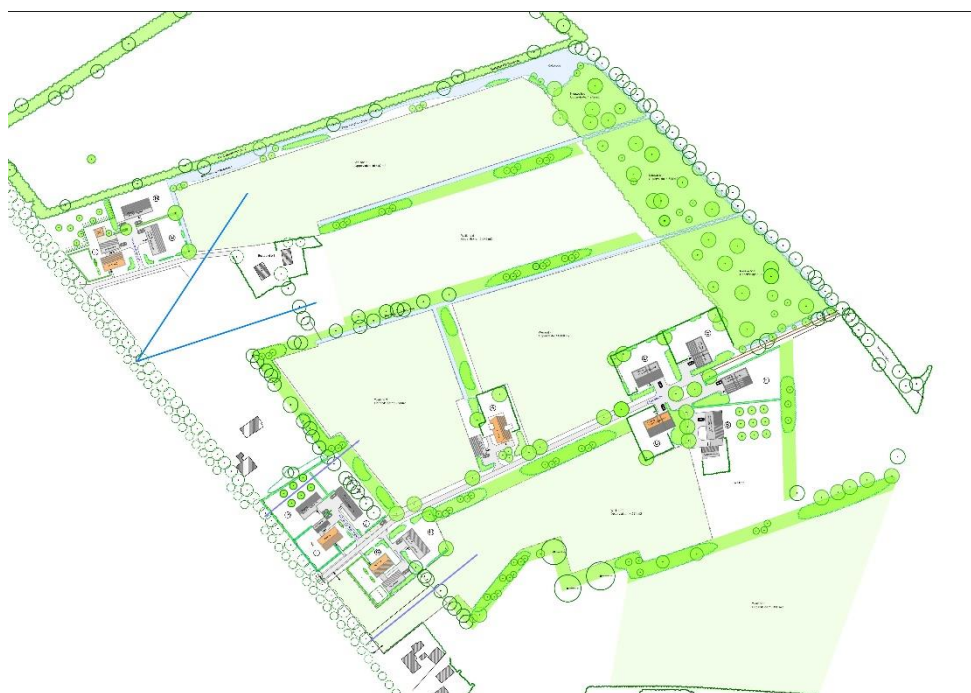


Inspiratiedocument beeldkwaliteit 3 nieuwe en bestaand erf

Ontwikkeling plan De Veldhuizer Raalte

Landgoed met woonerven en landgoed woning



Schalkhaar, 21 juli 2023

Opdrachtgever:

Henry Franken
HGE Investment
Bokkelerweg 2
8124 RE Wesepe
Telefoon: 06-51218041

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 0570-532000
Telefoon: 06-51346628

In het kader van het beleid “Erven in beweging” worden in het bebouwingslint van de Hondemotweg 3 nieuwe erven ontwikkeld. Het bestaande erf Nieuwe Deventerweg wordt van agrarische erf getransformeerd naar een woonerf. In het kader van de ontwikkeling van een landgoed met NSW status, wordt een vrijliggend erf ontwikkeld voor een vrijstaande woning met een schuur.

De ontwikkeling is weergegeven in het erf- en landschapsplan. Dit betreft de situering van de nieuw te ontwikkelen erven, de vrijliggende woning alsmede het rood voor rood erf. In het landschapsplan is de situering van de erven en de erfstructuur weergegeven. Eveneens is de ontsluiting van de erven weergegeven in dit plan.

Dit inspiratiedocument van de nieuwbouw is samen met het landschapsplan het uitgangspunt dat wordt opgenomen in het bestemmingsplan en hierdoor ook het uitgangspunt voor de verdere vergunningsverlening.

Overzicht van de nieuwe erven en hun namen

Om de erven goed te kunnen benoemen krijgt elk erf een naam. De namen zijn gebaseerd op historische landschappelijke kenmerken van het gebied en hun streeknamen.

1. Erf landgoedwoning De Veldhuizer
2. Erf De Schutte
3. Erf De Veldhuizer Es
4. Erf De Veldhuizer Mars
5. Erf De Veldhuizer Veld

De erven en de bebouwing hebben allen een Sallandse signatuur/karakteristiek. Hierdoor wordt de samenhang van de erven op het landgoed geborgd. Elk bebouwing op de erven heeft samenhang maar is onderscheidend in architectuur. In de afgelopen eeuwen zijn verschillende architectonische verschijningsvormen te herkennen op het Sallandse platteland. De drie onderscheidende perioden zijn: van 1900- 1945, 1945 tot 1950, en 1950 tot heden.

Kenmerken van drie perioden:

- Sallandse hoeve boerderijen en schuren/bijgebouwen
- Herstel oorlogsschade boerderijen en schuren/bijgebouwen
- Ontginningsboerderijen en schuren/bijgebouwen

Bouwtijlen uit de perioden zijn de uitgangspunten voor de nieuwe architectuur voor de nieuwe gebouwen en de erven. Per erf worden de uitgangspunten toegelicht.

Boeren erfstructuur Salland

Een boeren erf is een perceel grond waarop een samenhangend geheel van gebouwen staat. Een boeren erf heeft een voor- en achterzijde. Aan de voorzijde van het erf staat het hoofdgebouw en op het achtererf staan de schuren en bijgebouwen. Op het achtererf zijn de gebouwen onderling verbonden door verhardingen. Op het voorerf aan de voorzijde van de boerderij ligt de tuin, groente tuin en aan het zijerf meestal een kleine boomgaard. Het achtererf is sober en doelmatig ingericht. Hier staan erfbosjes en erfbomen. De verschijningsvorm van het hoofdgebouw is onderscheidend door toepassing van wolfseind aan voor- en achterzijde van het gebouw. Ook de dakbedekking is onderscheidend ten opzichte van de schuren. De schuren zijn ingetogen en hebben eenvoudige dakbedekkingen. De bouwrichtingen van hoofd en bijgebouwen zijn samenhangend. Schuren op het erf kunnen verschillend zijn qua afmeting alsook als verschijningsvorm. Algemeen in Salland zijn schuren eenvoudig qua vorm als architectuur. De onderlinge afstand van de gebouwen bepalen de compactheid en de samenhang. Het gehele erf, met de beplantingen moeten aansluiten

bij het omringende landschap zowel qua beplanting als de landschapsstructuur. Op basis van het ontwerp landschapsplan wordt elk erf nader geduid en toegelicht.

Kernkwaliteiten landschap

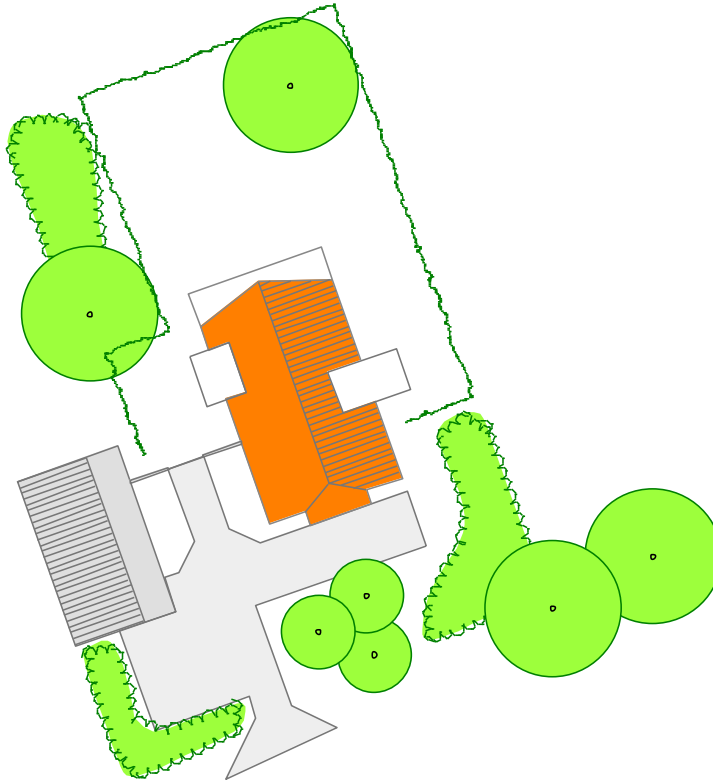


De landschappelijke inpassing is weergegeven in het erf- en landschapsplan en wordt bepaald door de volgende kernkwaliteiten:

- Situering van de erven op het landgoed;
- Erfopbouw en compactheid;
- Kavelgrenzen hebben alleen landschappelijke inheemse beplanting, schuttingen/schermen etc. worden uitgesloten;
- Erfbepanting 'loopt' over in het landschap;
- De landschappelijke beplantingstypologie is voor elk erf gelijk;
- De situering en van de beplanting op en rondom de erven;
- Soortkeuze van de beplanting; alleen inheemse soorten;
- Grote bouwvolumes, woonfunctie en bijgebouw onder een dak, maximaal uitsluiten van bijgebouwen;
- Eén ontsluiting per erf;
- Parkeren aansluitend op het gezamenlijk achtererf.

Kernkwaliteiten bebouwing

1. Erf Landgoedwoning De Veldhuizer



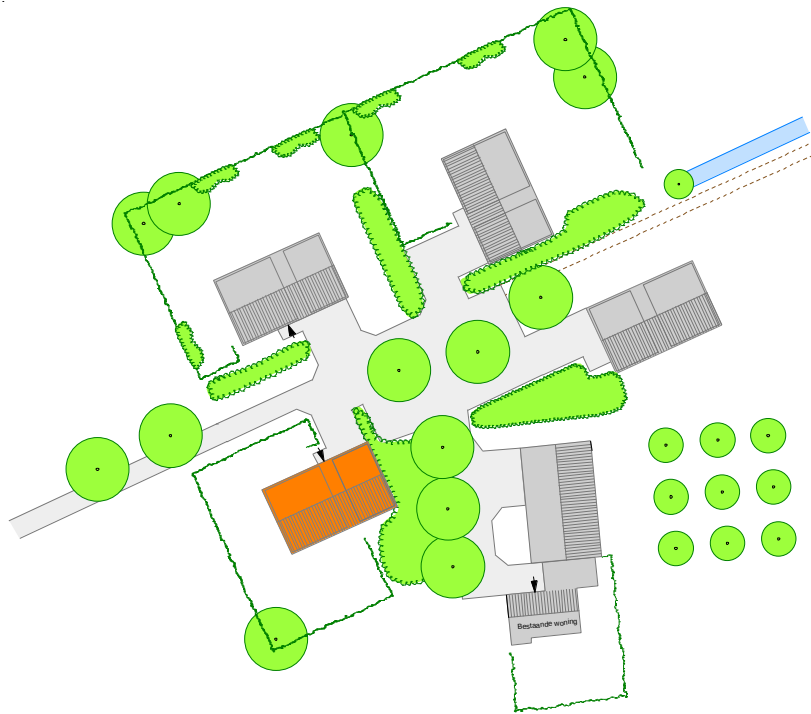
Het erf bestaat uit een woonhuis met een schuur. De inhoud van de woning is maximaal 1000 m³. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximaal 250 m². Het erf met de gebouwen hebben een **Sallandse uitstraling**. Ten opzicht van de overige woningen in het plan Hondemots heeft deze woning een klein beetje extra. Ook deze vrijliggende woning moet aansluiten op het concept van Sallandse boerderij stijlen.



Referentiebeeld vrijliggende woning

De nokhoogte is maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 4,5 meter.
De situering van het bouw- en woonvlak is weergegeven op de verbeeldingskaart van het bestemmingsplan. De woning is bij voorkeur rietgedekt. De schuur is het type 'kapschuur' waarbij de lage zijde op het landschap is gericht. Bouwrichting van woning en schuur is gelijk. De afmetingen van het erf zijn conform het erf- en landschapsplan.

2. Erf De Schutte



Het erf is een bestaand erf. De woning van de voormalige boer blijft behouden. Bij deze woning wordt een kapschuur toegevoegd. De schuren worden gesaneerd en gesloopt. Op deze plek worden vier schuurwoningen toegevoegd. Hierdoor zijn op het nieuwe erf vijf woningen.



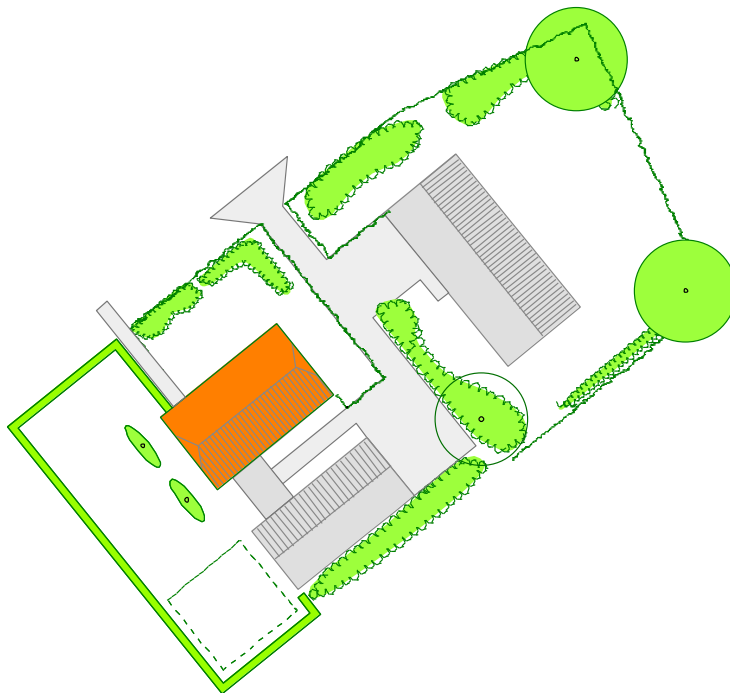
Referentiebeeld ingetogen schuurwoning

De nokhoogte is maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 4,5 meter.

De woningen liggen aan een gemeenschappelijk erf. Er is een woning die het nieuwe hoofdgebouw/boerderij gaat worden. Deze is bij voorkeur rietgedekt en heeft wolfseinden. Naast dit hoofdgebouw worden drie schuurwoningen toegevoegd. De woningen zijn aan de erfzijde ingetogen en het wonen richt zich op het landschap. De dakbedekking is plaatmateriaal en voor elke woning gelijk. De gevelbekleding is van hout of een combinatie met steen. De materialen en kleuren zijn voor

elke woning gelijk. De verschijningsvorm is een grote schuur met een inhoud van maximaal van 1.100 m³. Alle functies, bijgebouwfunctie en woonfunctie bevinden zich onder dit dak. Bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn uitgesloten. Om verrommeling te voorkomen zijn alle bouwvolumes inclusief bijgebouwen. Het erf heeft een eenvoudige verharding. De verharding van de gemeenschappelijke ontsluiting is gelijk aan de verhardingen naar de woningen en de parkeerplekken. Het gehele erf wordt ontsloten op de Hondemotsweg.

3. Erf De Velhuizer Es



De inspiratiebron voor de bouwarchitect is de tijdspanne **“Herstel oorlogsschade boerderijen”**.

Kenmerken van de boerderij zijn:

- Sobere stijl met gebruik van beton;
- Kap met rode dakpannen en wolfseinden;
- Voordeur in voorgevel en ook in zijgevel;
- Groot hooiluik aan de zijkant van de boerderij;
- Voorgevel met boven slaapkamerramen.



Het erf heeft twee woningen. Het hoofdgebouw is een boerderijwoning met een naastgelegen bijgebouw. Aan de achterzijde is een schuurwoning gesitueerd. Het hoofdgebouw heeft een inhoud van maximaal 750 m³. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 100 m². De situering is conform het erf- en landschapsplan en verbeeldingskaart van het bestemmingsplan. De plekken voor de bijgebouwen zijn zodanig gesitueerd dat dit rekening houdt met de privacy. De voorzijde van de

boerderij en het bijgebouw zijn gericht op de Hondemotsweg. De rooilijn aan de voorzijde is conform het erf- en landschapsplan. De woning op het achtererf is één volume, een schuurvorm voor één woning inclusief het bijgebouw. De totale volume is 1.100 m³.

De boerderij heeft wolfseinden. Het bijgebouw en het hoofgebouw hebben rode dakpannen. De woning op het achtererf is aan de erfzijde ingetogen en het wonen richt zich op het landschap. De dakbedekking is plaatmateriaal. De gevelbekleding is hout of een combinatie met steen. De materialen en kleuren zijn voor boerderij en schuurwoning gelijk. De verschijningsvorm is een grote schuur met een inhoud van maximaal van 1.100 m³. Alle functies, bijgebouwfunctie en woonfunctie bevinden zich onder dit dak. Bijgebouw(en) buiten het bouwvlak zijn uitgesloten. Om verrommeling te voorkomen zijn alle bouwvolumes inclusief bijgebouwen. Het erf heeft een eenvoudige verharding. De verharding van de gemeenschappelijke ontsluiting is gelijk aan de verhardingen naar de woningen en de parkeerplekken. Het gehele erf wordt ontsloten op de Hondemotsweg. Een belangrijk aspect is, de bestaande eikenbomen tijdens de bouwperiode goed te beschermen.

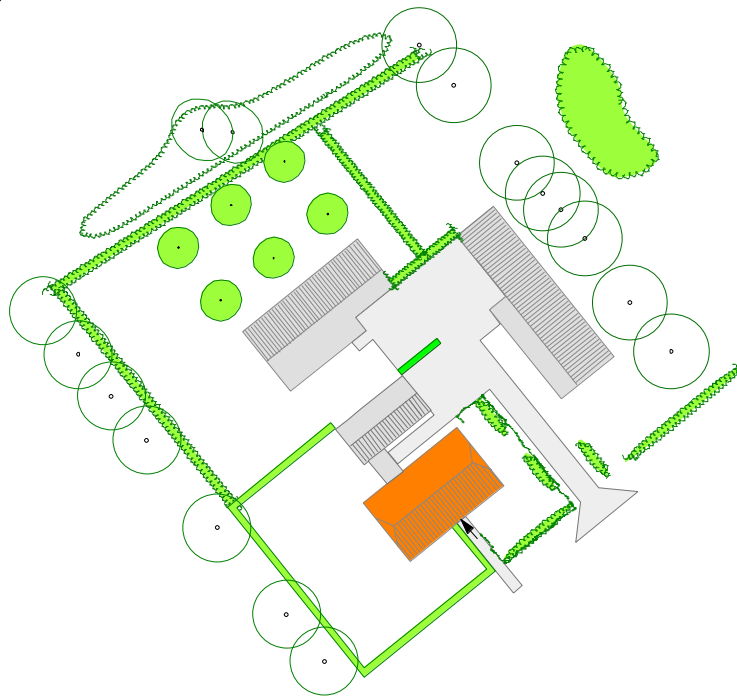
Schuurwoningen

Bij dit erf zijn twee schuurwoningen gepland. Belangrijk is dat de architectuur aansluit bij de tijdsperiode van herstel oorlogsschade



Referentiebeelden schuurwoning

4. Erf De Veldhuizer Mars



De inspiratiebron voor de bouwarchitect is de tijdperiode **“Sallandse ontginningsboerderijen”**, type hallenhuus. Kernmerken van een hallenhuusboerderij zijn:

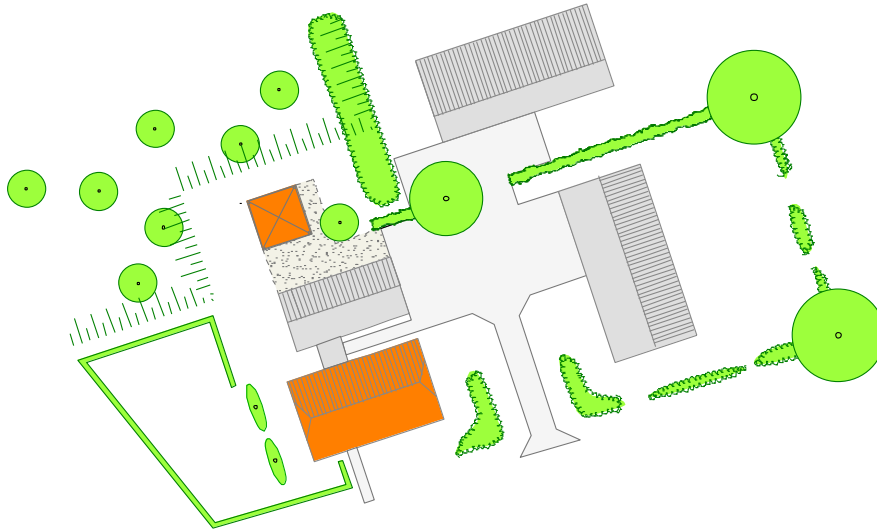
- Kap met wolfseinden;
- Voorgevel met voordeur
- Veelal ramen met luiken
- Grote deeldeuren, hooiluik en staldeuren in de achterzijde;
- Staldeurtjes en stalraampjes in de zijgevel
- Zaadraampjes voorzijde;
- Sierelementen in de gevelstenen voor;
- Een parallelle veeschuur/kokhuus.

Dit erf heeft drie woningen. Het hoofdgebouw is een boerderijwoning met een naastgelegen bijgebouw. Aan de noord- en oostzijde zijn de schuurwoningen gesitueerd. Het hoofdgebouw heeft een inhoud van maximaal 750 m³. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 100 m². De situering is conform het erf- en landschapsplan en verbeeldingskaart van het bestemmingsplan. De plekken voor de bijgebouwen zijn zodanig gesitueerd dat dit rekening houdt met de privacy. Deze zijn aanliggend aan het erf. De voorzijde van de boerderij en het bijgebouw zijn gericht op de Hondemotsweg. De rooilijn aan de voorzijde is conform het erf- en landschapsplan. De woningen op het achtererf hebben één volume, voor beide volumes geldt dat het één woning is inclusief het bijgebouw. Het volume voor een woning inclusief bijgebouw is maximaal 1.100 m³.



De boerderij is bij voorkeur rietgedekt en heeft wolfseinden. Het bijgebouw heeft keramische pannen. De woningen op het achtererf zijn aan de erfzijde ingetogen en het wonen richt zich op het landschap. De dakbedekking is plaatmateriaal (herkenbaarheid voor schuren). De gevelbekleding is hout of een combinatie met steen. De verschijningsvorm van beide woningen is een grote schuur met een inhoud van maximaal van 1.100 m³. Alle functies, bijgebouwfunctie en woonfunctie bevinden zich onder dit dak. Bijgebouw(en) buiten het bouwvlak zijn uitgesloten. Om verrommeling te voorkomen zijn alle bouwvolumes inclusief bijgebouwen. Het erf heeft een eenvoudige verharding. De verharding van de gemeenschappelijke ontsluiting is gelijk aan de verhardingen naar de woningen en de parkeerplekken. Het gehele erf wordt ontsloten op de Hondemotsweg. Een belangrijk aspect is, de bestaande eikenbomenrij tijdens de bouwperiode goed te beschermen.

5. Erf De Veldhuizer Veld



De inspiratiebron voor de bouwarchitect is de tijdperiode **“Sallandse hoeven voor 1900”**

- Hoog dak en lage wanden
- Onderschoer in de achtergevel
- Riet gedekte kap met lange wolfseinden
- Meerdere ramen voor, boerenvlechtingen in de gevel



Het erf heeft drie woningen. Het hoofdgebouw is een boerderijwoning met een naast gelegen bijgebouw. Aan de noord- en oostzijde zijn de schuurwoningen gesitueerd. Het hoofdgebouw heeft een inhoud van maximaal 750 m³. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 100 m². De situering is conform het erf- en landschapsplan en verbeeldingskaart van het bestemmingsplan. De plekken voor de gebouwen zijn zodanig gesitueerd dat dit rekening houdt met de privacy. Deze zijn aanliggend aan het erf. De voorzijde van de boerderij en het bijgebouw zijn gericht op de Hondemotsweg. De rooilijn aan de voorzijde is conform het erf- en landschapsplan. De woningen op

het achtererf hebben één volume, voor beide volumes geldt dat het één woning is inclusief het bijgebouw. Het volume voor een woning inclusief bijgebouw is maximaal 1.100 m³.

De boerderij is bij voorkeur rietgedekt en heeft wolfseinden. Het bijgebouw heeft keramische pannen. De woning op het achtererf is aan de erfzijde ingetogen en het wonen richt zich op het landschap. De dakbedekking is plaatmateriaal. De gevelbekleding is hout of een combinatie met steen. De materialen en kleuren voor boerderij en schuurwoningen zijn gelijk. De verschijningsvorm is een grote schuur met een inhoud van maximaal van 1.100 m³. Alle functies, bijgebouwfunctie en woonfunctie bevinden zich onder dit dak. Bijgebouw(en) buiten het bouwvlak zijn uitgesloten. Om verrommeling te voorkomen zijn alle bouwvolumes inclusief bijgebouwen. Het erf heeft een eenvoudige verharding. De verharding van de gemeenschappelijke ontsluiting is gelijk aan de verhardingen naar de woningen en de parkeerplekken. Het gehele erf wordt ontsloten op de ontsluitingsweg van het achterliggende erf.