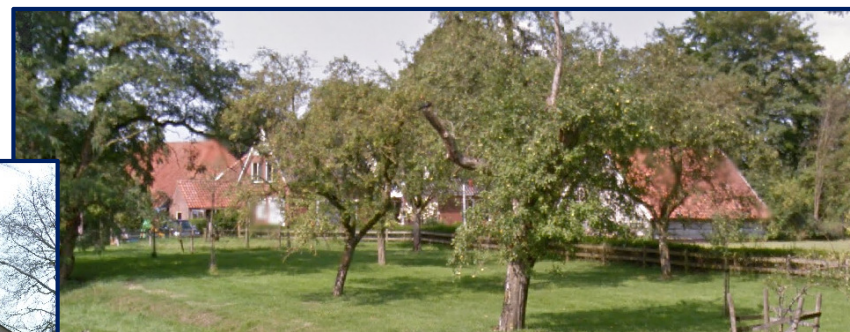


GEMEENTE  WIERDEN



BEELDKWALITEITPLAN LOCATIE LEIJERWEERDSDIJK 6 ENTER



Projectnummer: 14JA106

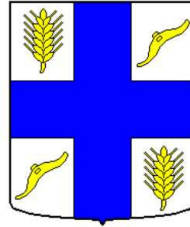
Opdrachtgever: Dhr. G. Meenks en
Mw. C. Meenks-Bloemendal
Leijerweerdsdijk 6
7468 PW Enter

Gemeente: Wierden
Postbus 43
7640 AA Wierden

Contactpersoon: G. Sluiskes

Ad Fontem: Zenderen, juli 2015

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV
Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 – 2557020
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl



**BEELDKWALITEITPLAN
LOCATIE LEIJERWEERDSDIJK 6 ENTER**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
2. HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE.....	6
2.1 ALGEMEEN	6
2.2 OORSPRONKELIJKE BEBOUWING.....	7
2.3 HUIDIGE BEBOUWING	8
3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN.....	10
4. WELSTANDSCRITEIA	11
4.1 BEHOUD EN ONTWIKKELING	11
4.1.1 <i>de karakteristieke schuur</i>	11
4.1.2 <i>de boerderij/twee zelfstandige wooneenheden</i>	12
4.1.4 <i>bijbehorende bouwwerken</i>	12
4.1.6 <i>erfinrichting</i>	13

1. Inleiding



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

De gemeente Wierden wil medewerking verlenen aan de wijziging van een vergunde inwoonsituatie in die zin dat ter plaatse van het perceel Leijerweerdijk 6 te Enter twee zelfstandige woonheden toegestaan kunnen worden. De belangrijkste gronden voor deze medewerking vormen de aspecten zorg (mantelzorg) en cultuurhistorie. De uitgesproken medewerking is beschreven in de brief van de gemeente van 29 oktober 2014 (nummer Z-14-08762 / UIT-14-09429).

Het perceel is gelegen in het prachtige coulisselandschap van Midden Twente, in het buitengebied van de gemeente Wierden, op ca. 1,6 km afstand van Enter en op ongeveer 2,5 km afstand van Rijssen (zie figuur 1.1). Direct ten westen van het perceel ligt de Entergraven die aan de noordzijde in de Midden Regge eindigt. Ten zuiden van het perceel ligt het recreatiepark 'Landgoed De Elsgraven'. Kenmerkend voor dit gebied is het vriendelijke landelijke karakter in combinatie met de commerciële agrarische bedrijvigheid. Er zijn ook veel recreatieve mogelijkheden in het gebied aanwezig.

Hoewel het perceel al een woonbestemming heeft, zijn nog onderdelen aanwezig van de voorheen aanwezige agrarische functie. In overleg met de gemeente Wierden is onderzocht in hoeverre er mogelijkheden waren om een karakteristieke schuur op het perceel voor de toekomst te behouden. Het Oversticht heeft namelijk aangegeven dat het oude erf op een unieke plek in het landschap ligt en dat het waardevolle karakter van de schuur in combinatie met het erfensemble en de inrichting van het erf en directe omgeving bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van die plek. Om deze kwaliteit te kunnen behouden is er voor gekozen om de inwoonsituatie om te zetten naar twee zelfstandige woningen, zonder dat sprake zal zijn van twee vrijstaande woningen. Aan deze omzetting is de voorwaarde gekoppeld dat de historische schuur gerestaureerd moet worden en dat geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Hoewel de welstandsnota voor dit gebied toetsingscriteria kent, zijn deze gericht op het wonen in het buitengebied, waarbij de karaktervolle schuur door omstandigheden geen bijzondere aandacht heeft gekregen. Nu deze schuur op zich zelf en in relatie tot de inrichting van het erf karakteristiek is, dienen voor het perceel, mede vanwege de wijziging naar twee zelfstandige wooneenheden, nieuwe criteria beschreven te worden. Om de karakteristieke waarden van de waardevolle schuur en het erf te behouden, wordt in dit beeldkwaliteitplan een nieuw welstandsbeleid alleen voor het perceel Leijerweerdijk 6 te Enter vastgelegd.

2. Huidige ruimtelijke situatie

2.1 Algemeen

In figuur 2.1 is te zien dat er lang geleden al bebouwing op het huidige perceel Leijerweerdslijk 6 te Enter 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 schuur dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

Op het erf zijn verschillende gebouwen aanwezig. Het gaat hierbij om de voormalige boerderij (nu woning, hobbyruimte en stalling/opslag), berging in de vorm van een kapschuur, een woning met inwoning en een oude karaktervolle schuur.

Rond de opstallen is (deels halfverhard) erfverharding (grint en klinkers) aanwezig. De ontsluiting vindt plaats op de Leijerweerdslijk en via de Eversdijk en de Wierdenseweg kan de weg vervolgd worden richting Rijssen, Enter of Wierden. De totale oppervlakte van de betreffende gronden bedraagt bijna 2 ha.



Figuur 2.1: Fragment topografische kaart 1900 en 1950
(bron: atlasvanoverijssel.nl)



Figuur 2.2: Luchtfoto met bebouwing op het perceel (bron: Bing maps)

In figuur 2.2 is de bebouwing in zijn huidige situatie weergegeven. Hieruit kan afgeleid worden dat de karaktervolle schuur achter op het erf en hierdoor niet direct in het zicht staat. In de nieuwe situatie blijft de bebouwing op de huidige plekken gehandhaafd. De schuur wordt echter gerestaureerd. Ook zal de schuur wind- en waterdicht gemaakt worden. Aan de westzijde van de schuur zal de dichte struikbeplanting worden verwijderd, zodat het dak vanuit het westen weer kan worden gezien.



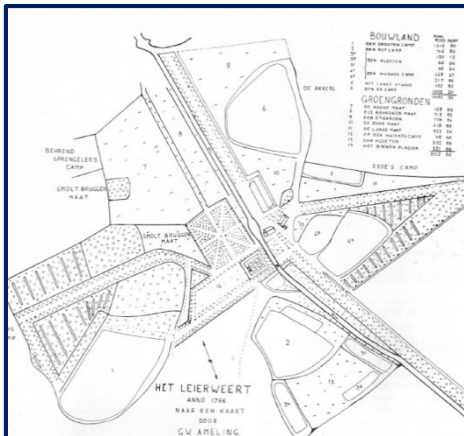
Figuur 2.3: Oorspronkelijke bebouwing Leijerweerd
(bron:enterserfgoed.nl)

2.2 Oorspronkelijke bebouwing

Herenhuis Leyerweerd is gelegen in Enter op de overgang van een dekzandrug naar een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden langs het beekdal van de Regge. De hoeve Lederweert is volgens de historische kaart van Twente tenminste vanaf 1500 aanwezig en aan het eind van de 19e eeuw gesloopt (bron: BAAC rapport archeologische inventarisatie en verwachtingskaart, januari 2010). De eerste vermelding van dit erve vinden is terug te vinden in het schattingsregister van Twente uit het jaar 1475 (bron: enterserfgoed.nl).

In 1734 koopt Carel Frederik Cramer, richter te Delden het Luierweerd. Bij het Leijerweerd wordt een buitenhuis gebouwd en een tuin met theehuisje aangelegd en tevens een sterrebos en allee (zie figuur 2.4).

Naast het herenhuis stond ook een boerderij die destijds werd verpacht. Deze verpachting gold voor de jaren 1812-1818. In deze acte van verpachting waren allerlei bepalingen en beperkingen opgenomen waaraan de toenmalige pachter was onderworpen. Na beëindiging van zijn loopbaan als burgemeester van de gemeente Wierden in 1880 en het overlijden van zijn vrouw in 1883 komt een einde aan de historie van het buitenhuis. In 1883 wordt het herenhuis voor afbraak verkocht.



Figuur 2.4: Inrichting gronden Huize Leijerweerd 1766
(bron:enterserfgoed.nl)

2.3 Huidige bebouwing

Op het perceel Leijerweerdijk 6 staan nu een karakteristieke schuur, boerderij met inwoning en een berging in de vorm van een kapschuur. Deze gebouwen zijn in figuur 2.2 weergegeven. Hierna worden de betreffende gebouwen beschreven.

2.3.1 Karakteristieke schuur

De karakteristieke schuur is bijzonder vanwege onder meer de houten gebinten (zie figuur 2.6). De oppervlakte van de schuur bedraagt circa 340 m². De schuur is opgetrokken uit oude eiken gebinten met gemetselde gevels en deels houten topgevels. Daarnaast heeft de schuur een open onbeschoten kap die met pannen is gedekt. De kap is voorzien van wolfseinden en de hoogte van de goot bedraagt ongeveer 1,80 m tot 2 m. De bouwhoogte bedraagt ± 7 m.



Figuur 2.6: Binnenzijde karakteristieke schuur (bron: initiatiefnemer)

2.3.2 Boerderij met inwoning

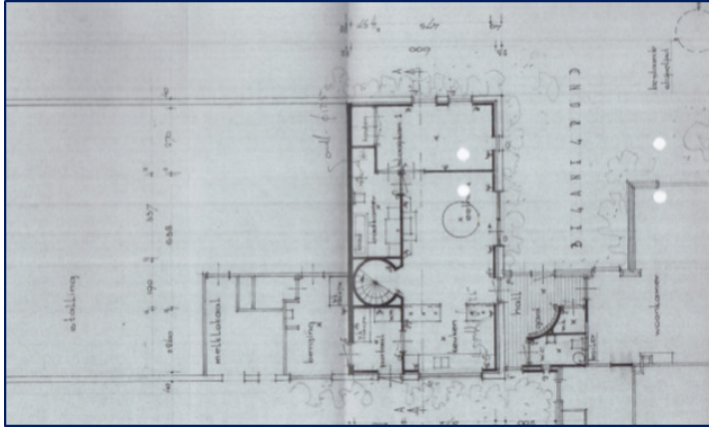
De boerderij staat geheel los van de karakteristieke schuur, maar is nog wel herkenbaar als een agrarisch bouwwerk en heeft hierdoor nog steeds een landschappelijke uitstraling. De deel is thans ingericht als hobby – en relaxruimte. De voorkamer van de boerderij is ingericht als keuken. Voorts bevinden zich de badruimte en de slaapruijnte in dit gedeelte van de boerderij. Op de verdieping van het voorhuis zijn 2 slaapkamers aanwezig en een tweede badkamer. Door middel van een verbinding met de nieuwbouw uit 1980 wordt de woonkamer behorende bij de boerderij bereikt. Daarnaast geeft die nieuwbouw een toegang tot de woning van de inwoonsituatie.

De oppervlakte van de deel bedraagt circa 165 m². Voor het wonen bedraagt de oppervlakte ongeveer 190 m², waardoor een totale oppervlakte aanwezig is ± 355 m². De goothoogte varieert van ongeveer 2 m voor de deel tot 3 m voor het inwoongedeelte. De bouwhoogte verschilt eveneens in hoogte. De bouwhoogte van de deel bedraagt tussen de 6 m en 7 m. Het woongedeelte uit de jaren 80 heeft een bouwhoogte van tussen de 7 en 8 m.



Figuur 2.7: Woning met inwoning en rechts boerderij met schuur en woning (bron: initiatiefnemer)





Figuur 2.8: fragment bouwtekening (bron: gemeente Wierden)

De 'aangebouwde' bakstenen woning heeft een oppervlakte van circa 115 m² (gemeten vanaf de tekening behorende bij de vergunning van 2 december 1980, figuur 2.8).

Als gevolg van de medewerking van de gemeente Wierden kan op het erf een gebouw worden gebouwd waarin twee woningen gerealiseerd kunnen worden. De enige restrictie is dat er geen twee vrijstaande woningen zijn toegestaan. Dit kan gevolgen hebben voor de boerderij, waardoor een deel van de agrarische/landelijke uitstraling verloren kan gaan.



Figuur 2.9: Bijgebouwen
(bron: initiatiefnemer)



2.3.3. Bijgebouwen

Op het perceel zijn twee kleine bijgebouwen aanwezig (figuur 2.9). Een aan de voorzijde, in de vorm van een kapschuur en een ter hoogte van de huidige inwoning. De kapschuur heeft een oppervlakte van circa 45 m² en de andere schuur heeft een oppervlakte van ± 19 m². De goot- en bouwhoogte van de kapschuur bedragen ongeveer 2 m en 4 m tot 4,30 m. De bergruimte bij de inwoning heeft eveneens een goothoogte van circa 2 m, terwijl de bouwhoogte op ongeveer 3,5 m ligt. Deze bijgebouwen hebben geen historische waarde. Dit bijgebouw dient als berging. De kapschuur biedt ook nog een kleine overkapte zitmogelijkheid. Het kapschuurtje is gedeeltelijk opgetrokken uit baksteen en hout. De kap is voorzien van dakpannen. De berging bij de inwoning is geheel opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannen gedekte kap.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aan het behoud van de erfinrichting en de bebouwing op het erf wordt door de gemeente Wierden veel waarde gehecht. De gemeente Wierden wil bestaande cultuurhistorische elementen voor de toekomst behouden. De gemeente realiseert zich daarbij dat dit niet zonder meer mogelijk is. In de situatie aan de Leijerweerdslijk 6 heeft de gemeente haar waardering van de karakteristieke schuur dan ook vertaald in het verlenen van medewerking aan het wijzigen van de inwoonsituatie naar twee zelfstandige wooneenheden. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat nieuwbouw niet mag leiden tot twee vrijstaande woningen. De bestaande cultuurhistorische waardevolle schuur op het erf is door het Oversticht aangemerkt als karakteristiek. Met de restauratie van de schuur, het kunnen bieden van zorg (door twee woningen op één erf) en de investering in ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (en/of in de omgeving) kan het erf in cultuurhistorisch opzicht behouden en versterkt worden. De inrichting van het erf is eveneens van cultuurhistorisch belang. De situering van de karakteristieke schuur op het erf wordt dan ook als zodanig vastgelegd.

Voor de locatie Leijerweerdslijk 6 te Enter betekent dit dat op het erf:

- maximaal twee wooneenheden kunnen worden toegelaten, met dien verstande dat deze niet vrijstaand gerealiseerd mogen worden;
- de karakteristieke schuur gerestaureerd wordt en de aanduiding 'karakteristiek' krijgt;
- geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit op het erf en/of in de omgeving.

Op basis van de bestaande inrichting van het erf en de voorwaarden waaronder de gemeente Wierden haar medewerking heeft verleend voor de realisatie van twee zelfstandige wooneenheden (de inwoonsituatie wordt opgeheven) wordt de cultuurhistorische waarde van het erf en de daarop aanwezig karakteristieke schuur behouden. Bij volledige nieuwbouw dient daarom ook rekening te worden gehouden met de agrarische/karakteristieke uitstraling van dat gebouw al dan niet in combinatie met de aanwezige voormalige agrarische bebouwing. Uitbreiding van de bestaande bebouwing dient zoveel mogelijk te passen bij het gebouw dat uitgebreid wordt, omdat nu sprake is van twee bouwstijlen. Het is niet wenselijk om bijvoorbeeld een uitbreiding van de woning voor wat betreft de uitstraling aan te laten sluiten bij de karakteristieke schuur. Toekomstige bouwplannen moeten aansluiten bij het cultuurhistorische/agrarische karakter van het Leijerweerd.

4. Welstandscriteria

4.1 Behoud en ontwikkeling

In dit beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen gegeven op basis waarvan de bebouwing op het perceel Leijerweerdslijk 6 te Enter 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 inwoonsituatie omgezet kan worden naar twee zelfstandige wooneenheden.

Zoals aangegeven is, vormt de karakteristieke schuur een belangrijk onderdeel van de huidige bebouwing. Bij volledige nieuwbouw (van de woningen) zijn voor de karakteristieke uitstraling van het erf de situering en vormgeving van de gebouwen van groot belang, waarbij de karakteristieke schuur een belangrijk element vormt. Aan- en uitbouwen bij de woning met inwoning hebben echter, mede gelet op de afstand tot de karakteristieke schuur, in beginsel weinig raakvlakken met die schuur. Daarom zullen uitbreidingen aan de woning met inwoning moeten passen bij de die bebouwing waar de uitbreiding wordt gerealiseerd.

Twee zelfstandige wooneenheden kunnen in diverse agrarische vormen worden gerealiseerd, maar mogen niet als twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Er moet rekening worden gehouden met de massa en vorm die past bij de karakteristieke schuur en de oude boerderij. De bestaande 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 dit beeldkwaliteitplan opgenomen afbeeldingen van de karakteristieke en/of voormalige agrarische bebouwing kunnen tevens als referentiebeelden worden gezien. Dit geldt ook voor de afbeelding in figuur 2.3. De bebouwing uit de jaren 80 is niet bepalend voor het referentiekader. Deze bebouwing mag gehandhaafd blijven, waarbij eventuele uit- en/of aanbouwen moeten passen bij die bebouwing.

In de volgende onderdelen worden de welstandscriteria voor de karakteristieke schuur, de boerderij/twee zelfstandige wooneenheden en bij behorende bouwwerken beschreven. Tot slot wordt ook de erfinrichting beschreven. Hierbij is rekening gehouden met de verschillende bouwstijlen.

4.1.1 de karakteristieke schuur

Massa en vorm

- De bestaande massa en vorm van de bebouwing dienen in hoofdzaak gehandhaafd te blijven;
- Lichtinval is mogelijk, mits deze onderbrekingen de massa en vorm niet onevenredig aantasten;
- Vergunningplichtige 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 functies van de bebouwing.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Handhaving of hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- Gebakken dakpannen (oranje getinte kleuren);
- Bakstenen gevels in rood getinte kleuren;
- De 'kopsekanten' zijn overwegend met hout bekleed en zijn licht vergrijzend tot donker gekleurd;
- Geen omlijsting van draaiende delen.

4.1.2 de boerderij/twee zelfstandige wooneenheden

Massa en vorm

- bij volledige nieuwbouw dienen de massa, uitstraling, vormgeving, materialiseren en kleurgebruik mede te worden afgestemd op de bestaande bebouwing (karakteristieke schuur);
- bij kleine uitbreidingen zoals erkers , aan- en/of uitbouwen, entreeportalen etc. dient voor wat betreft uitstraling en vormgeving aansluiting te worden gevonden bij de bestaande bebouwing;
- vergunningsvrije mogelijkheden ten behoeve van het woongenot of in verband met bouwtechnische eisen, mogen de uitstraling van de karakteristieke schuur niet onevenredig aantasten.

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 uitstraling en de functie van die bebouwing;
- bij volledige nieuwbouw dienen de gevels zowel voor wat betreft de uitstraling en vormgeving afgestemd te worden op de te handhaven bebouwing op het erf en dient een passend ensemble gevonden te worden;
- bij gedeeltelijk uitbreiding of verbouwing dienen de gevels voor wat betreft de uitstralingen en vormgeving te passen bij de bebouwing waar de uitbreiding of verbouwplan plaatsvindt.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering bij bestaande bebouwing

- handhaving of hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- gebakken dakpannen, (donker/rood-oranje gemeleerd)
- schoon metselwerk, bakstenen gevels in rood getinte kleuren;
- omlijsting (kozijnen) van draaiende delen in wit getinte kleuren,
- de draaiende delen donker gekleurd, bijvoorbeeld monumenten groen; hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen grote oppervlakken, zoals deuren en kleine oppervlakken, zoals ramen.

4.1.4 bijbehorende bouwwerken

Massa en vorm

- bij volledige nieuwbouw dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de situering van deze bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de karakteristieke schuur of de zelfstandige wooneenheden;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de karakteristieke schuur of de wooneenheden.

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 uitstraling en de functies van het erf en haar bebouwing. Afhankelijk van de situering op het erf moet meer of mag minder aandacht besteed worden aan de uitstraling van de karakteristieke schuur.

Materiaal en kleurgebruik

- handhaving of hergebruik van bestaande materialen is uitgangspunt;
- bakstenen en/of houten gevels in de tinten oranje en/of licht vergrijzend tot donker;

- kap is gedekt met dakpannen met donkere kleuren.

4.1.6 erfinrichting

Plaatsing op de kavel

De evenwichtigheid van het erf is bepaald door de bestaande positie van karakteristieke schuur en de huidige boerderij. Bij de nieuwbouw van twee nieuwe woningen vormen de karakteristieke schuur en die nieuwbouw de bepalende inrichting van het erf. Deze posities van de volumes begrenzen en omkaderen het erf.

Hiërarchie

De karakteristieke schuur en de huidige boerderij (voormalige agrarische bebouwing, dan wel de nieuwbouw) wordt in massa onderscheiden van de bijbehorende bouwwerken op/aan het erf. De verhouding tussen de verschillende massa's bepalen het karakter van het erf wat behouden moet blijven.

De karakteristieke schuur is mede bepalend voor de situering van de eventuele nieuw te bouwen woningen. Het bestaande materiaalgebruik voor de verharding (grind en gebakken klinker) van het erf zijn 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. De boomgaard aan de westzijde van de toegang tot het erf dient zoveel mogelijk behouden te blijven.