



## ***Beeldkwaliteitsparagraaf Pigge Landen 1***

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen bij Pigge Landen 1.

Als eerste wordt ingegaan op de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Waarna de beeldkwaliteitseisen zijn opgesteld waarbinnen de ontwikkeling plaats zal moeten vinden. Ze geven de bandbreedte van de nieuwe ontwikkelingen aan.

### **Ruimtelijke beeld bestaande situatie**

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met een boerderijwoning met weinig ruimtelijke kwaliteit, een tweetal oude agrarische schuren, een agrarische loods van metselwerk en staalplaten en een kleine schuur op enige afstand van de woning nabij de Oude Bornschebeek.



### **Planvoornemen**

Omdat de bestaande bebouwing zeer gedateerd is en geen bijzondere ruimtelijke en historische waarde heeft wordt het gesloopt. Het gehele terrein krijgt een ruimtelijke en ecologische kwaliteitsverbetering waarbij het haar agrarische karakter behoudt. Het erf wordt opnieuw ingericht volgens het adviesplan van de ervenconsulent met hierin een nieuwe woning een tweetal schuren, een roundhouse stal en boerderijlodges. Het erf wordt omsloten door bestaande en nieuw aan te planten bomen en andere erfbeplanting.

---

## Landschappelijke en ruimtelijke uitgangspunten

De karakteristiek van het landschap wordt zoveel mogelijk behouden en zelfs verbeterd door een ruimtelijke en ecologische kwaliteitsimpuls door het terugbrengen van verdwenen houtsingels met een wandelpad langs de oost- en zuidzijde van het perceel.

De ecologische diversiteit en de ruimtelijke belevingswaarde worden vergroot door het meanderen van de Oude Bornsche beek aan de west- en noordzijde van het perceel. Tevens wordt een bypass aangelegd met natte zones met poelen en laagten langs de Oude Bornsche beek. Deze groene beekzone wordt in overleg met het waterschap onderhouden waardoor hier daadwerkelijk nieuwe natuur gaat ontstaan.

## Uitgangspunten erfinrichting

Bij de plaats bepaling en de situering van de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de huidige waardevolle landschappelijke en natuurlijke omgeving. De nieuwe bebouwing wordt geclusterd rondom het nieuwe erf waardoor een ensemble van gebouwen ontstaat rondom een verhard binnenplein.

De nieuwe bebouwing van hoofdgebouw en bijgebouwen wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd met uitzondering van de boerderijlodges. De boerderijlodges worden op enige afstand van het erf gerealiseerd nabij de nieuw te graven bypass aan de rand van de natte laagten.

De situering van het hoofdgebouw zal met de topgevel richting de kom van de Oude Bornsche beek liggen, met de voorgevel en voordeur aan het binnenplein en de achtergevel op het zuiden gericht waardoor optimaal gebruik kan worden gemaakt van zonne-energie via het dakvlak.

Aan het erf zullen twee boerderijschuren worden gebouwd die met de voorkant gericht zijn op het binnenplein. Op de hoek van het erf zal de roundhouse stal worden gebouwd. Door deze gebouwen te clusteren en de bouwrichting op elkaar af te stemmen, ontstaat een sterke samenhang op het erf. Ook de roundhouse stal zal worden ingepast op het erf en een ingetogen, open karakter hebben met een gesloten dak.

De inrichting van het erf wordt afgestemd op de omgeving en houdt rekening met de kenmerken van de Twentse erven en volgens de uitgangspunten van het opgestelde erfinrichtingsplan. Hierbij voldoet het aan onderstaande criteria:

- De toegangsweg naar het erf, de erfverharding en de toegangsweg naar de boerderijlodges bestaat uit een halfverharding met een natuurlijke uitstraling in een natuurlijke kleur zoals Komex (rood of anthraciet).



- De wandelpaden bestaan uit kort gehouden en gemaaid gras waardoor het goed opgenomen wordt in het landschap.

- Verdere verhardingen rondom het hoofdgebouw en de boerderijlodges worden zoveel mogelijk beperkt tot de terrassen die aansluiten bij en op de bebouwing.
- Rondom de bebouwing geen schuttingen en andere hekwerken toepassen.
- Bomen en andere beplantingen volgens het erfinrichtingsplan.

De auto's en andere landbouwvoertuigen, werktuigen en gereedschappen e.d. worden in de hiervoor gerealiseerde boerderijschuren gestald. Bezoekers voor de boerderijlodges kunnen de auto's in de nabijheid van de boerderijlodges stallen tussen de bomen opgenomen in de groene omgeving.

### **Uitgangspunten bebouwing**

De vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing zal zorgen voor een goede inpassing in de omgeving. Het nieuwe hoofdgebouw wordt gebaseerd op het idee van het Huf-haus met een structuur van kolommen en balken met open transparante invullingen en gesloten witte gevelvlakken en grote dakoverstekken. Door de grote dakoverstekken blijven de witte gevelvlakken en ramen schoon en droog tijdens regen. De dakoverstekken werken tevens als een permanente zonwering. Het idee van het Huf-haus wordt aangepast aan de kenmerkende Twentse boerderijstijl.

Waarbij het hoofdgebouw dient te voldoen aan onderstaande criteria:

- Het hoofdgebouw heeft een hoofdmassa van één bouwlaag met een lage goothoogte, een zadeldak met een flauw hellend dakvlak van tussen de 25 en 35 graden.
- Het hoofdgebouw heeft een hoog architectonisch niveau en dit wordt onder andere zichtbaar in de materialisering, bij de overstekken en bij de gevelopeningen.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan op het dakvlak van het hoofdgebouw. In het dakvlak gelegen dakvensters en lichtstraten zijn wel toegestaan waarbij de afmetingen van de dakvensters en lichtstraten ingetogen zijn. Ook zonnepanelen die opgenomen worden in het dakvlak zijn toegestaan.
- Het kleur- en materiaalgebruik voor het hoofdgebouw bestaat uit een hoofdstructuur met invullingen van glas en witte gestucte gevelvlakken en bedekt met dakpannen.



*hoofdgebouw*



De vormgeving van de boerderijschuren t.b.v. de stalling van de verschillende landbouwvoertuigen, werktuigen en gereedschappen e.d. en de boerderijlodges zullen aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw doch zullen een meer ingetogen uitstraling hebben in materialisering en met de dakoverstekken.

Waarbij de bebouwing dient te voldoen aan onderstaande criteria:

- De architectuur van de boerderijschuren en de boerderijlodges is afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.
- Het boerderijschuren en de boerderijlodges hebben een hoofdmassa van één bouwlaag met een lage goothoogte, een (asymmetrisch) zadeldak met eenzelfde flauw hellende dakvlak van tussen de 25 en 35 graden.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan op het dakvlak van deze bebouwing. In het dakvlak gelegen dakvensters en lichtstraten zijn wel toegestaan bij de boerderijlodges waarbij de afmetingen van de dakvensters en lichtstraten ingetogen zijn. Ook zonnepanelen die opgenomen worden in het dakvlak zijn toegestaan.
- Het kleur- en materiaalgebruik voor de boerderijschuren en de boerderijlodges bestaan uit een hoofdstructuur met invullingen van horizontaal aangebrachte houten delen en bedekt met dakpannen.



*boerderijschuren*



*boerderijlodges*

De roundhouse stal voor de paarden en koeien zal op de hoek van het erf worden gesitueerd als onderdeel van het cluster van gebouwen. Het kleur- en materiaalgebouw voor de roundhouse stal bestaat uit stalen frame zonder verdere invulling van de gevelvlakken en een in het landschap opgaand donker getint dakvlak.



*roundhouse stal*