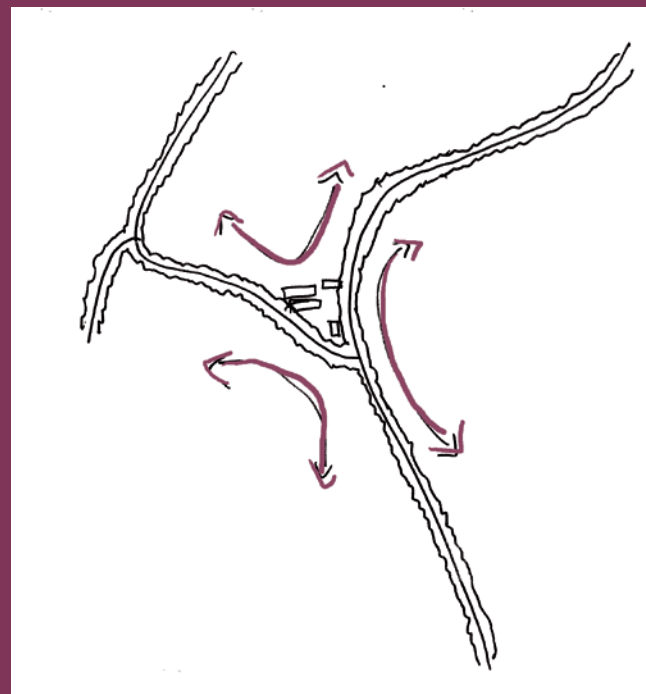




Dienst Landelijk Gebied
Ministerie van Economische Zaken

Erf Wassink, Ypeloweg Ypelo - Wierden

Beeldkwaliteitsplan



Het beeldkwaliteitsplan als onderdeel

Erf Wassink is een voormalig boerenerf, gelegen op de kruising van de Ypeloweg en Broezeweg. Het erf is een voormalige varkensboerderij. Op het erf staat een groot aantal varkensschuren, parallel geschakeld, en een bedrijfswoning. De schuren zullen plaats maken voor nieuwe bebouwing met een maximaal volume van 6450 m³. De bedrijfswoning wordt behouden.

De gemeente Wierden heeft voor haar grondgebied een welstandsnota opgesteld. Deze welstandsnota is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 oktober 2010 en geeft gebiedsgerichte welstandcriteria.

Deze welstandscriteria geven vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie onvoldoende sturing aan het beoogde plan op deze locatie aan de Ypeloweg te Ypelo - Wierden.

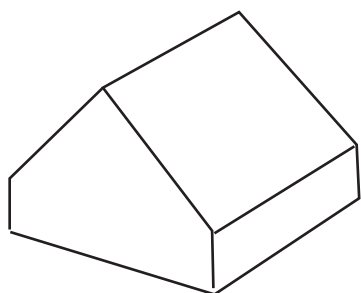
Dit voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat criteria die gelden als welstandcriteria voor de betreffende locatie en komen in de plaats van gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Wierden zijn opgenomen.

Stedenbouwkundig plan

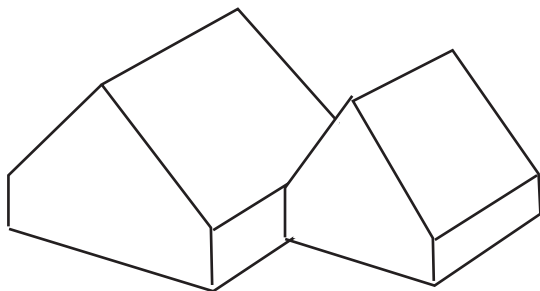
Het ensemble van bebouwing wordt gegroepeerd rond een erf. Uitgangspunt is dat het qua sfeer en ruimtelijke impact verwant blijft aan het boerenerf. Het zijn geen losse villa's of rijtjes woningen, er sprake van een duidelijk onderling verband. Dit gegeven heeft invloed op de manier waarop gebouwd kan worden en op de inrichting van het gehele erf en de private ruimte.

Alhoewel het erf gelegen is in Twente, heeft het meer overeenkomsten met een boerenerf in Salland. Een reden hiervoor kan zijn, dat het erf pas ontwikkeld is tijdens een late en lokale heideontginning. Ook in Twente zijn de erven in de later ontgonnen landschappen meer 'rechtlijnig' van opzet. Deze hebben veelal minder gebouwen en zij hebben een meer open karakter. In het westen van Twente zien we dan ook vaak een menging van Twentse met Sallandse invloeden (Bron: Traditie en vernieuwing, Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel, het Oversticht 2008).

Principe schets hoofdvolume
Eenvoudig hoofdmassa



Meerkapper



De voorkant van het erf is verplaatst. Het voormalig agrarisch erf had de voorkant aan de Broezeweg liggen. In de nieuwe situatie is de voorkant verplaatst naar de Ypeloweg.

Het erf wordt nu ontsloten vanuit zowel de Ypeloweg als de Broezeweg. Er zijn 4 ingangen in totaal. Van de 4 ingangen worden er 3 gehandhaafd, waarvan er 1 wordt verplaatst. De bestaande woning wordt ontsloten vanaf de Broezeweg, via de bestaande ingang.

Beeldkwaliteitseisen

Uitgangspunt ruimtelijke indeling

Het erf heeft een duidelijk, maar eenvoudig, hiërarchie. Het erf is opgebouwd uit verschillende volumes, die samen een ensemble vormen. De hoofdwoning is geïnspireerd op de Twentse of Sallandse boerderij. Deze had een rechthoekige plattegrond met een zadeldak. Het bouwblok biedt ruimte aan een 'meerkapper', de boerderij en schuur zijn dan naast en aan elkaar gebouwd, of aan een ééncapper. De hoofdwoning vormt het centrum van het erf. Aan de randen van het erf staan de schuurwoningen. De gebouwen verhouden zich tot elkaar zoals op een boerenerf. Het geheel vormt daardoor een eenheid.

De schuurwoningen referen naar de varkensstallen uit het jongere heideontginningslandschap, maar met een eigentijds karakter.

Weergave van hiërarchie
op een erf

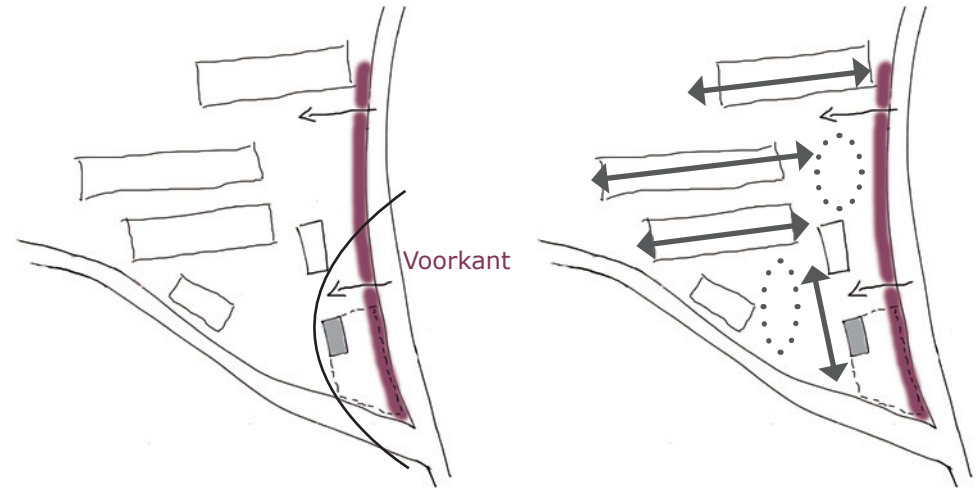


Dit uit zich vooral in de grote lengte van het dakvlak en de lage goothoogte. De nieuwe schuurwoningen zijn duidelijk aan elkaar verwant (broer en zus), wat vormgeving en materiaalgebruik betreft, en in lijn met de architectuur van de hoofdwoning.

Het aantal bouwblokken rond het erf is beperkt en begrensd. Dit betekent dat de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen beperkt is. Daar waar er bijgebouwd mag worden, zal dit geclusterd moeten plaats vinden in een groter schuurvolume in de vorm van een kapschuur. Daarnaast zal parkeren per woning bij geïntegreerd worden in het woonvolume (inpandig parkeren).

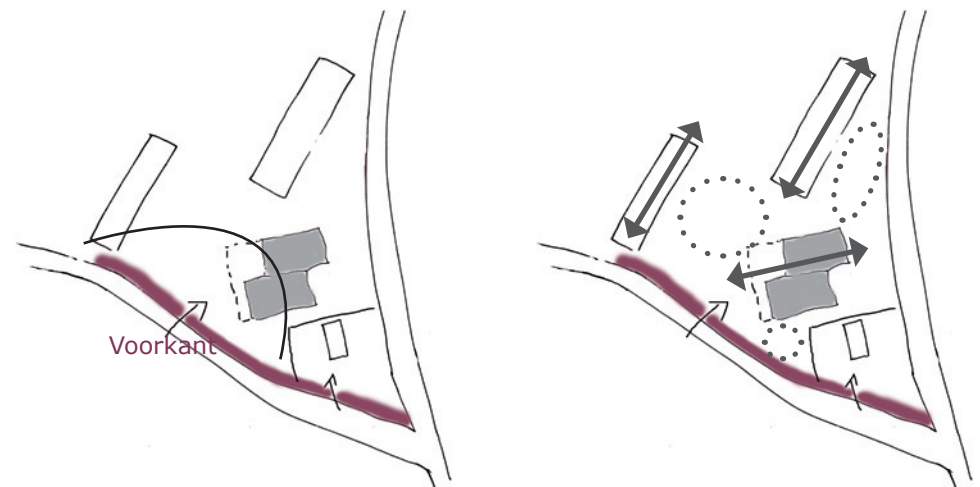
Een erf heeft een compact karakter. Het gebruik voor woondoel-einden kan een spanningsveld met zich meebrengen, aangezien het individuele eenheden op grote percelen betreft. Het gebruik is fundamenteel anders en de inrichting dus ook. Dit vraagt om een slimme zonering van het erf, die geen afbreuk doet aan het erfensemble. Het plaatsen van erfafscheidingen op de verkeerde plek bijvoorbeeld, kan de beleving als erf verstoren.

Een zonerig kan zijn: ieder perceel bestaat uit een deel verhard erf en een deel siertuin of ruimte voor een terras. De siertuin vormde samen met de moestuin de 'vrouwelijke' kant van de boerderij. Het was de voorkant en lag naar het omringende landschap.



Oude situatie

Erf Wassink is rechtlijnig van opzet en heeft weinig contact met de omgeving (introvert). Het erf wordt ontsloten via de Broezeweg, waar ook de voorkant naar gericht is.



Nieuwe situatie

Erf Wassink is rechtlijnig van opzet en is naar het landschap gericht (extravert). Het erf wordt ontsloten via de Ypeloweg, waar ook de voorkant naar gericht is.

Uitgangspunten architectuur

Hoofdwoning

De nieuwbouw is een eigentijdse interpretatie van het halle-huistype. Dit type boerderij komt in zowel het Twentse als het Sallandse landschap voor. Er zit geen knik in het dakvlak. Zowel een 1-kapper als 2-kapper behoort tot de mogelijkheden. Bij een 2-kapper is één van de twee volumes ondergeschikt in zowel maat als materialisatie en ze zijn duidelijk ontworpen als één gebouw. De voorkant van de hoofdwoning is naar het erf gericht. De dakrichting staat hier haaks op. De bebouwing dient gebouwd te worden binnen de contour die is aangegeven in het bestemmingsplan.

Maatvoeringsgegevens:

Hoogte goot maximaal 3 m
Hoogte nok maximaal 9 m, bij een 2-kapper mag de nokhoogte van het bijgebouw lager liggen.

Er kan een breed spectrum aan materialen gebruikt worden voor het hoofdgebouw. Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van baksteen eventueel in combinatie met hout. Het dak wordt gedekt met pannen of riet. Genoemde materialen kunnen worden aangevuld met moderne materialen zoals glas, staal of zink. Als uitgangspunt geldt dat er natuurlijke materiaalkleuren gebruikt worden en dat er inspiratie wordt gezocht bij het kleurgebruik van bestaande oude erven in de omgeving. De kleur van baksteen moet gezocht worden in de bruine en rode tinten. De dakpannen zijn onglazuurd rood of zwart. Enkele referenties zijn weergegeven.

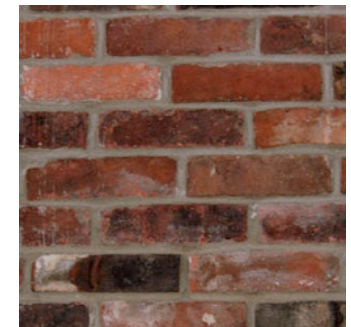
De schematische tekeningen (volgende blz) geven enkele ideeën weer hoe er omgegaan kan worden met daglichttoetreding, zonder het typerende dakvlak aan te tasten.

Garages en schuurruimte dient inpandig te worden opgelost. Bouwen van een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een kapschuur is op een deel van het erf toegestaan, mits deze een minimale omvang heeft van 200 m². Ook voor het inpandig parkeren zijn enkele ideeën weergegeven in schematische tekeningen.

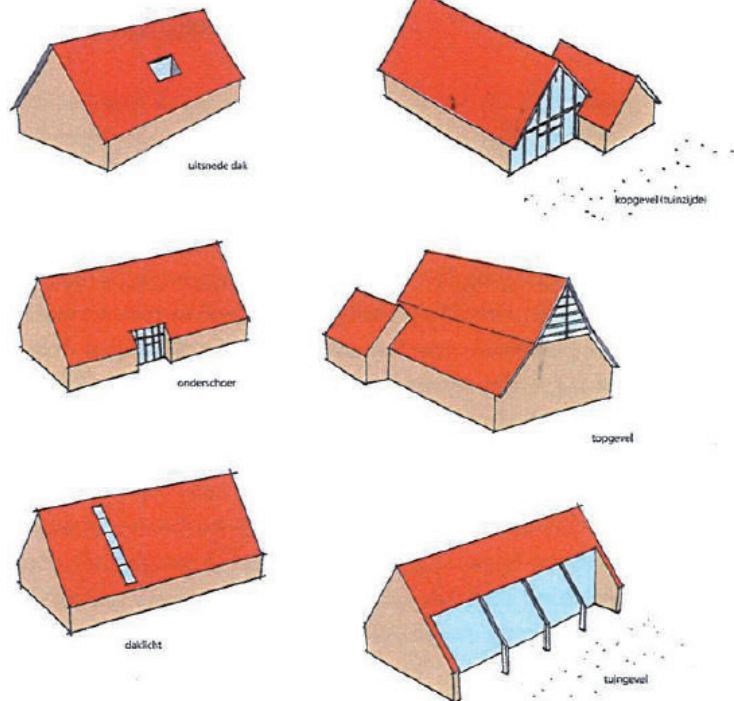
Beeldkwaliteits-eisen



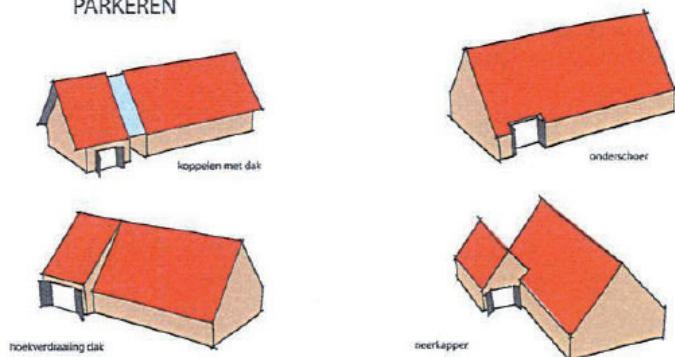
Impressie voor materialisatie



DAGLICHTTOETREDING



PARKEREN



Schuurwoningen

De schuurwoningen zijn een eigentijdse interpretatie van varkensschuren van het jonge Twentse erf. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat het een eenvoudige rechthoekige plattegrond met zadeldak heeft met een lage goot. De dakvlakken hebben een forse lengte, deze zijn beeldbepalend.

De gevel en het grote dakvlak aan de erfzijde zijn relatief gesloten. Er zijn geen dakkapellen in het dakvlak mogelijk. Aan de veldzijde kunnen de gevel en het dakvlak een meer open structuur hebben.

De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant en worden bij voorkeur door één architect ontworpen. De twee schuurwoningen zijn ontworpen als broer en zus, en hebben een duidelijk overeenkomstige architectuur.

De noordelijke schuurwoning mag uit één of twee volumes bestaan. Bij twee volumes wordt dezelfde nok en goothoogte gehandhaafd en ligt het dakvlak in elkaars verlengde waardoor het dakvlak visueel doorloopt. Dit kan bijvoorbeeld door de constructie van de twee kappen met elkaar verbonden te laten zijn. Verspringing of verschillende hellingshoeken van het dakvlak zijn niet toegestaan.

Maatvoeringsgegevens:

Hoogte goot maximaal	3 m
Hoogte nok maximaal	7 m

Schematische ideeën

De ideeën zijn als voorbeeld geschetst in de hoofdwoning. Vergelijkbare ideeën kunnen worden toegepast in de schuurwoningen.

Voor de gevels van de schuurwoningen wordt gebruik gemaakt van hout eventueel in combinatie met baksteen. Het dak wordt gedekt met pannen of plaatmateriaal. Ook tot de mogelijkheden behoort een groendak. Genoemde materialen kunnen worden aangevuld met moderne materialen zoals glas, staal of zink. Als uitgangspunt geldt dat er natuurlijke materiaalkleuren gebruikt worden en dat er inspiratie wordt gezocht bij het kleurgebruik van bestaande (varkens) schuren op erven in de omgeving. De kleur van baksteen moet gezocht worden in de bruine en rode tinten. Enkele referenties zijn weergegeven.

De schematische tekeningen (vorige blz) geven enkele ideeën weer hoe er omgegaan kan worden met daglichttoetreding, zonder het typerende dakvlak aan te tasten. Garages en schuurruimte dient inpandig te worden opgelost. Bouwen van een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een kapschuur is op een deel van het erf toegestaan, mits deze een minimale omvang heeft van 200 m². Ook voor het inpandig parkeren zijn enkele ideeën weergegeven in schematische tekeningen.

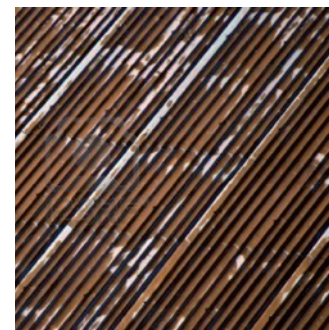
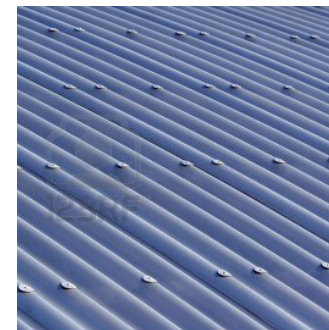
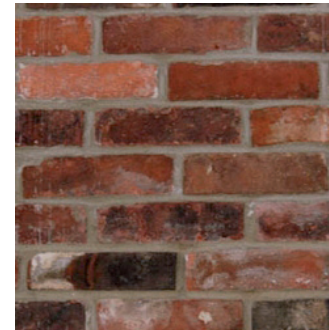
Uitgangspunten openbare ruimte

De woningen liggen aan een verhard erf. De erfverharding loopt bij de bijgebouwen tot aan de gevel. Het hoofdgebouw heeft een kleine voortuin. Er kunnen meerdere verhardingstypen tegelijkertijd worden gebruikt. Gedacht kan worden aan beton, (beton)klinkerverharding of grind.

De basisgroenstructuur op het erf bestaat uit een eikengaard, enkele houtwallen en een boomgaard. Het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het beeldkwaliteitsplan laat zien waar landschappelijke groen moet komen.

Het gebruik van hoge erfafscheidingen (boven 1m) is niet toegestaan. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het ontwerpen van de woningen, door een slimme positionering van privacy gevoelige delen in de woning. De tuinen worden omkaderd met een haag van streekeigen beplanting.

Impressie voor materialisatie



Knooperf
Westerflier Diepenheim



Slimme oplossingen voor
privé buitenruimte



Rood voor Rood
Heeten



Links: Hilberink Bosch in Empel
Rechts: Groote Scheere



Uitgangspunten bestaande woning

De bestaande woning krijgt een eigen inrit en heeft geen koppeling met het nieuwe erf. Bij behoud van de woning krijgt deze een 'facelift', zodat de uitstraling van de woning meer aansluit op de architectuur van erven in het gebied. Het Twentse of Sallands erf kan als inspiratie worden gebruikt, maar dit is niet verplicht. Gedacht kan worden aan het betimmeren of afsmeren van de gevel, of het metselen van een nieuw steens buitenmuur. De kleur van baksteen moet gezocht worden in de bruine en rode tinten.

Principe inrichtingsplan

Op de volgende bladzijde zijn 2 varianten van een inrichtingsplan opgenomen. Het voornaamste verschil is de situering van het hoofdgebouw. De contouren in het bestemmingsplan zijn leidend bij het situeren van de bouwblokken.

Referentiebeelden van een eikengaard
'Het verbindende element op een boerenerf'



Links: Schoorstenenhuis Onix
Rechts: Oude schuur op boerenerf



Principe inrichtingsplan 1 Erf Wassink

LEGENDA

Bebouwing

Bouwvlakken

Verharding en groen erf

Beton of klinkers

Karrespoor

Bezoekers parkeren

Boomgaard

Tuinen

Omhaagde tuin

Terraszone

Grastuin

Landschap

Zichtrelatie

Bomen

Eikengaad: Restruijtte met openbaar gebruik

Routes

Laarzenpad

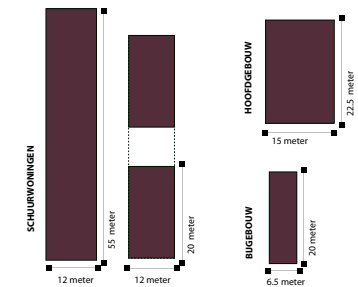
Klaphek

Entree

Kerkepad

Grens erf

Bouwwolumes



Dienst Landelijk Gebied, november 2012
Ontwerp en tekening: M. Bijlsma



Principe inrichtingsplan 2 Erf Wassink



COLOFON

Beeldkwaliteitsplan erf Wassink

12 juni 2013

© Dienst Landelijk Gebied

Tekst & afbeeldingen: Marloes Bijlsma, Ruimtelijk Ontwerper

Projectleiding: Roeland ten Nuyl, grondzaken