

Hof te Twekkelo

Beeldkwaliteitsplan

DEFINITIEF

06.10.2021

LEEFLANG ARCHITECTUUR

INHOUDSOPGAVE

A. Inleiding

B. Welstandscriteria en flexibiliteit
Gemeente Enschede
Gemeente Hengelo

C. Analyse
Beschrijvende analyse plangebied
Beschrijvende analyse erven
Beschrijvende analyse hoeves

D. Landgoedontwikkelplan

E. Stedenbouwkundig plan

F. De architectuur

INLEIDING A

AANLEIDING BEELDKWALITEITSPLAN

De familie Roerink woont al enkele decennia in Twekkelo. Gerjhan Roerink, eigenaar en oprichter van de Zuivelhoeve en enkele gezinsleden zijn actief in het bedrijf. Zij hebben de ambitie om een nieuw landgoed te stichten genaamd: Hof te Twekkelo, waar de familie kan wonen en waarbij landschaps- en natuurwaarden worden versterkt. Hiertoe zijn recentelijk enkele omliggende percelen en erven aangekocht. De kwaliteit van de bestaande bebouwing op de erven is niet overal naar wens. De familie is voornemens om diverse landschap ontsierende bebouwing te ruimen, waarbij de historisch waardevolle panden behouden blijven en enkele nieuwe volumes te realiseren. Dat is met name bij de erven Het Brunink, Den Haimer en De Hokershoeve aan de Grote Veldweg 50. Hierbij is de insteek dat er meer bebouwing verdwijnt dan dat er terugkomt en dat de nieuwbouw wordt gerealiseerd in een bij de omgeving passende typologie en esthetica.

DOEL BEELDKWALITEITSPLAN

Dit document heeft als doel de ambitie voor de beeldkwaliteit van Hof te Twekkelo vast te leggen. Het kan daarmee gebruikt worden als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van (onderdelen van) het plan en ook als toetsingskader voor bijvoorbeeld de welstand. Dit document vervangt hiermee de geldende Welstandsnota. Het geeft een omschrijving van bestaande landschappelijke en architectonische kwaliteiten in het gebied. Op basis van deze kwaliteiten wordt aangegeven hoe eventueel nieuwe bebouwing in het gebied eruit moet komen te zien en hoe deze moet worden ingepast in de landschappelijke omgeving.

FLEXIBILITEIT

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt. Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.
Het plangebied ligt in Twekkelo. De betrokken gronden liggen in twee gemeenten, Enschede en Hengelo. In het voorproces zijn gesprekken geweest met beide gemeenten. Eerst afzonderlijk en vervolgens is het proces gezamenlijk opgepakt.

GEEN RECHTEN

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria.

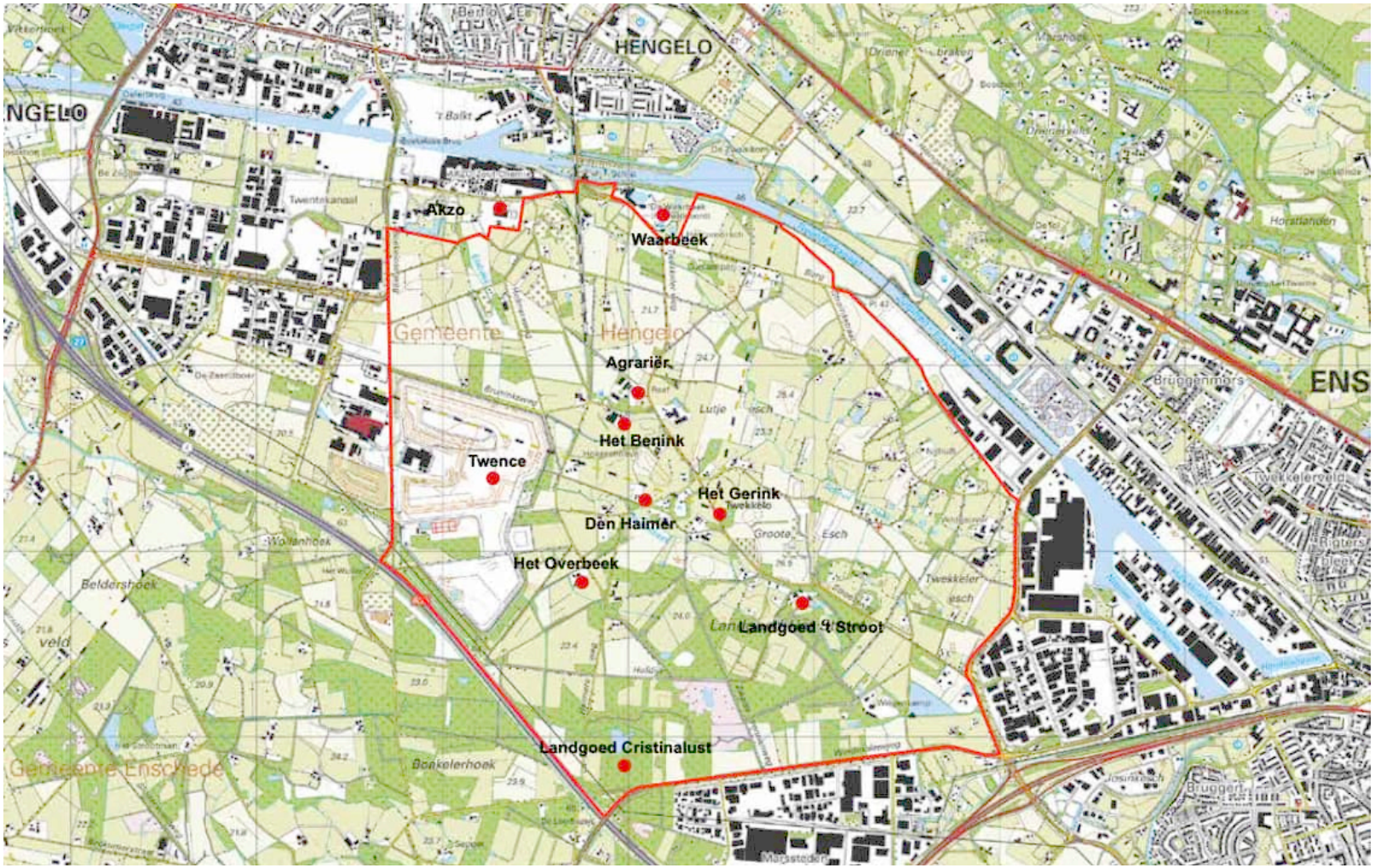
LEESWIJZER

Hoofdstuk B bevat de welstandscriteria en de flexibiliteit van de gemeente Enschede en Hengelo.
Hoofdstuk C bevat de analyse van de context van het plangebied en van de ontstaansgeschiedenis van de architectuur uit het plangebied.
Hoofdstuk D bevat het landgoedontwikkelplan voor het plangebied.
Hoofdstuk E bevat het stedebouwkundig plan voor het plangebied.
Hoofdstuk F beschrijft de architectonische ontwerpcriteria die van toepassing zijn voor de nieuw te bouwen bouwvolumes in het plangebied.



Figuur 1 Ligging plangebied Hof te Twekkelo

LEEFLANG ARCHITECTUUR



Figuur 2 Ligging Landgoederen en kenmerkende bedrijvigheid in Twekkelo

WELSTANDSCRITERIA EN FLEXIBILITEIT B

GEMEENTE ENSCHEDE

Het doel van welstandszorg is de ruimtelijke kwaliteit van de boerenerven te behouden of een impuls te bieden om deze verder te ontwikkelen. Omdat de erven zo belangrijk zijn voor de identiteit van het Twentse landschap, staat het behoud van de relatie tussen erfbebouwing, erfbeplanting en het landschap steeds voorop. De welstandszorg wil het landelijke, eenvoudige en terughoudende karakter van de bebouwing bevorderen. Daarbij kan de boerderij een wat meer gedetailleerde of verfijnde uitstraling hebben dan de bijgebouwen. Voor de es-erven streeft de welstandszorg naar behoud en ontwikkeling van de typisch Twentse bouwstijl. Aanwezige kenmerken en kwaliteiten worden beschermd, en in nieuwbouw moeten deze altijd weer herkenbaar zijn. Voor de heide-erven is er relatief veel vrijheid voor individuele bouwinitiatieven. De groene omkadering van het erf en de rationele opzet van de gebouwen zijn het basisprincipe waarop kan worden doorgebouwd.

Op alle boerenerven staat de kwaliteit van het ensemble centraal. De stadsbouwmeester toetst nieuwbouw en verbouw daarom op de kwaliteit van het gebouw zelf, op de relatie van het gebouw met de overige erfbebouwing en op het effect van het gebouw op het landschapsbeeld. De toets is gebaseerd op de kenmerken van het erf in kwestie. Bouwaanvragen moeten uitvoerig worden gemotiveerd, en worden vergezeld van een erfinrichtingsplan dat de relatie met het omliggende landschap laat zien. De stadsbouwmeester toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd ‘in de geest van de identiteit’ aan het doel van welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die hieronder worden beschreven.

ALGEMEEN

- Gebouwen moeten in samenhang met de erfbeplanting een passend silhouet in het landelijk gebied vormen.
- Nieuwe toevoegingen en aanpassingen aan gebouwen en erf mogen eigentijds en functioneel zijn, maar moeten de aanwezige (historische) waarden behouden.

ES-ERVEN

- Het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan.
- Volumes moeten enkelvoudig en rechthoekig zijn met een, bij voorkeur geknikt, zadeldak en lage goot.
- Uitbreiding van volumes kan plaatsvinden door een klein bouwvolume bij wijze van opkamer aan de voorzijde van het hoofdgebouw te plaatsen of door schuren op dezelfde rooilijn aan elkaar te schakelen, waarbij ze als onderscheidbare subvolumes samen een gebouw vormen.
- Gebouwen moeten in een losse, informele schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen.
- Het woonhuis mag op het erf niet rechttoe-rechtaan op de weg zijn georiënteerd.
- Gebouwen op een erf moeten een 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details zoals schuine, witte daklijsten.
- Gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleur gebruik.
- Erfscheidingen moeten een eenvoudige, open landelijke vorm met esthetische kwaliteit hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld.
- Erfscheidingen moeten de verweving van het erf in het landschap versterken en een onderscheid maken in voorerf (meer versierd en tuinachtig, bijvoorbeeld haag of mooi landhek) en achtererf (meer landelijk, bijvoorbeeld singel of houtwal die vanuit land doorloopt op erf).
- Gebouwen moeten van een boerderij type zijn; generieke nieuwbouw wijktypologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.
- Kleuren moeten een rustig natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld.
- Gebouwen, vooral woonhuizen, moeten (bescheiden) verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken.
- Aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren en passen in stijl, detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

HEIDE-ERVEN

- Het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan.
- Gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen.
- Alleen het woonhuis mag direct op de weg georiënteerd zijn.
- Gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal- en kleurgebruik.
- Erfscheidingen moeten van esthetische kwaliteit zijn en een eenvoudige landelijke vorm hebben die bijdraagt aan het landschapsbeeld.
- Gebouwen moeten van een landelijk type zijn, rechthoekige hoofd vorm met grote zadelkap, horizontaal liggend bouwvolume, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.
- Kleuren moeten een rustig, natuurlijk palet vormen en passen in het landschapsbeeld.

AANBEVELINGEN

- De erfinrichting is cruciaal voor de kwaliteit van de erven en verdient net zoveel zorg als de bebouwing.
- Een boerenerf moet altijd een aantal grote bomen hebben, bij nieuwbouw is het van belang ook nieuwe bomen te planten.
- Bebouwing mag niet ten koste gaan van grote bomen en moet anders worden gecompenseerd met nieuwe aanplant in de structuur van het erf.
- Verharding, beplanting en eventueel hekken, poorten en versieringen stralen een landelijke sfeer uit en zijn altijd eenvoudig.
- Erfbeplanting bestaat uit soorten die in de omgeving van het erf groeien: eiken, soms beuken, kastanjes of linden en op de heide-erven ook berken.
- Een erf heeft vaak een interne ordening van meer versierd voorerf en functioneler landelijk achtererf; de (her)inrichting moet daarop voortbouwen.
- De grenzen tussen de openbare weg en het private erf moeten niet hard en scherp afgebakend zijn; dit versterkt de informele landelijke kwaliteit.

GEMEENTE HENGELO

De wijk waar men woont heeft meestal een bepaald karakter of sfeer die de mensen aanspreekt. De wijken onderscheiden zich op grote lijnen dan ook van elkaar. En dat vind je terug in de Welstandsnota. Wijken hebben een bepaalde bebouwingstypologie, een stedenbouwkundig kenmerk dat zich in bebouwing of situering van bebouwing onderscheidt. Per wijk is dan ook aangegeven welke typologieën zich in de wijk bevinden. Bij wijzigingen van bebouwing in een typologie is aangegeven hoe de welstandstoetsing plaatsvindt: met een hoog ambitieniveau, een lager niveau of zelfs niet (welstandsvrij).

Door vier welstandsniveaus in te voeren kan de toetsing van bouwplannen in niveau verschillen. Streng waar nodig, soepel waar mogelijk en vrij waar het kan. Bouwwerken of objecten van architectonische of cultuurhistorische waarde, zoals monumenten, vallen in de hoogste categorie. Dit is de categorie: 'behoud door ontwikkeling'. Ambitieniveau 'hoog' is van toepassing in gebieden waar stedenbouwkundige en architectonisch waardevolle objecten staan en daar waar veel mensen verblijven. De meeste woonwijken en bedrijventerreinen vallen onder 'welstandsniveau middel'. Dit is een lichtere categorie, waar met name situering, hoofdvorm van het bouwwerk en de gevels zichtbaar vanaf de openbare weg worden getoetst aan welstandscriteria. Een heel beperkt gebied valt onder de vierde categorie en is welstandsvrij. Denk aan de zwaardere industrieterreinen waar weinig mensen verblijven. Voor dit plangebied geldt ambitieniveau 'middel' en typologie 'buitengebied'.

AMBITIENIVEAU 'MIDDEL':

- De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied.
- De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria.
- Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Detaillering (kleurgebruik en materialisering) worden op hoofdlijnen bekeken, maar niet getoetst.
- Streven is zoveel mogelijk plannen door afdeling Vergunningen Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen te laten afhandelen met uitzondering van:
  a. een eerder negatief advies;
  b. nieuwbouwplannen;
  c. politiek gevoelige bouwwerken;
  d. indien er beeldkwaliteitsplannen of ontwikkelcriteria van toepassing zijn.

TYPOLOGIE 'BUITENGEBIED':

De typologie wordt bepaald vanuit de historie van het landschap, het gebruik en de verdeling van de gronden uit de voormalige Marken. Oorspronkelijk bestond de omgeving van Hengelo voornamelijk uit bos, doorsneden door een aantal beken. Ten behoeve van de landbouw werd in de Middeleeuwen een groot deel van het gebied ontgonnen tot akkers, meden (natte hooilanden langs de beken) en heidevelden. Het bos werd gereduceerd tot hakhoutbosjes en houtwallen. Het resultaat was het karakteristieke kleinschalige cultuurlandschap van de zandgronden. Dit is voornamelijk te vinden rond de buurtschappen, doordat de boerderijen net als de essen (verzamelingen van akkers) en droge heidevelden op de hogere gronden werden aangelegd. In de negentiende eeuw konden de nattere gebieden voor de landbouw worden ontwikkeld door een combinatie van kunstmest en ontwatering. Dit heeft geleid tot het veldontginningslandschap: grote open gebieden met veel sloten en hoger gelegen wegen.

Vanaf het jaar 1000 is er in Twente sprake van erven en marken. De marken waren boerengemeenschappen ontstaan mede in verband met het beheer van woeste gronden die tot het onverdeelde bezit van markegenoten behoorden. Op het grondgebied van de huidige gemeente Hengelo kenden we de marken Woolde, Oele, Beckum, Driene, Twekkelo en Hasselo. Een groot gedeelte van het gebied van de marken is ingenomen door stedelijk gebied. Toch is een aantal ervan nog goed herkenbaar als een afzonderlijk buurtschap met het omringende kleinschalige landschap (Woolde, Oele, Twekkelo, Driene). De onverdeelde marken belemmerden de ontwikkeling van de landbouw. Daarom werd al in de Franse tijd gepleit voor verdeling tussen de boeren en opheffing van de marken. Later in de negentiende eeuw werden de meeste ook daadwerkelijk opgeheven. Tot 1881 behoorde marke Groot Driene toe aan de gemeente Lonneker. In het buitengebied hebben zich veel veranderingen voorgedaan, zowel in de landbouw als in het landschap. Door de aanleg van grote infrastructuurlijnen (A1, A35, Twentekanaal, spoorlijnen en regionale wegen) is het buitengebied sterk versnipperd en zijn de verschillende terreinen van elkaar geïsoleerd geraakt.
Het buitengebied van Hengelo is een mozaïek van akkers, weilanden, bosjes, wegen en paden, houtwallen, beken en boerderijen. Later zijn individuele woningen in het landschappelijke patroon opgenomen. De nieuwe ingrepen – hoogspanningsleidingen, snelwegen, spoorlijnen en kanaal – contrasteren door hun grote omvang en onafhankelijke loop sterk met de maat, schaal en organisatie van het oude landschap. De bebouwing in het buitengebied is traditioneel georganiseerd in esdorpen en zwerm-dorpen. Esdorpen zijn geconcentreerd rond een grotere open es, zwermdorpen zijn losse verbanden van boerderijen in een ogenschijnlijk versnipperd landschap. In de gewone spreektaal worden beiden buurtschap genoemd. In nieuwere landschappen komen ook linten voor: losse rijen gebouwen langs een min of meer rechte weg.
Van oudsher is de opzet van de bebouwing erg eenvoudig. Boerderij en bijgebouwen zijn gegroepeerd rond een erf. De boerderijen zelf zijn overwegend van het hallentype: ze bestaan uit één geheel met een rechthoekige plattegrond en beschikken over een omvangrijk zadeldak, vaak met wolfeinden. Soms hebben ze aan- of uitbouwen aan de hoofdvorm, waarin de voorkamer of een andere ruimte werd ondergebracht. Bij sommige boerderijen is de hoofdvorm herhaald, zodat de boerderij uit meerdere elementen van gelijke grootte bestaat. De oudere bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw in architectuur en materiaal. Latere elementen zijn vaak gemaakt van profielplaten en zijn omvangrijker dan de oorspronkelijke bijgebouwen. De gevels bestaan uit baksteen, overwegend in kruisverband, met een plint van zandsteen. Vakwerk en pleisterwerk komen slechts weinig voor. De kappen zijn van dakpannen, soms met een gedeelte in riet. In het buitengebied staat ook een aantal bijzondere gebouwen: zo staan er rond Twekkelo enkele boortorens en een groot aantal zouthuisjes. Daarnaast is er één watermolen in Oele bewaard gebleven – een volledig intact en werkend geheel. Driene en Oele zijn daarnaast nog steeds in het bezit van de markescholen; de school van Twekkelo staat op het grondgebied van Enschede. Al deze gebouwen zijn vrijstaand en zijn hierdoor, en door hun neutrale kleuren, traditionele materialen en/of geringe omvang, goed geïntegreerd in het landschap.
De woonhuizen in het buitengebied zijn meestal gebouwd in een traditionele bouwstijl: een rechthoekige of vierkante opzet, bakstenen gevels en een kap met dakpannen. Veel huizen hebben aan- of uitbouwen in de vorm van erkers, dakkapellen en garages. De meeste woningen zijn vrijstaand.

WAARDERING POSITIEF
Een groot deel van het overgebleven buitengebied heeft een aangenaam landelijk karakter met veel afwisseling en weidse vergezichten. Oude boerderijen met traditionele details zijn nog sterk in de meerderheid, boven nieuwe woningen die, hoewel ze weinig met de ontstaansgeschiedenis van het gebied te maken hebben, toch op een ‘vanzelfsprekende’ manier in het landschap staan.

WAARDERING NEGATIEF
Veel landelijk gebied is verloren gegaan als gevolg van stadsuitbreiding. De grote vervoerslijnen hebben het buitengebied opgedeeld in kleine stukken aan de randen van de stad. Door het vele verkeer verstoren ze bovendien de rust. Andere moderne ingrepen zijn loodsen voorzien van profielplaten: deze passen niet bij de uitstraling van het landelijke gebied. Het landschap is kwetsbaar voor schaalvergroting; de industriematige aanpassing in de veeteelt brengt te grote bebouwing met zich mee.

ALGEMEEN

- Het beleid in het buitengebied is erop gericht het unieke en landelijke karakter van het Twentse landschap en de daarbij behorende bescheiden maar karakteristieke bebouwing en erf inrichting te behouden en indien nodig te versterken;
- Op de plaats van de overgang van stad naar landschap een duidelijke harde grens trekken die in bebouwing herkenbaar moet blijven.

ERVEN

- Gebouwen en het bijbehorende erf moeten een samenhangende eenheid vormen en bijdragen aan de ruimtelijke opbouw van het landschap;
- De positie en oriëntatie van bebouwing op de kavel moet inspelen op de specifieke situatie – het landschap, de straat, de naastgelegen bebouwing, belangrijke doorzichten en uitzichten - ter plaatse.

HOOFDVORM VAN HET BOUWWERK

- De gebouwen moeten een eenvoudig en bescheiden volume hebben, ze mogen het landschap niet domineren, echter wel variëren ten opzichte van naastgelegen bebouwing;
- Gebouwen moeten vormgegeven worden in een landelijke typologie;
- Gebouwen moeten een kap hebben: zadel- dak (eventueel met wolfeind), schilddak of mansardekap;
- Aan- en uitbouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

GEVELAANZICHT

- Gebouwen moeten qua architectuur harmoniëren met gebouwen in de omgeving en een positieve bijdrage leveren aan het Twentse landschapsbeeld;
- Alle gevels van gebouwen dienen een verzorgde architectuur te hebben;
- Aan- en uitbouwen en overige toevoegingen moeten zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

MATERIAALKEUZE, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

- De materiaalkeuze en detaillering van een gebouw dient te harmoniëren met het ontwerp en met de landelijke omgeving;
- Kleuren moeten niet contrasteren met de landelijke omgeving;
- Aan- en uitbouwen en overige toevoegingen en bijgebouwen moeten qua materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw. De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

AANBEVELINGEN

- De maatregelen met betrekking tot de instandhouding en ontwikkeling van het landschap, opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, gelden als aanbeveling bij de welstandsbeoordeling;
- Oprichten van duidelijke erf afscheidingen tussen privé en publiek eigendom in de vorm van beukenhagen, windsingels, houten hekken of veerasters met houten palen.

FLEXIBILITEIT

Bij alle bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de specifieke criteria. Als het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze criteria. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan afwijkend materiaalgebruik, andere bouwstijl en andere kleurstellingen die echter wel goed passen in de omgeving. Hierbij wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria en geldt de stelregel dat het redelijk is dat er hogere of andere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate het bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. In deze gevallen kan aan B&W worden geadviseerd op basis van argumenten af te wijken van de geldende criteria.

ANALYSE C

BESCHRIJVENDE ANALYSE PLANGEBIED

Gelegen tussen Enschede en Hengelo ligt het eeuwenoude buurtschap Twekkelo. Op de locatie van het gebied dat ruwweg tussen de Haimersweg, Twekkelerweg, Bruninksweg, Grote Veldweg en Twekkelerveldweg is gelegen, wenst de eigenaar een nieuw landgoed te stichten. Een gedeelte van dit gebied, namelijk de erve Den Haimer met de bijbehorende landerijen, is al als NSW landgoed aangemerkt.

Het plangebied strekt zich over de gemeentegrens van Enschede en Hengelo. De meeste boerderijen lagen hier sedert de Middeleeuwen gegroepeerd rondom betrekkelijk kleine akkerbouwcomplexen (kampen of essen). Hier overheerste het akkerbouwbedrijf; rogge was het voornaamste product. Het nieuwe landgoed Hof te Twekkelo bevindt zich op de grens van de middeleeuwse landbouwgronden en uitgestrekte heidevelden, de zogenaamde ‘woeste gronden’. Deze deden dienst als gemeenschappelijke weidegrond en voor het steken van plaggen, die men gebruikte als brandstof en voor de bemesting van de akkers. Door de onophoudelijke graanteelt op steeds dezelfde grond, waarbij het bouwland geen rust werd gegund, was men voor de bodemvruchtbaarheid afhankelijk van goede bemesting. Men gebruikte hiervoor dierlijke mest, die in de potstal vermengd werd met grote hoeveelheden plaggen. De woeste gronden vormden door deze plaggenbemesting een onmisbare factor in het productieproces. Ze werden beheerd door de marke, een al in de dertiende eeuw ontstane organisatievorm waarin alle gevestigde boeren een stem bezaten.
De marke waakte ervoor dat de gemeenschappelijke gronden niet te intensief werden gebruikt, zodat de afgeplagde heide zich steeds weer kon herstellen. Het aantal rechthebbende of ‘gewaarde’ erven binnen de marke werd klein gehouden, en nieuwkomers kregen alleen een beperkt gebruiksrecht. Door de toenemende bevolkingsgroei vanaf de late zeventiende en vooral de achttiende eeuw, ontstond echter een steeds nijpender gebrek aan grond en woonruimte. Dit leidde aanvankelijk tot een verdichting van de bewoning op de erven en tot de illegale bouw van huizen op de woeste gronden. Door de toenemende druk op het grondgebruik en door nieuwe landbouwinzichten kwam aan het markesysteem in de loop van de negentiende eeuw een einde.
Onder invloed van landbouwhervormers en grootgrondbezitters werden de woeste gronden vanaf ca 1820 verdeeld onder de gebruikers en werd een eerste begin gemaakt met de ontginningen. Die kwamen echter pas goed op gang tegen het einde van de negentiende eeuw, toen men over kunstmest kon beschikken en niet langer afhankelijk was van de beperkte hoeveelheid dierlijke mest. Eerst werden de lagere gronden omgezet in grasland; later, vooral na 1920, werden ook de hogere heidegronden ontgonnen.

Binnen de contour van het nieuwe landgoed zijn deze landschappelijke karakteristieken naast elkaar aanwezig: De Westkant van het plangebied ligt in het essen- en kampenlandschap. Twekkelo had van oorsprong drie grote, gezamenlijke essen, te weten de Grote Es, Lutje Es en Twekkeler Es. Hieromheen lag een groot aantal eenmansessen of kampen. Binnen de contour van het projectgebied is een tweetal percelen zichtbaar (en één pal ernaast) die de karakteristieke bolvormige opzet vertonen die kenmerkend is voor het ten behoeve van de landbouw met plaggen ophogen van het terrein. Kijkende naar de omvang van deze terreinen, lijken we hier te maken hebben met kampen. Dit waren, in tegenstelling tot de essen, landbouwgronden die werden gebruikt door één of een klein aantal boeren. De kampen zijn fysiek van elkaar gescheiden door houtwallen en greppels.

De oostkant in het jonge heide- en broekontginningslandschap. Uit de topografische kaarten is te herleiden dat rondom Twekkelo aan het eind van de negentiende eeuw een begin werd gemaakt met het ontginnen van de heidegebieden. Zo ook binnen het projectgebied. De grotere, meer rechtlijnige kavels ten oosten van de Grote Veldweg (en het driehoekige perceel ten westen van de Grote Veldweg), maken deel uit van de heideontginningen van rond 1900.

Een houtwal is een aarden wallichaam die is begroeid met bomen en struiken. Het wallichaam is opgeworpen met plaggen uit het aanliggende perceel of door aan weerskanten een greppel te graven en de uitkomende grond hiervoor te benutten. Voor de aanplant is over het algemeen gebruik gemaakt van inlandse eik, berk, zoete kers, vuilboom of lijsterbes. De aanplant moet, om de dichtheid te waarborgen, in een voortdurend hakhoutbeheer worden gehouden. De wallen zijn primair aangelegd om vee en wild te keren, dus om de akkers tegen ongewenste eters te beschermen. Daarnaast dienen ze als eigendomsgrens. Een derde belangrijke functie is het tegengaan van verstuiving van de bodemdeeltjes. Als laatste dient de houtwal als leverancier van hak- en geriefhout, en vruchten.
De oudste wallen zijn geplaatst langs essen, kampen en aan weerszijden van veedriften. De wallen werden gebruikt als scheiding. De oudste wallen volgen veelal het natuurlijke verloop en hebben daardoor vaak een bochtig karakter. Aan het eind van de negentiende eeuw, als de marken (zie ook onderdeel hiervoor) worden gedeeld en geprivatiseerd, wordt de heide ontgonnen en ontstaan er grote percelen. Ook deze worden omzoomd door wallen. Deze zijn in tegenstelling tot de oudere houtwallen erg rechtlijnig.
Als gevolg van prikkeldraad verloren de wallen hun functie. Het intensieve hakhoutbeleid eindigde en vele houtwallen groeide uit tot boomwallen met grote, zware bomen. Het struweel dat van oorsprong tussen de eiken heeft gezeten (wat vee en wild van de akkers afhield) is grotendeels verdwenen. Ook is bij de meeste wallen geen sprake meer van een doorlopende rij eikenbomen. Daarnaast is op een aantal plaatsen de aarden wal niet meer aanwezig. Deels is dit als gevolg van het wegspoelen van de aarde (mede door het verdwijnen van de aanplant), deels omdat het aangrenzende terrein in de loop van de tijd is opgehoogd. Niettemin zijn de structuren van deze houtwallen duidelijk herkenbaar en bepalend voor het aanzicht van het gebied.

Het interessante binnen het projectgebied is, dat we te maken hebben met houtwallen uit twee specifieke perioden. De houtwallen met onregelmatig verloop aan de oostzijde zijn relicten van de oudste geschiedenis van het gebied. De rechtlijnige houtwallen aan de westzijde maken deel uit van de heideontginningen die aan het eind van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw plaatsvonden. Landschappelijk gezien is hierdoor sprake van een bijzonder geheel dat de ontwikkelingsgeschiedenis van dit gebied duidelijk beleefbaar maakt.

BESCHRIJVENDE ANALYSE ERVEN

Op het nieuw-ontgonnen land werden grote aantallen nieuwe, vaak kleine boerderijen gebouwd. De Twentse historische boerderijen kan men daardoor qua ouderdom verdelen in twee groepen: de oude erven, die vaak al voor de zestiende eeuw bestonden en die welke pas na de markedeling werden gesticht. Van de oude boerderijen is bekend dat deze merendeels in de periode 1650-1750 werden vernieuwd en vergroot.
De negentiende eeuw bracht een volgende vernieuwings- en verbouwingsgolf, toen de oude vakwerkwanden overal werden vervangen door baksteen. Bouwhistorisch onderzoek heeft echter aangetoond dat in veel van de boerderijen op de oude erven ondanks hun negentiende- of zelfs twintigste-eeuwse exterieur de oude kern toch bewaard is gebleven. De boerderijen zijn hier vaak veel ouder dan hun uiterlijk doet vermoeden.

De erven van de oude Twentse boerderijen vormden een wereld (of zoals men ook wel zei: een dorp) op zich. Behalve de boerderij zelf vond men hier een groot aantal bijgebouwen en andere objecten, zoals schuren, mijten, een ouderwoning, wagenschuur, bakoven of bakhuis, schaapskooi, plaggenschuur, aardappelkelder, bijenstal (een open afdak waaronder men de korven zette), en soms een molenhuis voor de rosmolen.
Bijschuren kwamen in verschillende vormen voor, In de eerste plaats vond men hier driebeukige schuren, die in hun constructieve opzet niet afweken van de boerderij zelf. Daarnaast kwamen echter ook één- of tweebeukige schuren voor met dwarsdeel of open doorrit in dwarsrichting. Dergelijke schuren hadden soms aan één kant een groot dakoverstek, waaronder wagens konden worden gestald. Ze behielden meestal het langst van alle gebouwen op het erf hun traditionele materiaalgebruik van hout, beleemd vlechtwerk, strowanden (en soms heide) en strodak.
Kenmerkend was ook de zandstenen waterput met zijn hoge putarm, bij het voorhuis van de boerderij. Daarnaast stond een droogrek voor emmers en zuivelgerei, waarvoor vaak een oud wagenwiel dienstdeed. Inmiddels zijn veel zo niet de meeste van deze erfonderdelen weer verdwenen doordat zij hun functie verloren. De boerderij zelf stond bij de oude erven altijd met de deeldeuren naar de weg, omdat de akkers vrijwel nooit direct aan het erf grensden. Bij de latere stichtingen op het nieuwe land was dit vaak wel het geval en kan de boerderij ook met het voorhuis naar de weg staan.

Binnen het projectgebied bevindt zich een tweetal tot de Middeleeuwen terug te voeren boerenhoven, Den Haimer en Het Elkeman. Grenzend aan het nieuwe landgoed ligt ten noorden het, ook tot de middeleeuwen te herleiden, Het Brunink. Met name bij Het Brunink en Het Elkeman is nog sprake van een ensemble historisch waardevolle gebouwen. Kenmerkend hierbij is dat de voorhuizen op de agrarische gronden zijn georiënteerd (en niet op de weg). Beide boerderijcomplexen kenmerken zich in de huidige verschijningsvorm als rijk-gedetailleerde volumes uit de late negentiende eeuw (evenals een groot aantal in de nabijheid gelegen boerderijcomplexen).

Het traditionele Twentse agrarische erf kenmerkt zich door de ogenschijnlijk willekeurige plaatsing van de gebouwen. Binnen de contouren van het projectgebied is dit met name bij Den Haimer nog het geval. Daarbij dient wel vermeld te worden dat de locatie van de boerderij van allure pas in de jaren twintig van de vorige eeuw is ontstaan. Het oorspronkelijke gebouw bevond zich ten noordwesten van de nog aanwezige zeventiende-eeuwse schuur.
Bij Het Elkeman, die in de huidige situatie aan het eind van de negentiende eeuw is ontstaan, is, sprake van een situatie waarbij de boerenvolumes allemaal parallel aan elkaar (en naast elkaar zijn gelegen). Dit is een duidelijke indicatie voor de latere ontstaansgeschiedenis van deze boerderij.
De boerenerven bevinden zich aan de voet van de kampen. Traditioneel gezien is er sprake van een transparante verbinding tussen het erf en het landschap. Dit is vandaag de dag vooral nog het geval bij de erve Elkeman.

Bij Den Haimer is langs de westelijke en noordelijke grens een hoge haag aangelegd, welke een duidelijke scheidslijn vormt tussen erf en agrarisch gebied. Bovendien is aan de noordzijde een hoge aarden wal opgeworpen die een fysieke barrière tussen het erf en het landschap vormt. Alleen ter plekke van de boerderij is sprake van een open verbinding. Vanaf hier had men tot voor kort echter geen uitzicht op de weilanden en de kamp, maar sinds kort zijn daar de paardenbak en stampmolen, die achter de boerderij lagen, verwijderd.

Op beide boerenerven is sprake van enkele karakteristieke solitaire of clusters bomen. Deze hadden vaak een doel als windvang of windsingel. Bij Den Haimer betreft het een grote solitaire eik ten noorden van het woonhuis. Deze eik is het enige overgebleven exemplaar van een klein bosperceel en houtwal die tot interbellum ten noordwesten van Den Haimer heeft gelegen.
Bij de erve Elkeman is langs de noordoostgevel een viertal volwassen bomen geplaatst die fungeren als windvang. Het gebruik van bomen, solitair dan wel geclusterd kwam regelmatig voor en had als primair doel de wind te breken en te voorkomen dat het dak van de boerderij of schuur zou worden getild.

UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJK

Het voorgenomen plan biedt de volgende kansen:

- De voorgestane ontwikkeling biedt kansen de landschapsstructuur te behouden en waar mogelijke te versterken;
- Het gebied landschappelijk, ecologisch en economisch versterken door vervallen landschapsstructuren te herstellen;
- Door plantsoorten te kiezen die passen bij de bodem en waterhuishouding kan het lokale karakter worden versterkt;
- Het onderscheid tussen de oost- en westkant dient versterkt te worden;
- Ecologische verbindingen versterken door herstel houtwalen;
- Nieuwe poelen aanleggen als stapstenen;
- Omvormen regulier weiland naar natuur ter versterking biodiversiteit;
- Rekening houden met hindercirkels van Zuivelhoeve, gasleiding en potentiele sinkholes;
- Behoud en versterking monumentale schuur;
- Behoud karakteristieke bebouwing op het erf aan de Elkemanweg en versterking van het ervensemble.

BESCHRIJVENDE ANALYSE HOEVES

De boerderijen van het buitengebied van Hengelo en Enschede behoren van origine tot het Twentse type. Dit is qua hoofdindeling en structuur een ‘halle-boerderij’; het oudste in Nederland voorkomende boerderijtype dat rechtstreeks afstamt van het Noors Germaanse ‘hallehuis’ of ‘los hoes’.
Vrijwel alle hoofdgebouwen vertonen de bekende driebeukige opzet en constructie met eiken ankerbalkgebinten, en de brede middenlangsdeel met de deeldeuren in het midden van de achtergevel. Deze boerderijen kenmerken zicht door hun grote hoogte, steile daken en hoge topgevels aan voor- en achterzijde. Opvallend is de verticale houten beplanking van het bovenste deel van de topgevels. Soms steekt de topgevel iets over het onderste deel van de gevel uit; de planken gevel rust dan op houten klossen of consoles, of op een uitkragend deel van het metselwerk.

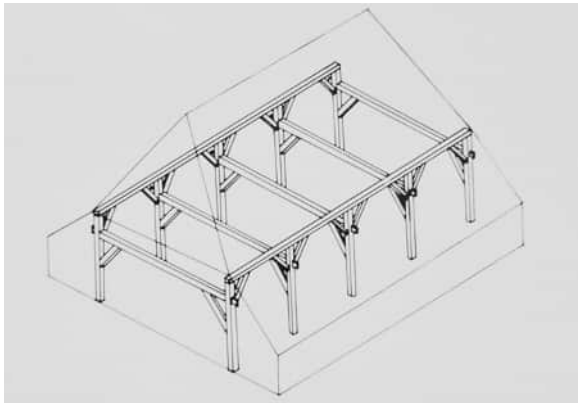
Een bijzonderheid van de Twentse boerderij is echter het feit dat zich hier langer dan waar ook elders in Nederland het zogenaamde ‘los hoes’ heeft gehandhaafd, waarbij woon- en bedrijfsfuncties in één ruimte waren ondergebracht. De middenbeuk van het gebouw bleef daarbij van voor tot achter open. Het voorste deel van het gebouw diende als woonruimte, het achterste als bedrijfsgedeelte en een scheidingsmuur ontbrak. Men woonde als het ware op de deel, met vrij zicht op het vee en op alle werkzaamheden die zich in het achterhuis afspeelden. De enige markering tussen voor en achter vormde de afwerking van de ruimte.
De vloer van het bedrijfsgedeelte was van leem, die van het woongedeelte was bestraat met veldkeitjes of klinkers. De zoldering van het bedrijfsgedeelte bestond uit slieten, die van het woongedeelte uit planken. Ook de scheidingswanden tussen midden- en zijbeuk waren in het woongedeelte fraaier afgewerkt en bestonden in het bedrijfsgedeelte uit ruwe planken of uit de stalpalen waaraan het vee stond aangebonden. Midden op de vloer van het woongedeelte bevond zich de stookplaats in de vorm van een vrije haard. Daarboven was vaak een grote hangende rookvang aangebracht van hout of beleemd vlechtwerk. In opzet was deze echter afwezig en moest de rook zich een weg naar buiten zoeken door kieren in de zoldering of door de schaarse open ramen en deuren. Op het vuur werd ook gekookt en erboven hing een ketel aan een ijzeren ketting of aan een getand stuk ijzer, het zogenaamde ‘haal’. Om het koken boven open vuur te vergemakkelijken stond naast de stookplaats in veel gevallen een grote houten (later ook wel ijzeren) draaiboom, waarmee de zware ketel met minder moeite boven het vuur kon worden gehangen.
Aan de zoldering, naast of in de rookvang, vond men haken waaraan vlees en spek kon worden gehangen om te drogen of te roken. De weinige meubels bestonden uit enkele stoelen, een tafel en een paar kisten voor het bewaren van textiel en andere kwetsbare bezittingen. In de zijbeuken bevonden zich de bedsteden, opslagruimten en een kleine spoelplaats waar ook werd gekarnd. Deze laatste ruimte stond oorspronkelijk vaak in open verbinding met de middenruimte. In het bedrijfsgedeelte vond men de gebruikelijke stallen voor rundvee, paarden en varkens. Ook had men hier soms een kleine werkruimte afgescheiden, zoals een weefkamer. (Weven was in Twente een wijdverspreide vorm van huisnijverheid, tot de komst van de grote textielfabrieken.) De hele binnenruimte kreeg maar weinig daglicht. Alleen in de voorgevel zaten enkele ramen van enige betekenis, alsmede een klein venstertje boven de deur. In de lage zijgevels vond men slechts een enkel klein raampje.

De deeldeuren liggen in het hele midden en oosten van Overijssel vaak een vak terug in de achtergevel. Hierdoor ontstaat een beschutte en overdekte inham, het ‘onderschoer’ genaamd, waar bijvoorbeeld gereedschap te drogen kon worden gehangen. Bij de oude vakwerkgevels, waar de hele gevelindeling werd bepaald door het dragende houten raamwerk van stijlen en regels, was de opening van de deeldeuren altijd rechthoekig of voorzien van een afgeschuind houten portaal. Toen het vakwerk werd vervangen door baksteenmuren ging men er over het algemeen toe over de deeldeuropening te voorzien van een gemetselde boog. In het midden van deze boog bevindt zich dan meestal een natuurstenen sluitsteen, met daarin een jaartal of initialen. Vaak wordt ten onrechte gemeend dat zo’n jaartal altijd het bouwjaar weergeeft van de boerderij. In veel gevallen is de boerderij echter aanzienlijk ouder en laat het jaartal alleen zien wanneer het gebouw werd voorzien van nieuwe stenen gevels. Bij de verstening werd overigens vaak de oude gevelindeling van het vakwerk aangehouden; ramen en deuren bleven dan op de oude plaats zitten en behielden zelfs de oude omvang. Hierdoor kan men aan de gevel van veel oude boerderijen ondanks de volledig stenen muren toch nog de vroegere vakwerkindeling aflezen, waarbij ramen en deuren altijd op logische wijze in het vakwerkskelet waren opgenomen.

Aan de andere zijde bevindt zicht het woongedeelte, dat oorspronkelijk niet van het bedrijfsgedeelte was afgescheiden. Een kleinere aanbouw aan de woonzijde, de zogenaamde 'bovenkamer', werd later nogal eens toegevoegd, om het rustende ouderpaar te behuizen. De bovenkamer was zo gesitueerd ten opzichte van de voorgevel dat deze de ramen en voordeur vrijhield, maar wel een interne doorgang mogelijk maakte. In enkele gevallen lag de bovenkamer niet voor maar naast de voorgevel. Deze aangebouwde zijkamer zou vooral vanaf de negentiende eeuw zijn toegepast. Overigens bezat een dergelijk vertrek lang niet altijd een eigen stookplaats. De belasting op de haardsteden was er lange tijd de oorzaak van dat het aantal stookplaatsen op een erf beperkt werd gehouden. Wanneer de bovenkamer later toch voor afzonderlijke bewoning of verhuring werd gebruikt, dan werd deze meestal alsnog voorzien van een stookplaats en een eigen buitendeur. Aanvankelijk liep de toegang tot de kamer meestal via de boerderij zelf.

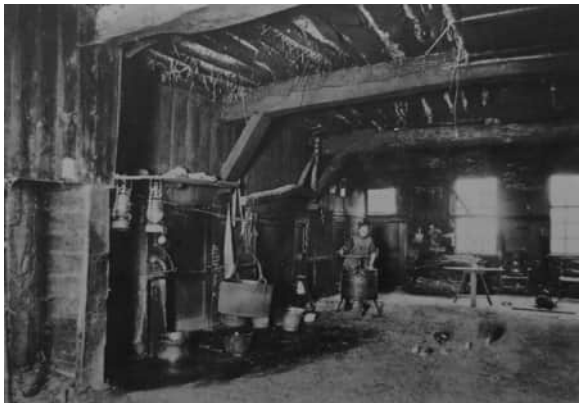
Het grondplan is iets langwerpig en wordt bepaald door een aantal achter elkaar geplaatste eiken spanten, die zowel de kapvorm (het zadeldak) alsook de indeling van de ruimte (hoofd-en zijbeuken) bepalen. De oorspronkelijke gevelopbouw is 'vakwerk', eerst gevuld met twijgen en leem en later met baksteen. De beide dakvlakken zijn gedekt met riet en later met rode en grijze ('blauwe') pannen. Echte streekkenmerken zijn de funderingsstrook van Bentheimer zandsteen de eikenhouten topgevel, de windveren met gevelteken in de top en de gerichte hoogte van de zijgevels. Deze decoratieve tekens bezaten in opzet vaak een symbolische betekenis en zouden bedoeld zijn geweest voor het afweren van onheil. Daarnaast werd hiermee soms ook uitdrukking gegeven aan de religieuze groepering waartoe men behoorde. Een vergelijkbare symboliek trof men ook aan bij de decoratieve tekens die traditioneel werden aangebracht op de uitneembare middenstijl van de deeldeuren (de 'stiepel') of in de vorm van religieus getinte teksten boven de deeldeuren. De geheimzinnige stiepel- en topgeveltekens hebben boerderijonderzoekers en volkenkundigen reeds lang beziggehouden, en over de oorsprong van deze tekens bestaan allerlei – soms aanvechtbare – theorieën.

Naast de hoofdbouwmassa ontwikkelen zicht bij grote boerderijen allerlei bijgebouwen voor diverse doeleinden. Bij de oude exemplaren zijn deze schuren soms van ouder datum dan het hoofdgebouw dat als eerste voor modernisering in aanmerking kwam.
In het buitengebied zijn de meeste oudere boerderijen in de 18^{e} en 19^{e} eeuw 'gemoderniseerd'. Kenmerkend is de vervanging van de vakwerkgevels door steens metselwerk met een gevelpoort met afgeplatte boog en afwolfde topgevels. In de late 19^{e} eeuw werd de Bremergroene (zwarte) landgoedkleur ingevoerd, die later tot ver buiten de streken navolging krijgt. Overigens zijn binnen vaak de oorspronkelijke binten nog bewaard gebleven. Opgemerkt dient echter te worden, dat het innige verband dat bestaat tussen in de streek gevonden materialen en daarbij behorende constructies en de functionele opzet van het oertype van de halle-boerderij alleen bij de echte boerderijen aanwezig is. Het belang van het bewaren hiervan vindt zijn grond juist in dat verband.





Figuur 3 Gebintwerk met ankerbalkconstructie - Onderschoer boerderij in Enter





Figuur 4 Los hoes, met houten draaiboom en ketel, zonder rookvang - Bovenkamer boerderij in Geesteren





Figuur 5 Gevelteken als beëindiging van de nok - Stiepelteken Andreaskruis op middeler in niendeuren

ERVE DEN HAIMER

Bij Den Haimer is de oorspronkelijke boerderij al aan het begin van de twintigste eeuw verdwenen. Uit de bronnen blijkt dat Den Haimer van oorsprong een zeer welvarende boerderij is geweest en als enige boerderij in Twekkelo in de hoogste klasse wat betreft vermogensbelastingheffing werd aangeslagen. De nog aanwezige zeventiende-eeuwse schuur, die als schuilkerk heeft gediend, is als rijksmonument aangewezen. Hieromheen is in de loop van de twintigste eeuw een aantal volumes opgericht (en meerdere malen herbouwd/uitgebreid). Hoewel de bebouwing op een voor Twente karakteristieke wijze willekeurig op het erf zijn geplaatst, is er geen sprake meer van een historisch waardevol boerenerf: oriëntatie van de huidige boerderij op de straat; twee, zich als woonhuis presenterende volumes, elk met een eigen toegang en beide fysiek van elkaar gescheiden. De bebouwing op het erf zal worden gesloopt, met behoud van de zeventiende-eeuwse schuur. Op het erf van Den Haimer zal een nieuw boerderij van allure van het landgoed worden opgericht. Deze zal wat betreft typologie en esthetica haar inspiratie zoeken in de grootschalige historische boerderijcomplexen in de (directe) nabijheid. Bij de inrichting van het erf zal de Twentse erfstructuur als uitgangspunt gaan dienen.

ERVE ELKEMAN

De bebouwing op de erve Elkeman, Twekkelerweg 356, wordt momenteel gerestaureerd en verbouwd. Het complex omvat een viertal parallel aan elkaar gelegen volumes, alle geplaatst onder een zadeldak. De geschiedenis van de Elkeman gaat terug tot de negende eeuw. Uit de oude kaarten blijkt dat de oorspronkelijke boerderij meer naar het noordoosten lag. Met de aanleg van het rechtlijnige tracé van de Twekkelerweg aan het eind van de negentiende eeuw, is de boerderij verplaatst. Dit correspondeert met de gevelstenen waarop het jaartal 1884 is te lezen.
De twee westelijke gebouwen, een ‘dubbelhoes’, dateren uit één fase. De opzet van de gevels is identiek. Aan de zuidzijde is sprake van een rijke neorenaissance esthetica, waarbij de rode gevel is verrijkt met gele verblendsteen. De stalen vensters zijn rijk van opzet, met name de rozetvensters boven de poortopeningen. De gevels aan de noordzijde huisvesten de vensters van het voorhuis. De geveltop is voorzien van een voorschot. De twee westelijke volumes zijn uitgevoerd in een roodoranje steen. Beide volumes hebben een eigen verschijningsvorm. De twee westelijke volumes zijn in 2011-2012 herbestemd tot kunstenaarsbroedplaats. Ten behoeve hiervan is in de oostelijke dakschilden een rij dakvensters geplaatst. De houten beuk tegen de westgevel van de westelijke schuur is voorzien van grote vensterpartijen. Als ensemble is sprake van een agrarisch complex met een hoge cultuur- en architectuurhistorische waarde. De gebouwen zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

ERVE HET BRUNINK

Op de hoek Bruninkweg-Grote Veldweg ligt een kleinschalig woonhuis. Het woonhuis is gebouwd in de jaren tachtig. Het telt één bouwlaag en is geplaatst onder een zadeldak met sneldekpannen. De gevels zijn opgetrokken in, in staand verband gemetselde, baksteen. De vensters zijn alle uitgevoerd in kunststof. Het woonhuis en de op het achterterrein gelegen overkapping en schuurtje hebben vanwege de leeftijd, esthetica en materialisatie een lage historische waarde.

GROTE VELDWEG 50

Op de hoek Grote Veldweg en Twekkelerveldweg bevindt zich een agrarisch complex dat op de meest recente topografische kaarten wordt aangeduid als De Hokershoeve (Grote Veldweg 50). Het huidige complex lijkt wat betreft architectuur in de eerste decennia van de twintigste eeuw te zijn ontstaan, maar de erve is al op de kadastrale minuutkaart aangeduid met de naam ‘Veenhuis’. Het overgrote deel van het boerderijcomplex ligt buiten de contour van het projectgebied. Alleen een in het laatste kwart van de vorige eeuw gebouwde stal, ten noorden van de boerderij, valt binnen de begrenzing. De stal is kenmerkend voor de jaren zeventig: machinale rode steen in staand verband, hooggeplaatste ventilatieopeningen onder de dakrand, schaaldelen betimmering onder het flauw hellend dakschild en een vezelplaat dakbedekking. De stal heeft vanwege haar leeftijd, esthetica en materialisatie een lage historische waarde.

UITGANGSPUNTEN ARCHITECTONISCH DEN HAIMER

- Het boerenerf van Den Haimer zal het hart van het Hof te Twekkelo gaan vormen. Op deze locatie zal een nieuw boerderij van allure worden opgericht.
- De huidige bebouwing op het erf van Den Haimer heeft een lage bouwhistorische of typologische waarde (met uitzondering van de zeventiende-eeuwse schuur). Afbraak is wenselijk, zodat de kwaliteit van het historische boerenerf hersteld/versterkt kan worden.
- Bij de herinrichting van het boerenerf dient de voor Twente karakteristieke willekeurige opzet van meerdere volumes (met één hoofdvolume), gegroepeerd rondom een centrale hof, het uitgangspunt te zijn. Of het nieuwe hoofdvolume ten (noord-)westen (oorspronkelijke boerderij) of ten oosten (huidige boerderij) komt te liggen, is hierbij van minder belang.
- Nieuwbouw op het erf zou, vanwege de eeuwenoude agrarische geschiedenis van het erf en de aanwezigheid van de zeventiende-eeuwse schuur, aansluiting moeten vinden op de karakteristieke typologie van de Twentse boerderijen. Hierbij kan zowel voor een moderne uitvoering worden gekozen, waarbij de hoofdvorm (bouwhoogten, samenstelling volumes, contouren, materiaalkeuze, etc.) als referentie dienen, als voor een traditionele/historiserende uitvoering, waarbij de karakteristiek van de historische boerderijen in hoofdvorm, materialisatie en detaillering als referentie dient.
- De eigenaren geven te kennen uit te willen gaan van een traditionele vormentaal. Hierbij is het van belang dat:
    - De boerderij van allure is gericht op de landerijen, niet op de straat, zodat wordt aangesloten op de historische karakteristiek van de in de omgeving liggende boerderijen. Dit betekent dat de primaire Schauseite vanaf de straat niet (of beperkt) zichtbaar is. Vanaf het landgoed bezien is ze, net als de omliggende boerderijen, echter juist beeldbepalend.
    - Aangezien het onbekend is hoe de oorspronkelijke boerderij eruit heeft gezien, is het onwenselijk om, op basis van de weergave op de kadastrale minuutkaart, de voormalige boerderij proberen te reconstrueren. Daarnaast is de oudst bekende opzet niet het laatst bekende volume geweest. Net als op de in de omgeving liggende hoven, zijn de boerderijen door de jaren heen (meerdere malen) vervangen. De opvolger van het op de vroeg-negentiende-eeuwse kaarten zichtbare volume dateert uit 1879 en is aan het begin van de twintigste eeuw afgebrand. Ook van deze boerderij is onbekend hoe deze eruit heeft gezien. Op basis van het bouwjaar kan met enige mate van zekerheid worden gesteld dat deze in vorm en esthetica aangesloten zal hebben op de andere in de directe nabijheid gelegen, rijk gedecoreerde boerderijen. Deze rijke vormgeving dient als fysieke uiting van de welvaart die de boeren aan het eind van de negentiende eeuw kenden. Het wordt aanbevolen om een nieuwe boerderij te ontwerpen die aansluit op de in de omgeving dominante bouwstijl van de grotere boerderijen, die zich enerzijds karakteriseert door de volumesamenstelling (meerdere ‘schuren’ naast elkaar, elk met een eigen formaat en dak waarvoor een dwars geplaatst voorhuis is geplaatst) en anderzijds door de rijke decoratieve toets.
    - Historisch gezien vormde Den Haimer een zeer voorname boerderij. In de nieuwe ontwikkeling wordt Den Haimer het hart van het Hof te Twekkelo. Het is aan te bevelen om dit voorname (historische) karakter tot uiting te brengen in de omvang van de boerderij: de boerderij kan in formaat (met name het formele voorhuis) de omliggende boerderijen overstijgen, bijvoorbeeld door de bouw van een voorhuis met twee volle bouwlagen.
    - Juist bij het bouwen van een op historische voorbeelden geënte boerderij, is het van belang dat er veel aandacht wordt besteed aan materialisatie en detaillering. Alleen dan kan de nieuwbouw zich als volwaardig naast de historische referentiepunten presenteren en de tand des tijds doorstaan (ook de laat-negentiende-eeuwse boerderijen waren geënt op historische voorbeelden).
- Eventueel aanvullende bebouwing op het erf dient ondergeschikt in formaat en detaillering te zijn aan het hoofdvolume. Hierbij kan de typologie van historische bijgebouwen (schuur/stal) als uitgangspunt dienen.

LANDGOEDONTWIKKELPLAN D

In opdracht van de opdrachtgever, heeft Eelerwoude een landgoedontwikkelplan opgesteld, met daarin de visie en ontwerp voor het Hof te Twekkelo. In dit hoofdstuk worden daarin de hoofdlijnen van dit landgoedontwikkelplan beschreven.

De kern van het landgoed wordt gevormd door natuur in verschillende vormen. Kruidenrijk grasland, kruidenrijke akker en bos wissel elkaar af. Via een netwerk van houtwallen en singels wordt deze kern verbonden met de omgeving. Deze elementen worden vergezeld van kruidenrijke stroken om zo de biodiversiteit zo volledig mogelijk te stimuleren. Via enkele bestaande en nieuwe poelen wordt ook de blauwe component op het landgoed versterkt. Het onderscheid in landschappelijk raamwerk tussen het oostelijke en westelijke deel van het landgoed wordt aangezet door het contrast tussen het oude hoevenlandschap en de heideontginning te versterken. Dit wordt beleefbaar gemaakt door formele (openbare) en informele (privé) routes. De openbare routes lopen langs een viertal interessante punten op het landgoed. De privé -routes verbinden alle erven op het landgoed met elkaar.

ECOLOGISCH NETWERK EN LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK.
Het bestaande, afgelopen tien jaar aangeplante bos, is vrij monotoon en bestaat hoofdzakelijk uit weinig duurzame boomsoorten van de 2e en 3e grootte zoals berk en wilg. Het plan is om een dunning uit te voeren en vervolgens enkele duurzamere bomen van de eerste grootte zoals zomer- en wintereik in te planten. Dit vergroot de diversiteit en zorgt voor een bos dat ook op de langere termijn kwaliteit toevoegt aan het gebied en Twence aan het zicht onttrekt. Aan de westkant wordt dit bos uitgebreid tot aan de voormalige spoorlijn. Het terrein van de voormalige spoorlijn langs het bestaande bos wordt ingericht met bloemrijk grasland waar doorheen een gemaaid pad de spoorlijn aanduidt. Zo ontstaat een inrichting die deze historische lijn accentueert en die goed te beheren valt.
Op verschillende plaatsen binnen het plangebied zijn de oorspronkelijke landschapselementen versnipperd of bestaan ze alleen uit bomen. Deze worden weer aangeplant met autochtoon inheems planmateriaal dat past bij de bodem en waterhuishouding, waardoor verbindingen voor zowel ecologie als landschap worden hersteld. Zo kunnen kleine zoogdieren en vleermuizen beter migreren. De bomen langs het perceel van de Bruninksweg worden aan de zuidoost en noordoostkant voorzien van onderbegroeiing van heesters om dit element steviger aan te zetten om zo de ecologische verbinding voor kleine zoogdieren en vogels, van Twence en het zuidelijk gelegen natuurterrein richting het nieuwe bos op het terrein van de Zuivelhoeve te versterken. Qua soortensamenstelling sluiten we aan op de potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plekke is dat het Vochtig Berken-Zomereikenbos met struiken als: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent.
Twekkelo is rijk aan poelen. In de directe omgeving zijn naast de hermeandering van de Strootbeek enkele poelen aangelegd. Door binnen het plangebied enkele nieuwe poelen aan te leggen en bestaande te vergroten borduren we voort op deze recente ontwikkeling wat het ecologisch netwerk voor met name amfibieën en andere watergebonden flora en fauna veerkrachtiger maakt. Op het erf van Elkemanweg en op erve Den Haimer worden hoogstamboomgaarden aangeplant. Dit versterkt het authentiek Twentse karakter.



Figuur 6 Versterking ecologisch netwerk en landschappelijk raamwerk. De akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut.

OMVORMEN LANDBOUWGRONDEN NAAR NATUUR

Het streven is, naast de naar natuur om te vormen gronden, het landgoed extensief agrarisch te beheren (maaien en beweiden). De laagste gronden bieden kans voor ontwikkeling van vochtig tot nat bloemrijk grasland vergelijkbaar met de vegetatie langs de Strootbeek. Dit geldt voor de gronden langs de Strootbeek en in de westelijke punt bij het erf aan de Elkemanweg. De overige gronden zijn droger en bieden kans voor ontwikkeling als bloemrijk grasland. Dit vormt een goede aanvulling op de poelen die binnen het plangebied worden ontwikkeld en versterkt de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied. Enkele karakteristieke soorten die op de natte delen verwacht kunnen worden zijn: moerasrolklaver, watermunt, grote ratelaar, veldrus, zilverschoon en gewone waterbies. Aansluitend, op de iets drogere maar nog wel vochtige gronden, kunnen de volgende karakteristieke soorten worden verwacht: echte koekoeksbloem, riet-orchis, kale jonker, brunel en biezeknoppen, en op de drogere plekken: margriet, knoopkruid, smalle weegbree, kleine klaver en gewone rolklaver.

Hoe snel een dergelijke vegetatie tot ontwikkeling komt is sterk afhankelijk van de huidige situatie van de voedselrijkdom en het bodemleven. Deze vegetaties vragen over het algemeen een voedselarm milieu en extensief beheer, in tegenstelling tot het huidige voedselrijke grasland. Het terrein wordt ingezaaid met een passend zadenmengsel.

SLOOP WONINGEN EN LANDSCHAP ONTSIERENDE BIJGEBOUWEN

Er worden op meerdere plekken grotendeels landschap ontsierende bebouwing en enkele woningen gesloopt in het kader van dit plan. In totaal wordt circa 950 vierkante meter aan landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Tevens worden er op het erf van Den Haimer twee woningen gesloopt en zijn recent de paardenbak en enkele overige losse onderdelen (geen gebouwen zijnde) van het voormalige erf opgeruimd.



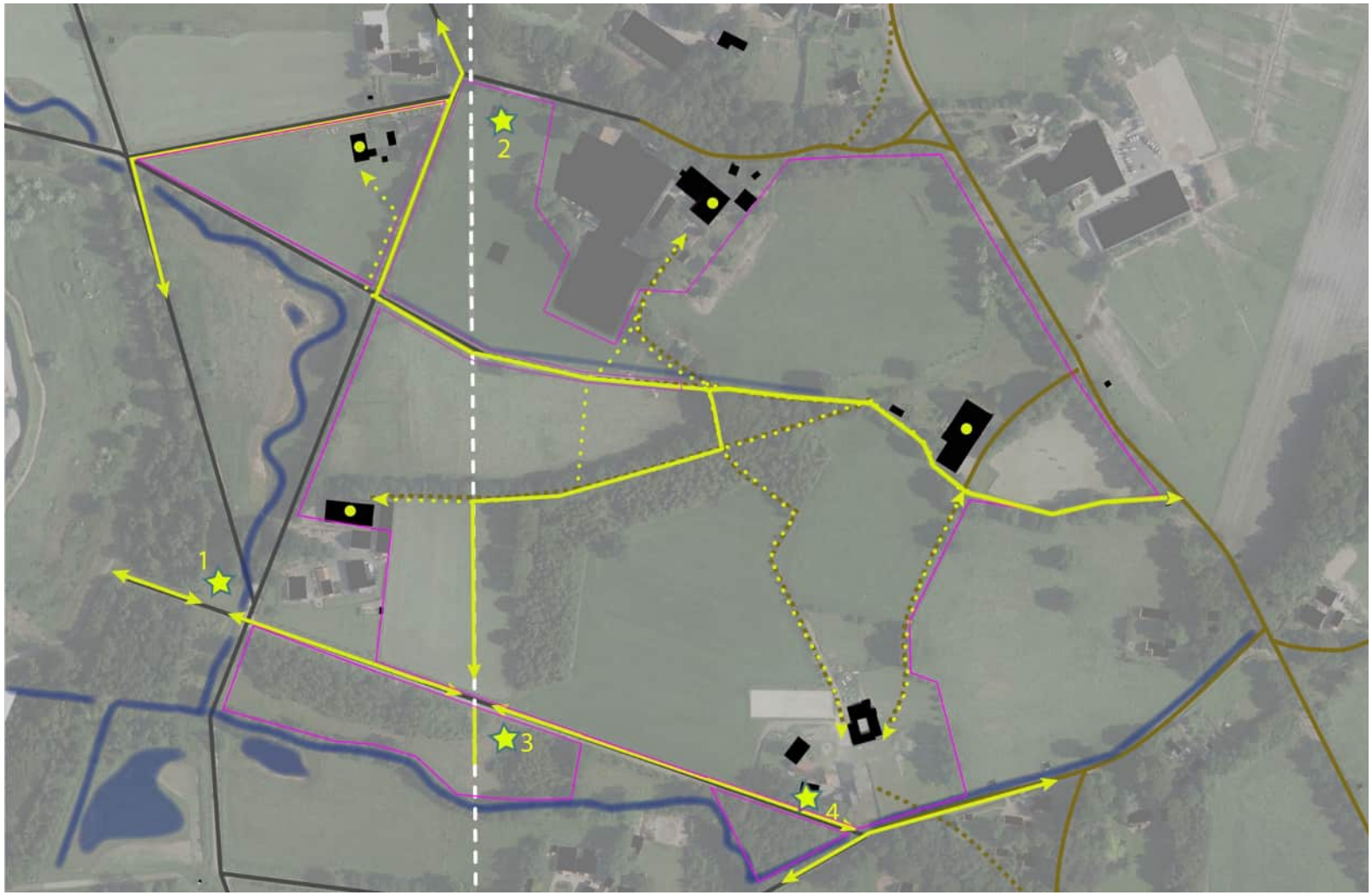
Figuur 7 Sloop landschap ontsierende bebouwing

VERBETEREN BELEVING VAN HET GEBIED

De openbare routes in het gebied worden gekoppeld aan bijzondere punten. Deze punten zijn of worden voorzien van informatie zodat de cultuur- en natuurwaarde van de plek worden toegelicht. Ook worden enkele delen verlegd over een deel van het voormalige spoortracé. Langs het pad over het oude spoortracé in de zuidelijke kavel (langs het bos) wordt een bloemenweide aangelegd en het bos aangevuld dat zodat het voormalige tracé van de spoorlijn accentueert.

Daarnaast wordt ook de informele route hersteld, zij het niet openbaar. Deze verbindt alle woningen op het landgoed met elkaar. Net als vroeger, langs de lijnen van het landschap. In het oude hoevenlandschap betreft dit organische lijnen. In het jonge landschap, worden passend bij de ontstaansgeschiedenis, de rechtlijnige structuren gevolgd.

Enkele zandwegen lopen momenteel dood voor gemotoriseerd verkeer of hebben alleen nut voor aanwonenden. De familie is voorstander enkele zandwegen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en te behouden voor extensieve recreatie. De gemeente staat hier welwillend tegenover. Het liefst wil de familie deze paden in eigendom verkrijgen. Teneinde ongewenste situaties en criminaliteit te voorkomen. Dit geldt voor de Elkemanweg (in ieder geval vanaf de Grote Veldweg richting het oosten), en de Twekkelerveldweg. Dit draagt bij aan de visie dat landschap, natuur, wonen en extensieve recreatie de hoofdfuncties in het plangebied gaan worden en maakt dat de nieuwe woning van Den Haimer de inrit krijgt aan de Haimersweg.



Figuur 8 Openstellingskaart: openbare (gele doorgetrokken lijn) en informele privé routes (gele stippellijn) en bijzondere punten (ster) op de route.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN E

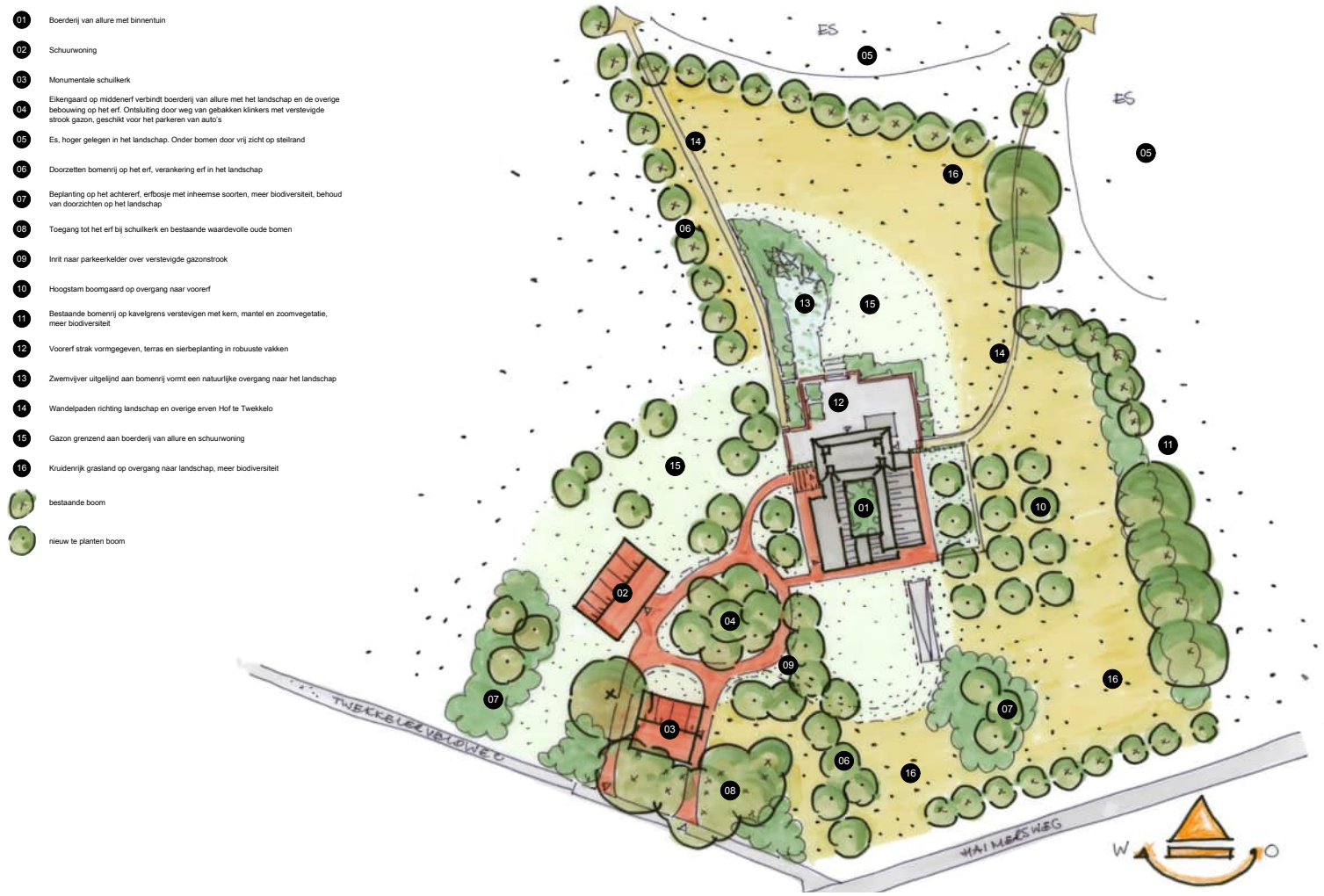
ONTWERP ERVE DEN HAIMER

Op deze locatie wordt niet teruggebouwd wat er ooit was. Renovatie van de bestaande woningen is ook niet gewenst. Er wordt daarom een nieuwe woonboerderij met een schuurwoning gebouwd van deze tijd met het voorhuis gericht op de landbouwgronden (de es of de kamp), grote volumes, rijkelijk versierd zoals op de erven in Twekkelo, met een gelijke kont, maar een afwijkend uniek boerderij van allure. De bestaande landschappelijke beplanting omarmt de woning en zorgt voor een goede basis-inpassing. Tussen de bestaande singel en de woning door blijft ruim voldoende zicht op het achtergelegen landschap zodat bijvoorbeeld de aanwezige esrand vanaf de Haimersweg goed beleefd kan worden.

Ten zuidwesten van het hoofdhuis wordt een tweede woning gebouwd met inpandig bijgebouw. Een kleiner volume met minder fijne detaillering dan het hoofdgebouw. Deze koppelt de nieuwe woonboerderij aan de te restaureren schuur en draagt bij aan het typische Twentse karakter van een verstrooid erf. Het aantal woningen op het erf neemt niet toe.

De waardevolle te behouden rijks monumentale schuur, ooit in gebruik als schuilkerk, zal worden gerestaureerd en in gebruik genomen worden als berging. De bestaande volwassen vitale bomen rondom de entree blijven behouden. De nieuwe toerit naar de woonboerderij volgt dezelfde route langs de te behouden schuur waardoor het ensemble qua uitstraling enigszins gelijk blijft.

Aan de zuidkant komt een hoogstam boomgaard die het directe zicht vanaf de Haimersweg op het erf inpast. De randbeplanting langs de es ten noorden en die ten oosten van het erf worden weer aangezet met heesters zodat deze landschappelijk en ecologisch een grotere meerwaarde krijgen. Qua soortensamenstelling sluiten we aan op de potentieel natuurlijke vegetatie. Ter plekke is dat het Vochtig Berken-Zomereikenbos met struiken als: vuilboom, lijsterbes, geoorde wilg, grauwe wilg, zwarte els en krent. Centraal op het erf komt een boomgroep. Gezien de ligging midden op het erf is het verantwoord hier te kiezen voor een niet streekeigen soort. Ten noorden van het erf wordt een singel aangelegd. Die de bestaande opgaande structuur visueel en voor flora en fauna verbindt met bosje ten zuiden van het erf. Ter inpassing worden verder nog enkele solitaire bomen en kleine groepen bomen rond het erf geplaatst van inheemse soorten als eik, beuk, tamme kastanje of noot. De hagen op het erf worden uitgevoerd in beuk een soort die ook in de schaduw van de bestaande bomen goed groeit.



Figuur 9 Ontwerp erve Den Haimer.

LEEFLANG ARCHITECTUUR

















werknummer	21T20
project	Ontwerp erfinrichting Den Haimer
opdrachtgever	Dhr. Roerink te Twekkelo
datum	05-07-2021

Referentiebeelden

TKA
te kiefte architecten bv

Tuin & Landschap

Figuur 10 Referentiebeelden erve Den Haimer.

LEEFLANG ARCHITECTUUR

ERVE HET BRUNINK

De bestaande woning aan de Bruninksweg staat binnen de toekomstige hindercirkel van de Zuivelhoeve. Met de verlening van de vergunning voor de uitbreiding is opgenomen dat deze woning gesloopt moet worden. De kavel waar de woning op staat ligt grotendeels binnen de hinderzones van de Zuivelhoeve en Twence. Dit maakt de ruimte voor herbouw beperkt. De wens vanuit de familie is om een woning te realiseren van maximaal 1.500 m3 (exclusief bijgebouw), in de hoek van de kavel, gericht op het westen, met uitzicht op het perceel en de natuurgronden in de omgeving.
De bijzondere boom op het achtererf maakt de verbinding met de rest van de bebouwing op het landgoed. Verdere tuinbeplanting concentreert zich rondom het erf. De rest van de kavel blijft (extensief) weiland. Enkele hagen van bijvoorbeeld beuk worden gebruikt om de verschillende functies op het erf te scheiden.



Figuur 11 Ontwerp erve Het Brunink aan de Bruninksweg (De nieuwe bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).

ERVE ELKEMAN

Landschappelijk gezien ligt het erf zeer fraai, tussen twee esgronden in. Deze beide esranden zijn beplant. De zuidelijke met een singel, de noordelijke met enkele karakteristieke knotwilgen, aangevuld met nieuwe knotwilgen. Op het achtererf is een fruitgaard aanwezig. De bestaande poel die verscholen lag achter de recent verwijderde bosschages wordt vergroot en vrijgezet. Op het voorerf wordt een nieuwe hoogstamfruitgaard aangelegd die het zicht op en vanaf de weg wel filtert maar niet blokkeert.

GROTE VELDWEG 50

In het verleden is er al een en ander opgeruimd rond en op de verschillende betrokken erven. Zo is recent onder andere een paardenbak en provisorisch crossbaantje opgeruimd. Het is de bedoeling in de toekomst materiaal en materieel waaronder een tractor, kiepwagen, bermmaaier t.b.v. het beheer van Hof te Twekkelo op te slaan in de oude stal aan de Grote Veldweg 50. De stal is momenteel te laag voor hergebruik als werktuigenberging. Bij de verbouwing van de ligboxenstal wordt meteen kwaliteit toegevoegd door middel van een hoogwaardigere materialisatie.

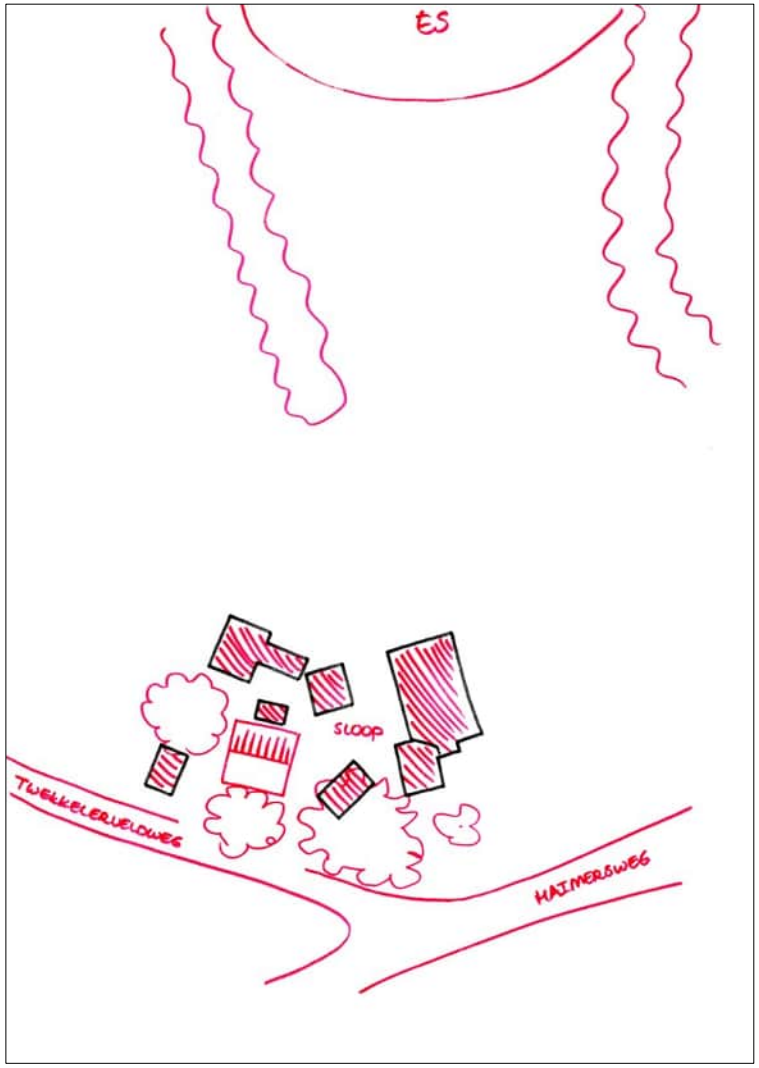


Figuur 12 Ontwerp aan de Grote Veldweg 50 (De nieuwe bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).

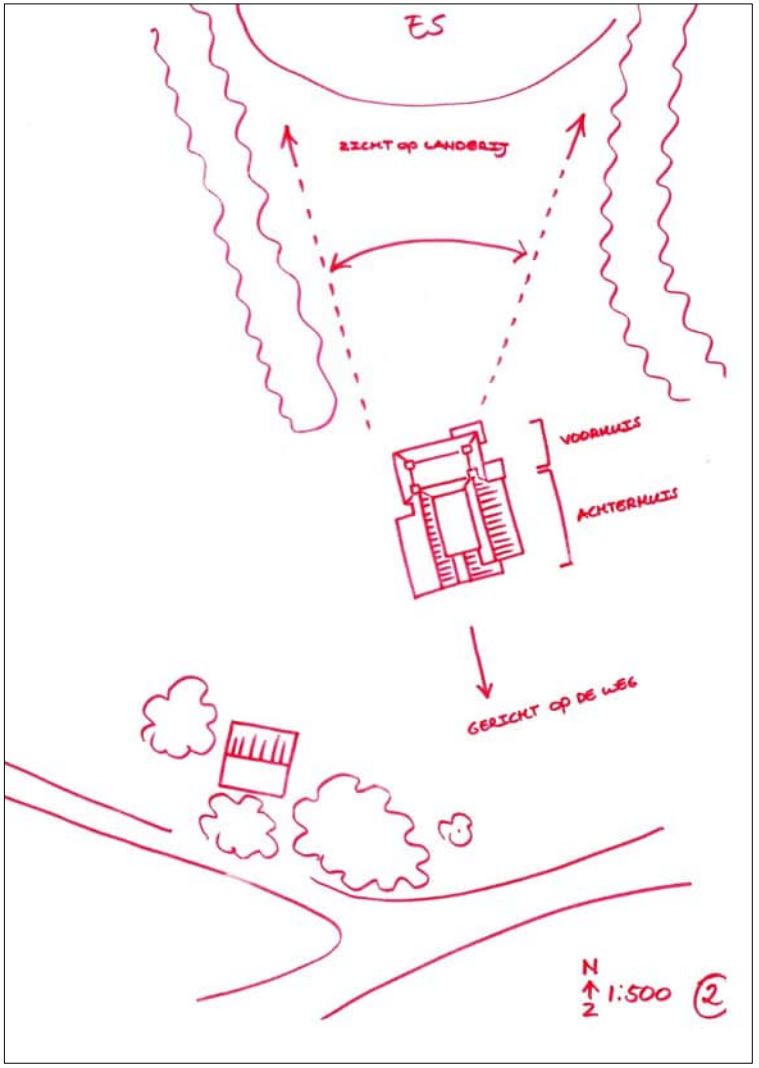


Figuur 13 Ontwikkelplan Hof te Twekkelo: de akkers kunnen afwisselend ook als weiland worden benut. (De nieuwe bebouwing is met zwarte vlakken indicatief weergegeven).

DE ARCHITECTUUR F



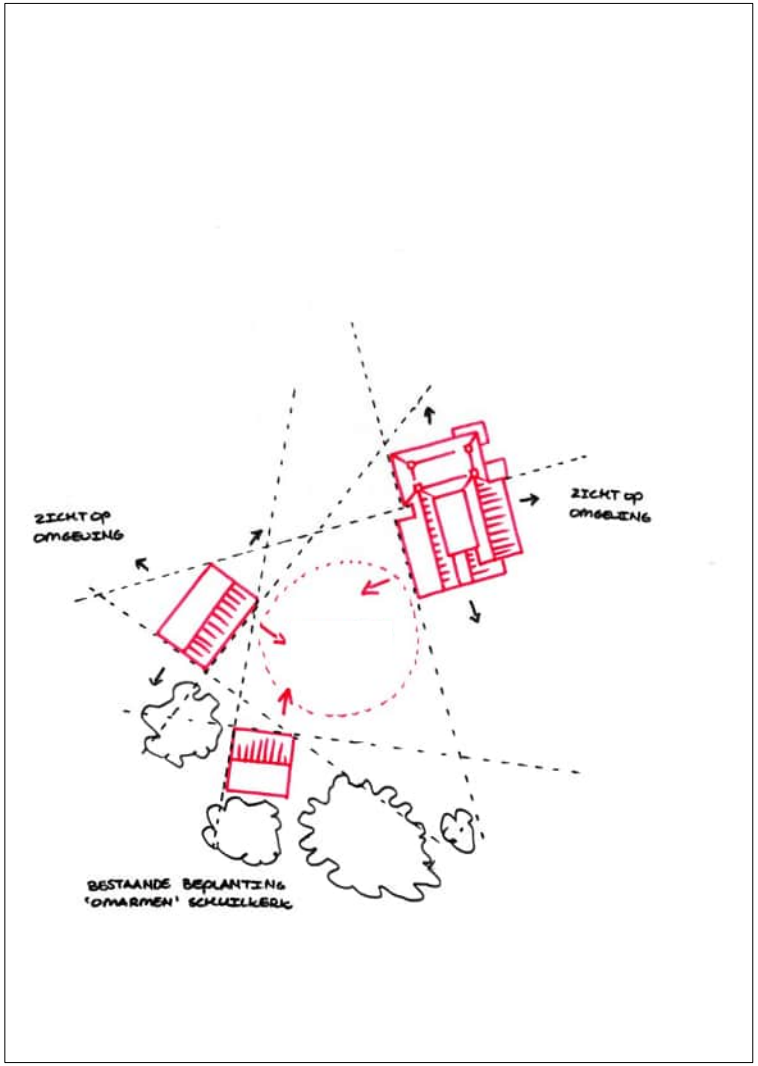
Figuur 14
Bestaande landschappelijke elementen, na sloop verloederende bebouwing, op schuilkerk na.



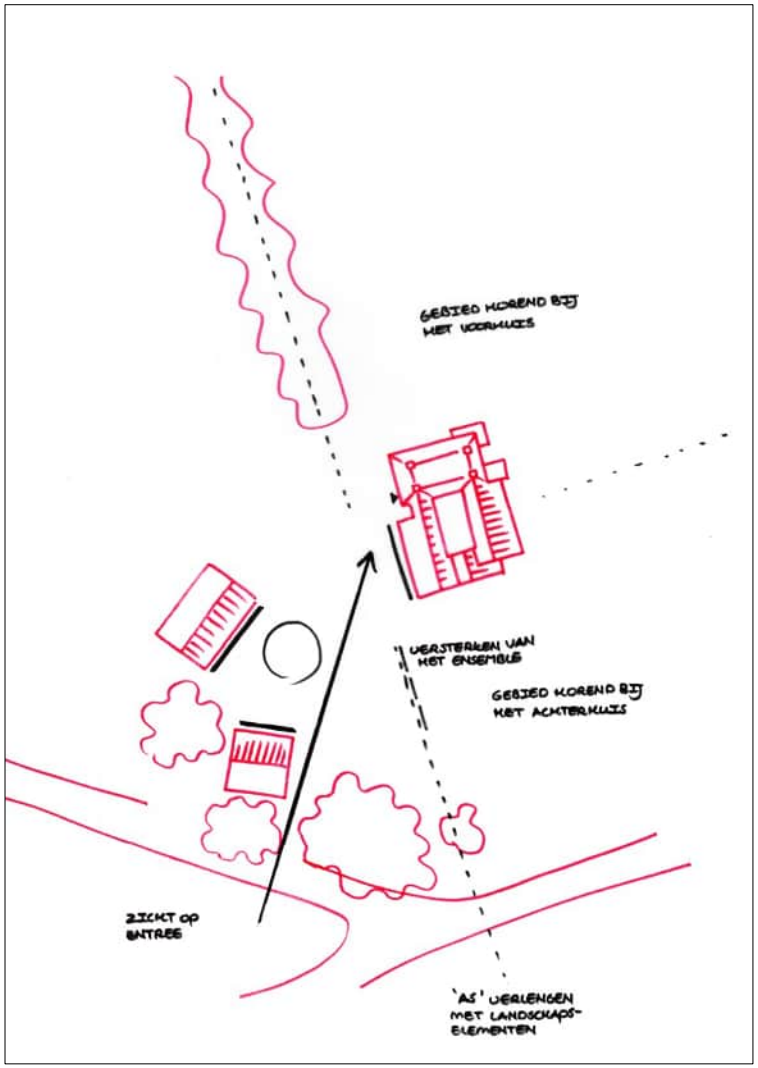
Figuur 15
Uitzicht gericht op weg en landerij.



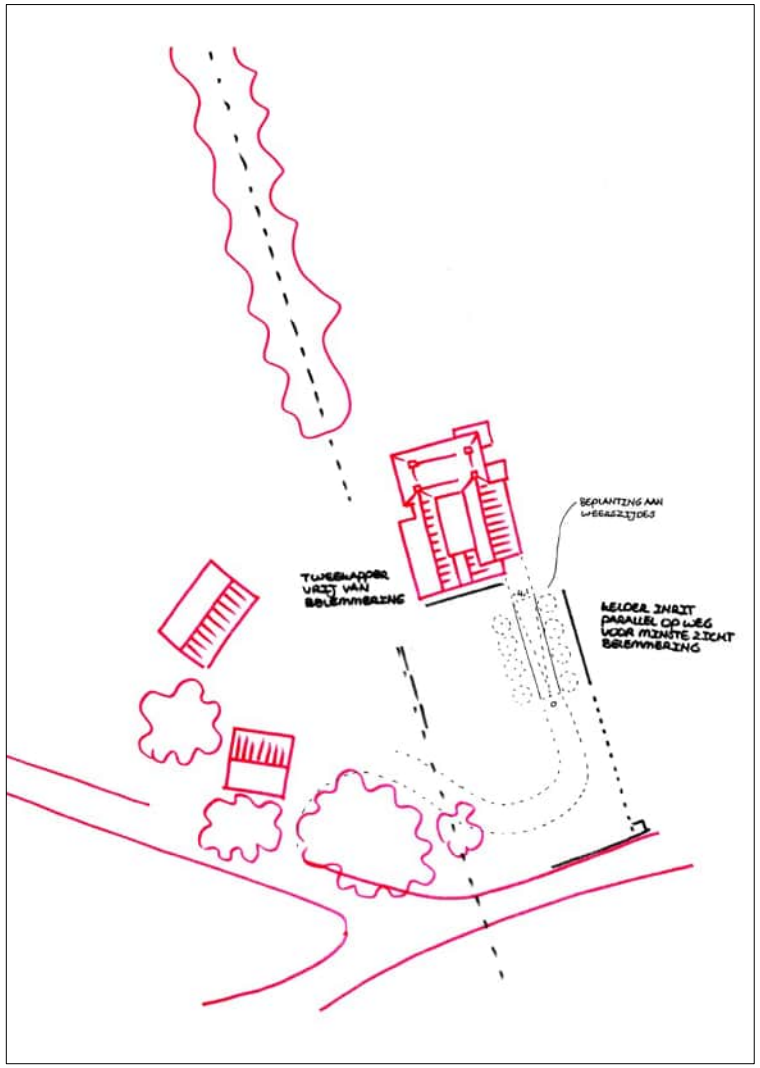
Figuur 16
Creëren van 'losse' ensemble op het erf, rondom de binnenplaats.



Figuur 17
Positie bebouwing afgestemd op maximaal vrij uitzicht op erf en omgeving.

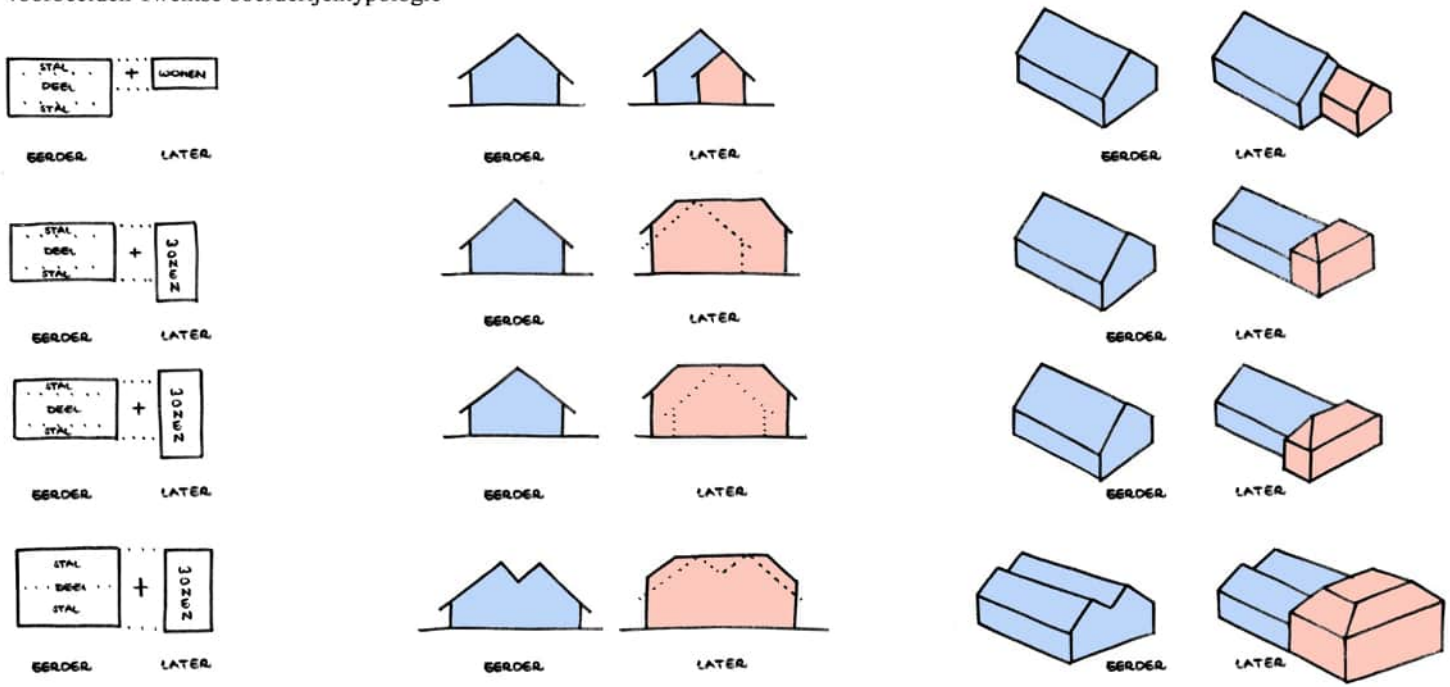


Figuur 18
Positie boerderij van allure zorgt voor een 'natuurlijke' erf met een logische inpassing in het bestaande landschap.

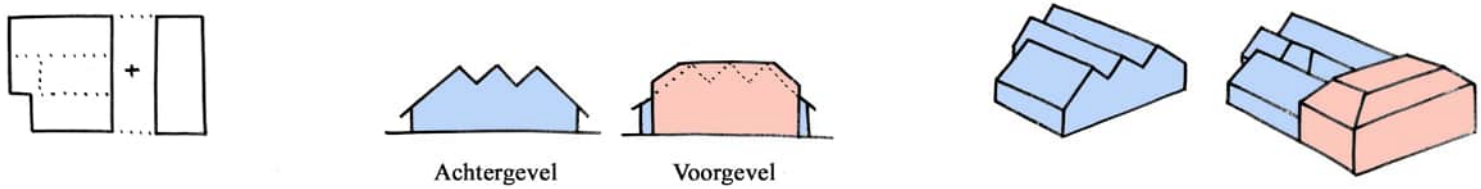


Figuur 19
Kelder inrit zo passend mogelijk in het landschap geïntegreerd.

Voorbeelden Twentse boerderijentypologie



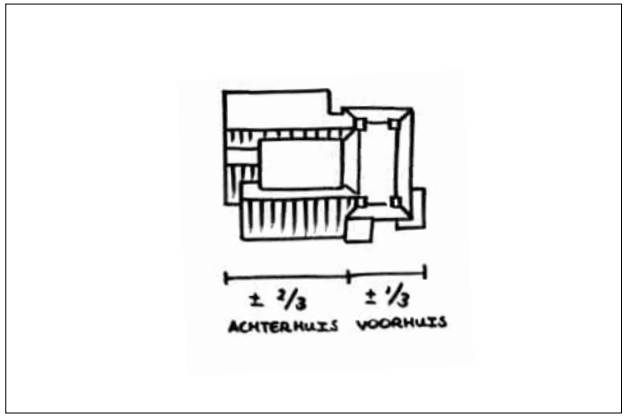
Typologie boerderij van allure



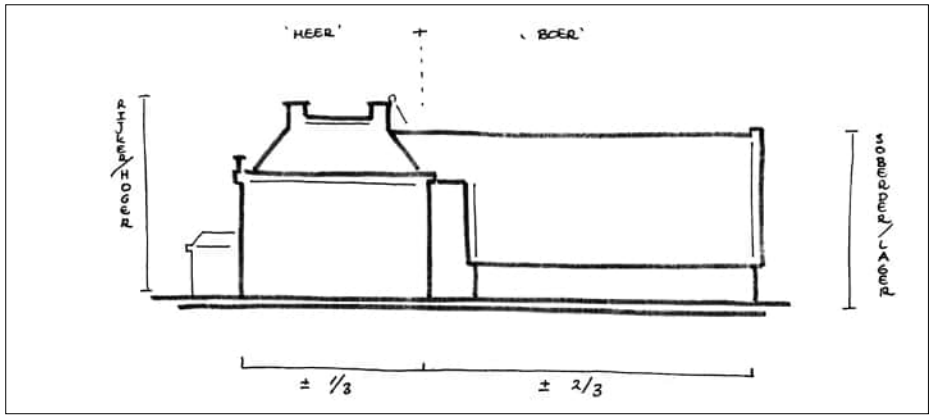
Start bouw schuren:.....gebruik maken van goedkope stenen, voegwerk, kleine kozijnen en eenvoudige detaillering.
Start bouw voorhuis:.....gebruik maken van duurdere stenen, mooi voegwerk, grote en hoge kozijnen, rijk aan detaillering.
Na generaties:.....door de tijd ontstaat er een **patinalaag** op zowel het achterhuis als het voorhuis, van het metselwerk tot aan de daken etc, waardoor de bouwmassa toch als 1 geheel wordt gezien.

Figuur 20 Uitleg typologie boerderij van allure.

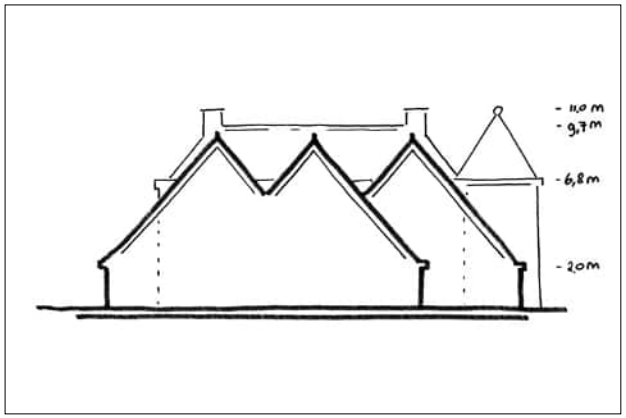
Boerderij van allure



Figuur 21
Verhouding voor- en achterhuis boerderij van allure.

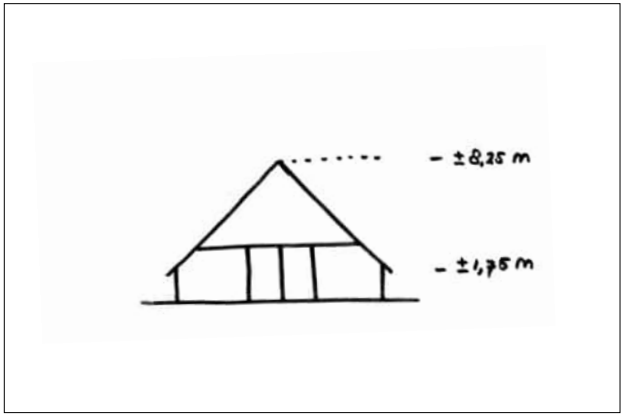


Figuur 22
Relatie voorhuis-en achterhuis boerderij van allure



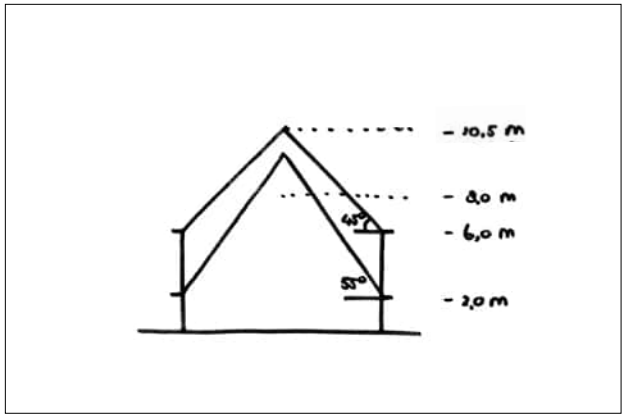
Figuur 23
Globale afmetingen profiel huidig ontwerp boerderij van allure.

Schuilkerk

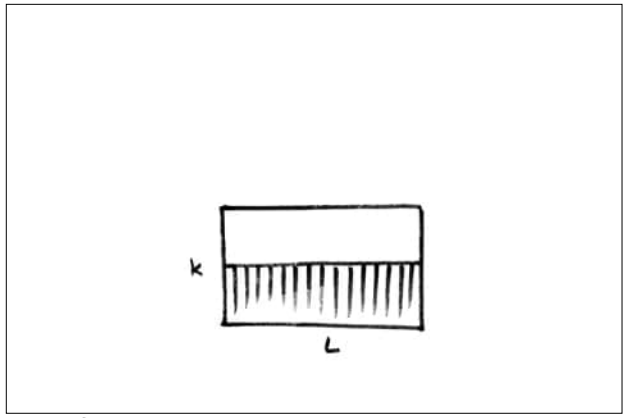


Figuur 24
Globale afmetingen profiel schuilkerk.

Schuurwoning



Figuur 25
Dakhelling schuurwoning ligt tussen de 45 graden en 55 graden.
Bouwhoogte schuurwoning ligt tussen 8,0 en 10,5 meter.
Goothoogte schuurwoning ligt tussen de 2,0 en 6,0 meter.



Figuur 26
Verhouding schuurwoning. Er zijn duidelijke kop- en langsgevels, met een duidelijke kaprichting.

ERVE DEN HAIMER

Erf

- Het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan rondom een centrale hof.
- Gebouwen moeten in een losse, informele schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen.
- Gebouwen op een erf moeten 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details zoals schuine, witte daklijsten.
- Gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal-en kleurgebruik.
- Gebouwen moeten van een boerderijtype zijn; generieke nieuwbouwwijk typologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.

Boerderij van allure

- 1 Boerderij van allure met inpandig bijgebouw van in totaal 3.000 m3.
- Als tot een ruimtelijk goede uitwerking wordt gekomen mag dit vrij verdeeld worden over twee gebouwen.
- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en staat in basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Bouwhoogte ligt tussen de 8,0 en 11,0 meter.
- Goothoogte achterhuis ligt tussen 1,5 en 2,5 meter. Goothoogte voorhuis ligt tussen de 6,0 en 8,0 meter.
- De minimale dakhelling is minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.
- Boerderij van allure is gericht op de landerijen, niet op de straat.
- Hoofdingang zit in de voor-of zijgevel.
- De architectuur moet bescheiden verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken.
- De architectuur moet aansluiting vinden op de karakteristieke typologie van de Twentse boerderijen. Hierbij kan zowel voor een moderne uitvoering gekozen worden, waarbij de hoofdvorm (bouwhoogten, samenstelling volumes, contouren, materiaalkeuze, etc.) als referentie dienen, als voor een traditionele/historiserende uitvoering, waarbij de karakteristiek van de historische boerderijen in hoofdvorm, materialisatie en detaillering als referentie dient.
- De architectuur sluit aan op de in de omgeving dominante bouwstijl van de grotere boerderijen, die zich enerzijds karakteriseert door de volumesamenstelling (meerdere 'schuren' naast elkaar, elk met een eigen formaat en dak waarvoor een dwars geplaatst voorhuis is geplaatst) en anderzijds door de rijke decoratieve toets.
- Het voorhuis staat dwars op het achterhuis.
- Hoge gevels in het voorhuis, lage gevels in het achterhuis.
- Het historische karakter moet tot uiting worden gebracht in de omvang van de boerderij: de boerderij kan in formaat (met name het formele voorhuis) de omliggende boerderijen overstijgen.
- Het woongedeelte van de boerderij heeft hoge raampartijen in de voorgevel, schoorstenen en meer detailleringen dan het achterhuis.
- Materialen: hout, baksteen, gebakken pannen, hardsteen, zinken goten.

Schuurwoning

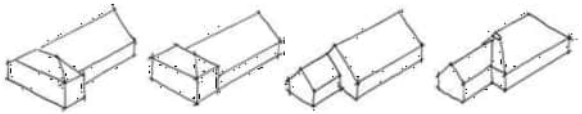
- 1 Schuurwoning van 750m3 plus een inpandig bijgebouw van 100m2.
- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en staat in basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume. De woning moet staafvormig zijn. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Bij voorkeur een zadeldak.
- Bouwhoogte ligt tussen 8,0 en 10,5 meter.
- Bouwhoogte ligt lager dan de boerderij van allure.
- Goothoogte ligt tussen 2,0 en 6,0 meter.
- De minimale dakhelling is minimaal 45 graden en maximaal 55 graden.
- De architectuur moet bescheiden verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken.
- De architectuur moet aansluiting vinden op de karakteristieke typologie van de Twentse boerderijen. Hierbij kan zowel voor een moderne uitvoering gekozen worden, waarbij de hoofdvorm (bouwhoogten, samenstelling volumes, contouren, materiaalkeuze, etc.) als referentie dienen, als voor een traditionele/historiserende uitvoering, waarbij de karakteristiek van de historische boerderijen in hoofdvorm, materialisatie en detaillering als referentie dient.
- Materialen: hout, baksteen, gebakken pannen, rieten dakbedekking, hardsteen, zinken goten.

Aan-en uitbouwen en bijgebouwen

- Moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Moeten qua materiaal en/of kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw.
- De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

REFERENTIEBEELDEN BUITEN DE OMGEVING VOOR BOERDERIJ VAN ALLURE DEN HAIMER









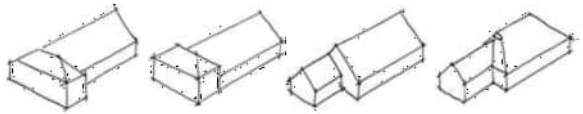






REFERENTIEBEELDEN UIT DE OMGEVING VOOR BOERDERIJ VAN ALLURE DEN HAIMER






Landgoed het Stroot


Het Plukreef


Elkeman


Bruninksweg 5a


Twekkeler Schooltje

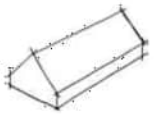

Gerinkhoekweg 24


't Oorbeck


Landgoed het Stroot

LEEFLANG ARCHITECTUUR



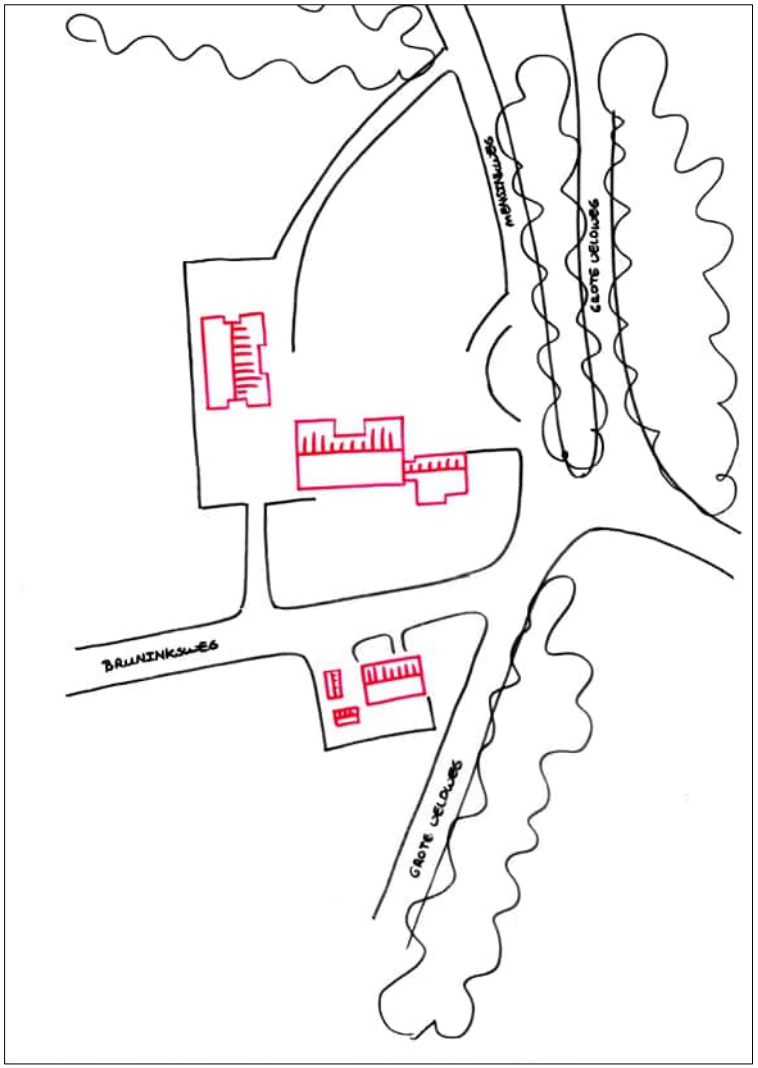




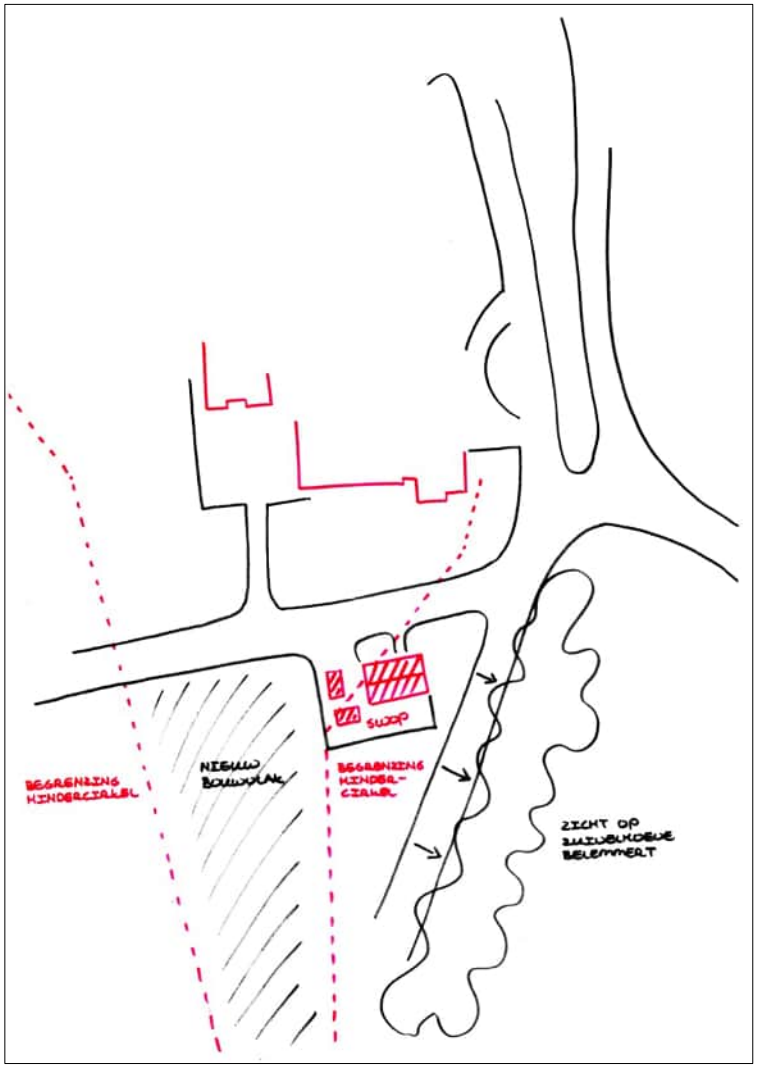




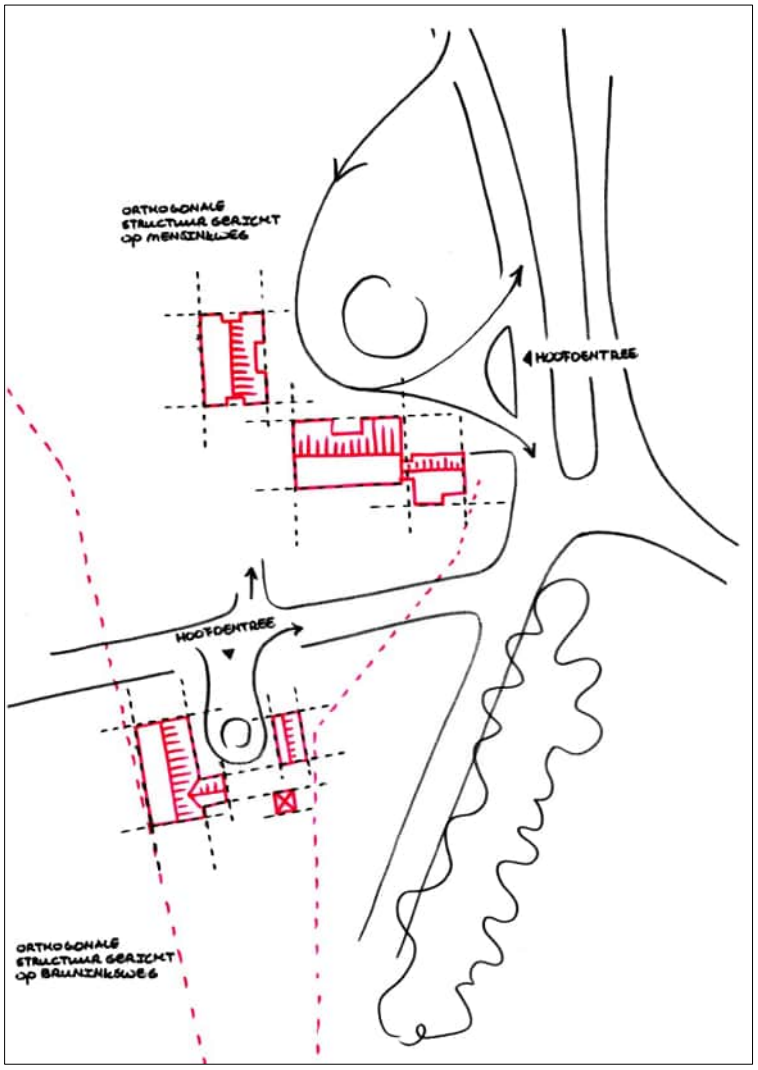




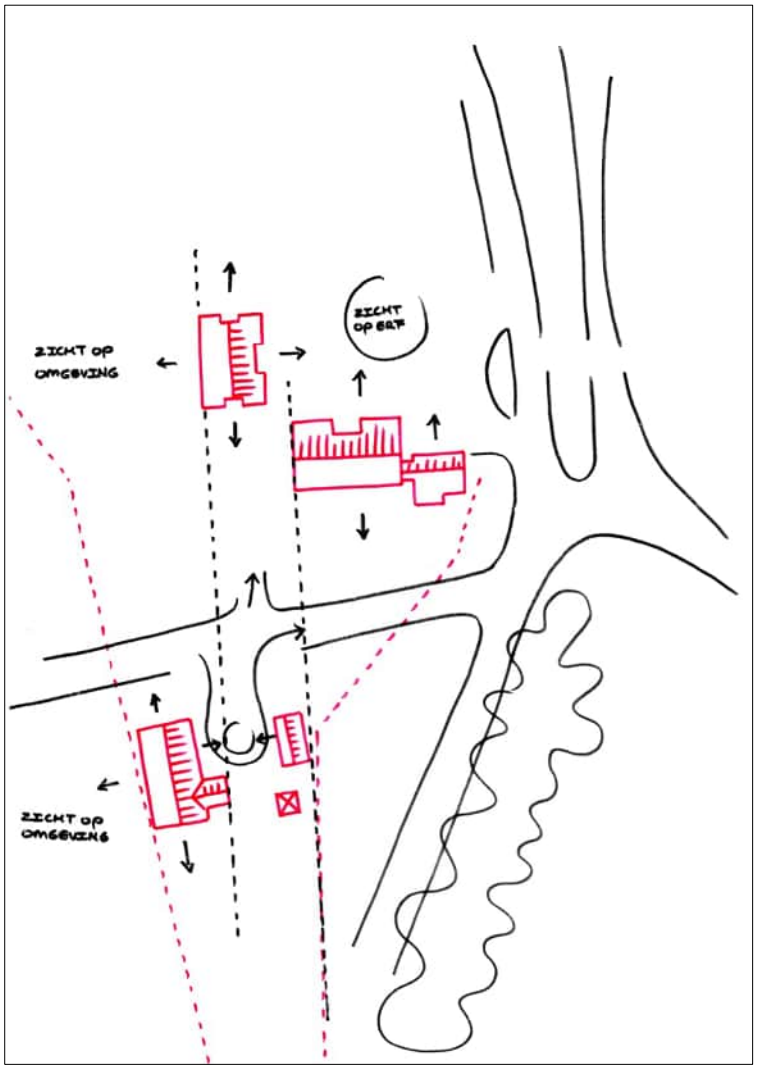
Figuur 27
Bestaande bebouwing en landschappelijke elementen.



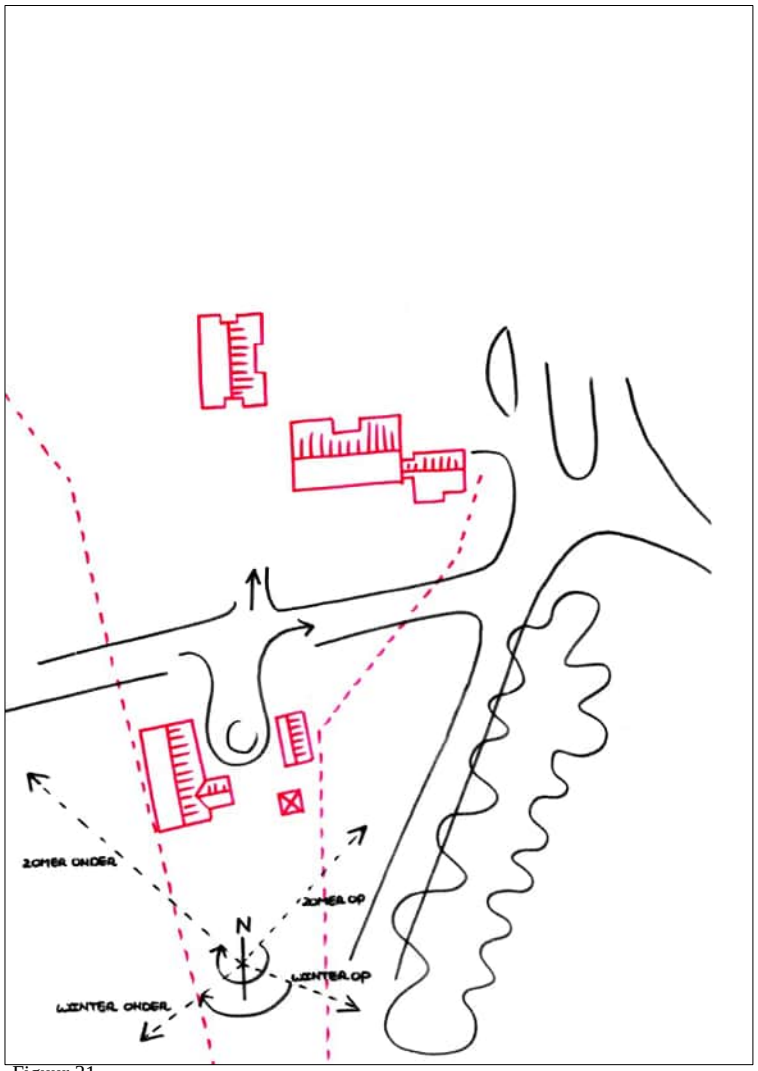
Figuur 28
Sloop bestaande bebouwing.
Nieuw bouwvlak, begrensd door hindercirkels.



Figuur 29
Erve Het Brunink passend bij heide-ontginningslandschap en harmoniërend met de omgeving.

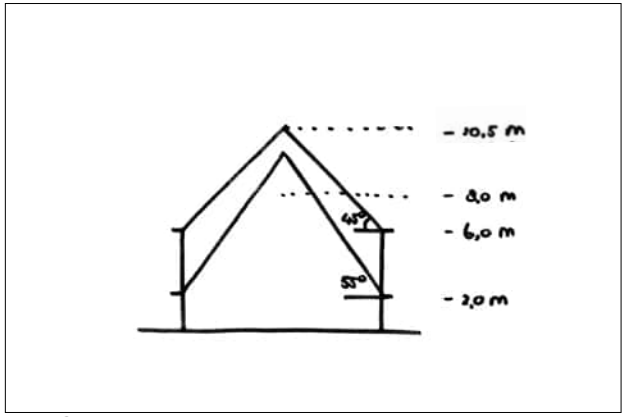


Figuur 30
Positie bebouwing afgestemd op maximaal vrij uitzicht op erf en omgeving.

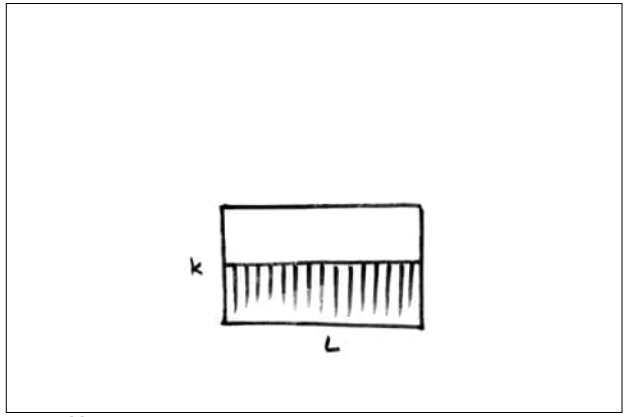


Figuur 31
Positie bebouwing afgestemd op maximaal zoninval buiten de binnenplaats.

Boerderijwoning



Figuur 32
Dakhelling boerderijwoning ligt tussen de 45 graden en 55 graden.
Bouwhoogte boerderijwoning ligt tussen 8,0 en 10,5 meter.
Goothoogte boerderijwoning ligt tussen de 2,0 en 6,0 meter.



Figuur 33
Verhouding boerderijwoning. Er zijn duidelijke kop- en langsgevels, met een duidelijke kaprichting.

Erf

- Het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan rondom een centrale hof.
- Gebouwen moeten parallel aan, of haaks op de kavelrichting in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen.
- Gebouwen op een erf moeten 'familie' vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details zoals schuine, witte daklijsten.
- Gebouwen op een erf moeten harmoniëren in materiaal-en kleurgebruik.
- Gebouwen moeten van een boerderijtype zijn; generieke nieuwbouwwijk typologieën, flats en andere stedelijke bouwvormen zijn niet toegestaan.

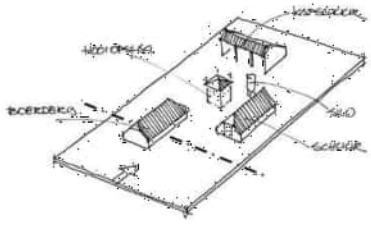
Boerderijwoning

- 1 boerderijwoning van in totaal 1.500 m3.
- Plus vrijstaande of aangebouwd bijgebouwen van in totaal 100m2.
- De boerderijwoning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en staat in basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- De minimale dakhelling is minimaal 45 graden en maximaal 55 graden.
- Bouwhoogte ligt tussen de 8,0 en 10,5 meter.
- Goothoogte ligt tussen de 2,0 en 6,0 meter.
- De architectuur moet bescheiden verfraaid zijn met mooie details in het metselwerk boven de ramen of in de nokken.
- De architectuur moet aansluiting vinden op de karakteristieke typologie van de Twentse boerderijen. Hierbij kan zowel voor een moderne uitvoering gekozen worden, waarbij de hoofdvorm (bouwhoogten, samenstelling volumes, contouren, materiaalkeuze, etc.) als referentie dienen, als voor een traditionele/historiserende uitvoering, waarbij de karakteristiek van de historische boerderijen in hoofdvorm, materialisatie en detaillering als referentie dient.
- Materialen: hout, baksteen, gebakken pannen, hardsteen, zinken goten.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- Moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Moeten qua materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw.
- De detaillering dient ondergeschikt te zijn aan die van het hoofdgebouw.

REFERENTIEBEELDEN BOERDERIJWONING HET BRUNINK



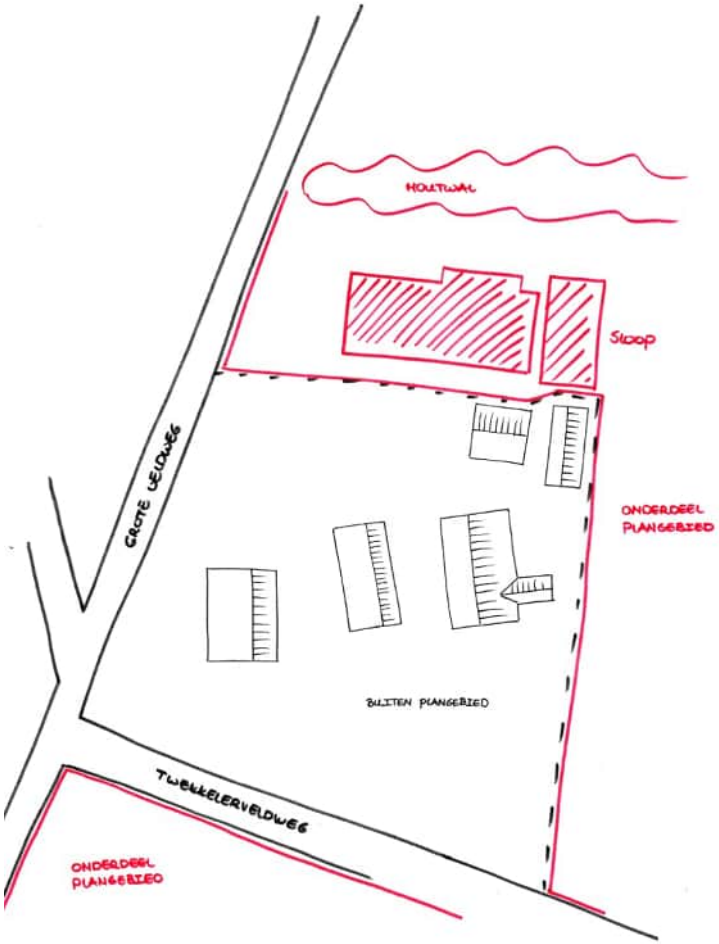




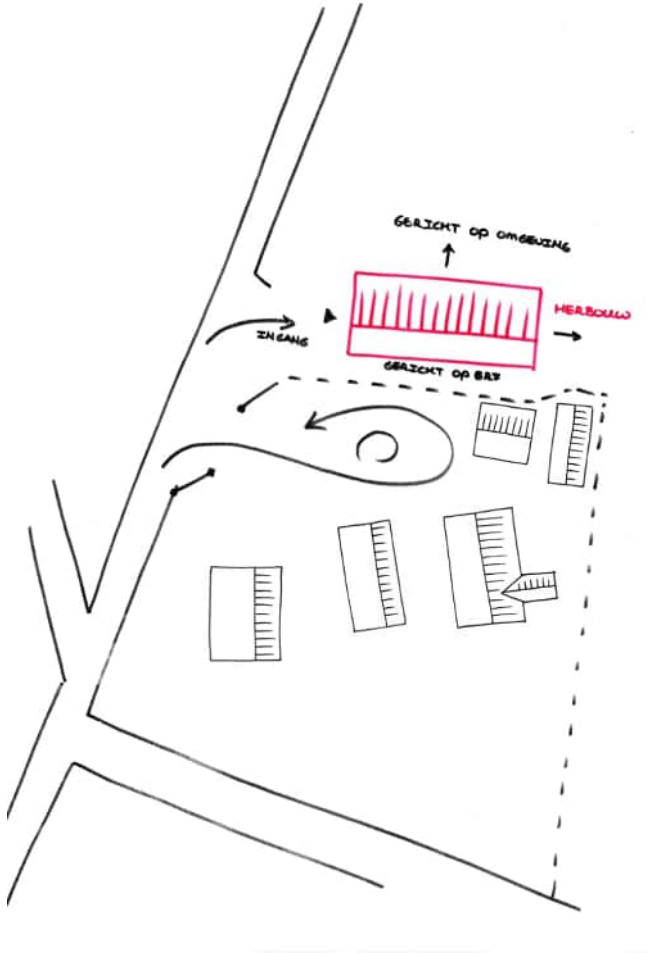




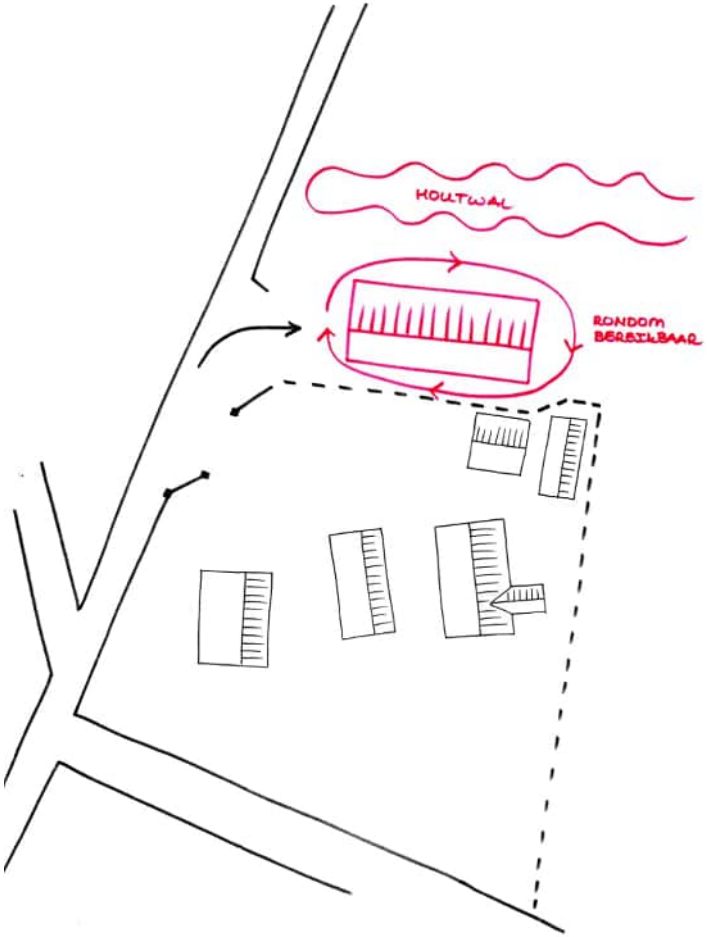




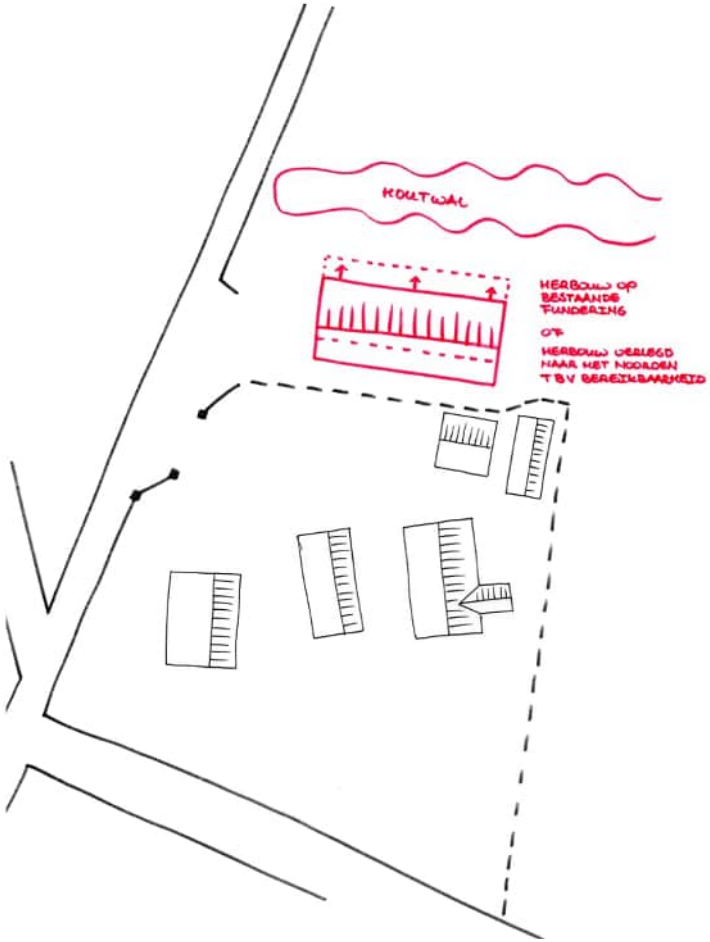
Figuur 34
Bestaande landschappelijke elementen, na sloop verloederende bebouwing.



Figuur 35
Herbouw op bestaande fundering.
Zuidgevel heeft relatie met en is gericht op het erf.

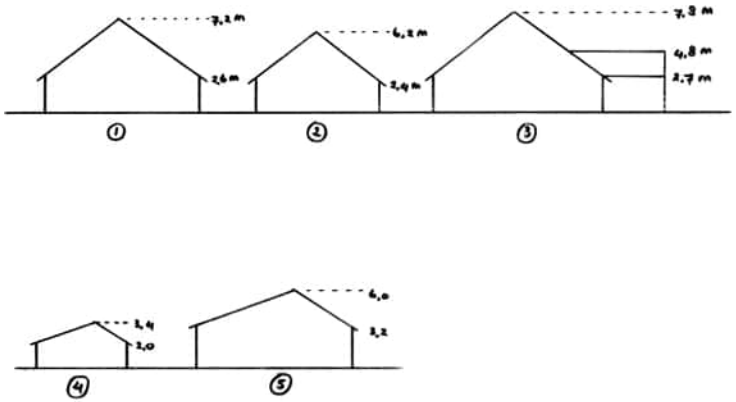


Figuur 36
Nieuw te bouwen beheergebouw is rondom bereikbaar.

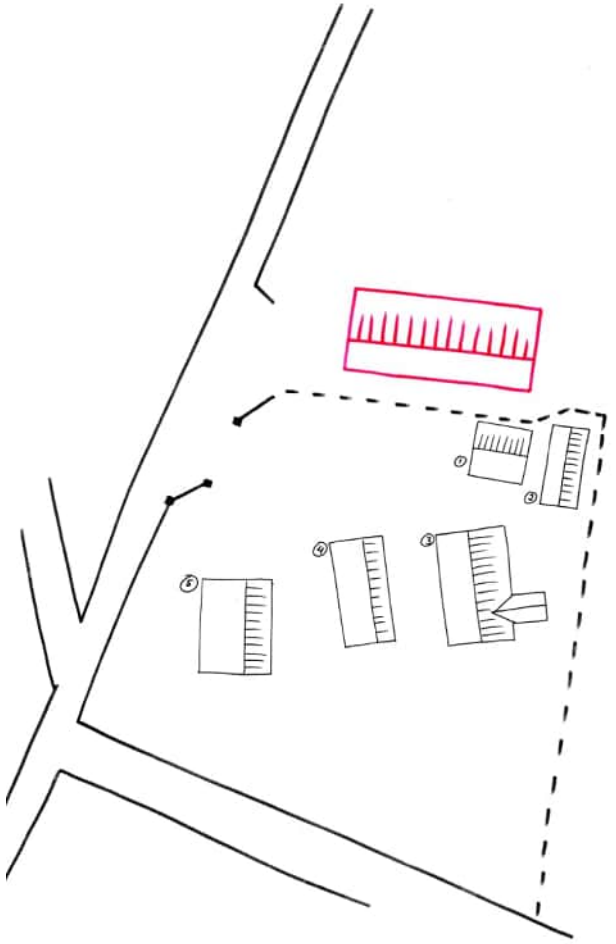


Figuur 37
Nieuw te bouwen beheergebouw wordt herbouwd op bestaande fundering of verlegd naar het noorden ten behoeve van de bereikbaarheid van het gebouw.

LEEFLANG ARCHITECTUUR

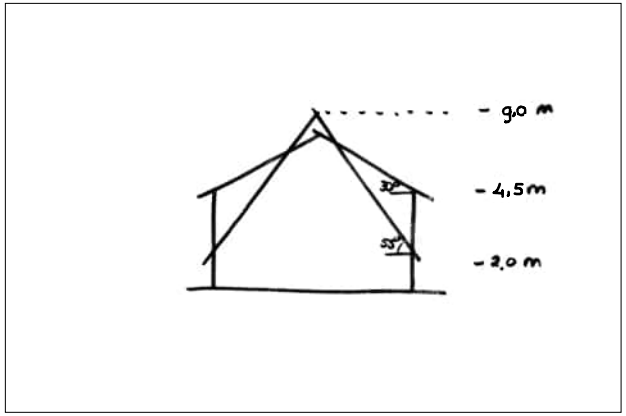


Figuur 38
Profielen van bestaande bebouwing Hokershoeve

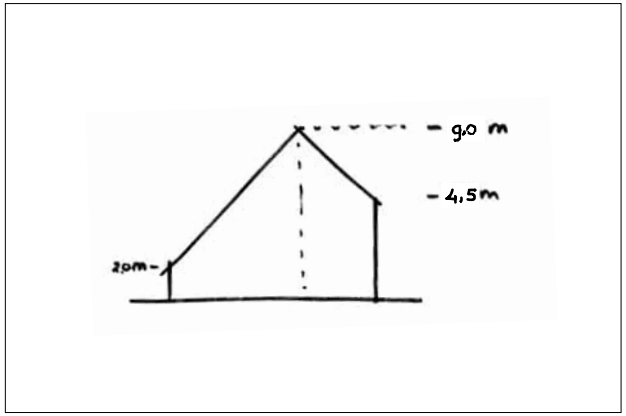


Figuur 39
Ligging bestaande bebouwing Hokershoeve

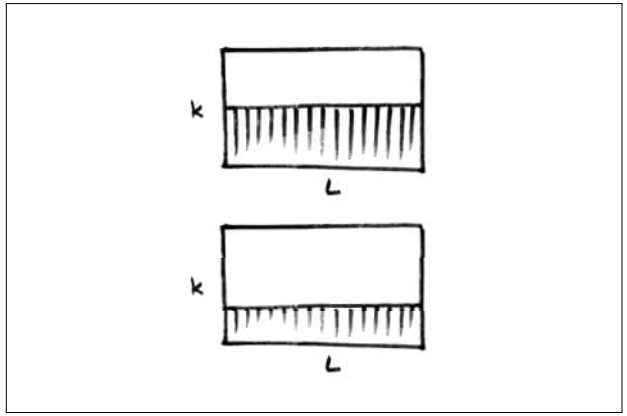
Beheergebouw



Figuur 40
Dakhelling beheergebouw ligt tussen 30 en 55 graden.
Bouwhoogte beheergebouw is maximaal 9,0 meter.
Goothoogte beheergebouw ligt tussen 2,0 en 4,5 meter.



Figuur 41
Kap mag asymmetrisch zijn.



Figuur 42
Verhouding boerderijwoning. Er zijn duidelijke kop- en langsgevels, met een duidelijke kaprichting. Kap mag asymmetrisch zijn.

GROTE VELDWEG 50

Erf
- Het boerenerf moet uit een ensemble van losse bouwvolumes bestaan rondom een centrale hof.
- Gebouwen moeten in een losse schikking op het erf staan, zodat de bouwvolumes samen een ruimtelijke eenheid vormen.
- Gebouwen op een erf moeten ‘familie’ vormen door overeenkomst in bouwstijl of kenmerkende details, zoals de vormentaal.

Beheergebouw
- Verbouw bestaande stal en sloop overige agrarische gebouwen.
- Vernieuwing schuur tot beheergebouw.
- Het beheergebouw wordt op de bestaande fundering gebouwd en is rondom bereikbaar.
- Het beheergebouw heeft aan de zuidzijde relatie tot de binnenplaats van het erf.
- Het beheergebouw heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en staat in basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- De minimale dakhelling is minimaal 30 graden en maximaal 55 graden.
- De bouwhoogte is maximaal 9,0 meter.
- De goothoogte ligt tussen de 2,0 en 4,5 meter.
- De architectuur moet bescheiden en eenvoudig van aard zijn.
- De architectuur mag eigentijdser zijn in kleurgebruik, materialisering en detaillering, zolang deze een ‘familie’ vormt met de omliggende bebouwing in bouwstijl of kenmerkende details, zoals de vormentaal.
- Materialen: (eiken)hout, zink, steen, gebakken pannen, zinken goten.


Gebouwen staan recht ten opzichte van elkaar

