



BEELDKWALITEITSPLAN

't Waeghuys, epe

26-10-2022

INHOUD

1. Inleiding	3.
2. Ruimtelijke context locatie	5.
3. Landschappelijke ontwikkelingen in historisch perspectief	9.
4. Voorgenomen plan	11.
5. Beeldkwaliteit	13.
5.1 't Waeghuys	13.
5.2 Nieuwbouw	15.
5.3 Vrijstaande woningen	17.
6. Tuininrichting	22.
Colofon	25.



Afb.1: Ligging plangebied

1. INLEIDING

Aanleiding

Het karakteristieke pand 't Waeghuys in Epe staat leeg en heeft met zijn vervallen staat niet meer de status wat het had. Het voornemen is om de huidige monumentale bebouwing te renoveren, en aan de zijde Dominee Prinsweg nieuwe bebouwing te realiseren. In het monumentale hoofdgebouw zullen 18 zorgappartementen gerealiseerd worden, in de nieuwe bebouwing zullen nog eens 14 zorgappartementen gerealiseerd worden. Ten behoeve van de zorgwoningen zullen 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de zijde Sint Antonieweg. Hier bevindt zich tevens de hoofdentree van het zorgcomplex.

Het betreft de kadastrale percelen binnen kadastrale gemeente Epe en Oene, sectie U, nummers 7466 en 8348, met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 5350 m². De locatie maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Centrum Epe' van de gemeente Epe. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk onherroepelijk in werking en vastgesteld op 20 juni 2013. Conform het geldende bestemmingsplan zijn er diverse bestemmingen aanwezig, zie afbeelding. Het betreft de enkelbestemmingen 'Kantoor', 'Wonen' en 'Tuin'. Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' aanwezig. Het pand heeft sinds april 2012 de status van een gemeentelijk monument.

De voorgenomen rehabilitatie en nieuwbouw past niet in het bestemmingsplan. Het plan is strijdig met de bestemmingsregels conform hoofdstuk II, artikel 10. Op basis van bovenstaande kan alleen via een bestemmingsplanwijziging meegewerkt worden aan het plan om de rehabilitatie van het monumentale pand en de nieuwbouw voor totaal 32 zorgappartementen mogelijk te maken.

Toevoeging gemeente Epe

Ervaring leert dat een woonzorg-omgeving voor ouderen in cultureel historisch waardevol erfgoed door de doelgroep veelal als aangenaam wordt beleefd. De ruimtevraag van individuele vertrekken in afwisseling met grotere gemeenschappelijke ruimten past vrijwel naadloos in de originele structuur van dit voormalige hotel.

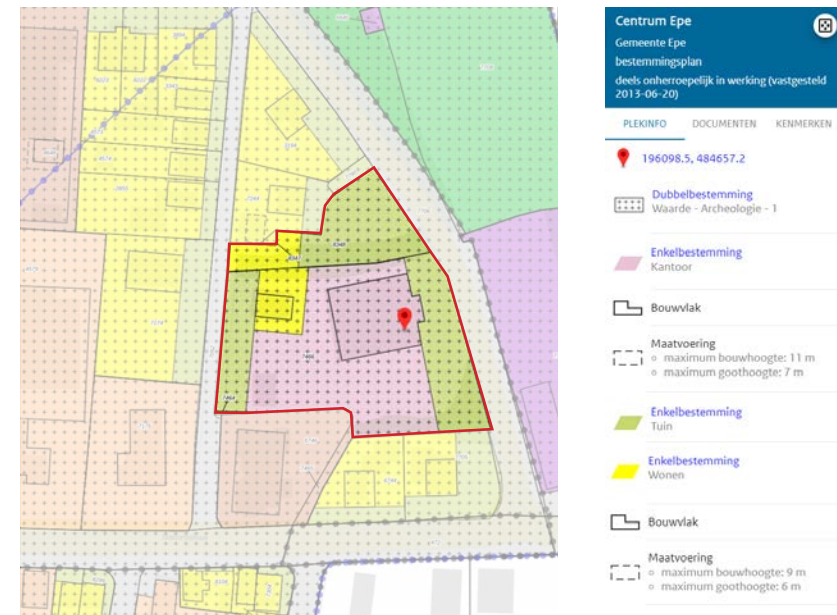
Het gezamenlijk karakter van het programma zorgt er tevens voor dat bijvoorbeeld het perceel niet opgedeeld hoeft te worden in individuele

fragmenten, wat het gehele ensemble zou schaden. In tegenstelling tot regulier wonen zullen balkons en dergelijke de gevels niet hoeven ontsieren. Met besef voor de cultuurhistorische waarde en het behoud van de beleving daarvan, wordt in de aanpak de bestaande bouw steeds als uitgangspunt genomen.

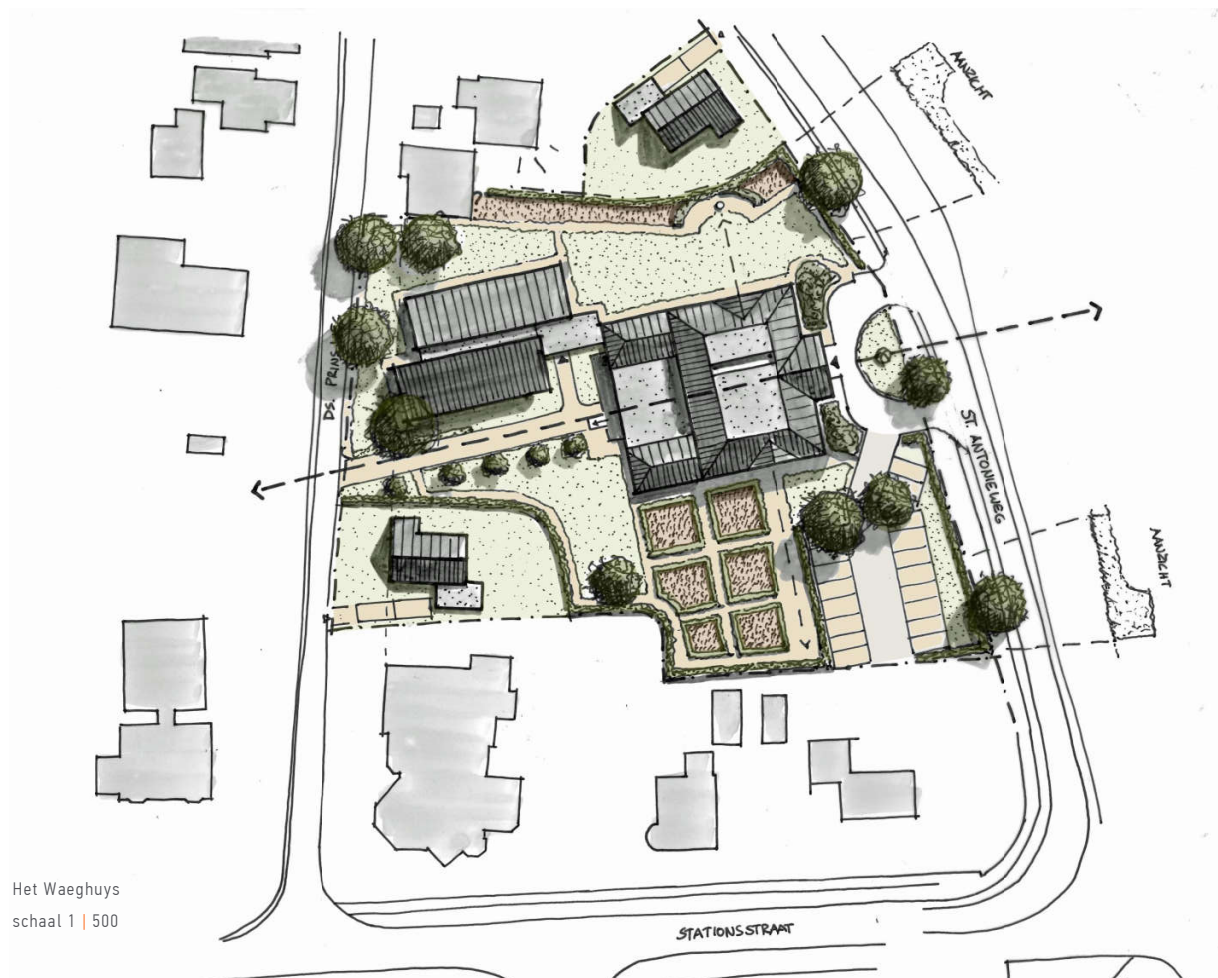
Het willen reageren op, en omgaan met, de bestaande karakteristiek van het gemeentelijk monument, geeft bij aanvang reden om nauwgezet kennis te nemen van de context en het ontstaan van 't Waeghuys.

Doel

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en waarborgt de beoogde beeldkwaliteit van de ontwikkeling en de plek.



Afb.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Epe', gemeente Epe



Afb.3: Stedenbouwkundig ontwerp en tuinplan (bron: De BRUIN Architecten, dd 24 februari 2020)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT LOCATIE

De locatie is gelegen aan de Sint Antonieweg in Epe. De westkant van het perceel grenst aan de Dominee Prinsweg. Tegenover het plangebied, aan de oostzijde, is een parkeerplaats gesitueerd welke in gebruik is door slachterij Gosschalk, gevestigd aan de Oenerweg, op de kruising met de Sint Antonieweg.

Ten noordoosten van het plangebied is een groene zone, waar vroeger de spoorlijn liep. In deze groene zone staat een klein dierschuurkje/berging, en er zijn enkele boomgroepen aanwezig.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een tandartspraktijk. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door woningen en een uitvaartcentrum.

Op het terrein staat 't Waeghuys, dat in vervallen staat verkeerd. In 2018 is het monumentale pand door de brandweer onbewoonbaar verklaard, waardoor de bewoners, die er anti-kraak woonden, uitgezet werden. Sinds die tijd staat het pand leeg. Op het terrein zijn aan de westzijde twee gebouwen gesitueerd, welke adressen hebben aan de Dominee Prinsweg.

Ten westen van het plangebied, op circa 5 tot 10 minuten loopafstand bevindt zich het centrum van Epe, met parkeervoorzieningen, supermarkten en andere winkels en horeca. Ten oosten en zuidoosten bevinden zich enkele bedrijventerreinen.

Ook de groenstructuur binnen het plangebied heeft een vervallen uitstraling. Het groen woekert en groeit tegen het gebouw. Hierdoor krijgt het een ondoordringbare uitstraling. Binnen het plangebied zijn 18 bomen aanwezig met een door de gemeente Epe aangewezen monumentale status. Deze bomen dienen in de plannen behouden te blijven. Zie hiervoor afbeelding 10 op pagina 7.

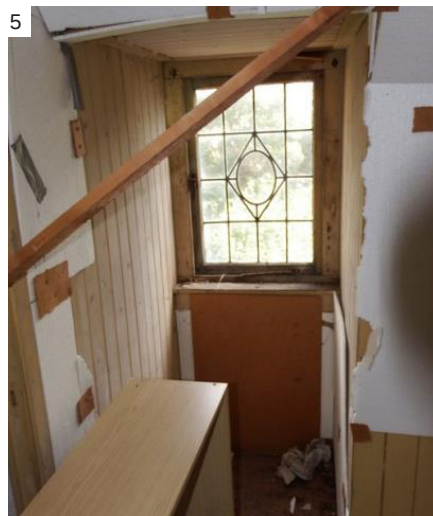
De Sint Antonieweg is een eenrichtingsweg en vormt samen met de Prinses Julianalaan, de Quickbornlaan, Lohuizerweg, Beekstraat, Emmastraat, Hoofdstraat, Sint Jorisweg, Hardenbrink en Stationstraat de ring om het centrum van Epe. De Dominee Prinsweg wordt ontsloten via de Dwarsweg en de Stationsstraat aan de zuidzijde van het plangebied, en niet via de Sint Antonieweg, hier is alleen een oversteekmogelijkheid voor langzaam verkeer.



Afb.4: Plangebied in ruimtelijke context (rode cirkel), aan de rand van het centrum van Epe (bron: topotijdreis.nl)

Afb. 5 t/m 9

- 5. Interieur
- 6. Zijaanzicht vervallen hoofdgebouw
- 7. Interieur; ontvangsthal
- 8. Interieur; open haard in gezamenlijke ruimte
- 9. Vooraanzicht vervallen hoofdgebouw





Afb.10: Te behouden monumentale bomen (groene cirkel) in combinatie met het beoogde plan.
 Rood gearceerde gebieden: indicatie boombeschermingszones
 (bron: De BRUIN Architecten)

Woningen in de omgeving

Onderdeel van het plan is de realisatie van twee vrijstaande woningen. De eerste gevestigd aan de Sint Antonieweg, de tweede gevestigd aan de Dominee Prinsweg. De directe omgeving van het plangebied en de beoogde vrijstaande woningen wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met diverse karakters. Het merendeel van de woningen in de directe omgeving is gebouwd in de eerste helft van de vorige eeuw, zoals ook in het volgende hoofdstuk duidelijk zal worden. Daarmee heeft de omgeving een mooi historisch karakter, en de woningen vaak een duidelijke individuele uitstraling met enige mate van statigheid. Er is een duidelijk onderscheid te zien in de woningen langs de Sint Antonieweg en de woningen langs de Dominee Prinsweg. Foto's van [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps).



Afb. 11: Sint Antonieweg 9



Afb. 12: Sint Antonieweg 12



Afb. 13: Dominee Prinsweg 2



Afb. 14: Dominee Prinsweg 3-9



Afb. 15: Ds. Prinsweg 20 / Sint Antonieweg 14



Afb. 16: Stationstraat 27



Afb. 17: Stationstraat 29



Afb. 18: Stationstraat 33



Afb. 19: Stationstraat 35

3. LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HISTORISCH PERSPECTIEF

De getoonde topografische kaarten laten (de transformatie van) het landschap van de afgelopen 150 jaar zien. In de beelden is te zien dat 't Waeghuys, en voorheen Hotel Veluwe ten oosten van de kern van Epe gelegen is. De kern heeft zich tot begin 1900 ontwikkeld met klassieke lintbebouwing. Vervolgens zijn er stapsgewijs wijpjes bijgebouwd en zijn de contouren van het huidige Epe gevormd.

't Waeghuys, voorheen Hotel Veluwe, is gelegen direct naast het voormalige station van Epe. Het station was onderdeel van de Baronnenlijn tussen Apeldoorn en Zwolle. Hotel Veluwe werd gebouwd tegenover het station, in dezelfde periode. Het station bracht veel toeristen en reuring naar het dorp. In 1941 kwam Hotel Veluwe in handen van een nieuwe eigenaar, die er 'Herberghe In 't Waeghuys' bouwde, verwijzend naar de naast het station gelegen varkenswegerij. Het gebouw zoals we dat nu kennen. Het gebouw in oud-Hollandse stijl werd het sieraad van het dorp genoemd.

Toen rond 1950 een einde kwam aan het personenvervoer via het spoor ging het snel berg afwaards met de inkomsten van 't Waeghuys. Na diverse horecafuncties en eigenaren, kwam rond 1955 een einde aan de horecabestemming.

In 2012 is het gebouw door de gemeente Epe aangemerkt als gemeentelijk monument. Dit was bedoeld om het gebouw te beschermen en te borgen. Echter is het gebouw in verval geraakt. Tot 2018 is het gebouw (deels) bewoond geweest door middel van anti-kraak, tot de brandweer het gebouw onbewoonbaar verklaarde en de bewoners gevraagd werd te verhuizen.

Beide gebouwen, Hotel Veluwe en 't Waeghuys, kennen een rijke plaatselijke geschiedenis, onder andere de oprichting van de Boerenbond in 1911, openbare veilingen, knokpartijen.

De kern Epe heeft zich in de jaren uitgebreid richting het oosten en rond 1965 de stap over het spoor gemaakt. Rond 1970 heeft het spoor plaatsgemaakt voor een recreatief fietspad van Het Loo in Apeldoorn naar Heerde.



Afb. 20: Kaartbeeld locatie omstreeks 1880



Afb. 21: Kaartbeeld locatie omstreeks 1906



Afb. 22: Kaartbeeld locatie omstreeks 2002



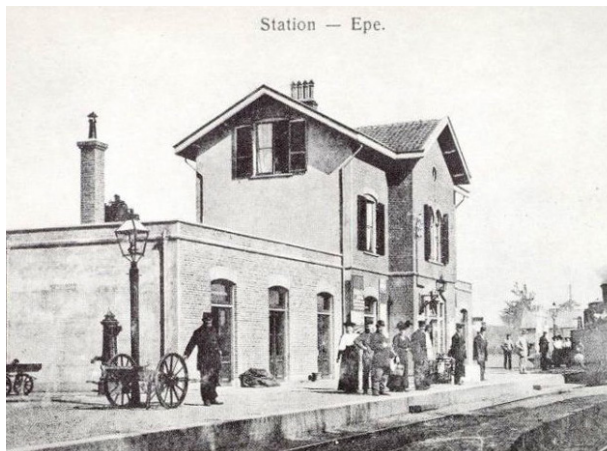
Afb. 23: 't Waeghuys, jaar onbekend



Afb. 24: Hotel-Pension 'Veluwe' omstreeks 1900



Afb. 25: Kaartbeeld locatie omstreeks 2020



Afb. 26: Station Epe, omstreeks 1912



Afb. 27: 't Waeghuys omstreeks 1949

4. VOORGENOMEN PLAN

Het voorgenomen plan beschrijft de rehabilitatie van het monumentale pand 't Waeghuys in Epe. De rehabilitatie omvat de realisatie van 18 zorgwoningen in het pand en 14 zorgwoningen in een nieuw te bouwen aanbouw aan de zijde Dominee Prinsweg.

Het hoofdgebouw, het monumentale Waeghuys, wordt gerenoveerd en in de oude glorie hersteld. Intern worden er verspreid over de verdiepingen, 18 zorgwoningen en een diversiteit aan gezamenlijke ruimtes gerealiseerd. Aan de westzijde van het hoofdgebouw wordt een aanbouw gerealiseerd. Deze aanbouw is in stijl met het hoofdgebouw en zal in uitstraling en massa ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Historische foto's uit voorgaande hoofdstukken laten zien welke kwaliteit het pand kan hebben. Het vaste glas boven openslaande ramen is voorzien van glas-in-loodtekeningen. De ramen zijn aan alle zijden voorzien van luiken, welke weer in de originele staat zullen worden hersteld. Ook de hoofdentree van het gebouw wordt in ere hersteld en weer als zodanig in gebruik genomen.

Het tuinontwerp is gericht op de klassieke verblijfsfunctie van een tuin, met volle, bloeiende borders, diverse wandelpaden, in de zomer voorzien van de verkoeling van de aanwezige monumentale bomen. De tuinaanleg is ontworpen aan de hand van de te behouden bomen. Van oorspronkelijke aanleg was geen sprake, vanwaar in de uitwerking zal worden gerefereerd aan de stijlperiode van 't Waeghuys in samenspel met de aanwezige wildere vrije boomgroei die door de tijd ontstaan is. Een parkeerplaats met ruimte voor 18 auto's is gelegen aan de zuidoostzijde van het pand, en via de Sint Antonieweg ontsloten. Hier is een mindervalidevak voorzien.

Onderdeel van het plan zijn ook twee vrijstaande woningen. De eerste woning is gesitueerd aan de noordzijde van 't Waeghuys en ontsloten via de Sint Antonieweg. De tweede woning is gelegen aan de westzijde van 't Waeghuys en ontsloten via de Dominee Prinsweg. Beide woningen zijn volledig zelfstandig te bewonen en zullen ook voorzien zijn van een eigen tuin, met voldoende ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afb. 28: 't Waeghuys, ontwerp zijgevel (bron: De BRUIN Architecten)



Afb. 29: Het voorgenomen plan. (bron: De BRUIN Architecten; dd. 7 september 2021)

5. BEELDKWALITEIT

5.1 BEELDKWALITEIT 'T WAEGHUYS

Architectuur

"Het gebouw wekt in haar voorkomen de indruk van een 18e -eeuws Hollands raadhuis. Het zeer traditionalistische ontwerp uit 1941 kon aanvankelijk op weinig enthousiasme van de welstandscommissie rekenen maar is desondanks ongewijzigd uitgevoerd. In meerdere opzichten is dit gebouw onbetwist uitzonderlijk. Niet in de laatste plaats vanwege de bouwperiode in de tweede wereldoorlog, vlak voor de bouwstop van de Duitse bezetter. Het ontwerp is uitgevoerd in een op renaissance geënte bouwstijl, welk in de periode 1940-1965 niet ongebruikelijk was. Het verleden als bestendiging en omarming van identiteit werd na en tijdens deze roerige periode gevonden in traditionalisme.

De architectuur is een toonbeeld van Delftse School, in conservatieve uitvoering met Hollands-nationalistische verbeeldingen en verwijzingen naar de vaderlandse geschiedenis en de gouden eeuw. Dit is uiterst ver doorgevoerd tot in details als venstertaferelen en spelling van wandteksten en benaming van het pand. Herberghe in 't Waeghuys.

De specifieke keuze voor 18e-eeuws patriottisme welk als tegenhanger van prinsgezindheid werd gezien is tegen het decor van de Duitse bezetting intrigerend. Het formaat van het hotel was vooruitstrevend en voornaam en moet hebben ingezet op een florerende toeristische toekomst. De wapenschilden van alle windstreken in Nederland dienden als warm onthaal voor verre gasten. Zowel de sequentie als aankleding van de ruimten zijn relatief rijk van opzet, afgezet tegen de waarschijnlijke schaarste in deze bouwperiode." (uit: 2020-10-01_onderbouwing initiatief van de BRUIN Architecten.



Afb. 30: 't Waeghuys, impressie restauratie hoofdgebouw (bron: De BRUIN Architecten)

Herstel van beeldkwaliteit

't Waeghuys zal in zijn oorspronkelijke glorie hersteld worden. Omdat het pand de status heeft van een gemeentelijk monument uit het Monumenten Inventarisatie Project, mag er beperkt iets gewijzigd worden, zowel aan de gevel als aan de binnenzijde. Beoogde wijzigingen zullen in overleg met de erfgoedcommissie van de gemeente Epe gebeuren. 't Waeghuys is gebouwd in retro-renaissance-stijl. *Waardevolle kenmerken* voor het pand zijn:

- Glas in lood in de bovenramen
- Luiken met groen/wit/rode kleuren voor de onderramen
- Kleine dakkapellen
- Trapgevels bij de voor- en zijgevels
- Hoofdropzet, met indeling van vertrekken
- Het symmetrische karakter, vlakverdeling van de gevels en vensterassen
- Schildkappen met topgevels

Om 't Waeghuys te herstellen wordt gebruik gemaakt van de nog aanwezige originele materialisering en detaillering als uitgangspunt, en zal daar waar nodig vervanging van onderdelen bestaan uit replica materiaal van zelfde aard, vorm en kleur.

Daar waar herstel andersoortige afmetingen of materialen behoeft, dient dit nauwgezet te worden afgestemd en ontworpen naar oorspronkelijk voorbeeld. (bijvoorbeeld bij glasvervanging met grotere diktemaat) :

- Gevels opgetrokken uit baksteen, rood/bruin
- Daken gedekt met niet-spiegelende pannen, in de kleur antraciet
- Toepassing van trapgevels bij voor- en zijgevels
- Afgeknot schilddak op hoofdvolume
- Toepassing van enkele kleine dakkapellen
- Dakgoten van zink
- Kozijnen in wit/groen
- Luiken bij de onderramen van hout in groen/wit/rood
- Glas in lood in bovenramen
- Eenduidige hoofdvorm
- Goothoogte 7m, nokhoogte 11m



Afb. 33: 't Waeghuys, impressie restauratie hoofdgebouw (bron: De BRUÏN Architecten)



Afb. 34: 't Waeghuys, impressie detail raampartij (bron: De BRUÏN Architecten)



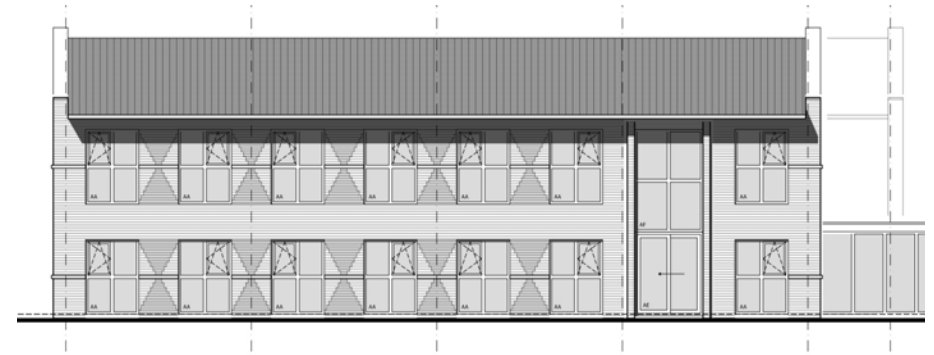
Afb. 35: 't Waeghuys, impressie detail trapgevel en dakgoot (bron: De BRUÏN Architecten)

5.2 BEELDKWALITEIT NIEUWBOUW

De nieuw te bouwen aanbouw aan de achterzijde van 't Waeghuys zal *in harmonie met* het originele hoofdgebouw ontworpen worden. Dit houdt in dat het gebouw uitstraling en materialisering zal aansluiten bij het hoofdgebouw, daarbij in acht nemend dat de nieuwbouw ondergeschik zal zijn aan het hoofdgebouw. Er zal hiervoor gebruik worden gemaakt van *traditionele materialisering*.

- Gevels opgetrokken uit baksteen, rood/bruin
- Daken gedekt met niet-spiegelende pannen, in de kleur antraciet
- Dakgoten van zink
- Kopgevels bekleed met daklijst van zink
- Dubbel lessenaarsdak
- Verlaagd tussenlid
- Eenduidige hoofdvorm
- Goothoogte 6m, nokhoogte 9m
- Detaillering in metselwerk naast raampartijen
- Kozijnen uitgevoerd in wit/grijs

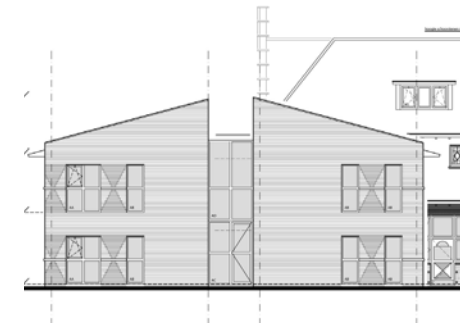
De nieuw te bouwen aanbouw is door de *moderne trekjes* een afspiegeling van het hoofdgebouw in de huidige tijd. De relatie is duidelijk zichtbaar, maar de aanbouw staat op zich door de eigen, moderne identiteit.



Afb. 36a: 't Waeghuys, ontwerp linker zijgevel (bron: De BRUIN Architecten)



Afb. 37: 't Waeghuys, detail materialisering en detaillering (bron: De BRUIN Architecten)



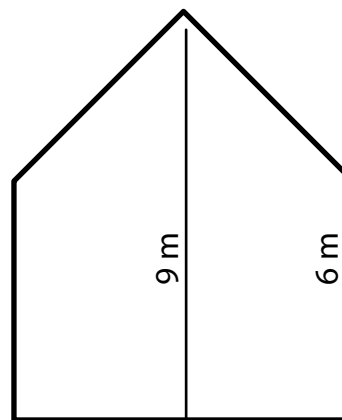
Afb. 36b: 't Waeghuys, ontwerp achtergevel (bron: De BRUIN Architecten)



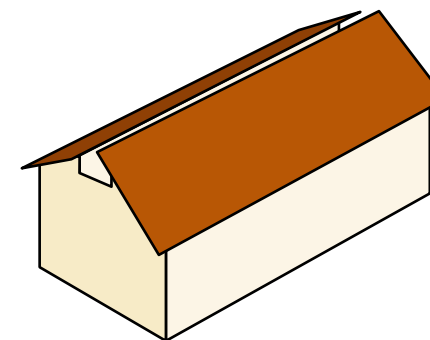
Afb. 38: Zinken dakgoot



Afb. 39: Zinken daklijst op kopgevel



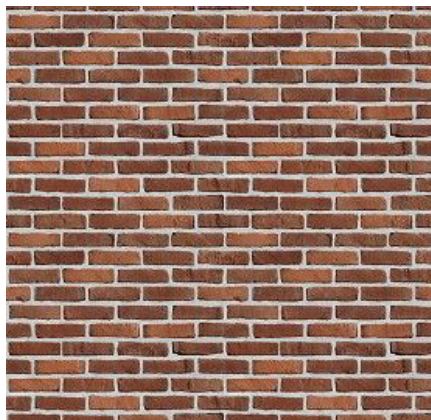
Afb. 40: Goot- en nokhoogte



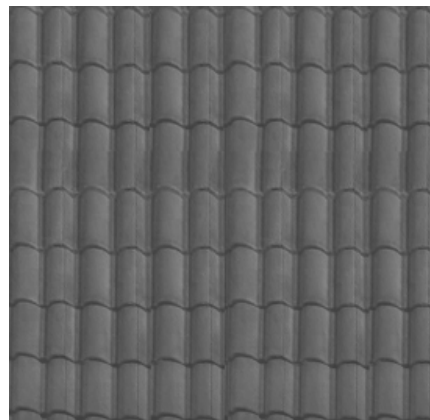
Afb. 41: Dubbel lessenaarsdak



Afb. 42: Detailering metselverband raampartij



Afb. 43: Baksteen roodbruin



Afb. 44: Niet-spiegelende dakpannen antraciet

5.3 BEELDKWALITEIT VRIJSTAANDE WONINGEN

De twee beoogde vrijstaande woningen krijgen een eigen identiteit. De architectuur van de woningen verzoent zich met 't Waeghuys zonder er expliciet onderdeel van te worden. De beeldkwaliteit van de vrijstaande woningen is opgesteld aan de hand van de geldende welstandsnota van de gemeente Epe. De welstandsnota is opgesteld aan de hand van een welstandstypologiekaart. Het plangebied valt binnen de typologie *Kern Epe - Vrijstaande woningen en complexen*. De gestelde eisen binnen deze typologie liggen dan ook ten grondslag aan de beeldkwaliteit van de vrijstaande woningen. Belangrijke kernkwaliteiten voor individuele woningbouw zijn:

- Rust in straatbeeld
- Openheid
- Individualiteit van de bebouwingsopzet
- Aandacht voor het groene karakter

Aan de hand van drie pijlers worden de welstandscriteria besproken voor individuele woningbouw. Deze pijlers zijn:

- Vormgeving
- Materiaal en kleur
- Detaillering

Tevens worden er criteria besproken voor *Specifieke bouwwerken*, zoals dakkapellen of aanbouwen.





Vormgeving

De vrijstaande woningen worden ontworpen aan de hand van de navolgende punten uit de welstandsnota:

Straatbeeld

- Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter
- Bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's
- Entree en voorgevel zijn naar de straat gericht
- Het bouwwerk conformeert zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving
- De stijl en materialisatie sluiten aan op die van de bebouwing in de omgeving
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie

Massa en hoofdvorm

- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op het hoofdgebouw
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Bij- en aanbouwen op straathoeken worden afgedekt met een kap in dezelfde vormgeving als de hoofdmassa
- Gevels zijn afgestemd op de schaal en maat van belendende panden



Materiaal en kleur

De vrijstaande woningen worden ontworpen aan de hand van de navolgende punten uit de welstandsnota:

- Getemperde kleuren bepalen het aanzicht van de hoofdvlakken
- Kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd
- Gevels bestaan in de hoofdzaak uit baksteen
- Het materiaalgebruik van aan- en bijgebouw is afgestemd op dat van het hoofdgebouw



Detaillering

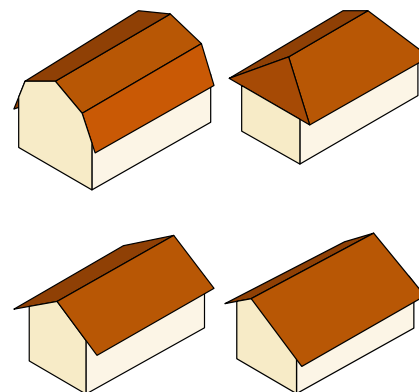
De vrijstaande woningen worden ontworpen aan de hand van de navolgende punten uit de welstandsnota:

- Kozijnen, dakranden en hemelwaterafvoeren zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd
- De detaillering van aan- en bijgebouwen is zorgvuldig afgestemd op die van het hoofdgebouw

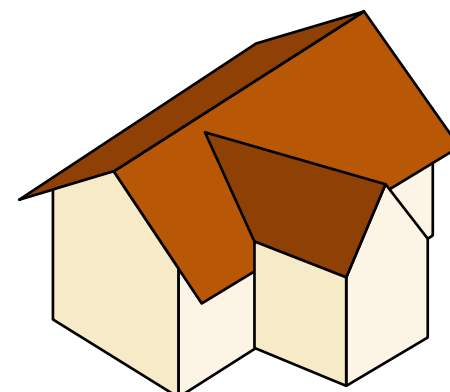
Vormgeving

De vormgeving van de vrijstaande woningen dient naast de voorgaande criteria uit de welstandsnoot te voldoen aan navolgende uitgangspunten.

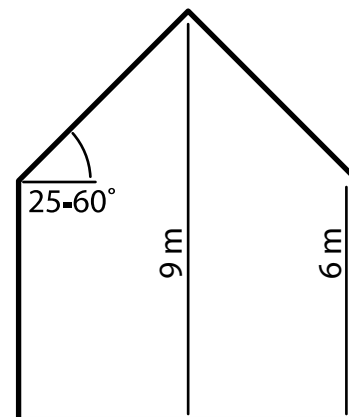
- De woning heeft een eigen stijl welke ondergeschikt is aan het naastgelgen 't Waeghuys
- Goothoogte max. 6 meter, nokhoogte max. 9 meter
- Eenduidige hoofdvorm van zowel hoofdgebouw als aan- en bijgebouwen
- Mogelijke dakvormen, al dan niet met overstek, zijn;
 - Schilddak (afgeknot)
 - Zadeldak (afgeknot)
 - Mansardedak
 - Doorgeschoten kap
 - Steekdak
- Het gebruik van dakkapellen en erkers dient beperkt te blijven
- Toepassing van kleine dakkapellen met plat dak
- Dakkapelen en erkers zijn een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- Geen toepassing van dakkapellen op aan- of uitbouw
- Dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen



Afb. 45: Mogelijke dakvormen: schilddak, zadeldak, mansardedak, doorgeschoten kap



Afb. 46: Mogelijk dakvorm: steekdak



Afb. 47: Goot- en nokhoogte, en dakhelling

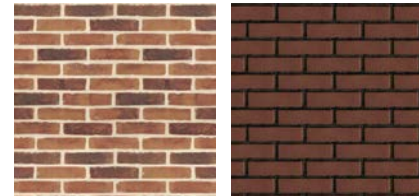


Afb. 48: Mogelijkheden kleinschalige dakkapellen

Materialisering en kleur

De materialisering en kleurstelling van de vrijstaande woningen dient naast de voorgaande criteria uit de welstandsnota te voldoen aan navolgende uitgangspunten.

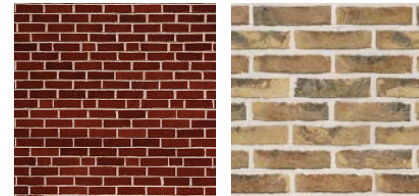
- Gevels zijn opgestroken uit baksteen, in roodbruin of aardetinten
- Daken zijn gedekt met niet-spiegelende pannen in de kleur antraciet
- Wanneer zonnepanelen worden toegepast dienen deze geïntegreerd te worden in het dakvlak
- Materiaal- en kleurgebruik dakkapellen afgestemd op het hoofdgebouw
- Zijwangen van dakkapellen in donkere gedekte kleuren, wit of afgewerkt in kleur van het dakvlak
- Bij toepassing van dakramen dienen deze liggend in het dak te worden uitgevoerd in een terughoudende gedekte kleur
- Mogelijkheid voor toepassing van groene daken op aan- en bijgebouwen



Afb. 49: Mogelijkheden gevelmaterialisering



Afb. 50: Mogelijkheden daken inclusief zonnepanelen



Afb. 51: Mogelijkheden dakramen



Afb. 52: Toepassing groene daken op aan- en bijgebouwen



Detaillering

De detaillering van de vrijstaande woningen dient naast de voorgaande criteria uit de welstandsnota te voldoen aan navolgende uitgangspunten.

- Detaillering is subtiel aanwezig en leidt niet af van de architectuur
- Hemelwaterafvoeren zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd, in grootte en kleur passende bij de architectuur van het hoofdgebouw
- Vormgeving van topgevels met afwijkend metselverband of afwijkende materialen zoals hout, passend bij de architectuur en uitstraling
- Mogelijkheid voor toepassing van luiken, in gebiedseigen kleurstelling of passend bij de architectonische uitstraling van het hoofdgebouw in donkere gedekte kleuren of wit



Afb. 53: Mogelijkheden detaillering dakgoot



Afb. 54: Mogelijkheden detaillering topgevel



Afb. 55: Mogelijkheden luiken

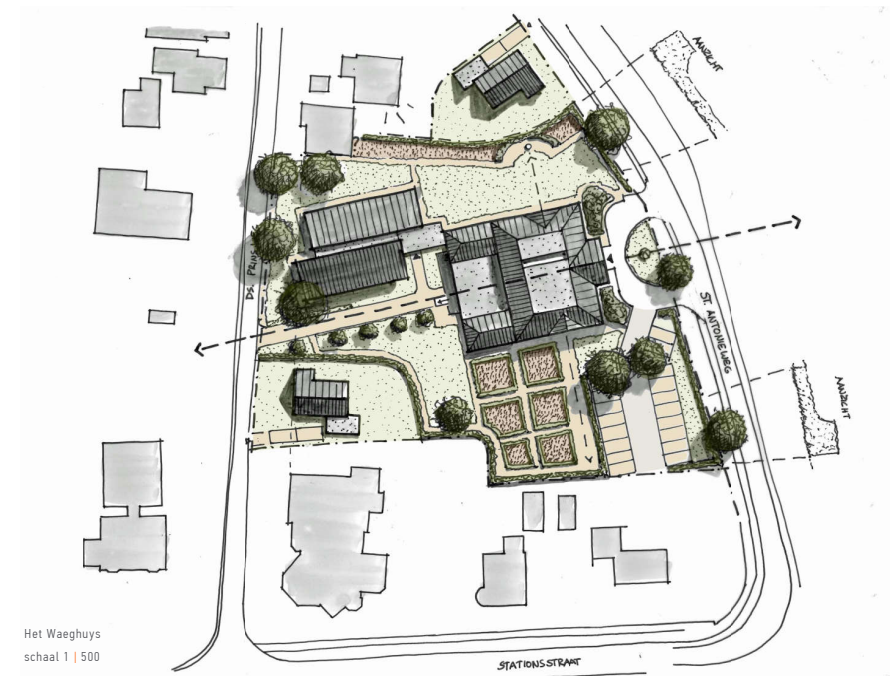
6. TUININRICHTING

Een belangrijk onderdeel van het plan is het tuinontwerp. Bij het tuinontwerp spelen thema's als biodiversiteit en klimaatadaptatie een belangrijke rol. Door de beperkende maatregelen rondom de bestaande bomen, zoals beschreven in de Boom Effect Analyse (BEA), is er weinig mogelijk met betrekking tot hemelwateropvang. Voornemen is om de tuin in te richten als wandeltuin voor bewoners, het richtinggevende principe van de tuin zal grotendeels omzoomd worden door een lage haag op de erf grenzen.

Het terrein rondom 't Waeghuys is slechts informeel in gebruik geweest ten dienste van het hotel. Van een planmatige aanleg was geen sprake.

Langs 't Waeghuys zal aan de zuidzijde een terras worden aangelegd. Dit terras kijkt uit over een strakke tuininrichting met plantvakken. De bestaande, te behouden bomen worden onderdeel van de tuin en bieden schaduw en een afwisselend aangezicht. Om het voornemen van wandeltuin te bevorderen komen er op het terrein diverse wandelpaden, waarmee afwisselende routes gelopen kunnen worden. De paden zijn altijd rolstoelvriendelijk en aangelegd in een klinkerverharding.

Ook de verharding van de inritten en parkeerplaatsen zullen worden aangelegd met een klinkerverharding en een geheel vormen met de tuin.

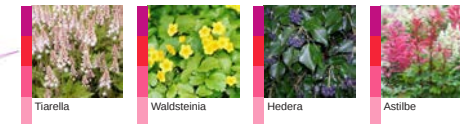


Afb.56: Stedenbouwkundig ontwerp en tuinplan
(bron: De BRUiN Architecten, dd. 7 september 2021)

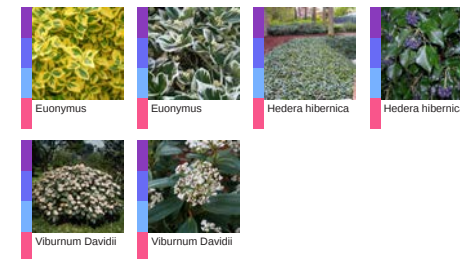
Beplantingsplan



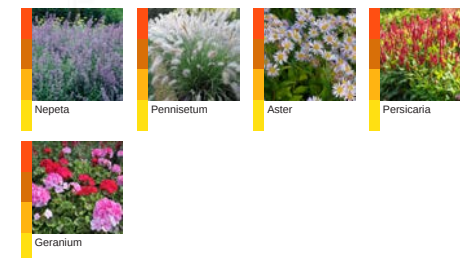
Schaduwminnende vaste planten noordzijde tuin



Schaduwminnende heesters



Vaste planten zuidzijde tuin



Materialisering

Voor de tuininrichting zijn de volgende beeldkwaliteitseisen opgesteld ten behoeve van materialisering:

- Wandelpaden uitgevoerd in klinkerbestrating, in grijstinten
- Entrees en parkeerplaats uitgevoerd in klinkerbestrating, in grijstinten
- Parkeerplaatsen, mogelijk uitgevoerd in grasbetonstenen
- Terras uitgevoerd in klinkerbestrating, in grijstinten, te onderscheiden van de wandelpaden door verband, kleur of steenkeuze

Beplanting

Voor de tuininrichting zijn de volgende beeldkwaliteitseisen opgesteld ten behoeve van beplanting:

- Erfgrenzen worden aangeplant met een lage beukenhaag, maximaal 110 cm hoog
- Plantvakken aan de zuidzijde, rondom het terras zullen worden ingericht met klassieke bloemende vaste planten
- Plantvakken aan de noordzijde zullen worden ingericht met bloemende, schaduwminnende heesters en vaste planten
- De overige delen worden ingezaaid met gras



Afb. 57: Mogelijkheden materialisering terras

Afb. 58: Mogelijkheden materialisering wandelpaden en overige verharding



Afb. 59: Mogelijk inrichting diverse plantvakken

Afb. 60: Beukenhaag op grensafscheiding: Groen in lente/zomer, bladhoudend in winter

Meubilair

Voor de tuininrichting zijn de volgende voorstellen opgesteld ten behoeve van meubilair die meegenomen kunnen worden als optie.

- Bij keuze van bankjes wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor mensen met rollators
- Bankjes zijn voorzien van rug- en armleuning
- Op meerdere plekken langs de wandelpaden worden bankjes gerealiseerd als rustmoment
- Keuze voor natuurlijke materialen in klassieke uitstraling, passend bij het monumentale karakter van het gebouw
- Bij de hoofdentree worden een aantal fietsnietjes geplaatst ten behoeve van bezoekersparkeren, passend bij het monumentale karakter van het gebouw
- Een afsluitbare fietsenberging voor personeel wordt voorzien van sedumdak en groene gevels
- Eventuele rolcontainers worden gesitueerd bij de fietsenberging en uit het oog onttrokken
- Bij de keuze voor verlichting wordt rekening gehouden met de ecologische waarden in de tuin
- Verspreid door de tuin worden insectenhôtels en vogelhuisjes geplaatst ter bevordering van de biodiversiteit



Afb. 62: Mogelijkheden bankjes; boven geschikt voor senioren en rollatorgebruikers



Afb. 63: Klimaatadaptieve fietsenberging: groen dak en groene gevels



Afb. 64: natuurinclusief inrichten door vogelhuisjes en insectenhôtels



Afb. 65: Mogelijkheden fietsnietjes





Kerkplein 5
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104
E. : info@burostedenbouw.nl
www.burostedenbouw.nl



Projectnummer : P01794
Auteur : Hanneke van den Outenaar - Brunekreeft
Datum : 26.10.2022

Buro Stedenbouw is onderdeel van:



Afbeelding op voorkant is afkomstig van De BRUIN Architecten te Zwolle.