

BEELDKWALITEIT

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de nieuwe ontwikkeling aan Steunenbergerweg 6 te Olst.

In het (recente) verleden stonden op het achtererf grote schuren. Deze waren niet meer in gebruik en konden worden beschouwt als landschap ontsierend. Door deelname aan de Rood voor Rood regeling werd het mogelijk om op de locatie nieuwe woningen te ontwikkelen. Tevens maakt de karakteristiek van de bestaande boerderij het mogelijk deze te splitsen in een drietal woningen.

In 2019 is een bestemmingsplan vastgesteld die de nieuwe woningen op het achtererf mogelijk maakt. Hiervoor is door Eelerwoude een beeldkwaliteitsplan opgesteld in oktober 2017 (zie bijlage). Hierin wordt de nodige ruimte gelaten voor verdere invulling met de nodige ontwerp vrijheden.

Dit beeldkwaliteitsplan borduurt voort op het rapport van Eelerwoude en geeft voor de nieuwe woningen op het achtererf een concrete invulling. Tevens wordt de minimale kwaliteit van de ontwerpplannen voor de bestaande boerderij beschreven.

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is de minimale kwaliteit van de nieuwe woningen vast te leggen. In dit plan worden de hoofdlijnen van de woningen vastgelegd. Binnen deze hoofdlijnen is ruimte voor individuele ontwerpkeuzes.

Om de beeldkwaliteit te bewaken is Marten Buitengewoon Ontwerpen als projectontwerper aangesteld. Zij zullen alle kopers begeleiden bij het ontwerpen van de woningen en zorgdragen voor het vergunningstraject.

Bestaande boerderij

Voor de bestaande boerderij incl. bijgebouw is al een bouwkundige rapportage gemaakt. Een beschrijving van de bouwkundige kwaliteit van de bestaande bebouwing. Dit rapport is als bijlage toegevoegd (Beoordeling bouwkundige kwaliteit Steunenbergerweg 6, Olst, d.d. 22-02-2023). Tevens is er een schetsontwerp gemaakt voor mogelijke gevelindelingen van de bestaande boerderij (& bijgebouw). In het schetsontwerp is duidelijk te zien dat de karakteristiek van de boerderij en het bijgebouw (de voormalige potstal) behouden blijft. Het ensemble is zo kenmerkend dat deze ook na ver/nieuwbouw in takt moet blijven.

Voorhuis (woning 1)

Voorwaarden:

- Huidige indeling van gevel en kozijnen moeten behouden blijven. Nieuwe ingrepen in het dakvlak zijn niet mogelijk. Uitgezonderd mogelijk toevoegen van dakramen.
- Rieten dakbedekking behouden.
- Kunststof kozijnen zijn uitgesloten.
- Schoorstenen behouden (uitvoeren als lichte prefab schoorstenen kan, echter wel bekleed met steenstrips gelijk aan de huidige gevelstenen).
- Knipvoegen aanbrengen/herstellen.

Voormalige Deel.

De voormalige deel wordt opgesplitst. Een gedeelte komt bij woning 1. In het andere gedeelte komt woning 2. In de zijgevel, gericht naar de landschapszijde, komen nieuwe toegangen voor de twee woningen. Deze zo uitvoeren dat duidelijk te zien is dat de toegangen in de huidige tijd zijn gebouwd. Bijvoorbeeld middels kaders rondom de toegangsdeuren. De afmeting van de voormalige deel moet gelijk blijven aan de bestaande situatie. Ook de goot- en nokhoogte blijven gelijk aan het bestaande. (alleen ter plaatse van de nieuwe toegangen zal de bestaande gootlijn onderbroken worden) Wolfseind handhaven, e.e.a conform schetstekeningen splitsing boerderij (zie bijlage).

Voorwaarden:

- Huidige indeling van achtergevel moet behouden blijven.
- Schuifdeuren behouden (in nieuwe uitvoering).
- Grote opening achtergevel vullen met glaspartij. Ramen en deuren ingetogen mogelijk uitvoeren.
- Geen dakkapellen op het dak toepassen.
- Rieten dakbedekking behouden.

- Dakramen in het dak toepassen om daglicht op de verdieping (en begane grond) te krijgen. Deze uitvoeren in een rustig een gelijkmatig verdeeld patroon.
- Kunststof kozijnen zijn uitgesloten.
- Geen schoorstenen. Een rookkanaal aan de niet landschapszijde is wel toegestaan.
- Gevelstenen toepassen die zoveel als mogelijk lijken op de gevelstenen van het voorhuis.
- Knipvoegen aanbrengen.

Op 09-05-2023 is er door Tom Temmink ('t Oversticht) een bezoek gebracht aan de locatie. Hieronder een korte samenvatting van zijn bevindingen;

- Het volume op zich is binnen alle redelijkheid niet meer te redden. Geheel slopen is begrijpelijk.
- Het terug te bouwen achterhuis krijgt dezelfde afmetingen en afwerkingen.
- Opgemetseld in KRUISverband in een vergelijkbare paarse vormbaksteen. Hergebruik van de bestaande stenen is niet nodig/noodzakelijk. Er is te weinig over om hiervoor te gebruiken. Stenen uit de achtergevel evt nog wel gebruiken voor herstelwerk aan het voorhuis.
- De achtergevel terug brengen in oorspronkelijke staat. Dus geen schuifdeuren, maar in het midden een grote niendeur (nog aanwezige sluitsteen met datum in metselen in de korfboog). Geflankeerd door de gietijzeren vensters die er nu ook nog zitten en op beide hoeken twee lage mest/staldeurtjes.
- Wolfseind voorzien van riet.
- Zijgevels nieuw optrekken en daar proberen de ritmiek van een gietijzeren venster met staldeuren te behouden. Enkele moderne ingrepen (pui oid) uiteraard geen probleem.
- Kap verder geheel voorzien van riet op een schroefdak.

Woning 3 (voormalige Potstal)

De voormalige potstal maakt tesamen met de bestaande boerderij het kenmerkende ensemble. Het is denkbaar dat de nieuwe woning iets kleiner wordt uitgevoerd, omdat daarmee het ensemble niet wordt aangepast. Het vloeroppervlak van de nieuwe woning mag maximaal 20% kleiner zijn dan het bestaande oppervlak. De goothoogte moet gelijk zijn aan de goothoogte van de bestaande boerderij, dit geldt ook voor de dakhelling. De kenmerkende wolfseinden moeten ook in het nieuwe plan verwerkt worden. In de kopgevels van de potstal zaten grote openingen. Deze moeten in het nieuwe ontwerp terugkomen.

Voorwaarden:

- Oude indeling van achter- en voorgevel moeten behouden blijven.
- Schuifdeuren behouden (in nieuwe uitvoering).
- Grote openingen in achter- en voorgevel vullen met glaspartij. Ramen en deuren zo ingetogen mogelijk uitvoeren.
- Geen dakkapellen op het dak toepassen.
- Rieten dakbedekking toepassen.
- Dakramen in het dakvlak toepassen om daglicht om de verdieping (en begane grond) te krijgen. Deze uitvoeren in een rustig en gelijkmatig patroon.
- Kunststof kozijnen zijn uitgesloten.
- Schoorstenen behouden (uitvoeren als lichte prefab schoorstenen kan, echter wel bekleed met steenstrips gelijk aan de huidige gevelstenen).
- Gevelstenen toepassen die zoveel als mogelijk lijken op de gevelstenen van het voorhuis.
- Knipvoegen aanbrengen.

De nieuwe woningen op het achtererf (in totaal vier stuks) moeten een eenheid zijn. Vanaf grotere afstand is de wens ze te laten voelen als een tweetal grote schuren. Deze twee grote schuren vormen een mooie balans met de boerderij op het voorerf, waaraan ze ondergeschikt moeten zijn. Daarom worden twee woningen onder 1 groot visueel dak/volume geplaatst. De woningen zijn niet aan elkaar verbonden. Een ruimte tussen de dakvlakken van de woningen is denkbaar (maximale maat daarvoor is 3 mtr.). Door de lengte van het totale dakvlak van beide woningen voelt het dan nog steeds als 1 dak/volume. De impressies laten dit goed zien. De nieuwe woningen krijgen een gelijke uitstraling. Dit wordt bereikt door voor alle woningen dezelfde materialen en kleurstellingen te gebruiken. Deze staan hieronder beschreven. Omdat het als twee grote schuur volumes moet voelen hebben de nieuwe woningen dezelfde breedte/goothoogte/nokhoogte. De typologie voor de nieuwe woningen is schuurwoningen.

26 juli 2023

Voorwaarden:

- Goothoogte erfzijde 4,0 mtr.
- Goothoogte landschapszijde 2,6 mtr.
- Hellingshoek dakvlakken 30 graden.
- Nokrichting gelijk aan de bestaande boerderij.
- Positionering conform landschapsplan.
- Op dak vlakke dakpannen (met een kleine golf) toepassen en kleur antraciet (niet hoog glanzend).
- Geen dakkapellen e.d.
- Geen schoorstenen (uitmonding rookkanalen aan de erfzijde, niet aan de zijde van het landschap).
- Geen kunststof kozijnen. Houten of aluminium kozijnen in kleur antraciet.
- Geen roedes toepassen.
- Zinken goten en hemelwaterafvoeren.
- Buitenmuren bestaan uit een combinatie van metselwerk en houten delen.
- Metselwerk uitvoeren in kleuren bruin/grijs/antraciet (alle woningen dezelfde gevelstenen).
- Houten delen uitvoeren in Fraké Noir planken. Deze op natuurlijke wijze laten vergrijzen.
- Geen aanbouwen buiten het hoofdvolume toepassen.
- Overdekt buiten zitten onder het hoofdvolume.
- Bijgebouwen voor overdekt buiten zitten, bergingen enz. zijn niet toegestaan.

Om een goed beeld te geven van wat het eindbeeld wordt, zijn enkele impressies gemaakt van het nieuwe erf, waarop alle gebouwen weergegeven zijn. In de uiteindelijke uitwerking van de ontwerpen is ruimte om binnen de richtlijnen van dit beeldkwaliteitsplan afwijkende ontwerpen te maken. N.B. de impressies zijn bedoeld om een beeld te geven van de bebouwing. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het landschapsplan.

Oude situatie met inmiddels gesloopte stallen



Als bijlage bij het beeldkwaliteitsplan zijn meerdere impressies toegevoegd (zie volgende pagina's).



Overzicht ensemble bestaande boerderij

26 juli 2023

marten

marten@martenontwerpt.nl KVK 73404519
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781 BTW 859517317B01

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

Marten Ontwerpt B.V.
www.martenontwerpt.nl



26 juli 2023

buitengewoon —
ontwerpen

marten

marten@martenontwerpt.nl KVK 73404519
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781 BTW 859517317B01

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

Marten Ontwerpt B.V.
www.martenontwerpt.nl



26 juli 2023

buitengewoon —
ontwerpen



Totaal overzicht nieuwe ‘schuur’ op het achtererf



KVK 73404519
BTW 859517317B01

marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RABO0373003781

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

Marten Ontwerpt B.V.
www.martenontwerpt.nl

26 juli 2023

marten

marten@martenontwerpt.nl KVK 73404519
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781 BTW 859517317B01

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

Marten Ontwerpt B.V.
www.martenontwerpt.nl



26 juli 2023

buitengewoon —
ontwerpen

marten

— Marten Ontwerpt B.V.
www.martenotwerpt.nl

Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

marten@martenontwerpt.nl
Bankrek. nr. NL58RAB00373003781

KVK 73404519
BTW 859517317B01

26 juli 2023



buitengewoon —
ontwerpen