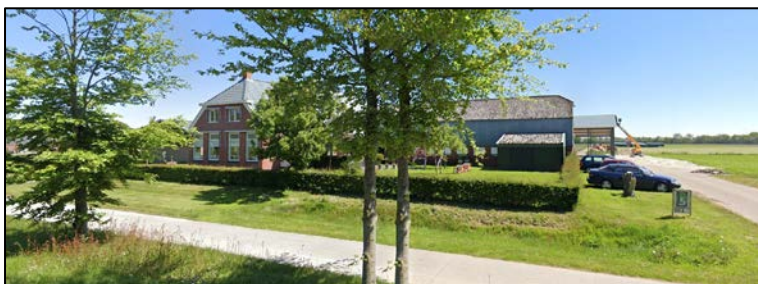
Figuur 12 Landschaps- en bebouwingstructuur

De huizen liggen, net als de verbindende weg, bovenop de rug en op de flanken van de stuwwal zijn strookgewijs de weilanden gelegen. Deze opstreekende verkaveling is nog goed te zien en als gevolg daarvan vormen de lange lijnen met beplanting een mooi wegpanorama. De bebouwing van Ubbena concentreert zich hoofdzakelijk langs de Asserstraat. De Asserstraat bestaat momenteel uit een lint van grote en kleine boerderijen, die vlak of op een grotere afstand van de weg staan. Die bebouwing is in het verleden niet vanuit één plan ontwikkeld, maar in verschillende tijdslagen.

▪ Aan de Asserstraat een patroon van bosstroken en singels haaks op de rug

- Onregelmatige blokverkaveling, plaatselijk wel duidelijke gerichtheid in verkaveling
- Boomgroepen en singelbeplanting markeren erf in landschap met kenmerkend rafelig silhouet
- Oriëntatie bebouwing varieert (maar juist niet langs de weg), overwegend haaks gesitueerd, afstand tot de weg is variabel.
- Veel erven kennen een historische waarde
- Opzet eenvoudig met onderscheid voorerf en achtererf
- Boomgaard, sier- en/of moestuin, (beuken)hagen

4.7 Karakteristiek architectuur omgeving





De toegepaste architectuur langs de Asserstraat is overwegend sober. Bouwvormen kennen een eenduidig rechthoekig grondvlak, gevelbekleding bestaat uit rode baksteen. Dakbedekking van woningen is donker, uitgevoerd in pannen, meestal antraciet, mat. Het dak is voor woningen overwegend symmetrisch, uitgevoerd als zadeldak zonder wolfseinden. Bijgebouwen zijn altijd achter de voorgevel geplaatst, in haaks of parallel op de weg gesitueerde richting. Bijgebouwen ook uitgevoerd in plaatmateriaal (dak/gevel). Ook enkele woningen zijn parallel met de weg gesitueerd.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 18-3-2021

4.8 De projectlocatie in beeld





Figuur 13 Te slopen opstallen

Het erf aan de Asserstraat is groen, met name aan de noordzijde is de huidige schuur met woonhuis omgeven door een fraaie eikenbepanting welke aan noord- en westzijde een aanzienlijke onderbegroeiing van struikvormers kent. Aan de west(straat)zijde wordt de bepanting meer gevormd door boomvormers (overwegend eik) en is als zodanig behoudenswaardig. Aan de

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 18-3-2021

zuidzijde zijn nu stal en sleufsilos gesitueerd en door een beperkte bepanting sterk ervaarbaar. Een rij jonge bomen voorkomt niet dat het bedrijf, gelegen aan een open landbouwperceel, sterk wordt ervaren. Vanuit die optiek kan de keuze om de opstallen te slopen en hier een nieuwe woning te voorzien als kwaliteitsverbetering worden gezien.



Figuur 14 Zuidzijde



Figuur 15 Noordzijde

Aan de noordzijde is het plangebied nu onbebouwd. Deze noordkant kent een fraaie houtsingel welke sterk bijdraagt aan de beleving van het opstrekken van het landschap. Er is als het ware een groen venster richting het achterliggende landschap (de zandwinning met kavelgrensbepanting) ontstaan. Behoud van deze groensingel is essentieel voor inpassing van nieuwe woonbebouwing.



5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEELDKWALITEIT

Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Westerveldseweg.

5.1 Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil na sloop twee nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande situatie, waarbij de huidige woning op termijn wordt gesloopt en herbouwd waardoor drie wooneenheden ontstaan. De te slopen oppervlakte is > 2.000 m².
- Nieuwe kavels worden separaat ontsloten (een eigen toegangsweg)
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur
- Ruimtelijk scheiden van woningen met structuurgroen
- Behoud deel weiland aan noordzijde
- De woningen zijn met de nokrichting haaks op de straat te voorzien

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een grote rol. Daarom is in deze rapportage de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor zowel de erfinrichting, als voor de stedenbouwkundige structuur en architectuur.



Figuur 16 Inrichtingsplan (zie ook bijlage)

5.2 Inbreng gemeente

De reactie van de gemeente op het vooroverleg biedt veel richtlijnen voor de ontwikkeling en ze zijn als programma/eisen in het plan verwerkt.

- Woningen hoeven niet familiair ontworpen te worden, maar onderscheid kan, t.a.v. plaatsing bijgebouw, los/vast
- Diversiteit in erven voorzien door verschillen in afstand t.o.v. de weg
 - De noordelijke woning: 35 meter van de weg
 - De middelste woning: 20 meter van de weg
 - De zuidelijke woning: 25 meter van de weg
- Nok van de woningen haaks op de weg
- Bijgebouwen achter de woning, of ernaast maar altijd ruim achter de voorgevel woning
- Gootlijn woningen max. 3,5 meter, bijgebouwen max. 3 meter.
- Inrichting tussen de woningen, bestaand groen behouden, openheid naar achter behouden
- Geen bomen langs de weg kappen voor inritten maar tussen bestaande bomen voorzien
- Sloot zuidkant herstellen (nu onderbroken door stal)
- Variatie woningen door verschillende architectuurstijlen, bijv. moderne schuurwoning, moderne woning, traditionele woning, waarbij de situering bijgebouwen wisselt
- Oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouw samen 200 m² en bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximaal 65 m²

5.3 Landschap

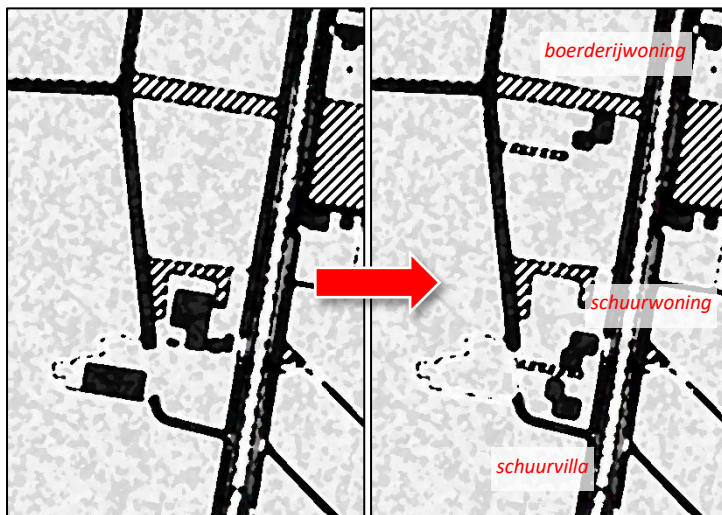
Uit de analyse blijkt dat het erf, de gewenste nieuwbouw en toegangswegen een sterke relatie hebben met de opstreckende verkavelingsrichting. Er worden dan ook landschappelijke maatregelen aan de op de naar achter strekkende erf grenzen voorzien waarmee de historische structuur van haaks geprojecteerde houtwallen kan worden geoptimaliseerd. De nieuwbouw

wordt in de richting van deze structuur geplaatst. Het versterken van transparantie naar het achterland is een belangrijk uitgangspunt. Door zichten langs en over de erven te realiseren wordt dit gewaarborgd. Achterzijde (en in mindere mate de voorzijde) van het erf blijven open waardoor deze belangrijkste zichtlijnen worden behouden en versterkt.

De weide aan de noordzijde van de kavels blijft behouden en kan verschaald worden ten behoeve van de ecologische kwaliteit. De weide is puur bedoeld als landelijke markering en open venster naar het achterland. Ook is dit een wens van de buurtbewoners, Asserstraat no. 123. Het kan dienen als weidegrond. Een kruiden-/faunarijke akker zou mooi zijn, of anders eventueel bloemrijke akkerranden voorzien. Dat dit gebied open blijft is het meest belangrijk.

Vanwege verruimde bouw mogelijkheden is het van belang dat de erven een landschappelijke kwaliteitsslag maken. Door landschapselementen als houtwallen, boomgaarden, hagen en solitaire terug te brengen wordt de ontwikkeling landschappelijk verankerd. De kleinschaligheid die hier kenmerkend was, wordt teruggebracht. Bepanting moet inheems en streekeigen zijn. De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. De erfinrichting is bovenal sober, beperkt. Infrastructuur is weinig opvallend en dient aan te sluiten bij het agrarische karakter.

5.4 Stedenbouwkundige structuur



Figuur 17 Huidige en wenssituatie

Uitgangspunten

- Compacte situering van gebouwen per erf.
- Afscherming van volumes met groen aan achterzijde niet gewenst.
- Tussen de kavels wordt een stevige lijnvormige groenstructuur (houtwal) voorzien waarmee de opstreckende verkaveling wordt benadrukt en gewenste privacy wordt verkregen (daarin is het zichtvenster voorzien).
- Behoud en versterking van het (groene) straatprofiel, tuin en terreininrichting versterken de beleving van het lint langs de weg.
- Bouwvolumes zijn eenvoudig en afwijkend van elkaar vormgegeven.
- Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief.
- Parkeren buiten wordt aan het zicht onttrokken door plaatsen te voorzien naast de woningen, middels hagen afgeschermd vanaf de openbare ruimte.

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 18-3-2021

- De architectuur is afgestemd op de bebouwing in de omgeving met een eenvoudige, rechthoekige hoofdvormen met zadeldak.
- De detaillering, en het kleur- en materiaalgebruik zijn sober, ingetogen. (donkere tinten, niet glimmend).

5.5 Architectuur

5.5.1 Alle woningen

Voor de drie gebouwen wordt een eenduidige hoofdvorm (max. 200 m²) en volume (800-1000 m³) voorgesteld. De woningen kennen één bouwlaag met kap. Bijgebouwen hebben een max. oppervlakte van 65 m² (binnen de 200 m² totaal).

Kenmerken:

- eenvoudige rechthoekige basisvorm
- dak als beeldbepalend element, symmetrisch of asymmetrisch zadeldak, nokrichting haaks op de weg
- bijgebouwen zijn vrij gesitueerd van de woningen, geïntegreerd is ook mogelijk
- sobere gevels in principe in rode baksteen, moderne schuurwoning eventueel meer gedetailleerd en afwijkende materialen
- doorbreking dakvoetlijn mogelijk, indien ondergeschikt aan dakvoetlijn en voldoende dakvoetlijn aan beide zijden.
- de gevelopeningen zijn zorgvuldig op het architectuurbeeld en op elkaar afgestemd, de woningen hoeven niet familiair ontworpen te worden

5.5.2 Kenmerken *noordelijke woning 'Traditionele boerderijwoning'*

De Boerderijwoning refereert aan de overige woningen met een agrarisch karakter langs de Asserstraat.

- dak donkere dakpannen mat, bij toepassing donkere pannen een kader toepassen of kantpannen

- eventueel lichte windveren of daklijst
- geen wolfseinden
- gevel bruinrode baksteen (eventueel donker hout in de zijgevels)
- uitbouw in langgevel mogelijk (verspringing dakvoetlijn min. 2/3 van de lengte)
- weinig detaillering
- kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen glans en felle kleuren)
- bij toepassing uit- c.q. opbouw materialen afstemmen op overig werk

Bijgebouw boerderijwoning

- architectuur ondergeschikt aan de hoofdwoning
- dak donkere dakpannen mat of dakplaten antraciet
- dak kan asymmetrisch worden uitgevoerd als kapschuur
- gevels zwart of onbehandeld hout



Figuur 18 Referentie boerderijwoning



5.5.3 Kenmerken zuidelijke woning 'Moderne schuurvilla'

De schuurvilla refereert aan de overige opstallen met een agrarisch karakter langs de Asserstraat.

- dak: donkere dakpannen mat of riet, bij toepassing donkere pannen een kader toepassen of kantpannen
- eventueel lichte windveren of daklijst
- geen wolfseinden
- gevel onbehandeld, naturel of donker hout of bruinrode baksteen (of combinaties), geen (wit) pleisterwerk of gele steen. Bij toepassing naturel hout: houten delen vooraf behandelen i.v.m. verschil in verkleuring zonen schaduwvlakken; bij voorkeur houten delen in wisselende breedtematen.
- uitbouw in langgevel beton of zink mogelijk
- meer detaillering (dan boerderijwoning), bijv. extra ramen in de langgevels, schoorsteen zichtbaar in voorgevel, dak deels of geheel in zijgevel opgenomen, waterafvoer (zink) zichtbaar
- kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen glans en felle kleuren)
- glaspui als voorgevel (ev. met schoorsteen) regelmatig, symmetrisch onderverdeeld
- bij toepassing uit- c.q. opbouw materialen afstemmen op overig werk

Bijgebouw moderne schuurvilla

- architectuur ondergeschikt aan de hoofd woning
- dak donkere dakpannen mat of dakplaten antraciet
- dak symmetrisch
- gevels zwart of onbehandeld hout



Figuur 19 Referenties moderne schuurvilla



5.5.4 Kenmerken *middelste woning 'Schuurwoning'*

De schuurwoning refereert aan de schuurvilla maar kent een meer sobere materialisering en minder detaillering.

- de schuurwoning is 'familie' van de schuurvilla en kent een overeenkomstige architectuur, maar is ondergeschikt (geen hout naturel, houten delen zwart/bruinzwart).
- soberder en robuuster gedetailleerd dan de schuurvilla.
- dakbedekking dakpan of plaatmateriaal
- geen dakkapellen toepassen
- geen opvallende schoorsteen
- gevel donkere baksteen of zwart potdekselwerk (of combinaties)
- minder/geen detaillering, bijv. minimaal aantal ramen in de voor- of langsgevens, schoorsteen in volume, dak stopt bij gevel, in het dak geïntegreerde verholten goten.
- sobere materialisering en detaillering. Materialisering van de gevel bij voorkeur van hout (ingetogen tinten: naturel, bruin, zwart).

- halfopen/gesloten voor- en achtergevel, traditioneel
- ruimte tussen beide schuurwoningen mogelijk als kapschuur (iets naar binnen liggend) uitvoeren, zodat hier direct bergingen, overdekte P-plaatsen en opslag ondergebracht worden.

Bijgebouw schuurwoning

- architectuur ondergeschikt aan de hoofd woning, beperkter in omvang
- dak donkere dakpannen mat of dakplaten antraciet
- dak symmetrisch
- gevels zwart of onbehandeld hout



Figuur 20 Referenties schuurwoning



5.6 Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit kwaliteitsplan is dat de erven aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Om opstellen een ruimtelijke eenheid te laten vormen worden erfgrenzen sterker benadrukt in de vorm van brede, lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

Inspanning

- verwijderen van coniferen aan zuidzijde erf
- behoud van bestaand structuurgroen aan noordzijde bestaand erf
- aanleg van twee gesloten, brede bossingels (voetmaat min. 6 m. breedte met een kroonprojectie tot 10 m. breedte) op erfgrens en als begrenzing weilandje noordzijde van boom- en struikvormers (inheems bosplantsoen)
- zichtvenster aan weiland min. 75 m. breed

Buro Stad en Land – Landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan- 18-3-2021

- geen schuttingen, eventueel Drentse landhekken eik/kastanje)
- hoogstambomen met appel, peer of kers
- gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.
- hagen op erfgrenzen inheems, bijv. beuk, veldesdoorn of meidoorn
- onderscheid tussen erf schuurvilla en erf schuurwoning, door bijv. bij de schuurvilla een beukenhaag toe te passen, en bij de schuurwoning een meidoornhaag
- erftoegangswegen sober en minimaal vormgeven, bijv. door toepassing van optische versmalling (grasbeton of keitjes) langs rijstrook



Figuur 21 Houtsingel



Figuur 22 Hoogstamboomgaard

- rond woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, donkere aardetinten
- toegangsweg sober, als landweg, max 3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.



Figuur 23 Kastanjehouten landhek



Figuur 24 Gebakken verharding rondom woningen in donkere aardetinten



Figuur 25 Referentie toegangsweg



Figuur 26 Hagen inheems en streekeigen

BIJLAGE INRICHTINGSPLAN

LEGENDA

- A. traditionele boerderijwoning
- B. schuurwoning
- C. moderne schuurvilla
- D. bestaand erfbos
- E. solitaire bomen
- F. houtsingel
- G. lage kavelgrenshaag (beuk/meidoorn)
- H. bestaande solitaire bomen
- I. sloop stal 1122,6 m²
- J. sloop stal 927,8 m²
- K. sloop woning 170 m²
- L. bestaande boswal

 bouwvlakken 25x30 m



RUIMTE-VOOR-RUIMTE

ASSERSTRAAT 114 UBBENA

LANDSCAPPELIJKE INPASSING

advies en inrichting landschap en openbare ruimte
meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

| | | | |
|--------|----------|--------------|------------|
| no | formaat | datum | |
| 1 (I) | a3 | 27-01-2021 | |
| versie | schaal | door | bestand |
| 8 | 1 : 1000 | w.f. hilbers | 402-04.vwx |

**BURO
STAD
LAND**