

# Beeldkwaliteitsplan

Op de inrichtingstekening worden structuren duidelijk. In hoofdlijnen lijnen staan wegen, groen en kavelgrenzen vast. Binnen dit kader moet er voldoende ruimte zijn om een eigen ontwerp van een woning met erf te ontwikkelen. Om de eenheid in het gebied te bewaken zijn er wel randvoorwaarden opgesteld voor vormgeving, materialisatie, en beplanting. Middels deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt criteria opgenomen. Bij toetsing van het definitieve ontwerp van de woningen zal de volgende criteria gelden. Er kunnen drie compensatiewoningen worden gebouwd: landelijke woningen met inpandige bijgebouwen.

## 1. Bestaand erf

De welstandsnota van de gemeente Deventer is een leidraad voor het plan de Nieuwe Hoeve. Bij de inrichting van het bestaande erf is gekeken naar de positie, vorm, functie en kleurgebruik van de gebouwen.

De bestaande boerderij met siertuin is gesitueerd aan de Bathmenseweg. Door zijn ouderdom en verschijningsvorm is het duidelijk het hoofdgebouw op het erf. Deze boerderij staat naar de hoofdweg (Bathmenseweg) gericht en dit wordt gezien als de voorzijde van het erf. Aan de achterzijde komt een erf dat zorgt voor samenhang tussen de hoofd woning en de bijgebouwen.

Voor het bestaande erf is gekozen om hiërarchie aan te brengen door de verschillende gebouwen een functie mee te geven in het ontwerp.

De *hooiberg* (bedoelt voor hooiopslag vroeger) gaat fungeren als berging en is een verbindende factor in het achterliggende erf. De hooiberg is een gebouw dat het historische gezien een oude periode met een nieuwere periode kan verbinden, omdat dergelijke gebouwen nog altijd in dezelfde stijl en constructie worden uitgevoerd als vandaag de dag.

De compensatiewoning zal naar de noord- en westzijde zoveel mogelijk gesloten zijn, uitstraling van een *schuurwoning*. Dit gebouw heeft wat minder volume dan het hoofdgebouw en de nok zal lager liggen dan het hoofdgebouw. Deze woning heeft een sobere uitstraling.

De kleinere berging (B) zal dienst doen als berging en krijgt de uitstraling van een authentieke *werktuigenberging/veldschuur*.

Zo ontstaat er een Hoeve boerderij met bijbehorende Hooiberg, schuur(woning) en werktuigenberging/veldschuur. Vanuit vroegere foto's blijkt dat die hiërarchie ook op een dergelijke wijze aanwezig is geweest (verschillende bijgebouwen in grotere en kleiner formaat los van elkaar op een gezamenlijk erf).

Door de iets wat verspreide ligging, wat vroeger ook voor kwam op dit erf, is bij dit nieuwe ontwerp nog een solitaire boom in het midden geplaatst, die de samenhang versterkt.

Om de bestaande boerderij zoveel mogelijk als hoofdgebouw er uit te laten komen is voor de bijgebouwen (incl. schuurwoning) een sobere kleurstelling gekozen. Hout en meer antraciet-/zandkleurige gevelsteen. De bestaande boerderij heeft een duidelijk rode baksteen en een nokhoogte van ca. 8,5 m. De gebouwen achter de hoofd woning worden door de vorm, functie, positie en kleurgebruik ondergeschikt.

Door de open zichtlijnen op het erf ontstaan op het erf ook een paar doorkijken vanaf de Bathmenseweg en de Harmelinksdijk.

## **1.1 Schuurwoning op bestaand erf met inpandig bijgebouw (3D visualisatie Schipper Douwes Architectuur)**

Voor de gebouwen worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

### **Vorm**

- het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudig volume met een zadeldak;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;
- het volume van de schuurwoning op het bestaande erf bedraagt max. bruto 1.100 m<sup>3</sup>;
- dakhelling van minimaal 30 tot maximaal 50 graden;
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg worden in beeld visueel zo veel mogelijk gesloten;

### **Detailering**

- sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

### **Materiaalgebruik**

#### *Gevels*

- schuurwoning bestaand erf: baksteen/hout/plaatmateriaal (gedekte kleurstelling en niet glimmend);

#### *Dak*

- schuurwoning bestaand erf pannen;

#### *Kozijnen*

- hout/aluminium/kunststof;

### **Kleurgebruik**

#### *Gevels*

- antraciet/zandkleur hout en/of steen;

#### *Dak*

- grijs/zwart; (niet-glimmend);

#### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (antraciet of houtkleur), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

### **Aanvullende criteria:**

- locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- de compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, refererend aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan;
- gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt;
- aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoningen hebben maximaal 2 bouwlagen (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) en een vliering;
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm;
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak;

### **Vernieuwende architectuur**

Het wordt aangemoedigd dat de architect op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

## **1.2 Hooiberg**

### **Vorm**

- het dakvlak is piramidevorming en de hoeken zijn voorzien van ieder 1 roede;
- het oppervlak van de hooiberg begeeft zich binnen het bouwvlak;
- dakhelling van minimaal 20 tot maximaal 50 graden;
- de hooiberg wordt uitgevoerd in het subtype schuurberg;

### **Detaillering**

- sobere detaillering;
- geen aan of opbouwen;

### **Materiaalgebruik**

#### *Gevels*

- houten rabatdelen met opgemetseld trasraam;

#### *Kozijnen*

- hout;

#### *Dak*

- piramidevormig dak – riet;
- zijflanken pannen;

### **Kleurgebruik**

#### *Gevels*

- zwart/donkere kleurstelling en niet glimmend;

#### *Dak*

- grijs/zwart, gedekte kleurstelling en niet glimmend;

#### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (antraciet of zwart), opvallende kleuren zijn niet toegestaan;

### **1.3 Kleine berging**

#### **Vorm**

- kapschuur met 3 wanden omsloten;
- zadeldak en is voorzien van een nok die uit het midden ligt;
- het oppervlak van de berging begeeft zich binnen het bouwvlak;
- dakhelling van maximaal 40 graden;

#### **Detaillering**

- Sobere detaillering;
- geen aan of opbouwen;
- aan 3 zijden gesloten en 1 open gevel;

#### **Materiaalgebruik**

##### *Gevels*

- houten rabatdelen (gedekte kleurstelling en niet glimmend) met opgemetseld trasraam;

##### *Kozijnen*

- hout

##### *Dak*

- pannen (oud hollandse dakpan);

#### **Kleurgebruik**

##### *Gevels*

- zwart/donkere kleurstelling en niet glimmend;
- Boeidelen wit of antraciet/zwart;

##### *Dak*

- rood/grijs/zwart en niet glimmend ;

##### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (antraciet of zwart), opvallende kleuren zijn niet toegestaan;

## **2. 2<sup>e</sup> erf**

Voor het 2<sup>e</sup> (nieuwe) erf is eveneens de welstandsnota van de gemeente Deventer als leidraad genomen. Bij de inrichting van het erf is gekeken naar de positie, vorm, functie en kleurgebruik van de gebouwen.

Hierbij is gekozen voor een orthogonale structuur wat kenmerkend is voor een jong ontginningslandschap. Hier is hiërarchie aangebracht door een hoofdwoning, een schuurwoning en landschapselementen toe te voegen.

Door de schuurwoning een paar meter achter de rooilijn van de hoofdwoning te plaatsen en een lagere nokhoogte ontstaat er al een hiërarchie. Dit wordt versterkt door materiaalgebruik. Voor de schuurwoning zal dit een gevel van hout zijn, gedekt met pannen, zink of sedum, terwijl dit voor de hoofdwoning juist een grotendeels stenen gevel wordt met pannen en/of riet. De functie van hoofdwoning wordt versterkt door het toevoegen van een siertuin. De schuurwoning wordt daarentegen juist iets wat aan het zicht onttrokken door een erfbosje voor de woning te plaatsen en de tuin sluit vrijwel direct aan op de natuur. Door de schuurwoning een grotendeels gesloten voorgevel te geven wordt de hiërarchie nog eens benadrukt.

Het onderscheid tussen de hoofdwoning en de schuurwoning 'bijgebouw' wordt nog verder geaccentueerd door een duidelijke entree aan de hoofdwoning te realiseren. Ook een schouw/schoorsteen en luiken zijn detailleringen die de hoofdwoning kunnen accentueren.

### **2.1 2<sup>e</sup> erf: Landelijke woning met inpandige bijgebouw (3D visualisatie Schippers Douwes Architectuur)**

Voor de gebouwen worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

#### **Vorm**

- het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;
- woning dient te zijn voorzien van een dakoverstek;
- traditionele kapvorm;

#### **Detailering**

- zorgvuldige vormgeving, waarbij de woning sober is in hoofdvorm en materiaal, maar rijk in detailering. Voorbeelden hiervan zijn: plaatsen van luiken, diepere neggematen, ruimer dak overstek, duidelijke voordeur/entree woning, schouw/schoorsteen, duidelijk aanwezig raamdorpels, roede verdeling in ramen, toepassen trasraam, accentueren van de woning door straat-, gevelverlichting en bestrating. Er zijn vele verschillende detailleringen denkbaar, bij de ontwerpfase zal dit nader uitgewerkt moeten worden.

#### **Materiaalgebruik:**

##### *Gevels*

- baksteen/hout/riet;

##### *Dak*

- pannen/riet;

##### *Kozijnen*

- hout/aluminium/kunststof

#### **Kleurgebruik**

##### *Gevels*

- rood/roodbruin/bruin/zandkleur;

##### *Dak*

- bruin/rood/grijs/zwart; (niet-glimmend)

##### *Kozijnen*

- gebroken wit, houtkleur of een gedekte kleurstelling (antraciet/zwart);

### **Aanvullende criteria:**

- locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- het volume van deze woning bedraagt max. bruto 1.100 m<sup>3</sup>;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;
- dakhelling van minimaal 45 graden;
- de woningen moet een architectonische eenheid vormen met de schuurwoning en de omgeving, het erf moet zich als eenheid in het landschap presenteren met één erftoegang vanaf de Harmelinksdijk, (volgens inrichtingstekening);
- de woning heeft maximaal 3 bouwlagen (begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping en zolder);
- de kap wordt gekenmerkt door een dominante hoofd vorm;
- de nokrichting van de woning staat haaks op de Harmelinksdijk, de hoofdentree van de woning is in de zijgevel richting het centrale erf;
- geen gebruik van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van erfafscheiding.

### **2.2 Schuurwoning op 2<sup>e</sup> erf met inpandig bijgebouw (3D visualisatie Schipper Douwes Architectuur)**

Voor de gebouwen worden de volgende uitgangspunten/criteria gehanteerd:

#### **Vorm**

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen;
- eenvoudig volume met een zadeldak;
- de nokrichting in het inrichtingsplan is leidend;
- het volume van de schuurwoning op het nieuwe erf bedraagt max. bruto 950 m<sup>3</sup>;
- dakhelling van minimaal 30 tot maximaal 50 graden;
- de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg worden in beeld visueel zo veel mogelijk gesloten; de landelijke woning vormt het hoofdgebouw op het erf, alle overige bouwwerken dienen hieraan ondergeschikt te zijn;

#### **Detailering**

- Sobere detailering;
- geen aan of opbouwen;

#### **Materiaalgebruik**

##### *Gevels*

- hout

##### *Dak*

- pannen/zink/staal/sedum

##### *Kozijnen*

- hout/aluminium/kunststof

#### **Kleurgebruik**

##### *Gevels*

- antraciet/zandkleur hout en/of steen;

##### *Dak*

- grijs/zwart; (niet-glimmend)

##### *Kozijnen*

- gedekte kleurstelling (antraciet of houtkleur), opvallende kleuren zijn niet toegestaan.

### **Aanvullende criteria:**

- Locatie volgens inrichtingstekening en zoals aangeduid door middel van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- de compensatiewoning moet een schuurwoning zijn, refererend aan de stallen die op het moderne agrarische erf staan.

- tezamen vormt deze nieuwe schuurwoning met de landelijke woning één erf waarbij het middels een groene aankleding verankert in het landschap raakt. Gezien de ligging van het erf is het belangrijk dat het een landelijke agrarische uitstraling behoudt.
- aan de kant van het landschap (d.w.z. de kanten die niet zichtbaar zijn vanaf het erf, de weg/openbare ruimte) zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
- geen overstekken aan de gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf;
- een apart bijgebouw bij de schuurwoning is niet mogelijk;
- de schuurwoningen hebben maximaal 2 bouwlagen (begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping) en een vliering;
- tussen de landelijke woning en de schuurwoning mogen geen bouwwerken worden gebouwd, afrasteringen geplaatst of lijnvormige beplanting worden aangebracht.
- afscherming tussen de woningen in de vorm van losse beplanting dat past op een boerenerf;
- de schuurwoning heeft een langwerpige hoofdvorm;
- de kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw;
- de dakbedekking bestaat uit een pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiedak;