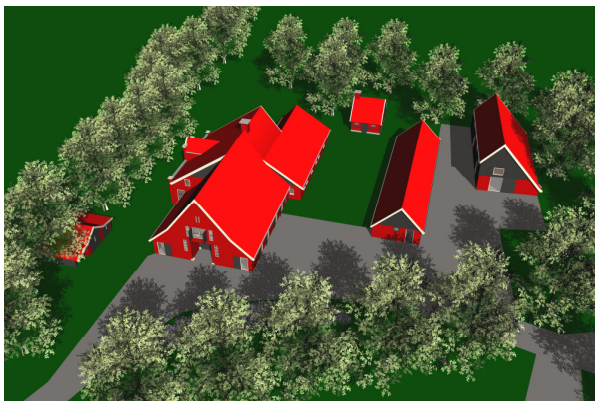




Harry
Kamphuis
Architect



beeldkwaliteitplan



“Havezathe Mensman”
te Geesteren

onderdeel
Erf Mènsman
bestaande boerderij en opstallen



16 april 2012
wijziging D d.d. 16 januari 2013

inhoudsopgave

- a. inleiding
- b. bestaande situatie
- c. behouden en toevoegen
- d. beeldkwaliteit erf
- e. beeldkwaliteit gebouwen
- f. bijlage bruto vloeroppervlakte

afbeeldingen voorblad
impressies voorstel nieuwe situatie erf mensman

inleiding

Ten oosten van het dorp Geesteren in Overijssel ligt aan de Denekamperweg het erf Maathuis, ook wel genaamd erf 'Mènsman'. Het dorp Geesteren ligt in de gemeente Tubbergen.

In de weilanden rondom erf Mensman vindt jaarlijks het paardensport evenement plaats van CSI Twente.

Trivium Meulenbelt Zorg uit Almelo is de huidige eigenaar van erve Mensman en 2ha aanliggend gronden. De gronden zullen benut worden voor de realisatie van een woon-zorgcomplex. Het bestaande erf Mensman zal naast de functie wonen een (zorg gerelateerde) horeca functie krijgen. Hierbij valt te denken aan een theehuis / pannenkoekenhuis waar bewoners van TMZ uit de hele regio als dagopvang gebruik van zullen maken en voor bezoekers uit Geesteren en omliggende dorpen.

“Een bruisend hart op maatschappelijk cultureel gebied”.

Op het erf staan een aantal gebouwen zoals de uit 1795 daterende boerderij met bovenkamer, een bakhuis, een schaapskooi en enkele bergingen / bijgebouwen.

Het beeldkwaliteitplan, onderdeel Erf Mènsman, heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit en het karakter van het erf.

afbeelding
ligging Erf Mènsman



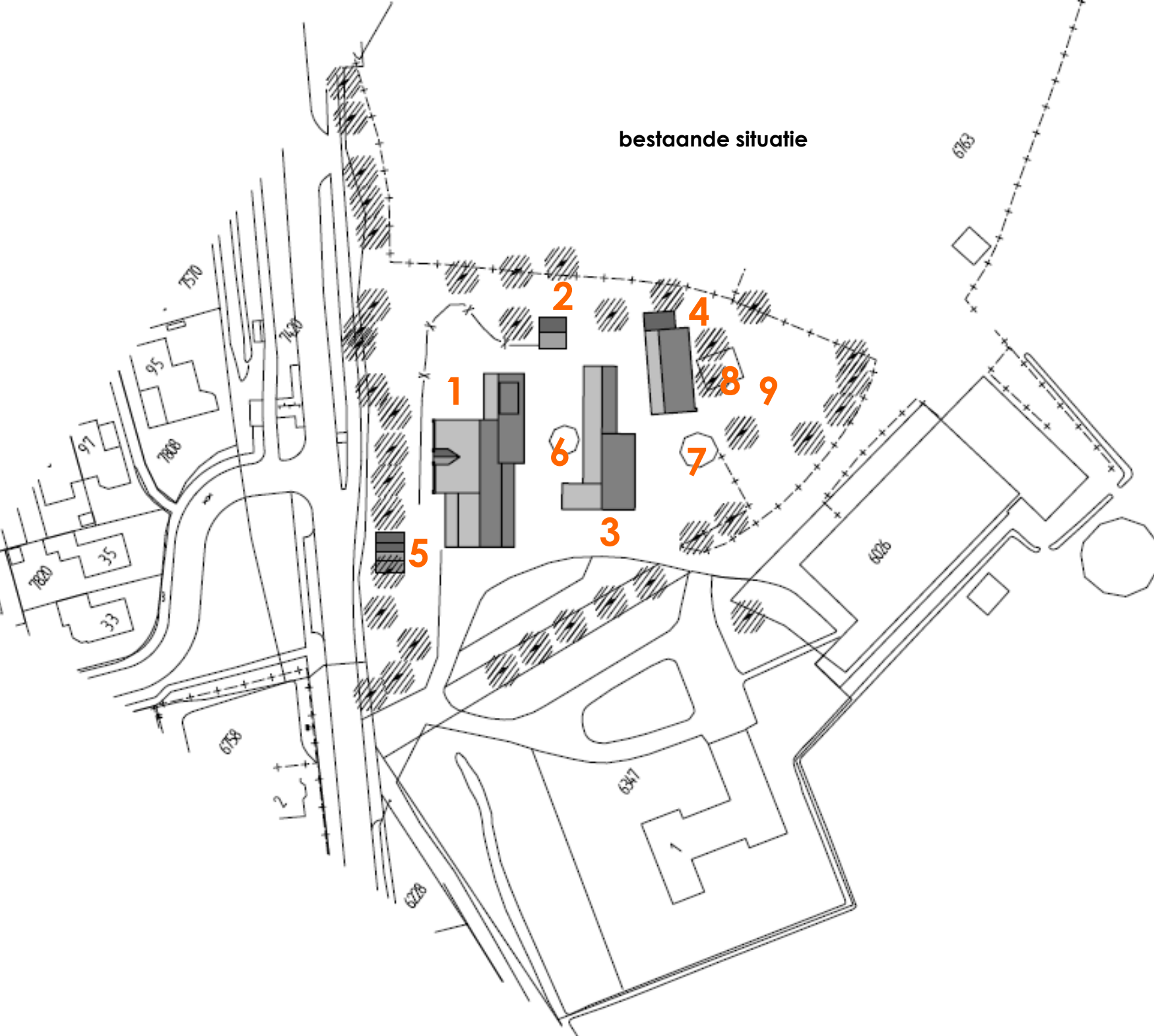


locatie
woon-zorgcomplex

erf maathuis
"mènsman"

afbeelding
luchtfoto + situatie
bron: gemeente tubbergen

b.





1 boerderij met bovenkamer

Bouwjaar van de oorspronkelijke boerderij is rond 1795.

De voorgevel van de boerderij heeft nog delen oud metselwerk van de periode 1795 – 1910.

De boerderij is totaal verbouwd rond 1910. Tijdens deze verbouwing is er veel siermetselwerk aangebracht in de gevels.

De bovenkamer is gedeeltelijk verbouwd in 1964. Deze is vergroot en voorzien van nieuwe gevels. Ook is er een dakkapel geplaatst.

De verbouwing van 1964 is niet uitgevoerd volgens tekening, de bovenkamer is breder uitgevoerd.

De boerderij met bovenkamer is het hoofdgebouw op het erf. Samen met gebouw nr. 4 (schaapskooi) is het aan te merken als belangrijkste bouwwerk.

materialisatie

Metselwerk van baksteen, oud-hollandse pannen, zandsteen accenten, houten kozijnen, houten kopgevels en boeien.

aanbeveling

De verbouwing van 1964 past niet bij de architectuur van 1795 en 1910 en is dan ook niet als karakteristiek of waardevol aan te merken.



2 tuinhuisje / bakhuis

Dit bouwwerk is gebouwd na 1964 (aanname). Het is gebouwd van oude bouwmaterialen.

materialisatie
Metselwerk van baksteen, oud-hollandse pannen.



3 berging / paardenstallen c.q. varkensschuur

Bouwjaar van het bouwwerk is onbekend. Het is ontstaan als een kleine varkensschuur (minst brede deel) en is met de jaren verbouwd en uitgebreid tot paardenstallen en berging.

materialisatie
Metselwerk van baksteen, oud-hollandse pannen, houten kozijnen, houten kopgevels en boeien.



aanbeveling
De laatste uitbreiding, de paardenstal, heeft een afwijkende dakhelling. Deze uitbreiding is niet als karakteristiek of waardevol aan te merken.



4 schaapskooi c.q. paardenstallen / berging

Een deel van de schaapskooi, vooral achtergevel, is waarschijnlijk bestaand en is gebouwd in de periode tussen 1795 en 1910. De schaapskooi is verbouwd tot paardenstallen en berging.

materialisatie

Metselwerk van baksteen, blikken/stalen dakpannen, houten kozijnen, houten kopgevels en boeien.

aanbeveling

Het silhouet van de schaapskooi is nog steeds aanwezig en is als vorm aan te merken als karakteristiek en waardevol voor het erf.

De blikken/stalen pannen vervangen door oud-hollandse dakpannen.



5 garage / berging

Oud schuurtje waarvan het bouwjaar onbekend is. Gebouwd van oude bouwmaterialen.

materialisatie

Metselwerk van baksteen, oud-hollandse pannen, houten kozijnen, houten kopgevels en boeien.



6 overdekt terras

Veelhoekig overdekt gebouwtje. Bouwjaar (recent) onbekend.

materialisatie

Metselwerk van baksteen, oud-hollandse pannen, houten kozijnen, houten kopgevels en boeien.

aanbeveling

Niet passend bij het erf qua architectuur en plek.



7 overkapping / hooi opslag

Open overkapping van houten palen met riet/stro gedekt. Bouwjaar (recent) onbekend.

aanbeveling

Niet passend bij het erf, niet karakteristiek / waardevol.



8 schuur / berging

Schuur van hout. Bouwjaar (recent) onbekend.

aanbeveling

Niet passend bij het erf, niet karakteristiek / waardevol.



9 stapmolen

Bouwwerk geen gebouw zijnde.

De gebruiksfunctie (paarden) vervalst, deze stapmolen zal verdwijnen.

behouden en toevoegen

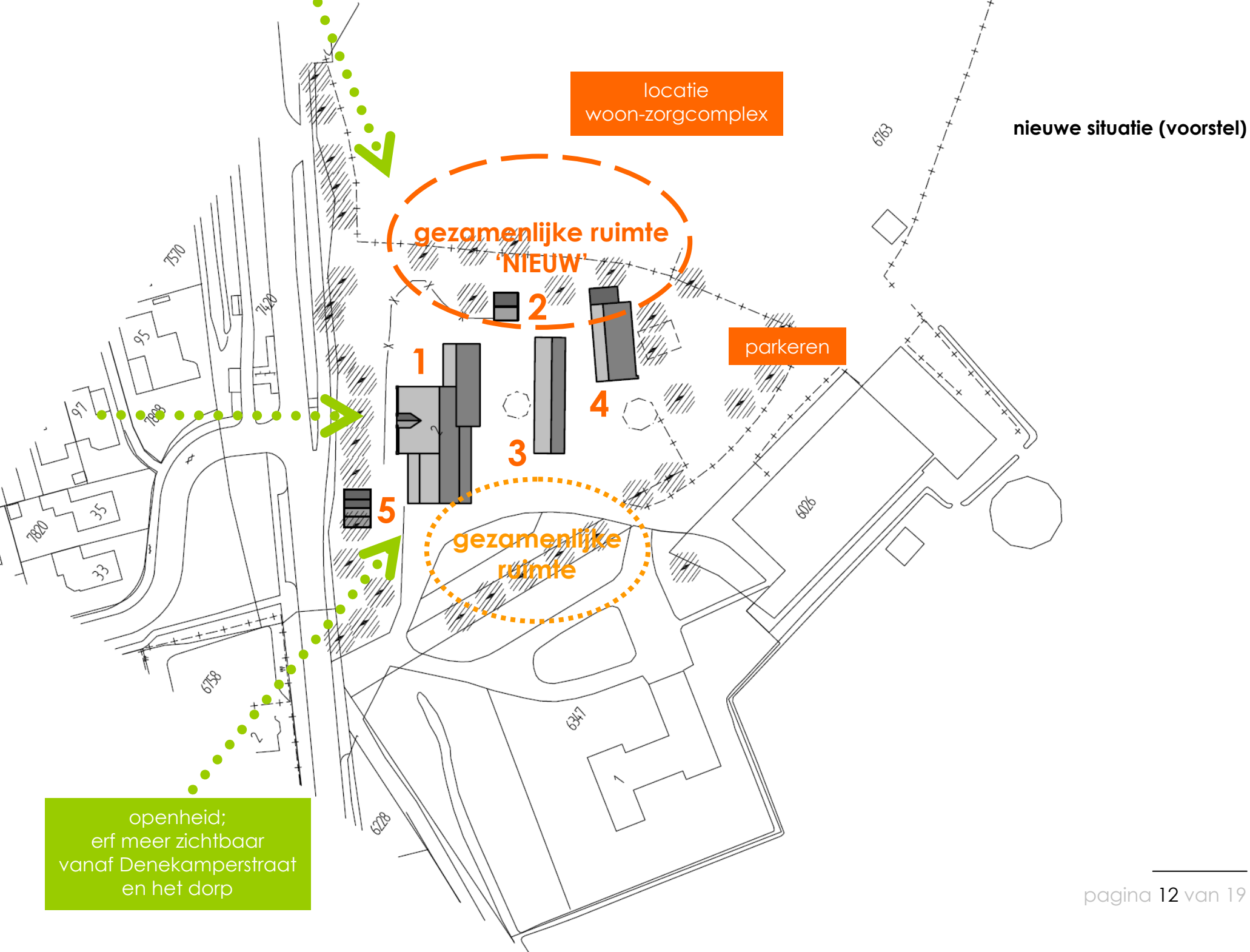
bestaande karakteristiek

Bij voorkeur worden bestaande (waardevolle of karakteristieke) gebouwen op het erf hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/ het erf behouden blijft. Deze gebouwen zijn kenmerkend voor de omgeving en geven een sterke kwaliteit en eigenheid aan het plangebied.

De in onderdeel **b.** benoemde bestaande gebouwen op het erf zijn zeker niet allemaal als karakteristiek of waardevol aan te merken. Om het erf met zijn nieuwe functie te kunnen vormgeven zullen een aantal gebouwen geheel of gedeeltelijk gesloopt moeten worden.

behouden en toevoegen

Dit beeldkwaliteitplan is geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het behoud en het verder ontwikkelen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het 'Erf Mènsman'.



1 restaurant inclusief bedrijfswoning op de verdieping

Voormalige boerderij met bovenkamer.

2 bakhuisje / berging

Voormalig tuinhuisje / bakhuis.

3 sanitair / berging / opslag

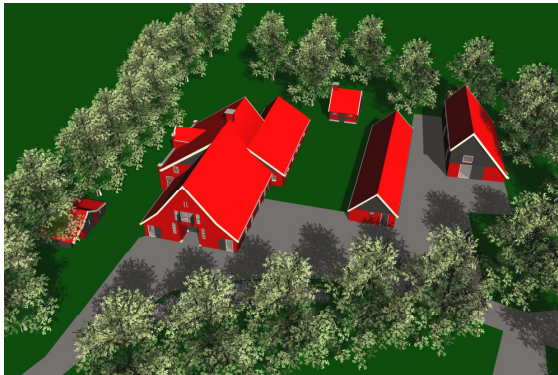
Voormalige berging / paardenstallen c.q. varkensschuur.

4 dagopvang / dagactiviteiten

Voormalige schaapskooi c.q. paardenstallen / berging

5 garage / berging

Functie blijft ongewijzigd.



beeldkwaliteit erf

invloed omgeving erf

Het erf ligt nu door vrij dichte beplanting vrij besloten. Om het erf meer gezicht te geven naar de Denekamperstraat en het dorp moet er op strategische plekken meer openheid worden gecreëerd.

erf / gezamenlijke ruimte

Kenmerkend voor een erf is het feit dat verschillende gebouwen georiënteerd zijn op een gezamenlijke ruimte.

Het erf Mensman zal op een groter schaalniveau ook een nieuw 'erf' vormen met het woon-zorgcomplex. Er zal een nieuwe gezamenlijke ruimte ontstaan. Deze ontwikkeling is van invloed op het beeldkwaliteit. Het is van belang dat de gebouwen aan deze nieuwe gezamenlijke ruimte een relatie met elkaar aangaan.

beplanting

Op het huidige erf zijn reeds veel bomen en bosjes aanwezig. Om het aanzicht en het uiterlijk van het erf opnieuw te versterken is het nodig bestaande bomen en onderbeplanting te verwijderen. Waar nodig wordt gerevitaliseerd en versterkt. Rondom het erf wordt in streekeigen beplantingen voorzien.

Eventuele erfafscheidingen dienen in de vorm van een groene onderbeplanting gerealiseerd te worden.

stalling auto's en fietsen

Achter op het erf is een zone aangeduid voor het stallen van auto's en fietsen van de bewoners en de bezoekers.

toegangswegen en paden / ontsluiting

Er zal een nieuwe toegangsweg worden aangelegd aan de noordzijde van het erf. Deze geldt als ontsluiting voor het motorisch verkeer voor zowel het woon-zorgcomplex als het theehuis / pannenkoekenhuis.



afbeelding
impressie nieuwe situatie

gezicht 'Erf Mensman' aan
nieuwe gezamenlijke ruimte



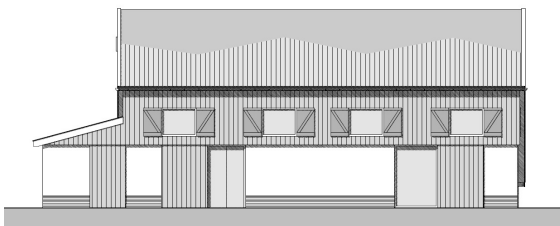
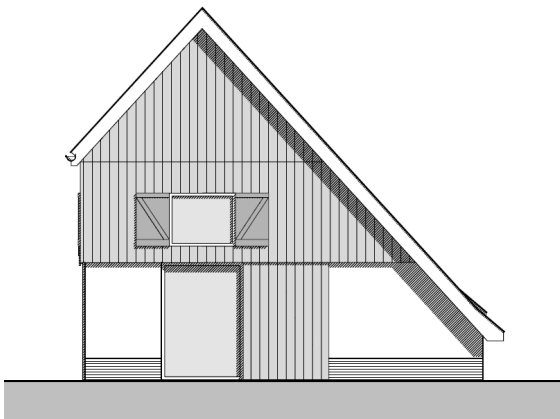
beeldkwaliteit gebouwen

architectuur

Het is van belang dat de bestaande en nieuwe gebouwen enige vorm van gelijkenis vertonen en een relatie met elkaar aangaan. De bouwwerken op het erf mogen verschillen in hun omvang en uiterlijk, conform bestaand, maar ze moeten familie van elkaar zijn. De architectuur van de nieuwe gebouwen moet passen bij het karakter van het bestaande erf. Het gebruik van hedendaagse architectuur met waardering voor het verleden is een pre. Het erf krijgt een nieuwe functie en dat mag ook getoond worden.

massa en vorm

De massa en vorm van nieuwe gebouwen op het erf kunnen aansluiten op de traditionele vormgeving door materiaal- en kleurgebruik te laten overeenstemmen met de bestaande bebouwing. Het is tevens mogelijk vernieuwende vormgeving toe te passen, waarbij bijvoorbeeld stijkenmerken van de bestaande bebouwing terug te vinden zijn in een nieuwe vormgeving van gebouwen.



afbeeldingen

impressie voorstel nieuwe architectuur schaapskooi

materiaal en kleur

Het materiaal- en kleurgebruik is redelijk vrij te interpreteren met inachtneming van onderstaande.

Wanneer de architectuur van de bestaande bouwwerken en de nieuw te realiseren bouwwerken sterk overeenkomt is verschillend materiaalgebruik goed mogelijk. Is de architectuur meer divers dan zou het materiaal en/of kleurgebruik meer overeenkomsten moeten krijgen.

Voor het behoud van een herkenbaar erf is het van belang om terughoudend te zijn in het aantal materiaalsoorten dat wordt gebruikt.

Ook kan de architectuur en het materiaal- en kleurgebruik op een groter schaalniveau gezien worden. Het is van belang dat de gebouwen aan de nieuwe gezamenlijke ruimte een relatie met elkaar aangaan. Daarin kunnen de keuzes in architectuur of het materiaal- en kleurgebruik aan bijdragen.

Het is aan te bevelen het nieuwe woon-zorgcomplex en het erf mensman, met de bestaande en nieuwe gebouwen, in architectuur of materiaal- en kleurgebruik familie van elkaar te laten zijn. Als voorbeeld kan men denken aan een havezathe / kasteel (woon-zorgcomplex) en zijn boerderijen (erf Mensman).

bijlage bruto vloeroppervlakte

BVO van de verschillende gebouwen in de nieuwe situatie

1. restaurant inclusief bedrijfswoning op de verdieping		
begane grond	horecafunctie	392,89 m ²
overige gebruiksfunctie		75 m ²
verdieping	woonfunctie	340,28 m ²
2. bakhuisje / berging		
bijeenkomstfunctie		31,15 m ²
3. sanitair / berging / opslag		
bijeenkomstfunctie		164,26 m ²
4. dagopvang / dagactiviteiten		
begane grond	bijeenkomstfunctie	165,29 m ²
verdieping	bijeenkomstfunctie	140,69 m ²
5. garage / berging		
overige gebruiksfunctie		46,46 m ²

Harry
Kamphuis
Architect **bn**a



Architectenbureau Harry Kamphuis
Lage Kaviksweg 1
7587 LL De Lutte
0541 551040

harrybna@hetnet.nl
www.harrykamphuis.nl

opdrachtgever

Trivium Meulenbelt Zorg
Almelo

*mede mogelijk
gemaakt door*

