

BEELDKWALITEITSPLAN

31-10-2025

Locatie: Sloezenweg 2 in Ambt Delden (Wiene)

Betreft: nieuw te bouwen schuurwoning

Het perceel behoort tot het jong ontginnings landschap. De gemeente HvT heeft voor dit deelgebied onder de noemer 'verspreide ontginningen' welstandscriteria opgesteld.

Het landschap ligt verspreid tussen de kampen en essen en is vlakker, opener en rationeel verkaveld. De erven zijn rechthoekig van opzet en de huizen liggen veelal langs de weg met daarachter de ondergeschikte stallen en schuren. De toe te voegen bebouwing moet aansluiting vinden bij de bestaande bijgebouwen.

Criteria voor de toe te voegen schuurwoning en bijgebouw:

Plaatsing

- De één-erf-gedachte blijft behouden, ondanks dat de nieuwe woning achter de bestaande bebouwing is gesitueerd. Het oorspronkelijk compacte erf is nu wat ruimer van opzet.
- Om de privacy te waarborgen wordt er beplanting toegevoegd tussen de bestaande en nieuwe woning.
- De nieuwe woning is te bereiken via een eigen, reeds bestaand oprit.

Hoofdvorm woning

- Uitvoeren met een zadeldak.
- Qua uitstraling bescheiden, evenwichtig en harmonisch van opzet.

Hoofdvorm bijgebouw

- Uitvoeren met een zadeldak.
- Heeft een eenvoudige hoofdvorm en mag niet worden voorzien van een dakkapel
- Voorzien van PV-panelen

Gevel

- Woning en bijgebouw uitvoeren in streekeigen traditionele natuurlijke materialen
- De gevels hebben een verticale royale indeling
- Het metselwerk in gedekte kleuren
- Vertikaal aangebracht of gepotdekselde gevelbekleding in zwart, donker of vergrijsd hout.
- Toevoeging van gebintconstructies in het gevelbeeld.
- Het zadeldak van de woning met een rode- of donkere niet geglazuurde dakpan
- Het dak van het toe te voegen bijgebouw overeenkomstig het dak van het bestaande te handhaven bijgebouw, namelijk golfplaten in de kleur antraciet.

Een nadere uitwerking van het ontwerp van de woning en het bijgebouw volgt in een latere fase van de ontwikkeling.

Hieronder een weergave van enkele referentiebeelden en de beoogde situering.

REFERENTIEBEBEELDEN



9



10



11



INRICHTINGSPLAN

SLOEZENWEG 2 AMBT DELDEN

8 APRIL 2025



Vogelvlucht van het erf



Zicht tussen woning en bijgebouwen



Zicht op de te behouden schuur



Bestaande situatie

BESTAANDE SITUATIE & OPGAVE

Het erf aan de Sloezenweg is een relatief jong en compact erf in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Het is ontstaan in de tweede helft van de 20e eeuw. Op dit moment bestaat het erf uit een woning en diverse bijgebouwen. De familie Katier wil graag het grootste deel van de bijgebouwen slopen, om met aankoop van sloopmeters een woning te realiseren.

Op dit moment is het erf vrij compact en dichtbebouwd. De bijgebouwen zijn aan elkaar gebouwd in verschillende jaartallen, waardoor het zicht en de relatie met het omliggende landschap deels is verdwenen. In het jonge ontginningslandschap mag het erf ruimtelijker en groener worden, wat een aanknopingspunt is bij de nieuwe ontwikkeling.

INRICHTINGSPLAN

In het inrichtingsplan heeft het erf meer ruimte gekregen door de woning achter de oude bebouwing te plaatsen. Het bijgebouw wordt teruggebouwd op de plek van de oude schuren, en gekoppeld aan de te behouden schuur. Hierdoor wordt voorkomen dat de afstanden tussen bouwwerken te groot wordt en het erf niet meer als geheel herkenbaar is. De woning wordt in dezelfde richting gebouwd als de bijgebouwen, zodat de bestaande woning als hoofdwoning herkenbaar blijft.

De eenheid van het erf wordt versterkt door de groenstructuur rondom het erf te versterken en de randen te accentueren met hagen en singels. Er wordt daarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande structuren en verharding (waaronder opritten), maar waar mogelijk wordt verharding verwijderd. Het erf en functies zoals parkeren worden groen ingepakt, om het erf als een groen eiland in te passen in het landschap.



Inrichtingsplan schaal 1:1000

verspreide ontginningen

Kenmerken

Verspreid tussen de kampen en de essen liggen een aantal ontginningsgebieden. De ontginningen dateren uit de 19^e en het begin van de 20^e eeuw. Kenmerkend voor deze gebieden is dat ze vlakker, opener en rationeler verkaveld zijn dan de kampen.

In de ontginningen liggen de boerderijen veelal langs de weg. Het huis is op de weg georiënteerd. De stallen en schuren liggen meestal los achter of schuin achter het huis. Per erf verschilt de beplanting, sommige erven hebben geen of nauwelijks beplanting, andere erfbeplantingen zijn identiek aan die in de kampen en essen.

Per ontginning verschilt het aantal boerderijen. Sommige ontginningen, zoals die ten noordwesten en zuidwesten van Goor, kennen maar enkele boerderijen. Andere ontginningen, zoals die ten oosten van Bentelo, staan vol varkenshouderijen. Net als bij de kampen en essen worden steeds meer erven bewoond door burgers. Ze vestigen zich in een oude ontginningsboerderij of breken de oudbouw af en bouwen een nieuw huis.

Beleid

In de ontginningen staat een goed functionerende landbouw voorop. De voor deze gebieden kenmerkende openheid en rationaliteit dient behouden te blijven. Een gedeelte van de verspreide ontginningen is in het kader van de reconstructie van de zandgronden als landbouwontwikkelingsgebied aangewezen. Een stukje kampenlandschap bij Zeldam dat ontwikkelingsgebied wordt komt onder de welstandscriteria van de verspreide ontginningen te vallen. Het streven is om eventuele nieuwkomers op bestaande boerderijen te vestigen.



Criteria

De organisatie en inrichting van de erven versterkt de landschappelijke karakteristieken van de ontginningen. De huizen zijn op de weg gericht, nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.

Plaatsing

- De erven zijn rechthoekig van opzet.
- Het huis is op de weg georiënteerd.
- De stal en schuur staan niet aan de weg, maar schuin achter of achter het huis.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied
- Het huis, de stal en de schuur hebben een kap.
- De stal en de schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Huizen worden in baksteen en/of in hout gebouwd.
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig, harmonisch van opzet.
- De stal en de schuur kunnen in alle, mits deugdelijke, materialen worden uitgevoerd.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

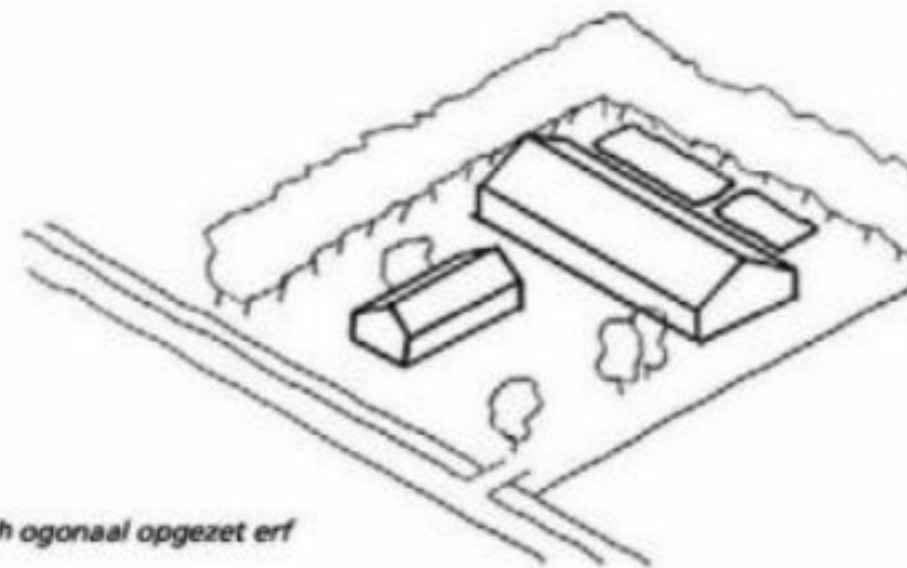
- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw.
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw.

Detailering

- De gevels en daken van het huis en de boerderij worden in gedekte kleuren gehouden.
- Bij de stallen en schuren worden gedekte kleuren toegepast.
- De daken van stallen en schuren worden rood of donkergrijs gehouden.



Orthogonaal opgezet erf voegt zich in ontginning



Orthogonaal opgezet erf