

VONDERSCHOTTENWEG 14

Beeldkwaliteitsplan voor landschap, erf en bebouwing



BIJLAGE VOOR BESTEMMINGSPLAN

Definitief, 12 december 2023

EVE ARCHITECTEN
& ODIN LANDSCHAPSONTWERPERS

T E A M



D A T U M

12 december 2023

PROJECTINFO

P R O J E C T O M S C H R I J V I N G

Beeldkwaliteitsplan Vonderschottenweg 14

O P D R A C H T G E V E R

-

P R O J E C T L O C A T I E

Vonderschottenweg 14 Holten

I N H O U D

1. Inleiding en beleid

2. Landschap

3. Erf

Compositie

Landschappelijke inpassing

Inrichting en materialisering

4. Bebouwing

Hoofdhuis

Tweede woning

Bijgebouwen

Materialisering





1. Inleiding en beleid

Opdrachtgever heeft het erf en het bijbehorende perceel (H367) aan de Vonderschottenweg 14 te Holten gekocht. De voormalige functie van melkveehouderij gaat verdwijnen en de kwaliteit van het erf en woonhuis (1955) is niet dusdanig dat het behouden blijft. Het plan is om alle opstallen te slopen en in het kader van 'rood voor rood' twee nieuwe woningen te bouwen. De woningen zullen op de plek van het huidige erf worden herbouwd. De familie gaat zelf op het erf wonen.

In dit document worden uitspraken gedaan over de gewenste beeldkwaliteit van het landschap, erf, de bebouwing en de materialisatie. Daarmee geeft dit beeldkwaliteitsplan aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van de bebouwing en inrichting van het erf en landschap.

Dit document wordt verankerd in het bestemmingsplan.

De huidige bebouwing ligt in het kampen- en hoevenlandschap deelgebied Dijkerhoek-Espelo (welstandsnota Rijssen-Holtten, 2012). De welstandsnota omschrijft het volgende over de bebouwing in dit deelgebied:

Hoofdbebouwing

Het hallehuis is het meest voorkomende boerderijtype. Het hallehuis heeft een heldere hoofdvorm. De plattegrond is rechthoekig en bestaat uit een woongedeelte en een deel. Dit is zichtbaar in de gevelindeling: hoge smalle ramen in het woongedeelte, stalramen en kleinere ramen in het bedrijfs gedeelte. Deze boerderijen hebben grote dakvlakken en lage goten en hebben overwegend een zadeldak met wolfseinden.

Tevens komt er in het gebied nieuwe woonboerderijen, villa's of tweede bedrijfswoningen voor. De nieuwere woningen worden gekenmerkt door een meer eigentijdse hoofdvorm. De overheersende hoofdvorm is één bouwlaag met grote kap. De woningen bestaan vaak uit meerdere volumes van één bouwlaag met een kap. De meest opvallende kenmerken van de nieuwere woningen zijn de grote aan- en uitbouwen zoals erkers, serres, grote dakkapellen en garages.

Schuren en overige bijgebouwen

Op de boerenerven komen vaak één of meerdere schuren voor. De (oorspronkelijke) bijbehorende schuur is van vrijwel gelijke afmetingen en vorm als de oude boerderij. De nieuwere, vaak langerekte varkens- en koeienstallen zijn opvallend aanwezig in het landschap. Ze hebben een flauw hellend dak. Door hun lengte, hoogte en afwijkende vorm in relatie tot de oorspronkelijke bebouwing vallen ze des te meer op in het landschap en overheersen ze de oorspronkelijke bebouwing op het erf.

Beleid

Vernieuwende woningbouw is mogelijk, mits bestaande waardevolle karakteristieken worden gerespecteerd en sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Bij nieuwe woningen, agrarische schuren en bij verbouwing en uitbreiding aan de overige bebouwing is naast een traditionele ook een passende, vernieuwende aanpak mogelijk.





Houtsingels op percelen versterken en op plekken halfopen houden.



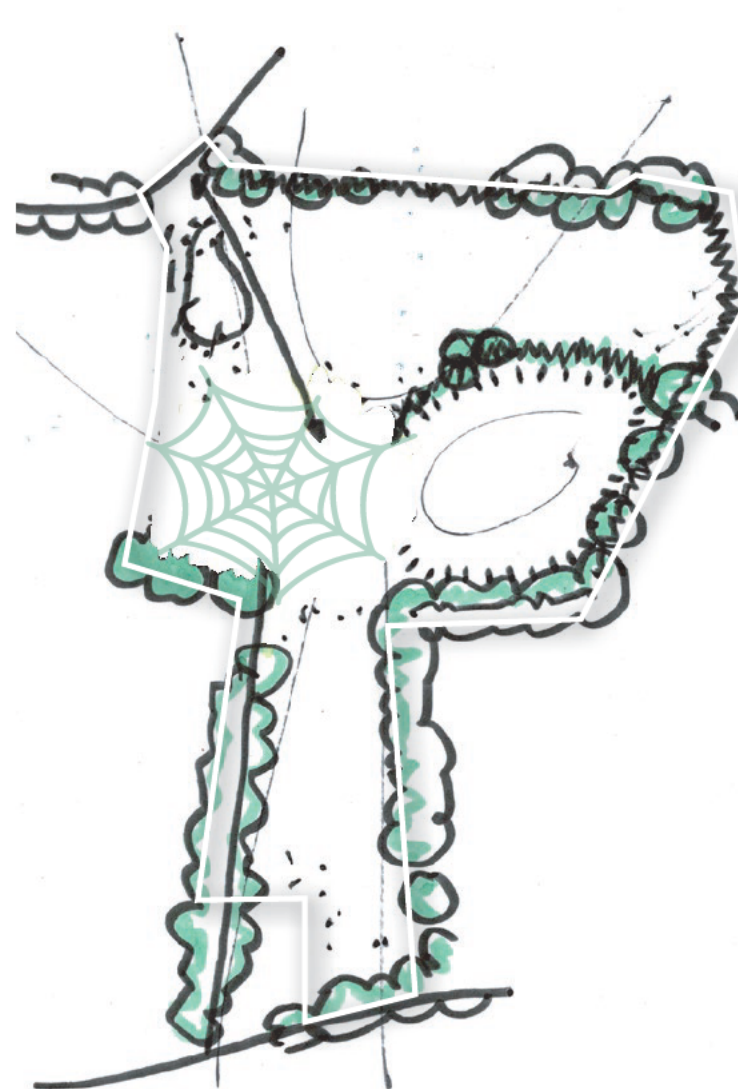
Nieuwe steilrand als omkadering oude kamp.



Het grondgebruik op de oude kamp krijgt een passendere uitstraling.



De afrastering geeft voldoende ruimte voor bestaande (eiken)structuren. Bijvoorbeeld bij de oprijlaan en de noordelijke houtsingel.



Er wordt een fijnmazig landschappelijk raamwerk gemaakt waarin het erf verweven ligt.

2. Landschap

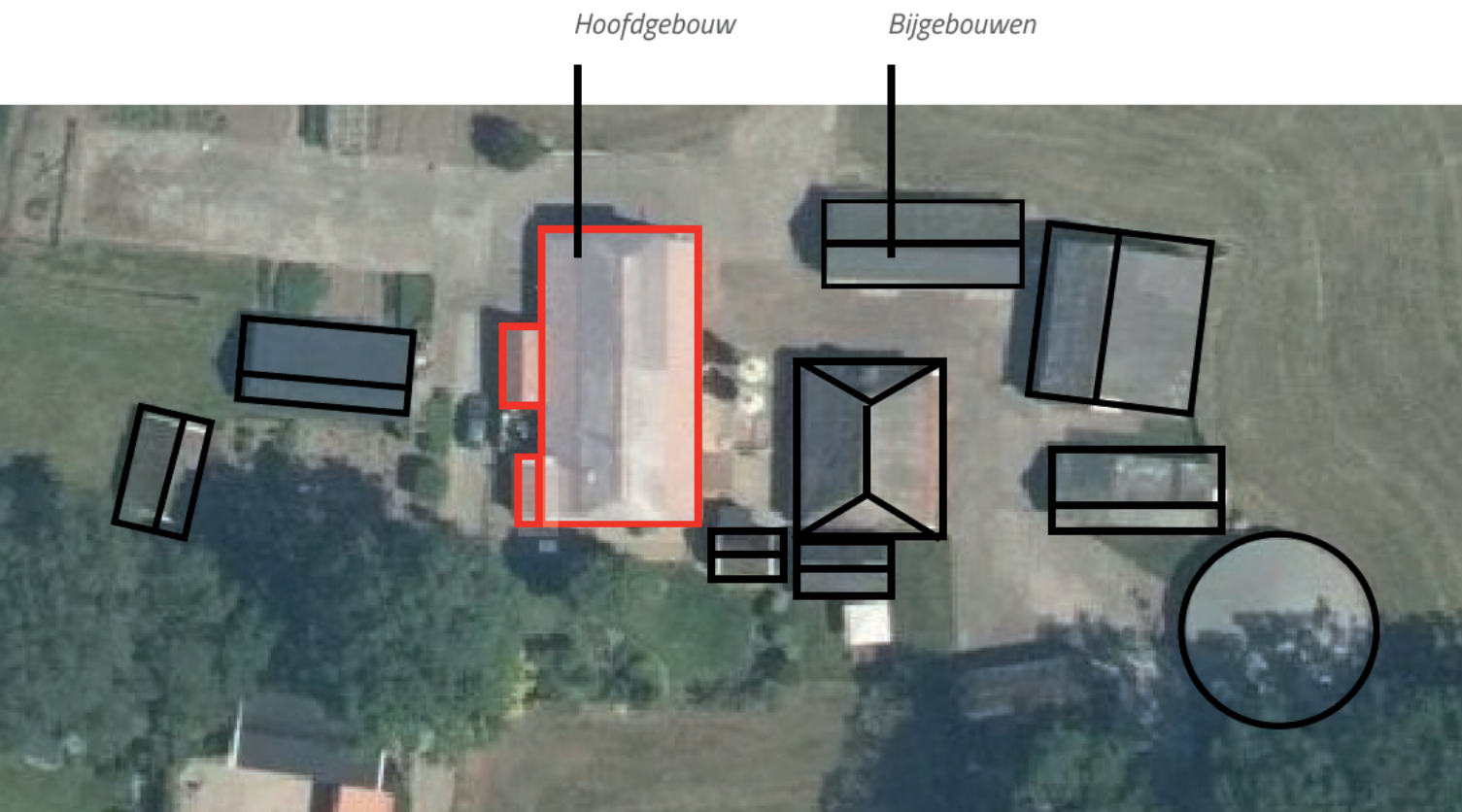
Het erf ligt in het kampen- en hoevenlandscap deelgebied Dijkerhoek-Espelo (Welstandsnota Rijssen-Holten, 2012). Volgens de welstandsnota heeft dit gebied de volgende kenmerken:

- Het landschap in dit gebied is afwisselend glooiend en kleinschalig tot meer open en ruim;
- Het patroon van wegen is onregelmatig;
- Binnen dat patroon is sprake van verspreid liggende agrarische bebouwing op groene erven;
- De bebouwing varieert van historisch tot modern.

Op basis van deze gebiedskenmerken en kenmerken van het omliggende landschap rondom de Vonderschottenweg 14, zijn de volgende uitgangspunten opgesteld als het gaat om de beeldkwaliteit van het nieuwe landschap:

- Bestaande landschappelijke structuren worden versterkt met passende inheemse beplanting;
- De houtsingels op de perceelsranden blijven op plekken halfopen om zo het zicht op de Sallandse Heuvelrug te waarborgen;
- Kleinschaligheid en de glooiingen van het kampenlandscap wordt hersteld en de potentie van nieuwe natuur wordt benut door het toevoegen van nieuwe landschapselementen zoals een houtsingel, steilrand en poel;
- De percelen rondom het erf worden kleinschaliger en het grondgebruik afwisselender;
- De percelen zijn afgerasterd en op prominente en functionele locaties staat een landhek;
- Duidelijke hiërarchie in toegangswegen erf, huidige toegangsweg van Vonderschottenweg behouden met eiken. Nieuwe fiets-/wandelverbinding van achtererf naar Oosterveldsweg dient ondergeschikt te zijn in maatvoering en materialisatie.

Dit komt overeen met de landschapsvisie van het LOP Rijssen-Holten (2007). Daarin wordt gekozen voor landschappelijke verdichting, geïnspireerd op het landschap van rond 1900. Belangrijk daarbij zijn ook de zichtlijnen op de Holterberg.



Hoofdwoning als belangrijkste gebouw op het erf



Bijgebouwen ondergeschikt en duidelijk herkenbaar

3. Erf

Erfcompositie

Het huidige erf bestaat uit een hoofdgebouw met losse schuren. Het hoofdgebouw is duidelijk herkenbaar door zijn hoofdvorm, kleurgebruik en positionering. De bijgebouwen rondom zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en zijn als zodanig goed herkenbaar. Deze bijgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, gedekte kleuren en staan wisselend gepositioneerd op het erf.

De huidige hoofdwoning komt uit 1955 en staat met de voorgevel naar de toegangsweg. Van oudsher, in dit type landschap, waren de gebouwen gesitueerd als een losse strooiing op een compact erf (knooperf). Er was sprake van een voor- en achtererf. Het 'achtererf', daar waar het werk gebeurde, was een functionele en sobere kant. Het 'voorerf' was gericht op wonen en bevatte meer pracht en praal.

De nieuwe bebouwing, verharding en landschappelijke inpassing vormen samen het ensemble die het erf gaat worden. Het nieuwe erfensemble is geënt op een knooperf, geïntendeerd op het hernieuwde kampenlandschap en bestaat uit een losse strooiing van gebouwen rondom een compact verhard erf met een scheiding tussen het 'voorerf' en het 'achtererf'.

Uitgangspunten bij de nieuwe erfcompositie zijn:

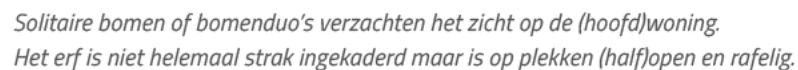
- De kenmerken van de typerende opbouw van een erf in het kampenlandschap;
- De situering en oriëntatie van de bebouwing op het erf varieert van elkaar en de weg;
- De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw, een tweede woning en bijgebouwen;
- Daarbij wordt de hoofdwoning in hiërarchie op het erf bovenaan gezet;
- De overige bebouwing is ondergeschikt hieraan.



Concept Knooperf (naar LOP Rijssen-Holten, 2007)



De nieuwe erfcompositie is geënt op een knooperf, de binnenkomst is op het 'voorerf' en het 'achtererf' is geïntendeerd op het hernieuwde kampenlandschap.



Voor de landschappelijke inpassing zie: '20231212
Landschapsplan Vonderschottenweg'. Dit document is
toegevoegd bij het bestemmingsplan als bijlage.

- Het 'voor erf' is de kant waar een rijke landschappelijke invulling plaatsvindt, gericht op sier en nuts.
- Het 'achter erf' is de kant waar een sobere landschappelijke invulling plaatsvindt, gericht op het versterken van het landschap.

- Solitaire bomen of bomenduo's;
- Boomgaard;
- Een siertuin dicht bij de (hoofd)woning;
- Gazon als overgang tussen erf en landschap.

- Solitaire bomen dan wel bomenduo's aansluitend op het landschap;
- Een lijnvormig landschapselement op de westelijke kavelgrens die halfopen wegloopt met soorten die passen bij de nattere ondergrond;
- Een sobere tuin dicht bij de (hoofd)woning met meer landschappelijke soorten;
- Extensief kruidenrijk gazon als overgang tussen erf en landschap.



Bestaande structuren aanvullen met inheemse soorten die passen bij de ondergrond.



De nieuwe steilrand aanplanten met inheemse soorten zoals eik en struweel. Perceel van de oude kamp inzaaien met bloemrijk akkermengsel.



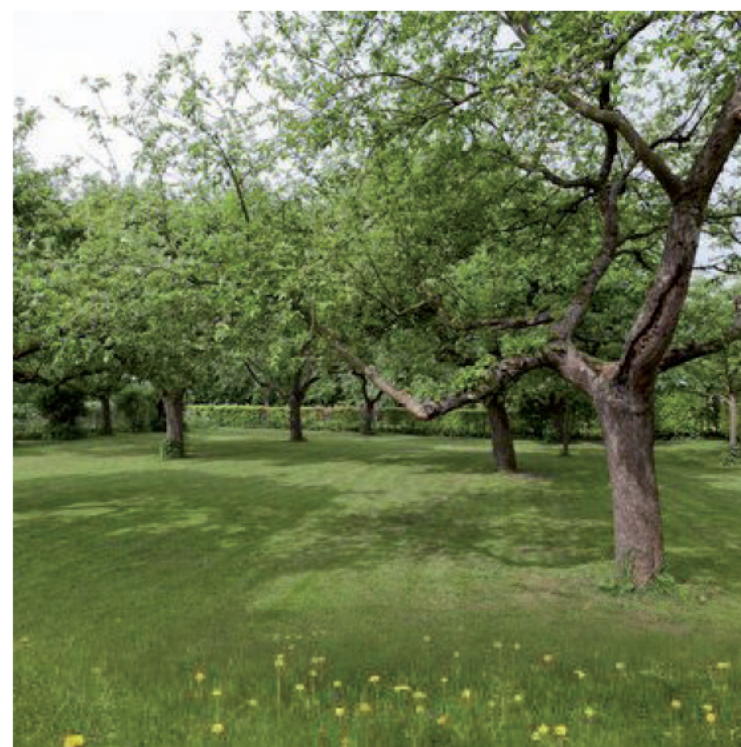
Gewenste beeldkwaliteit van een poel. Perceel bij de poel is weide of hooiland.



Rondom percelen afrastering van paal en draad in natuurlijke materialen. Landhek in robuust eikenhout.



(Extensief) gras, bomen en (gemengde) hagen zijn de hoofdingrediënten van de landschappelijke inpassing van het (achter)erf.



Gewenste beeldkwaliteit van een omhaagde hoogstamboomgaard. Gemengde inheemse struweelhaag en fruitbomen.

Inrichting en materialisering

De inrichting en materialisering van het landschap en erf is sober, eenvoudig en functioneel maar toch met een boerenschoonheid uitgevoerd. Dit is vertaald in het landschapsplan van ODIN Landschapsonwerpers d.d. 12 december 2023, vanaf pagina 32.



Passende beeldkwaliteit op het erf: klinkers, kantopsluiting en overgang naar (extensief) gazon.



Sierbestrating rondom woning met hergebruikte klinkers en geïnspireerd op oude legpatronen.



Verlichting met een robuuste uitstraling die alleen verlicht wat nodig is.

Indien een opstelling van zonnepanelen wordt uitgevoerd is de volgende beeldkwaliteit gewenst:

- Gedekte kleurstelling van panelen (bv. zwart);
- Aantal panelen in verhouding met de energiebehoefte van het erf en draagkracht van de landschappelijke inpassing;
- Halfverdiept aanleggen;
- Omkaderd met een haag, bijvoorbeeld als onderdeel van de fruitboomgaard, of ingekaderd door een landschappelijke structuur zoals een steilrand met struweel en ruigte;
- Zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de Vonderschottenweg.



Schapenhekwerk van kastanjehout als hekwerk bij het erf.



Hagen dicht bij de woning zijn culturelijker zoals taxus, buxus of beuk.



Opstelling zonnepanelen halfverdiept aangelegd en landschappelijk ingepast met een (struweel)haag.



4. Bebouwing

Het hoofdhuis

Het ensemble van gebouwen dat het erf vormt:

1. Het hoofdhuis
2. Tweede woning
3. Bijgebouwen

Het hoofdhuis, de tweede woning en de bijgebouwen vormen samen een ensemble. Hierbij mag het hoofdhuis gezien worden als het belangrijkste gebouw op het erf. De hoofdvorm is helder en verbonden met richtingen welke uit het landschap ontstaan. Het hoofdhuis wordt afgedekt met een grote kap. De kap is voorzien van een lage goot. De architectuurstijl is passend in de omgeving. Historiserende maar ook eigentijdse invulling van de architectuurstijl en vormgeving is mogelijk. De woning dient met zijn representatieve kant gericht te zijn op de openbare weg.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het hoofdhuis:

- Te onderscheiden als belangrijkste bouwwerk op het kavel;
- 1 bouwlaag met kap;
- Zadeldak;
- Vorm ontstaat uit het landschap;
- Gedekte kleuren en materialen, overwegend aardetinten en natuurlijke materialen;
- Niet reflecterende materialen;
- Ondergeschikte accenten zijn mogelijk in afwijkende kleur.



Tweede woning

De tweede woning op het erf heeft een ingetogen karakter. De basisvorm is eenduidig en rechthoekig. De woning wordt afgedekt door een kap met een duidelijke richting. De tweede woning vormt samen met de hoofdwoning en de bijgebouwen een ensemble. De kleuren van de woning zijn gedekt. Overwegend wordt gebruik gemaakt van aardetinten en natuurlijke materialen.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de tweede woning:

- Ingetogen karakter;
- Eenduidige en rechthoekige basisvorm;
- 1 bouwlaag met kap;
- Eenduidige kap met duidelijke richting;
- Gedekte kleuren en materialen, overwegend aardetinten en natuurlijke materialen;
- Moet een ensemble vormen met het hoofdgebouw.





Bijgebouwen

De bijgebouwen vormen samen met de woningen het totale erf. De architectuurstijl is sober en ingetogen. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woningen en duidelijk herkenbaar als bijgebouwen. Eenvoudige kapvormen zonder aanbouwen zijn hier voorstelbaar. De gevels zijn opgetrokken uit hout/potdekselwerk of een afwijkend materiaal ten opzichte van de woning. Een losse strooiing van de bebouwing waarbij de bijgebouwen een duidelijke relatie hebben met de bijbehorende woning is het uitgangspunt.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de bijgebouwen:

- Sober en ingetogen;
- Eenvoudige basisvorm;
- 1 bouwlaag met kap;
- Gedekte kleurstelling;
- Losse setting;
- Moet een ensemble vormen met de woningen.



Rieten kap, natuurlijke uitstraling



Gebakken dakpan, antraciet van kleur



Toepassing van eikenhout in de gevel



Houten geveldelen



Metselwerk in gedekte kleuren



Metselwerk in gedekte kleuren

Detaillering, kleuren en materialen

De kleurstelling van de bebouwing dient de karakteristieken van de omgeving te respecteren. Gedekte kleuren en niet reflecterende materialen worden toegepast. Afwijkende kleuren en materialen zijn mogelijk, mits deze zorgvuldig worden toegepast.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor de detaillering, kleuren en materialen:

- Gedekte kleurstelling;
- Natuurlijke materialen;
- Geen felle en reflecterende kleuren of materialen;
- Sobere detaillering dat aansluit bij de karakteristieken van de bebouwing.