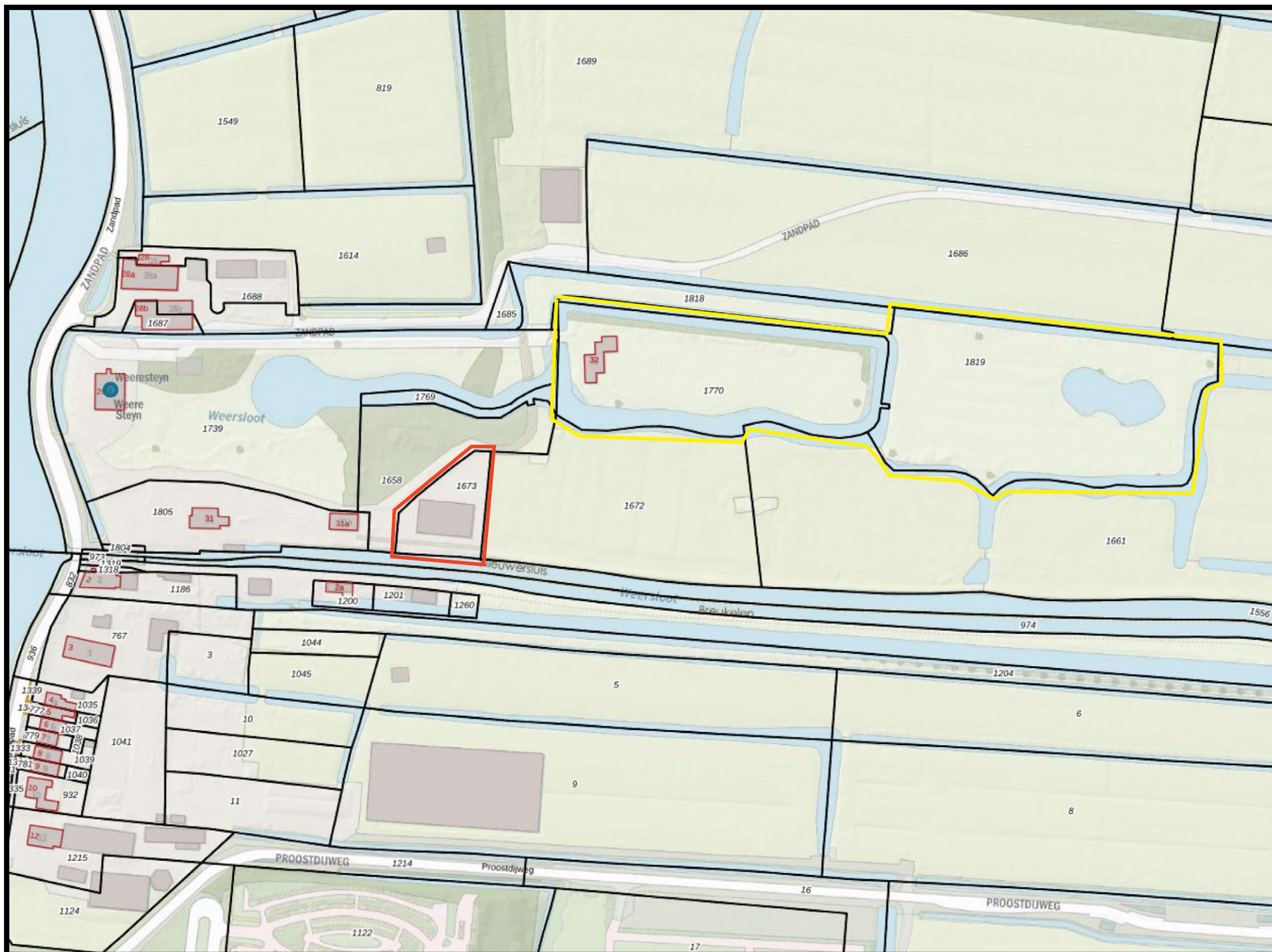


Weeresteyn weer

Ruimtelijke plan met groene compensatiemaatregelen
voor de transformatie van een oude bedrijfsschuur tot Vechts woonhuis
op het terrein van de oude Buitenplaats Weeresteyn aan het Zandpad te Nieuwersluis





Kadastrale verdeling op topografische kaart

rood: betreffende perceel met schuur ter transformatie tot woonhuis

geel: huidige woonhuis op percelen in eigendom, plek voor compenserende maatregelen

Inleiding

De vraag

Elfride Zeldenrust en partner Carolyn Watkinson wonen al ruim dertig jaar op Buitenplaats Weeresteyn in de woning op het 'Bisschopseiland'. In de afgelopen decennia hebben de twee beroepsmuzikanten met veel liefde en energie zorg gedragen voor behoud en herstel van zowel huis als tuin en land, een ensemble van circa twee hectare binnen het grotere geheel van de in drie eigenaren verdeelde buitenplaats.

Inmiddels op leeftijd voorzien ze dat de zorg voor vooral het groen ze zwaarder zal gaan vallen. Ze hebben daarom in 2017 de grote oude bedrijfsschuur op de buitenplaats gekocht met het idee om die te slopen en op het kleinere bijbehorende perceel een nieuw woonhuis te realiseren met een makkelijker te onderhouden 'groene voet'.

De opgave

Ze beseffen dat het gaat om een gevoelige plek die deel uitmaakt van een groter landschappelijk geheel. Ze hebben daarom verschillende gesprekken gevoerd met deskundigen bij provincie en gemeente. Daaruit ontstond uiteindelijk een positieve grondhouding. Er zou immers een storende grote schuur met veel verharding waarin caravans en boten werden gestald worden opgeruimd en vervangen door een kleine passende Vechtse woning in een op het buiten passende tuin. Al met al een ruimtelijke verbetering, ook voor het aanzicht van buitenaf, omdat de schuur in het zicht ligt vanaf de Weersloot en het publieke pad erlangs aan de zuidzijde.

Voorwaarde voor de provincie was dat er op het landgoed naast het opruimen van de schuur nog compenserende maatregelen in groenonderhoud en -verbetering zouden worden gepleegd. Landschapsarchitect Jörn Copijn heeft daartoe een advies opgesteld.

Voorwaarde voor de gemeente was een zorgvuldige inpassing van het nieuwe huis op de plek van de oude schuur, waarbij met name geen ruimtelijke afsluiting mag ontstaan door gesloten geschoren hagen en dergelijke.

De route

Ons is als landschapsarchitect met brede ervaring in het Vechtse gevraagd om vanuit al deze voorwaarden en wensen de daadwerkelijke plannen en maatregelen in één document met duidelijke tekeningen over te brengen. Dit document kan dan onderdeel zijn van de feitelijke bestemmingswijziging.

We hebben daartoe het Buiten bezocht, gesproken met de eigenaren en andere betrokkenen, kennis genomen van het advies van Copijn Rode Beuk, van architect Joost de Haan en van Niels vd Berg van de gemeente. Het plan zoals nu getekend is daar grotendeels op gebaseerd. Waar de feitelijke situatie afweek van de uitgangspunten in het advies, bijvoorbeeld omdat na een storm een genoemde te snoeien populier al omgewaaid was, zijn aanpassingen gedaan.

Dit heeft voor het perceel met de huidige woning geleid tot een strategische schets met compensatiemaatregelen, die uiteindelijk na bestemmingswijziging en met deskundige uitwerking op maat kunnen worden uitgevoerd.

Voor het betreffende perceel met de te transformeren schuur heeft dit geleid tot een structuurontwerp van een bouwvolume met groene voet en aanknopingspunten voor architectuur- en tuinuitwerking.

Qua architectuur wordt voorgesteld om in een eigentijdse vorm aan te sluiten op de groene houten bouwstijl die de naastgelegen bijwoning en de huidige woning van de opdrachtgevers beide kenmerkt. Dit zal de samenhang van gebouwen binnen het Buiten vergroten.

Tuin en huis zullen na bestemmingswijziging in een concreet totaalontwerp worden uitgewerkt.

de Werkplaats



Zicht vanuit oosten op de schuur in de bosrand.



Zicht vanaf het publieke pad langs de Weersloot op de schuur; ingeklemd in het groen.



Vol zicht op de grote schuur zonder groene inpassing.



Westelijk zicht op de aanrijroute langs het bijhuis van de burens aan de zuidkant.



Het perceel rond de schuur met verharding en verwaarloosde erfscheidingen aan de Weersloot.



Het perceel rond de schuur aan de noordzijde met restant van fruitboomgaard.



De schuur met zuidelijk deel perceel aan de Weersloot, ruimte voor een Vechtse tuin.



Zicht op de zuidzijde van de Weersloot.



Het naastgelegen bijhuis; architectuur hierop geïnspireerd zal voor samenhang in het Buiten zorgen.

het Bisschopseiland



Zicht vanuit het oosten op het woonhuis achter de fruitbomen.



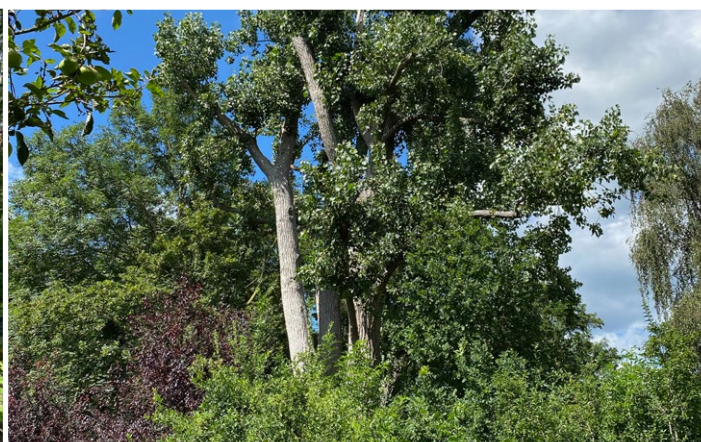
De schitterende door de dames gereconstrueerde buitenplaatsbrug tussen de twee percelen.



Zicht vanuit zuidelijke weiland op het Bisschopseiland met op de achtergrond de restanten van de broeibakken.



Gemetselde restanten van de broeibakken.



De grote in de recente storm beschadigde populier.



De groene wand met bomen aan de noordzijde met shade door de uitgebroken populier.



Zicht op de vijver met de treurwilgen en opgeschoten wilgen.



De vijver met restant van een grote treurwilg en opgeschoten wilgen.



Zicht over het water richting de Weersloot.

Structuurplan



I. De schuur van 336 m² zal worden gesloopt en binnen de bouwcontour zal een woning van maximaal 80 m² plus bijgebouw van maximaal 36 m² worden teruggebouwd, indien mogelijk op de bestaande gefundeerde betonvloer. Aan de noordzijde zal met nieuwe fruitbomen tezamen met de nog resterende fruitbomen een kleine fruitgaard ontstaan die het huis aanhecht aan de groene bomenstructuur van de Buitenplaats. Aan de zuidzijde worden achter een zoom van hortensia's langs het water op een losse ontspannen manier een aantal 'tuinkamers' gemaakt. Het geheel laat zicht vanaf het publieke pad langs de Weersloot en biedt tegelijk privacy aan de bewoners.

Hortensia's aan de waterkant zijn typisch Vechts en vormen een logische voortzetting van de bestaande zoom langs het huis aan de zuidwesthoek. De aanrijroute vanaf de westkant eindigt met een lus van gesloten bestrating en biedt aan de zijkant uit het zicht ruimte voor auto's om te parkeren. Een nieuwe boom flankiert het fraaie zicht op de kopgevel van de woning. Aan de oostzijde wordt de woning ingepast met een kleine siertuin achter een wit hek in de stijl van de romantische bruggen van het Buiten en een 2e grote boom die het profiel compleet maakt.

Compenserende maatregelen

Een en ander conform advies Copijn Rode Beuk:

2. / 3. Op het Bisschopseiland worden een 16-17tal fruitbomen geplant. Door vooral aan de randen te versterken wordt de ruimtelijkheid en lengte van het eiland bewaard.

4. De groene wand van opgeschoten bomen met jonge en oude exemplaren zal deskundig worden ingenomen en gerestaureerd waar nodig, zodat er weer meer licht valt op het eiland en de wand weer toekomstbestendig is.

5. Het streven is de oude broeibakken in ere te herstellen. Hiervoor dienen echter aanvullende financiële middelen gevonden te worden, bv in de vorm van

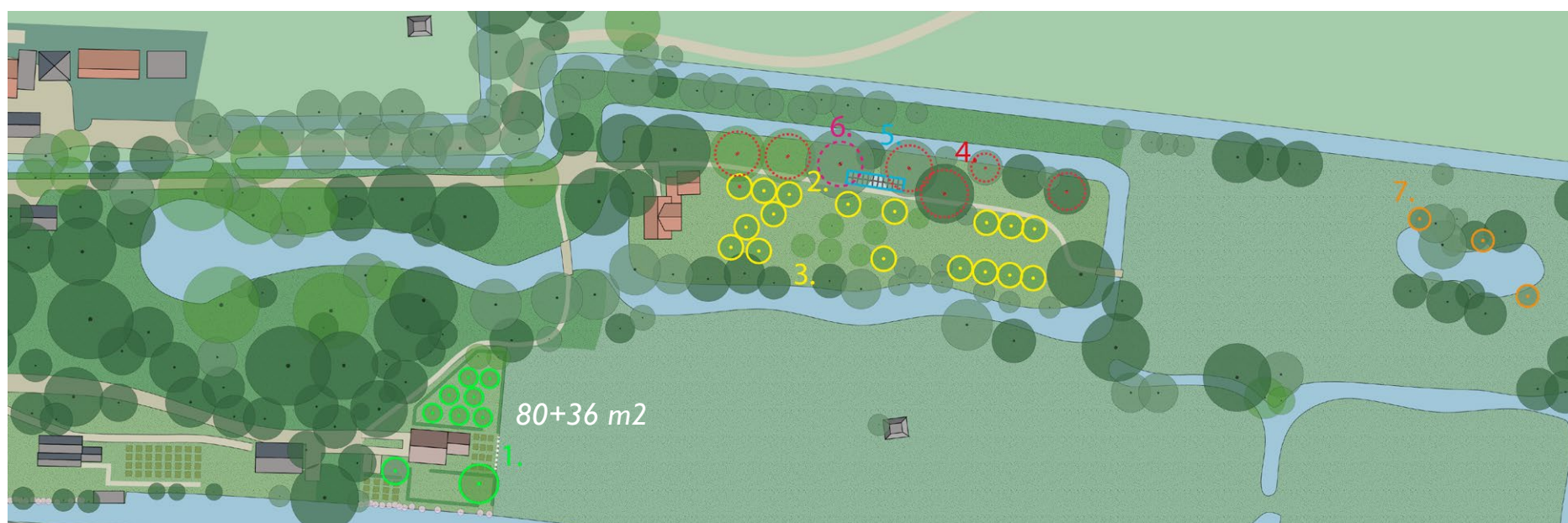
subsidies, omdat metselwerk en glaswerk van deze omvang zeer kostbaar zijn.

6. De oude populier is helaas al voor een groot deel uitgebroken in een recente storm. Een boomdeskundige zal de boom waar nodig verder innemen om em voor de toekomst zo lang mogelijk te bewaren, in ieder geval de 'zuil'. Uitgebroken takken zullen waar nog niet gebeurd uit de wal worden verwijderd om de andere bomen ruimte te geven.

7. Aan de vijver zal herstel- en herplantwerk gebeuren om het geënceneerde romantisch beeld van open water met overhangende bomen terug te krijgen. De opgeschoten wilgen worden verwijderd, enkele treurwilgen bijgeplant.



bestaande situatie met grote schuur



nieuwe situatie met inpassing nieuwe woning en compenserende maatregelen bij bestaande woning

Colofon



Opdrachtgever:

Elfride Zeldenrust

Carolyn Watkinson

Inhoud:

la4sale

Marieke Timmermans

Pepijn Godefroy

www.la4sale.nl

Met advies van:

Copijn Bruine Beuk

Jörn Copijn

www.jorncopijnbruinebeuk.nl

Proces:

Albert De Vos



la4sale