

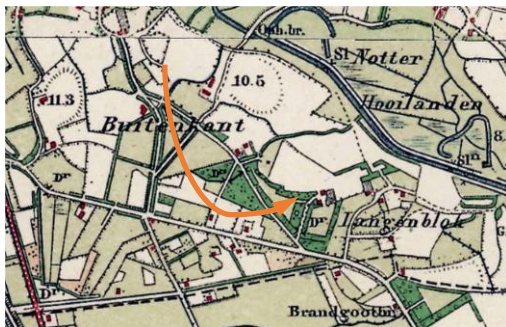


Ervenconsulentadvies 2638 WRD Molendijk 103, Zuna, gemeente Wierden

Datum : 7 augustus 2020
Kader : Rood voor rood, sloop, her- en nieuwbouw
Fase : principeverzoek

1. Situatie

Het landgoed 'Het Middellesch' ligt in de gemeente Wierden ten zuiden van de Regge, ten noorden van Rijssen en westen van recreatiepark Het Mölke. De huidige situatie wordt uitvoerig beschreven in toegestuurde rapporten: het rapport van BJZ.nu en in het praatplan van de landschapsonwerper.



+/-1920

2. Opgave

De initiatiefnemers hebben aan de gemeente verzocht een principebesluit te nemen betreffende de aanvraag om het bestaande landhuis te herbouwen en drie nieuwe woningen op het landgoed te realiseren. Een van de bouwrechten is al verkregen door sloop van een woning op het Mölke, de overige twee moeten nog gevonden worden in het kader van de Rood voor rood regeling: elders in de gemeente moeten voldoende vierkante meters worden gesloopt om de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk te maken. Eén volume is al aanwezig: de boerderij die nu nog geen woonbestemming heeft. In het plan worden dus twee nieuwe volumes toegevoegd. Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig om het gewenste plan uit te voeren.

De initiatiefnemers hebben de ambitie om hier een moderne havezate te realiseren. Het landgoed wordt landschappelijk versterkt door: "

- het herstellen en het versterken van de groenstructuur door de aanleg van houtwallen, bomen en bos;
- het realiseren nieuwe natuur op het landgoed;
- het realiseren van hoogwaardige passende bebouwing met een duidelijke hiërarchie zoals van oorsprong voorkomt in het gebied rondom het projectgebied;
- het herbestemmen gronden van agrarisch naar natuur; " (bron: BJZ.nu)

"Zo zal de bestaande groenstructuur versterkt worden en zal een bestaande es weer in gebruik gaan worden als akker. De omliggende graslanden zullen extensief beheerd worden met vleesvee." (bron: rapport de Erfontwikkelaar)

De gemeente Wierden verzoekt de ervenconsulent te adviseren over de ontwikkeling en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Het conceptplan is toegestuurd.

Een terreinbezoek heeft plaatsgevonden op 15 juli 2020 in gezelschap van de initiatiefnemer, zijn adviseurs, ambtenaar van de gemeente Wierden en de ervenconsulent.

2.1 Beleid provincie

Voor het erf gelden de principes van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) maar ten dele omdat hier geen grootschalige verandering gaat plaatsvinden. Echter: "De provincie biedt (daarmee) ruimte aan (grootschalige uitbreidingen en) nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsimpuls is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. De provincie ziet dit als een nieuw instrument om ruimtelijke kwaliteit te realiseren en meer mogelijkheden te bieden tot maatwerk."

2.2 Beleid gemeente

Zoals in het rapport van BJZ.nu staat aangegeven zijn er verschillende bestemmingen op de locatie. Het terrein maakt deel uit van het verwevingsgebied (indeling reconstructiewet). Een belangrijke aanduiding is die van 'Archeologische verwachtingswaarde' voor een groot deel van het terrein. Verder is hier een landhuis met de maximale inhoud van 2000 m³ toegestaan. De gemeente Wierden heeft een Landschapsontwikkelingsplan (uit 2008) waarin voor het gebied Notter-Zuna kwaliteiten en opgaven worden aangegeven. De adviseur heeft deze voor het grootste deel overgenomen in zijn rapport.

Behoud van het landgoederenlandschap, van de kleinschaligheid en van de ruimtelijke variatie zijn belangrijke ambities van zowel gemeente als initiatiefnemers.

3. Advies

De ontwikkeling van een boerenerf naar een landhuis met bijgebouwen is goed te volgen op oude kaarten. In de afgelopen honderd jaar is daarbij een groot deel van het nu aanwezige bos nog nooit verwijderd. Een deel van het gebied zal dus uit oude bosgrond bestaan, wat bijzonder is; uit ecologisch onderzoek zou kunnen blijken dat hier een unieke vegetatie (in potentie) aanwezig is. Positief in het voorstel is om de rand van de es weer door middel van (nieuwe) bosbeplanting zichtbaar te maken, zowel langs de Molendijk, door een versterking van de huidige rand, als tussen de twee weilanden die honderd jaar geleden nog als akker werden gebruikt. Een natuurlijker beheer van beide gronden zal bijdragen aan meer biodiversiteit in het gebied en zijn omgeving.

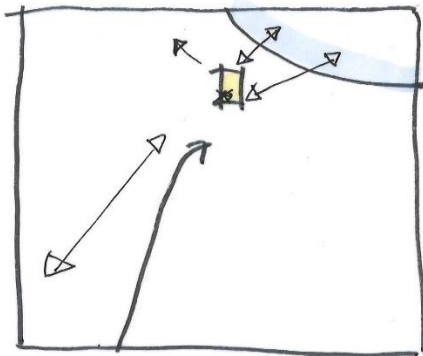
De unieke locatie van het landgoed vraagt om een bijzondere invulling, die wat landschap betreft niet zo veel hoeft af te wijken van de huidige situatie. Uitgangspunten zijn:

- Behoud of herstel bestaande of verdwenen contouren en hoogtes; geen aan- of afvoer van grond.
- Behoud en versterk de aanwezige landschapselementen, laan, bosjes, houtwallen en opgaand struweel. Streef daarbij naar variatie (maar niet alles overal).
- Behoud de huidige locatie van de vijver zoveel mogelijk en onderzoek kleinere ingrepen dan nu worden voorgesteld, zie schetsjes bij 3.2.
- Beheer het landgoed zodanig dat de natuurlijke biodiversiteit versterkt wordt.
- Beschouw de bebouwing als 'te gast' in deze prachtige omgeving.



3.1 Landschap en erf – uitgangspunten

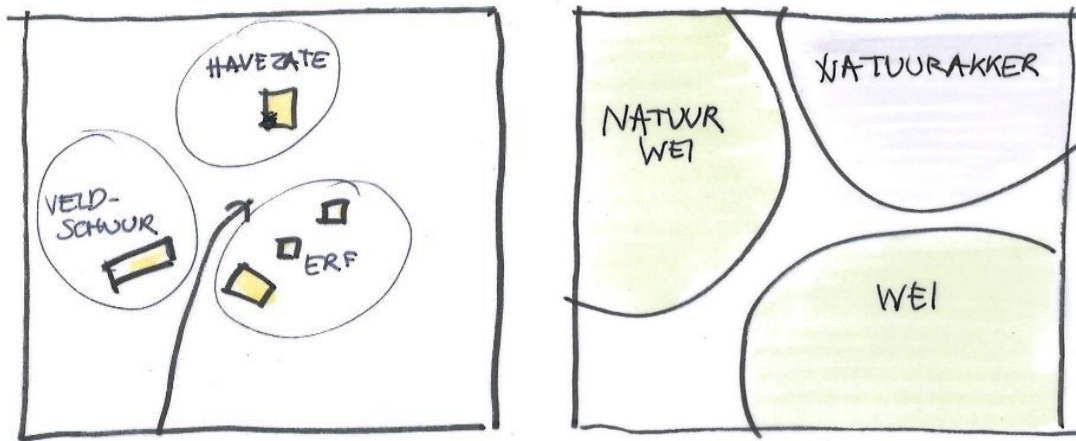
A. Havezate



De wens om hier een nieuwe havezate te bouwen komt voort uit bestudering van de geschiedenis van havezaten langs de Regge. Op deze manier wordt een nieuwe ontwikkeling gekoppeld aan een -niet meer zichtbare- geschiedenis van het gebied. Dit is een mooi uitgangspunt. Hieruit volgen belangrijke randvoorwaarden:

- Maak de nieuwe havezate zichtbaar, vanaf de Regge (en de overzijde daarvan, de Klokkendijk) en vanaf de Molendijk.
- Beschouw de havezate als een bijzonder gebouw, dat de link legt tussen (ver) verleden, heden en toekomst. De havezate moet een opvallend en passend '*landmark*' worden in de omgeving.

B. Driedeling landgoed



In het voorstel van de aanvrager worden verschillende soorten nieuwe gebouwen voorgesteld, elk met een eigen archetype (oerbeeld). Door deze gebouwen nog meer hun eigen sfeer en buitenruimte te geven ontstaat er meer helderheid in de inrichting. In het landgoed zijn drie sferen:

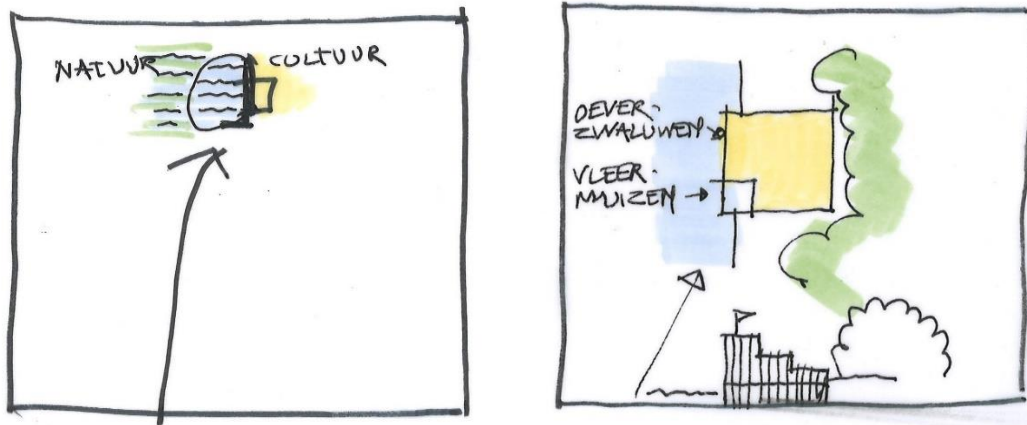
- De ruimte rondom de havezate, het zichtbare landmark. In noordelijke richting kijkt men vanuit het gebouw over de natuurlijke graanakker naar het riviertje en verder. In het voorstel loopt de toegangsweg vanaf de Molendijk recht op het gebouw aan; voor het verrassingseffect kan het juist mooier zijn de bocht in de weg te behouden zodat even een glimp wordt opgevangen voordat men het gebouw in zijn geheel ziet.
- Het erf staat terzijde van de toegangsweg; aan het cluster van gebouwen wordt de 'rentmeesterswoning' toegevoegd. Dit erf heeft vooral een functionele en een zichtrelatie met de weide; de gebouwen liggen terzijde van de toegangsweg.
- Het beeld van de 'veldschuur' is hier passend. Zet deze woning nog iets meer apart van de andere gebouwen, aan de rand van het bos met uitzicht over de natuurlijk beheerde weide.

3.2 Gebouwen

De nieuwe gebouwen hebben een relatie met elkaar, met de bestaande gebouwen en met het omringende landschap. Ze hebben ieder hun eigen karakter. Het kan een goede keus zijn om een architect te vinden die alle drie gebouwen kan ontwerpen, er kan ook voor gekozen worden om een goede architect te vinden voor ieder van de gebouwen. De kwaliteit van de gebouwen moet zeer hoogwaardig zijn, niet alleen om de transformatie naar een landgoed met meer woningen te rechtvaardigen, ook en vooral om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een grote oppepper te geven.

Voor de 'havezate' geldt: een stoere, moderne invulling van een oud 'fenomeen' vraagt om een hele goede analyse van de plek en de behoeften van de eigenaar (zie boekje 'nieuwe buitengoederen' van Het Oversticht).

De aanwezigheid van de vijver biedt mogelijkheden om cultuur en natuur op een bijzondere manier bij elkaar te brengen, zie schetsen. In de bijlage zijn twee referentiebeelden toegevoegd.



Met een 'rentmeesterswoning' wijzigt het zogenaamde 'agrarische' karakter van het erf in een 'bijgebouwen op landgoed'-karakter, dus dit is een passend archetype. De rentmeesterswoning hoort bij het erf maar keert zich er ook wat van af. In het voorstel lijkt de positie meer te verwijzen naar een poortwoning; ook dit is een mogelijk gewenst beeld. Het gebouw zal in gebruik van materiaal en kleur meer verwijzen naar de havezate dan naar de agrarische gebouwen. De 'veldschuur' ligt nog iets meer naar het westen dan wordt voorgesteld. Er is geen duidelijke zichtrelatie met de overige gebouwen. De uitdaging is hier om het veldschuur-karakter goed tot uiting te laten komen.

Een beeldkwaliteitsplan voor de samenhang en voor ieder gebouw afzonderlijk zal richting moeten geven aan architectuur, materiaal- en kleurgebruik.

(Regionale) architecten die in aanmerking komen om (een van) deze gebouwen vorm te geven zijn: DAAD architecten (vm Cor Kalfsbeek) uit Beilen, SchipperDouwes uit Delden, Robert ten Dam uit Enschede, André Beumer uit Enschede, NOHNIK uit Enschede, Dennis Weerink (Reitsema en partners) uit Rijssen.

3.4 Beplanting

Streef waar mogelijk naar een natuurlijke overgang van bos naar weide/ akker, door middel van het creëren van een mantel-zoom-vegetatie, zie bijlage.

Mogelijk toe te voegen streekeigen beplanting in bosrand:

- Onder andere Europese vogelkers, vuilboom, lijsterbes, wilde roos, wilde appel, wilde kers, krenteboompje.
- De natuurlijke kruidvegetatie zal bij goed maaibeheer vanzelf terugkeren.
- Boomgaard: verschillende fruitsoorten, liefst hoogstam en oude rassen – keus uit appel, peer, kers, pruim, kweeper, mispel.
- Vrijstaande (solitaire) bomen: walnoot, zomerlinde, zomereik.
- Hagen of heggen voor privacy dichtbij de woningen, niet om de hele tuin heen: veldesdoorn, gemengde haag (streekeigen soorten als hiervoor genoemd). Niet automatisch beuk kiezen, voor meer variatie!

- Vaste planten en struiken dicht bij huis: sterke soorten (die tegen droogte kunnen en weinig zorg nodig hebben).
- Tips voor beheer in verband met een verbetering van biodiversiteit en aanpassing aan klimaatverandering: maai gras in de tuinen niet te vaak en niet te kort, houd 30 meter brede strook aan als weide, speelgras of natuurlijk (hooiland)beheer. Hoe verder van de woningen af, des te extensiever onderhouden.

4. Conclusie

In hoofdlijnen zorgt het ingediende voorstel voor verbetering van ruimtelijke kwaliteit op het landgoed. De ingreep van de verplaatste vijver kan veel subtieler worden gemaakt zonder veel grondverzet. Onderzoek met de architect de mogelijkheden om de havezate en de waterpartij aan elkaar te koppelen zoals in het advies is geschetst.

5. Colofon

Titel:	2638 WRD advies ervenconsulent Molendijk 103
Datum:	7 augustus 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Wierden Pouliestraat 3 7642 EB Wierden
Opdrachtnemer:	Het Oversticht Postbus 531 8000 AM Zwolle 0621 593 614

Bijlagen

Referentiebeelden van de verschillende gebouwen:



Havezate in Ulft (1200 plus moderne aanbouw) - Villa in Bergen (Sjoerd Soeters)

Mantel-zoomvegetatie:

<http://creativenature.nl/news/duurzaam-wonen/natuurlijke-tuin/natuurlijk-tuinieren-geleidelijke-overgangen-en-mantel-zoom/>

