

Efterwei Rottevalle perceel B5193

Gebiedsbeschrijving

Het ontwerp gaat uit van de inpassing van twee erven aan de Efterwei. De twee erven zijn ontsloten met één gezamenlijke oprit. De erven worden ingericht met een stenen woning aan de weg en een schuurwoning op het achtererf. Hiermee wordt aangesloten op het agrarische karakter van de omgeving.

Het beeld van een woning met een schuur is het leidende principe. Een compacte situering van de woonvolumes is uitgangspunt om de samenhang tussen de volumes te benadrukken. In de vormgeving is sprake van een duidelijk onderscheid tussen de woning en de schuurwoning. De woning aan de weg bepaalt het aanzicht en heeft een traditionele tot eigentijdse vormgeving, passend in het lint. De schuurwoning is ondergeschikt in het beeld.

Vrijstaande bijgebouwen en harde erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Deze verstoren de samenhang tussen de woning en de schuur. Vergunningsvrije gebouwen zijn ook niet toegestaan. Deze eis wordt als voorwaarden in de koopcontracten vastgelegd.

De inrichting van de percelen heeft een groen karakter. Houtsingels, struiken en gras bepalen het aanzicht. Langs de weg wordt de elzensingel hersteld. Aan de oostzijde wordt de bestaande singel gehandhaafd. Een nieuwe sloot markeert de erfgrens. Langs de westzijde wordt een korte elzensingel aangebracht. Deze schermt de bebouwing deels af en verbindt het voor- en achtererf. Tussen de woning aan de weg en de schuurwoningen wordt een groene erfafscheiding aangebracht. Deze zal bestaan uit een haag of lage struiken, zodat de samenhang tussen de woning en de schuur(woning) niet wordt verstoord.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Efterwei Rottevalle perceel B5193 betreft een herontwikkeling waarbij bestaande kippenschuren worden gesloopt en vier nieuwe woningen worden gebouwd om de sloopkosten te financieren. Het plan betreft een maatwerkontwikkeling. Het beleid is erop gericht om een bijzonder woongebiedje te realiseren dat past bij de plek.

De Efterwei bestaat uit twee deelgebieden:

1. Woningen aan de weg
2. Schuurwoningen op het achtererf

Welstandsambitieniveau

De ontwikkeling betreft een uniek woongebiedje in Rottevalle. Om de gewenste erfopzet goed tot zijn recht te laten komen, geldt voor de deelgebieden een bijzonder welstandsambitieniveau.

Efterwei Rottevalle perceel B5193

Gebiedskenmerken en criteria deelgebied 1. Woningen aan de weg

Tabel 1: De plaatsing van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Plaatsing	Algemene Beleidsintentie
De woningen zijn met een voorgevel op de weg georiënteerd.	Handhaven
De woning heeft een duidelijke samenhang in de situering met de achterliggende schuurwoning. De hoofdropzet is compact.	Handhaven
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel.	Handhaven
Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.	Handhaven

Tabel 2: De hoofdvorm van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Hoofdvorm	Algemene Beleidsintentie
De hoofdvorm is één bouwlaag met een zadelpak.	Handhaven
Aan- en uitbouwen hebben een plat dak of een kap.	Handhaven
Aangebouwde bijgebouwen hebben een kap.	Handhaven
De nokrichting van alle gebouwdelen is haaks op de weg/evenwijdig aan de verkaveling.	Handhaven
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt.	Handhaven
Dakkapellen, dakopbouwen (opgetrokken gevel) en risalieten zijn ondergeschikt.	Respecteren

Tabel 3: De aanzichten van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Aanzichten	Algemene Beleidsintentie
De woningen zijn met een representatieve voorgevel op de weg georiënteerd.	Handhaven
De architectuur is traditioneel tot eigentijds en passend in het lint van de Efterwei.	Handhaven

Tabel 4: De opmaak van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Opmaak	Algemene Beleidsintentie
De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een rode tot roodbruine kleurtint.	Handhaven
De daken worden afgedekt met matte antraciete tot zwarte dakpannen of riet.	Respecteren
Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie; één lichte kleur is als accentkleur toegestaan.	Handhaven
Hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan.	Handhaven
De detaillering versterkt de architectuur.	Respecteren

Tabel 5: Diversen en corresponderende beleidsintentie

Diversen	Algemene Beleidsintentie
Technische installaties zijn ondergeschikt en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.	Handhaven
Erfafscheidingen worden met inheemse beplantingen vormgegeven. De houtsingels aan de oost-, west- en zuidzijde zijn verplicht en worden aangebracht in lijn met de inrichtingsschets.	Handhaven
Harde erfafscheidingen zoals schuttingen, muren, etc. zijn niet toegestaan.	Respecteren

Gebiedskenmerken en criteria deelgebied 2. Schuurwoningen op het achtererf

Tabel 3: De plaatsing van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Plaatsing	Algemene Beleidsintentie
De schuurwoning heeft een duidelijke samenhang in de situering met de woning aan de weg. De hoofdzet is compact.	Handhaven
Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel.	Handhaven
Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.	Handhaven

Tabel 4: De hoofdvorm van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Hoofdvorm	Algemene Beleidsintentie
De hoofdvorm is een bouwlaag met een zadeldak.	Handhaven
Aan- en uitbouwen hebben een plat dak of een kap.	Handhaven
Aangebouwde bijgebouwen hebben een kap.	Handhaven
De nokrichting van alle gebouwdelen is evenwijdig aan de verkaveling.	Handhaven
Per zijgevel is één dakopbouw (opgetrokken gevel), risaliet of dakkapel mogelijk, mits ondergeschikt in het beeld.	Handhaven

Tabel 3: De aanzichten van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Aanzichten	Algemene Beleidsintentie
De woningen worden vormgegeven als schuur en ogen niet als een woning.	Handhaven

Tabel 4: De opmaak van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

Opmaak	Algemene Beleidsintentie
De gevels worden uitgevoerd in hout of een donkere baksteen.	Handhaven
De daken worden afgedekt met matte antraciete tot zwarte pannen of riet.	Respecteren
Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend in aantal en expressie.	Handhaven
Lichte kleuren (met uitzondering van naturel hout) en hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan.	Handhaven
De detaillering versterkt de architectuur.	Respecteren

Tabel 5: Diversen en corresponderende beleidsintentie

Diversen	Algemene Beleidsintentie
Technische installaties zijn ondergeschikt en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg.	Handhaven
Erfafscheidingen worden met inheemse beplantingen vormgegeven. De houtsingels aan de oost-, west- en zuidzijde zijn verplicht en worden aangebracht in lijn met de inrichtingsschets.	Handhaven
Harde erfafscheidingen zoals schuttingen, muren, etc. zijn niet toegestaan.	Respecteren

Referentiebeelden deelgebied 1. Woningen aan de weg



Voorbeeld eigentijds vormgegeven vrijstaande woning (Bron: varexhuis.nl)



Voorbeeld traditioneel vormgegeven vrijstaande woning (Bron: brandbba.nl)

Referentiebeelden deelgebied 2. Schuurwoningen op het achtererf



Voorbeeld houten schuurwoning (Bron: kwintarchitecten.nl)



Voorbeeld schuurwoning in baksteen (Bron: Wienerberger.nl)



Voorbeeld schuurwoning in baksteen met een risaliet (Bron: Schuurwoningen.com)