

# DE BRETTE HOANNE

## BEELDKWALITEITSPAN

552.37.50.00.00.05

28 MAART 2021



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



1



2



3

# 1. INLEIDING

## **Aanleiding**

Het perceel Molenweg 10 in Oosterzee wordt herontwikkeld. De herontwikkeling is gericht op het opnieuw realiseren van een horecafunctie in 'De Brette Hoanne' in de vorm van een herberg (café-restaurant) met daaraan gekoppeld logiesmogelijkheden. 'De Brette Hoanne' is te klein om het gewenste programma te huisvesten en zal uitgebreid moeten worden. Omdat sprake is van een gemeentelijk monument, zal deze uitbreiding zorgvuldig moeten worden vormgegeven. Nieuwbouw van een woning is tevens onderdeel van de planvorming.

Gezien de monumentale status van de bestaande bebouwing, de uitbreiding met een aanbouw, de bouw van een nieuwe woning en het reeds aanwezige boothuis, is het huidige welstandskader in welstandsnota niet toerijkend. Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voorzien in een welstandskader voor de gehele ontwikkeling van 'De Brette Hoanne'. De beleidsintentie uit de Welstandsnota voor het welstandsgebied 'Veenlandschap' en resultaten van de Nije Pleats-sessies zijn hierin meegenomen.

## **Samenvatting advies Nije pleats-sessies**

Het gewenste programma (restaurant/kleinschalig hotel/bedrijfswoning), de status van pand als gemeentelijke monument en de bijzondere locatie waren aanleiding voor het houden van een aantal Nije Pleats-sessies en diverse gesprekken met de gemeente en de provincie. Het verslag van de Nije Pleats-sessie van 3 juli 2017 is als bijlage bijgevoegd.

Uit de sessies en gesprekken is naar voren gekomen dat handhaven van het monument uitgangspunt is voor de planvorming. De uitbreiding ervan mag geen afbreuk doen aan het karakteristieke beeld van de oude waterherberg. Ook moeten nieuwe functies met respect voor 'De Brette Hoanne' ingepast worden.

## **Leeswijzer**

Dit beeldkwaliteitsplan start met een korte inleiding. Hoofdstuk 2 gaat in op het beeldkwaliteitskader. Als eerste wordt kort ingegaan op de welstandsnota. Vervolgens wordt het beoogde beeld voor het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 geeft op basis van hoofdstuk 2 de welstandscriteria waaraan de planvorming wordt getoetst.

1. Historisch beeld 'De Brette Hoanne' (met bijgebouw)
2. Topografische kaart 1910
3. Historisch beeld 'De Brette Hoanne'



1

De hoofdvorm van een schildkap met daarop twee schoorstenen is kenmerkend voor het silhouet en verschijningsvorm van de bouwing. De gevelindeling is traditioneel, geeft uitdrukking aan de plattegrond en vertoont een zekere hiërarchie. In de detaillering van de overgang van de gevel naar het dak is ook sprake van hiërarchie (verschil voor- en zijgevels). De detaillering is ambachtelijk en traditioneel. Het materiaalgebruik met baksteen voor de gevels, oranje keramische pannen voor het dak en hout voor kozijnen, ramen en deuren is traditioneel/ambachtelijk. Het kleurgebruik is niet meer volledig origineel.

## 2. BEELDKWALITEITSKADER

### Welstandsnota De Friese Meren 2014

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Veenlandschap' van de Welstandsnota. Voor dit gebied gelden de algemene welstandscriteria in combinatie met specifieke gebiedsgerichte criteria.

Het veenlandschap is één van de buitengebieden van de gemeente. Het landschap is een open, agrarisch veenweidelandschap met een aantal vaarten en meren. Het is een aantrekkelijk landschap, waarvan met name het open karakter gewaardeerd wordt. In het gebied komen bedrijven, boerderijen, woonboerderijen en woningen voor. Over het algemeen heeft het bebouwingsbeeld een traditioneel, eenvoudig karakter: karakteristieke (kop-hals-romp- en stolp)boerderijen en woningen met eenvoudige hoofdvorm en een kap. Ook de bijgebouwen zijn eenvoudig van aard.

Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld van het buitengebied. In geval van verbouwing, wijziging of uitbreiding van traditionele boerderijen en woningen zullen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand worden gerespecteerd. Dit betekent niet dat er niks mag veranderen aan deze gebouwen, maar wel dat er zorgvuldig wordt nagedacht over ingrepen aan traditionele bebouwing.

Gezien de monumentale status van de bestaande bebouwing, de uitbreiding met een aanbouw, de bouw van een nieuwe woning en het reeds aanwezige boothuis, is het huidige welstandskader in welstandsnota niet toerikend. In het navolgende wordt ingegaan op een specifiek voor deze locatie en ontwikkeling opgesteld beeldkwaliteitskader (geïnspireerd op de welstandsnota). Hoofdstuk 3 geeft de bijbehorende welstandscriteria.

### Nieuw beeldkwaliteitskader

Handhaven van 'De Brette Hoanne' is uitgangspunt. Behoud, dan wel herstel van traditionele vormgeving, gevelindeling, ambachtelijke detaillering en kleur- en materiaalgebruik zijn uitgangspunt. In het monument worden functies ingepast met behoud van waardevolle elementen. De gevels worden zo weinig mogelijk aangetaast en waar mogelijk hersteld. Aan het monument wordt maximaal één aanbouw (aangebouwd bijgebouw) toegevoegd. 'De Brette Hoanne' en de nieuwe aanbouw vormen een samenhangend geheel. De nieuwe woning en het boothuis zijn op afstand van 'De Brette Hoanne' gepositoneerd, maar vormen een samenhangend geheel. De nieuwbouw kent een duidelijke samenhang in de vormgeving en is door het ingetogen karakter ondergeschikt aan 'De Brette Hoanne'.

Voor de vormgeving van 'De Brette Hoanne' met aanbouw geldt hetzelfde principe als voor een kop(hals)romp-boerderij. 'De Brette Hoanne' (de 'kop') is het representatieve, beeldbepalende element. De aanbouw mag groter zijn, maar deze is in uitstraling/vormgeving/architectuur duidelijk ondergeschikt aan de 'kop'. De hoofdvorm van de aanbouw reageert op de hoofdvorm van de historische bebouwing. De aanbouw wordt dusdanig gesitueerd dat 'De Brette Hoanne' de eye-catcher wordt van het nieuwe geheel. De verbinding tussen 'De Brette Hoanne' en de aanbouw wordt zorgvuldig vormgegeven.



1



2



3



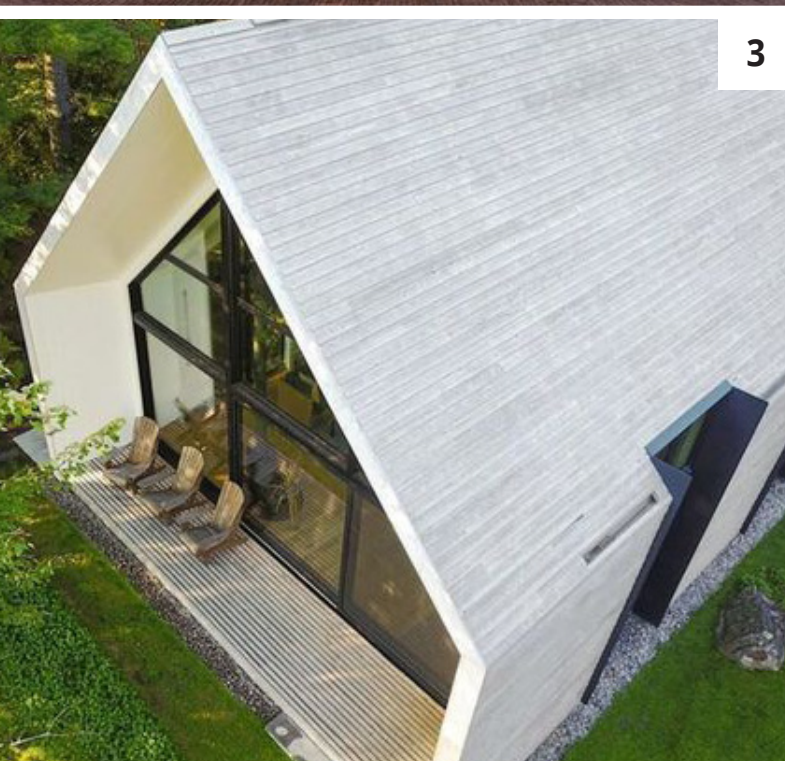
3



3



3



3



4

# 3. WELSTANDSCRITERIA

## Plaatsing

- 'De Brette Hoanne' handhaven. Er is maximaal één aanbouw toegestaan. De aanbouw wordt dusdanig gesitueerd dat "De Brette Hoanne" de eye-catcher wordt van het nieuwe geheel. Er is sprake van een samenhangende, compacte situering.
- Nieuwe vrijstaande gebouwen zijn op afstand van 'De Brette Hoanne' gepositioneerd, maar vormen een samenhangend geheel.
- De situering van de woning is dusdanig dat er vanuit de woning sprake is van uitzicht op het Tjeukermeer (richting het noordoosten). De woning vormt door de positionering een rug naar de geluidbelasting.

## Hoofdvorm

- De hoofdvorm van 'De Brette Hoanne' wordt gehandhaafd. De hoofdvorm van de aanbouw is één bouwlaag met een kap of plat dak. De hoofdvorm van de aanbouw reageert op de hoofdvorm van 'De Brette Hoanne' en is enkelvoudig qua massaopbouw. De historische bebouwing en de aanbouw kennen een samenhangende massaopbouw.
- De nieuwe woning wordt vormgegeven als een samenhangende compositie van eenduidige, eenvoudige volumes met de typologie van een schuurwoning met een kap.
- De hoofdvorm(en) van de woning en het boothuis vertonen samenhang, waardoor er samenhang ontstaat in de bebouwing op het erf. Door het ingetogen karakter van de volumes zijn deze ondergeschikt aan 'De Brette Hoanne'.

## Aanzichten

- De gevels van 'De Brette Hoanne' worden zoveel mogelijk gehandhaafd en worden hersteld waar nodig. De gevels van de aanbouw hebben een sobere, abstracte vormgeving. De verbinding tussen 'De Brette Hoanne' en de aanbouw is zorgvuldig vormgegeven. De detaillering ondersteunt de architectuur.
- De gevels van de woning hebben een sobere, abstracte vormgeving. De detaillering ondersteunt de architectuur.
- Het boothuis is sober en eenvoudig vormgegeven.

## Opmaak

- Het kleur- en materiaalgebruik van 'De Brette Hoanne' is conform de historische, traditionele opzet. De aanbouw is door het kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan 'De Brette Hoanne'. Er wordt naast glas t.b.v. daglicht en uitzicht, maximaal twee materialen voor de gevels en het dak toegepast.
- De nieuwe woning is door het kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan 'De Brette Hoanne'. De kleurstelling is ingetogen. Er wordt naast kozijnen en glas ten behoeve van uitzicht en daglicht slechts een materiaal gebruikt voor de gevels, met mogelijk architectonische accenten. Het dak wordt abstract vormgegeven met een materiaal. Het materiaalgebruik refereert aan de aanbouw van 'De Brette Hoanne' dan wel aan het boothuis.
- Het boothuis is door het kleur- en materiaalgebruik ondergeschikt aan 'De Brette Hoanne'.

## Diversen

- De terreininrichting houdt rekening met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

1. De aanbouw bij 'De Brette Hoanne' is in uitstraling/vormgeving ondergeschikt door de sobere, abstracte vormgeving en het terughoudende kleur- en materiaalgebruik. De verbinding tussen de oude bebouwing en de aanbouw is zorgvuldig vormgegeven.
2. De hoofdvorm van de aanbouw bij 'De Brette Hoanne' reageert op de hoofdvorm het oude hoofdgebouw, waardoor een logische vanzelfsprekende eenheid ontstaat. Door de sobere, abstracte vormgeving en het terughoudende kleur- en materiaalgebruik wordt de historische bebouwing gerespecteerd.
3. De vrijstaande woning wordt vormgegeven als een samenhangende compositie van eenduidige, eenvoudige volumes met de typologie van een schuurwoning met een kap.
4. De vormgeving van het boothuis vertoont samenhang met de woning en de aanbouw bij 'De Brette Hoanne'.





# **BIJLAGE**

**VERSLAG NIJE PLEATS-SESSIE 3 JULI 2017**

# COLOFON

## **Beeldkwaliteitskader**

BügelHajema Adviseurs Leeuwarden  
Adviseurs voor leefomgeving  
en omgevingsrecht BNSP

Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
058 215 25 15

[info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)