

marten

—  
Beeldkwaliteitsplan

Holterweg 52  
Te Heeten

— Copyright 2023 — Marten ontwerpt —





# Inhoud

---

- 01** Inleiding
- 02** Bestaande situatie
- 03** Gewenste ontwikkeling
- 04** Beeldkwaliteit
- 04** Kleur & materiaalstaat
- 05** Gevelbeelden boerderij
- 06** Impressies





marten

Buitengewoon ontwerpen —

01

**Inleiding**

---

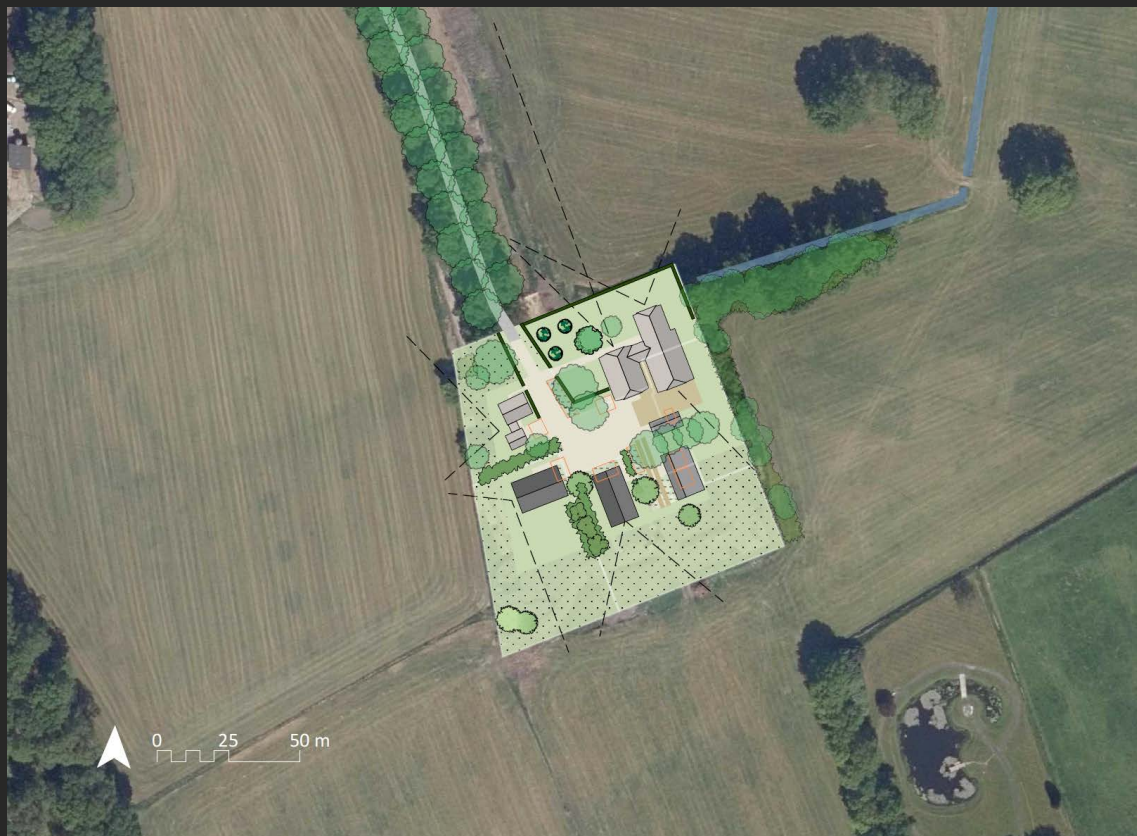
**Holterweg 52**



# 01 Inleiding

## Inleiding

Het erf aan de Holterweg 52/54 te Heeten (Erve de Heege) zal her-ontwikkeld worden. Dit zal gebeuren door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling. Hiervoor is een ontwikkelplan opgesteld door Eelerwoude (maart 2023). Dit plan beschrijft de gewenste ontwikkeling, het nieuwe erfensemble en de landschappelijke inpassingen.



Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op dit plan op de volgende onderdelen:

- Aanscherping beeldkwaliteit van de nieuwe woningen.
- Beschrijving mogelijke aanpassingen bestaande woning.
- Beschrijving kwaliteit bestaande karakteristieke boerderij aangevuld met een voorstel tot splitsen van de boerderij in een tweetal woningen.
- Impressies die een indruk geven van de gewenste ontwikkeling.



marten

Buitengewoon ontwerpen —

02

**Bestaande  
Situatie**

---

**Holterweg 52**



# 02 Bestaande situatie

---

## Huidige bebouwing

### Huidige bebouwing

De bestaande (en zeer gave) boerderij is het vertrekpunt van het bestaande erf. De boerderij uit 1935 is een gemeentelijk monument. Op het erf zijn in de loop van de tijd diverse agrarische gebouwen bijgebouwd in diverse maten. De grote schuren worden gesloopt. De bestaande kapschuur zal verbouwd worden tot berging van de twee nieuwe woningen.

Op het erf staat ook een gedateerde bungalow (gebouwd in 1988). Deze zal blijven staan.





# 02 Bestaande situatie

## Bouwkundige staat

De staat van de bestaande boerderij is uitzonderlijk gaaf en goed. De kwaliteit laat het prima toe dat deze wordt gesplitst in een tweetal woningen.

Door de goede bouwkundige staat zijn er geen constructieve maatregelen nodig om de dubbele woonfunctie mogelijk te maken. Uiteraard zullen de wanden/vloeren/daken beter geïsoleerd moeten worden. Dit kan prima zonder de huidige buitenschil geweld aan te doen.

Indien gewenst kunnen beide nieuwe woningen (in de bestaande boerderij) gasloos & zeer energiezuinig uitgevoerd worden.

Het huidige voorhuis wordt ook nu al bewoond en behoeft (in principe) weinig aanpassingen. In het bijgebouw welke straks bij woning 1 gaat horen is extra daglicht en isolatie gewenst.

Met name in de huidige deel (woning 2) van de boerderij is daglicht een uitdaging. Net als bij vele andere boerderijen is in de huidige situatie te weinig daglicht aanwezig.

Bij de toevoeging van glas/gevelopeningen moet voorkomen worden dat het karakter van de boerderij geweld aangedaan wordt. Dit kan o.a. door in bestaande openingen (bijvoorbeeld de staldeuren) glas toe te passen.

Nieuwe gevelopeningen moeten in de ritmiek van stalramen en staldeuren opgenomen worden.

Om verblijven op de verdieping mogelijk te maken moet in het dakvlak daglicht toegevoegd worden. Nieuwe dakkapellen zijn hierbij uitgesloten. Dakramen zijn een prima alternatief, mits ze niet te overheersend zijn en in een rustig patroon worden toegepast. Hiervoor benoemde maatregelen zijn verbeeld in de gevelaanzichten.





marten

Buitengewoon ontwerpen —

03

**Gewenste  
Ontwikkeling**

---

**Holterweg 52**



# 03 Gewenste ontwikkeling

---

## Bestaande Boerderij

De bestaande boerderij zal gesplitst worden in een tweetal woningen. Dit kan door gebruik te maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om karakteristieke boerderijen te splitsen in twee (of meer) woningen. Uitgangspunt hierbij is dat het karakter en de kenmerkende elementen van de boerderij niet aangetast mogen worden. In dit plan zijn de uitgangspunten hiervoor weergegeven

## De bestaande gedateerde bungalow

De bestaande gedateerde bungalow krijgt een opknapbeurt. De bungalow is slecht geïsoleerd, tocht en kiert en is alles behalve energie zuinig. Dit is een mooie kans hier iets aan te doen. De woning wordt voorzien van een nieuwe buitenmuur en nieuw geïsoleerd dak. Omdat de woning geen esthetische kwaliteiten heeft is dit ook de kans om de uitstraling van de woning naar de huidige tijd te brengen. De woning kan vergroot worden al lijkt dat niet logisch omdat daarmee het verband geheel uit de woning wordt gehaald. Tevens zal er nieuw bijgebouw aan de woning toegevoegd worden.

## De bestaande kapschuur

De bestaande kapschuur zal hergebruikt worden. In de huidige omvang is deze te groot. Daarom worden er twee spantvakken afgehaald.

Door de sloop van de grote schuren ontstaat er de mogelijkheid om twee nieuwe woningen aan het erf toe te voegen. Deze woningen zijn aan het erf gepositioneerd. Ze moeten ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. Dat wordt gerealiseerd door aan de erfzijde zo weinig mogelijk openingen toe te passen, waarmee er een gesloten gevelbeeld ontstaat.





m a r t e n

Buitengewoon ontwerpen —

04

**Beeldkwaliteit**

**Kleur & materiaalstaat**

---

**Holterweg 52**



# 04 Beeldkwaliteit

---

## Bestaande bungalow

De bungalow zal geïsoleerd moeten worden om dit te realiseren zal er een nieuwe muur om de bestaande heen gemetseld worden.

Er is voor metselwerk gekozen om daarmee onderscheidt te maken met de nieuwe woningen en de nieuwe/verbouwde bijgebouwen.

Qua kleurstelling moet de stenen ondergeschikt zijn aan de boerderij. Hierbij valt te denken aan midden tot donker grijze gevelstenen. In het voorbeeld ontwerp is een eigentijdse element

(o.a. lamellen & hoge raampartijen) in de voorgevel toegevoegd.

Een degelijk element is nodig om de woning iets meer te laten spreken. Zorg daarbij is dat deze wel “ondergeschikt” moet blijven aan de boerderij.

Als dakbedekking worden donkere dakpannen in een rustige strakke uitvoering aanbevolen. Het bijgebouw moet dezelfde uitstraling krijgen als de woning.

Zodat ze een rustige eenheid vormen.





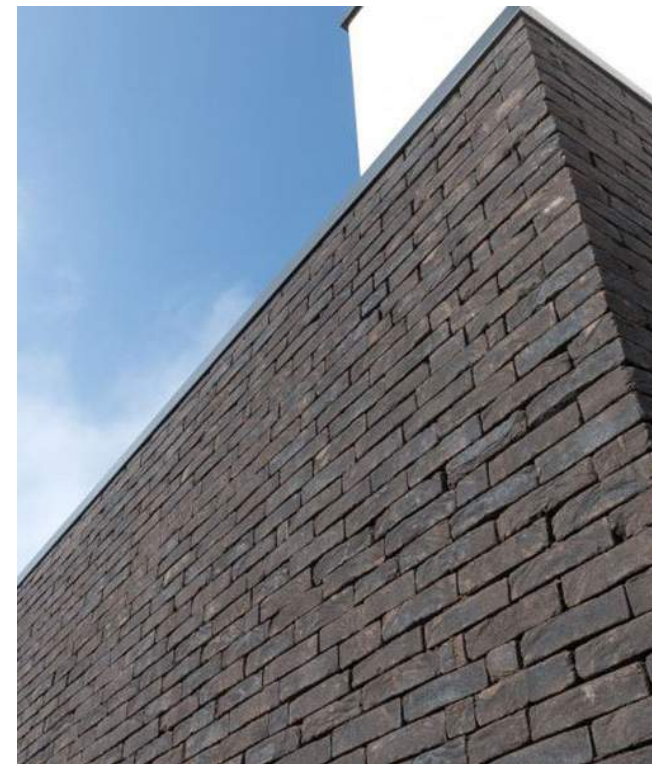
# 04 **Kleur & materiaalstaat**

---

## Bestaande bungalow

Materialen:

- Metselwerk (ingetogen)
- Donkere dakpannen
- Ingetogen ten opzichte van de boerderij





# 04 Beeldkwaliteit

---

## De bestaande kapschuur

De draagstructuur van de bestaande schuur zal blijven staan.

De afwerking aan de buitenzijde wordt vervangen door houten planken. (in lijn met de nieuwe woningen)

Op het dak kunnen zowel golfplaten als dakpannen toegepast worden. Evt. windveren en boeidelen uitvoeren in donkere kleuren.

(gelijk aan de gevelbekleding en dakmateriaal)

Bij woning 2 (in de voormalige deel van de boerderij) kan een nieuw bijgebouw geplaatst worden. Deze net als de bestaande kapschuur materialiseren.





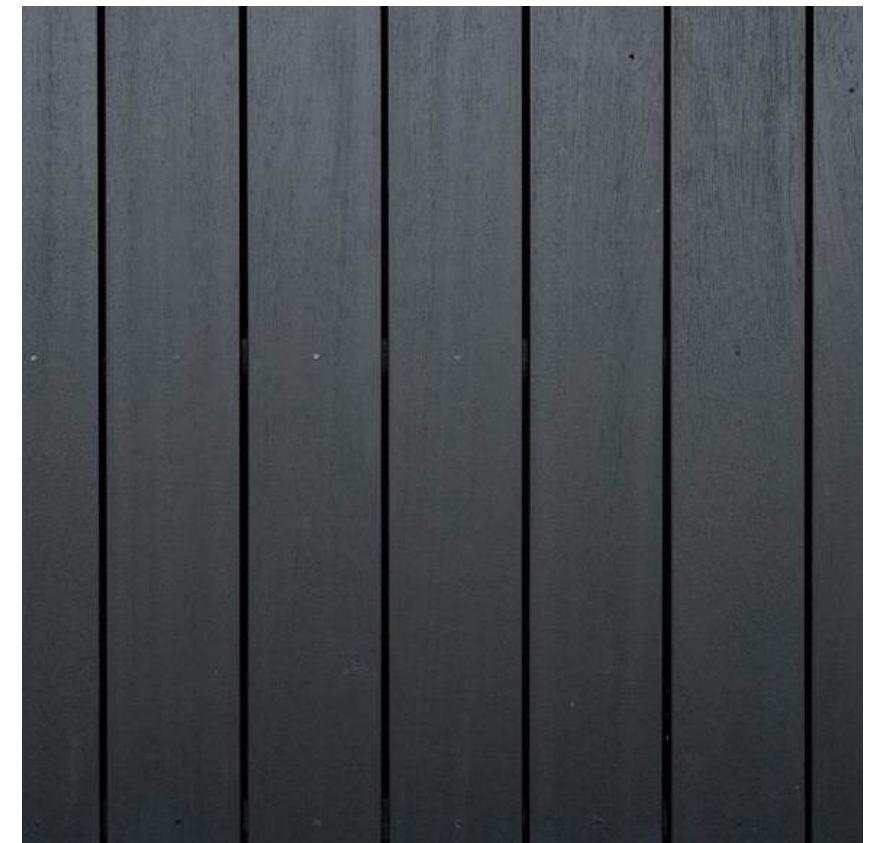
# 04 **Kleur & materiaalstaat**

---

## Bestaande Kapschuur

Materialen:

- Houten gevelbekleding
- Golfplaten of dakpannen
- Donkere kleuren
- Ingetogen ten opzichte van de boerderij





# 04 Beeldkwaliteit

---

## Nieuwe woningen

De nieuwe woningen moeten qua materiaal en kleurgebruik ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij en bungalow. Beide gebouwen zijn uitgevoerd in metselwerk. De nieuwe woningen moeten daarom uitgevoerd worden in hout.

Uitgevoerd in Naturelle kleuren of in zwart.

Aan de erfzijde moeten de woningen gesloten voelen, naar de landschapszijde kunnen de woningen zich openen.

De positie en oriëntatie is bepaald in het landschapsplan. De typologie van de schuurwoning laat zich het beste omschrijven als schuurwoning.

De goothoogte van de nieuwe woningen mag maximaal 3 mtr. Zijn. De nokhoogte maximaal 8 mtr. (daarmee zijn de woningen lager dan de boerderij)





# 04 Kleur & materiaalstaat

---

## Nieuwe woningen

Materialen:

- Houten gevelbekleding
- Donkere dakbedekking
- Ingetogen ten opzichte van de boerderij





# 04 Beeldkwaliteit

---





# 04 Beeldkwaliteit

---

## Bestaande boerderij

De kracht van de bestaande boerderij moet zoveel mogelijk in tact blijven. In de huidige opzet is er een duidelijk herkenbaar voorhuis met een deel en een (agraris) bijgebouw. Ondanks dat er een nieuwe woning wordt toevoegt moet dit beeld overeind blijven. In de bijvoegde gevelaanzichten zijn mogelijke aanpassingen ingetekend. Doel is dat de uiterlijke kenmerken zoveel mogelijk in tact blijven.





marten

Buitengewoon ontwerpen —

05

**Gevelaanzichten**

**boerderij**

---

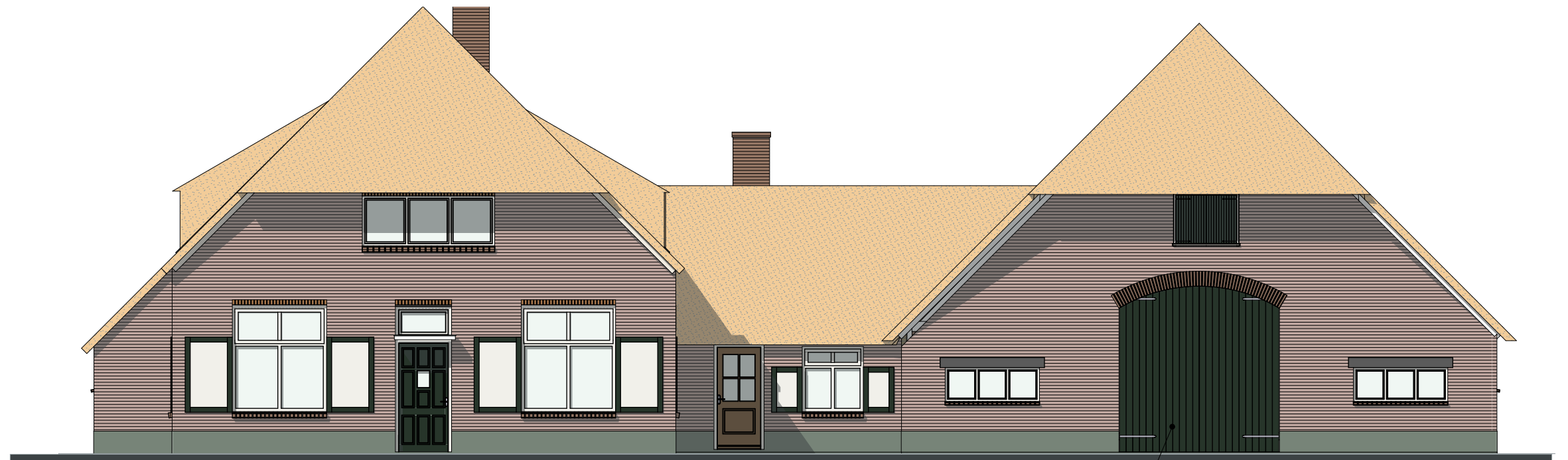
**Holterweg 52**



# 05 Voorgevel boerderij

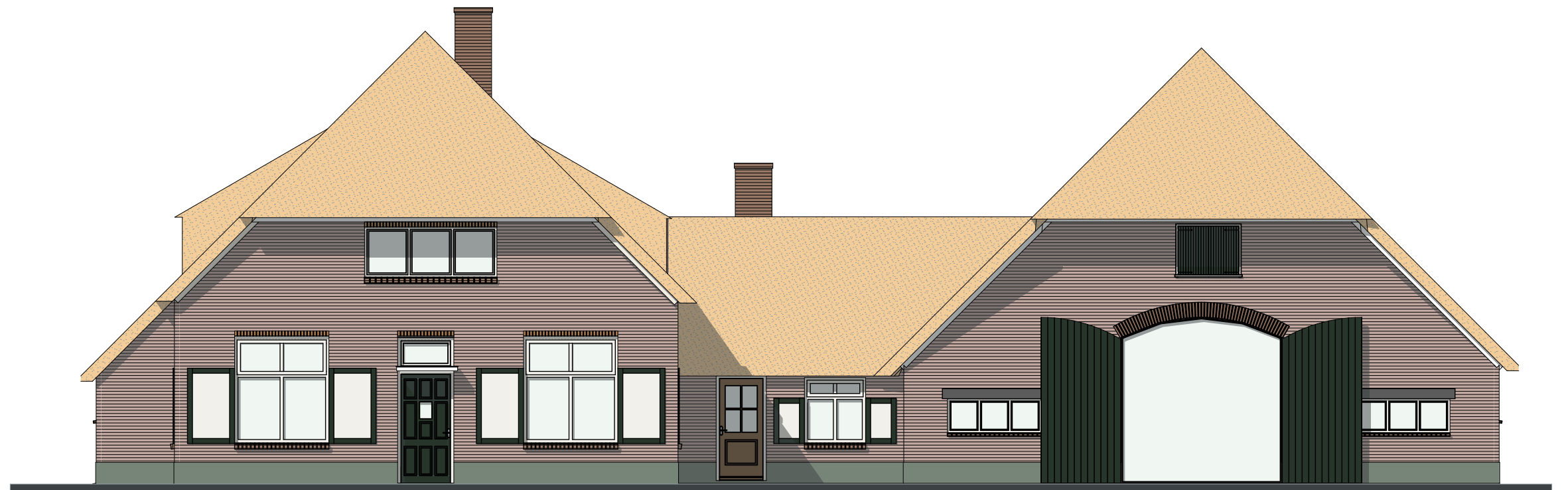
Schaal:  
1:100

Datum getekend:  
21-3-2023



**BESTAAND**

Staldeuren behouden, hier achter glazen pui plaatsen



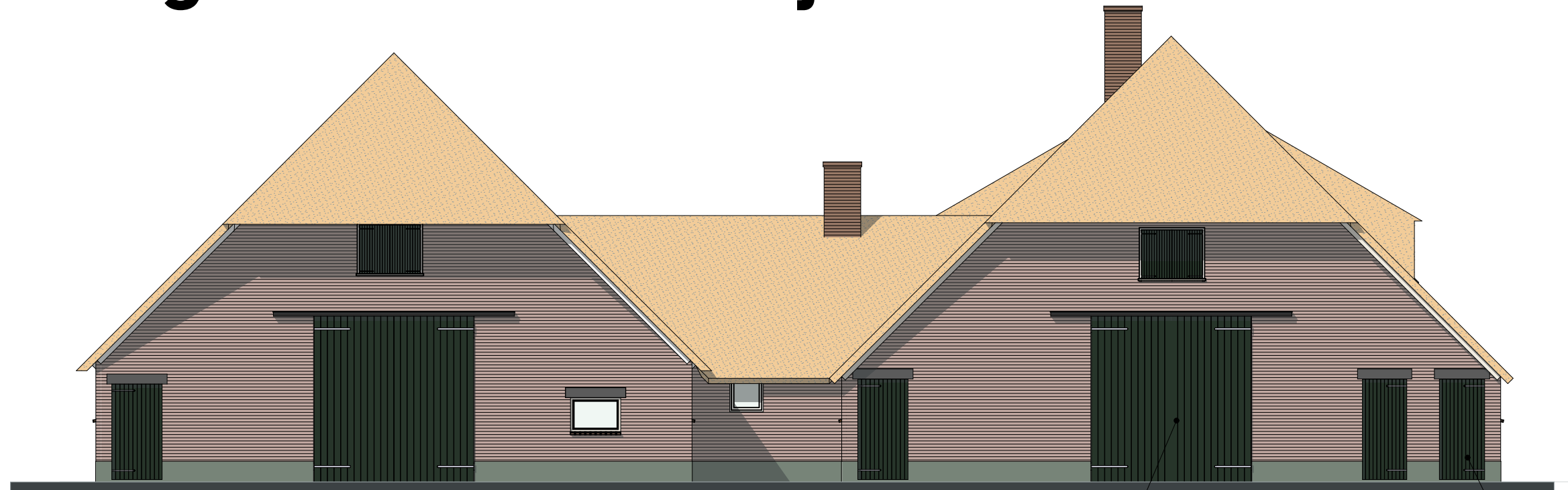
**NIEUW**



# 05 Achtergevel boerderij

Schaal:  
1:100

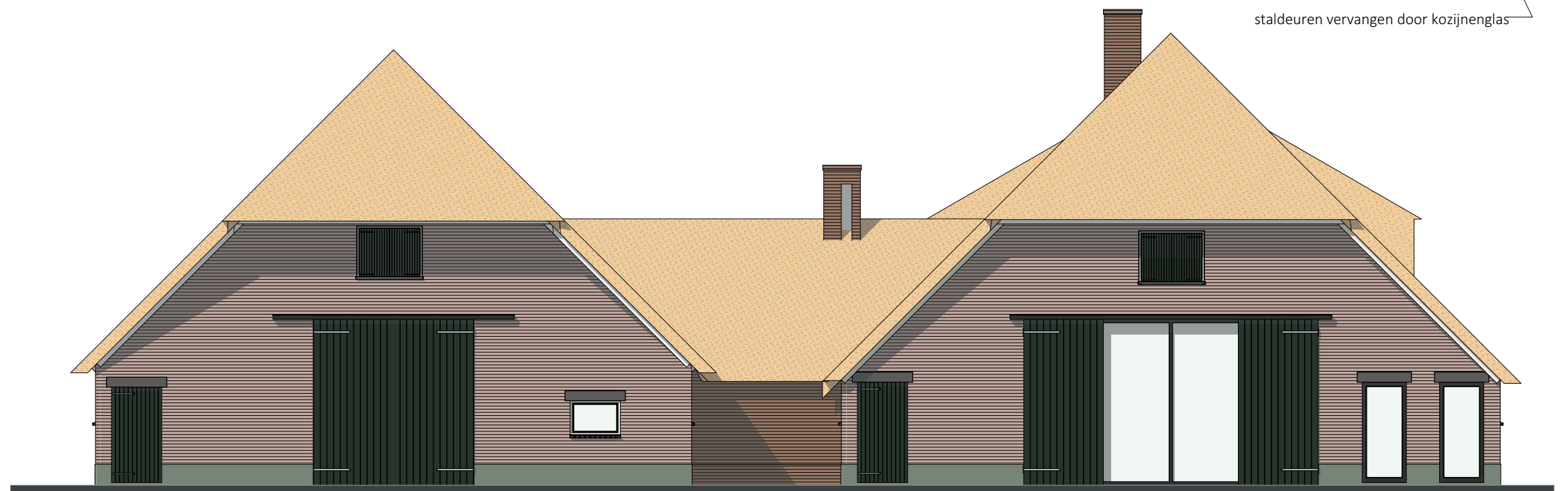
Datum getekend:  
21-3-2023



Schuifdeuren behouden, hier achter glazen pui plaatsen

**BESTAAND**

staldeuren vervangen door kozijnenglas



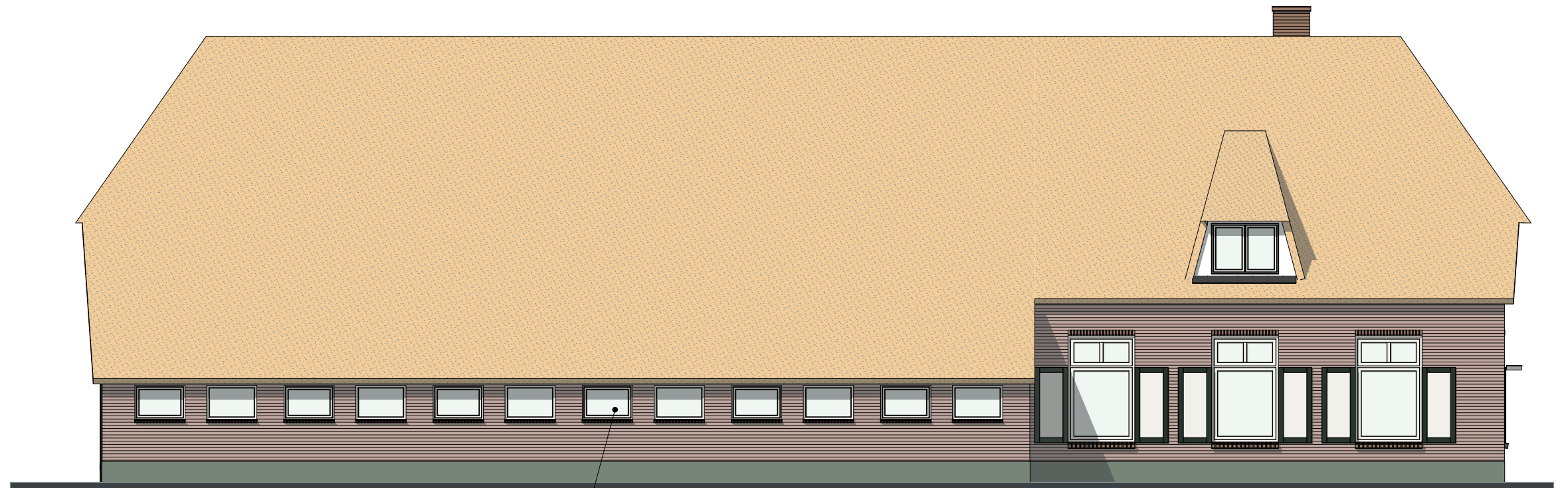
**NIEUW**



# 05 Linkerzijgevel boerderij

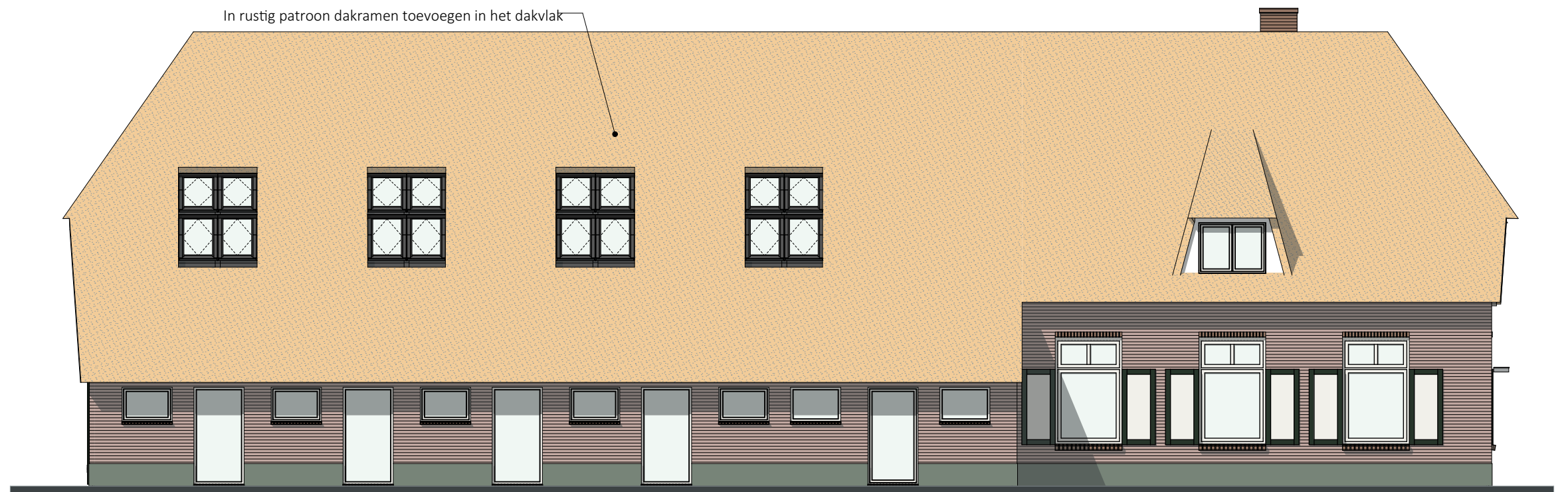
Schaal:  
1:100

Datum getekend:  
21-3-2023



Ritme van de stalramen behouden, op aantal plekken ramen doorzetten tot op peil

**BESTAAND**



In rustig patroon dakramen toevoegen in het dakvlak

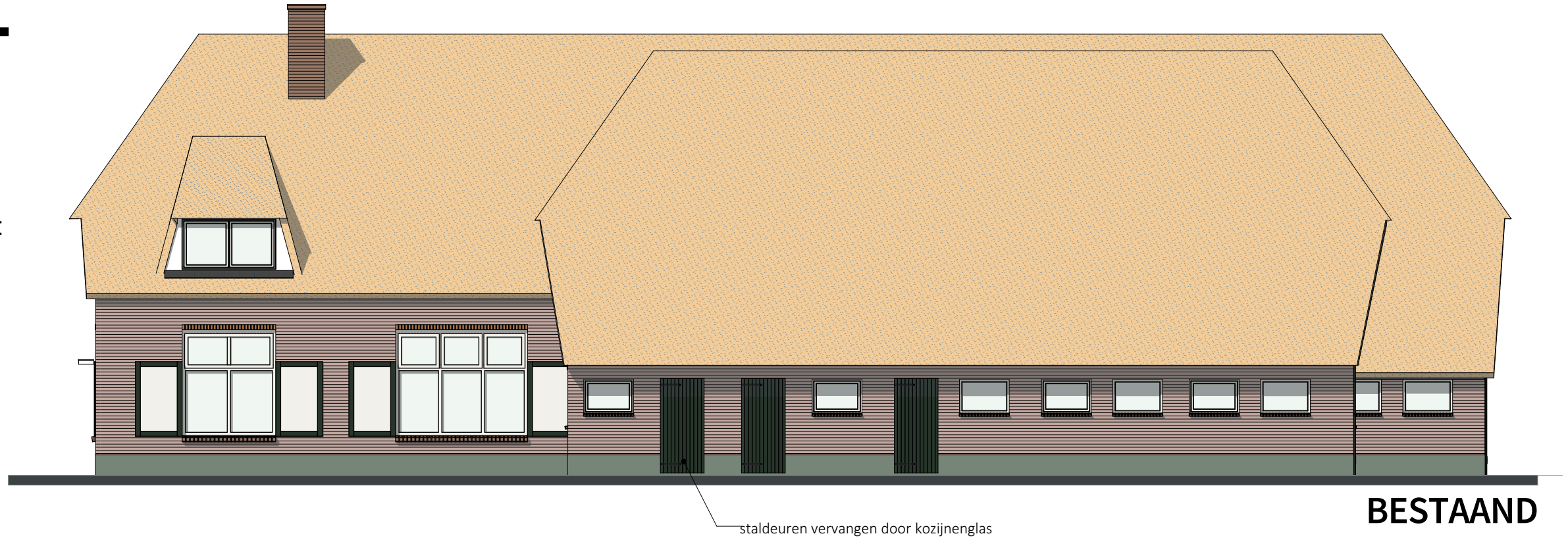
**NIEUW**



# 05 Rechterzijdevel boerderij

Schaal:  
1:100

Datum getekend:  
21-3-2023

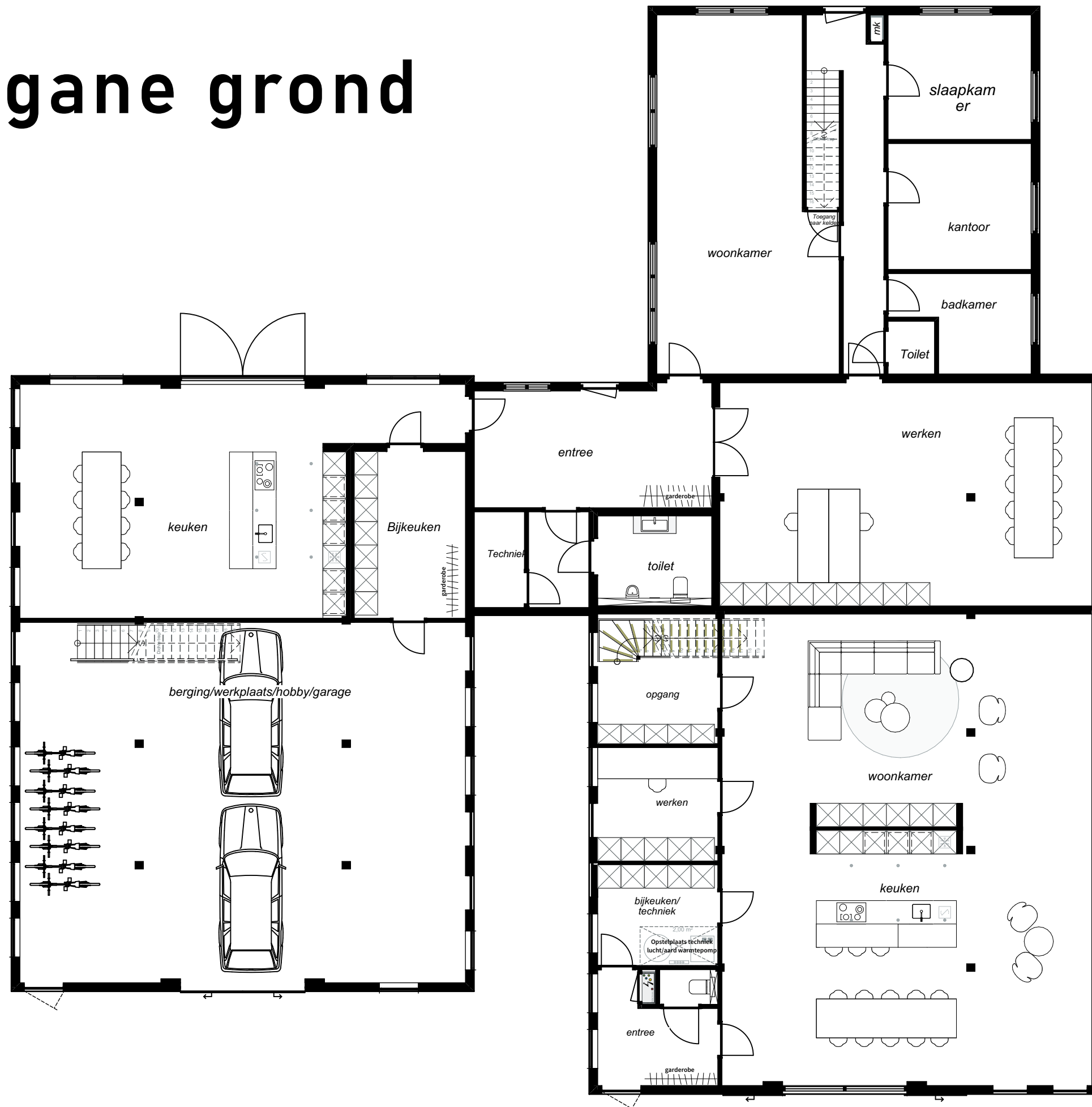




# 05 Begane grond

Schaal:  
1:100

Datum getekend:  
21-3-2023

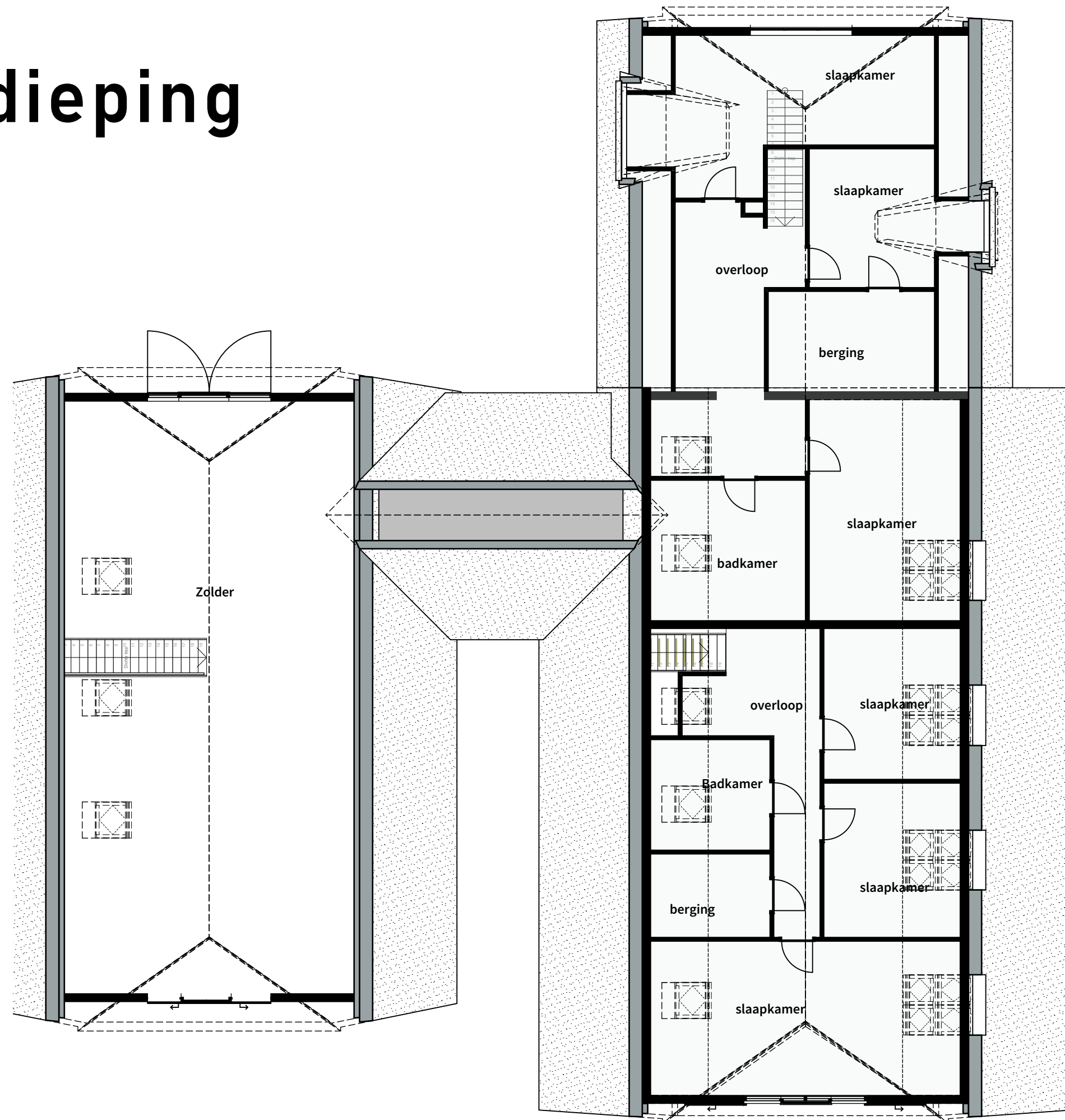




# 05 Verdieping

Schaal:  
1:100

Datum getekend:  
21-3-2023





marten

Buitengewoon ontwerpen —

06

**Impressies**

---

**Holterweg 52**



# 06 Impressie 1

---





# 06 Impressie 2

---





# 06 Impressie 3

---





# 06 Impressie 4

---





# 06 Impressie 5

---





# 06 Impressie 6

---





# 06 Impressie 7

---





# 06 Impressie 8

---





# 06 Impressie 9

---





# 06 Impressie 10

---





# 06 Impressie 11

---





# 06 Impressie 12





# 06 Impressie 13

---





# 06 Impressie 14

---





# 06 Impressie 15

---





# 06 Impressie 16

---





