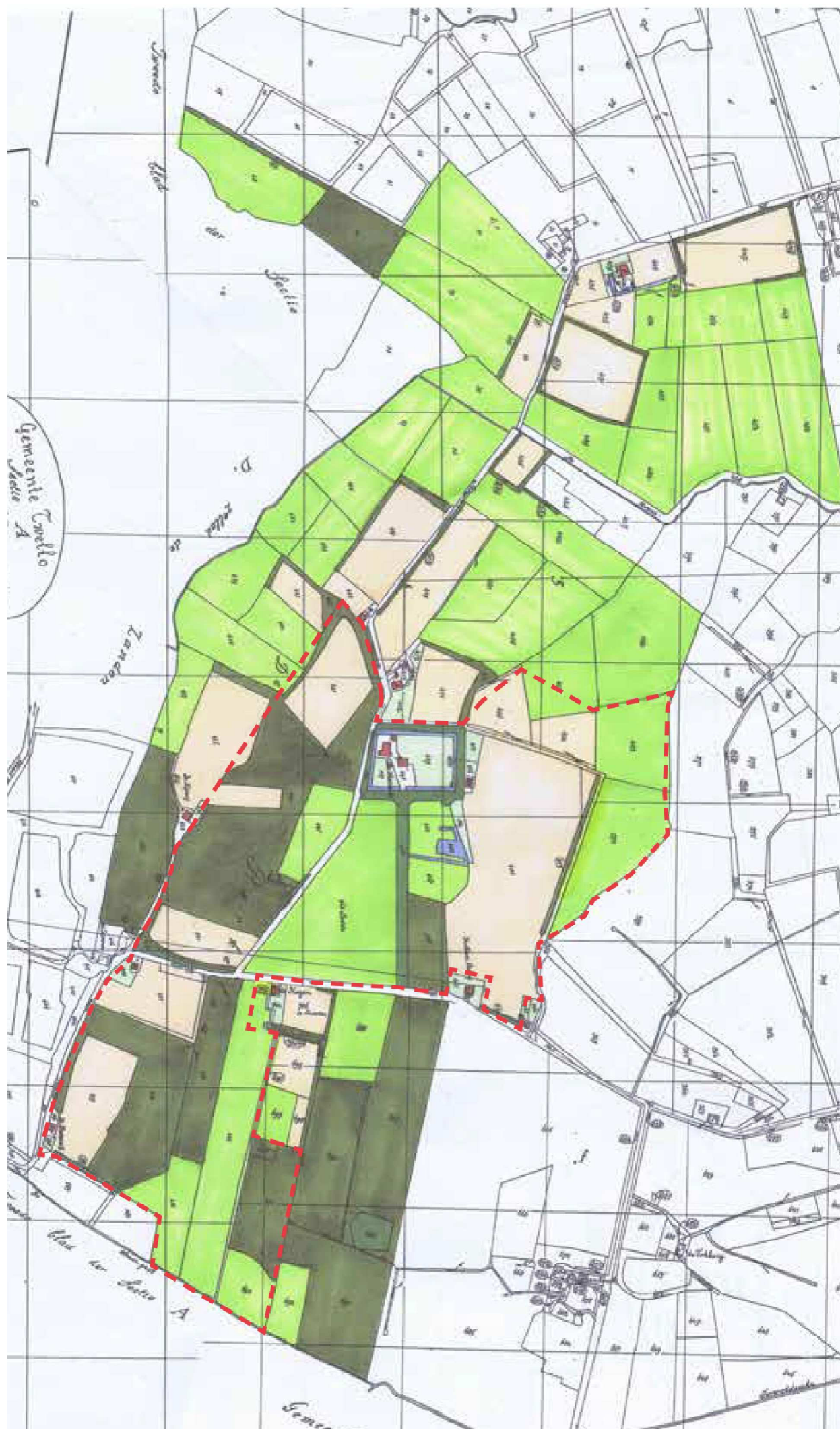


BAS

Beeldkwaliteitsplan
Tuinmanswoning
Landgoed Het Wezeveld Twello

Oude Wezeveldseweg 18 in Twello

18 - 10 - 2022



Opdrachtonschrijving - Inleiding

In opdracht van Landgoed Wezeveld b.v. in Twello en in overleg met 't Schoutenhuis b.v. rentmeester Landgoed Wezeveld, heeft bureau BAS een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de nieuwbouw van een tuhmanswoning inclusief bijgebouw.

Centraal op het landgoed heeft tot 1870 een landhuis gestaan. Het bijbehorende koetshuis van destijds is indertijd omgebouwd tot boerderij met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen. Het voormalige koetshuis is gelegen aan de Oude Wezeveldseweg 18 in Twello.

Landgoed Wezeveld bestaat momenteel zo'n 60 ha grond, waarvan ca. 43,6 ha is ondergebracht in een Landgoed B.V. Voor het gehele gebied is het document 'Ontwikkelings- en beheerplan Landgoed Het Wezeveld Twello' opgesteld. Dit document dient als uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan.

Het agrarische bedrijf is gestopt met haar activiteiten waardoor een belangrijke financiële pijler onder het landgoed is weggevallen en het beheer onder druk komt te staan. Er zijn nieuwe ontwikkelingen nodig om de toekomst van landgoed Het Wezeveld veilig te stellen. Het landgoed heeft de wens en de ambitie om het landgoed als geheel in stand te houden en door duurzame ontwikkelingen een bijdrage te leveren aan het behoud van deze cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle plek in Twello.

De gemeente Voorst is in principe bereid om planologische medewerking te verlenen aan nieuwe ontwikkelingen op het landgoed. Onderdeel hiervan is de realisatie van een nieuwe tuhmanswoning inclusief bijgebouw op het erf van het voormalige koetshuis/huidige woonboerderij. Naastliggende pagina geeft een situatieschets weer van de locatie van de nieuwe tuhmanswoning ten opzichte van de bestaande woonboerderij.

Voorliggend plan omschrijft en visualiseert de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het ontwerp van de nieuwe tuhmanswoning incl. bijgebouw. De eisen m.b.t. de beeldkwaliteit worden weergegeven door middel van uitgangspunten die gezien kunnen worden als spellegels voor het ontwerp. Inspiratie-/ referentiebeelden verbeelden deze uitgangspunten en geven een indruk

Dit beeldkwaliteitsplan is onlosmakelijk verbonden met het Ontwikkelings- en beheerplan Landgoed Het Wezeveld Twello en de daarin genoemde uitgangspunten. Onder andere de inrichtingsschets met daarop aangegeven de positie en oriëntatie van de tuhmanswoning dient als uitgangspunt.

De beeldkwaliteit voor de woning incl. bijgebouw(en) gaat in op de volgende onderwerpen:

- Karakteristiek
- Hoofdvolume
- Gerichtheid op het landschap
- Materiaal, kleur, textuur en detail
- Terreininrichting

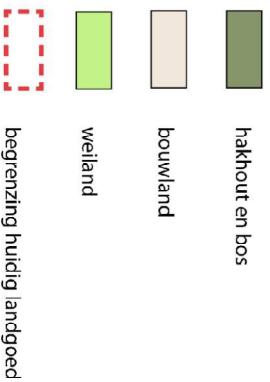
Gemeentelijk kader

Voor landgoederen zijn de welstandseisen hoger dan standaard. Het is aan te raden tijdens het ontwerpproces (voor)overleg met de gemeente Voorst te hebben. In het vooroverleg worden de voorgestelde beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing besproken. De landschappelijke inrichting, zoals afscheidingen, veranderingen en opgaande beplantingen, maken nadrukkelijk onderdeel uit van deze toets.

De procedure voor het beeldkwaliteitsplan is dat het bestemmingsplan voor de tuhmanswoning door het college worden vastgesteld gezien het hier gaat om een wijzigingsvoegdeheid die reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Het vervangt daarmee de algemene welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratie voor de architect en geeft handvatten voor een passend ontwerp, het laat ruimte over voor individuele interpretatie en uitwerking. Daarentegen zijn de uitgangspunten sterk genoeg voor het verzekeren van kwaliteit. De welstandscommissie kan van de beeldkwaliteitseisen afwijken, mits dit een beter resultaat oplevert én mits het voorliggende plan minimaal als GOED wordt beoordeeld.

Legenda



Uitgangspunten

De nieuwe tuinmanswoning wordt gesitueerd binnen de gracht en zal samen met de overige bestaande bebouwing een geheel moeten gaan vormen. De monumentale boerderij Het Oude Wezeveld wordt gerestaureerd/verbouwd en is in gebruik als woonhuis, met de mogelijkheid voor een drier, galerie of een beperkte bedrijfsfunctie (bijvoorbeeld B&B). Ten zuidwesten van de boerderij kan een kapschuur gebouwd worden ten behoeve van de stallen van auto's en/of opslag. In de nabijheid van kapschuur en de karakteristieke hooischuur kan nog een klein dierenverblijf worden gebouwd. Het erf en de tuin worden op een passende, sobere, wijze ingericht.

De optie blijft aanwezig om in de toekomst een nieuw landhuis te bouwen op de oorspronkelijke locatie. Het nieuwe landhuis wordt dan het hoofdgebouw, met als passend bijgebouw de nieuw te realiseren tuinmanswoning. Tesaamen met de bestaande woonboerderij (voormalig koetshuis) dient het dan één passend ensemble te vormen.

De tuinmanswoning wordt een in school en functie ondergeschikte woning uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. De bestaande laan wordt beëindigd door de situering van een bijzonder element in de as, zoals een passend kunstobject of een monumentale boom(groep). De ontsluiting van de tuinmanswoning vindt plaats middels een eenvoudig pad vanaf de formele oprijlaan. Met deze ruimtelijke opzet wordt bereikt dat een latere herbouw van het landhuis met een daarbij behorende parkachtige invulling van het restant gebied binnen de gracht, tot de mogelijkheden blijft behoren.

Koetshuizen, portieswoningen en tuinmanswoningen binnen een landgoed hebben vaak overeenkomstige detailleringen en materialisering. De huidige woonboerderij was vroeger het koetshuis van het landhuis. De vroegere gevelindeling van het koetshuis is nog duidelijk zichtbaar in het gevelmeisewerk van de woonboerderij. Het voorhuis van de woonboerderij heeft een schildkap van riet, voorheen was deze kap ten tijde van het koetshuis van pannen en voorzien van een getimmerde goot. De gevels van de woonboerderij zijn opgetrokken in baksteen en voorzien van een struipliet.



Inrichtingsschets uit het Ontwikkelings- en beheerplan Landgoed Het wezeveld Twello

Karakteristiek tuimanswoning

Uit het Ontwikkelings- en beheerplan Landgoed Het Wezeveld Twello komt naar voren dat er m.b.t. de nieuwbouw gekozen is voor het gebouwtype 'tuimanswoning'.

De karakteristieken van een tuimanswoning zijn als volgt te omschrijven:

- ondergeschikte uitstraling
- rechthoijng hoofdvolume
- eenduidig dak met één kaprichting, geknikt dakvlak mogelijk
- detail is aanwezig

De karakteristiek van de tuimanswoning zal aan moeten sluiten bij 2 scenario's:

- als zelfstandige woning binnen de huisplaats.
- als bijgebouw van het toekomstige landhuis.

In geval van beide scenario's zal de verschillende bebouwing op de huisplaats één familie moeten uitstralen. Het Ontwikkelings- en beheerplan laat zien dat bij een eventuele herbouw van het landhuis het historiserend van vorm zal zijn en geen eigentijds interpetatie ervan, het betreft ook een herbouw op de voormalige locatie.

De tuimanswoning betreft een nieuwe ontwikkeling, er heeft vroeger nooit een tuimanswoning gestaan op deze locatie. Bij de woonboerderij is de rieten kap en de voise baksteen voorgevel in het oog springend. Om de tuimanswoning qua karakteristiek aan te laten sluiten bij de woonboerderij dient de hoofdkap van riet te zijn, t.p.v. de voorgevel aansluitend op een gemetselde kopgevel, t.b.v. de achtergevel is een beperkt overstek of schilddak mogelijk. Een geknikt dakvlak, eenzijdig, zorgt voor karakteristiek. De dakvoet van de schildkap mag op verschillende hoogte liggen. Eenvoud in het gootdetail is een uitgangspunt.

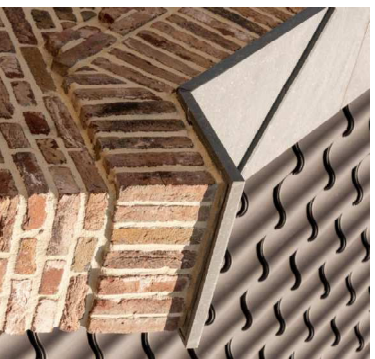
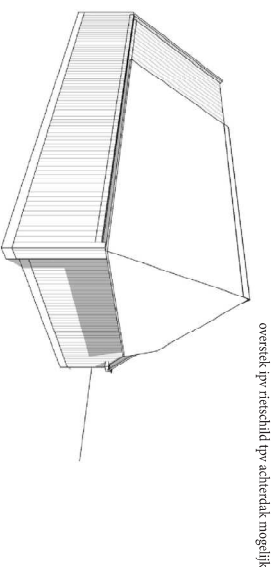
De invulling onder de rieten kap t.p.v. de voorgevel en aansluitende zijgevels dient een historiserende indeling te krijgen. Indien het landhuis in een later stadium wordt toegevoegd, zal met name de rieten kappen kenmerkend zijn voor de bij(behorende)gebouwen van het landhuis.

Naast het kenmerkende riet is een rood-bruine baksteen als hoofd gevelmateriaal uitgangspunt, passend bij de baksteen van de woonboerderij. Een 2e materiaal in het gevelbeeld toepassen is mogelijk.



referentie materialgebruik:
riet, hout, grind, stuc: natuurlijke uitstraling, aarde tinten

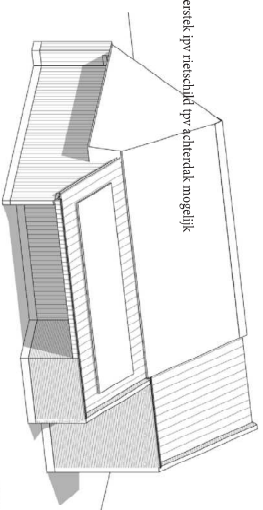
conceptvolume tuimanswoning
achtergevel - rechter zijgevel



referentie kopgevel detail
muurdekker - eenvoudig - detail



referentie toepassing riet Schild
eenduidige kap - eigentijdse toepassing achtergevel - rechter zijgevel

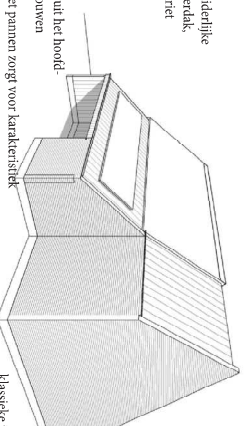


conceptvolume tuimanswoning



zoompanelen op zuidelijke dakvlak ipv het onderdak, geen panden in het riet

overkappingen uitspreiden uit het hoofd-volume, geen platte aanbouwen geknikt dakvlak met pannen zorg voor karakteristiek



riet als dakbedekking
ipv voorgevel geen overstek maar gemetselde kopgevel met muurdekker

klassieke indeling voorgevel en zijgevel mogelijk stuipint overeenkomstig met voormalig landhuis en omlings gerevalueerde portierswoning

conceptvolume tuimanswoning
voorgevel - linker zijgevel





Soortenuitwerking

Zeeuwse hagen:

30% melidoorn, 20% sneedoorn, 15%
veldesdoorn, 10% handsroos, 10% vlier, 10%
gelderse roos, 5% huls

4 stuks/ml, extensief beheren, waar noodzakelijk (doorzichten) intensiever

3 rode beuken:
Markeren het pad naar de nieuwe woning.
3 stuks rode beuk (*Fagus sylvatica*
'Purpurea') maat 18/20

1 groene beuk:
Te plaatsen in de hoek van de haag bij de
nieuwe woning. 1 stuks groene beuk *Fagus*
sylvatica maat 18/20

Groene beukenhaag:
Als begrenzing met weiland aan de noord-
oostzijde van de nieuwe woning. Groene
beuk (*Fagus sylvatica*) 5 stuks per m¹, maat
80/100

Rechtmoeig stukje bos binnen de gracht: 10 stuks bomen in (veren 180/200) aan te planten in ongeveer het midden; 3 stuks zomeilinde *Tilia platyphyllos*; 4 stuks zomeiliek *Quercus robur*; 3 stuks esdoorn *Acer pseudoplatanus*.

Onderbegroeiing: struikvormers met een onderlinge afstand van 2m x 2m.

Soorten:

30% Hazelaar: *Corylus avellana*,
15% Gelderse roos: *Viburnum opulus*,
15% Meidoorn: *Crataegus monogyna*,
15% Spokehouwt: *Frangula alnus*,
10% Hulst : *Ilex aquifolium*,
15% Zwarte bes: *Ribes nigrum*



De hiernaast afgebeelde impressie van de landschapinrichting is een visualisatie van de conceptinrichting als voorgesteld in het Ontwikkelings- en beheerplan Landgoed Het Wezeveld Twello tezamen met een door de gemeente voorgestelde inrichting van de voortuin van de woonboerderij, e.e.o.a. is in concept weergegeven. De 3 referentiebeelden samen geven een indruk van het beeld van het landschap binnen de gracht.



referentiebeeld Zeeuwse haag - ruw beheerd



referentiebeeld karrespoor in weide met bomensingel - toegangspad nieuwe woning



referentiebeeld bomengroep in as oprijlaan - rode beuken



BAS

bureau voor architectuur & bouwadvies bv
Klarenbeekseweg 99 - 7381 BE Klarenbeek - T 055-3011975 - E info@bureau-bas.nl - I www.bureau-bas.nl
