

BENNEMA STATE

CONCEPTPLAN

DE BURD 13 TE GROU

53°09'71.07" NB 5°86'75.31" OL



FERBINE

CONCEPTPLAN/DE BURD 13 GROU/FERBINE/04.07.2023/VERSIE 1.2

VERANTWOORDING

FERBINE

Dit plan is van Ferbine Vastgoed BV.
Niets uit dit plan mag worden gedeeld met derden of worden
gekopieerd zonder uitdrukkelijke toestemming van Ferbine BV.

Grou, februari 2023

Dit plan is ontwikkeld door:



Zenit-bgo (www.zenit-bgo.nl), conceptplan en hoofdkader,



VNL architecten (www.vnl-architecten.nl) uit Grou, schetsontwerp bouwdelen,



Snoek Puur Groen (www.snoekpuurgroen.nl) uit Grou, inrichtingsplan.

FERBINE

Ferbine Vastgoed is recent opgericht om met plezier en vriendschap, bijzondere projecten te ontwikkelen. Initiatiefnemers zijn allen vanuit verschillende perspectieven decennia actief in het ruimtelijke domein. We combineren onze uitgebreide kennis en ervaring om van De Burd 13 in Grou een bijzondere en kleinschalige ontwikkeling te maken. De werktitel is voorlopig 'Bennema State'. Zo heette de plek enkele eeuwen geleden ook.

*Niet alleen het oude maar ook de meer recente historie van het boerenerf wordt in dit plan omarmd en gezien als uitgangspunt voor een eigenzinnig, circulair en vernieuwend verblijfsrecreatief concept. Passend bij de identiteit van het Nationaal Park.
Passend bij de identiteit van Grou.*

INLEIDING

Ferbine Vastgoed BV is een samenwerkingsverband van Grousters. Doel is om met veel plezier bijzondere plekken een bijzondere maatschappelijke meerwaarde te geven. Financiële winst genereren is belangrijk, maar geen doel op zich. 'Wille & Mearwearde' staan voorop.

Dichtbij ons dorp Grou liggen De Alde Feanen. Een Nationaal park met bijzondere kwaliteiten. Binnen de grenzen van het Nationaal Park ligt het eiland De Burd. Ooit het gebied van boeren en koeien. Verbonden met de bewoonde wereld met eenvoudige pontjes, melkboten en roeischouwen. Dat veranderde allemaal.

Het gebied ondergaat vanuit o.a. natuurbeleid en de veenweide problematiek een functionele metamorfose van weiland naar natuur- en recreatiegebied. Het zoekt nieuwe functies om bestaande en kenmerkende bebouwing te kunnen behouden. Net als het aangrenzende eiland de Hegewarren krijgt de Burd een nieuwe identiteit en toekomst. Het voormalige land van boeren transformeert naar een gebied met hoge landschapswaarden, natuur en recreatief medegebruik.

De geschetste ontwikkeling is enkele decennia geleden al ingezet. De meeste gebouwen hebben al een nieuwe functie. Er resteren nog een paar objecten die aan het verleden doen denken. Ook die vragen om een nieuwe toekomst.

Op de Burd 13 staat een voormalige boerderij met bijgebouwen. De bestemming is deels recreatie/horeca en deels 'niet-agrarisch'. Het front van het voorhuis en hoofdgebouw is nog redelijk authentiek, heeft karakter,

maar hebben geen monumentale status of waarde. De bijgebouwen hebben geen functie meer, dienen soms als opslag, en verloederen zienderogen. De gemeente heeft in 2013 de mogelijkheden voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling op deze plek bepaald.

Ferbine zet zich in om de Burd 13 een nieuwe toekomst te geven in lijn met het beleid van de gemeente en provincie. Met respect voor haar agrarische verleden is een nieuw, kleinschalig en hedendaags verblijfsrecreatief concept ontwikkeld.

Dit document beschrijft het plan en hoe we dat willen ontwikkelen. Eerder heeft de gemeente het plan positief benaderd. De verbeter suggesties van de gemeente zijn in de plannen doorgevoerd. We hopen op basis hiervan een principe uitspraak van de gemeente te ontvangen en de medewerking voor een verdere ontwikkeling en planologische verankering.

We willen met de omgeving in gesprek om de plannen nog beter te maken.

Naar een kwaliteitsarrangement

SAMENVATTING



In haar brief van 19 maart 2013 geeft de gemeente Boarnsterhim (nu deels opgegaan in Leeuwarden) aan positief te staan tegenover het wijzigen van de bestemming van De Burd 13 naar een recreatieve. De gemeente ziet ruimte voor 25 kampeereenheden en een inpandige invulling met appartementen van maximaal 100m². De gemeente verzoekt de eigenaar met meer gedetailleerde plannen te komen. Die plannen liggen er nu.

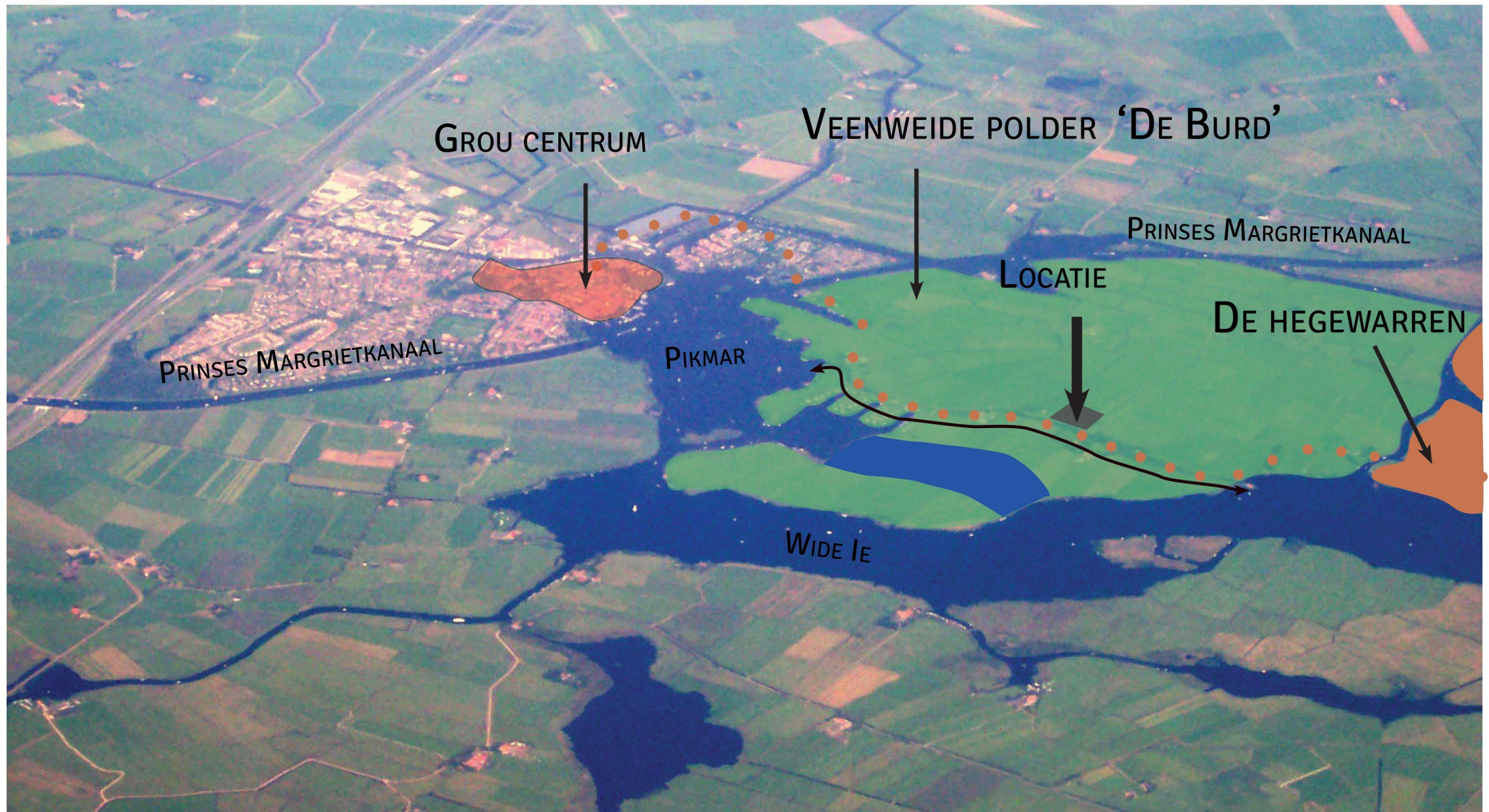
In deze rapportage zet Ferbine Vastgoed uiteen hoe zij deze plannen concreet wil maken.

Er zijn analyses gemaakt van de locatie vanuit een historisch en huidig perspectief. Er is gekeken naar relevant beleid van provincie en gemeente Leeuwarden. Daarin hebben we veel aanknopingspunten gevonden voor de door ons gewenste ontwikkeling. We hebben gekeken naar de markt voor recreatiewoningen en de doelgroepen waar we ons op richten en inspiratie gehaald uit projecten uit onze omgeving. Op basis daarvan is een business-concept ontwikkeld dat vervolgens landschappelijk en architectonisch is vertaald.

Uitgangspunt voor onze plannen is de voormalig agrarische functie van de locatie. Het door bomen omzoomde boerenerf met kenmerkende agrarische bebouwing zien wij als unieke waarde die karakter geeft aan de plek en ons concept.

We willen vooral het karakter van het boerenerf niet slopen, maar door eigentijds, circulair en zelfvoorzienend denken en werken, waarde toevoegen.

PLANGEBIED



CONTEXTANALYSE

LOCATIE



Historie

De Burd is een eiland dat vroeger nog iets groter was. De aanleg van het Margrietkanaal splitste het eiland in tweeën. Op het deel dat dichtbij Grou is gelegen is nu het recreatiegebied Yn e Lijte gevestigd.

Het eiland wordt gezien als een buurtschap. In 1840 had het buurtschap 39 inwoners en 8 huizen. Uit 1451 komen de oudste sporen van het gebied naar voren. De naam Tyaerd ander Berd staat voor een boerderij uit die tijd. In 1511 werd het als plaats vermeld als Bierd en in 1543 Byrd. De oudste benaming van de locatie Burd 13 is Bennema State

Het eiland heeft altijd een agrarische functie gehad. Langzaam veranderde de functie van de boerderijen. Aan het eind van de twintigste eeuw kwam de functieverandering van de Burd in een versnelling. De agrarische functie verdween door de oprichting van het Nationaal Park de Alde Feanen. In samenhang daarmee kwam het grootste deel van de gronden in handen van It Fryske Gea. Zij staat slechts agrarisch beheer toe dat gericht is op de bescherming van weidevogels.

Sinds 2006 maakt het gebied deel uit van het Nationaal Park de Alde Feanen. In 2018 is een deel van het eiland (25 hectare) vrijgemaakt voor het recreatieve vaarwater Suderburds Wiid, waardoor het eiland de Burd opnieuw is gesplitst.

CONTEXTANALYSE

LOCATIE



Alleen de gebouwen herinneren aan de voormalige agrarische functie van het gebied. In de twintigste eeuw is de recreatieve functie van de Burd 'versterkt' met de toevoeging van een cluster recreatiewoningen. Overigens met weinig oog voor de authentieke kwaliteiten van het gebied

De laatste overgebleven boerderijen veranderen nu naar hun toekomstige functie.

Ontsluiting

Eiland De Burd is alleen te bereiken met een pont. Er is één smalle doorgaande weg over het eiland. Deze is van recreatieve en cultuurhistorische waarde en verbindt Grou met de Alde Feanen. De weg is aan weerszijden gelardeerd met woningen die soms een woonbestemming en veelal een recreatieve bestemming hebben. Voor autoverkeer loopt de doorgaande weg uiteindelijk dood.

Fietsers en wandelaars kunnen met fietspont de Snoeckbaars overgezet worden naar de Hege Warren en zo bijvoorbeeld de toeristisch bekende pontjesroute (8 van Grou) volgen.

Burd 13

Aan de doorgaande weg op het adres Burd 13 staat een boerderij met bijgebouwen omarmd door een traditionele bomenrij. Het geheel is daarmee te typeren als een echt boeren erf te midden van landerijen. Er staat meer een 'stelpboerderij met voorhuis'; dan een kop-hals-romp boerderij. De boerderij heeft geen bijzondere kwaliteiten.

Bij het hoofdgebouw staan rondom meerdere bijgebouwen die duidelijk geen gebruikswaarde meer hebben. Aan de oostelijke zijde staan twee ligboxstallen die verwijzen naar de verdwenen tijden van schaalvergroting in de veeteelt. En dus inmiddels ook agrarisch erfgoed. Aan de westzijde van het erf staat nog een ruime loods.

CONTEXTANALYSE

LOCATIE



DE ALDE FEANEN IS EEN NATUURGEBIED MET MEREN, RIETLANDEN EN MOERASBOSSEN



DE ALDE FEANEN WORDT VEEL BEZOCHT DOOR FIETSERS EN WANDELAARS



CONTEXTANALYSE

FORMELE KADERS

Gemeente Leeuwarden bestemmingsplan

Op het gebied is het bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim (2008) van toepassing.

Een actualisatie van een eerder bestemmingsplan waarmee de ambitie van het bestemmingsplan automatisch 'preserverend' was.

In het bestemmingsplan is de locatie opgedeeld in twee bestemmingen:

Het westelijke deel waarop de boerderij en loods zijn gevestigd heeft als bestemming Recreatie en horeca met als verbijzondering theeschenkerij. Het is toegestaan om ook lichte maaltijden te serveren (herziening 2013). Het oostelijke deel van de kavel is bestemd als Niet-agrarisch bedrijf met als verbijzondering (herziening 2013) ambachtelijke houtbewerking en opslag.

Gronden direct grenzend aan het gebied hebben de bestemming Natuur en dubbelbestemming Natura 2000 Alde Feanen. Over de helft van het oostelijke deel van de kavel (met de bestemming niet agrarisch bedrijf) ligt een cirkel met de dubbelbestemming molenbeschermingszone

Provincie Fryslân Verordening Romte 2014 geconsolideerd 2021

De verordening geeft in Hoofdstuk 5 aan dat een ruimtelijk plan buiten een recreatiekern kan worden toegestaan wanneer het gaat om maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, woning of bedrijf. Nieuw beleid van de provincie voorzagt er in dat ook het realiseren van recreatiewoning in vervangend nieuwbouw zou worden

toegestaan. Recent heeft PS besloten dit nieuwe beleid (nog) niet te willen vaststellen. Het komende jaar zal duidelijk worden of de provincie Fryslân dit voorgenomen beleid alsnog wil vaststellen. Tot dat moment geldt het oude beleid.

Hieronder volgt een korte analyse van het relevante beleid en beleidsonderzoek bij de provincie Fryslân en gemeente Leeuwarden

Omgevingsvisie Provincie Fryslân

De omgevingsvisie gaat uit van vier ontwikkelprincipes die gehanteerd zijn bij de (her)ontwikkeling van de locatie:

1. Zuinig ruimtegebruik. Hergebruik van karakteristieke gebouwen, functiecombinaties en tijdelijke functies kunnen daaraan bijdragen.
2. De omgevingskwaliteit als ontwerpbasis: nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op en versterken de bestaande omgevingskwaliteiten.
3. Koppelen van ambities: koppelkansen tussen opgeven moeten benut worden.
4. Gezondheid en veilig: er wordt actief gezocht hoe de herontwikkeling kan bijdragen aan een gezonde, prettige leefomgeving. De omgeving moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en sociale contacten.

CONTEXTANALYSE

SECTORAAL BELEID & MARKT

Gastvrij Fryslân 2028 (Fryslân 2020)

1. Slimme groei

Slimme groei zodat heel Fryslân profiteert van het toerisme en zodat de brede welvaart van de Friezen toeneemt. Dus niet alleen maar groeien in het aantal bezoekers en overnachtingen, maar ook rekening houden met spreiding in tijd en ruimte, met oog op het bevorderen van geluk van de Friezen;

2. Bezoekers die bij Fryslân passen. Er wordt ingezet op (inter)nationale bezoekers die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit, identiteit en cultuur van Fryslân, meer jaarrond bezoek in plaats van hoge pieken en dalen, en meer bezoek in heel Fryslân;

3. Circulair.

Het vergroenen en circulair maken van de toeristische economie is belangrijk;

4. Herontwikkelen door te innoveren.

Accent op het herontwikkelen van bestaande locaties en het verbreden van het watersportproduct met innovatieve combinaties van land- en waterrecreatie.

Actieplan vitale logiesaccommodaties Fryslân 2022

Een van de drie doelen is een slimme groei van kleinschalig logiesaanbod en -vraag: door vooral in te zetten op herontwikkeling van erfgoed voor de cultuur- en natuurtoerist.

Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties (Fryslân 2020)

In dit onderzoek is o.a. per regio het marktpotentieel voor nieuwe recreatiewoningen aangegeven.

Op de Waddeneilanden is er tot 2030 marktruimte voor 1100 nieuwe recreatiewoningen. Aan het vaste land circa 1400. De Waddeneilanden kunnen namelijk om meerdere redenen de vraag niet aan waardoor een deel van die opgave (230 eenheden) ook aan de vaste wal terecht moet komen. Daarbij wordt vooral gedacht aan een extra ruimte voor Zuidwest Fryslân.

Grou is - als onderdeel van de gemeente Leeuwarden - ingedeeld in de regio Noordwest Fryslân. Grou sluit qua gemeentegrenzen wel, maar qua toeristisch recreatief product in het geheel niet aan bij Noordwest Fryslân. Wij hanteren daarom het marktpotentieel dat voor Zuidwest Fryslân is bepaald.

Grou sluit met haar meren vooral aan op het watersport product van Zuidwest Fryslân. Grou is tenslotte na Sneek de meest authentieke en veelgeprezen watersportplek van Fryslân.

Voor de regio Zuidwest Fryslân wordt het marktpotentieel tot 2030 ingeschat op ruim 1400 nieuwe recreatiewoningen. Na aftrek van de planvoorraad in zuidwest Fryslân (meting 2020) is er marktruimte voor 1100 nieuwe recreatiewoningen tot 2030.

Verwaarden: Waarde toevoegen, niet vanuit groei per se, maar vanuit 'brede welvaart'. Hier en nu, later en elders. Voorrang voor binnenstedelijke ontwikkeling. Functiemenging waar dat waarde toevoegt, functiescheiding waar dat nodig is.

CONTEXTANALYSE

GEMEENTELIJKBELEID

Omgevingsvisie Leeuwarden

Het meest actuele beleid van de gemeente Leeuwarden voor dit gebied is te vinden in het Omgevingsvisie Leeuwarden

De gemeente wil meer kwaliteitstoerisme onder andere in Grou en de Âlde Feanen. Een duurzame groei van het toerisme en kijken naar leefbaarheidseffecten (overlast, duurzaamheid, voedsel/culinair, gezond bewegen) waardoor zowel voor bezoekers als bewoners van Leeuwarden een positieve beleving ontstaat.

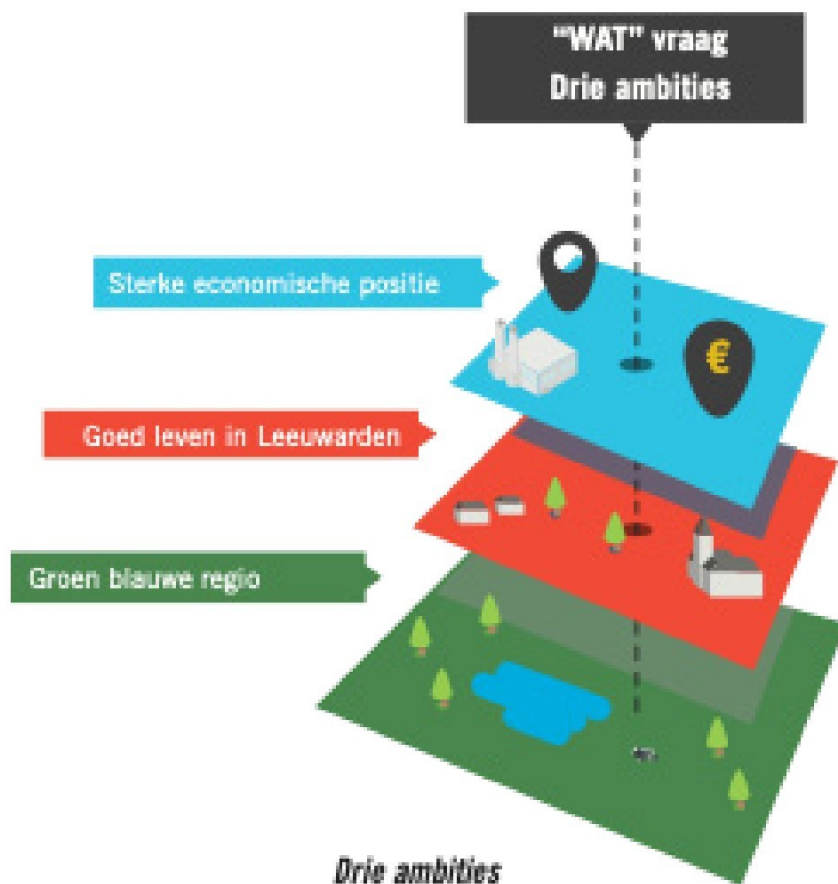
Met drie **ontwikkelprijncipes** worden opgaven uitgewerkt en gebiedsgericht ontwikkeld. De ontwikkelprincipes zijn 'Vergroenen', 'Verbinden' en 'Verwaarden'.

Pre Omgevingsplan Leeuwarden

In het pre omgevingsplan van de gemeente Leeuwarden (2021) is de Burd aangemerkt als Gebiedstype Veenweide.

De gemeente zet in op een koersverandering in de veenweide (en klei-veen) gebieden. Dit betekent dat de gemeente het agrarisch gebruik wil afremmen en afbouwen en vooral wil meewerken aan ontwikkelingen die geen schade toebrengen aan het naastgelegen Natura 2000-gebied De Alde Feanen. Ook stimuleert de gemeente andere functies dan landbouw, zoals kleinschalige recreatie, fiets- en wandelroutes, natuurontwikkeling, niet-agrarische bedrijvigheid en de productie van duurzame energie. Nieuwe ontwikkelingen zijn ondergeschikt en moeten de aangewezen natuurwaarden versterken of bevorderen.

Wanneer extra duurzaam wordt gebouwd dan wettelijk is voorgeschreven ontstaan er extra mogelijkheden. De nadere uitwerking hiervan volgt in het ontwerp-omgevingsplan.



Vergroenen: Een volhoudbaar gebruik van de ruimte: emissievrij, circulair, adaptief. Het bodem- en watersysteem zijn daarbij leidend.

Verbinden: De Mienskip maakt de ruimte, de ruimte draagt de Mienskip. Fysieke verbindingen helpen mensen -bewoners, bezoekers, ondernemers- om elkaar te ontmoeten en nodigen uit om gezond te bewegen. Infrastructuur draagt de duurzame ontwikkeling van de gemeente.

Het buitengebied

Vergroenen	Verbinden	Verwaarden
• Verbeteren biodiversiteit • Dooradering groen-blauwe structuren • Duurzame energie ingepast in het landschap • Verduurzaming landbouw • Ruimte voor water en natuurvriendelijke oevers • Fietsroutes koppelen aan groenstructuren • Bescherming natuurgebieden en cultureel erfgoed	• Clusters op bijzondere plekken • Voedselproductie aan voedselconsumptie koppelen • Aftanden verkleinen • Gebruikswaarde groen en water vergroten	• Verbreden van functies • Vergroten aantrekkingskracht van water • Cultureel erfgoed benutten • Recreatie ontwikkeling als nieuw verdienmodel

CONTEXTANALYSE

INSPIRATIE

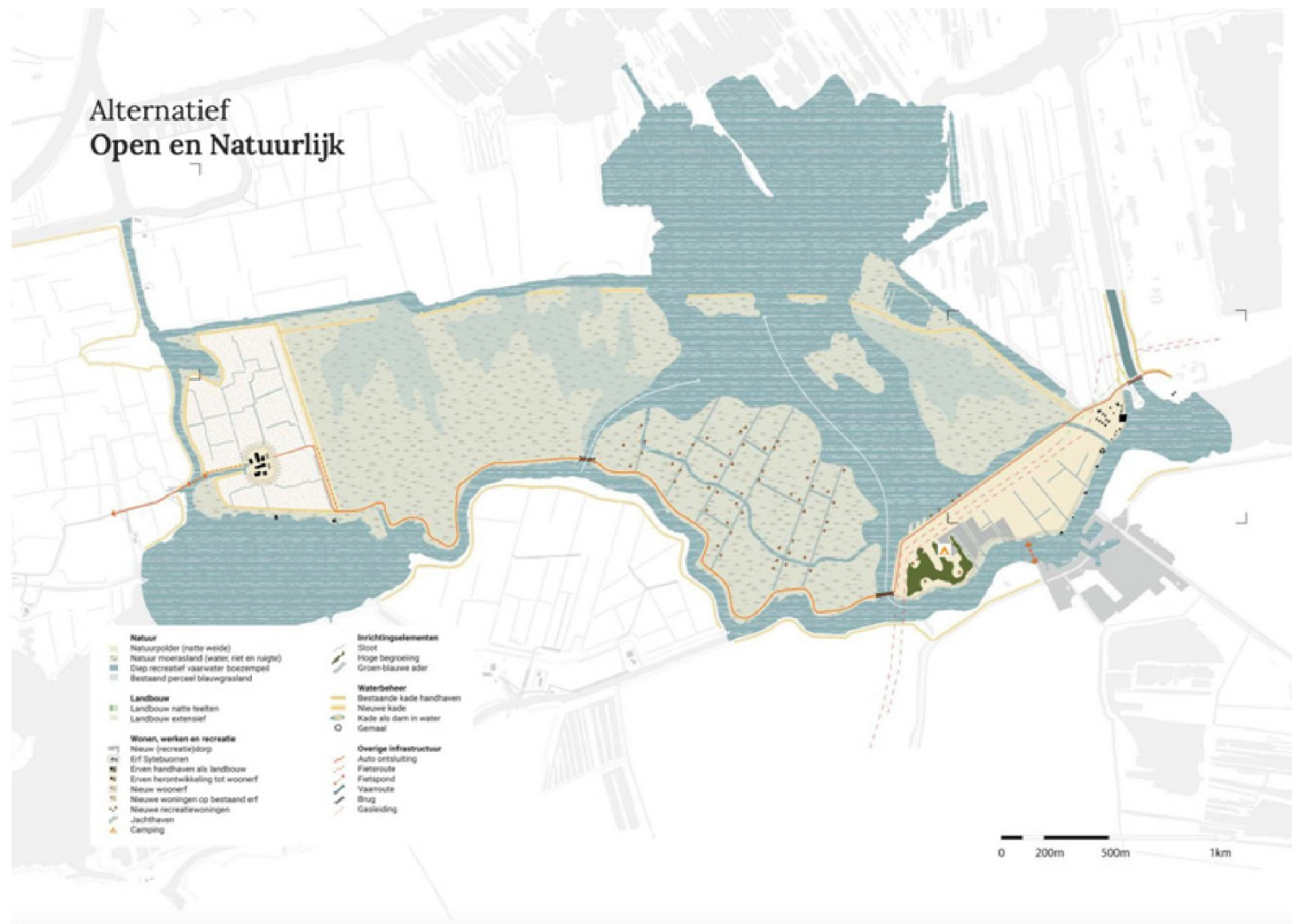
De bevolking van Grou heeft samen met de gemeente Leeuwarden een visie op de toekomst van het dorp gemaakt. De identiteit van Grou staat daarin voorop.

Die identiteit is uitgewerkt in een zestal 'brand-values'. Deze zijn te kwalificeren als uitwerking van het pre-omgevingsplan van de gemeente Leeuwarden en daarmee als maatwerk voor Grou.

De brand values hebben nog geen formele status maar zijn wel gehanteerd als bron van inspiratie voor de plannen voor de Burd 13. Zie bijlage A.

CONTEXTANALYSE

INSPIRATIE



De Hegewarren

In opdracht van de provincie Fryslân is gewerkt aan een toekomstperspectief voor de –aan de Burd- aangrenzende polder Hegewarren (oostzijde). Een gebied kortom met een vergelijkbare karakteristiek. Er zijn meerdere alternatieven ontwikkeld.

Inmiddels is gekozen voor het scenario ‘Open en natuurlijk’. Het verleggen, openen en het grotendeels verwijderen van de polderkades vormt de basis van dit alternatief. Het gebied krijgt de volgende kenmerken:

- Grotendeels boezemland, met nog 3 km kade
- 220 ha moerasland en 80 ha open vaarwater
- 35 ha extensief beheerd nat (bloemrijk) grasland bij Sytebuorren
- 50 recreatiewoningen en 60 recreatiearken
- Er is een variant die uitgaat van lokaal grondverzet en een variant waar meer gegraven wordt, om meer vaarwater te realiseren

Het toekomstperspectief voor de Hege Warren schetst wellicht de nabije toekomst van de Burd. De visie op landschap, ecologie en (verblijfs)recreatie is inspirerend en toepasbaar op de Burd.

CONTEXTANALYSE

RESUME

Relevante trends en ontwikkelingen in recreatief vastgoed

Locatie, locatie, locatie:

Bij de ontwikkeling van recreatieverblijven is de locatie essentieel. De Burd 13 kent een kansrijke mix aan kwaliteiten. Het is een eiland (basaal vakantiegevoel), is gelegen in de natuur en kent prachtige ruimtelijke vergezichten over meren en natuurgebieden. De locatie ligt niet aan open vaarwater. Op het eerste gezicht een nadeel. Maar kan een pré zijn voor opa en oma/gezinnen met kleine kinderen. Voor de watersporter willen we zoeken naar aanlegmogelijkheden in de nabije omgeving.

Beleving:

Een unieke/authentieke beleving draagt bij aan een geslaagde vakantie. De boerderij, het eilandleven en de aanwezigheid van onmetelijk vaarwater hebben deze basiskwaliteiten.

Consistent concept:

De consument kent inmiddels het verschil tussen window-dressing en consistente recreatieve concepten. Duurzaamheid, circulariteit maar ook collectiviteit zijn in trek en moeten in alle facetten herkenbaar zijn.

Comfortabele en flexibele verblijven:

Buitenleven zonder op comfort in te boeten. Flexibiliteit zodat gasten kunnen blijven slapen. Of het gebouw aangepast kan worden aan toekomstige (fysieke) belemmeringen.
Meergeneratie

Het is een pré om onder één dak met meerdere generaties van de vrije tijd - maar vooral elkaar - te kunnen genieten.

Resume

Vanuit de bestaande planologische kaders en het recent geformuleerde beleid van de provincie Fryslân en de gemeente Leeuwarden is er in de basis ruimte voor een ontwikkeling op de Burd tot 15 eenheden.
(in dit plan wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van 14 recreatie eenheden)

De toekomstige markt voor recreatiewoningen in Fryslân is goed. Met name op Waddeneilanden en het Merengebied. In 2020 is de marktruimte gesteld op 1400 nieuwe recreatiewoningen in het Merengebied tot 2030.

Vanuit het geformuleerde ruimtelijke en sectorale beleid en trends ontstaan 'opdrachten' over hoe ontwikkelingen een bredere meerwaarde moeten bieden dan verblijfsrecreatie alleen.

De Visie vanuit het dorp Grou geeft daar meer gedetailleerd handvatten voor.

BUSINESSCONCEPT

CONCEPT

'It Boerehiem' als uitgangspunt voor een recreatief concept voor Bennema State

Recreëren in een Friese boerderij is niet nieuw. Maar er zijn weinig voorbeelden waarbij 'het ensemble van gebouwen' én het boerenerf als uitgangspunt/totaalconcept' wordt genomen voor een recreatieconcept.

De aandacht is veelal gericht op behoud van de kenmerkende boerderij in Fryslân. Maar die verschijningsvorm alleen vertelt niet het verhaal van boerderijen in Fryslân vinden wij. De meer recente historie van een boerenerf vinden wij minstens zo waardevol.

We hebben het dan bijvoorbeeld ook over de ligboxenstal; een van oorsprong Brabantse innovatie die is uitgevaard over de meeste boerenerven in Nederland. Vaak verguisd of inmiddels overbodig of slechts functioneel voor stalling van caravans en boten.

Wij vinden ligboxstallen het tastbare bewijs van de vooruitgang zoals die in de 70-er en tachtiger jaren in de agrarische sector werd gezien. Zoals wij het boerenerf vanuit onze jeugd (h)erkennen. Dus vinden wij het waard om ze te behouden/te laten zien, vooral door ze te ontwikkelen.

Maar ook 'it Boerehiem' hoort erbij. Het erf dat je voorziet van beschutting, rust, natuur en eten.

Gezamenlijk vertelt het ensemble van gebouwen en erf - wat ons betreft - het verhaal van een boerehiem.

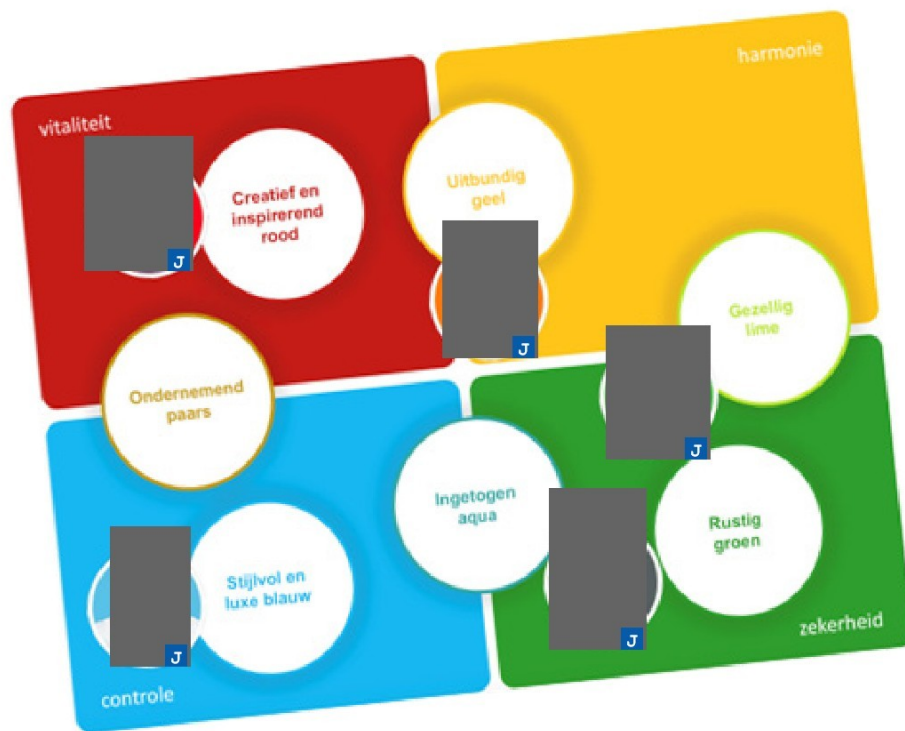
Wij denken dat er een markt is om it Boerehiem te realiseren en exploiteren. Alle boerengebouwen getransformeerd in moderne comfortabele verblijven die aan alle eisen van deze tijd voldoen.

Duurzame circulaire gebouwen die niet alleen verwijzen naar de oude maar ook naar de meer recente boerengeschiedenis. Meerdere gasten onder een dak. Een plek waar ruimte en ruimtelijkheid van Fryslân en het boerenleven te midden van het water kan worden gevoeld en geleefd.

It Boerehiem informeert haar gasten over de Burd, de omgeving en het leven op It Boerehiem. Met verwijzing naar (oud)boerenjargon en begrippen.

Als gast voor ons concept zoeken we vooral de kwaliteitstoerist, een rustzoeker met oog voor de natuur, de omgeving en het oorspronkelijke.

Binnen de recreatiesector zijn de zogeheten 'leefstijlen' ontwikkeld om meer vat te krijgen op het zoeken naar de juiste match tussen vraag en aanbod/productontwikkeling in de sector.



BUSINESSCONCEPT



ANALYSE DOELGROEPEN

We zoeken onze doelgroep meer aan de linkerkzijde van het kleurenspectrum. De groepen die niet gericht zijn op massaliteit, maar wel zoeken naar luxe en comfort. Deze 'blauwe doelgroep' heeft de middelen en is van oudsher gericht op watersport en bekend met Grou. Dus passend.

Met een juiste conceptuele invulling zien we kansen om ook de upside van 'ingetogen aqua' en 'paars' kortom de meer vooruitstrevende doelgroepen te interesseren. Het Friese beleid ziet hierin vaak het kwaliteitstoerisme.



De ideale doelgroep is als volgt te omschrijven:

Bemiddelde mensen, zoeken recreatieverblijf in een karakteristieke omgeving. Ingetogen chique. Veel privacy (eiland!), sociaal en betrokken, maar desgewenst ook teruggetrokken. Gericht op het eigen sociaal/familie netwerk. Vrijheid is een natuurlijke omgeving. Mogelijkheid tot watersporten, maar geen 'must'.

Geen behoefte aan grote centrale voorzieningen of groots vertier, maar vooral met 'gezin/familie/vrienden gemeenschappelijk 'actief' bezig zijn. De doelgroep wil in kwaliteit, ongebonden, authentiek, gezond en omgevingsbewust genieten van elkaar, de rust, gezond eten, ruimte, natuur en anonimiteit.

Exploitatie

verhuren hun recreatiewoning gezamenlijk via een bij het concept passende verhuurder. (bijvoorbeeld 'Natuurhuisje.nl', 'Eliza was here' en 'Green Key' (IVN))

Overigens: In het dorp Grou is een dorps coöperatie opgericht. Daarbinnen leven ook ideeën over het oprichten van een platform in Grou voor verhuur-bemiddeling/vermarkting. Het concept daarvoor is 'Tijdelijk Grouster'. Niet alleen verblijven maar ook genieten staat daarbij voorop. Dus ook bootverhuur, boodschappen en horeca is in de toekomst centraal 'bookable'. Dit concept zal de dorps coöperatie verder uitwerken. Bennema State zal zich daarbij aansluiten

Door de verhuur wordt naar een jaarrond bezetting gestreefd. Eigenaren verblijven in het verblijf wanneer het niet verhuurd is.

RUIMTELIJKE VERKENNING

VAN CONCEPT NAAR PROGRAMMA



Behoud van het karakteristieke boerenerf is het doel en uitgangspunt. Het erf biedt beschutting aan mens, flora en fauna. Het erf is om op te eten.

De bestaande gebouwen zijn leidend. Ook de schuren en ligboxenstal. Ligboxenstal als kenmerk van vooruitstrevendheid!

Het erf moet in alle 4 seizoenen leven. Dat is een uitdaging en ook bijzonderheid. Bezoekers worden gevraagd hun (fysieke) bijdrage te leveren aan het onderhoud van erf en de omgeving. Van zaaien tot oogsten. Van zorg voor flora en fauna in de koude winter tot genieten van verse sla uit eigen tuin in de zomer.

Een beheerderswoning zorgt ervoor dat er altijd regie, toezicht en sociale controle is.

De ligboxenstal en loodsen behouden hun basale karakter en voorkomen. Ruimte staat voorop. Fryslân staat synoniem aan Ruimte. Dus het beleven van ruimte binnen en buiten de gebouwen is wezenlijk. De footprint van recreatiewoningen is daarom groot; tussen de 100 en 200 m² en draagt daarmee bij aan het unieke ruimtelijke concept.

Behoud en doorontwikkeling van de oorspronkelijke bebouwing is niet alleen interessant vanwege de historische kenmerken maar vooral ook vanuit circulair bouwen. De fundamenteen en vloeren worden gebruikt voor de herontwikkeling.

Het erf kent formeel wel, maar in de praktijk geen verkaveling. Geen afgebakende erven maar een open tuin/boerenerf dat door iedereen gebruikt wordt. Met respect voor de omgeving. Dus in sommige seizoenen (broedseizoen) gaan we niet de randen van het erf opzoeken, maar blijven we dichtbij de woningen om verstoring van de natuur te voorkomen.

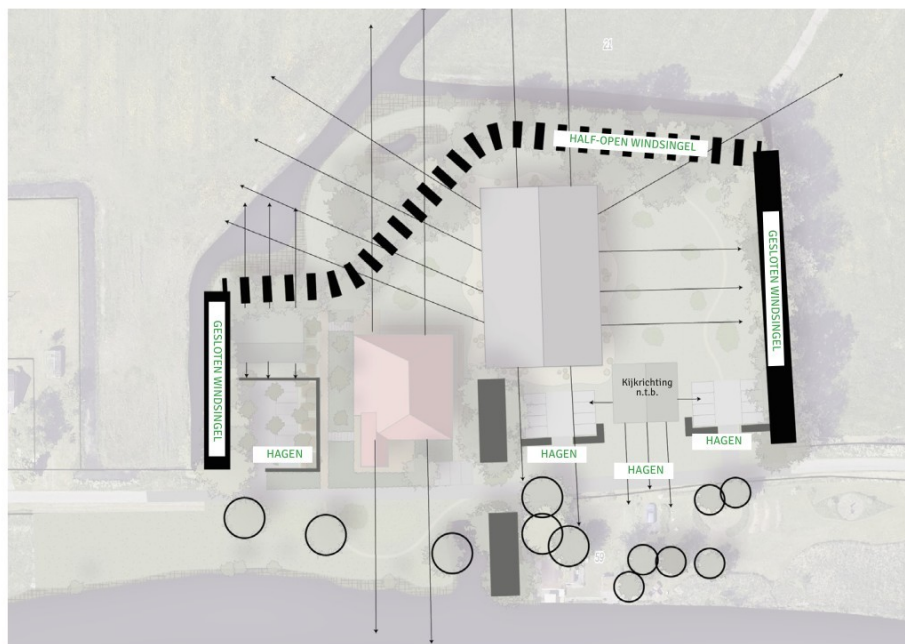
Fruitbomen van oude inheemse (fryske) rassen, Fryske kippenrassen, bijenhotel, gezamenlijk onderhoud en oogsten versterkt sociale interactie en bouwt traditie. De parkbijdrage per woning maakt dat de bewoner van het hoofdgebouw regulier onderhoud kan uitvoeren. Basisonderhoud is daarmee gegarandeerd.

Omdat ruimte en ruimtebeleving voorop staat is de ontwikkeling kleinschalig. Er komen 14 recreatiewoningen en een beheerderswoning.

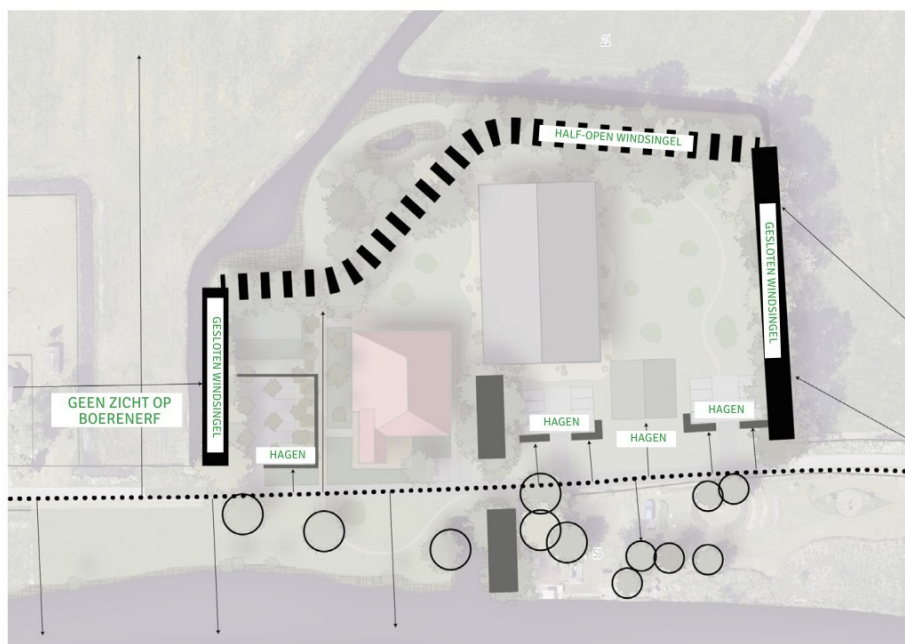
Auto's worden waar mogelijk aan het zicht onttrokken. Om reden van de gewenste kleinschalige uitstraling past een groot parkeerterrein niet bij het concept.

RUIMTELIJKE VERKENNING

PROGRAMMA EN INPASSING



WINDSINGELS, HAGEN BEGELEIDEN ZICHTLIJNEN EN EEN OMARMING DOOR BOMEN



PRIVACY OVER EN WEER, PARKEREN AFGESCHERMD DOOR HAGEN

Aan de basis van de ruimtelijke inpassing ligt een analyse van de verschillende karakteristieken van het erf en de zichtlijnen van binnen naar buiten en omgekeerd. Zo ontstaat het fundament voor een nieuwe hoofdstructuur van het erf. De basale kenmerken van het groene boerenerf (omarming door bomen) is en blijft de basis.

Door de versterking van de windsingel aan met name de westzijde van het zij erf, wordt het comfort op het erf versterkt. Bovendien wordt daarmee sterk bijgedragen aan de gewenste privacy naar de burens (over en weer).

Openbare picknick-tafels op het voorerf versterken het karakter van de overtuin. Ze nodigen voorbijgangers uit om even te rusten en van het landschap en uitzicht te genieten. Er ontstaat daar ook een mogelijkheid om te vertellen over de historie van het eiland, het leven daar toen en nu.

We gaan de opvaart weer tot leven brengen zodat de 'molkfarder' ogenschijnlijk ieder moment weer bij de boerderij kan afmeren.

Het voorerf krijgt een natuurlijker en vriendelijker (bloemrijker) karakter o.a. door een lagere maaifrequentie.

Parkeerkoffers worden naar de openbare weg afgeschermd door hagen (hagebeuk).

RUIMTELIJKE VERKENNING

GEBOUWEN



Uit de impressie aan de linkerzijde blijkt dat de bebouwing op de kavel anders is, maar niet veranderd.

Het hoofdgebouw, bouwdeel 1, moet drastisch gemoderniseerd worden. Alleen het voorhuis kan blijven staan. De rest wordt opnieuw opgetrokken. Belangrijke kenmerken van de 'oude' boerderij zoals de dakhelling, koweraamkes, de kleine dakkapel en de opgetrokken daklijn bij de skourredoarren komen terug. In dit hoofdgebouw komen 3 recreatiewoningen en de beheerderswoning (incl voorhuis).

Van dichtbij is te zien dat de oude ligboxenstal, bouwdeel 2, is getransformeerd naar nieuwe - nog steeds - karakteristieke en zeer ruime recreatieverblijven. In de nieuw opgetrokken ligboxenstal zijn 4 grote en 2 middelgrote recreatieappartementen te vinden (resp. type II en III) met een footprint variërend van circa 200 tot 250 m². Nieuw voor oud is nodig om te kunnen voldoen aan huidige eisen. Aan de kopse kanten van de ligboxenstal wordt op de verdieping geleefd.

Op de begane grond zijn de slaapvertrekken. Vanaf de 1e verdieping is het uitzicht over de omgeving immers het mooist.

De lay-out van de verblijven zijn zodanig dat ze eenvoudig zijn aan te passen voor mensen met een beperking. Daarmee zijn de woningen geschikt voor een gezin, ouder echtpaar maar ook als familie/meer generatie recreatiewoning.

De melkstal die nu nog voor de ligboxenstal staat wordt overigens afgebroken om ruimte aan de voorzijde te maken. (Zie hiervoor het figuur op volgende pagina)

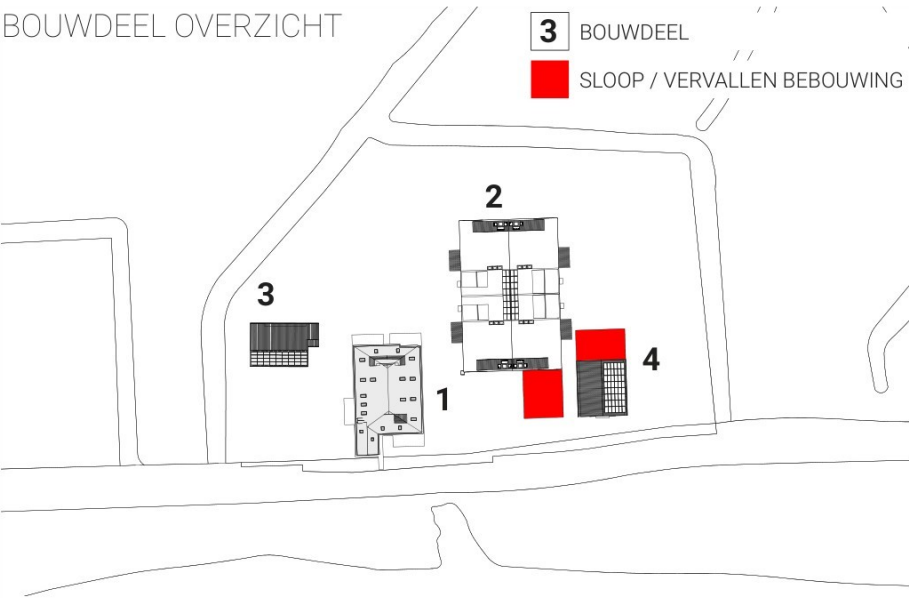
RUIMTELIJKE VERKENNING



[BD 1] HOOFDGEBOUW - BOERDERIJ 3d IMPRESSIES

VAN HET HOOFDGEBOUW BLIJFT HET VOORHUIS BESTAAN, INCLUSIEF DAKKAPEL. DE BESTAANDE ROMP WORDT IN VORM EN STIJL OPNIEUW GEREALISEERD. ELEMENTEN ALS KOWERAAMKES EN ÛLEBORDEN WORDEN TERUGGEBRACHT, OOK OM ECOLOGISCHE GRONDEN (LETTERLIJK T.B.V. UILEN). DE MODERNE TOEVOEGINGEN WORDEN ALS GREPEN UIT HET VOLUME GEHAALD. LAMELLEN ZORGEN VOOR HET BEHOUD VAN DE HOOFDVORM MAAR OOK VOOR EEN VERMINDERING VAN DE ZONLAST. OOK IN MATERIALSERING ZULLEN DE MODERNE ONDERDELEN SUBTIEL CONTRASTEREN MET DE GEBAKKEN PRODUCTEN ZOALS DE DAKPANNEN EN HET METSELWERK.

BOUWDELEN



BOUWDELEN in cijfers

BOUWDEEL/type		aantal	BVO	Bedden	
[BD 1] Boerderij					
	Woning [beheerder]	1	311m²	6	[3x2p]
	Type I	3	249m²	6	[3x2p]
	subtotaal	4	1058m²	24	
[BD 2] Ligboxstal					
	Type II	4	245m²	6	[3x2p]
	Type III	2	209m²	6	[3x2p]
	subtotaal	6	1398m²	36	
[BD 3] Kapschuur					
	Type IV [4p variant]	2/0	81m²	4	[1x2&2x1]
	Type V [2p variant]	0/2	81m²	2	[1x2]
	subtotaal		162m²	4/2	
[BD 4] Jongvee stal					
	Type VI [optie 1]	3/0	65m²	2	[1x2]
	Type VII [optie 2]	0/3	80m²	2	[1x2]
	subtotaal	3	195/240m²	2	
Plan totaal		appartementen	BVO	Bedden	
	Bij Type IV & VI	14+1 woning	2813m²	66	
	Bij Type IV & VII	14+1 woning	2858m²	66	
	Bij Type V & VI	14+1 woning	2813m²	64	
	Bij Type V & VII	14+1 woning	2858m²	64	

Ook de bijgebouwen zijn nieuw voor oud, maar blijven vrijwel volledig in hun oorspronkelijke vorm, omvang en kracht. Zo blijft het boerenbedrijf van de meer recente geschiedenis.

Opgetrokken vanaf de oorspronkelijke fundamenteën en werkvloer staan er straks hypermoderne circulaire recreatiewoningen. Voorzien van alle gemakken en geheel zelfvoorzienend. Het dak van de ligboxenstal wordt belegd met zonnepanelen.

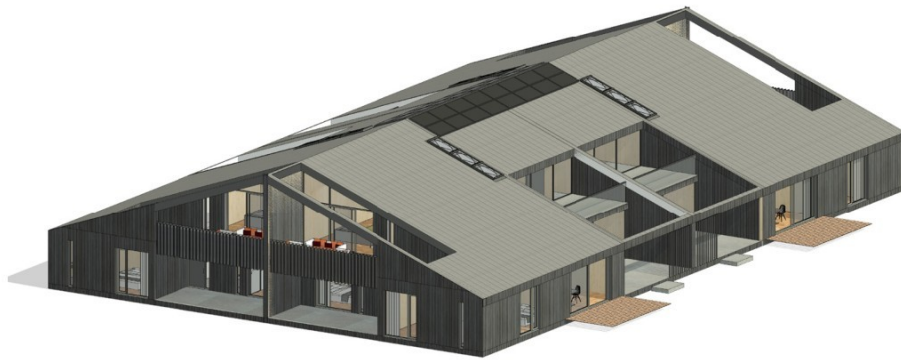
Aan de oostzijde zijn er 3 nieuwe recreatieverblijven te vinden, bouwdeel 4. Deze jongvee-ligboxenstal, wordt qua footprint overigens ingekort om de grote ligboxenstal ruimte te geven. Overigens overwegen we om de jongvee-stal de vorm van een kapschuur te geven, referend aan de voormalige melkstal door zijn asymmetrische dak. De vorm is markanter en biedt bovendien een weidsere blik op het de omgeving door het hogere gevelvlak.

Aan de westzijde wordt de bestaande kapschuur, bouwdeel 3, omgevormd tot 2 nieuwe recreatieverblijven. Deze recreatiewoningen krijgen een noord-zuid oriëntatie zodat de privacy naar de westzijde geborgd is.

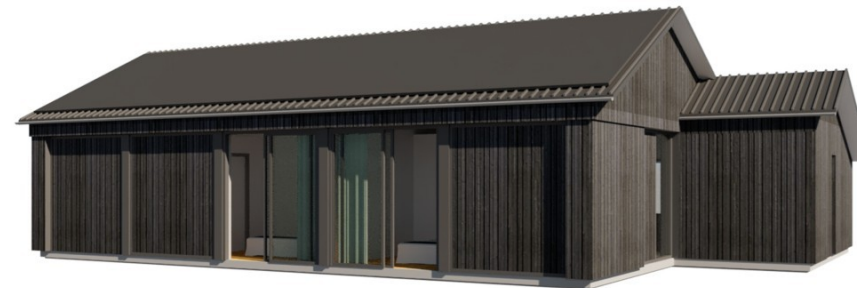
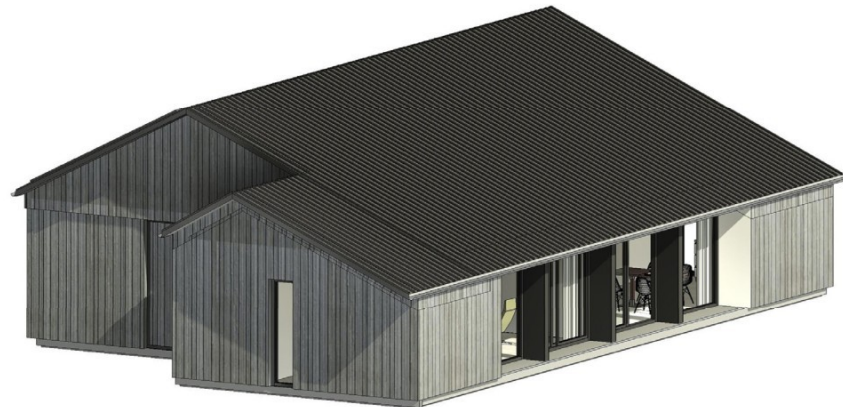
In dit gebouw is ook een berging/schuur voor het terreinonderhoud te vinden.

RUIMTELIJKE VERKENNING

BOUWDELEN



[BD 2] LIGBOXENSTAL 3D IMPRESSIES



[BD 3] KAPSCHUUR 3D IMPRESSIES

DE LIGBOXENSTAL WORDT IN CONTOUREN TERUGGEBRACHT. DE VERWIJZING NAAR DEZE TYPOLOGIE VAN STALSOORT ZAL OVERDUIDELIJK AANWEZIG ZIJN. VERRIJKT MET EEN HOUTEN GEVEL, EEN MATERIALISERING WELKE GOED PAST BINNEN DE DORPSVISIE, EN MINIMALISTISCHE STRAKKE GEVEL-OPENINGEN BIEDT HET ONDERDAK AAN EEN HEDENDAAGSE RECREATIEVE BESTEMMING. DE VERDELING VAN DE ZONNEPANELEN ZULLEN AFGESTEMD ZIJN MET DE DAKINSNIJDINGEN (AANTALLEN NOG IN EEN LATER STADIUM NADER TE BEPALEN)

DE KAPSCHUUR ZAL NET ALS DE OVERIGE BOUWDELEN IN VORM DE BESTAAND CONTOUREN VOLGEN. DE MATERIALISERING ZAL EEN FAMILIE VORMEN VAN DE OVERIGE BOUWDELEN. DE ORIGINELE FUNCTIE VAN DE KAPSCHUUR, ALS STALLING VOOR "IT BOEREN ARK" KEERT NU TERUG ALS BERGING VOOR HET TUINONDERHOUD

VOOR VERDERE TEKENINGEN VAN DE BOUWDELEN WORDT VERWEZEN NAAR BIJLAGE C.

LIGBOXENSTAL in cijfers

Aantal type appartementen: 2 [II&III]
TYPE II
Aantal appartementen/type A: 4
BVO/appartement type: 245m²
Bed/appartement type: 3x2 [6]

TYPE III
Aantal appartementen/type B: 2
BVO/appartement type: 209 m²
Bed/appartement type: 3x2 [6]

KAPSCHUUR in cijfers

Aantal type appartementen: 2 [IV&V]
TYPE IV
Aantal appartementen/type IV: 4
BVO/appartement type: 81m²
Bed/appartement type: 1x2 & 2x1 [4]

TYPE V
Aantal appartementen/type V: 4
BVO/appartement type: 81m²
Bed/appartement type: 1x2 [2]

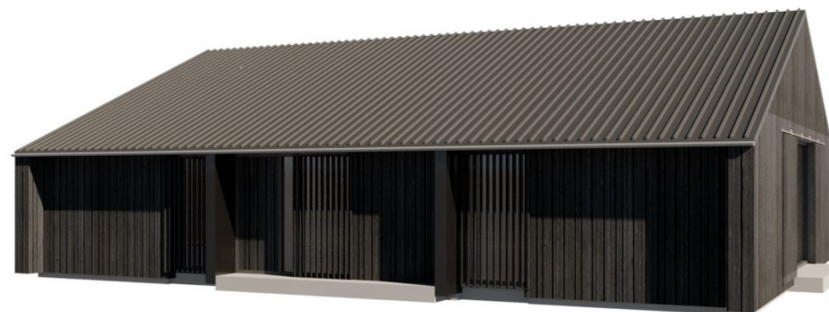
RUIMTELIJKE VERKENNING

BOUWDELEN



[BD 4] JONGVEE STAL OPTIE 1 3D IMPRESSIES

DE JONGVEE STAL KENT TWEE OPTIES. OPTIE 1 KENT EEN MEER LETTERLIJKE OVERNAME VAN DE VORM VAN DE UITEINDELIJKE VOORMALIGE JONGVEE STAL DIE OP DEZE PLEK STAAT. HET HEEFT EEN WAT GESLOTENER KARAKTER EN GAAT EEN LAGER INTGRATIE MET DE OMGEVING AAN. BENUTTING VAN DAK VOOR ENERGIEWINNING ALS BIJ DE LIGBOXSTAL IS EEN MOGELIJKHEID.



JONGVEE STAL OPTIE 2 3D IMPRESSIES

OPTIE TWEE IS EEN VARIANT OP DE MELKSTAL WELKE ZICH BEVOND VOOR DE LIGBOXSTAL. DE VORM IS MARKANTER EN BIEDT BOVENDIEN EEN WEIDERE KIJK OP HET DEOMGEVING DOOR HET HOGERE GEVELVLAK DOOR DE ASYMETRISCHE KAP. EEN GROEN DAK BIEDT KANSSEN VOOR FLORA EN FAUNA, EN EEN SUBTIELE INTEGRATIE MET HET KRUIDENRIJKE GRASLAND WELK ZICH IN DIT DEEL VAN HET ERF ZULLEN WORDNE GESITUEERD.



JONGVEE STAL OPTIE 1 & 2 in cijfers

Aantal type appartementen: 1 [VI]
TYPE VI optie 1
Aantal appartementen/type VI: 3
BVO/appartement type: 65m²
Bed/appartement type: 1x2 [2]

Aantal type appartementen: 1 [VII]
TYPE VI optie 2
Aantal appartementen/type VII: 3
BVO/appartement type: 80m²
Bed/appartement type: 1x2 [2]

RUIMTELIJKE VERKENNING

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De plannen zullen tot extra verkeersbewegingen leiden op de Burd. Daar willen wij zorgvuldig mee omgaan. In totaal ontstaan er bij de ontwikkeling van Bennema State 14 recreatiewoningen en een beheerderswoning, dus 15 eenheden. In de bestaande situatie is er een woning in de boerderij die ook een verkeer aantrekkende werking heeft. Per saldo worden er 14 nieuwe eenheden toegevoegd.

In overleg met de gemeente is bepaald dat elke eenheid regulier – woning of recreatiewoning – 6 verkeersbewegingen per etmaal veroorzaakt. Op de Burd moet er echter een correctiefactor worden toegepast vanwege de aanwezigheid van de pont. Vanwege de pont-tarieven/ kosten mijden gebruikers veelvuldig of gemakzuchtig autogebruik. Daarom hanteert de gemeente 2,8 verkeersbewegingen per etmaal als uitgangspunt voor een woning of recreatiewoning.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie:

2,8 voor 14 recreatiewoning = 39,4 motorvoertuigen/per etmaal.

2,8 voor 1 woning (correctiefactor i.v.m. pont) = 2,8 motorvoertuigen/per etmaal.

Totaal 42,2 motorvoertuigen per etmaal.

Verkeersgeneratie oude situatie:

Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transport-bedrijf) heeft verkeersgeneratie 5,7 per 100 m² bvo

Het BBO van bestaand is ca 2220m².

Dit zou betekenen een aantal van (22,2x5,7) van 126.

Versus de opgegeven berekening voor de toekomstige bestemming van 42,2.

Het aantal passeermogelijkheden (11 in totaal) op de doorgaande weg is volgens de gemeente voldoende en behoeft dus geen uitbreiding.

Parkeren

In een eerste reactie op het initiatief heeft de gemeente Leeuwarden aangegeven dat parkeren voor dit project direct aan de doorgaande weg niet gewenst is. Wij zijn het daarmee eens.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de CROW normen.

In het buitengebied wordt voor een bungalowpark (niet stedelijk) een norm van 2,0 tot 2,2 parkeerplekken per woning gehanteerd. Ook hier is volgens ons een correctiefactor op van toepassing om reden van de veerpont. Gebruikers zullen vaak kiezen om een auto aan de vaste wal te houden. Daarom gaan we uit van een norm van 1,7 parkeerplaats per recreatiewoning. In totaal zijn er ((14 x 1,7)+(1 x 2,0)) = 26 parkeerplaatsen nodig.

Deze parkeerplaatsen worden verspreid over vier parkeerkoffers op het erf met elk een aparte uitgang naar de openbare weg. Deze opdeling versterkt de gewenste kleinschalige uitstraling. Het blijft hiermee mogelijk de kwaliteit van het achtererf ongestoort te beleven. Bovendien is het een voortzetting van de reeds aanwezig functionele verharding van het voorerf. De parkeerkoffers worden ingepast/ingepakt in heggen om 'zicht op blik' te voorkomen. Voor het parkeren werd gevraagd om een opgave van de bezetting:

6p appartement: 9x2=18 parkeerplaatsen

4p appartement: 2x1=2 parkeerplaatsen

2p appartement: 3x1=3 parkeerplaatsen

1 beheerd. Won.: 1x2=2 parkeerplaatsen

(resp. type appartement, aantallen voorkomend, en aantal parkeerplaatsen)

TOTAAL 25. Bij een bezetting 100%

PARKEERZONES & PARKEER TYPOLOGIE

In overleg met stedenbouw (gemeente Leeuwarden) zijn de volgende parkeerkoffers (omvang en locatie), zoals op dit blad is weergegeven, bepaald. De beelden geven de verschillende typologieën weer van de verharding en de omzoming.



PARKEREN OMZOOMD MIDDELS STRASSE HAAG:

Gedacht wordt aan de volgende gebied
eigen vegetatie en hierbij refererende aan
'Het Friesche Boerenhiem':

- Meidoorn
- Veldesdoorn
- Wilde liguster



PARKEREN OMZOOMD MIDDELS ZEEUWSE GEMENGDE HAAG:

Gedacht wordt aan de volgende gebied
eigen vegetatie en hierbij refererende aan
'Het Friesche Boerenhiem':

- Meidoorn
- Veldesdoorn
- Egelantier
- Gelderse roos
- Gele kornoelje
- Sporkhout
- Lijsterbes
- Gewone vlier

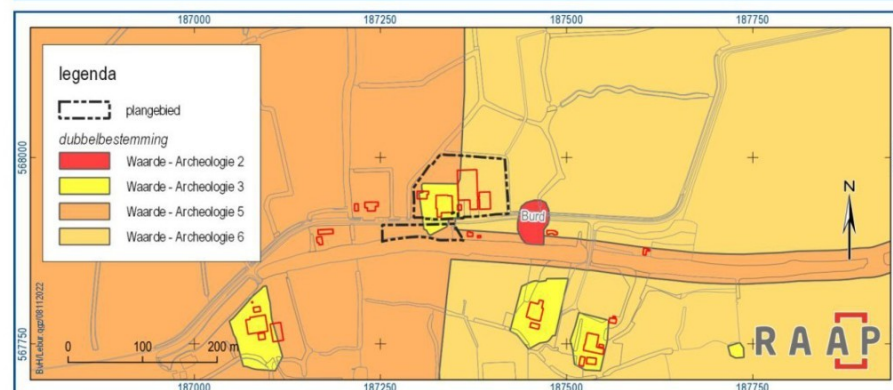
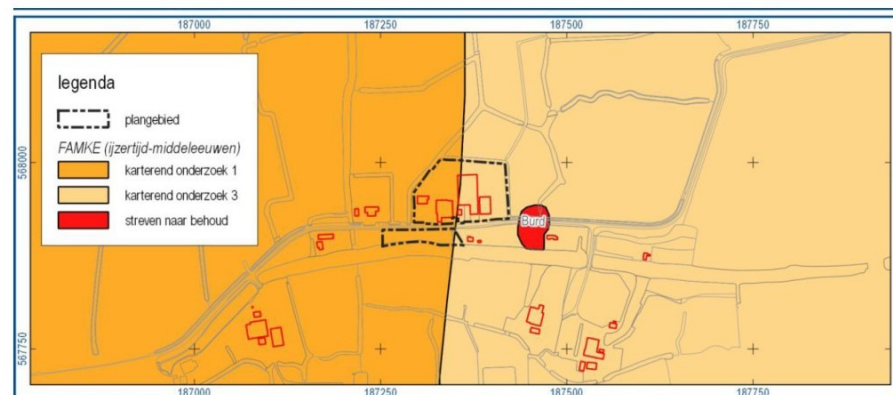
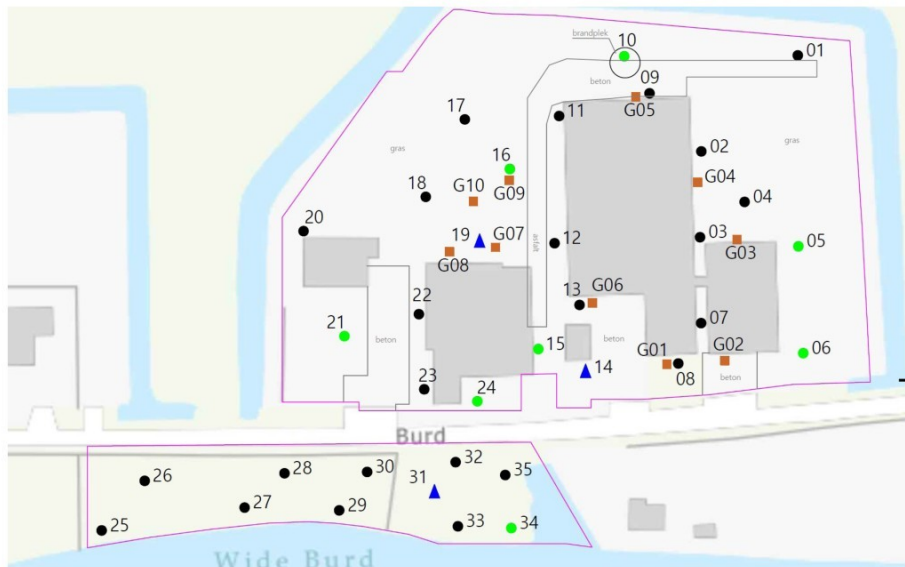


ROOILIJN PARKEREN

ONDERZOEKEN

BODEM & ARCHEOLOGIE

Er zijn - of lopen - onderzoeken naar Archeologie, Ecologie en Bodem. Er zijn geen show-stoppers gevonden. Voor Ecologie zijn er aandachtspunten inzake o.a. vleurmuizen en uilen. Er zijn alvast mitigerende maatregelen uitgevoerd met het oog op de toekomstige sloop van gebouwen.



Beleidskaders

De diverse beleidskaders van de betreffende bevoegde gezagen zijn gescreend en hieruit zijn de op dit plan van toepassing zijnde te onderzoeken aandachtspunten gefilterd. Gedurende de planuitwerking wordt met regelmaat gemonitord of er wordt voldaan aan deze regels. Hieronder wordt een kort verslag gegeven van de resultaten en status van deze soms nog lopende onderzoeken.

Bodem milieukundig onderzoek

De bodem van het plangebied is onderzocht op vervuiling. Hieruit blijkt dat een geïsoleerde en beperkte vervuiling punt aangetroffen. Dit gaat om één kleine spot welke vermoedelijk in het verleden gebruikt is als een brandplek. Deze spot wordt nog nader onderzocht om de begrenzingen ervan te bepalen. Dit aanvullende onderzoek zal worden uitgevoerd door BodemVisie. Het resultaat zal onderdeel vormen van bij de ruimtelijke onderbouwing bij te voegen onderzoeken.

Archeologie

Het gebied is na deskresearch op archeologische waarden gescand. Het gebied kent een archeologische dubbelstemming en de mogelijkheid van aantreffen van archeologische waarde is aannemelijk.

Naar aanleiding hiervan zijn een vijf-tal boring uitgevoerd door RAAP Archeologisch Advisebureau.

In één boring zijn terp lagen aangetroffen en in een tweetal zijn dijklichamen aangetroffen. In de verder uitwerking zal i.o. met een Archeoloog rekeninggehouden worden met het voorkomen van het aantasten van de deze waarden

ONDERZOEKEN

STIKSTOF & ECOLOGIE

De ontheffing / activiteitenplan wordt op dit moment opgesteld door het ecologisch adviesbureau en deze wordt als bijlage, in een later stadium, aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Via het bevoegd gezag zal, naar de huidige planning, een ontheffing worden aangevraagd en is de verwachting dat er uiterlijk medio november 2023 een ontheffing verleend kan worden.

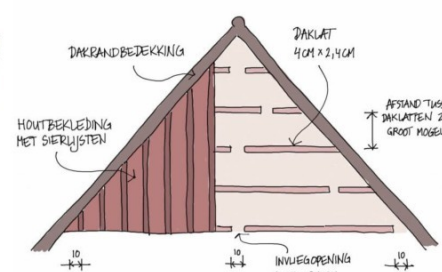
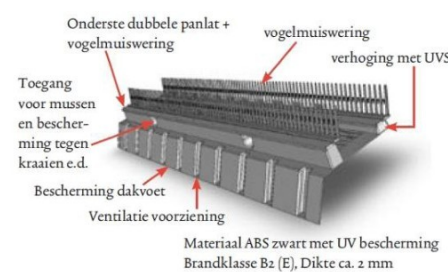
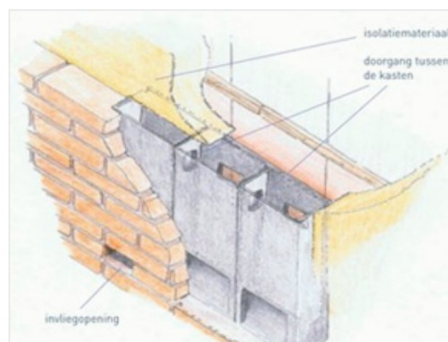
Ecologie nu en in de toekomst

De flora en fauna welke zich nu op locatie bevindt wensen we te versterken.

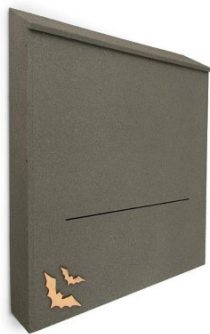
Voor het terrein en de gebouwen zal dan ook samen met de ecooloog een plan worden opgesteld, uiteraard voor de uit de onderzoeken gebleken te nemen maatregelen. Maar naast de noodzakelijke be-ogen we ook op een natuurinclusieve wijze het plan te ontwikkelen. Hiervoor kunnen wij ons de volgende kern-soorten voorstellen met de bijbehorende voorzieningen. Zie bijlage B.

Dit zijn uiteraard denkrichtingen die nog nadere duiding krijgen in de verdere planuitwerking.

Voor de gebouwen wordt gedacht aan de toepassing van vogelvides nabij de goten, extra neststenen voor gierzwaluwen en invliegopeningen in het regelwerk achter houtengeveldelen.



TOEKOMST:
NATUURINCLUSIEF-BOUWEN VOOR SOORTEN ALS DE VLEERMUIZEN, GIERZWALUW, HUISMUS EN KERKUIL



NU:
MITIGERENDE MAATREGELEN REEDS GETROFFEN,
RESP.:
VLEERMUIZEN: KRAAMVERBLIJF EN PAAR- EN ZOMERVERBLIJF
HUISMUS: NESTKAST
KERKUIL: NESTKAST

TOT SLOT



Met genoegen legt Ferbine zijn plannen aan u voor.

We hopen dat we de oorspronkelijke handreiking van de gemeente Boarnsterhim uit 2013 op een juiste en eigentijdse/tijdloze wijze hebben vertaald en ingevuld.

Graag ontvangen wij uw reactie en suggesties zodat de plannen aan verdere waarde kunnen winnen.

BIJLAGEN



A. Brand Values

B. Inrichtingsplan Snoek Puur Groen

C. Schetsontwerpen van de bouwdelen VNL-architecten

D. Motivatie vervangende nieuwbouw

BIJLAGE A

BRAND VALUES

BRAND VALUES

MATRIX

Visie Grou (Brand Values)	De Burd 13	De Burd 13
De toekomst fan.....	bestaand	nieuw
1 De toekomst van de Grouster Identiteit - Past het bij Grou/Fryslan (Water en sport, FRYSK, gevoel van autonomie, verschil in de seizoenen, hout) - Wordt Grouster mienskip er beter van qua welzijn, welvaart, gemeenschapszin, identiteit, eigenzinnigheid, vrijheid en inburgering - Eigen toekomst in handen	De Boerderij is Frysk, compleet met ûleboarden. Verder dan een oude, overbodige boerderij reikt het beeld niet. Alhoewel er volgens de bestemming iets met scheepsbouw kan, is dat nergens aan te zien. De huidige woonbestemming draagt nauwelijks bij aan de Grouster Mienskip qua besteding of inburgering Het geheel heeft door het ontbreken van een passende functie de toekomst niet in handen	Het Fryske boerenerf is uitgangspunt voor het recreatieve concept. Het straalt trots uit voor zijn agrarische wortels. Daarmee draagt het bij aan de fryske en Grouster identiteit. De kleinschalige opzet maakt dat de impact op de omgeving passend is. De aanwezigheid van een beheerder houdt de ontwikkeling beheersbaar. Op het erf is het streven om (een bepaalde mate van) collectiviteit te ontwikkelen. Gezamenlijk zorgen voor de omgeving, natuur het eten en elkaar. Hoewel de opzet kleinschalig is komen er 14 bijzondere verblijfseenheden bij. Daarin verblijven gasten die in de omgeving gaan consumeren. De Grouster Mienskip wordt daar beter van. Wanneer de dorp coöperatie Grou er in slaagt om het ruime aanbod aan diensten en voorzieningen aan elkaar te koppelen en 'bookable' te maken komt dat de mienskip ten goede. Gasten op De Burd 13 worden dan 'tijdelijk Grouster'. Door te ontwikkelen krijgt De Burd 13 de toekomst weer in handen.
2 De toekomst van leven aan het Wetterfront - Wetterfront = Openbare ruimte - Behoud of uitbreiding (mogelijkheid tot/of op slot) Wetterfront - Water en klimaatadaptatie - Water en energie - Toevoeging waterrijke omgeving	De Wide Burd is geen onderdeel van het Grouster Wetterfront. Wel is het een bijzonder Wetterfront. Er is geen aanleiding om die bijzonderheid te ervaren of te beleven.	Het boerenerf kent/behoud een privaat karakter. Ook al is er geen harde begrenzing tussen de verschillende recreatie eenheden. Dit om het collectieve belang te benadrukken. Het Wetterfront aan de Wide Burd krijgt doelbewust wél een openbaar karakter. Voor passanten om uit te rusten en te genieten van het panorama. Ook wordt daar verteld over de agrarische identiteit van de plek. Vanuit het verleden heden en toekomst.
3 Toekomst is een Wetterhûs - Hybride functies staan centraal - Waar wel waar niet - Minimaal 2 functies op locatie of gebiedsniveau?	De Burd 13 is qua huidige bestemming hybride. Er wordt gewoond en er mag gewerkt worden aan schepen en er rust een bescheiden horeca bestemming op. Feitelijk wordt daar nu niets mee gedaan. Vooral omdat er geen markt vraag is om de bestemming in te vullen.	Het gehele erf en alle gebouwen krijgen weer een passende functie. Die functie is geleed en bestaat uit meerdere lagen. Hybride in al zijn facetten. Een Wetterhûs is het niet. Daarvoor is de relatie met het water te indirect.
4 Toekomst van het dorp - Bijdrage aan dorpsgevoel - Dorpsbouwkunde (hybride, korrelgrote, losjes in rooilijnen, geen eenvormigheid in aard en omvang) - Moderne vooruitstrevende kijk op dorpsleven - Waar in beter/anders dan de stad/ook dorps/niet dorps/stedelijke of beter dan stedelijk - Versterking dorpse dynamiek - Gelijkwaardigheid inwoners ongeacht sociale status	Wanneer we het begrip 'het dorp' vertalen naar 'de streek' op de Burd: De Burd 13 levert een belangrijke bijdrage aan het gevoel in een oud boerengebied te zijn. De Burd 13 vult het lint. Dorpsbouwkunde is optimaal toegepast. Het geheel is een ogenschijnlijk los ensemble zoals dat kenmerkend is voor een boerenerf. De indeling is echter volstrekt logisch gezien vanuit de logistiek van het boerenerf.	Aan de inrichting en het leven op het boerenerf willen we een gevoel van collectiviteit koppelen. Er zijn geen erfgrenzen tussen de verblijven. Er zijn ontmoetings- en individuele plekken te vinden. Er is een gezamenlijke groentetuin en boomgaard. Gasten kunnen in alle seizoenen hun bijdrage leveren aan het erf en de omgeving. Als we allemaal helpen is er geen verschil in afkomst
5. Toekomst in 4 seizoenen - Waarde over de seizoenen - Draagt bij aan minder afhankelijkheid watersportseizoen - Bijdrage gastvrijheid over de seizoenen - Meer Grouster business	De Burd 13 draagt in zijn huidige vorm of functie nauwelijks bij aan de vitaliteit van de plek of het gebied over de vier seizoenen	Het concept is niet 100% afhankelijk van de watersport. Er wordt mede daarom gestreefd naar een jaarrond bezetting. Gasten kunnen in alle seizoenen hun bijdrage leveren aan het erf en de omgeving. De eetbare tuin maakt dat er in voorjaar gezaaid moet worden en in het najaar geoogst. Gezamenlijk jam maken of 'inmaken' behoren tot de mogelijkheden
6. Gezond de toekomst in - Grou als gezonde context - Bijdrage gezondheid - Fysiek en sociaal in beweging - Omgevingspsychologie - Wisselwerking tussen mens en omgeving	De Burd 13 draagt niet actief bij aan de toekomstige gezondheid van de bewoners of Grou/Grousters	De Burd 13 wordt een plek om uit te rusten en te genieten van de natuur en elkaar. Van gezond eten uit eigen tuin. De buitenruimte wordt als een collectief gebied ingericht met als doel dat gasten gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het gebied en de omgeving.

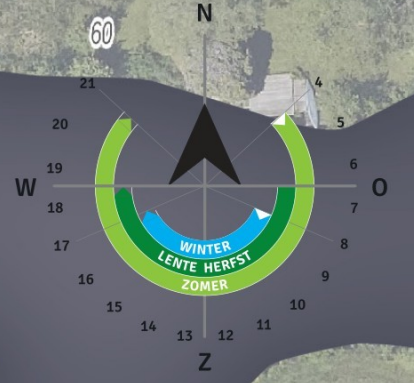
BIJLAGE B

INRICHTINGSPLAN

INHOUDSOPGAVE

Schets	B2
It Fryske Boerehiem	B3
Zonering	B4
Lagenbenadering	B5
Aan het erf herkent men de boer	B6
Ecologie	B10
Natuurwaarde	B11
Groen	B12
Zichtlijnen	B13
Parkeerplan	B15
Plekken in de natuur	B16

SCHETS



IT FRYSKE BOEREHIEM



De Burd was ooit het gebied van boeren en koeien. Dit oorspronkelijke landschap heeft ook geleid tot het concept: 'It Fryske Boerehiem' wat vervolgens is doorvertaald in het schetsontwerp zoals dat is weergegeven. Het ontwerp is opgebouwd uit de landschappelijke karakter in combinatie met cultuurhistorische functie die verband houden met het boerenbedrijf It Fryske Boerenhiem.

Het ontwerp is ingedeeld in een drietal domeinen. Namelijk dat van de boer, van de boerin en het domein van de natuur.



Het domein van de boer is gericht op de bedrijfsvoering. Er is weinig franje te zien het is vooral ingericht op functionaliteit. Wat is er nodig om het boerenbedrijf te kunnen laten draaien. De inrichting is praktische en sober.

Het domein van de boerin is ervoor al opgericht op siertuin en op telen van groente en fruit. Het hele jaar door dient er gegeten te worden van seizoensgebonden groente en fruit uit eigen tuin. De nutstuinen zijn omsloten met hagen. Voor de woning had de boerin een kleine siertuin waar sierlijke beplanting staat te bloeien. 'De uitspraak aan het erf herkent men de boer' is ook afkomst aan dit stukje tuin. Want hoe mooier en netter deze tuin is hoe aantrekkelijker de boerderij.

Het domein van de natuur kenmerkt zich doordat de kavel middels omlijstingsbeplanting is afgebakend. De beplanting zorgde voor voldoende beschutting voor de wind rondom de boerderij. Het vergroten van de biodiversiteit staat voor bij deze beplanting.



ZONERING



Een viertal deelgebieden; het achtererf, zij-erf en voorerf onderdeel van het boerenerf en natuur natuur.

- Achtererf is het domein van de boer

Dit gebied was oorspronkelijk ingerichte ten behoeve van de bedrijfsvoering is gemoderniseerd naar de nieuwe bedrijfsvoering, namelijk recreatie. Het boerenbedrijf is zichtbaar in de gekozen inrichtingselementen; oude gereedschappen, oude vaten met beplanting, verplaatsbare banken geïnspireerd op een kruiwagen, oude melkkannen, etc. Parkeerplekken zijn geïnspireerd op de rûchskerne.

- Zijerf is het domein van de boerin

In het concept is dit vertaald naar een ruimte waarin seizoen groenten en kruiden verbouwd worden voor consumptie. Daarnaast biedt een boomgaard de ruimte om oude fruitrassen te kweken. Hagen zijn vertaald in de vorm van vruchtdragende hagen zoals de Ribes. Achter op het erf zijn stilte plekken gerealiseerd in vorm van oude 'hûskes'.

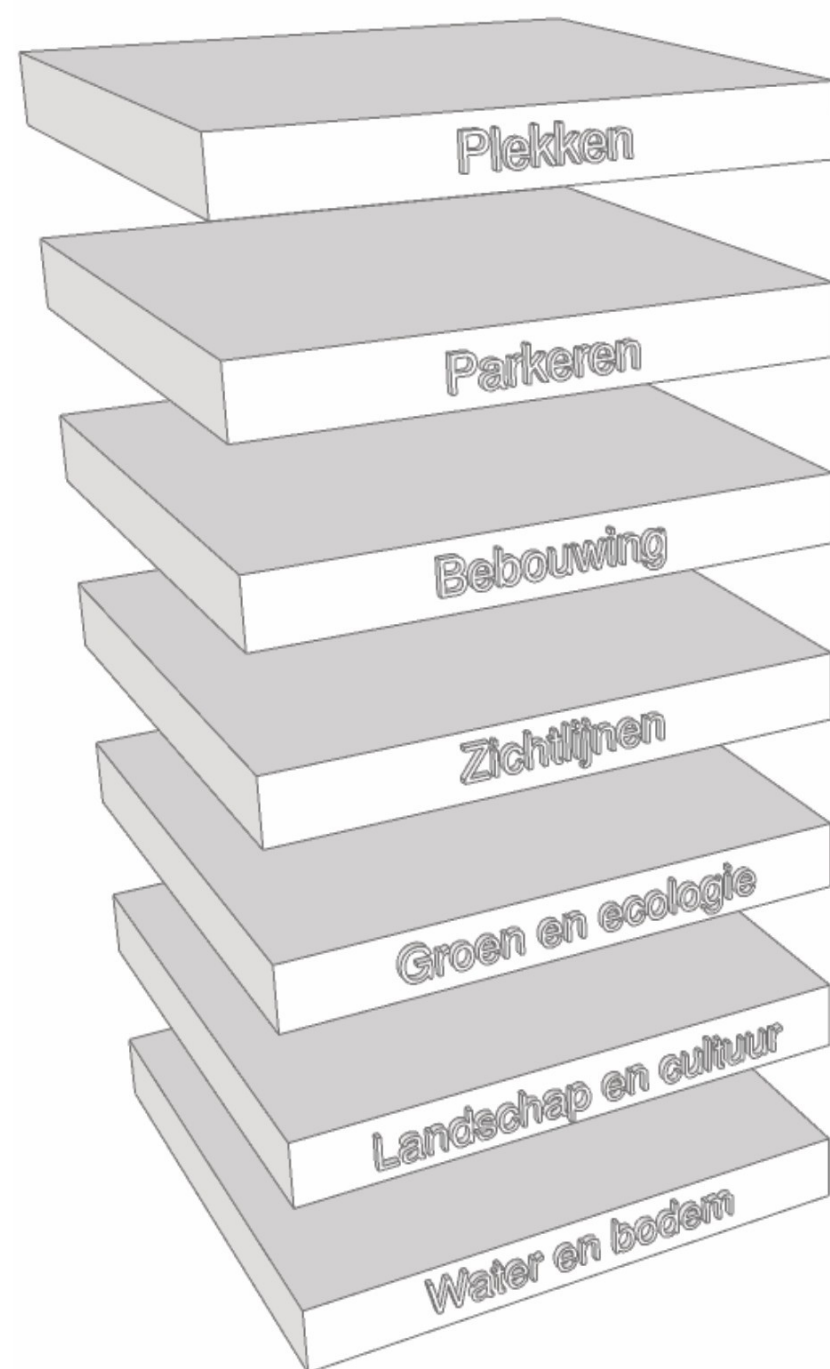
- Voorerf is het domein van de boerin

Dit gebied heeft een sierfunctie, en werd goed verzorgd en zag er aantrekkelijk uit, middels bloeiende kleurrijk vaste planten en stinzenplanten. Aan het water is verlaagde vlonder gerealiseerd geïnspireerd op een 'Bjinstap'. Een bijenhotel biedt plek aan allerlei soorten insecten.

- Natte natuur is het domein van de natuur

Het boerenerf wordt traditioneel omsloten door omlijstingsbeplanting. Het voorstel is om de oevers natuurvriendelijke te maken zodat het flora en fauna die van oorsprong voorkomt in het gebied te stimuleren.

LAGENBENADERING



Zoals ook staat omschreven bij het ontwerp is It Fryske Boerenheim het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling. Het ontwerp is opgebouwd uit allemaal lagen waarbij wij het landschap met haar voormalige agrarische functie centraal zetten. Door het toepassen van de eigentijdse thema's zoals circulariteit en zelfvoorzienend denken en werken gaan wij waarde toevoegen, en huidige tijd met het verleden verbinden.

Op de volgende pagina's worden alle lagen stuk voor stuk benoemd en uitgelegd middels een systeemkaart.

AAN HET ERF HERKENT MEN DE BOER



Onderdelen van het Fryske Boerehiem

Het Friese boerenerf kenmerkt zich door de verschillende domeinen met elkaar haar functie en bepaalde inrichtingselementen. In het boek 'Cultureel erfgoed op het Fryske boerehiem' worden enkele elementen en plekken omschreven en dit boek dient dan ook als inspiratie voor het ontwerp.

In dit boek wordt gesproken over het domein van de boerin en het domein van de boer. De boerin zorgde voor het woongedeelte en het daar omliggende terrein met de fjoerhok, de blikke, grintetún en boomgaard. De boer was verantwoordelijk voor het vee, bedrijfsgebouwen en gereedschappen. Ook bevond zich hier de Rûchskerne.

In 'It Fryske Boerehiem' zijn kenmerkende onderdelen van het it Fryske boerehiem teruggebracht en/of vertaald naar een nieuwe gebruikersvorm. Op de volgende drie pagina zijn de oude elementen die boven aan de pagina staan eigentijds gemaakt. Deze eigentijdse elementen zijn omschreven en uitgebeeld middels een inspiratiebeeld onder aan de pagina. Op de plattegrond zijn globaal de locatie aangegeven van de elementen. Het ontwerp van deze elementen dient in een later stadia plaats te vinden.

1. SIERTUIN

Een goed verzord erf vergrootte de aantrekkelijkheid van het woonhuis. Rijkere boeren lieten een tuinaanleggen door een hovenier, [REDACTED]



VERTALING

Rondom het woonhuis is een siertuin ingericht met bloeiende vaste planten en sierheester. Bekende soorten die hierin voorkomen zijn een boerenjas-mijn, boerenhortensia en een kamperfoelie. De voorerf vormt een geheel met de siertuin.



2. LEILINDES

Aan de zonzijde van de boerderij werd veelal leilindes geplant. Zomers zorgen deze voor verkoeling en 's winters laat het licht door.



VERTALING

Aan de voorzijde het woonhuis zijn een aantal klassieke leilindes geplaatst.



3. BIJENKAST

Als nevenactiviteit hadden enkele boeren bijenkorf. Deze vormden een harmonieus geheel met het boerenerf. Voor het bevruchten van de fruitbloesems waren bijen onmisbaar.



VERTALING

Langs de openbare weg in het voor-erf een insectenhotel omgeven door een bloemrijk grasland. De insectenhotel is bijzonder vorm gegeven en valt in het oog bij passerende recreanten.



4. BJINSTAP

Een plek langs de vaart waar de boerin de melkbussen kon schoonmaken.



VERTALING

Een beleefplek in het voorerf langs de Burd in de vorm van een verlaagd vlonder terras aan het water. Waar men in alle rust kan genieten van de omgeving.



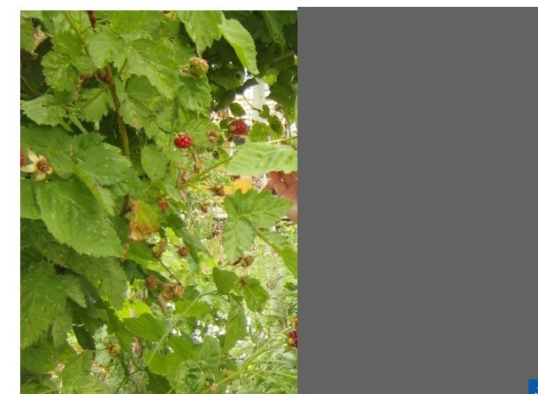
5. GRIENTETÚN

Een afgeschermd terrein, bestemd voor het telen van groenten en kruiden voor eigen gebruik.



VERTALING

Een tuin waarin kruiden, bessenstruiken en andere eetbare planten zijn toegepast. Deze kunnen door de recreanten gebruikt worden.



6. FJOERHOK

Plek dat zomers als woonvertrek dienst deed en waar het was werd gewassen.



VERTALING

Een overkapote plek op het zij-erf waar men in de avonduren om een vuurkorf kan zitten. Daarnaast doet deze plek dienst als buitenkeuken en een plek waar eigen producten bereidt kunnen worden.



7. BOOMGAARD

Een plek omzoomd door hagen met hoogstammige fruitbomen. Veelal in rechte lijnen aangeplant. Men liet hier ook wel jongvee grazen.



VERTALING

Een parkeerzone gecombineerd met hoogstammige bomen daarnaast wordt deze omsloten door middel van een haag. Indien het geen overlast zorgt voor parkerende auto's worden fruit- en nootdragende soorten geplant.



8. DE JISTER

Een plek meestal in een hoekje achter op het erf waar zomers de koeien werden gemolken. Dit gebeurde vaak met behulp van een krukje.



VERTALING

De noordzijde van het erf en de natuurzone word met een boerenhekwerk van elkaar gescheiden. In de hoek van het erf is een plek gerealiseerd waar men kan zitten op een krukje waar men de koeien melkten.



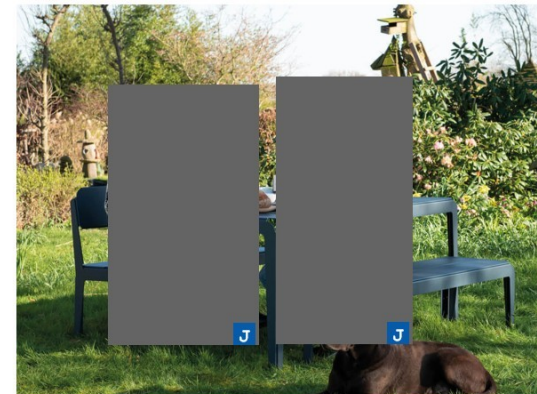
9. DE BLIKKE

Een omzoomd stuk gazon waar men het witgoed door de zon liet bleken.



VERTALING

Een stuk gemaaid gazon, gelegen in de zon en omzoomd met een haag. Er is hier ruimte voor zitmeubels in het gazon.



10. SKYTHÛSKE

Een ruimte van steen of van hout gelegen tegen een muur bij de giertank of in sommige gevallen losstaand.



VERTALING

Op het terrein bevindt zich een houten hûske. Een plek waarbij men zich kan terug trekken, een boek kan lezen en genieten van het landschap.



11. RÜCHSKERNE

De plek waar de mest met de stro werd gemengd. Vaak op korte afstand gelegen van de stal. Waarvanuit vroeger de mest met een kruiwagen heen werd gekruid.



VERTALING

De parkeerclusters zijn geïnspireerd op plekken waar men de mest op sloeg. Dit is vertaald in de materialisatie van 2 parkeerclusters op het erf. Stelconplaten in combinatie met gebakken klinkers.



12. GEREEDSCHAPPEN

Voor de bedrijfsvoering van een vee-teelt bedrijf waren er allerlei gereedschappen aanwezig op het erf. Denk hierbij aan een kruiwagen voor het kruien van de mest uit de stal.



VERTALING

Inrichtingselementen zoals meubilair, plantenbakken en dergelijke zijn geïnspireerd op gereedschappen die rondom het erf aanwezig waren. Denk hierbij aan een houten kruiwagen in de vorm van een verplaatsbare bank.



13. OMLIJSTINGSBEPLANTING

Een boerenerf wordt veelal omsloten aan de noord, west en oost zijde met beplanting. Deze werd gebruikt om de wind te breken en deed dienst als geriefhout.



VERTALING

De groene omlijsting wordt aangezet door middel van een dichte struweellaag. De groene omlijsting van het 19e eeuwse boerenerf blijft behouden. In de soort keuze is er gekeken naar gebiedseigen soorten.



14. BOMEN MET BIJZONDERE FUNCTIE

Enkele boomsoorten werden vaak aangeplant met een specifiek doel. Zo werden notenbomen aangeplant nabij de mesthoop om insecten te weren.



VERTALING

Enkele bomen die vroeger met een specifiek functie aangeplant werden worden terug gebracht op het erf.



ECOLOGIE



Beeldmateriaal: Maxar, Microsoft
Natuurwaarden van het plangebied in kaart

De flora en fauna welke zich nu op locatie bevindt wensen te versterken.

Voor het terrein en de gebouwen zal dan ook samen met de ecooloog een plan worden opgesteld, uiteraard voor de uit de onderzoeken gebleken te nemen maatregelen. Maar naast de noodzakelijke maatregelen beogen we ook op een natuur inclusieve wijze het plan te ontwikkelen. Hiervoor kunnen wij ons de volgende kern-soorten voorstellen met de bijbehorende voorzieningen. Zie het overzicht op pagina:

Dit zijn uiteraard denkrichtingen die nog nadere duiding krijgen in de verdere plan-uitwerking.

Voor de gebouwen wordt gedacht aan de toepassing-van vogelvides nabij de goten, extra neststenen voor gierzwaluwen en invliegopeningen in het regelwerk achter houtengeveldelen.

Voor het terrein houden wij rekening met de hoeveelheid licht die afkomstig is van de buitenverlichting dan wel de verlichting uit de recreatiewoningen.

Ook houden wij tijdens het gebruik rekening met de natuur. Het is namelijk niet de bedoeling dat er tijdens het broedseizoen verstoring plaatsvindt. Zo komen er regels voor de bezoekers wat je wel en niet mag en er worden afsluitbare hekwerken geplaatst op het terrein.

Tevens zorgen wij voor een gelaagde opbouw van de beplanting waarbij de volgende lagen worden toegepast:

- Bomen zone
- Houtwal
- Oeverzone

NATUURWAARDE



Zoneringsgebieden van de natuurwaarde

De agrarische functie op De Burd is aan het einde van de twintigste eeuw voor een groot deel verdwenen. De natuurwaarde in het gebied is vanaf dat moment de belangrijkste functie van het gebied. Wij als ontwikkelaars respecteren deze natuurwaarde in het gebied ten zeerste. Daarom ontwikkelen wij met veel respect voor de natuur. Wij willen de impact van de ontwikkeling beperken en daarom hebben wij zoneringen aangebracht die wij verder tot uiting laten komen in het ontwerp en het gebruik van het terrein.

De zoneringen die hebben wij globaal middels iso-lijnen ingetekend. Waarbij het rondom de boerderij half-cultuurlijk is. Dit houdt in dat hier menselijke activiteiten plaats gaan vinden maar dat ze handelen en doen in lijn met de natuur. De omlijstingsbeplanting is half-natuurlijk. Deze zone gaat de gevolgen van de menselijke activiteiten beperken voor het landschap. Deze zone is niet het gehele jaar toegankelijk voor gasten, en zal tijdens het broedseizoen worden afgesloten om de fauna te beschermen. Als laatste zone is er de natuur, dit is het huidige landschap en hier vinden geen veranderingen plaats

GROEN



Aanwezige groenstructuren

De groenstructuur van het terrein bestaat uit de eerder benoemde siertuin, eetbare beplanting, omlijstingsbeplanting en cultuurhistorische beplantingselementen.



Kruidenrijke graslanden



Bloemrijke graslanden



Natuurlijke oevers



Losse heggen

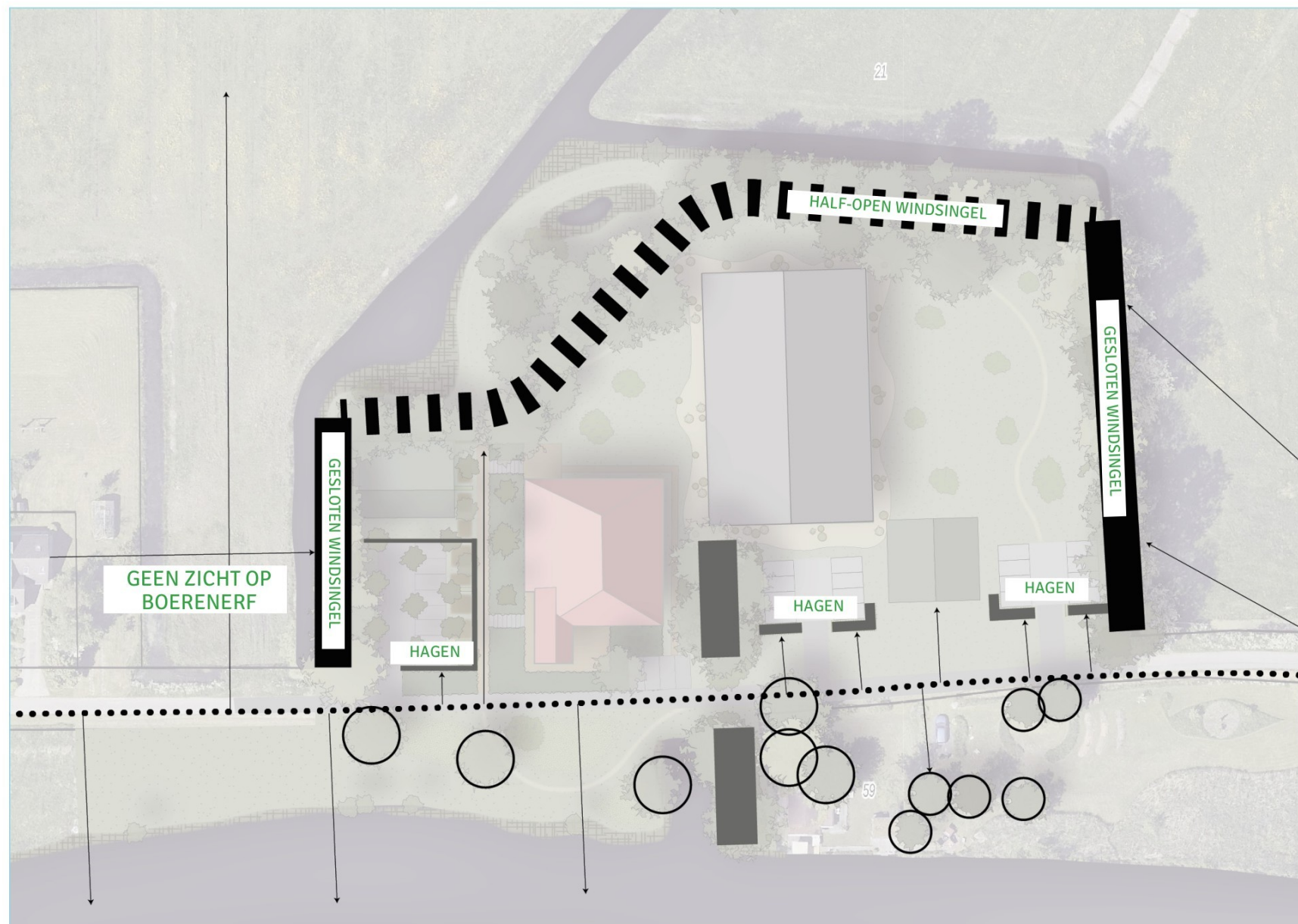


Hagen



Windsingel

ZICHTLIJNEN



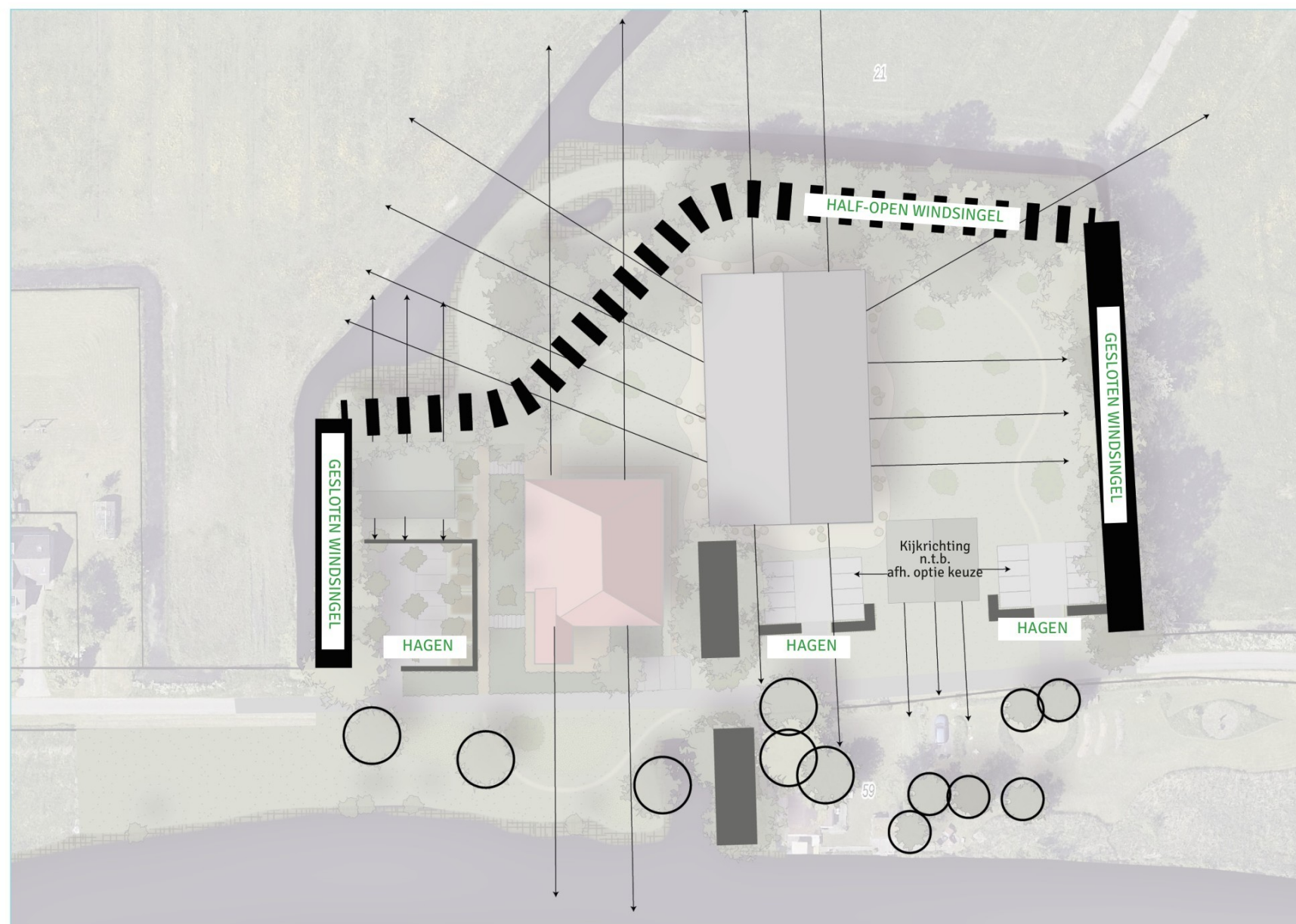
Zichtlijnen vanaf de openbare ruimte

De hoofdstructuur van het nieuwe erf bestaat uit ruimte en massa wat vervolgens weer resulteert in zichtlijnen van binnen naar buiten en omgekeerd. De omslotenheid van de kavel blijft het uitgangspunt van ontwerp. Dus wanneer er op dit moment geen zicht is van en op het de bebouwing dan blijft deze zichtlijnen. Kortom er valt te concluderen dat er geen hinderlijk zicht gaat ontstaan. Omwonende hoeven dus geen vrees te hebben voor overlast.

Van buiten naar binnen

Het zicht van buitenaf is beperkt er is van buitenaf op één locatie zicht op de kavel. Dit is vanaf het voorerf naar het boerenerf toe. Dit is te herkennen door de pijl die naast de boerderij te zien is.

Het zicht wordt geblokkeerd door hagen en de gesloten windsingel.



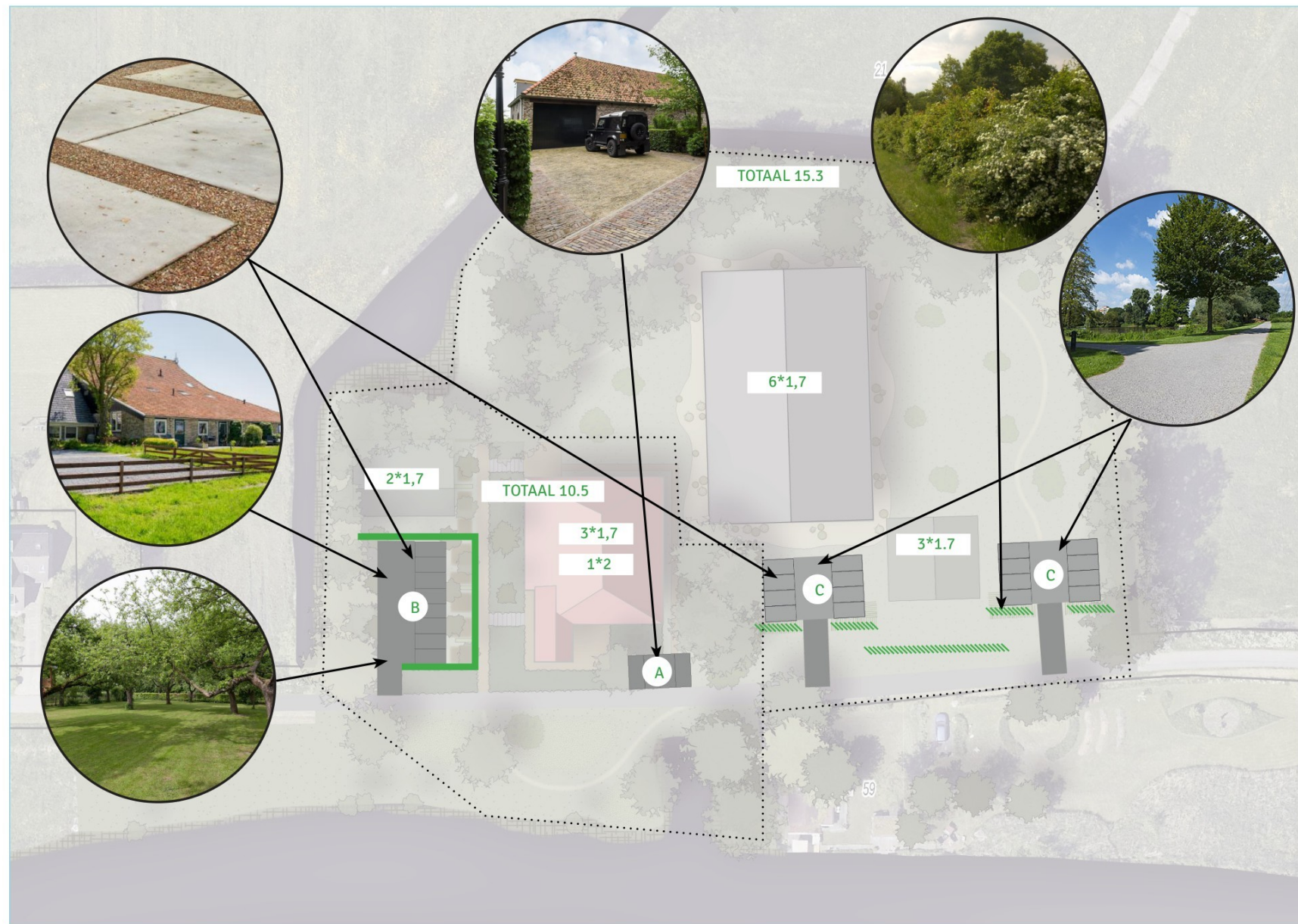
Zichtlijnen vanuit de verblijven

Van binnen naar buiten

Vanaf de bebouwing is er zicht op het landschap. Dit ruime zicht gaat alleen over het landschap heen en gaat niet naar de bebouwing toe van omwonende. De windsingel aan de achterzijde van de bebouwing is transparant opgebouwd zodat er een mooi uitzicht is over het landschap.

Van het gebouw aan de rechterzijde van gebouw staat er een klein gebouwtje met 2 appartementen. De kijkrichting van dit gebouw moet nog worden bepaald. Dit zal in een later stadium worden bepaald.

PARKEERPLAN



Verdeling en inpassing van parkeerplaatsen

Naar aanleiding van de opmerking van de gemeente Leeuwarden dat het parkeren aan de doorgaande weg niet is toegestaan. De auto's moeten niet in het zicht komen te staan. Wij vinden dit ook niet passen bij de locatie en gaan het zicht op de auto's onttrekken. Het parkeren is gericht op:

- De grootte en het karakter van de parkeerzones zijn gericht op het type verblijven
- Kleinschalige parkeerclusters

A. Boerderij oprit

- 0 Ruimte voor 4 plaatsen
- 0 Een parkeerzone met het karakter van een oud boerenerf. Denkend aan een verharding van gebakken steen gecombineerd met hagen.

B. Boomgaard

- 0 Ruimte voor 6 plaatsen
- 0 Een verborgen parkeerzone omsloten d.m.v. hagen en aan de westelijke zijde een gesloten windsingel. Deze omsloten ruimte heeft het karakter van een hoogstam boomgaard. Parkeerplekken ingericht met hergebruikte stelconplaten

C. Rûchskerne

- 0 Twee clusters met ruimte voor 8 plaatsen
- 0 Parkeerplekken ingericht met halfverharding in combinatie met gebakken klinkers en boostammen. De auto's worden van het zicht onttrokken door middel van losse haagstructuren.

In totaal zijn er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd in vier kleine clusters. Dit komt neer op 1.7 parkeerplaatsen per recreatiewoning.

PLEKKEN IN DE NATUUR



Verspreid over het terrein worden plekken gerealiseerd die passen bij verschillende behoeften. Afhankelijk van de groepsgrootte en tijd van de dag of jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de impact op de natuur. Hierin maken we op de onderstaande manier onderscheidt.

Ontmoeten (tot 12p)

Een multifunctione plek waarbij het ontmoeten centraal staat. Denkend aan;

- 0 In de middag met elkaar lunchen en/of borrelen
- 0 Bbq'en en dineren
- 0 Rond een kampvuur in de avond genieten.

Beleven (tot 6p)

Centraal staat hier het beleven dan de waardevolle plek. Denkend aan;

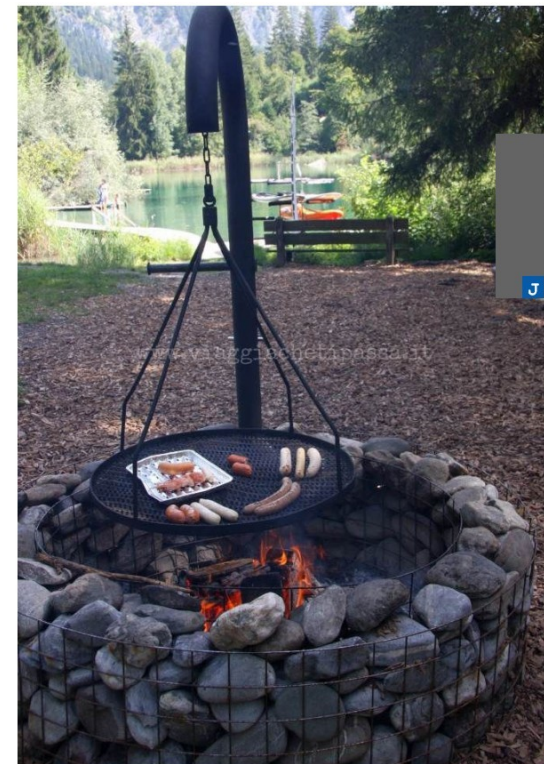
- 0 Een hoge water beleving door de aanwezigheid van oeverbeplanting. Daarnaast een plek waarbij ruim uitzicht is naar het landschap.
- 0 Een hoge natuurbeleving. Aan de poel vol met kikkers en andere amfibieën en insecten. Met uitzicht over de veenpolderweiden met weidevogels.
- 0 Een besloten plek waarbij 's nachts genoten kan worden van de sterrenhemel.

Ontspannen (1-2p)

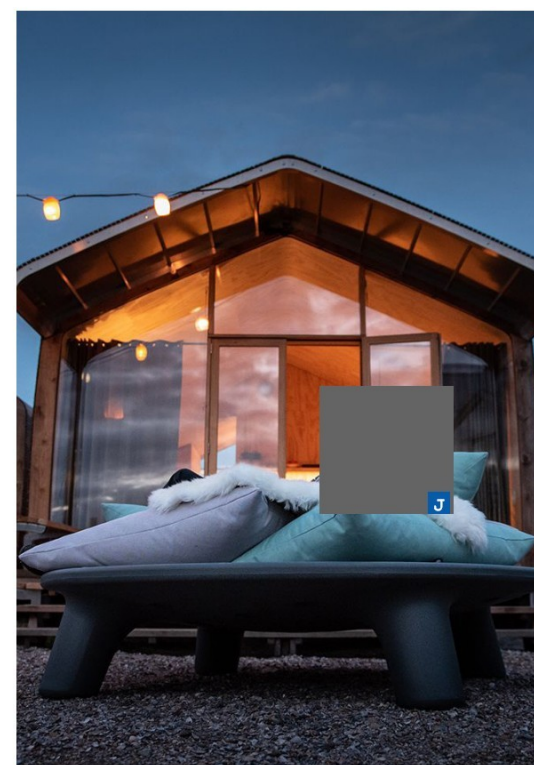
Verpreid over het terrein op bijzondere rustige plaatsen is er ruimte voor ontspanningen en bezinning. Denkend aan:

- 0 Hangend tussen de bomen
- 0 Dobberend op het water
- 0 Liggend in de fruitgaard tussen de appelbloesems

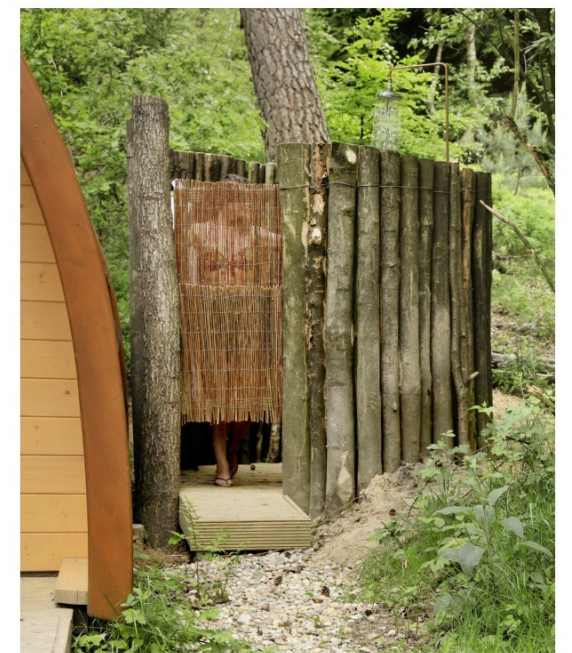
Ontmoeten tot 12p



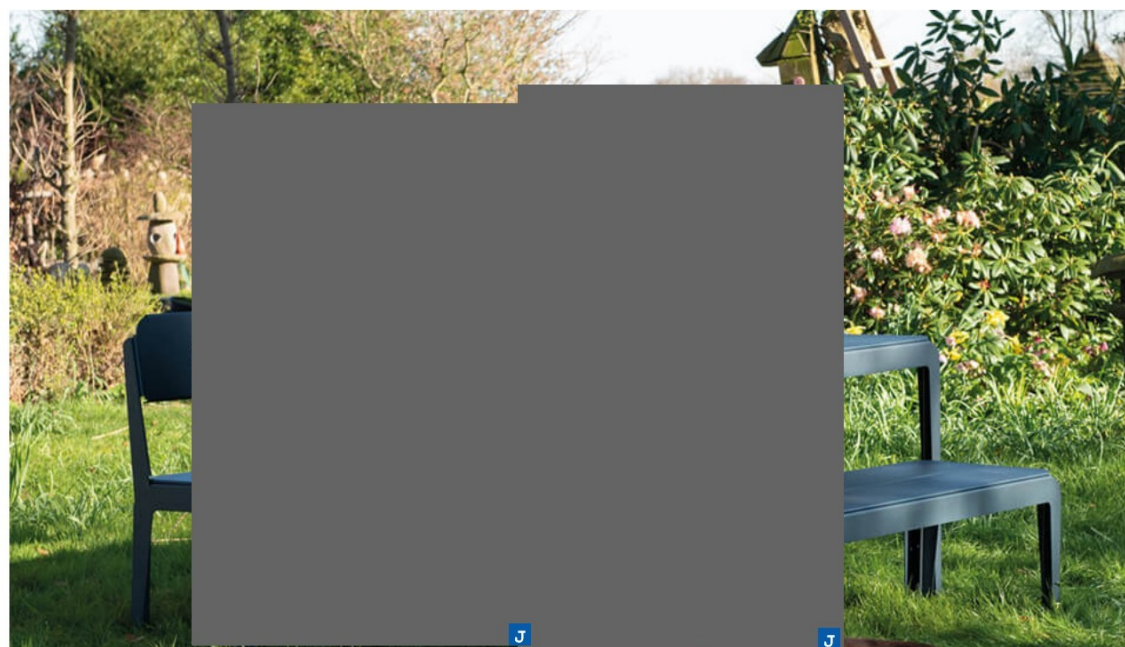
Beleven tot 6p



Ontspannen 1-2p



Verplaatsbare zitelementen



BIJLAGE C

BOUWDELEN

X

D

D

BIJLAGE C

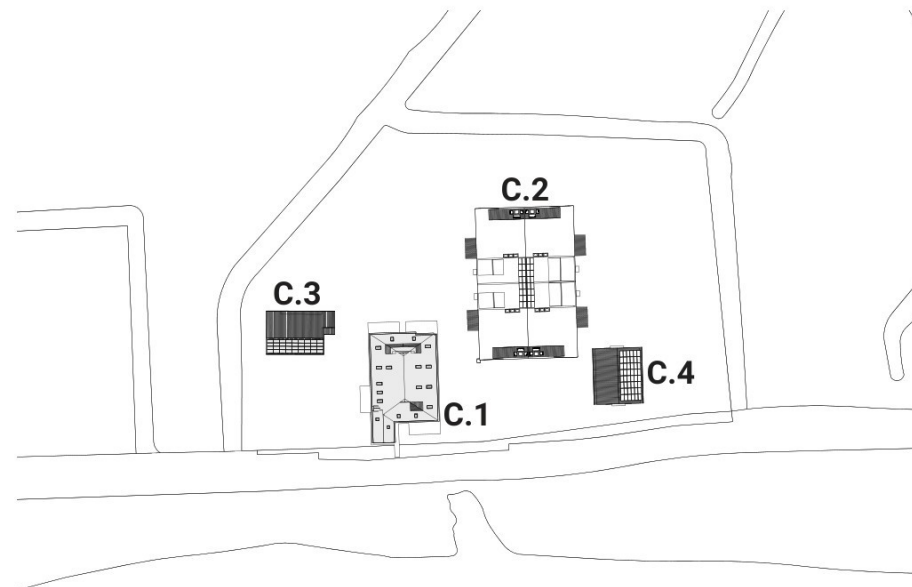
OVERZICHT VAN DE BOUWDELEN

C.1 BOERDERIJ

C.2 LIGBOXSTAL

C.3 KAPSCHUUR

C.4 JONGVEE STAL



BIJLAGE C

BOUWDELEN IN CIJFERS



VARIANT 1

VARIANT 2

BOUWDEEL/type		aantal	BVO	Bedden	
[BD 1] Boerderij					
	Woning [beheerder]	1	311m²	6	[3x2p]
	Type I	3	249m²	6	[3x2p]
	subtotaal	4	1058m²	24	
[BD 2] Ligboxstal					
	Type II	4	245m²	6	[3x2p]
	Type III	2	209m²	6	[3x2p]
	subtotaal	6	1398m²	36	
[BD 3] Kapschuur					
	Type IV [4p variant]	2/0	81m²	4	[1x2&2x1]
	Type V [2p variant]	0/2	81m²	2	[1x2]
	subtotaal		162m²	4/2	
[BD 4] Jongvee stal					
	Type VI	3/0	65m²	2	[1x2]
	subtotaal	3	195/240m²	2	
Plan totaal		appartementen	BVO	Bedden	
	Bij Type IV & VI	14+1 woning	2813m²	66	
	Bij Type V & VI	14+1 woning	2813m²	64	

BOERDERIJ in cijfers

Aantal type appartementen: 1 [I]
Aantal appartementen/type I: 3
BVO/appartement type: 249m²
Bed/appartement type: 3x2 [6]

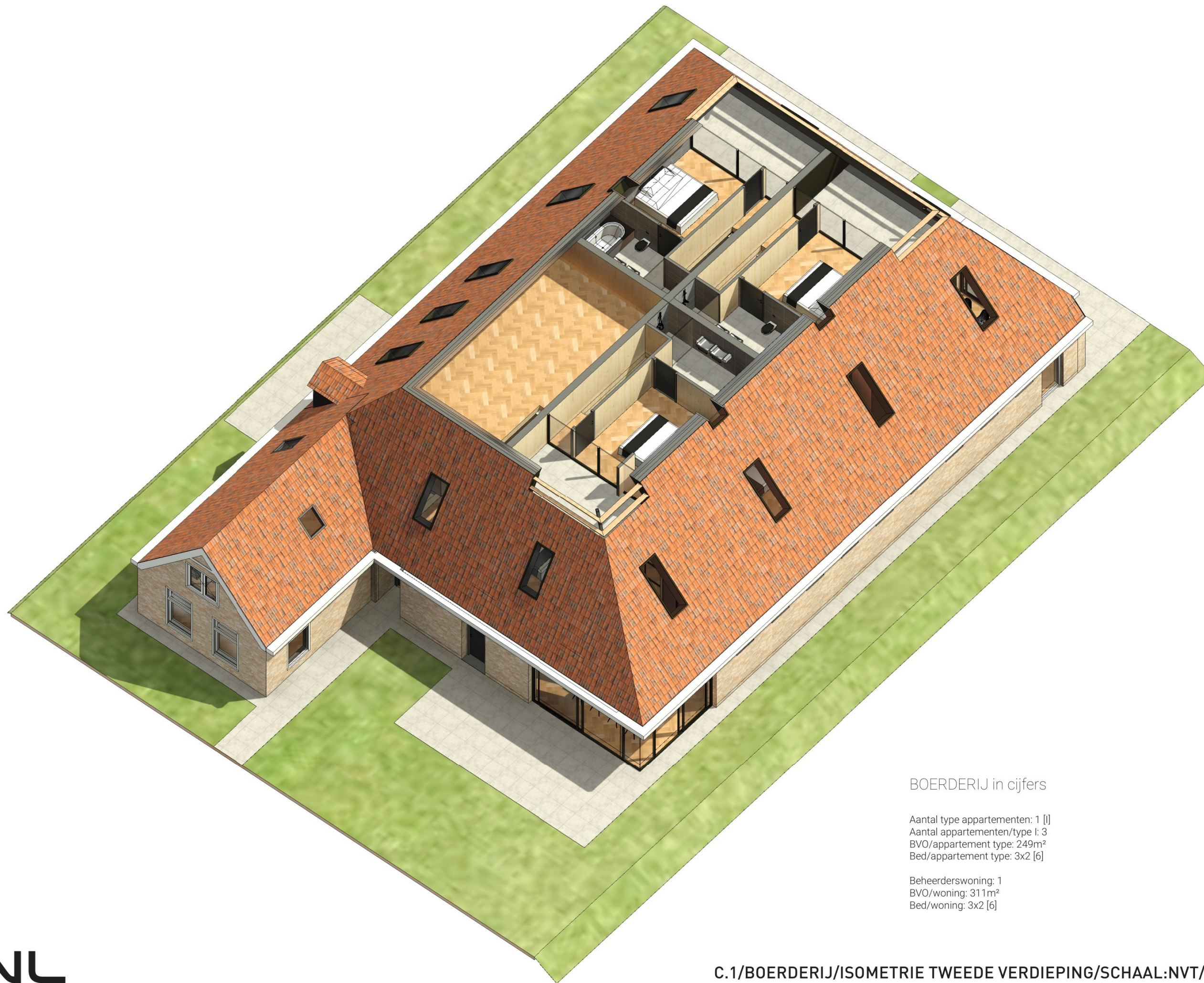
Beheerderswoning: 1
BVO/woning: 311m²
Bed/woning: 3x2 [6]



BOERDERIJ in cijfers

Aantal type appartementen: 1 [I]
Aantal appartementen/type I: 3
BVO/appartement type: 249m²
Bed/appartement type: 3x2 [6]

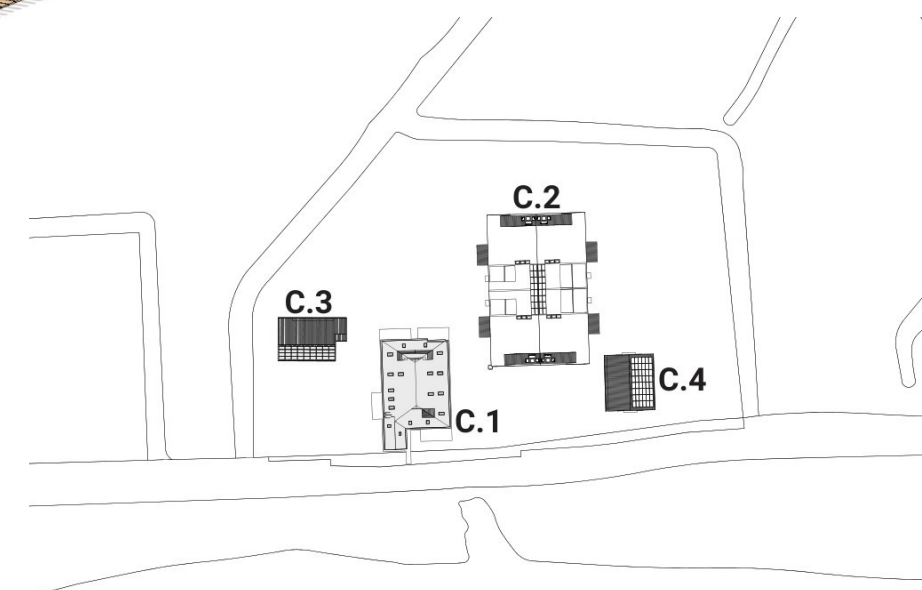
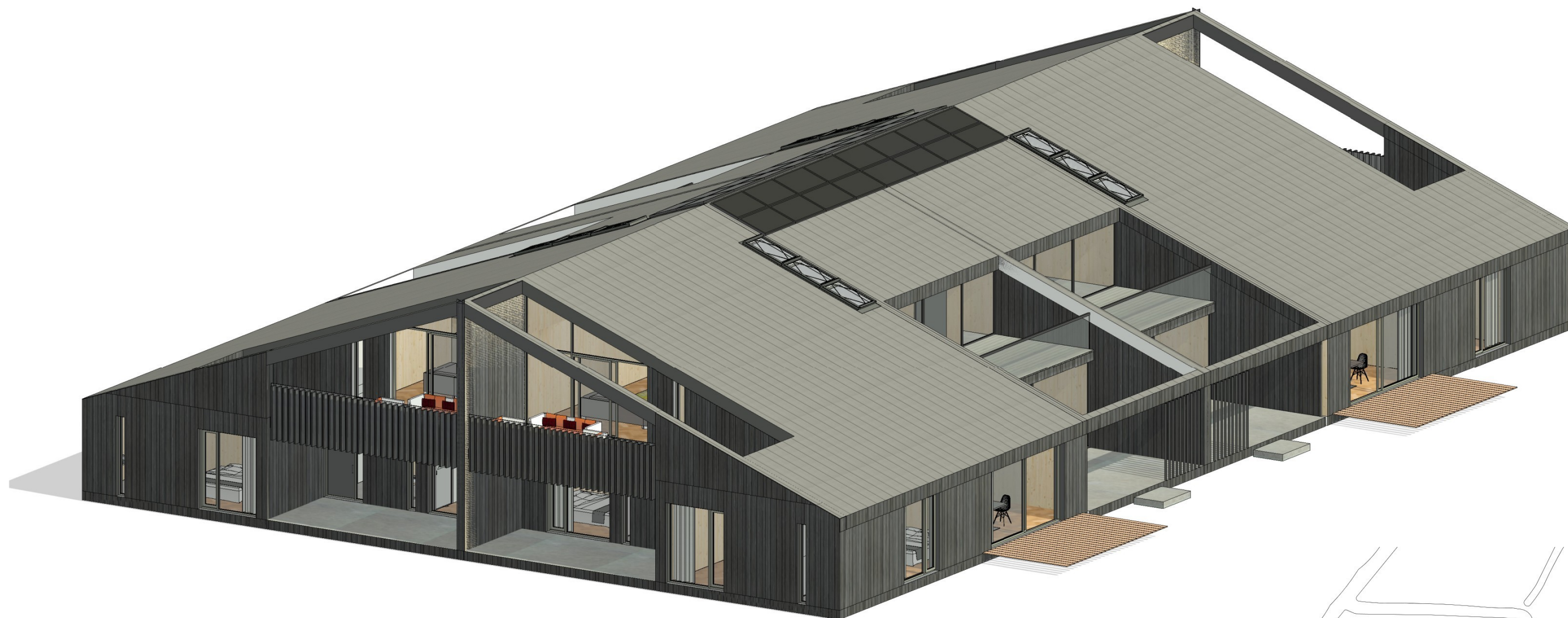
Beheerderswoning: 1
BVO/woning: 311m²
Bed/woning: 3x2 [6]



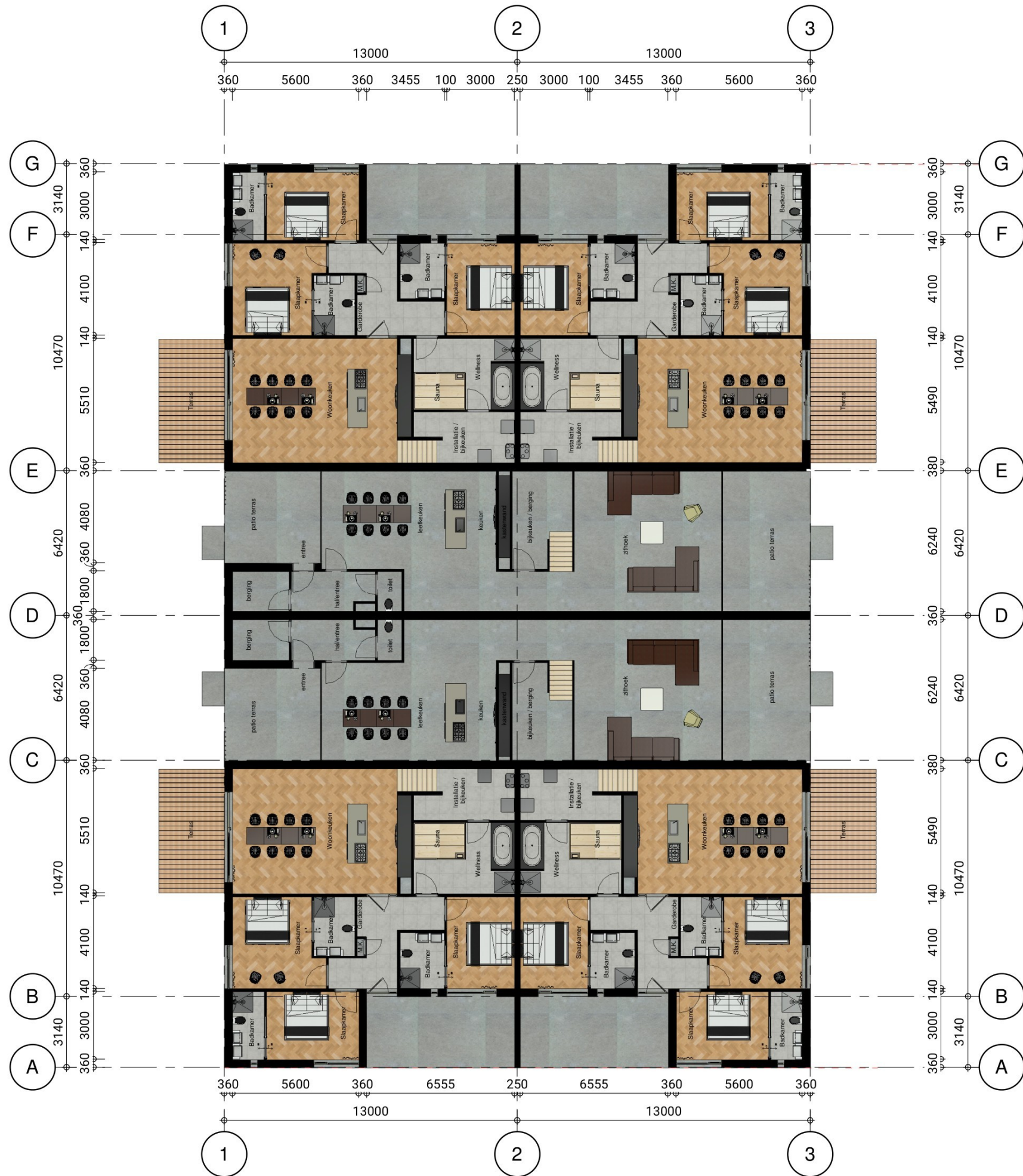
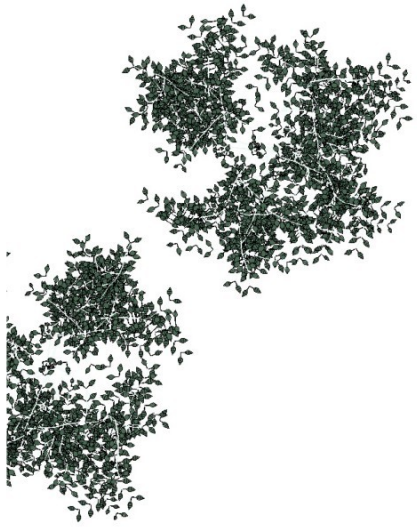
BOERDERIJ in cijfers

Aantal type appartementen: 1 [I]
Aantal appartementen/type I: 3
BVO/appartement type: 249m²
Bed/appartement type: 3x2 [6]

Beheerderswoning: 1
BVO/woning: 311m²
Bed/woning: 3x2 [6]



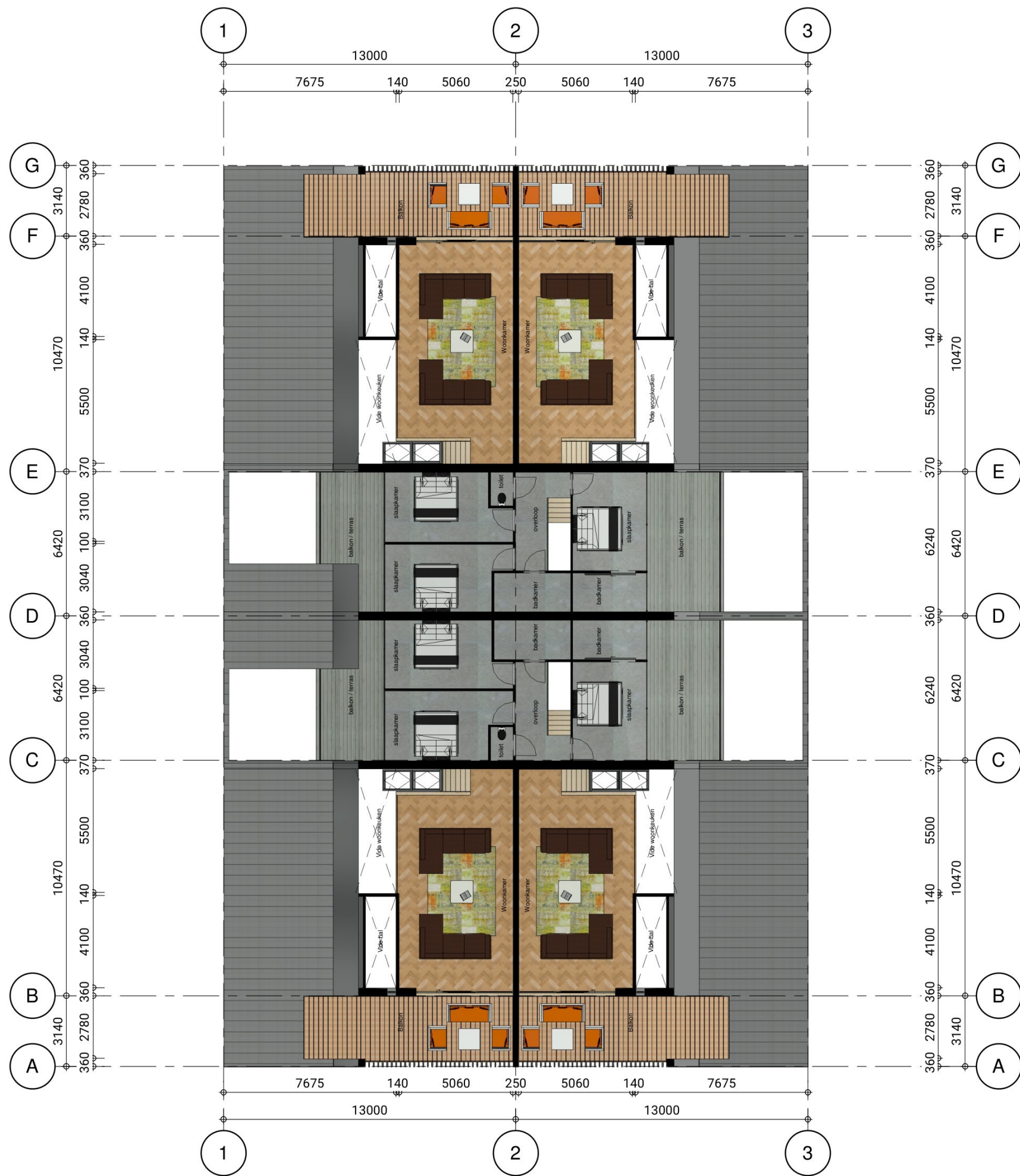




LIGBOXENSTAL in cijfers

Aantal type appartementen: 2 [II&III]
 TYPE II
 Aantal appartementen/type A: 4
 BVO/appartement type: 245m²
 Bed/appartement type: 3x2 [6]

TYPE III
 Aantal appartementen/type B: 2
 BVO/appartement type: 209 m²
 Bed/appartement type: 3x2 [6]



LIGBOXENSTAL in cijfers

Aantal type appartementen: 2 [II&III]

TYPE II

Aantal appartementen/type A: 4

BVO/appartement type: 245m²

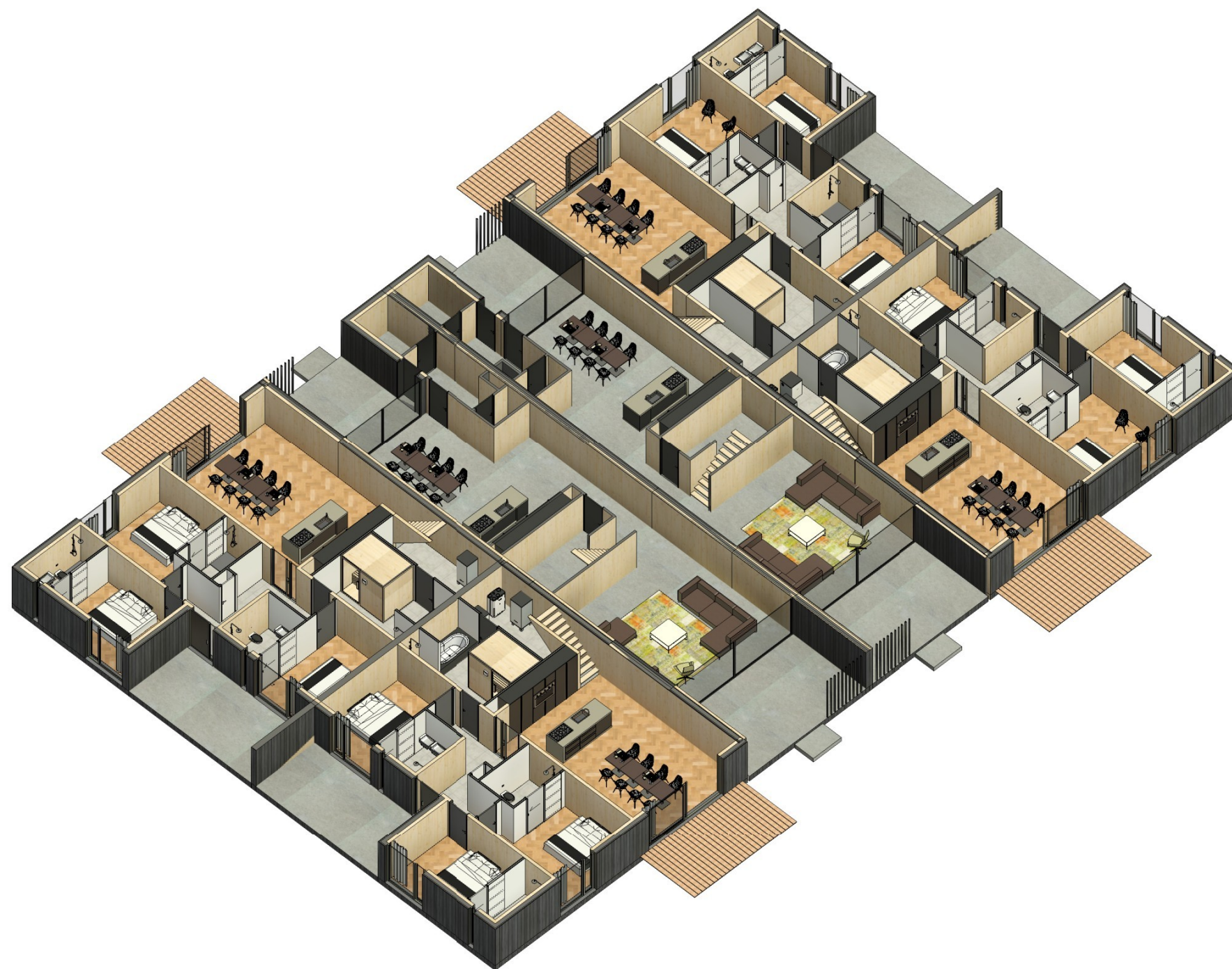
Bed/appartement type: 3x2 [6]

TYPE III

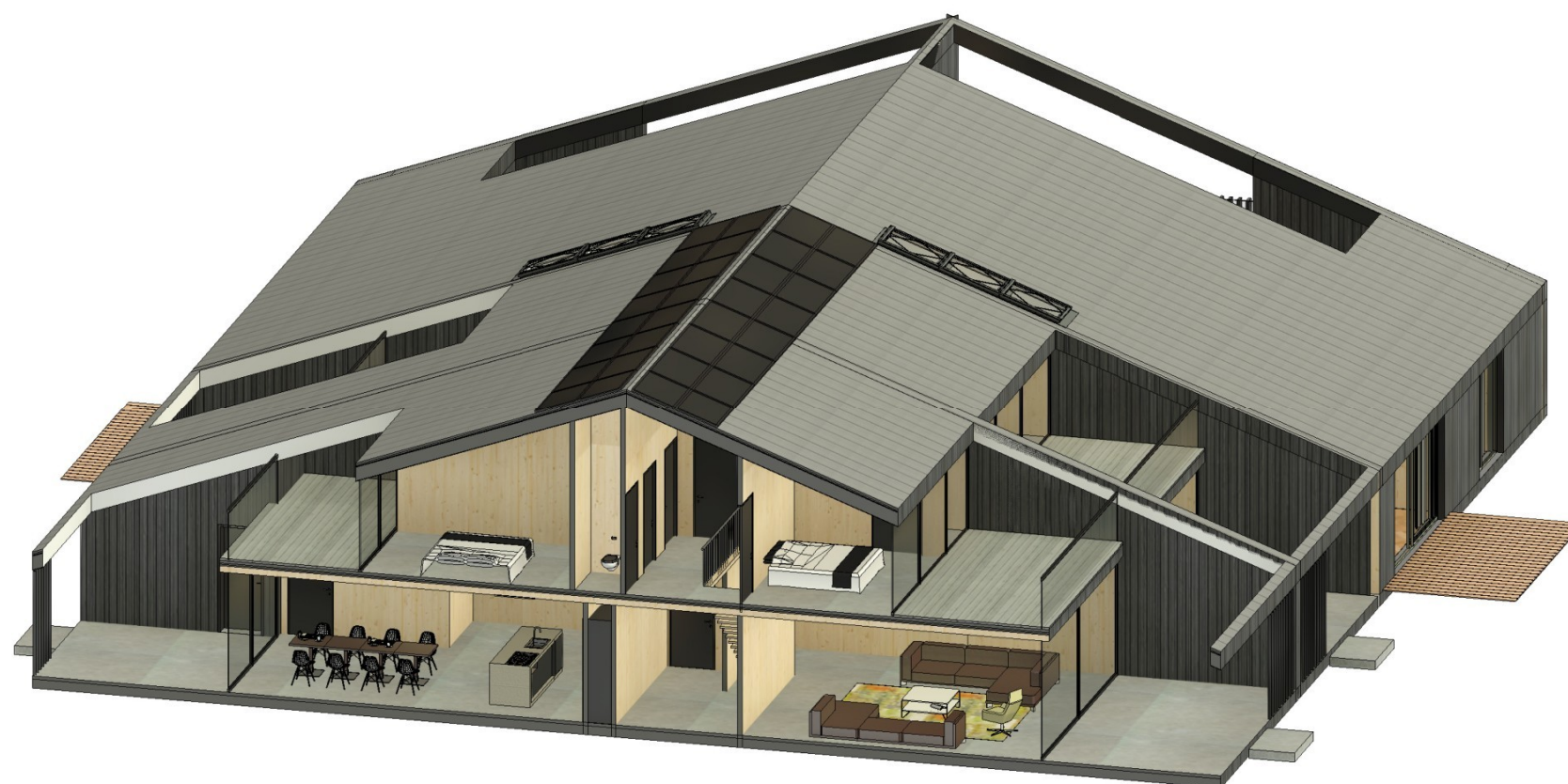
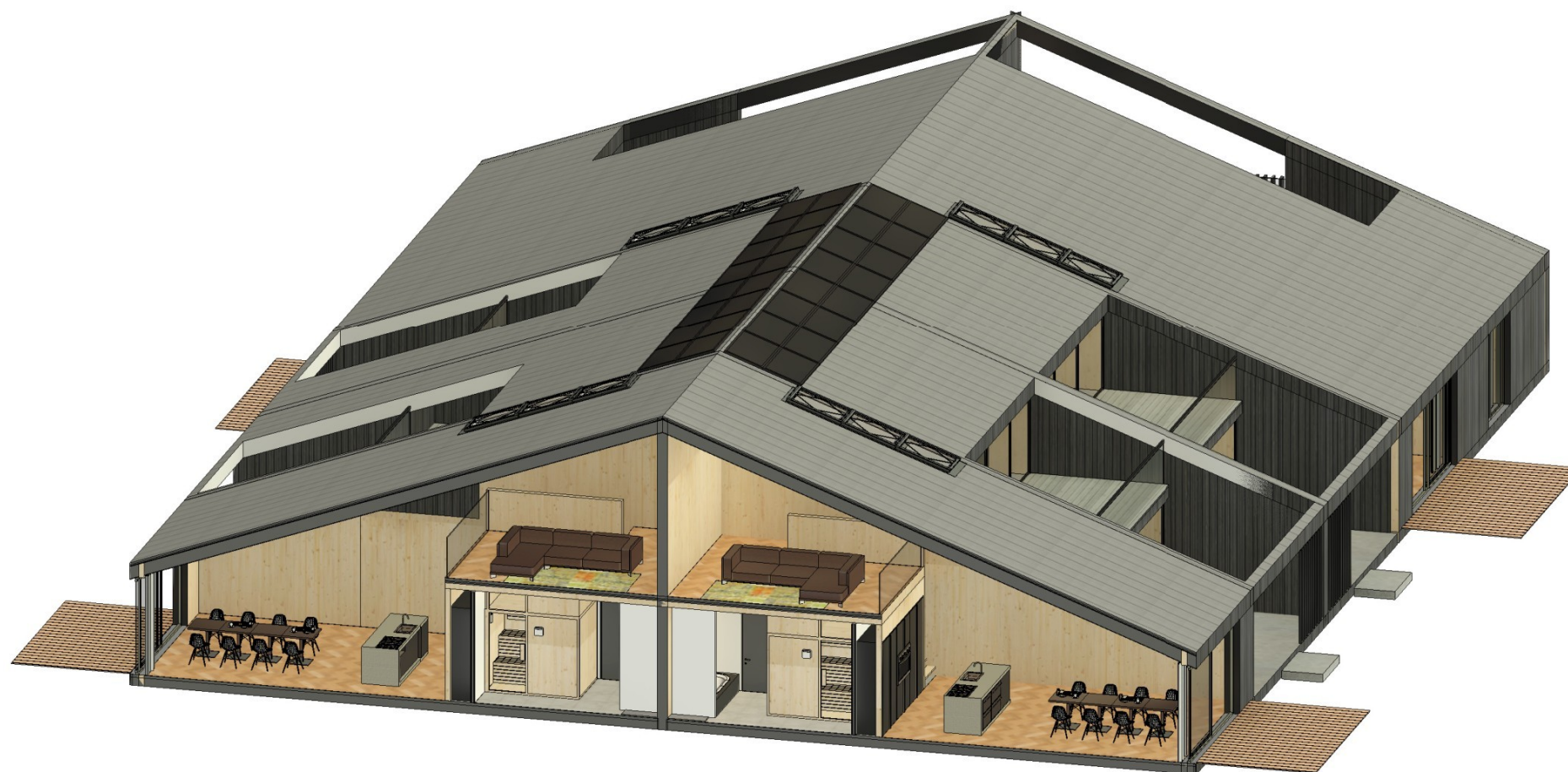
Aantal appartementen/type B: 2

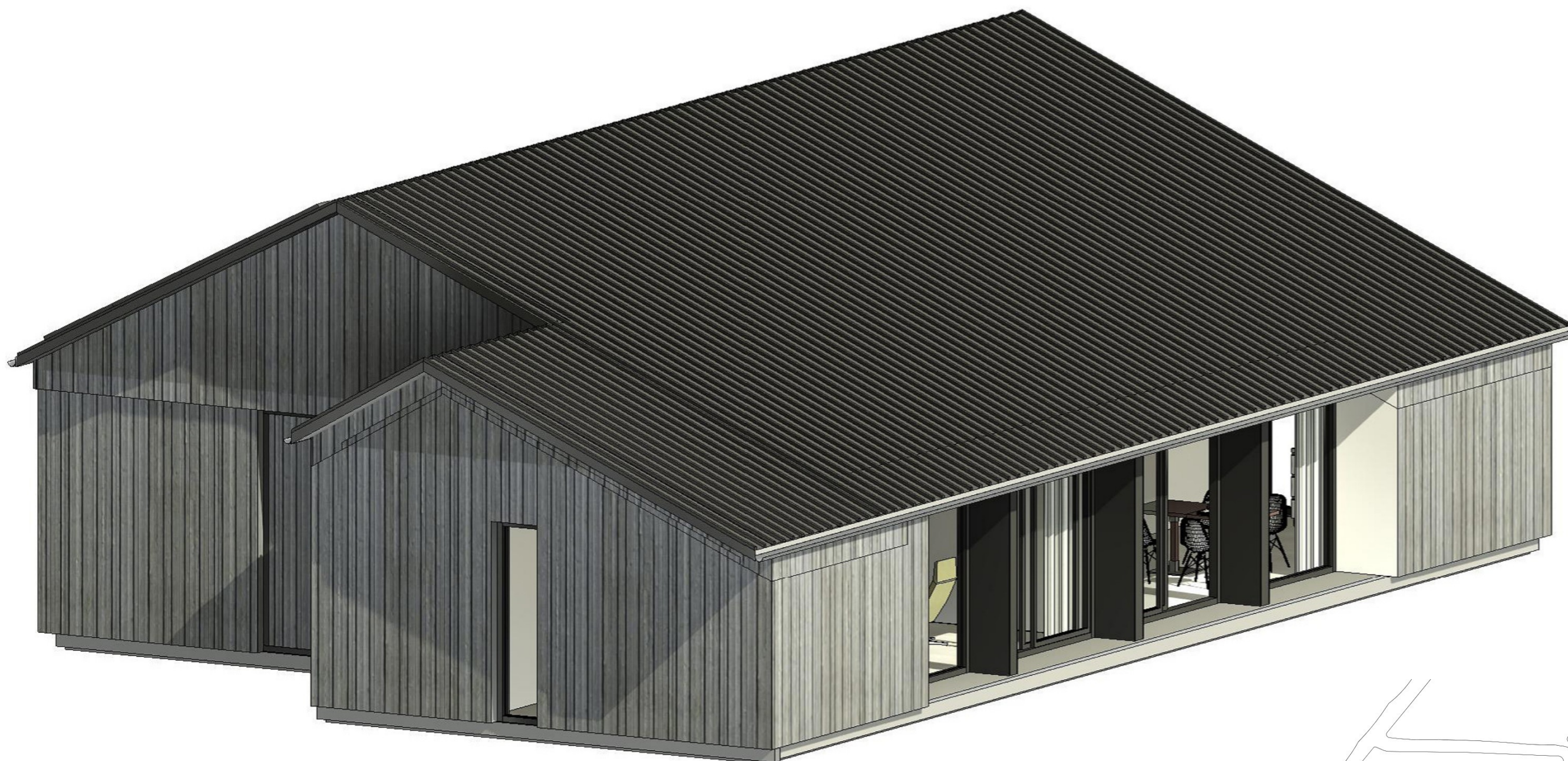
BVO/appartement type: 209 m²

Bed/appartement type: 3x2 [6]



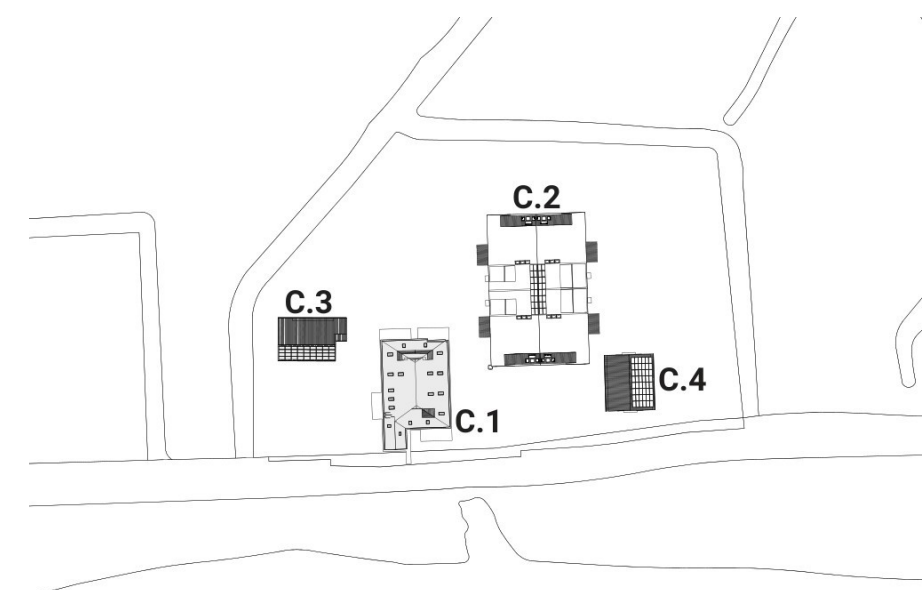


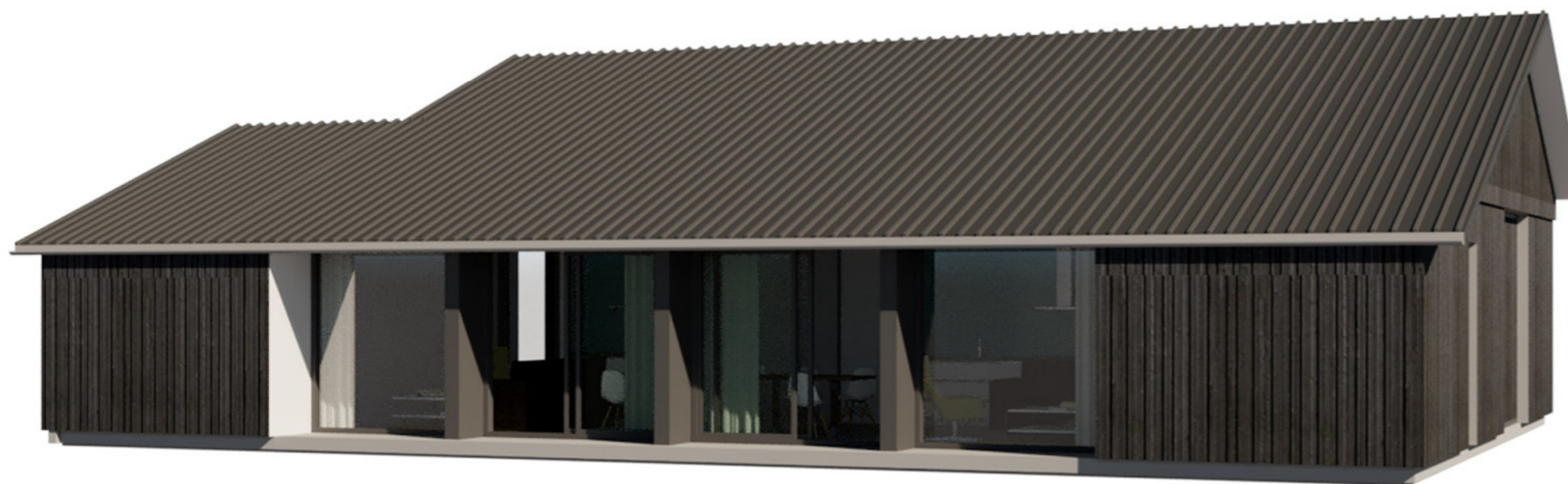
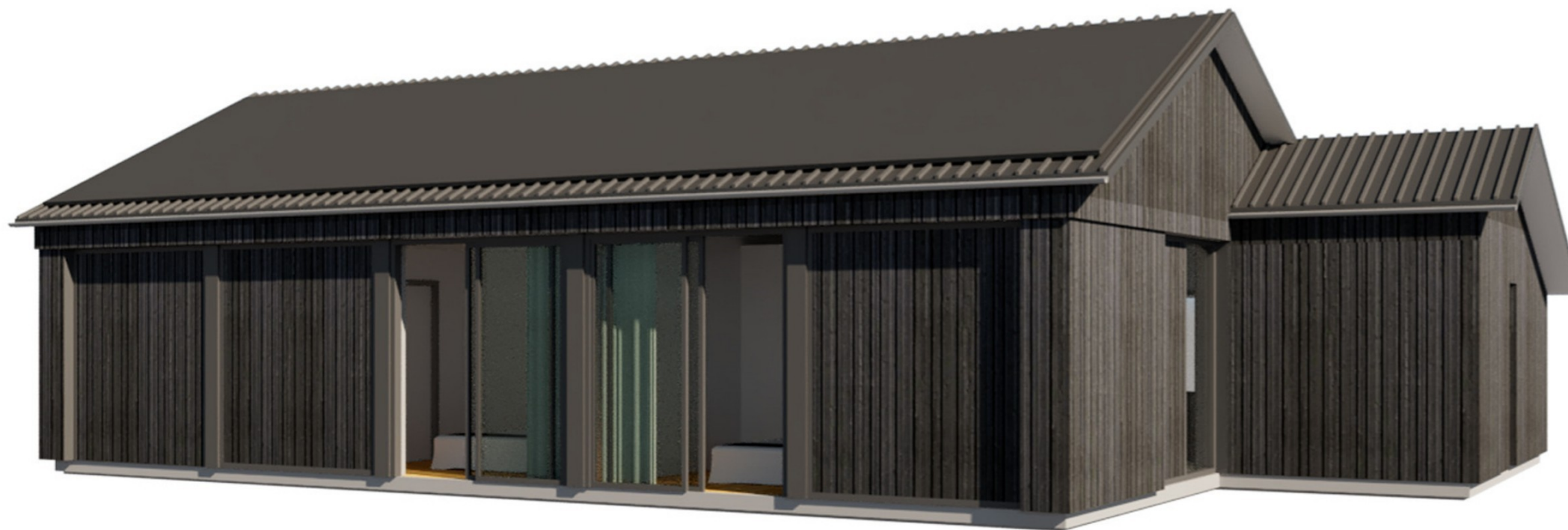




SCHETSONTWERP KAPSCHUUR

APPARTEMENTEN 76 M² BRUTO
BERGING 16 M² BRUTO







KAPSCHUUR in cijfers

Aantal type appartementen: 2 [IV&V]
 TYPE IV
 Aantal appartementen/type IV: 4
 BVO/appartement type: 81m²
 Bed/appartement type: 1x2 & 2x1 [4]

TYPE V
 Aantal appartementen/type V: 4
 BVO/appartement type: 81m²
 Bed/appartement type: 1x2 [2]



KAPSCHUUR in cijfers

Aantal type appartementen: 2 [IV&V]
 TYPE IV
 Aantal appartementen/type IV: 4
 BVO/appartement type: 81m²
 Bed/appartement type: 1x2 & 2x1 [4]

TYPE V
 Aantal appartementen/type V: 4
 BVO/appartement type: 81m²
 Bed/appartement type: 1x2 [2]





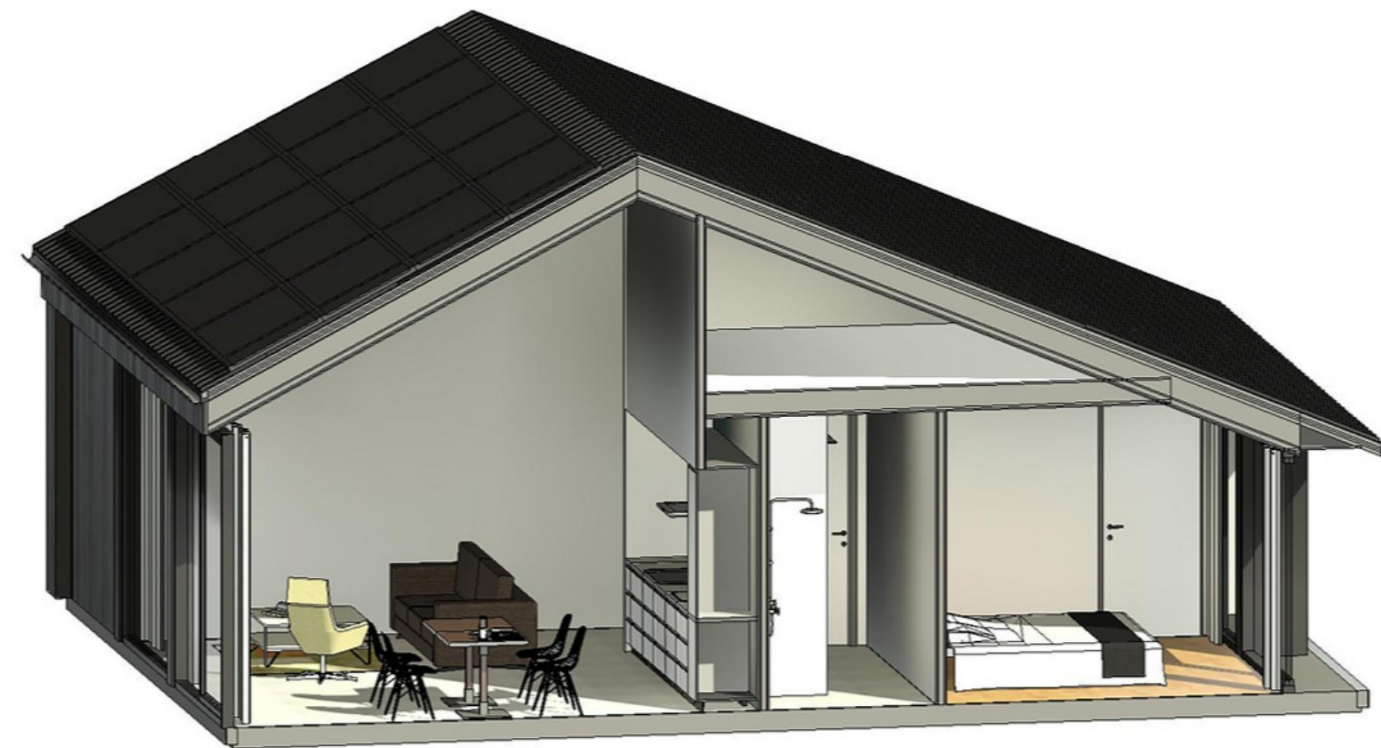
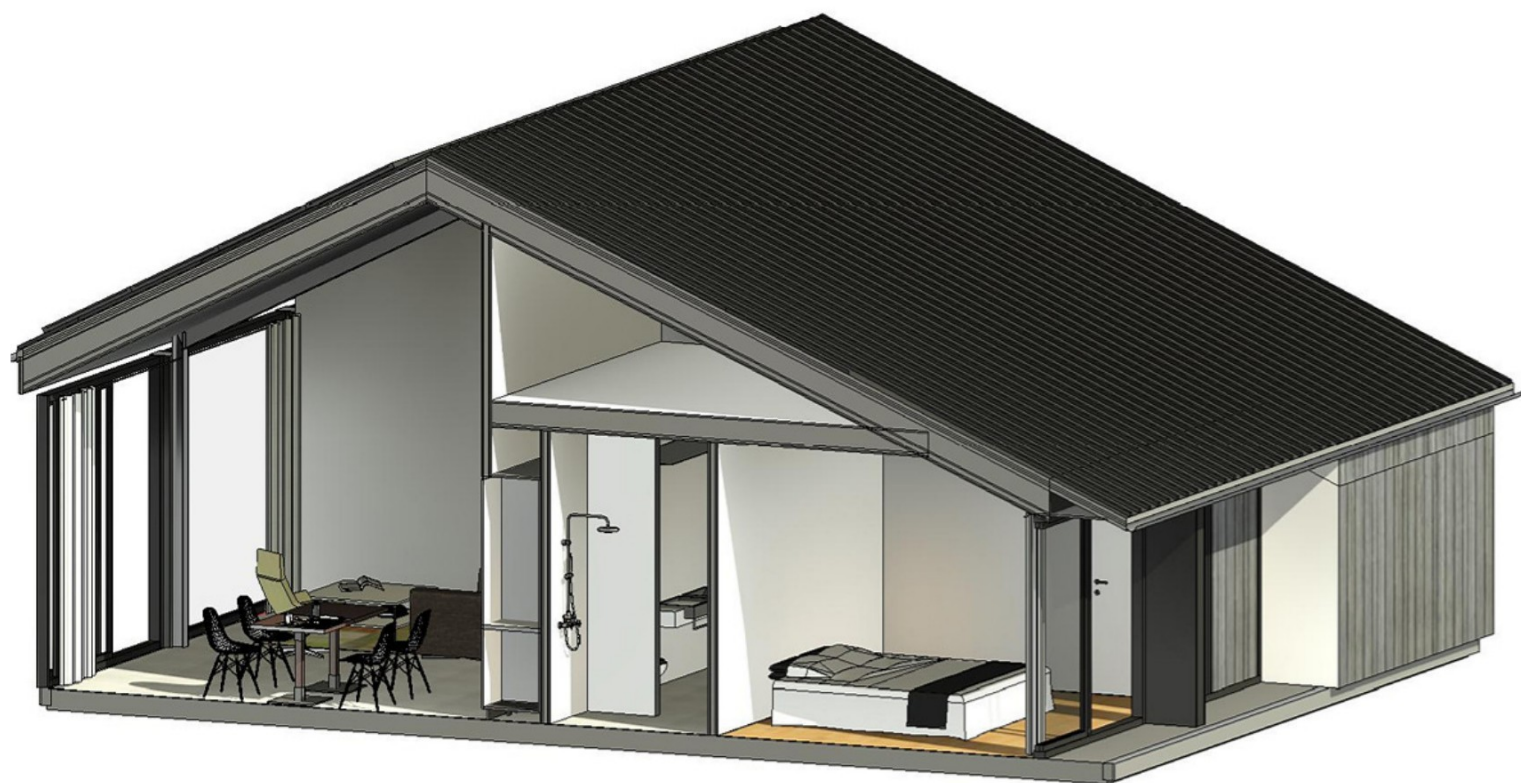
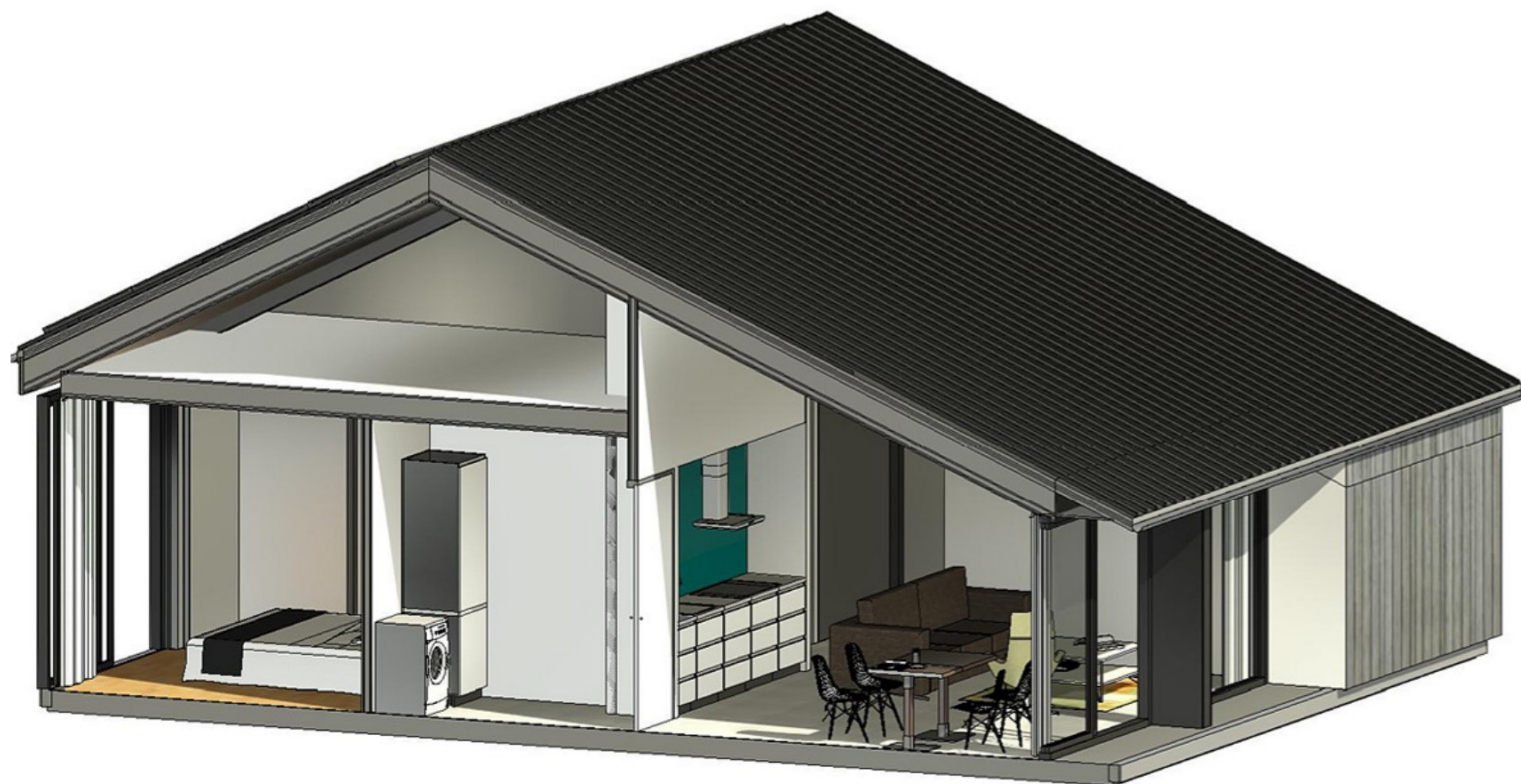
BEGANE GROND OPTIE 1

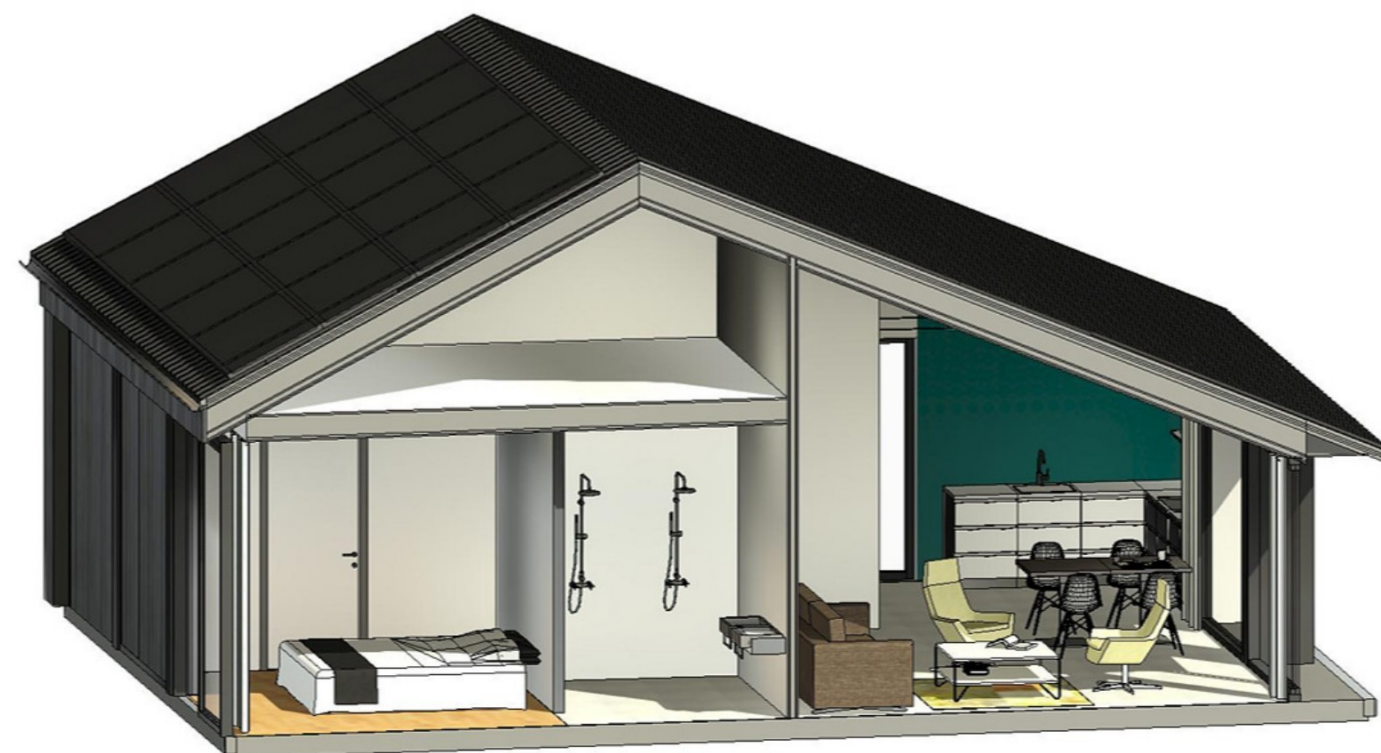
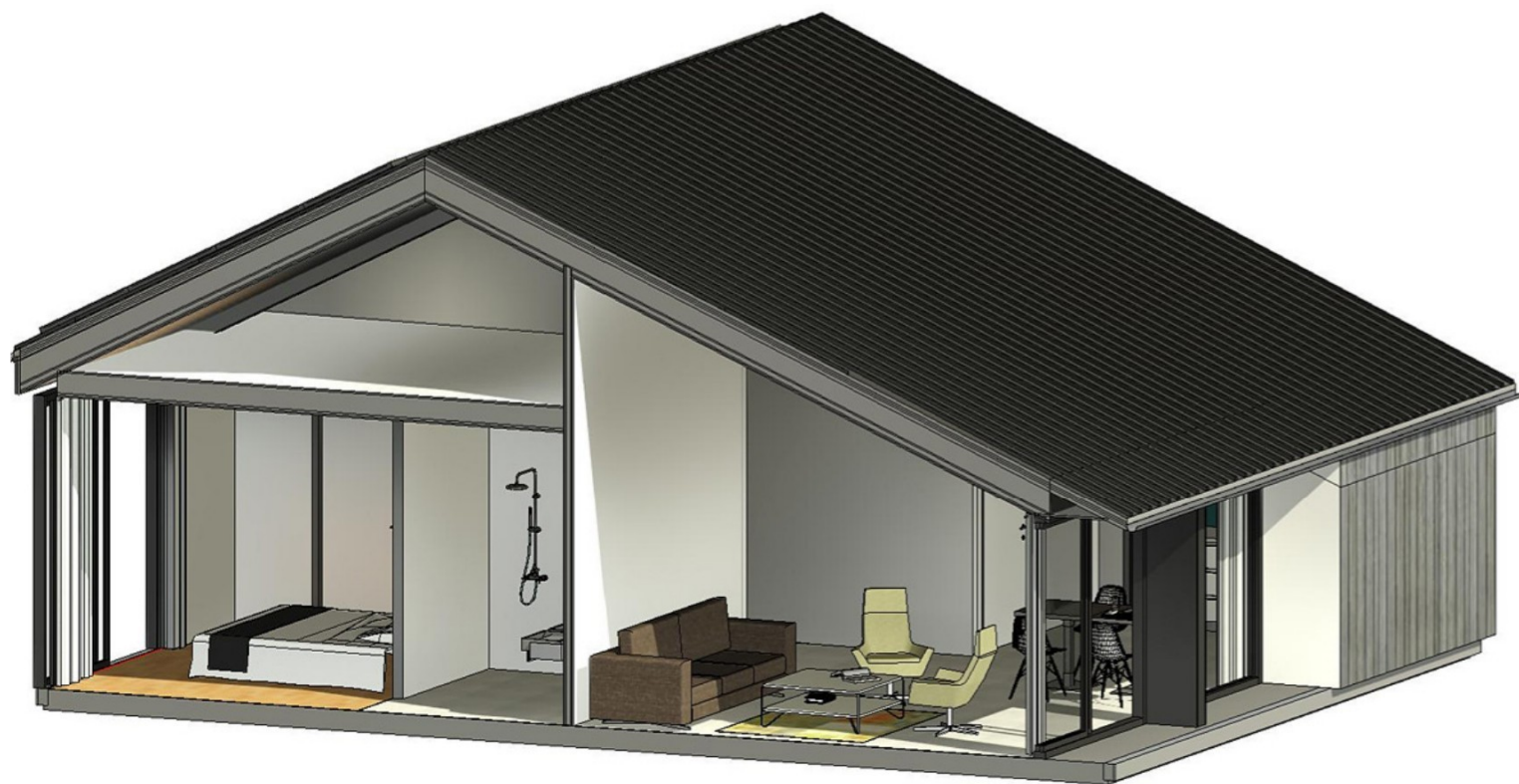


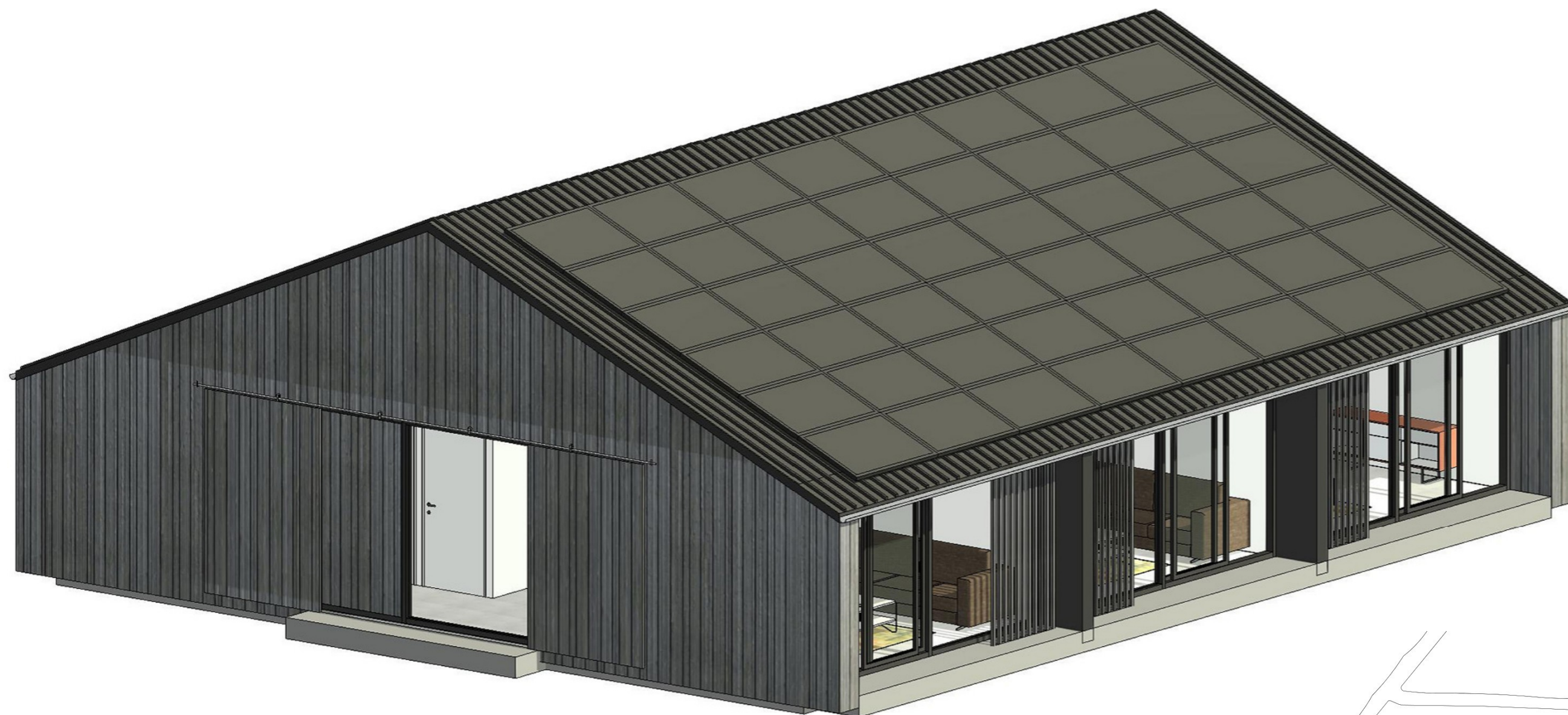
BEGANE GROND OPTIE 2 (SPIEGELBEELD)



BEGANE GROND OPTIE 3



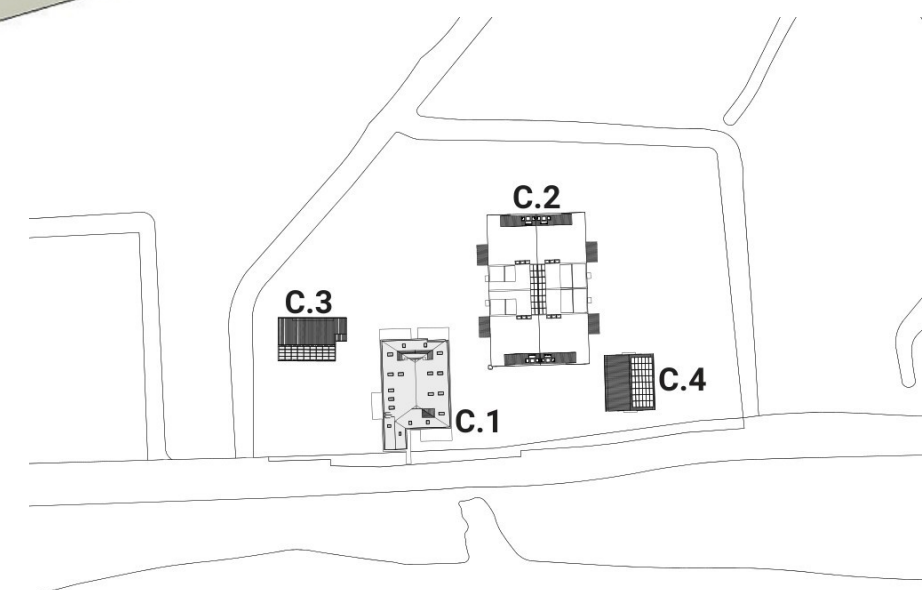


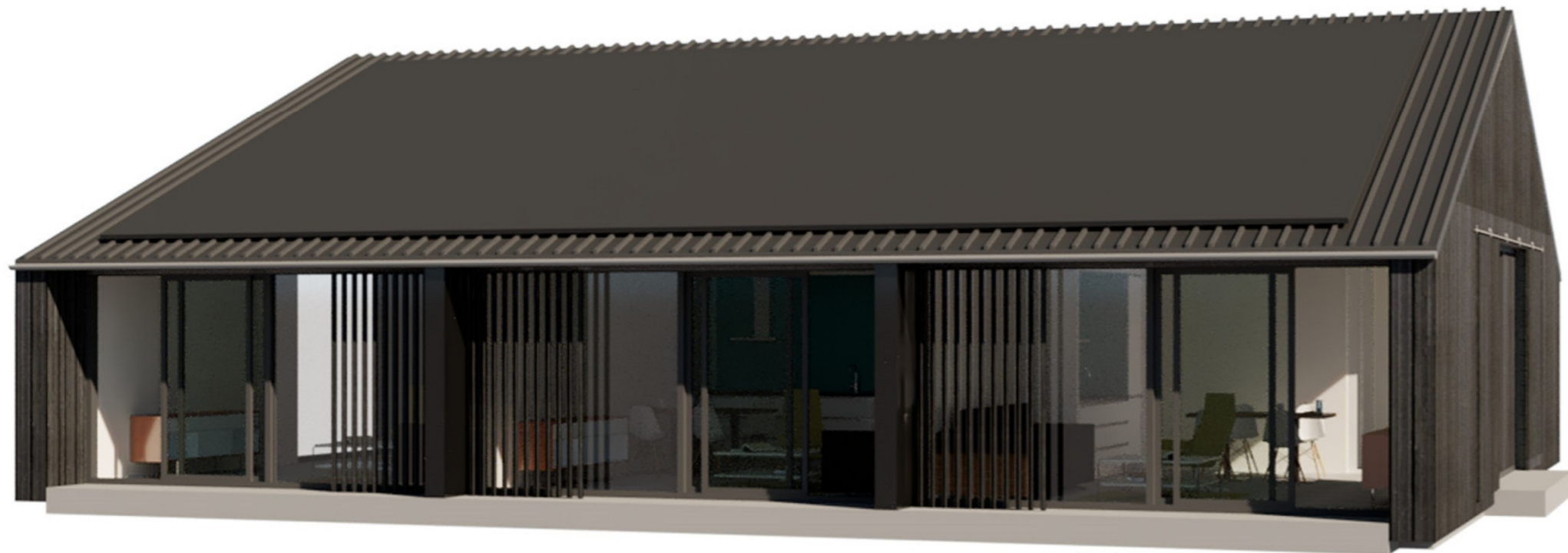
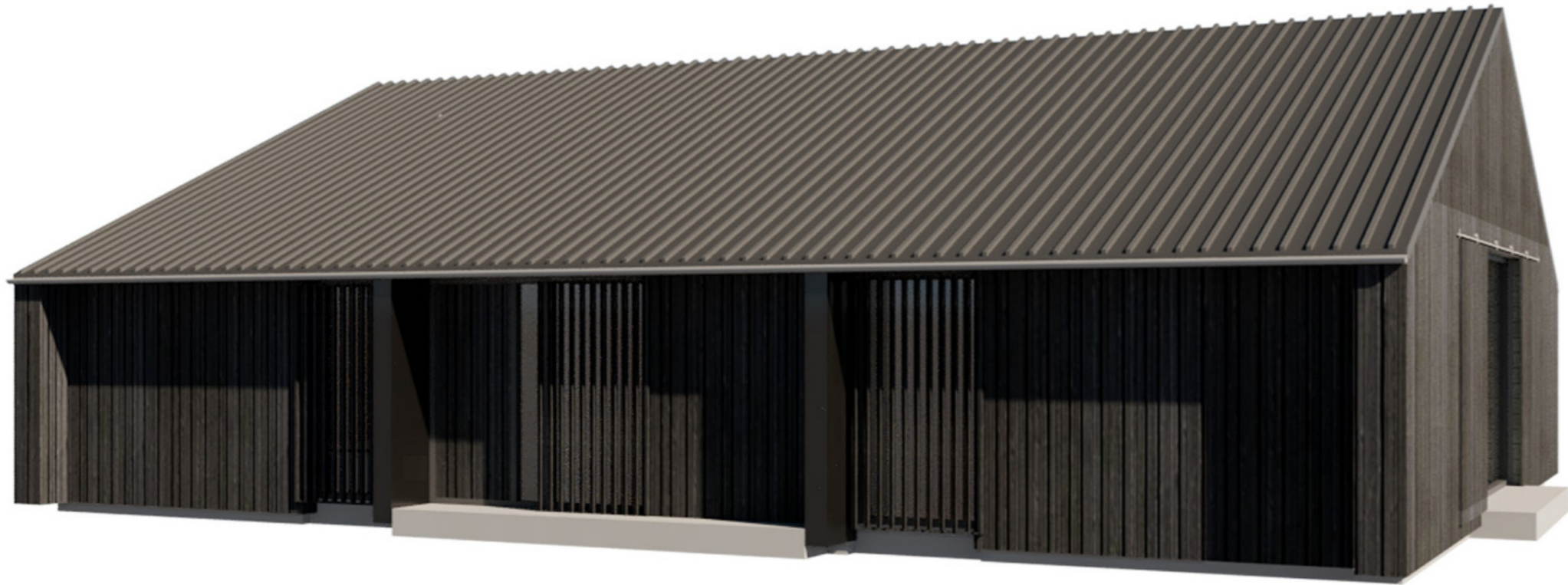


SCHETSONTWERP JONGVEE STAL

APPARTEMENTEN

60 M² BRUTO





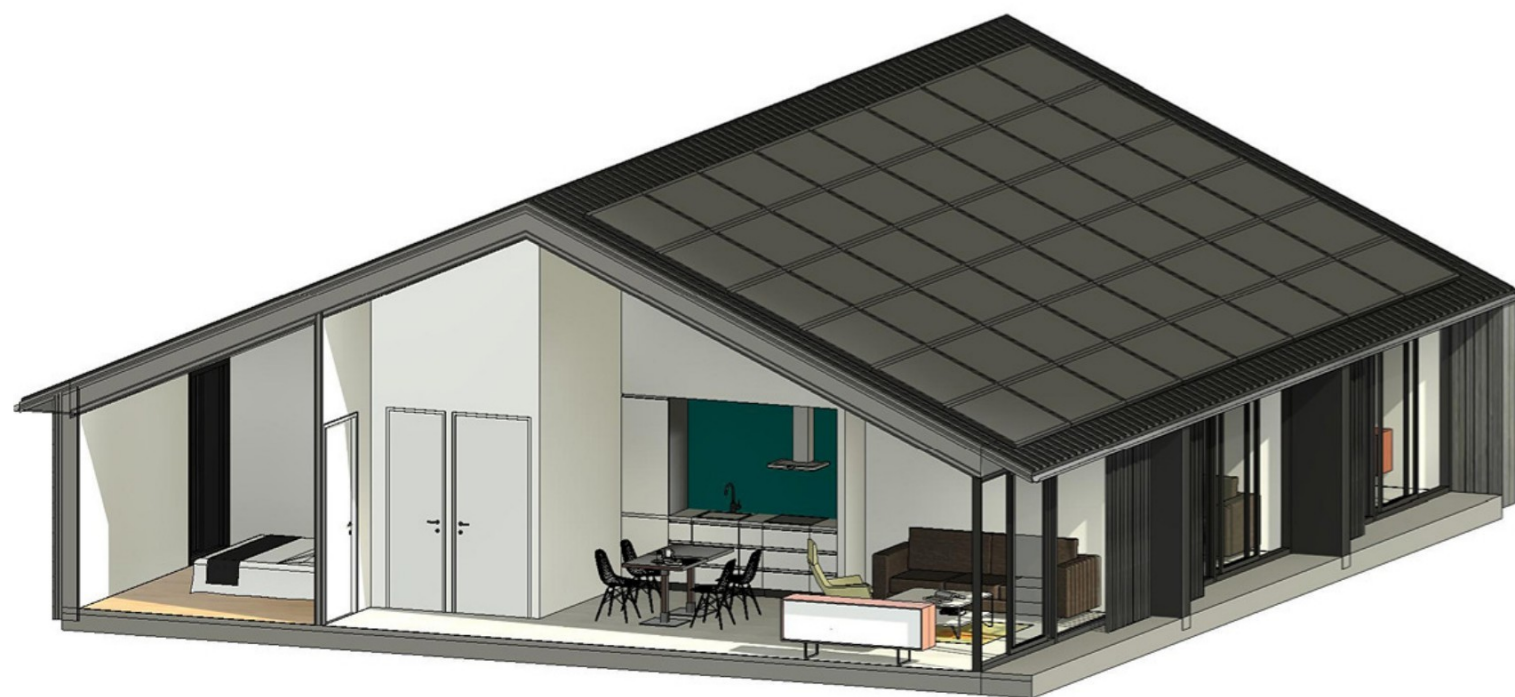


JONGVEE STAL in cijfers

Aantal type appartementen: 1 [VI]
 TYPE VI
 Aantal appartementen/type VI: 3
 BVO/appartement type: 65m²
 Bed/appartement type: 1x2 [2]



BEGANE GROND



BIJLAGE D

MOTIVATIE VERVANGENDE NIEUWBOUW

MOTIVATIE

VERVANGENDE NIEUWBOUW



Op de locatie de Burd 13 bevinden zich een vijftal gebouwen.

De bouwdelen hebben geen monumentale status.

In contouren worden de bouwdelen teruggebouwd.

Uitgezonderd de voormalige melkstal.

Dit zodat het karakter van het boerenerf behouden blijft en door de vernieuwing van de gebouwen waarde wordt toegevoegd.

Bouwdeel Boerderij:

(voorhuis met schuur, RESP 1-7)

Van de boerderij wordt alleen het voorhuis en front van de huidige schuur gehandhaafd (1). Het front van de boerderij heeft karakter, maar inwendig zijn veel aanpassingen gedaan. Zowel in constructie als materiaal. De dakvorm is aangepast en sluit niet aan op het voorhuis (2).

De constructies van het dak zijn aangepast en grote delen zijn vervangen door hergebruikte ligboxstal spanen (3). De authentiek geest van een schuur is hierdoor aangetast en niet meer origineel.

De staat van de begane grondvloer in de schuur is slecht, glooiend en verzakt (4).

De staat van het gevel metselwerk van de schuur is slecht en aan de oostzijde vernieuwd met een afwijkende pragmatische steen (5). De noord-oosthoek is verzakt (6) en in de langs gevels (ook in het vernieuwde metselwerk) zijn diverse scheuren (7) en naar buiten tredend metselwerk waar te nemen (8).



Het geheel vormt geen goede basis voor de integratie van een nieuwe functie, welke zowel in comfort als duurzaamheid wil voldoen aan de huidige maatstaven dan wel het bouwbesluit minimum.

Dit met oog op o.a. ventilatie, daglicht en met name energiezuinigheid.

Bouwdelen Bijgebouwen:

(Ligboxstal, Jongveestal, en kapschuur. RESP 8-11)

Ook deze bestaande bijgebouwen vormen geen goede basis.

Dit wordt veroorzaakt door hun algehele staat van de schil, de toegepaste materialen (o.a. asbest en sandwichpanelen en haar constructie).

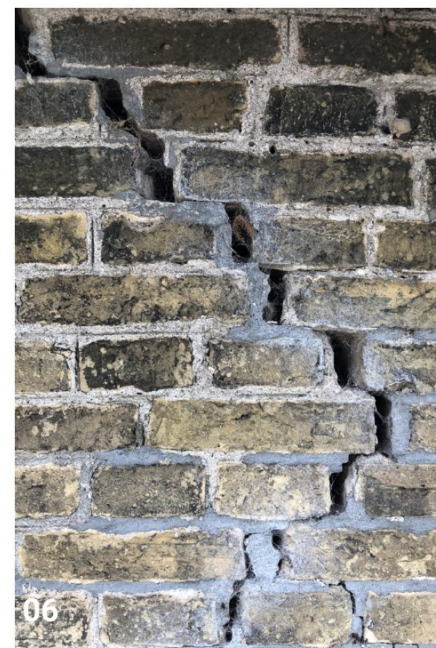
Daarnaast biedt de maatvoering van de hoofd draag constructie en goothoogten te veel belemmeringen om de huidige gebouwen te handhaven voor de beoogde functie wijziging.

De melkstal (11) al worden gesloopt en niet weer opgericht worden.

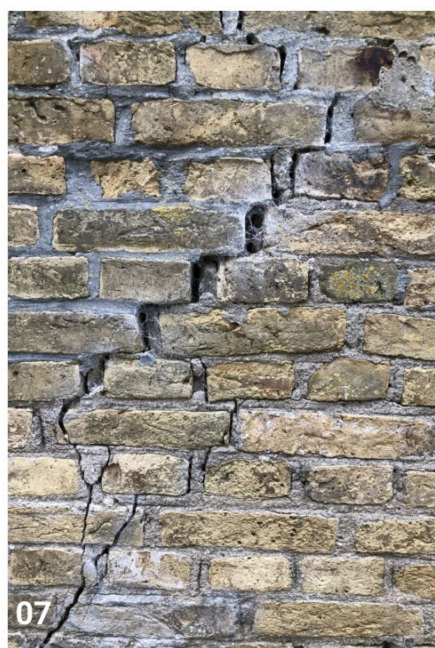
MOTIVATIE



MOTIVATIE



MOTIVATIE



MOTIVATIE

VERVANGENDE NIEUWBOUW



MOTIVATIE

VERVANGENDE NIEUWBOUW



MOTIVATIE

VERVANGENDE NIEUWBOUW



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen