Beeldkwaliteitsplan

Nijeveen, Nijeveense Bovenboer 13

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies



Beeldkwaliteitsplan

Nijeveen, Nijeveense Bovenboer 13

ruimtelijke plannen en advies

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Toekomstige erfinrichting 9

3. Beeldkwaliteit 13

4. Referentiebeelden 17

Colofon 20



1.

Inleiding

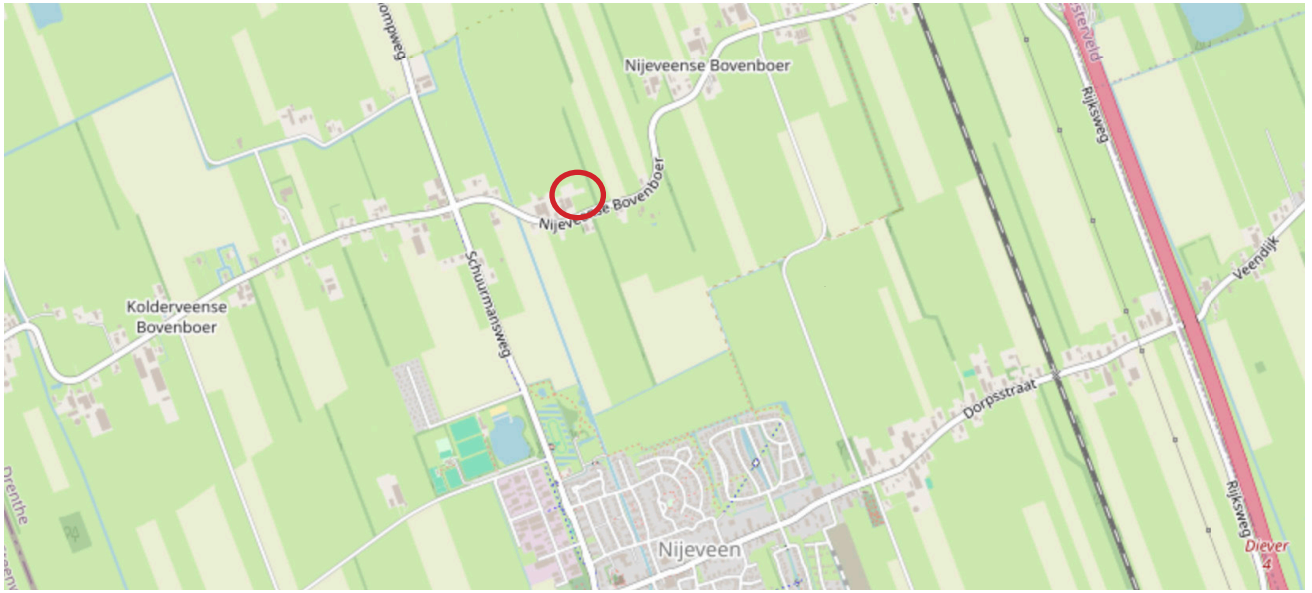
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Nijeveense Bovenboer 13 in Nijeveen, in het buitengebied van de gemeente Meppel. Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De initiatiefnemer is niet langer voornemens een agrarisch bedrijf te exploiteren op het perceel. Het voornemen is om de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter compensatie een nieuwe woning te realiseren.

Het realiseren van een compensatiewoning door middel van de sloop van landschapsontsierende bebouwing is mogelijk op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Ter compensatie van de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (1.270 m2) mag een nieuwe woning met bijgebouw worden gebouwd.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de beeldkwaliteit van het toekomstige perceel, waar in voorliggend beeldkwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van bouwplannen, en wordt daarvoor aangesteld als onderdeel van de welstandnota. Inhoudelijk en qua systematiek is dit beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk afgestemd op de criteria van buitengebied wegdorpenlandschap in de welstandsnota en de wensen van de initiatiefnemer.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Nijeveen



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron Cyclomedia)

1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt aan de Nijeveense Bovenboer 13 in het buitengebied van de gemeente Meppel. Het landschap rondom het perceel kan worden getypeerd als het slagenlandschap met kenmerkende langgerekte verkavelingspatronen. De omgeving rondom het projectgebied wordt gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid en enkele woonpercelen.

Van oorsprong is op de Nijeveense Bovenboer 13 te Nijeveen een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Op het perceel staat een ligboxenstal van circa 800 m2 en een ligboxstal van circa 470 m2. De boerderij met de deel is deels geïntegreerd met de kleinste ligboxenstal. Ten westen van de boerderij staan enkele schuurtjes met een gezamenlijke oppervlakte van 230 m2. Een aantal van deze bijgebouwen is onlangs vernietigd door een brand. Aan de noordzijde zijn de kuilplaten aanwezig die voor opslag van ruwvoer werden gebruikt. Na vele jaren een melkveehouderij te hebben geëxploiteerd werd enkele jaren geleden besloten om het melkvee af te stoten.
In afbeeldingen 3 is een luchtfoto van de huidige situatie van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven.



2.

Toekomstige erfinrichting

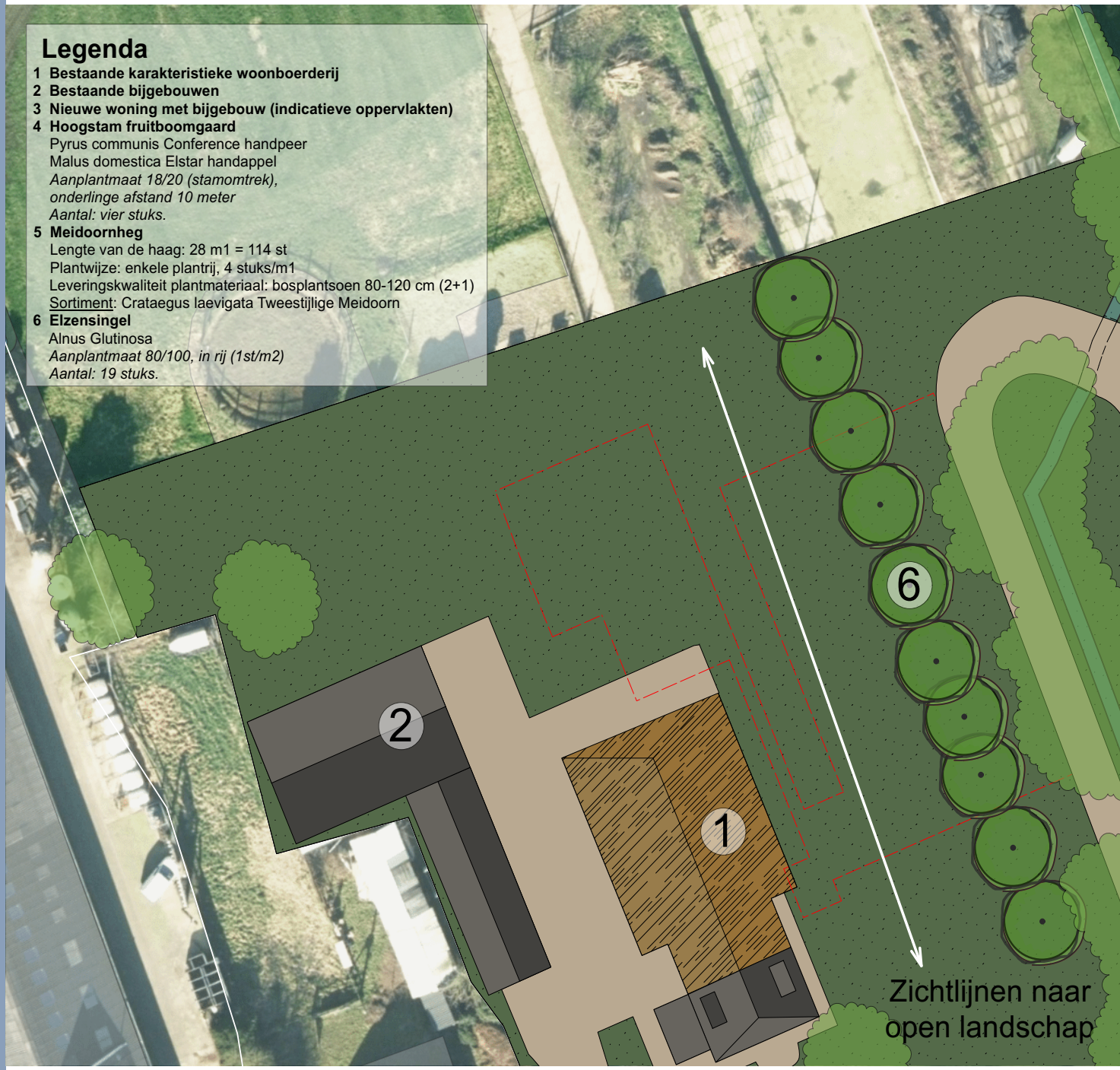
In dit hoofdstuk wordt de gewenste erfinrichting beschreven en de ambitie en het doel van het beeldkwaliteitsplan.

2. Ambitie en doel

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogte. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er zijn een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd om de nieuwe ontwikkeling aan de Nijeveense Bovenboer de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven. Om de toekomstige bouwplannen in dit omgevingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in dit beeldkwaliteitsplan de welstandscriteria geformuleerd.

Duurzaamheid komt in de voorgenomen ontwikkeling tot uitdrukking in het zoveel mogelijk handhaven van bestaande landschappelijke en gebiedskenmerken en het maken van een woonomgeving die tijdloos en robuust is. Daarnaast krijgt duurzaamheid ondermeer vorm in de inrichting van de buitenruimte en zijn er mogelijkheden voor ecologische / duurzame bebouwing. Hiervoor wordt ook verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan.

De in dit beeldkwaliteitsplan opgesomde beeldkwaliteitseisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en inovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met dit beeldkwaliteitsplan maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken.





2. Toekomstige erfinrichting

Door transformatie is het mogelijk het volume en daarmee de impact van het erf in het landschap te verkleinen. Kenmerkend voor het toekomstige woonperceel is de verbinding met de smalle opstrekkende verkaveling. De stedenbouwkundige opzet van de compensatiewoning kenmerkt zich dan ook doordat bebouwing, groen- en erfstructuur zich richten op het landschap. Het toekomstige woonperceel heeft die verbinding met het landschap door het langgestrekte volume die meegaan met de contouren en groenstructuren van het landschap waardoor zichtlijnen en -assen behouden blijven. Hierdoor wordt tevens gekomen tot het contrast van de openheid van het landschap en de dichte linten.
De erven worden gekenmerkt hun situering langs de ontginningsas met doorzichten naar het achterland. De voorzijde van de erven zijn representatief ingericht met tuinen en gericht op het lint. Het achtererf is gericht op het open landschap waarbij bijgebouwen zijn gericht op het achtererf. De perceelsscheidingen worden veelal gekenmerkt door sloten met singels.
De nieuwe woning wordt in het kenmerkende slagenlandschap ingepast waarbij aansluiting wordt gezocht bij een historisch erf wat rond circa 1961 is ontstaan en rond 1980 is afgebroken. Deze woning heeft jaren dienstgedaan als illegale kroeg, genaamd ‘t olde huus’. Dit voormalige erf is opgenomen in het huidige agrarische bedrijfsperceel.
Het is van belang dat het erf een eigen identiteit behoudt en op voldoende afstand van de bestaande bebouwing wordt gesitueerd. Daarnaast worden kenmerkende groenstructuren aangeplant die de erven eigen identiteit geven. De in- en uitrit vanaf de Nijeveense Bovenboer met begeleidende groenstructuren kan worden gehandhaafd.



3.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor het toekomstige perceel aan de Nijeveense Bovenboer 13 in Nijeveen.

Beeldkwaliteit

Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreidingen van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in de verschijningsvorm van het erf en het landschap.
In voorliggend beeldkwaliteitsplan bevatten criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt in plaatsing, vorm detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de uitgangspunten van de Welstandnota van de gemeente Meppel.

Plaatsing:
Hiermee wordt de ligging van gebouwen op het perceel of ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Daarbij is echter het omgevingsplan richtinggevend.
Vorm:
Hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft, zoals het soort dak en de vorm van de plattegrond.
Detaillering:
Onder detaillering wordt het gebruik van ornamenten of andere bouwkundige versieringen bedoeld.
Materiaal:
Onder het kopje materiaal wordt aangegeven uit welk materiaal de gevels en het dak dienen te bestaan.
Kleur:
Bij kleur wordt aangegeven welke kleur de gevel of het dak moet hebben. Ook kunnen er criteria gelden voor het kleurgebruik van kozijnen.

Plaatsing:
- Alle bebouwing is gerelateerd aan de aanwezige lange linten die haaks op de verkavelingsrichting staan.
- Hoofdgebouwen staan in het historische gegroeide patroon.
- Er dient sprake te zijn van een compact woonerf.
- De oriëntatie van het hoofdgebouw is gericht op de weg met de nokrichting loodrecht op de openbare weg.
- De situering van de bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en liggen daardoor achter het hoofdgebouw of in de rooilijn van het hoofdgebouw.
- Het omgevingsplan is richtinggevend voor de exacte situering van het hoofdgebouw.

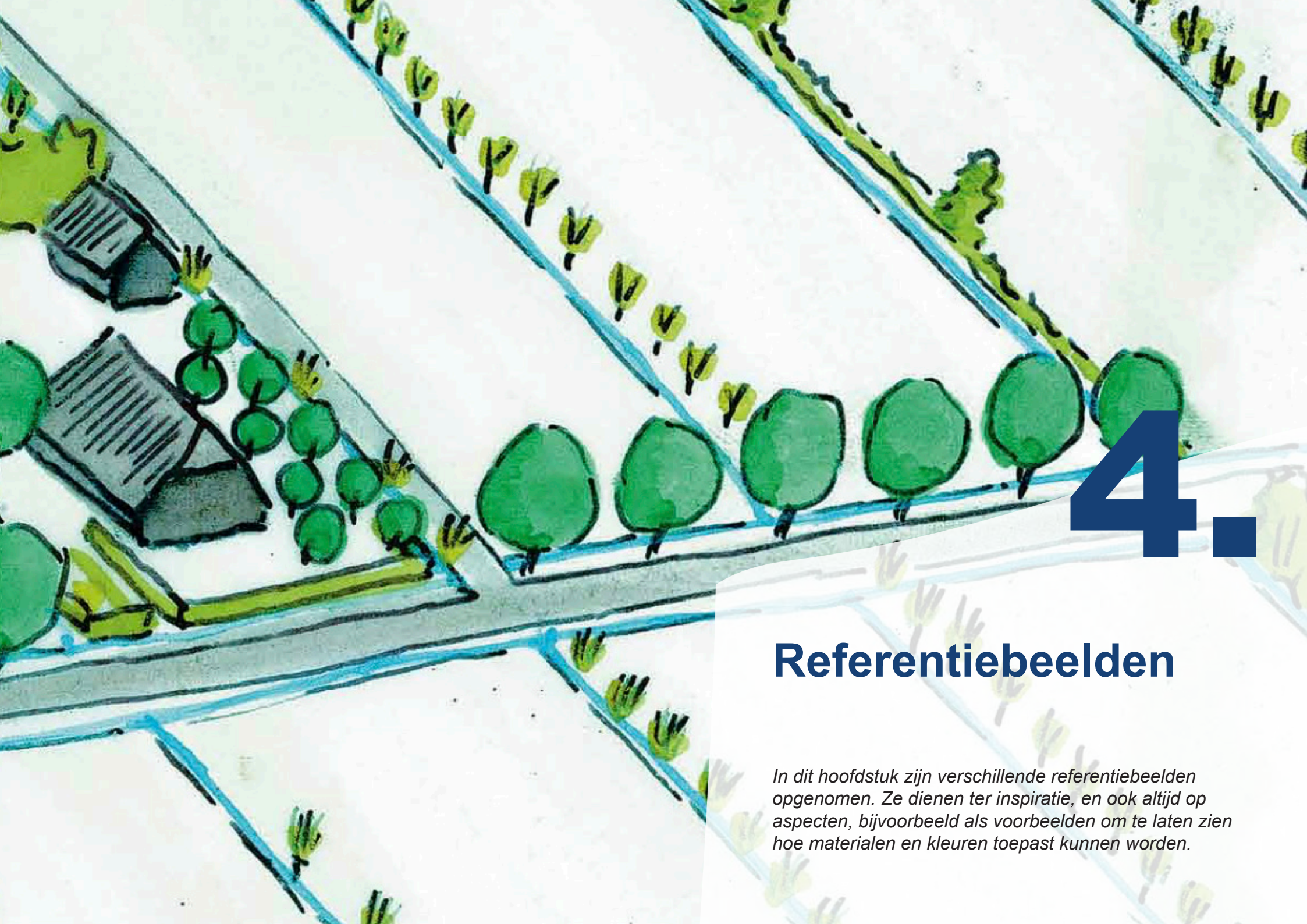
Vorm:
- Eenvoudig volume met een zadeldak of wolfsend met een nokrichting richting de openbare weg.
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen.
- Goothoogte dient zo laag mogelijk gehouden te worden.
- Over algemeen symmetrische hoofdopzet.

Detaillering:
- De detaillering is sober en utilitair, met langs de dakrand of op de kopgevel een verbijzondering.
- Traditionele kleuren zoals groen, bruin, antraciet of zwart.

Materiaal en kleurgebruik:
- Dakbedekking pannen of riet. Zonnepanelen in het dakvlak zijn toegestaan.
- Gevels met toepassing van steen en/of hout in gedekte kleuren.
- Helder witte accenten zijn toegestaan.
- Afwijkende duurzame materialen zijn mogelijk, mits op een terughoudende wijze toegepast en donker van kleur.
- Toepassing van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt. Eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.
- Toepassingen van materialen en technieken binnen het thema duurzaamheid worden toegejuicht.
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materiaal, felle kleuren vermijden.

Beeldkwaliteit bijgebouw
- Bijgebouw is ondergeschikt aan de woningen.
- Sobere vormgeving van de schuur moet behouden blijven.
- Dak moet in matte dakbedekking hebben en in gedekte kleurstelling worden vormgegeven.

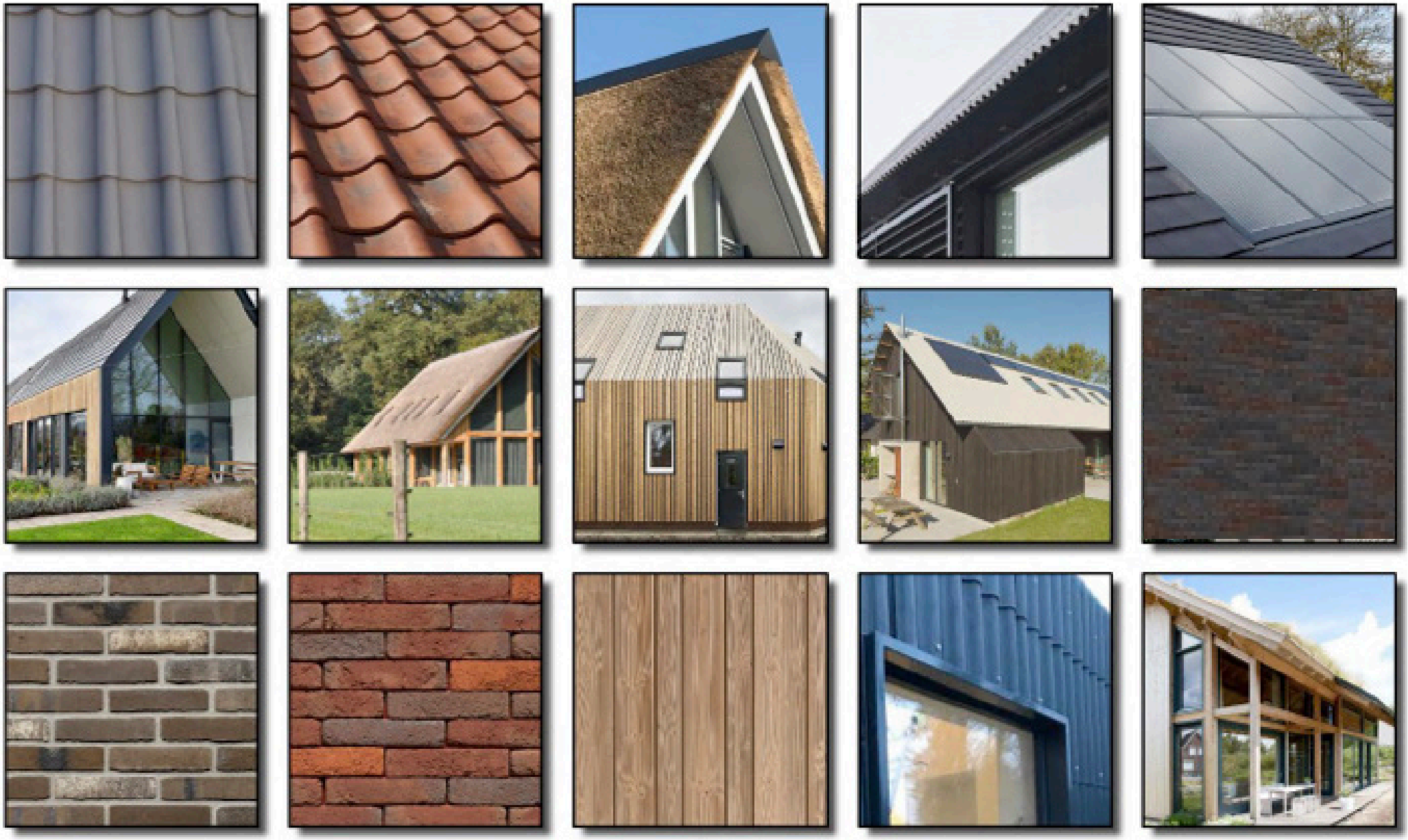
Vernieuwende architectuur
Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak met rustige uitstraling.
Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing door aandacht voor bestaande waardevolle beplanting.



4.

Referentiebeelden

In dit hoofdstuk zijn verschillende referentiebeelden opgenomen. Ze dienen ter inspiratie, en ook altijd op aspecten, bijvoorbeeld als voorbeelden om te laten zien hoe materialen en kleuren toepast kunnen worden.











Colofon

Project:	Nijeveen, Nijeveense Bovenboer 13
Auteur:	BJZ.nu
Datum:	Juli 2026
Status:	Concept

Contact:
www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

BJZ.nu

ruimtelijke plannen en advies