Beeldkwaliteitsplan

Dorpsstraat 15 Uffelte

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beeldkwaliteitsplan

Dorpsstraat 15 Uffelte

30 november 2021

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	**Inleiding en vraag**		3
2	**Beleid**		4
	2.1	Bestemmingsplan Uffelte	4
	2.2	Omgevingsvisie Drenthe	5
	2.3	Welstandsnota Westerveld	5
3	**De geschiedenis en de bestaande situatie**		7
	3.1	Ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis	7
	3.2	Bestaande situatie en erfinrichting	10
4	**Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing, de inrichting van het erf en de beeldkwaliteit**		15
5	**Een nieuw erf**		17

1 Inleiding en vraag

Aan de Dorpsstraat 15 in Uffelte hebben de initiatiefnemers een agrarisch bedrijf. Het agrarische bedrijf ligt binnen de bebouwde kom van het dorp in de noordelijke dorpsrand.
De initiatiefnemers willen met pensioen en stoppen met de agrarische werkzaamheden. Een verkoop van de bedrijfspanden gericht op de continuering van het bestaande agrarische bedrijf ligt vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden door de situering in de bebouwde kom niet direct voor de hand. En de initiatiefnemers willen graag op deze plek blijven wonen. De gemeente Westerveld heeft aangegeven dat de initiatiefnemers gebruik kunnen maken van de zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte regeling' die het geldende bestemmingsplan biedt. (zie hoofdstuk 2.1) In grote lijnen houdt dit in dat de oude boerderij een woonbestemming krijgt, dat de agrarische gebouwen die geen cultuurhistorische waarde hebben gesloopt worden en er één woning voor teruggebouwd mag worden. Eén van de voorwaarden bij deze regeling is dat met een beeldkwaliteitsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijk kwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet hierin.
In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst ingegaan op het bestaande beleid voor deze locatie, vervolgens op de ontwikkelingsgeschiedenis en de bestaande situatie. Op basis hiervan worden de uitgangspunten voor de herinrichting en de beeldkwaliteit voor het nieuwe erf geformuleerd en tenslotte wordt de schets voor het nieuwe erf met de schuurwoning toegelicht.

Bron open topo

2 Beleid

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

2.1 Bestemmingsplan Uffelte

Het agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 15 ligt binnen de bebouwde kom en heeft in het vigerende plan Uffelte 2009-05-26 een agrarische bestemming.

Uitsnede uit de plankaart van bestemmingsplan Uffelte 2009

Het geldende facetbestemmingsplan Westerveld 2011 biedt mogelijkheden om de zogenaamde Ruimte voor ruimte regeling toe te passen.

In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen:
12.5 Wijziging
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en;
2. de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden wijzigen in de bestemming Woondoeleinden, Tuin en Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3, 5 en 14 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. het agrarisch bouwblok ter plekke wordt verwijderd;
c. er geen onevenredige schade is voor de aangrenzende gronden in de zin dat bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, dan wel de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

d. op het betreffende agrarisch bouwblok tenminste 750 m2 (voor een woning) of tenminste 2.000 m2 voor twee woningen) aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt;
e. voormalige bedrijfsgebouwen die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. beeldbepalende bouwvormen (voormalig boerderijpand) als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
g. er door middel van een beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschapschappelijke kwaliteit;
h. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hoger waarde;

2.2 Omgevingsvisie Drenthe

De essentie van de omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij de kernkwaliteiten van de provincie.
Het dorp Uffelte en daarmee ook de bebouwing aan de Dorpsstraat 15 is gelegen in het zogenaamde esdorpenlandschap. Het provinciaal beleid is hier gericht op:

- 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 Welstandsnota Westerveld

In de welstandsnota Westerveld, geldend vanaf 13- 10 2010 tot en met heden, is het dorp Uffelte ondergebracht onder de esdorpen en gehuchten (7). Voor deze esdorpen en -gehuchten is vooral het wegenpatroon en de situering van de bebouwing in relatie met het landschap bepalend voor de waarde van de gebieden.
Voor de toetsing van de bouwplannen in deze gebieden gelden de onderstaande welstandscriteria
Ligging

- Een onregelmatige bewoningorde, geheel of gedeeltelijk langs de es.
- Bestaande situering, rooilijnen en (nok)oriëntatie van de bebouwing aanhouden.
- Nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen.
- Voorgevelarchitectuur aan de straatzijde.
- Situering bijgebouwen moet ondergeschikt aan het hoofdgebouw plaatsvinden.

Massa en vorm

- Bouwmassa's (hoofd)gebouwen bestaat uit rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen en één bouwlaag met kap met lage gootlijn, waarbij de kap het meest dominant is.
- De bestaande verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen handhaven.
- De hoofdvormen moeten geënt zijn op ambachtelijk-traditionele bouw.

- Bijgebouwen moeten in bouwmassa, goot- en bouwhoogte ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing op het perceel.

Detaillering

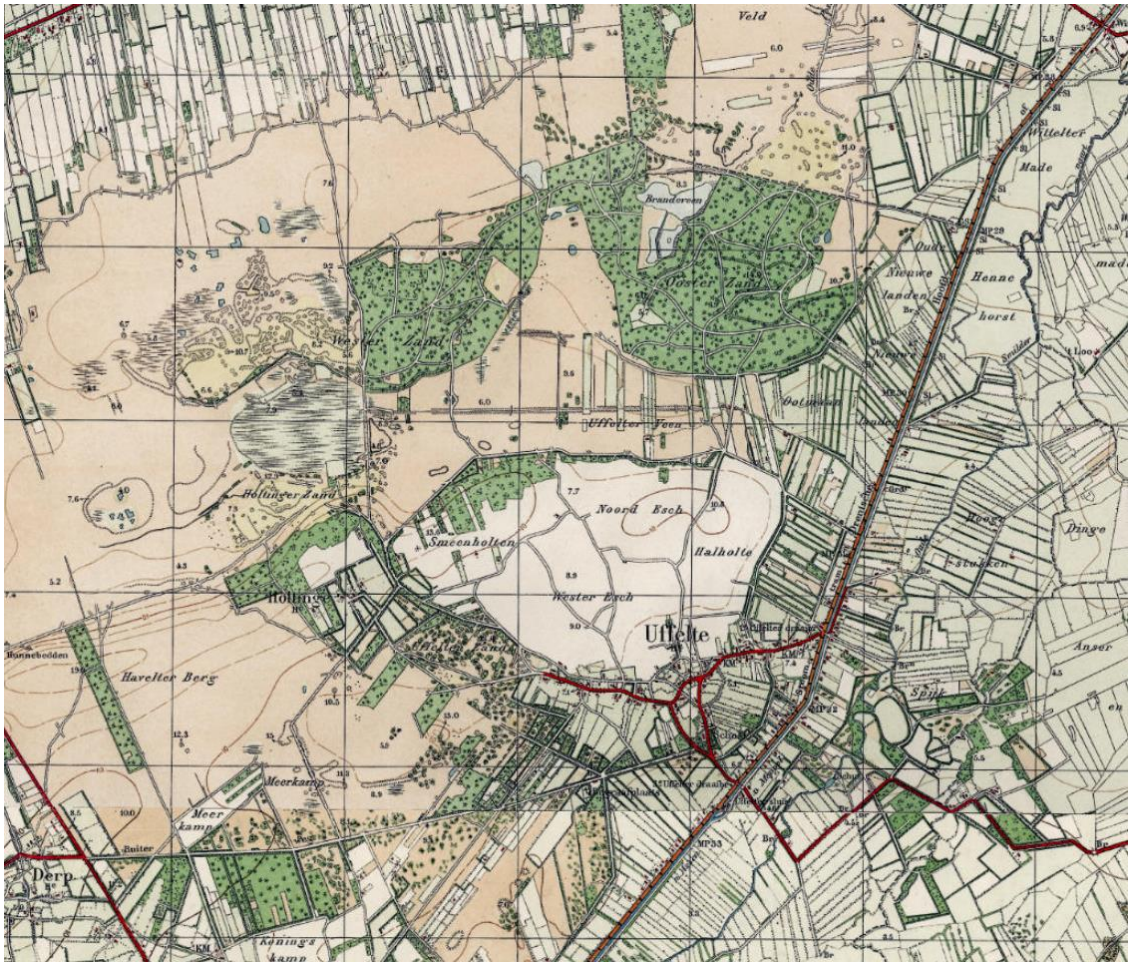
- De karakteristieke verticale gevelindeling behouden.
- Een sobere, maar zorgvuldige, bij het bouwtype behorende detaillering toepassen.
- De bestaande houtafmetingen, profilering van de kozijnen, ramen, deuren, goten, overstekken en daklijsten behouden
- Bestaande elementen in de gevels zoals gevelstenen, vlechtwerk en kleur behouden.
- Dakramen en dakkapellen in aantal en omvang beperken. Maximaal 1 dakkapel per dakvlak en maximaal 1 dakraam per vertrek.
- Detaillering bijgebouwen passend en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels hoofdgebouwen in steenachtig materiaal, baksteen, kleur (donker)rood, roodbruin of in hout in een donkere kleur (bijv. zwart of donkergroen).
- Dakbedekking hoofdgebouwen niet spiegelende dakpannen of riet al dan niet in combinatie met elkaar.
- Bij (vervangende) nieuwbouw en moderne invullingen, is afstemming met de gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing in de omgeving vereist.
- Bij verbouwing of renovatie moet bij de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik worden aangesloten.
- Gevels van bijgebouwen in steen, kleur passend bij hoofdgebouw, of van hout, in een donkere kleur bijv. zwart of donkergroen.
- Dakbedekking bijgebouwen niet spiegelende dakpannen, riet of golfplaten in een donkere kleur. Het toepassen van andere dakbedekking, zoals dakpanprofielplaten, is mogelijk op vrijstaande bijgebouwen, mits dit past in de omgeving.
- Kozijnen, ramen en deuren en dergelijke in hout. Kleuren traditioneel wit en groen, afgestemd op pand en historische karakter van de omgeving.

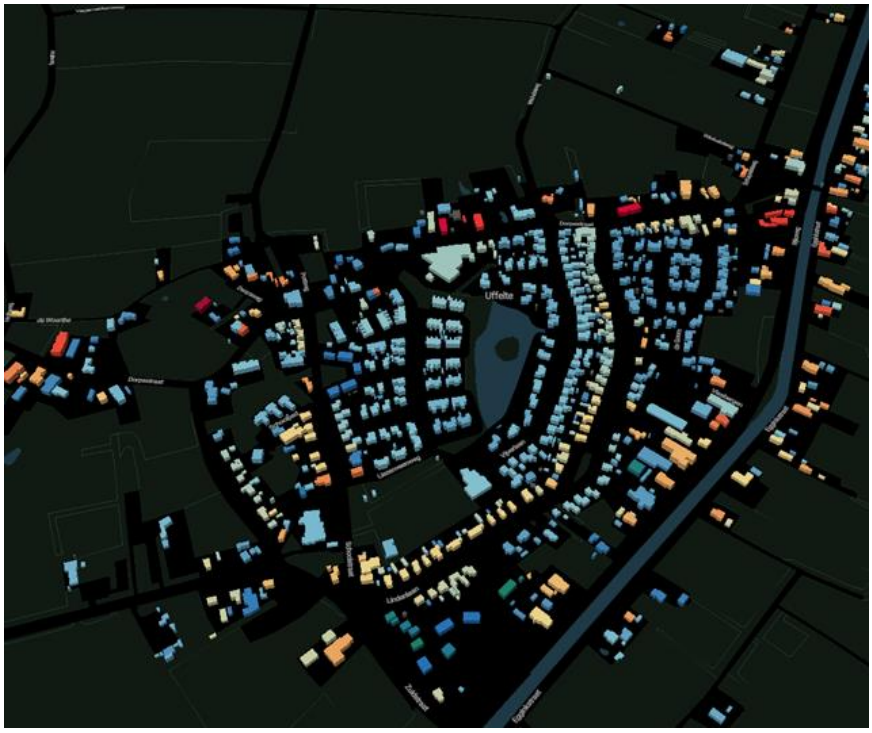
3 De geschiedenis en de bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis



Uit [www.topotijdreis](), 1924

Op de bovenstaande topografische kleurenkaart uit 1924 van Uffelte en haar omgeving is de kenmerkende situering van het esdorp goed af te lezen. Uffelte is gelegen op de overgang van de hogere gronden naar het beekdal. De Drentse Hoofdvaart is eind 1700 in het beekdal gegraven ter vervanging van het riviertje de Oude Vaart. De oudste bebouwing van het dorp ligt op en aan de es. Dit is goed te zien op onderstaande afbeelding met informatie uit de BAG over de ouderdom van de gebouwen. De oorspronkelijke boerderij op de Dorpsstraat 15 is één van de oudere gebouwen in het dorp. Volgens de BAG informatie is de boerderij rond 1800 gebouwd. Later is de boerderij waarschijnlijk verder uitgebouwd tot de huidige hoofdvorm.

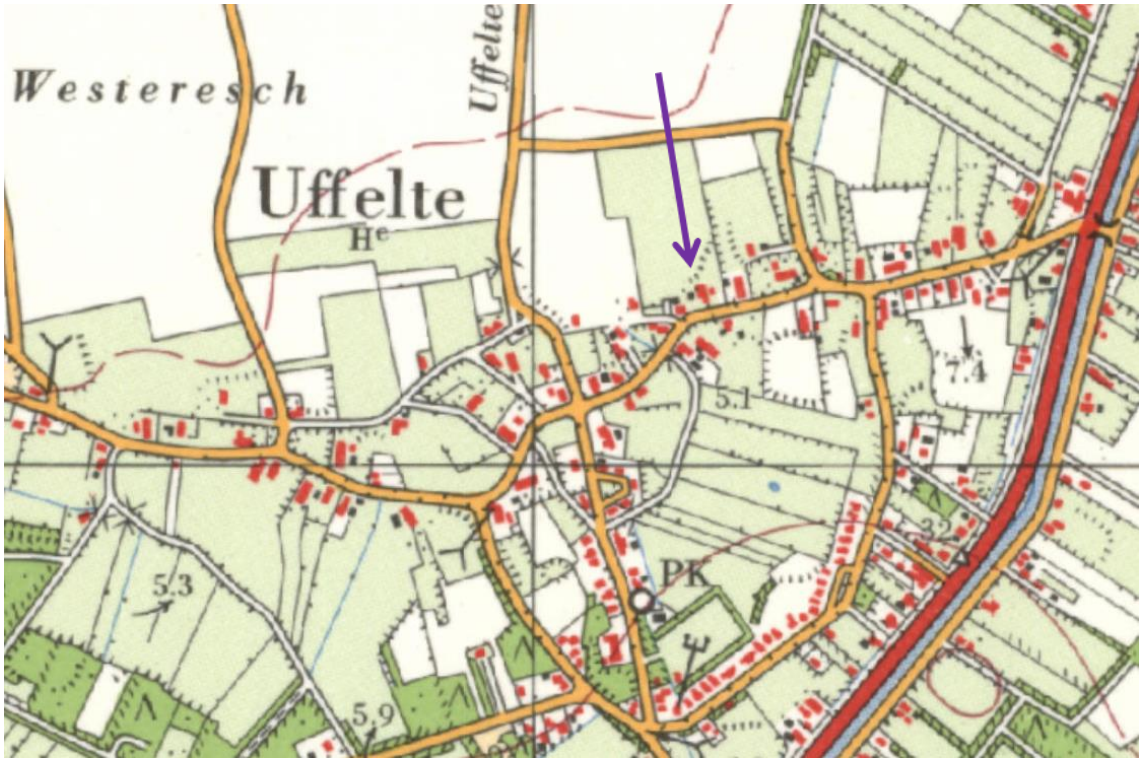


Geknipt uit https://parallel.co.uk/netherlands/#12.89/52.79256/6.26683/0/40

Uit [www.topotijdreis.nl](), 1924

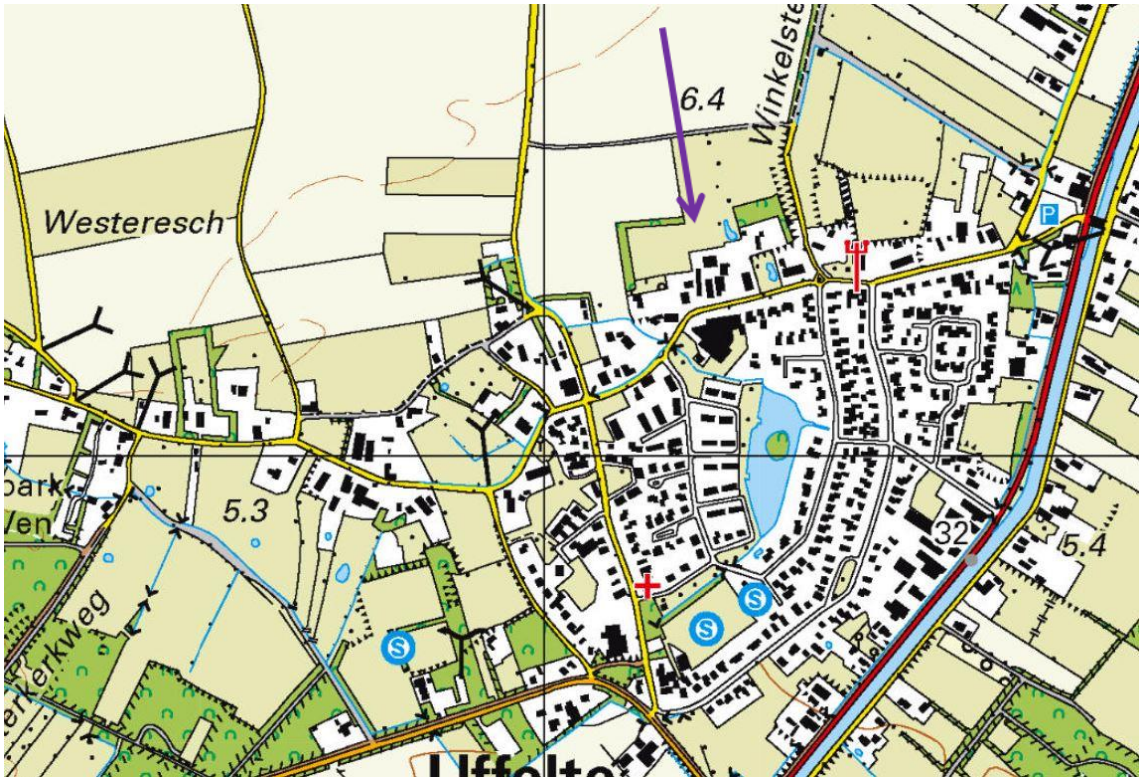
Op de topografisch kaart uit 1924 van Uffelte is te zien dat langs de dorpsrand en op de kavels aan de Dorpsstraat weinig beplanting langs de esrand staat. Dit in tegenstelling tot de andere randen van de es zoals langs de Winkelsteeg, de Weg achter de es en de Holtingerweg (zie hiervoor ook de topogra-

fische kaart van Uffelte en omgeving 1924) . Wat opvalt is dat de huiskavel van de boerderij op nr.15 een grillig verloop heeft. En het lijkt alsof er tussen de huiskavel van nr.15 en nr.13 een pad loopt vanaf de Dorpstraat naar de es, het kan ook een aanduiding zijn voor een brede opgaande houtwal.



Uit www.topotijdreis.nl, 1961

Op de topografische kaart uit de jaren 60 van de vorige eeuw is er weinig veranderd in de Dorpsstraat. Waarschijnlijk werd op de meeste boerderijen nog geboerd. Op nr.15 is op het erf naast de boerderij de oude hooischuur getekend en waarschijnlijk een stookhok, op de plek van het gebouwtje van het voormalig tanklokaal. Het pad of de opgaande houtwal op het erf tussen de Dorpsstraat 15 richting de es is verdwenen. De bestaande monumentale eiken rij op de erfgrens met nr.13 en twee grote eiken op het erf op ca. 10 m afstand van de erfgrens met nr. 13 zijn waarschijnlijk het restant van deze houtwal. Het dorp is uitgebreid ten zuiden van de Dorpsstraat met lint bebouwing langs de Lindelaan.



Uit [www.topotijdreis](), 2015

In 2015 is het dorp ten zuiden van de Dorpsstraat binnen de driehoek tussen de Drentse Hoofdvaart, de Dorpsstraat en de Schoolstraat verder uitgebreid. De boerderij op nr.15 is fors uitgebreid. Naast en achter de oude boerderij staan vier grote opstallen. Op de topografische kaart uit 2015 staan meer agrarische gebouwen dan anno 2021, één grote stal naast de boerderij is in de tussenliggende periode gesloopt.
Een opvallend verschil met de kaart uit de jaren 60 van de vorige eeuw is dat de noordelijke esrand op veel plekken tot ver op de es is beplant met bomen. Er is door al deze bosinplant vanuit de bebouwde kom en de Dorpsstraat nauwelijks nog zicht op de es. Vanaf de kruising Dorpsstraat- Liezenveenweg is er dankzij de open erven ter plekke nog een doorkijk over de es. Dorpsstraat nr. 15 heeft één van de weinige huiskavels, waar de schuur nog direct aan de es staat en er vanaf het erf ruim uitzicht is over de es. Het behouden van de zichtrelatie tussen de Dorpsstraat en de es en geen nieuwe bosinplant op en langs de es zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe erfinrichting.

3.2 Bestaande situatie en erfinrichting

Het agrarische bedrijf staat in de noordelijke dorpsrand van het esdorp Uffelte. De noordzijde van de Dorpsstraat waar ook de oude boerderij van het agrarische bedrijf aan ligt heeft nog steeds een landelijke agrarische uitstraling met veel voormalige boerderijen in de oorspronkelijke staat.

De oude boerderij gezien vanaf de Dorpsstraat

Aan de oostzijde de boerderij op Dorpsstraat 13

Aan de westzijde van het agrarische bedrijf is de oorspronkelijke boerderij op nr.17 vervangen door een nieuw, landelijk woonhuis. Aan de oostzijde staat een voormalige boerderij, die verbouwd is tot woonboerderij. Aan de overzijde van het agrarische bedrijf staat een grote woonwinkel, de woningen aan de zuidzijde van de Dorpsstraat zijn net zoals de woonwinkel van recentere datum.

Aan de westzijde op Dorpsstraat 17

De zuidzijde met de Woonwinkel aan de overzijde

De noordzijde van het plangebied grenst aan de es.

De noordzijde van de huiskavel

Binnen in de ligboxstal

Tussen het voorerf en de Dorpsstraat ligt een smalle droge sloot. In de berm staat aan de straatzijde een monumentale laanbeplanting met eiken. Op het voorerf is aan de westzijde een boomgaard

ingeplant. Vóór het woonhuis van de boerderij staan twee oude linden op het grasveld. In de oosthoek van het voorerf is de moestuin aangelegd. De erfafscheiding met nr.13 is een hoge beukenhaag en een monumentale rij eiken.

bestaande zijvoorerf met moestuin, berk en vml. tanklokaal

Bestaande achter werkerf

Aan de voorzijde ten westen van de boerderij staat de oude hooischuur. Direct naast de boerderij aan de oostzijde staat het gebouwtje van het voormalige tanklokaal en ligt de privé tuin. Het voormalig tanklokaal staat waarschijnlijk op de plek waar vroeger het stookhok stond. In de privé tuin staan de twee solitaire eiken, die waarschijnlijk het restant zijn van een oude houtwal zoals die te zien is op de oude kaarten.

De oude hooischuur

de privétuin met de twee solitaire eiken

Op het achtererf staan de bedrijfsgebouwen voor het jongvee opfokbedrijf. In het voorhuis van de oorspronkelijke boerderij wordt gewoond, in het achterhuis en op de uitgebouwde deel staat ook jongvee.
De oorspronkelijk boerderij is kenmerkend voor deze regio. Dat is het Hallenhuistype met de lage gootlijnen, de rieten kap en hier met een zijbaander. De voorzijde heeft door de krimp een hogere

gootlijn. Het buiten metselwerk van de boerderij is ooit vervangen en er zijn toen nieuwe, modern geprofileerde houten kozijnen in gezet. Aan de achterzijde is ‘de kont’ van de boerderij ingekort voor de uitbreiding van de stal. De nieuwe bedrijfsbebouwing is voornamelijk opgetrokken in hout en afgedekt met – soms nog asbest- golfplaten. Onder de noordelijk gelegen stal is een mestkelder gebouwd, de andere stallen zijn voorzien van gruppen.

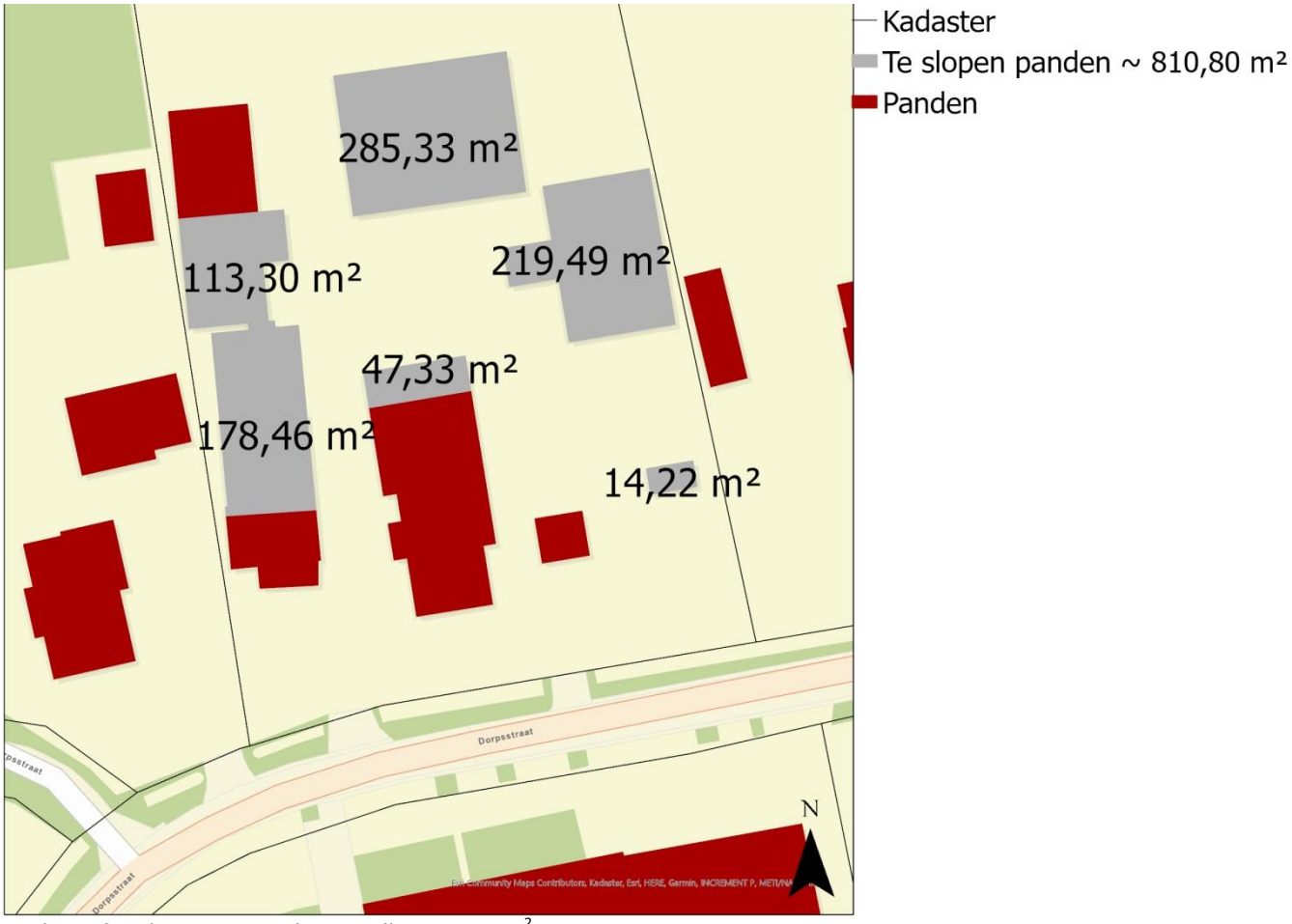
Luchtfoto bestaande erf

4 Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing, de inrichting van het erf en de beeldkwaliteit

De kavel ligt zoals hiervoor beschreven in het esdorpen landschap. In het dorp en op en rondom de kavel aan de Dorpsstraat 15 zijn veel van de typische kenmerken van een esdorp terug te vinden. Deze kenmerken zijn belangrijk voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Algemeen kenmerkend voor het esdorpenlandschap is de open, onbebouwde en hoger gelegen es. De bebouwing staat van oudsher aan de rand van de es op de overgang naar het beekdal. Oorspronkelijk waren de essen omgeven door een esrandbosje (een houtwal) van eik om het wild en het vee te keren en als hakhout te kunnen dienen. Langs de wegen staat laanbeplanting. Met de ruilverkaveling zijn er vaak brede houtwallen ingeplant. De erfopzet is onregelmatig. De erven zijn vaak direct gekoppeld aan de weg. De voorzijde is gericht op de weg of op de es. Er is een informele overgang van het erf naar de weg. Erfbeplanting bestaat vaak uit boomgroepen op het voor of achtererf. Water ontbreekt.

Op basis van het beschreven beleid, de beschrijving van de bestaande ruimtelijke kenmerken van de omgeving, het erf en de bebouwing én de algemene kenmerken van het esdorpen landschap wordt voor het verbeteren en instandhouden van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op het erf van Dorpsstraat 15 de volgende uitgangspunten voorgesteld;

- De es en de overgang tussen de Dorpsstraat en de es wordt niet verder ingeplant en bebost.
- Erfbeplanting in boomgroepen op voor-zij of achtererf; geen nieuwe opgaande beplanting op de zijdelingse erfgrenzen;
- Eventueel maken van nieuwe zichtlijnen vanaf de Dorpsstraat naar de es;
- De informele overgang tussen de weg en het erf behouden;
- Voorzijde erf blijft gericht op de weg;
- Gebruik van streek eigen beplanting;
- Behoud van de beeldbepalende bouwvormen, dit zijn de oorspronkelijke boerderij, de hooischuur en het gebouwtje van het voormalig tanklokaal;
- Sloop van de overige agrarische bedrijfsbebouwing met uitzondering van de noordwestelijke stal die aangepast wordt tot kapschuur;
- Herstel van de achterzijde van de oorspronkelijke boerderij;
- De situering van de nieuwe woning past in de opzet van het boerenerf;
- De bebouwingskenmerken van de nieuwe woning passen op het boerenerf en sluit aan bij bestaande bebouwingskenmerken.



Op het erf te slopen agrarische opstallen ca 858 m ^{2}

5 Een nieuw erf

Schets erfinrichting

Op het erf is door de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing ruimte ontstaan voor een andere inrichting. De nieuwe woning is als schuurwoning achter op het bestaande erf geplaatst. Voor een duurzaam en efficiënt gebruik van bouwmaterialen is er voor gekozen de bestaande mestkelder te hergebruiken als kelder voor de nieuwe woning. Eén stalgebouw, ca 100 m^2 groot en van recente datum, in de noordwest hoek van de huiskavel wordt aangepast en hergebruikt als kapschuur.
De schuurwoning is te bereiken via een pad zoals die wellicht is bedoeld op de topografische kaart uit 1924. Het pad loopt tussen de rij eiken op de erfgrens met Dorpsstraat 13 en de twee eiken op het bestaande erf. De inrit is gesitueerd tussen twee bestaande eikenbomen in de laanbeplanting van de Dorpsstraat. Aan de westzijde van dit pad wordt tot aan het erf van de nieuwe woning een meidoorn haag geplant, die ca 2m hoog wordt.
Het nieuwe pad biedt vanaf de Dorpsstraat een nieuwe zichtlijn naar de es. In deze zichtlijn komt geen beplanting, hooguit een hek. De bestaande bomen op het erf worden gehandhaafd. De solitaire noordelijke eik wordt opgenomen in een bosschage van struiken. Deze struiken zijn de erfafscheiding tussen het boerderij deel en het schuur deel.
Het voorerf blijft zoals dat nu is, misschien dat in verband met de schaduw van de laanbeplanting de moestuin in noordelijke richting opschuift. De gronden achter en naast de oude boerderij zijn geschikt voor een terras, moes of siertuin.
De nieuwe schuurwoning staat direct aan de es. Het weiland loopt door tot aan de schuurwoning. De buitenruimte of het terras bij de woning is bij voorkeur een onderdeel van de woning. Dit kan een veranda zijn of een overkapt terras. Er worden rondom de schuurwoning geen nieuwe bijgebouwen zoals een schuurtje, garages of carports gebouwd; deze functies zijn ondergebracht in het volume van de schuurwoning en de kapschuur. Aan de zuid, west en oostzijde van de schuurwoning kan een boomgaard, een sier of moestuin worden aangelegd, mits de zichtlijn naar de es open blijft. Ten noorden van de schuurwoning komt geen opgaande beplanting.

Het uiterlijk van de schuurwoning moet in vorm, kleur materiaal en details refereren naar een schuur, niet naar een ‘gewone’ woning. Dit wordt bereikt met;

- Een rechthoekige, langwerpige grondvorm;
- Eén laags bouwvolume met kap. In de kap zijn geen dakkapellen;
- Het bouwvolume heeft een sterke horizontale geleding;
- Het gebouw heeft een sobere, strakke detaillering zonder ornamenten of accenten;
- Donker, gedekt kleur gebruik. Geen accenten met witte boeiboorden, windveren of kozijnen
- Overwegend houten gevels;
- Dakbedekking met dakpannen, riet, dakplaten of naturel zink.

Schets erfinrichting met functies

Referenties schuurwoningen

Detail referenties schuurwoning

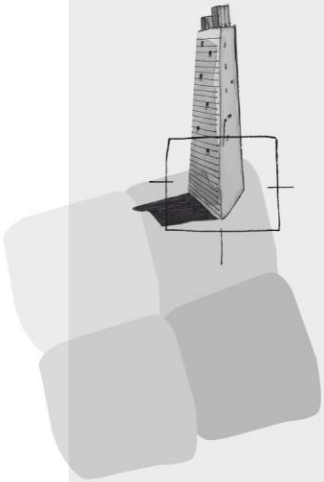
Houten gevel bekleding

pad met zicht op de es

Combinatie steen en hout

Colofon

Opdrachtgever
[redacted]



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

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort