15-2663

# Planonderbouwing



Opdrachtgever | [redacted]

te | Rouveen

KLAAS BOER bouwadvies

| Oude Rijksweg 222 | 7951 DP | Staphorst | 0522 460609 | post@bta-kb.nl |

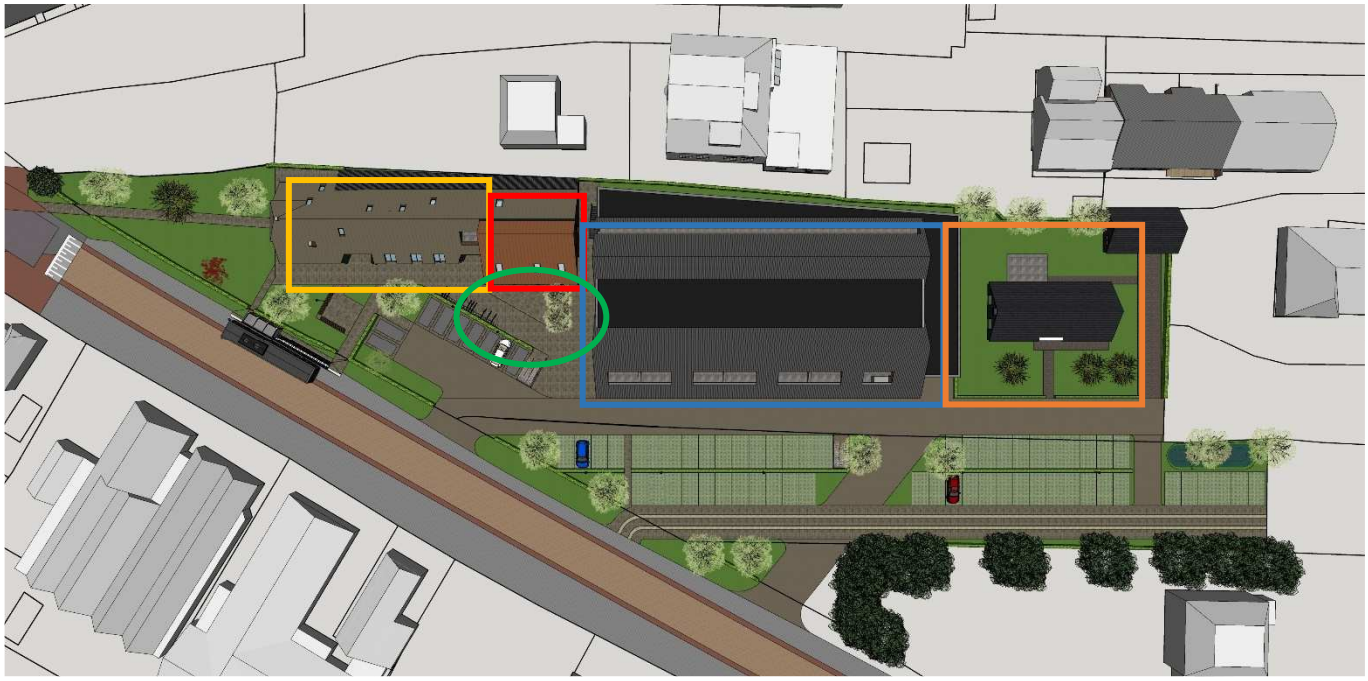
## Project gegevens

| | |
|---|---|
| Projectnr: | 15-2663 |
| Projectomschrijving: | Nieuwbouw winkels en appartementen |
| Opdrachtgever: | [redacted]<br>Oude Rijksweg 457<br>7954 GJ Rouveen |
| Datum rapport: | 19-04-2023 |
| Wijzigingsdatum: | 13-06-2023 |

## Inleiding

Omstreeks 2010 is het voornemen ontstaan om het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 te herontwikkelen. De reden hiervoor is de verplaatsing van het melkveebedrijf naar de Klaas Kloosterweg West 12a. Het voornemen destijds bestond uit het splitsen van de bestaande boerderijwoning in twee woningen en nieuwbouw van vier woningen, in twee blokken (twee-onder-een-kap) op het achtererf.

Later werd geopperd dat de realisatie van een supermarkt in Rouveen wenselijk is en deze locatie daarvoor geschikt zou zijn, daarop is dit plan verder ontwikkeld. Het plan betreft deze transformatie van het agrarische bedrijfsperceel Oude Rijksweg 457 voor centrumvoorzieningen en woningen (appartementen).
Hieronder een bovenaanzicht van de verschillende gebouwtypes en onderdelen.



*Afbeelding: Bovenaanzicht van het plan*

= Boerderij
= Tussenlid met appartement
= Supermarkt met appartementen op verdieping
= Woonperceel met vrijstaande woning
= Plein

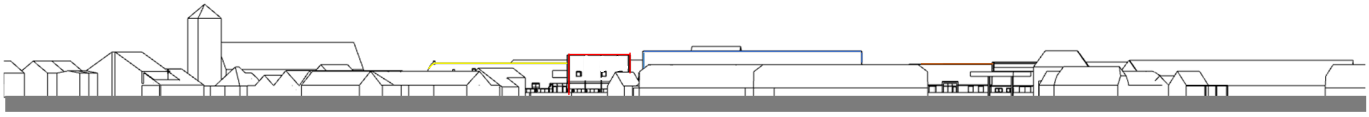
## Bebouwing

De monumentale boerderij vormt een belangrijk onderdeel van het plan, waarbij een deel van het bestaande oppervlak wordt hergebruikt in het nieuw te bouwen gedeelte. Hierdoor zal de totale bebouwing toenemen met 1.245 m2.

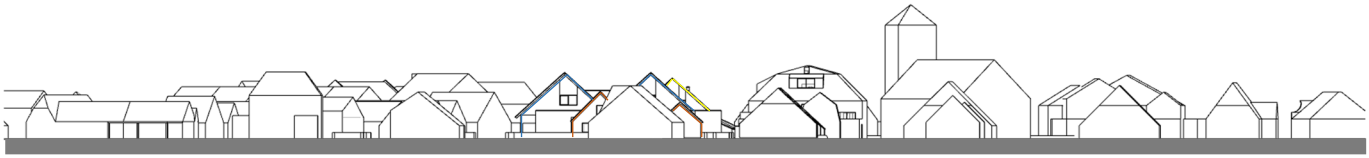
Om een verbinding te creëren tussen de monumentale boerderij en de nieuwbouw is er gekozen voor een verhoogd tussenlid. Daarmee ontstaat er een oplopende hoogtewerking namelijk: laag – middel – hoog. De vrijstaande woning is lager dan de nieuwbouw en heeft deze dimonsioneringen om aan het openplekken beleid te voldoen.

De bouwmassa van het gehele plan heeft deze grote kwa oppervlakte om aan de gestelde eisen van de winkelier te voldoen. Vanuit één van eerste bijeenkomsten is door de bewoners benoemd of er ook appartementen boven de winkel kunnen komen. Om ruimte te creëren voor de appartementen is er een dubbel zadeldak ontstaan met een plat tussenstuk. In eerdere plannen werd nog gewerkt met een enkel zadeldak, maar dit is aangepast om de hoogte van het pand te beperken en te voorkomen dat het te veel schaduw zou werpen op de aangrenzende woningen. Hierdoor is de uiteindelijke gebouwhoogte ook lager dan die van het naastgelegen pand aan de Oude Rijksweg 451.

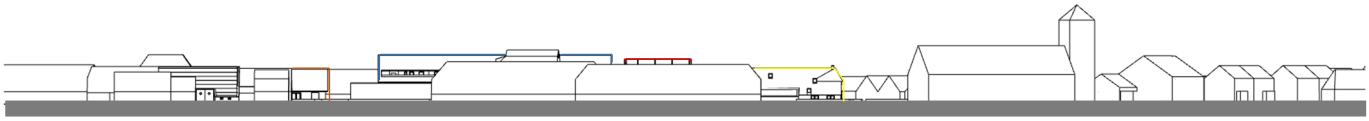
Om aan te tonen dat de hoogtes van de gebouwen niet als storend worden ervaren, is hieronder een skyline weergegeven waarin de nieuwe ontwikkeling in perspectief wordt geplaatst. Dit geeft een realistisch beeld van hoe de gebouwen zich verhouden tot de omgeving en laat zien dat ze op een harmonieuze wijze opgaan in het landschap.



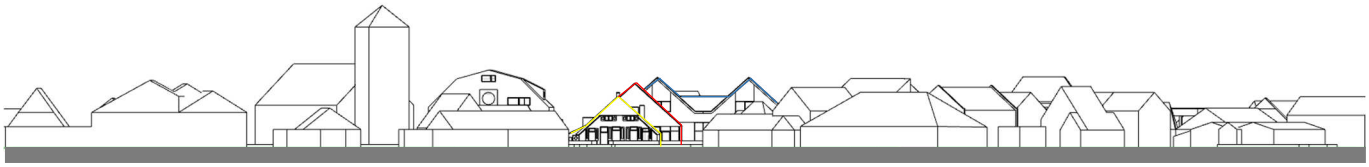
*Vanaf zuid*



*Vanaf oost*



*Vanaf noord*

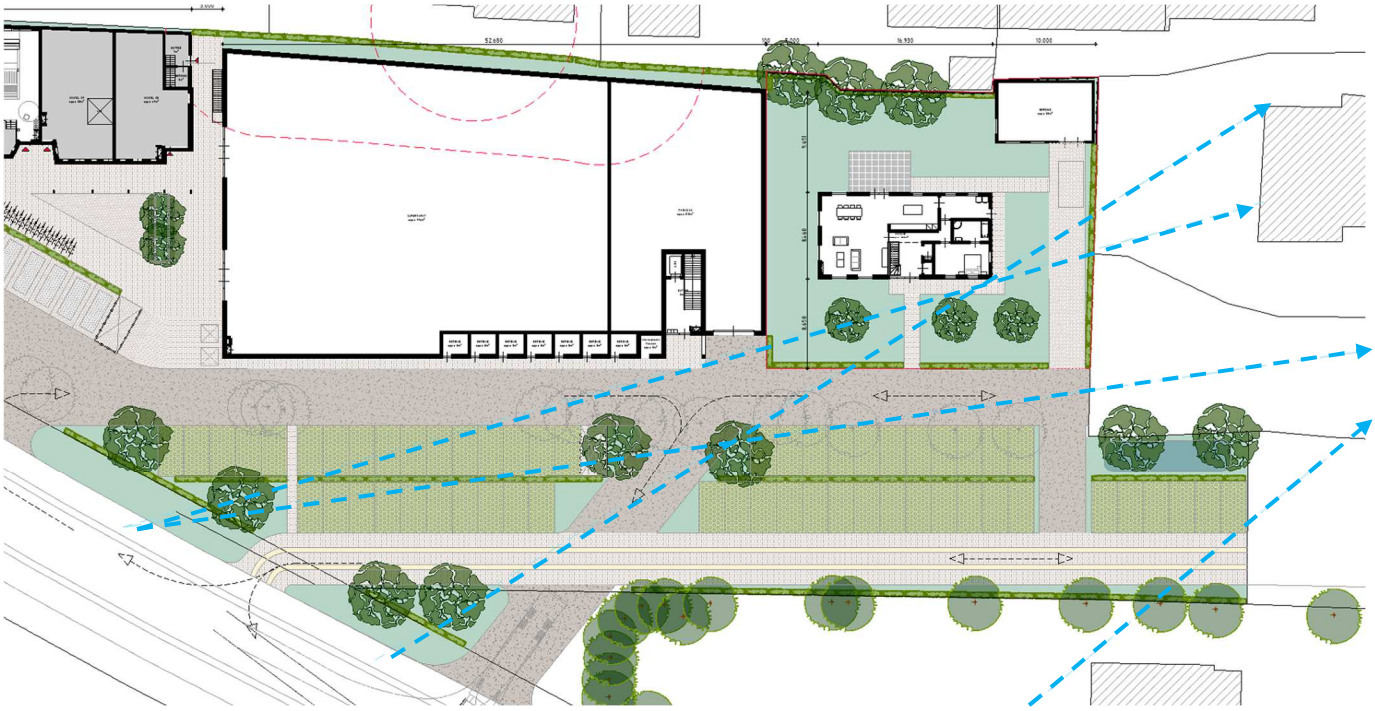


*Vanaf west*

*<u>Afbeelding: Skyline</u>*

***Zichtlijnen***

De supermarkt met appartementen en de woning zijn zo op het perceel gepositioneerd dat de monumentale boerderij aan de Oude Rijksweg 459 vanaf de Oude Rijksweg zichtbaar blijft. Zo wordt er niet alleen aandacht besteed aan de nieuwbouw zelf, maar ook aan het historische erfgoed dat er al staat. Op deze manier wordt de visuele impact van de nieuwe gebouwen op het omliggende landschap geminimaliseerd en wordt de historische waarde van de boerderij behouden.



*Afbeelding: Bovenaanzicht van het plan*

= Zichtlijnen volgens tekening

## Boerderij

***Vormgeving***

De monumentale boerderij blijft behouden en wordt gerestaureerd en verbouwd tot kleinere winkels en één appartement. Ook de oorspronkelijke schoorsteen in het rechterdakvlak komt terug. Het deel dat veranderd wordt, wordt vervangen door een verhoogd deel waarbij de originele buitenmuur behouden blijft. Om de originele muur aan te sluiten op het plafond worden zwarte potdeksel planken gebruikt om de muur op te toppen. Het verhoogde deel biedt ruimte voor een nieuw appartement.

Om meer hoogte te creëren in het tussenlid wordt de rechterzijgevel verbreed. Deze extra breedte zorgt voor een overstekend dak, waardoor er op de begane grond een overdekte steeg ontstaat. Hiermee blijft de zijgevellijn en de originele muur van de boerderij behouden. De aanbouw aan de linker zijgevel blijft qua volume en vorm behouden, maar wordt bekleed met zwarte potdekselprofiel en voor een gedeelte opnieuw opgebouwd.

De nieuwe achtergevel heeft een toegangsdeur tot het appartement in het tussenlid en een balkon boven de oude baanderdeur. Door het balkon op deze plek te plaatsen ontstaat er een duidelijke scheiding tussen het rijksmonument en het nieuwe deel.

In het historische bouwonderzoek wordt ver ingegaan op het monument.





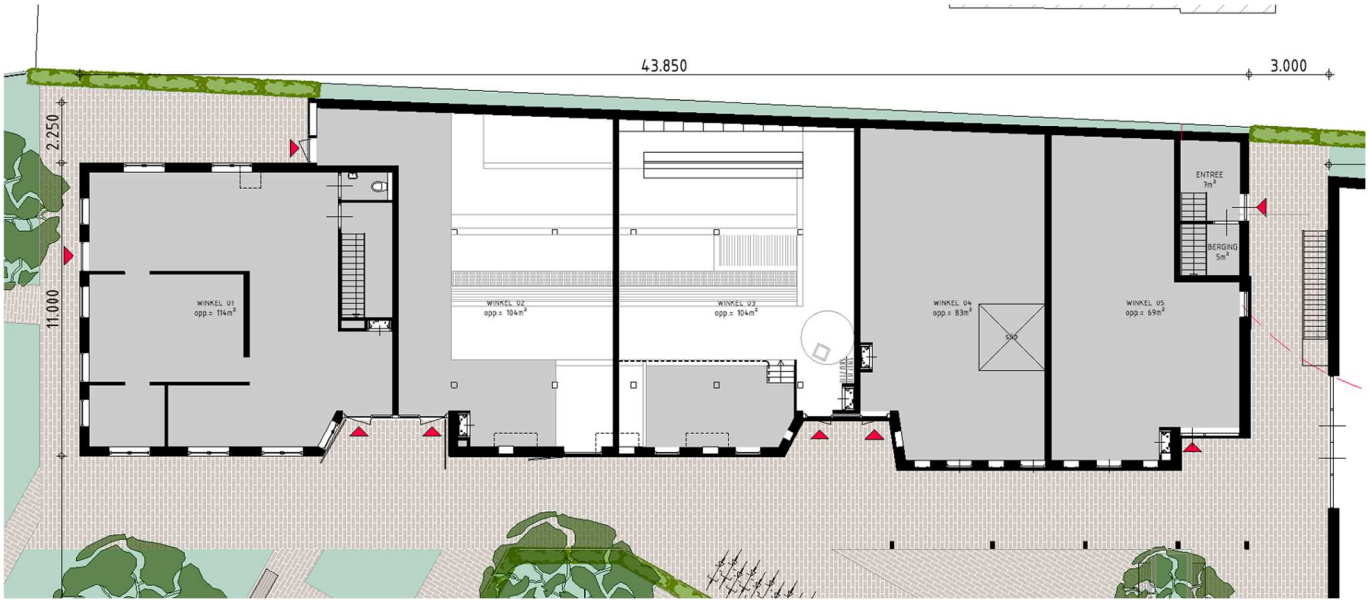

*Afbeelding: impressie boerderij met verhoogd deel*

***Indeling boerderij***

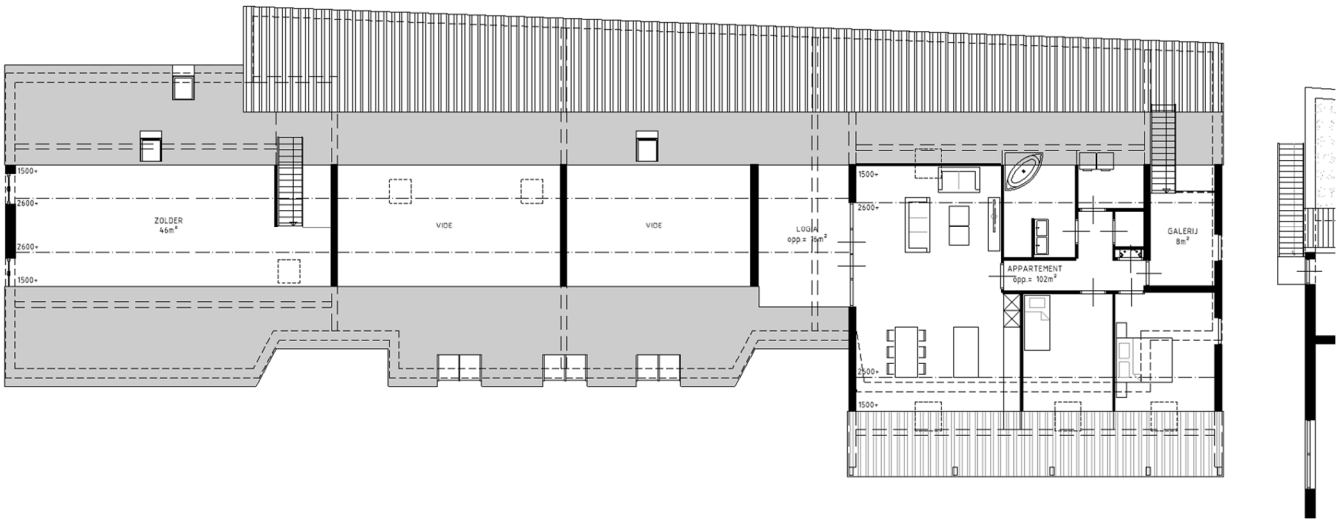
In de boerderij komen vijf kleinere winkelruimtes deze zullen plaats bieden voor ondersteunende voorzieningen en/of winkels. Door in de voorste winkelruimte de originele binnenmuren te handhaven blijft de bestaande structuur van de Staphorster boerderij behouden. Tevens heeft de voorste winkelruimte een verdieping die kan worden gebruikt als additionele ruimte. Na de voorste winkelruimte volgen nog vier winkelruimtes, deze hebben geen verdieping maar vide.

In winkelruimte 02 en 03 worden de originele gruppen, ligboxen enz.. voorzien van een coating of glasplaat (of gelijkwaardig) zodat de historie van het achterhuis zichtbaar blijft (zie onderstaande afbeelding het witte vlak). Het half hoge originele muurtje wordt geïntegreerd in het winkel interieur.

De bestaande houten silo wordt gerestaureerd en krijgt een prominente functie in één van de winkels of supermarkt. Achterin de boerderij ter plaatse van de nieuwe achtergevel komt de entree van het appartement op de verdieping. In de entree bevind zich de toegangstrap en een berging. Het appartement heeft een ruimte leefruimte met loggia en twee slaapkamers.




*Afbeelding: Gewijzigde beganegrond*




*Afbeelding: Gewijzigde verdieping*

Om een idee te geven hoe het interieur van winkels eruit kan komen te zien zijn hieronder een aantal sfeerplaatjes weergeven.










Tevens is één winkel interieur uitgewerkt aan de hand van de sfeerplaatjes.





*Afbeelding: impressie winkel in boerderij.*

## Supermarkt / appartementen

***Vormgeving***

De nieuwbouw wordt achter de boerderij gebouwd en krijgt de vorm als van een huidig agrarisch bedrijfsgebouw. Het dak bestaat uit twee zadeldaken die worden gekoppeld middels een platte deel op de verdieping. Door de grotere hoogte, breedte en diepte oogt het als een volwaardige stal die past bij de boerderij. Er is gebruik gemaakt van sobere kleuren zodat het pand niet te veel aandacht trekt. Met reclame uiting zal de nieuwe supermarkt herkenbaar worden gemaakt. Het pand wordt duurzaam uitgevoerd waarbij de installatie technische installatie zoveel mogelijk op het platte tussen deel wordt geplaatst.



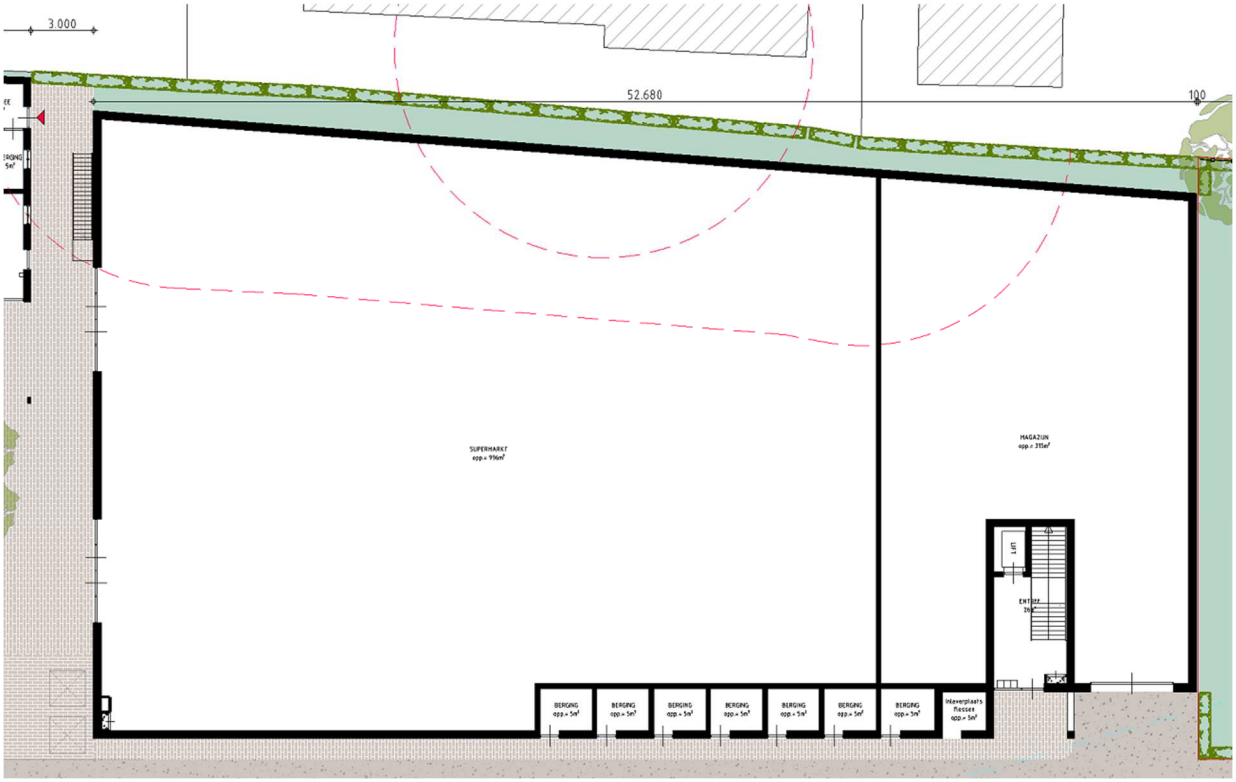



*Afbeelding: impressie nieuwbouw / winkel*

***Indeling nieuwbouw / winkel***

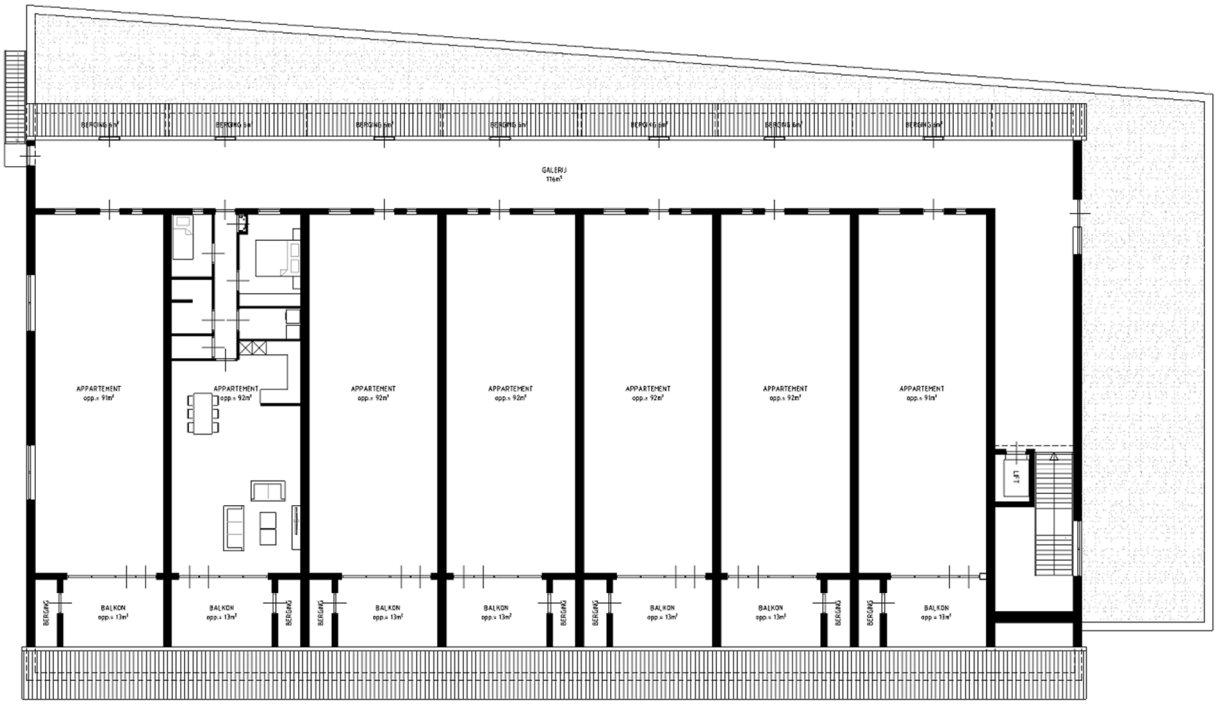
Op de beganegrond van de nieuwbouw is er voldoende ruimte voor een supermarkt met een magazijn. De ingang van de supermarkt bevindt zich aan de voorzijde van het pand en is gericht op het plein en de Oude Rijksweg. Op deze manier wordt de entree op dezelfde positie geplaatst als de entrees van de kleinere winkels, waardoor er een verbinding van deze functies ontstaat. De bevoorrading van de supermarkt vind plaats aan de achterzijde van het pand.

De centrale entree van de appartementen is aan de achterzijde van het gebouw gepositioneerd om te voorkomen dat er menging ontstaat met het winkelend publiek. De appartementen zijn toegankelijk via de hoofdtrap of lift. Op de beganegrond krijgt elk appartement zijn eigen berging, die vlak naast de centrale entree is gelegen. Op de volgende pagina is een uitsnede van de beganegrond weergeven.




*Afbeelding: Beganegrond winkel*

Op de verdieping van de nieuwbouw worden de appartementen gesitueerd. Deze zijn bereikbaar via de centrale entree en vervolgens via de galerij. Onder het hellend dak bevindt zich voor elk appartement nog een berging. Om de privacy van de bewoners te waarborgen, wordt er op het hellend gedeelte een matglazen scherm geplaatst om te voorkomen dat naaste buren zicht hebben op de bewoners die over de galerij lopen. De appartementen zijn uitgevoerd als driekamerappartementen en beschikken over een buitenruimte in de vorm van een loggia. Als vluchtweg is in een brandtrap voorzien, die uitkomt naast de ingang van de supermarkt




*Afbeelding: Verdieping appartementen*

Hieronder een aantal sfeerplaatjes voor de supermarkt met appartementen.











## Woonerf

***Vormgeving***

De nieuwbouw woning wordt achter de nieuwbouw gerealiseerd en wordt uitgevoerd als een schuurwoning. Bij de nieuwe woning komt een vrijstaande garage die bereikbaar is via de oprit. Het dak bestaat uit één zadeldak die de zelfde richting heeft als de nieuwbouw ervoor. Ook bij de woning is er gebruik gemaakt van sobere kleuren zodat het pand bij de nieuwbouw past. De woning wordt duurzaam uitgevoerd waarbij de installatie technische installatie zoveel mogelijk op het bijgebouw wordt geplaatst. Bij het ontwerp van de woning is er aandacht besteed aan geluidsisolatie. Bovendien is de woning ontworpen met duurzaamheid in gedachten.

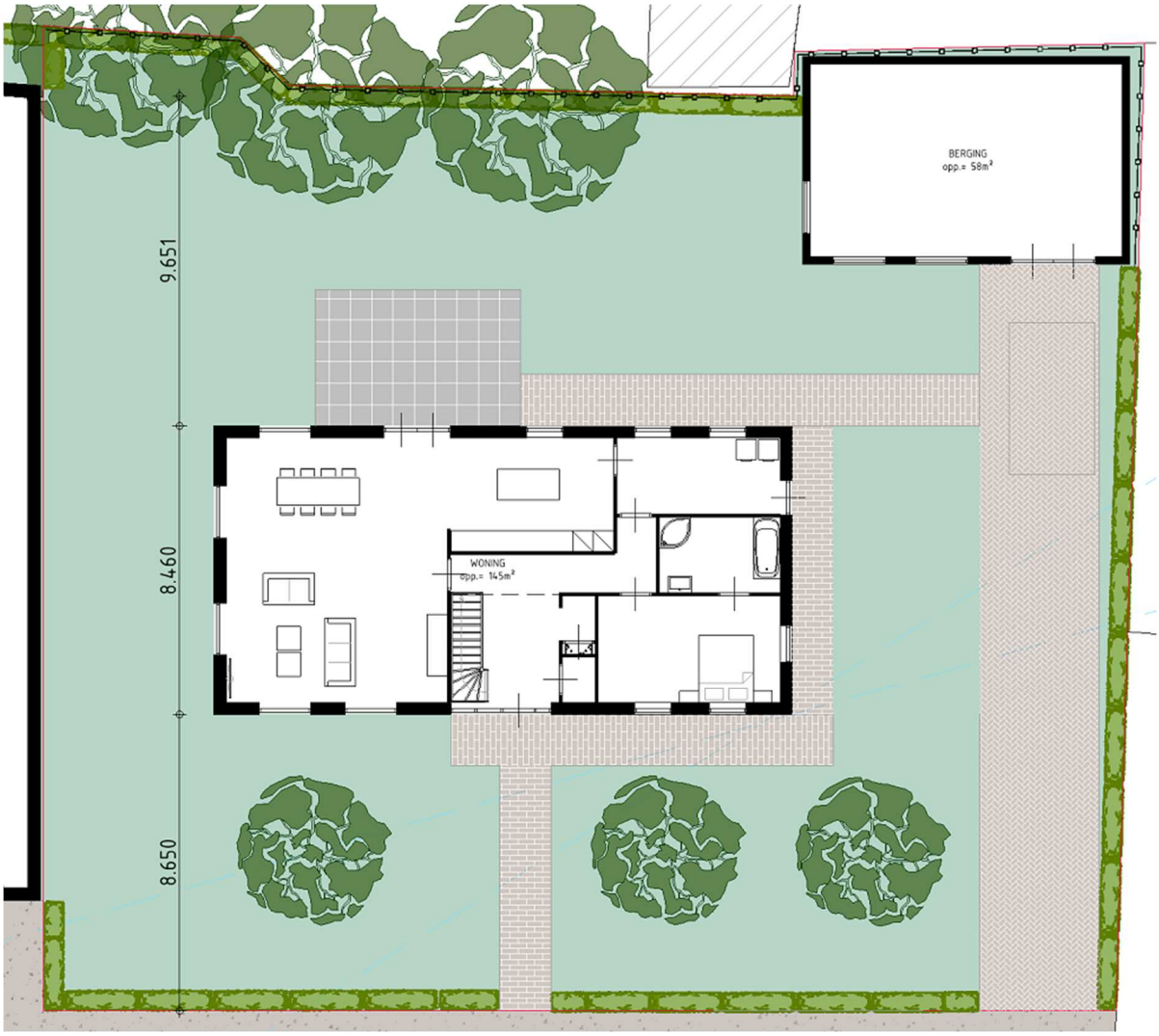


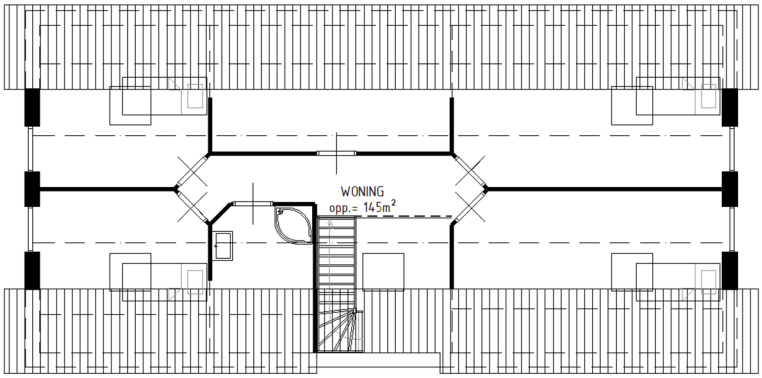


*Afbeelding: impressie vrijstaande woning*

***Indeling woning***

De woning heeft ruime indeling en is voldoende groot voor een gezin.  Op de beganegrond bevind zich een ruimte leefruimte en slaap/ badkamer waardoor deze woning ook levensloopbestendig is. Op de verdieping is er ruimte voor vier slaapkamers met een tweede badkamer. De woning staat op een goed bemeten kavel. De tuin nodigt uit tot ontspanning en biedt mogelijkheden voor diverse activiteiten, zoals tuinieren, spelen of gewoon genieten van de natuurlijke omgeving.

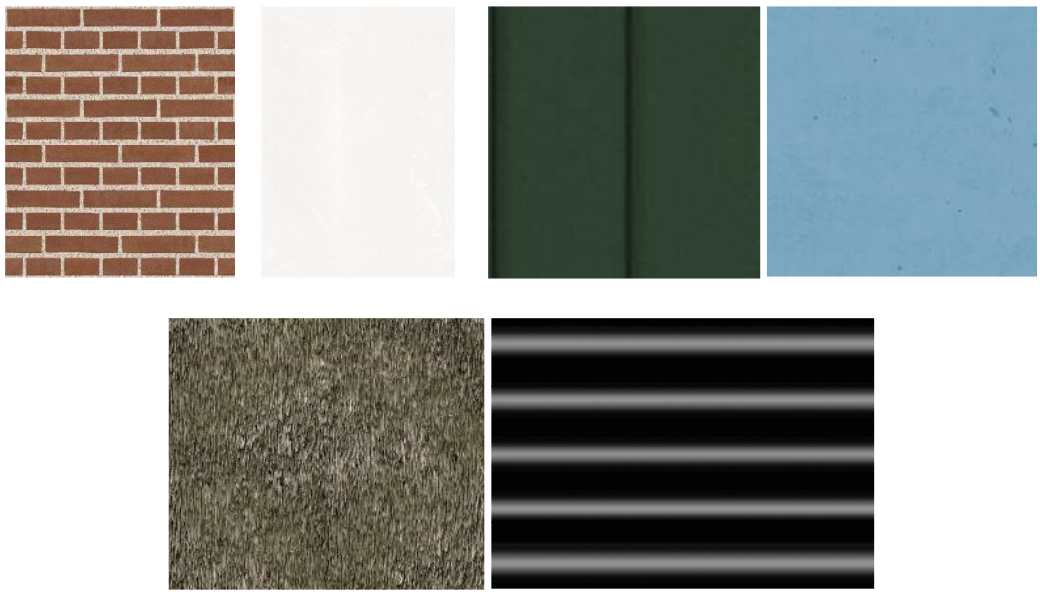


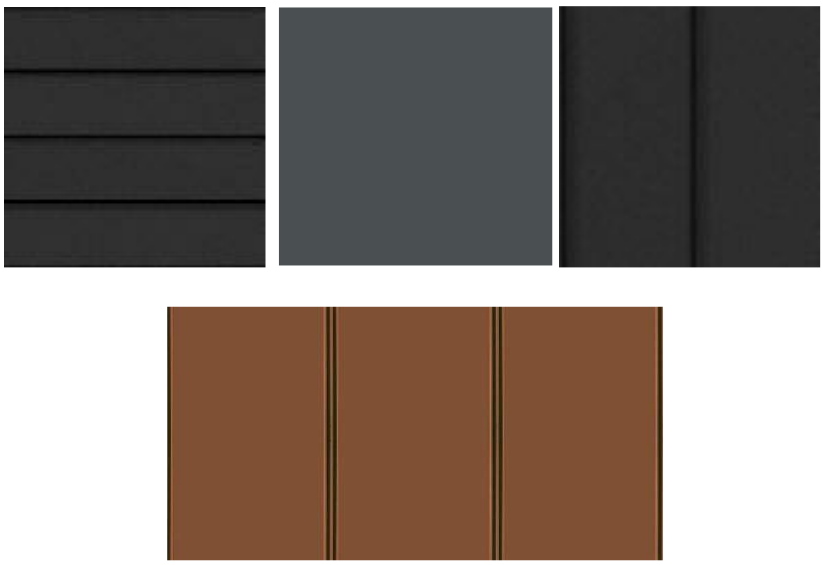

*Afbeelding: indeling vrijstaande woning*

## Materialen en kleuren

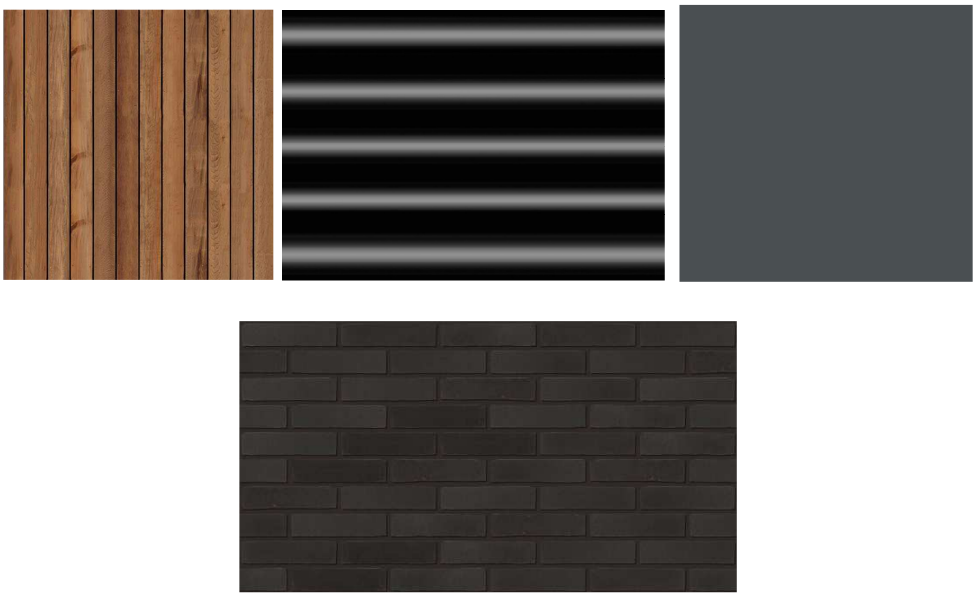
Door het gebruik van deze streek eigen materialen en producten sluiten de gebouwen goed aan bij de omgeving en dragen ze bij aan het behoud van het karakteristieke landschap. Het metselwerk is op traditionele wijze uitgevoerd, waarbij de specifieke baksteenkleuren een onderscheid gegeven aan de verschillende bouwvolumes. Het riet op de bestaande boerderij geeft het rijkmonument weer. De keramische dakpannen passen ook goed bij de omgeving en zorgen voor een nette afwerking van de daken. Het gebruik van hout geeft de gebouwen een warme uitstraling en draagt bij aan een natuurlijke sfeer. De stalen golfplaten geven de agrarische verleden weer. Het geheel resulteert in een duurzame en natuurlijke omgeving die past bij de omgeving en bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke landschappen in De Streek.



*Materialen en kleuren: Boerderij*



*Materialen en kleuren: Tussenlid*



*Materialen en kleuren: Supermarkt nieuwbouw*



*Materialen en kleuren: Woning*