

BEELDKWALITEITSPLAN BUMERHOF

Bumerweg 9 Winterswijk - 14072021



INHOUD

1.0 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding voor het beeldkwaliteitsplan*
- 1.2 Doel en ambitie*

2.0 LOCATIE

- 2.1 huidige situatie*
- 2.2 nieuw situatie – situering*

3.0 BEELKWALITEIT

- 3.1 bouwmassa*
- 3.2 gevelopbouw*
- 3.3 detaillering, kleuren en materialen*

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN

Aan de Bumerweg 9 te Winterswijk wordt een kleinschalig woongebied ontwikkeld. In het plangebied komen 19 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. Om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit en een hoge beeldkwaliteit van de buurt is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte belangrijk. Architecten bureau Michael Willemsen is gevraagd hiervoor een beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan kan als instrument dienen om die gewenste kwaliteit tot stand te laten komen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de bouwpannen.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de gemeentelijke visie op dit gebied. In het te ontwikkelen plan wordt gedacht aan een boerenerf met twee nieuwe woongebouwen die samen de uitstraling hebben van een boerenerf. De bestaande woning aan de Bumerweg 7 wordt als hoofdhuis gezien met twee woongebouwen op het “achtererf”.

1.2 DOEL EN AMBITIE

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kader dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de woon- en leefomgeving te waarborgen. Door middel van beeldkwaliteitscriteria kunnen toekomstige ontwikkelingen worden getoetst. Het beoogde beeld hangt nauw samen met het stedenbouwkundig plan

2.0 LOCATIE



2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.0 LOCATIE

SITUERING

1. De twee nieuwe gebouwen worden op een informele wijze georiënteerd richting het erf
2. Vanuit het erf is er een zichtlijn en een route richting de manege.
3. De gebouwen gaan op in het reeds aanwezige en aan te planten groen.
4. De twee nieuwe gebouwen vormen een ensemble met de huidige bebouwing

BUMERHOF IN DE OMGEVING

- A. Manege
- B. Bestaand bos
- C. Steengroeveweg
- D. Clubgebouw Vosseveld
- E. Voetbalvelden
- F. Horstweg
- G. Bumerhof
- H. Paardenweiland
- I. Bumerweg



2.0 LOCATIE

BUMERHOF

- A. Bestaand bos
- B. Parkeerplaatsen
- C. Horstweg
- D. Voetbalvelden
- E. Boomgaard
- F. Moestuin
- G. Nieuw te realiseren appartementen
- H. Erf
- I. Nieuw te realiseren appartementen, gemeenschappelijke ruimte
- J. Bestaande woning Bumerweg 11
- K. Bestaande woning Bumerweg 7
- L. Bumerweg
- M. Paardenweide



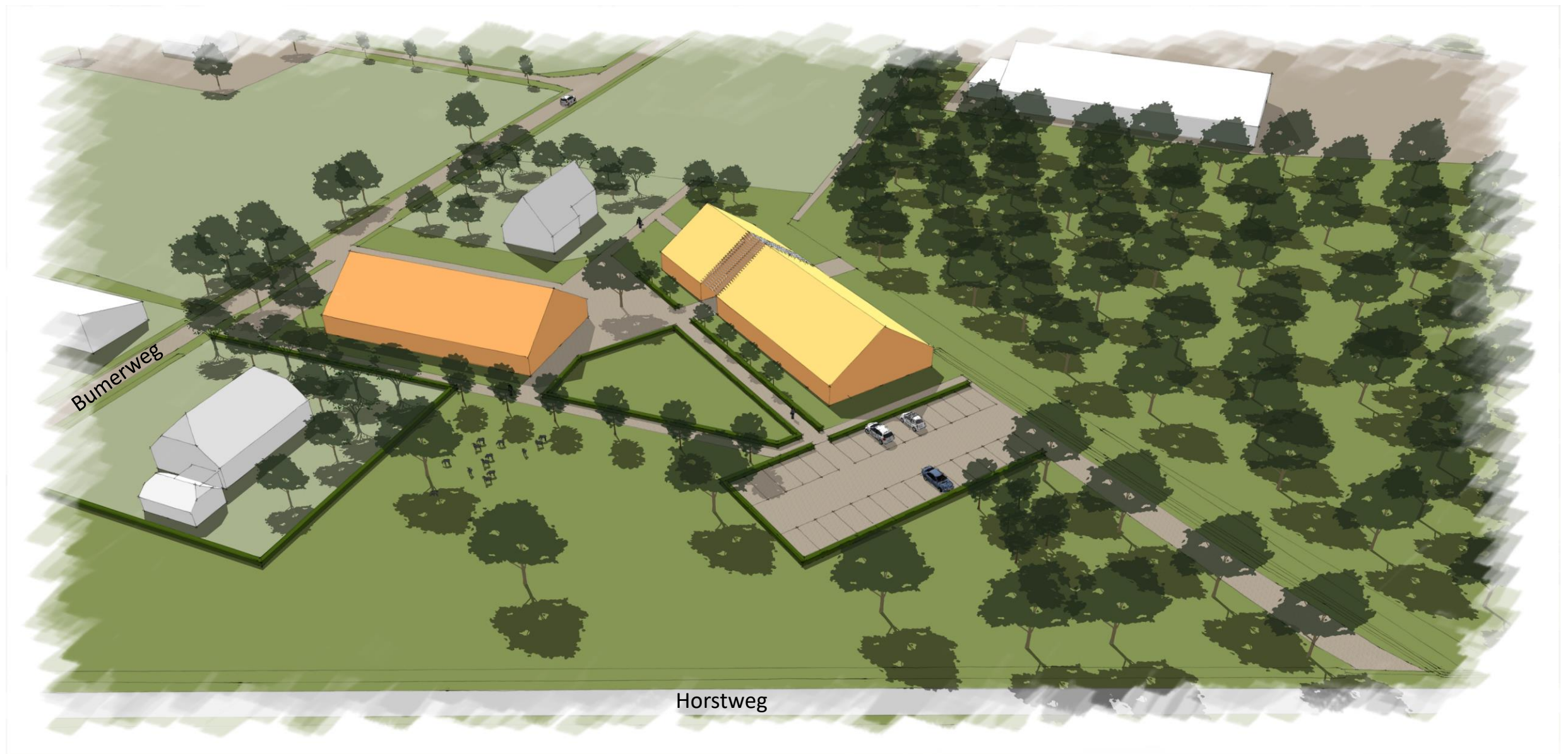
2.0 LOCATIE



2.0 LOCATIE



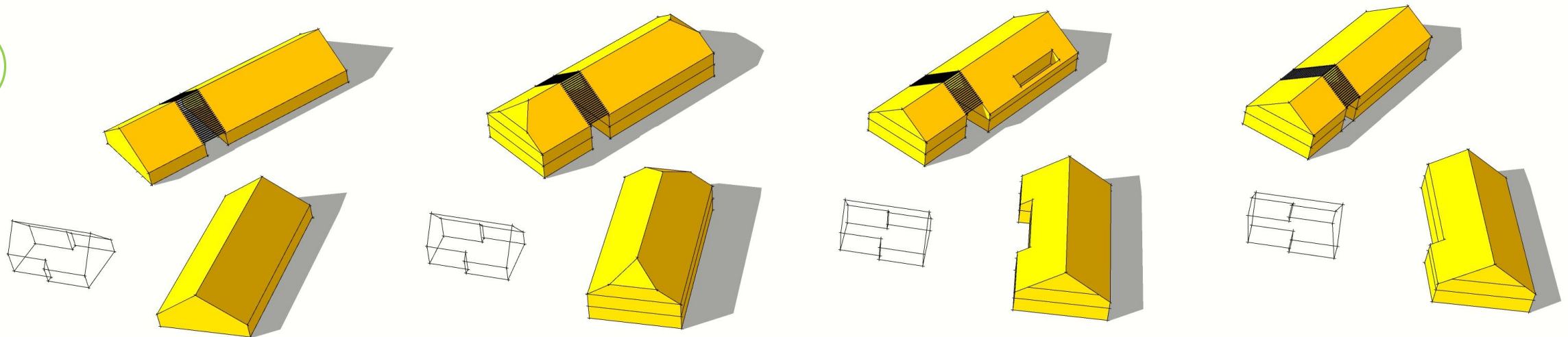
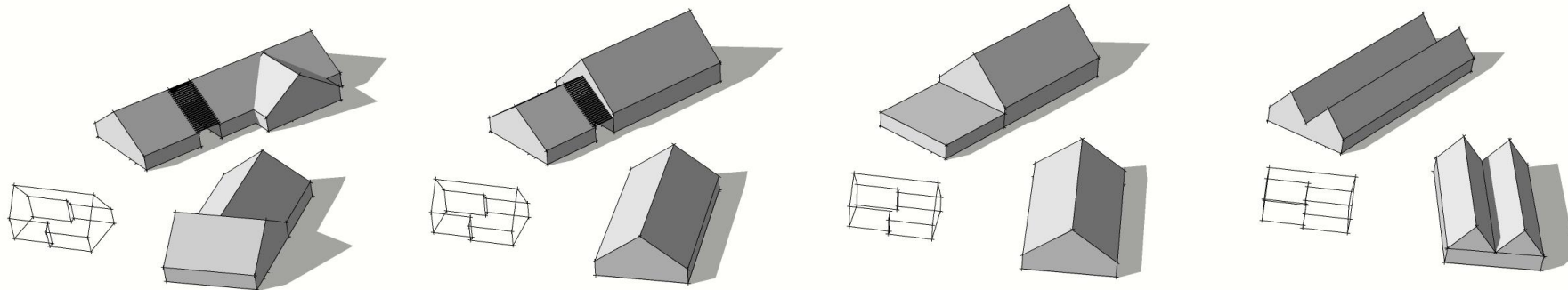
2.0 LOCATIE



3.0 BEELDKWALITEIT

BOUWMASSA

- 1 of 2 bouwlagen met kap.
- De bouwmasa heeft een ingetogen en eenduidige hoofdropzet (kloeki volume). Toepassingen van een zadelkap, mansardekap eventueel met wolfseinden zijn toegestaan
- De bouwmasa heeft een duidelijke nokrichting.
- Kleine accenten / insneden zijn mogelijk in de massa, mits de bouwmasa als geheel herkenbaar blijft.
- De hoofdmassa van de nieuwbouw dient in maat in een passende verhouding te staan met de bestaande karakteristieke en oorspronkelijk bebouwing in het gebied;



3.0 BEELDKWALITEIT

GEVELOPBOUW

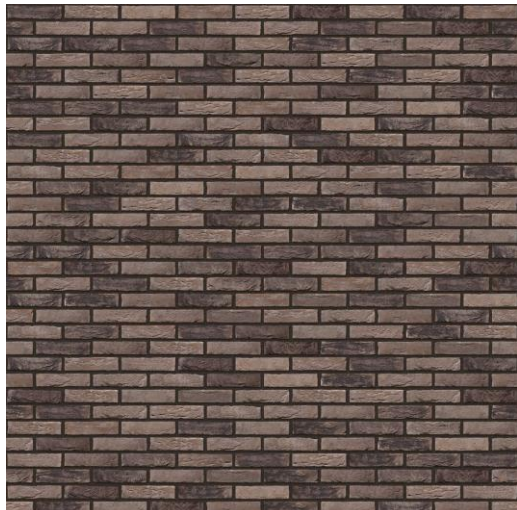
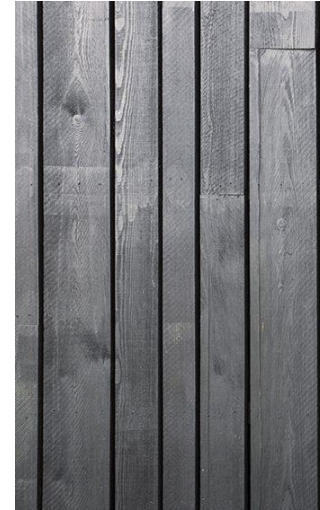
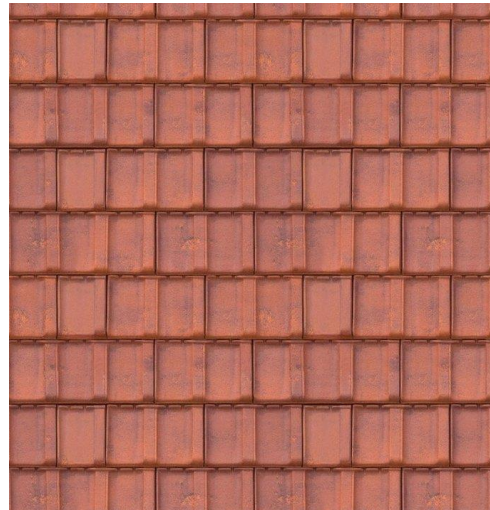
- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze harmonieus van opzet.
- De plaats, afmeting en verhouding van raam-, deur en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- Toepassing verticale gevelelementen zijn toegestaan.
- Herkenbare relatie met streekeigen (Achterhoekse) architectuur.
- De gevels zullen zich openen richting het landschap, zodat je vanuit de woning een weids uitzicht hebt op de omgeving.
- De gevels aan de erf zijde zullen in vergelijking met de landschapszijde geslotener zijn, om de privacy te waarborgen.
- Accenten in kopgevel zijn mogelijk, te denken valt aan een verbijzondering van een kozijn.
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk.



3.0 BEELDKWALITEIT

DETAILLERING, KLEUREN EN MATERIALEN

- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk
 - Gevels: van baksteen in natuurlijke tinten en combinaties van steen, hout en glas zijn mogelijk.
 - Daken: rode of donkere gebakken pannen, zink, een rieten afdekking of een combinatie hiervan zijn mogelijk.
 - Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten.
- Eventuele zonnepanelen dienen te worden meegenomen in het ontwerp.
 - Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.
 - De twee gebouwen zullen qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm één geheel vormen.
 - De details zijn sober en functioneel.



BUMERHOF



Architectenbureau Michael Willemssen

De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828WE Arnhem

0651150972

Architectenbureauamw@outlook.com

Opdrachtgever

't Bonte Paard Advies

Loilseweg 3

6941 DA Didam

Wim ten Pas

Bataafse 8

7101 PA Winterswijk



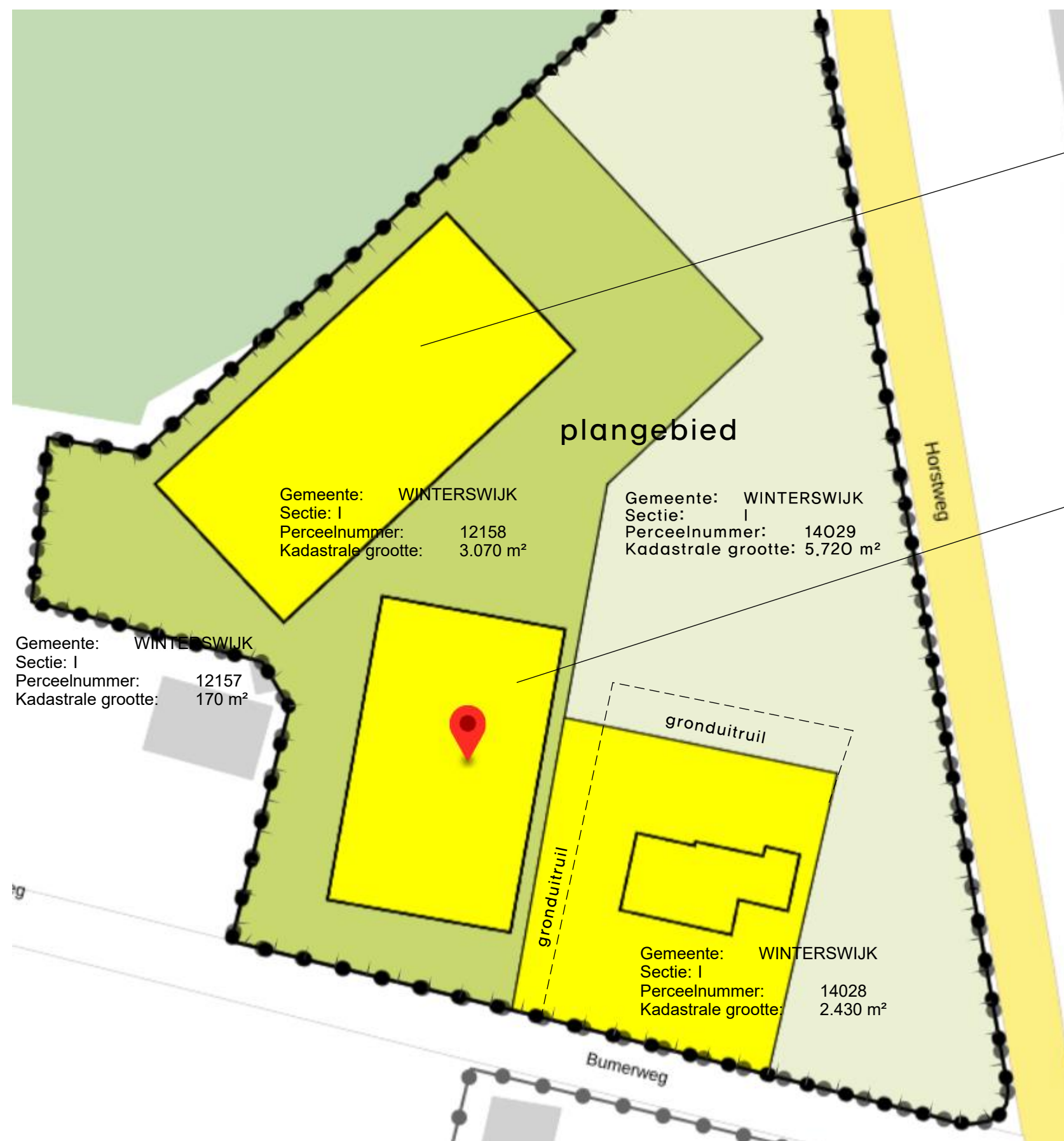


Bumerhof

Bumerweg 9 7101 PC Winterswijk

17-11-2022





Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 15

Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 6 m

Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 4

Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 4 m



bestemmingsplan + locatie

College van B en W
Stationsstraat 25, 7101 GH
Postbus 101, 7100 AC
Winterswijk

Doetinchem, 17-11-2022

Geacht college,

Hierbij dienen wij als vooroverleg het Bouwplan Bumerweg 9-11 te Winterswijk in.

Het is de bedoeling dat de gemeente de beeldkwaliteit laat toetsen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en een toets doet aan het ontwerp bestemmingsplan en 24 november 2024 het vermoedelijk dan vastgestelde bestemmingsplan.

Afgelopen zaterdag 12 november j.l. is er een bijeenkomst geweest voor de Raads- en commissieleden en de woonomgeving.

Wij vernamen dat er meer draagvlak voor de plannen is gekomen nu zichtbaar/tastbaar is geworden hoe het gaat worden op locatie.

Echter zouden een aantal partijen meer zekerheid willen dat het ook zo gaat worden als de plaatjes en filmpjes laten zien.

Om dit te waarborgen dienen wij het plan nu als vooroverleg op het Omgevingsloket in. wij zullen dan bij goedkeuring van welstand en bestemmingsplan toets deze aanvraag aanvullen en omzetten tot een definitieve aanvraag.

Op deze wijze waarborgen wij dat wij zeggen wat wij doen.

Namens planteam Bumerhof,

Stephan Roelvink / Roy Barthen



Stephan Roelvink architect Registratienummer: 1.050715.607	College van B en W Stationsstraat 25, 7101 GH Postbus 101, 7100 AC Winterswijk
Bert Lohers architect Registratienummer: 1.900608.128	Doetinchem, 17-11-2022
Raadhuisstraat 25 7001EX Doetinchem Telefoon 0314-33 56 39	Geacht college,
E-mail info@duoplan-architecten.nl Website www.duoplan-architecten.nl	Hierbij dienen wij als vooroverleg het Bouwplan Bumerweg 9-11 te Winterswijk in. Het is de bedoeling dat de gemeente de beeldkwaliteit laat toetsen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en een toets doet aan het ontwerp bestemmingsplan en 24 november 2024 het vermoedelijk dan vastgestelde bestemmingsplan. Afgelopen zaterdag 12 november j.l. is er een bijeenkomst geweest voor de Raads- en commissieleden en de woonomgeving.
KVK nummer: 82334684	Wij vernamen dat er meer draagvlak voor de plannen is gekomen nu zichtbaar/tastbaar is geworden hoe het gaat worden op locatie.
BTW nummer: NL862423681B01	Echter zouden een aantal partijen meer zekerheid willen dat het ook zo gaat worden als de plaatjes en filmpjes laten zien.
IBAN: NL60 2616 0705 0586 69	Om dit te waarborgen dienen wij het plan nu als vooroverleg op het Omgevingsloket in. wij zullen dan bij goedkeuring van welstand en bestemmingsplan toets deze aanvraag aanvullen en omzetten tot een definitieve aanvraag. Op deze wijze waarborgen wij dat wij zeggen wat wij doen.
	Namens planteam Bumerhof,
	Stephan Roelvink / Roy Barthen



nieuwbouw
758m² (bruto)

bestaande bouw
135m² (bruto)

nieuwbouw
517m² (bruto)

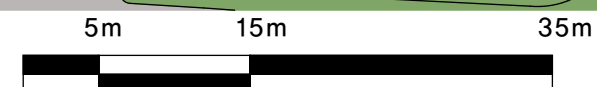
bestaande bouw
204m² (bruto)

bestaande situatie verharding:
m² (bruto)

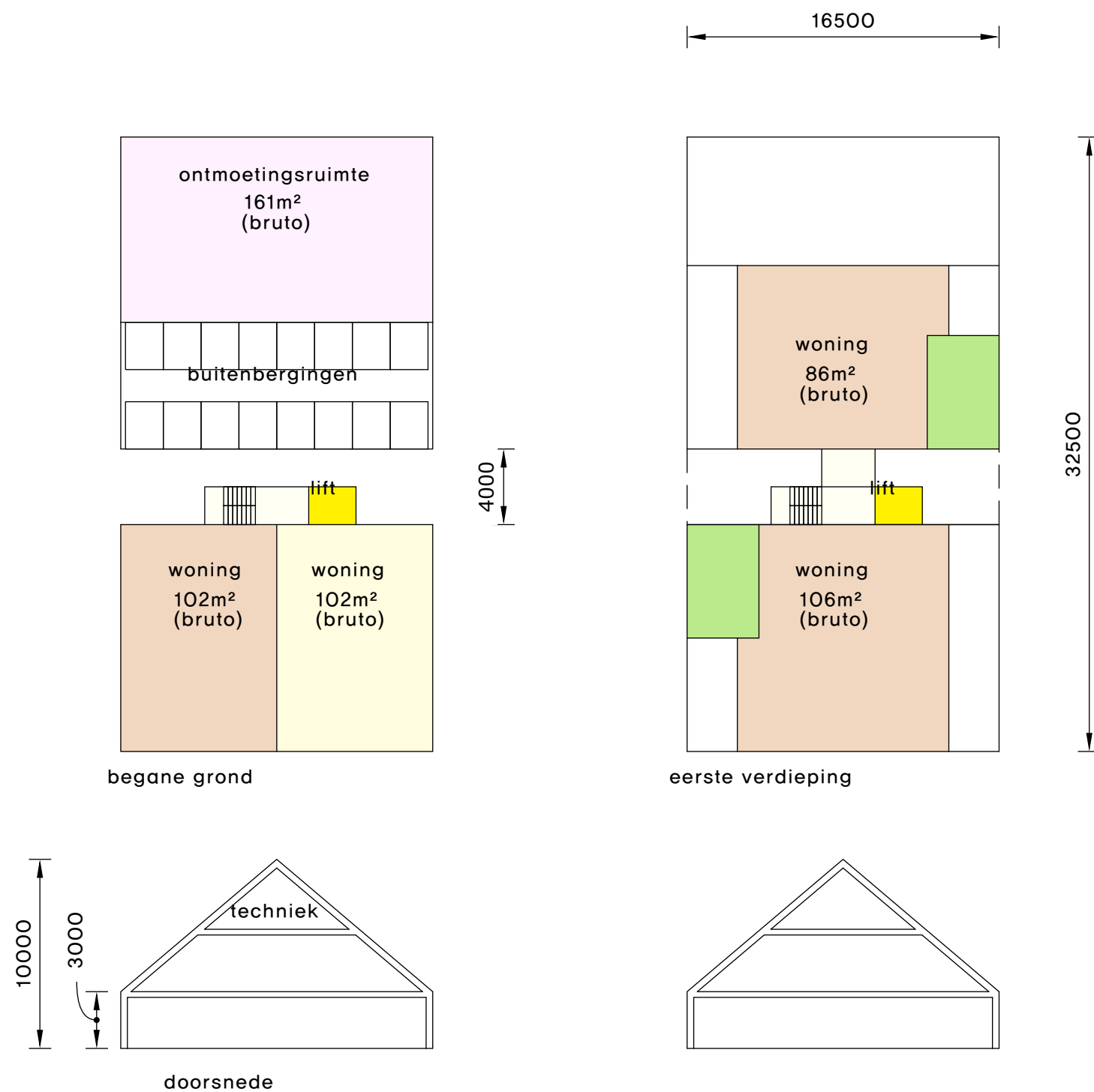
nieuwe situatie verharding:
2084m²

Bumerweg

bestaand en invullingsplan



1:500



2 woningen 102m² bruto

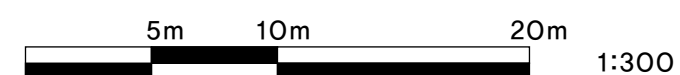
1 woningen 106m² bruto

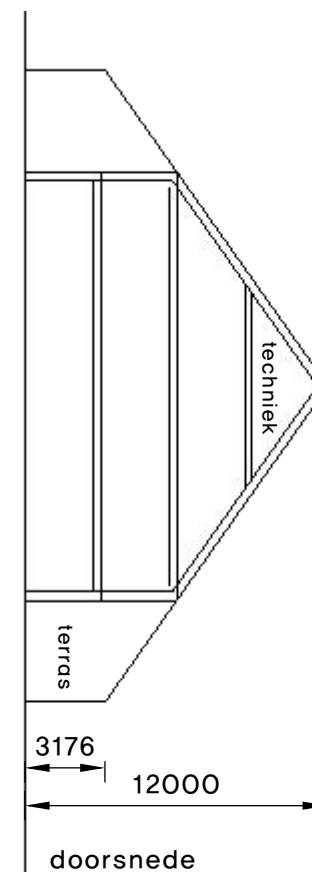
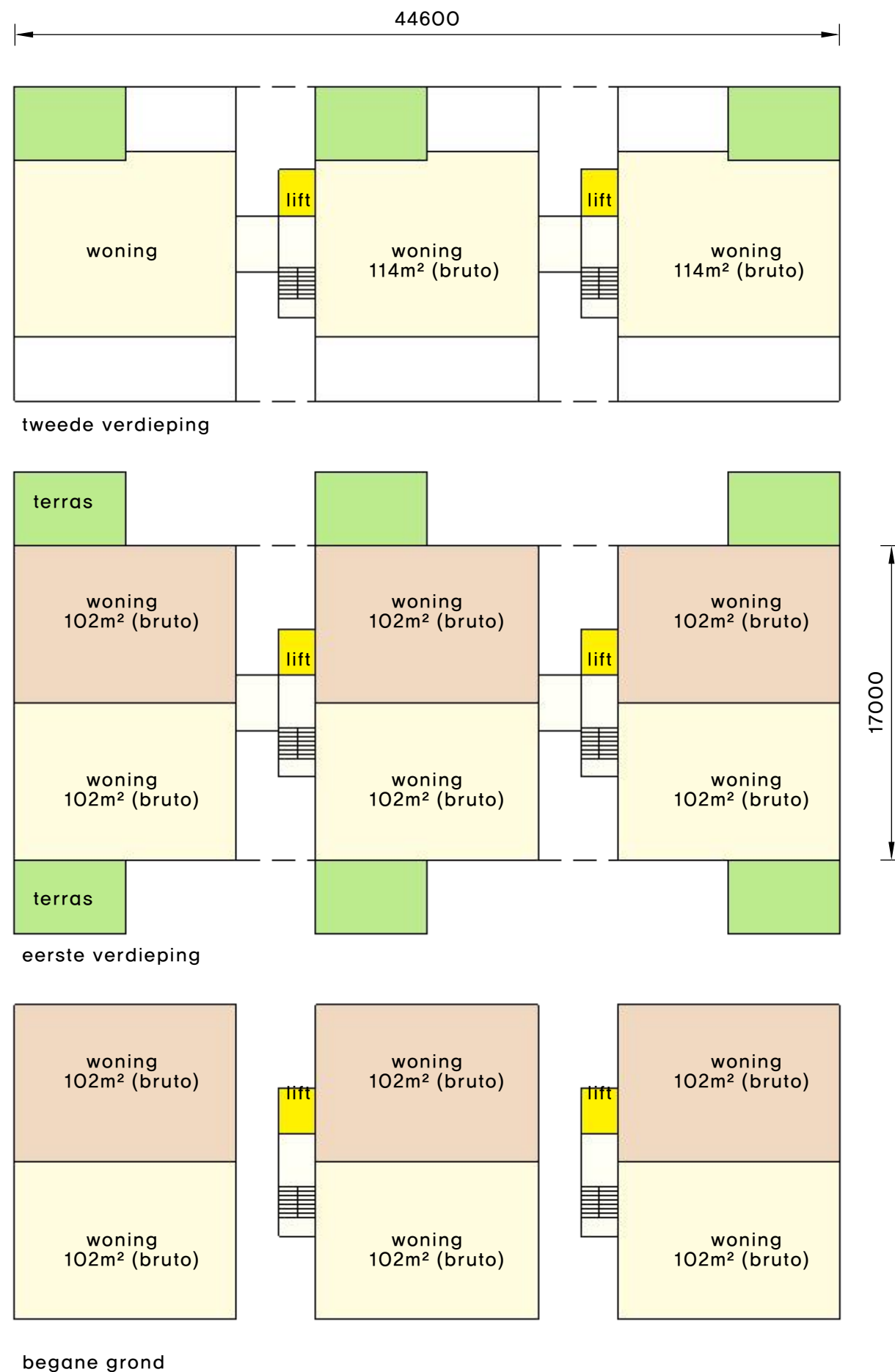
1 woningen 86m² bruto

totale bruto vloeroppervlakte : 517m²



plattegronden boerderij

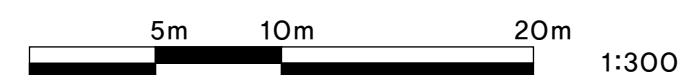




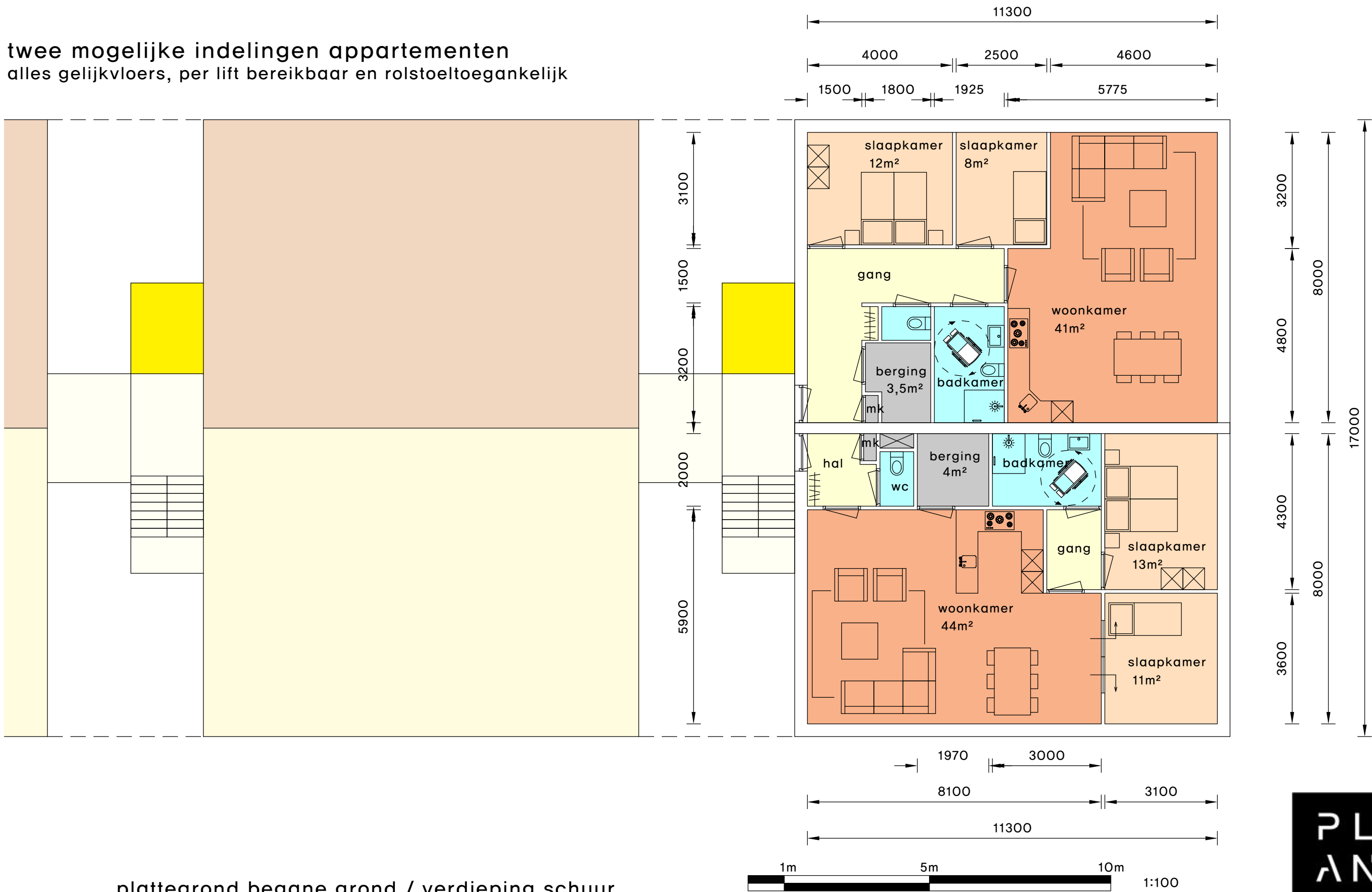
12 woningen 102m² bruto
 3 woningen 114m² bruto
 totale bruto vloeroppervlakte : 758 m²



plattegronden schuur



twee mogelijke indelingen appartementen
alles gelijkvloers, per lift bereikbaar en rolstoeltoegankelijk



plattegrond begane grond / verdieping schuur



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie



impressie