

Erfinrichtingsplan Welsummerweg 26

Notitie beeldkwaliteit: ingrediënten voor ontwikkeling

Projectnummer: 200801
Datum: 6 oktober 2020
Projectleider: Tije Rood
Opgesteld: Lars Beurskens

De toetsingscriteria in deze notitie vervangen de welstandscriteria uit de welstandsnota. Alle andere bepalingen uit de welstandsnota blijven van kracht. De beeldtaal van het agrarische erf en bebouwing uit de streek is de inspiratie voor de erfstructuur, de inrichting en de bebouwing. Het erfensemble vormt een compact cluster en heeft een relatie tot elkaar met een voor- en achtererf. Het ruimtelijk kader met bouwvlak is te zien in de inrichtingsschets en wordt door middel van de volgende criteria geconcretiseerd.

Erfstructuur en oriëntatie

Relatie met bestaande erf

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van 3 woningen met bijgebouwen.
- Nieuwbouw sluit qua maatvoering, schaal en massa aan op het bestaande erf.
- Er is een variatie van individuele panden, elke woning is uniek met een individuele uitstraling.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, schuttingen zijn niet toegestaan.
- Parkeren vindt plaats op het achtererf (centrale deel) in de nabijheid van de bijgebouwen.

Erf als schakel met het landschap

- Erfinrichting sluit aan bij de bebouwing en filtert het zicht op de nieuwe volumes.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap
- 2 zichtlijnen en open doorzichten vanuit de weg naar de achterliggende es realiseren op en om het erf.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/waterdoorlatende verharding.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Verlichting van het erf is indirect, met geringe lichtverstrooiing en er is geen zichtbare bron te zien.
- Buitenverlichting is bescheiden, alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).

Volume en massa

Hoofdwoning boerderij (aan de weg)

Als niet tot behoud en renovatie wordt overgegaan gelden de volgende criteria. Deze gelden óók bij aanbouwen of veranderingen aan de bestaande boerderij bij gedeeltelijke sloop en renovatie.

- Woning is de blikvanger op het voorerf. Representatieve voorgevel aan de west- en/of oostzijde.
- Hoofdbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- Hoofdvolume parallel aan de Welsummerweg.
- De woning heeft een zadeldak met wolfseind.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.

Schuurwoning (op het achtererf - zuidwest)

- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm, georiënteerd op de boerderij.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- De woning heeft de vorm van een kapschuur met de hoge nok aan de noordkant of een zadeldak.
- Alle functies liggen onder één kap, geen losse bijgebouwen.
- Hergebruik en renovatie van de hooiberg (als bijgebouw) heeft de voorkeur.

Schuurwoning (bij de es - zuidoost)

- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm, georiënteerd op de es.
- Basisplattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- De woning heeft een zadeldak, eventueel met wolfseind.
- Onderschikte toevoegingen, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn mogelijk en dienen integraal mee te worden ontworpen met het hoofdvolume
- Representatieve voorgevel aan de noordzijde richting de openbare weg.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua schaal, positie en vormgeving op het erf.

Architectonische expressie en detail

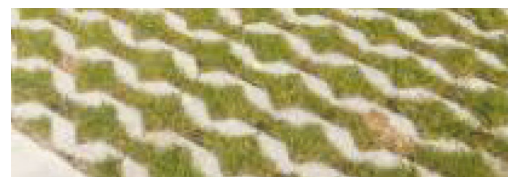
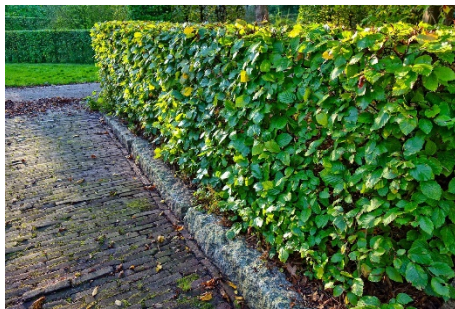
- Nieuwbouw heeft een eigentijdse bouwstijl en vernieuwend karakter in kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- Géén cataloguswoningen, historiserende woningen of bijvoorbeeld notariswoningen.
- Samenhang in geveluitwerking, alle woningen en bebouwing zijn 'familie' van elkaar.
- Uitgangspunt is dat de forse dakvlakken het beeld blijven domineren.
- Subtiel en sober, maar verzorgd detailleren en stijlkenmerken uitvoeren.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het dak ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Waar mogelijk natuurinclusief en duurzaam bouwen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Toepassing hoogwaardige natuurlijke materialen. Baksteen, riet, zink/metaal, hout, keramische pannen/leien. Geen ongecoate en uitlogende materialen toepassen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen. Tenzij deze geïntegreerd zijn in het hoofdgebouw.
- Geen grote oppervlakken plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal, halfverharding en gras.
- Bijgebouwen sluiten qua karakter, detaillering en materialisering aan bij de bebouwing.



Figuur 1: Referenties nieuwbouw in het erfensemble op basis van criteria beeldkwaliteit: schuurwoningen en houten bebouwing.



Figuur 2: Referenties uitstraling, materialisatie en detaillering bebouwing en beplanting op basis van criteria beeldkwaliteit.

Duurzaam bouwen in het buitengebied

Naast het versterken van het erf en slopen van bebouwing wordt ook een langdurend duurzaam woningbouwprogramma voorgesteld. Dat betekent dat niet alleen wordt gekeken naar wat op dit moment duurzaam is, maar er wordt ook gekeken naar hoe het plan waar mogelijk in de toekomst tijdens verschillende bouwfases nieuwe technieken mogelijk maakt. Hierdoor draagt de ontwikkeling bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente, provincie en omgeving. Vooralsnog dienen de woningen ontworpen te worden via de Trias Energetica. Dit is een drietrapsstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De drie stappen zijn basisvuistregels bij het duurzaam ontwerpen van gebouwen:

- Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan (bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken).
- Maak maximaal gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie (bijvoorbeeld met een zonneboiler of zonnepanelen).
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien (bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp, lage temperatuurverwarming of het beperken van leidinglengten van verwarmings- en ventilatiesystemen).

Uiteraard spreekt het voor zich dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Om het energieverbruik door verspilling tegen te gaan, dient er gestreefd te worden om de woningen als minimaal EPC0-woningen oftewel energie neutrale woningen te ontwerpen. Dit zijn gebouwen die het gehele gebouw gebonden energiegebruik zelf opwekken.

Naast gebouwgebonden energiegebruik is er ook gebruikersgebonden energiegebruik. Dit is energiegebruik door apparaten die de bewoners zelf meenemen in het gebouw zoals de wasmachine. In deze gedachtegang dient er gestreefd te worden de woningen als Nul-Op-De-Meter (NOM) woningen te ontwerpen. Bij een NOM-woning staat de netto elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul.

Natuurinclusief bouwen

Voor nieuwbouw en renovatie waar mogelijk natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat de bebouwing voorzieningen heeft voor flora en fauna. Hierbij valt te denken aan nestkasten voor vogels zoals zwaluwen, uilen en mussen. Denk hierbij ook aan geïntegreerde voorzieningen voor vleermuizen. Deze kunnen ook worden opgehangen aan (bestaande) bomen of worden geplaatst in de buurt van struweel.

Klimaatadaptatie en hemelwater

Uitgangspunt voor een groen beeld van het erf is om verharding tot een minimum te beperken. Hemelwater wordt idealiter hergebruikt, bijvoorbeeld in een grijs-water circuit binnen het huis. Er dient in ieder geval voor te worden gezorgd dat het niet op het riool wordt afgewenteld, maar ter plekke infiltreert op het maaiveld en in de aanliggende gronden. Hierdoor krijgt de natuur optimaal de ruimte en ook wordt de mogelijkheid tot hemelwaterinfiltratie versterkt. Hemelwater wordt gebufferd op bijvoorbeeld groene daken en vertraagd afgevoerd naar de omliggende gronden waar het kan infiltreren.

In combinatie met de nieuwe en bestaande beplanting (bladverliezend sortiment) wordt het microklimaat koeler en is de leefomgeving prettiger vertoeven in extreme weersomstandigheden. Hiermee heeft de ontwikkeling een bovengemiddelde ambitie op het gebied van klimaatadaptatie.

Bijlage: inrichtingsschets