



BEELDKWALITEITSPLAN

Smalwolde ong. Annen



Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1797

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

31 maart 2021

Bestandsnaam

1797-KPP-02.indd

Aantal pagina's

10

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	HET PLAN	2
3	BEELDKWALITEITSPLAN	4
3.1.	toetsingskader	4
3.2.	beeldkwaliteitsparagraaf bedrijfswoning	4
3.3.	beeldkwaliteitsparagraaf bedrijfsgebouw	6
3.4.	erven	8
3.5.	zonnepanelen/luchtwarmteunits	8
3.6.	positionering op de kavel en inhoud bedrijfswoning	9
3.7.	bedrijfsgebouw	9
3.8.	ontsluiting kavels	9
3.9.	reclameuitingen	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Smalwolde ong te Annen. Initiatiefnemer wil op deze locatie twee nieuwe erven ontwikkelen. Op deze erven kan een bedrijfsgebouw met een bedrijfswoning gerealiseerd worden.

De gemeente Aa en Hunze wil hier in principe aan mede- werken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt en geborgd wordt. Voor de landschappelijke inpassing is reeds een inrichtingsplan opgesteld. Dit erfinrichtingsplan borgt de landschappelijk inpassing.

De ontwikkeling sluit aan op de Ontwikkelvisie Dorpsran- den Annen gebied 2. Belangrijk is dat de locatie een passen- de overgang van het dorp naar het beekdal wordt.

Gezien de gekozen plekken van de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen is het mede voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit belangrijk welk type bebouwing er komt. Hiervoor is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan is het juridische kader. Dit beeldkwa- liteitsplan vervangd de welstandsnota. Aan de hand van deze criteria zal de bouwaanvraag getoetst worden.



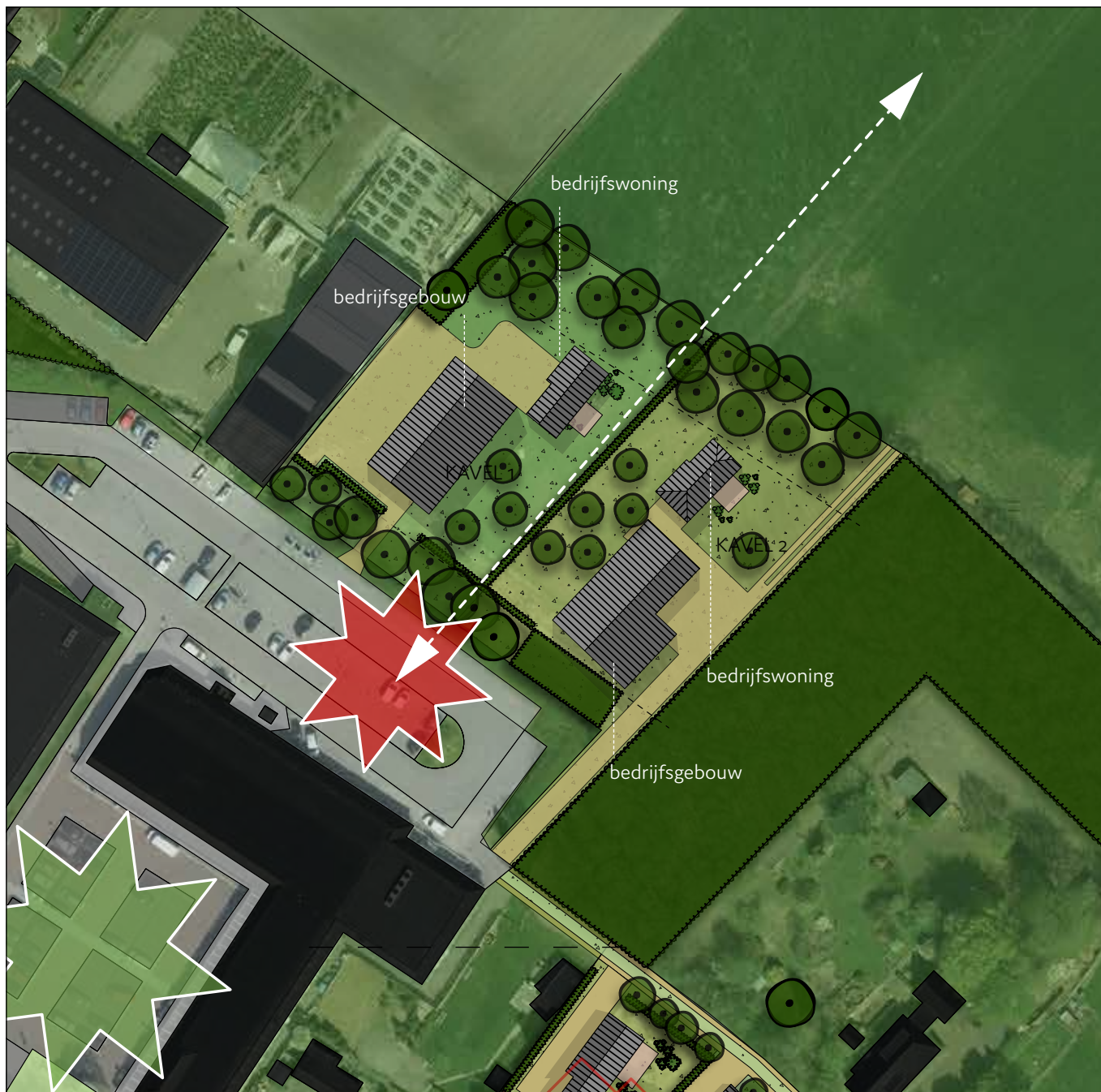
2 HET PLAN

De ruimtelijke kwaliteit van dorpsranden wordt mede bepaald door de overgang van hoog naar laag.

Binnen de ontwikkelvisie is het plein aan de Zuidlaarderweg als nieuwe brink aangemerkt. (groene ster)

Als onderdeel van een esdorp vormen brinken een belangrijke ruimtelijke structuur. Het waren gemeenschappelijke open ruimtes waar de oude wegen van de dorpen samenkwamen en waarlangs boerderijen stonden. Annen telde vier brinken, waarvan de 'Grote Brink' nog altijd de belangrijke open ruimte in het dorp is. Binnen de ontwikkelvisie is het plein aan de Zuidlaarderweg als nieuwe brink aangemerkt. Een wens binnen de visie is om een goede overgang naar het beekdal aan de noordzijde van het winkelcentrum te maken. Middels dit inrichtingsplan wordt hier invulling aangegeven door:

- Versterken structuur richting het beekdal door de verkavelingsrichting (haaks op de beek) te versterken middels opgaand groen en de gekozen bebouwingsrichting
- Behouden doorkijk 'over' erf onder de bomen
- De erven krijgen een agrarisch karakter, hiermee wordt het winkelcentrum vanaf de noordzijde landschappelijk beter ingepast
- Vanuit het noorden wordt de bebouwing niet verstoep maar verzacht door de aanplant van bomen



het plan in relatie tot de Dorpsvisie Annen

Legenda

1. Nieuw te bouwen bedrijfswoning (modern agrarische architectuur)
2. Nieuw te bouwen bedrijfsgebouw naar agrarisch silhouet
3. Nieuw aan te planten Beuken (groenstrook van 7,5 m)
4. Nieuw aan te planten haag (bijvoorbeeld beuken of esdoorn) of Nieuw aan te planten wilde gemengde haag
5. Nieuw aan te planten Hollandse Linde
6. Nieuw aan te planten hoogstam fruitbomen
7. Nieuw aan te planten opgaande beplanting
8. Nieuw aan te planten Ruwe berk en Zwarte els in losse setting in strook van 15 m



3 BEELDKWALITEITSPLAN

Op de inrichtingstekening (pagina 3) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrens vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw en buitenruimte te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. De bebouwing aan de rand van het dorp op de overgang naar het buitengebied vragen om een eigen benadering voor vorm, type en uitstraling. Het is niet wenselijk om te stadse bedrijfswoningen aan de rand te zetten. Aangezien er niet op een bestaand erf wordt gebouwd is het belangrijk dat er hiërarchie ontstaat tussen gebouwen. Tensamen moet het een passende rand van Annen zijn. Daarbij is ruimte voor eigentijdse architectuur.

Het bedrijfsgebouw staat op de zuidzijde van het erf en de bedrijfswoning hier ten noorden van.

3.1. TOETSINGSKADER

Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, beplanting en zichtlijnen. Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels een beeldkwaliteitsplan het toetsingskader weergegeven. Dit geeft meer vrijheid om qua architectuur een bijzondere bedrijfswoning en bedrijfsgebouw te bouwen. De bouw aanvraag wordt namelijk door de welstandscommissie van de gemeente Aa en Hunze beoordeeld aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

3.2. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

BEDRIJFSWONING

De bedrijfswoningen worden gesitueerd aan de hand van het erfinrichtingsplan. Daarbij is de positie ten opzichte van het bedrijfsgebouw en de onderlinge relatie vastgelegd. De locatie moet overeenkomen met de plek op de tekening. Daarbij kan er iets geschoven worden op de kavel als dit de eenheid en compactheid van het erf versterkt. De voorzijde van de bedrijfswoning is aan de noordzijde richting het beekdal. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de boerderijen en schuren in het buitengebied. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Het plan voorziet in maximaal 2 bedrijfskavels, met een totale oppervlakte van 1100m². (ca. 20%) bestaande uit

Bedrijfswoning maximaal 150m ² per bedrijfswoning
Bedrijfspannd maximaal 400m ² per pand

Vorm

de maximale oppervlakte van de schuur is 16 x 25 = 400 m ² ;
de maximale oppervlakte van de woning is 10 x 15 = 150 m ² .
hedendaagse vertaling van een boerderij of schuur. Het betreft een kloeki vorm met grote dakvlakken
de bedrijfswoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan. Insndes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft;
het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 40-60 gr.
goten kunnen afwijkende hoogtes hebben;
maximale hoogte 8 meter;
de goothoogte is max. 3,5 (m), hier kan deels van worden

afgeweken mits de architectuur dit toelaat. Daarbij kan de goot nooit hoger worden dan 2/3 van de nokhoogte en langer worden dan 1/2 van de lengte van de bedrijfswoning.

Detailering en materiaalgebruik:

De detailering van de bedrijfswoning dient sober te zijn, de bedrijfswoning mag niet te rijk gedetailleerd zijn;
de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan
de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving;
het dak bestaat uit keramische gesmoorde pannen, riet, een donkere zinkbeplating of een vegetatiedak;
in geen geval glimmende dakbedekking;
de wanden in natuurlijke materialen die mooi verouderen zoals baksteen, (geschilderd) hout, riet of zink.
trasraam in baksteen, zandsteen, leisteen of cementkleurig stukwerk;
kozijnen en deuren in (geschilderd) hout een goed alternatief is aluminium in een donkere kleur.
daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;

Vernieuwende architectuur

Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de bedrijfswoning op het bestaande erf,
eenvoudige hoofdvorm refererend aan de boerderijen en schuren in de

3.3. BEELKDWALITEITSPARAGRAAF

BEDRIJFSGEBOUW

Het bedrijfsgebouw is een belangrijk onderdeel op het erf.

Het moet een eenheid met de bedrijfswoning vormen.

Gezien de grote volumes is het van belang om deze passend vorm te geven volgens de volgende criteria:

Vorm:

Maximale oppervlakte bedrijfswoning en bedrijfsgebouw is 1100 m²

de schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;

nokhoogte maximaal 9 (m)

goothoogte maximaal 4 (m) hier kan deels van afgeweken worden indien er een toegang in de langzijde gemaakt moet worden. In dat geval kan de goothoogte maximaal 5 (m) zijn. Deze hogere gootlijn mag nooit langer dan 1/3 van de lengte van het gebouw zijn en maar aan één zijde toegepast worden.

als er een representatieve zijde is dan is deze gericht op de openbare weg;

in de gevel dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen op elkaar afgestemd te zijn;

De bedrijfsgebouwen zijn geïnspireerd op de schuren die van oorsprong op agrarische erven in de omgeving voorkwamen;

Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een duidelijke nokrichting die in de lengte van het perceel staat; de materialisatie van het bedrijfsgebouw moet afgestemd zijn op de bedrijfswoning; overstekken zijn toegestaan.

Detailering, kleuren en materialen:

De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan

de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving

De detailering van het bedrijfsgebouw dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen

het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal. Geen kunststof materialen.

het kleurgebruik is traditioneel en gedekt

het zadeldak kan asymmetrisch zijn

daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;

deuren, regenpijpen in gedekte kleurstelling;

kozijnen, goten en windveren kunnen een afwijkende kleur hebben, felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.

voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;

de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;

het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Op de volgende pagina staan enkele sfeerbeelden. ->



referentiebeelden voor de bedrijfsgebouwen deze moeten eveneens een
traditionele of moderne interpretatie van de voorkomende schuren in de
omgeving zijn..

3.4. ERVEN

Onder erven wordt de verbindende ruimte tussen gebouwen en inrit bedoelt. Dit deel van de kavel wordt gebruikt om te keren en te parkeren, en om bijvoorbeeld van de bedrijfsruimte naar de bedrijfswoning te lopen. Het erf zal uitgevoerd moeten worden in een donkere klinker. Siergrind is niet toegestaan. Materialen in de tuin kunnen wel afwijken. Het hoeft niet het zelfde materiaal te zijn als de inrit, wel moet het passen op een boerenerf. Dit houdt in dat het een gedekte kleurstelling kent en mooi verouderd. Opvallende kleuren split of andere stedelijke materialen zijn niet toegestaan.

3.5. ZONNEPANELEN/LUCHTWARMTEUNITS

Zonnepanelen moeten op de bedrijfswoning of het bedrijfsgebouw worden gelegd en qua architectuur ingepast worden in of op het dakvlak. Dit houdt in dat ook de omlijsting van de panelen zwart moet zijn en ze gezamenlijk logisch uitgelijnd op het dak moeten liggen. Luchtwarmteunits (of soortgelijke units) worden veelal in opvallende witte kleuren uitgevoerd. Het geluid dat deze units produceren kan als hinderlijk worden ervaren. Indien ze aan of op de bedrijfswoning komen moeten ze geïntegreerd (niet zichtbaar) worden in het gebouw. Het is niet toegestaan dat deze units vanaf de weg zichtbaar zijn. In bovenliggend geval moeten ze ten alle tijde in een donkere kleur uitgevoerd worden. Daarnaast afgeschermen met een beukenhaag die dezelfde hoogte kent als de unit. Het doel is om eenheid op het erf te krijgen en overlast te voorkomen.



goede voorbeelden van zonnepanelen op schuren



fout voorbeeld van zonnepanelen op het dak

3.6. POSITIONERING OP DE KAVEL EN INHOUD BEDRIJFSWONING

Op het erf staat de bedrijfswoning 'achter' het bedrijfsgebouw gezien vanaf de Smalwolde overeenkomstig de situatietekening op pagina 3;

De nokken van de bedrijfswoningen en de schuren zijn gericht naar het landschap, zoals aangegeven op de tekening op bladzijde 3

De bedrijfswoning wordt omringd met een sobere inrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan. Deze voortuin vormt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de tuin naar het agrarisch gebied;

In de architectuur wordt inspiratie gevonden in boeren schuren in het gebied, dit mag ook een moderne interpretatie zijn.

Alle gebouwen op de kavel vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een erf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

Het erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren.

3.7. BEDRIJFSGEBOUW

Het bedrijfsgebouw staat nabij voor de bedrijfswoning

Het bedrijfsgebouw staat geclusterd aan het erf. De situatie volgt het erfinrichtingsplan;

3.8. ONTSLUITING KAVELS

De westelijke kavel wordt ontsloten via de parkeerplaats

De oostelijke kavel wordt ontsloten via een bestaand pad, wat tevens de toegang is tot de agrarische gronden hierachter.

3.9. RECLAMEUITINGEN

Reclameuitingen als bedrijfsnamen dienen ten alle tijde ingetogen worden vormgegeven

Maximaal één bord per schuur/perceel

Vlaggenmasten met reclame zijn niet toegestaan.

Maximale oppervlakte 400m²

Maximale dakhoogte 9 m

Maximale goothoogte 4 m

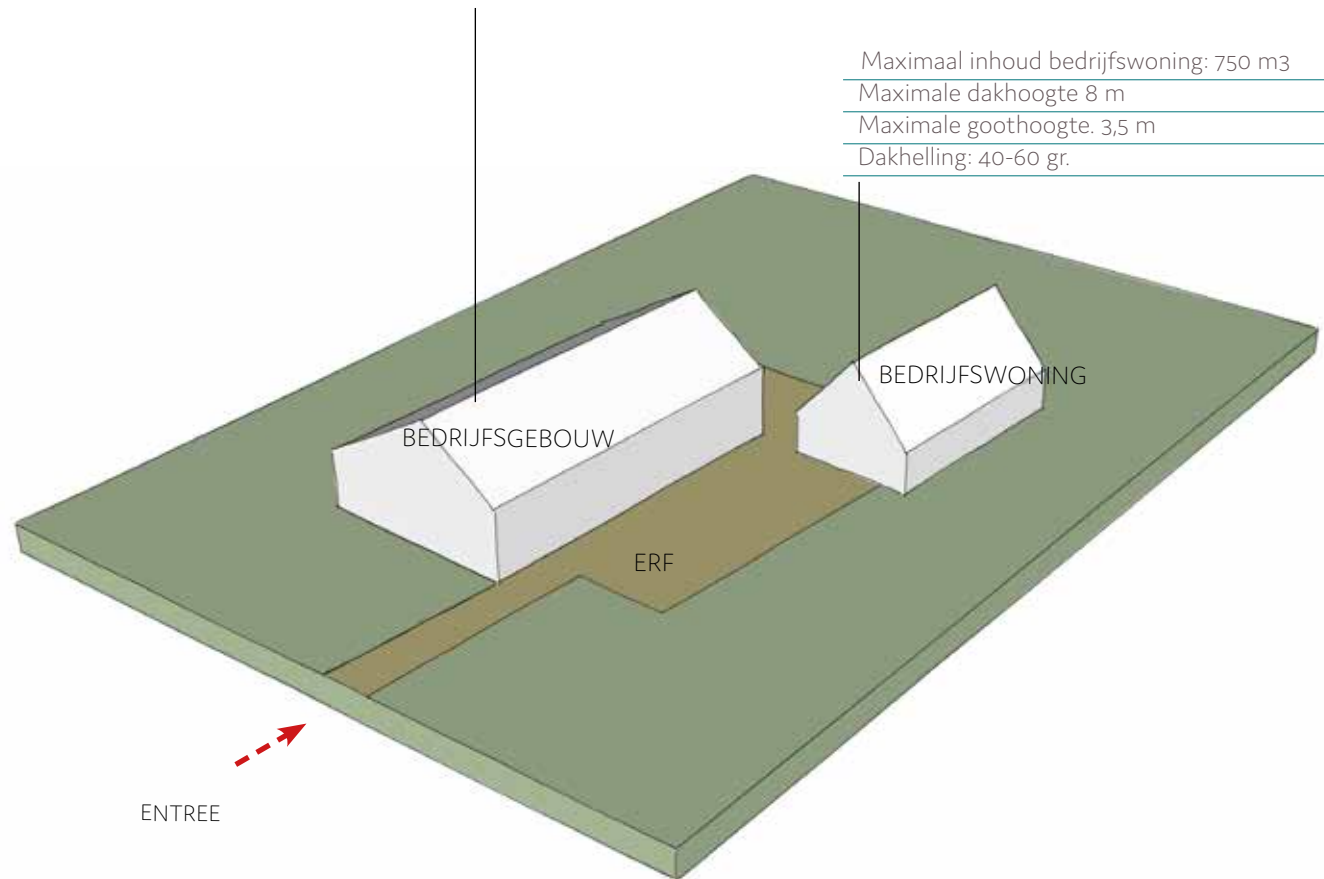
Dakhelling: 20-60 gr.

Maximaal inhoud bedrijfswoning: 750 m³

Maximale dakhoogte 8 m

Maximale goothoogte: 3,5 m

Dakhelling: 40-60 gr.



erf