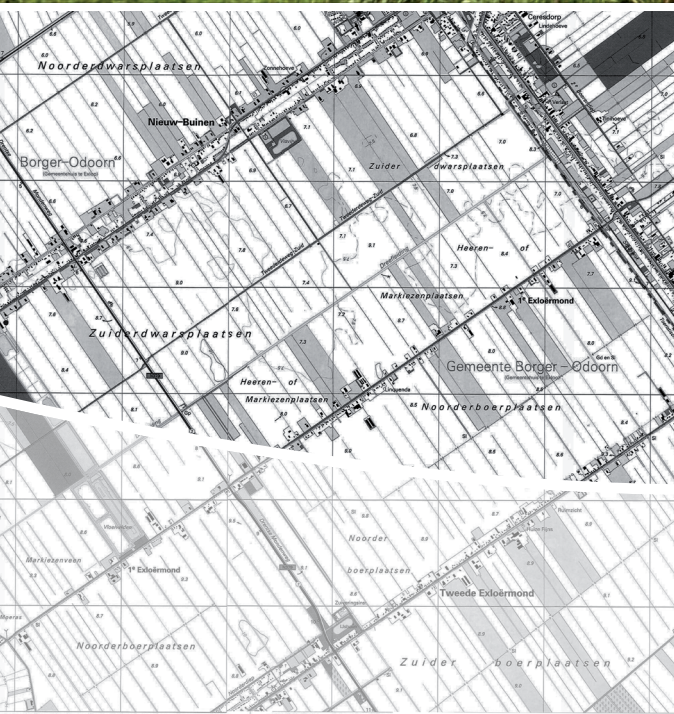






INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	INLEIDING	5
2.	GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN	6
2.1	SITUERING	7
2.2	LANDSCHAP IN HISTORISCHE CONTEXT	7
2.2	GEBRUIK EN BEBOUWING	7
3	UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT	8
3.1	INLEIDING	9
3.2	UITGANGSPUNTEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	9
3.3	KAVELOPZET	11
3.4	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	11
4	CRITERIA	14
4.1	LIGGING	15
4.2	MASSA EN VORM	15
4.3	DETAILLERING	17
4.4	KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK	17
	BIJLAGE I INRICHTING ERVEN	18
	BIJLAGE II VERKLARING	20

Colofon:

Opdrachtgever:
Arcadis

Contactpersoon
Gemeente Borger-Odoorn:
Jan Hermes

Projectteam WITPAARD:
Gerrit van Houten
Kees Bunk

Contactpersoon ARCADIS:
Bert Geugien

Projectnummer:
X110312.000238

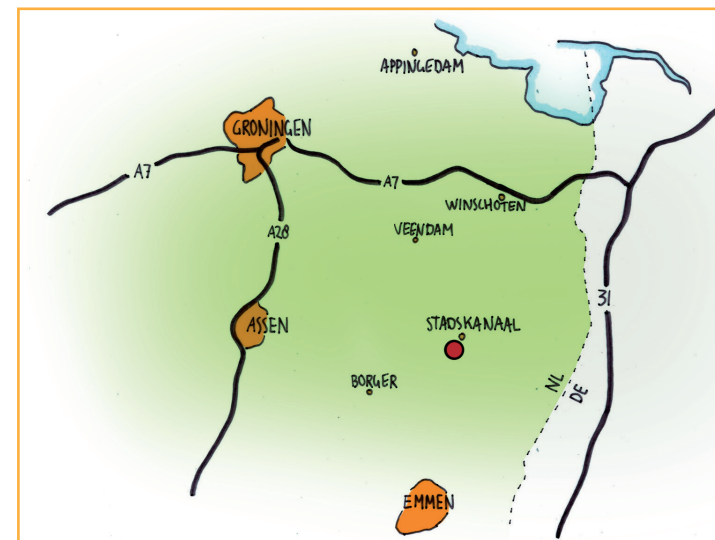
Versie/datum
Definitief 30 november 2010

1

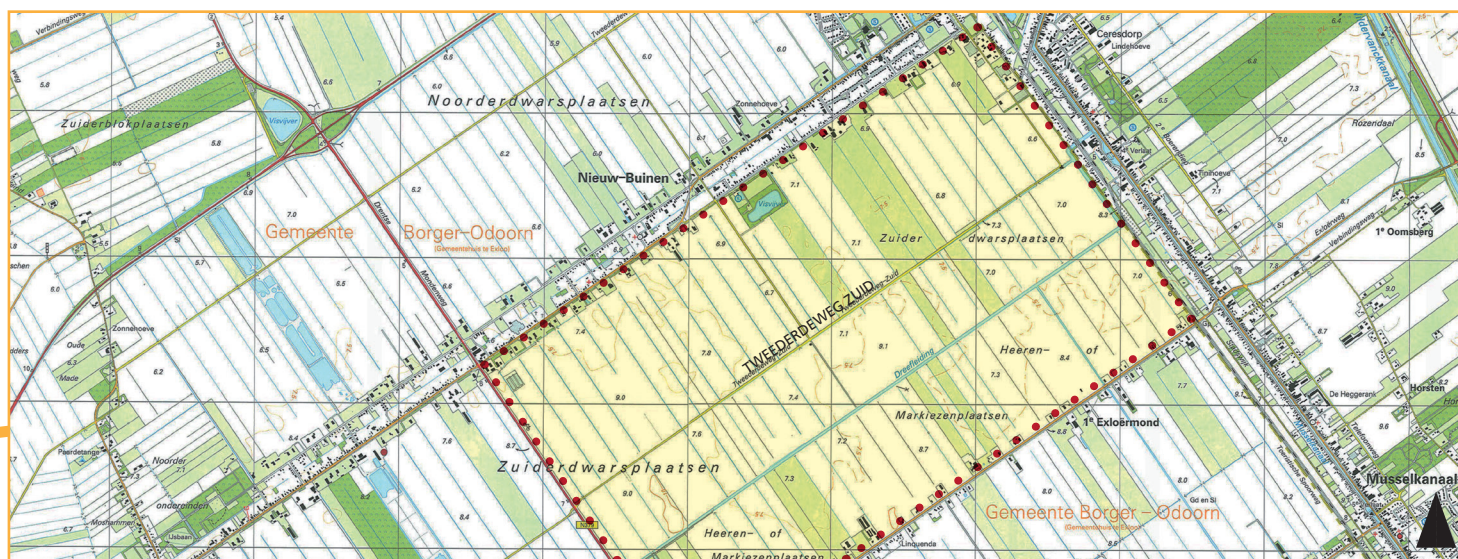
INLEIDING



Ligging in Nederland

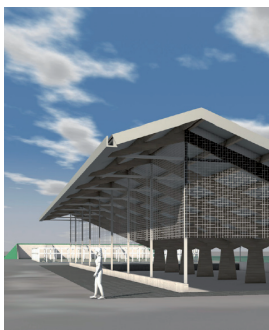


Ligging in Noord-Nederland



Geografische afbakening

4



1.1 INLEIDING

Sinds enige jaren werkt een aantal agrariërs uit het bebouwingslint van Nieuw Buinen aan de verplaatsing van hun bedrijven. Het gebied rondom de Tweederdeweg Zuid is uitgekozen als hervestigingslocatie voor deze bedrijven. Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden zijn een stuurgroep en een projectgroep ingesteld, waarbinnen verschillende partijen zitting hebben. De resultaten van de werkzaamheden van beide projectgroepen hebben ertoe geleid dat de gemeente Borger-Odoorn besloten heeft medewerking te verlenen aan de hervestiging van agrarische bedrijven aan de Tweederdeweg Zuid.

Drie bedrijven aan de Noorderdiep (een pluimveebedrijf, melkveehouderijbedrijf en een akkerbouwbedrijf) hebben concrete plannen voor verplaatsing. Voor deze verplaatsingen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voor elk van deze drie kavels wordt een bestemmingsplan gemaakt.

De gemeente heeft besloten om alvast medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van twee postzegelbestemmingsplannen voor het verplaatsen van het melkveehouderijbedrijf en het verplaatsen van het akkerbouwbedrijf. Uiteindelijk wil de gemeente een bestemmingsplan maken voor het gebied rond Tweederdeweg Zuid waarin alle agrarische ontwikkelingen worden meegenomen.

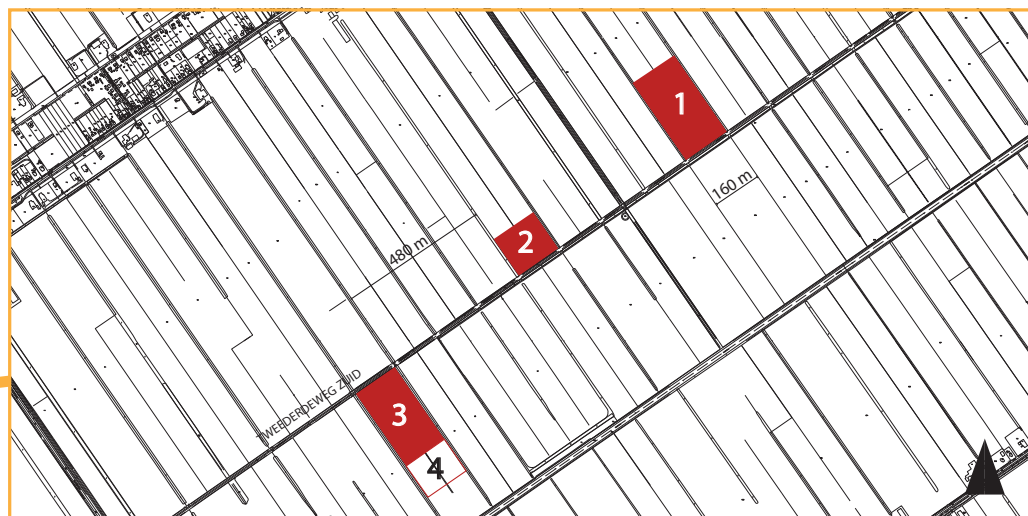
Concrete ontwerpen voor deze plannen zijn reeds vormgegeven door SKETS architectuurstudio uit Groningen. Dit bureau heeft bepaalde uitgangspunten en ideeën gemaakt van een woonwerkomgeving. Aan bureau WITPAARD is opdracht gegeven om op basis van deze ontwerpen de criteria op te stellen in dit beeldkwaliteitsplan. De 3D-visualisaties in dit document zijn in hoofdzaak afkomstig van SKETS architectuurstudio. Daarnaast zijn de criteria in dit beeldkwaliteitsplan gerangschikt volgens de systematiek van de Welstandsnota Borger-Odoorn. Dit beeldkwaliteitsplan zal zodoende als toetsingskader fungeren.

2

GEBIEDSKARAKTERISTIEKEN

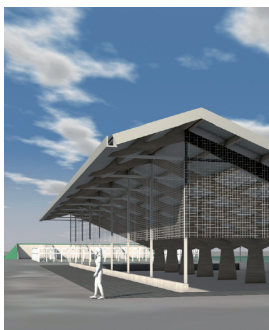


Huidig invulling locaties



1 Schipper Elberse	4.0 ha
2 v/d Meer	2.5 ha
3 Jansen	4.3 ha
4 Energieblok	3.1 ha

Locaties boeren en kavelgrootte



2.1 SITUERING

Globaal genomen liggen de drie locaties voor grootschalige agrarische ontwikkelingen in het buitengebied van Nieuw Buinen binnen de rechthoek die gevormd wordt door Zuiderdiep, Industrieweg, 1e Exloërmond en de 24ste Laan. De locaties bevinden zich, op relatief korte afstand van elkaar, aan de Tweederdeweg Zuid.

2.2 LANDSCHAP IN HISTORISCHE CONTEXT

De locaties bevinden zich in een gebied waarbij vanaf het begin van de zeventiende eeuw door commerciële organisaties, grootschalige ontginningen zijn uitgevoerd om aan de brandstofbehoefte te kunnen voorzien.

In tegenstelling tot de eerdere niet-systematisch en kleinschalige ontginningen vanaf de randen van het zandgebied ontstaat hierbij een strak georganiseerd landschap.

Hierbij zijn indertijd vanuit gekanaliseerde riviertjes wijken gegraven voor ontwatering en transport. De gewonnen turf werd via hetzelfde water weer afgevoerd.

Na de ontginning hebben boeren zich gevestigd langs de kanalen. Oorspronkelijk is de bebouwing in de linten op ruime afstand, volgens een constant ritme gebouwd. In de loop der tijd

zijn de linten steeds verder verdicht.

Het landschap van de veenkoloniale gebieden is zeer open, met een duidelijk contrast tussen de open ruimten en lijnvormige verdichtingen. De kavels bevinden zich aan rechte wegen en hebben een gunstige rechthoekige verkaveling. Deze robuuste structuren zijn goed herkenbaar.

Het veenkoloniale landschap is over het algemeen ook zeer vlak. De vroegere hoogteverschillen in de dekzandondergrond zijn door het agrarisch gebruik sterk genivelleerd.

2.3 GEBRUIK EN BEBOUWING

Het buitengebied van Nieuw Buinen, bestaat uit grootschalige tot zeer grootschalige ruimten. De uitgestrekte kavels zijn veelal in gebruik als landbouw / akkerland mede door de gunstige verkaveling en de goede waterhuishouding.

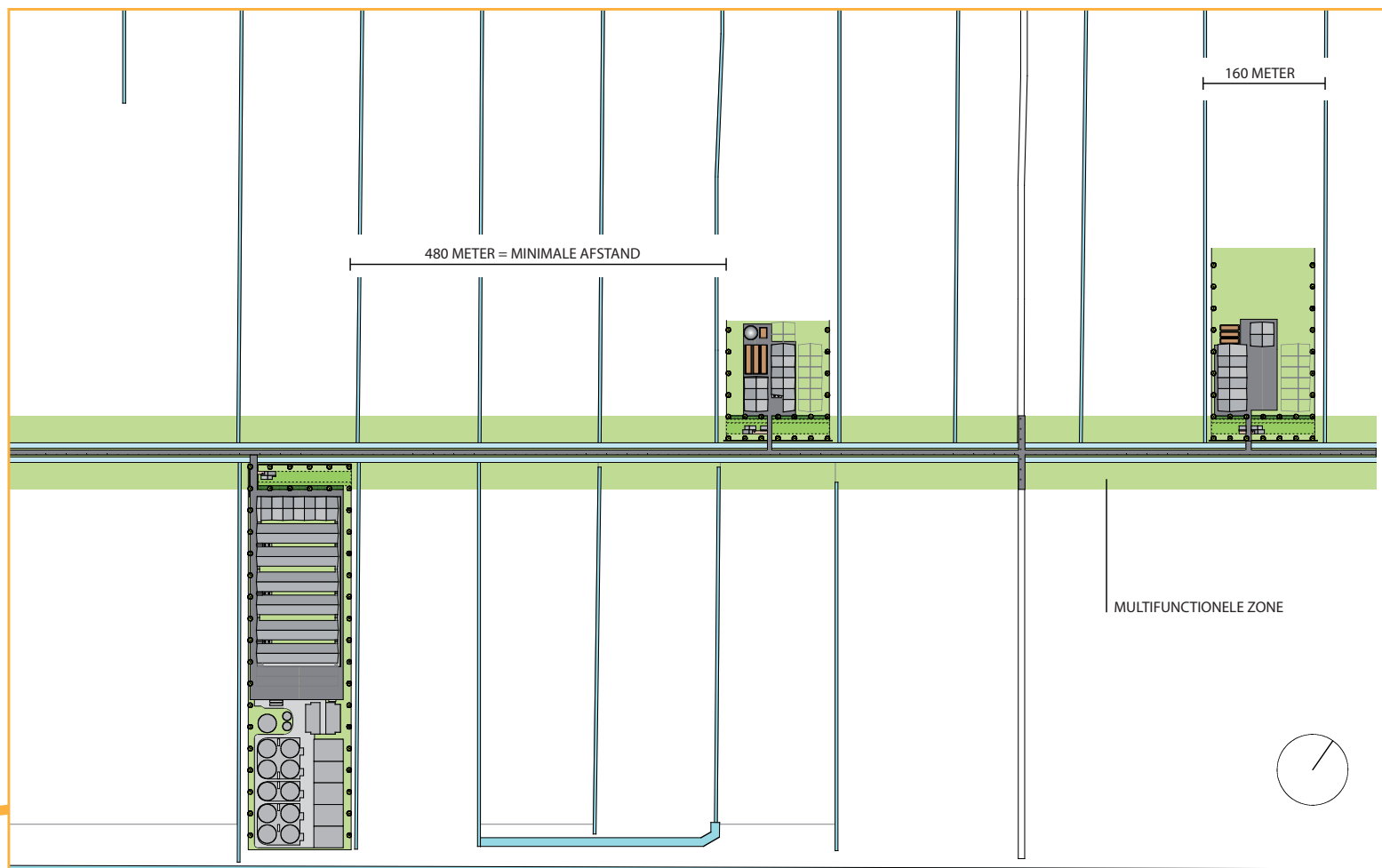
Voornamelijk knolgewassen zoals aardappel en suikerbiet doen het op de zanderige bodem van het gebied goed. Aan de Zuidelijke Tweederdeweg is op dit moment geen bebouwing aanwezig. Enige bebouwing betreft een solitair mestbassin. Verder zijn vloeivelden van AVEBE aanwezig voor opslag van terragrond.



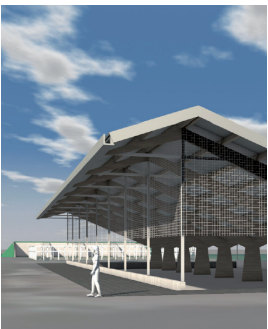
Plannen van de agrariërs

3

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT



8



3.1 INLEIDING

De uitgangspunten zoals deze zijn gehanteerd komen voort uit;

- **de structuurvisie zoals die in 2002 door BVR is opgesteld voor de gemeente Borger-Odoorn.**

In deze structuurvisie wordt aangegeven dat het open en grootschalige karakter van de Veenkoloniën als geheel behouden moet blijven. In deze structuurvisie staat ook dat er in het 'ritme' van bebouwingslinten van noordwest naar zuidoost een bebouwingslint tussen Nieuw Buinen en Tweede Exloermond ontbreekt. Het creëren van dit bebouwingslint zorgt voor meer landschappelijke eenheid in de Veenkoloniën, terwijl daarbij wel de karakteristieke grootschalige openheid behouden moet blijven.

- **afspraken die in het kader van het pilotproject zijn gemaakt tussen de verschillende partijen om op basis van de structuurvisie 2002 enkele bedrijfslocaties uit te plaatsen en langs de Tweederdeweg-Zuid te vestigen.**

Nieuwe ontwikkelingen in agrarische bedrijven zijn op bestaande locaties vaak niet mogelijk. Er is vaak sprake van fysieke beperkingen, maar ook de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen zoals woningen kunnen de groei van bedrijven beperken. Door verplaatsing spelen ondernemers in op een nieuw toekomstige bestaan en ruimte voor eventuele uitbreiding.

- **de uitwerking zoals deze door SKETS-architectenstudio in 2009 is opgesteld.**

Hierin is een landschappelijke opzet aangegeven die aansluit op het karakter van de omgeving zoals in de structuurvisie 2002 aangegeven en zijn bebouwingsprincipes aangegeven.

Inmiddels is een nieuwe structuurvisie in de maak. Dit pilotproject loopt hierop vooruit maar het project Boeren Nieuw Buinen wordt hierin genoemd.

3.2 UITGANGSPUNTEN VOOR LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het pilotproject gaat in eerste instantie om de verplaatsing van drie bedrijven. Een akkerbouwbedrijf, een melkveehouderbedrijf en een energiebouwblok.

SKETS architectenstudio heeft een kader aangegeven waarbinnen de verplaatsing van deze bedrijven op landschappelijk verantwoorde wijze plaatsvindt. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen:

- **een zone direct langs de Tweederdeweg zuid;** een multifunctionele zone geschikt voor wonen, tuinen en waterberging, maar ook voor andere niet bedrijfsachtige functies als agro-expo en bijvoorbeeld lichte vormen van recreatie. De diepte van deze zone is 61 meter ten opzichte van hart van de weg.
- **een verder naar achteren gelegen zone voor bedrijfsbebouwing.** Een zone verder van de weg gelegen waarbij volop ruimte is voor bedrijfsbebouwing.

De inzet is om zowel de woon- als de bedrijfsbebouwing niet te verstopen achter groen maar de kwaliteit van de architectuur te laten spreken.

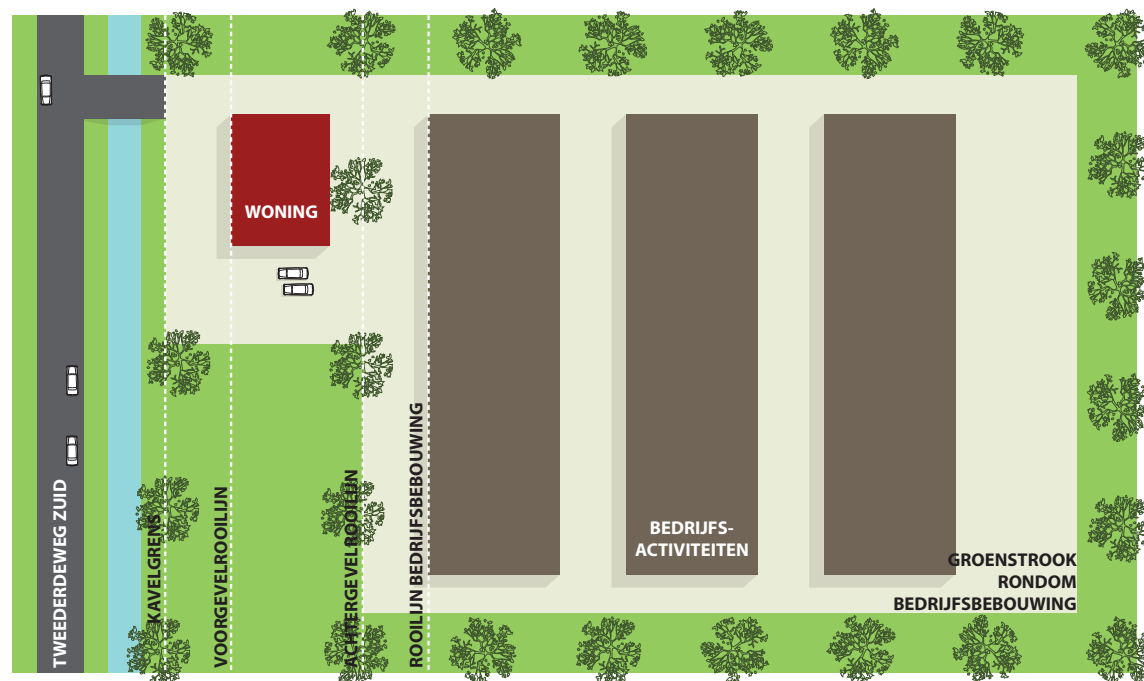
Aan de architectuur en bebouwingsopzet zullen in dit beeldkwaliteitsplan hierom worden gesteld (hoofdstuk 4). Groen op eigen terrein zal in dit beeldkwaliteitsplan wel worden gestimuleerd (bijlage), maar wordt niet verplicht gesteld.

Indien dit pilotproject leidt tot de wens om meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, dan zal de plaats van deze nieuwe ontwikkeling moeten voldoen aan;

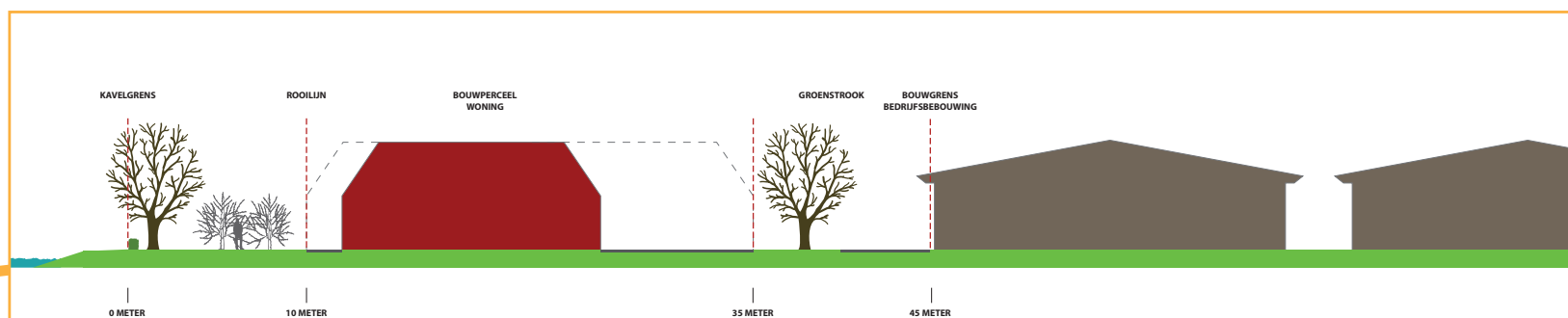
- de minimale afstand tussen de (woningen van) bedrijven onderling is 480 meter.
- de breedte van een kavel is maximaal 160 meter
- bedrijven kunnen dus niet tegenover elkaar worden geplaatst.

Zo is een minimum openheid van het landschap gegarandeerd.

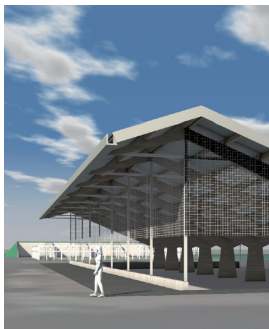
Principeplattegrond



Principeplattegrond



Principeprofiel



3.3 KAVELOPZET

Als gevolg van de ontginningsstrategie is in het verleden een regelmatige verkaveling ontstaan, met kavels van 160 breed. Deze maatvoering blijft het kader voor de geplande bebouwing. De maximale breedte van een kavel is dus 160 meter, de diepte van de kavels is variabel.

Door de schaalvergroting staat het achtererf (werkgedeelte) van boerenbedrijven steeds meer los van het representatieve woongedeelte. Deze verschil tussen twee delen is uitgangspunt bij het huidige voorstel.

In de eerste zone langs de Tweederdeweg, de zogenaamde multifunctionele zone is ruimte voor woonhuizen, (sier-)tuinen waterberging en andere niet-bedrijfsfuncties.

De woningen staan tussen 10 en 35 meter vanaf de voorste kavelgrens. De woningen hoeven niet per se in de voorgevellijn te staan.

De huidige erven zijn alleen in de multifunctionele zone en een klein gedeelte van het daarachtergelegen terrein voorzien van erfbeplanting. Langs de wegen is wel beplanting aanwezig. Dit behoudt de openheid in de lengterichting van de wegen.

Het bedrijfsdeel bevindt zich achter de multifunctionele zone op minimaal 45 meter achter de voorste kavelgrens.

Het is mogelijk om een eigen, aparte toegang tot het agrarische erf te realiseren. Beplanting versterkt de structuur (laan van bomen) filtert het beeld van grote stallen en kuilbulten. In bijlage 1 wordt groen gestimuleerd, niet verplicht gesteld. Aan de ondernemers wordt in bijlage 2 door middel van een verklaring gevraagd uitvoering aan deze landschappelijke inpassing te geven.

3.4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing is een Neo-Veenkoloniale bouwstijl. Dit wil zeggen dat de bebouwing zowel aansluiting vind bij bebouwingskenmerken van de bestaande veenkoloniale bebouwing, als bij moderne kenmerken.

De oorspronkelijke streekeigen bebouwing kenmerkt zich onder andere door de bouw in één bouwlaag met een forse kap, verticale geleding en eenvoudige detaillering. Het woonhuis heeft een oriëntatie naar de weg.

De moderne uitstraling is een eigentijdse bewerking in detail, materiaal en bouwvorm van deze oorspronkelijke bouwwerken. Een beeldbepalend element waarbij dit goed tot uitdrukking komt is bijvoorbeeld het golvende dak van zowel woonhuis als van de bedrijfsbebouwing aan de Tweederdeweg Zuid. De architectuur van de bedrijfsbebouwing en het woonhuis zijn aan elkaar gerelateerd, maar kunnen van elkaar verschillen.

De kap aan de Tweederdeweg Zuid heeft een flauwe dakhelling in diverse richtingen en dient golvend en eenduidig uitgevoerd te worden.

Het woonhuis

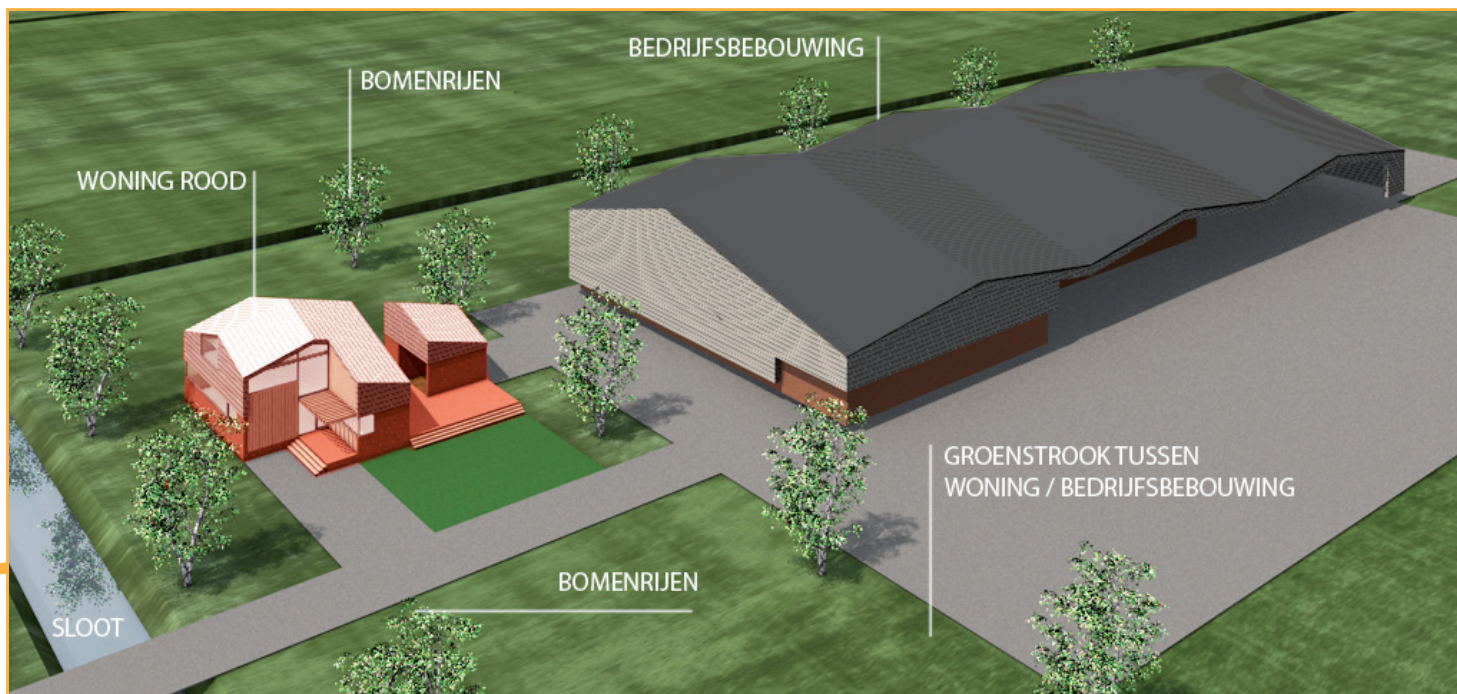
De materialen die voor de gevels van de woning gebruikt worden zijn in hoofdzaak traditioneel. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk, eventueel onderbroken met andere materialen. Het gevelmetselwerk moet opgetrokken zijn in een bruine of rode kleur eventueel in combinatie met hout.

Het dak van de woning heeft een moderne uitstraling. Deze kan worden gerealiseerd door toepassing van moderne materialen en / of door modern gebruik van traditionele materialen, zoals pannen. Rietafdekking is niet toegestaan. Het dak moet uitgevoerd worden in donkere kleurstellingen.



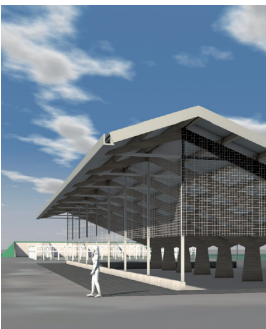
Impressie golvend dak met overstekken

SKETS architectuurstudio



Referentie bebouwing en inrichting erf

SKETS architectuurstudio



Bedrijfsbebouwing

De bedrijfsbebouwing dient te passen in het landschap. Het is hierom van belang dat er zorg wordt besteed aan zorgvuldige inpassing van stallen, schuren en andere opslagfuncties of bebouwing op het achtererf.

De verhoudingen (onder andere de hoogte) van grote bebouwing dienen aan te sluiten de streekeigen schaal, bijvoorbeeld door grote bebouwing te verdelen in kleine segmenten. De architectuur van de bedrijfsbebouwing is gerelateerd aan de overige bebouwing op het erf. Details dienen eenvoudig en zorgvuldig worden uitgevoerd.

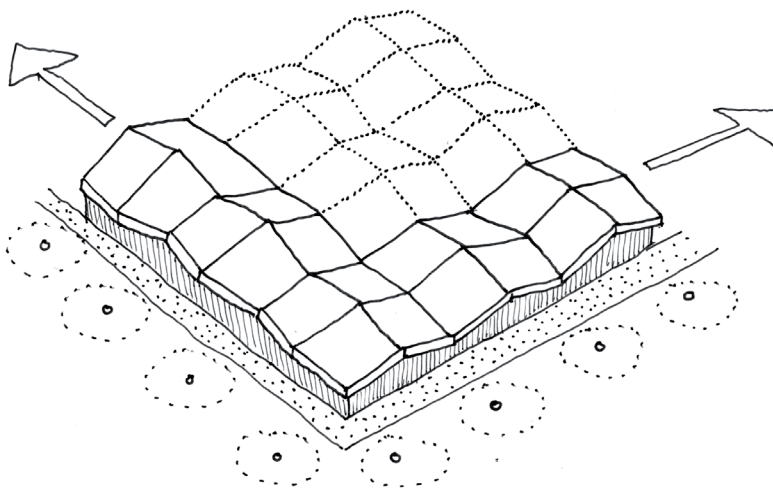
De hoofdmassa dient eenvoudig opgezet te zijn en kent een eenvoudig eenduidige plattegrond.

De gevels van de bedrijfsbebouwing hebben een donkere of een metaalachtige niet glanzende kleur.

Deuren en gaten in de gevel zijn in de oorspronkelijke bebouwing elementen die het beeld van de boerderij bepalen. Bij de nieuwe bedrijfsbebouwing maken deze qua plaats, kleur en detaillering deel uit van de architectuur van het geheel ofwel de uitstraling van deze elementen is bescheiden.

Bedrijfsdaken zijn donkerder van kleur en glimmen evenmin. Zonnecollectoren (glimmend) op de daken zijn toegestaan, mits passend bij de uitstraling van het dak.

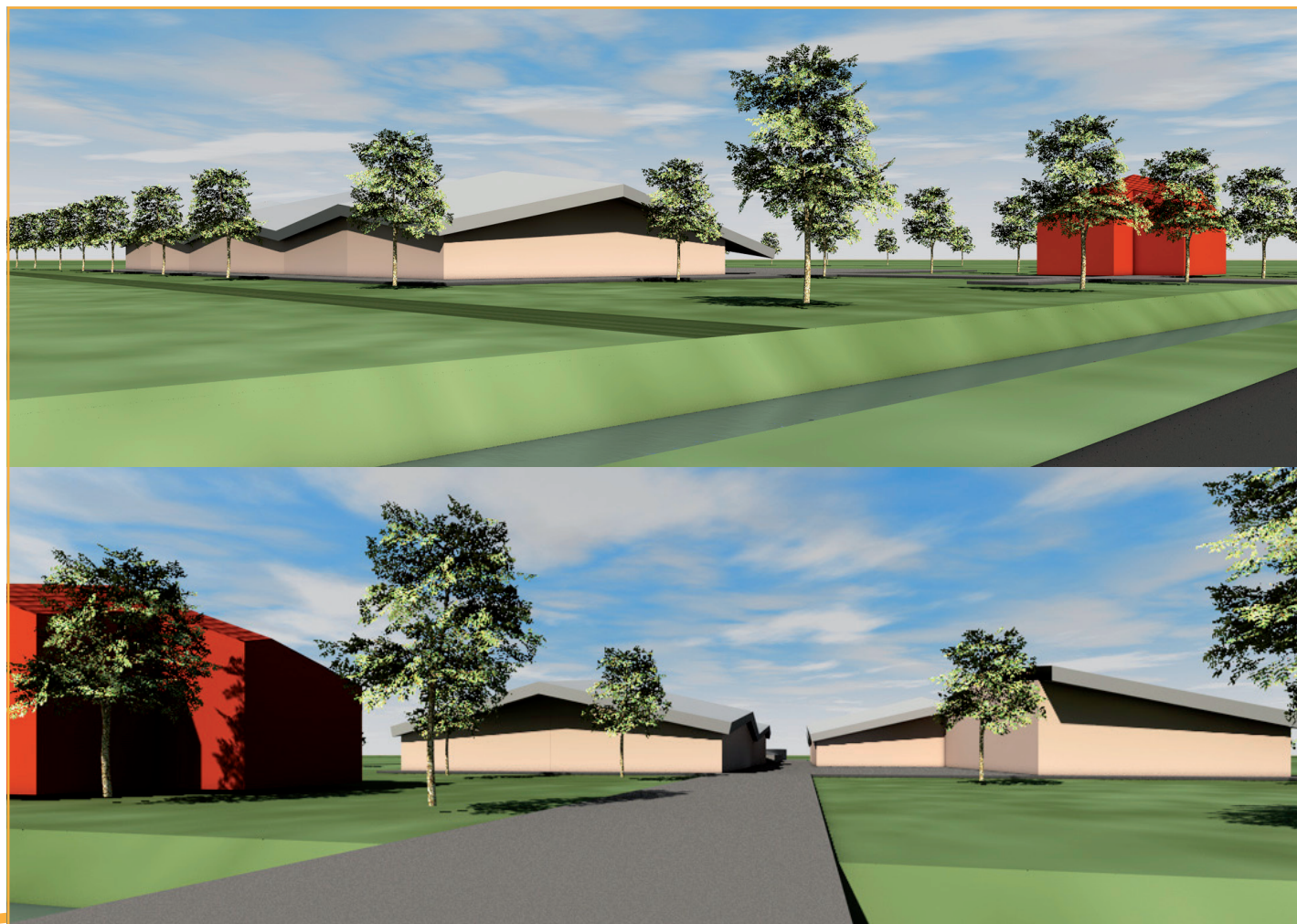
De gevels van de bedrijfsbebouwing dienen qua kleur zo veel mogelijk eenduidig worden uitgevoerd. De gevels hebben een bescheiden expressie en hebben een metaalachtige uitstraling of een donkere kleur. Dakvlakken hebben een donkere kleursetting. Kozijnen als witte accenten in de gevels zijn toegestaan. Geen opvallende kleuraccenten voor de plint of dakrand toepassen.



Schets golvende daken

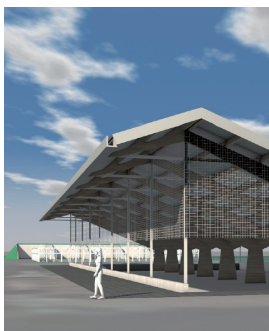
4

CRITERIA



Impressie bebouwingsmassa

SKETS architectuurstudio



4.1 LIGGING

De gemeente Borger - Odoorn streeft voor dit pilotproject naar hoogwaardige architectuur. Gezien het experimentele karakter stellen we hierbij voor om welstandelijk gezien een bijzonder welstandsregiem te hanteren.

LIGGING	
Positionering in landschap	Onderlinge afstand tussen bedrijven minimaal 480 meter. Breedte van een bedrijf maximaal 160 meter.
Positionering footprint op kavel	Afstand voorgevelrooilijn tot voorste kavelgrens 10 meter. Afstand achtergevelrooilijn tot voorste kavelgrens 35 meter. Bedrijfsbebouwing minimaal 45 meter ten opzichte van voorste kavelgrens. Bedrijfsgebouwen zijn bij voorkeur in de lengterichting van de kavel gesitueerd. Zie illustratie pagina 12.
Randen	Er is een onbebouwde strook van minimaal 10 meter rond de bedrijfsbebouwing. Schuttingen zijn niet toegestaan.
Oriëntatie	Woning is op weg georiënteerd.

4.2 MASSA EN VORM

MASSA EN VORM	
Hoofdmassa	Fysiek onderscheid tussen woning en bedrijfsbebouwing aanbrengen. De hoofdmassa van de bedrijfsbebouwing, het woonhuis en de inrichting vormt per kavel een architectonische eenheid. De bebouwing in de multifunctionele zone heeft samenhang met andere bebouwing aan de weg.
Lagen	Hoogte woning maximaal anderhalf laag met grote kap. Hoogte bedrijfspanden maximaal 1 laag met kap.
Dakvorm	Zowel woning als bedrijfsbebouwing aan de Tweederdeweg Zuid golvende kap met meerdere dakvlakrichtingen. De kap is beeld dominant. Duidelijke dakbeëindiging verplicht, overstekken zijn gewenst. De dakvlakken hebben een flauwe hellingshoek.
Nokrichting	Nokrichtingen van zowel de daken van de woning als de daken van bedrijfsbebouwing sluiten aan op het principe van golvende daken; gevarieerde nokrichting
Stijl	Neo-Veenkoloniale bouwstijl; dit wil zeggen zowel aansluiting bij veenkoloniale bebouwingskenmerken, als bij moderne kenmerken.

4

CRITERIA



Verticale geleding en streekeigen bebouwing



Referentie uitstraling woning

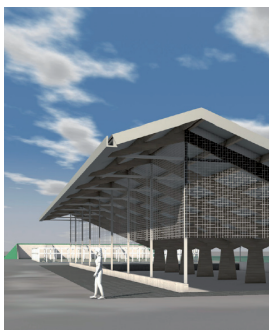
SKETS architectuurstudio



Voorbeeld materiaalgebruik



Voorbeeld monoliet en uitsparingen



4.3 DETAILLERING

DETAILLERING	
Samenhang	Detaillering van bedrijfsbebouwing, het woonhuis en eventuele silo's op elkaar afstemmen.
Stijl	Eenvoudig en eigentijds. De bouwstijl sluit aan bij streekenmerkende bebouwing: bouwlaag met forse kap, verticale geleding en eenvoudige detaillering. Detaillering moet vanuit de totaalvisie overtuigend zijn.
Geleding	Het woonhuis kent een gevelopbouw met verticale geleding.

4.4 KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK	
Samenhang	Kleur en materiaalgebruik van gebouwen en silo's op elkaar afstemmen.
Gevels woonhuis	Rood of aardetintkleurig metselwerk. Eventueel in combinatie met houten geveldelen
Gevels bedrijfsbebouwing	Eenduidig uitgevoerd. Donkere metaalachtige kleur.
Dak woonhuis	Moderne uitstraling. Daken uitgevoerd in een donkere kleurstelling en een niet glanzend materiaal. Rietafdekking niet toegestaan. Toepassing zonnecollectoren mogelijk.
Dak bedrijfsbebouwing	Dak van bedrijfsbebouwing past in het ensemble van het geheel. Daken uitgevoerd in een donkere kleurstelling en een niet glanzend materiaal. Rietafdekking en hoogglanzende pannen niet toegestaan. Toepassing zonnecollectoren mogelijk.
Reclame-uitingen	Zie welstandsnota Gemeente Borger-Odoorn

BIJLAGE I

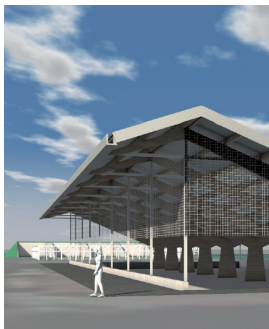
INRICHTING ERVEN



Moestuin



Voorbeeld transparante groenstrook



BIJLAGE INRICHTING ERVEN

In deze bijlage willen we een aantal zaken benadrukken die betrekking hebben op het groen op eigen kavel. Een passende groene inrichting kan zorgen voor ordening (hagen, bomenrijen), transparantie (een doorzichtig scherm van bomen), bescherming en voor een prettige inrichting (sfeer) die aansluit bij de menselijke maat.

De beplanting is zeer belangrijk voor de uitstraling van het geheel. Wij willen op goede wijze beplanting toepassen positief stimuleren. Dit betekent dat hier geen verplichting aan wordt gesteld.

Groen

Op de tekeningen van op pagina 8, 10 en 18 zijn bomenrijen aangegeven die structuur geven aan de opzet voor dit gebied. Met name de bomenrijen op de kavelgrens, en de bomenrijen tussen de multifunctionele zone (met wonen en tuinen) en de zone met bedrijfsgebouwen kunnen deze nieuwe opzet karakter verlenen. De bomenrijen dwars op de Tweederdeweg Zuid kunnen het aanzicht vanaf de openbare weg op de bedrijfsbebouwing verzachten.

Op de erven van boerderijen is van oudsher sprake van een hoge mate van samenhang tussen de daarop aanwezige bebouwing en het aangrenzende landschapstype. Erven zijn van oorsprong ingedeeld in het voorerf en achtererf. De indeling in dit plan sluit hier op aan.

De tuin aan voorzijde dient als intermediair tussen de kavels met woning en bedrijf en het meer open agrarische landschap. Het voorerf wordt van oudsher gebruikt voor (sier-)moestuinen en bloementuinen. Vaak plant men tuinen aan met rododendrons, fruitbomen en hagen.

Een groenstrook geeft de overgang aan tussen voor- en achtererf. Deze strook kan bestaan uit een bomenrij, aangevuld met hagen, onderbegroeiing et cetera.

In de onbebouwde strook aan de zijkanten van de kavel gaat de voorkeur uit naar een transparante invulling met streekeigen bomen. Het is geen doel om de grootschalige bebouwing te camoufleren.

Verlichting en andere elementen op het erf.

Voor elementen als reclame en verlichting is het aan te bevelen om aan te sluiten bij de neo-veenkoloniale stijl zoals deze bij de bedrijfsbebouwing is toegepast. Dit wil zeggen een moderne uitstraling van bestaande traditionele types.

Voor reclameuitingen wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente.

Het is van belang de buitenverlichting zorgvuldig te plaatsen. Het is aan te bevelen om aansluiting te vinden bij de opzet van het bedrijf en de inrichting van de kavel, het aantal lichtpunten te beperken en rekening te houden met de richting van de verlichting door een zorgvuldige keuze van de armaturen.

BIJLAGE II

VERKLARING





VERKLARING

Wij,

akkerbouwbedrijf Schipper-Elberse;
melkveehouderij Van der Meer;
pluimveebedrijf Jansen;
initiatiefnemer energiebouwblok

verklaren

uitvoering te geven aan de landschappelijke inpassing zoals is omschreven in dit beeldkwaliteitsplan, met name de tekeningen van paragraaf 2.2, hoofdstuk 3 en bijlage I.

Datum:

24-11-10

Handtekening (Schipper-Elberse):

Datum:

24-11-10

Handtekening (Van der Meer):

Datum:

24-11-10

Handtekening (Jansen):

Datum:

Handtekening
(initiatiefnemer energiebouwblok):

.....

