

 GEMEENTE **WIERDEN**



BEELDKWALITEITPLAN LOCATIE EUSINKWEG 5 NOTTER



Projectnummer: 13JA025

Opdrachtgever: H. Sonder
vetrinol@mtssonder.nl

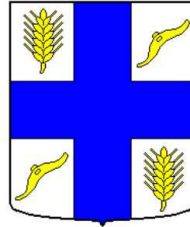
Gemeente: Wierden
Postbus 43
7640 AA Wierden

Contactpersoon G. Sluiskes

Ad Fontem: J. Klompmaker
Zenderen, oktober 2013

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

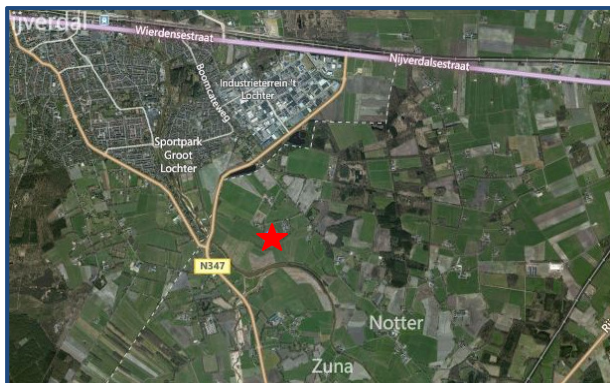
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 – 2557022
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl



BEELDKWALITEITPLAN LOCATIE EUSINKWEG 5 NOTTER

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE	6
2.1 ALGEMEEN	6
2.2 BOERDERIJ	7
2.3 DE SCHÖPPE	8
2.4 VLEESVARKENSS TAL	8
2.5 WERKTUIGBERGING/WAGENLOODS	8
3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	9
4. WELSTANDSCRITEIA	11
4.1 BEHOUD EN ONTWIKKELING	11
4.1.1 <i>de boerderij met aangebouwde jongveestal en 'washok'</i>	11
4.1.2 <i>de Schöppe</i>	12
4.1.4 <i>de vleesvarkensstal</i>	12
4.1.5 <i>de werktuigberging/wagenloods</i>	13
4.1.6 <i>erfinrichting</i>	13



Figuur 1.1: Ligging van het perceel in Notter (bron: Bing maps)

1. Inleiding

De gemeente Wierden wil medewerking verlenen aan de herinvulling van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Eusinkweg 5 te Notter. Deze medewerking is beschreven in de brief van de gemeente van 9 november 2011 (nummer UIT2011-15278 GG/Slui).

Het perceel is gelegen in het prachtige coulisselandschap van Midden Twente, in het buitengebied van de gemeente Wierden, op ca. 1,5 km afstand van Nijverdalen (zie figuur 1.1).

Kenmerkend voor dit gebied is het vriendelijke landelijke karakter in combinatie met de commerciële agrarische bedrijvigheid. Er zijn ook veel recreatieve mogelijkheden aanwezig. De Regge ligt op ca. 200 m van de boerderij.

De agrarische activiteiten zijn gestaakt, waarop in overleg met de gemeente Wierden naar een nieuwe invulling is gezocht. Daarbij heeft het Oversticht aangegeven dat het erf en de bestaande bebouwing karakteristiek zijn. Om deze kwaliteit te kunnen behouden is er voor gekozen om binnen de bestaande bebouwing vier woningen te realiseren. Hiervan is de bestaande boerderij er één van. Er komen dus drie nieuwe woningen bij.

Hoewel de welstandsnota voor dit gebied toetsingscriteria kent, zijn deze gericht op agrarische bedrijfsbebouwing. Nu de gebouwen op zich zelf en in relatie tot de inrichting van het erf karakteristiek zijn, dient voor het perceel, mede vanwege de functieverandering naar wonen, nieuwe criteria omschreven te worden. Om de karakteristieke waarden van de gebouwen en het erf te behouden, wordt in dit beeldkwaliteitplan een nieuw welstandsbeleid alleen voor het perceel Eusinkweg 5 te Notter vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met de nieuwe functie 'wonen' en de daaraan gerelateerde eisen uit het Bouwbesluit.

2. Huidige ruimtelijke situatie

2.1 Algemeen



Figuur 2.1: Fragment topografische kaart 1950 met Luchtfoto als ondergrond (bron: atlas van overijssel)



Figuur 2.2: Luchtfoto met gebouwen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In figuur 2.1 is te zien dat er lang geleden al bebouwing op het huidige perceel Eusinkweg 5 te Notter aanwezig was. De bebouwing is opgericht in een oud hoevenlandschap, ook wel kampen- of essenlandschap genoemd. Het hoevenlandschap is het oudste landschapstype en kenmerkt zich onder meer door opvallende grote ruimten in het landschap, waarbij veelal sprake is van kromme kronkelende wegen die zich naar de erven voegen en soms daarover heen gaan. Ook beken kronkelen door het landschap. Eenmansessen zijn in het gebied aanwezig en er is sprake van een kleinschalige grillige verkaveling, soms omzoomd door houtwallen.

De kronkelende Regge, de houtwal grenzend aan het perceel en het behoud van de kwaliteit van het karakteristieke erf en de karakteristieke bebouwing dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

Op het erf zijn verschillende gebouwen aanwezig. Het gaat hierbij om de boerderij, jongveeststal, vleesvarkensstal, Schöppe en wagenberging.

Rond de opstallen is een ruime erfverharding (betonklinkers en asfalt) aanwezig. De ontsluiting vindt plaats op de Eusinkweg en kan via de Klokkendijk kan de weg vervolgd worden richting Nijverdal of Rijssen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1,85 ha.

In figuur 2.2. is de bebouwing in zijn huidige situatie weergegeven. Hieruit kan afgeleid worden dat de Schöppe dicht op de boerderij en de jongveeststal is gesitueerd. In de nieuwe situatie blijft de bebouwing grotendeels op de huidige plekken gehandhaafd. Alleen de Schöppe wordt meer in zuidwestelijke richting verplaatst, waardoor meer recht kan worden gedaan aan de nieuwe functie 'wonen'.



Figuur 2.3: Boerderij vanaf het land (bron:plansonder.nl)

2.2 Boerderij

De oorspronkelijke boerderij dateert uit ongeveer 1500 en is herbouwd in de negentiende eeuw. De laatste renovatie en uitbreiding heeft in 1994 plaatsgevonden (zie figuur 2.3, 2.3a). Het betreft een ruime en goed onderhouden boerderij met een totale inhoud van $\pm 1.200 \text{ m}^3$. Het is deels opgetrokken uit spouwmetselwerk en deels uit gecreëerde spouw op steensmuren. De boerderij beschikt over een grote kapconstructie en is deels bedekt met riet en pannen. De nok ligt op circa 9 tot 10 m en de goothoogte bedraagt ongeveer 1,80 m. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met deel thermopane beglazing.

Aan de boerderij is een jongveeststal gebouwd, welke omgebouwd is naar een schapen- en paardenstal. De stal biedt ruimte aan ongeveer 25 schapen en enkele paarden. De oppervlakte van deze stal is 154 m^2 . Naast de aangebouwde keuken (rechts van de boerderij) zit het zogeheten kookhok. Deze is voorzien van verwarming en doet nu dienst als washok. Deze ruimte heeft ook een zolder. De jongveeststal heeft eveneens een goothoogte van ongeveer 1,80 m, terwijl de nokhoogte op ongeveer 7,15 m ligt.



Figuur 2.3a: Boerderij met aangebouwde keuken en rechts het washok (bron: www.plansonder.nl)



Figuur 2.4: Voor- en achterzijde van de Schöppe (plansonder.nl)

2.3 De Schöppe

Achter de boerderij staat een oude schuur (de Schöppe, zie figuur 2.4) met overkapping. De Schöppe is in eerste instantie gebruikt als schapenverblijf. De gevels waren deel van hout (potdeksel). Het dak was bekleed met Hollandse pannen. Later in de jaren 60 is de Schöppe verbouwd en in gebruik genomen als vleesvarkensstal. Aan één zijde is de Schöppe uitgebouwd. Golfplaten deden hun intree. Dit is te zien aan de kapconstructie, welke bestaan uit ronde dennenhouten sporten, welke in de uitbreiding overgaan in rechthoekige balken (bronnen: fam. Ter Avest, fam. Sonder (oude bewoners/agrariërs) Boek 'Speurtocht rond de Notenhaar (Notter en Zuna) door G.J. Eshuis). De huidige stal, heeft een oppervlakte van 156 m². De stal is opgetrokken uit spouw metselwerk, houten spanten en een zadeldak gedekt met abc golfplaten. De stal biedt plaats aan ca. 100 vleesvarkens. De hokken bestaan uit deels muur en deels kunststof hokafscheidings en zijn voorzien van een roostervloer. De voeding geschiedt middels brijbakken. Er is een houten bezoldering aanwezig. De totale inhoud van de mestkelder is circa. 75 m³. De Schöppe heeft een bouwhoogte van ± 7,56 m en een goothoogte van ± 2 m.



Figuur 2.5: Vleesvarkensstal (bron: plansonder.nl)

2.4 Vleesvarkensstal

Links van de boerderij staat een vrijstaande vleesvarkensstal met een oppervlakte van 420 m². Deze stal is in 1972 gebouwd en in 2001 gerenoveerd (zie figuur 2.5). De stal is aan alveest, welke bestaat uit drie afdelingen met kunststof wandafscheidings. De stal biedt plaats aan ca. 350 vleesvarkens, verdeeld over 3 afdelingen. De hokken zijn voorzien van kunststof hokafscheidings en van half roostervloer. De totale inhoud van de mestkelder is 200 m³.



Figuur 2.6: Wagenloods (bron: plansonder.nl)

2.5 Werktuigberging/wagenloods

Deze werktuigberging/wagenloods is gebouwd in de jaren '70 en is in latere jaren opgeknapt en verbeterd (zie figuur 2.6). De wagenloods heeft een afdak waaronder twee auto's gestald kunnen worden. De oppervlakte bedraagt ongeveer 150 m². Deze berging is gedeeltelijk opgetrokken uit eikenhouten wanden en gedeeltelijk uit abc-golfplaten. Het dak is bedekt met golfplaten. Er is een eikenhouten bezoldering aanwezig.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aan het behoud van de erfinrichting en de bebouwing op het erf wordt door de gemeente Wierden veel waarde gehecht. Deze waardering is vertaald in het verlenen van medewerking aan het wijzigen van de functie naar wonen. De gemeente Wierden heeft beleid ontwikkeld om in voormalige karakteristieke boerderijen extra wooneenheden te creëren. Daarbij kunnen ook karakteristieke bijgebouwen worden gebruikt voor bewoning. Omdat de bestaande boerderij en de gemetselde schuren op het erf door het Oversticht zijn aangemerkt als karakteristiek, komen deze gebouwen voor een woonfunctie in aanmerking. Omdat het erf eveneens is aangemerkt als karakteristiek is de plaatsing van de gebouwen op het erf van belang.

Voor de locatie Eusinkweg 5 te Notter betekent dit dat op het erf in de bestaande gebouwen in totaal vier woningen worden toegelaten:

- twee woningen zijn toegelaten in de boerderij;
- één woning in de aangebouwd jongveeststal;
- één woning in de karakteristieke Schöppe.

Om de woonfunctie voor de verschillende nieuwe gebruikers te optimaliseren, is het noodzakelijk dat de Schöppe iets verplaatst wordt. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de boerderij met de aangebouwde jongveeststal. Hoewel het gemeentelijk beleid niet voorziet in de mogelijkheid om karakteristieke panden te verplaatsen, is hieraan in deze situatie wel medewerking verleend. Een verplaatsing van de Schöppe blijft passend binnen de historische opbouw van het karakteristieke erf. Aan de medewerking is de voorwaarde gekoppeld dat het erf wordt ingericht zoals aangegeven op de impressie die door de heer Postma van Groothuis+Postma architecten is opgesteld (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1 Impressie erfinrichting (bron: Groothuis+Postma architecten)

In deze opzet heeft de erfinrichting tot gevolg dat twee niet karakteristieke schuren ((werktuigberging/ wagenloods) en vleesvarkensstal) passend worden gemaakt voor het nieuwe erf. Dit betekent dat de vleesvarkensstal volledig wordt gesloopt en vervangen wordt door een nieuwe schuur. De werktuigberging/wagenloods wordt gedeeltelijk gesloopt en opgeknapt tot nieuwe bergruimte/stalling. De gebouwen dienen zo ge-/verbouwd te worden dat zij passend zijn bij het nieuwe erf en dat zij als bijgebouw voor de woningen gebruikt kunnen worden (autostalling/ bergingsruimte).

Verder wordt als voorwaarde gesteld dat de Schöppe in het oorspronkelijke beeld, zoals vorm, materialen en detaillering wordt opgebouwd op de nieuwe locatie en met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen.

Vanwege de toekomstige functie 'wonen', dient rekening te worden gehouden met eisen vanuit het Bouwbesluit. Dit kan gevolgen hebben voor die bebouwing die tot heden niet als woning is gebruikt (jongveeststal en de Schöppe). Om te kunnen voldoen aan bijvoorbeeld voldoende daglichttoetreding en de hoogte-eisen in de woningen dient, met inachtneming van de karakteristieke waarden van de bebouwing en de karakteristieke inrichting van het erf, voldoende ruimte hiervoor te worden geboden. Gedacht kan worden aan ramen in het dakvlak en onderbrekingen van de gevel/dak.

4. Welstandscriteria

4.1 Behoud en ontwikkeling

In dit beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen gegeven op basis waarvan de bebouwing op het perceel Eusinkweg 5 te Notter door ontwikkeling behouden kan blijven. Deze richtlijnen gelden als welstandscriteria voor de betreffende locatie en komen in de plaats van de gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Wierden zijn opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat de betreffende ruimten in gebruik genomen mogen worden als woning. Voor een gebruik als woning gelden vanuit het Bouwbesluit diverse eisen. In de criteria is ruimte gelaten om aan die eisen te kunnen voldoen, zonder dat de karakteristieke waarden verloren hoeven te gaan. Te denken valt aan muur- c.q. dakopeningen om meer daglicht binnen te krijgen. Ook kunnen onderbrekingen van de massa worden toegelaten, mits de massa en vorm in hoofdzaak gehandhaafd blijven.

De situering van de bebouwing is voor de karakteristieke uitstraling van het erf van groot belang. De massa's mogen daarom niet veranderen. Dit betekent dat de boerderij met jongeveestal als belangrijkste gebouw gehandhaafd dient te blijven. De Schöppe is vervolgens van belang. De andere bijgebouwen hebben een ondergeschikte betekenis en mogen daarom voor wat betreft massa en vorm niet de aandacht naar zich toetrekken.

De richtlijnen zijn gebaseerd op basis van de bestaande situatie en bestaande bebouwing. De in deze beeldkwaliteitplan opgenomen afbeeldingen van de bebouwing kunnen tevens als referentiebeelden worden gezien, juist omdat het erfensemble, de materialen en de bebouwingsvormen bepalend zijn voor het behoud van de karakteristieke waarden van het erf en de erfbebouwing.

In de volgende onderdelen worden de welstandscriteria voor de boerderij met aangebouwde jongveestal en bijbehorend 'washok', de Schöppe, de vleesvarkensstal en de werktuigberging/wagenloods beschreven.

4.1.1 de boerderij met aangebouwde jongveestal en 'washok'

Massa en vorm

- De bestaande massa en vorm van de bebouwing dienen in hoofdzaak gehandhaafd te blijven;
- Vergunningsvrije dakramen zijn mogelijk, grote(re) onderbrekingen, ten behoeve van het woongenot of in verband met bouwtechnische eisen, mogen de massa en vorm niet onevenredig aantasten;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken anders dan de bestaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Gevels

- De gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied en vanuit het landelijk gebied worden met aandacht behandeld;
- De bestaande gevelindeling is bepalend voor het aanzicht van de gevels, wijzigingen daarin dienen te passen bij de karakteristieke uitstraling en de functies van de bebouwing.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Handhaving of hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- Rieten kap met deels pannen (donkergrijs tot antraciet) voor de boerderij;
- Dakpan, donkergrijs tot antraciet voor de jongveestal;
- Bakstenen gevels in roodgetinte kleuren;
- Omlijsting van draaiende delen in witgetinte kleuren,
- De draaiende delen monumenten groen; hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen grote oppervlakken, zoals deuren (monumentengroen) en kleine oppervlakken, zoals ramen (witte tinten).

4.1.2 de Schöppe

Massa en vorm

- De bestaande massa en vorm van de bebouwing dienen in hoofdzaak gehandhaafd te blijven;
- Vergunningsvrije dakramen zijn mogelijk, grote(re) onderbrekingen, ten behoeve van het woongenot of in verband met bouwtechnische eisen, mogen de massa en vorm niet onevenredig aantasten;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Gevels

- De gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied en vanuit het landelijk gebied worden met aandacht behandeld;
- De bestaande gevelindeling is bepalend voor het aanzicht van de gevels, wijzigingen daarin dienen te passen bij de karakteristieke uitstraling en de functie van de bebouwing.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Handhaving of hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- Dakpannen, donkergrijs tot antraciet
- Schoon metselwerk, bakstenen gevels in roodgetinte kleuren, houten gevelbekleding (potdeksel);
- Omlijsting van draaiende delen in witgetinte kleuren,
- De draaiende delen monumenten groen; hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen grote oppervlakken, zoals deuren (monumentengroen) en kleine oppervlakken, zoals ramen (witte tinten).

3.1.4 de vleesvarkensstal

Massa en vorm

- Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de oorspronkelijke vorm van de bebouwing;
- Het gebouw is ondergeschikt aan de boerderij en de Schöppe;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Gevels

- De gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied en vanuit het landelijk gebied worden met aandacht behandeld;
- De gevels dienen te passen bij de karakteristieke uitstraling en de functies van het erf en de karakteristieke bebouwing.

Materiaal en kleurgebruik

- Hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- Bakstenen of houten gevels in de tinten donkergrijs tot antraciet;
- Kap is gedekt met dakpannen, grijs tot antraciet.

3.1.5 de werktuigberging/wagenloods

Massa en vorm

- De bestaande vorm van de bebouwing dient gehandhaafd te blijven;
- Het gebouw is ondergeschikt aan de boerderij en de Schöppe;
- Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Gevels

- De gevels die duidelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied en vanuit het landelijk gebied worden met aandacht behandeld;
- De gevels dienen te passen bij de karakteristieke uitstraling en de functies van het erf en de karakteristieke bebouwing.

Materiaal en kleurgebruik

- Handhaving of hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- Bakstenen of houten gevels in de tinten donkergrijs tot antraciet;
- Kap is gedekt met dakpannen, donkergrijs tot antraciet.

4.1.6 erfinrichting

Plaatsing op de kavel

De evenwichtigheid van het erf is bepaald door de bestaande positie van boerderij met jongveestal en de nieuwe positie van de Schöppe en de bijbehorende bouwwerken. Deze posities van de volumes begrenzen en omkaderen het erf.

Hiërarchie

De boerderij met jongveestal wordt in massa onderscheiden van de Schöppe en de overige bijbehorende bouwwerken op/aan het erf. De overige bijbehorende bouwwerken onderscheiden zich in massa ook van de Schöppe. De verhouding tussen de verschillende massa's bepalen het karakter van het erf wat behouden moet blijven.

Door de verplaatsing van de Schöppe ontstaat er meer ruimte op het erf. Het bestaande materiaalgebruik voor de bestrating van het erf is uitgangspunt. Aanhelen en/of vervanging is mogelijk door gebruik te maken van soortgelijke materialen in dezelfde kleurstellingen. Groen op het erf is toelaatbaar in de vorm van specifieke erfbomen, zoals een walnoot, kastanje, linde of beuk.