



# Wonen aan de Es

## Nooitgedacht

P12325

18 februari 2023

# INBO

**Erik Overdiep**  
landschapsonwerp

 gemeente  
**Aa en Hunze**





# Inhoud

1

Introductie

3

2

Visie

6

3

Stedenbouwkundig plan

9

4

Beeldkwaliteit openbare ruimte

12

5

Beeldkwaliteit bebouwing

18

6

Beeldkwaliteit van de kavel

25

# Hoofdstuk 1

## Introductie

## AANLEIDING

De gemeente Aa en Hunze gaat in het zogenaamde plangebied “Wonen aan de Es” circa 42 woningen in een landschappelijke setting realiseren. Aan INBO is gevraagd om in samenwerking met Erik Overdiep Landschapsonwerp het stedenbouwkundig plan te maken. In aanvulling hierop is dit onderliggende inrichtingsplan met beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Wonen aan de Es wordt een bijzonder woongebied met landschappelijk gelegen woningen. De woningen krijgen een eigen sfeer en karakter passend bij de stedenbouwkundige setting van het plangebied. Het is daarom gewenst om eigen beeldcriteria voor dit gebied op te stellen.

## DOELSTELLING

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking moet plaatsvinden. Het sluit aan op de welstandsnota “Mooi Aa en Hunze” 2020 en het Beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht 2014 zoals is vastgesteld door de gemeenteraad.

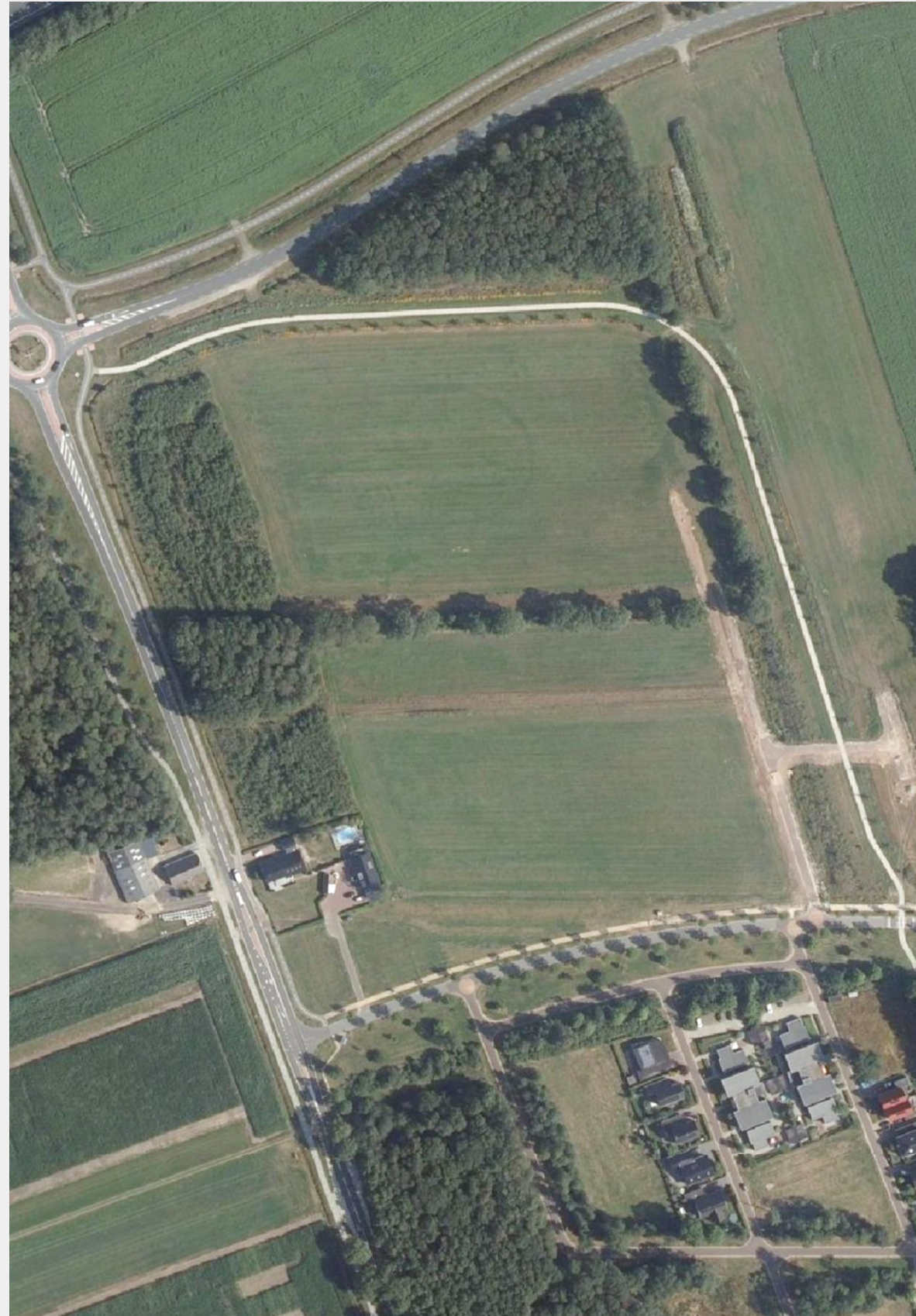
Aan de hand van deze richtlijnen worden de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen door de supervisor van INBO in samenspraak met de welstandcommissie beoordeeld.





# Ligging

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Nooitgedacht en wordt omsloten door de Stroetenweg (zuid), de N367 (west) en het fietspad van Nooitgedacht naar Rolde (oost en noord). Het plangebied grenst aan de vroegere Es van Rolde en wordt doorsneden door een oude boomwal. De Stroetenweg vormt de toegangsweg van Nooitgedacht.



Zicht vanaf de N376



Zicht vanaf de Stroetenweg richting het noorden



Zicht vanaf de bestaande boomwal richting het oosten



# Hoofdstuk 2

## Visie



# Visie

Het nieuwe woongebied in Nooitgedacht ligt precies aan de rand van de vroegere Es van Rolde. Hier ging het landschap van vruchtbare esgronden rondom Rolde over in arme en uitgestrekte heidevelden. In de tweede helft van 19e eeuw heeft de uitvinding van kunstmest het mogelijk gemaakt de 'woeste gronden' te ontginnen en geschikt te maken voor landbouw. Men had destijds nooit gedacht dat dat mogelijk zou zijn.

Wonen aan de Es is een volgende stap in de ontwikkeling van Nooitgedacht. Belangrijk uitgangspunt is dat de specifieke kwaliteiten van het verleden niet worden uitgeoetst maar als een verrijking van het woongebied worden ingezet. Wonen aan de Es is geïnspireerd op het Drentse Es-dorpen landschap en heeft daarvan alle kenmerken. Ingrediënten zijn bijzondere straatprofielen met grasbermen en laanbeplanting, open weilandjes, hagen en pleintjes in de vorm van een brink. De bestaande beplanting/singels blijven gehandhaafd en worden aangevuld en versterkt.



*Sfeerbeelden*





De woningen staan informeel gesitueerd op de kavels die worden begrensd door lage hagen met doorkijken naar groene open ruimten. Via de open ruimten zijn er fraaie vergezichten naar het landschap. De gevarieerde bebouwing is individueel herkenbaar en bestaat uit één bouwlaag met forse kap. De bijgebouwen zijn op informele wijze op het erf gesitueerd. De Stroetenweg vormt de entree van de wijk en wordt ingevuld met aan weerszijden een licht glooiend landschap met in de zichtlijn een bijzonder inrichtingselement.

# Wonen aan de Es, Nooitgedacht

Inspiratie uit het verleden





# Hoofdstuk 3

## Stedenbouwkundig plan



LEGENDA

- vrije kavels
- projectmatig
- bestaande kavels
- zoekgebied bijzonder element



De belangrijkste uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn:

- Ruime opzet en ruim bemeten kavels met grote variatie in vorm.
- Géén rechte straten maar een geknikt beloop met wisselend zicht op de woningen en het landschap. Sommige woningen en/of percelen krijgen hierdoor een prominente positie.
- De woningen staan niet in een rechte rooilijn.
- Een sterke samenhang in architectuur door dezelfde architectuurstijl, plaatsing en kapvorm en variatiemogelijkheden in omvang, hoogte en materiaal en kleurgebruik.
- De openbare ruimte heeft een dorps-landelijk karakter dat past bij de sfeer van het Drentse Es-dorpen landschap.
- Een sterke samenhang in de uitwerking van groene erfafscheidingen.
- Een vanzelfsprekende en goede verankering van Wonen aan de Es met het overige woongebied van Nooitgedacht en de verdere omgeving.

**Fase 1.2**  
- 9 vrije kavels  
- 10 projectmatig

**Fase 1.1**  
- 6 vrije kavels  
- 14 projectmatig

**Fase 1.3**  
- 3 in één ontwikkeling

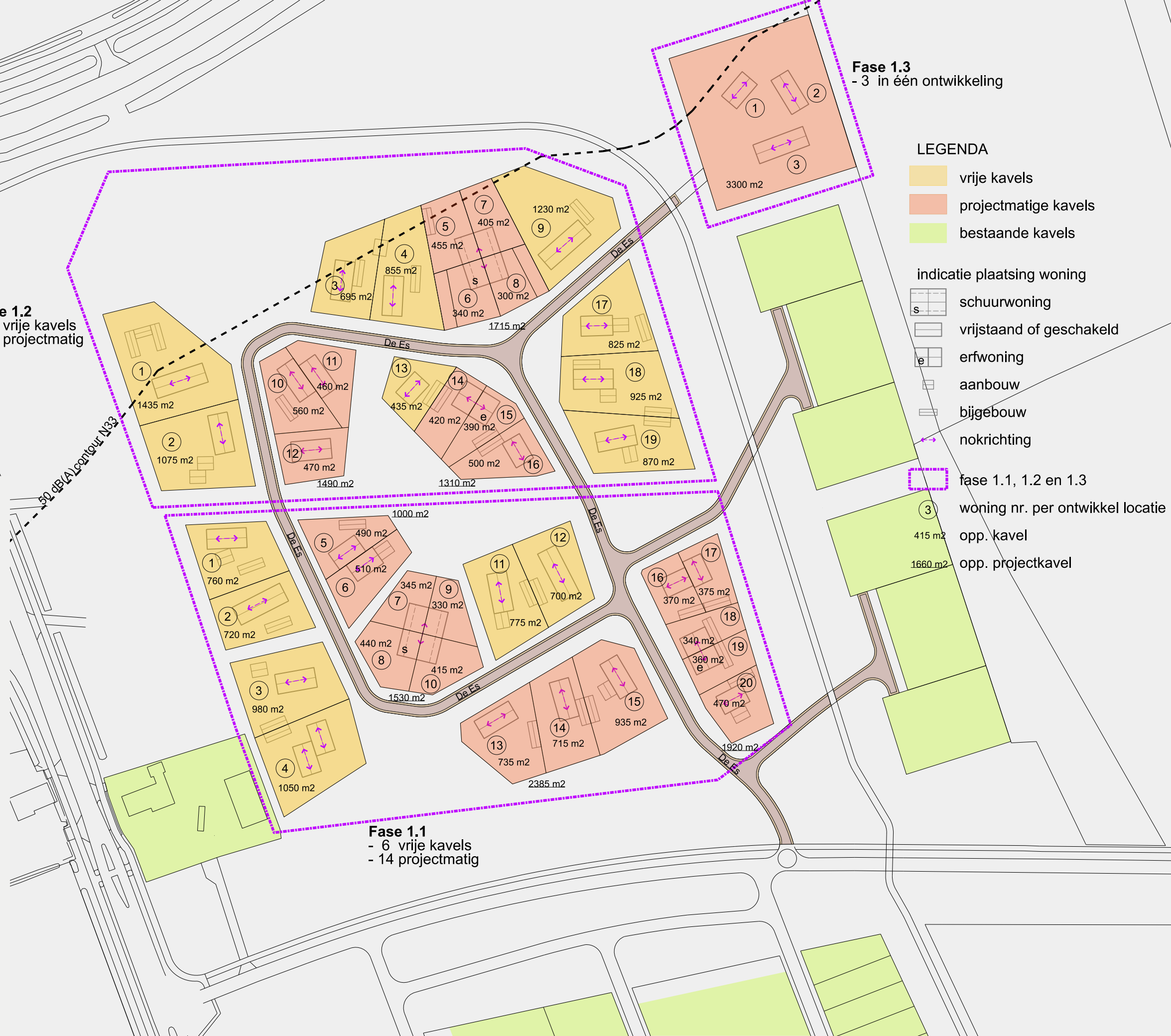
**LEGENDA**

- vrije kavels
- projectmatige kavels
- bestaande kavels

indicatie plaatsing woning

- s schuurwoning
- v vrijstaand of geschakeld
- e erfwoning
- a aanbouw
- b bijgebouw
- n nokrichting

- fase 1.1, 1.2 en 1.3
- 3 woning nr. per ontwikkel locatie
- opp. kavel
- opp. projectkavel





# Hoofdstuk 4

## Beeldkwaliteit

### openbare ruimte



# Profielen openbare ruimte

## Inleiding

De openbare ruimte krijgt het informele en dorpslandelijke karakter van het Drentse Esdorp. De verharding is geminimaliseerd en het groen in het straatbeeld overheerst. Dit wordt niet alleen bepaald door brede groene bermen al dan niet met bomen maar ook door de groene erfafscheidingen en de ruime opzet met grote tuinen.

## Materialisatie

De wegen worden zonder trottoirs op één niveau aangelegd. De verharding bestaat uit klinkers, dezelfde als van bestaande wegen in Nooitgedacht.

Het netwerk van paden door de veldjes en de groene randen van het plan krijgen een informele uitwerking in de vorm van gemaaide graspaden en half-verharding passend bij de recreatieve functie.

## Parkeren

Bewoners hebben minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers parkeren op de rijbaan of in de berm. In de openbare ruimte worden geen officiële parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is een belangrijke bijdrage voor het gewenste beeld van wonen in het groen.

## Inritten

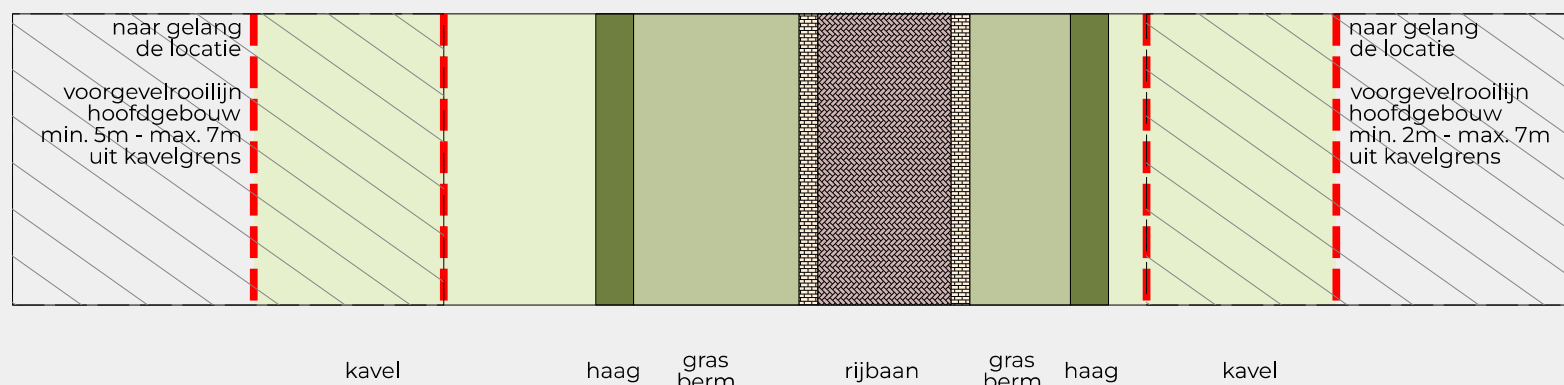
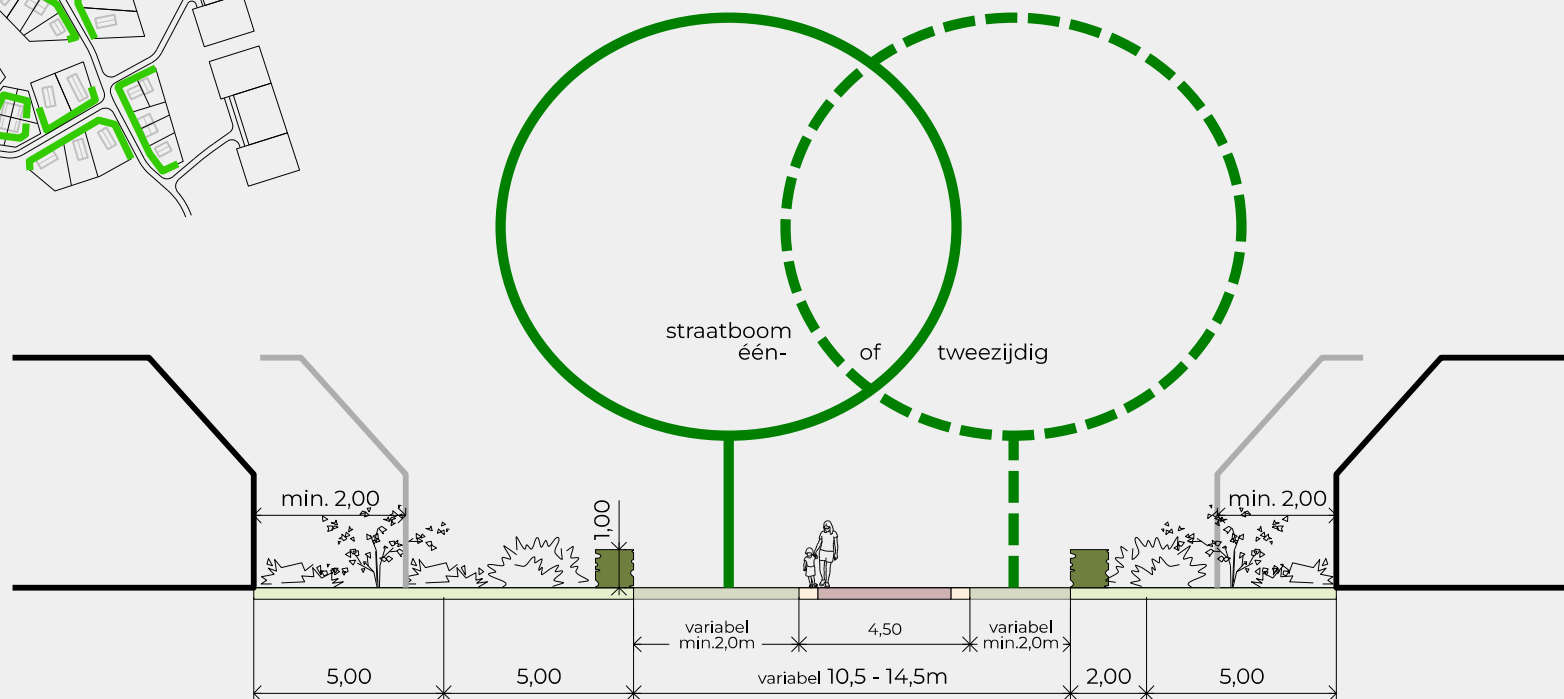
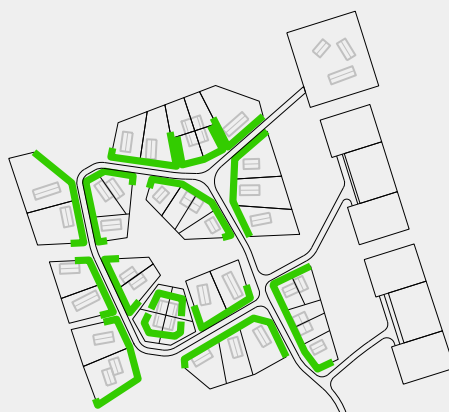
De inritten worden door de gemeente gerealiseerd en krijgen allen dezelfde klinkerverharding. De breedte van de inrit in de berm is maximaal 4,00 meter.


## Erfafscheidingen

Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte spelen een belangrijke rol in de kwaliteit van het straatbeeld. Aan deze erfafscheidingen worden beeldkwaliteitseisen gesteld. Het gaat hierbij niet alleen om de erfafscheidingen van de voortuinen maar ook om de zij- en achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen.

## Klimaatadaptief

Regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen erf.



 erfgrenzen (voortuin) gelegen aan de openbare weg + zijgrens tot aan rooilijn hoofdgebouw  
haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,00m  
aanplant door gemeente inclusief inboet garantie. na drie jaar overdracht aan de perceeleigenaar  
inclusief onderhoud- en instandhoudingsverplichting (snoeien e.d.)





**LEGENDA**

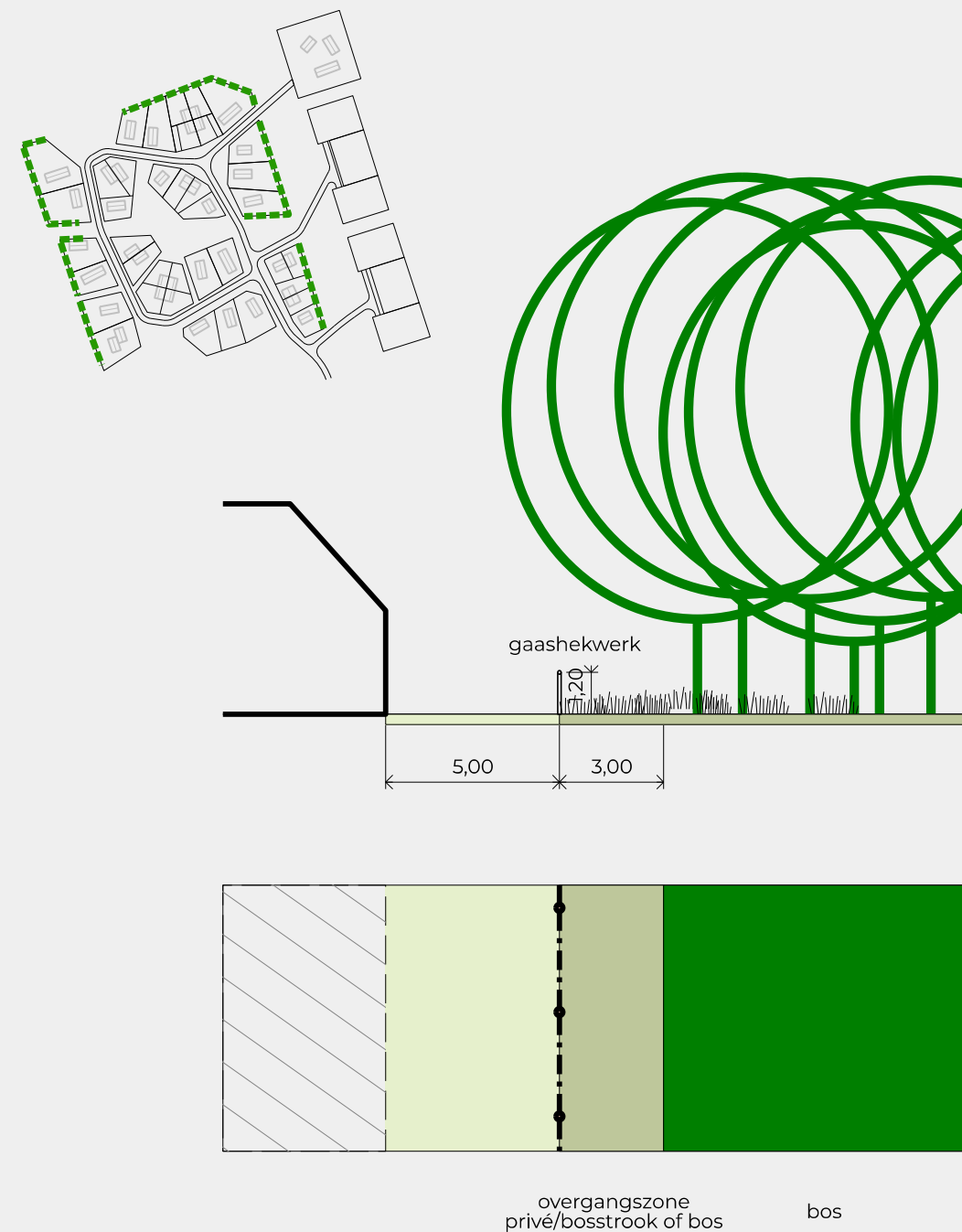
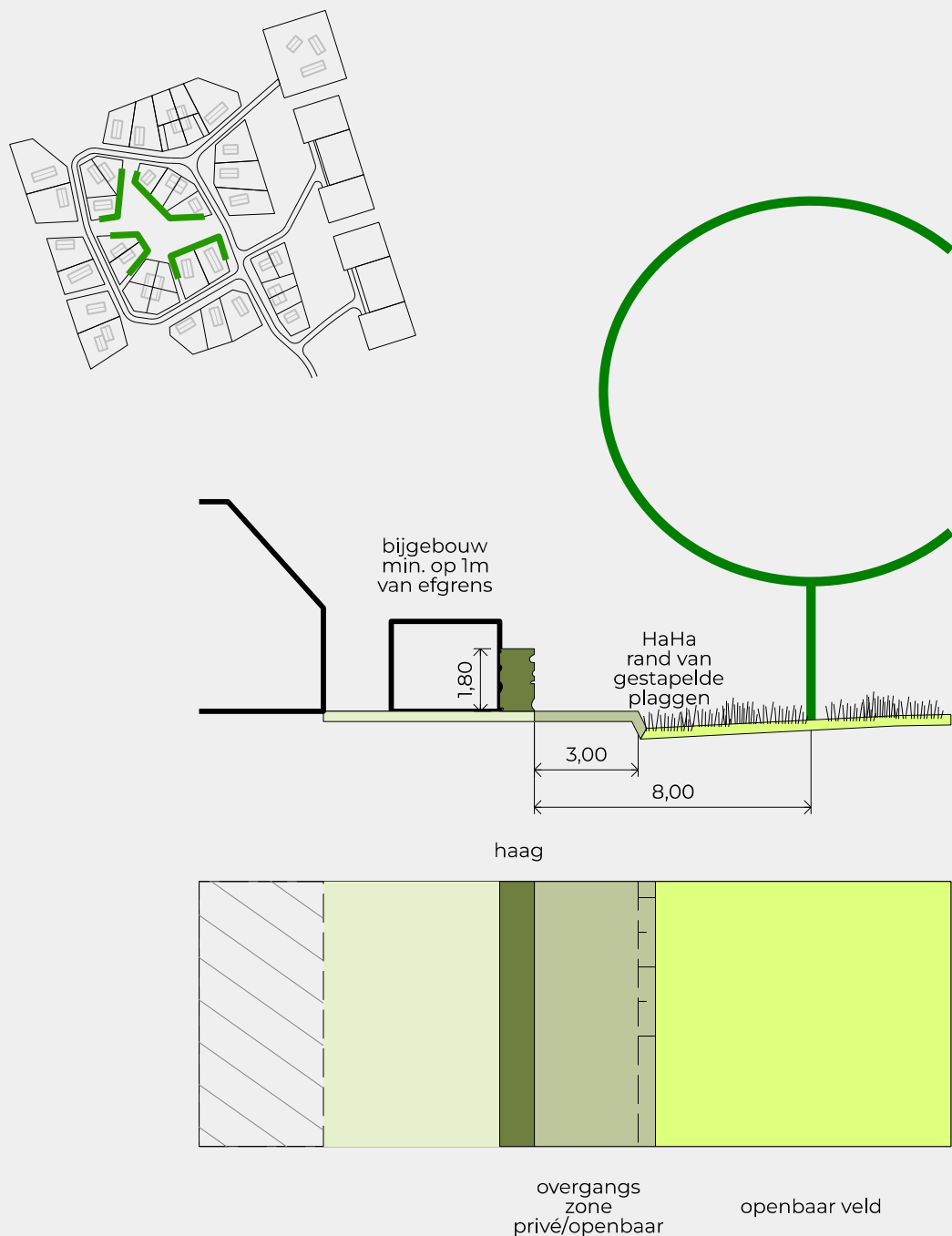
**Bomen en struweel**

- bestaand bos / boswal
- bestaande boom
- nieuwe boom
- struweel (onderbroken)

**Erfafscheidingen**

- inheemse gemengde haag, max. 1m hoog
- inheemse gemengde haag, max. 1,80m hoog
- gaashekwerk, 1,20m hoog
- grens in overleg met de buren, bij voorkeur groen (haag, heesters) max. 1,80m hoog







**Achter- en zijgrens grenzend aan de openbare ruimte:**

- Inheemse gemengde haag; veldiep / Spaanse aak / beuk / meidoorn, max. 1,80m hoog

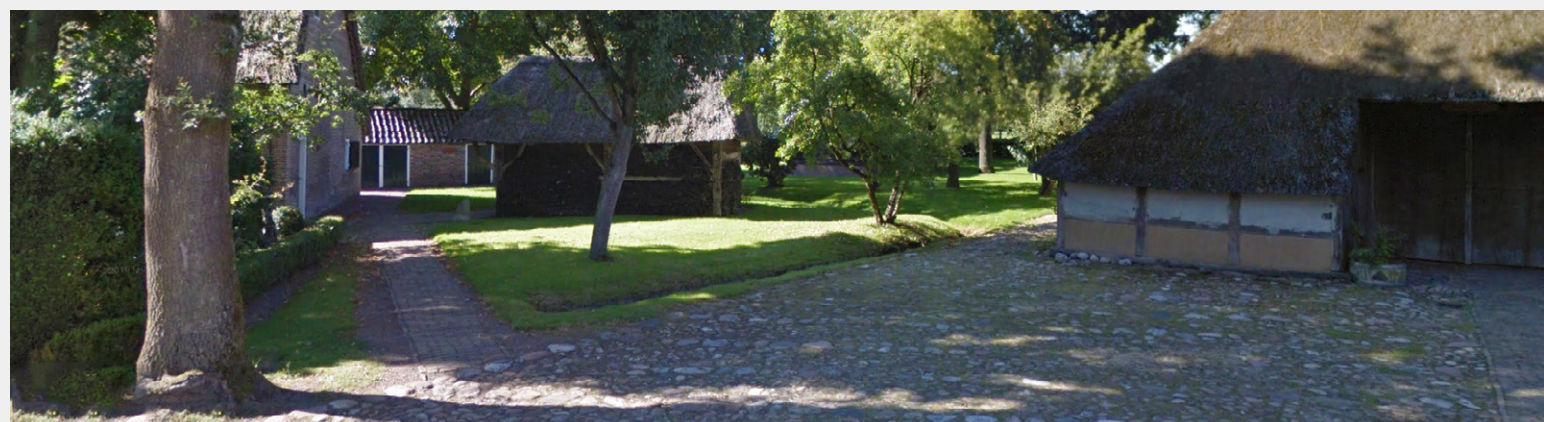
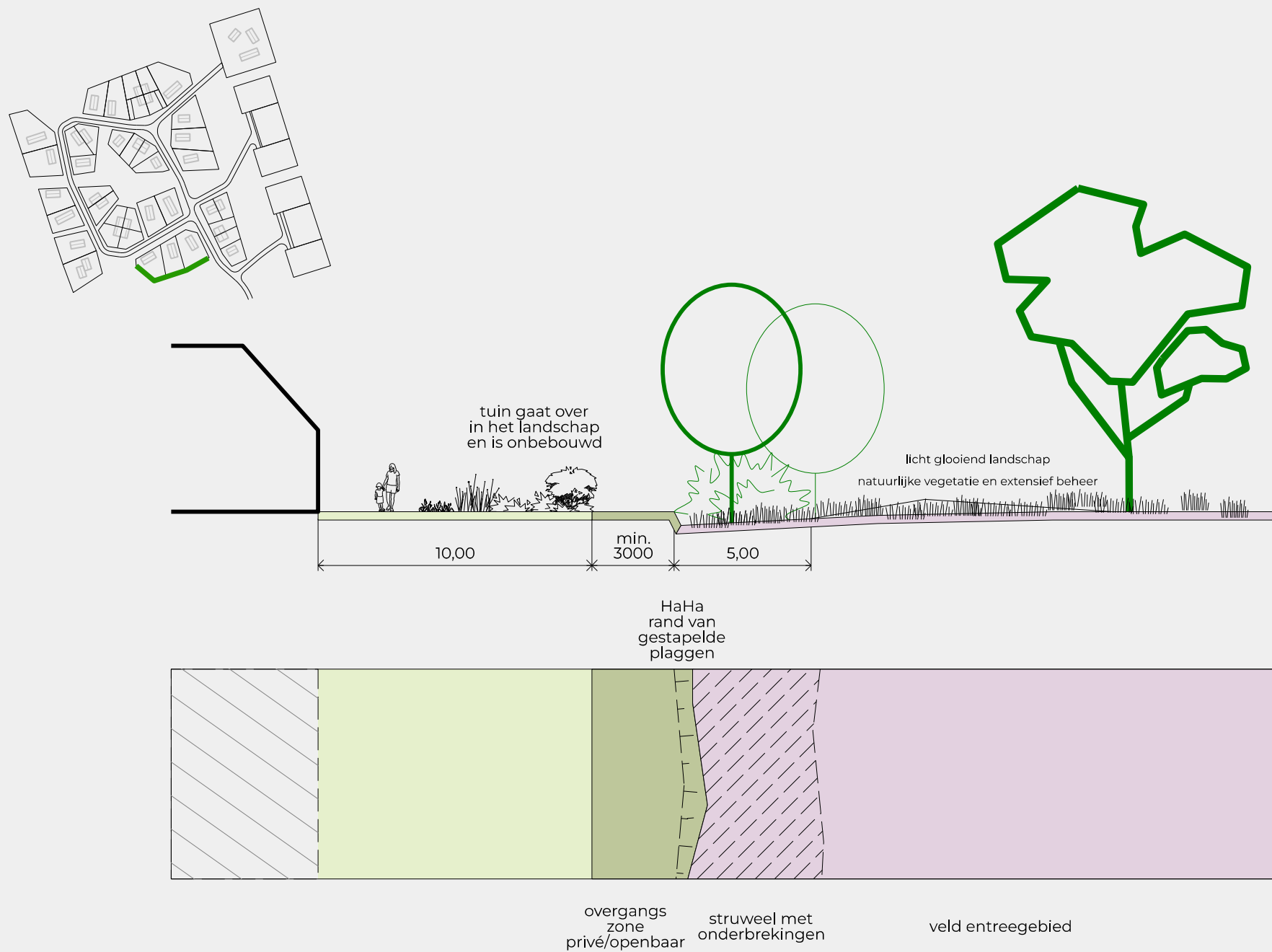
**Achter- en zijgrens grenzend aan bos of boswal:**

- Gaashekwerk (1,20m hoog)
- Bewoners kunnen zelf kiezen om voor het gaashekwerk een haag o.i.d. te planten

 erfgrenzen (zij- en achtertuin) gelegen aan openbaar gebied  
haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,80m  
aanplant door de perceeleigenaar met onderhouds- en instandhoudingsverplichting

 erfgrenzen (zij- en achtertuin) grenzend aan bos of boswal  
gaashekwerk van 1,20m hoog door gemeente aan te brengen  
onderhoud- en instandhoudingsverplichting voor perceeleigenaar  
haagbeplanting aan de binnenzijde toegestaan met bij voorkeur inheemse soorten





Achter- en zijerfgrens grenzend aan de openbare ruimte van het entreegebied:

- Het beoogde beeld is dat de tuinen zonder afscheiding overgaan in het extensief beheerde entreegebied.
- Om de privacy te waarborgen wordt door de gemeente een opgaand struweel op 3,00 meter uit de erfgrans geplant. Dit struweel heeft onderbrekingen waardoor er vanuit de woning en de tuin zicht is op 'het veld'





Profiel ter hoogte van de 4-kapper:

- Collectieve tuin rondom. Een greppel markeert de grens met het openbaar gebied.
- Lage hagen markeren de terrassen. Hagen zijn inheems en gemengd; veldiep / Spaanse aak / beuk / meidoorn, max. 1,00m hoog.



erfgrenzen (voortuin) gelegen aan de openbare weg + zijgrens tot aan rooilijn hoofdgebouw  
 haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,00m  
 aanplant door gemeente inclusief inboet garantie. na drie jaar overdracht aan de perceeleigenaar  
 inclusief onderhoud- en instandhoudingsverplichting (snoeien e.d.)



# Hoofdstuk 5

## Beeldkwaliteit bebouwing



## Welstandscriteria

Deze nieuwe, op het Drentse Es-dorpen landschap geïnspireerde woonsfeer, biedt ruimte voor de bouw van circa 42 woningen. De woningen hebben een sterke samenhang passend bij het bijzondere karakter van de landschappelijke setting.

Vormgeving en materiaalkeuze van de woningen vormen passen in het omringende landschap. De woningen zijn als het ware een met het landschap. De samenhang in architectuur komt tot uitdrukking in de keuze voor verwantschap in opbouw van het volume, ligging op de kavel en verwantschap in materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Zoals beschreven in onderstaande welstandscriteria.

### Plaatsing op het kavel

- De woningen staan afhankelijk van de op de kavelkaart aangegeven ligging in het plan aan de voorzijde 2,00 tot 7,00 meter uit de kavelgrens, of 5,00 tot 10,00 meter uit de kavelgrens
- Aan de achterzijde van de kavel is 5,00 meter vanuit achter erfgrans onbebouwd
- Bij kavels die met de achterzijde grenzen aan het entreegebied langs de Stroetenweg is 10,00 meter vanuit de achter erfgrans onbebouwd

### Rooilijnen

- De woningen staan in de op de kavelkaart aangegeven voorgevel rooilijn
- De voorgevel rooilijnen op 2 naastgelegen kavels zijn minimaal 2,00 meter versprongen

### Hoofdvorm

- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap
- De dakhelling, maximale nok- en goothoogte zijn hieronder per onderdeel aangegeven
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- Nokrichtingen staan weergegeven in de verkavelingstekening en de kavelpaspoorten
- Zijgevel minimaal 3,00 meter uit de erfgrans of op een van de zij erfgransen in het geval van geschakelde woningen
- De voorgevel rooilijnen op twee naast elkaar gelegen kavels verspringen minimaal 2,00 meter binnen de gestelde marge in het kavelpaspoort
- Hoofd- en bijgebouw vormen een samenhangend geheel

### Vrijstaande of geschakelde woning

- Nokhoogte max. 8,00 meter
- Goothoogte max. 3,30 meter
- Dakhelling 40-50 graden

### Erfwoning

- Nokhoogte max. 8,00 meter
- Goothoogte max. 3,30 meter
- Dakhelling 40-50 graden

### Schuurwoning

- Nokhoogte max. 10,00 meter
- Goothoogte max. 3,30 meter
- Dakhelling 40-50 graden

### Aanbouwen aan hoofdvolume

- Nokhoogte max. 6,00 meter
- Goothoogte max. 3,30 meter
- Dakhelling 40-50 graden
- Aanbouwen hebben dezelfde dakhelling als de hoofdvorm

### Bijgebouw

- Nokhoogte max. 5,00 meter
- Goothoogte max. 3,00 meter
- Dakhelling 40-50 graden, of een specifiek afwijkende helling (niet plat)
- Minimaal 1,00 meter uit de achter- en zij erfgrans, minimaal 10,00 meter bij kavels grenzend aan het entreegebied
- Bijgebouwen mogen op de zij erfgrans staan van twee aaneengesloten kavels
- Bijgebouwen staan los of geschakeld aan het hoofdgebouw
- Een los bijgebouw mag gedraaid staan t.o.v. het hoofdgebouw
- Bijgebouw mag geschakeld zijn met het bijgebouw van de burens
- In het bijgebouw zitten nevenfuncties (garage/berging/veranda/atelier)
- Materiaal- en kleurgebruik van bijgebouwen, op- en aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in hout
- Elk kavel heeft maximaal 1 bijgebouw

### Tuinkamer

- Tuinkamer staat los of geschakeld aan het hoofdgebouw
- Een los geplaatste tuinkamer heeft in positionering een relatie met de woning
- Tuinkamer staat naast/achter de woning
- Minimaal 1,00 meter uit de achter- en zijerfgrans, minimaal 10,00 meter bij kavels grenzend aan het entreegebied
- Elk kavel heeft maximaal 1 tuinkamer

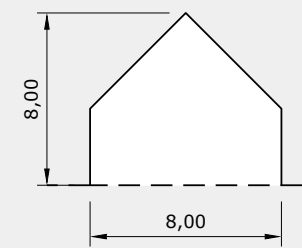
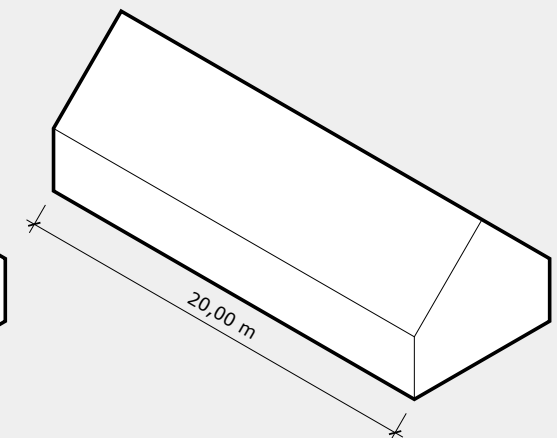
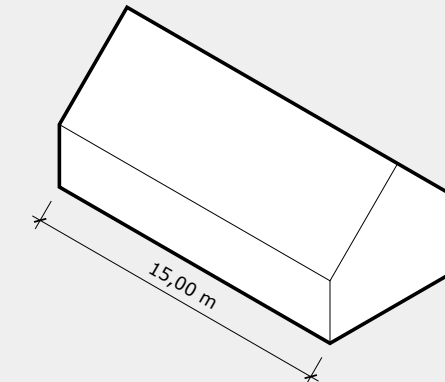
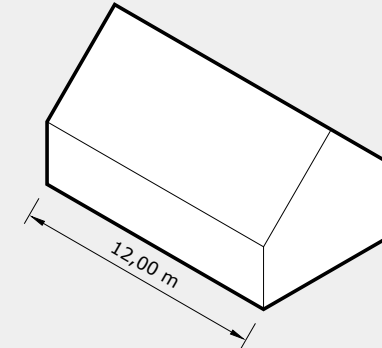
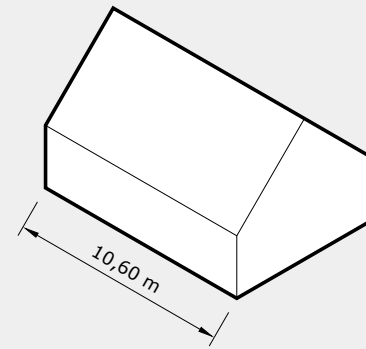
### Toevoegingen

- Opbouwen en dakkapellen hebben niet de voorkeur. Indien toegepast dienen deze ondergeschikt te zijn aan het dak van het hoofdgebouw en niet op een tweede verdieping in het dakvlak of hoger geplaatst
- Opbouwen en dakkapellen zijn mee ontworpen met het dakvlak
- Dakdoorvoeren zijn mee ontworpen met het dakvlak

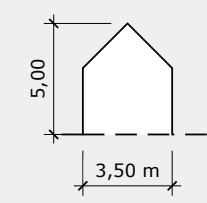
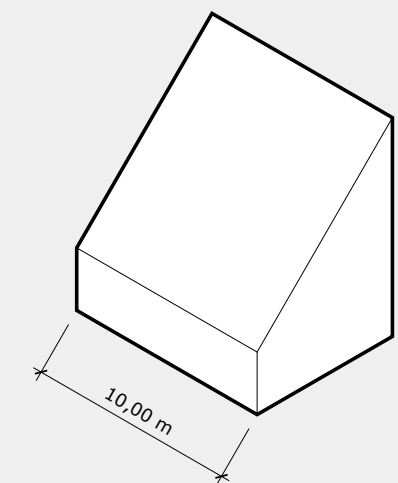
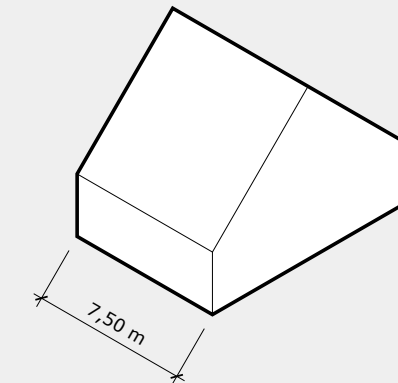
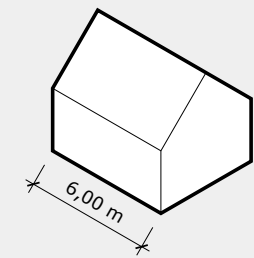
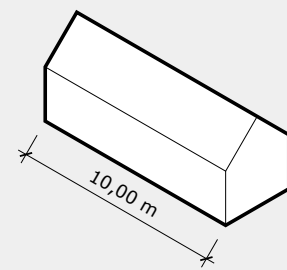


# Bouwstenen

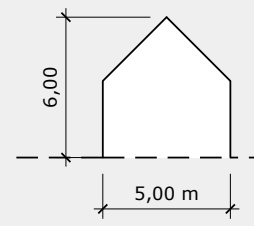
Hiernaast staat een overzicht van de bouwstenen binnen de toegestane goot-, nok- en bouwhoogte.



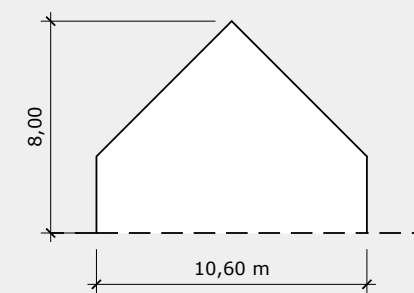
Vrijstaande of geschakelde woning



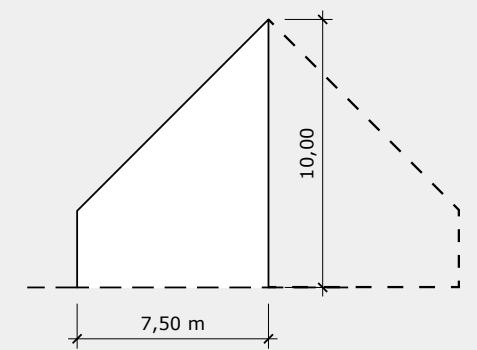
Bijgebouwen



Aanbouw



Erfwoning

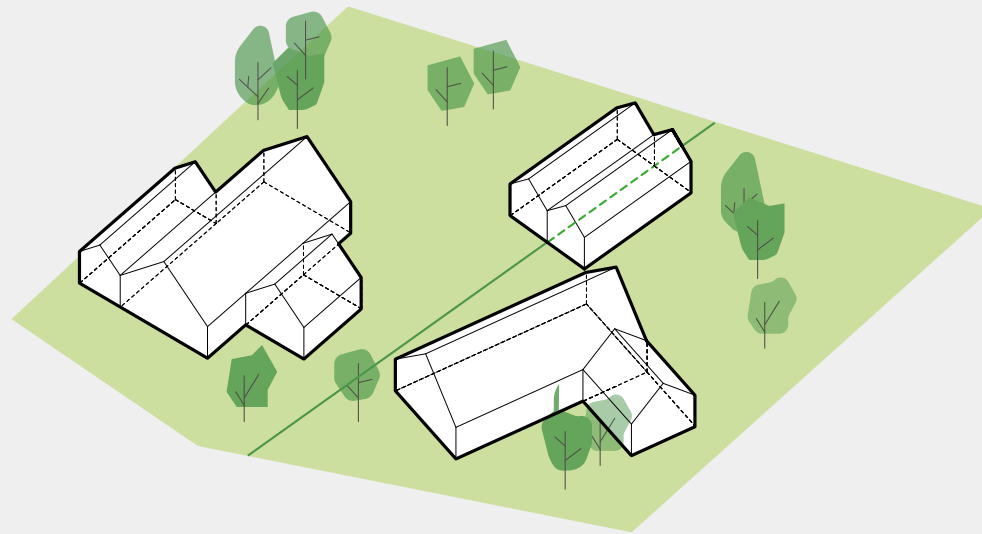


Schuurwoning (vierling woning)

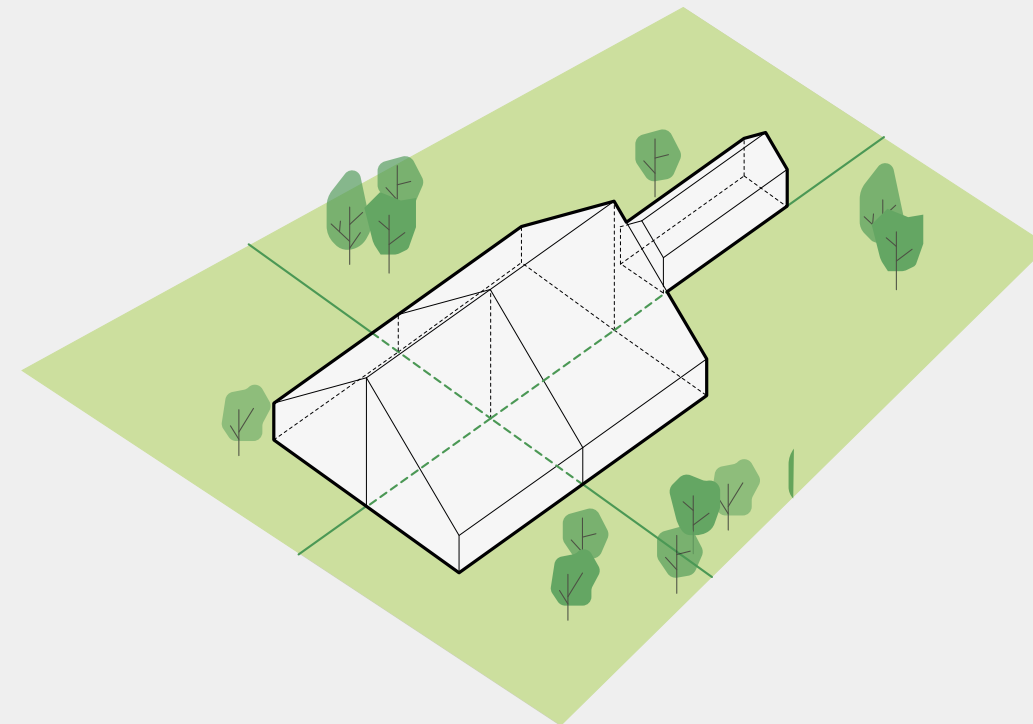
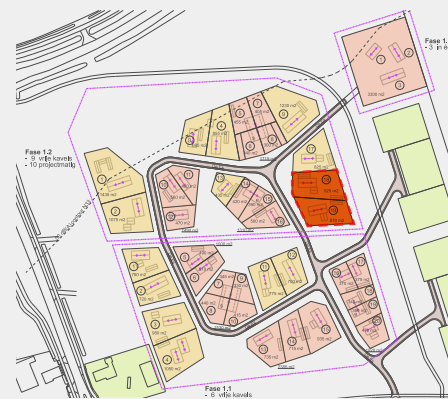


# Schakeling bouwstenen

In de volgende verbeeldingen van de spelregels zijn een vijftal situaties uit het stedenbouwkundig plan uitgelicht.

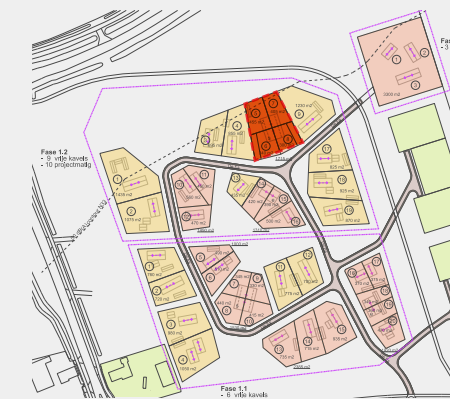


- Bijgebouwen mogen op de zij erfgrens staan van twee aaneengesloten kavels
- Bijgebouwen staan los of geschakeld aan het hoofdgebouw
- Bijgebouw mag geschakeld zijn met het bijgebouw van de buren

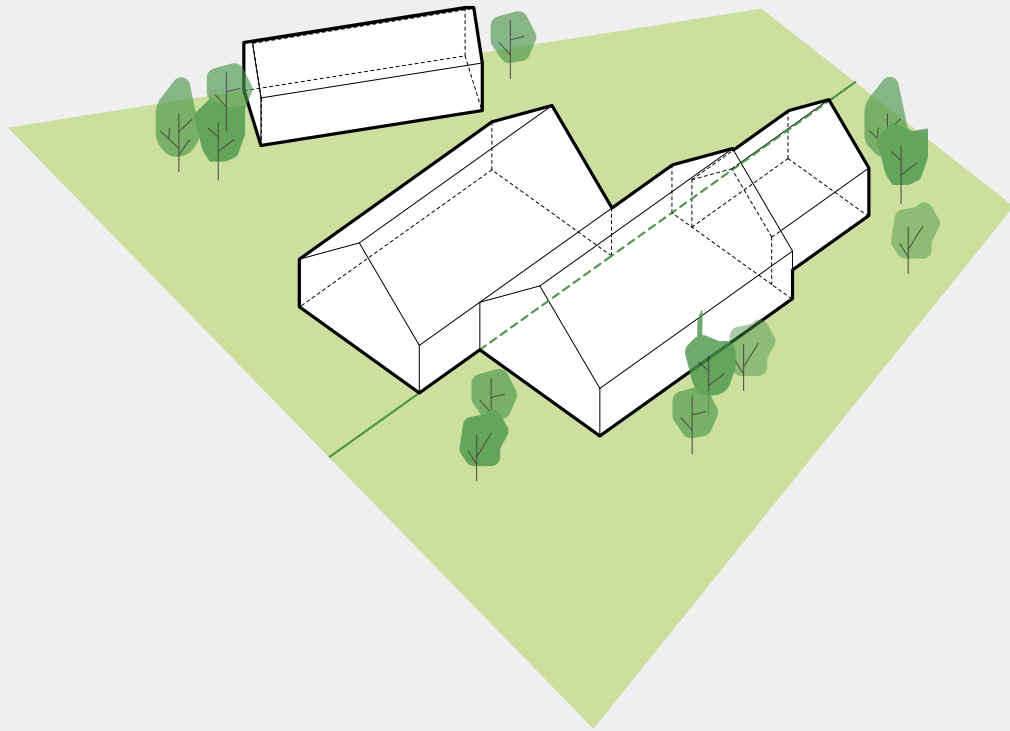


## Schuurwoning

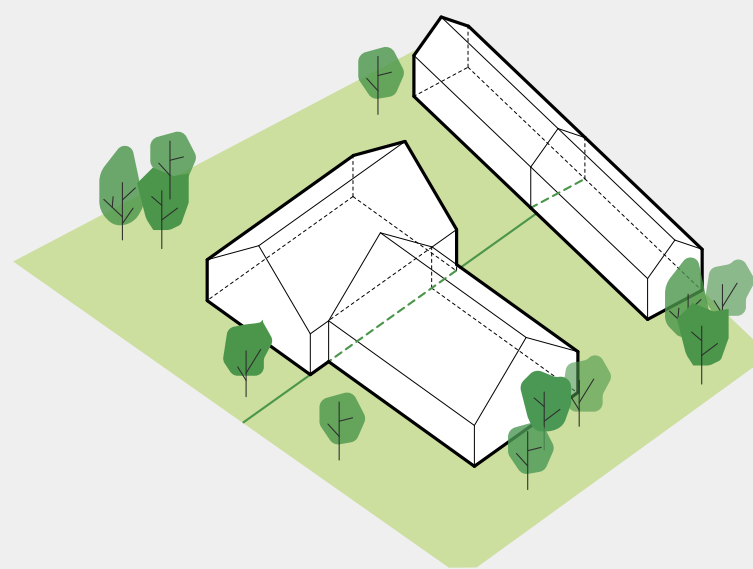
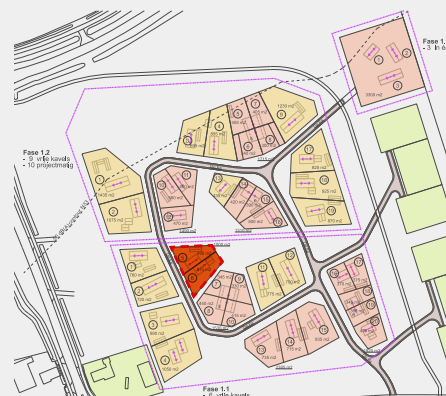
- Nokhoogte max. 10,00 meter
- Goothoogte max. 3,30 meter
- Dakhelling 40-50 graden



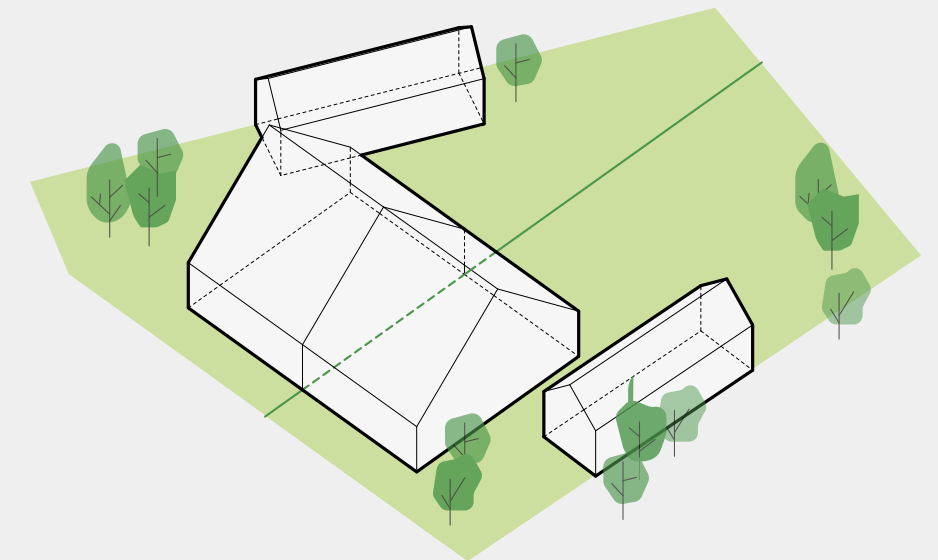
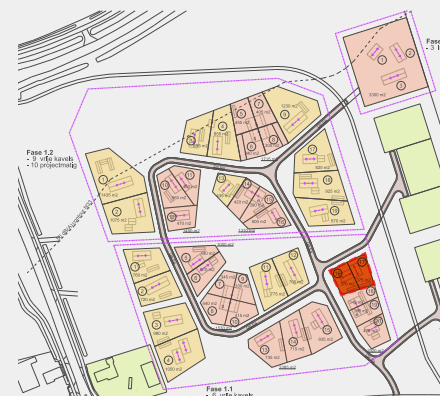
# Schakeling bouwstenen



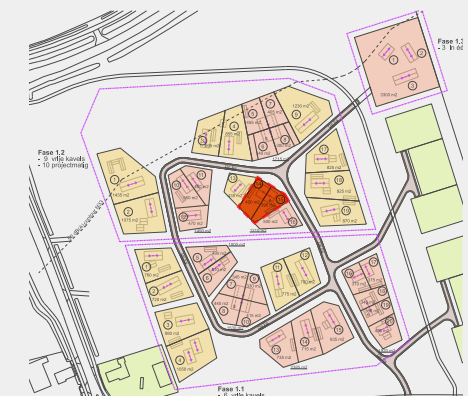
- Zijgevel minimaal 3,00 meter uit de erfgrans of op een van de zij erfgrenzen in het geval van geschakelde woningen
- De voorgevel rooilijnen op twee naast elkaar gelegen kavels verspringen minimaal 2,00 meter binnen de gestelde marge in het kavelpaspoort



- Nokrichtingen staan weergegeven in de verkavelingstekening en de kavelpaspoorten
- Bijgebouwen mogen op de zij erfgrans staan van twee aaneengesloten kavels



- Nokrichtingen staan weergegeven in de verkavelingstekening en de kavelpaspoorten
- Zijgevel minimaal 3,00 meter uit de erfgrans of op een van de zij erfgrenzen in het geval van geschakelde woningen





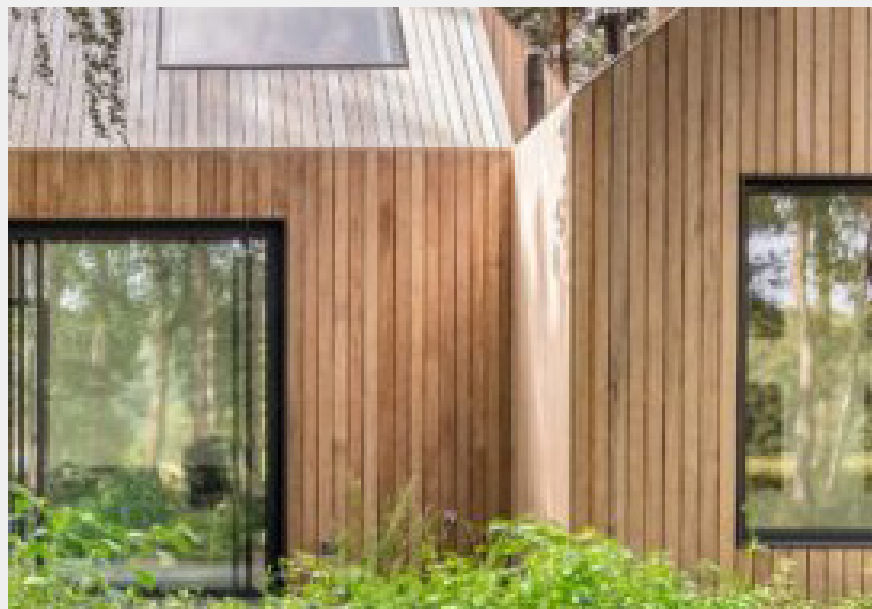
## Materialisering



- Eenduidig kleur- en materiaalgebruik waarbij hout de boventoon voert. Sporadisch en verdeeld over het hele gebied kunnen volledig gemetselde woningen geaccepteerd worden
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Houten gevelbekleding in naturel, zwart of zwartbruin
- Baksteen in aardse, gedekte kleurstelling
- Dakbedekking in zink/cortenstaal of gelijkwaardig in matte kleurstelling
- Dakbedekking in pannen in zwart of antraciet, geen hoogglans
- Dakbedekking in riet
- Mat zwarte zonnepanelen

### Duurzaamheid (PV panelen, duurzaamheid etc.)

- De daken van de woningen lenen zich voor het plaatsen van PV panelen, deze worden op het dak geplaatst in rechthoekige, aaneengesloten vlakken, waarbij de panelen alle dezelfde richting hebben.
- Op schuine daken volgen de PV panelen de hellingshoek van het dakvlak.
- Het toepassen van nieuwe duurzame (gevel) materialen in het ontwerp van de woningen wordt toegejuicht.





## Beeldkwaliteit Architectuur



- Architectonische uitwerking is zorgvuldig en robuust
- De woningen zijn eenduidig in hoofdvolume, heldere volumes van één laag met een kap
- Ingetogen, maar zorgvuldige detaillering
- Afwijkende dakvormen zijn niet toegestaan
- De woningen zijn alzijdig vormgegeven





# Hoofdstuk 6

## Beeldkwaliteit

### kavel

# Kavelpaspoorten

**Fase 1.2**  
- 9 vrije kavels  
- 10 projectmatig

**Fase 1.1**  
- 6 vrije kavels  
- 14 projectmatig

**Fase 1.3**  
- 3 in één ontwikkeling

## LEGENDA

- vrije kavels
- projectmatige kavels

### indicatie plaatsing woning

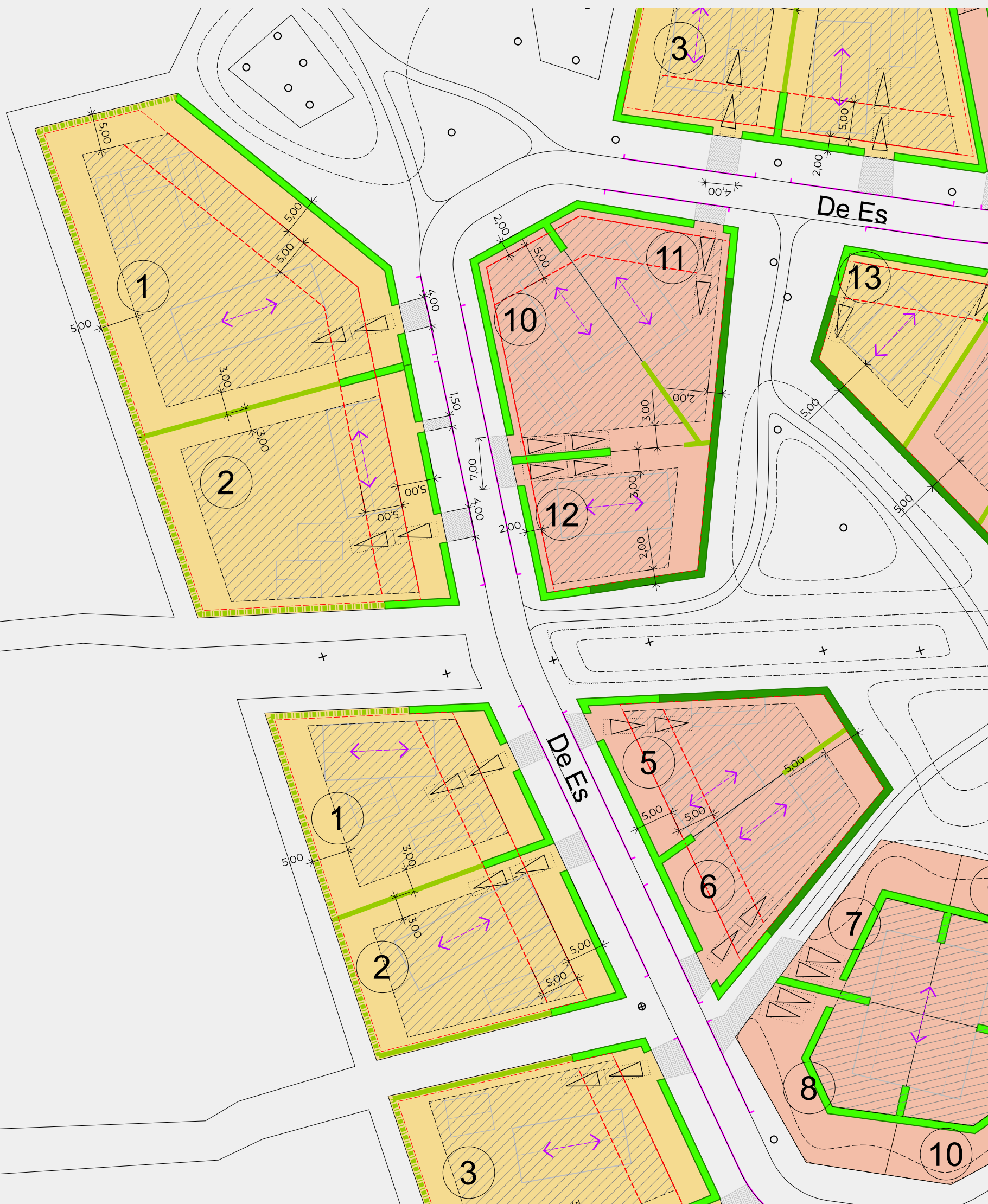
- s schuurwoning
- vrijstaand of geschakeld
- e erfwoning
- aanbouw
- bijgebouw
- nokrichting

- bebouwingsvlak
- voorgevelrooilijn / marge
- grens bouwvlak bijgebouwen
- inrit
- zoekgebied inrit

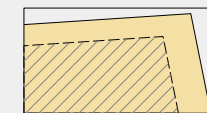
### erfafscheidingen

- inheemse gemengde haag, max. 1m hoog
- inheemse gemengde haag, max. 1,80m hoog
- gaashekwerk, 1,20m hoog  
haag aan binnenzijde toegestaan bij voorkeur met inheemse soorten
- tussengrens, in onderling overleg met de buren  
haag met inheemse soorten, max. 1,80m hoog

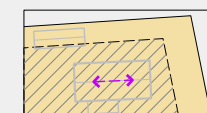




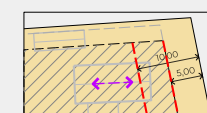
**LEGENDA**



bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw(en) en de eventuele aanbouw gerealiseerd moet worden

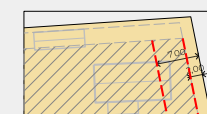


indicatie bebouwing en de nokrichting van het hoofdgebouw



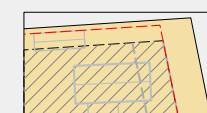
de marge waarbinnen de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden;

- min. 5m en max. 10m uit de kavelgrens;  
Fase 1.1 kavel 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 en 12 en Fase 1.2 kavel 1, 2 en 9

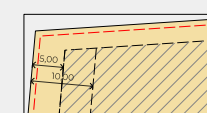


- min. 2m en max. 7m uit de kavelgrens;  
Fase 1.2 kavel 3, 4, 13, 17, 18 en 19

de voorgevelrooilijnen van twee naastgelegen kavels moeten minimaal 2 meter van elkaar verspringen

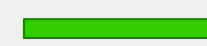


grens bouwvlak bijgebouwen:  
- achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw  
- min. 1m uit achter- en zijgrens en min. 10m bij kavels grenzend aan entreegebied  
- tot op de kavelgrens van burens toegestaan



diepte achtertuint:  
- min. 10m ; kavels grenzend aan entreegebied  
Fase 1.1 kavel 4, 13, 14 en 15  
  
- min. 5m ; kavels grenzend aan boswal, of openbaar gebied  
Fase 1.1 kavel 1, 2, 3, 5, 6, 11, 12, 17, 18, 19 en 20  
Fase 1.2 kavel 1, 2, 3, 4, 9 en 10 t/m 19

**Erfafscheidingen**



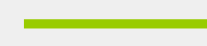
erfsgrenzen (voortuin) gelegen aan de openbare weg + zijgrens tot aan rooilijn hoofdgebouw  
haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,00m  
aanplant door gemeente inclusief inboet garantie, na drie jaar overdracht aan de perceeleigenaar  
inclusief onderhoud- en instandhoudingsverplichting (snoeien e.d.)



erfsgrenzen (zij- en achtertuin) gelegen aan openbaar gebied  
haagbeplanting met inheemse soorten; veldiep/spaanse aak/beuk/meidoorn, hoogte max. 1,80m  
aanplant door de perceeleigenaar met onderhouds- en instandhoudingsverplichting

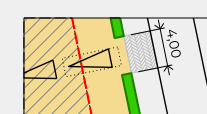


erfsgrenzen (zij- en achtertuin) grenzend aan bos of boswal  
gaashekwerk van 1,20m hoog door gemeente aan te brengen  
onderhoud- en instandhoudingsverplichting voor perceeleigenaar  
haagbeplanting aan de binnenzijde toegestaan met bij voorkeur inheemse soorten

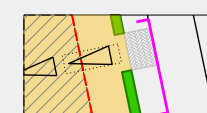


tussengrens, in onderling overleg met de burens  
haag met inheemse soorten, hoogte max. 1,80m

**Oprit**



verharding oprit;  
- gebakken klinkers (kleur bruin)  
- breedte max. 4m  
- ruimte voor minimaal twee auto's op het perceel



zoekgebied inrit



Wonen aan de Es - INBO Heerenveen - 18 februari 2023