

landschappelijk wonen Schelfhorst

ontwerp beeldkwaliteitsplan

25 september 2018



landschappelijk wonen Schelfhorst

ontwerp beeldkwaliteitsplan

25 september 2018

3

opdrachtgever: **Friesch Groningse Schelfhorst c.v.**

ANK BLEEKER EN ANNEKE NAUTA landschapsarchitecten BNT
Alexanderweg 12, 6721 HG Bennekom
telefoon 0318 416976
info@bleekernauta.nl www.bleekernauta.nl

m.m.v. Sjef Jansen - Planecologie
www.planecologie.nl

beeldkwaliteitsplan:
COR EN SIBYLLE KALFSBEEK
Hooiweg 230, 9765 EN Paterswolde
info@corkalfsbeek.nl www.corkalfsbeek.nl



drone-beeld van het terrein

Inleiding

De Schelfhorst is een klein gehucht in het buitengebied, noordelijk van Paterswolde. Ter plekke van een zandopduiking aan het uiteinde van de rug van Tynaarlo, lag camping de Schelfhorst te midden van belangrijke lager gelegen natuurgebieden. Oorspronkelijk bood de camping plaats aan 260 stacaravans. In 2002 is de camping ontmanteld om plaats te maken voor een recreatiepark. Gebaseerd op het geldende bestemmingsplan mochten 75 recreatiewoningen worden gebouwd. In 2005 is een bouwaanvraag ingediend voor de eerste 4 woningen, bij succesvolle verkoop zouden weer afzonderlijke bouwaanvragen volgen. Er zijn echter slechts 2 modelwoningen gerealiseerd, waarna de ontwikkeling volledig stokte.

In 2016, ruim veertien jaar na het plan voor 75 recreatiewoningen, heeft onder anderen de architect Cor Kalfsbeek de gemeente benaderd om het plan voor een recreatiepark te verlaten, de 2 bestaande modelwoningen te slopen en het gebied te transformeren naar een landschappelijke woonomgeving voor tien schuurwoningen met respect voor de belendende kwetsbare natuurgebieden.

Naar een hoogwaardig landschappelijk woongebied

Op 25 november 2016 hebben B&W van de gemeente Tynaarlo bij de initiatiefnemers aangegeven dat zij in eerste aanleg positief staan tegenover een mogelijke herontwikkeling van de voormalige camping Schelfhorst in Paterswolde tot een hoogwaardig landschappelijk woongebied ten behoeve van 9 à 10 woningen. Nadrukkelijk is gesteld dat de herontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en dat vooral ook ecologische winst behaald moet worden.

Met dit plan wordt afscheid genomen van de mogelijke realisatie van 75 recreatiewoningen en dus met alle daarbij horende 'recreatieve druk' en wordt ingezet op de realisatie van slechts 10 schuurwoningen met een specifiek op ecologie ingericht landschap, waarmee de uitgangspositie van dit het terrein met

de omliggende natuurgebieden aanzienlijk wordt verbeterd. Op verzoek van de provincie heeft de gemeente een ambitiesdocument opgesteld dat is omarmd door de provincie. De uitgangspunten van het ambitiesdocument zijn verwerkt in een ontwerp voor het gebied en uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

Juridisch kader

Dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen. Het wordt vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevend of bedoeld als voorbeeld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders. Dit zijn onder andere het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de koopovereenkomst bij de aankoop van een kavel.



houtwal oostelijk van het terrein

Ambities

Ambitiedocument

De brief van B&W van Tynaarlo verwijst naar de notitie “Ambities transformatie Schelfhorst” d.d. 24 mei 2016. In dit ambitiedocument zijn de voorwaarden voor de herontwikkeling aangegeven. Ook de Provincie Drenthe en de initiatiefnemers hebben zich achter deze ambities geschaard.

In hoofdlijnen zijn de volgende ambities benoemd:

- Inzetten op landschappelijk wonen met een nauwe interactie tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur
- Oproepen van een spannend beeld tussen de openheid van het omringende landschap en de van oorsprong beboste rug
- Het maken van een ruimtelijk ecologische buffer naar de Elsburger Onlanden, waarbij het wonen optimaal verweven wordt in natuur en landschap. Het maken van een landschap waarin de woningen te gast zijn.
- Inpassen van de oudere aanwezige beplanting
- Het gebied moet op een logische manier onderdeel uitmaken van het gehucht Schelfhorst, dat kan door het uit te werken als close of pastorale ruimte. Het mag met nadruk geen “gated community” zijn.
- Keuze voor een ingetogen en tegelijk eigentijdse architectuur die opgaat in het landschap.
- De woningen zijn uniek, herhaling van woningen is niet de bedoeling.
- De woningen zijn energie neutraal en optimaal geschikt voor Het Nieuwe Werken, ze hebben een beperkte invloed op de ecologische omgeving.

In de bijlage op blz. 36 is een volledige versie van het ambitiedocument opgenomen.

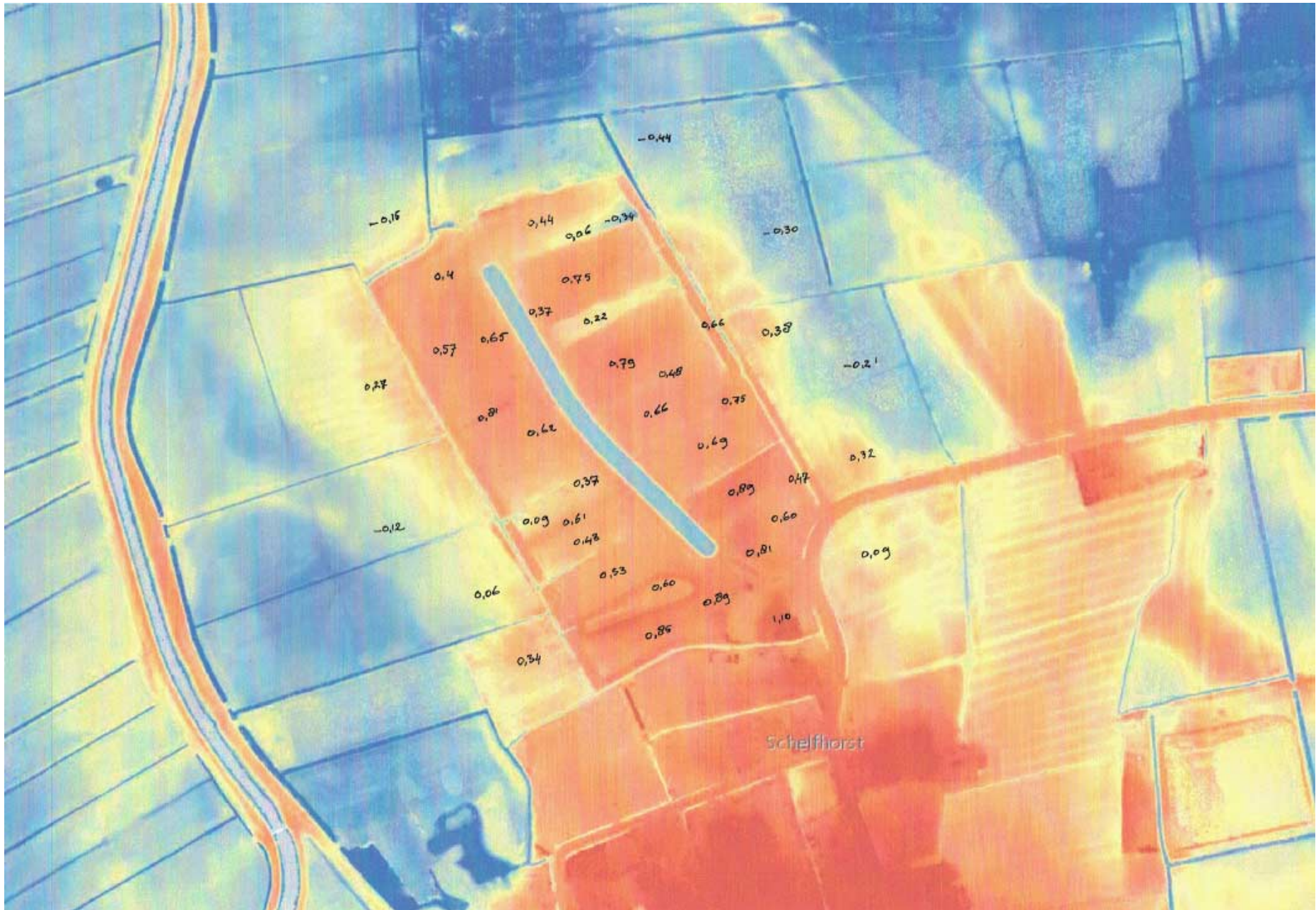
Wensen van de eigenaren

De nieuwe eigenaren van de voormalige camping hebben zich achter het ambitiedocument geschaard, ze hebben grote ambities met betrekking tot de inpassing van de nieuwe woningen. Het is hun bedoeling hier 10 kavels te verkopen waarop door de kopers goed in het landschap ingepaste woningen gebouwd worden. Juist de ligging in het landschap en de hoogwaardigheid van de architectuur moet de reden zijn om hier een kavel te kopen, waarbij zoveel mogelijk “natuur” blijft. De beoogde hoogwaardigheid wordt niet alleen in het bestemmingsplan vastgelegd, maar ook privaatrechtelijk geregeld, door hiervoor dwingende bepalingen in het koopcontract op te nemen.

Vanuit een integrale benadering vragen de initiatiefnemers aandacht voor de exploitatie- en beheerkosten. Uit overwegingen van exploitatie zal het gemeenschappelijk terrein beperkt worden. Er is daarnaast nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de privacy van de woningen, het uitzicht en de bezonning. Tot slot wordt de lengte van de ontsluitingsweg beperkt vanwege de beoogde natuurwaarden en het in de hand houden van aanleg- en beheerkosten.

Natuurmonumenten

Van de omringende landerijen is een groot deel in handen van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, de vereniging is dus een belangrijke belanghebbende. De hoofdlijnen van het plan zijn met haar besproken en zij staat positief tegenover deze nieuwe ontwikkeling. Met Natuurmonumenten is afgesproken dat zij bij de uitwerking van de plannen nauw wordt betrokken en dat met haar de verdere uitwerking en het latere beheer worden afgestemd.

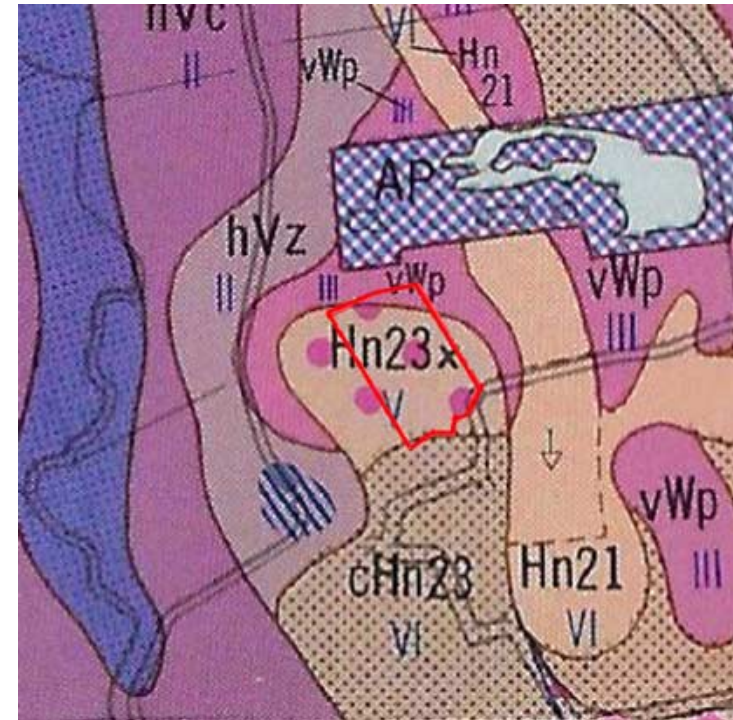


hoogtekaart (bron AHN)

Situatie

Het terrein van de voormalige camping Schelfhorst is ca 5,9 ha groot. Het ligt ten noorden van Paterswolde op het uiteinde van de Rug van Tynaarlo, een dekzandrug met daaromheen de lager gelegen natuurgebieden de Peizer Maden en natuureservaat Het Elsburger Onland. Het gaat om hoogteverschillen van ca 1,10 m op het hoogste punt van het terrein tot -0,40 m direct ten noorden van het terrein (zie kaart AHN hiernaast),

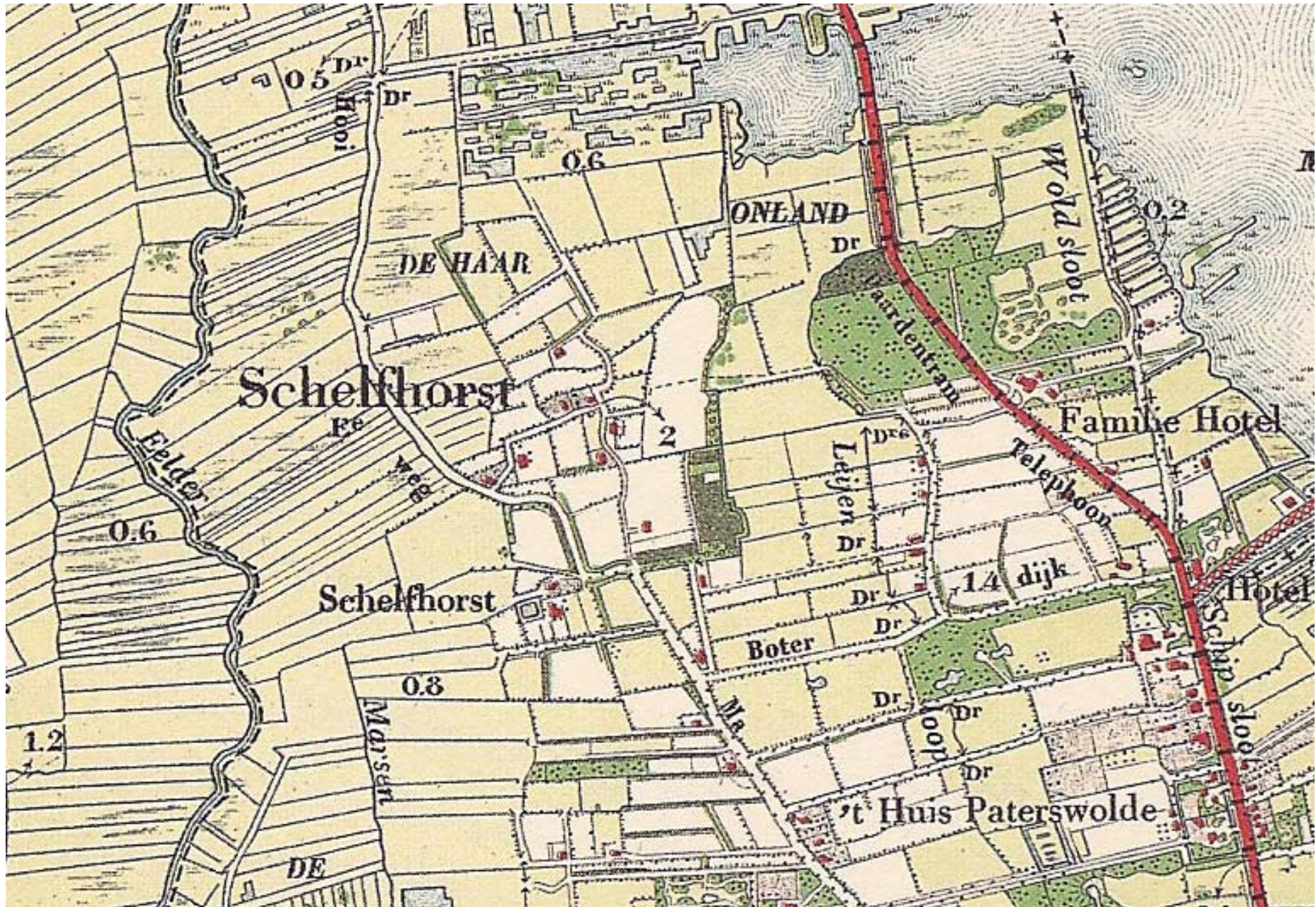
Ook in de ondergrond is de overgang te zien: de rug bestaat hoofdzakelijk uit zandgrond, vooral veldpodzolgronden, eromheen liggen moerige gronden, eerdgronden en veen. De grondwatertrappen volgens de bodemkaart zijn voornamelijk wat aan de droge kant: Gwt V. Dat komt niet geheel overeen met de verwachtingen en waarneming in het terrein. Er zit keileem in de ondergrond, er staat in de winter plaatselijk water in het terrein en de elzenopslag duidt op nattere omstandigheden.



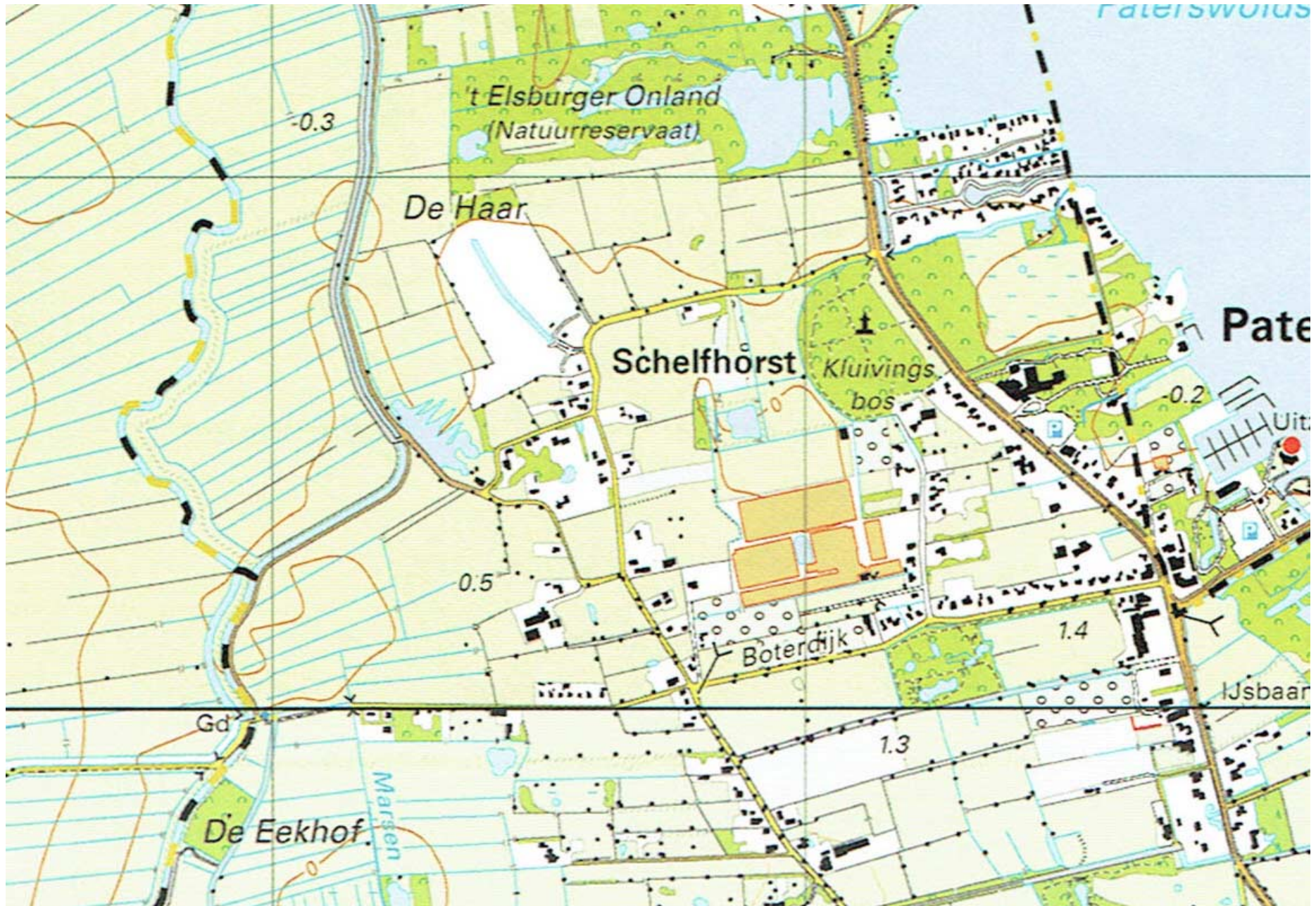
bodemkaart



Franse kaart 1812 schaal 1:10.000



topografische kaart 1912



topografische kaart 2011 schaal 1:10.000

Het is goed zichtbaar dat er veel geroerde grond is. Het terrein is rond 2006 bouwrijp gemaakt met de intentie om er 75 recreatiewoningen te bouwen. Zo werd een zwemplas in de noord-oost hoek gedempt en een nieuwe waterloop gegraven midden in het plangebied. De verkoop van het recreatiecomplex is echter mislukt.

Bij het bouwrijp maken zijn de omringende houtwallen en deels ook bestaande bomen en houtwallen in het gebied zelf zorgvuldig gespaard. Deze beplantingsstructuur stamt nog uit de tijd van vóór de camping. Op de topografische kaart uit 1912 (zie voorgaande bladzijden) is de agrarische verkaveling met houtwallen op de kavelgrenzen goed te zien en ook op de Franse kaart van 1812 zien we dat patroon terug.

Schelfhorst zal als hoogte in een omringend laagland al een lange bewoningsgeschiedenis hebben, waarschijnlijk teruggaand tot in de middeleeuwen en daarvoor.



opslag van na 2006



entree-zone



doorgeschoten beukenhaag in zuidwesthoek



Elsburger Onland vlakbij het plangebied

Het bouwrijp gemaakte terrein heeft ca. 10 jaar braak gelegen en er is nu een alom aanwezige dichte begroeiing, opslag van els en wilg, inmiddels ca. 8 meter hoog en plaatselijk veel bramen. De oudere beplanting, de houtwallen, verspreid staande losse bomen en een opvallende doorgeschoten beukenhaag steken hier bovenuit.

De entree is gekoppeld aan de bocht in de weg en geasfalteerd, als ontsluiting van de twee modelwoningen en een eenvoudiger versie daarvan als derde, nabij de entree. Voor het overige is het gebied slechts te doorkruisen over struinpaden.

De nieuwe eigenaren hebben het plan opgevat hier een tiental woningen te bouwen en zo een einde te maken aan de bestaande halfslachtige onaangename situatie.



luchtfoto google 2005



referentiebeeld half-open natuurlandschap

Kansen voor de natuur

Het terrein is doordat het camping was al heel lang niet in agrarisch gebruik. Door het relatief “schone” gebruik zonder bemesting en bestrijdingsmiddelen is een goede uitgangssituatie voor natuurontwikkeling ontstaan.

Om beter grip te krijgen op de huidige waarden en ontwikkelingskansen voor natuur hebben we in februari 2017 samen met de ecooloog Sjef Jansen een oriëntatie-bezoek aan het terrein gebracht.

Citaat uit het verslag van dat bezoek (notitie van Planecologie - Sjef Jansen 23-2-2017):

Het bezoek vond op 16 februari '17 plaats, dus over flora en fauna valt weinig waar te nemen, maar eerste inschatting en raadpleging van www.waarneming.nl geeft voor het terrein geen hoge ecologische verwachtingen. Onder de vogels zullen nog wel een aantal struweelbroeders aanwezig zijn met fitis en roodborst voorop. Er zal gefoerageerd worden door roofvogels, omdat de muizenstand hoog kan zijn in een dergelijk braakliggend terrein. Waarneming.nl meldt buizerds, haviken en kiekendieven (blauwe en steppen-) in kleine aantallen voor de wat ruimere omgeving. Waarschijnlijk broedt de havik ergens in de buurt. Deze soorten zullen ook wel in de bosschages foerageren. Verder gebruiken reeën het gebied als schuilbos (veel reeënsporen) en ook de vos is waargenomen. In de enkele oude bomen zullen vleermuizen en holenbroeders een plek vinden, maar de aantallen zullen niet erg hoog zijn, omdat alleen de bomen uit de campingperiode die gehandhaafd zijn er voor in aanmerking komen.

Indien de houtopslag wordt gerooid en het terrein teruggebracht wordt naar de situatie van ruim vijf jaar geleden dan kan dat gezien de geringe ontwikkelingstijd niet tot onoverkomelijke ecologische bezwaren leiden. Een en ander zal

moeten worden gecheckt in een quick scan faunatoets, maar mits de oudste en gaafste bomen worden gehandhaafd en er buiten het broedseizoen (half februari-augustus) wordt gewerkt verwacht ik geen onoverkomelijke problemen in het kader van de nieuwe Wet Natuurbescherming (vroeger Flora- en Faunawet). Ook het eventueel dempen van de gracht zal naar alle waarschijnlijkheid niet op natuurwettelijke veto's stuiten. Daarvoor is de gracht nog te recentelijk ontwikkeld en door de isolatie zullen zeldzame vissen er niet in voorkomen. De steile oevers zijn verre van optimaal voor een goede ontwikkeling van oeverbegroeiing. Waarschijnlijk wordt de gracht wel gebruikt als voortplantingsplaats voor amfibieën en mogelijk zal een ringslang er gebruik van maken. Ook strijken er ongetwijfeld soms wat watervogels op neer, en is het een aantrekkelijke plek voor libellen en waterjuffers, maar diezelfde kwaliteit kan vrij snel weer worden teruggewonnen bij het maken van nieuw water, elders in het terrein. Zeker als er dan wel met flauwe oevers gewerkt wordt.

Conclusie van het bezoek is dat er twee denkbare richtingen zijn voor het ontwikkelen van ecologische waarden:

- Naar een gesloten landschap van vochtig bos, nat bos, oude bomen in bos en open water in bos.
- Naar een open-halfopen landschap met afhankelijk van het beheer bloemrijk hooiland of weide, akkerkruidenland, solitaire bomen, hagen, struwelen en open water.

Omdat uitzicht en zon belangrijk zijn ligt het zeer voor de hand om voor deze laatste ontwikkelingsrichting te kiezen. Daar komt bij dat het (half)open landschap op korte termijn ecologisch diverser is en beter bij te sturen. Naast de al genoemde bloemrijke hooilanden, solitaire bomen, hagen en water zouden volgens het ecologisch advies ook boomgaarden onderdeel kunnen zijn van het te ontwikkelen half-open natuur-landschap.



stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp 31 mei 2017

project	• SCHELFHORST WATERSWOLDE	datum	• 12_03_2017
onderdeel	• SCHETSONTWERP	gevo.	• 11_05_2017
opdrachtgever	•	•	• 31_05_2017
schaal	•	formaat	• 48 x 56 cm

ANK BLEEKER EN ANNEKE NAUTA LANDSCHAPSARCHITECTEN / BNT
 Alkmaardweg 11, 6721 HG Breda, tel 020 418929, fax 020 413017, email info@bleekernauta.nl

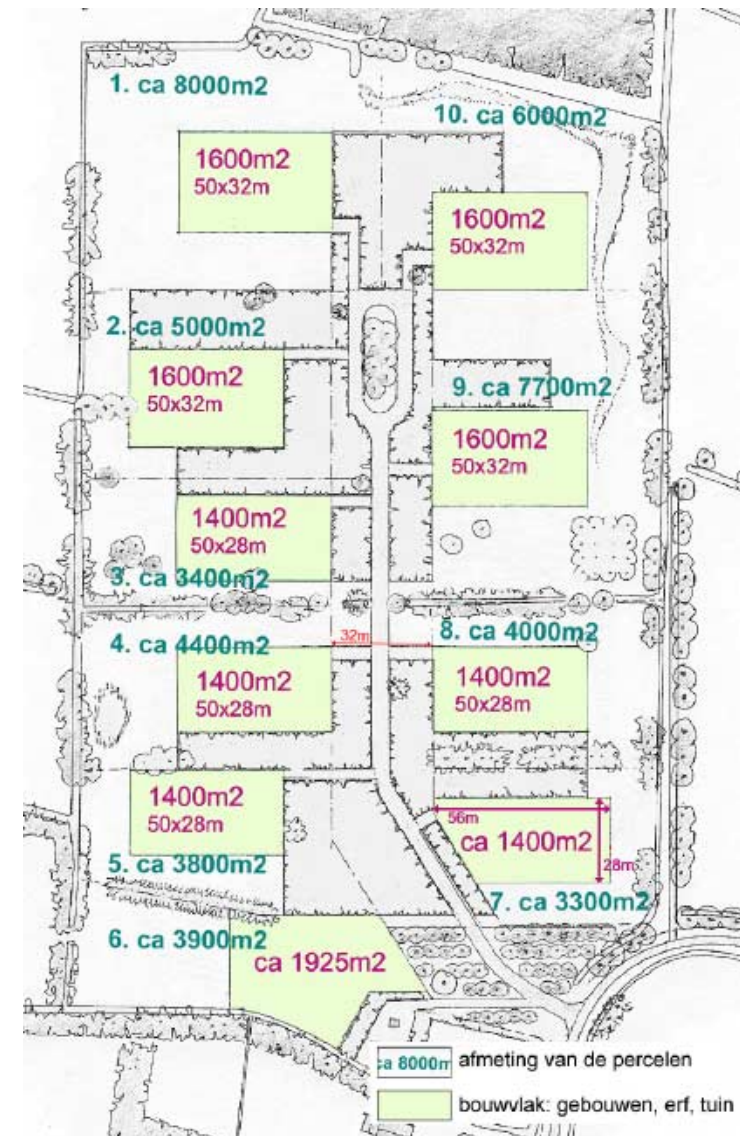
Toelichting bij het ontwerp

De opgave is een integraal plan te maken voor het gebied, het gaat hierbij om 10 woningen van hoge architectonische kwaliteit in een landschappelijke setting met veel natuur. De bebouwing zal deel uitmaken van het gehucht Schelfhorst en een eenheid vormen met deze historische nederzetting. De verkaveling, de ontsluiting, de situering van de woningen en tuinen en ook de omringende natuurterreinen worden in samenhang ontwikkeld.

Afgekaderde bouwvlakken in de natuur

Ten behoeve van de verwevenheid met het landschap wordt de maat van het privéterrein waarbinnen mag worden gebouwd beperkt tot een maximum van 1.400 m² op de kleinere percelen en 1.600 m² op de vier grote percelen. Het perceel in de zuid-westhoek heeft een ruimer bouwvlak vanwege het onhandige formaat.

De ruimte rond en tussen deze bouwvlakken is natuur van het half-open type zoals in het vorige hoofdstuk beschreven. In het bestemmingsplan wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen deze bouwvlakken en het omringende gebied. Op de bouwvlakken heeft de eigenaar alle vrijheden die behoren bij een erfbestemming. De woning, de bijgebouwen, erf en tuin, de parkeerplaatsen, e.d. liggen erop. Het eigen terrein buiten de bouwvlak wordt bestemd tot natuur. De grens tussen deze twee onderdelen is scherp, in die zin dat erf en tuin niet in het natuurterrein mogen doorlopen maar omgekeerd kan dat wel. Toekomstige eigenaren kunnen de keuze maken een tuin weg te laten en hun huis direct in het natuurterrein te situeren.





referentiebeelden terreintypen

De richtingen van het landschap als basis voor de hoofdstructuur

In het ontwerp is het nieuwe patroon van de percelen, bouwvlakken en de ontsluiting hecht verankerd in het omringend landschap. Het historisch kavelpatroon met de bestaande houtwallen geeft hiervoor de richting. De uit te geven percelen, de vlakken voor het bouwen en de tuin, de oriëntatie van de woningen en de ontsluiting volgen de richting van bestaande houtwallen en greppels. Ook de waardevolle zeer oude elzen langs de randen en in het gebied zijn opgenomen.

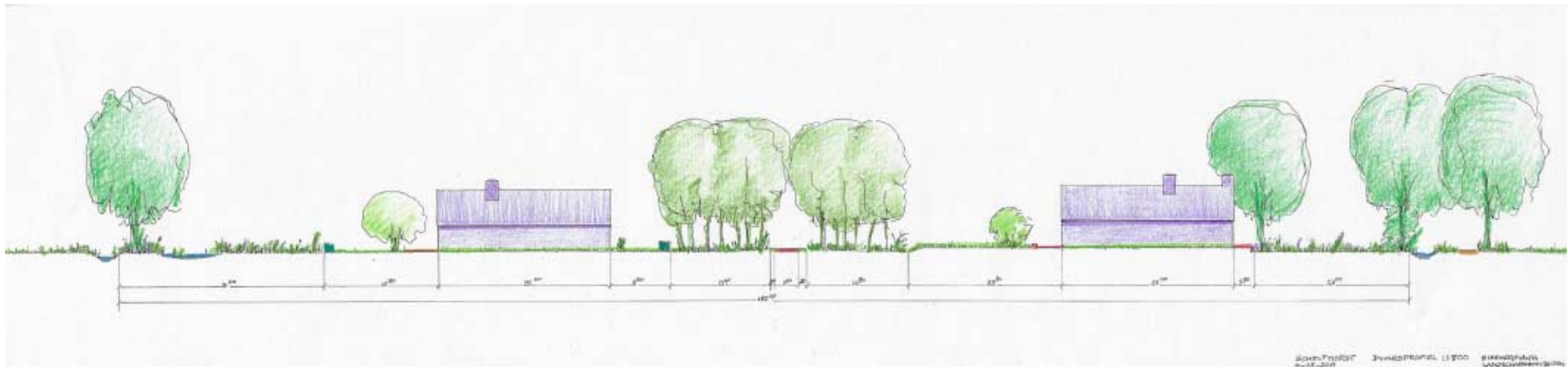
De 6 kleinere percelen liggen het dichtst bij de bestaande bebouwing van het gehucht Schelfhorst, de 4 grootste liggen achteraan. Zodat er achteraan meer relatief ruimte ontstaat, en meer natuur is. De bouwvlakken zijn zo gepositioneerd dat daar te bouwen woningen uitzicht hebben naar het omringende landschap.

Bloemrijk hooiland, bos en struwelen

Rond de bouwvlakken ligt een hoogwaardig half-open natuurlandschap. De zone naar de randen van het terrein bestaat voornamelijk uit bloemrijk hooiland met solitaire bomen, struwelen en eventueel als de eigenaren dat aantrekkelijk vinden een enkele hoogstam fruitboom en natuurlijk open water.



referentiebeeld transparant bos in de middenzone



principeprofiel over het terrein met de ontsluiting in het midden

Ontsluiting van de percelen en privacy

De percelen worden vanaf het midden via een eenvoudige, smalle insteekweg ontsloten. De bouwvlakken zijn via een oprit verbonden met deze weg. De weg is 5,20 meter breed, waarvan 3,60 meter gebakken klinkers, aan beide zijden ligt een strook met halfopen verharding (grasbetonstenen), respectievelijk 0,40 m breed en 1,20 meter breed. In de 1,20 m brede berm kunnen bezoekers parkeren en hier liggen ook de kabels en leidingen.

De middenzone is begroeid met een inheems berkenbos en hier en daar wat elzen en struweel (meidoorn sleedoorn, krent ed.). Het is bewust een vrij transparant bostype zodat de relatie tussen de woningen onderling en met de bestaande bebouwing van Schelfhorst erfahrbaar is. De boszone loopt plaatselijk door op de uit te geven percelen. Het zorgt voor de ook noodzakelijke privacy tussen de percelen. De middenzone wordt halverwege doorsneden door de aanwezige historische houtwal die enige ruimte heeft gekregen. Zo ontstaan in feite twee bosjes. Deze boszone worden aangelegd. Het ligt voor de hand om het terreinbeheer gezamenlijk te organiseren. Dit past bij de ambitie van hoogwaardige natuur. Door middel van goed beheer en onderhoud wordt het transparante karakter van het terrein behouden. Over het beheer worden contractuele afspraken gemaakt met de gemeente Tynaarlo.

Bij de entree vanaf de doorgaande weg is een kleine brink gemaakt, dat maakt het mogelijk "naar binnen" te kijken, een uitnodigend gebaar.



uitsnede uit het principeprofiel t.p.v. de ontsluitingsweg
schaal 1:200



woning ven Esch Oisterwijk



woning Cor en Sibylle Kalfsbeek, Paterswolde

De uitstraling van de woningen

De woningen voegen zich goed in dit half-open natuurlandschap, ze zijn terughoudend van kleur hebben een langgerekte vorm en allen dezelfde noordoost-zuidwest-oriëntatie, haaks op het terrein. Hierdoor volgen de huizen de lijnen van het landschap en worden zij door de omgeving duidelijk kleiner beleefd dan wanneer zij parallel aan de buitengrens van het terrein zouden liggen; vooral wanneer zij in de donkere dagen verlicht zijn en de natuur nauwelijks camouflage biedt. Uitgangspunt voor de typologie van de woningen zijn agrarisch geïnspireerde langgerekte volumes met een minimale breedte lengte verhouding van 1 op 2,5. De woning kan bestaan uit één volume met in de woning geïntegreerde of vrijstaande garage of uit twee volumes met parallelle nokrichtingen die al dan niet samen met de garage een ensemble vormen. Kleine bijgebouwen bedoeld voor onderhoud van het terrein zijn hier niet in mee genomen. Bij deze randvoorwaarden past de typologie van een schuurwoning het beste.

Er wordt ruimte geboden voor het Nieuwe Werken (wonen en werken aan huis) en Wonen en Zorg (wonen en zorg aan huis) door op de zeer ruime kavels grote schuurwoningen te bouwen.

De voorgeschreven materialen moeten verfijnd worden toegepast met zorgvuldige detaillering.

Energie

In overeenstemming met het ambitiesdocument van de gemeente Tynaarlo wordt onderzocht op welke wijze het ontwerp van de woningen energieneutraal kan zijn. De verschillende opties worden bestudeerd waaronder gasloos in combinatie met zonnepanelen.

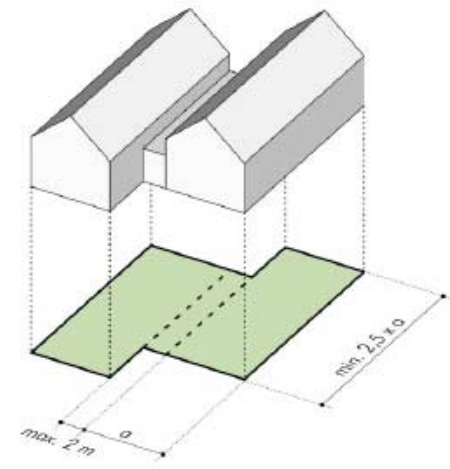
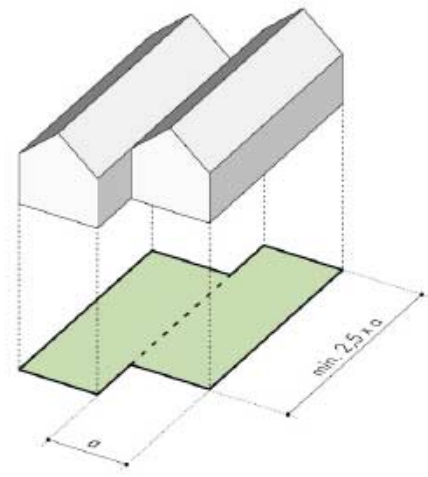
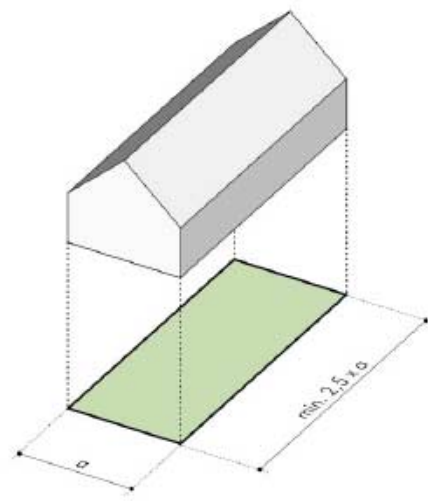
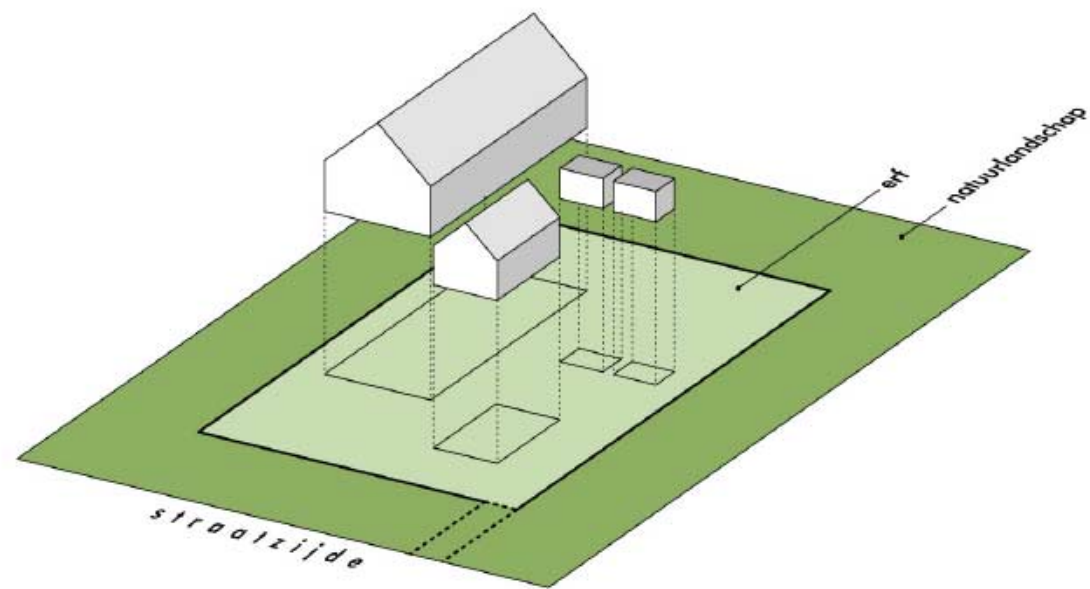
Een uitgangspunt ten aanzien van energiezuinigheid is dat met name de bouwkundige kwaliteit van de woningen wordt

geoptimaliseerd. Dit heeft prioriteit boven de inzet van installatietechnische middelen. Gedacht moet worden aan hoogwaardige thermische isolatie, drievoudige beglazing en aandacht voor detaillering met het oog op luchtdicht bouwen. De aandacht voor het energiegebruik is naast de beperking van de energielast voor de bewoners gericht op de vermindering van de CO₂-footprint. De inzet van energieopwekking door zonnecellen is hierbij een belangrijke optie. Verder wordt onderzocht of het gebruik van aardwarmte middels een warmtepomp mogelijk is.

Bij de providers KPN en Ziggo zal een aanvraag worden ingediend voor de aanleg van een datanetwerk (glasvezel) op het terrein met de mogelijkheid van aansluiting op het 'openbare' datanetwerk wanneer dat wordt aangelegd aan de Schelfhorst.

Ontwerp het ensemble

Vanwege de gewenste samenhang tussen de woningen, het erf en de tuin en het omringen de natuurgebied moet voor ieder perceel een samenhangend ontwerp voor het hele ensemble worden gemaakt. Niet alleen de woning wordt ontworpen, ook is een bijpassend terreinontwerp vereist. In het volgende hoofdstuk zijn de beeldkwaliteitseisen voor dit ontwerp verwoord.



beeldkwaliteitseisen

Beeldkwaliteit

Inleiding

Landschappelijk wonen Schelfhorst betreft een uitzonderlijk hoog ambitieniveau. Herhaling van dezelfde basiswoningen met marginale verschillen is niet de bedoeling. Er wordt met verschillende architecten gewerkt.

Alle gebouwen, zijn uitgewerkt in een samenhangend geheel. Een ensemble dat als geheel aangetoond moet worden inclusief het tuinontwerp. De architectuur van de huizen en de materialisering van gebouwen, paden e.d. spelen een belangrijke rol bij het creëren van een samenhangende sfeer en bij een goede inpassing in het omringende natuurlijke landschap. Uitgangspunt voor de typologie van de gebouwen zijn agrarisch geïnspireerde langgerekte volumes. De woning, bijgebouwen, de tuin en het erf op het bouwvlak worden als één samenhangend ensemble ontworpen.

Het ontwerp gaat in op:

- de hoogwaardige architectuur van de woningen
- de sterke samenhang tussen de inrichting van het bouwvlak met het omringende natuurlijk deel van het perceel en met het verdere omringende landschap.
- de sterke samenhang tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.
- de heldere entree tot het perceel en de logische routing naar de voordeur.
- het op een logische manier buiten beeld houden van het parkeren. Garage en parkeren ligt dicht bij de toegangsweg.
- de bij de natuurlijke sfeer passende organisatie van de privacy en de hoogteligging van het perceel.

Voor het ontwerp gelden de beeldkwaliteitscriteria zoals hierna vastgelegd.

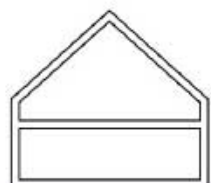
Situering

- De bebouwing staat evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen en volgt de richting van de verkavelingsopzet.
- Het hoofdgebouw vormt samen met het bijgebouw en eventuele andere bouwwerken (schuurtjes, tuinwanden, pergola's, houtstek, etc.) een duidelijk ensemble, waarbij de entree, het parkeren en de route naar de voordeur wordt opgelost.
- Alle bebouwing en bijbehorende bouwwerken bevinden zich binnen de contouren van het deel van de kavel dat als erf is aangemerkt.
- De inritten zijn maximaal 3,5 m breed.
- Binnen de contouren van het erf wordt ruimte geboden aan minimaal 4 parkeerplaatsen.

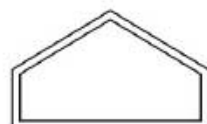
Massaopbouw

Hoofdgebouw

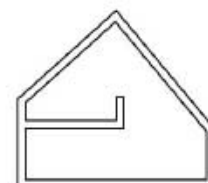
- De basis voor het hoofdgebouw wordt gevormd door een langgerekte, schuurvormige volume met een rechthoekige hoofdvorm.
De lengte-breedte verhouding is minimaal 2,5 : 1
- De kap heeft de vorm van een zadeldak (zonder wolfs-einden) met de nok evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen.
- Er bestaat een mogelijkheid het hoofdgebouw te laten bestaan uit 2 van bovengenoemde schuurvolumes. De langsgevels worden in dat geval aan elkaar gebouwd óf er wordt gebruik gemaakt van een plat tussenlid met een breedte van maximaal 2,0 m en een hoogte van maximaal 3,0 m. Voor beide volumes geldt een verhouding van minimaal 2,5 : 1.



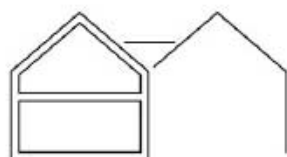
voorbeeld tweelaags gebouw



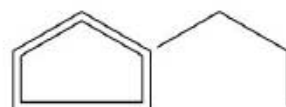
voorbeeld éénlaags gebouw



voorbeeld asymetrische kap



voorbeeld dubbel tweelaags gebouw



voorbeeld dubbel éénlaags gebouw



voorbeeld combinatie éénlaags en tweelaags gebouw met tussenlid

Bijgebouw

- Het bijgebouw heeft een rechthoekige hoofdvorm.
- De kap heeft de vorm van een zadeldak (zonder wolfs-einden). De kapvorm en de dakhelling vertonen verwantschap met die van het hoofdgebouw.

Overige, ondergeschikte bouwwerken die onder de vergunningsvrije regeling vallen hebben bij voorkeur een platte afdekking.

Gevelaanzichten

- De gevels kenmerken zich door rust en eenvoud. Dat kan worden gecreëerd door het beperken van het aantal ingrepen (vensters, veranda's, etc.) per gevelaanzicht of door de herhaling van hetzelfde venster waardoor een zeker ritme ontstaat.
- Eventuele dakopbouwen liggen in het vlak van de gevel en hebben een verticaal karakter.
- De gootlijn loopt over de gehele lengte van het bouwvolume op dezelfde hoogte door, slechts onderbroken door mogelijke dakopbouwen.
- Balkons komen niet voor. Eventuele loggia's bevinden zich uitsluitend t.p.v. de kopgevels.

Detailering

- Het ontwerp kenmerkt zich door een sobere, doelmatige detailering, passend bij agrarische volumes. De toepassing van ornamenten past hier niet bij.

Materialisering

- De gevels zijn van verticale houten delen, metselwerk of een combinatie van beide
 - Hout: naturel (houtkleurig, mogelijk verwerend) of zwart gebeitst

- Metselwerk: handvorm of Wasserstrich gebakken steen in een paarsgrijs genuanceerde kleur, waarbij roodbruine tinten mogen voorkomen
 - Voeg: grijs tot antraciet, maximaal 7 mm dik
- De daken zijn van gebakken pannen, zink, koper, hout of golfplaten
 - Gebakken pannen: donkergrijs
 - Zink: naturel
 - Koper: naturel
 - Hout: naturel (houtkleurig, mogelijk verwerend) of zwart gebeitst
 - Golfplaat: donkergrijs
- De kozijnen zijn van hout, aluminium of staal
 - Hout: naturel (houtkleurig, mogelijk verwerend), zwart of geschilderd in een terughoudende kleur
 - Aluminium: donkergekleurd
 - Staal: donkergekleurd
- Andere materialen die voor kunnen komen: naturel beton en verzinkt staal.
- Het kleurgebruik is terughoudend. Glimmende materialen en felle kleuren komen niet voor.
- Zonnepanelen worden uitgevoerd in aaneengesloten vlakken, passend binnen het architectonische ontwerp. Ze hebben een grijze tot zwarte kleur, afgestemd op de kleur van het dakvlak en hebben geen contrasterende omlijsting. Indien de zonnepanelen slechts een deel van het dakvlak bestrijken, bevinden ze zich niet op het dak, maar in hetzelfde vlak als de dakbedekking.
- De materialisering van het bijgebouw en de overige bouwwerken is afgestemd op de materialisering van het hoofdgebouw.



dak en dakkapel zink



golfplaten loggia



houten gevel, golfplaten dak, luiken, dakkapellen



dakpannen en zinken dakkapel



baksteen en voegen



Inrichting buitenruimte

- De erfinrichting is onderdeel van het bouwplan. Het tuinontwerp is een integraal onderdeel van het ensemble en wordt ook als zodanig gepresenteerd,
- Alle gecultiveerde buitenruimte (terrassen, verharding, borders, moestuinen, bloementuinen, hekken, hagen, etc.) bevindt zich binnen de contouren van het erf op het bouwvlak.
- Als erfverharding kan worden gedacht aan houten vlonders, gebakken steen, betontegels of split (in een terughoudende kleur, afgestemd op de bebouwing of naturel).
- Gezien vanaf de straat worden de auto's op het erf enigszins aan het zicht onttrokken (bijvoorbeeld door middel van hagen).
- De begrenzing van het erf naar de omringende natuur op het perceel kan op verschillende manieren worden uitgevoerd:
 1. Er is geen begrenzing. De natuur loopt dan door tot aan de gevel.
 2. Het erf ligt 30 - 50 cm hoger dan het aangrenzende maaiveld. De rand wordt uitgevoerd als talud of stapelmuurtje.
 3. Het erf wordt omzoomd met een lage haag (eventueel met een laag hekwerk daarin ondergebracht).
- Hekken worden zoveel mogelijk vermeden en zijn alleen toegestaan om delen van het erf/bouwvlak af te scheiden. Ze worden bij voorkeur opgenomen in een haag. Op het als natuur bestemde deel van het perceel zijn hekken uitgesloten.
- De afscheiding van het totale perceel bestaat uit boschages, struweel en/of houtwallen en maakt onderdeel uit van de natuurlijke omgeving.
- Verlichting van erf en weg moet voldoen aan de wettelijke normen, binnen dit wettelijk kader wordt gezocht naar

een minimale verlichting, noodzakelijk voor oriëntatie en veiligheid, bijvoorbeeld door gebruik van bewegingsdetectie.



bouwvlak iets verhoogd



woning direkt in de natuur



Kwaliteitsborging

De ambities om dit een hoogwaardig project te maken vragen om een uitgekiend systeem van kwaliteitsborging. De eigenaren/ontwikkelaars van het terrein, de overheden en hun welstandsteam spelen daarin allen een belangrijke rol.

Middelen voor de kwaliteitsborging die worden gebruikt:

- door inzet van dit beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota en toetsing door welstand
- via regels in het bestemmingsplan
- via afspraken in de koopcontracten over inrichting en beheer
- door de in het koopcontract vastgelegde voorselectie van architecten; bewoners kunnen in overleg wel voor een eigen architect kiezen

BIJLAGE

Ambities transformatie Schelfhorst

Gemeente Tynaarlo, d.d. 24 mei 2016

Inleiding

De Schelfhorst is een klein gehucht in het buitengebied, noordelijk van Paterswolde. Hier ter plekke van een oude zandopduiking, het uiteinde van de rug van Tynaarlo, lag camping de Schelfhorst te midden van belangrijke lager gelegen natuurgebieden. De Elsburgeronlanden liggen pal ten noorden van de locatie en de Eerder- en Peizermeden liggen ten westen. Beide gebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (nu Nationaal Natuurnetwerk Nederland). Ten oosten van de voormalige camping liggen open velden, die als buffer functioneren voor deze kwetsbare natuurgebieden.

In 2002 werd de camping ontmanteld om plaats te maken voor een recreatiepark. Gebaseerd op de bebouwingsvoorschriften uit het toen geldende bestemmingsplan 'buitengebied 1996' waren 84 recreatiewoningen met kaveloppervlaktes van 300 m² mogelijk. Credo planontwikkeling heeft in opdracht van Tadema Vastgoed een plan gemaakt voor 75 recreatiewoningen. Het plan voorzag in een reeks van singels, die de recreatiewoningen van de nodige privacy moet voorzien. Het geheel werd ontsloten door een centrale as, die voorzien is van een brede watergang. In de praktijk is een deel van de beplanting aangebracht en zijn slechts 2 modelwoningen gerealiseerd, waarna de ontwikkeling volledige stakte. In 2009 werden de verkopen definitief gestaakt.

Nu, 14 jaar na de aanvankelijk herontwikkelingsinitiatieven wordt de gemeente Tynaarlo o.a. benaderd door de architect Cor Kalfsbeek. De heer Kalfsbeek, in combinatie met een investeerder en een ontwikkelaar, hebben het idee geopperd om het plan ten behoeve van de 75 recreatiewoningen volledig te verlaten, de 2 bestaande modelwoningen te slopen en het gebied te transformeren naar een landschappelijke woonomgeving. Om dit voor elkaar te krijgen wordt verzocht om de bouwbaarheid van circa 9 woningen. De partij heeft met de eigenaar een exclusief recht vastgelegd, waardoor zij tot eind juni 2016 de tijd hebben om het realiteitsgehalte van hun initiatief te toetsen.

Na overleg met de verantwoordelijk wethouder is contact gezocht met de provincie Drenthe. Immers het initiatief speelt zich af in het buitengebied, waardoor de bouw van woningen een mede beslissingsbevoegdheid van de provincie Drenthe vergt. In een eerste overleg is door de provincie het idee niet categorisch afgewezen, maar gevraagd om de ambities c.q. de kansen concreter te maken.

Ambities, die bij voorkeur ook door de initiatiefnemer worden onderschreven.

Zoals aangegeven spelen de ambities primair op een ruimtelijk en ecologisch vlak. Tot deze ambities beperkt zich dit schrijven. Dit schrijven maakt immers deel uit van een verkennende fase. De feitelijke besluitvorming en kaderstelling, meer vanuit een integrale optiek, zal door het college gesteld worden. Uiteraard zijn alle verkennende werkzaamheden behoudens de goedkeuring van het college en gemeenteraad.

Ruimtelijke en ecologische ambities

Voor het definiëren van de ambities wordt vooral primair ingezet op 'landschappelijk wonen', een ontwerpbenadering, waarbij een nauwe interactie plaatsvindt tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Deze ontwerpbenadering verdiept zich grondig in de karakteristieken en kwaliteiten van de plek en haar omgeving en zoekt naar een uiterst zorgvuldige oplossing voor uitwerking van de nieuwe landschappelijke woonomgeving. Een oplossing, die de kwaliteit van de locatie moet overstijgen. De kern van de ontwerpopgave is daarbij de landschappelijke- en ecologische betekenis van de plek en de wijze, waarop de ontwikkeling hieraan deelneemt. Hoewel het nadrukkelijk gaat om een integrale ontwerp benadering wordt per discipline een aantal aspecten over het ambitieniveau uitgediept.

Landschap

- Landschappelijk zal een transformatie aan de orde zijn van het bestaande terrein. Hierbij zal een spannend beeld ontstaan tussen de openheid geïnspireerd op van het oorspronkelijke landschap enerzijds en het van oorsprong beboste beeld van dit eindpunt van de rug van Tynaarlo anderzijds. Horst uit Schelfhorst betekent overigens "een met bomen begroeide hoogte in een relatief vlak landschap";
- Het nieuwe landschap inclusief de tuinen van de woningen, zal onderdeel zijn van een ruimtelijk ecologische buffer ten behoeve van het Elsburgeronlanden. In ruimtelijke maar ook ecologische zin is denkbaar dat de hoeveelheid privéterrein beperkt wordt, zodat het wonen optimaal verweven is met het landschap. Hierdoor kan de voetafdruk van het wonen zo klein mogelijk zijn, dit zal in de uitwerkingsfase verder onderzocht kunnen worden;
- Qua sfeer zal een landschap ontstaan, waarbij de woningen te gast zijn. De

- inpassing van de privacy van de woningen en de inrichting van de tuinen speelt een belangrijke rol;
- De ontwikkeling als geheel is natuurlijk een integrale benadering. Gezien de ecologische belangen zal het ontwerp in nauwe samenwerking met deskundigen Stichting Natuurmonumenten tot stand komen. Stichting Natuurmonumenten is eigenaar en beheerder van de omringende natuurgebieden. Op het terrein is veel opgaande beplanting aanwezig, het is een opgave om vooral de oudere beplanting in de nieuwe inrichting in te passen.

Stedenbouw

- Stedenbouwkundig moet een gebied ontstaan, dat op een logische manier onderdeel gaat uit maken van het gehucht de Schelfhorst. Het gebied heeft ook een fysieke samenhang met haar omgeving als het gaat om toegankelijkheid. Een gated community is nadrukkelijk niet de bedoeling. Het streven is om het gebied uit te werken als een close of pastorale ruimte;
Een pastorale ruimte wordt omschreven als 'ruimten die weliswaar openbaar toegankelijk zijn, maar duidelijk de ruimte vormen van een bepaalde groep' (Haijer en Reijndorp). Wie er als vreemde binnenwandelt voelt zich vaak een ongewenste gast. Bij een Begijnhofje is dit bijvoorbeeld aan de orde. Ook bij oude dorpen is dit fenomeen merkbaar. De oude dorpen functioneerden als een collectief en de ruimte tussen de gebouwen was geen openbare ruimte maar een collectieve ruimte.

Architectuur

- In het verlengde van het agrarische beeld voorgesteld om in te zetten op de typologie van de schuurwoning. Een woningtype, dat op een ingetogen en tegelijkertijd eigentijdse manier in een agrarisch landschap opgaat. Qua maatvoering wordt aansluiting gezocht op de systematiek van het buitengebied;
- Herhaling van dezelfde basiswoning met marginale verschillen is niet de bedoeling. Het heeft de voorkeur om met verschillende architecten te werken in het gebied;
- De bebouwing in het plangebied Schelfhorst is minimaal nergieneutraal;
- De bebouwing heeft een beperkte invloed op de ecologische omgeving;
- Kansen voor het optimaal faciliteren van "Het nieuwe werken" worden verder onderzocht. Het gebied wordt minimaal voorzien van een glasvezelnetwerk.

Beeldkwaliteitsplan

- De bovenstaande ambities worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat als toetsingskader gaat dienen bij de vergunningsaanvragen.

Referenties

- De schuurwoning van de Cor en Sibylle Kalfsbeek, Hooiweg 230 te Paterswolde, is een goed voorbeeld van de beoogde ambitie. Zowel op landschappelijk, stedenbouwkundig als op architectonisch vlak sluit de woning aan op de ambities. In 2009 werd de woning door de BNA (Bond Nederlandse Architecten) uitgeroepen tot mooiste gebouw van Noord Nederland.
- In 2015 werd het Brouwhuis in Oisterwijk, van Bedaux de Brouwer Architecten, door de BNA uitgeroepen tot mooiste gebouw van Nederland. Dit gebouw, gelegen in een natuurreservaat beheerd door Natuurmonumenten, is een goed tweede referentieproject. Ook deze woning voldoet in extreme mate aan de gestelde ambities.

projectorganisatie

Uitvoering

Ank Bleeker en Anneke Nauta landschapsarchitecten BNT
m.m.v. Sjef Jansen - Planecologie

Begeleiding vanuit Friesch Groningse Schelfhorst c.v.

Cor Kalfsbeek
Sibylle Kalfsbeek
Tonnie Plas
Wijnand van Smeden