



Schoneveld
breeding

Masterplan Schoneveld Demhorstlaan 9 Twello
Verzoek bestemmingsplanwijziging
09054-1

20-12-2011



Ruimtewerk





KAVELS	A	3.300 m ² (excl. natuur)
	B	2.890 m ² (excl. natuur)
	C	1.300 m ²
	D	1.730 m ²
	E	1.060 m ²
	F	1.230 m ² (3 kavels)
Boerderij		1.620 m ²
Dienstwoning		2.290 m ²
		totaal 15.420 m²
NATUUR		
	N1 (natte natuur)	1.120 m ²
	N2 (oeverstrook)	630 m ²
	N3 (oeverstrook)	1.070 m ²
		totaal 2.820 m²
Toegangsweg, gedeelte van het erf, wandelpaden, bermen, natuur en bosje		totaal 3.850 m²

z ruimte waar bijgebouwen geplaatst kunnen worden



Ruimtewerk



Masterplan Schoneveld, Dermhorstlaan 9 Twello

Situatie
09054-2



20-12-2011

LANDSCHAPSELEMENTEN



- 1. De Fliert
- 2. Beukenrij Demhorst
- 3. Bosje langs spoorlijn
- 4. Struweelranden of houtsingels
- 5. Transparante houtsingels
- 6. Meidoornhagen (geschoren)
- 7. Hoogstam fruitbomen
- 8. Weiland



Ruimtewerk



Masterplan Schoneveld, Demhorstlaan 9 Twello

Situatie met landschapselementen

09054-3



20-12-2011

LANDSCHAPSELEMENTEN

1. De Fliert

De Fliert is een A-watergang met een ecologische doelstelling. Momenteel is de oever aan de zijde van locatie Schoneveld voorzien van een beschoeving. In het kader van het functieveranderingsplan wordt een strook met een breedte van 10 meter heringericht met een natuurvriendelijke oever met enige variatie in het oeverafschot (minimaal 1:6 tot 7). De meeste westelijke punt van het perceel krijgt eveneens een natuurfunctie. Hier kan bijvoorbeeld een "stapsteen" (met een nevengeul of een poel) gerealiseerd worden. De tekening is een indicatief ontwerp, over de definitieve uitvoering en de onderhoudsstrategie wordt nader overleg met het Waterschap gevoerd. De strook wordt eigendom van het Waterschap of wordt verkocht aan de toekomstige eigenaren van de aangrenzende kavels.

2. Beukenrij Dernhorstlaan

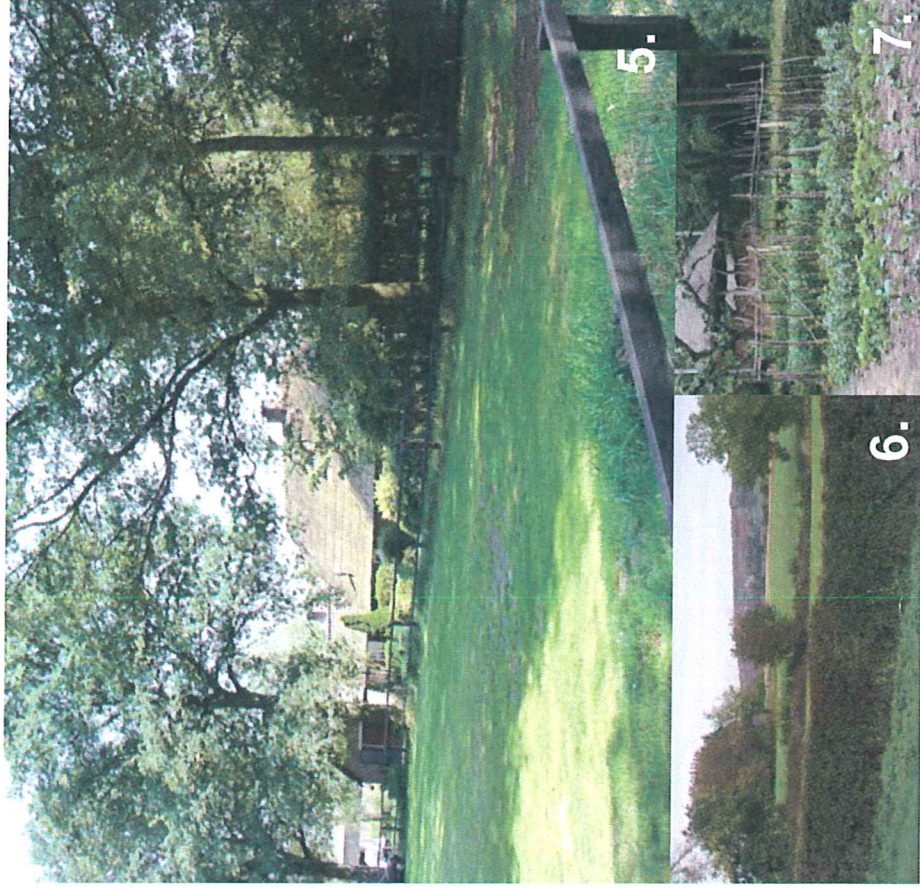
Langs de zuidwestzijde van de Dernhorstlaan is nog een klein gedeelte van de oude beukenlaan aanwezig. Het betreft 7 monumentale beuken en 1 eik, die allen gehandhaafd blijven. Bij de inpassing van nieuwe woningen moet voldoende afstand tot de bomen worden aangehouden. De woningen komen buiten de kroonprojectie te liggen. Er worden hier geen nieuwe bomen aangeplant.

Op de nieuwe kavels ten noorden van de bestaande boerderij worden minimaal 5 nieuwe beuken (Fagus sylvatica maat 18/20 of 20/25 met kluit) aangeplant om het historische karakter van de Dernhorstlaan enigszins te herstellen. De plantafstand bedraagt ca. 10 meter. Er worden geen beuken aangeplant ter hoogte van de voormalige boerderij. De beeldbepalende berkenbomen blijven gehandhaafd.



3. Bosje langs de spoorlijn

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een bosstrook aangeplant om het zicht op de spoorlijn te beperken. De oppervlakte is ca. 1.250 m². De breedte van het bosje is 16 meter. De beplanting bestaat uit 40 % boomvormers (schietwilg, gewone es, ruwe berk) en 60% struikvormers (hazelaar, Gelderse roos, meidoorn en hondsroos). De boomvormers komen in het midden van de bosstrook te staan en de struikvormers aan de randen. De plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. Daar waar de singel grenst aan het weiland wordt een afrastering geplaatst.



4. Houtsingels

Het nieuwe erf wordt ruimtelijk ingekaderd door 5 meter brede beplantingsstroken: de houtsingels. De beplanting bestaat voornamelijk uit struiken, met daar tussen enkele bomen. De volgende soorten worden toegepast: Stuikjen (70%) meidoorn, hazelaar, veldsdoorn, sleedoorn, hondsroos, Gelderse roos, vuilboom, inheemse hulst en bomen (30%) zomereik en ruwe berk. De plantafstand is 1,5 x 1,5 meter. De beplantingsstroken staan op de rand van de uit te geven kavels en worden dus particulier eigendom. Er worden duidelijke afspraken gemaakt over gezamenlijk onderhoud en beheer.

5. Transparante houtsingels

Om de visuele relatie met de omgeving ten noorden van de locatie te behouden wordt een transparante houtsingel aangeplant. Deze bestaat alleen uit bomen, zoals zomereik, zwarte els en ruwe berk.

6. Meidoornhagen

De begrenzing van de privé kavels op het erf bestaat uit geschoren hagen met een hoogte van ca. 1,20 tot 1,50 meter. De kavels die grenzen aan de Fliert worden in kleinere delen gesplitst door de aanplant van enkele geschoren hagen met een hoogte van ca. 1,00 meter. De toe te passen soorten zijn 90% Crataegus monogyna (meidoorn) en 10% Prunus spinosa (sleedoorn). Er worden dubbele rijen aangeplant in verschoven verband. De plantafstanden in de rij zijn 30 cm en tussen beiden rijen eveneens 30 cm. Daar waar de haag grenst aan weilanden moeten afrasteringen worden geplaatst. De afstand tussen de haag en het raster is minimaal 1 meter. De totale afstand tussen twee afrasteringen met de haag is minimaal 2,30 meter.

7. Hoogstam fruitbomen

Ten zuidwesten van de boerderij worden vier hoogstamfruitbomen (appel of noot, uitsluitend oude rassen) aangeplant met een minimale maat van 18/20. De fruitbomen worden afgerasterd met een boomkorf of vergelijkbaar.

8. Weiland

De kavels die grenzen aan de Fliert bestaan nagenoeg geheel uit weiland dat bij voorkeur tot de gevels van de woningen doorloopt. De percelen ten noorden van de toegangsweg van erf bestaan gedeeltelijk uit weiland of een moestuin. Hiermee wordt het erfkarakter en de zichtbaarheid van de boerderij gewaarborgd. De afrasteringen bestaan uit gekloofde eiken palen of acacia met draad of gaas. De palen worden om de 2,5 meter geplaatst met op de hoeken schoorpalen.

Wandelpaden

De wandelpaden die aansluiten op het erf en de Demhorstlaan zijn 1,5 meter breed en worden uitgevoerd in halfverharding (Repac: gebroken puin) of gras.

Beheer

Beheer van de wandelpaden, het erf en al het groen zal door de bewoners geschieden. Voor onderhoud en beheer zullen duidelijke gezamenlijke afspraken gemaakt worden.



Ruimtetwerk



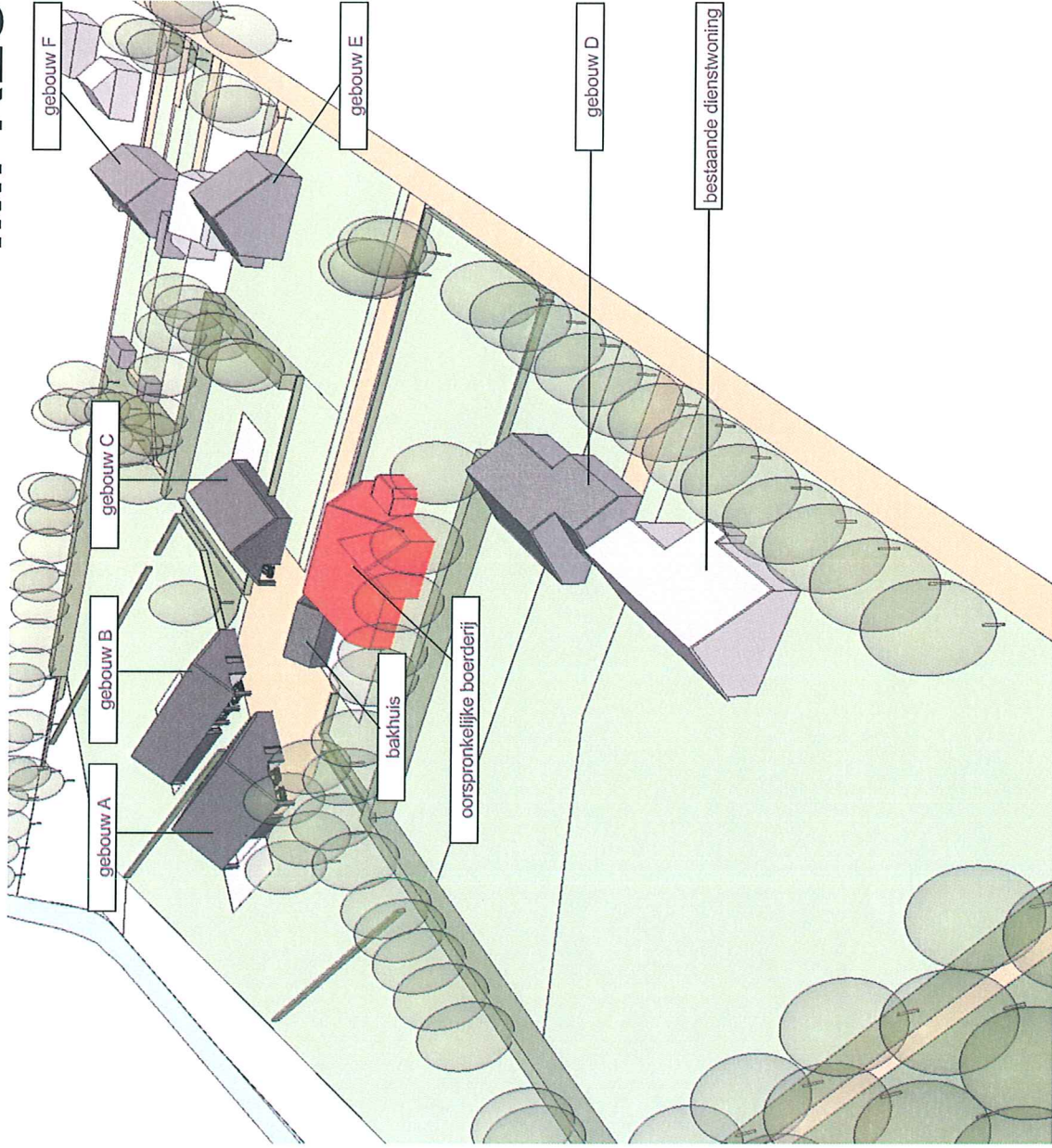
Masterplan Schoneveld, Demhorstlaan 9 Twello
Landschapsselementen
09054-5

20-12-2011

Schoneveld
breeding



IMPRESSIE PLANGEBIED



De nieuwbouw bevat een aantal woonvolumes aan de Dermhorstlaan en een aantal woonvolumes rondom het 'boerenerf' bij de bestaande boerderij. De bestaande boerderij zal weer een woonfunctie krijgen en worden uitgebreid met een bijgebouw, het bakhuis. De bestaande boerderij blijft fysiek onveranderd en zal gedeeltelijk gerenoveerd worden.

Binnen het plangebied is ook een bestaande dienstwoning gesitueerd, deze heeft reeds een woonfunctie.

Aan de Dermhorstlaan is nog een woning gesitueerd welke niet tot het plangebied behoort, maar hierdoor is ingesloten.

Het plan is onder te delen in een aantal woontypologieën:

- de oorspronkelijke boerderij
- de gebouwen aan het 'boerenerf' (gebouwen A, B, C en het bakhuis)
- de woningen aan de Dermhorstlaan (gebouwen D, E en F en de bestaande woning)



bestaande boerderij



bestaande dienstwoning woning omsloten door plangebied

ERF SCHONEVELD

Het principe van het voor- & achtererf

Op een klassiek boeren erf zijn twee verschillende delen te onderscheiden: het voor- en achtererf. Het voorerf heeft een representatieve uitspraling en bestaat uit de toegangsweg, het voorhuis van de boerderij met de siertuin. Soms behoort ook de moestuin of de boomgaard tot het voorerf. De beplanting op het voorerf heeft vooral sierwaarde.

Het achtererf is het bedrijfsgebouwen van het erf. Hier is alles functioneel ingericht. Er is voldoende ruimte om te rijden en te keren met grote voertuigen. De beplanting heeft vooral een functionele betekenis, bijvoorbeeld veekering of geriefhout. De boomgaard en de moestuin kunnen op het achtererf gelegen zijn. Het achtererf heeft een duidelijke functionele en visuele relatie met het landschap.

Erf Schoneveld wordt volgens het principe van het voor- en achtererf ontwikkeld en ingericht. Door de aanplant van houtsingels ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen het erf en de bebouwing aan de Demhorstlaan.



Ruimtetewerk



architecten & ingenieurs

Masterplan Schoneveld, Demhorstlaan 9 Twello

Erf Schoneveld

09054-7



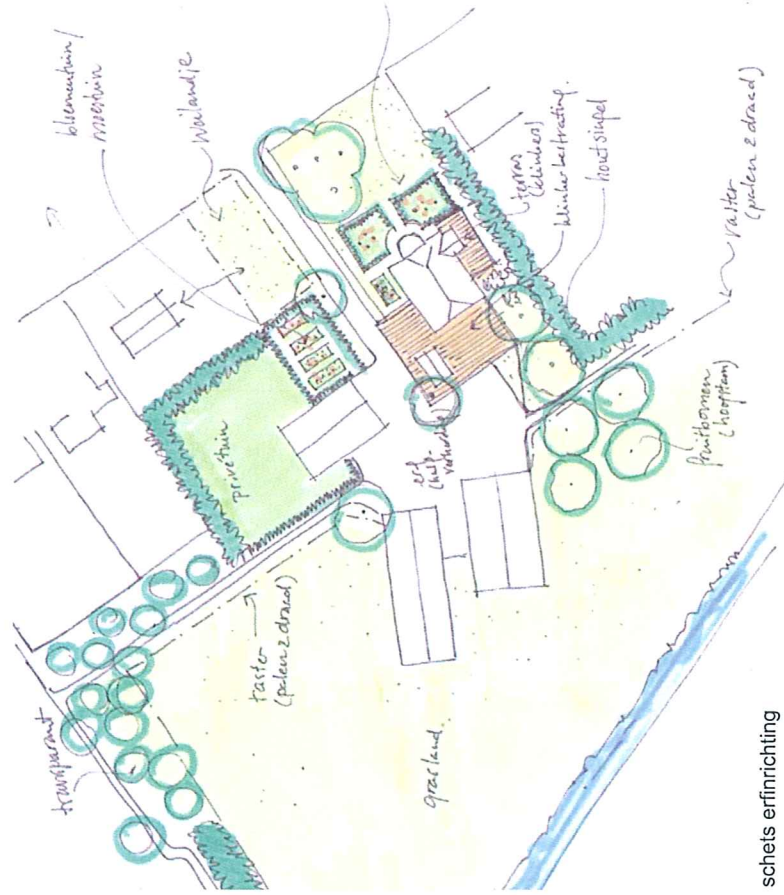
Schoneveld
breeding

20-12-2011

Voorerf

Het voorerf bestaat uit de toegangsweg en de voorzijde van de voormalige boerderij. De toegangsweg krijgt een formeel karakter door het gebruik van half verharding (repec) en is slechts 3 meter breed. De voortuin van de boerderij is eveneens onderdeel van het voorerf. De tuin wordt eenvoudig en sober van karakter. De berkgroep en het gazon nabij de straat blijven gehandhaafd. De groep dennebomen worden verwijderd. Nabij de voorgevel worden enkele klassieke bloemperken aangelegd.

Aan de noordzijde grenzen twee tuinen aan de toegangsweg. Deze behoren gedeeltelijk tot het voorerf en moeten passend worden ingericht, als weiland of als moestuin. Het is van belang dat de boerderij goed in het zicht blijft vanaf de Dermhorstlaan.



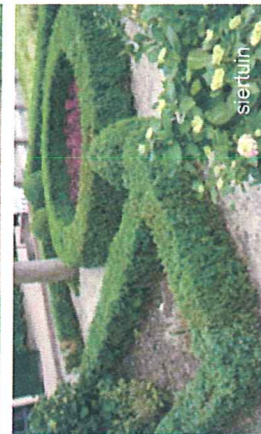
schets erfinrichting



huidige situatie: voortuin bij de boerderij



toegangsweg



sier tuin

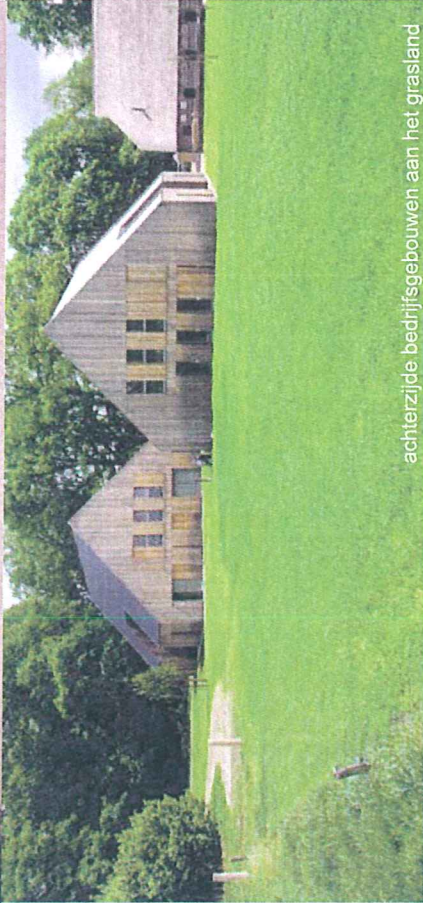


Achtererf

Op het klassieke achtererf staan de bedrijfsgebouwen. De nieuwe woningen worden in een oveenkomstige typologie uitgevoerd. De woningen staan direct aan het (half)verharde erf, en krijgen geen voortuinen. De woning ten noorden van de boerderij krijgt een beschutte privétuin omzoomd door een meidoorn- of veldesdoornhaag (max. hoogte 1,50 m).

Bij de twee grotere woningen op het achtererf sluit het omliggende grasland aan op de gevels van de woningen. De terrassen zijn zoveel mogelijk in de bouwvolumes opgenomen en waar ze in de open ruimte liggen zijn ze zo beperkt mogelijk door beplanting omzoomd.

Het erf wordt uitgevoerd in halfverharding. Aan de achterzijde van de boerderij wordt een deel van het erf verhard met gebakken klinkers. Hiermee wordt de privétuin gemarkeerd die bij de boerderij behoort. Ten zuiden van de boerderij kan een terras worden aangelegd.



AAN HET ERF

Gebouw A, B, C, bakhuis en boerderij

Footprint

De gebouwen hebben alle een andere 'footprint'. Gebouw A heeft een 'footprint' van max. 13 bij 21 meter, gebouw B van 10 bij 28 en gebouw C van 10 bij 16 meter. De ruimte onder de maximale 'footprint' is echter niet geheel bebouwd. Zowel bergruimte, parkeren als terrassen kunnen zich onder de kap bevinden.

Kapstudie nieuwbouw

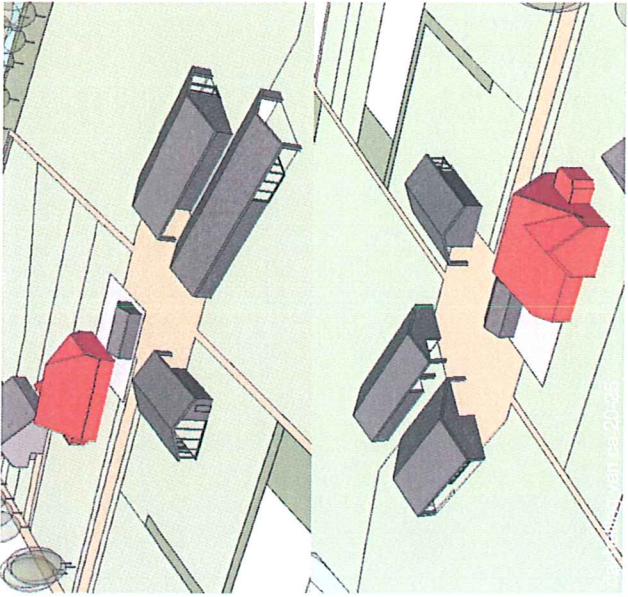
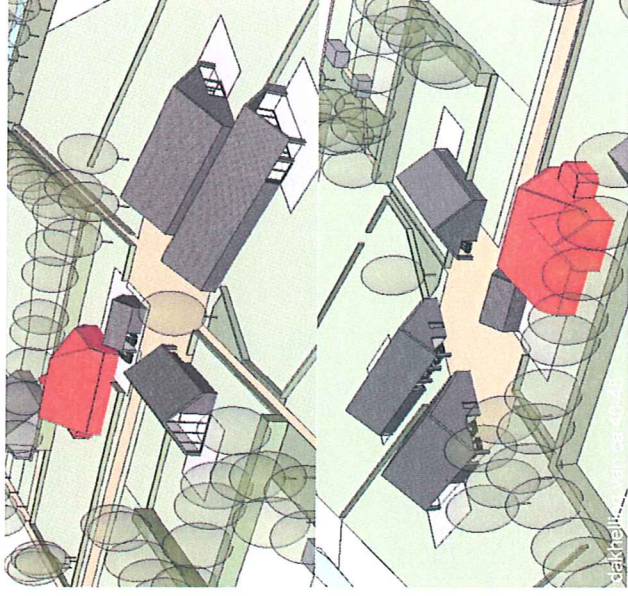
Bij een dakhelling van ca 20-25° is het niet mogelijk op de verdieping ruimte te creëren om te slapen. In dit geval zal het woonvolume op één laag moeten plaatsvinden. Een woning met een inhoud van 750 m³ kan dan worden gerealiseerd. Er is dan echter geen ruimte meer voor bijvoorbeeld een bedrijf aan huis. Optioneel kan gedacht worden aan een slaapverdieping in een souterrain. In dit geval zal de begane grondvloer hoger boven maaiveld moeten worden gelegd en/of het maaiveld naar de gebouwen toe worden verlaagd. De hoogte van de goot zal dan naar ca 3 meter gaan.

Bij een dakhelling van ca 40-45° kan er op de verdieping worden geslapen. Hierdoor kan er op de begane grond ruimte worden gecreëerd voor een bedrijf aan huis. Tevens wordt het mogelijk een aanleun-/ zorgwoning te realiseren binnen het volume. De hoofdwooning behouden een inhoud van maximaal 750 m³. Inhoud en oppervlak van het bedrijf kan variëren. De nokhoogte van de volumes blijft onder de 8,5 meter bij een goothoogte van ca 2,3m.

Beide dakhellingen zijn mogelijk, echter een helling van 40-45° geeft de meeste ruimte. De helling van 40-45° is een helling die bij schuren/stallen veel wordt toegepast en daarom ook een goed passend beeld geeft.

Meervoudig ruimtegebruik

Het is mogelijk een bedrijf aan huis of een aanleun-/ zorgwoning binnen de gebouwen te realiseren. Een andere mogelijkheid is om op deze locatie bijvoorbeeld een zorginstelling te huisvesten met begeleid wonen.



Ruimtewerk



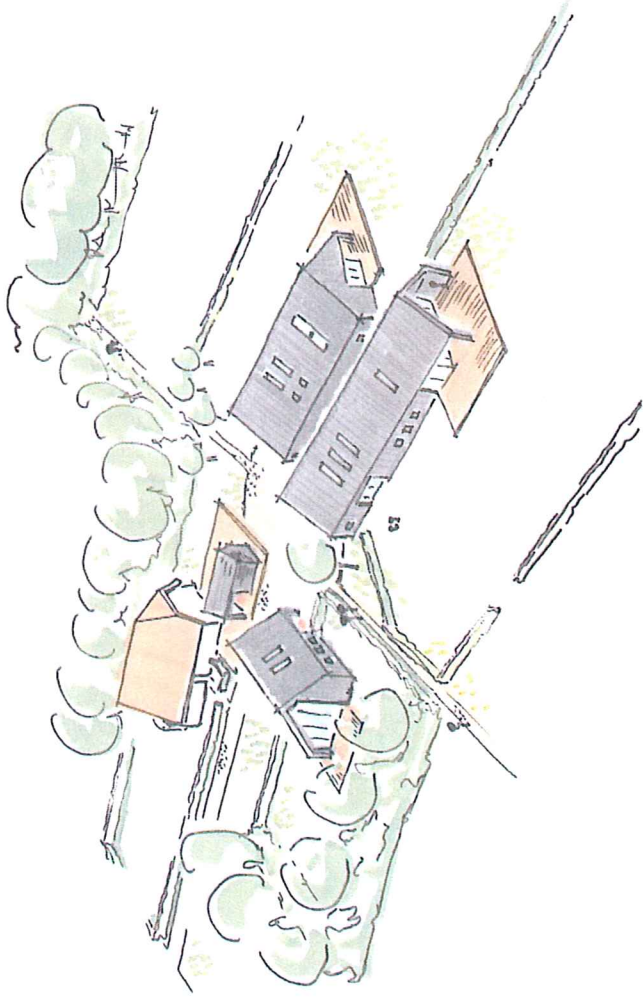
architecten & ingenieurs

Masterplan Schoneveld, Dermhorstlaan 9 Twello
Aan het erf; gebouw A, B, C, bakhuis en boerderij
09054-10

20-12-2011

Schoneveld
breeding





Variatie en toch samenhang

Op een traditioneel boeren erf komen meerdere bouwtypen voor die een sterke samenhang met elkaar hebben. De gebouwen kunnen echter verschillen in volume, footprint en kaphelling. In dit geval is gekozen alle volumes te voorzien van een eenvoudig zadeldak. De hoogte van de verschillende gebouwen kan variëren van 1 tot maximaal 2 bouwlagen onder één kap. De goothoogte kan variëren van ca 2 tot 3 meter en ook de hellingshoek van het dak kan per gebouw verschillen.

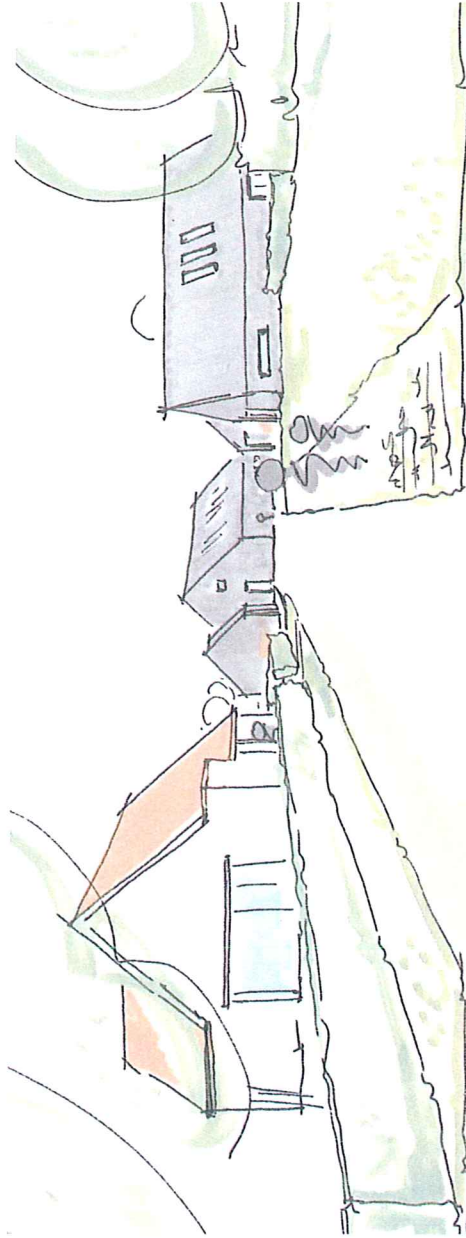
Architectuurbeeld

De gebouwen aan het boeren erf vormen een samenhangende compositie. De oorspronkelijke boerderij manifesteert zich als belangrijkste gebouw, hij richt zich naar de Dermhorstlaan.

De vormentaal / uitstraling van gebouwen A, B en C is die van de schuren aan gemeenschappelijk erf. De gebouwen richten zich naar het erf en worden hier ontsloten. Aan deze zijde kan onder de kap gearriveerd worden. Binnen de volumes is tevens ruimte voor bergingen. De gebouwen bestaan hierdoor uit één helder volume met de eenvoud van een schuur of stal en zijn ondergeschikt aan de boerderij.

Aan de erfzijde zijn de volumes meer besloten terwijl ze naar het landschap / tuin toe meer open zijn. Aan deze zijde is ruimte voor de terrassen.

De nieuwbouw krijgt eenheid door de gebouwen in eenzelfde materiaal en kleur uit te voeren. Hiervoor wordt gedacht aan natuurlijke materialen, zoals hout voor de gevels en keramische pannen of hout voor het dak. Houtwerk uit te voeren in antraciet / zwart of houtkleur. Riet op het dak is niet gewenst aangezien de bestaande boerderij ook niet rietgedekt is.



Ruimtewerk



Masterplan Schoneveld, Dermhorstlaan 9 Twello

Aan het erf; gebouw A, B, C, bakhuis en boerderij

09054-11

Schoneveld
breeding



20-12-2011



bestaande boerderij



klassiek ensemble



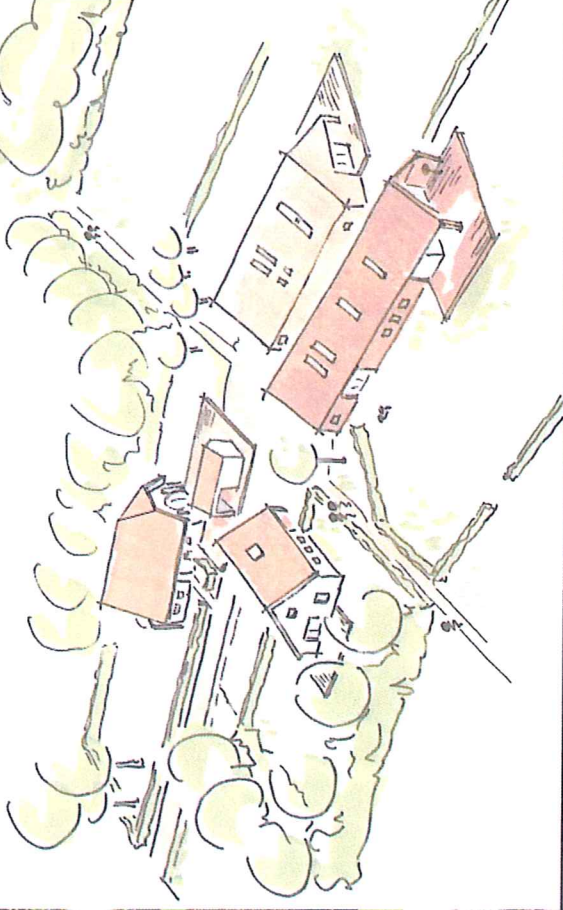
meer traditionele schuur



grote meer moderne schuur



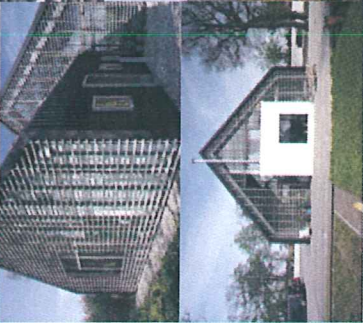
geslotenheid



transparantie



ritmiek zijgevel



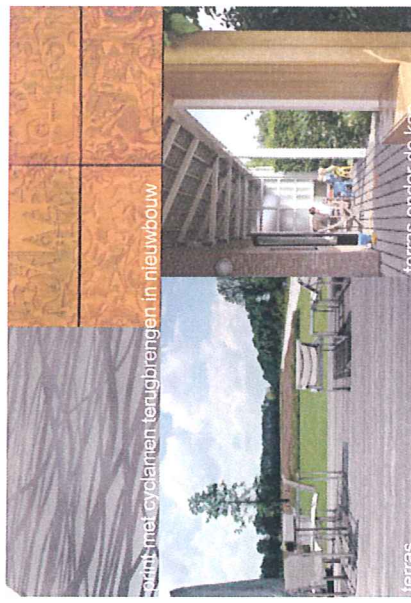
Gebouw C en het bakhuis kunnen optioneel meer traditioneel worden vormgegeven in relatie met de boerderij. Deze volumes hebben geen verdraaiing ten opzicht van de boerderij en worden door het wandelpad van gebouw A en B gescheiden. Hierdoor is hun relatie met de boerderij sterker.

Conclusie

Uitstraling gebouwen A, B, C en bakhuis:

- één volume met zadeldak
- hellingshoek kan variëren tussen de 20 en 50 graden, (hellingshoek aan beide zijden gelijk)
- goothoogte van 2 tot maximaal 3 meter
- geen aan-, uit- en opbouwen of dakkapellen
- bergruimte en parkeren binnen het bouwvolume
- eigentijdse uitstraling
- gebouw C en/of bakhuis optioneel meer traditioneel uitvoeren
- eenheid in materiaal en kleur
- natuurlijke materialen zoals baksteen, hout en keramische pannen

Om ook het verleden van het gebied zichtbaar te maken in de nieuwbouw kan op subtielere wijze gewerkt worden met prints van cyclamen op een geveldeel, raam, entree of hekwerk.



print met cyclamen terugbrengen in nieuwbouw

terras onder de ka



Ruimtewerk



architecten & ingenieurs

Masterplan Schoneveld, Dermhorstlaan 9 Twello

Aan het erf, conclusie
09054-12



20-12-2011

DERNHORSTLAAN

Haalbare woningen (F)

Aan de noordelijke punt van het perceel wordt een rijtje met drie woningen gebouwd. De hoekwoningen krijgen desgevenst een aangebouwde garage of berging. Het bouwblok komt op ruime afstand (ca.15 m) van de Demhorstlaan te staan in aansluiting op de rooilijn van de bestaande woningen. De ruime voortuinen bestaan uit lege beplanting of gazons die eventueel door een lage haag worden begrensd. Er wordt een strook van 3 meter breed langs de Demhorstlaan gereserveerd voor de aanplant van enkele beukenbomen. De strook wordt ingezaaid met gras.

Vrijstaande (of dubbele) woningen (D en E)

Er zijn twee ruime kavels aan de Demhorstlaan beschikbaar voor de bouw van een vrijstaande woning. Ruimtelijk gezien bestaat de mogelijkheid om een dubbele woning te realiseren, maar dat moet plaats vinden binnen het begrensde bouwblok.

Om het historische karakter van de Demhorstlaan te herstellen worden enkele nieuwe beukenbomen aangeplant op het perceel ten noorden van de toegangsweg naar het erf, zoals hierboven beschreven. De nieuwe woning (E) ligt op 10 m vanaf de verharding van de Demhorstlaan. Voor deze woning geldt dat het zuidelijke deel van de kavel alleen gebruikt wordt als grasland in verband met de uitstraling van de voormalige boerderij en het erf Schoneveld. De tweede bouwkavel (D) ligt ter hoogte van de bestaande beukenrij. Het bouwblok ligt buiten de kroonprojectie van de bomen.

Bestaande (voormalige) dienstwoning

De bestaande beukenrij (met eik) blijft gehandhaafd op dit perceel.



Ruimtewerk



Masterplan Schoneveld, Demhorstlaan 9 Twello
Demhorstlaan
09054-13

20-12-2011



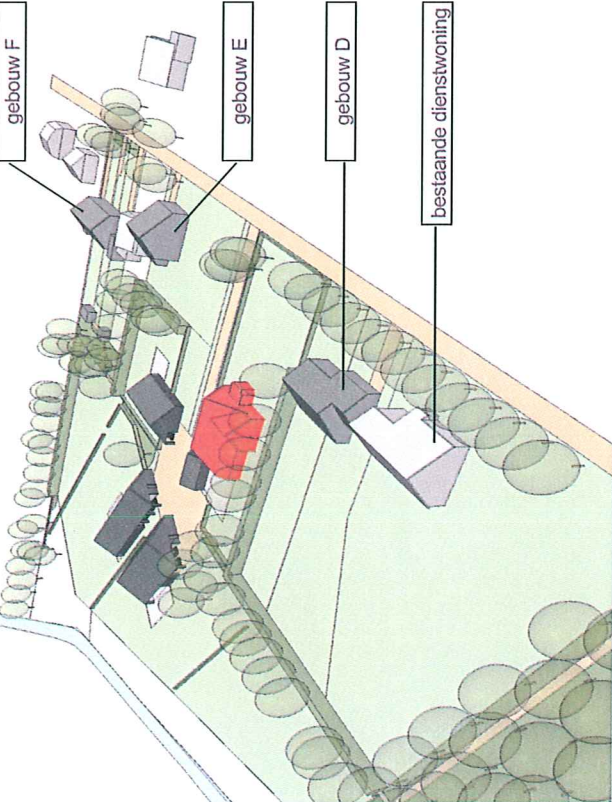
Schoneveld
breeding



Woningen aan de Demhorstlaan

bestaande boerderij

huidige dienstwoning



Architectuurbeeld

De bestaande woningen aan de Demhorstlaan zijn zeer gevarieerd in vormgeving. Echter de meeste woningen bestaan uit twee lagen, waarbij de verdieping zich onder een zadeldak bevindt. De hoogte van de goot varieert van ca 2 tot 3 meter. Er is verder geen duidelijke rooilijn. Enkele woningen liggen ca 3 meter van de straat en andere ca 20 meter.

De nieuwbouw aan de Demhorstlaan zal hierop aansluiten. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak en een lage gootlijn op de verdiepingvloer.



Ruimtewerk



Masterplan Schoneveld, Demhorstlaan 9 Twello
 Demhorstlaan, architectuurbeeld
 09054-14



20-12-2011

BEPLANTINGSINDICATIE

KAVELS

A	3.300 m2 (excl. natuur)
B	2.890 m2 (excl. natuur)
C	1.300 m2
D	1.730 m2
E	1.060 m2
F	1.230 m2 (3 kavels)

Boerderij 1.620 m2
Dienstwoning 2.290 m2

totaal 15.420 m2

NATUUR

N1 (natte natuur)	1.120 m2
N2 (oeverstrook)	630 m2
N3 (oeverstrook)	1.070 m2

totaal 2.820 m2

Toegangsweg,

gedeelte van het erf,
wandelpaden, bermen,
natuur en bosje

totaal 3.850 m2

Bosje ca. 1.250 m2
plantafstand 1,50 x 1,50 meter
schietwilg, gewone es, ruwe berk, hazelaar, Gelderse roos,
meidoorn en hondsr Roos

Houtsingels ca. 740 m2 totaal
gesloten
plantafstand 1,50 x 1,50 meter
meidoorn, hazelaar, veldsdoorn, sleedoorn, hondsr Roos, Gelderse roos, vlij
boom, inheemse hulst, zomereik en ruwe berk

Houtsingel ca. 700 m2
transparant
plantafstand variabel
zomereik, zwarte els en ruwe berk

Bomenrij 5 st
beuk

Fruitbomen 7 st
op en rondom het erf
hoogstamfruit
appel, hoot, kers, peer

Hagen ca. 200 m
om weilanden
plantafstand 0,30 meter
meidoorn

Hagen 80 - 150 m
om tuinen (C en boerderij)
plantafstand 0,30 meter
veldsdoorn



Ruimtewerk



architecten & ingenieurs

Masterplan Schoneveld, Dermhorstlaan 9 Twello
Beplantingsindicatie
09054-15



Schoneveld
breeding

20-12-2011



Peter van de Pol

Schoneveld Breeding
Dermhorstlaan 9
7391 HZ Twello
the Netherlands
T: 0571 27 17 17
F: 0571 27 60 79
E: management@schoneveld.nl

ir. Peter P.G. Wolbert



DHV BV Unit Milieu, Duurzaamheid en Energie
Verlengde Kazernestraat 7, 7417 ZA Deventer
Postbus 927, 7400 AX Deventer
T: 0570 63 93 50
F: 0570 63 93 01
E: peter.wolbert@dhv.com

Annerie van Daatselaar



Ruimtewerk
Cronjéweg 15
6861 CD Oosterbeek
T: 026 339 20 67
F: 026 339 20 66
E: info@ruimte-werk.nl

ir. Mandy Doeve



Bessels architecten & ingenieurs
Domineestraat 10
7391 GG Twello
T: 0571 27 56 97
F: 0571 27 28 46
E: mdoeve@bessels.com

Masterplan Schoneveld, Dermhorstlaan 9 Twello
Colofon
09054-16