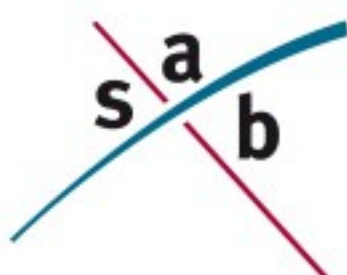


# Beeldkwaliteitseisen Vitaal Azelo - *aanvulling op Welstandsnota*



## Bijlage 1

- 1.1 Kuipersweg 9
- 1.1a Compensatielocatie Kuipersweg 9
- 1.2 Compensatielocatie Blokstegenweg
- 1.3 Landgoed
- 1.4 Blokstegenweg 3-3a

## 1.1 Kuipersweg 9

### Algemeen

Het agrarische bedrijf aan Kuipersweg 7-9/9a, een intensieve veehouderij, ligt in het heide-ontginningslandschap, deels een open landschap en deels een bebost landschap. Het is een relatief jong landschap dat in de loop den tijd veranderingen heeft ondergaan.

Bepalend voor dit gebied is dat de boerderijen langs de weg liggen, de huizen zijn op de weg georiënteerd. De bijgebouwen liggen los achter het huis.

Qua beplanting treffen wij in de veldontginning berk en es aan. De bosjes en singels bestaan uit berk en den. Kenmerken van de verspreide ontginningen: vlakker, openheid en rationeler verkavelt.

### Plaatsing:

Op het perceel staan drietal bedrijfswoningen en zes bedrijfgebouwen. De bedrijfswoningen blijven behouden als burgerwoning. Alle bedrijfgebouwen uitzonderd één worden gesloopt. In het verlengde van de meeste noordelijke burgerwoning wordt een nieuw gebouw met de boerderijkamers gebouwd. Het gebouw is op het erf aan de zuidzijde georiënteerd.

Het gebouw ten behoeve van de boerderijkamers wordt gebouwd in de vorm van een kapschuur met twee bouwlagen en heeft één ingang. Op de begane grond bevinden zich zeven boerderijkamers en een eetkamer. Op de verdieping bevinden zich nog vier boerderijkamers, allen gesitueerd aan de hoge zijde van de kapschuur. Het gebouw wordt uitgevoerd in rood baksteen en een houten voorgevel in antraciet. Het dak wordt uitgevoerd in antracieten dakplaten.

Bij de boerderijkamers worden aan de noordkant parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor het perceel is, vanuit het landschap gezien, een groene overgang gewenst. Door de toepassing van hagen en singels met opgaande bomen langs de erf grenzen wordt de bebouwing in het landschap opgenomen.

De groene omlijsting wordt versterkt door inplanten van houtwallen, solitaire bomen en hagen.



Bestaande situatie



Schets Oversticht

*Erf:*

- rechthoekige opzet;
- roodbruine klinker of halfverharding;
- gebouw van boerderijkamers naar het erf aan zuidzijde georiënteerd.

*Bepanting:*

- berken toevoegen aan de weggkant;
- streekeigenbepanting toepassen;
- landschappelijke groensingel met opgaande bomen aan oostkant en noordkant.

*Architectuur (Boerderijkamers gebouw):*

*Hoofdvorm:*

- dient aan te sluiten bij de architectuur in de omgeving (eenvoudige vorm, grote dakvlakken, zadeldak, gebruik van hout);
- maximaal 1,5 laag met een kap;
- hellingshoek minimaal 25°;
- eenvoudige vorm;
- sobere uitstraling.

*Gevel:*

- baksteen metselwerk met eventueel hout.

*Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:*

- geen aan en uitbouwen;
- geen bijgebouwen
- dakramen en dakkapellen mogelijk.

*Detailering:*

- basis rood, roodbruin tot bruine baksteen eventueel in combinatie met hout;
- grote dakoversteek;
- sobere uitstraling;
- gebruikmaken van duurzame en traditionele materialen.



## 1.2 Compensatielocatie Kuipersweg 9

Ten noorden van Kuipersweg 9 worden drie compensatiewoningen gebouwd: een ten noorden van de bestaande woningen en twee aan de overkant.

### *Plaatsing:*

- vanaf omliggende wegen ligt nieuwbouw niet dominant in zicht;
- de nieuwe woningen (2 en 3) worden via een aparte, halfverharde weg ontsloten, de woning 1 vanaf Kuipersweg;
- de erfgrans met het landschap is groen;
- aan de voor- en achterzijde van het erf is onderscheid in de groene landschappelijke erf-overgang: aan de voorzijde langs de inrit is de (beuken) haag tot 1 m hoog, aan achterzijde ligt een landschappelijke singel met inheemse beplanting en opgaande bomen. Aan de achterzijde wordt de bestaande singel af en toe onderbroken om de doorzichten te creëren;
- de erfgrans tussen de kavels is groen;
- tussen de woning 1 en het gebouw van boerderijkamers is een groene, open ruimte gecreëerd - die versterkt de relatie met groene weilanden;
- parkeren wordt informeel op eigen erf opgelost.

### *Architectuur:*

#### *Hoofdvorm:*

- dient aan te sluiten bij de architectuur in de omgeving;
- maximaal 1,5 hoog met een dak;
- eenvoudige vorm;
- sobere uitstraling.

#### *Gevel:*

- baksteen metselwerk;
- gevels kunnen open, transparante gevels zijn die buiten naar binnen haalt;
- houten voorgevel mogelijk.

#### *Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:*

- dakramen en dakkapellen mogelijk;
- bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- bijgebouwen - eenvoudige hoofdvorm.

#### *Detailering:*

##### *hoofdgebouw*

- gedekte kleur - basis rood, roodbruin tot bruine baksteen eventueel in combinatie met hout (naturel kleur);
- zwarte of antraciet grijs dakpannen;

##### *bijgebouwen:*

- gedekte kleuren, onbehandeld hout of zwart;
- daken van bijgebouwen - rood of donkergrijs.



## 1.2 Compensatielocatie Blokstegenweg

### Algemeen

De locatie op de hoek Secr. Engelbertinkstraat - Blokstegenweg valt in het ontginningslandschap zoals de locatie van Kuipersweg 9.

Kenmerkend voor de jongere boerenerven zijn: geïsoleerde ligging, duidelijke rechthoekige begrenzing, het erf en de boerderij liggen met de voorzijde naar de weg, bijgebouwen parallel of loodsrecht op boerderij, beplanting strak geordend en op het erf staan weinig eiken. De bebouwing in de veldontginningen ligt vaak solitair. De erven bestaan uit één of meerdere bijgebouwen. Ze zijn meestal strak geordend.

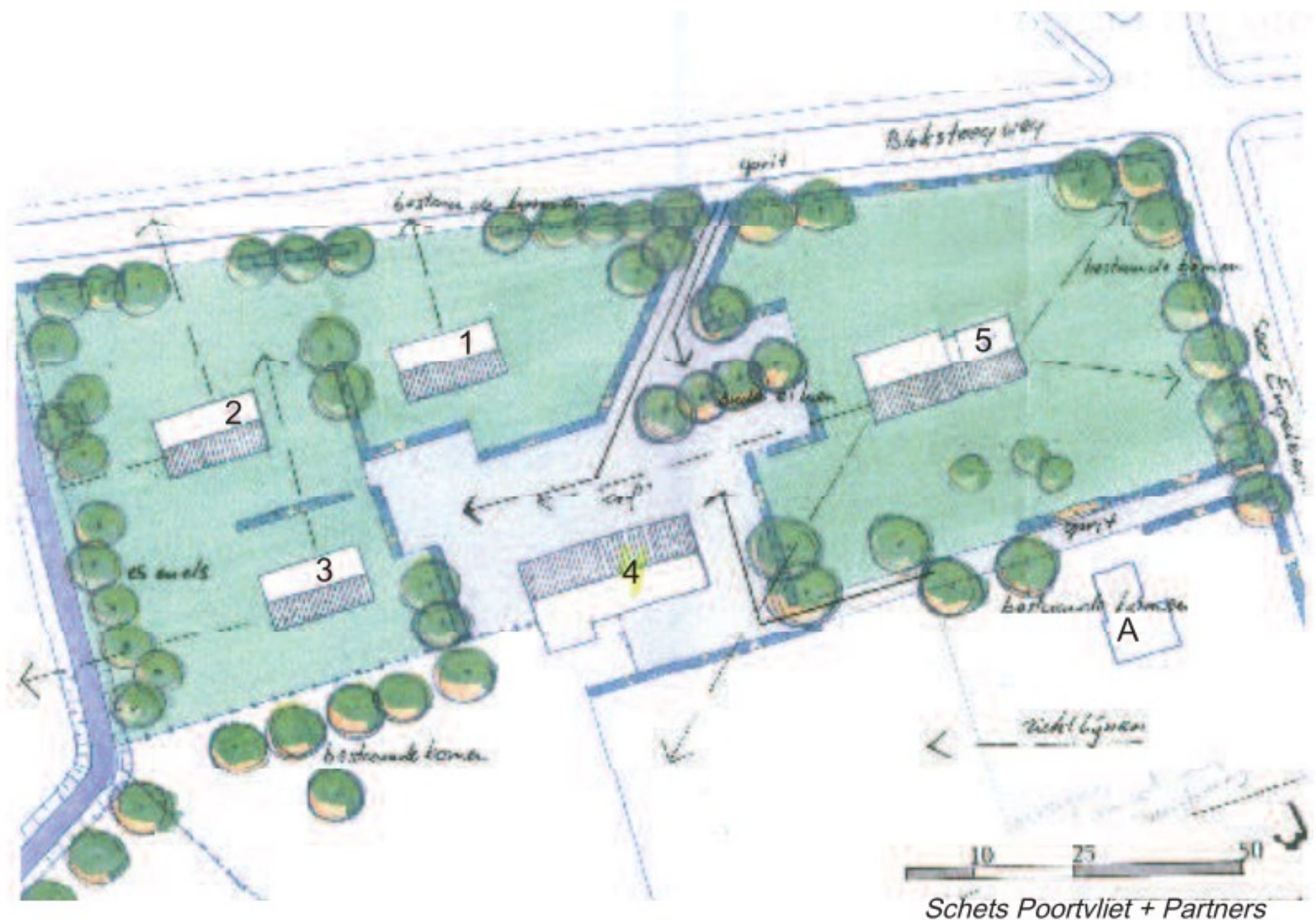
### Plaatsing:

Het agrarische bedrijf aan Secr. Engelbertinkstraat 2 is beëindigd. Alle aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, de bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning (A). Tevens wordt een voormalige karakteristieke boerderij, welke in de huidige situatie als bijgebouw functioneert, gesloopt en herbouwd als woning (5).

Op het erf van Secr. Engelbertinkstraat 2 worden twee compensatiewoningen (nr. 2 en 3) en een gezamenlijk bijgebouw (nr. 4) gerealiseerd. Op termijn is een derde woning mogelijk (1). Samen met de her te bouwen karakteristieke boerderij (nr. 5) vormen de woningen een 'knooperf'. De woningen vormen samen een knooperf met een gezamenlijke oprit naar de Blokstegenweg. Op het centrale erf is het gezamenlijke bijgebouw gesitueerd. De nieuwe bebouwing staat in een noord-zuid richting georiënteerd. Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Secr. Engelbertinkstraat. De woning krijgt dezelfde vorm, afmeting en oriëntatie als de voormalige boerderij. De woning heeft twee bouwlagen met kap in de vorm van een zadeldak en een inhoudsmaat van 1.100 m<sup>3</sup>.

De twee compensatiewoningen worden op het achtererf gesitueerd en zijn georiënteerd op het centrale erf. Deze woningen gedragen zich als bijgebouw bij het hoofdgebouw. Eventuele terrassen dienen van de openbare weg afgekeerd te zijn en gericht op het centrale erf of naast de woning gerealiseerd te worden.

Het gezamenlijke bijgebouw wordt centraal op het erf gerealiseerd.



### *Plaatsing:*

- vanaf omliggende wegen ligt de nieuwbouw niet dominant in zicht;
- de bebouwing soms zichtbaar en soms verscholen. Daardoor ontstaat een gewaardeerd afwisselende landschap;
- de nieuwe woningen worden via een gezamenlijke oprit vanaf de Blokstegenweg ontsloten;
- de erfgrans met het landschap is groen (grotendeels bestaande bomen);
- doorzichten van en naar de erf toe.



### *Erf:*

- erf heeft een groene setting en ligt ingepast in het landschap;
- de uitstraling van een agrarische complex;
- rechthoekige opzet;
- centraal gelegen het gezamenlijke bijgebouw waar ook de parkeren opgelost wordt;
- bijgebouw heeft een uitstraling van een schuur;
- bijgebouw - gebruik van onbehandelde of zwart geschilderde hout wenselijk;
- het erfgrans tussen de kavels is groen (beuken haag van 1 tot 1,5 m hoog);
- roodbruine gebakken klinker of hafverharding.



### *Beplanting:*

- bestaande bomen handhaven;
- de groene erfafscheiding tussen de kavels;
- streekeigenbeplanting toepassen.



## Bebouwing

### Architectuur:

Bebouwing binnen het knooperf is divers. Deze diversiteit van komt tot uitdrukking in de bebouwingsvolume, bouwhoogte en bebouwingstypen. Er is verschil tussen het hoofgebouw (5) en de nieuwe woningen (1, 2 en 3) en gezamenlijke bijgebouw (4).

### Hoofdgebouw (gebouw 5):

#### Hoofdvorm:

- dient aan te sluiten bij de architectuur in de omgeving (eenvoudige vorm, grote dakvlakken, zadeldak, gebruik van hout);
- georiënteerd op de Secr. Engelbertinkstraat;
- dezelfde vorm, afmeting en orientatie als de voormalige boerderij;
- twee bouwlagen met een zadeldak;
- eenvoudige vorm.

#### Gevel:

- twee voorgevels - eentje aan de kant van Secr. Engelbertinkstraat, eentje aan de erfkant.;
- gedekte rode tint tot roodbruin tbaksteen metselwerk gecombineerd met onbehandeld of zwart geschilderd hout.

#### Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:

- geen dakkapellen op het achterhuis;
- veranda of terras aan de erfkant mogelijk.

#### Detailering:

- gedekte kleuren, roodbruin tot bruine baksteen eventueel in combinatie met hout (natuurlijke kleur);
- zwarte of antraciet dakpannen;
- sobere uitstraling;
- gebruik van duurzame materialen.

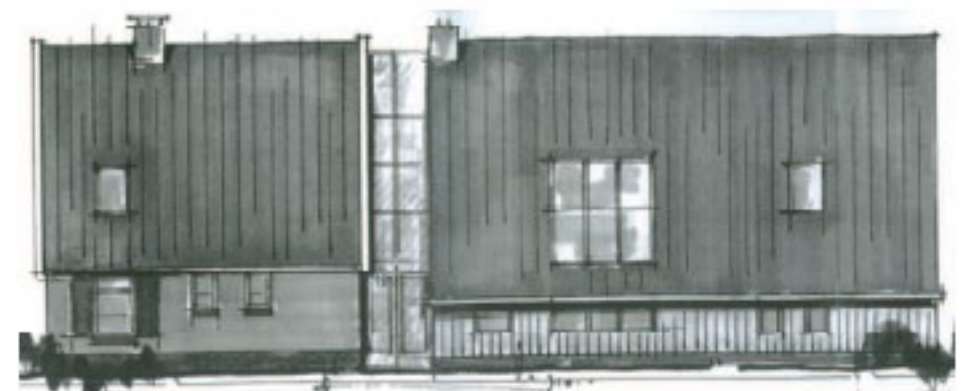


oostgevel - voorgevel

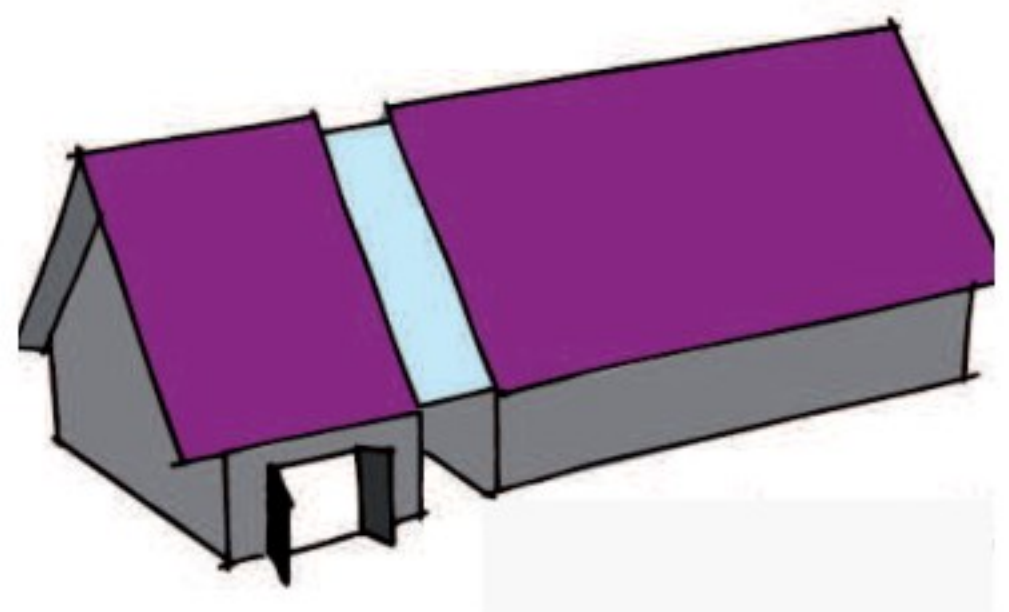
voorgevel aanzicht boerderij



zuidgevel



noorgevel





## Bebouwing (1,2 en 3)

### Hoofdvorm

- dient aan te sluiten bij de architectuur in de omgeving (eenvoudige vorm, grote dakvlakken, zadeldak, gebruik van hout);;
- georiënteerd op de knooperf en Blokstegenweg;
- maximaal twee bouwlagen met een zadeldak;
- eenvoudige vorm;
- sobere uitstraling.

### Gevel

- entrees aan de erfzijde;
- baksteen metselwerk;
- houten voorgevel mogelijk;
- bescheiden en evenwichting.

### Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen

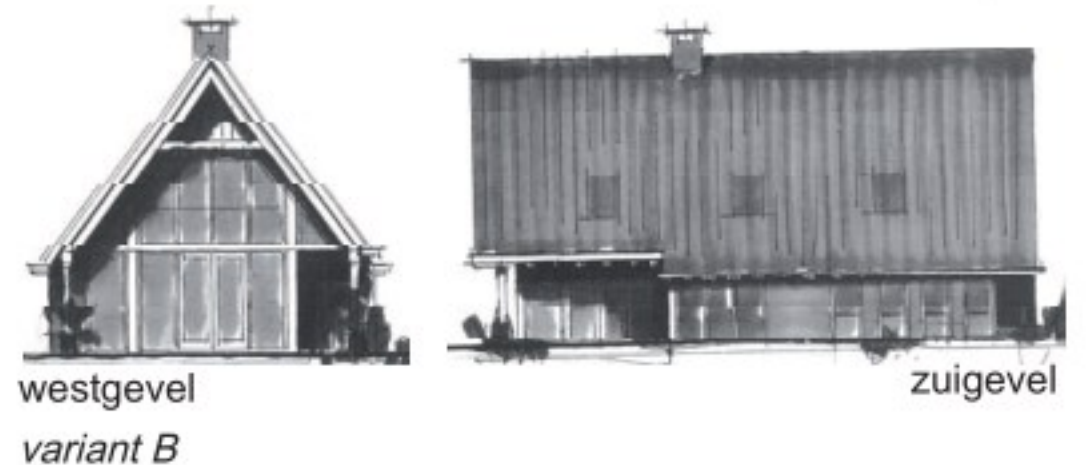
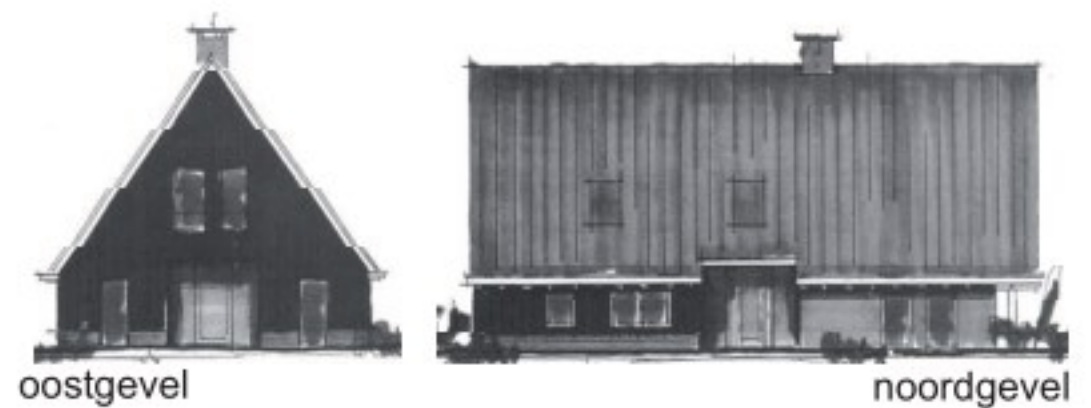
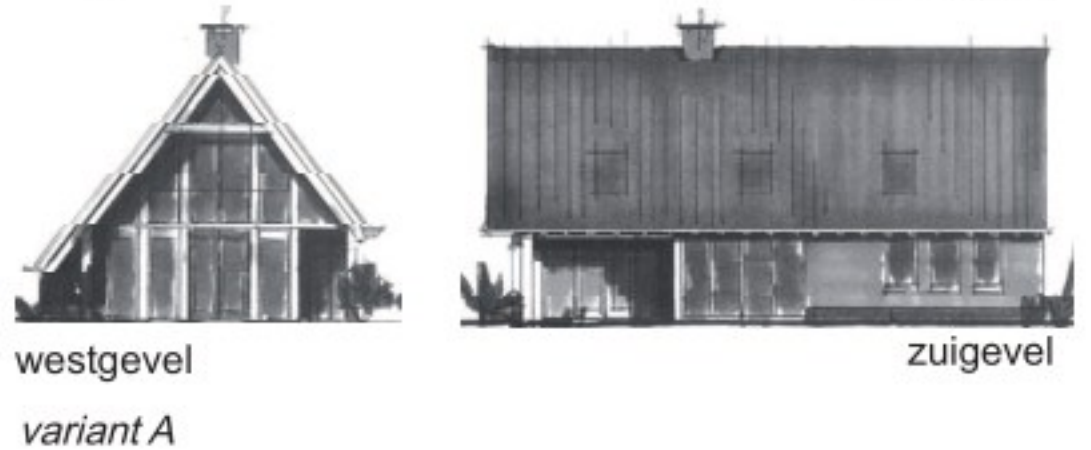
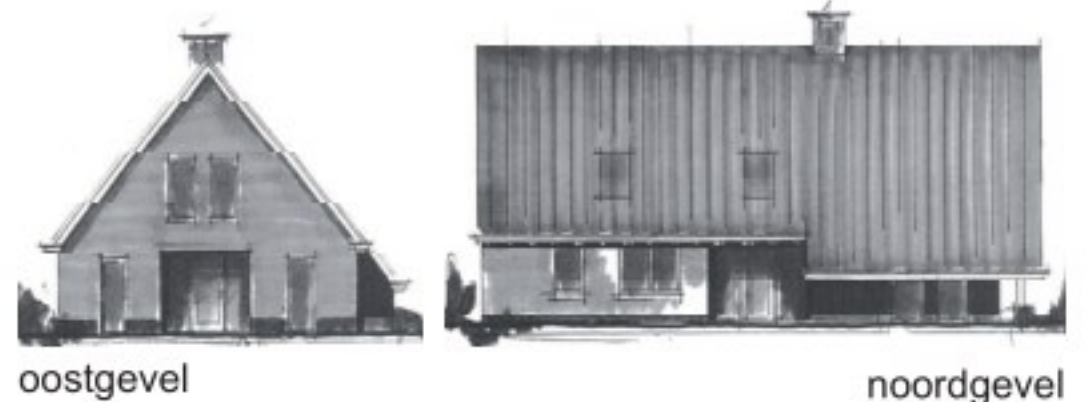
- geen dakkapellen;
- geen bijgebouwen;
- veranda en terras aan de erfkant of zijkant wenselijk.

### Detailering:

- donkere kleuren, roodbruin tot bruine baksteen eventueel in combinatie met hout (natuurlijke kleur);
- zwarte of antraciete dakpannen;
- geen geglazuurde dakpannen;
- sobere uitstraling;
- gebruik van duurzame en traditionele materialen.

### Bijgebouw (4):

- een gezamenlijke bijgebouw voor alle nieuwe woningen;
- de materialengebruik die bij een centraal schuurtype horen (hout - onbehandeld of zwart geschilderd);
- donkere kleuren en eenvoudige uitstraling;
- ondergeschikt aan hoofdgebouwen.



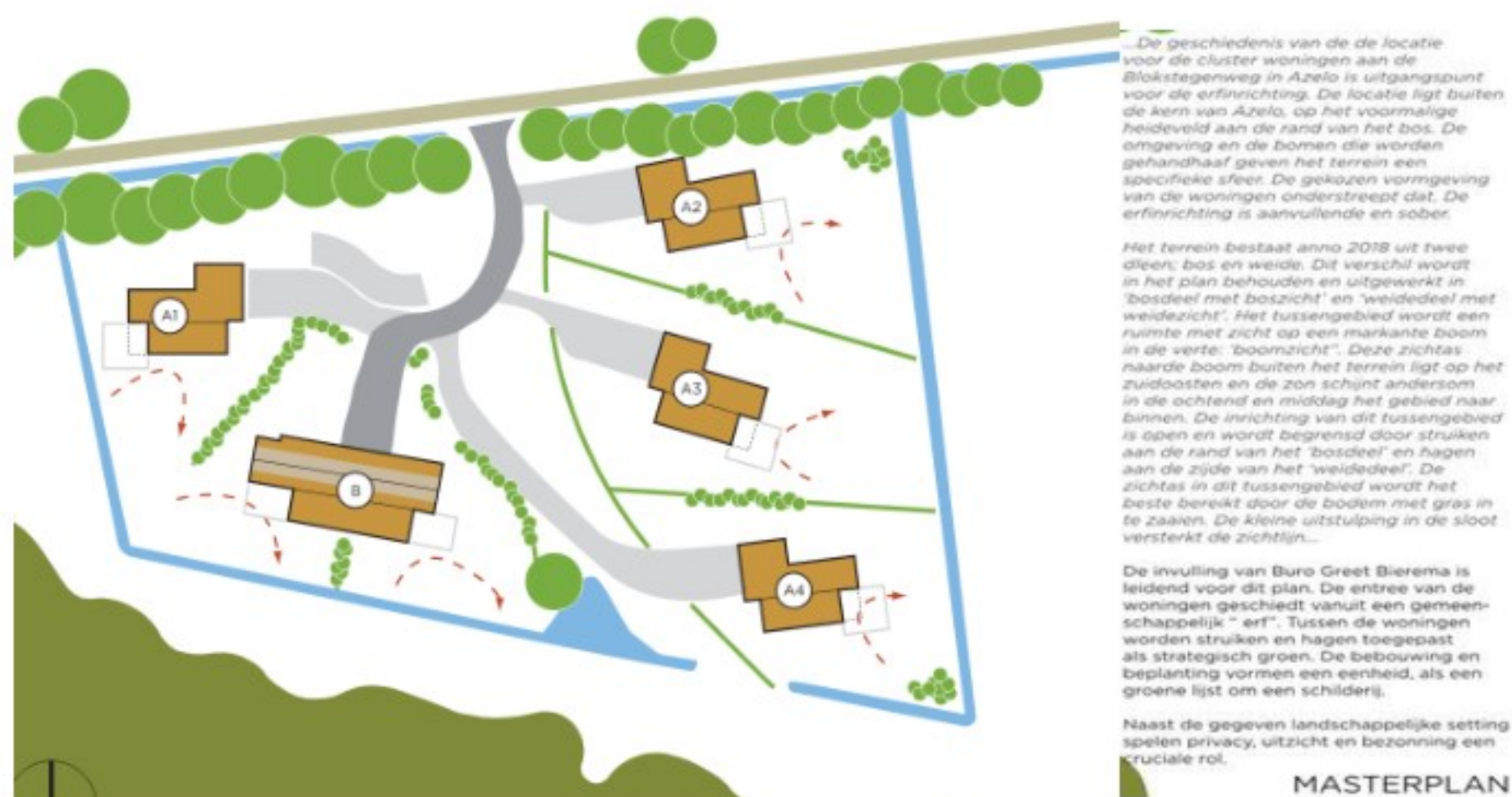
### 1.3 Landgoed

De bebouwing wordt opgericht met toepassing van de landgoederen- en rood-voor-rood-regeling. De bebouwing moet een goede bijdrage leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied

Het perceel ligt volgens de welstandsnota hoofdzakelijk in het kampen- en essenlandschap. Kenmerken is een mozaïek aan kavels. Een erf bestaat meester uit een boerderij, een stal en een schuur.

De bebouwing moet passen binnen de maatvoering verkaveling en karakteristiek van het aanwezige landschap. De inrichting moet bijdragen aan beeldkenmerken en natuurwaarden van het omringende landschap. Er mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, maar moet aansluiten bij het bestaande landschap. De bebouwing draagt bij aan de verbetering en de versterking van het bestaande landschap.

De bebouwing en het groen vormen een landschappelijke eenheid. Het nieuwe hoofdhuis is gelegen tegen een bestaande bosrand. De landschappelijke inpassing is opgesteld in overleg met landschapsarchitect Greet Bierema is in een privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen, waardoor de uitvoering is gewaarborgd.



In deze aanvulling op de welstandsnota worden daarom alleen de welstandscriteria benoemd.

#### **Uitgangspunt**

Er wordt een cluster van bebouwing gerealiseerd. Een gebouw is duidelijk het belangrijkste door afmeting en uitstraling, onder andere door een rijkere detaillering en materialisering. Dat is het hoofdhuis. De overige bebouwing maakt het erf compleet. De bebouwing vormt een ensemble in het landschap. Binnen dit ensemble is er differentiatie aanwezig. Vanuit de individuele wens van de toekomstige bewoners ontstaat variatie in de woningen A1, A2, A3 en A4. Kleuren en materialen worden overeenkomstig de plaatselijke traditie toegepast.

#### **Plaatsing**

- Het "hoofdhuis" met daarin twee wooneenheden wordt tegen de bosrand gesitueerd en blijft duidelijk als hoofdelement zichtbaar vanaf de Blokstegenweg. Dit gebouw vormt de kern van het ensemble.
- De voorgevel is op de Blokstegenweg georiënteerd.

- Samen met de vier andere woningen vormt het hoofdhuis een visuele en ruimtelijke eenheid.
- De overige vier woningen worden voor en naast het hoofdhuis geplaatst, maar laten het beeld van het hoofdhuis in takt.
- De vier woningen zijn verstrooid over het plangebied verspreid.

#### *Hoofdvorm*

- Het hoofdhuis is dominant ten opzichte van de overige bebouwing.
- Het hoofdhuis bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak.
- De vier woningen zijn ondergeschikt aan het hoofdhuis.
- De vier woningen hebben een bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak.
- De vier woningen hebben een eenvoudige en sobere uitstraling.
- De bijgebouwen van de vier woningen zijn opgenomen in de hoofdvorm als onlosmakelijk onderdeel.
- De vier woningen vertonen subtiele variaties.

#### *Gevel*

- Het hoofdhuis wordt deels in metselwerk, baksteen donker genuanceerd, met een trasraam op de begane grond uitgevoerd.
- Het hoofdhuis wordt bedekt een riet/pannen combinatie, waarbij de pannen ongeglazuurd zijn.
- Gevelbekleding van het bovenste deel van het hoofdhuis wordt in donker (antraciet/zwart) hout uitgevoerd.
- De vier woningen hebben donkere (antraciet/zwart) houten gevelbekleding
- Bij de vier woningen kan donkermetselwerk en gebakken steen (maximaal 20 % per woning) worden toegepast.
- De vier woningen hebben een rode gebakken ongeglazuurde pan.

#### *Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen*

- Bij het hoofdhuis worden gemetselde schoorstenen toegepast.
- De vier woningen hebben geen dakkapellen.
- Bij alle woningen kan een veranda integraal in het woonhuis worden gerealiseerd.
- Uitbouwen, bijgebouwen en veranda's worden aangekapt en opgenomen binnen het profiel/dwarsdoorsnede van de woning.

#### *Detailering*

- Muurafdekker van het hoofdhuis in zink.
- Hemelwaterafvoer van het hoofdhuis in zink.
- De vier woningen hebben geen bouwkundige schoorstenen.

Beeld van het hoofdhuis.



Impressie van één van de vier woningen.



## 1.4 Blokstegenweg 3-3a

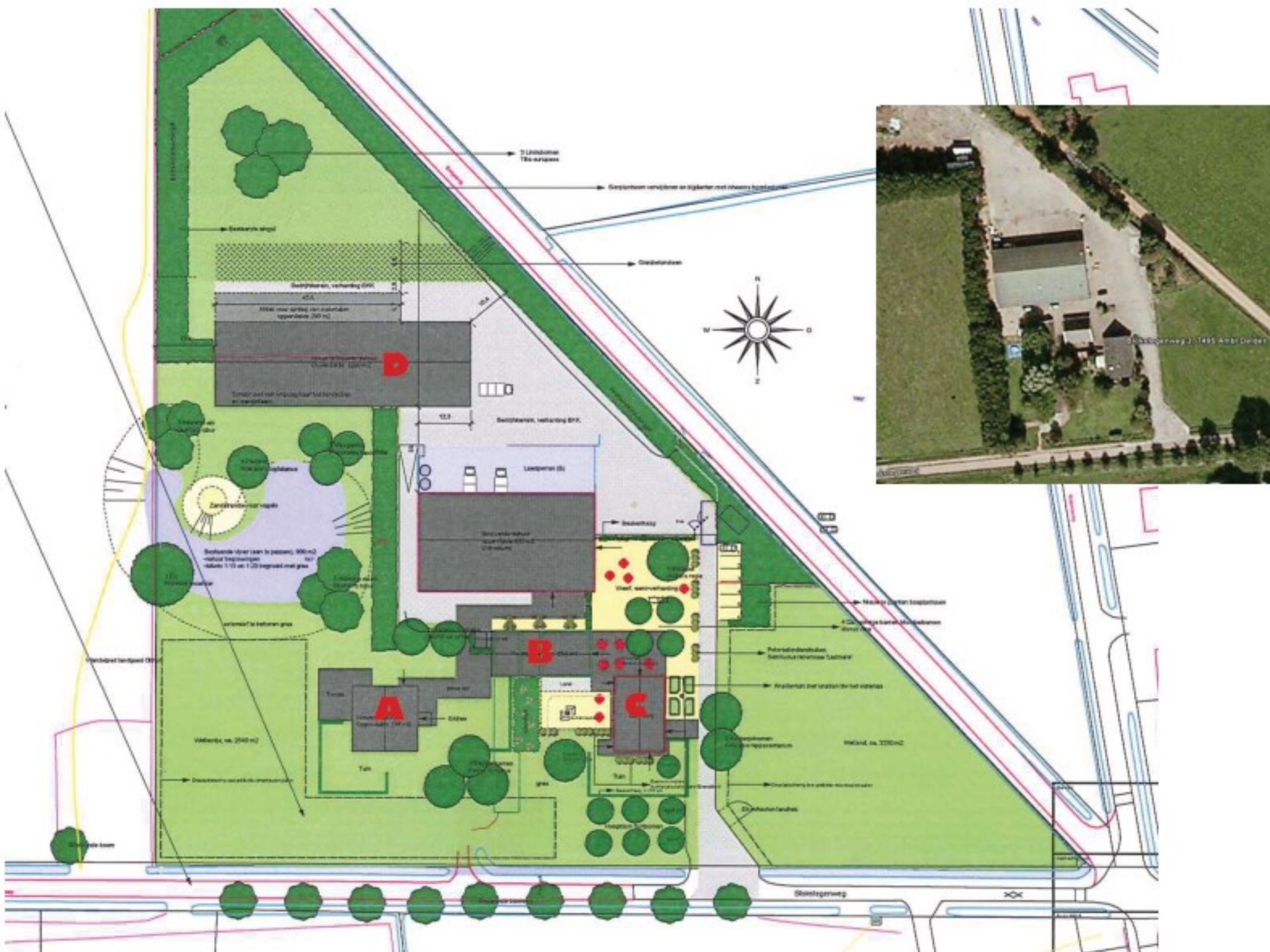
De viskwekerij aan de Blokstegenweg ligt in de nabijheid van de compensatiekavels in de hoek Kuipersweg/Borgsweg en tegenover de compensatielocatie Blokstegenweg. Om te voldoen aan de vereiste van een goede landschappelijke inpassing is een inrichtingsschets opgesteld. In de schets is de landschappelijke inpassing van het perceel neergelegd. Om de uitvoering te waarborgen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot stand gekomen. Met de overeenkomst wordt bereikt dat een goede erfbeplanting wordt gerealiseerd. De te realiseren bebouwing moet worden ingepast in het landschap. Om die reden wordt voor dit onderdeel een aanvulling op de welstandsnota geschreven. Volgens deze nota zijn de kenmerken van het kampen en essenlandschap leidend. Kenmerkend is een licht glooiend landschap met een mozaïek aan kavels. Het boerenerf bestaat uit een oude boerderij, een stal en een schuur. De gebouwen staan over het algemeen losjes rond een centraal plein gegroepeerd.

Op het erf komen drie nieuwe gebouwen: ten westen van de oorspronkelijke bedrijfswoning (die in de toekomst wordt gebruikt als een showroom en verkoopruimte) wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Tussen de "nieuwe" en 'oorspronkelijke' bebouwing komt een 'Twentse schuur'. De nieuwe bedrijfswoning wordt als een 'verlengstuk' van de nieuwe schuur gezien. Ook wordt een bedrijfsgebouw toegevoegd met een grootte van ongeveer 1.200 m<sup>2</sup> ten noorden van de huidige bebouwing. Het perceel wordt ontsloten door een gemeenschappelijk inrit.

### Kenmerken van het erf

Het erf kenmerkt zich door een voor- en achterkant, waarbij de zijde aan de Blokstegenweg als voorkant geldt:

- Aan de voorzijde van het erf wordt gewoond en vindt de ontvangst plaats;
- De achterkant heeft geen publiekskarakter;
- De achterkant is vrijwel afgesloten van de omgeving door de beplanting;
- De rust op het erf wordt gekenmerkt door gelijkvormigheid in de bebouwing en de situering van de bebouwing ten opzichte van elkaar.



## Nieuwe bedrijfswoning **A**

### Plaatsing:

- de woning ligt evenwijdig aan de Blokstegenweg;
- de woning is duidelijk zichtbaar vanaf de Blokstegenweg, maar niet dominant;
- de woning sluit aan bij de te realiseren 'Twentse schuur' aan de Blokstegenweg als een soort 'endskamer';
- de woning ligt in dezelfde lijn of achter de oorspronkelijk bedrijfswoning gerekend vanaf de Blokstegenweg.



### Hoofdvorm:

- de woning is ondergeschikt aan de oorspronkelijk woning vormgegeven;
- de woning heeft een bouwlaag met een dominante kap in de vorm van een zadeldak;
- de woning heeft een eenvoudige hoofdvorm;
- de kap heeft een overstek van minimaal 0,5 meter.

### Gevel

- gevelbekleding donker/zwart hout of donkerrood genuanceerde gebakken steen;
- bij metselwerk wordt een donkere voeg aangebracht;
- de gevels zijn bescheiden en evenwichtig qua indeling;
- dakbedekking dakpannen blauw gesmoord of antraciet ongeglazuurd.



### Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:

- geen aan-, uit- en bijgebouwen;
- dakramen zijn toegestaan;
- dakkapellen zijn aan de zijde van de Blokstegenweg niet toe gestaan;
- dakkapellen, die niet aan de zijde van de Blokstegenweg liggen, liggen aan alle zijden minimaal 0,5 meter van de dakrand. De totale oppervlakte aan dakkapellen is minder dan de helft van dat dakvlak.



### Detailering:

- ramen aan de zijde van de Blokstegenweg uitsluitend bescheiden als gebouw B;
- eenvoudige detailering voeren;
- materialen stralen eenheid uit met de 'Twentse schuur'.



## 'Twentse schuur' **B**

### Plaatsing

- de 'Twentse schuur' wordt tussen de oorspronkelijke en nieuwe bedrijfswoning gesitueerd;
- ligt evenwijdig aan de Blokstegenweg;
- ligt duidelijk zichtbaar achter de oorspronkelijk woning.

### Hoofdvorm:

- het gebouw heeft een eenduidige en eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak;
- er wordt een bouwlaag met een lage goot toegepast;
- de kap is dominant;
- het gebouw is ondergeschikt aan de oorspronkelijk woning.

### Gevel:

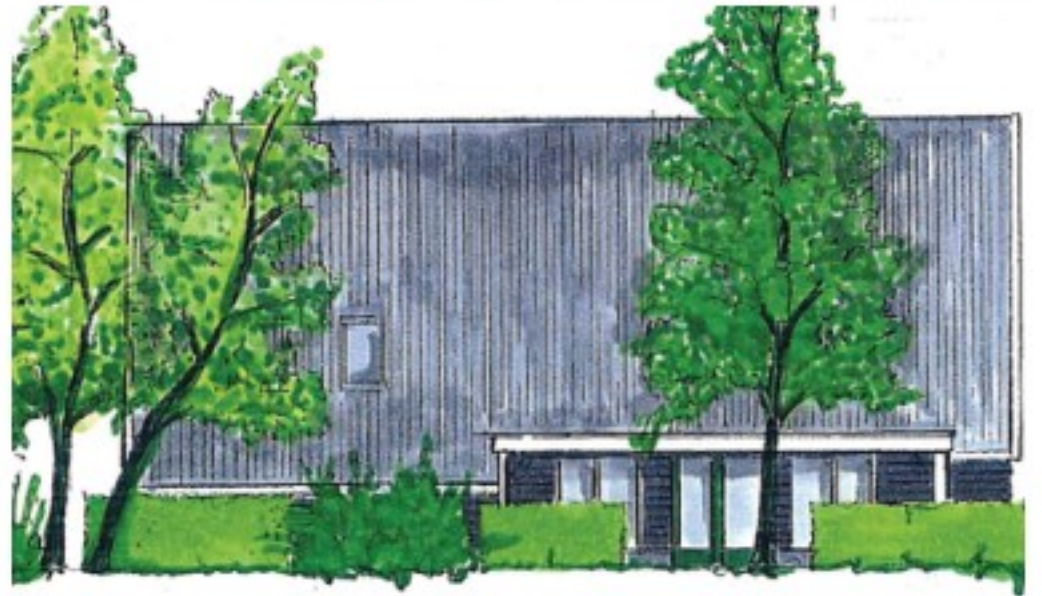
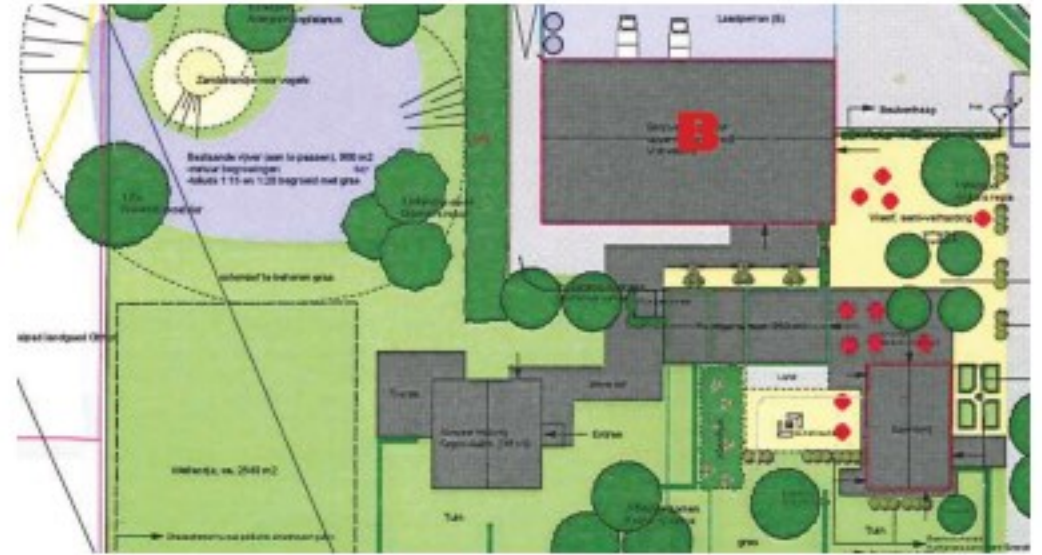
- gevelbekleding in donker/zwart hout of eventueel een donkerrood genuanceerde baksteen plint;
- als baksteen wordt gebruikt, dan wordt een donkere voeg toegepast;
- de dakbedekking is uitgevoerd in dakpannen blauw gesmoord of antraciet, niet glimmend.

### Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:

- uit- en aanbouwen aan de zijde van de Blokstegenweg maximaal 1 meter diep.

### Detailering:

- geen dakkapellen toepassen;
- sober detailleren;
- aan de zijde van Blokstegenweg maximaal 2 m<sup>2</sup> dakraam aanbrengen;
- een dakoverstek van minimaal 0,5 meter toepassen.



## Oorspronkelijke woning **C**

### Plaatsing

- blijft op de huidige locatie aanwezig.

### Hoofdvorm:

- is dominant ten opzichte van de nieuwbouw;
- houdt de huidige uitstraling;
- de huidige verschijningsvorm blijft behouden.

### Gevel:

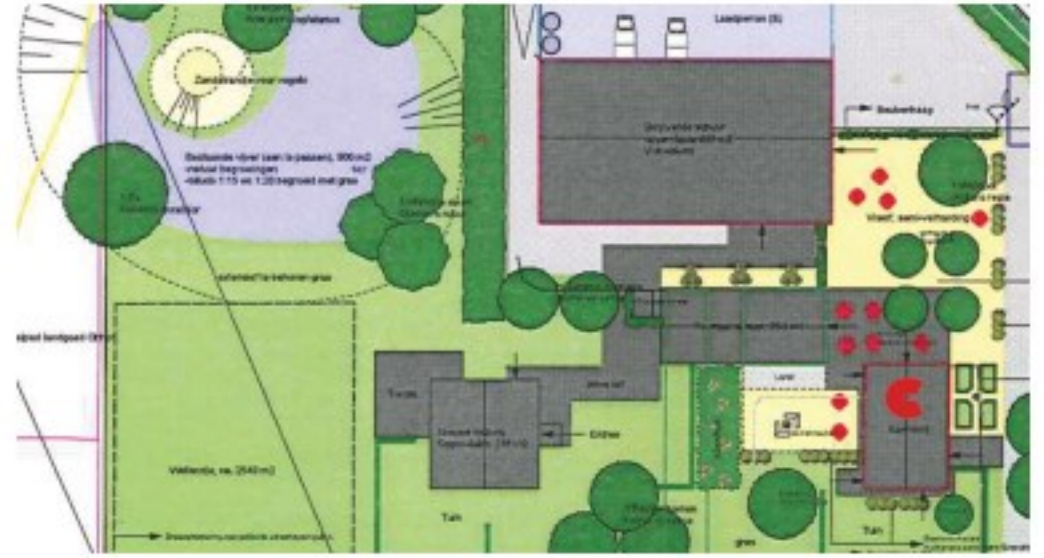
- blijft in oorspronkelijk staat behouden.

### Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:

- geen nieuwe aan-, uit- en bijgebouwen toevoegen.

### Detailering:

- het huidige karakter blijft behouden.



## Bedrijfsgebouw **D**

### Plaatsing

- is vanaf de Blokstegenweg achter op het erf gesitueerd.

### Hoofdvorm:

- er wordt een eenvoudige vorm met zadeldak toegepast.

### Gevel:

- de gevel wordt in donkere gedekte kleur uitgevoerd;
- de dakbedekking is donker, niet glimmend.

### Aan-, uit en bijgebouwen en dakkapellen:

- een aan- en uitbouw is toegestaan mits in materialen als van het bedrijfsgebouw D worden toegepast daarnaast is de aan- en uitbouw ondergeschikt aan het bedrijfsgebouw;
- geen bijgebouw toegestaan;
- dakramen zijn toegestaan.

### Detailering:

- sober detailleren.

