

Kanaal Oostzijde 13 a te Drijber en naast Steendervalsweg 55 te Mantinge





COLOFON

Beeldkwaliteitsplan

Kanaal Oostzijde 13 a, DRIJBER
en naast Steendervalsweg 55, MANTINGE

Projectnummer
1731934.02

In opdracht van:

De heer E.J. Strijker
De heer W.A. Jonkman
Mevrouw E. Oosterhuis

WITPAARD
STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

G. van Houten

Witpaard
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Tel: 038 421 68 00
Fax: 038 421 07 37

info@witpaard.nl

INHOUDSOPGAVE



1.	UITGANGSPUNTEN ALGEMEEN BELEID	2
2.	KANAAL OOSTZIJDE 13a DRIJBER	4
3.	NAAST STEENDERVALSWEG 55 MANTINGE	8
4.	RICHTLIJNEN EN REFERENTIEBEELDEN VOOR BEIDE LOCATIES	10

UITGANGSPUNTEN

1



Luchtfoto perceel Kanaal Oostzijde 13a, DRIJBER



Luchtfoto perceel naast Steendervalsweg 55, MANTINGE

ALGEMEEN

In april 2010 heeft de gemeente Midden-Drenthe besloten medewerking te verlenen om twee woningen te realiseren binnen de gemeente op voorwaarde dat de agrarische bebouwing op het perceel Kanaal Oostzijde 13a geheel zal worden verwijderd.

De nieuwe woonpercelen zijn op twee verschillende locaties op relatief korte afstand van elkaar binnen de gemeente Midden-Drenthe gelegen. Het eerste perceel is gelegen ten noorden van Kanaal Oostzijde 13a te Drijber. Het tweede perceel is gelegen naast Steendervalsweg 55 in Mantinge. Voor de locatie Kanaal Oostzijde 13a geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en voor de locatie naast Steendervalsweg 55 geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Westerbork". Beide locaties zijn in beginsel niet bestemd als woninglocaties.

In de reactie van de gemeente (27 april 2010) op de aanvraag blijkt echter het volgende: 'In het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling' verzoekt u twee compensatiewoningen te mogen bouwen ter compensatie van de sloop van uw agrarische bebouwing op het perceel Kanaal Oostzijde 13a. De gemeente Midden-Drenthe is onder voorwaarden bereid aan deze procedure mee te werken.'

Naast de beëindiging van het agrarische bedrijf op de Kanaal Oostzijde 13a heeft de gemeente de volgende voorwaarden gesteld;

- het aanleggen van natuur (bijvoorbeeld in de vorm van een kikkerpoel);
- verbetering moet zichtbaar zijn in een beeldkwaliteitsplan;
- de woning aan de Steendervalsweg sluit aan bij de bestaande bebouwing en is bestemd als bedrijfswoning om de toekomstmogelijkheden van het bedrijf niet te beperken.

Voor compensatiewoningen gelden gemeentelijke regels met betrekking tot het maximale oppervlak (150 m²). Voor aan - en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale oppervlakte van 100 m². Daarnaast geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter.

In het bestemmingsplan is de onderbouwing opgenomen waarom niet twee woningen kunnen worden gebouwd aan de Kanaal Oostzijde 13a en waarom de woning naast Steendervalsweg 55 niet kan worden gebouwd binnen het bestaande bouwblok.



UITGANGSPUNTEN

1



Richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

In de vigerende bestemmingsplannen hebben beide locaties de bestemming "Jonge Veldontginning". De boerenerven in de jonge veldontginning hebben een rechthoekige erfopzet, met een wisselende breedte-lengte verhouding. Het is gewenst dat de diepte van het erf groter is dan de breedte. Een duidelijke hiërarchie op het erf en een royaal voorerf versterken het aanzicht van een boeren erf. Nieuwe bebouwing is georiënteerd op de openbare weg.

Een wezenlijk kenmerk van de jonge veenontginning is de openheid. De erven liggen als groene eilanden in het gebied of aan de randen ervan. Juist door deze kleine concentraties van bebouwing en beplanting wordt de openheid benadrukt. Een beplanting van 65% van de erfgrenzen waarbij in ieder geval de hoeken zijn beplant versterken het gewenste landschappelijke beeld. De uitrit voor het woonhuis aan de straat is maximaal 5 meter breed.

Groen- en bebouwingskaart

BELEID

Qua beleid verwijst de gemeente in haar reactiebrief naar het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe".

De compensatiewoningen die gebouwd worden dienen qua oppervlakte, goot- en nokhoogte binnen de gestelde grenzen te blijven van dit bestemmingsplan.

Naast het toekomstige bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" is de gemeente bezig met een nieuwe welstandsnota. Deze "Welstandsnota Midden Drenthe 2011" zal in 2011 van kracht worden en dient leidend te zijn voor de uitwerking van de percelen.

In januari 2011 is het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe" in werking getreden. Dit beeldkwaliteitsplan heeft de functie om de kwaliteit en eenheid van de gemeente te bewaken. Bij tegenstrijdigheid van de richtlijnen met de "Welstandsnota Midden-Drenthe 2011" is het beeldkwaliteitsplan leidend.

In het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe" (28 januari 2011) worden de aspecten aangegeven waarmee rekening dient te worden gehouden met bebouwing in het buitengebied.

De twee percelen zullen worden gerealiseerd door middel van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'.

Landschap: De jonge veldontginning

De percelen zijn gesitueerd binnen het landsschapstype 'jonge veldontginningen'. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de bossen en bosjes die her en der in de omgeving te vinden zijn. Langs de doorgaande wegen is in de loop der tijd (agrarisch gerelateerde) verspreide lintbebouwing ontstaan, met grote open ruimte tussen de bebouwing. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. Door de begeleidende beplanting langs de wegen en de aanleg van nieuwe houtwallen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen. Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen. Deze stuifzand- en heidegebieden zijn nu belangrijke natuurgebieden.

Welstand

In de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011" is het beleid gericht op behoud en herstel van landschappelijke waarden.

De bebouwing:

- is divers en bestaat voornamelijk uit kleine boerderijen;
- is vrijstaand, één laag hoog met een kap;
- heeft een enkelvormige bouwmassa;
- heeft een nokrichting die in de meeste gevallen haaks op de weg ligt;
- heeft gevels die zijn opgetrokken in rode of bruine baksteen;
- heeft daken die veelal zijn afgedekt met niet-glanzende pannen in een gedekte kleurstelling.

(Aan de Steendervalsweg zijn daken afgedekt met zowel pannen als riet. Beide compensatiewoningen in Drijber en Mantinge zullen worden afgedekt met riet.)

Het welstandsregime is regulier, waarbij respecteren van landschappelijke en natuurlijke waarden een uitgangspunt is.

Landschapsbeleidsplan Midden-Drenthe

Het uitgangspunt van het landschapsbeleidsplan van de gemeente Midden-Drenthe (februari 2000) is de versterking van de eigen identiteit van het landschap. Het vormt de basis voor verdere ontwikkeling van het landschap.

Kanaal Oostzijde 13a

2

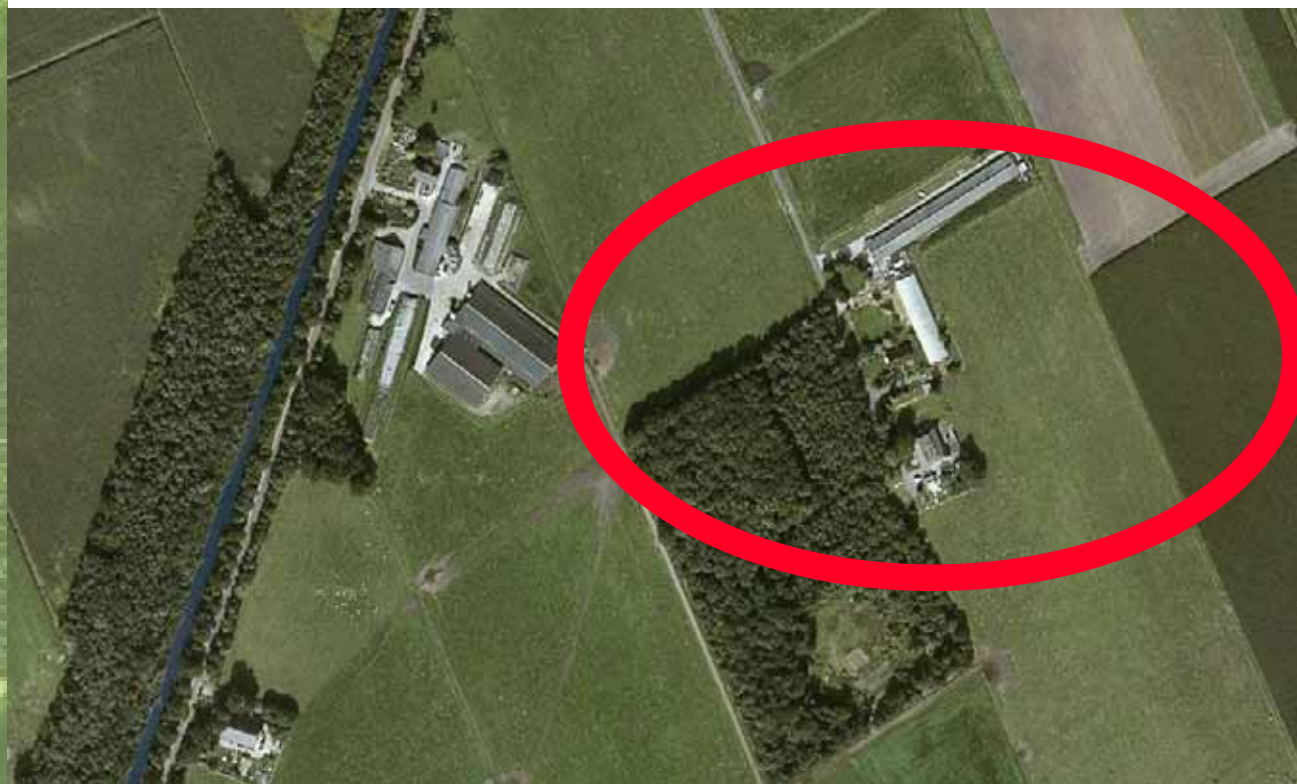
De Kanaal Oostzijde is een lange straat langs het kanaal dat door groen wordt begeleid. Het achterland is open terrein met lange zichtlijnen. Nummer 13a ligt los van de straat in het achterland. Nummer 13a sluit

aan bij een cluster bestaand uit drie andere kavels en ruim 2 hectare bos. In het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' worden beide achterliggende schuren vervangen door een woning ter plaatse en aan de Steendervalsweg.

De percelen in deze omgeving zijn groot. Twee nieuwe woningen op deze locatie gaat ten koste van de ruimtelijke openheid binnen het cluster. Één extra woning in deze cluster is dus het maximum. Deze landschappelijke openheid krijgt vorm door **groene tussenruimtes en zichtlijnen** naar het achterliggend gebied. (zie tekening op pagina 7)

De inrichting en bebouwing voldoet aan de algemene richtlijnen uit het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe" en welstandelijke richtlijnen zoals beschreven staat in de "Welstandsnota Midden-Drenthe 2011". De richtlijnen betreffen de inpassing en situering van de nieuwe woning zijn in hoofdstuk 4 op pagina 10 en 11 beschreven.

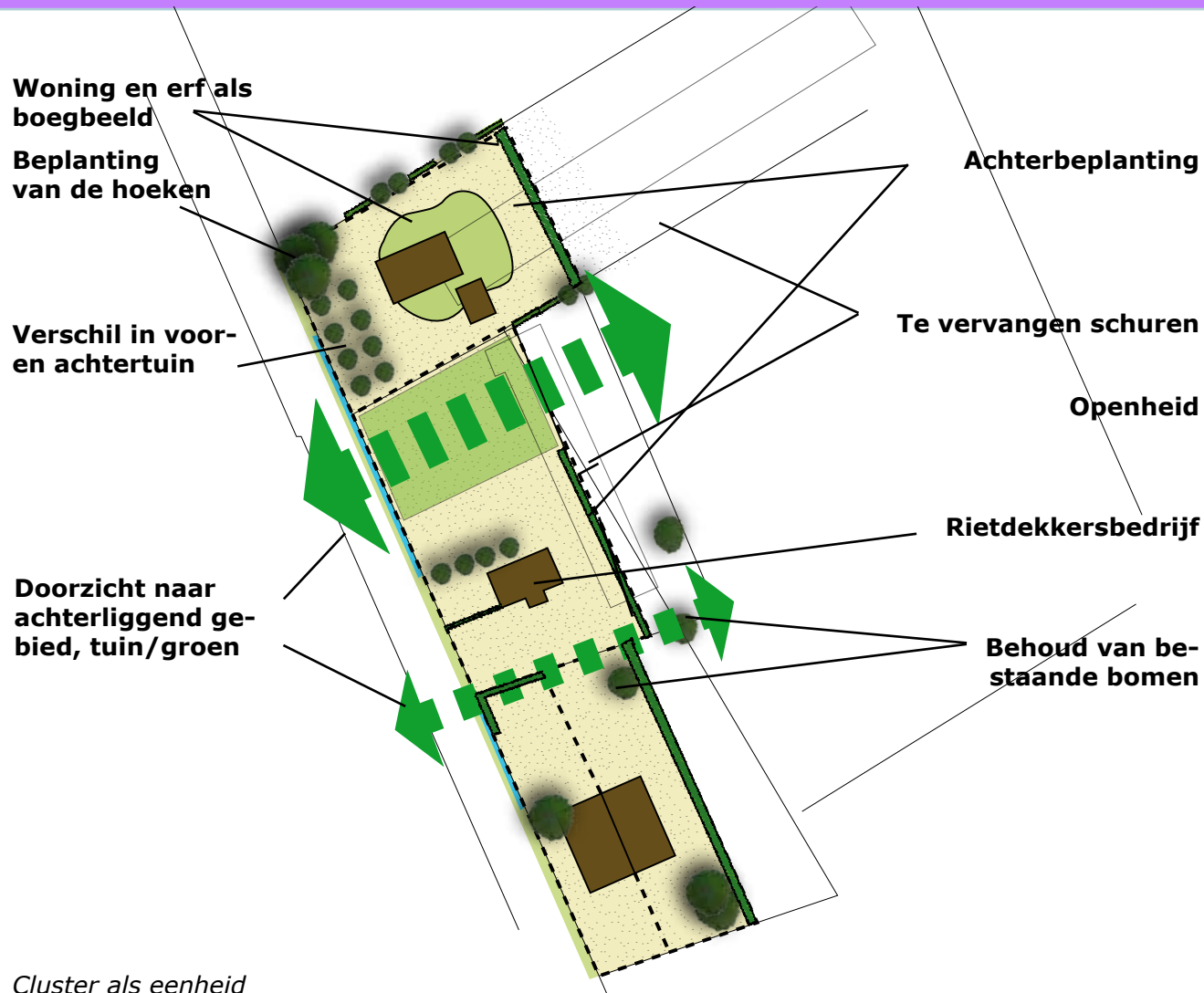
In dit voorstel wordt het cluster van kavels als ruimtelijke eenheid beschouwd. De bebouwing en inrichting van de kavel is het boegbeeld ten opzichte van de Kanaal Oostzijde. De randen van de kavel zijn grotendeels beplant, met name de hoeken.



Bestaande situatie

Kanaal Oostzijde 13a

2



Cluster als eenheid



Verschil voor- en achtertuin. Bebouwing traditioneel of modern.



Solitaire bomen op het erf

Naast Steendervalsweg 55

3



De Steendervalsweg 55 ligt op 1,2 kilometer van de Kanaal Oostzijde 13a in hetzelfde type landschap. Hier ligt een werkend boerenbedrijf met intensieve bebouwing en een woning.

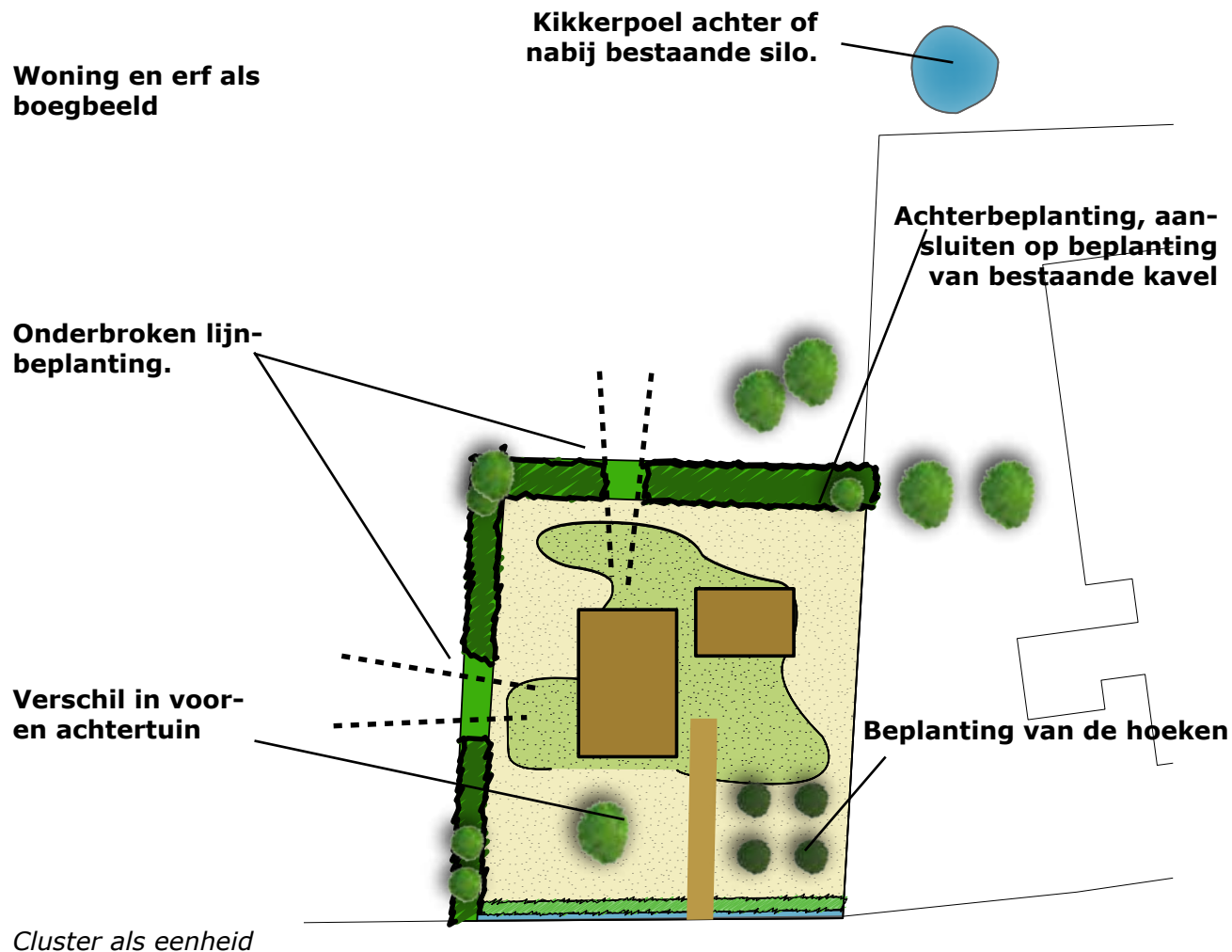
De inrichting en de bebouwing voldoet aan de algemenerichtlijnen uit het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe" en welstandelijke richtlijnen zoals beschreven staat in de "Welstandsnota Midden-Drenthe 2011". De richtlijnen betreffen de inpassing en situering van de nieuwe woning zijn in hoofdstuk 4 op pagina 10 en 11 beschreven.

In dit voorstel wordt het cluster van kavels, het boerenbedrijf inclusief bestaande woonkavel en nieuwe woonkavel als ruimtelijke eenheid beschouwd. De bebouwing en de inrichting van de kavel is het boegbeeld ten opzichte van de openbare weg. De randen van de kavel zijn grotendeels beplant, met name de hoeken.

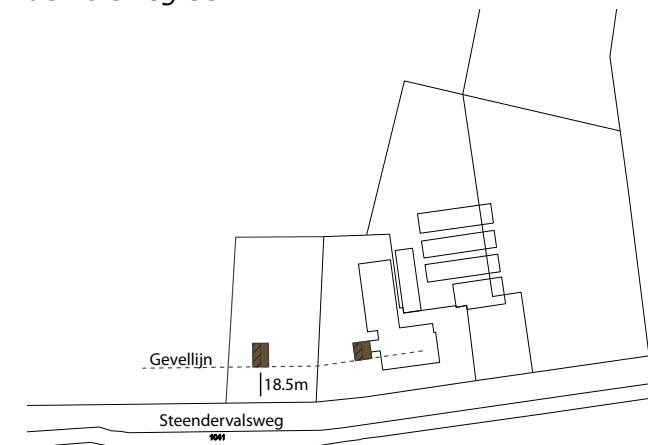
Bestaande situatie

Naast Steendervalsweg 55

3



Bestaande situatie aan de Steendervalsweg 55.



Afstand bebouwing tot de straat is minimaal 18 meter

Richtlijnen voor beide locaties

4

RICHTLIJNEN EN REFERENTIEBEELDEN VOOR BEIDE LOCATIES

Ligging; Ensemble

Beide achterliggende schuren aan de kanaal Oostzijde worden in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' gesloopt en deze worden vervangen door een woning op deze kavel en een woning elders.

In de huidige situatie is de locatie voor de nieuwe woonkavel in gebruik als erf. In de toekomstige situatie zal de landschappelijke eenheid bestaan uit een cluster van in totaal vier woningen.

De nieuwe woonkavel met woning sluit aan op de drie bestaande kavels met woningen.

De nieuwe woonkavel ligt vanaf de weg gezien aan voorzijde van het cluster. De nieuwe woonkavel is het boegbeeld van dit cluster.

Bijgebouwen zijn geplaatst achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Voor compensatiewoningen gelden gemeentelijke regels met betrekking tot het maximale oppervlak (150 m²). Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt een maximale oppervlakte van 100 m². Daarnaast geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter.

Massa en vorm

De bebouwing heeft een stijl die op traditionele wijze of moderne wijze aansluit en/of refereert aan agrarische bebouwing.

De bebouwing is vrijstaand, is één laag hoog met lage gootlijn en een kap.

De bebouwing heeft een zadeldak. De kap kan worden afgeschuind of worden afgerond met een wolfseind.

De bebouwing bestaat uit een enkelvormige bouw-massa.

De nokrichting kan zowel in dwars als in langsrichting worden geplaatst.

De hoofdbebouwing breidt zich altijd uit richting de achterzijde van de kavel.

Koppeling van bijgebouwen onderling is toegestaan mits de kapvorm, zadeldak, intact blijft.

Detaillering

De detaillering van gebouw-onderdelen sluit aan bij de bouwstijl van het gehele hoofdgebouw zodat een passend geheel ontstaat.

Gebouwdelen zijn onderdeel van het geheel. De gevels van het hoofdgebouw zijn in hoofdzaak opgetrokken in rode of bruine baksteen. De schuur kan van hout zijn.

De daken zijn afgedekt met riet of pannen in een gedekte, niet glanzende kleurstelling.



Samenspel bebouwing en erfbeplanting

Richtlijnen voor beide locaties

4

Erf en erfbeplanting

Een erfinrichtingsplan dient mede als grondslag bij de uitvoeringsovereenkomst Ruimte voor Ruimte en maakt deel uit van de bouwaanvraag.

Het cluster met erven zijn groene eilanden in een gro-
tendeels open gebied. De erfgrenzen zijn voor ruim de
helft beplant, in ieder geval zijn de hoeken beplant.

Het bestaande groen op het erf wordt zoveel moge-
lijk gerespecteerd en indien mogelijk ingepast in het
nieuwe plan.

De schaal van het erf, hoofdbebouwing en bijgebou-
wen zijn op elkaar afgestemd.

De overgang van het erf naar de openbare weg is als
tuin ingericht met streekeigen beplanting.

De uitrit voor het woonhuis aan de straat is maximaal 5
meter breed.



Referentiebeelden moderne bebouwing met een traditionele vorm