

Beeldkwaliteitsplan Maneschijnsweg 24-32, Holten

BKP
2021-06-11





Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)





Nieuwe situatie, niet op schaal. (Bron: N+L Landschapontwerpers)

- A: Bestaande, te behouden woning.
- B: Nieuw te bouwen compensatiewoning (KGO). De woning betreft het hoofdgebouw van het nieuw te bouwen erf en heeft ook duidelijk de karakteristiek van het hoofdgebouw.
- C: Bijgebouw behorende bij woning B.
- D1: Tweede compensatiewoning, bijgebouw inpandig.
- D2: Derde compensatiewoning, bijgebouw inpandig.
- E: Aan te planten / te versterken houtsingel. Een gedeelte van de houtsingel is reeds aanwezig. De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos, zwarte els en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 175 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in centimeters).
- F: Aan te planten houtsingel (vogelbosje). De houtsingel wordt aangevuld met inheems bosplantsoen met lijsterbes, hazelaar, krent, Gelderse roos en meidoorn. De plantafstand in en tussen de rijen bedraagt 1,5 meter. Totaal 75 stuks aan te planten in een gelijke verhouding. De aanplantmaat is 80-100 (hoogte in cm).
- G: Gazon/gras.
- H: Bestaande houtopstanden onder andere bestaande uit zwarte els, zomereik, tamme kastanje.
- I: Bestaande vijver.
- J: Erfverharding, bij voorkeur een gebakken steen.
- K: Nieuw aan te planten zomerlinde of zomereik (2x). Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
- L: Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen op informele wijze bestaande uit oude rassen appels, peren en eventueel pruim. De aanplantmaat is 8-10 (stamomtrek in centimeters). Totaal 5 bomen.
- M: Aan te planten hagen met liguster of carpinus. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm). 5 stuks per strekkende meter, totale lengte ca. 75 meter. Met name om structuur aan te brengen.
- N/P: Nieuw aan te planten walnoot en linde. Aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en de eerste 3 jaar voorzien van twee boompalen en gietrand.
- O: Zichtlijnen vanuit woning / zichtrelatie met landschap.
- Q: Te slopen opstallen (oranje contouren). In de praktijk alles met uitzondering van woning A met bijgebouw.
- R: Voorgenomen kadastrale (onder)verdeling.
- S: Parkeren op erf.
- T: Bestaande / te behouden uilenkast.

Aan de Maneschijnsweg 24-32 wordt alle bedrijfsbebouwing inclusief één bedrijfswoning gesloopt om plaats te maken voor 3 nieuwe woningen, gesitueerd rond een gemeenschappelijk erf, gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van bestaande boerenerven. De te behouden bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. In de nieuwe situatie zijn er dus twee erven. Eén erf met de bestaande woning en een boerenerf met (hoofd)woning en 3 “bijgebouwen” (2 schuurwoningen en een kapschuur).

Uitgangspunt is dat de woningen een samenhangend erf vormen. Een samenhang die moet worden bewerkstelligd door de dispositie van de verschillende bouwvolumes zoals neergelegd in het landschappelijk inpassingsplan. De samenhang wordt versterkt door de vormgeving en inrichting van het erf met groenstructuren, verhardingen en erfscheidingen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt op samenhang gestuurd van de architectuur van de woningen met voorbeelden, richtlijnen en criteria voor typologie, volume, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingssplan en is een toetsingskader voor de gemeente en welstand.

Algemene criteria

- De bebouwing is landelijk, zoals de oorspronkelijke bebouwing op Sallandse boerenerven
- De sfeer en uitstraling van de architectuur moet verwijzen naar de bebouwing op oorspronkelijke Sallandse erven. (niet letterlijk kopiëren maar ook niet volstrekt streekvreemd).
- De architectuur kent een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details.
- Detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn binnen een landelijke sfeer.
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, geen samengestelde volumes.
- Het dakvlak overheerst het volume, de grote kappen zijn beeldbepalend
- Nokrichtingen zoals aangegeven op het landschappelijk inrichtingsplan
- Lage gootlijnen
- Geen dakkapellen aan de openbare zijde van het gemeenschappelijk erf. Dakkapellen aan de privézijde dienen ondergeschikt te zijn aan het dakvlak. (Dakvlakken moeten in de zichtzijden zo weinig mogelijk verstoord worden).

Materiaal en kleur

Er moeten landelijke materialen met een natuurlijke uitstralingen kleur worden toegepast. Meerdere materialen kunnen worden toegepast per woning.

Gevels:

- vergrijzend hout, geschilderd hout (zwart of groen)
- baksteen in de nuanceringen rood tot bruin
- zink
- gekleurde metaalplaat, zwart of groen
- cortenstaal
- kunststof materialen, alleen als die een natuurlijke uitstraling en landelijk beeld opleveren
- beton
- glas

Daken:

- gebakken dakpannen, ongeglazuurd, aardewerk, oranje of grijs gesmoord
- Een beperkt aantal woningen kan met riet of metaal gedekt worden.



Hoofdwoning (B)

De nieuwbouw is een eigentijdse interpretatie van het hallehuistype. Dit type boerderij komt in zowel het Twentse als het Sallandse landschap voor. Er zit geen knik in het dakvlak. De voorkant van de hoofdwoning is naar het erf gericht. De dakrichting staat hier haaks op.

Maatvoering:

Hoogte goot maximaal 3,5 meter

Hoogte nok maximaal 10 meter

Massa en vorm

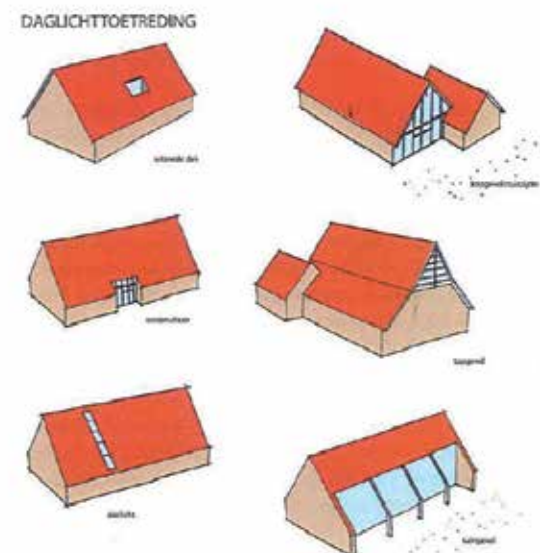
- Nokrichting zoals in landschapsplan aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Een bouwlaag met kap
- Kap ca. 45 graden
- Zadeldak
- Maximale nokhoogte 10 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven.

Er kan een breed spectrum aan materialen gebruikt worden voor het hoofdgebouw. Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen eventueel in combinatie met hout.

Het dak wordt gedekt met pannen of riet. Genoemde materialen kunnen worden aangevuld met moderne materialen zoals glas, staal of zink.

Als uitgangspunt geldt dat er natuurlijke materiaalkleuren gebruikt worden en dat er inspiratie wordt gezocht bij het kleurgebruik van bestaande oude erven in de omgeving. De kleur van baksteen moet gezocht worden in de bruine en rode tinten. De dakpannen zijn ongeglazuurd rood of zwart.

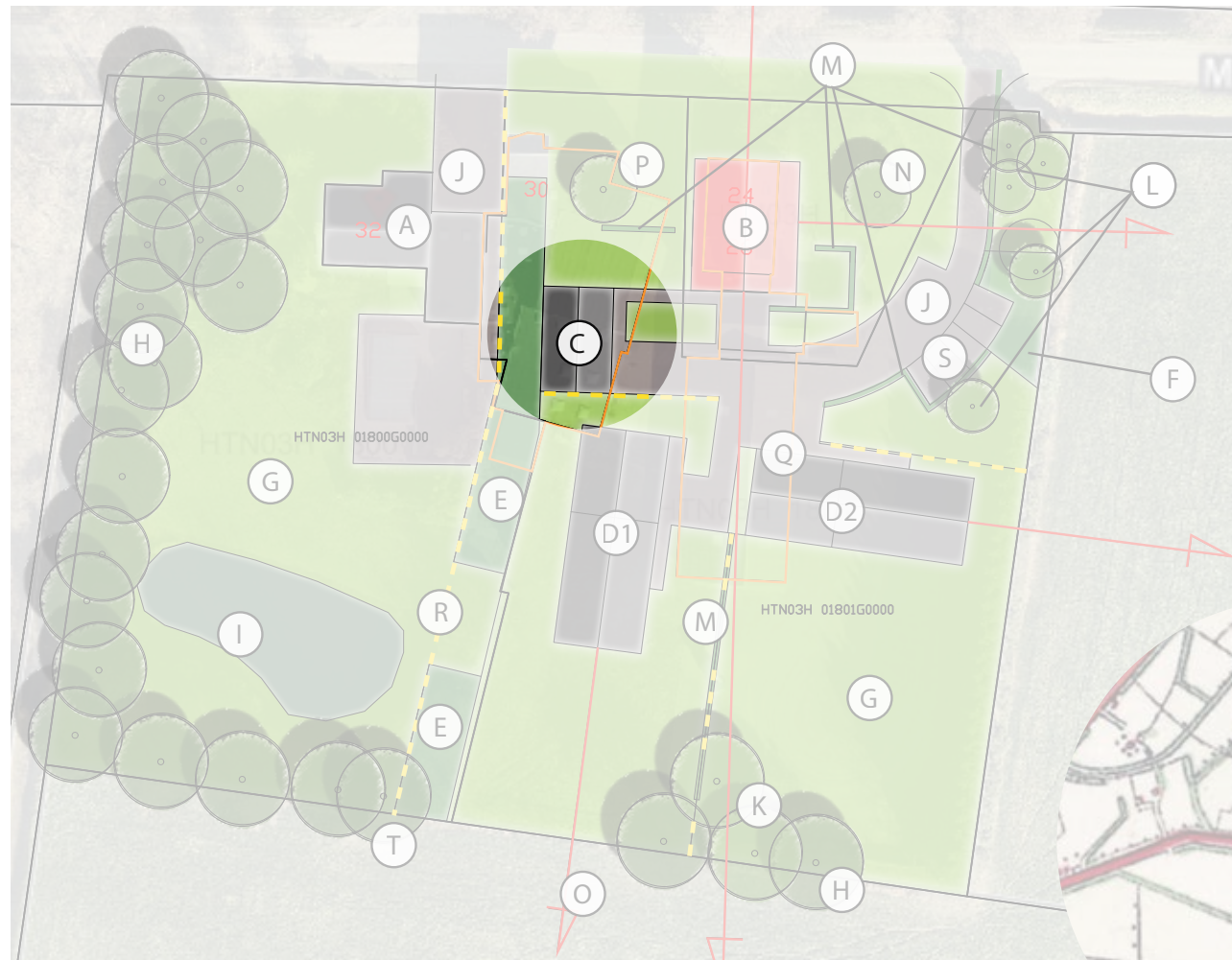
De schematische tekeningen (links) geven enkele ideeën weer hoe er omgegaan kan worden met daglichttoetreding, zonder het typerende dakvlak aan te tasten (bron: beeldkwaliteitsplan Erf Wassink Ypelo).



Beeldkwaliteitsplan

Referenties architectuur en materialisering Hoofdwoning (B)





Kapschuur (C)

Inspiratie: de typische kapschuur of werkplaats op de boerenerven.

Dit volume moet de uitstraling krijgen van de zo herkenbare kapschuren: de hoge en relatief open gevel aan de erfzijde en de lage gevel aan de achterzijde. De kapschuur wijkt ook af in materialisering en kleur: veel hout of beplating (géén damwand-profiel), donkere kleuren, niet of nauwelijks metselwerk. De luifel of een groot dakoverstek aan de erfzijde is een markant onderdeel.

Maatvoering:

Hoogte goot maximaal 3,5 meter

Hoogte nok maximaal 6 meter

Massa en vorm

- Herkenbaar als kapschuurvolumen
- Keuze in nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Goot erfzijde op maximaal 3,5 m
- Goot achterzijde op circa 2,5 m
- Kap ca. 45 graden
- Maximale nokhoogte 6 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleurgebruik: veel hout of beplating (géén damwand-profiel), donker van kleur. Weinig of geen metselwerk.
- Aardewerk oranje of zwarte dakpan

Detailering

- sobere en subtiële details:

Beeldkwaliteitsplan

Referenties architectuur en materialisering kapschuur (C)





Schuurwoningen (D1 + D2)

De schuurwoningen zijn een eigentijdse interpretatie van varkensschuren.

Kenmerkend voor deze bebouwing is dat het een eenvoudige rechthoekige plattegrond met zadeldak heeft met een lage goot.

De dakvlakken hebben een forse lengte, deze zijn beeldbepalend.

De gevel en het grote dakvlak aan de erfzijde zijn relatief gesloten.

Er zijn geen dakkapellen in het dakvlak mogelijk.

Aan de kopse kanten kunnen de gevel en het dakvlak een meer open structuur hebben.

De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, de twee schuurwoningen zijn ontworpen als broer en zus, en hebben een duidelijk overeenkomstige architectuur.

Verspringing of verschillende hellingshoeken van het dakvlak zijn niet toegestaan.

Bijgebouw moet op de zelfde hoogte als de woning aangebouwd worden, geen los bijgebouw.

Maatvoering:

Hoogte goot maximaal 3,5 m

Hoogte nok maximaal 8 m

Massa en vorm

- Herkenbaar als schuurvolume
- Keuze in nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- symmetrische kap, zadeldak
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven

Materiaal en kleurgebruik

- Gevel: metselwerk of hout, donker van kleur.
- Dak: Aardewerk zwarte dakpan of sedumdak

Detailering

- sobere en subtiele details:

Beeldkwaliteitsplan

Referenties architectuur en materialisering Schuurwoningen (D1 + D2)

