



# LS21719 BEELDKWALITEITSPAN NIEUWST ERF KOEKANGE

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

5 JULI 2022



# INHOUD

■ Inleiding	4
■ Luchtfoto	5
■ Plangebied	6
■ Hoe werkt het beeldkwaliteitsplan?	7
■ Erfinrichtingsplan	8
■ Typologieën	9
■ Voorschriften beeldkwaliteit	10
■ Woningtypen	12
■ Voorschriften woonhuizen	13
■ Inspiratiebeelden vrijstaand woonhuis	14
■ Inspiratiebeelden geschakelde woningen	15
■ Inspiratiebeelden rijwoningen	16
■ Voorschriften bijgebouwen	17
■ Matrix bebouwing	18
■ Matrix erfinrichting	19
■ Inspiratiebeelden erfinrichting	20
■ Natuurinclusief	21
■ Colofon	23

# INLEIDING

In 2009 is aan de rand van het dorp Koekange een erf voor landelijk wonen gerealiseerd; Het Nieuwe Erf. Deze landelijke woonomgeving wordt 10 jaar later nog steeds als zeer prettig ervaren en er doet zich de mogelijkheid voor om opnieuw een soortgelijk erf te realiseren, op ca. 300 meter van het bestaande erf. Deze nieuwe locatie is omgedoopt tot het “Nieuwst Erf” en is ongeveer 1 ha groot. Het plan voorziet in de realisatie van een vrijstaand woonhuis, twee geschakelde volumes met in totaal 4 woonhuizen en vijf rijwoningen.

Om te komen tot de gewenste beeldkwaliteit heeft B+O Architectuur en Stedenbouw in opdracht van ErfGoed BV een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling van het Nieuwst Erf. De locatie is gelegen aan de Meester H. Smeengeweg, in de tweede ontginningslijn in het landschap. Deze landelijke ligging heeft het beoogde eindbeeld sterk geïnspireerd en vormt dan ook het kader van dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de Welstandsnota. De bouwplannen worden binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en getoetst. Het beeldkwaliteitsplan geeft zowel voor de ontwikkelende partij als de toekomstige bewoners zekerheid over de kwaliteit van de nieuwe situatie.

B+O Achitectuur en Stedenbouw  
Meppel, juli 2022









# HOE WERKT HET BEELDKWALLITEITSPLAN?

## Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld om de beeldkwaliteit in een bepaald gebied te creëren, te verbeteren of veilig te stellen. In een beeldkwaliteitsplan worden aanbevelingen gedaan of richtlijnen gegeven voor:

- vormgeving van de bebouwing;
- inrichting van de openbare ruimte;
- start van ontwerpprocessen.

Verder wordt het beeldkwaliteitsplan gebruikt om te bepalen of een bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarom wordt het beeldkwaliteitsplan verankerd in de gemeentelijke Welstandsnota.

## Wat is morfologie?

Morfologie betekent letterlijk 'vormkunde'. Het is afgeleid van de Griekse woorden morfè (vorm) en logos (logica). Bij het onderzoeken van de morfologie wordt op landschappelijke en stedenbouwkundige schaal gekeken naar de onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen van de bebouwing. Een goede morfologie komt tot uiting in evenwichtige verhoudingen tussen de diverse gebouwen onderling en in een evenwichtige verhouding tussen gebouw(en) en het omliggende onbebouwde terrein.

## Wat is typologie?

Typologie is een vakterm in de architectuur, waarbij het gaat om het bepalen van de typen, die de primaire kern van de bebouwde omgeving vormen. Typologie heeft betrekking op meerdere onderwerpen in de architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan betreft het de typologie van bouwwerken. Met andere woorden: de hoofdvorm van het gebouw.

## Hoe werkt de matrix?

Per deelgebied is een matrix ontwikkeld, die de kleuren en materialen aangeeft. Bij het bouwen van een hoofd- of bijgebouw is in de matrix af te lezen welke materialen in het gebied voorkomen, wat de bijbehorende kleuren daarbij zijn en hoe het gebouw ten opzichte van de weg gesitueerd wordt.

## Hoe werken de inspiratiebeelden?

Naast de matrix zijn kleuren, materialen en inspiratiebeelden opgenomen, die laten zien wat er in het gebied thuishoort. De inspiratiebeelden dienen als voorbeelden en laten zien hoe materialen en kleuren toegepast kunnen worden. Dit om aan te geven dat er verschillende manieren zijn om materialen en kleuren toe te passen. Dit geldt zowel voor verbouw of nieuwbouw, als voor de beplanting en bestrating

De getoonde beelden zijn 'slechts' inspiratiebeelden. Een architect mag hier altijd van afwijken mits passend binnen de materialen- en kleurenmatrix. De afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan geven 'slechts' een suggestie aan. Ook de maatvoering van de profielen is richtinggevend. Het betreft principeprofielen, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Andere toetsingskaders

Naast dit beeldkwaliteitsplan gelden nog andere toetsingskaders voor het bouwen in het plan Erf Harm Smeengeweg. Dit zijn onder andere het Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden en het Bouwbesluit.



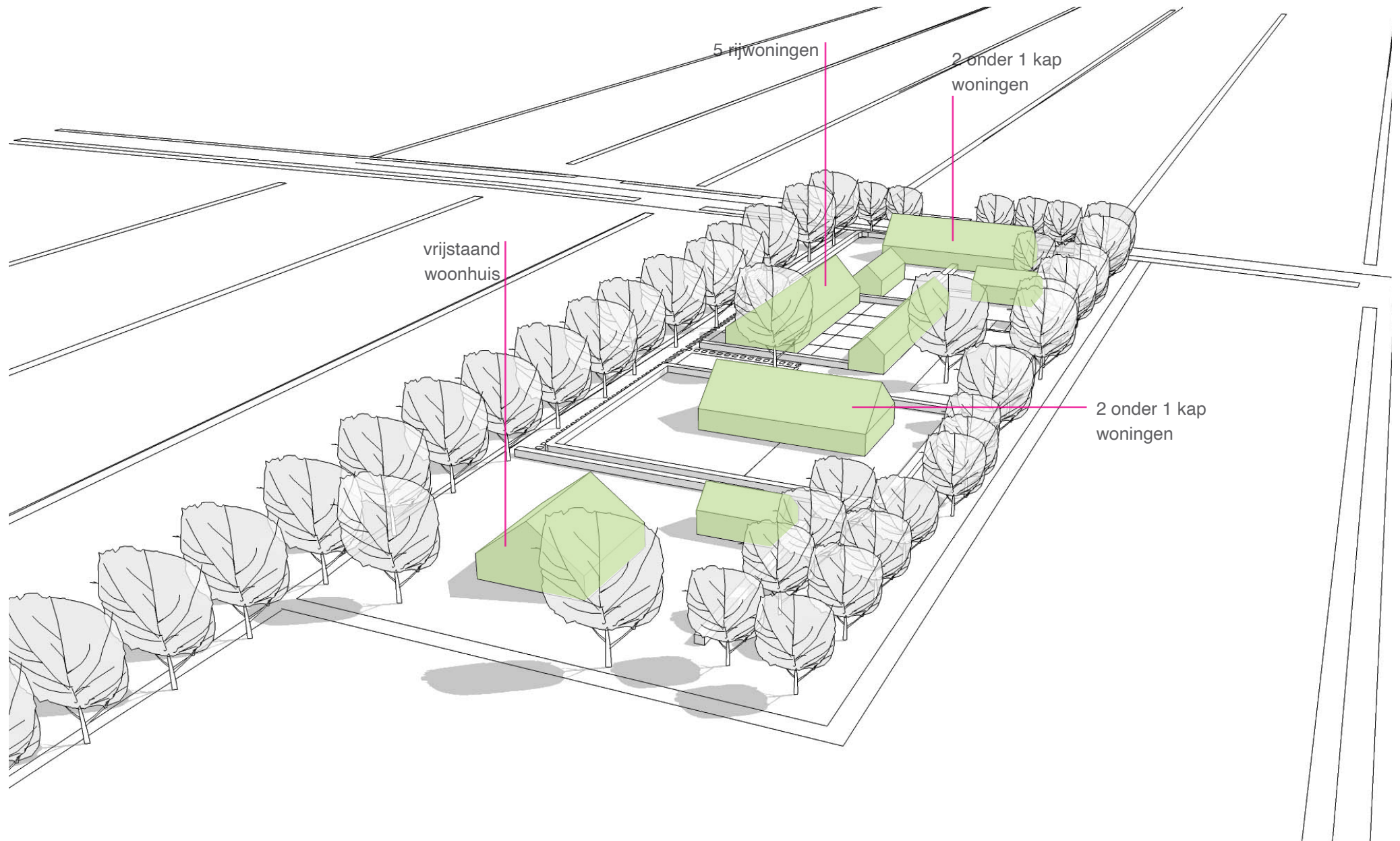


Meester H. Smeengeweg

0 10m 50m  
schaal 1:1000







# VOORSCHRIFTEN BEELDKWALITEIT

Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn de door de gemeente De Wolden opgestelde welstandscriteria afkomstig uit de geldende welstandsnota als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt. Dit leidt tot de volgende voorschriften:

## Vormgeving

- Gestreefd wordt naar samenhang in het plan middels het toepassen van een landelijk en streekeigen woning typen, met een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details.
- De bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdmassa. Dakkapellen zijn alleen toegestaan wanneer ze duidelijk ondergeschikt in het dakvlak overkomen en integraal onderdeel van de architectuur zijn. *(dakvlakken moeten in de zichtzijden zo weinig mogelijk verstoord worden)*
- De gevelopeningen / kozijnen moeten passen bij de typologie en architectuur van het betreffende bouwblok.

## Hiërarchie

- Het hoofdhuis moet qua architectuur en positionering nadrukkelijk te onderscheiden zijn van de 'schuurvolumes', ofwel de andere woonhuizen en bijgebouwen. De oppervlakte van het hoofdhuis is kleiner dan de schuurwoningen, om die reden is het ontwerp kwetsbaar. In het uitgewerkte ontwerp is het daarom erg van belang dat de positie, architectuur en materiaalkeuze van het hoofdhuis er voor zorgen dat het architectonisch gezien ook de status krijgt als hoofdhuis van het totale erf. Het hoofdhuis heeft een hogere esthetische ambitie en dient daarom rijker te worden vormgegeven.
- De schuurvolumes zijn architectonisch ondergeschikt aan het hoofdhuis. Dienen de uitstraling te hebben van 'bijgebouwen' van het hoofdgebouw. De detaillering is daarom sober en eenvoudig, maar wel zorgvuldig.

- In het geval van de geschakelde woonhuizen of rijwoningen dient het hoofdvolume dominant te zijn en de individuele woningen niet herkenbaar.

## Detailering, kleuren en materialen

- Uitgangspunt is dat de verschillende bouwblokken een samenhangend geheel vormen, maar moeten ook weer niet teveel op elkaar lijken. Dit om te voorkomen dat het plangebied een uitbreidingswijk wordt waarbij alle woningen sterk op elkaar lijken. Dit betekent dat wanneer er een woning ontwikkeld wordt met bepaalde materialen, het de voorkeur verdient dat deze materialen niet bij een ander bouwblok in dezelfde verschijningsvorm terug komen. Hierbij kan worden aangemerkt dat het gebruik van riet als dakbedekking en hout of baksteen als gevelbekleding vaker voor mogen komen. Doel van de uitgangspunten is om eenheid te creëren met een natuurlijke verscheidenheid, die tegelijk ook een duidelijke binding uitstraalt.
- De toegestane materialen en kleuren zijn vermeld op de matrix zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan.
- Aan de randen van het plangebied met het buitengebied dienen geen grote lichte en/of reflecterende vlakken te worden toegepast.
- Qua detaillering dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten op de oorspronkelijke, karakteristieke bebouwing van het gebied. Hierbij hoeft de detaillering van de oorspronkelijk karakteristieke bebouwing niet exact gekopieerd te worden, maar dient deze wel als uitgangspunt en inspiratiebron.
- De bebouwing op de erf bevat een landelijk sfeer, waarbij de architectuur refereert naar de oorspronkelijke bebouwing op agrarische erven. *(dus geen dorps herenhuis, notariswoning of stadse villa)*
- Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details gevraagd.



- Voor het hoofdhuis een rijke detaillering, bij voorkeur met ornamentiek, als pronkstuk van het ensemble.
- Voor de schuurvolumes, als zijnde ‘ondergeschikt’, een sobere maar zorgvuldige detaillering, passend bij het functionele agrarische karakter.
- De bebouwing heeft een enkelvoudige hoofdmassa.  
*(dus geen ingewikkelde samengestelde volumes zoals dorpse huizen en villa’s vaak hebben)*
- Nokrichtingen, zoals aangegeven op plantekening.
- Bijgebouwen dienen in de daarvoor bestemde zones te worden gebouwd, en te voldoen aan de eisen zoals genoemd in de paragraaf Bijgebouwen van dit beeldkwaliteitsplan.
- De gevelopeningen / kozijnen moeten passen bij de typologie en architectuur van het betreffende bouwblok.
- Technische onderdelen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of onderdelen van een warmtepomp die in het zicht komen, dienen integraal te worden mee ontworpen.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking. En heldere vlakken maken die esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.  
*(dus rood getinte panelen bij rode pan)*

#### Materiaal en kleur

- Er moeten landelijke materialen met een natuurlijke uitstraling en kleur worden toegepast.  
*(dus geen blauw, geel of paars, maar wel donkerrood, bruin, donker groen, grijs en zwart. Wit alleen voor goed geproportioneerde kozijnen en windveren)*
- Er dient een goede afwisseling van baksteen en hout te zijn, waarbij baksteen niet de overhand mag krijgen in het algehele beeld.

#### Gevels

- Vergrijzend hout, geschilderd hout, zwart of groen.
- Baksteen in de nuanceringen rood tot bruin.
- Zink.
- Gekleurde metaalplaat, zwart, grijs of groen.
- Cortenstaal.
- Kunststof materialen, alleen als die een natuurlijke uitstraling en landelijk beeld opleveren.
- Beton.
- Glas.

#### Daken

- Riet, met mogelijkheid riet ook door te trekken als gevelbekleding.
- Gebakken dakpannen, bij voorkeur vlakker en van groter formaat, ongeglazuurd, aardewerk oranje of grijs gesmoord.
- Incidenteel kan er zink, golfplaten en sedum worden toegepast, zie aanbevelingen.

Alle materialen dienen ter beoordeling voorgelegd te worden aan de supervisors. Voor de uitwerking van de kavels op het erf is gekozen voor een richtinggevende typologie en een keuze uit een mix van verschillende materialen.

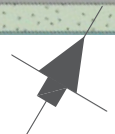
#### Hardheidsclausule

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van het beeldkwaliteitsplan, maar niet letterlijk voldoet aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan, kan van een positief advies worden voorzien. Dit wordt beoordeeld door de supervisors, de welstandscommissie en de gemeente.



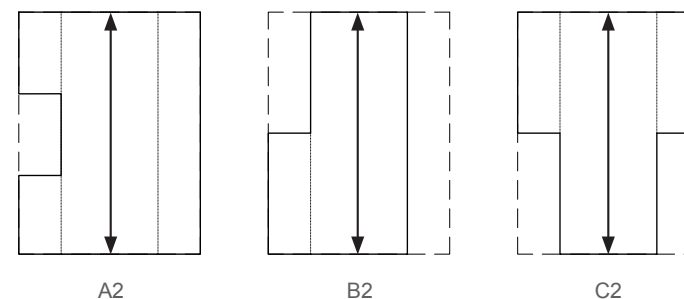
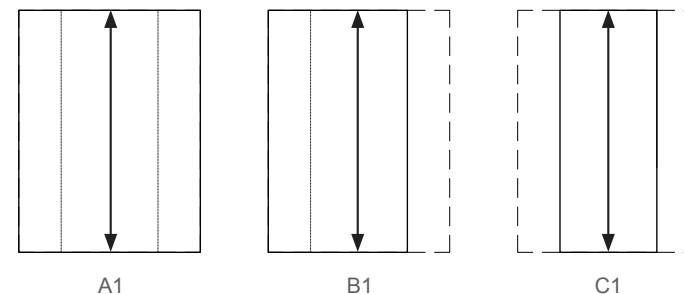
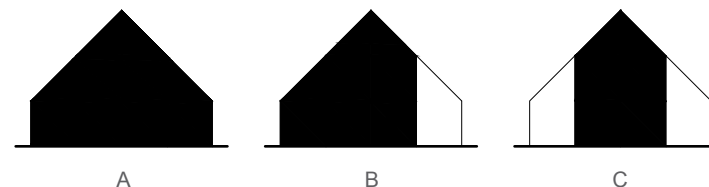
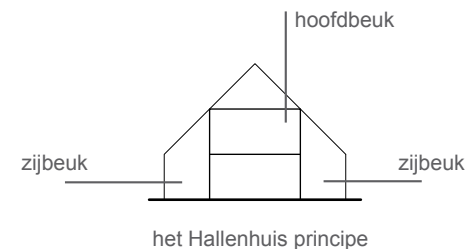
- 1: Vrijstaand woonhuis
- 2: 2-onder-1 kap woningen
- 3: Rijwoningen

0 10m 50m  
schaal 1:1000





De massa van de woonhuizen is gebaseerd op het principe van het 'Hallenhuis'. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis voor elk woonhuis, waarbij gevarieerd kan worden in de mate waarin het volume wordt ingevuld. Daarmee biedt het mogelijkheden om groter of kleiner te bouwen en blijft de typologie van het Hallenhuis altijd herkenbaar. De zijbeuk kan worden gebruikt als veranda of biedt plaats aan functies als bijkeuken, berging of garage. Hiermee blijven deze elementen onderdeel van het hoofdgebouw. Ook kan de garage onderdeel zijn van de achterzijde van het woonhuis. De materialen en kleuren die in de randzone zijn toegestaan zijn opgenomen in de matrix op pagina 20 en sluiten aan op de bebouwingskenmerken van het landelijke gebied.



## Massa en vorm

- Enkelvoudige hoofdmassa.
- Hoofdvolume als zodanig herkenbaar en vrije grondvorm.
- Schuurvolumes rechthoekige grondvorm als basis, met een lengte:breedte verhouding van minimaal 2:1.
- Afdgedekt door een zadeldak, waarbij ondergeschikte insnedes in het basisvolume mogelijk zijn.

## Architectuur

- Gerelateerd aan de landelijke bebouwingskarakteristiek. Eenvoudig, strak, verticale openingen en subtiele details.
- Dak is in het beeld dominant aan de gevels. Materiaal van het dak kan ook voor de gevels worden toegepast, zodat er een overloop ontstaat.



# INSPIRATIEBEELDEN VRIJSTAAND WOONHUIS

B+O





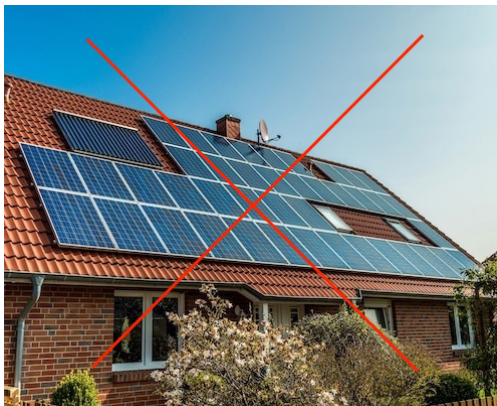
# INSPIRATIEBEELDEN GESCHAKELDE WONINGEN







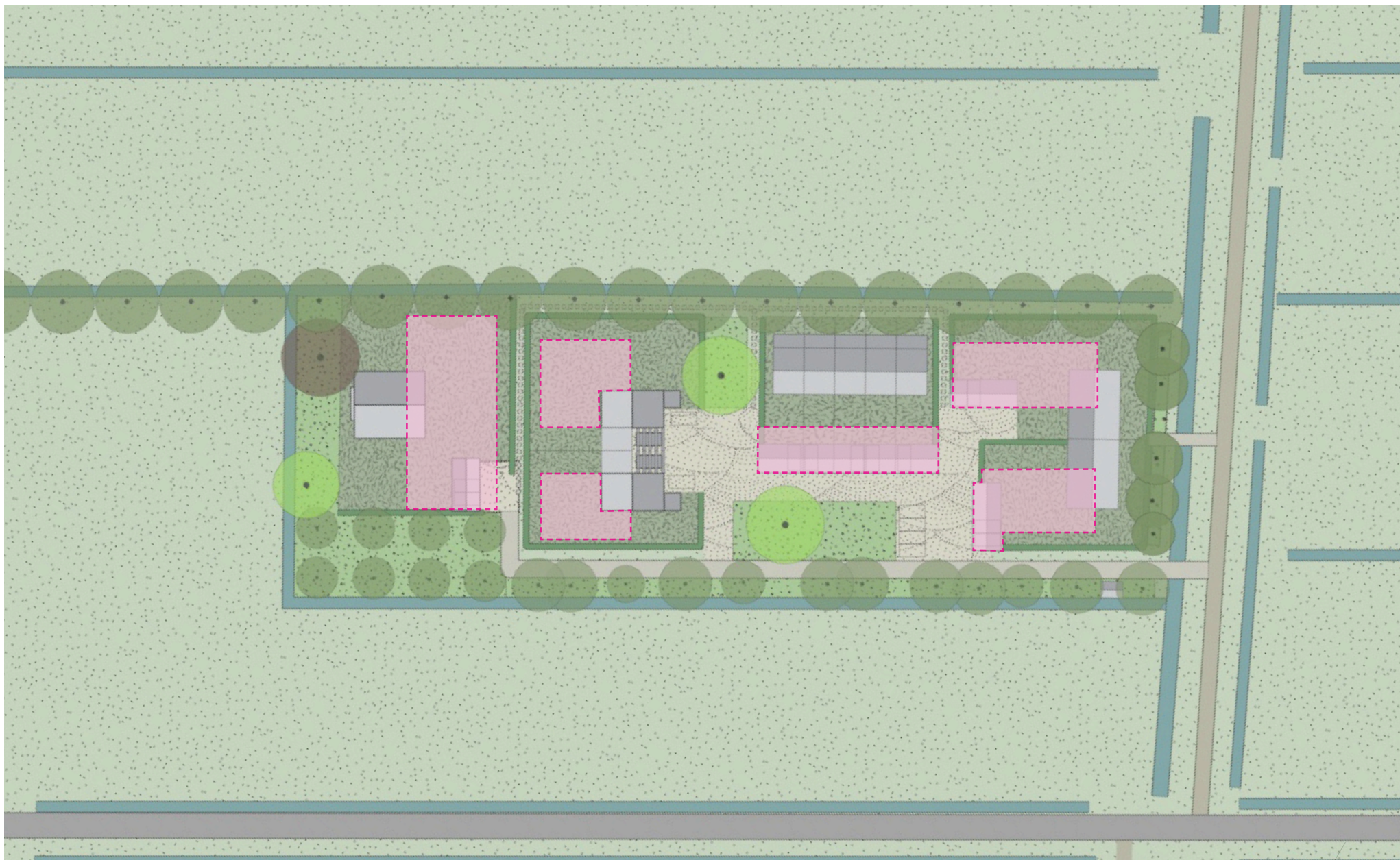




Om duurzaam te kunnen wonen zijn diverse ingrepen vereist. Een gangbare technische ingreep is het toepassen van zonnepanelen. Om verrommeling te voorkomen zijn hiervoor in het beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden benoemd.

- Bij voorkeur gericht in zuidelijke of zuidwestelijke richting.
- Integraal in het ontwerp opnemen.
- Heldere vlakken maken die esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking.
- In bepaalde situaties kan het, bijvoorbeeld door het type dakbedekking van het hoofdgebouw, de voorkeur hebben om het dak van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van pv-panelen, Dit bijvoorbeeld in het geval van rode pannen óf riet.
- Indien er voldoende ruimte is kunnen pv-panelen ook in de tuin worden gesitueerd, bij voorkeur in een verlaagd maaiveld.





0 10m 50m  
schaal 1:1000





## VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN



Elke woning wordt voorzien van een eigen (overdekte) parkeerplaats bij huis. Voor de rijwoningen zijn bergingen voorzien met een doorlopend dak, waaronder ook geparkeerd wordt. Dit voorkomt verrommeling en draagt bij aan een gemeenschappelijk eindbeeld. Deze zijn in het erfinrichtingsplan aangegeven. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein bijgebouwen te realiseren. Hiervoor zijn in de inrichtingstekening op pagina 18 zones aangegeven. Dit zodat de bijgebouwen niet door de rooilijn komen te staan of te dicht op de zijdelingse perceelgrens.

### Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm als basis.
- Nokrichting is vrij te bepalen. Het dak kan ook asymmetrisch worden vormgegeven, zoals bijvoorbeeld bij een kapschuur het geval is.
- Een bouwlaag met kap, waarbij de goot op circa 2,5 m gelegen is. Per bijgebouw is bij 1 zijde een goothoogte van 3 m toegestaan (bijvoorbeeld kapschuur).
- Dakhelling van minimaal 30 en maximaal 45 graden, aansluitend bij het hoofdgebouw.

### Materiaal en kleurgebruik

- Materialisering dient ofwel gelijk te zijn aan het hoofdgebouw, ofwel donker of vergrijzend hout, dan wel glas in het geval van een kas.
- Dak kan worden bedekt met pv-panelen als dit de voorkeur verdient over pv-panelen op het hoofdgebouw, bijvoorbeeld bij rode pannen óf riet.

### Detailering

- Sobere en subtiele details en/of aansluitend bij hoofdgebouw.





OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR	TYPOLOGIE	
		Hoofdhuls	Schuurvolumes
<b>Situering (In landschap)</b>			
Haaks			X
Evenwijdig		X	X
<b>Massa's</b>			
Groot		X	X
Gemiddeld		X	
Klein			
<b>Gevels</b>			
Baksteen	Rood	X	
	Bruin/ Rood	X	X <sup>1</sup>
	Zwart		X <sup>1</sup>
	Grijs	X	X <sup>1</sup>
	Geel		
	Wit		
Hout	Anders	X	X <sup>2</sup>
	Vergrijzend naturel	X	X
	Bruinzwart		X
	Anders	X	X <sup>2</sup>
Anders (enkel ondergeschikt)	Stucwerk		
	Staalconstructie verzinkt	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
	Stalen beplating antraciet		
	Cortenstaal	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
	Beton	X <sup>1</sup>	X <sup>1</sup>
	Kunststof		
Goot	Vezel cementplaat		
	Mastgoot zink	X	X
	Hout	X	X
<b>Daken</b>			
Riet		X	
Keramische dakpan	Grijs	X	X
	Rood	X	X
Schoorstenen	Metselwerk	X	X
	Staal	X	X
Sedum		X	X
<b>Kozijnen</b>			
Kozijnen	Wit	X	X
	Bruinzwart	X	X
	Grijs	X	X
	Anders		
Draaiende delen	Wit	X	X
	Bruinzwart	X	X
	Grijs		
	Anders		

1) Als ondergeschikt materiaal

2) Andere materialen mogelijk mits goedkeuring door Dorpsbouwmeester, mits deze passen bij de landelijke bebouwingskarakteristieka





OMSCHRIJVING	MATERIAAL/KLEUR	ERFINRICHTING
<b>Bestrating</b>		
Gebakken klinkers	bruin/rood	X
Grind/split		X
Zwerfkeien (Beton) tegels		X
<b>Beplanting</b>		
<b>Grote bomen (solitair)</b>		
	Fagus sylvatica (rode beuk)	X
	Quercus robur (inlandse eik)	X
	Fraxinus excelsior (es)	X
	Alnus glutinosa (els)	X
	Salix alba (wilg)	
	Tilia xeuropaea (linde)	
	Castanea sativa (kastanje)	X
	Tilia 'Pallida' (leilinden)	
	Juglans regia (notenboom)	
	Betula pubescens (berk)	
<b>Middelgrote bomen</b>		
	Fruitbomen	X
	Sorbus aucuparia (lijsterbes)	
<b>Struiken</b>		
	Ilex aquifolium (hulst)	X
	Amelanchier lamarckii (krent)	X
	Corylus avellana (hazelaar)	X
	Sambucus nigra (vlier)	X
	Frangula alnus (vuilboom)	X
	Viburnum opulus (gelderse roos)	X
	Prunus spinosa (sleedoorn)	X
	Crataegus monogyna (meidoorn)	X
	Acer campestre (veldesdoorn)	X
<b>Hagen</b>		
	Crataegus monogyna (meidoorn)	X <sup>1</sup>
	Carpinus betulus (beuk)	X <sup>1</sup>
	Acer campestre (veldesdoorn)	X <sup>1</sup>
	Prunus spinosa (sleedoorn)	X <sup>1</sup>
	Ligustrum (liguster)	
	Sambucus nigra (vlier)	X <sup>1</sup>
	Trachelospermum jasminoides (jasmijn)	X <sup>1</sup>
	Rosa canina (hondsroos)	X <sup>1</sup>
<b>Houtsingels</b>		
	Populus tremula (populier)	
	Alnus glutinosa (els)	X
<b>Erf afscheiding</b>		
	steenachtige afscheiding	
	hagen	X <sup>1</sup>
	gaaswerk+hedera	X <sup>2</sup>

1) bij voorkeur wordt er een gemengde haag toegepast, vanwege natuurinclusiviteit  
 2) niet aan de buitenranden, enkel tussen de woningen



# INSPIRATIEBEELDEN ERFINRICHTING

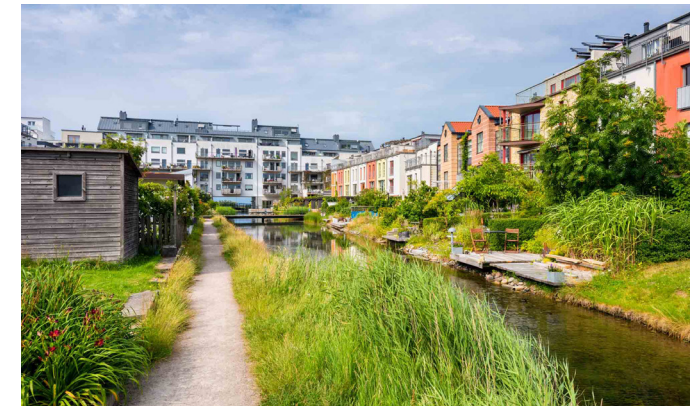




# NATUURINCLUSIEF

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Ten behoeve daarvan zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces moeten worden meegenomen.

- Voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.
- Een groot deel van de gebouwde omgeving bestaat uit dak. Het te realiseren dakoppervlak biedt mogelijkheden om het dakenlandschap in te zetten om natuurlijke elementen te versterken. Zo kan vergroening van daken bijdragen aan de biodiversiteit en luchtkwaliteit, of kunnen zonnecellen dankzij de opwekking van energie bijdragen aan een kleinere ecologische footprint van de ontwikkeling.
- Begroeide gevels en vegetatiedak koelt het gebouw, absorbeert geluid en zuivert de lucht, wat positief bijdraagt aan het interne woon- en leefklimaat.
- Fruitbomen en bloeiende planten in de erfinrichting dragen bij aan de biodiversiteit.
- Plekken voor waterinfiltratie voorkomen een versnelde hemelwaterafvoer.
- Toepassen van nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen etc. waar dit mogelijk is.
- Een gemengde haag resulteert in een afwisselende, bloeiende haag, met een landschappelijke uitstraling en ecologische functie. Door de besdragende en bloeiende struiken vormt het een goede schuilgelegenheid tegen roofvogels en een optimale haag voor vogels en insecten.





## COLOFON

### B+O Architectuur en Stedenbouw

Arnoud Olie | Architect / Algemeen Directeur

Peter Klaassen | Technisch directie-assistent

Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig projectleider

Karolina Fonfara | Stedenbouwkundig ontwerper

LS21719 Beeldkwaliteitsplan Nieuwst Erf Koekange

5 juli 2022