

Camperplaats Vechtdal

Landschappelijke inpassing camperaccomodatie | Nieuwleusen | november 2015



zicht op de provinciale weg met op de voorgrond de paardenweide



the Citadel Company
for all architecture

Colofon

Opdrachtgever:	Camperplaats Vechtdal Den Hulst 20 7711 GN Nieuwleusen
Opdrachtnemer:	The Citadel Company L.J. Costerstraat 27Q 8141 GN Heino T (0572) 76 37 44 E info@thecitadelcompany.com I www.thecitadelcompany.com
Kader:	Campersplaats Vechtdal, Landschappelijke inpassing te Nieuwleusen
Datum:	Heino, november 2015
Status:	Definitief

Foto's huidige situatie: eigen archief opdrachtgever

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Camperplaats Vechtdal

Landschappelijke inpassing camperaccomodatie | Nieuwleusen | november 2015





Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Landschapsanalyse
- 3 Beleidskader
- 4 Ontwerp

1

entree naar het woonhuis

Inleiding

Introductie

In dit voorstel staat het inpassen van een nieuwe ontwikkeling op een bestaand erf centraal. De opdrachtgever heeft een ondernemingsplan opgesteld om een camperplaats met ruime plekken en 'wellness' concept te realiseren. Het doel hierbij is het zo in te passen waarbij het landschap in alle opzichten optimaal te beleven is. De verkoop van campers zit de laatste jaren behoorlijk in de lift en opdrachtgever wil inspringen op deze markt door 13 ruime plekken aan te bieden met een extra aanvulling in de vorm van 'wellness' activiteiten.

Het erf ligt net buiten Nieuwleusen aan de noordzijde van de Provinciale weg (N377) en relatief dichtbij Zwolle. Het erf ligt op ruime afstand van de weg en uitsluit op de rustige parallelweg Den Hulst. De doelgroep zijn campers die activiteiten ondernemen als een bezoek aan winkels, musea,

horeca en attracties. Zwolle ligt op fietsafstand en er zijn verschillende recreatieve ontwikkelingen in de buurt aanwezig.

Om de medewerking van de gemeente definitief mogelijk te maken en de planologische procedure te starten wordt er voor dit plan een landschappelijke onderbouwing gemaakt. De opdrachtgever heeft architectenbureau The Citadel Company daarvoor in de armen genomen. Zij zullen een passend verhaal maken zodat het plan zo optimaal mogelijk tot zijn recht komt en passend is in het landschap.

Dit rapport bestaat uit een inrichtingsplan van de toekomstige situatie gebaseerd op de wensen van de opdrachtgever en onderbouwd vanuit beleid, de visie van het Oversticht en de landschappelijke situatie.



kadastrale kaart Den Hulst 20



bestemmingsplan

2



Landschapsanalyse

De analyse in dit hoofdstuk geeft inzicht in de plek waar gebouwd gaat worden. Het doel van de analyse is extra uitgangspunten aanreiken. Deze uitgangspunten zorgen voor extra verankering van het erf in het landschap.

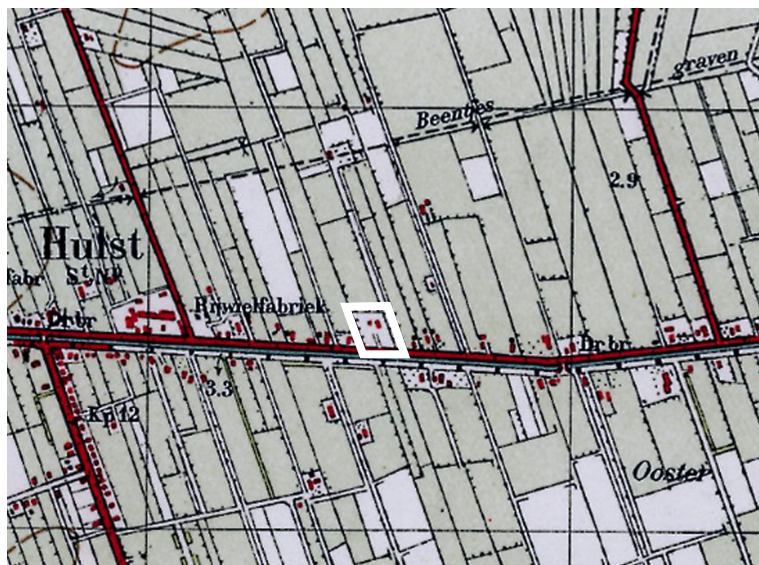
Historie

Op de historische kaarten hieronder is te zien dat Den Hulst van oorsprong een lintdorp was rond de rijwielfabriek, aan het kanaal de Dedemsvaart. Dit kanaal is gedempt ten behoeve van de provinciale weg (N377). Hierna maakte Nieuwleusen een belangrijke ontwikkeling door en groeide voortvarend. Nieuwleusen en Den Hulst werden samengevoegd en in het middendeel ontstonden diverse voorzieningen.

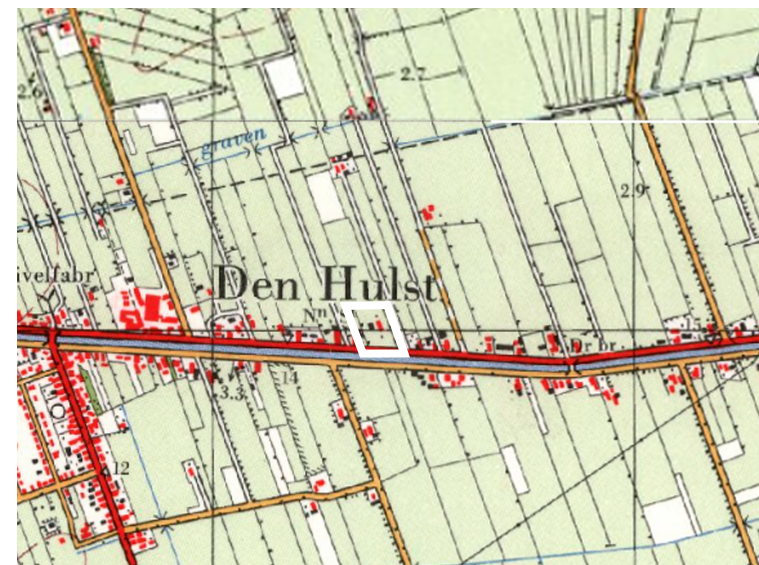
Rondom de oude rijwielfabriek ontwikkelde de industrie zich voorspoedig. Door ruilverkaveling heeft er een schaalvergroting in het landschap plaatsgevonden. Er zijn veel waterwegen verlegd, gedempt en opnieuw gegraven. Vanaf de weg is het achterliggende, open landschap altijd beleefbaar geweest door open ruimtes tussen de bebouwing.



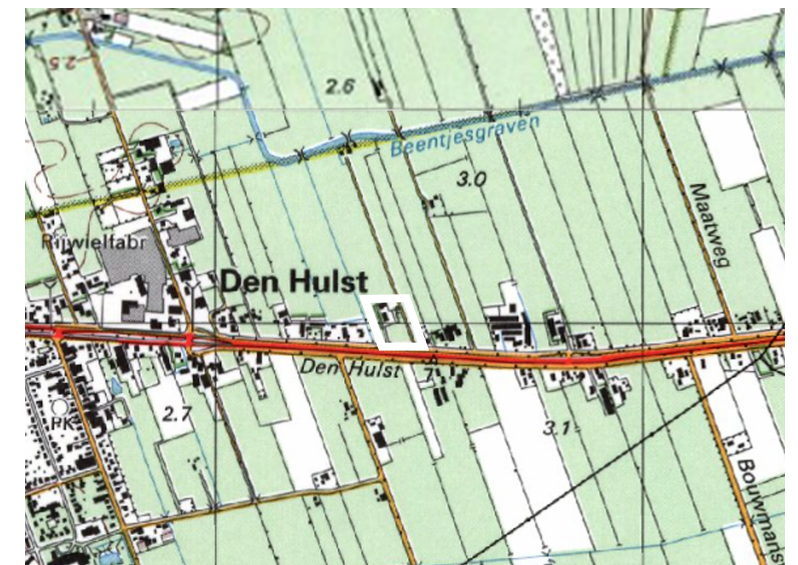
de oude rijwielfabriek (gebouw nog aanwezig)



historische kaart 1935



historische kaart 1965



historische kaart 1995

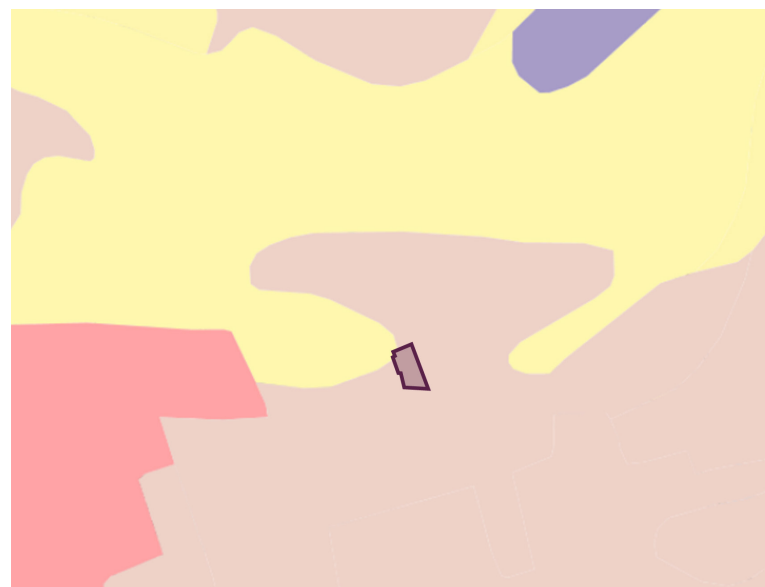


recreatief netwerk



Recreatie

In de directe omgeving van het erf is een fietsroutenetwerk aanwezig. Daarnaast ligt het op steenworpafstand van het centrum van Nieuwleusen. Zwolle ligt op een fietsafstand van 20 kilometer. Er zijn daarnaast samenwerkingen mogelijk met ondernemers in de buurt.

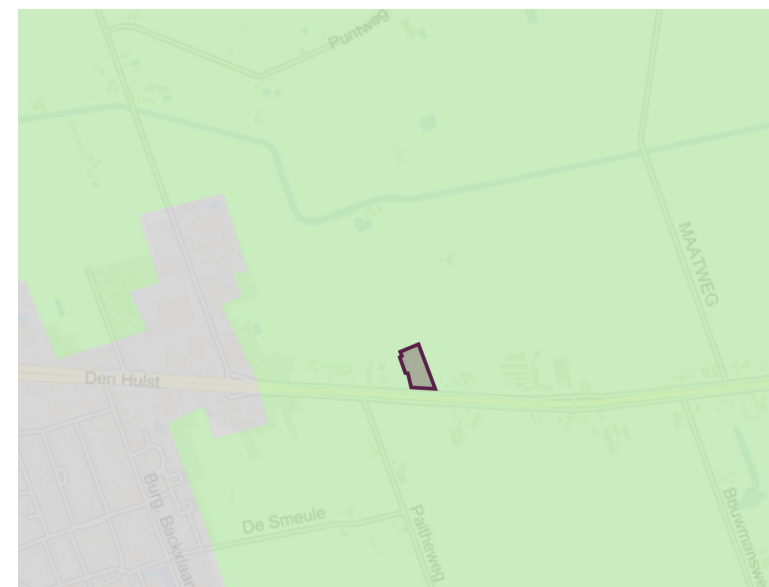


bodemkaart



Bodem

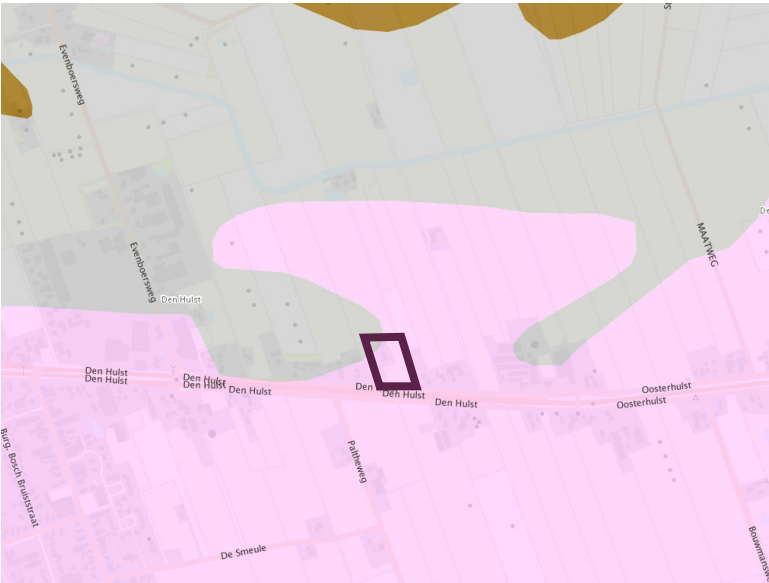
De bodem van het projectgebied bestaat uit veldpodzolgrond, direct grenzend aan een beekeerdgrond. Rondom zijn er ook moerige eerdgronden aanwezig. Dit zijn allemaal verspoelde zandgronden, die kenmerkend zijn voor een ontgonnen veenweidelandschap.



geomorfologische kaart



Gebiedskenmerken

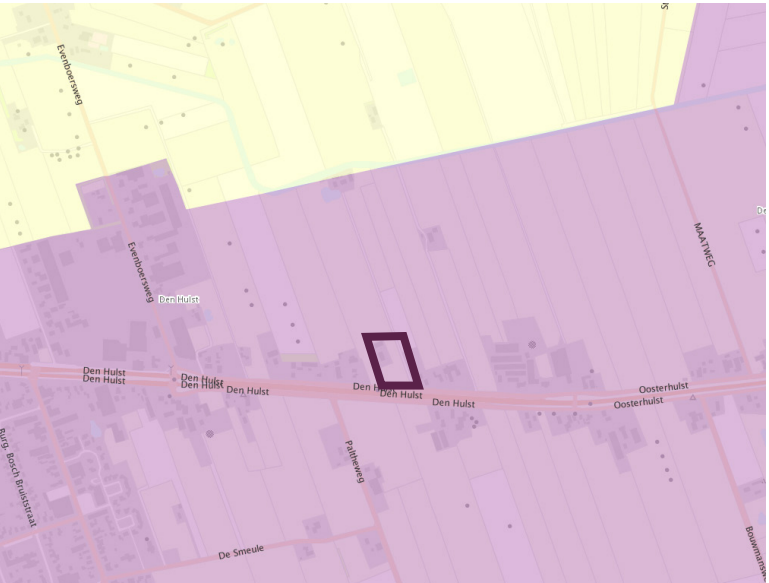


laag I: Natuurlijke laag

- projectgebied
- hoogveengebieden (in cultuur gebracht)
- beekdalen en natte laagtes
- dekzandvlakte en ruggen

Natuurlijke laag

In het projectgebied is sprake van met name hoogveengebieden. Deze zijn ontgonnen en er zijn geen restanten meer aanwezig. Er is hierdoor een cultureel veenlandschap ontstaan, bestaand uit veenkoloniaal landschap en heideontginningen. Kenmerkend voor dit landschap met losse lintbebouwing is de grillige opstreckende verkaveling met relatief kleine erven. Er staan boomsingels op de erfgrenzen. Het gebied grenst aan een gebied met beekdalen en natte laagtes, wat het gebied een open karakter geeft met dynamische waterstanden en hogergelegen randen.

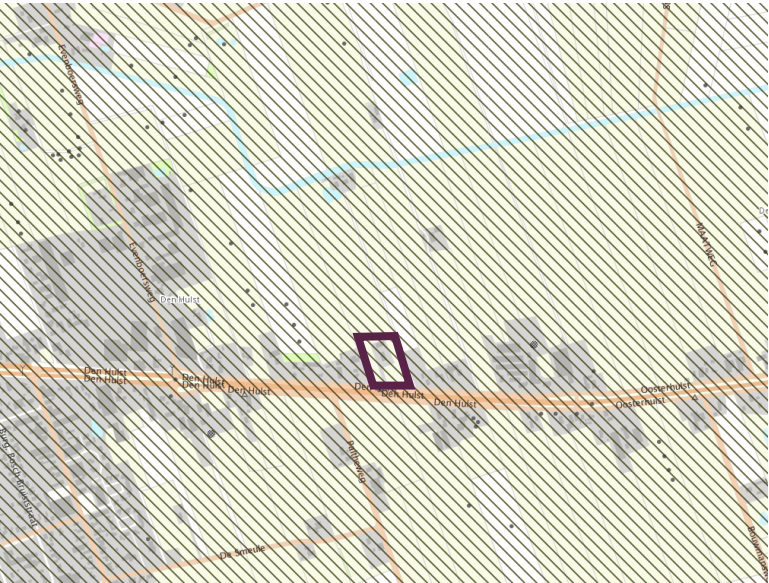


laag II: Laag van agrarisch cultuurlandschap

- projectgebied
- veenkoloniaal landschap
- jonge heide- en broekontginnings landschap

Agrarisch cultuurlandschap

Door de ontginningen van de hoogveen t.b.v. turfwinning ontstond er een cultureel veenkoloniaal landschap met rechtlijnige kanalen- en verkavelingsstructuur en een open karakter. De schaal van de erven is afwisselend met grote en kleine erven. Bomensingels langs de linten en perceelscheidingen zorgen voor een transparant beeld. Nieuwleusen en Den Hulst zijn een voorbeeld van een kanaaldorp waarbij lintbebouwing zich langs de hoofdwateren ontwikkelt.



laag IV: Lust- & leisurelaag

- projectgebied
- donkerte

Lust- en leisurelaag

De donkere gebieden geven een indicatie van de buitengebieden, zoals grote landbouwgebieden. In deze gebieden is het 's nachts nog echt donker en is de sterrenhemel goed beleefbaar. Het zijn de relatief 'luwe', dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. Nieuwleusen valt onder zo'n groot landbouwgebied



lange zichtlijnen
vanuit de woning

rechtlijnig kavelpatroon

open landschappelijk
karakter

zandpad
ontsluiting achter woning

bebouwingslinten

doorgaande weg
met parallelwegen

NIEUWLEUSEN

BALKBRUG

Landschappelijke structuren

Zoals op beide luchtfoto's te zien is, ligt het erf aan de parallelweg van de N377. Het is onderdeel van een bebouwingslint waarbij verschillende doorkijkjes het achterliggende open landschap beleefbaar maken en het karakter van het gebied illustreren. Dit is kenmerkend voor het veenkoloniale landschap waarin lange lijnen een sterke invloed hebben op de richting van het landschap. Zichtlijnen en doorkijkjes vanuit de massa zijn hierin waardevol, maar ook het lege, open landschap achter deze massa's is karakteristiek.

Bebouwing staat op afwisselende afstand van de weg. Het erf heeft bijvoorbeeld een paardenweide voor de hoofdwoning. De woonhuizen in het bebouwingslint en het achterliggende landschap zijn allen georiënteerd op de provinciale weg, al dan niet met zichtlijn. De erven vormen eilanden in het landschap. Bebouwing en beplanting zijn zo geclusterd dat er een duidelijke massa-ruimte verhouding ontstaat. Deze weg is ingepast met een dichte bomenlaan en aan weerkanten een parallelweg. Het beoogde plangebied ligt aan de oostzijde van het erf, direct aan de zandweg dat naar de achterburen leidt.



situatieschets erf

3



zicht op het woonhuis vanaf het plangebied

Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een beknopte samenvatting gegeven van het bestaande landschapsbeleid van de Provincie Overijssel en de gemeente Dalfsen. Deze samenvatting vormt de basis van de landschappelijke inpassing van Camperplaats Vechtdal.

Provinciale omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft als ambitie om een mooi en vitaal landschap te waarborgen. Een samenleving in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. Deze ambitie is nader uitgewerkt in de Omgevingsvisie Overijssel. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen, ambities en sturing van de landschapstypen die in het projectgebied aanwezig zijn.

Hoogveenontginningen

Ontwikkelingen

Het bijzondere karakter van dit landschapstype staat onder druk door allerlei ontwikkelingen; toename bebouwing, verdichting van de linten en woonwijkjes, verdwijnen karakteristieke bomensingels en houtwallen, aanpassingen vanuit landbouwkundige optimalisatie, verbreding infrastructuur. Daarbij zijn deze landschappen moeilijk herkenbaar omdat schaalvergroting van de landbouw het oorspronkelijk karakter van het landschap heeft vervlakt.

Ambitie

De ambitie voor de resterende oude hoogveenontginningslandschappen is deze als

ruimtelijk zelfstandige eenheden, herkenbaar en beleefbaar te maken. Als er ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden dan bieden de kleinschalige linten met kavelbeplantingen kans voor een afwisselend woon- en werkmilieu, waar op kleinschalige en behoedzame wijze aan voortgebouwd kan worden. Met dubbele lintstructuren voor bijvoorbeeld langzaam verkeer kunnen deze linten nog aan woon- en recreatieve kwaliteiten winnen.

Sturing

Norm: De hoogveenontginningen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van kenmerkende afwisseling in de mate van openheid, elzensingels, reliëf en verkavelingspatroon met een relatief grillig patroon van wegen en paden.

Richting: Als ontwikkelingen plaats vinden in de hoogveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het kleinschalige karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwingslinten.

Inspiratie: Toevoegen van bebouwing aan bestaande linten en op bestaande erven. Handhaven van de nog aanwezige variatie en verschillen in grondgebruik.

Veenkoloniaal landschap

Ontwikkelingen

Dragende structuur van kanalen waterlopen wordt veronachtzaamd; kanalen soms gedempt. Kwaliteit en identiteit verminderen door dorpsuitbreidingen,

infrastructuur aanpassingen, architectuur die zich niet voegt naar het landschap. Toenemend verkeer op krap bemeten lokale wegen en met name in linten, waar de weg ingeklemd ligt tussen kanaal en bebouwing, bedreigt de leefkwaliteit. De kenkenmerkende architectonische kwaliteit van de bebouwing is kwetsbaar.

Ambitie

De ambitie is de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe, op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

Sturing

Norm: Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van kanalen en

waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaats vinden.

Richting: Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Inspiratie: Ruimte voor grootschalige akkerbouw en (melk)veehouderij met respect voor de verkavelingsstructuur. Beplantingsstructuur in linten en op erven verstevigen.

Donkerte

Ontwikkelingen

Autonoom wordt het steeds lichter doordat het bebouwd oppervlak steeds uitbreidt, door verlichte wegen, uitbreiding van kassencomplexen en door de toename van de woon- en werkfuncties verspreid in het landschap. Steeds meer maatschappelijke aandacht voor vermindering van lichthinder en onnodige uitstraling naar boven.

Ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen

selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

Sturing

Richting: In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Inspiratie: Behoud van het rustige en onthaaste karakter van de 'donkere' gebieden.

(bron: Provincie Overijssel)

Structuurvisie buitengebied

In dit beleid wordt uitgegaan van de versterking van de karakteristieken van het slagenlandschap (veenontginningslandschap). De versterking van de lijnstructuren van singels met elzen en berkenrijen (noord-zuid) dwars op de ontginningsassen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook de verdichting van de beplanting op het erf draagt bij aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek. Het behoud van vergezichten naar het open weidevogellandschap is een voorwaarde.

Als kansen worden verder genoemd de meer natuurlijke inrichting van de watergangen, herstel van eendenkooien. Ook vanuit de gebruikswaarde worden nieuwe invullingen van verblijfsrecreatie gewenst.

Gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan

De gemeente streeft in dit deelgebied naar economische ontwikkeling binnen de landschappelijke kaders. Binnen dit uitgangspunt past het bieden van ruimte voor verblijfs- en/of dagrecreatie in aansluiting op de linten. Omdat een grote verdichting van het agrarisch productielandschap niet wordt voorgestaan en ontwikkelingen binnen de linten zijn afgestemd op de maat en schaal daarvan, is het niet waarschijnlijk dat in dit deelgebied ruimte zal zijn voor grootschalige vormen van dag- of verblijfsrecreatie. De gemeente zet daarom in op kleinschalige vormen van recreatie, bijvoorbeeld als neventak op agrarische erven of in vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Het gebied biedt goede mogelijkheden voor routegebonden recreatie. De toegankelijkheid van het landelijk gebied vanuit de dorpen kan worden vergroot door van oudsher aanwezige verbindingen te herontwikkelen. Daarbij wil de gemeente zoveel mogelijk 'werk met werk' maken. De gemeente zet in op het versterken van het groene, royale karakter van de linten Ruitenveen, Westerveen/Oosterveen, De Meele. Bij inpassingen in de linten betekent dit dan ook inzet op een versterking van de slagenverkaveling, onder andere door nieuwe perceelsrandbeplantingen. De gemeente

staat een verdichting van de grootschalige, open structuur van het landschap buiten de linten niet toe. Een (verplicht) erfinrichtingsplan kan een goede inpassing waarborgen.

Het karakteristieke erfgoed, met name historische boerderijen en erven, toont de historie van de gemeente Dalfsen en is mede bepalend voor de eigen cultuur. De gemeente zet daar actief op in. Het toestaan van nieuwe functies op vrijkomende (erfgoed)locaties kan bijdragen aan het behoud en herstel van waardevol erfgoed. Uiteraard zal er op worden toegezien dat nieuwe functies de kenmerken van het erfgoed niet wezenlijk zullen aantasten.

De gemeente wil de afwisseling van bebouwing en openheid in de bebouwingslinten aan de rand van de dorpskern behouden. Aan initiatieven die de linten verdichten, zal slechts kunnen worden meegewerkt, indien deze afwisseling niet wordt verstoord.

De gemeente wil het ecologisch beheer van bomensingels en slootbermen stimuleren. In het kader van privaatrechtelijke overeenkomsten (groen-blauwe diensten) kunnen hierover bindende afspraken worden gemaakt.

(bron: Het Oversticht)

4

bestaande schuur en kantoor aan de achterzijde van het erf

Ontwerp

In dit hoofdstuk wordt een vertaalslag gemaakt van de aanwezige visie en erfschets van het Oversticht naar een landschappelijk ingepast ontwerp. Hierbij wordt een toelichting gegeven door middel van referentiebeelden, soortenkeuze en een beeldkwaliteitsparagraaf voor het bijgebouw.

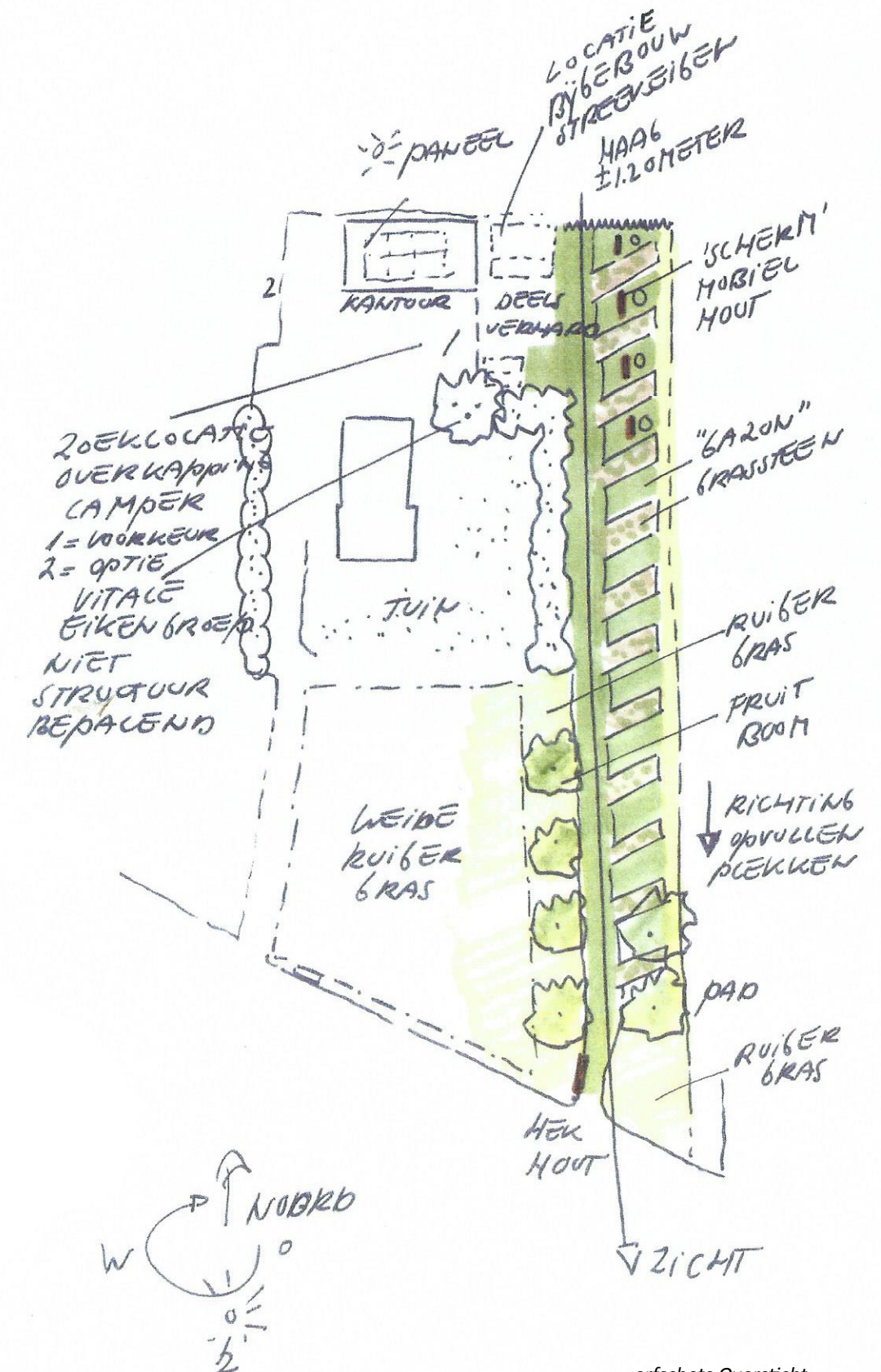
Visie Oversticht

De ontwikkeling van deze camperplaats, met een bijzondere insteek, is passend bij de uitgangspunten die in de structuurvisie zijn gesteld. Situering aan de zijde, in de lengterichting van het naastgelegen perceel. Transparante aanplant van een fruitgaarde aan de zijde van de weg, variatie in maaibeheer grasland. Het kruidenrijk grasland en de haag verhult het schijnsel van de koplampen voor het achtergelegen erf. De plekken vullen met campers vanaf de achterzijde van het perceel richting de weg.

Bijgebouw in streekeigen uitstraling, bij voorkeur met een schuindak of een puntdak. Overdekte camperplek privé nabij de eikengroep. Dit is logistiek en ruimtelijk de beste plek op het erf. Kap van de eikengroep, of een gedeelte hiervan, is alleen mogelijk mits wordt aangetoond dat er in de (nabije) toekomst schade kan ontstaan aan het dak van de boerderij of dat door de positionering van de eigen overdekte camperplek er niet voldoende ruimte is.

Ontwerputgangspunten:

1. behoud en versterking van de opstreckende structuur van de verkaveling
2. behoud en versterking van het erfkarakter, de doorzichten en transparantie
3. behoud van de groenstructuur op het erf
4. ontwerp van een bijgebouw dat passend is in de streek en op het erf

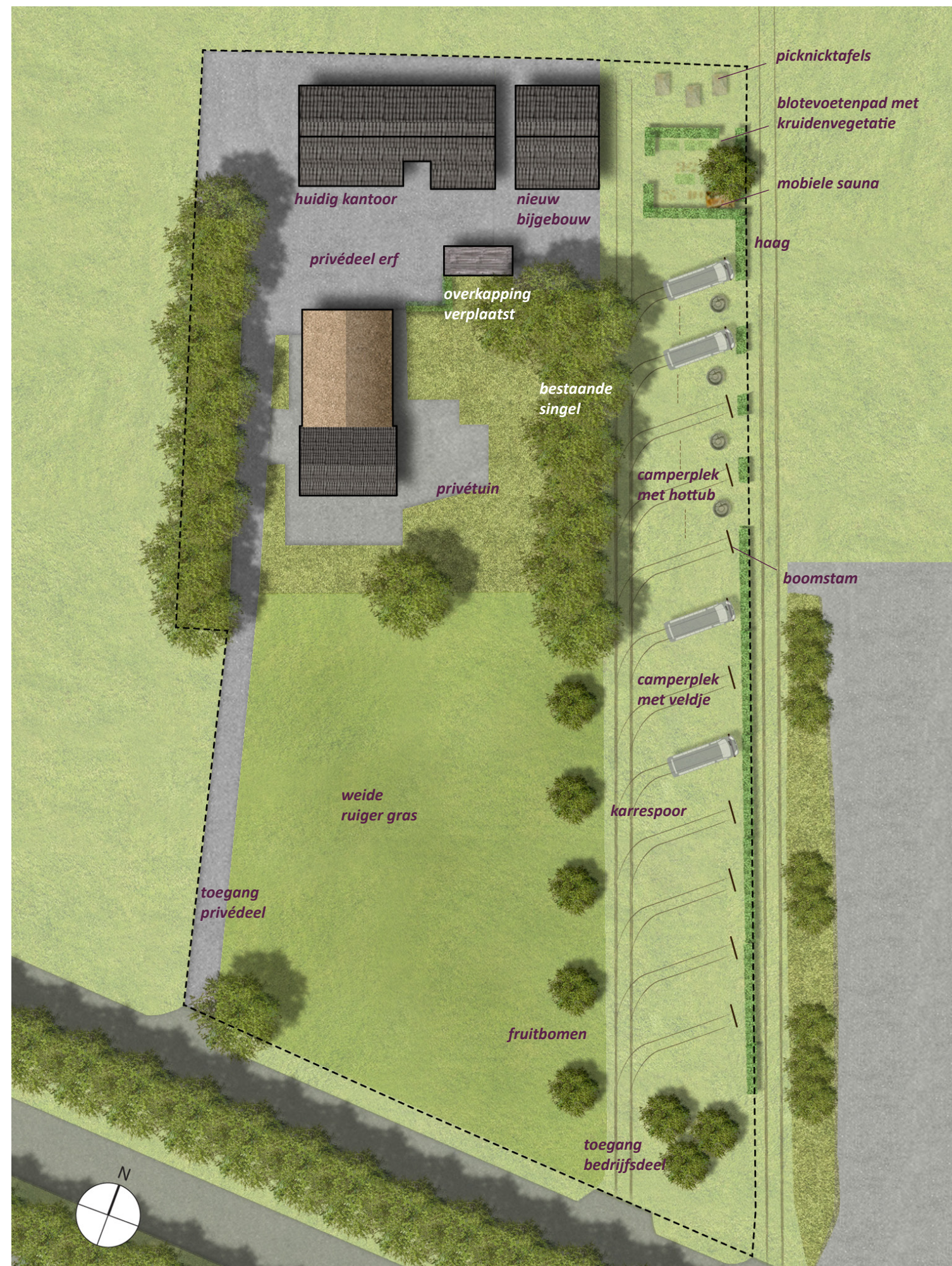


Ontwerpvoorstel

Op de afbeeldingen hiernaast is het ontwerp te zien. Er zal een duidelijke functionele scheiding gecreëerd worden doordat het bedrijfsgedeelte een eigen toegang krijgt. Ruimtelijk gezien zal er een eenheid gecreëerd worden tussen bebouwing en massaverdeling. De toegang tot het bedrijfsdeel wordt gevormd door een karrespoor dat over de gehele lengte van het perceel loopt en daarmee een zichtlijn versterkt richting het achterliggende erf. Maar ook is het een open zichtlijn vanuit de achtergelegen woning richting de weg. Het karrespoor met grasmengsel zorgt voor een groene, tijdelijke uitstraling.

Het nieuwe bijgebouw wordt in de lengte van de bestaande opstallen geplaatst om zo verrommeling van het erf tegen te gaan. Er bestaat wel een ruimte tussen het nieuwe gebouw en de bestaande gebouwen zodat de scheiding tussen het privégedeelte en het bedrijfsgedeelte benadrukt. Ook ontstaat er op deze manier een hiërarchie tussen de verschillende bebouwingselementen.

De overkapping voor de privéplek is gesitueerd op de plek van de eikengroep. In de visie van het Oversticht wordt waarde gehecht aan het behoud van de eikengroep. In het ontwerp is deze verwijderd om een veilige, overzichtelijke ruimte te creëren waar hulpdiensten rond kunnen rijden. Er worden nieuwe fruitbomen aangeplant als transparante beplanting voor de campers. Aan de andere kant, langs het zandpad richting de achterburen, wordt een haag van



nieuwe situatie erf Camperplaats Vechtdal schaal 1:500



maximaal 1,00m hoog geplaatst met doorzichten voor een optimale landschappelijke beleving. Zo ontstaat er een cluster van bebouwing met beplantingsmassa en een wat meer transparant karakter daar om heen. Het plan valt onder deze transparante zone. De paardenweide en de ruimte aan de linkerkant van het erf blijven open om het veenlandschap te ervaren.

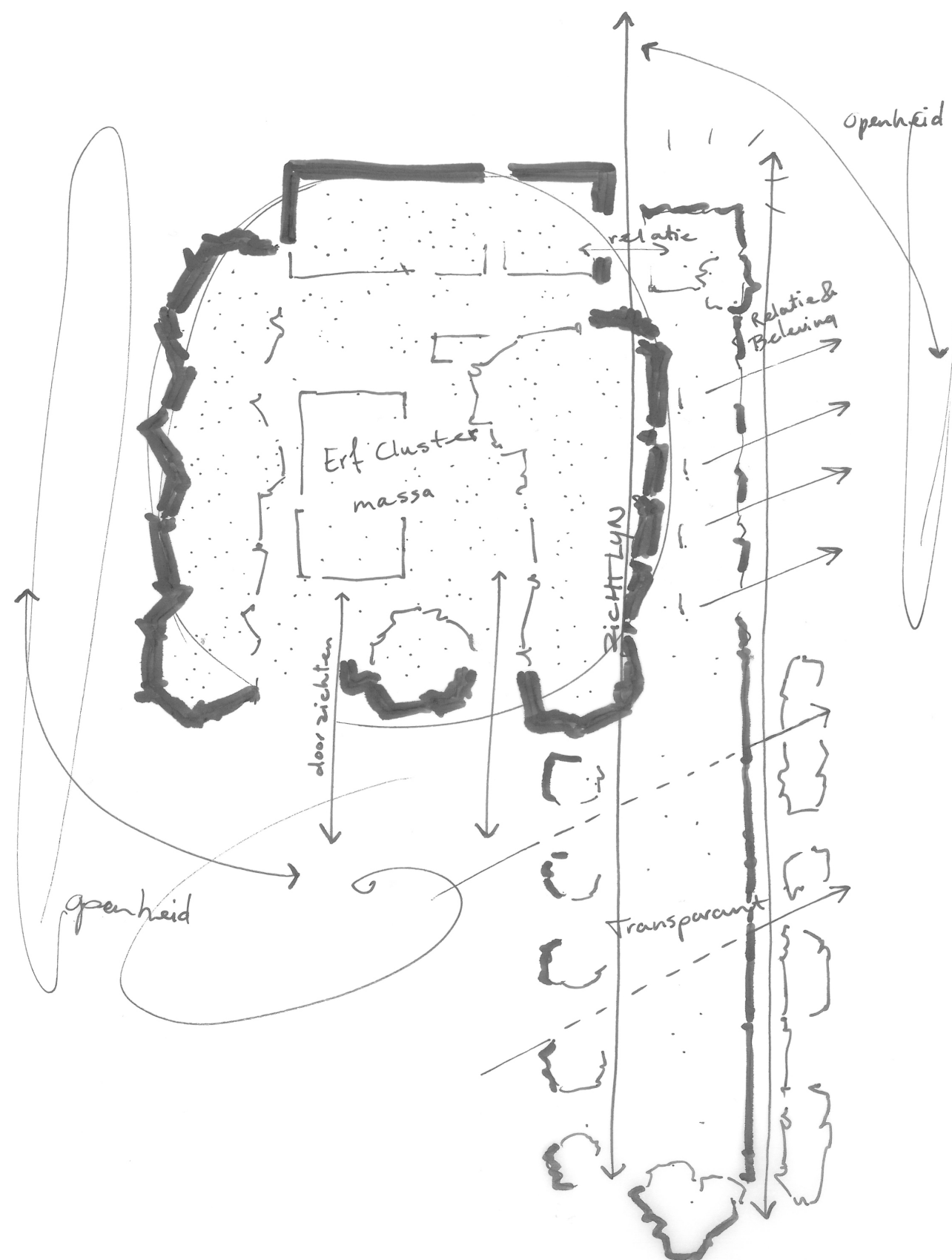
In vergelijking met de visie heeft het achtererf een nieuwe invulling gekregen. Dit is enerzijds ontstaan om een plek te ontwikkelen waar optimaal van de avondzon genoten kan worden, waar mensen samen komen en als uitloopgebied van de 'wellness' functie in het gebouw en anderzijds om ruimte te bieden aan het keerprobleem achterop het erf. De ruimte tussen de laatste camperplaats en de haag fungeert nu als tijdelijke parkeerplaats bij aankomst.

De camperplaatsen worden afgesloten door de haag van de 'moestuin'. Hierbinnen is een blotevoetenpad aanwezig, dat aansluit op het 'wellness' concept. Dit wordt ingepast in borders en plantenbakken met kruidenvegetatie. Op het einde van het erf is een plek ontwikkeld waar het weidse uitzicht optimaal te beleven is.

De camperplekken bestaan uit gras waarbij het karrespoor als suggestie dient waar geparkeerd moet worden. Een boomstam zorgt voor een natuurlijke afscheiding en parkeergelegenheid voor de campers. De eerste vier plekken (gezien vanaf het bijgebouw) hebben een hottub en zicht op het landschap.

In de schets hiernaast is de verhouding tussen massa en ruimte in het nieuwe plan te zien. In het veenkoloniaal landschap is het contrast tussen massa en openheid cruciaal. Om deze te behouden en versterken wordt er gekozen voor een transparant karakter van het nieuwe plan. De camperplaatsen zijn geordend in de lengte van het erf om het opstreckende karakter te benadrukken. Het nieuwe gebouw wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing geplaatst om zo het erfcluster met massa (beplanting en bebouwing) te omsluiten. De lange zichtlijnen over het karrespoor, de lage hagen en ruime plantafstand van de fruitbomen zorgen voor een sterke relatie met het open landschap.

De nieuwe fruitbomen (in het verlange van de bestaande singel geplaatst) en de landschappelijke haag op de erfgrans benadrukken de lijnvormige richting van het landschap. Materialen als beplanting, bestrating, afscherming en verlichting sluiten aan bij het landschappelijke karakter en versterken de gebiedskenmerken. Bij soort- & materiaalkeuze in dit rapport wordt hier verder op in gegaan.



schets massa-ruimte verdeling en zichtlijnen

Ontwerpdetail

In de detaillering hiernaast zijn praktische zaken als stroomvoorziening en een punt voor het lozen van vuil water opgenomen. Cassettes van de toiletten uit de campers worden in het bijgebouw geleegd, de put dient als lozing van vuil water van bijvoorbeeld een douche. Naast dit punt is ruimte in de singel voor afvalcontainers. Elke camper krijgt zijn eigen stroomvoorziening. Watervoorziening is aanwezig in het bijgebouw en bij het lozingspunt.

Het bijgebouw heeft een formeel en een informeel gedeelte. Aan de voorzijde worden gasten ontvangen; aan de achterzijde is een overdekt terras aanwezig waar de avondzon nog binnen komt. De 'moestuin' dient als afscheiding van het formele en het informele gedeelte. Door deze toevoeging is er een verblijfsplek ontwikkeld waar gasten samen kunnen komen en waar recreatie mogelijk is. Rondom de campers zullen er dan privéplekjes ontstaan.

Mochten de buren hinder ondervinden van het plan, dan worden er schermen geplaatst aan de zuidzijde van 'de moestuin'. Dit zijn tijdelijke schermen zodat deze buiten het seizoen verwijderd kunnen worden. Gedurende het seizoen blokkeren de schermen het zicht op de campers.



detail gebouw en camperplaats schaal 1:200

Soort- & materiaalkeuze

Fruitbomen (hoogstam)

Soort: mispel - *Mespilus germanica*

Aantal: 5

Plantverband: in grid (lijn)

Plantafstand: 10m

Plantmaat: 16-18



Fruitbomen (hoogstam)

Soort: noot - *Juglans regia*

Aantal: 3

Plantverband: in groep

Plantafstand: 8m

Plantmaat: 16-18



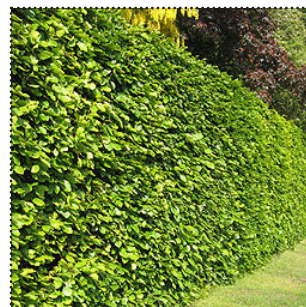
Hagen om 'Moestuin'

Soort: Beukenhaag - *Fagus Sylvatica*

Plantverband: in rij

Plantafstand: 45 cm

Plantmaat: 60-80



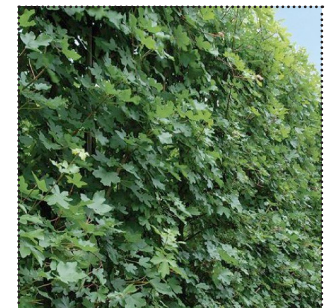
Hagen langs erfgrens

Soorten: Veldesdoorn - *Acer campestre*

Plantverband: in rij

Plantafstand: 60 cm

Plantmaat: 60-80



Gazon

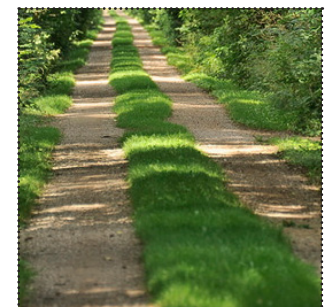
Soort: kruidenmengsel, af te stemmen op bodem

Maaibeheer: intensief op de standplaatsen, extensief langs de randen



Karrespoor

Soort: ingezaaide puinweg



Bestrating rondom bijgebouw

Type: aansluiten bij bestaande (zie foto)

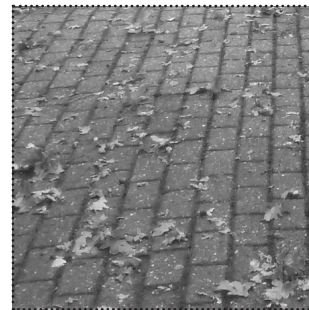
Formaat: dikformaat

Afmeting: 200 x 50 x 65 mm

Kleur: grijs / zwart genuanceerd

Verband: Halfsteensverband

Benodigd: 155 m2 (knipwerk niet meegerekend)

**Mobiele sauna**

Soort: Barrel Sauna - verplaatsbaar

Afmeting maximaal: 2,00m x 2,00m x 2,00m

Capaciteit: tot 4 personen

Materiaal: hout

**Hottub**

Materiaal: hout

Afmetingen maximaal: 1,70m lang; 2,5m breed;

0,80m hoog



Overkapping camper (verplaatsen)

Optie 1:

Materiaal: staal of hout (erg dunne kolonnen en dakranden en donkergrijs geverfd)

Afmetingen maximaal: 7,0m lang; 3,0m breed; 3,5m hoog

Vormgeving: transparant beeld, platte afdekking

Optie 2:

Materiaal: hout

Afmetingen maximaal: 7,0m lang; 3,0m breed; 3,5m hoog

Vormgeving: gebouw met wanden en zadeldak, kleuren laten aansluiten bij het wellness gebouw (donkergroen, -grijs of -blauw)



Overkapping

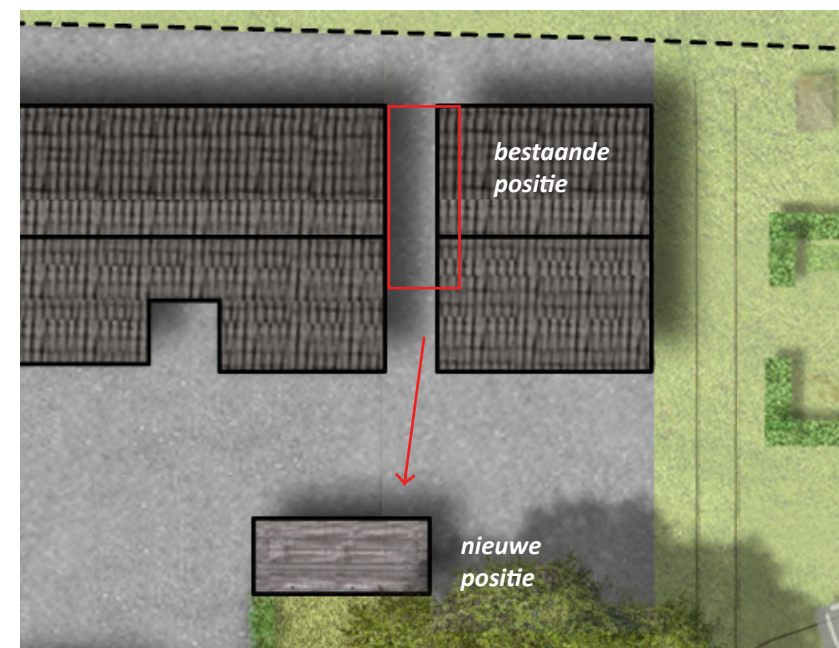
In het plan maakt de bestaande overkapping plaats voor het nieuwe bijgebouw. In het plan blijft er vraag naar een stalling voor de privécamper. Deze wordt verplaatst naar de rand van de singelgrens, tegenover de bestaande schuur.

De nieuwe overkapping dient in de eerste optie zo luchtig mogelijk van opzet te zijn. Daarom wordt gekozen voor een stalen constructie met platte afdekking. Zo wordt de overkapping transparant, doet deze minder mee in de bebouwingsmassa en heeft het zo min mogelijk impact op het plan en het landschap. In de tweede optie dient de overkapping mee te doen met de overige opstallen. Er wordt dan gekozen voor een gebouw met wanden, dat aansluit op de kleuren en materialen van het nieuwe Wellness gebouw (zie Welstandscriteria bijgebouw).



huidige situatie overkapping

bemating: hoogte 2,90m - 3,15m; lengte 7,35m; breedte 2,80m



nieuwe situatie overkapping

bemating: hoogte 3,50m; lengte 7,00m; breedte 3,00m

Terreinverlichting

Soort: 'downlight' straatverlichting



Schuurverlichting

Soort: 'downlight' schuurverlichting



Verlichting

In de gebiedskenmerken kwam naar voren dat het erf in het buitengebied ligt en er rekening gehouden moet worden met de hoeveelheid verlichting. Voor de veiligheid wordt het toegangspad wel verlicht. Er wordt gekozen voor 'downlighters'. Lichtbundels worden over het pad geprojecteerd, waardoor de impact in de omgeving minimaal is. De verlichting wordt alleen dwars geprojecteerd en dus niet over de lengte van het erf.

De verlichting op de schuur wordt ook beperkt met 'downlighters'. Deze worden aan de voorzijde (formele deel) van het gebouw geplaatst. Het informele deel wordt zo weinig mogelijk verlicht.

Schanskorf met hout

Constructie: houtenframe opgevuld met kaphout, verplaatsbaar

Afmetingen maximaal: 2,00m hoog; 3,00m lang



Afscherming

Als afscherming wordt gekozen voor mobiele schermen. Deze kunnen verwijderd worden als het camperseizoen voorbij is. De schermen bestaan uit kaphout. Door ze in een schanskorf of houtenframe te plaatsen zijn de schermen te verplaatsen. De keuze voor hout zorgt voor een landschappelijk beeld dat goed aansluit bij het erf karakter.

Mochten de burens hinder ondervinden van het plan, dan zouden deze schermen ook gebruikt kunnen worden op de achterzijde van het erf. Het gaat dan om 7 schermen zoals hierboven beschreven. Deze worden geplaatst aan de zuidzijde van 'de moestuin'.

Referentiebeelden landschappelijke inpassing



hagen zorgen voor landschappelijke inpassing van het erf



bloesem van de fruitbomen



fruitbomen als transparante afscheiding



karrespoor als toegangspad



sfeerbeeld beleving landschap vanaf het terras in het 'wellness' gebouw



open achterzijde van het erf waar het open landschap beleefd wordt



blotevoetenpad als activiteit en beleving in het landschap



hottubs met landschappelijke beleving



kruidenwekerij binnen de 'moestuin'



camperplaatsen met sterke landschappelijke beleving

Welstandscriteria bijgebouw

De ambitie is het erf met nieuwe ontwikkeling ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen. Het nieuwe gebouw moet aansluiten in vormtaal, kleurstelling en volume bij de bestaande opstallen. Om de kwaliteit van het erf te waarborgen, zoals in de visie wordt voorgesteld, is hier een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

Binnen de nieuwe, ruimtelijke ontwikkeling wordt een nieuw bouwkundig volume opgenomen. Een volume als uitbreiding op de bestaande opstallen op het erf. Deze is nodig om de aanvullende bedrijfsmatigheden te kunnen huisvesten. De grove indicatie op basis van het programma van eisen is 100m². Het programma van eisen bestaat uit:

- Overkapt terras 6m x 8m
- Toiletgroep 3m x 4m
- Entree 2m x 3m
- Techniekhokje (electra etc.) 1,5m x 2m
- Wellness ruimte 3m x 4m

Erfstructuur en oriëntatie

- Het erf bestaat uit een samenhangend ensemble van een hoofdwoning met verschillende bijgebouwen. Deze vormen samen met de beplanting een massa op het midden van het erf.

- Het nieuw te bouwen volume dient in het verlengde van de bestaande schuren te worden gebouwd om verrommeling tegen te gaan en aan te duiden dat de schuren een familie vormen.
- Het nieuwe bouwvolume markeert de zichtlijn vanuit de achterburen en zal deze niet blokkeren.
- Er zal aan de voorzijde van het gebouw een formeel gedeelte gecreëerd worden waar gasten ontvangen worden. De achterzijde heeft een informele uitstraling en een sterke binnen- buiten relatie met het omliggende landschap.

Volume en massa

- Een uitbreiding van het nieuwe gebouw is niet mogelijk, omdat de relatie en hiërarchie met de bestaande gebouwen dan verstoord wordt.
- Om een eenheid van het volume te benadrukken wordt er wel een passende ruimte van 2 meter gelaten tussen de bestaande opstallen en het nieuwe gebouw.

Architectonische expressie en detail

- De toevoeging van deze 100m² op het erf zal in aansluiting zijn op de bestaande opstalling. Bij het referen en aansluiten op de bestaande opstallen wordt gekeken naar breedte, nokhoogte en goothoogte.

- Bij de detaillering wordt uitgegaan van de bestaande opstallen. Zo wordt er gekozen voor een zinken mastgoot en niet voor omtimmerde goten.
- Er mag in de kap een opgehoogde nok toegepast worden als nokversiering, zoals ook aanwezig is bij de huidige schuur.

Kleur en materiaalgebruik

- De toe te passen materialen zijn materialen die in meer of mindere mate reeds zijn toegepast bij de overige opstallen op het erf. Hierbij is te denken aan:
 - dakpannen
 - riet
 - houtgevelbekleding of -beplating
- Om een heldere, leesbare hiërarchie te creëren wordt er gekozen voor houten gevelbekleding. Zo zal het nieuwe gebouw niet gaan concurreren met de aanwezige opstallen en de hoofdwoning.
- De hoofdkleur die terugkomt in het huidige houtwerk is blauw. Voor het nieuwe gebouw wordt gekozen voor hoogwaardige houtkwaliteit (bijv. eik) of houtwerk met een gedekte tinten zoals donderblauw, donkergrijs of donkergroen.

Referentiebeelden bijgebouw



aansluiten bij bestaande bebouwing



open terraszone voor een sterke beleving van het landschap



hout zorgt voor een tijdelijke uitstraling naast de al aanwezige bebouwing



bestaande nok- en goothoogte en vorm aanhouden



the Citadel Company

for all architecture