



20010  
Datum:

Beeldkwaliteitsplan Woonerf Middenweg 14 Vledder  
20 juni 2022

 Architecten

Mestemaker Architecten BNA  
[www.marchitecten.nl](http://www.marchitecten.nl)

## Inhoudsopgave

02	Inhoudsopgave
03	Luchtfoto plangebied
04	Inleiding
05	Foto's locatie
06	Nieuwe situatie
07	Bebouwing
08	Materialen en kleuren
09	Landschap



## Locatie

Voor deze locatie aan de Middenweg, aan de rand van het dorp Vledder, is een woningbouwplan ontwikkeld voor de realisatie van een zogenaamd erf bestaande uit vijf woningen op vier kavels.

In dit plan kan de bestaande woning op den duur worden vervangen door een nieuwbouw woning. De nieuwbouw woning zal dan aan de eisen van dit beeldkwaliteitsplan moeten voldoen, net als de overige woningen. Er één kavel geschikt voor wonen met mantelzorg, deze kavel krijgt een twee-onder-één-kap woning.

Het concept voor dit woonerf is gebaseerd op een bebouwingsbeeld wat in deze omgeving voorkomt. Bij een woonerf is de bebouwing wisselend van structuur, orientatie en vorm en heeft het een eigen indentiteit in het landschap.

Dit document bevat de criteria waar de nieuwbouw woningen aan moeten voldoen en zijn een aanvulling op de geldende welstandsnota en het bestemmingsplan.

## Aanleiding

Door de gemeente is aangegeven dat projecten, die een bewuste verandering van het ruimtelijk beeld tot gevolg hebben, een beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bouwing en de inrichting van het erf. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan en is leidend boven de bepalingen in het bestemmingsplan (deze geeft de boven- en ondergrens aan) en de welstandsnota en is een toetsingskader voor de binnenkomende omgevingsaanvragen (bouwaanvragen).

## Supervisor

Naast dat de gemeente de binnenkomende plannen toets aan het bestemmingsplan en welstandsnota toetst dient de bouwwerk voor dit specifieke plan ook getoetst te worden door de supervisor (gezamenlijk met de welstand). De supervisor zal de bouwplannen esthetisch toetsen en zal de samenhang wat betreft materiaal en kleurkeuze van de verschillend bouwwerken coördineren. De supervisor is Theo Mestemaker van Mestemaker Architecten BNA.



Veld met eik



Veld nabij Reeweg



Punt van het terrein gezien vanaf de kruizing Middenweg en Reeweg



Bestaande bebouwing



## Concept

Het erf kent een duidelijke opzet, omsloten met een boswal, enkele inrit tot het erf en vier ruime kavels. De gebouwen hebben een evenwichtige opzet en qua stijl is er mogelijkheid voor zowel een moderne schuurwoning als een huis in landelijke stijl (landhuis).

Het erf heeft een sterke relatie met het omliggende agrarische landschap en naastgelegen bos. Het erf is een omsloten gebied. Daarom zijn de woningen vrij te positioneren en is gekozen voor grote bouwvlakken. Hierdoor heeft men zelf de keuze om de nokrichting te bepalen. In voorgaande situatietekening is een opzet gemaakt, welke de voorkeur geniet.

## Ligging

- de positie van de hoofd- en bijgebouwen volgens voorschrift bestemmingsplan
- indien ruimtelijk goed vormgegeven is het mogelijk om bijgebouwen voor het hoofdgebouw te plaatsen (richting Middenweg), er zal dan een boswal rondom de gebouwen moeten worden geplaatst. Dit kan na goedkeuring van de supervisor
- nokrichting is vrij en afwisselend, zie de situatietekening met een verbeelding
- eenvoudige, samenhangende en landelijke erfinrichting
- verbindend gemeenschappelijk entree gebied (zoals verbeeld in de situatietekening)
- bestratingen van keien, gebakken klinkers of halfverharding
- parkeren op eigen kavel (3 parkeerplaatsen per woning)

## Bebouwing

### Algemeen

- verwantschap tussen bebouwing
- in hoofdvorm één bouwlaag met kap (m.u.v. accenten zie goothoogte)
- eenduidige vorm, eventueel voorzien van uitbouwen of insneden
- de aanvrager dient het ontwerp ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor

### Hoofdgebouwen

- oppervlakten: volgens bestemmingsplan (maximaal 200m<sup>2</sup> en 350m<sup>2</sup> voor mantelzorg)
- bouwhoogte: maximaal 10 meter
- goothoogte: minimaal 2,5 meter en maximaal 4 meter, bij accenten maximaal 6,5 meter
- dakhelling: 20 tot 60 graden

### Aanbouwen, bijgebouwen, uitbouwen en overkappingen

- oppervlakten: volgens bestemmingsplan (maximaal 75% van hoofdgebouw)
- bouwhoogte: minimaal 1 meter lager dan hoofdgebouw bij hellend dak
- goothoogte: maximaal 3,5 meter bij hellend dak
- bouwhoogte: maximaal 3,5 meter bij plat dak

## Materialen en kleurgebruik

### Algemeen

- detaillering sober en subtiel, accenten in gevel of dak toegestaan
- accenten zoals rollagen, staand metselwerk, zetwerk t.p.v. kozijnen (aluminium/zink/koper), schoorstenen e.d. zijn toegestaan mits samenhangend in het ontwerp
- goten van zink/metaal (eventueel i.c.m. hout) of in gevel/dak verholten
- de aanvrager dient de details, materialen, kleuren en een inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de supervisor

### Gevel

- metselwerk, in een middentoon, kleur: rood, bruin of grijszwart
- hout, kleur: zwart of naturel
- doorlopend dak van riet ook toegestaan
- kozijnen, in hout of aluminium (geen gladde afwerking), of een uitstraling van hout, kleur: gedekte kleuren
- evenwichtige gevelopeningen (verticaal of horizontaal), moderne of traditioneel
- accenten van beton of staal

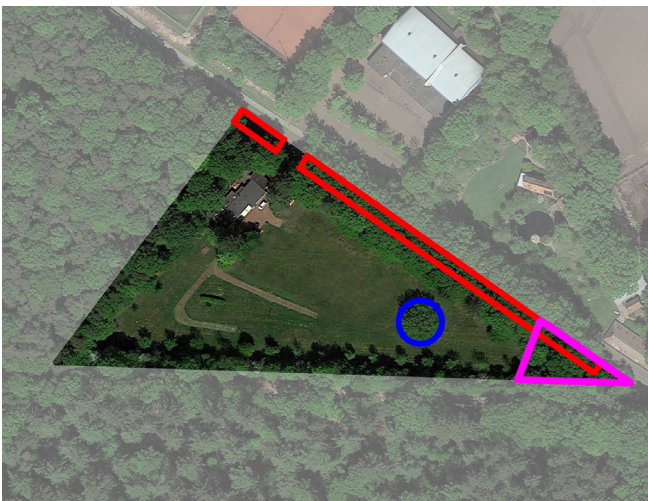
### Hellend dak

- dakpannen, mat tot zijdeglans, kleur: rood tot bruin en antraciet tot zwart (geen geglazuurde pannen, wel edel engobe)
- hout, kleur: zwart of naturel
- riet, kleur: naturel (geen imitatie)
- boeidelen hout, of een uitstraling van hout, kleur: gedekte kleuren

### Plat dak

- bitumen o.g. mat antraciet tot zwart





## Landschap

Het erf is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Vledder. De ligging is uniek, op loop afstand van het centrum en gelegen tegen het bos en de landerijen. De relatie met de omgeving is belangrijk.

De bestaande structuur dient te worden gehandhaafd. De bomen rij rondom het terrein, de grote eik en de houtwal grenzend aan de Middenweg zijn hierbij belangrijke landschaps elementen.

## Erfinrichting

- bestaande eik handhaven (snoeien), de eik staat op de tekening weergegeven (met blauw omkaderd)
- de houtwal tussen het plan en de Middenweg handhaven. Deze houtwal heeft een beschermde status en is (globaal) weergegeven op de tekening hiernaast (met rood omkaderd)
- aan de oostzijde van het perceel is een groen punt, de bomen hier moeten worden gehandhaafd, indien nodig moet deze worden aangeplant. De groene punt is (globaal) weergegeven op de tekening (met paars omkaderd)
- erfafscheiding doormiddel van hagen (meidoorn, beuken e.d.) of afrastering door palen, draad, rooster en beplanting (klimplanten)
- parkeren op verharding op eigen terrein (3 parkeerplaatsen per woning)
- kavels dienen te worden voorzien van een inrichting, oprit, parkeren, gazon en beplanting (bomen, struiken en bloemborders)
- het planten van bomen is mogelijk, inlandse boomsoorten genieten de voorkeur (eik, esdoorn, beuken e.d.)
- het is niet toegestaan planten en elementen te plaatsen die niet passend zijn bij een erf in deze omgeving