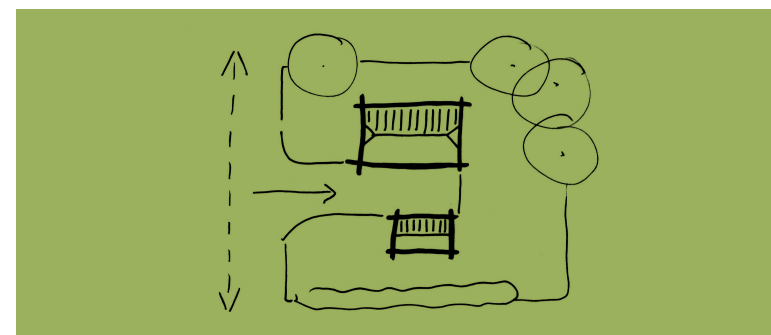




Project

Inrichtingsplan woonbestemmingen

Landgoed Zelle

Gemeente Bronckhorst

Projectnummer: 67.90.19

Initiatiefnemer

Landgoed Zelle

Ruurloseweg 92a

7255 MB Hengelo

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Jeanine Jentink

T (026) 35 23 125

E jeanine.jentink@buro-sro.nl

Datum

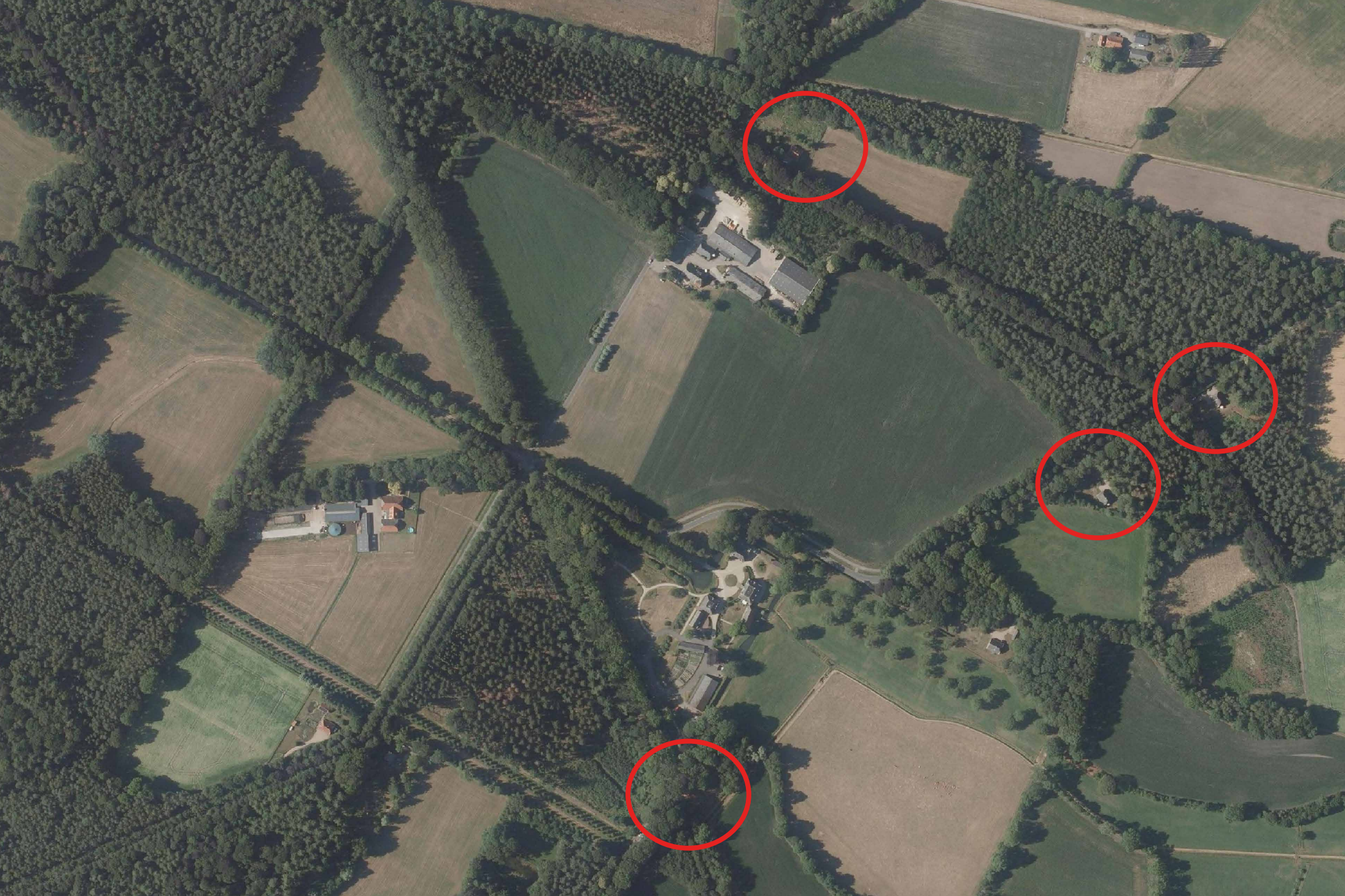
maart 2021

Inhoud

Historie	6
----------	---

Inrichtingsplan	8
-----------------	---

Principe	8
Atilla, Beunksteeg 6	10
Zonneveld, Zelledijk 42	11
Pretoria Ruurloseweg 96	12
Agadir, Ruurloseweg 98	13





Inleiding

Op landgoed Zelle in Hengelo (Gld) staan meerdere voormalige pachtboerderijen. Na eerst een eeuw bewoond te zijn geweest, werden de boerderijen lange tijd verhuurd als recreatiewoning, maar het voornemen is om ze om te zetten naar burgerwoningen of reguliere woonbestemming. In het Masterplan Landgoed Zelle 2010-2020 is dit initiatief al benoemd. De bestaande panden blijven in vorm en volume behouden. Wel bestaat er behoefte aan een bijgebouw bij de woningen. Voorliggend inrichtingsplan is opgesteld om aan te geven hoe de erfstructuur eruit komt te zien en hoe de bijgebouwen op de erven zullen worden ingepast.

Ligging plangebied

Landgoed Zelle ligt in de driehoek Hengelo – Vorden – Ruurlo. Dit ruimt 350 ha grote landgoed omvat belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Het landgoed is op wegen en paden opengesteld voor recreatief medegebruik. De vele kilometers paden maken het tot een aantrekkelijk wandeldoel voor velen.

Historie

Het 'Goet te Zelle' wordt reeds in 1326 vermeld als Gelders leen. De bezitter ervan was Pelgrim van Selle. Na wat mutaties in de loop der eeuwen komt het landgoed in 1669 in handen van de familie Grothe. Deze familie heeft voor een belangrijk deel de ontwikkeling tot samenhangend landgoed vormgegeven.

Centraal op het landgoed ligt Huis 't Zelle, vergezeld door prachtige bijgebouwen en omgeven door een gracht, oude hoeven, een zichtas en een lanenstelsel met zevensprong. Dit historische hart van het landgoed is in 2005 aangewezen als 'complex historische buitenplaats' en geniet sindsdien de status van rijksmonument.

Op het landgoed zijn er door de tijd heen meerdere pachtboerderijen gerealiseerd.

Er zijn nog drie agrarische bedrijven actief, andere erven zijn in gebruik als burgerwoning en vier voormalige boerderijen worden verhuurd als recreatiewoning.

Naastgelegen afbeelding uit het masterplan Landgoed Zelle laat zien welke woningen bij opstellen van dat plan als recreatiewoning verhuurd

werden. De vroegere recreatiewoningen Sterreveld, Denneveld en Reebok hebben in 2016 reeds een woonbestemming gekregen. Voor een viertal recreatiewoningen gaat dat nu gebeuren.

Het betreft de woningen:

- Atilla, Beunksteeg 6
- Zonneveld, Zelledijk 42
- Pretoria, Ruurloseweg 96
- Agadir, Ruurloseweg 98

De woningen Atilla en Zonneveld liggen binnen het 'complex historische buitenplaats'.

Complex historische buitenplaats

Het historische hart van het landgoed Zelle is in 2005 aangewezen als 'complex historische buitenplaats' en geniet sindsdien de status van rijksmonument. De buitenplaatsbescherming beslaat een oppervlakte van ongeveer 94 ha en daarmee ongeveer een kwart van het landgoed.

Centraal ligt een ster van zeven lanen binnen een vierkant van ongeveer 500 bij 500 meter, dat eveneens wordt gevormd door lanen, merendeels ingeplant met beuken. De terreinen daartussen zijn in gebruik als landbouwgrond of beplant met hakhout. Aan het einde van de zuidoostelijke laan ligt de omgrachte huisplaats. Hier staat het landhuis met een aantal bijgebouwen.

Het complex wordt gewaardeerd om:

- De markante stervormige lanenstructuur uit de 18e en mogelijk al de 17e eeuw
- De architectuur van de gebouwen
- De functioneel-ruimtelijke relatie met de overige onderdelen van de buitenplaats
- De combinatie van formele lanen en landschappelijke elementen in de aanleg, waaronder een vroeg 20e eeuwse doolhofbos
- Wegens de beeldbepalende, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het landgoed voor de omgeving van Hengelo en Ruurlo



Complex historische buitenplaats

Inrichtingsplan

Principe

Alle vier kavels (Atilla, Zonneveld, Pretoria en Agadir) kennen een eenvoudige en sobere inrichting. Het zijn open plekken, die worden begrensd door houtwallen, sloten en bos. De boerderij is de enige bebouwing en staat vrij op de kavel. De overige inrichting bestaat uit een inrit en erf met parkeergelegenheid in halfverharding en gras.

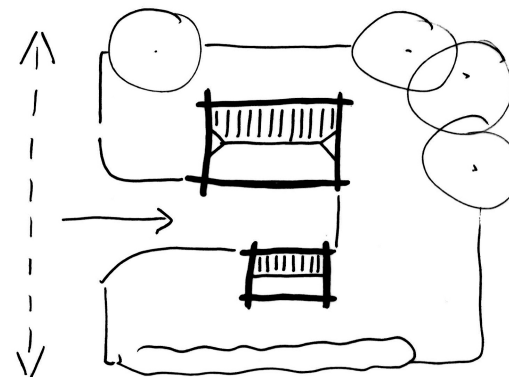
Van oudsher waren het keuterboerderijen met diverse hokken, schuurtjes, hooibergen en andere bouwsels op het erf.

Bij omzetten van recreatiewoning naar burgerwoning bestaat er behoefte aan een bijgebouw. Een bijgebouw kan verschillende functies hebben: het opbergen van tuingereedschap of tuinmeubilair, stalling van fietsen of het overdekt parkeren of gebruik als werk- of atelierruimte. Voor de inrichting van het erf worden de volgende principes gehanteerd:

- Hoofdgebouw ligt vrij op de kavel
- Elk perceel heeft een toegangsweg naar de bebouwing, uitkomend op het erf
- Bijgebouw wordt gesitueerd bij het hoofdgebouw
- Uitzicht vanuit de woning vooral aan voor- en (vroegere) achterzijde, hier liever geen bijgebouwen plaatsen
- De verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw

- Bij voorkeur één bijgebouw
 - Parkeren vindt plaats op het erf of in het bijgebouw
 - Niet meer erfverharding dan nodig, uitgevoerd in halfverharding, gebakken klinkers of grind
 - Rest van de kavel is niet verhard, bestaat uit gras met mogelijkheid voor de aanleg van een siertuin, moestuin of fruitgaard
 - De kavels zijn reeds omzoomd met houtwallen, sloten en/of bos
- Verdere landschappelijke inpassing in de vorm van nieuwe aanplant is niet nodig.

Wel kan mogelijk een kwaliteitsimpuls worden gedaan door bijvoorbeeld te kiezen voor andere soorten onderbeplanting, kruidenrijk grasland in plaats van gazon en het behoud of creëren van vrije zichtlijnen.



Beeldkwaliteit bijgebouw

- Eenvoudige, rechthoekige vorm. Referentie is veeschuur, kapschuur of kippenhok.
- Afdedekt met een zadeldak of lessenaarsdak
- Beeld en situering is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Materiaalgebruik bestaat uit baksteen of hout (zwart of vergrijsend) of qua uitstraling vergelijkbaar materiaal. De daken zijn donker getint
- Detaillering is sober en passend bij landelijke, agrarische sfeer
- Mat, ingetogen kleurgebruik
- Mogelijkheid voor zonnepanelen op het dak

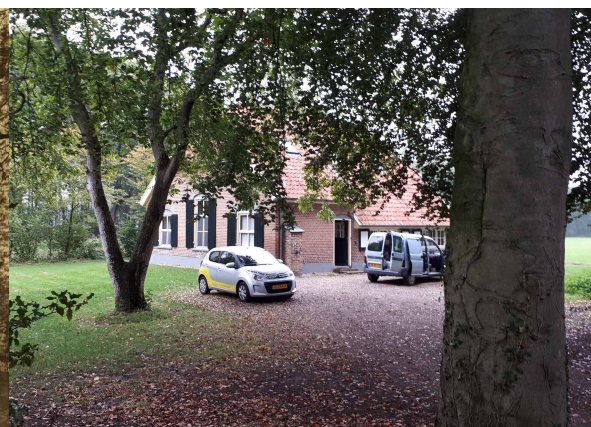


referentiebeelden bijgebouw

Atila, Beunksteeg 6

De woning aan de Beunksteeg 6 wordt ontsloten via een inrit met aan weerszijden een bomenrij die aantakt op de Beunksteeg. Deze inrit komt op het perceel uit ten zuiden van de woning. Hier is voldoende plek voor het situeren van het bijgebouw.

Door de situering ontstaat er een erf tussen boerderij en het bijgebouw. Het bijgebouw schermde de woning wat af van het wandelpad langs het perceel, in combinatie met de aanplant van een beukenhaag wordt zo meer privacy gecreëerd voor de bewoners. De notenboom aan de voorzijde kan blijven staan. Aan de oostzijde van de woning blijft voldoende ruimte voor de tuin met vrij uitzicht over de landerijen.



Zonneveld, Zelledijk 42

Het perceel aan de Zelledijk 42 wordt omgrensd door bomen en ontsloten via de Zelledijk ten westen van de woning. Ten noorden van het perceel ligt een beheerschuur van het landgoed, welke ook vanaf deze zijde bereikbaar moet blijven. Aan deze zijde is daardoor geen ruimte voor het plaatsen van een bijgebouw. De meest geschikte plek wordt gevonden aan de noordzijde, tegen de bosrand. Door het bijgebouw wat naar het oosten te plaatsen blijft de beheerschuur toegankelijk. Het erf aan de westzijde kan worden gebruikt om te parkeren. Het vrije uitzicht naar het oosten blijft behouden.



Pretoria, Ruurloseweg 96

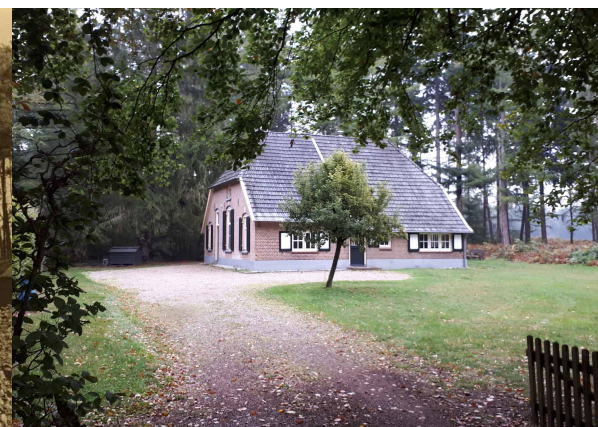
De woning aan de Ruurloseweg 96 ligt ver naar achter op het perceel en heeft daardoor een grote tuin aan de voorzijde. Aan de achterzijde is slechts een kleine privétuin aanwezig. Hierdoor en door de bomen en houtwallen rondom het perceel is het niet mogelijk om een bijgebouw aan de oost- of zuidkant van de woning te situeren.

Een geschikte locatie voor een bijgebouw is aan de rand van het perceel, ten noordwesten van de woning, waarbij ervoor gewaakt moet worden dat deze niet te dicht op de boerderij wordt geplaatst. Deze plek is niet geschikt voor de stalling van auto's, omdat de toegang in dat geval de tuin doorsnijdt. Dit is niet wenselijk. Auto's kunnen geparkeerd worden bij het hoofdgebouw.



Agadir, Ruurloseweg 98

De woning aan de Ruurloseweg 98 ligt vrij dicht op de weg, op het oostelijke deel van het perceel. De ontsluiting vindt plaats via de Ruurloseweg aan de westkant van het perceel. Het bijgebouw wordt aan de inrit gesitueerd, achter de rooilijn van de woning. Door deze situering blijft de woning zichtbaar vanaf de openbare weg.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement