

An aerial photograph of a rural landscape. A road runs diagonally from the top left towards the center. To the left of the road is a green field with a small pond. To the right of the road is a large green field. Further down, there are more fields, some with trees, and a few buildings. The overall scene is a mix of green fields, brownish-grey plowed land, and dark green forests.

Concept

Beeldkwaliteitsplan

Grimbergerweg 9 Natter

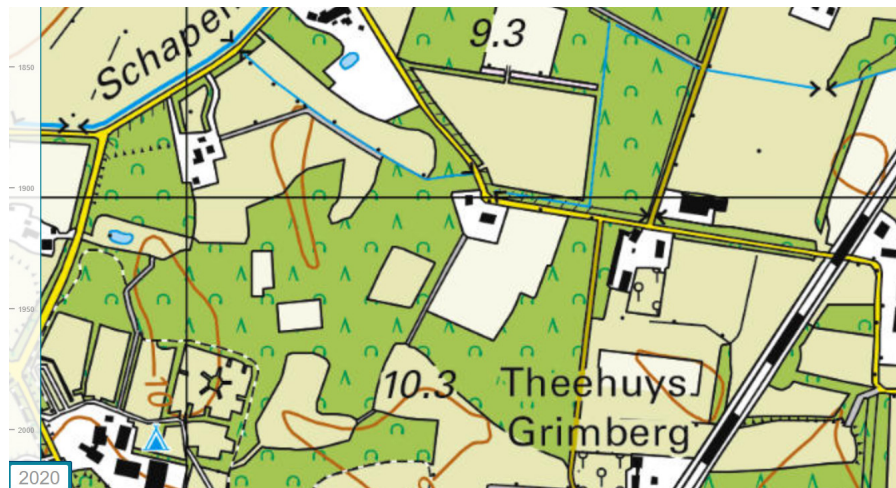
14 juillet 2021



Inleiding

Op het perceel Grimbergerweg 9 te Notter bestaat het voornemen om het historische lös hoes te restaureren voor bewoning, het oude erf te herstellen en een nieuw te bouwen woning toe te voegen. Wijziging van de bestemming is hiervoor noodzakelijk.

Het te wijzigen bestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en wordt daarmee het toetsingskader voor welstand. De welstandscriteria zijn gericht op het respecteren van het bestaande en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de plek.



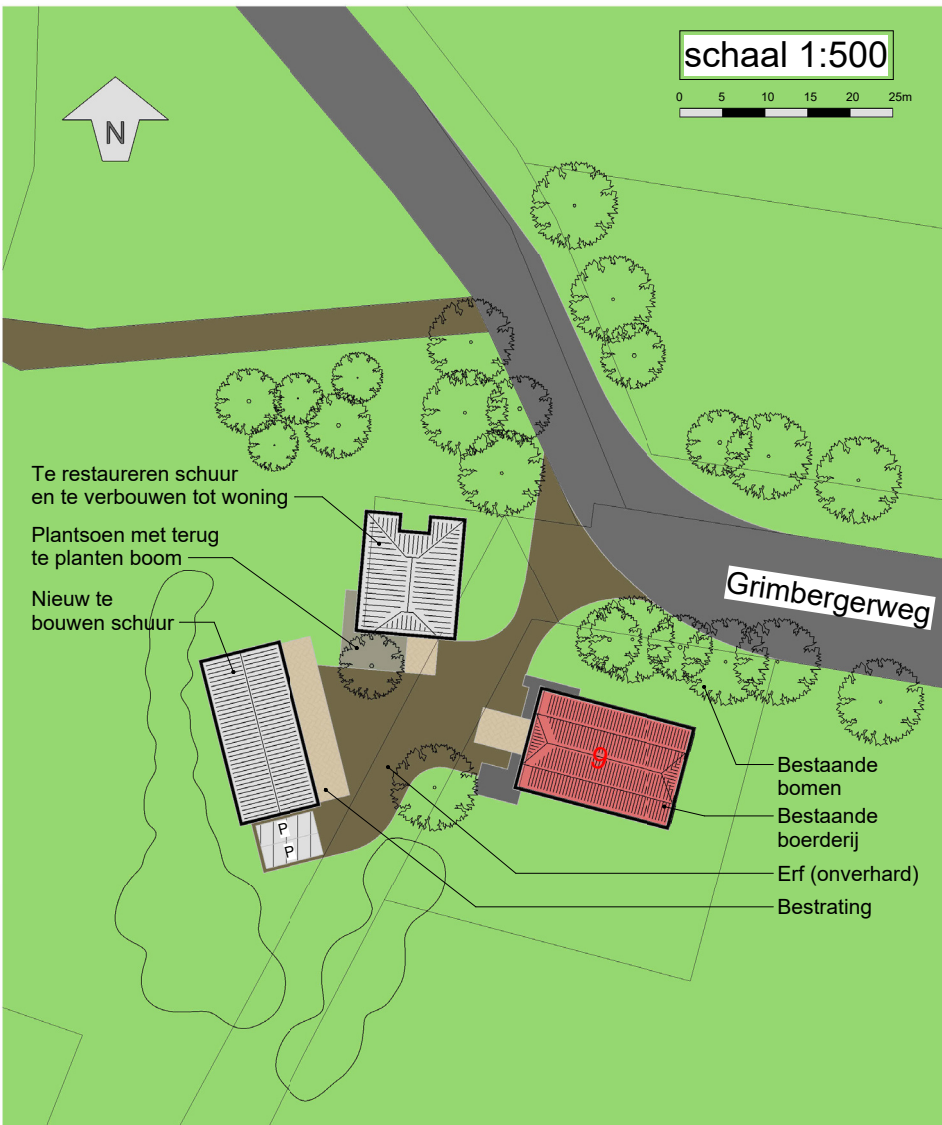
Historische ontwikkeling

De Locatie

Het erf aan de Grimbergerweg ligt in het oude hoevenlandschap met veel beslotenheid in het landschap. Het is een bosrijk gebied dat deels toebehoorde aan de middeleeuwse havezathe de Grimberg, ten noorden van de Regge.

Op de topografische kaarten hiernaast is te zien hoe de karakteristieke boerderij (Het Hemeltje, het oudste lös hoes in Wierden) op een markante plek staat. Op de kaart van 1910 staat het lös hoes bij een driesprong van paden en wegen. Op de kaart van 1960 staat het lös hoes bij een viersprong en is er meer bebouwing op het perceel aanwezig. De agrarische percelen werden door houtwallen omgeven. De omgeving is in de loop van de tijd grootschaliger geworden. Langs de Grimbergerweg is het oude landschap met oude bomen en kleine weilanden nog zichtbaar.

Tot begin 20e eeuw staat het lös hoes te midden van weilanden, akkers en heideveldjes, meerdere (zand)wegen lopen erlangs. Daarna wordt een schuur bijgebouwd, een weg in westelijke richting langs de watergang wordt aangelegd en aan de oostzijde wordt het erf uitgebreid. Hier wordt een grotere boerderij wordt gebouwd. Eind 20e eeuw verdwijnt de grote schuur van de topografische kaart en ook de weg over het erf is in onbruik geraakt. Van agrarisch gebruik is geen sprake meer. Het oude lös hoes raakt langzaam in verval.



Erfschets

Het plan

Restauratie van het lös hoes aan de Grimbergerweg is de basis van het plan. Door het gesloopte bijgebouw te herbouwen als schuur en beide gebouwen rondom een erf te situeren ontstaat een nieuwe ensemble.

Naast de bebouwing moet ook het erf hersteld worden. Uitgangspunt is het behoud van bestaande loofbomen en zoveel mogelijk bestaande materialen hergebruiken.

De twee bestaande bouwvolumes vormen een ensemble, al zijn ze van verschillende eigenaren. Een gezamenlijk erf tussen de achterkant van de oostelijke woning en het te restaureren lös hoes zorgt voor samenhang. De linde wordt daar een vanzelfsprekend onderdeel van. De aanwezige bomen moeten goed worden ingemeten, bij de nieuwe ontwikkeling moeten alle oudere loofbomen behouden blijven.

Het lös hoes is zo waardevol dat behoud van de karakteristiek voorop moet staan. Dat betekent dat nieuwe openingen in de zijgevel vermeden moeten worden. Het aanbouwen van een nieuw gebouw in schuurvorm met een tussenlid is mogelijk maar vraagt om een heel zorgvuldige aanpak.



eenvoudige hoofdvorm, dakvlak zonder onderbreking



het tussenlid is afwijkend in vorm en materiaal

Beeldkwaliteitseisen lös hoes

Welstandscriteria

Massa en vorm

- De bestaande massa en vorm blijven gehandhaafd.
- Uitbreiding van het bouwvolume is alleen mogelijk voor het noodzakelijke tussen lid tussen het lös hoes en de nieuwe woning.
- Het tussenlid is ondergeschikt in massa en vorm.
- Erkers, dakkapellen, aanbouwen en andere bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Architectuur en materialisatie

- De bestaande gevelindeling is bepalend voor het aanzicht, wijzigingen in de gevelindeling dienen te passen bij de karakteristieke uitstraling en de functie van het gebouw.
- Handhaving of hergebruik van bestaande materialen is het uitgangspunt.
- Voor voldoende daglichttoetreding zijn (dak)ramen in de niet naar de openbare weg gerichte gevel mogelijk.
- de detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- Het tussenlid heeft een afwijkende architectuur en materialisatie.
- zij- en achtererven moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.



eenduidige en heldere hoofd- en kapvorm



donkere, houten gevels geven een passende uitstraling



Beeldkwaliteitseisen schuur

Welstandscriteria

Massa en vorm

- Eenduidig en heldere hoofdvorm met een rechthoekige footprint.
- Eén bouwlaag met zadeldak, met de eenvoud van een agrarische schuur als uitgangspunt.
- De situering is afgestemd op de plek van het lös hoes zodat een aantrekkelijk ensemble ontstaat.
- Erkers, dakkapellen, aanbouwen en andere bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Architectuur en materialisatie

- De verschijningsvorm is ondergeschikt aan het naastgelegen lös hoes.
- De uitstraling is gesloten en benadrukt de ondergeschiktheid.
- Gebruik van traditionele materialen als hout.
- Gebruik van donkere, traditionele kleuren zoals zwart.
- De detaillering is sober en eenvoudig.
- zij- en achtererven moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl