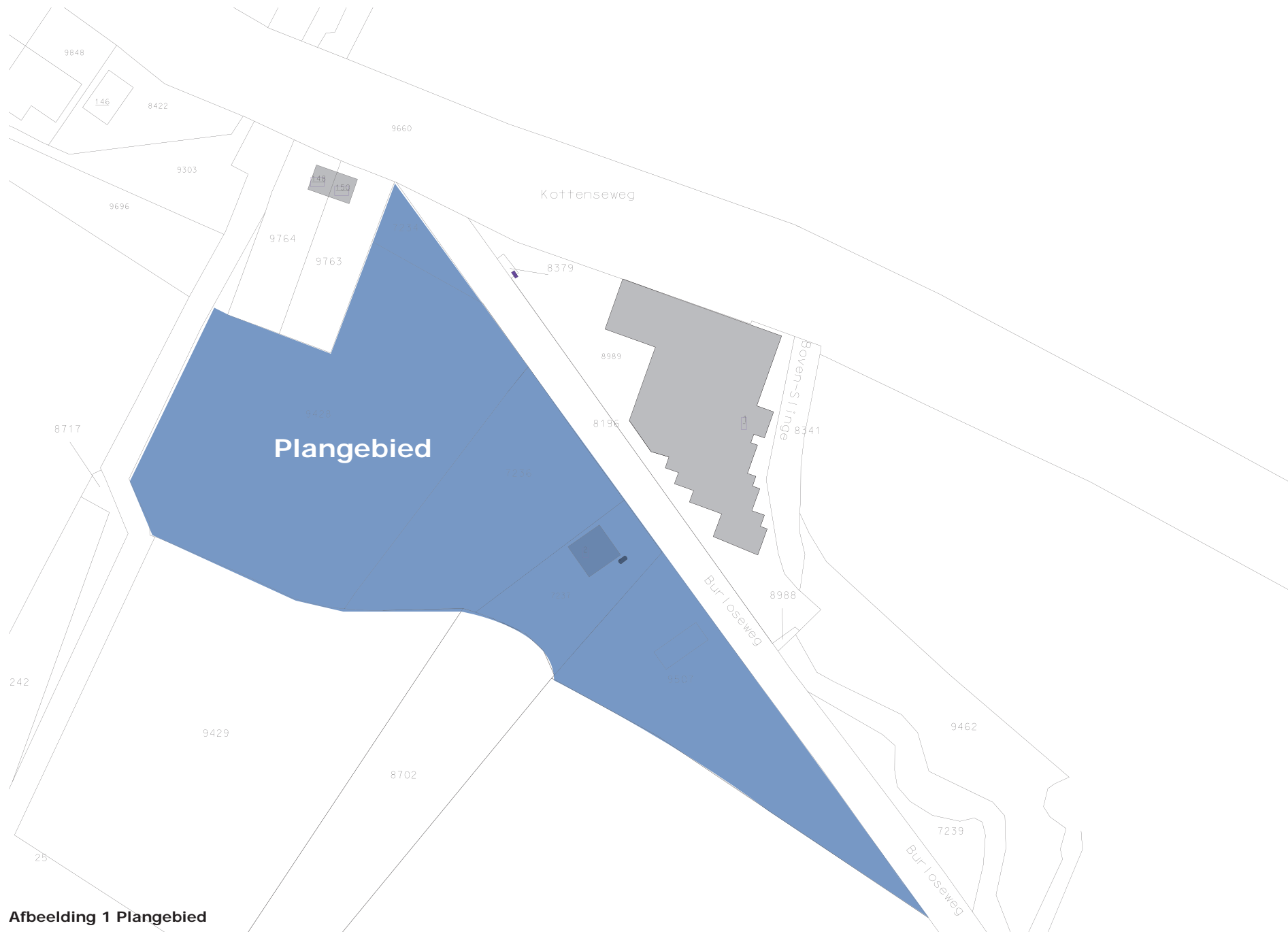




**Beeldkwaliteitsplan
Brinkheurne locatie Grijsen**

Inhoud

1. Inleiding	7
1.2. Visie op beeldkwaliteit	7
1.3. De status van het beeldkwaliteitsplan	7
1.4. Opbouw van het beeldkwaliteitsplan	7
2. Wonen op een Boerenerf	9
3. Richtlijnen	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Welstandsrichtlijnen	11
Bijlage: Impressies	16



Afbeelding 1 Plangebied



1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor het beeldkwaliteitsplan

Aan de oostzijde van de buurtschap Brinkheurne in de gemeente Winterswijk wordt een kleinschalig woongebied ontwikkeld. In dit plangebied worden ongeveer 17 woningen gebouwd. 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. Nibag Milieu Advies heeft WITPAARD 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 bouwplannen.

Voor de uitbreidingslocatie 'Brinkheurne, locatie Grijsen' wordt momenteel een bestemmingsplan gemaakt. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op dit plan.

De voorgestane ontwikkeling past binnen de gemeentelijke visie op dit gebied. In het plan van de gemeente wordt gedacht aan twee boerenerven, met 'meerdere woongebouwen die samen de uitstraling hebben van een boeren-erf'. Daarnaast kunnen er enkele 'burgerwoningen' worden gerealiseerd in een landelijke stijl.

1.2 Visie op beeldkwaliteit

Bij het realiseren van de woningen wordt gestreefd naar een zorgvuldige inpassing in het landschap. Bewoners en bezoekers moeten de verschijningsvorm van de uitbreiding positief waarderen. In de opzet van het stedenbouwkundige plan is de basis gelegd voor de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 De status van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan wordt naast het bestemmingsplan in aanvulling op de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. Het vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan heeft twee hoofdfuncties, het is:

- een inspiratiebron voor de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van erven voor aanstaande bouwers en hun ontwerpers;
- een beoordelingskader voor de welstandscommissie met daarin de welstandscriteria.

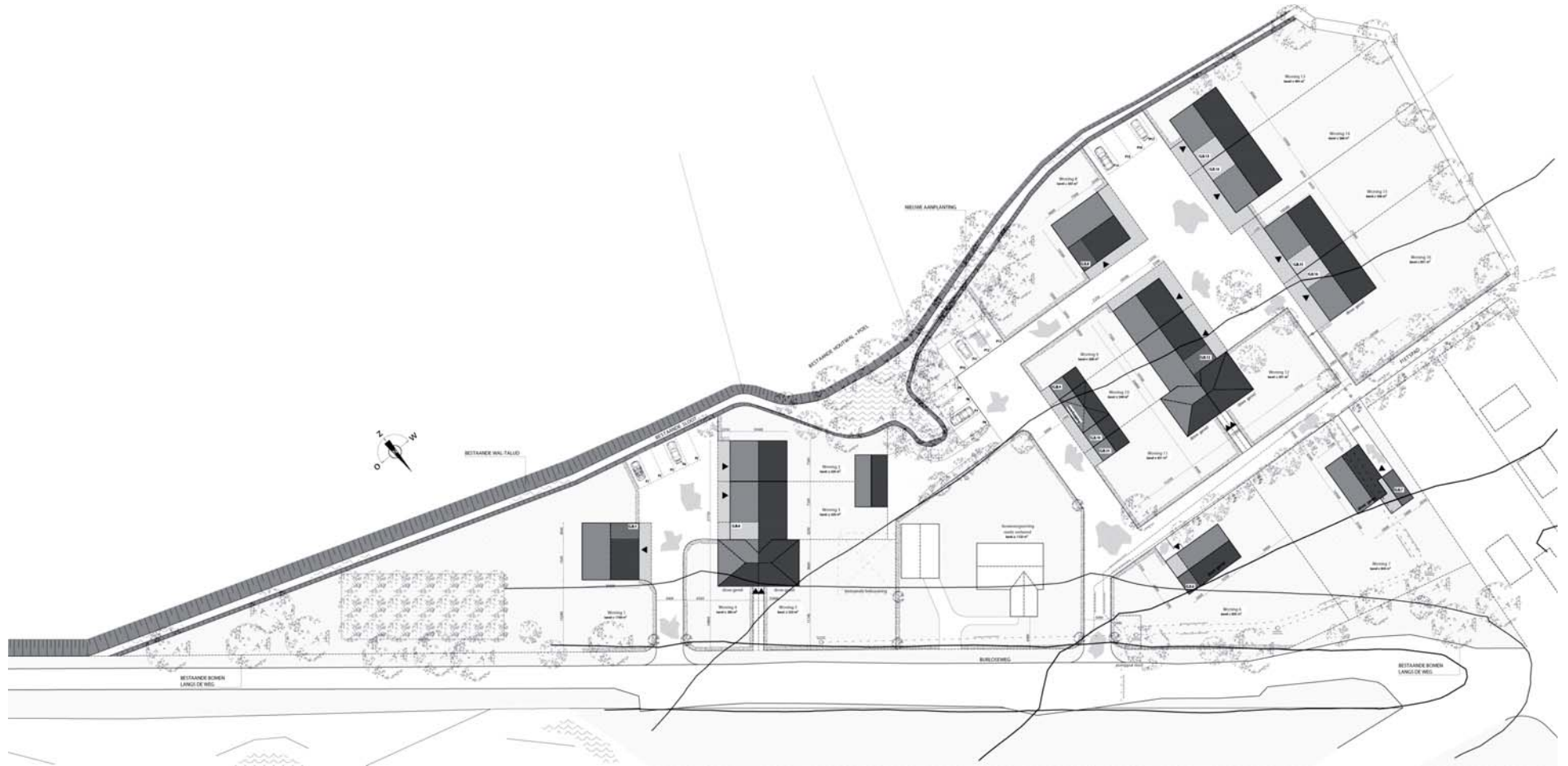
Om juridische problemen bij de beoordeling door de welstandscommissie te voorkomen is in het beeldkwaliteitsplan helder aangegeven welke de welstandscriteria zijn en welke criteria een andere status hebben. Daarbij zijn de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels goed op

elkaar afgestemd. Concreet betekent dit dat daar waar bestemmingsplanregels relevant zijn om in het beeldkwaliteitsplan te noemen (bijvoorbeeld de hellingshoek van de daken), expliciet duidelijk wordt gemaakt dat het om regels uit het bestemmingsplan gaat.

1.4 Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

Om duidelijk te maken wat het kader is voor de beeldkwaliteit van Brinkheurne zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's wordt opgemerkt dat het sfeerbeelden betreft en geen concrete voorbeelden. Ze zijn dus niet bedoeld om letterlijk te worden opgevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle richtlijnen voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is.

Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in vijf hoofdstukken: Dit hoofdstuk bestaat uit een inleiding, waarin de aanleiding tot, de status van het beeldkwaliteitsplan en de opbouw worden toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig plan/verkeveling toegelicht. Hiermee worden de beeldkwaliteitscriteria in hun context geplaatst. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Nibag Milieu Advies gemaakt door Stedenbouwkundig adviesbureau WITPAARD.



Afbeelding 2 Verkaveling



boerenervcluster



2. Wonen op een Boerenerv

Het concept "wonen op een boerenerv" gaat uit van een achttal bouwvolumes, waarbij de setting en de vormgeving van de bouwvolumes gezamenlijk het beeld oproepen van twee historische boerenerven.

Bestaande boerenerven in de omgeving kunnen hierbij als referentie dienen. De Scholteboerderij vormt een van deze karakteristieke elementen. Kenmerkend is het voorname voorhuis dat dwars op het achterhuis staat. Bij de eigentijdse vertaling van het historische boerenerv wordt er niet alleen gewoond in de boerderij, maar eveneens in de schuren. Bij de architectonische uitwerking is de uitdaging gelegen in het realiseren van eigentijdse woningen in een bouwvolume, waarbij gerefereerd wordt aan de bebouwing van een historisch boerenerv. Qua hoofdvolume en uitstraling zal dit moeten lijken op de eerder genoemde boerderijtypes. Eigentijdse vormgeving in ondergeschikte elementen is wel mogelijk. Bijvoorbeeld een glazen gevel op de plek van een oorspronkelijke schuurdeur. Naast de woningen die visueel en ruimtelijk deel uitmaken van het boerenerv, worden binnen het plan drie 'burgerwoningen' gerealiseerd. Een van deze woningen is reeds vergund.

Inpassing in het landschap

Brinkheurne is gelegen in een kampen- en essenlandschap, dat gekenmerkt wordt door kleinschalige openheid, lichte terreinglooiingen en een zeer groen karakter. Weilanden en akkers worden omzoomd door houtwallen.

Verder komen bijvoorbeeld beekdalen (Boven Slinge) en steilranden voor.

Het boerenerv is een bebouwingsvorm die zijn bestaansrecht ontleent aan het oorspronkelijke landschap. Aangezien het plangebied deze oorspronkelijke karakteristiek nog kent, past een boerenerv als vanzelfsprekend in het landschap. Hierbij is het van belang dat de bebouwing een terughoudende uitstraling krijgt en dat de inrichting van het erf, inclusief het groen, aansluit bij de inrichting van het historische boerenerv. De woningen profileren zich aan de gemeenschappelijke binnenruimte, het erf. Met name het parkeren is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Of een woning aan de binnenzijde of de buitenzijde van het plangebied staat is ook van belang. Aan de buitenzijde wordt gestreefd naar een harmonieuze overgang met de natuurlijke omgeving, door kleur en hoogte zorgvuldig te kiezen. Aan de binnenzijde van het plan is dit minder relevant. Bij het kopje terreininrichting wordt hierop verder ingegaan.

Uitstraling boerderij en schuren

Binnen het beeldkwaliteitsplan wordt voor de boerenervwoningen een onderscheid gemaakt tussen de 'boerderij' en de 'schuren'. Elk boerenerv bestaat uit 1 hoofdvolume; de boerderij. Deze bestaat uit een 'voorhuis' en een 'achterhuis'. Daarnaast bevinden zich enkele 'schuren' op het boerenerv. Alle delen worden in gebruik genomen als woning, maar hebben een andere architectonische uitstraling. Op de randvoorwaarden voor deze verschillende

delen wordt in de richtlijnen verder ingegaan.

Het beeld van een boerderij wordt het sterkst bepaald door de hoofdvorm van de vrijstaande bouwvolumes op het erf. Het betreft bouwvolumes met een groot grondoppervlak en een eenvoudige kapconstructie. Grote kappen bepalen het beeld in het landschap. De volumes bestaan in principe uit één laag en een kap. Het voorhuis kan uit maximaal 2 lagen en een kap bestaan. In het laatste geval is het van belang dat de zijde met het grootste geveleppervlak niet naar buiten is gekeerd (niet richting het landschap), maar naar de weg. Op deze wijze wordt voorkomen dat de bouwvolumes te nadrukkelijk in het landschap aanwezig zijn. Om die reden is het eveneens van belang dat er een terughoudend kleur- en materiaalgebruik wordt toegepast.

Burgerwoningen

In het plan zijn drie burgerwoningen opgenomen. Deze woningen maken ruimtelijk gezien geen deel uit van het boerenerv. Het zijn eenvoudige vrijstaande woningen in een landelijke stijl, materiaal en kleurgebruik. Zij wijken met name qua dakkleur af van de boerenerv woningen.

Randvoorwaarden bebouwing

De bebouwing wordt opgericht volgens de bijgevoegde verkavelingstekening (afbeelding 2). In het plan kunnen naar schatting circa 17 woningen gerealiseerd worden, wanneer de woningen in maximaal 9 grote bouwvolumes



Afbeelding 3 Gevels

- belangrijke gevelaanzichten/voorgevelrooilijnen
- Voorhuis
- Achterhuis
- Schuren



gerealiseerd worden. Bijgebouwen worden in principe in deze hoofdvolumes geïntegreerd. Het is echter denkbaar om enkele kleine bouwvolumes toe te voegen voor parkeren en bergingen, mits de karakteristieke setting van de gebouwen onderling niet aangetast wordt. De locatie van deze schuren is aangegeven op de bestemmingsplantekening met een aanduiding. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan. Daarnaast is een impressie van deze schuren is opgenomen in de bijlagen bij dit plan.

3. Richtlijnen

3.1. Algemeen

In het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Brinkheurne is een eerste opzet gedaan voor de beeldkwaliteit in het plangebied.

3.2. Welstandsrichtlijnen

De uitgangspunten hebben geresulteerd in de hierna volgende richtlijnen. Er worden richtlijnen gegeven voor de nokrichting, de gevelkleur, de dakkleur, de kwaliteit van de vormgeving en de erfafscheidingen. Deze richtlijnen zijn per bouwvlak verschillend. Op afbeelding 3 is aangegeven welke delen zijn aan te merken als 'voorhuis', 'achterhuis' en 'schuren'. De richtlijnen zijn niet alleen bedoeld voor de bouw van de woningen maar ook voor eventuele verbouwingen na die tijd.

Algemeen

- Voor de hoofdvolumes wordt gerefereerd aan de kenmerken van een Scholteboerderij met bijbehorende schuren. De Scholteboerderij is de regio-specifieke vorm van de zogenaamde T-boerderij. Deze boerderij is ontstaan vanuit de rechthoekige plattegrond van het hallehuisstype. De voorhuizen van deze boerderijen werden in de tijd van de Scholteboeren aan beide zijden uitgebouwd. Hoe rijker de boer hoe rijker de uitstraling van

de voorgevel. De achtergelegen schuren behouden een sobere/gesloten uitstraling.

- Maximale maten voor bijvoorbeeld de bouwhoogte of de footprint van de bouwvolumes zijn vastgelegd. Hierin is het bestemmingsplan richtinggevend. Daarnaast is het karakteristiek voor een historische boerderij dat de maatvoering van de bouwvolumes onderling verschilt. De woningen worden opgericht conform bijgevoegd verkavelingsplan (zie afbeelding 2).
- De kappen bepalen het beeld op het erf. De minimale en maximale hellingshoek van de daken is in het bestemmingsplan geregeld.
- Voor de nokrichting en de verdeling in hoofdvolumes en schuren wordt verwezen naar de verkaveling.
- De nieuwe woningen zijn met de auto bereikbaar via de Burloseweg. Er worden op deze weg twee nieuwe aantakkingen gemaakt; per boerenerf één.
- Het parkeren wordt zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken en vindt plaats op een binnenterrein (grotendeels omsloten door bouwvolumes) Hierbij is het denkbaar dat er een extra "schuur" gerealiseerd wordt voor parkeren en bergingen. Overige garages worden op maaiveld (niet verdiept) in de hoofdvolumes geïntegreerd; Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de gemeentelijke normen.
- Het onderhavige woningbouwterrein wordt aan de noordwestzijde ontsloten voor voetgangers en fietsers, via een nieuw te realiseren doorsteek naar de kern Brinkheurne.



Afbeelding 4 Gevels en kappen

- hoofdvolume: kap donker, gevel gedekt rood/(licht) roodbruin
- boerschuren: kap donker of oranje rode pan, gevel gedekt rood/(licht) roodbruin toegestaan; accentkleur toegestaan (ossenbloedrood)
- burgerwoningen: kap oranje-rood, gevel gedekt rood/(licht) roodbruin, schilddak



Afbeelding 5 Verharding

- grind/gravel/split oid ook gebakken klinkers toegestaan
- gebakken klinkers
- natuurlijk talud en onverhard



houtsingel



erfplanting



Afbeelding 6 Erfafscheiding en overig groen

- houtsingel, opgaande (bestaande) bomen in onderbeplanting
- groene haag, maximaal hoogte 2 meter
- lage natuurlijke haag
- boomgaard (optioneel)



erfafscheiding/inpassing landschap



inrichting openbare ruimte; verharding/sfeer



Voorhuis, achterhuis en schuren

- Het voorhuis is van oorsprong het representatieve deel en het achterhuis en de schuren meer functioneel. Het voorhuis mag uit twee lagen en een kap bestaan. Voor het voorhuis geldt een symmetrische gevelopbouw van baksteen, met veel ramen. De hoofdentree bevindt zich in het midden en krijgt een statige uitstraling.
- In de kap van het voorhuis mag aan de voorzijde een dakkapel worden geplaatst, die bijdraagt aan het statige karakter van de voorgevel.
- De "bebouwing" van de overige delen (het achterhuis, de schuren en de burgerwoningen) bestaan uit één laag met een lage goot en een symmetrische kap.
- De "schuren" zijn schuin achter de voorgevelrooilijn van "het voorhuis" gepositioneerd.
- Voor de schuren en het achterhuis is de uitstraling sober. Het sobere karakter komt tot uitdrukking in het kleurgebruik, waarbij gebruik gemaakt wordt van gedempte kleuren en natuurlijke materialen, zoals hout. Hoewel er per schuur meerdere wooneenheden zijn komt dit in de architectuur niet tot uitdrukking. De ingang van de schuurwoningen (zie bijlage) krijgen de uitstraling van de zijgevel van een boerenschuur. Deze schuur wordt als geheel vormgegeven. De ramen zijn slechts kleine gevelopeningen en worden in een horizontale lijn verdeeld over de (zij)gevel.
- De voorgevel van de schuren (die gericht is op de Kottenseweg en/of Burloseweg) mag meer worden be-

nadrukt en voorzien worden van een witte daklijst en houten topgevel.

- Uitbouwen aan de hoofdvolumes tasten de karakteristiek van het boerenerf aan.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan voor de schuren. Een dakraam in het dakvlak is wel mogelijk. De dakramen worden geplaatst op maximaal 1,5 meter boven de gootlijn. Meerdere dakramen dienen in een zelfde lijn te liggen. De dakramen dienen bescheiden van omvang te zijn; zij mogen niet groter zijn dan de ramen in de gevel.
- Een garage/berging dient qua uitstraling en materiaalgebruik te harmoniëren met de schuren en het achterhuis. Deze garage wordt niet voorzien van raamopeningen. De deuren van de garage worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de gevel.
- De deur van de garage wordt qua kleur geïntegreerd in de gevel, die de uitstraling heeft van een boerenschuurdeur met een verticale belijning.
- Het kleurgebruik van het achterhuis is gelijk aan die van de schuurwoningen op het erf zodat versterkt wordt dat de boerderij met de schuren één erf vormen.
- Aan de architectuur van zijgevels die grenzen aan openbaar gebied (wegen, groen) worden eisen gesteld. Deze gevels worden beschouwd als "voorgevels" hetgeen betekent dat deze gevels zullen moeten worden vormgegeven als voorgevels. Dit betekent bijvoorbeeld dat er gevelopeningen worden aangebracht om de gevels sprekender te maken. Op afbeelding 3 is aangegeven welke gevels als voorgevels worden beschouwd.

- De kleur van de daken van de boerderijen is donkergrijs. Per cluster is het kleurgebruik hetzelfde. Donkere (grijze) kap, lichte daklijsten en kozijnen. Donkerkleurige deuren en overige elementen (bijvoorbeeld luiken).
- De daken van de burgerwoningen hebben een bruinrode kleur, zoals ook op de impressietekening is weergegeven.
- Het kleur- en materiaalgebruik van het gehele terrein heeft een terughoudend karakter. Gedacht wordt aan aardetinten. Opvallende kleuren en materialen worden vermeden. Aansluiting wordt gezocht bij de materiaal- en kleurkeuze zoals die veelal is toegepast bij historische boerderijen in de omgeving.
- Als accentkleur voor de schuren van de twee erven is de kleur ossenbloedrood geschikt. Dit is de voor deze streek karakteristieke kleur van de houten topgevel van Saksische boerderijen. Ook kan worden gedacht aan zwarte gepotdekselde delen.
- Eventuele nieuwe bebouwing dient te voldoen aan dezelfde beeldkwaliteitseisen en voorgevel eisen (rooilijnen) als de aangrenzende bebouwing.

Burgerwoningen

- De woningen hebben een landelijke uitstraling door het gebruik van landelijke materialen zoals baksteen, gebakken pannen en hout.
- De hoofdvorm van de woning is eenvoudig. De woning bestaat uit één bouwlaag met een schilddak.
- Voor de burgerwoningen is op afbeelding 4 de gewenste kapkleur en gevelkleur aangegeven. De woningen

hebben, anders dan de boerenerfwoningen een oranje, roodbruin pannen dak. Daarnaast is voor de burgerwoningen een wolfseind niet toegestaan.

- De woningen hebben een schilddak, waarbij een houten topgevel mag worden toegepast.
- In de gevel mogen bescheiden 'versieringen' zoals een rollaag worden toegepast.

Terreininrichting

Algemeen

Op alle boerenerven is verschil zien tussen het voor- en achtererf. Op het voorerf de moestuin, veelal met (beuken- of meidoorn-)hagen omzoomd, leibomen op de zuidkant, een boomgaard en een beekje (voor de was). 'Achter' vaak bomen en struiken die je ook in houtwallen en bosjes in de omgeving tegenkomt. In de omgeving van Brinkheurne zijn dat de inlandse eiken, maar ook es, beuk en lijsterbes. Kenmerkend voor erven in de omgeving is dat het erf vaak omgeven wordt door vele houtwallen. Vaak is er een imposante boom als solitair aanwezig op het erf. (Dit kan een bruine beuk zijn). Een natuurlijke groene omlijsting van het erf. De steilrand nabij Brinkheurne zal goed tot zijn recht moeten blijven komen. Dit betekent dat daarvoor geen groene of bouwkundige elementen tegenaan gesitueerd mogen worden.

Aan de rand van het erf staan vaak notenbomen en gierf houtbosjes van essen. Veelal aan de westkant zijn windsingels aangelegd van gemengde beplanting, zoals populieren, essen en struiken als kardinaalsmuts, slee-

doorn, liguster en rode kornoelje. Verder zijn rondom de vele hokken op het erf vaak eik, peer, vlier, liguster en Gelderse roos te vinden.

Randvoorwaarden

- Er is een duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf. Dit komt tot uitdrukking in de inrichting van het erf en het groen. De voorzijde is van oorsprong het representatieve deel en de achterzijde van het erf is functioneel. Voorkomen moet worden dat het erf te dicht bebouwd wordt. Het groen op het erf maakt een wezenlijk onderdeel uit van de inpassing in het landschap. Hiervoor dient voldoende ruimte gereserveerd te worden.
- Het oorspronkelijk beeld van een boerderij kan aangetaast worden door moderne erfafscheidingen, die geen groene karakteristiek hebben. De erfafscheidingen dienen zich te voegen in het landschap. Gedacht kan worden aan verschillende mogelijkheden. Voor de overgang naar het landschap heeft een (nieuwe) houtwal /singel de voorkeur. Ook kan het aanwezige hoogteverschil gebruikt worden bij de erfafscheiding. Voor de overige delen in het plangebied dient gebruikt te worden gemaakt van een groene en natuurlijk ogende erfafscheiding. Afbeelding 6 geeft de gewenste erfafscheiding aan.
- Voor de houtwal moet gebruik worden gemaakt van een inheems beplantingsassortiment.
- Voor de hagen van beuk, liguster, meidoorn of veldesdoorn.

- Karakteristiek voor een boerenerf is de aanwezigheid van een grind verharding. Deze verharding of vergelijkbare halfverharding moet in een licht grijze kleur worden uitgevoerd op de daarvoor aangegeven lokatie (zie afbeelding 5).
- Centraal op het erf wordt centraal een bruine beuk geplaatst
- Voor de overige verharding kan gebruik worden gemaakt van (gebakken) klinkers.
- De toepassing van stoeptegels moet vermeden worden.
- Voor de tuintjes grenzend aan de verharde erven wordt gedacht aan een boerenerf beplanting, zoals hortensia's, buxushagen, stokrozen, kruiden, leibomen, leifruit, etcetera.

oktober 2008.

Bijlage

Impressies

Op deze en volgende bladzijde staan enkele impressie-tekeningen van de toekomstige woningbouw ontworpen door Buildingdesign. Het ontwerp ontstaat in nauw overleg met de Welstand en de Gemeente Winterswijk. Deze tekeningen geven slechts een impressie van een mogelijke toekomstige situatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



