

Beeldkwaliteitsparagraaf Gasteren Bosakkers derde fase

Inleiding

De Werkgroep Bosakkers Gasteren heeft in samenwerking met de BOKD in oktober 2012 een advies uitgebracht over de landschappelijke afronding van het plangebied Bosakkers in de vorm van een inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing laatste fase Bosakkers Gasteren". De gemeente heeft na bestudering van dit advies een concept verkavelingsplan opgesteld dat op onderdelen afwijkt van dit landschappelijk advies. Vergelijking van de tekeningen leidt tot de volgende overeenkomsten en verschillen.

Overeenkomsten tussen de schets van de werkgroep en de gemeente:

1. Brinkachtige ruimte aan de oostzijde met gras en bomen.
2. Bermen met gras langs de weg.
3. De aanplant van bomen door de eigenaar van het weiland aan de zuidzijde is een mooi gebaar van vrijwillige landschappelijke inpassing.
4. Vanwege het zicht vanuit het open landschap aan de noord-, oost- en zuidzijde op de achtererven van de woningen, zijn afschermende schuttingen en hoge hekwerken ongewenst.

Verschillen tussen de schets van de werkgroep en de gemeente:

1. Het wegprofiel, de bestrating en de daaronder gelegen leidingen en kabels blijven zoals aangelegd, omdat verlegging te kostbaar is.
2. De strook van 5 meter aan de noordzijde wordt toegevoegd aan de percelen voor de woningen. De toekomstige bewoners mogen zelf bepalen of zij afschermende beplanting aanbrengen of openheid en uitzicht naar de es wensen.
3. Toekomstige eigenaren mogen zelf bepalen of zij wel of geen (beuken)hagen planten als afscherming tussen hun tuin en de grasbermen, de weilanden en de nieuwe brinken.
4. Concept verkaveling met negen woningen.



Schets werkgroep.



Landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp



Zicht op de noordzijde van de Bosakkers vanaf het Oosteinde.



Luchtfoto van Gasteren met het plangebied.



Luchtfoto van Gasteren met daarin getekend negen woningen en de nieuwe brinkachtige ruimte.

De nieuwe brinkachtige ruimte aan de oostzijde vormt de landschappelijke afronding aan de oostzijde van de wijk Bosakkers en bestaat uit gras en bomen van de eerste grootte zoals bijvoorbeeld eiken, linden, beuken of iepen.

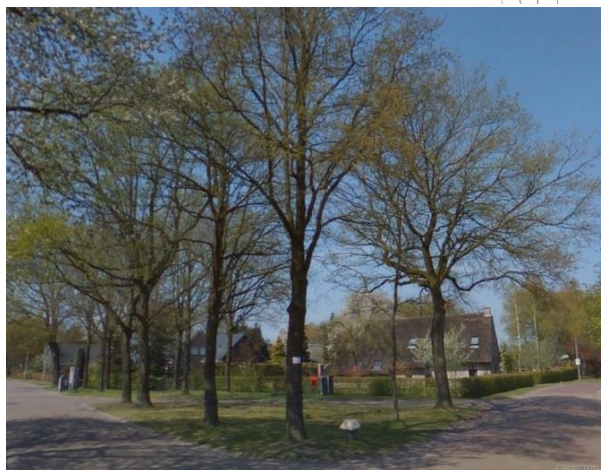
De afmeting van deze 'nieuwe brink' met twee driehoekige vormen is in grootte vergelijkbaar met de brink in Balloo, die ook uit twee driehoekige vormen bestaat. Zie de onderstaande luchtfoto van Balloo en de tekening voor Gasteren Bosakkers, beide afgebeeld op dezelfde schaal.



Balloo

 gemeente
Aa en Hunze

Schaal 1:500
Datum: 17-02-16 15:43:09



Brink van Balloo met nieuwe en oude woonboerderijen.

De concept verkaveling van de gemeente is gebaseerd op de adviezen en het inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing laatste fase Bosakkers Gasteren" van de Werkgroep Bosakkers Gasteren.

Uitgangspunt bij deze concept verkaveling is dat de dorpsrand niet te dicht wordt bebouwd. Daarom zijn de kavels, die grenzen aan het buitengebied, ruim getekend. Bij de nieuwe brink zijn twee woningen in de vorm van boerderijen getekend, waarbij de nokrichtingen langs de nieuwe brink liggen. Referentiebeeld is de brink in Balloo met oude en nieuwe woonboerderijen, zie de bovenstaande luchtfoto en foto's van de brink in Balloo.

Grenzend aan het landschap aan de noordzijde is ruimte voor vrijstaande woningen op ruime kavels, vergelijkbaar met de woningen Bosakkers 10 t/m14.

This is a detailed site plan for a residential development. The plan shows 19 numbered plots arranged around a central green corridor. The corridor is highlighted in green and runs from the top right towards the bottom left, where it curves into a larger green area. Along the right side of the plan, there is a row of circular features, possibly representing a drainage system or a path. The plots are numbered 1 through 19. A scale bar at the bottom indicates a scale of 1:500. The text 'Bosakkers' is written in a stylized font across the middle of the plan, likely indicating the name of the development or a specific area within it.

Voorgaand landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp en de wens tot flexibele kavelsverkoop leidt tot de volgende bouwgrenzen op de bestemmingsplankaart. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal minimaal 3 meter zijn.



Welstandscriteria

In het advies van de Werkgroep Bosakkers Gasteren van oktober 2012 staat op blz. 11 (zie de onderstaande afbeelding) een beschrijving van de karakteristieken van de bebouwing in Gasteren. De welstandscriteria zijn mede hierop gebaseerd.

5 - BEBOUWING IN GASTEREN

De bebouwing in Gasteren van voor 1945 bestaat vooral uit vrijstaande en unieke woningen en boerderijen. In de uitbreidingen van na 1945 staan relatief veel twee-of-meer-onder-één-kap woningen.

In de oude kern zijn de afstanden van de bebouwing tot de straat sterk wisselend: van heel dicht op de weg tot afstanden van 20 meter. De rooilijn loopt niet altijd parallel aan de weg. De oude boerderijen staan vaak met de deel naar de weg gekeerd. Bij jongere bebouwing is vaak het voorhuis op de weg georiënteerd.

De gebouwen hebben een lage goothoogte. De overheersend goothoogte bevindt zich op de grens begane grond - eerste verdieping. Dit geldt zowel voor huizen van vóór als na 1945.

De boerderijen, schuren en woningen hebben steile daken en grote dakvlakken. De nokrichting

wisselt van haaks, schuin op de weg tot parallel aan de weg. De kleuren en gebruikte materialen van de daken zijn ook divers.



verschillende rooilijnen



grote dakvlakken



verschillend kleuren en materialen



verschillende nokrichtingen

11

Ligging

- Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp met de concept verkaveling, binnen de bouwstrook van het bestemmingsplan is het uitgangspunt.
- Inritten naar de woningen liggen aan de weg Bosakkers.
- De twee vrijstaande woningen in de vorm van boerderijen bij de nieuwe brink hebben nokrichtingen, die langs de nieuwe brink liggen. De concept verkaveling is het uitgangspunt.
- De nokrichtingen van de overige woningen aan de noordzijde en de zuidzijde kunnen variëren van haaks op tot langs de openbare ruimte. De overige woningen kunnen ook in de vorm van boerderijen of als schuurwoningen worden vormgegeven.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- De kap is dominant en bestaat uit een zadeldak. Het zadeldak kan asymmetrisch met een schilddak en / of een wolfseind worden beëindigd.
- De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 8,5 meter, de dakhelling is ten minste 40° en maximaal 60°.
- Plattegrond hoofdgebouw is rechthoekig, niet samengesteld. Krimpen en terug liggende gedeelten zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld.
- Verticaal gelede gevelopeningen.
- Voor niet naar het openbaar gebied gekeerde gevels gelden de algemene criteria van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013.

Detailering

Sobere en zorgvuldige detailering.

Materialen en kleuren

- De daken bestaan uit riet, dakpannen of een combinatie van beide. De dakpannen zijn mat antraciet of mat donker roodbruin. Dakpannen zijn niet hoogglanzend. De dakpannen mogen geen hogere glansgraad hebben dan de referentiepan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- De gevels bestaan uit metselwerk met bruine of roodbruine steen. Voor de woningen en de schuurwoningen kunnen gevelvlakken of delen van de gevelvlakken in naturel hout of in hout met een gedekte kleur worden uitgevoerd.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak, dakvlak en detaillering.
- Bijgebouwen gelijkwaardig of ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen, indien gewenst, bij voorkeur van beukenhagen, zie de referentiebeelden.
- Bij de achtererven aan de noordzijde bepalen toekomstige bewoners zelf of zij afschermende beplanting aanbrengen of openheid en uitzicht naar de es wensen.
- Bij de voor- en zijerven aan de Bosakkers, de nieuwe brinken en de oostelijke landweg mogen toekomstige eigenaren zelf bepalen of zij wel of geen (beuken)hagen planten als erfafscheiding.
- Vanwege het zicht vanuit het open landschap aan de noord-, oost- en zuidzijde op de achtererven van de woningen, zijn afschermende schuttingen en hoge hekwerken ongewenst.

Referentiebeelden

Binnen de welstandscriteria is het mogelijk om traditioneel en meer eigentijds te bouwen. Zie de onderstaande referentiebeelden van (woon)boerderijen en (schuur)woningen, die in de afgelopen vijftien jaar zijn gebouwd in Drenthe.



Baloo, referentiebeeld (woon)boerderij



Anloo, referentiebeeld (woon)boerderij



Eext, referentiebeeld woning



Baloo, referentiebeeld (schuur)woning



Veenlust, referentiebeeld (schuur)woning