



Reinestyn

BEELDKWALITEITSPLAN REINESTYN

HOEKSEWEG 14, STRIJEN

februari 2020



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Opdrachtgever:

Documentnaam:

609-bkp-Reinestyn Strijen

Wijzigingsdatum:

25 februari 2020

ruimtelijke
denkers

wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke verkenning	6
3	Beleid	11
4	Planopzet	15
5	Landschappelijk kader	17
6	Beeldkwaliteitsplan	20
7	Schetsverkaveling	21



bijschuur



schuur



boerderijwoning



plangebied Reinstyn



terrein



bomen op de rand van het terrein



stal

1 Inleiding

Het voornemen is om op Reinstyn (boerderij, bijgebouwen met erf en grond) volledig duurzaam en zelfvoorzienend te wonen. Tevens zal de yogaschool SAMA centrum uit Mijnsheerenland naar deze locatie verhuizen. De huidige boerderij blijft daarbij de hoofdwoning. In het schuurgedeelte wordt de yogaschool gevestigd. Het koetshuis wordt uitgebreid en verbouwd tot 2e woning. Een deel van de huidige bijschuur zal gesaneerd worden. Daarnaast is het plan om op het terrein een boomgaard/moestuin/weide en parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te realiseren.

De voormalige gemeente Strijen heeft aangegeven dat ze in beginsel medewerking wil verlenen aan de transformatie. Als voorwaarde voor de medewerking stelt ze dat er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden om te bezien of het plan passend is in de omgeving. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden mogen niet worden aangetast.

Daarvoor volgt hierna een beknopte ruimtelijke verkenning van de locatie en een verkenning van relevant ruimtelijk beleid. Daarbij is een beeldkwaliteitsplan inclusief landschappelijke inpassing gemaakt, om de toekomstige kwaliteit van de locatie inzichtelijk te maken. Op basis van de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing zijn er schetsverkevelingen geschetst die passend zijn voor de locatie.

Het voornemen is om Boerderij Reinstyn (1931) met bijgebouwen aan de Hoekseweg 14 te Strijen aan te passen en te herinrichten. Dit plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- ▶ Asbestsanering van alle daken, schuur, woonhuis en koetshuis.
- ▶ Nieuwe daken op de grote schuur, het woonhuis en het koetshuis
- ▶ Daken van de bijschuur en de stal worden voorzien van zonnepanelen voor energieopwekking.
- ▶ Het herstellen van de schuur, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat en met zoveel mogelijk hergebruik van materialen, aangepast naar de huidige eisen op het gebied van isolatie, materiaalgebruik en comfort, zodat de inpandige inrichting geschikt kan worden gemaakt voor een bedrijfsfunctie, waarbij de uiterlijke contouren en de authentieke elementen behouden blijven.
- ▶ De verhuizing van yogaschool Sama centrum uit Mijnsheerenland naar de schuur van Reinstyn waar de bedrijfsactiviteiten verder kunnen groeien op het gebied van yoga, meditatie en bewustzijnsontwikkeling.
- ▶ Kleinschalige en ondergeschikte detailhandel, gerelateerd aan de yoga activiteiten.
- ▶ Het aanleggen van een bezoekersingang aan de linkerzijde van de kavel.
- ▶ Het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein.
- ▶ Het aanleggen van een boomgaard en een tuin met boombeplanting, met de nadruk op biodiversiteit.
- ▶ Gedeeltelijke sanering van de bijschuur voor een uitbreiding en ombouw van het koetshuis tot woonruimte.
- ▶ Terugwinning en hergebruik van regenwater, spoelwater, restwarmte, grondwarmte, aardgasloos leven, CO2 neutraal, minimalisering rioolozing.
- ▶ Het aanleggen van een moestuin voor het telen van eigen gewassen.



2 Ruimtelijke verkenning

Huidige situatie

De locatie ligt aan de Hoekseweg, vrijwel op de kruising met de Oudendijk. Het perceel valt net binnen de grenzen van de polder Oudeland, één van de oudste polders van de Hoeksche Waard. De karakteristieke Oudendijk is de ringdijk van deze polder. Hieraan staat diverse lintbebouwing. Deze is karakteristiek voor de Hoeksche Waard. De Hoekseweg loopt haaks op de dijk en volgt de rechtlijnige verkaveling van de polder.

legenda

- Wegen
- Lintbebouwing

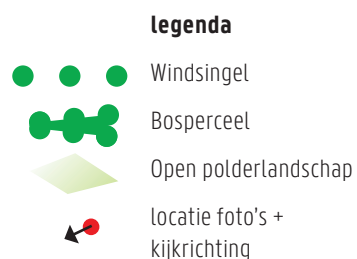


Landschap

Het plangebied ligt in de polder het Oudeland van Strijen, een opwaspolder. Dit type polders heeft een zeer open karakter en is grotendeels in gebruik als akkerland. Elke polder heeft een tegen de dijk aan bij een kreek gelegen kern, in dit geval Strijen. Overige bebouwing ligt tegen de dijken aan en spaarzaam in de polder zelf. Beplanting komt nauwelijks voor in de polder. Als ambities voor dit type polders zijn in het gebiedsprofiel Hoeksche Waard geformuleerd:

- ▶ behouden en versterken van de openheid van het landschap
- ▶ behoud van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het polderpatroon
- ▶ ruimte voor ontwikkeling van de landbouw
- ▶ behoud en versterken van de onderscheidende kenmerken van het Oudeland van Strijen

Het plangebied is één van de weinige boerderijen die een herkenbare windsingel rondom het perceel heeft. De windsingel is onderdeel van de erfbeplanting van Reinstyn en als zodanig in 1976 vergund. Deze windsingel hangt samen met het bosperceel aan de zuidzijde van de Hoekseweg, waarschijnlijk is dit een geriefhoutbosje. Samen vormen het plangebied en dit bosje een element op de kruising van de Oudendijk met de Hoekseweg. Hieromheen ligt een verder zeer open landschap met weidse vergezichten.



Bestaande openheid rondom Reinstyn met plangebied en geriefhoutbosje als besloten element





A. Weids zicht op het open polderlandschap met in de verte de beslotenheid van het plangebied (rechts) in samenhang met het geriefhoutbosje (links).



B. Afslag naar ventweg / de oprit van de Reinstestyn met rechts het plangebied en links het geriefhoutbosje. Het karakter is hier veel meer besloten.



C. Divers beeld qua bebouwing en beplanting aan de Oudendijk met direct daarachter het open polderlandschap.

Bebouwing

Bebouwing in de directe omgeving bestaat van het plangebied Reinstyn vooral uit vrijstaande woningen, soms met bijgebouwen. De maat en schaal zijn zeer divers. Overwegend betreft het bebouwing van één laag met kap. De leeftijd van de bebouwing en de architectonische stijl ervan variëren sterk. De bebouwing op het perceel bestaat uit een boerderij uit 1932, een koetshuis en overige bijgebouwen. De boerderij is van het type Vlaamse schuurgroep. Dit type boerderij komt vaker voor op de Zuidhollandse eilanden. Het type heeft aan de voorzijde een boerderijwoning, met daar aan vastgebouwd een schuur aan de achterzijde voor opslag en het stallen van vee. De boerderijwoningen kregen vaak veel aandacht, waaraan is af te lezen dat de eilanden al vroeg een welvarende boerenstand kenden. Dit is bij Reinstyn bijvoorbeeld terug te zien in de verbijzonderingen in het metselwerk en de representatieve erker aan de voorzijde.

In de huidige plannen blijft de boerderijwoning in gebruik als hoofdwooning, de achtergelegen schuur wordt verbouwd voor de yogaschool. Het koetshuis wordt uitgebreid en verbouwd tot tweede woning.



Bouwtekening Reinstyn (1931) en
foto huidige situatie



Het koetshuis

Het koetshuis is een sober bijgebouw van één bouwlaag met kap. In 1960 waren er plannen voor een uitbouw (zogenoeten 'afhang') bij het koetshuis. Hiervoor is een vergunning verleend maar de uitbouw is nooit gerealiseerd. In de voorliggende plannen is een uitbouw van het koetshuis voorzien.

Om de uitbouw van het koetshuis qua bebouwd oppervlakte neutraal uit te voeren zal een deel van de bijschuur worden gesaneerd.



huidige koetshuis



referentiebeeld van koetshuis als 2e woning



bijschuur waar een deel van gesaneerd wordt

Bijschuur

De bijschuur (wagenloods met pootaardappelen-bewaarplaats) staat achter de hoofdschuur op het terrein. Voor de bijschuur is in 1961 een bouwvergunning verleend. Deze bijschuur zal deels worden gesaneerd: het grijs uitgevoerde deel van de bijschuur zal worden gesloopt, de rest van de bijschuur zal in gebruik blijven als bijschuur en worden gerenoveerd ten behoeve zal duurzame energieopwekking.

Stal

Tevens is er op het terrein een stal met paardenboxen aanwezig voor kleinvee. Deze stal is per 2006 vergund en zal in deze plannen een kleine renovatie ondergaan (zonnepanelen op dak). De stal zal in de nieuwe situatie gebruikt worden als stal voor kleinvee.



stal die een kleine renovatie zal ondergaan

Duurzame energieopwekking

De bijschuur en de stal zullen worden gebruikt voor duurzame energieopwekking. Het dak van het deel van de bijschuur dat behouden blijft en het dak van de stal worden aangepast en zullen uitgerust worden met zonnepanelen en zonnecollectoren. Hiermee wordt voorkomen dat het dak van de grote schuur daarvoor gebruikt wordt en het karakteristieke beeld beïnvloed wordt. Daarnaast wordt de combinatie met een grondopstelling onderzocht.



referentiebeeld dakopstelling zonnepanelen en -collectoren



referentiebeeld dakopstelling zonnepanelen en -collectoren



referentiebeeld grondopstelling zonnepanelen en -collectoren

3 Beleid

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Voor de Hoeksche Waard is een omgevingsvisie opgesteld. In deze visie worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en de aan Hoeksche Waarden en om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waarden zijn de belangrijkste waarden in de Hoeksche Waard. De locatie ligt in het gebied 'De Oudste Landen'. Belangrijk in de Oudste Landen:

- Historische polders binnen het rationele agrarische landschap
- Waterrijk open landschap
- Fijnmazige structuur van dijken, kreken en sloten
- Grote rijkdom in flora en fauna
- Stillegebied
- Zeer open - vergezichten

De te ontwikkelen waarden zijn:

- Versterken en in stand houden van het patroon van groene dijken en kreken.
- Versterken van het recreatieve netwerk, gekoppeld aan de groenblauwe structuur van kreken en dijken.
- Versterken van het duurzame en innovatieve karakter van de landbouw.
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorisch landschap en haar iconen.
- Versterken van het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en groene gebieden binnen de open ruimtes. Hierbij rekening houden met de lange zichtlijnen 'van dijk tot dijk'.
- Agrarische bedrijven blijven of worden groene parels in het landschap. Daarbij is er aandacht voor biodiversiteit.
- Versterken van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak moet hierin niet bepalend zijn, maar juist de kwalitatieve versterking. Akkerranden benutten voor versterking van de biodiversiteit.
- We stimuleren het circulair ondernemen in de landbouw (kringlooplandbouw).
- Het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas.

Hoekse Werken

Hoekse Werken zijn de opgaven waaraan gewerkt moet worden om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek aandacht de komende jaren:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Vitaal economisch klimaat
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk
- Duurzame, innovatieve landbouw
- Vitale dorpen en actieve samenleving

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Voor de Hoeksche Waard is door de provincie een gebiedsprofiel opgesteld. Dit is de regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart. Gebiedsprofielen vormen het vertrekpunt voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken.

De ambities en bouwstenen voor de locatie zijn verdeeld over verschillende thema's/ kaarten:

- Herkenbaar open zeekleipolderlandschap
- Linten blijven linten
- Vrijtijdlandschap
- Identiteitsdragers
- Rust en stilte

Herkenbaar open zeeleipolderlandschap

Ambitie Oudeland / opwaspolder:

- Behoud en versterking van de openheid van de polders;
- Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting te koppelen aan de dijk en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen;
- Behoud van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het polderpatroon. De polder wordt als eenheid beschouwd en ontwikkelingen worden vanuit de polder als geheel gezien;
- Ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap;
- Behoud en versterken van de onderscheidende kenmerken van het Oudeland van Strijen (gebruik als grasland, deels onverharde wegen, natuur- en stiltegebied). De kartbaan is een gebiedsvreemd element. Uitbreiding is ongewenst.

Bouwstenen:

- Beplanting koppelen aan het erf om leesbaarheid van en contrast tussen erf en open polder te behouden.

Linten blijven linten

Ambitie boerenervenlint:

- Erven gelegen aan de dijk worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij onderdeel worden van de beplante dijkzones.
- Erven gelegen in de polder kunnen niet of minder stevig ingeplant worden waardoor het contrast tussen de open polder en de beplante dijkzones vergroot wordt. Er is bij deze erven daarom meer aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de bebouwing (terughoudend kleurgebruik, agrarisch karakter).
- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft.
- Bij de uitbreiding of transformatie van een boerenerv (bijvoorbeeld tot een woonerv) blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd. De ontwikkeling ondersteunt de functie van het landbouwbedrijf door ruimte te bieden aan verbreding en innovatie.
- Verbetering van de beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door bijvoorbeeld de aanleg van wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting.

Bouwstenen:

- Randen erf niet stevig beplanten, zorg voor doorzichten.
- Aanpassingen aan bebouwing nadrukkelijk passend binnen het bebouwingsensemble op het erf.
- Beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid versterken.

Vrijtijdlandschap

Ambities fietsknooppuntennetwerk:

- Doorontwikkeling van een samenhangend netwerk van ruiter- fiets- en wandelpaden zodat het landschap van de Hoeksche Waard optimaal beleefd kan worden;
- Aanleg van een fietsroute rondom de Hoeksche Waard, zoveel mogelijk over de buitendijken met zicht op het buitendijks gebied of het open water. Hiermee wordt de eilandbeleving versterkt;
- Inzet op de ontwikkeling van een informeel netwerk van wandelpaden langs de kreken (met afweging van de ecologische waarden), bijvoorbeeld in de vorm van graspaden (zie ook Water als structuurdrager, kreek);
- Informatievoorziening en andere recreatieve voorzieningen worden geconcentreerd op strategisch gelegen en markante punten (cultuurhistorische objecten en oriëntatiepunten) in het recreatienetwerk: recreatieve knooppunten;
- Verbeteren van de recreatieve uitloopmogelijkheden vanuit de kernen door de aanleg van dorpsrondjes. Hierbij wordt gedacht aan een fijnmazig patroon van boerenlandpaden over kavelgrenzen. Deze kunnen worden gecombineerd met verbreding van de landbouw.

Bouwstenen:

- Ligt aan het fietsknooppuntennetwerk, echter niet aan een recreatief knooppunt. Recreatieve voorzieningen liggen hier niet voor de hand.

Identiteitsdragers

Ambitie Oudeland / opwasppolder:

- Behoud en versterking van de landschappelijke diversiteit en het afwisselende karakter van de dijken;
- Behoud en versterking van het diverse en afwisselende beplantingsbeeld. Er kunnen vele soorten worden toegepast in rijen, groepen of solitair (fruitbomen, notenbomen, knotwilgen, meidoorn, struweel etc.). Er is geen doorgaande laanbeplanting aanwezig;
- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen langs de dijk als rekening wordt gehouden met de ruimtelijke karakteristieken. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, de positie van bebouwing binnen het dijkprofiel, en de afwisseling langs de dijk met doorzichten richting het achterliggende open polderlandschap richtinggevend zijn (zie ook Linten blijven linten);
- Ontwikkelingen hebben geen grote verkeersaantrekkende werking en de verkeersfunctie voegt zich naar de maat en schaal van het dijklint.

Bouwstenen:

- Toevoegen van afwisselende beplanting, op het erf.
- Geen laanbeplanting langs de Hoekseweg
- Zichtlijnen over het erf en naar het landschap open houden.

Rust en stilte

Ambitie stiltegebied:

- De huidige stille gebieden stil houden als belevingskwaliteit van het buitengebied;
- Behoud en versterking van de bereikbaarheid en beleving van de stiltegebieden. Extensieve recreatie kan ingezet worden om deze gebieden (wandelen, fietsen of varend) te ervaren;
- (Nieuwe) geluidsproducerende functies zoveel mogelijk weren. De kartbaan in het stiltegebied van het Oudeland van Strijen is een gebiedsvreemd element, uitbreiding is ongewenst;
- Bij ontwikkelingen nabij stiltegebieden waar mogelijk en passend binnen de landschappelijke karakteristieken gebruik maken van geluidsreducerende maatregelen.

Bouwstenen:

- Serene rust op het terrein, passend bij yoga en meditatie.

Lichtvervuiling op het eiland en met name in de stiltegebieden beperken door:

- Toepassing van selectieve verlichting (alleen daar waar noodzakelijk voor verkeers- en sociale veiligheid);
- Toepassen van minder verstorende verlichtingstechnieken, zoals LED-verlichting, dimbare verlichting en dynamische verlichting.

Welstandsnota

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

Voor de locatie geldt de Welstandsnota van Strijen uit 2012. Daaruit blijkt dat voor het plangebied de regelgeving voor de 'Oude polders' geldt en dat dit gebied geldt als zeer waardevol welstandsgebied.

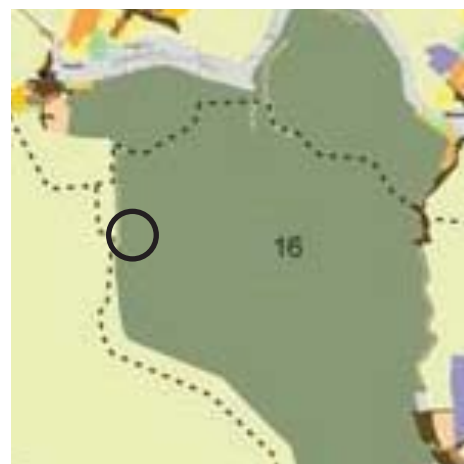
De locatie bevindt zich rondom een halfopen dijklint, waar volgens de welstandsnota de afwisseling in bebouwing kenmerkend is. De bebouwing op het perceel staat onder aan de dijk, waar doorgaans de monumentale boerderijen met grote schuren staan, of villa's met bijgebouwen. De uiterlijke verschijningsvorm van de veelal traditionele bebouwing onder aan de dijk dient behouden te blijven. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de mate van openheid/beslotenheid van het betreffende dijklint die bepaald wordt door de bebouwingsritmiek. Aantasting van deze ritmiek dient voorkomen te worden. Aandachtspunt is de overgang van de achterzijde van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Verstoring van de gevelkarakteristieken dient voorkomen te worden. Schuren die zichtbaar zijn vanaf de weg dienen ingepast te worden en aansluiting te vinden bij het lint door gebruik van erfbeplanting.

Voor het welstandstoezicht gelden de voor het plangebied de volgende aandachtspunten:

- Cultuurhistorische en landschappelijke herkenbaarheden
- Ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- Positionering in relatie met omliggende landschap
- Ensemble van bebouwing en erf
- Beslotenheid/openheid
- Zichtlijnen
- Zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de hoofdstructuren
- Bouwstijl/architectuur

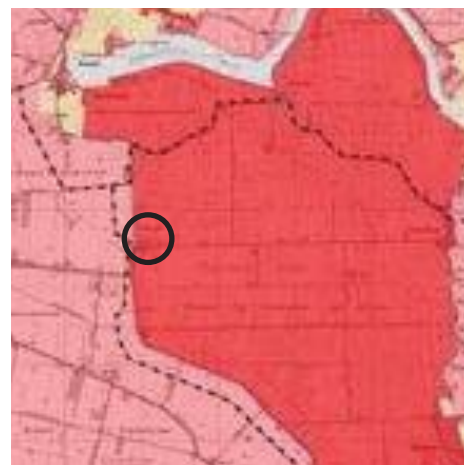
Het uitgangspunt bij ontwikkelingen in het polderlandschap is dat bij nieuwbouw in het polderlandschap landschappelijke inpassing belangrijk is. In verband met de openheid van het landschap is bijzondere aandacht vereist voor de positionering van bijgebouwen. Behouden van de cultuurhistorische waarde die met name gevormd wordt door monumentale boerderijen op beplante erven.

Het planvoornemen gaat uit van renovatie van gebouwen en een bescheiden uitbreiding van het koetshuis. Door de bescheiden omvang van de uitbreiding en de afschermende werking van het opgaand groen om de kavel tast deze toevoeging de bebouwingsritmiek en het karakter van de open polder niet aan.



Gebiedsindeling Hoeksche Waard:

16 Oude polders



Welstandsniveaus Hoeksche Waard

- Zeer waardevol welstandsgebieden
- Bijzonder welstandsgebieden
- Reguliere welstandsgebieden

4 Planopzet

Reinestyn wordt een plek die mensen verbindt en inspireert op het gebied van yoga, meditatie en begeleiding in persoonlijke groei en ontwikkeling, maar ook op het gebied van duurzaamheid en milieu. Door te laten zien dat het kan!

In de planopzet biedt de schuur onderdak aan SAMA centrum waar yoga- en meditatielessen gegeven worden. Er is veel aandacht voor bewustzijnsontwikkeling en diverse vormen van therapie worden aangeboden aan mensen met spanningsgerelateerde klachten op fysiek, mentaal en/of emotioneel niveau.

De schuur vormt de centrale plek voor bezoekers naar Reinestyn. Hier worden de bezoekersaantrekken- de activiteiten geconcentreerd en gefaciliteerd. Hierdoor ontstaan er op andere plekken van het terrein meer rustige plekken, waardoor er rustig gewoond kan worden en ruimte is voor groen en stilte.



schuren belendend perceel langs de nieuwe inrit



referentie nieuwe inrit



referentie nieuwe inrit

Voor deelnemers van SAMA centrum zal een aparte inrit en parkeergelegenheid op eigen terrein worden ingericht. Deze aparte inrit is gesitueerd direct langs het aangrenzende perceel. Daar staan twee schuren die zorgen voor afscheiding tussen de nieuwe inrit en de rest van het buurperceel, zodat de burenen geen overlast hebben van de nieuwe inrit.



huidige erf



referentie boomgaard



referentie boomgaard

Een deel van het erf zal omgevormd worden tot een boomgaard en een tuin met boombeplanting, met de nadruk op biodiversiteit en open karakter. De boomgaard past in de ambitie om op de locatie volledig duurzaam en zelfvoorzienend te wonen en werken.



Voor de deelnemers van SAMA centrum zal een parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze parkeergelegenheid wordt gesitueerd nabij SAMA centrum en krijgt een groene inrichting



Een deel van het terrein wordt beplanten, zodat hier gewandeld kan worden. Deze wandeltuin draagt bij aan de beoogde biodiversiteit op het terrein.



Een deel van het erf zal omgevormd worden tot een moestuin voor het telen van eigen gewassen. De moestuin past in de ambitie om op de locatie volledig duurzaam en zelfvoorzienend te wonen en werken.

5 Landschappelijk kader



Randvoorwaarden erf

Voor de herontwikkeling van Reinstyn in Strijen worden hierbij de randvoorwaarden opgesteld voor de landschappelijke inpassing. Deze zijn gebaseerd op de ruimtelijke verkenning, beleid en welstandsnota. Dit kader is een aanvulling hierop. Bij het ontwerp van Reinstyn dient met deze randvoorwaarden rekening te worden gehouden.

Landschappelijke criteria

Het erf zal verschillende functies herbergen. Bij de verdeling van de verschillende functies over het terrein is versterking van de relatie met het landschap uitgangspunt. Daarnaast vraagt de verdeling van functies om een logische onderlinge samenhang. Te alle tijde dient te worden gestreefd naar een samenhangend geheel door een overkoepelend concept voor het erf, passend bij een boerenerf en het open landschap. Hierbinnen is ruimte voor een eigen groen karakter en beeld. De wisselwerking tussen bebouwing en beplanting dient in balans te zijn.

De boerderij vormt samen met de bijgebouwen de centrale plek op het erf, en is van oudsher het hart van het bedrijf. Ook bij de functiewijziging dient de boerderij het hart blijven van de activiteiten en worden de verschillende functies hier omheen gegroepeerd. De agrarische activiteiten (zoals bijvoorbeeld een moestuin) liggen, ook van oudsher, wat verder weg van de boerderij en sluiten meer aan bij het agrarisch karakter van de omgeving.

In de huidige situatie is de boerderij omgeven door een windsingel met hoge bomen. Deze windsingel omkadert nadrukkelijk het perceel, zorgt voor beschutting en privacy. Om de relatie met de omgeving te leggen kunnen de huidige openingen in de windsingel uitgebreid worden zodat er meer zichtlijnen naar het open landschap ontstaan. Hiermee ontstaat er een spel van besloten plekken en openheid naar het landschap.

Door de uitbreiding van het bestaande koetshuis aan de noordoostzijde te situeren blijft het oorspronkelijke hoofdvorm herkenbaar en ligt de uitbouw niet in het zicht van zichtlijnen over het erf en ook niet in het zicht vanaf de toegangsweg.

De bebouwing op het erf vormt samen een duidelijk ensemble door een herkenbaar voorhuis, met schuur en koetshuis. De samenhang van de bebouwing dient te worden ondersteund door de inrichting van het terrein. De gebouwen zijn onderdeel van een gezamenlijke erfinrichting. Het beeld van losse kavels dient vermeden te worden.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan geeft aan hoe en met welke elementen de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven. Het heeft alleen betrekking op de beplanting die van belang is voor de landschappelijke inpassing, zoals een erfafscheiding. Het beplantingsplan is dus geen tuinontwerp. Het beplantingsplan bestaat uit vier onderdelen: het bezoekersparkeren, de voortuin, de erfafscheiding en de overgang naar het landschap. In het algemeen geldt dat voor de beplanting moet worden gekozen uit inheemse soorten.

Huidige beplanting

De huidige beplanting op en om het terrein bestaat uit 80-jarige bomen in de tuin voor de boerderij en een windsingel om het terrein. De bomen in deze windsingel zijn circa 40 jaar oud.

Bezoekersparkeren

De parkeerplaatsen van de bezoekers dienen zo groen mogelijk te worden uitgevoerd. Dit om de totale verharding van het terrein zo beperkt mogelijk te houden. Gedacht kan worden aan een half verharding of een oplossing met grastegels. Het parkeren moet achter de voorgevel van de boerderij plaats te vinden, ingepast in de inrichting van het totale erf en zoveel mogelijk uit het zicht, rekening houdend met alle zijden van het perceel. De auto's kunnen daarnaast door middel van opgaande beplanting aan het zicht worden onttrokken.

Voortuin

Karakteristiek voor boerderijen is een voortuin die is ingericht als siertuin. De siertuin dient groen ingericht te worden als siertuin met bijvoorbeeld; gras, lage beplanting en mogelijk leibomen. Bestrating is hier ongeschikt aan het groen. Bestrating in de vorm van klinkers of halfverharding heeft de voorkeur.

Erfafscheiding

De erfafscheiding van het totale erf speelt een belangrijk rol in de zicht- en kijkrelatie met het achterliggende landschap. De beplanting heeft een begeleidende rol, en bestaat voornamelijk uit lokale inheemse soorten. Door de aangelegde windsingel, bomen en/of boomgaarden wordt de kijkrichting naar het landschap begeleid en krijgen de kavels een duidelijke afbakening. Erfafscheiding tussen de verschillende woningen / functies op het erf staan niet op zichzelf maar maken een logisch onderdeel uit van de totaalinrichting van het erf.

Overgang naar het landschap

De omringende windsingels hebben reeds enkele openingen die afhankelijk van het gewenste zicht op het landschap van de windsingels aangevuld kunnen worden met meer openingen. Door deze openingen vervaagd de overgang van tuin naar het omliggende landschap. En kan het landschap direct van uit de woning en yogaschool worden beleefd. Ook vanuit het landschap ontstaat er zicht op het perceel. Daarbij is het van belang dat het zicht op de activiteiten, zoals het parkeren vermeden moet worden. Het parkeren is daarvoor groen ingericht en de geparkeerde auto's kunnen door opgaande beplanting uit het zicht worden gehouden.



bomen in de tuin voor de boerderij



huidige windsingel met openingen



zicht door de windsingel naar het landschap

6 Beeldkwaliteitsplan

Architectonische criteria

De uitbreiding van het koetshuis en mogelijke aanpassing van de schuur wordt vormgegeven met respect voor de direct omgeving en in aansluiting op de bestaande bebouwing. Het ontwerp heeft een dorpse / landelijke uitstraling. De architectonische stijl dient aan te sluiten bij het koetshuis.

Bij aanpassingen van de gebouwen dient het ensemble het uitgangspunt te zijn. Dit betekent dat de toegepaste kleuren en materialen terugkomen bij de verschillende gebouwen. Binnen het ensemble is er sprake van hiërarchie. De boerderijwoning is het rijkst vormgegeven. De overige gebouwen zijn soberder van vormgeving. Ook bij de transformatie van koetshuis naar woning zal dit gebouw in architectonische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning in het ensemble.

Bij de vormgeving van ingrepen wordt de huidige bebouwing op het terrein als inspiratie gebruikt. Er dienen traditionele materialen te worden toespast en het kleurpalet is natuurlijk en traditioneel.

Duurzaamheidsmaatregelen als zonnepanelen dienen zorgvuldig te worden ingepast in het ensemble, waarbij aantasting van de traditionele architectuur zoveel mogelijk wordt voorkomen.



huidige koetshuis



referentiebeeld van koetshuis als 2e woning

7 Schetsverkaveling

Voor de locatie is naar aanleiding van voorgaande analyse, landschappelijk kader en beeldkwaliteitskader een schetsverkaveling opgesteld. Deze geeft een beeld van de mogelijke invulling binnen de gestelde randvoorwaarden



Bestaande situatie

De huidige situatie is de basis voor de schetsverkaveling. Het overgrote deel van de bebouwing blijft behouden, wordt gerenoveerd / aangepast binnen de huidige bebouwingscontour. Alleen een deel van de bijschuur wordt gesloopt. Het koetshuis wordt uitgebreid.

De opgaande beplanting blijft voor het grootste deel staan. Voor zichtlijnen worden hierin eventueel openingen gemaakt.

De schetsverkaveling heeft met name betrekking op de (groene) invulling van het terrein.



Schetsverkaveling Boerenerf

De rationele ordening van een boerenerf ligt ten grondslag aan deze schetsverkaveling. De functies zijn in een orthogonaal grid ten opzichte van elkaar geordend. Daarbij ontstaan er diverse lange zichtlijnen door het terrein naar het omliggende open landschap.



Boerenerf

De schetsverkaveling 'Boerenerf' is opgebouwd uit meerdere tuinkamers, waardoor de verschillende functies hun plek vinden. In het hart van het terrein is de bezoekersaantrekende SAMA centrum gevestigd. Door de bezoekersaantrekende activiteiten te concentreren en te combineren met parkeerplaatsen rondom SAMA centrum kan de rest van het terrein een stil en rustig karakter hebben.

De overige delen van het terrein hebben een rustig karakter en zijn privé (de zuidoosthoek met de twee woningen) of groen ((moes)tuin met boombeplanting). In de (moes)tuin met boombeplanting kan tussen de velden in de tuin en de bomen in beslotenheid kan worden gewandeld en de stilte worden opgezocht.

De toegang naar SAMA centrum loopt langs het centrale deel van het terrein en komt uit in een parkeerterrein. De toegang wordt begeleid met bomen en heeft aan één zijde parkeerplaatsen. Ook op het parkeerterrein zijn de parkeerplaatsen groen ingepakt. De beide woningen (de hoeve en het voormalige koetshuis) zullen beide via een eigen bestaande oprit worden ontsloten.

Vanuit het hart van het terrein lopen verschillende zichtlijnen die in combinatie met het hier en daar openbreken van de windsingel zorgen voor contact met het omliggende landschap. Er ontstaan zo diverse interessante kijkvensters. Verschillende groenelementen als bomenrijen zorgen voor verbinding tussen de verschillende tuinkamers op het terrein.

