Beeldkwaliteitplan
Groote Woldweg 3
8097 RN Oosterwolde

Beeldkwaliteitplan Groote Woldweg 3 8097 RN Oosterwolde

opdrachtgevers/initiatiefnemers:
familie Spijkerboer
Groote Woldweg 3
8097 RN Oosterwolde

Adviseur:
Poortvliet&Partners
tuin- en landschapsarchitetcten bnt©

projectnummer: wo-39911-19
Beekbergen: 25 november 2020
gewijzigd: 3 mei 2021
10 september 2021

I- INLEIDING

I-1 Aanleiding

Aan de Groote Woldweg 3 te 8097 RN Oosterwolde is al een aantal generaties de bakkerij Spijkerboer gevestigd. Familie Spijkerboer is voornemens de brood- en banketbakkerij en de winkelverkoop op korte termijn te beëindigen.

Er zijn verschillende opties onderzocht om de bedrijfsactiviteiten over te dragen of in een andere vorm voort te zetten. Dat heeft niet tot het gewenste resultaat geleid en in overleg met de gemeente Oldebroek is besloten om de locatie geschikt te maken voor de herontwikkeling van een kleinschalig woningbouw project. Echter is voor woningbouw een planherziening van het bestemmingsplan echter nodig.

Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw zal de bestaande bebouwing; het winkelpand met bovenwoning, de oude bakkerij, diverse schuren en de vrijstaande bakkerij met luifel worden gesloopt. Tevens wordt de betonsteenverharding van het verkeersgebied achter de winkel en rond de bakkerij verwijderd.
Van de tuin wordt slechts een beperkt gedeelte in het plan betrokken. De overige beplantingen en verschillende vruchtbomen worden gehandhaafd en in de verkaveling opgenomen.

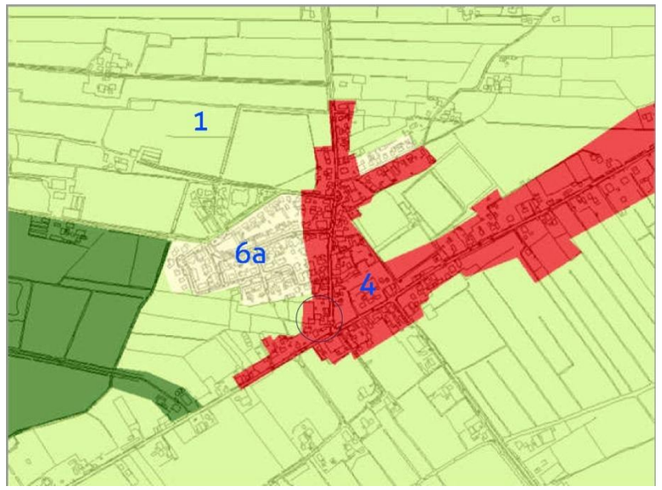
Dit beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan Groote Woldweg 3 Oosterwolde zijn de uitwerking voor dit plangebied.

plangebied

ligging plangebied in de kern van Oosterwolde

I-2 Opzet beeldkwaliteitsparagraaf

De criteria voor beeldkwaliteit sluiten aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Oldebroek 2018 en de beleidsuitgangspunten van het Welstandsbeleid. Voor het buitengebied (agrarisch gebied) rondom Oosterwolde is welstandniveau 1 (Buitengebied Open Polder) van toepassing. De oude karakteristieke bebouwde dorpslinten vallen onder welstandniveau 4 (Secundaire lintbebouwing). Voor de nieuwbouw en overige woongebieden is welstandniveau 6a (Gemengde Bebouwing)van toepassing.



welstandkaart kern Oosterwolde

Welstandniveau 4 is van toepassing voor het plangebied. Hierbij is een preventieve welstandsbeoordeling niet van toepassing. Bij de beoordeling van de bouwplannen wordt ook aan andere voorschriften getoetst, zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan, waarin zaken als rooilijn, goot- en nokhoogte zijn vastgelegd. De criteria voor beeldkwaliteit worden in dit beeldkwaliteitplan beschreven.

I-3 Ambitie: dorpse karakter versterken

De gemeente Oldebroek heeft in de omgevingsvisie (2018) aangegeven te willen werken aan het behoud en het versterken van een aantrekkelijke woon-, werk-, leef- en recreatieomgeving. Voor de woonkern Oosterwolde is het ambitieniveau vastgelegd in een IDee-kaart.
Als uitgangspunt voor de kwaliteit en leefbaarheid van de woonkernen streeft men bij de ontwikkeling van nieuwbouw om deze bij voorkeur te realiseren in inbreidings- en herontwikkelingslocaties.

uitsnede omgevingsvisie kern Oosterwolde

Belangrijk aandachtspunt is hierbij een goede inpassing van de woningen in de directe omgeving van het te ontwikkelen gebied en waar mogelijk met versterking van de dorpse groenstructuur.

In het plangebied ligt dan ook de nadruk op het behouden, herstellen en versterken van het dorpse karakter.
De woningen langs de Groote Woldweg maken door hun individuele karakter nadrukkelijk deel uit van het dorpse bouwlint. De aanplant van twee bomen dragen bij aan het groene karakter van de oude groenaankleding van begin vorige eeuw.
Het kleinschalige woonerf ligt achter dit bebouwingslint en heeft een geborgen uitstraling, het is veilig en rustig wonen aan een kleinschalig besloten woonerf.
De bebouwing mag hierbij variëren in architectuur en uitstraling, het groene erf van de openbare ruimte versterkt de gewenste samenhang.

Groote Woldweg 3 (links onder) begin 1930

I-4 Doel en status beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitsplan worden enkele uitgangspunten vooraf vastgesteld, zodat - zonder dat er een te eenzijdige bebouwing ontstaat of juist de vrijheid van bouwen teveel wordt beperkt - tussen de bebouwing, een samenhangend beeld ontstaat.

Onderzoek maakt duidelijker dat onroerend goed méér waarde behoudt als er een juiste verhouding bestaat tussen de onderlinge variatie enerzijds en samenhang met het groter geheel anderzijds. Doordat er zonder welstandbeleid gebouwd mag worden biedt dit bouwplan een grote uitdaging voor bewoners en ontwerpers (architecten) om zich door het dorpse karakter en de sfeer van het plangebied te laten inspireren. De gemeente zal de bouwplannen aan het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan toetsen.

II HISTORIE BAKKERIJ

Bakkerij Spijkerboer heeft een rijke familiehistorie en een traditie van ruim 170 jaar brood bakken. In 1819 begon Willem Spijkerboer in Oosterwolde met brood bakken voor bewoners uit de omgeving van Oosterwolde en bood hij hen de mogelijkheid hun eigengemaakt (brood)deeg te bakken.

Na aankoop van de woning van burgemeester van Marle, aan de Groote Woldweg 3, werd door zoon Jan Spijkerboer vanaf 1845 op deze plek de bakkerij gevestigd. Jan's zoon Christiaan nam de bakkerij in de loop van 1900 over. Zijn broer startte een bakkerij in het Overijsselse dorp Zalk. De drie zonen van Christiaan, Willem, Cornelis en Evert werden alle drie bakker. Willem ging naar Kamperveen, Cornelis naar Elspeet en Evert nam de bakkerij in Oosterwolde over.
Het oude pand van de burgemeester werd in de loop van de jaren dan ook verschillende malen functioneel aangepast. Het huidige strakke (bouw) aanzicht van de winkel en bovenwoning is in 1969 ontstaan. De bakkerij was tot 1977 nog inpandig in dit hoofdgebouw.

De derde generatie Spijkerboer, (Chris) bouwde in 1977 een nieuwe bakkerij achter de oude bakkerij. Werd tot die tijd het brood met paard en wagen afgeleverd tot aan de deur, vanaf 1977 werd met bestelbusjes het brood rondgebracht.
Het verspreidingsgebied was rond Oosterwolde dan ook vrij omvangrijk, vanaf het buurtschap Noordeinde tot aan de Kamperstraatweg en van Oostendorp tot aan de Tempelweg in Elburg. In 1980 werden de busjes vervangen door een winkelwagen, omdat in deze periode ook kruidenierswaren werden verkocht.

Evert, als vierde generatie, kwam in 1996 als vennoot in de bakkerij en nam samen met zijn vrouw Erika de bakkerij in 2002 over.

Door maatschappelijke veranderingen en de steeds toenemende concurrentie van supermarkten werd het noodzakelijk om de bakkerij anders op te zetten. Geen brood meer aan de deur afleveren, maar alleen nog winkelverkoop en het bakproces verder verfijnen om de kwaliteit van brood en gebak te verhogen.
Deze aanpak bleef in de bakkersbranche niet onopgemerkt en al snel werd ook voor een aantal andere voedingwinkels en enkele supermarkten in de omgeving brood gebakken. Een omzetstijging leidde ertoe om in 2005 een nieuwe bakkerij op het binnenterrein aan de Groote Woldweg te openen.

Vanuit de bakkerswereld werd de opzet van deze moderne ambachtelijke bakkerij hoog gewaardeerd.

Dat veranderingen in koopgedrag en ontwikkelingen in de tijd elkaar steeds sneller opvolgen heeft zich bij deze bakkerij gemanifesteerd. Afgelopen tijd is intensief gezocht naar een mogelijke overnamekandidaat voor de bakkerij.
Voor opschalen van het bakkerijvolume of de invulling van een andere bedrijfsmatige ontwikkeling biedt deze locatie, door de besloten ligging in een woongebied, onvoldoende ruimte en potentie.

Beëindiging van de bakkerij met winkel en omvorming van het plangebied naar woongebied bleek uiteindelijk de beste optie.

Mede door deze ontwikkelingen komt er een einde aan een lange familietraditie van brood bakken aan de Groote Woldweg 3.

Evert, rechts voor de oven in 1920. Deze is in 1952 gerenoveerd en tot 1977 gebruikt

front winkel

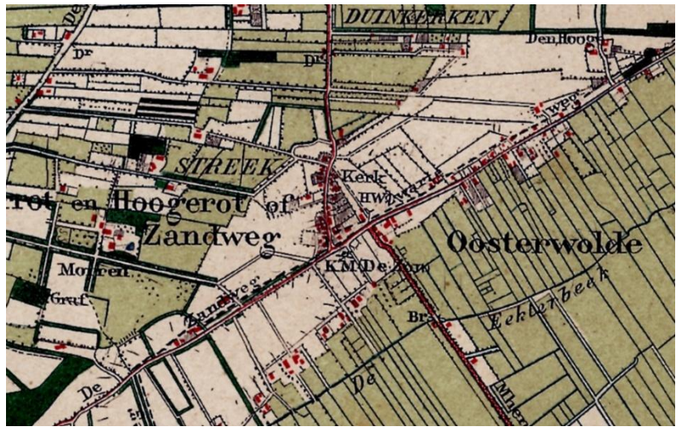
aanzicht winkel + woning 2020

aanzicht bakkerij 2020

III PLANGEBIED

III-1 Ligging plangebied, als onderdeel van de dorpse identiteit

Oosterwolde is als dorp ontstaan op een kruispunt van doorgaande wegen, zoals langs de Oostendorperstraatweg (in 1900 Zandweg), Zwarteweg, Mheneweg Noord en Groote Woldweg.
De bebouwing ontwikkelde zich hoofdzakelijk langs deze wegen als een langgerekt lint met verspreid liggende boerderijen, afgewisseld met individuele burgerwoningen. Nabij kruispunten van de dwarswegen vond verdichting plaats en vormde zich een klein buurtschap. De grootse verdichting vond plaats langs de Groote Woldweg, nabij het knooppunt Oostendorperstraatweg/Zwarteweg en Molenpad.

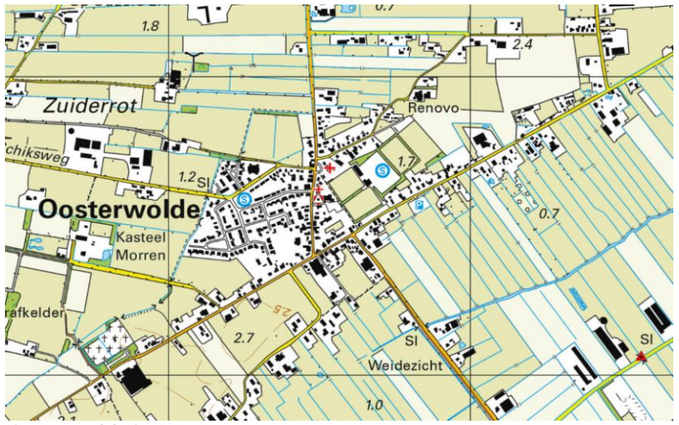


Oosterwolde in 1900

Halverwege het bebouwingslint langs de Groote Woldweg werd tussen 1885 en 1890 de kerk gebouwd.
In de periode tussen 1925 en ca. 1955 verdichtte de lintbebouwing met individuele panden en enkele verspreid liggende ambachtelijke bedrijfjes.

Tot rond 1965 werd hoofdzakelijk langs de bestaande wegen gebouwd. Hierdoor ontstond een min of meer verdicht lint met een veelheid aan individuele woningen. Na deze periode verschijnen de planmatige woonwijkjes.

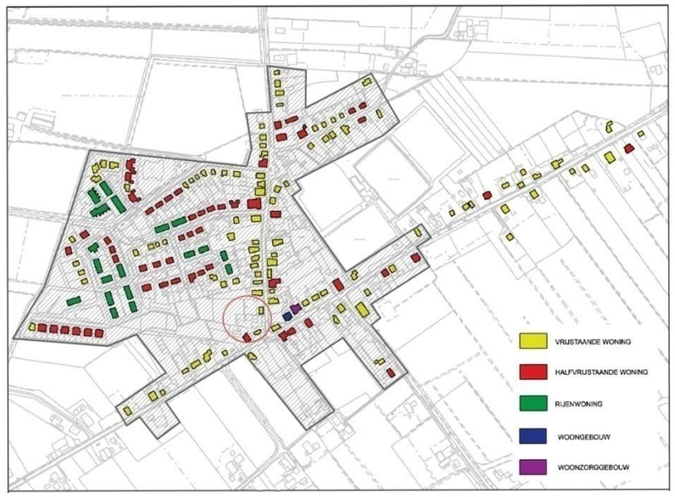
overzicht Groote Woldweg



Oosterwolde in 2019

Kenmerkend voor Oosterwolde zijn de individuele panden langs de hoofdwegen en de planmatig kleinschalig opgezette woonbuurten die achter het verdichte bebouwingslint liggen.

woongebied achter de Groote Woldweg



structuur woonbebouwing bestemmingsplan 2008

Het plangebied ligt enerzijds binnen de structuur van het bestaande bebouwingslint van de Grote Woldweg en anderzijds sluit het woonerf ruimtelijk meer aan bij de er achtergelegen woonwijk.

III-2 Sferen plangebied

Binnen het plangebied zijn een tweetal verschillende sferen te onderscheiden.
Deze zijn terug te vinden in de ruimtelijke structuur van het dorpse karakter, de stijl van de woningen en architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.
De openbare ruimte is binnen het plangebied eenvoudig van opzet, de verharding van de oprit en het woonerf bestaat uit een sober assortiment straatbakstenen en de groenaanleg en voortuinen lopen in elkaar over. De groeninrichting wordt bepaald door opgaande bomen en hagen aan de randen, tevens scheiding van de perceelsgrenzen van de achtertuinen.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein (2 pp/woning), of op de zes parkeerplaatsen binnen het woonerf.
De vier bestaande parkeerplaatsen langs de Groote Woldweg zijn in het plan opgenomen.
Het benodigde aantal parkeerplaatsen is getoetst aan de gemeentelijke parkeernota 2014. Voor het aandeel bezoeker is 0,3 pp/woning binnen het hof opgenomen.

Het woongebied moet in zijn geheel een ontspannen dorpse sfeer uitstralen, waarin het goed wonen is.

plangebied

woonerf 'Spijkerboerhof'

legenda

- bebouwing hoofdgebouw
- bebouwing bijgebouw
- oprit + privéparkeren
- hagen en/of groenschermen
- privé tuinen
- bomen
- leibomen
- woonerf groen
- wadi / infiltratiezone
- parkeren (gras in grasbetonsteen)
- erfverharding; straatbakstenen
- voetpad, betontegel
- lichtarmatuur

De twee sferen in het plangebied:

- **het dorpse lint**
- **woonerf 'Spijkerboerhof'**

Het dorpse lint

De dubbele woning op de plaats van de winkel/bakkerij sluit aan op het oorspronkelijke dorpse lint van de Groote Woldweg. Langs de weg staan woningen met verschillende bouw- en architectuurstijlen door elkaar.
Deze verscheidenheid aan woningen laten als een snoer kralen een kleurrijk beeld van de tijdgeest en bouwhistorie van Oosterwolde zien.
De structuur en samenhang van het straatbeeld wordt bepaald door de vrijstaande woningen of dubbele woningen (veelal twee onder een kap) in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte.
De woningen staan met de voorzijde naar de straat en hebben een voortuin met een hekje, muurtje of haag langs het trottoir. Bij enkele oudere woningen is er geen voortuin, de verharding loopt door tot aan het trottoir. De afstand van de voorgevel tot aan de straat varieert, waardoor een speels gevelritme is ontstaan. Ook de verschillende dakvormen vertonen een variatie in goot en daklijn, de woningen staan afwisselend met de nokrichting, zowel evenwijdig als haaks op de weg.

De woningen in het dorpse lint zijn tamelijk sober van bouw en beperkt van omvang.
De woningen zijn voornamelijk in baksteen opgetrokken, soms met een houten topgevel.
Enkele oudere woningen zijn daarnaast verrijkt met bouwkundige versieringen aan de gevels of voorzien van luiken. De nieuwe woningen zijn vrij sober van architectuur. Deze contrasten geven het lint een levendig karakter.
Het kleurgebruik is terughoudend, de gevelstenen variëren van bruinrood, oranjerood naar bruingeel. Een enkele gevel is wit geschilderd, de bakkerij heeft een crème-beige-geelachtige geschilderde gevel.
De daken zijn voornamelijk bedekt met een antracietkleurige dakpan. Binnen de bebouwde kom zijn enkele woningen bedekt met een oranje-rode dakpan, één woning heeft een rieten kap.

Op de locatie van de voormalige winkel en woning is een dubbele woning ingepast.
De nieuwe woningen dienen in zekere mate aan te sluiten bij het contrastrijke en gevarieerde dorpse sfeerbeeld, zowel in architectuur als in materiaalgebruik. Een historische woning kopiëren, of historiserend bouwen past niet in deze structuur. Eigentijdse architectuur kan echter een belangrijke aanvulling vormen op het bouwhistorische dorpse karakter van de Groote Woldweg.

De rooilijn voor de dubbele woning is naar achter verschoven om het verspringende gevelbeeld van het lint te versterken. Bovendien behouden de belendende woningen hierdoor hun vrije uitzicht.
Het uiterlijk van de woningen kan onderling variëren, zodat er visueel meer aansluiting is bij het individuele woningkarakter van het woonlint. Een gevarieerde gevelarchitectuur en/of hoogwaardig materiaal- en kleurgebruik kunnen daaraan bijdragen.

Door de nokrichting van de twee woningkappen haaks op de Groote Woldweg te situeren wordt het ruimtelijk effect van het individuele karakter van de woningen in relatie tot het bebouwde dorpslint versterkt.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein bij de woning. Bij de woningen zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Ruimte voor parkeren kan ook in de aangebouwde garage of carport. In het kavelplan is daarvoor ruimte opgenomen.

De vier aanwezige parkeerplaatsen langs de Groote Woldweg worden behouden en schuiven iets naar links. Dit is nodig om de aanleg van de oprit naar het hofje mogelijk te maken.

Woonerf 'Spijkerboerhof'

Het woonerf heeft door de besloten ligging een zelfstandig karakter en binnen het woonerf wordt naar een eigen woonbeleving gestreefd. Een autonoom woongebiedje, als hofje door woningen en groen omsloten. De rust van een erf en het groene karakter dragen in belangrijke mate bij aan de intieme sfeer van de plek.

De toegangsweg heeft dan ook meer het karakter van een oprit naar een met groen aangekleed woonerf, dan het wonen langs een doorgaande woonstraat. Aansluitend ligt centraal tussen woningen uit de omgeving een speelterreintje, dat ook vanaf het hofje toegankelijk is. Het woonerf heeft daardoor niet het karakter van een doodlopende straat, de doorsteek biedt de mogelijkheid een rondje te lopen door het dorp.
De toegang naar het woonerf is aan de rechterzijde van het plangebied ingepast, zodat een 'groen' doorzicht naar het woonerf ontstaat.

Voor de verharding van de oprit en het binnenerf is gekozen voor verschillende materialen die een minimum aan onderhoud vragen en maximaal bijdragen aan een prettige woonsfeer. De verharding voor het verkeersgebied is van een hoogwaardige kwaliteit, duurzaam en tijdloos.
Parkeren vindt plaats bij de woning op eigen terrein. Per woning zijn twee parkeerplaatsen in het plan opgenomen.

De parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het woonhof zijn voor algemeen gebruik en parkeerplaatsen voor bezoekers. Een parkeerplaats heeft voldoende breedte, inclusief manoeuvreerstrook, die tevens kan dienen als parkeerplaats voor minder validen en gehandicapten.
Het parkeren geschiedt op een halfverhard parkeervlak, bestaande uit grasbetonsteen en een grasmengsel. Ook hier staat duurzaamheid voorop, het regenwater kan op natuurlijke wijze door de grasbetonsteen infiltreren in de bodem.
Deze parkeerplaatsen worden door groen omsloten, zodat de auto's minder manifest aanwezig zijn.

Het groen op het woonerf bestaat uit een aantal bomen en groene hagen op de erfafscheidingen van de perceelsgrenzen. De voortuinen hebben een open karakter, ze vormen een onderdeel van het erf. Centraal op het erf ligt een kleine, verdiepte groene ruimte. Deze dient als wadi voor opvang van het oppervlaktewater. Een deel van de oppervlakte wordt gestabiliseerd een ander deel van dit gebied wordt beplant. In dit gebied worden vier bomen geplant, mede vanwege de privacy van de tegenover elkaar staande woningen.

De woningen kunnen individueel verschillend in architectuurstijl en materiaalgebruik zijn, daardoor ontstaat eenheid in verscheidenheid. Omdat de bouwvlakken onderling verschillen in maatvoering en omvang kan dat gegeven worden versterkt in de uitwerking van woningen: ieder een eigen identiteit op basis van de wensen van de toekomstige bewoners.
De woningen dienen wel een samenhangend beeld te vormen vanwege het intieme karakter van het woonhof.
Ook binnen het hof dienen de materialen en het kleurgebruik van gevels, daken en overige bouwkundige elementen en detaillering zorgvuldig op elkaar te zijn afgestemd. De onderlinge samenhang van de woningen in relatie tot het groene karakter van het erf, speelt een verbindende rol in de opzet van het woonhof.

Om het ruimtelijke karakter van het woonerf en het uitzicht maximaal in stand te houden, zijn goot en nokrichting evenwijdig in één richting op het erf ingepast. Een haakse kap zou detoneren en een te massief gevelbeeld binnen het erf oproepen.

III-3 Duurzaam bouwen

De gemeente Oldebroek hecht aan een goed en gezond leefmilieu voor de woonomgeving.
Door materialen te gebruiken die het milieu zo min mogelijk belasten en door bijvoorbeeld energie en water te besparen, wordt belangrijk bijdragen aan minimalisering van onze milieu footprint. Daarnaast is door hergebruik van materialen en vermindering en scheiding van de bouwafvalstromen een belangrijke bijdrage te leveren aan verlaging van de milieubelasting en hergebruik van bouwmaterialen.

De woningen dienen daarom duurzaam te worden gebouwd, materialen zijn geproduceerd met een meetbaar milieu resultaat (gebiedslabel) en in het bezit van een keurmerk.

Voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen voor woningbouw of utiliteitsbouw van toepassing.
Gebruik van de NPDB woningbouw:

- toepassing van 100% van de vaste maatregelen;
- toepassing van 50% van de variabele maatregelen;
- indien hardhout wordt toegepast, alleen met Forest Stewardship Council (FSC-keurmerk);
- gebruik van koper, lood en zink heeft niet de voorkeur, er zijn voldoende vervangende kwaliteitsmaterialen verkrijgbaar;

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het plan te worden getoetst middels de GPR-gebouw. Daarnaast dient elke woning minimaal te voldoen aan de thans geldende EPC-normering.

Voor alle woningen wordt daarnaast als uitgangspunt gehanteerd dat voldoen moet worden aan de basiseisen van het handboek Woonkeur. Het betreft de gebruikskwaliteit-veiligheid-toekomstwaarde van woonomgeving en woning.

Een gebiedslabel houdt in dat alle materialen en handelingen vastgelegd worden in een protocol voor duurzame gebiedsontwikkeling. Hierbij is er aandacht voor de volgende aspecten:

- Klimaatbestendigheid
- Biodiversiteit
- Energietransitie
- Inbreng bewoners
- Borging in gemeentebeleid

III-4 Levensloopbestendige woningen

In toenemende mate is er in de praktijk behoefte aan woningen die specifiek geschikt zijn, of eenvoudig geschikt te maken zijn, voor bewoning tot op hoge en zeer hoge leeftijd, ook in geval dat bewoners met fysieke handicaps of chronische ziekten te maken krijgen.

Daarnaast zijn kleine huishoudens, zoals alleenstaanden en jonge starters in zekere zin ook tot deze specifieke doelgroep te rekenen.
Gemengd bouwen voor deze doelgroepen is dan ook van groot belang. Dat is mogelijk door bij nieuwbouw woningen beter en meer rekening te houden met deze woonvormen en bijbehorende voorzieningen.
Door gemengd te bouwen ontstaat er tevens een grotere samenhang tussen leeftijdsgroepen in de woonbuurt. En zeker op een kleinschalige woonhof als het Spijkerboerhof draagt dit tevens bij aan de levendigheid en leefbaarheid van het woonerf.

In het kavelplan is daarom naast de hoofdvorm ruimte opgenomen om de indeling van de begane grond zodanig te maken dat de woning geschikt is voor alle levensfasen. Hierdoor hebben de woningen een duurzaam en levensloopbestendig karakter.

III-5 Ecologie

Het flora en fauna onderzoek heeft laten zien dat in het plangebied de bestaande bebouwing ongeschikt is voor veel nestgelegenheid van verschillende soorten vogels. De aanwezige begroeiing biedt mussen een goede dekking en rustplaats. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de vele foeragerende vogels in het plangebied, biedt de woningbouw tevens een kans om alternatieven aan te brengen, die geschikt zijn voor rust en nestgelegenheid.

Een deel van de bestaande bebouwing blijkt geschikt als verblijfplaats voor (gebouwgebonden)vleermuizen. Deze verblijfplaatsen verdwijnen.
Het betreft de verblijfplaats voor soorten als de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis en laatvlieger.
Nieuwbouw biedt echter de mogelijkheid om op eenvoudige wijze ruimte te maken voor vleermuizen. Naast bouwkundige voorzieningen, zoals ruimte creëren achter boeiboorden en in spouwmuren, kunnen ook inmetselkasten worden toegepast. En zijn er verschillende mogelijkheden voor het aanbrengen van vleermuiskasten, naast het plaatsen van vrijstaande vleermuiskasten.

IV CRITERIA VOOR DE WONINGBOUW

Situering woningen plangebied:

- Bouwvlak kavel en voorwaarden bestemmingsplan zijn richtinggevend.

Architectuur:

- De architectuur van de ontwerpstijl voor de woningen is vrij. Het ontwerp van de hoofdvorm dient eenvoudig van opzet te zijn, evenwichtig, vakkundig en gedetailleerd ontworpen.
- De woningen worden gebouwd met duurzame, natuurlijke en hoogwaardige materialen, welke na verloop van tijd een eigen natuurlijk patina vormen en als gevolgd steeds mooier worden, waarbij ze de tijdgeest weerspiegelen.
- Het ontwerp dient een bijdrage te leveren aan het kleinschalige dorpse karakter en geschetste woonsfeerbeeld.
- De hoofdvorm heeft geen plat dak, een kap met een lichte hellingshoek zoals voor de bungalow is toegestaan. De functionele aan- en uitbouw t.b.v. slaap- en badkamer op maaiveldniveau worden wordt met de hoofdvorm mee ontworpen en voorzien van een plat dak.
- Dakkapellen en overige aan- en uitbouwen, zoals erkers, vormen een onlosmakelijk geheel met de architectuur van elk hoofdgebouw.

Kleur- en materiaalgebruik:

-/ Gevels

- De gevels van overwegend baksteen worden voor de dubbele woningen (geschakelde en twee onder één kap woning) uitgevoerd in warme steenkleuren, een kleurverloop van geel-oranje naar paars-rood-bruin baksteentinten heeft de voorkeur. Het voegwerk wordt uitgevoerd in donker grijs of antraciet. De voeg ligt iets teruggehouden of verdiept.
- De gevel van vrijstaande woning kan wit, of gebroken wit worden uitgevoerd. Zij vormt daardoor een mooi contrast met de overige woningen en de groene omgeving.
- Ook de gevel van de bungalow kan in een wit, of gebroken wit worden uitgevoerd.
- Ondergeschikte gevelelementen of accenten kunnen uitgevoerd worden in hout (vergrijzend, of zwart geschilderd), natuursteen, pleisterwerk, of gekeimde gevel of in cor-tenstaal (metaal).
- Een gevel die tot in het dak, of een dak dat in de gevel overloopt, is een mogelijkheid, mits verbijzonderd en zeer goed gedetailleerd.

-/ Dak

- De daken zijn voorzien van een ongeglazuurde (matte) keramische dakpan in antraciet.
- Het dak van de bungalow kan eventueel worden uitgevoerd met een vlakke antracietkleurige dakpan.
- Installatietechniek, zoals doorvoeren, ontluchtingspijpen, e.d. worden zorgvuldig ingepast in een gesloten dakunit of zorgvuldig in de architectuur opgenomen.

-/ Schilderwerk

- Houtwerk wordt geschilderd in gedekte kleuren (standgroen, nachtblauw of zwart) of in gebroken cremé-wit.
- Aluminium kozijnen en puien in antraciet.

-/ Detaillering

- Een zorgvuldige op de kwaliteit van het dorpse karakter afgestemde detaillering is vereist. Eenvoud heeft de voorkeur, een zorgvuldige verbijzondering van architectonisch details in het metselwerk zijn passend, mits niet overheersend uitgevoerd.
- Buitenunits van warmtepompen of airconditioning worden uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst, of op vanzelfsprekende wijze in de architectuur opgenomen.
- Voorkeur gaat uit naar houten of aluminium kozijnen. Kunststofkozijnen zijn toegestaan, mits met een gedetailleerd uitgevoerd kozijnprofiel. Grove vlakke profielen zijn niet toegestaan.
- De afvalcontainers worden aan het zicht onttrokken in een unit (ombouw) en achter de woningen ingepast. De ombouw kan in baksteen of vergrijzend of zwart hout worden uitgevoerd.

-/ Aan- en uitbouwen

- Aan- en uitbouwen en eventuele bijgebouwen zijn mee ontworpen met het woning in vergelijkbaar bouwmateriaal, kleurgebruik en detaillering. Platte daken zijn hierbij toegestaan.
- De aanleg van een dakbegroening wordt aanbevolen waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de biodiversiteit in de omgeving.

-/ Zonnepanelen

- De toepassing van all-black zonnepanelen worden in het ontwerp woningontwerp meegenomen en bij voorkeur in het dak passend geïntegreerd.
- De platte daken van de aan- en uitbouwen worden, indien nodig voorzien van all-black zonnepanelen.

Inrichting buitenruimte woningen:

- De buitenruimte van de privékavels dragen bij aan het groene karakter van het plangebied in het algemeen en het woonerf in het bijzonder. Waar mogelijk heeft de aanplant van vruchtbomen de voorkeur.
- Groene afscheidingshagen van Fagus sylvatica (beuk) of klimopwanden hebben de voorkeur. Houten schuttingen zijn niet toegestaan, mits begroeid met Hedera helix (klimop). Handhaving en onderhoud (beheer) van de groene erfafscheidingen wordt contractueel vastgelegd
- De voortuin maakt deel uit van het beeld van het woonerf, een afscheiding in de vorm van een haag of hekje is daarom niet passend.
- De voortuinen van de woningen aan de Groote Woldweg wordt van de parkeerplaats afgescheiden door een groenblijvende haag van Taxus baccata (venijnboom).

Inrichting openbaar gebied en groenvoorzieningen:

- Bomen dragen bij aan de landschappelijke context.
- De (openbare) parkeerplaatsen worden voorzien van een halfverharding met grasbetonsteen.
- Waar ruimte is worden de parkeerplaatsen in het groen opgenomen.
- Langs de oprit en het voetpad wordt Carpinus betulus (haagbeuk) aangeplant als haag.

Hemelwateropvang, infiltratie en wadi:

- Regenwater van daken en verhardingen zal op de eigen kavel met infiltratie dienen te worden opgevangen.
- Oppervlakte water van het openbare deel wordt naar de groene zone in het midden van het erf afgevoerd en ingericht als wadi. Regenwater kan op die manier in de bodem infiltreren.

Rust, nest en verblijfplaatsen:

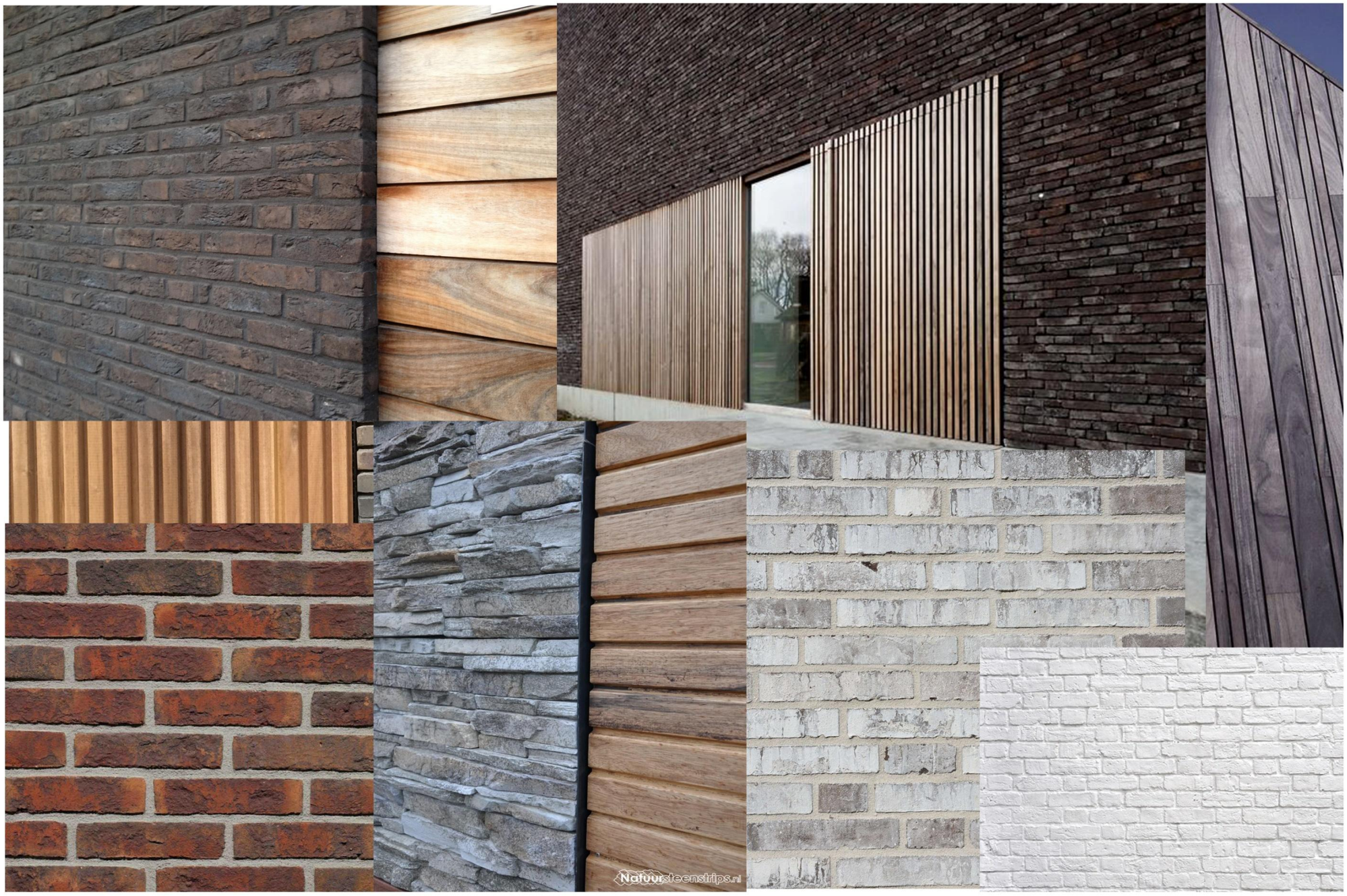
- De woningen bevatten voorzieningen voor rust en nestgelegenheid voor verschillende vogelsoorten.
- Voor de uitbreiding van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn voorzieningen in het plan aan te brengen.

architectuur woningen Groote Woldweg/dubbele woningen

architectuur woningen Spijkerboerhof/twee- onder-één-kap

architectuur woningen Spijkerboerhof/vrijstaande woning + bungalow

gevel



daken, dakopbouw en dakdoorvoeren

terreininrichting; bomen, hagen, verharding

Gleditsia

Tilia (linde)

Tilia leivorm (leilinde)

meidoorn

Hedera

variant grasbetonsteen

Straatbakstenen

Fagus

Carpinus

POORTVLIET & PARTNERS
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BNT

Poortvliet&Partners
tuin- en landschapsarchitecten bnt©
Kerkweg 40
Postbus 16
7360 AA Beekbergen
055 506 2981

www.poortvlietenpartners.nl
info@poortvlietenpartners.nl