

De heer H. Elferink
1e Meijerinkshoekweg 15
7641 RV WIERDEN

Wierden, 28 augustus 2013

Verzonden: 29 AUG. 2013

Ons nummer: UIT2013-26252 GG /Slui

Onderwerp: advies ervenconsulent 1e Meijerinkshoekweg 15

Geachte heer Elferink,

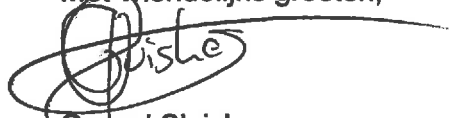
Hierbij ontvangt u het advies van de ervenconsulent van het Oversticht voor uw perceel 1^e Meijerinkshoekweg 15 in Wierden. Het advies is opgesteld naar aanleiding van uw vraag om de bestemming van uw perceel te mogen wijzigen naar catering- en recreatieactiviteiten. Over uw verzoek heeft u al een brief van ons ontvangen (UIT2013-25004 GG/Slui).

Op basis van dit advies van het Oversticht kunt u een inrichtingsplan opstellen. Het inrichtingsplan hoort bij het op te stellen bestemmingsplan.

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het loket Bouwen en wonen (telefoon: 0546-580838, e-mail: bouwenenwonen@wierden.nl).

Met vriendelijke groeten,



Gerard Sluiskes
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage: advies ervenconsulent 1^e Meijerinkshoekweg 15

Pagina 1 van 1



WAAR KIJK JE ALS JE MEER INFORMATIE WILT? WWW.WIERDEN.NL



Ervenconsulentadvies 2007 WRD: 1^e Meijerinkshoekweg 15 gemeente Wierden

Datum aanvraag : juni 2013
 Advies in kader van : functiewijziging: van agrarisch naar recreatie

Opgave

De gemeente Wierden verzoekt de ervenconsulent advies te geven over de voorgenomen ontwikkeling. De eigenaren willen het voormalig agrarisch bedrijf transformeren tot een terrein met een combinatie van camping en recreatieverblijven/boerderijkamers. Voor de laatste willen zij de oorspronkelijke varkensstallen gebruiken. De huidige cateringactiviteiten wil men voortzetten. Een schets is aangeleverd. Op 13 juni 2013 heeft een erfbezoek plaatsgevonden en zijn de mogelijkheden besproken.

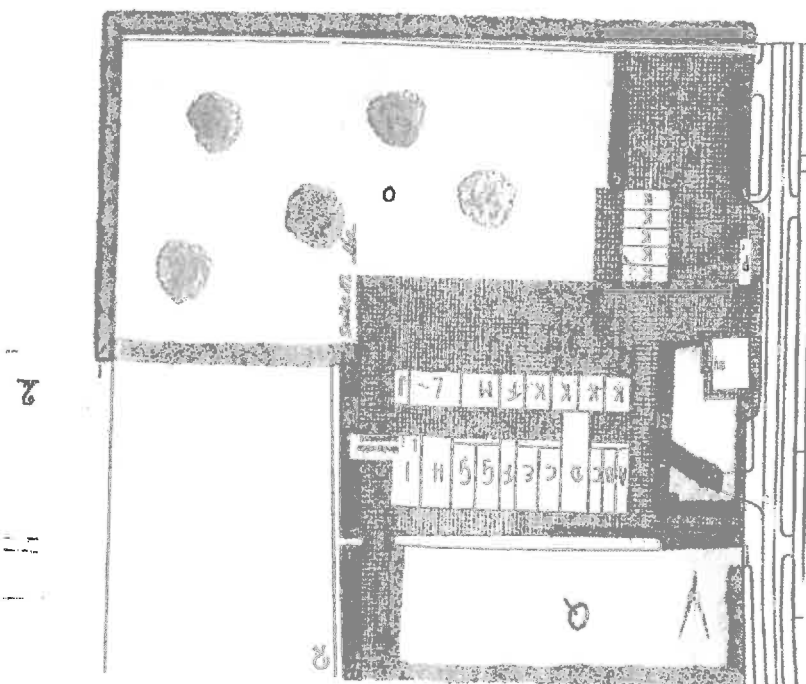
Situatie

Het erf ligt aan de westelijke rand van de Loonderesch. Hier was eind 19^e eeuw al enige agrarische bebouwing aanwezig. Tot de jaren 30 van de vorige eeuw strekten zich ten westen hiervan heidevelden uit, die vanaf die tijd werden ontgonnen. Tot voor enige jaren geleden hadden de eigenaren een varkenshouderij. De schuren staan nu leeg, en in een van de schuren is een party catering-service gevestigd.

Het erf bestaat uit een oude boerderij evenwijdig aan de weg, drie langgerekte voormalige varkensstallen loodrecht hierop en een aantal andere bijgebouwen zoals een kapschuur en een kleinere stal. Vlak langs de weg staat een voormalig bakhuisje.

Het erf wordt aan alle zijden behalve de zuidkant omgeven door opgaande beplanting, plaatselijk zeer dicht. Ten westen van de gebouwen is door minimaal onderhoud spontaan een bosgebiedje ontstaan.

Het erf ligt in het mixlandschap, waar de verschillende functies naast elkaar kunnen voorkomen. Het ligt net ten noorden van de invloedssfeer van de bebouwde kom ('stadsrandgebied' in de Omgevingsvisie) van Wierden; het dorp ligt op fietsafstand. De omgeving is recreatief aantrekkelijk als wandel- en fietsgebied. Het recreatiegebied Het Lageveld ligt in de buurt.



Toelichting op schets: A. ontvangst / G. slaapegelegenheid voor families / H. huiskamer / I. appartement voor mindervaliden / K. appartement / M. en L. recreatie- en speelplaats.

Advies

Landschap

Voor het landschap zal de invloed van de wijziging van een agrarisch naar een recreatief bedrijf in vooral betekenen dat er andere verkeersbewegingen zijn. Het erf heeft nu al een groene uitstraling door de dichte omzoming. Het contrast met de open hoger gelegen es is goed zichtbaar. Ook is voelbaar dat het gebied in westelijke richting lager wordt. Met het doorzetten van de eikenrij langs de es wordt de rand van de es verder benadrukt.

Erf

Op het eerste gezicht is het gepresenteerde concept duidelijk en biedt het veel mogelijkheden. De transformatie van de voormalige bedrijfsgebouwen tot recreatieverblijven is een uitdaging die perspectieven biedt. Er is voldoende ruimte om het terrein om te zetten in een camping. De inrichting van het geheel vraagt echter nog om een duidelijker beeld.

Een visie is nodig:

- Op de doelgroep: welk type toerist verwacht men aan te trekken? De rustzoeker zal een appartement dat grenst aan een groot terras niet waarderen, maar wil graag aan de zuidkant uitkijken op de wei met koeien; families met kinderen willen wel graag in de buurt van activiteiten zitten;
- Op de gewenste sfeer; het uitgangspunt moet hier zijn dat men verblijft op een (voormalig) agrarisch bedrijf, bestaande uit een hoofdgebouw (de boerderij) met bijgebouwen, de stallen.
- Op de inrichting van het terrein: wat is privé gebruik, wat is voor iedereen, hoe wordt het terras afgescheiden van het campingterrein, wat voor vorm van privacy is er voor de appartementen?
- Van kampeersders is bekend dat zij vaak vanuit beschutting weg willen kijken over een terrein; op welke wijze wordt het terrein ingericht zodat aan die wensen voldaan kan worden?

De aanwezige sloten kunnen verbreed worden, met een zeer geleidelijk aflopend talud waardoor zij niet alleen hun waterbergingsfunctie behouden maar ook voor kinderen een speelobject zijn.

Het is niet duidelijk hoe de ruimte tussen de twee voormalige stallen gebruikt gaat worden en hoe de buitenruimtes bij de verschillende (soorten) recreatieverblijven gebruikt gaan worden.

De meegestuurd referentie van een verbouwde schuur zou hier kunnen werken, maar er moet nagedacht worden over de wenselijkheid van routes (auto?, fiets, wandelen) voor de terrassen langs de appartementen.

Beplanting:

Voor een grootdeel is er al streekeigen beplanting aanwezig. Het terrein past beter in zijn omgeving als de niet-streekeigen beplanting (coniferen, laurierkers, sierstruiken) wordt verwijderd, en streekeigen beplanting wordt aangeplant. Dit geldt voor de randen en voor het terrein zelf. Linde, eik en walnoot zijn bomen voor het voorterrein, berk, els, lijsterbes en eik worden in boomgroepen op het lager gelegen achterterrein gebruikt. Geschikte struiken zijn hazelaar, gelderse roos, zoete kers, wilde roos, wilde kamperfoelie, vuilboom en andere streekeigen soorten.

Maak onderscheid tussen lossere beplanting langs de randen en strakkere (haag) beplanting bij het terras.

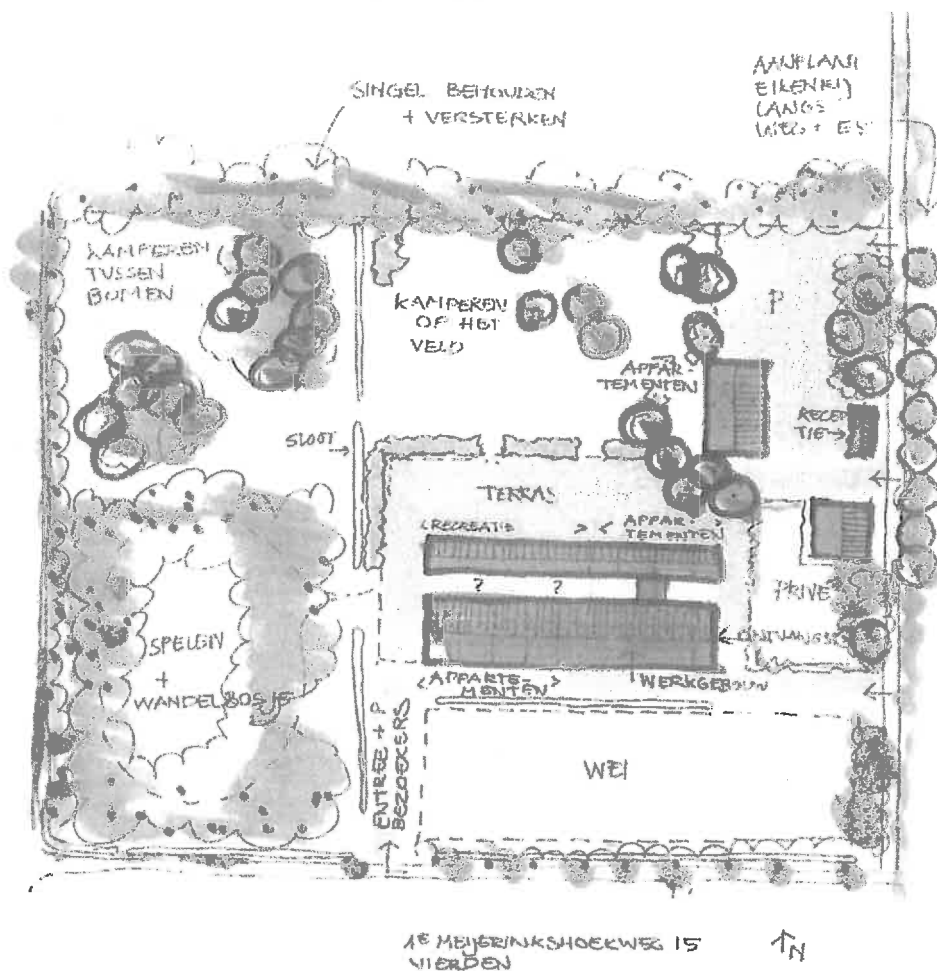
Verlichting:

Houd verlichting laag, niet te fel en naar beneden gericht.

Verharding:

Gebruik voor de parkeerplaats een halfverharding, voor de terrassen een of twee soorten steen, in niet te afwijkende kleuren. Breng waar nodig onderscheid aan tussen privé en (semi)openbaar.

Het is zeer gewenst dat voor een duidelijke visie op het toekomstige recreatieterrein de hulp van een professionele, ervaren landschapsarchitect wordt ingeschakeld.



Bebouwing:

De aanpassing van de gebouwen vraagt om slim gebruik van de aanwezige maten en vormen. Met het uitgangspunt van de voormalige stallen moet rekening gehouden worden: bakstenen muren, gedeeltelijk bekleed met gepotdekseld hout, golfplaten daken, eenvoudige gevelopeningen. Schakel voor een verbouwingsplan van de voormalige stallen een goede architect in. De indiening van een gedegen en goed plan heeft meer kans van slagen op een vlotte afwikkeling van plan tot uitvoering.

Conclusie

De plannen om het voormalig agrarisch bedrijf te transformeren in een recreatieterrein, bestaande uit een camping en recreatieappartementen, zijn positief. Een goede uitwerking van de in het advies opgenomen randvoorwaarden en aanbevelingen is gebaat bij het inschakelen van een architect en een landschapsarchitect, zodat er werkelijk sprake zal zijn van (gewenste) ruimtelijke kwaliteit.