

BEELDKWALITEITPLAN LANDGOED KAMPLANDEN

IN OPDRACHT VAN DE GEMEENTE WIERDEN



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Bestaande locatie.....	6
3. Welstandscriteria erfstructuur & erfinrichting.....	7
4. Welstandscriteria gebouwen	11
Colofon.....	13



topografische kaart en
luchtfoto projectgebied

1. Inleiding

De familie Roelofs heeft het voornemen om tussen de Klokkendijk 17 en de rivier de Regge (locatie Kamplanden) een nieuw landgoed van circa 33 hectare te ontwikkelen. Voor het plangebied is een landschappelijk ontwerpplan gemaakt dat plaats biedt aan een landhuis, vier landhuiswoningen en een entreegebouw (opslag-, stalling-, en natuureducatieruimte). De gemeente Wierden heeft het voornemen om op basis van het landschappelijk ontwerpplan en het architectonisch ontwerp medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. De locatie 'landgoed Kamplanden' ligt ten zuidoosten van Nijverdal. Het grondgebied ligt zowel ten noorden als ten zuiden van de Klokkendijk en ten noorden van de waterloop de Regge.

De welstandsnota van de gemeente Wierden geeft aan dat voor de ontwikkellocatie 'landgoed Kamplanden' de gebiedsgerichte welstandscriteria gelden voor 'koppen en beken'. Deze welstandscriteria geven vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie in het landelijk gebied onvoldoende sturing aan het beoogde plan op deze locatie.

Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk in het landelijk gebied in te passen zal, vanuit de bestaande kenmerken, kwaliteiten en ligging nieuw welstandsbeleid moeten worden opgesteld.

De gemeente Wierden heeft Het Oversticht gevraagd voor de betreffende ontwikkellocatie door middel van het opstellen van een Beeldkwaliteitplan nieuwe welstandscriteria, als toetsingscriteria, op te stellen. Deze criteria gelden als welstandscriteria voor de betreffende locatie en komen in plaats van de gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Wierden zijn opgenomen.

Rijk en provincie bieden ruimte voor de ontwikkeling van 'nieuwe landgoederen' (buitengoederen). Hierbij gaat het om een relatief nieuw fenomeen van buiten wonen zonder inkomsten uit de grondexploitatie en zonder het aspect van 'tweede' woning (recreatie). Een buitengoed ligt in het buitengebied en bestaat uit een ensemble van huis, tuin en omringende gronden, soms met landbouw- en vaak met natuurbestemming.

Initiatieven voor nieuwe buitengoederen moeten passen in het beleid dat provincie en gemeenten voeren voor het buitengebied. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit is daarin de hoofdlijn.

Dit sluit aan op landelijk geformuleerd beleid dat ervan uitgaat dat behoud van bestaande kwaliteiten van landschap en gebouwde omgeving wordt nagestreefd door zorgvuldige ontwikkeling van die kwaliteiten. Bestaande kwaliteit vormt het uitgangspunt, maar het ontwikkelen van nieuwe, daarop aansluitende kwaliteit wordt als een opgave gezien.

Het beeldkwaliteitplan voor landgoed Kamplanden geeft voorwaarden aan voor een bouwplan met voldoende en het juiste 'karakter' in verband met de locatie waar het wordt opgericht.

2. Bestaande locatie

Landschap

Voor een uitgebreide beschrijving van het landschap en het beleid verwijzen wij naar het rapport/ontwerpplan dat is opgesteld door bureau Eelerwoude (juni 2010). Hieronder volgt een korte samenvatting van belangrijke feiten:

Het toekomstige landgoed bevindt zich op een dekzandrug in een open tot halfopen gebied op de overgang van de hoger gelegen heideontginningen (Notterveld) naar het lager gelegen dal van de Regge. In het gebied komen steilranden voor, vaak beplant met eiken en onderbegroeiing. Er zijn vergevorderde plannen om de Regge een meer natuurlijk verloop (terug) te geven, waarbij het aanwezige reliëf (dankzij de steilranden en de natuurlijke laagten) gehandhaafd en beleefbaar gemaakt wordt. De recreatieve beleving zal verbeterd worden, onder andere door het aanleggen van struinpaden in het beekdal. Het landgoed kan een ruimtelijk belangrijke bijdrage leveren aan deze beleving.

Erven

Kenmerkend voor de agrarische erven in het gebied is de clustering van gebouwen op het erf. Vaak is sprake van een hoofdgebouw (de woning) met één of meerdere bijgebouwen op een erf.

Door het doorlopende veranderingsproces onder invloed van bedrijfsbeëindiging: sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, nieuwbouw van woningen en de toenemende recreatieve functie van het buitengebied, verandert het karakter van het buitengebied sterk.

Het landgoed kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de nieuwe ontwikkeling op het gebied van wonen en werken in het gebied.

Gebouwen

De verschijningsvorm van de bebouwing op de aanwezige erven is gevarieerd, maar relatief strak georganiseerd. Dit komt tot uiting in de vaste nokrichting haaks of evenwijdig aan de weg. De bebouwing op de erven bestaan uit één bouwlaag en een eenvoudige hoofdvorm met een lage goothoogte en een forse kap (meestal een zadelpap). De gevels zijn overwegend opgetrokken uit baksteen met een aardkleur en de daken zijn bedekt met rode of donkere gebakken pannen, riet of een combinatie hiervan. De oudere bebouwing is daarbij voorzien van karakteristieke details zoals onder andere gepleisterde plinten, muurankers, sierspanten, uilenborden, segmentbogen, kroonlijsten, roedeverdeelde ramen en/of luiken.



3. Welstandscriteria erfstructuur & erfinrichting

Inleiding

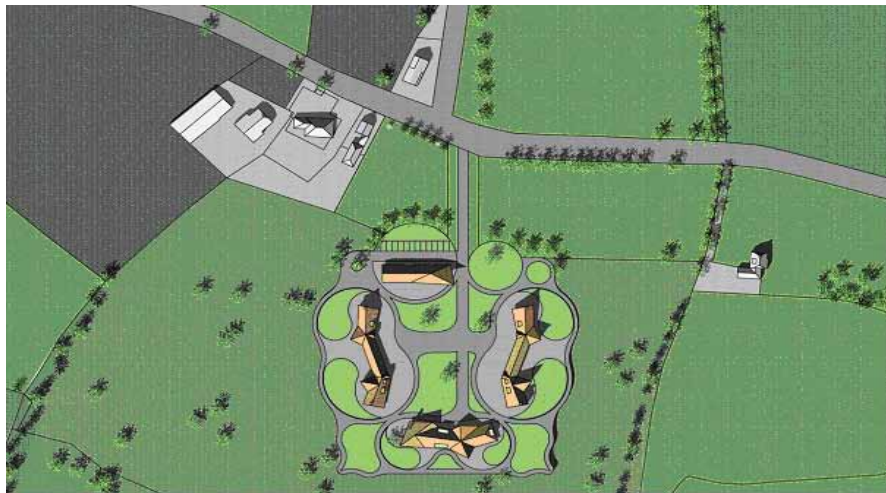
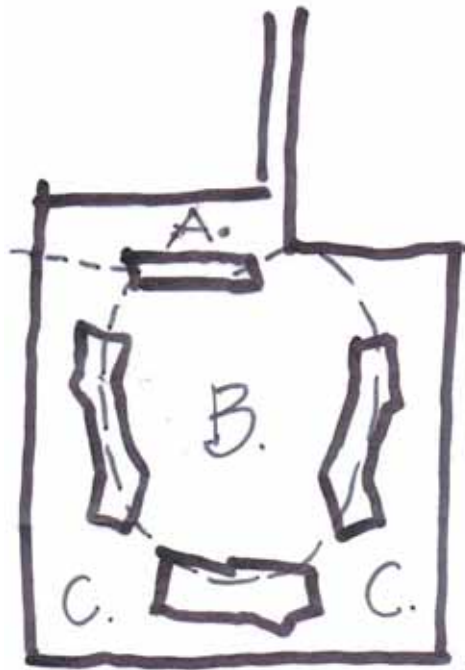
Het beeldkwaliteitplan richt zich op de ontwikkeling en vormgeving van het voormalige erf, de door de eigenaren genoemde 'Heerlijkheid Kempersteijn Notter'. Over het concept is begin 2010 tijdens besprekingen met een Ruimtelijke Kwaliteit Team (samengesteld door de gemeente Wierden) van gedachten gewisseld: het idee van een landhuis van allure met meerdere bijgebouwen, gebouwd op een verhoogde plint boven het Reggedal is door alle betrokkenen positief gewaardeerd.

Voor de vormgeving van de 'heerlijkheid', ofwel het 'park op de plint' is door de architect een impressie geschetst (zie bijlage), waarbij de rechthoekige, dan wel langgerekte geknikte plattegronden geplaatst worden in een romantisch slingerende tuin, gebaseerd op cirkels van verschillende maten.

De schakeling van 2x2 landhuiswoningen die in combinatie met het landhuis en het bijgebouw rondom een binnenplaats gesitueerd worden is door het Ruimtelijk Kwaliteit Team goed ontvangen.

De inrichting van de tuin met de ronde vormen is door het Ruimtelijk Kwaliteit Team niet als uitgangspunt gedefinieerd; zij pleitte voor een meer eenvoudige inrichting zodat de kwaliteit van de architectuur beter tot haar recht zou komen. Richtlijnen voor een andere inrichting van de tuin zijn in dit beeldkwaliteitplan opgenomen.

Tuinimpressie door architect, begin 2010



Algemeen

Vanaf de Klokkendijk leidt de oprijlaan, begeleid door bestaande beuken, naar het landhuis. De oprijlaan fungeert als hoofdas van het terrein. Dit is ook een belangrijke zichtlijn over het plateau, via een opening in het landhuis, naar het Reggedal.

Het landhuis is het hoofdgebouw; de oprijlaan wordt geflankeerd door twee langgerekte bijgebouwen, ieder bestemd voor twee wooneenheden (landhuiswoningen). Het entreegebouw heeft een functie als (semi) openbaar gebouw.

De plint is een belangrijk element in het ontwerp: deze fungeert als podium voor het landhuis en de bijgebouwen. De plint is van aardkleurig, steenachtig materiaal.

De plattegrond van de gebouwen is veelvormig en veelhoekig (zie bij welstandscriteria) en voegt daardoor een rijkdom aan nieuwe elementen toe aan het landschap; het is daarom van belang om de terreininrichting helder en eenvoudig te houden:

De plattegrond is rechthoekig, en de kavelgrenzen tussen de wooneenheden worden loodrecht op de gebouwen aangebracht.

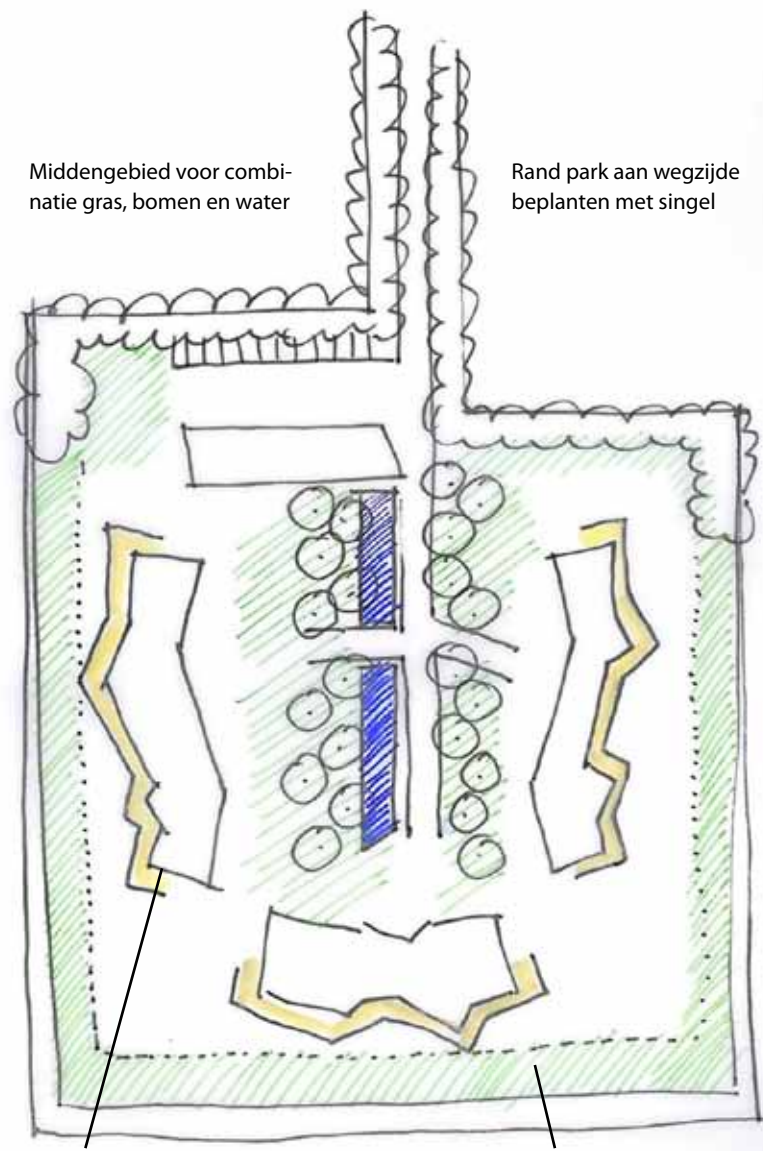
Het landgoed is onder te verdelen in

- het landschap; dit maakt geen onderdeel uit van dit beeldkwaliteitplan
- de landgoedenclave ofwel het park op de plint ('Heerlijkheid Kempersteijn Notter'), hieronder verder genoemd: het plateau.

Bij zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten als de welstandscriteria is uitgegaan van een principe-indeling van het plateau:

- A. openbaar gebied bij entree
- B. semiopenbaar gebied tussen de gebouwen
- C. privégebied aan buitenzijde van de wooneenheden, verdeeld in kavels

Afbeelding: architectenbureau Brinkman, 2010



Middengebied voor combinatie gras, bomen en water

Rand park aan wegzijde beplanten met singel

Strook van 5 meter vanaf gevels voor terras/ verharding, in aansluiting op gebouwen

Strook van 10 meter vanaf rand plint openhouden

A. Openbaar gebied bij entree

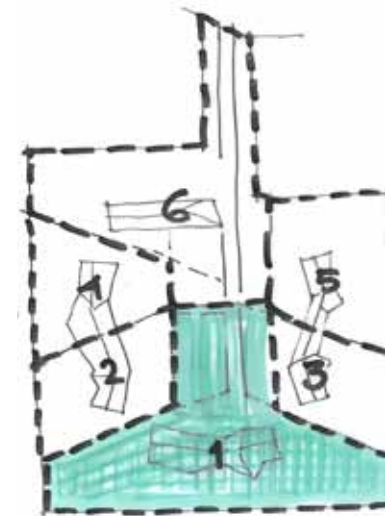
- Eenvoudig houden door halfverharding en parkeerplaatsen, begrensd door singel aan kant van de straat

B. Semiopenbaar gebied tussen de gebouwen

- Bomen verspreid langs oprijlaan (niet in formele rijen)
- Noord- en zuidzijde van oprijlaan geschikt voor regenwateropvang (in vorm van smal 'kanaal' of andere watervormen?)

C. Privégebied aan buitenzijde van de wooneenheden, verdeeld in kavels

- Gras, enkele goed geplaatste bomen, sierbeplanting zoveel mogelijk in relatie tot de gebouwen en terrassen
- Terrassen binnen strook van 5 meter vanaf gevel
- evt zitruimte langs plint, in gras of halfverharding
- Tussen de kavels geen begrenzing aanbrengen in de vorm van schuttingen, heggen of hekken. Wel is ten behoeve van privéplekken voor te stellen een losse setting van hagen die de richtingen van de gevels volgen.





Aanbevelingen voor de landschapsarchitect

- Ontwerp de tuinen als één geheel;
- Zo open mogelijk
- Geen beplantingselementen direct tegen de gebouwen aan
- Rekening houdend met de individuele wensen van de verschillende bewoners

Elementen bij de inrichting

Beplanting

- Bomen in singels: inheems
- Bomen als solitaires: streekeigen
- Struiken in singels: inheems
- Struiken als onderdeel van de privétuinen: streekeigen
- Kruidachtigen: vaste planten, siergrassen en bolgewassen, in privétuinen en in middenterrein rond oprijlaan

Gras

- Aansluitend op de plint moet een strook (gemaaid) gras van 5 tot 10 meter worden aangebracht. In deze zone moeten geen hagen, struiken en andere zichtbelemmerende elementen worden aangebracht. De plint blijft hierdoor een duidelijk zichtbaar / beleefbaar element.
- In het middengebied wordt gras gebruikt als ondergrond voor een bomenweide aan weerszijden van de oprijlaan.
- Plant voorjaarsbloeiende bolgewassen voor een interessante beleving
- Zie bijgaande referentiebeelden

Verharding

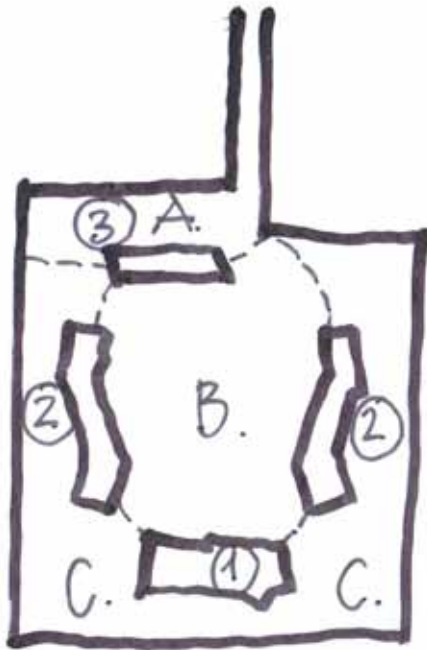
- Eenheid aanbrengen, niet teveel verschillende verhardingsmaterialen, aansluitend op materiaal gebouwen
- Oprijlaan en toegangen naar woningen: Halfverharding zoals Blanc de Bierges
- Parkeerplaatsen bij entreegebouw: betonklinker waalformaat
- Terrassen: eenheid in materiaal: alle terrassen op dezelfde wijze behandelen, als onderdeel van de architectuur beschouwen

Verlichting

- Aan de gevels, naar beneden gericht
- Laag bij de grond of in de verharding verwerkt
- Geen lantaarnpalen

Water

- Regenwateropvang op binnenterrein: langgerekte watergang langs oprijlaan, elders onder de grond (water is rondom in beekdal)



4. Welstandscriteria gebouwen

De hieronder staande criteria zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar omgeving en gaan vergezeld van enkele referentiebeelden zoals die begin 2010 door de architect aan het 'Ruimtelijke Kwaliteits Team' zijn gepresenteerd.

De bebouwing op het landgoed is onder te verdelen in

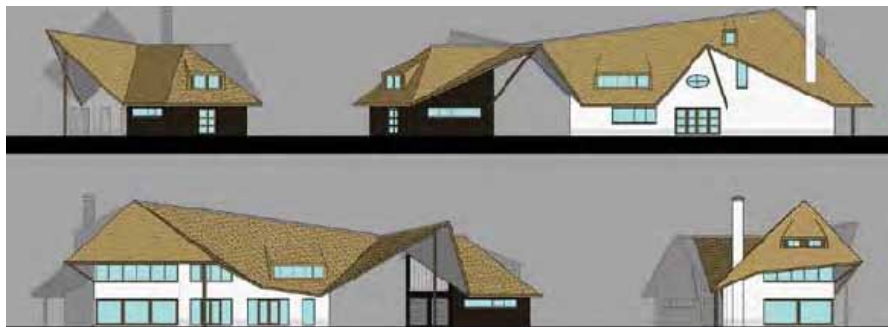
1. het landhuis
2. vier landgoedwoningen (2x2 geschakeld)
3. entreegebouw met opslag en educatieruimte

Algemeen

- Cluster van vier gebouwen rondom een binnenplaats
- Geen bijgebouwen; deze integreren in de vier bouwdelen
- Duidelijk zichtbare hiërarchie in gebouwen; het landhuis (1) is het hoogst in hiërarchie en het entreegebouw (3) het laagst
- Samenhang in vorm, kleur en materiaalgebruik van de vier gebouwen
- Gebruik van natuurlijke materialen
- Gevelkleuren mogen niet teveel opvallen in het landschap
- Rieten daken
- Alle gebouwen onder een kap; geen platte aanbouwen



Afbeelding: architectenbureau Brinkman, 2010



Impressie gevels landhuis door architect - 2010



Impressie gevels landgoedwoningen door architect - 2010

1. Landhuis

- Door landhuis heen een zichtlijn vanaf Klokkendijk naar Regge, in verlengde van oprijlaan
- Dakvorm accentueert de zichtlijn
- Minimaal aantal dakkapellen
- dakkapellen sterk ondergeschikt aan dakvlak
- Compacte plattegrond (met uitzondering van onderdoorgang/zichtlijn)
- Schildkap met oplopende en deels geknikte noklijn,
- Eigentijdse vormgeving met karakteristieken van landelijke bebouwing
- Hoofdzakelijk 1 bouwlaag met kap, eventueel accenten in twee bouwlagen met kap

2. Landgoedwoningen

- Landgoedwoningen 2 aan 2 geschakeld
- Twee bouw delen gespiegeld aan weerszijden van binnenplaats
- Langgerekte geknikte plattegrond
- Langgerekte zadeldak met naar kopgevels oplopende noklijn
- Uitbouwen met noklijnen in verschillende richtingen en hellingshoeken
- Eigentijdse gevelindeling o.a. voorzien van lamellen
- Eigentijdse woningen met karakteristieken van landelijke bebouwing
- Hoofdzakelijk 1 bouwlaag met kap, met accenten in twee bouwlagen met kap
- Minimaal aantal dakkapellen
- Dakkapellen sterk ondergeschikt aan dakvlak

3. Entreegebouw

- Eenvoudige rechthoekige hoofdvorm
- Schildkap die verwantschap toont met overige gebouwen op erf
- Dakkapellen alleen mogelijk aan binnenplaats zijde
- dakkapellen sterk ondergeschikt aan dakvlak
- Eigentijdse vormgeving met karakteristieken van landelijke bebouwing
- In gevelindeling, materialisering en detaillering ondergeschikt vormgeven ten opzichte van de overige gebouwen

Colofon

Titel:	Beeldkwaliteitplan landgoed Kamplanden
Opdrachtgever:	gemeente Wierden
Samenstelling:	ir. M.T. ten Hove ir. A. Coops J.H.K. Luchies
Beeldmateriaal:	Het Oversticht, Architectenbureau Brinkman B.V., Google earth
Vormgeving:	M. van Eunen
Datum:	januari 2011



Afbeelding: architectenbureau Brinkman, 2010

HET OVERSTICHT



GEMEENTE WIERDEN



