



COLOFON

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9

7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1646

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

4 juni 2019

Bestandsnaam

1646-BKP.indd

Aantal pagina's

13

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 INTRODUCTIE

1.1.	aanleiding	1
1.1.	beeldkwaliteitsparagraaf	3
1.2.	positionering op de kavel en inhoud woningen	4

1 INTRODUCTIE

1.1. AANLEIDING

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een beeldkwaliteitsplan op te stellen als onderdeel van een ruimtelijke ontwikkeling aan de Otmansweg 1a te Arrien.

Het plangebied is onderdeel van het in de welstandsnota benoemde deelgebied 'essen-kampenlandschap'. Om tot een zorgvuldige inpassing te komen, zal er aandacht moeten zijn voor de beeldkwaliteit. Het huidige algemene welstandskader is echter voornamelijk gericht op de bestaande bebouwing.

Het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit zal zodanig plaatsvinden dat er ruimte is voor verschillende architectonische invullingen zonder dat er sprake is van aantasting aan de karakteristiek van het esdorp Arrien.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt na vaststelling door de gemeenteraad het toetsingskader voor een bouwplan voor deze locatie.



locatie plangebied



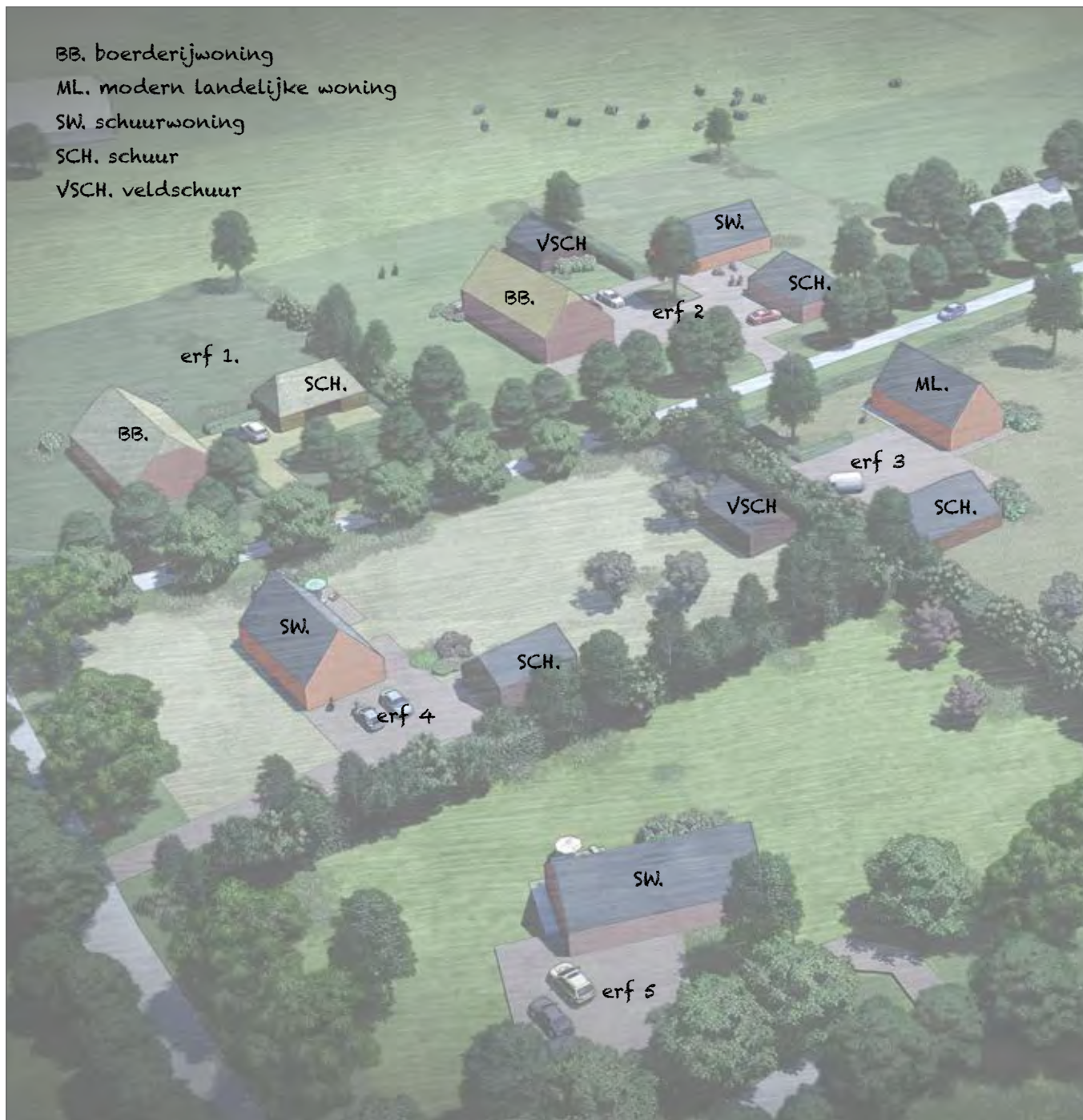
1.1. BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Op de inrichtingstekening (pagina 3)) worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen staan wegen, groen en kavelgrensen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. **Als vervanging van de welstandsnota wordt, middels deze beeldkwaliteitsparagraaf criteria opgenomen.**

Het plan omvat 5 erfensembles.

1. traditioneel erf met boerderijwoning en 1 bijgebouw;
2. modern agrarisch woonerf met één boerderijwoning en extern bijgebouw en één schuurwoning met extern bijgebouw ten zuiden van de Otmansweg;
3. modern landelijke woning en extern bijgebouw
4. schuurwoning met aparte schuur en veldschuur
5. schuurwoning met aparte schuur

Op de erven staan de boerderijwoning of moderne landelijke woning altijd voor aan het erf, op de meest prominente plek, en is georiënteerd op de Otmansweg of de Arriërveldsweg. De boerderijwoning of modern landelijke woning wordt omringd met een 'voortuin'.



Deze voortuin verzorgt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de openbare weg/pad naar het meer privé-deel van de kavel. De overige gebouwen staan geclusterd rondom het gezamenlijk erf. De ordening daarvan is in principe informeel. De schuurwoningen staan altijd met de voor- of zijgevel direct aan het gezamenlijk erf en zijn ook georiënteerd op het erf. De voor- of zijgevel aan het erf is voorzien van gevelopeningen en bij voorkeur ook van de entree. Elk erf heeft of een schuur of een veldschuur. De schuur staat nabij de woning en de veldschuur expliciet richting de kavegrens op afstand van de woning. Voor deze bijgebouwen is een aparte beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Zonnepanelen zijn op de woningen niet toegestaan. Zonnepanelen worden of geïntegreerd op het bijgebouw of separaat op het erf. Bij de laatste optie altijd afgeschermd middels een gebiedseigen haag van maximaal 1,5 (m). Het gezamenlijk erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren. De kavels met tuinen en weiden zijn meer beschutte privé gedeelten

In de architectuur wordt de inspiratie gevonden in de boerderijen en schuren in het Overijsselse Vechtdal, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Alle gebouwen op het boerenerf vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een boerenerf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.

1.2. POSITIONERING OP DE KAVEL EN INHOUD WONINGEN

De grote van de woning is max. 20% van het bouwvlak. Daarbij is er ruimte om onder architectuur de woningen vorm te geven. De modern landelijke woning grenst aan het centrale erf of staat hier maximaal 3 meter uit. De modern landelijke woning staat minimaal

10 meter uit de as van de Otmansweg of de Arrierveldsweg gepositioneerd. De schuurwoningen grensen altijd met één zijde aan het erf en staan verder van de Otmansweg dan de modern landelijke woning.

Bijgebouwen staan of aan het centrale erf (schuur) of vrij op de kavel (veldschuur). Hier dient in de architectuur rekening mee gehouden te worden. Een veldschuur is altijd onderdanig aan het landschap en geen opvallende verschijning. De schuur daarentegen kan een meer prominentere verschijning vormen al dient het altijd onderdanig aan de modern landelijke woning te zijn.

Voor de toetsing op beeldkwaliteit van gelden naast deze beeldkwaliteitscriteria ook de specifieke beeldkwaliteitscriteria voor:

- boerderijwoning
- modern landelijke woning'
- schuurwoning
- (veld-) schuur.'

De boerderijwoning staat op de hoek van de Otmansweg en de Arriërveldweg (erf 1) en op het nieuwe erf aan de zuidzijde van de Otmansweg (erf 2). De boerderijwoning is een representatieve gebouw geïnspireerd op de van oorsprong voorkomende boerderijen in Arriën. Het kan tevens een moderne interpretatie zijn. Deze moderne interpretatie komt dan tot uitdrukking in de detaillering, kleuren en materialen.

Algemene criteria:

- De boerderijwoning is georiënteerd op de Otmansweg
- de boerderijwoning heeft een representatieve voorgevel en zijgevel aan de oprijlaan/entree van het erf.
- de boerderijwoning met de schuur (of schuurwoning) op het erf vormen één ensemble (familie in architectuur)
- in stijl is onderscheid tussen de boerderijwoning, (hoofdbouw), de modern landelijke woning en de schuurwoningen;
- binnen erf 1 en erf 2 kan worden gekozen voor een traditionele interpretatie en een moderne interpretatie of een mix van beide stijlen.

Vorm:

- De boerderijwoning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm
- bouwmassa is geïnspireerd op de boerderijen die in de nabije omgeving voorkomen (hallenhuis);
- met een nokrichting in de lengte van het gebouw haaks op de

Otmansweg met een maximale rooijlijn van 15 meter uit de erfgrans;

- het dak bij het T-huis type dient te bestaan uit een schilddak of een samengesteld dak met een hoofdnokrichting in de lengte van het gebouw
- opdeling in bouwmassa tussen voor(huis) en achter(bedrijf) is toegestaan.

Detaillering en materiaalgebruik:

- De detaillering van de boerderijwoning dient overwegend sober te zijn, maar wel rijker dan die van de schuurwoningen en de modern landelijke woning;;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie, omtimmerde goten zijn niet toegestaan;
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving.;
- dakramen vormen ondergeschikte elementen in het dakvlak;
- de schoorsteen dient in de nok uit te komen of als architectonisch element zijn meegenomen in het ontwerp;
- de gevelopeningen zijn grotendeels staand ;
- de gevelopeningen hebben een traditionele profilering;
- traditioneel materialen zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdelseld hout en keiwerk, andere materialen altijd onderdanig en architectonisch in samenhang met de genoemde hoofdmaterialen;

- in alle gevels van de boerderijwoning worden dezelfde soort baksteen en kleur gebruikt, indien anders dan is dit als architectonisch element opgenomen in het ontwerp;
- de gevels zijn sober in opzet, metselwerkbanden in afwijkende kleuren of sier metselwerkverbanden zijn mogelijk, maar overheersen niet het beeld;
- het gebruik van dakbedekking zonder reliëf is niet toegestaan, tenzij dit bestaat uit natuurlijk riet of glas in een normale toepassing en ondergeschikt in het dakvlak;
- het kleurgebruik is traditioneel en gedekt, gevels in rode, roodbruine of bruine baksteen, dakpannen in gesmoorde blauwgrijze kleur of oranje/rode kleur, keimwerk passend in de kleurstelling van de bebouwing in het Vechtdal;
- de kozijnen en houtwerk in wit of groen, indien anders dan architectonisch passend bij de kleurschakering van de gevels/dak.
- er is aandacht voor een goede samenhang tussen diverse materialen (kozijnen/houtwerk) in relatie tot de gevels e.d.

referentiebeelden zijn op de volgende pagina opgenomen

BOERDERIJWONING



BOERDERIJWONING



De landelijke woning is het hoofdgebouw op erf 3. De bouwvorm is modern landelijk. De woning kent een traditionele hoofdvorm en zijn bovengeschild aan de schuurwoningen.

Algemene criteria:

- De modern landelijke woning is georiënteerd op de Otmansweg.
- de modern landelijke woning heeft een representatieve voorgevel en zijgevel aan de oprijlaan/entree van het erf.
- de modern landelijke woning met de schuur op het erf vormen één ensemble (familie in architectuur)
- in stijl is onderscheid tussen de boerderijwoning, (hoofdbouw), de modern landelijke woning en de schuurwoningen;

Vorm

- Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikt delen;
- woning dient te zijn voorzien van een dakoverstek;
- traditionele kapvorm.

Detailering en materiaalgebruik:

- traditionele materialen zoals bakstenen, rabatdelen/gepotdekseld hout en keiwerk.
- in alle gevels van de modern landelijke woning worden dezelfde soort baksteen en of keiwerk en kleur gebruikt ;
- op dit perceel is een vrijstaand bijgebouw mogelijk volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan;
- het bijgebouw staat haaks op de woning volgens het inrichtingsplan;

- de woning moet een architectonische eenheid vormen met de omgeving;
- de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap;
- de kap wordt gekenmerkt door een dominante hoofdvorm;
- de nokrichting van de woning is parallel of haaks aan de Otmansweg, de hoofdentree van de woning is richting het centrale erf;
- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding.





MODERN LANDELIJKE WONING



De schuurwoningen op erf 2,4 en 5 kennen een oriëntatie op het centrale erf en minder op de weg. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de schuren in het Vechtdal. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm

- De gebouwen hebben een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw;
- maximale hoogte 12 meter.

Detailering en materiaalgebruik:

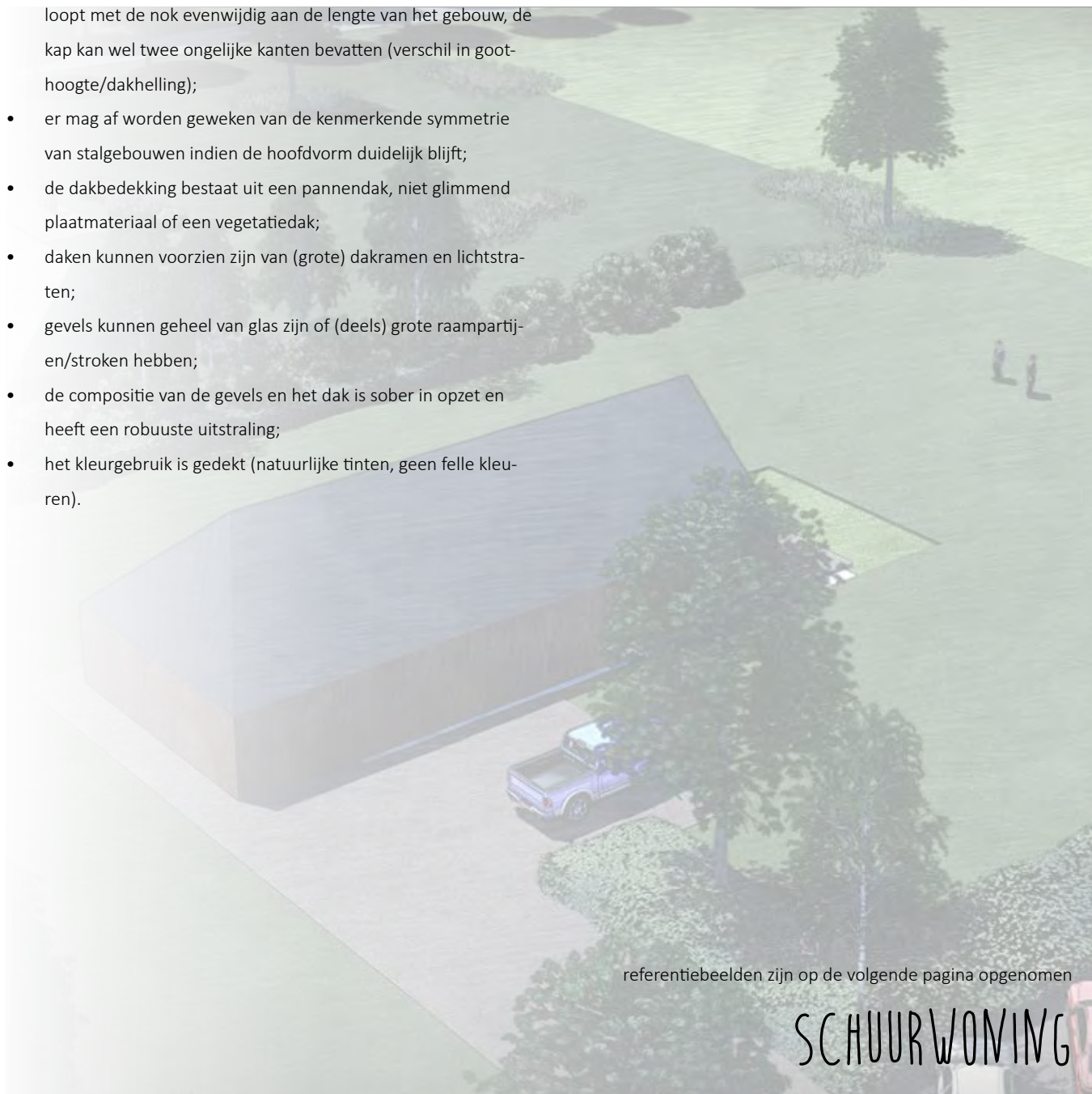
- De detailering van de schuurwoning dient sober te zijn, duidelijk soberder dan die van de modern landelijke woning op het erf;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mast-
- goot vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie.
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving

Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
- de schuurwoningen heeft een langwerpige hoofdvorm,
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en

loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw, de kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goot-hoogte/dakhelling);

- er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;
- de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).



referentiebeelden zijn op de volgende pagina opgenomen

SCHUURWONING



SCHUURWONING



Vorm:

- De schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;
- maximaal 8 meter hoog;
- De schuur is geïnspireerd op een bakhuis, kapschuur of hooihuis ` Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een duidelijke nok-richting of een tentdakvorm

Detaillering, kleuren en materialen:

- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mast-
- goot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakcon-
- structie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan
- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving

Detaillering, kleuren en materialen:

- De detaillering van de schuur dient doelmatig en sober te zijn,
- zonder versieringen
- het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit
- bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf) plaatmateriaal
- het gebruik van dakbedekking zonder reliëf is toegestaan
- het kleurgebruik is traditioneel en gedekt
- het zadeldak kan asymmetrisch zijn
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen of houten

gevels hier mag afgeweken van worden indien het architectonisch een meerwaarde is;

- op het dak pannen of (golf)plaatmateriaal;
- voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;
- de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

'In principe maken we onderscheid in schuren en veldschuren. Beide dienen als bijgebouw en zullen qua verschijning altijd onderdanig aan de woning moeten zijn. Een veldschuur is een opzichzelfstaand gebouw en kan qua dakvorm afwijken van het hoofdvorm. Belangrijk is dat de veldschuur op gaat in de omgeving en hier onderdeel van uitmaakt'

referentiebeelden zijn op de volgende pagina opgenomen

SCHUREN



(VELD) SCHUREN





laat plannen groeien

Legenda

1. Boerderijwoning
2. Moderne boerderijwoning met inpandig bijgebouw
3. Moderne landelijke woning
4. Schuurwoning
5. Beukenhaag maximaal 1 (m) hoog
6. Bijgebouw 150 m²
7. Bijgebouw 100 m²
8. Centraal erf
9. Gemengde wilde haag (5 meter breed)
10. Solitaire streekeigen bomen
11. Te slopen stallen
12. Veldschuur 75 m²
13. Aan te planten zomereiken

0 10 20 30 40 50 m



project
1646
bestand
1646-eip-lvw

datum
04 jun. 2019
door
herbert

formaat
a3
schaal
1 : 1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

DE
ERF
ONTWIKKELAAR

#laatplannengroeien

INRICHTINGSPLAN OTMANSWEG

dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28