

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf datum: 050914



Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf

Inhoudsopgave

1. Inleiding..... pagina 2

2. Foto’s bestaande bebouwing..... pagina 3

3. Planbeschrijving..... pagina 4

4. Beeldkwaliteitplan..... pagina 6

- 4.1 Plaatsing..... pagina 6

- 4.2 Architectuur..... pagina 6

- 4.3 Kapvorm en nokrichting..... pagina 7

- 4.4 Kleur- en materiaalgebruik..... pagina 8

- 4.5 Erfinrichting..... pagina 9

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf

1. Inleiding

De term beeldkwaliteit heeft betrekking op de beoogde waardering van een gebied op de aspecten herkenbaarheid en belevingswaarde. In een beeldkwaliteitplan wordt deze gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit beschreven. Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op de juridische bepalingen in het bestemmingsplan en heeft daar een sterke samenhang mee. Voor nieuwbouwgebieden is het beeldkwaliteitplan een gemeentelijk beleidsdocument voor het toetsen van ruimtelijke plannen. De welstandcommissie zal bij het beoordelen van de bouwplannen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader hanteren.

In het bestemmingsplan 'Wierden, locatie Elferink' wordt het bestaande boerderijcomplex herontwikkeld met boerderijlodges, mini-camping en recreatieruimten voor de gebruikers van de camping / lodges. Daarbij heeft de eigenaar van het complex een cateringsbedrijf. Dit bedrijf zal geïntegreerd worden in het totale complex.

Als algemeen uitgangspunt wordt nagestreefd om de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te hergebruiken en daar waar schuren om technische reden gesloopt moeten worden, zullen die schuren qua vorm en beleving herbouwd worden. Zowel de nieuw te bouwen schuren alsmede de hergebruikte schuren zullen allen een architectonische kwaliteit moeten krijgen die aansluit bij het totale visie van het nieuwe complex. Er dient een eenheid te ontstaan waarbij de nabije omgeving samen met de invulling van het perceel hand in hand moeten gaan met de totale bebouwing van het boerderijcomplex. Om deze esthetische kwaliteit te bereiken zijn in dit beeldkwaliteitplan randvoorwaarden, als bindende uitgangspunten, uitgewerkt en omschreven.



Overzichtsfoto van het plangebied

(Bron: Google Earth)

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf



Woonhuis



Kopgevel stallen



Zijgevel stallen



Bakhuis

foto's bestaande bebouwing

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf

3. Planbeschrijving

Het plangebied ,locatie Elferink' ligt aan de voet van een open es in een serie van erven met dichte beplantingen rond het erf.

Het heeft diverse opstallen bestaande uit voormalige varkensschuren. Deze traditionele schuren variëren in de grootte en zijn in diverse materialen uitgevoerd. Veelal zijn de schuren gemetseld met een rode steen met een zwarte / antraciete golfplaat als dakbedekking.

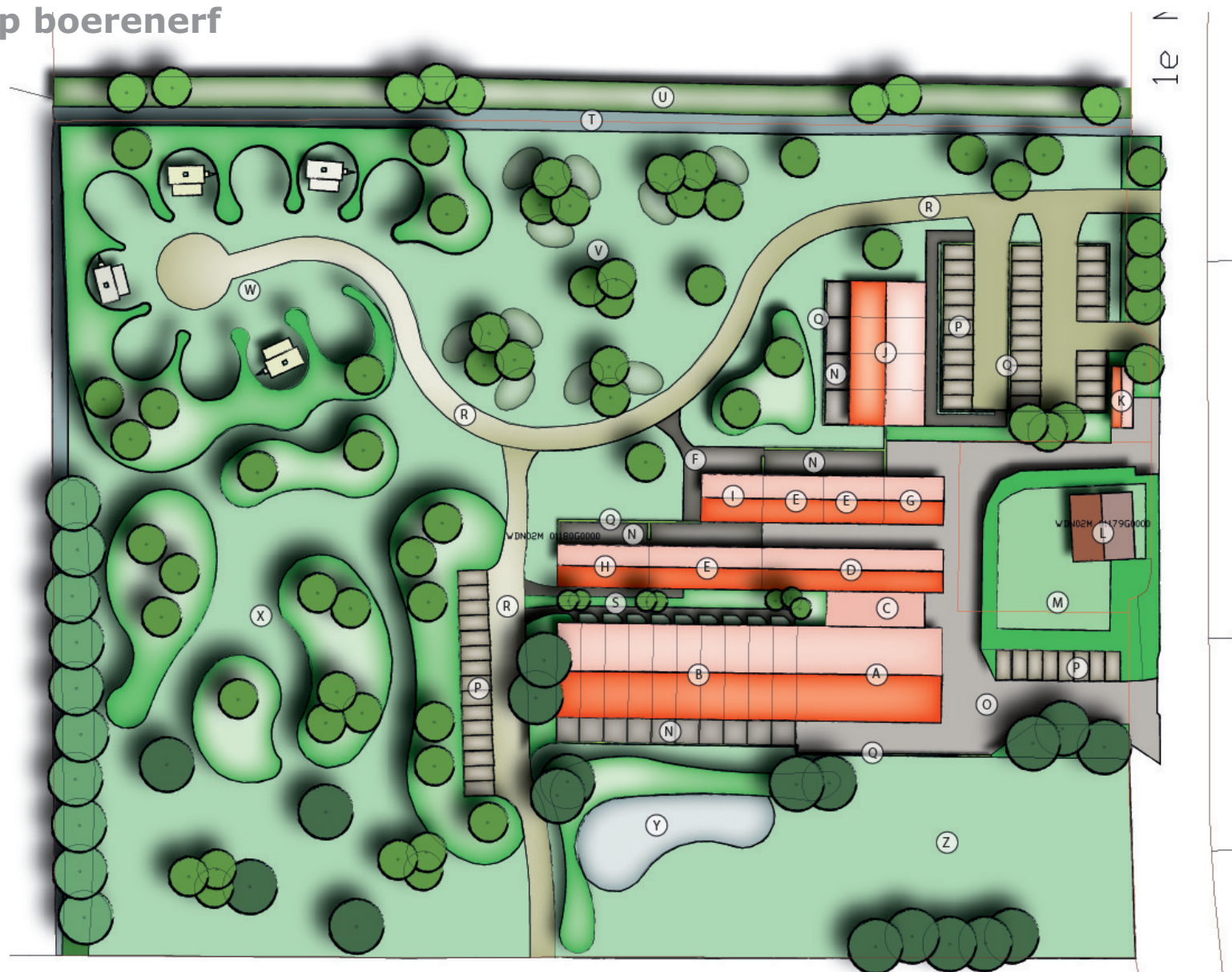
Daarnaast bevindt zich een voormalig bakhuis aan de rand van het erf, naast het woonhuis. Rondom de opstallen bestaat een deel van het perceel uit een lager gelegen struweel (opslag), oude kuilplaten en grasland.

De inrichting bestaat primair uit een drieluik van lodges, tentkamperen en caravanplaatsen. Elk gedeelte heeft een eigen sfeer passend bij het erf en een logische onderlinge samenhang. De huidige indeling van met name de opstallen is leidend geweest bij de inrichting. Het overige terrein wordt ingericht op een natuurlijke wijze waarbij zichtlijnen van en naar het omliggende landschap zoveel mogelijk gewaarborgd blijven.

De bebouwing vormt een ensemble met de uitstraling van een traditionele boerderijcomplex. Voor het ontwerp van de nieuw te (her)bouwen schuren geldt een beperkte mate van vrijheid. De architectonische kwaliteit moet aansluiten bij de sfeer van het boerenleven van destijds, met een architectonische samenhang voor alle gebouwen.

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf



- A: De functie aan de voorzijde van de schuur is nu ingevuld als het catering gedeelte. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. Intern wordt de catering uitgebreid tot aan het eerste appartement.
- B: 10 Appartementen met een breedte van 4 meter. De appartementen zijn voor 2 tot maximaal 4 personen. Dit gedeelte is afgezonderd van de andere delen; gasten komen en vertrekken via de zuidzijde van het erf.
- C: Overdekte tussenruimte tussen catering en opslag.
- D: Opslag ten behoeve van aanhangwagens, koelwagens en andere catering artikelen.
- E: Recreatieruimten.
- F: Verharde uitloop rondom sanitaire voorziening van camping.
- G: Extra oplossing ten behoeve van catering.
- H: Huiskamer voor campinggasten.
- I: Sanitaire voorziening voor camping.
- J: Toekomstige 6 persoons lodges.
- K: Te behouden bakkershuisje dienend als receptie.
- L: Woning privé.

- M: Gazon privé.
- N: Terrasfunctie huiskamer.
- O: Verharding rondom catering / privé. In principe niet voor gasten camping of appartementen. Parkeren wel mogelijk bij een piekmoment.
- P: 31 parkeerplaatsen voor campinggasten aan noordzijde, 8 parkeerplaatsen voor de catering aan de oostzijde en 15 parkeerplaatsen voor de appartementen aan de zuidzijde.
- Q: Beukenhagen rondom diverse functies.
- R: Halfverharde toegangswegen.
- S: Tuin en toegang voor de appartementen.
- T: Bestaande sloot.
- U: Bestaande houtwal (niet in eigendom).
- V: Open kampeergedeelte (veldkamperen) met gras als ondergrond.
- W: Gesloten kampeergedeelte. Ondergrond net als het veldkamperen van gras.
- X: Speelbos met voorzieningen. Diverse inheemse houtopstanden.
- Y: Waterberging in combinatie met inheemse groenbuffer. Hoogte beperken voor zicht van gasten.
- Z: Weiland. Ten zuiden een kleine elzensingel om privacy te garanderen tussen boerderij en appartementen.

planbeschrijving

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf

4. Beeldkwaliteitplan

In het bestemmingsplan 'locatie Elferink' is ruimte voor opwaardering bestaande gebouwen. Als algemeen uitgangspunt wordt nagestreefd dat deze gebouwen een architectonische kwaliteit mee te geven die zowel aansluit bij de kwaliteit van het erf alsmede bij de nieuwe functie van het gehele complex. De schuren zullen qua uitstraling passend moeten zijn in de omgeving. Om een goede esthetische samenhang te bereiken zijn onderstaande randvoorwaarden als bindende uitgangspunten opgenomen:

4.1 Plaatsing

De schuren die om technische redenen herbouwd moeten worden zullen op dezelfde plek terug gebouwd worden. Behalve de schuren direct achter het Bakhuis, deze meters mogen elders op het erf teruggeplaatst mogen worden. Dit staat omschreven in het bestemmingsplan. Het Bakhuis krijgt hierdoor de aandacht die het verdient.

4.2 Architectuur

De gevraagde uitwerking van de schuren valt onder de noemer 'Plattelands architectuur', waarbij de architectuur aansluit op de bebouwingskarakteristiek van het erf. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- Duidelijke ondergeschiktheid aan de bestaande woonboerderij.
- Eenvoudige hoofdvolume met een zadeldak
- Streekeigen materiaalgebruik afgestemd op de bestaande karakteristieken

De schuren zijn eenduidig in hoofdvorm, zogenaamde schuurvorm, en hebben een zadeldak. De gevels hebben rondom een bescheiden, maar evenwichtige uitstraling. Ook dienen de gevels een gesloten karakter te hebben met baksteen of eiken hout als belangrijkste materiaal. De detaillering dient sober maar zorgvuldig vormgegeven te worden. Aan- en uitbouwen worden beperkt toegestaan mits ze geen afbreuk doen aan het hoofdvolume. Het geheel moet passen in het beeld van de 'plattelands architectuur'. Het toepassen van dakkapellen is niet toegestaan.

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf

4.3 Kapvorm en nokrichting

De vorm van de kappen moet overeenkomen met de principes van de 'Plattelands Architectuur'. Een zadeldak is daarin veelal gebruikelijk. De richting van de kappen zijn reeds bepaald behalve de nieuw te bouwen lodges te noorden van het plangebied. Deze krijgt een kaprichting die haaks op de bestaande schuren zal staan. Platte afdekkingen worden in geen geval toegestaan, behoudens van kleine ondergeschikte bouwelementen op de begane grond. Eventuele toevoegingen aan / op de kap, zoals dakkapellen, worden niet toegestaan.



Referentiebeelden

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

Iodges op boerenerf

4.4 kleur- en materiaalgebruik

De nadruk ligt op het gebruik van natuurlijke, streekeigen materialen en kleuren. De gevelstenen zijn van het type handvorm of vormbak en (licht) genuanceerd waardoor een krachtige uitstraling ontstaat. De kleur van de gevelstenen is beperkt tot de donkere aardetinten, rood of bruin. Het voegwerk moet worden uitgevoerd in een kleur die het metselwerk ondersteunt, waardoor het metselwerk als vlak gaat werken.

Voor de afdekking van de hellende daken kan gekozen worden uit 2 opties. Bij de keuze van keramische dakpannen worden de oranje-roodkleurige keramische dakpannen voorgeschreven in een matte uitvoering (dus geen hoogglans). Andere optie is het gebruik van licht golvende dakbeplating met een antraciete / zwarte kleur of een rood stalen dakbeplating in een strakke uitvoering. Beplating met een dakpanmotief is niet toegestaan. De kozijnen en ramen worden uitgevoerd in hout of gelijkend. De kleur van de kozijnen is wit, de ramen mogen een afwijkende kleur krijgen passend in de geest van de 'Plattelands Architectuur'.

Gevelbekleding, niet steenachtig, dient van hout te worden uitgevoerd met een sterke voorkeur voor eikenhout.



Metselwerk, vormbak / handvorm aardetinten



Oranje / bruine keramische dakpannen



Zwart / antraciet golfbeplating



Rode dakbeplating

Beeldkwaliteitplan Wierden, locatie Elferink

lodges op boerenerf

4.5 erfinrichting

De gemeente Wierden heeft een erfinpassing van de nieuwe situatie als voorwaarde gesteld bij het realiseren van de recreatieve herinvulling van de boerderijcomplex aan de 1e meijerinkshoekweg 15 te Wierden.

Hannink Landschaps- en tuinadvies heeft een erfinrichtingsrapport gemaakt. Dit rapport is als bijlage toegevoegd bij dit beeldkwaliteitplan.



(Bron: Bing Maps)

INITIATIEFNEMER:

**Familie Elferink
1e Meijerinkshoekweg 15
7641 RV Wierden**

TEKST EN GRAFISCHE VORMGEVING:

**pr8 architecten
Twentepoort-Oost 18a
7609 RG Almelo
www.pr8.nl**