

Verslag informatiebijeenkomst Schiphorsterweg 25, Schiphorst

19 juni 2023

Aanwezig: circa 27 personen vanuit de omgeving; buurtschap de Schiphorst en omgeving

Verder:

Havixhorst
Havixhorst
Opdrachtgever
architect INBO
projectleider DeOntwikkelaarVan
landschapsarchitect Buro Hollema
adviseur ruimtelijke ordening Buro Hollema

INLEIDING -

De opdrachtgever heet iedereen welkom en geeft aan dat het mooi is dat er zoveel mensen aanwezig zijn, omdat hij de plannen graag breed wil delen en in contact wil zijn met het buurtschap.

Vanavond worden de plannen voor de Schiphorsterweg 25 in De Schiphorst toegelicht door XXX architect met geruime ervaring bij INBO; XXX landschapsarchitect van Buro Hollema. Buro Hollema heeft ook de binnenplaats, de vijver en de tuinen van de Havixhorst ontworpen. Ook aanwezig zijn XXX adviseur ruimtelijke ordening bij Buro Hollema, en XXX, projectleider voor de ontwikkeling.

Concreet: van hotel naar kleinschalige bewoning

Aanvankelijk was het idee om een dependance hotel te maken van de Havixhorst. Er is nu een bestemming horeca op het perceel. Een dergelijke exploitatie brengt meer verkeersdruk met zich mee van gasten, personeel en leveranciers. Maar in verband met belasting op de omgeving, en dat een dependance niet optimaal aansluit bij de verwachtingen van gasten van de Havixhorst zijn we opnieuw gaan denken, en hebben een kleinschalige woonvorm bedacht.

We hebben een plan uitgedacht met Service residenties: hotelservices, en het beheer van het gebouw en terrein worden evenzo als service verzorgd. Wonen in het groen, in een oud landschap. Met een biologische tuinderij, voor De Havixhorst en bewoners. Alles met een hoogwaardige kwaliteit van bebouwing en groen, met respect voor de omgeving: auto's en andere lelijke voorzieningen ondergronds / uit zicht, met authentieke erf- en terreinafscheidingen, ruimte voor dieren en gevogelte, zonder lichtvervuiling.

In essentie: het oude landschap herstellen, een biologische tuinderij en een hoogwaardige architectuur.

Voor de Havixhorst is het een meerwaarde om iets nieuws te creëren. Voor mezelf een locatie om te gaan wonen, zelf sterk verbonden met het buurtschap de Havixhorst.

Het oorspronkelijke plan is feitelijk inmiddels gewijzigd naar aanleiding van mondelinge en schriftelijke reacties. Het plan is hierop bijgesteld op meerdere fronten. Wat is er veranderd?

Afmetingen:

- De nokhoogte is van 12 naar 10 meter teruggebracht
- Het volume verder naar achteren verplaatst, op gevellijn oude boerderij i.p.v. rooilijn
- Beduidend minder opvallend door andere verhoudingen tot omringende landschap en andere bebouwingen

Bedrijfsmatige activiteiten:

- Deze hebben we uitgesloten. Dus geen risico's op activiteiten met belastend verkeer e.d.

Woningaantal:

Met ruim een kwart verlaagd: aantal met 3 verlaagd van 11 naar 8 wooneenheden

Verkeer:

- Wordt vergaand gereduceerd

Natuur:

- Er wordt nog meer aandacht gegeven aan herstel en onderhouden landschap

Lichtvervuiling:

- Wordt geminimaliseerd

Wandelpad:

- Er is eerder gezegd dat er een wandelpad aangelegd wordt. Hier vindt nog discussie over plaats. Het zal geen volledig openbaar wandelpad worden.

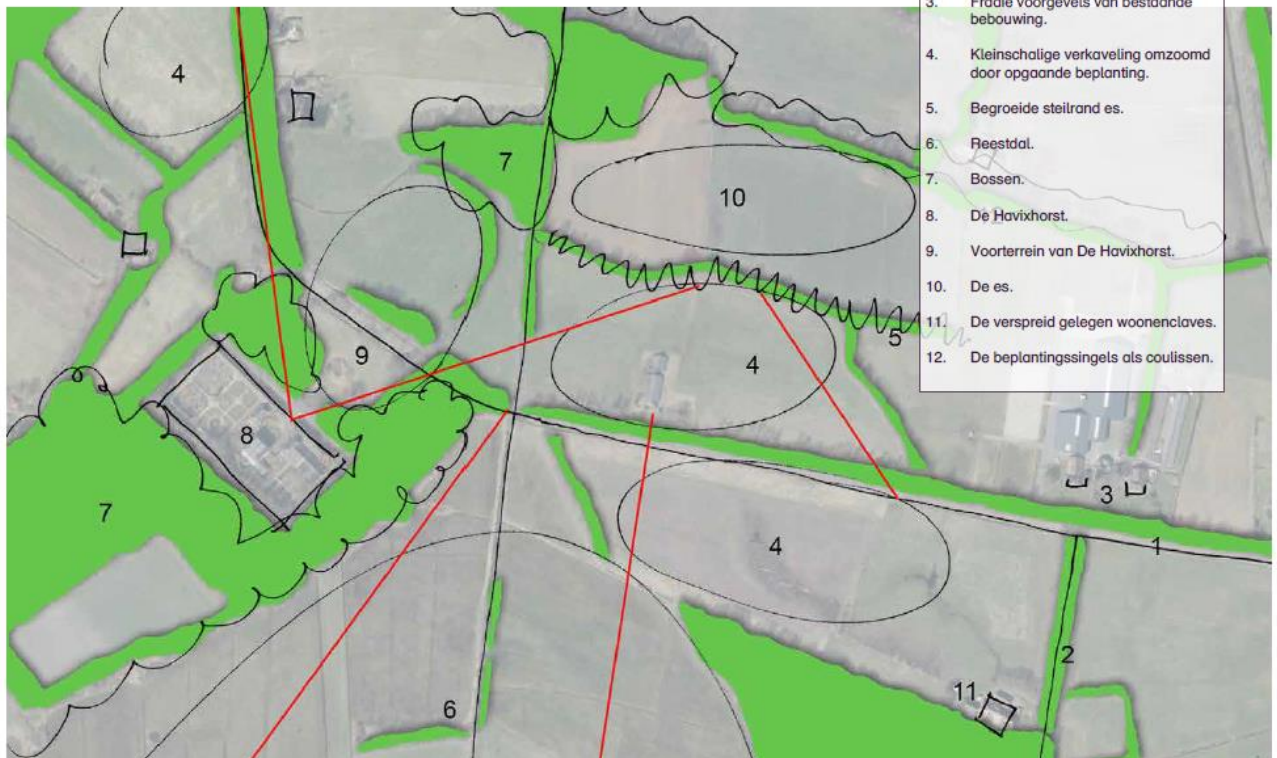
Presentat LANDSCHAP, TUINEN, ERF -

Historie

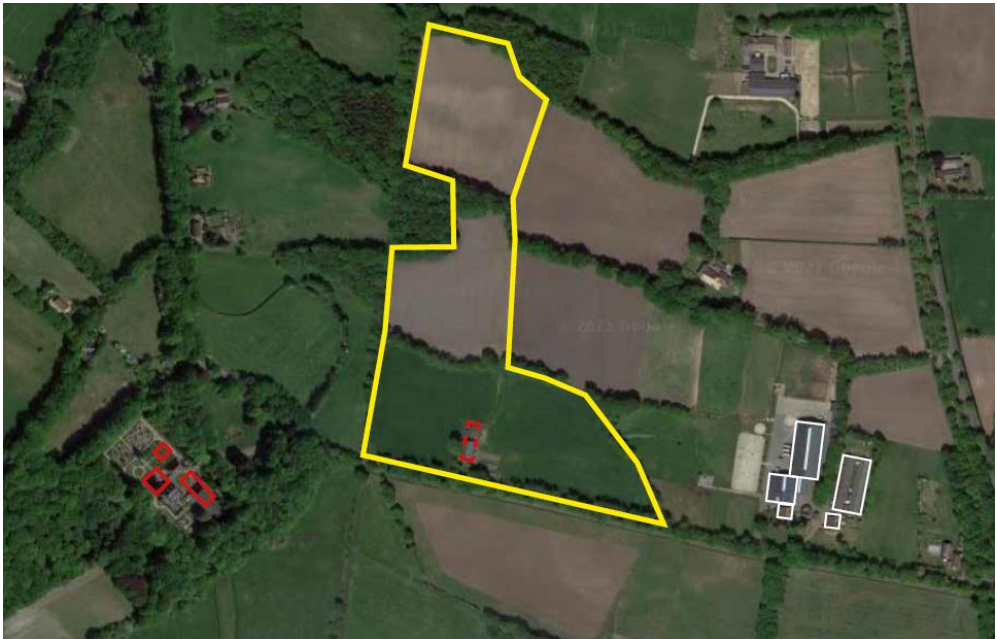
Op de website Topotijdreis zijn topografische kaarten te zien, waardoor je goed kan zien hoe het landschap is en hoe het geworden is. De kaarten rondom de Havixhorst worden getoond in 1860, 1910 en 2021. Het gebied is gevormd door de rivier de Reest. De kleinschaligheid is rond de Havixhorst nog steeds aanwezig. Vroeger vormden een paar woningen een gehucht. Door de komst van kunstmest en een betere waterhuishouding ging men ook op andere plekken wonen, omdat er nu meer land te ontwikkelen was. Men kon op meerdere plekken terecht.

Kwaliteiten van de Schiphorst:

De Schiphorst: kwaliteiten



De Schiphorst - locatie Schiphorsterweg 25:



De locatie door de tijd:



In 1910 was er veel meer beplanting dan nu. Het hout werd ook gebruikt en niet terug geplant. Het idee is om het nu weer terug te gaan planten, om in de toekomst weer terug te gaan naar de beplanting van 1910. De stijlrand van de Es blijft vanuit de Schiphorsterweg met de nieuwe plannen goed in beeld.

Presentatie LANDHUIS

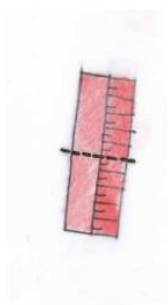
Zoals de landschapsarchitect naar de historie kijkt, doet de architect voor het gebouw dat ook.

Archetype boerderij in de omgeving

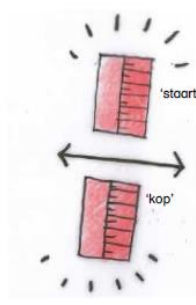
Boerderijen zijn door de tijd steeds groter geworden. Op de Schiphorsterweg 25 kun je zien dat er eerst alleen een boerderij stond en er daarna een schuur achter geplaatst is. Die stonden net iets versprongen achter elkaar, met een knip erin.

De principe bebouwing van de Schiphorsterweg is haaks op de weg.

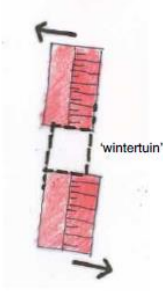
De vorm van historische bebouwing wordt meegenomen in de nieuwe ontwikkeling van het landhuis. De bebouwing wordt gevormd door 2 gebouwen die net verschoven achter elkaar met een ruimte ertussen, een wintertuin, worden verbonden tot één landhuis. De wintertuin wordt de ontvangstruimte, de entree.



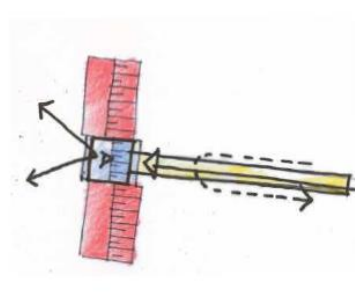
splitsen: kop & staart



tussenruimte: doorzicht;
koppen prononceren



verschuiven kop & staart: wintertuin



wintertuin: toegang & uitzicht
loper vanaf oostzijde, parkeren ondergronds

plattegrond



archetypische doorsnede - steile kap



verheffen boven landschap
verzinken in de grond
geoccentreerd terrein



verschuiving kop & staart
'het historisch gegroeide erf'
geleden massawerking

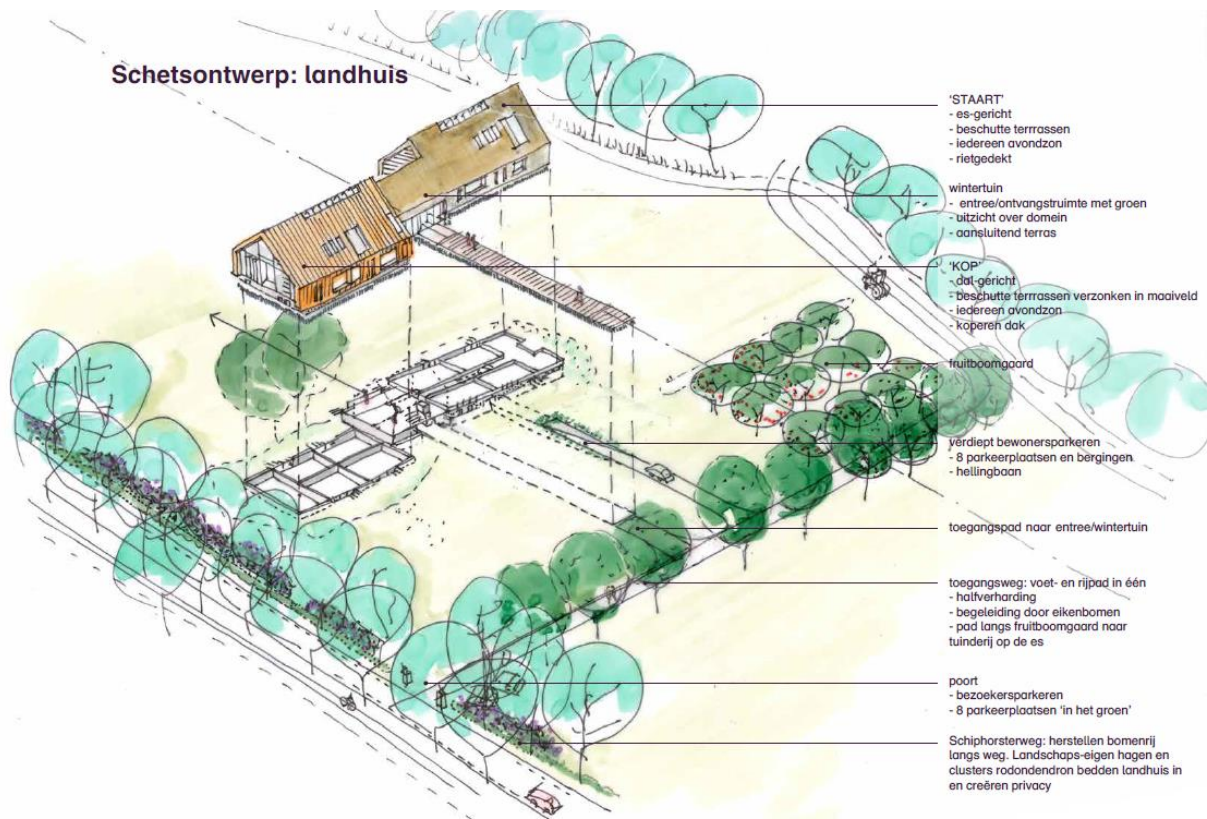


overlap kop & staart > wintertuin
uitzicht richting De Havixhorst, front oostzijde

doorsnede

Het huis in doorsnede is een basis met een steile kap, iets verhoogd, verheven boven het landschap en een deel verzonken in de grond (een souterrain). Het parkeren van de bewoners is uit het zicht, weggewerkt onder de grond.

Het schetsontwerp van het landhuis wordt getoond:

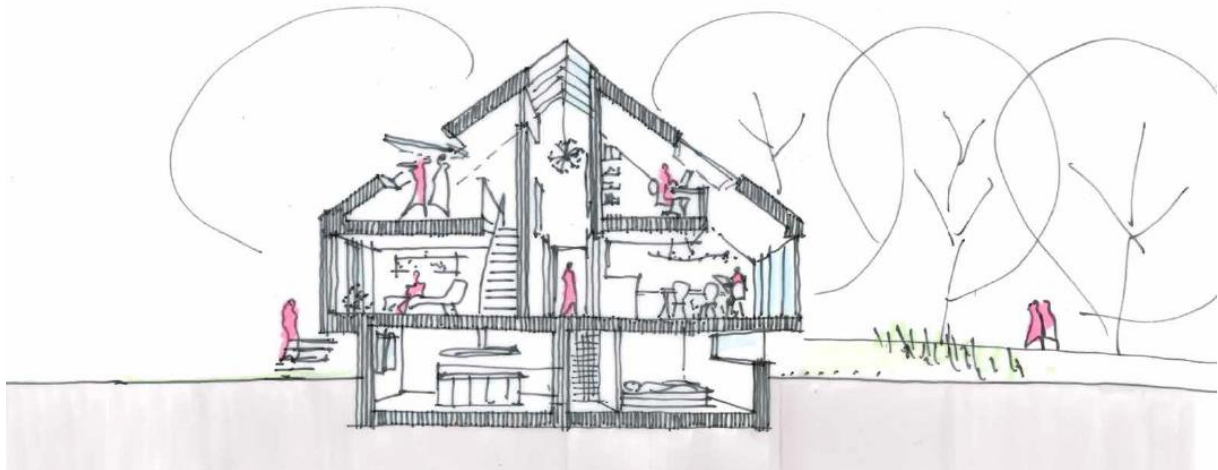


Er wordt ook een schetsontwerp, een doorsnede, van de wintertuin getoond:



De wintertuin wordt de ontvangstruimte met zicht op de tuin.

Het schetsontwerp van een woning:



Het landhuis komt deels onder maaiveld te liggen. Op de begane grond komen de basisvoorzieningen. Half verdiept komen 2 ruimtes om zelf naar wens in te richten, bijvoorbeeld als logeerkamer en een atelier. Dit is ook nog verder in te vullen met toekomstige bewoners. Per deel komen er 4 woningen, die elk een windrichting uitkijken. De buitenruimte wordt ook gezamenlijk ingericht met zitjes verderop in de tuin, maar we willen terrasjes direct aan huis voorkomen. Door glazen puien die opengeschoven kunnen worden kan buiten ook naar binnen gehaald worden.

Benadering huis: kop en staart, koper en riet



Het is een schetsontwerp wat ook nog afgestemd moet worden met de gemeente.

De opdrachtgever geeft nog een aanvulling op de paden. De gemeente is namelijk benaderd over aan te leggen paden. Er zijn buurtbewoners die nadenken over kerkpaden. Zij willen de historische kerkpaden weer aanleggen, om niet over het gevaarlijke fietspad te hoeven lopen naar het dorp. Zodat je door het land kan lopen om bij het dorp te komen. Ze denken ook na over de Schiphorsterweg: snelheid omlaag, andere bestrating, andere inrichting.

Is dat nou realistisch of waanzin? Dat is wel vaker gezegd, soms moet je als buurtschap iets proberen, ook al weet niet of het lukt.

Het initiatief voor de kerkpaden staat dus los van de inrichting van de Schiphorsterweg 25, het is een initiatief van een aantal buurtbewoners.

De landschapsarchitect licht het landschapsplan verder toe. Een overzichtstekening van het landschapontwerp wordt getoond:



Het landhuis wordt omringt met groen, waarbij het parkeren ondergronds uit het zicht wordt gehaald. Er komen routes voor auto's, fietsen en wandelaars. Er is gekozen voor een heldere vormgeving met landschappelijke elementen. In stijl, dus zonder 'gamma'-schuttingen maar met fraaie beplanting als afscheiding.

De bestaande bomen langs de weg blijven, er worden op het perceel bomen toegevoegd, in een boomgaard en solitair in het landschap. Er wordt gekeken naar klimaatadaptatie met de keuze voor de soort bomen. De nieuwe bomen worden bomen die beter tegen droogte kunnen. Er komt een mooie sfeervolle tuin, met ook kunst en een niet- of halfverharde groene wandelroute over het terrein richting de weg. Links bovenin komt een poel, die is ook goed voor de biodiversiteit. De inrichting wordt nog verder afgestemd met de gemeente.

De landschapsarchitect geeft aan: maken is 1, mooi houden is 2, beide zijn belangrijk.

VRAGEN

Hoe groot worden de appartementen? De woningen krijgen een oppervlakte van een 150 tot 200m², alle basisvoorzieningen kunnen gelijkvloers, de andere niveaus kunnen aanvullend gebruikt worden. Je hebt geen bewoners boven of onder je, alleen ernaast.

Kan een poel wel met de archeologische verwachtingswaarde? Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het landhuis, daaruit bleek dat er geen archeologische verwachtingswaarde is.

Om welk perceel gaat het? Zie verbeelding Locatie Schiphorsterweg 25, de L-vorm. Het is de bedoeling aan de bovenkant van de L meer te gaan tuinieren.

Wanneer denken jullie op te gaan leveren? Het moet eerst door de procedure heen. Dat is hopelijk eind van het jaar. Dan bouwen en dan is de verwachting dat het ruim anderhalf jaar later klaar is. Mocht het bestemmingsplan niet gewijzigd kunnen worden, dan wordt er weer gekeken naar een ontwikkeling met de huidige horecabestemming.

Stel dat ik een bewoner straks ben. Dan parkeer ik onder het landhuis, wat dan? Dan komt u binnen in de wintertuin met een trap of lift. Dan kunt u opzij naar de woningen, welke aan een gang liggen. Er zijn geen buiteningen, iedereen komt elkaar tegen in de wintertuin. Je woont er met z'n allen.

Er is gekozen om de eigen auto's onder het pand te parkeren, maar gasten parkeren op het terrein. Waarom daar vooraan het terrein? Er is voor gekozen om de gasten vooraan de weg te laten parkeren. Dit wordt uit het zicht aangelegd. Bewust aan de weg om zo het zicht op de es vrij te houden.

Wat gaat er met energie gebeuren? De ambitie is om duurzaam en circulair te bouwen, met veel hout en een dik isolatiepakket. Er gaat bekeken worden wat daar nog aanvullend bij nodig is. Er gaat ook gekeken worden naar slimme manieren voor nieuwe energie als wellicht zonnepanelen, die mooi weggewerkt worden.

Hoe komt de biologische tuinderij eruit te zien? Dat moet nog verder uitgewerkt worden, met een haalbaar/werkbaar onderhoud. *Komt er een voedselbos?* Dat zou een optie kunnen zijn. Er moet goed over nagedacht worden hoe een goed te onderhouden biologische tuinderij te creëren met mooie producten.

Wordt het huur of koop? Het worden koopwoningen.

Als er in de toekomst materieel nodig is voor het tuinonderhoud, komt er dan nog een schuur voor materiaalopslag? Dat is iets waar nog naar gekeken moet worden of dat nodig en haalbaar is.

Kunt u iets vertellen over de beoogde doelgroep voor de woningen? Dat is lastig om te zeggen, het zullen waarschijnlijk mensen zijn waarvan de kinderen het huis uit zijn en die graag in stijl in het groen willen wonen, zonder er de lasten van te hebben.

U heeft het over architectuur maar ik zie geen binding met het buurtschap de Schiphorst? Ik ken geen enkel gebouw in de omgeving wat hierop lijkt.

In de hoofdvorm, de kapvorm, hebben we gekeken naar de omgeving. We maken niet letterlijk een gebouw na, we nemen het archetype als basis en gaan vernieuwen met kijk op duurzaamheid, materiaalgebruik. Denk aan windmolens, de oude werden vroeger vreselijk gevonden en zijn nu monumenten. We ontwerpen van een gebouw in het landschap dat past in het landschap en het landschap versterkt.

Hoe ziet u de afwatering van het rieten dak? Al het water komt in een kuil terecht? Hoe gaat dat dan met de verdiepte aanleg? Er moet bij de verder planuitwerking goed gekeken worden naar de waterafvoer. Het gebouw komt ook niet in een kuil te staan, het terrein loopt langs het gebouw naar beneden af.

Wat worden de afmetingen het landhuis? Er is een gebouw getekend met een oppervlakte van circa 960m²: met een breedte van zo'n 15 meter en diepte van 60 meter.

Hoe is het nu? Het moet eigenlijk niet vergeleken worden met de oude boerderij nu, omdat er al een horecabestemming op zit, waar al meer gebouwd mag worden dan er nu staat. De huidige bestemming is dat er nu 470 m² gebouwd mag worden met een hoogte van 12 meter.

Het is ook belangrijk om te realiseren dat als er horeca (conform de huidige bestemming) ontwikkeld wordt er veel meer belasting op de omgeving komt, zoals verkeersbewegingen. Ja, we maken een groter gebouw, maar met veel minder belasting op de omgeving dan een hotel of restaurant.

Ik ben heel nieuwsgierig hoe het er straks uit komt te zien, ik vind het mooi dat er met zoveel zorg en aandacht naar het ontwerp gekeken wordt. De tuinderij lijkt me straks een verbetering van de huidige inrichting. Het is de bedoeling dat de tuinderij straks ook bewandelbaar is voor buurtbewoners.

Zouden nieuwe bewoners het wel fijn vinden als buurtbewoners op het perceel wandelen? Ze hebben wel recht en behoefte aan privacy. Dat moet nog verder uitgewerkt worden.

Als wandelaar ben je te gast in het landschap. Dit kun je landschappelijk vormgeven en ook met huisregels (bijvoorbeeld niet bij het landhuis lopen). De tuinderij grond moet makkelijk bereikbaar zijn en plezierig zijn om door te wandelen.

Hoe kom je je straks wandelend bij de tuinderij? Langs de Schiphorsterweg ligt een houtwal. Hierover moet nog overlegd worden met de gemeente en provincie.

Ik had meer gedacht aan een wandelpad vanuit de Havixhorst richting de Wijk? Het zal in principe de bedoeling zijn om een route van de Havixhorst richting de tuinderij te maken, maar het is nog een discussiepunt hoe dit te realiseren. Het is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Maar we moeten zeker niet aan volledig verharde paden denken.

AFSLUITEND

De opdrachtgever geeft aan dat we hopen dat onze ambities duidelijker zijn geworden:

- Historisch landschap herstellen
- Een biologische tuinderij stichten
- Hoogwaardige architectuur realiseren

Ofwel, we willen er iets moois van maken, en hopen zo, als buurtgenoten een wezenlijke waarde toe te voegen aan dit bijzondere buurtschap.