

BEELDKWALITEITSPLAN “MAALDERIJ BRINKHEURNE “

07 april 2016

**Omschrijving beeldkwaliteitsplan van ver- en nieuwbouw op het terrein van
“Maalderij Brinkheurne” in de buurtschap Brinkheurne, gemeente Winterswijk.**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Plangebied en conceptvisie (gemeente)
3. Beeldkwaliteit gezamenlijke ruimte: locatie
 - a. gezamenlijke ruimte en nieuwe toegangsweg
 - b. Situering woningen
4. Beeldkwaliteit bebouwing
 - a. appartementen
 - b. woningen
5. Beeldkwaliteit: groenvoorziening en water
6. Beeldkwaliteit: verlichting en meubilair

1 Inleiding:

Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitplan hebben we voor het complex van de maalderij een eindbeeld voor ogen van het totale terrein met een deel van de bestaande maalderij in samenspel met de nieuwe bebouwing en de nieuwe groenstructuur. In de omschrijving worden de onderdelen separaat behandeld, dit is echter wel gedaan met als basisgedachte dat de gebouwen na realisatie een nadrukkelijke ruimtelijke eenheid moeten vormen onderling en met het landschap waarin ze liggen.

De Brinkheurne is een buurtschap in de gemeente Winterswijk in het meest oostelijke deel van de Achterhoek (provincie Gelderland). De buurtschap telt ca. 275 inwoners. Er is niet echt sprake van een kern, de maalderij vormt eigenlijk het hart van een rijtje bebouwing aan de drukke doorgaande weg van Oeding (Duitsland) naar Winterswijk. Het voormalig maalderijcomplex staat al vele jaren leeg. De locatie is in het verleden aangewezen als één van de drie mogelijke ontwikkellocaties in de toekomstschets voor de buurtschap.

Deze leidraad die is opgesteld door de gemeente Winterswijk: *"Concept toekomstschets Brinkheurne uit januari 2006"* betreffende de herontwikkelingslocatie maalderij Brinkheurne is de basis geworden voor het uiteindelijke ontwerp wat is uitgewerkt in o.a. dit beeldkwaliteitplan.

Daarnaast is van toepassing het handboek openbare ruimte van 4 september 2009 van de gemeente Winterswijk, daarin staat de volgende alinea die voor ons aanspreekt en zeker van toepassing is voor deze locatie en onze werkwijze als architecten voor dit plan;

"De begrippen eenvoud, harmonie en ruimte vormen de kern van de Winterswijkse visie op de inrichting van de openbare ruimte. Voor een eenvoudige inrichting is het gebruik de doorslaggevende factor bij het ontwerp en de keuze van materialen. Vorm volgt functie. Het streven is herkenbaarheid in materialen, situering en kleur."



2 Plangebied en conceptvisie (gemeente):

Ligging en historie planvorming:

Het plangebied ligt ten Zuid-Oosten van het dorp en omvat een gebied van 6500-7000m². De maalderij ligt dicht aan een drukke weg (Kottenseweg). De ontwikkellocatie betreft de maalderij zelf en het achterliggende terrein en heeft een prachtig uitzicht en relatie met het achtergelegen landschappelijk gebied. Het achtergelegen landschap is nog oorspronkelijk en kleinschalig. Weidegebieden worden begrensd door houtwallen en bosgebiedjes. Een netwerk van kleine kronkelende wegen dooradert het landschap.

De buurtschap Brinkheurne heeft geen echte kern. Het omringende landschap is het uitgangspunt. In de toekomstschets wordt gestreefd naar een reductie van het bebouwd oppervlak en versterking van het groene karakter.





Visie gemeente Winterswijk

De visie geschreven door de gemeente Winterswijk in 2006 heeft samenvattend de volgende speerpunten voor de Brinkheurne:

- *Versterken van de leefbaarheid, onder andere door het wonen in de buurtschap bereikbaar te maken voor diverse doelgroepen;*
- *Reductie van de verstening door sloop, in combinatie met de nieuwbouw van woningen;*
- *hergebruik van (delen van) het bestaande gebouw wat tevens dient als "geluidsscherm voor het achterliggende gebied;*
- *Versterken van de beeldkwaliteit, door de sloop van ontsierende gebouwen en het realiseren van nieuwe groenstructuren die aansluiten op het omringende landschap;*
- *Verbeteren van de verkeersveiligheid, door een fiets/ voetverbinding tussen de Burloseweg en de Slingeweg en door een nieuwe ontsluiting voor een aantal percelen;*
- *De nieuwe invulling kan een combinatie zijn van wonen en werken.*

Conceptvisie "maalderij Brinkheurne":

De maalderij en al zijn bijgebouwen staan voornamelijk leeg.

Het concept voor de nieuwe plannen is in 2009 gepresenteerd aan de gemeente en omwonenden en enthousiast ontvangen.

In de plannen wordt het historische deel zoveel mogelijk intact gelaten en het volume van de maalderij blijft behouden. De achterste toren en alle bijgebouwen worden gesloopt.

Aan de achterzijde komt een nieuwe ontsluitingsweg naar een besloten erf waar aan de kopse zijde de maalderij aan ligt en aan de zijkanten een aantal woningen en bijgebouwen.

De zichtlijnen naar het landschap blijven behouden en er is veel aandacht voor inpassing van de nieuwe woningbouw in groen in relatie tot het landschap.



afb. is een illustratie van eerste schetsvoorstel "conceptvisie" 2010 , hier mogen geen rechten aan worden ontleend

3. Beeldkwaliteit gezamenlijke ruimte: locatie.

Met het nieuwe ontwerp haken we in op de oplossing die wordt gezocht in het slopen van (delen) van bestaande bebouwing. Dat gaan we combineren met nieuwbouw van woningen en hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met een landschappelijke inpassing en een groene aankleding.

De bebouwing dient te worden afgestemd op het bestaande ensemble en de nieuwe uitstraling aan de achterzijde die gericht is op het landelijk gebied wat hier direct aan grenst.

Uiteindelijk dienen de gebouwen ondergeschikt te zijn aan de context waarin ze liggen.

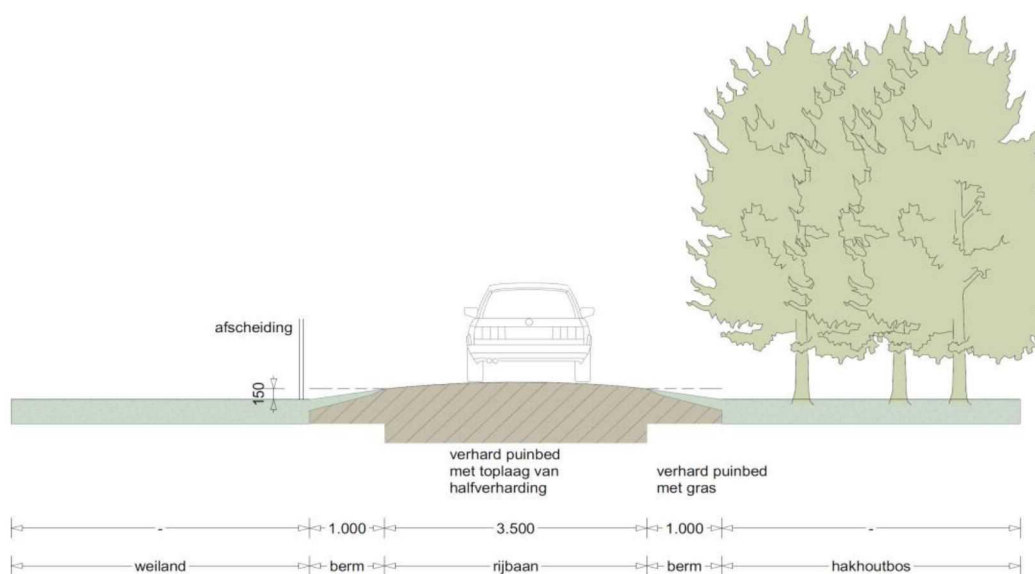
Positioneren van de woningen in het plan.

a Gezamenlijke ruimte en de nieuwe toegangsweg met het nieuwe erf/ bestrating

- De gezamenlijke ruimte krijgt een eenvoudige, consequente en eenduidige inrichting.
- De gezamenlijke ruimte is het bindende element bij optredende verschillen tussen individuele kavels.
- Het centrale erf bestaat uit halfverharding en/ of grastegels. Het minimum percentage halfverhardingen/ grastegels is 70% van het totale centrale erf.
- Het erf van het plangebied heeft een verzamel- en een verblijfsfunctie, waarbij de nadruk op verblijf ligt.
- Er is één ontsluitingsweg aan de achterzijde die het erf en 5 woningen ontsluit, deze weg krijgt een landelijk karakter. Dat komt in de vormgeving van de weg tot uiting (*materiaal, profiel*).
- De toegangsweg en het erf moeten technisch voldoen aan alle eisen die de gemeente Winterswijk hier aan stelt ten einde hulpdiensten de mogelijkheid te geven het gebied goed te kunnen bereiken.
- Aandacht is nodig voor de overgang van verhard naar onverhard.
- Eventuele verlichting langs de weg / paden draagt niet bij aan het gewenste landschappelijk karakter in het plangebied. Verlichtingsmasten passen niet in het beeld
- De ruimte aan de achterzijde in het verlengde van het centrale erf is open grasland en kan functioneren als weide voor eventueel het laten begrazen door vee.
- Parkeren voor bewoners aan het erf vindt plaats op het eigen perceel.
- Parkeren voor de bewoners en bezoekers van de appartementen vindt plaats op de westelijk gelegen parkeerplaats die wordt ontsloten vanaf de Kottenseweg, per appartement zijn er 2 parkeerplaatsen.
- Parkeren voor bezoekers vindt bij voorkeur ook plaats op het eigen perceel maar is ook toegestaan op het centrale erf. Bezoekers bij de appartementen parkeren op de parkeerplaats.
- Aan de oostzijde van de maalterij komt een nieuwe grote groenzone om maximale privacy te creëren voor de al bestaande woning.

Referentie en inspiratiebeelden van toegangsweg met halfverharding en terreininrichting van het erf met halfverharding en grastegels.

Toegangsweg naar erf:



Profieldoorsnede toegangsweg

Erfinrichting met halfverharding en grastegels:



b ***Situering woningen en appartementen***

- Inrichting van gemeenschappelijk erf volgens de tekeningen en referentiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan landschapsinrichting.
- Er is één toegangsweg voor de 5 woningen aan de achterzijde van de maalderij grenzend aan het erf.
- De woningen liggen allemaal met de voorzijde op de bouwgrens en aan het erf, als aangegeven op de tekeningen. Er is sprake van een eenvoudige voortuin die past bij een erfuitstraling.
- De vrijstaande woningen aan de achterzijde staat aan de noord- en oostgevel volledig in het groen. Aan de zuid- en westgevel is incidenteel groen aanwezig wat een passende overgang heeft naar het achtergelegen landschap.
- De afstand tussen de woningen onderling is aangegeven op de tekening, welke als bijlage is toegevoegd aan dit document en integrerend deel uit maakt van dit BKP.
- Een woning presenteert zich als één eenduidig en eenvoudig volume met een kap.
- De oriëntatie van de woningen onderling is dusdanig dat maximale privacy wordt gewaarborgd.
- Om het achtergelegen landschap te kunnen ervaren dient de zichtlijn ter breedte van het gezamenlijk erf volledig te worden open gelaten naar de achterzijde in de toekomst. Dit betekent dat de appartementen op de begane grond hier wel een groene haagafscheiding kunnen maken met een hoogte van max. 1200mm, schuttingen zijn hier niet toegestaan.
- Het hoofdgebouw volgt de contouren van de bestaande maalderij en is aan de achterzijde eveneens aangrenzend aan het gezamenlijk erf.
- Het hoofdgebouw (de maalderij) is alzijdig ontworpen; vanuit alle kanten is het goed te ervaren
- De zone tussen het erf en het parkeerterrein aan de westzijde is gezamenlijk terrein met een doorgang voor fietsers en wandelaars uitsluitend voor bewoners of bezoekers.
- Het gezamenlijk gebied tussen maalderij en Kottenseweg wordt niet gewijzigd, het industriële en verharde karakter van dit gebied blijft ongewijzigd, tuinen e.d. zijn hier niet gewenst.
- Aan de oostzijde komt geen grote parkeerplaats hier komt alleen een groenzone en een toegangsweg voor de bestaande woning.

Algemene aanvullende voorwaarden:

- Versterken van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap.
- Inpassen van de kenmerken van het omliggende landschap.

Overzicht situatie, verkleind. Situatietekening is als bijlage bijgevoegd.



afb. is een illustratie hier mogen geen rechten aan worden ontleend

4. Beeldkwaliteit woningbouw

Kenmerken huidige bebouwing:

De maalderij en al zijn bijgebouwen staan voornamelijk leeg.

De locatie zelf betreft de voormalige maalderij met zijn vele silo's in een kenmerkend gebouw aan de straatzijde. De contouren zijn zeer herkenbaar, het is een bijzondere gevel, deels mansarde kap met een plat dak daarbovenop enorme uitbouwen als omhulsel voor silo's die door het dak steken. Aan de achterzijde twee silotorens met een mast erop en helemaal achteraan een grote hal voor opslag. Van welke zijde je het complex ook nadert, het is herkenbaar. Het is ook groot met veel m3.

Als je aan de voorzijde staat kun je nog deels (door de afwijkende steen) het silhouet herkennen van de eerste bebouwing, verder herkenbaar aan de traditionele gestapelde openingen voor laden/lossen. In het archief van de gemeente zijn tekeningen aanwezig van de traditioneel gebouwde "schuur/ pakhuis" met mansarde kap. Binnen is nog een mooie authentieke gebintconstructie met houten vakwerkspanten aanwezig. De achtergevel (in het complex) is ook nog grotendeels intact. Verassend. Dit authentieke deel is ook eigenlijk het enige "mooie" van het complex, voor het overige is het vooral "omhulsel" (bouwkundig in slechte staat) voor de silo's.

Kenmerken omgeving:

De woningen in de omgeving kenmerken zich aan de Kottenseweg als rijwoningen en verder wat minder traditionele woningen waarin o.a. een bakker is gevestigd. Het ensemble is duidelijk gegroeid in de loop der jaren en kent een weinig samenhangend beeld. Het is duidelijk dat er geen sprake is van een "kern" maar lintbebouwing langs de weg.

Aan de achterzijde is de bebouwing in de loop der jaren steeds verder uitgebreid aan de oorspronkelijke maalderij, deze bijgebouwen worden gesloopt.

Kenmerken situatie na nieuwbouw:

In de nieuwe situatie zal de karakteristieke verschijningsvorm en sfeer terug moeten komen. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden, dit wil niet zeggen dat er geen contrasten mogen zijn tussen oud- en nieuw. Er mag wel degelijk variatie zijn, dat is in de bestaande situatie ook zo.

Na realisatie zal er een ensemble ontstaan aan een besloten erf waarbij de kopse zijde wordt gemarkeerd door de verbouwde en uitgebreide maalderij die hier prominent aanwezig is. Aan de achterzijde is aan weerszijden van een gezamenlijk "erf" bebouwing aanwezig als ook op de twee percelen links en rechts van het open weiland.

Een sober en ingetogen karakter is ook het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing op het perceel, maar de architectuur/verschijningsvorm is tegelijkertijd verfrissend eigentijds, vernieuwend en passend bij het industrieel karakter van het complex in aansluiting op het landelijk gelegen gebied erachter.

Aangezien het een industrieel complex betreft passen woningen in de vorm van "boerderettes" ook niet in het beeld aan het gezamenlijk erf.

Uitgaande van de kwaliteit van de verbouw van de maalderij mag een hoog architectonisch ambitieniveau worden verwacht.

4a Beeldkwaliteit appartementen

Aanvullende beoordelingscriteria voor de appartementen in het plan “Maalderij Brinkheurne”

Situering en oriëntatie

De voorzijde is ongewijzigd, de achterzijde ligt in het verlengde van de voorzijde en hiervan is de volledige oriëntatie op het achtergelegen erf. Het gebouw kent duidelijk een voor- en een achterzijde dit mag ook in de architectuur naar voren komen, het gebouw kent twee “gezichten”.

Massa/ vorm

De bestaande contouren aan de voorzijde zijn het uitgangspunt, uitgaande de originele goot en nokhoogte en de dakvorm in de vorm van een deel van een mansarde kap. De achterzijde volgt deze vorm van de voorzijde in de contouren. Het gebouw mag hier niet breder zijn, de goothoogte volgt de bestaande gootlijn.

Bijgebouwen.

Naast het complex van de maalderij zijn geen bijgebouwen toegestaan, m.u.v. één volume met daarin opgenomen de bergingen en containeropslag.

Dakvorm en helling

Als bestaand, het nieuwe gedeelte volgt grotendeels deze bestaande vormen.

Materialen en kleuren

Baksteen, stucwerk en staalplaat zijn de uitgangspunten, dit past bij het industriële karakter van het bestaande complex. Kleuren kan divers zijn van lichtgrijs naar rood tot bijna zwart, in ieder geval ingetogen. Felle kleuren zijn niet toegestaan in gevels en kozijnen.

Detailering

Passend bij het industriële karakter van het bestaande complex, contrasterend mag maar wel met eenvoud. Onnodige aanvullingen of “extra’s” zijn overbodig en passen niet bij het ensemble.



afb. is een illustratie, hier mogen geen rechten aan worden ontleend



afb. is een illustratie, hier mogen geen rechten aan worden ontleend

Voorstel Maalderij aan de Kottenseweg, rechts zijn in de praktijk nog duidelijk de contouren te herkennen van het eerste bouwvolume met mansardekap.



afb. is een illustratie, hier mogen geen rechten aan worden ontleend

Een eerste voorstel voor achterzijde van de maalderij. Eigentijds met een nieuw gezicht aan het erf.

4b Beeldkwaliteit woningen aan het erf

Erfwoningen en vrijstaande woning in het achtergebied

Situering en oriëntatie

De voorzijde van de 3 woningen liggen aan het erf. De schuur aan het erf dient ook betrokken te worden bij het erf. De 2 vrijstaande woningen aan de achterzijde liggen verscholen in het groen gezien vanaf het erf en richt zich op het achterliggende landschap en wordt ontsloten via de toegangsweg en het algemeen erf.

Massa/vorm

Hoog architectonisch eigentijds ambitieniveau. De samenhang tussen gebouwen is evident. De woningen mogen wel verschillen, maar hangen wat betreft vormtaal en materiaalgebruik samen. Het woonhuis manifesteert zich aan de erfzijde als één bouwvolume. De vormtaal van de gebouwen is verfrissend eigentijds met hellende daken, mogelijk met een kleine lichte opbouw.

Gevels:

Er worden eisen gesteld aan materialisering van de gevels; het gebruikt van baksteen en hout heeft de voorkeur (vergrijzend of zwart geteerd) de volumes moeten echter wel eenvoudig en sober zijn in zijn verschijningsvorm. Traditionele gevelopeningen hebben niet de voorkeur; gezocht dient te worden naar grote open (glas)vlakken en gesloten vlakken voor de ramen en (*schuif*)deuren. Kozijnen zijn van hout (*onbehandeld of dekkend geschilderd*), staal of aluminium (*slanke profielen*).

Dakvorm en helling

Per dakvlak één type en één kleur dakbedekking; het gebruik van riet heeft niet de voorkeur mits het op een eigentijdse manier past; Overige dakbedekkingen als pannen, leien, sedum, bitumen etc. zijn wel denkbaar.

De detaillering van de dakranden, voor zover toegelaten, is verzorgd.

Plat afgedekte woningen zijn toegestaan. Samengestelde kappen dienen te worden vermeden, kappen met wolfseinden zijn niet toegestaan.

Bijgebouwen

Bijgebouwen bij de woningen worden in het bouwvolume opgenomen. (dus niet losstaand) Erkers aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Serres (uitbreidingen aan de woonruimte) mogen niet gericht zijn op de gezamenlijke ruimte (achterzijde en evt. zijkant zijn wel toegestaan).

Diversiteit

Er is een grote mate aan diversiteit in woningtype mogelijk, mits schaal, maat en verhouding in overeenstemming is met het concept van het plan "Maalderij Brinkheurne"

Materialen en kleuren

Baksteen en/of stucwerk en/of staalplaat zijn de uitgangspunten, dit past bij het industriële karakter van het bestaande complex. Kleuren kan divers zijn van lichtgrijs naar rood tot bijna zwart, in ieder geval ingetogen. Felle kleuren zijn niet toegestaan in gevels en kozijnen.

"schuurwoningen" zijn ook toegestaan met zwarte of vergrijzende planken.

Detaillering

De detaillering van de woningen dient met zorgvuldigheid te worden ontworpen. Een eenvoudige detaillering zonder veel aftimmeringen en onnodige "opsmuk" past bij het karakter van het ensemble.

Referentiebeelden van mogelijke bebouwing aan het erf of op het perceel aan de achterzijde. Daarin kunnen eigentijdse schuur/ boerderij woningen ook passen.



5 . Beeldkwaliteit gezamenlijke ruimte: groenvoorziening en water

De landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling vraagt met name aan de begrenzingen met het buitengebied veel aandacht en zorgvuldigheid. Verder is het noodzakelijk om de kwaliteit van het geheel hoog te houden het gezamenlijk erf ook zorgvuldig te ontwerpen met op de juiste plekken overgang tussen erf en privé goed vorm te geven.

Vanuit het buitengebied dienen de begrenzingen van het plangebied overeen te komen met natuurlijke, omgevingsbekende landschapselementen, bestaande uit streekeigen beplantingsmateriaal. Te denken valt aan smalle houtsingels met hoge bomen en rijbeplanting, bestaande uit lage hagen en heesters van streekeigen soorten. Voorwaarde is dat de gehele begrenzing uniform is en niet wordt afgewisseld met andere inrichtingselementen.

In de particuliere tuinen worden ook streekeigen bomen aanbevolen om de landschappelijk inpassing te versterken.

Bont- en geelbontbladige opgaande bomen met afwijkende kroonvormen (bol, zuil, dak, blok) zijn niet wenselijk, omdat deze sterk afbreuk doen aan de beeldkwaliteit.

Groene erfgrenzen in de particuliere tuin verdienen de voorkeur. Hagen en verticale groenrasters versterken het groene karakter van het nieuwe achtergebied. Afscheidingen die grenzen aan het gezamenlijk gebied (en het achtergelegen landelijk gebied) dienen deel uit te maken van de ontwerpopgave. Het toepassen van niet levende materialen op erfgrenzen wordt afgeraden.

Binnen de plangrenzen, in het gezamenlijk gebied, dient de toepassing en het gebruik van de beplanting, eveneens streekeigen soorten, door de situering, de aard en opzet van de bebouwing (boerderijachtig-ervensfeer) de inrichtingsdoelen van de landschappelijke inpassing te versterken. Omgevingsvreemde elementen als ook afwijkende boom- of heestervormen worden niet toegepast. Gestreefd wordt naar afwisseling in plantafstanden en onregelmatige beplantingselementen.

Binnen het plangebied worden in het gezamenlijk domein bij voorkeur streekeigen (inheemse) bomen, struiken en hagen geplant. Deze soorten passen goed bij de soorten die vroeger van nature in de omgeving voorkwamen, zijn beter bestand tegen ziekten en hebben een langere levensduur.

Bij de aanplant wordt gelet op een afwisselend beplantingsschema. Streekeigen boomsoorten die in het plangebied geplant kunnen worden zijn bijvoorbeeld eik, beuk, linde, meidoorn, els, berk, esdoorn, abeel en iep.

In een landelijke omgeving zijn ook prachtige losgroeïende hagen te maken waar vogels graag op af komen. Deze hagen bieden bescherming en beschutting, nestelgelegenheid en dienen als voedselbron. Dit laatste niet alleen door de bessen die de planten dragen, maar ook omdat ze een belangrijk biotoop vormen voor insecten en allerlei andere dieren die door vogels gegeten worden. Gedoornde of gestekelde boom- en heestersoorten zijn voor vogels qua bescherming aantrekkelijk, zeker wanneer ze ook nog bessen dragen.

Voor vogelhagen worden vaak inheemse plantensoorten gebruikt, afgestemd op de grondsoort in de regio. Voorbeelden hiervan zijn:

Amelanchier (krentenboompje), Aronia (appelbes), Cornus (kornoelje), Cotoneaster, Crataegus (meidoorn), Elaeagnus (olijfwilg), Euonymus (kardinaalsmuts), Ilex (hulst), Lonicera (kamperfoelie), Photinia (glansmispel), Prunus, Sorbus (lijsterbes), Pyracantha (vuurdoorn), Viburnum (gelderse roos).

Voor hagen zijn vooral de ecologische functies belangrijk: bescherming van planten en dieren tegen slecht weer, rust- en broedplaats en voedselbron. Hagen vormen als het ware stapstenen waar dieren even rusten of tijdelijk overleven als ze zich van het ene bos of natuurgebied naar het andere

verplaatsen. Bovendien verfraaien ze het landschap, maskeren ze hinderlijk uitzicht op bebouwing en werken ze als windvang.

Aan de randen van het plangebied zal veel gewerkt moeten worden met houtwallen en zijn schuttingen niet gewenst. Ook hier wordt bij voorkeur met streekeigen beplanting gewerkt.

Schuttingen passen niet in het (*wens*)beeld van de woningen en tuinen grenzend aan het landelijk en gezamenlijk gebied, waarin beplanting of gemetselde tuilmuren de erfgrans aangeeft, en zijn derhalve niet toegestaan.

Bij het gezamenlijk gebied tussen maalterij en Kottenseweg wordt wat meer groen aangebracht. Er komen twee bredere inritten. Aan de oostzijde blijft het grootste deel eigendom van de fam. Navis. Aan de westzijde blijft het industriële en verharde karakter van dit gebied ongewijzigd, tuinen e.d. zijn hier met name aan de voorzijde niet gewenst. De woning met huisnummer 28 wordt gesloopt hiervoor in de plaats worden parkeerplaatsen aangelegd met wat groen ertussen. Het geeft de maalterij aan de westzijde een mooi en ruim aanzicht er komt wat meer "lucht". De af te breken woning wordt aan de achterzijde herbouwd zoals aangegeven op de overzichtstekening.

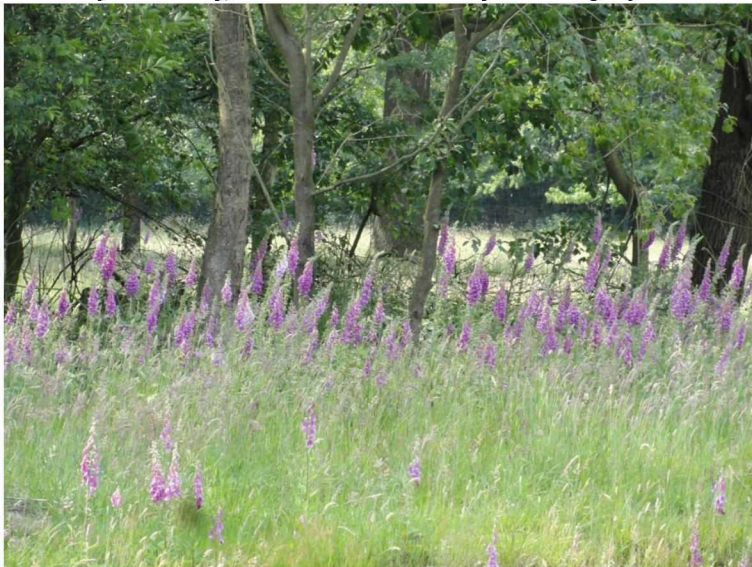
Er komen geen extra sloten of andere afwatering, afwatering van hemelwater vind plaats op het (eigen) terrein.

Het water van de maalterij aan de voorzijde wordt zoveel mogelijk afgevoerd via de al bestaande (hemelwater) afvoeren.

Erfafscheidingen:



Achterzijde van erf, standaard weiland of ook mogelijk met hoog gras/ beplanting.



6 . Beeldkwaliteit toegangsweg en gezamenlijke ruimte: verlichting en meubilair

Het nieuwe plangebied wordt gekenmerkt door een natuurlijke omgeving, met een authentieke uitstraling. De elementen in de openbare ruimte zullen dus een ingetogen en duurzame uitstraling dienen te hebben.

Aanbevelingen in de beeldkwaliteit:

In het buitengebied past geen straatverlichting, dit wordt niet opgenomen dus ook niet in de openbare zone zoals de entreeweg van het gebied.

Aan de voorzijde en de westzijde van de maalderij wordt gewerkt met eenvoudige verlichting bij de parkeerplaatsen en bij de entree van de maalderij.

Aangezien er verder geen sprake is van een openbaar gebied (het is een gezamenlijk binnenterrein) is het niet noodzakelijk afvalbakken aan te brengen, eventuele zitelementen worden in duurzame en liefst natuurlijke materialen uitgevoerd.

Hetzelfde geldt voor eventuele speelobjecten.

Colofon:

Opdracht

Gemeente: Winterswijk

Beeldkwaliteitplan “Maalderij Brinkheurne”

Opdrachtgever:

Familie Navis

Kottenseweg 134

7115 AE Brinkheurne, Winterswijk

Opsteller:

Architectenbureau Vincenth Schreurs BNA

Stationsstraat 35

7122 AS Aalten

Tel. 0543-475964

Mob. 06-51040104

architect@vincenthschreurs.nl

www.vincenthschreurs.nl

contactpersoon: Vincenth Schreurs

Contactpersoon: dhr. Navis

Ons kenmerk: 1002 BKP

Datum : 07-04 2016

Architectenbureau Vincenth Schreurs BNA

v i n c
e n t h
s c h r
e u r s

