

F. Taken Holding B.V.
Dhr. F. Taken
Okhorstweg 4
7234 SV Wichmond

Gemeente Bronckhorst
t.a.v. College van Burgemeesters en Wethouders
Elderinkweg 2
7255 KA Hengelo Gld

Datum: 21 februari 2014
Betreft: Principeverzoek

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Bij deze verzoek ik u medewerking te verlenen aan mijn plan om een deel van mijn woonboerderij 'Groot Okhorst' aan de Okhorstweg 4 in Wichmond te verhuren als recreatieappartement.

In deze brief zal ik de huidige situatie en de oorsprong van het plan weergeven en omschrijven welk aanbod ik in de markt wil zetten en hoe de accommodatie zich zal onderscheiden van het bestaande aanbod van verblijfsmogelijkheden. Tevens doe ik een voorstel voor verevening.

Achtergrond en huidige situatie

Groot Okhorst is een forse hallehuisboerderij met een dwarsgeplaatst voorhuis waarvan de kern dateert uit 1641. Het erf Ockhorst wordt reeds in de eerste helft van de zestiende eeuw genoemd in procesdossiers als onderwerp van adellijke twisten. De boerderij is in de loop van eeuwen uitgebouwd en kreeg eind negentiende eeuw haar huidige vorm. Groot Okhorst is prominent gelegen aan de Ockhorstroute en de Graafschaproute en krijgt veel bekijks van wandelaars en fietsers. Het pand heeft de status van gemeentelijk monument.

Sinds augustus 2007 ben ik eigenaar van de boerderij en het omliggende perceel van circa 9000 vierkante meter. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een renovatie die van start is gegaan in 2009 en met veel zorg wordt uitgevoerd. In samenwerking met Maas Architecten uit Lochem en de monumentencommissie is er een ontwerp gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteiten van de boerderij optimaal benut. De zeventiende eeuwse sporenkap van handgezaagde eiken sporen is nog bijna geheel intact en is na de renovatie zichtbaar gebleven. Dankzij grote open ruimtes en het gebruik van glas kan de diepte en hoogte van het volume onverminderd beleefd worden. Nieuw toegevoegde elementen zijn duidelijk als zodanig herkenbaar terwijl de originele constructie behouden bleef. De aanpassingen aan de buitenzijde van de boerderij werden tot

een minimum beperkt zodat het achterhuis met gesloten stal- en deeldeuren nog steeds zijn oorspronkelijke bedrijfsmatige toepassing lijkt te hebben. Naast renovatie van het huis werd het perceel opnieuw ingericht.

Na voltooiing van de verbouwing zal er ongeveer 450 vierkante meter woonoppervlak zijn gecreëerd die ik op een zinvolle wijze wil benutten. Momenteel ben ik de enige bewoner van de boerderij. Een deel van het voorhuis is ingericht als gastenverblijf met een eigen woonkamer, keuken, sanitair en drie slaapkamers. Ik wil het gastenverblijf verhuren als recreatieappartement en een gedeelte van de tuin openstellen voor gasten. De inkomsten zullen primair aangewend worden om het arbeidsintensieve onderhoud en de financiering van de boerderij op de lange termijn te bekostigen.

Propositie

Onder de naam Logies Groot Okhorst wil ik een accommodatie aanbieden die de romantiek van een monumentale zeventiende eeuwse boerderij combineert met modern comfort, hoogwaardige architectuur en de rust en privacy van leven op het platteland.

Het gastenverblijf heeft een oppervlakte van 110 vierkante meter en bestaat uit vier niveaus, beginnend met een slaapkamer en keuken op de begane grond. De opkamer kreeg een nieuwe bestemming als woonkamer en biedt een wijds uitzicht op de omgeving. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers waar de gasten zicht zullen hebben op het doorleefde hout van de sporenkap en zelfs enkele gesmede spijkers kunnen ontwaren. De handgezaagde eikenhouten balken in de sporenkap hebben de vorm van de boom waaruit zij zijn gezaagd en bevatten talloze bouwsporen van gebruik in eerdere bouwwerken. In de kelder wordt een ruime badkamer met een regendouche, bad en infraroodsauna gerealiseerd. Door het gebruik van glas en een open trap is het mogelijk om vanuit de keuken tot in de nok te kijken en alle niveaus met een totaal hoogteverschil van negen meter te overzien.

De woning beschikt over moderne voorzieningen zoals vloerverwarming- en koeling in alle ruimten, een domoticsysteem dat meedenkt met de gebruiker en kleurenverlichting die het mogelijk maakt om bijzondere lichtscènes te creëren.

Logies Groot Okhorst zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door F. Taken Holding B.V. of een nieuw op te richten dochteronderneming hiervan.

Onderscheidend vermogen

Logies Groot Okhorst zal zich met de volgende eigenschappen onderscheiden van het bestaande aanbod van vakantiewoningen:

- Historie: zeer oude boerderij met veel authentieke details.

- Architectuur: ambachtelijk vervaardigde constructie die zeventiende eeuwse bouwmaterialen combineert met hedendaags minimalisme, bijzondere beleving van het grote volume dankzij high-tech kleurenverlichting en vier niveaus (kelder, begane grond, opkamer en verdieping) die via een open ruimte zijn verbonden. Hoogwaardig materiaalgebruik en afwerkingsniveau. Interieurinrichting van gerenommeerde ontwerpers.
- Faciliteiten: vloerverwarming- en koeling, houtkachel, led-tv, hifi-systeem met mediaspeler, grote badkamer met infraroodsauna, regendouche en bad, ruime keuken met kookeiland, grote tuin die zich leent voor in- en ontspanning.
- Fraaie ligging aan de rand van landgoed Hackfort aan een rustige weg met populaire wandel- en fietsroutes voor de deur.

Doelgroep

Ik denk een aanbod te kunnen leveren dat aantrekkelijk is voor een brede groep toeristen in het hogere segment. Naast liefhebbers van rust, natuur en buitenactiviteiten is de accommodatie interessant voor een publiek dat voornamelijk wil genieten van comfort en luxe. De inrichting zal zowel een traditioneel als vooruitstrevend publiek in uiteenlopende leeftijdsgroepen aanspreken.

Ik verwacht dat er bestaansrecht is voor dergelijke accommodaties in de gemeente Bronckhorst. De omgeving, in het bijzonder die rond Vorden, is zeer geschikt voor een vakantie in eigen land maar het bestaande aanbod van vakantiewoningen voldoet door veelal oubollige en gedateerde interieurs nauwelijks aan de wensen van een publiek dat veeleisend is ten aanzien van architectuur, afwerkingsniveau en comfort. De gemeente Bronckhorst heeft in haar toeristisch recreatief marketingplan geconstateerd dat er een gebrek is aan verblijfsaanbod op hoger niveau. Logies Groot Okhorst zal een ervaring bieden die vergelijkbaar is met vooraanstaande designhotels. Met name succesvolle jonge tweeverdieners, die momenteel ondervertegenwoordigd zijn onder vakantiegangers in de Achterhoek, zullen zich aangetrokken voelen tot het type accommodatie dat ik in de markt wil zetten.

Toetsing aan voorwaarden uit de recreatienota

Mijn plan om een gedeelte van boerderij Groot Okhorst te verhuren als recreatieappartement voldoet aan de voorwaarden die de gemeente Bronckhorst in haar recreatienota stelt aan de realisatie van een overnachtingsaccommodatie in een voormalig agrarisch bedrijf:

- Het recreatieappartement maakt deel uit van een bestaand karakteristiek gebouw dat onderdeel is geweest van een voormalig agrarisch bedrijf.

- De oppervlakte van de overnachtingsmogelijkheid is kleiner dan 500 m².
- Het kwaliteitsniveau van het nieuwe verblijf is hoog.
- Het recreatieappartement zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.
- Er vindt geen nieuwbouw plaats.
- Permanente bewoning van het recreatieappartement zal niet plaatsvinden.
- Er vindt verevening plaats in de vorm van landschappelijke inpassing en onderhoud en renovatie van een karakteristiek monumentaal pand.
- Er wordt op eigen terrein voorzien in parkeerbehoefte.
- Het recreatieappartement bevindt zich in zone 3 (overig landelijke gebied), maar wel op korte afstand van als zone 1 geclassificeerd gebied met hoge landschappelijke waarde.
- Het perceel ligt niet in de ecologische hoofdstructuur.
- Het perceel ligt niet in landbouwontwikkelingsgebied.
- Het betreft een monumentaal gebouw.
- Er zullen niet meer dan vijftig personen aanwezig zijn.
- Er zal geen sprake zijn van buitenopslag.
- De in de omgeving aanwezige functies worden niet onevenredig geschaad. Het gebruik als recreatieappartement verschilt nauwelijks van de bestaande woonfunctie.

Verevening

Volgens de recreatienota kan bij hergebruik van een karakteristiek monumentaal pand de instandhouding van dit pand de vereveningsbijdrage zijn. Bij de renovatie van boerderij Groot Okhorst heb ik de volgende werkzaamheden uitgevoerd om de karakteristieke eigenschappen van de boerderij te behouden of te herstellen:

- Terugbrengen van het buitenschilderwerk in de historisch correcte kleurenstelling van landgoed Hackfort in overleg met Natuurmonumenten.
- Herstel van de gebintconstructie. Zes van de tien gebintstijlen waren door een rücksichtlose vernieuwingsdrift van de vorige eigenaren verdwenen. De ankerbalken waren opgevangen in nieuw gemetselde muren en een deel van de bovenplaat was vervangen door staal. De muren en stalen balken zijn verwijderd en de gebinten zijn compleet gemaakt. Tevens werden slechte en ontbrekende delen van de bovenplaten en kilkeper vervangen.
- Vervanging van eerder vernieuwde sporen van vuren door eiken sporen die beter passen bij het nog originele deel van de eiken sporenkap.

- Herstel van scheuren in de achtergevel.
- Vervanging van de rieten dakbedekking op circa 40 procent van de kap.
- Vervanging van de zeer lomp uitgevoerde deel deur van tropisch hardhout met bevestiging aan stalen kolommen door een lichtere deel deur uit grenen met bevestiging aan oude eiken staanders.
- Zichtbaar maken van oude binnenmuren die waren verdwenen achter nieuw gemetselde muren van betonblokken.
- Opnieuw functioneel maken van vijf buitendeuren (waaronder de voordeur) die aan de binnenzijde waren dichtgemetseld of waar inbouwkasten voor waren geplaatst.
- Vervanging van de voordeur door een historisch correct vervaardigd exemplaar.

Naast de renovatie van de woning ben ik sinds het najaar van 2011 bezig met een herinrichting van het perceel met als doel om meer ruimte te creëren voor recreatief gebruik terwijl er tegelijkertijd recht wordt gedaan aan het oorspronkelijke agrarische karakter van het erf. De agrarische oorsprong van het erf blijft in de nieuwe indeling herkenbaar en de eenheid tussen het hoofdgebouw, de bijgebouwen en het erf blijft behouden. Het betreft onder andere de volgende ingrepen:

- Om een duidelijke scheiding tussen 'voor' en 'achter' te creëren werden voor het huis buxusvakken met sierbeplanting en een nieuw gazon aangelegd met daaromheen beukenhagen tot aan de hoogte van de beide zijdeuren van het voorhuis. Het erf achter het huis is sober ingericht met bestrating en gras.
- Aan weerszijden van het huis werden tot op de hoogte van de zijdeuren twee grasvelden voor recreatief gebruik aangelegd. Eén hiervan is ingericht als boomgaard met oude fruitrassen. In het andere veld groeien borders van grassen en wilde bloemen. De grasvelden worden afgescheiden door meidoornhagen. Er werd ongeveer 300 meter meidoorn aangeplant. Alle hagen zijn te overzien vanaf de openbare weg zodat wandelaars, fietsers en andere voorbijgangers zicht hebben op de boerderij en het erf.
- Achter de meidoornhagen bevindt zich tot aan de perceelgrens weiland met een sobere beplanting. De vijver achter de schuren werd gereconstrueerd zodat deze onderdeel is geworden van de wei en gebruikt kan worden als drinkwaterpoel. De perceelgrens wordt afgescheiden door een houtwal.
- De opritten werden verlegd en liggen nu parallel aan het huis. Oude bestrating die was verdwenen onder een laag gebroken puin werd opnieuw zichtbaar gemaakt.

Mijn voorstel voor verevening is het voltooien van de herinrichting van het erf zoals eerder beschreven in combinatie met de herstelwerkzaamheden die ik heb verricht aan de boerderij om het monumentale karakter te bewaren.

Principeverzoek

Mijn plan om een gedeelte van boerderij Groot Okhorst te verhuren als recreatieappartement past uitstekend bij de ambities van de gemeente Bronckhorst op het gebied van toerisme en recreatie. Logies Groot Okhorst zal een bijdrage leveren aan verbetering van het verblijfsaanbod op hoger niveau. Met de aanpassingen aan het erf en de renovatie van de boerderij doe ik alles dat redelijkerwijs in mijn vermogen als monumenteneigenaar ligt om de omgeving aantrekkelijker te maken voor toeristen en recreanten. Het plan voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld aan de realisatie van een overnachtingsaccommodatie in een voormalig agrarisch bedrijf. Ik verzoek u dan ook om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een recreatieappartement in mijn boerderij aan de Okhorstweg 4 te Wichmond.

In de bijlage treft u tekeningen aan van de oude en nieuwe perceelinrichting en vindt u foto's die een impressie geven van het project. Vanzelfsprekend ben ik te allen tijde bereid om het plan nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie teken ik,

Met vriendelijke groet,

Femme Taken

Bijlage



Figuur 1: Ontwerp voor herinrichting perceel



Figuur 2: Oorspronkelijke inrichting perceel



Foto 1: Oorspronkelijke inrichting perceel, zuidzijde, september 2007



Foto 2: Zuidzijde, nieuw aangelegde boomgaard en beuken- en meidoornhagen, juli 2013



Foto 3: Noordzijde, september 2007



Foto 4: Noordzijde, herinrichting erf en inzaaien weiland, september 2013



Foto 5 - 6: Noordzijde, wilde bloemen, meidoornhaag en gerstveld, augustus 2012



Foto 7: Voorgevel, augustus 2013



Foto 8: Oorspronkelijke voortuin, september 2007



Foto 9: Nieuw ingerichte voortuin en nieuw schilderwerk, augustus 2012



Foto 10: Rechterzijde voorhuis voor verbouwing tot keuken gastenverblijf, september 2007



Foto 11: Opkamer, september 2007



Foto 12: Keuken gastenverblijf met zicht op de vier niveaus (kelder, keuken, opkamer, verdieping), februari 2014



Foto 13: Opkamer gastenverblijf (deels ingericht), januari 2013



Foto 14: Badkamer gastenverblijf, september 2012



Foto 15: Houten sporen in slaapkamer gastenverblijf, november 2013



Foto 16: Afgezaagde gebintstijl, september 2007. Zes andere gebintstijlen waren op vergelijkbare wijze verdwenen.



Foto 17-18: Deel in 2007 (links) en 2014 (rechts) met herstelde gebintstijlen en nieuwe indeling.