

Beeldkwaliteitsplan Havezate Groot Terwee

Wonen in de sfeer van toen, gebouwd voor de gemeenschap van nu

Inleiding

De historische boerderijlocatie van de voormalige havezate Groot Terwee biedt een unieke kans om een woonomgeving te creëren die de sfeer van het verleden combineert met een moderne, sociale invulling. Hoewel de huidige woning en stallen slechts beperkte historische waarde hebben, maakt dit project het mogelijk om de karakteristieke uitstraling van de oude havezate opnieuw tot leven te brengen, in een eigentijdse context.

Dit beeldkwaliteitsplan richt zich op de herontwikkeling van Groot Terwee als een plek waar wonen en gemeenschap samenkomen. Door de historie te respecteren en tegelijkertijd in te spelen op de behoeften van deze tijd, krijgt de locatie een duurzaam en toekomstbestendig karakter. Het doel is een aantrekkelijke

en comfortabele woonomgeving te realiseren die de landelijke charme van een havezate herstelt en een betekenisvolle, sociale functie biedt voor de gemeenschap van Hasselt. Door richtlijnen te geven voor architectuur, materiaalgebruik, duurzaamheid en landschappelijke inpassing biedt dit plan een leidraad voor een samenhangende en toekomstbestendige inrichting van de locatie. Hierbij staan drie kernwaarden centraal:

Behoud van historie: de uitstraling van de oude havezate wordt vertaald naar eigentijdse architectuur en landschapsinpassing

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit: biodiversiteit, waterbeheer en hergebruik van materialen zijn essentieel

Sociale samenhang: de locatie biedt niet alleen woonruimte, maar versterkt ook de gemeenschap met gezamenlijke voorzieningen.

Aanleiding Beeldkwaliteitsplan (BKP) Boerderijlocatie Ter Wee 4, Hasselt

Voor de uitbreiding van de woonwijk Hasselt om de Weede, gelegen aan de oostzijde van Hasselt, heeft de gemeente Zwartewaterland een bestemmingsplan vastgesteld in 2022. Deze uitbreiding, gebaseerd op het Masterplan Hasselt Om de Weede dat in 2006 werd goedgekeurd, richt zich op de ontwikkeling van een woonwijk waarbij de oorspronkelijke landschappelijke krekensstructuur centraal staat. De watergangen en wadi's vormen daarbij de basisstructuur voor de woonvelden, met een centrale ontsluitingsweg, de Grote Weede, die vanaf de Vaartweg door de wijk slingert. In januari 2018 is het plan verder herzien en is de Ontwikkelingsrichting Hasselt Om de Weede vastgesteld, waarin wordt gesproken over de Stadsweede, de Wachters (woontorens) en de woonwijk 'de Weede hoven' en 'Over de Weede'. De Weede hoven is inmiddels klaar, de bouw van de eerste woningen in het gebied 'Over de Weede' inmiddels gestart.

Het stedenbouwkundig plan voor De Weede volgt de principes uit het oorspronkelijke masterplan van Hosper. Een continue groene structuur biedt doorzichten op het omliggende landschap en creëert een samenhangende openbare ruimte. Aan de noordzijde van deze nieuwe wijk bevindt zich de historische boerderijlocatie. Het beeldkwaliteitsplan voor fase 1B 'Over de Weede' sluit deze boerderijlocatie uit, hoewel het plan stelt dat "de boerderijlocatie als landschappelijke eenheid gehandhaafd blijft" en aangeeft dat de uitwerking van de beeldkwaliteit op een later moment zal plaatsvinden. Om de ruimtelijke kwaliteit voor deze historische locatie te waarborgen, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld voor specifiek de boerderijlocatie.



Afbeelding 1. Woonwijk Hasselt om de Weede. (bron Over de Weede steden-bouwkundig plan, MAAN)

Afbeelding 2. (bron Over de Weede stedenbouwkundig plan, MAAN)



Kaders

Doel Beeld kwaliteitsplan

Dit plan richt zich op het behoud en de integratie van de historische en landschappelijke waarde van havezate Ter Wee 4 binnen de uitbreiding van Hasselt om de Weede. Door richtlijnen te formuleren voor architectuur, materiaal- gebruik, bouwhoogtes en landschappelijke elementen, waarborgt het beeld- kwaliteitsplan een harmonieuze integratie van deze historische locatie met de nieuwbouw van de wijk.

Hiermee streeft het plan naar een samenhangende ruimtelijke kwaliteit, waarin de authentieke kenmerken van de havezate worden gerespecteerd en versterkt. Op deze manier blijft de locatie als herkenningspunt en waardevol landschappelijk element bijdragen aan het karakter van de wijk.

Gemeentelijk beleid

De Stadsrandvisie Hasselt en de Omgevingsvisie Zwartewaterland vormen de basis voor de ontwikkeling van deze locatie. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten van de Bouwsteen Wonen 2025, waarin de gemeente Zwartewaterland haar woonbeleid en toekomstvisie tot 2040 uiteenzet. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Behoud en versterking van waardevolle landschapskwaliteiten: Ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast om de openheid en groene uitstraling van het landschap te behouden.
- Integratie met omliggende structuren: De boerderijlocatie blijft niet alleen als landschappelijke eenheid gehandhaafd, maar wordt ook visueel verbonden met de omliggende wijk.
- Inbreiding vóór uitbreiding: Nieuwe woningbouw vindt zoveel mogelijk plaats binnen of aan de randen van bestaand bebouwd gebied.
- Recreatieve en groene uitstraling: Openbare oevers en wandelpaden vergroten de toegankelijkheid en versterken de landelijke en recreatieve sfeer van de stadsrand.
- Passend woningaanbod en leefbaarheid.

In aansluiting op de Bouwsteen Wonen wordt gestreefd naar een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod dat aansluit bij de lokale woonbehoefte, waaronder woningen voor starters, senioren en huishoudens met een zorg- of ondersteuningsvraag.

Stedenbouwkundig kader

- De stedenbouwkundige opzet maakt optimaal gebruik van het omliggende groene landschap, waarbij woningen naar het landschap zijn gericht.
- Hasselt, als historische Hanzestad met een rijke verbinding met het water, krijgt een extra dimensie door de toevoeging van deze nieuwe havezate.
- De Stadsrandvisie Hasselt legt nadruk op het ontwerpen van verbindingen tussen stadsdelen, zodat deze elkaar versterken en een betere leefkwaliteit bieden.
- Recreatieve en groene verbindingen worden geïntensiveerd, in lijn met het beleidsdoel van een groene stadsrand.

‘Over de Weede Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitplan’ 18 maart 2021

- De boerderijlocatie blijft als landschappelijke eenheid gehandhaafd.
- Laanbeplanting van de stadsweide naar de boerderijlocatie zorgt voor verbinding.
- Rondom de boerderijlocatie is ruimte voor functies zoals:
 - Boomgaard, kruidenrijk grasland, pluktuin, buurttuin.
- Behoud van de karakteristiek van het historische erf is leidend.
- Invulling wordt nader bepaald, maar heeft bij voorkeur een combinatie van:
 - Woningen
 - Sociaalmaatschappelijke voorzieningen
 - Culturele voorzieningen voor de buurt

Woonbehoefteonderzoek

Met de ontwikkeling van dit plan kan rekening worden gehouden met de woonwensen uit de gemeente. De gemeente heeft in 2024 een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren, hieruit komen de volgende uitkomsten:

Belangrijkste punten uit het onderzoek voor Hasselt:

Behoeft aan diversiteit in woningtypes: Er is een groeiende vraag naar kleine huishoudens, wat een grotere vraag naar appartementen en kleinere eengezinswoningen betekent.

Sociale huur en betaalbare koopwoningen: Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in Hasselt een behoefte is aan sociale huurwoningen. Het nieuwe bouwprogramma voorziet in 24% tot 30% sociale huur. Bij nieuwe ontwikkelingen kan rekening gehouden worden met deze wens.

Vergrijzing en zorggeschikte woningen: Met een groeiend aantal senioren in Hasselt is er een behoefte aan woningen die zorggeschikt zijn, bij voorkeur dicht bij voorzieningen en sociale netwerken.

Het plan benadrukt de behoefte aan diverse, betaalbare en zorggeschikte woningen en stelt unieke woonconcepten voor die de standaard woningbouw overstijgen. Deze alternatieve woonvormen zouden prachtig aan kunnen sluiten bij de inrichting van de boerderijlocatie.

Samengevat is er in Hasselt een duidelijke behoefte aan een mix van betaalbare koop- en huurwoningen en zorgwoningen voor ouderen om aan de toekomstige woonbehoeften te voldoen.

De resultaten van het woonbehoefteonderzoek worden niet verplicht bij de ontwikkeling van de boerderijlocatie.



Afbeelding 3. Bijzondere woonvormen (woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland)

Kaders

Bestemmingsplan Hasselt om de Weede 1B, Vastgesteld

Dit bestemmingsplan gaat over de gehele uitbreiding "Over de Weede". Specifiek over de boerderijlocatie wordt het volgende geschreven.

De boerderijlocatie wordt als zelfstandige eenheid behouden.

2.4.4 Boerderijlocatie

De locatie waar nu het agrarisch bedrijf is gevestigd, is de Boerderijlocatie genoemd. De plannen voor dit deelgebied zijn nog niet in detail uitgewerkt. Het uitgangspunt is om de karakteristiek van het historische erf te behouden. Dit kan door de bestaande bebouwing te benutten of door de bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren. Er wordt ruimte gegeven aan een invulling bestaande uit woningen en/of zorgwoningen en sociaalmaatschappelijk voorzieningen. Ook een aan de hoofdfunctie ondergeschikte kleinschalige horeca- of winkelvevoorziening is mogelijk.

De randen van de locatie dienen open en groen te blijven. Dagrecreatieve voorzieningen zoals een pluktuin zijn mogelijk.

Bestemming van het bouwvlak op de boerderijlocatie

De gronden met de enkelbestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor:

- Wonen, inclusief wonen met zorg in de vorm van zorgwoningen;
- Maatschappelijke voorzieningen, waaronder:
- Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen;
- Voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
- Openbare dienstverlening, inclusief ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- Dagrecreatieve voorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Infrastructuurle voorzieningen;
- Nutsvoorzieningen;
- Parkeervoorzieningen;
- Speelvoorzieningen;
- Straatmeubilair, waaronder kunstwerken;
- Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Wegen, paden, voet- en rijwielpaden.

Bouwen binnen het bouwvlak

Maximaal 30% van het bouwvlak mag worden bebouwd:

Bij een bouwvlak van 1,2 hectare betekent dit maximaal 0,36 hectare bebouwing en minimaal 0,84 hectare onbebouwde ruimte.

Maximale bouwhoogte: 14 meter.

Maximale goothoogte: 11 meter.

Afwijking van bouwregels

Het bevoegd gezag kan gemotiveerd afwijken van artikel 4.2.1, lid b en c van het bestemmingsplan, door middel van een eenmalige omgevingsvergunning. Deze afwijking kan betrekking hebben op:

- Het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage tot maximaal 40%;
- Het verhogen van de toegestane bouwhoogte van het landhuis met maximaal 10 %.

Een dergelijke afwijking is uitsluitend toegestaan indien deze aantoonbaar bijdraagt aan de kwaliteit van het plan en leidt tot een versterking van de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van het erf en de directe omgeving.

Bij de aanvraag dient door de initiatiefnemer een deugdelijke en onderbouwde motivatie te worden aangeleverd, waaruit blijkt dat de beoogde afwijking past binnen de beoogde ruimtelijke kwaliteit, architectuur, erfopbouw en landschappelijke inpassing zoals in dit beeldkwaliteitplan omschreven.

Economisch duurzame ontwikkeling

De ontwikkeling dient bij te dragen aan een economisch duurzame grondexploitatie, waarbij een balans wordt gezocht tussen ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid.

Historisch en cultuurhistorisch onderzoek

Uit het historisch onderzoek 'Ter Wee 4, tijdbeeld, 2022' is gebleken dat de cultuurhistorische waarde van de huidige boerderij door opeenvolgende vernieuwingen, verbouwingen en moderniseringën vrij beperkt is. Bij de bouw in 1914 van de huidige woning op de plaats van een oudere boerderij bleef met uitzondering van het onderste deel van de kelder niets van de bestaande bebouwing bewaard. Dit komt waarschijnlijk doordat de bestaande boerderij verloren ging door brand. De vraag of destijds in de boerderij nog onderdelen van de voormalige havezate ter Weede opgenomen waren valt daarom niet meer te beantwoorden. In het huidige gebouw konden geen elementen waargenomen worden die behoord kunnen hebben tot deze havezate.

Huidige boerderij

Het ontwerp van de boerderij is representatief voor de bouwperiode en in constructief en functioneel opzicht vrij behoudend vormgegeven. Boerderijen uit deze periode komen nog vrij algemeen voor en zijn niet bijzonder zeldzaam.

De boerderij uit 1914 werd na 1950 herhaaldelijk verbouwd, waarbij het bedrijfsdeel aanzienlijk werd uitgebreid met stallen. Door deze ingrepen bleef in grote lijnen alleen het oorspronkelijke casco bewaard. De gebruiks-, ensemble- en architectuurhistorische waarden van de boerderij zijn aanzienlijk aangetast. De belangrijkste cultuurhistorische waarde is niet-materieel van aard en wordt gevormd door de herinnering aan de voormalige havezate ter Wee en het latere agrarische gebruik van deze locatie.

Restant Havezate

Er is weinig documentatie over het oorspronkelijke gebruik, de situering en de indeling van de havezate. Aannemelijk is dat de voorzijde van de havezate richting het westen was georiënteerd, vanuit deze kant was oorspronkelijk ook de toegangsweg langs de Weede. Wat nog over is van de oorspronkelijke bebouwing is een gedeelte van de oude keldertrap en een dichtgemetselde muur.



Afbeelding 5. Historische kaarten Hasselt



Afbeelding 6. Uitgesleten traptrede van havezate



Tijdlijn havezathe Groot Terwee

1488

Eerste schriftelijke bron van het bezit "Huis ter Weede". Geschil tussen Hessel Mulert en Johan Koetgen wordt bijgelegd. De familie Mulert is eigenaar.

16e eeuw

Marten Grevinck en zijn vrouw Johanna Mulert wonen in Groot Terwee. Na Grevinck's dood gaat het huis via zijn zus naar de familie Van den Clooster.

1767

Groot Terwee blijft binnen de familie Van den Clooster door vererving.

Kort na 1783

A.H.A.C. baron van Haersolte wordt eigenaar en verkoopt het huis aan Lambert Bruinink.

1832

Zoon Gerrit Jan van Lambert Bruinink staat geregistreerd als veehouder in Streukel. Voormalig havezate Groot Terwee lijkt vervallen tot een boerderij.

1862

Landbouwer Egbert Bouwmeester wordt de nieuwe eigenaar na het kinderloos overlijden van Gerrit Jan.

1885

Boerderij wordt gekocht door Margaretha Daniëlla Pruimers tijdens een openbare veiling.

1914

De boerderij brandt af en wordt herbouwd door architect D. Winkel.

1951

Egbert Knol koopt de boerderij na het overlijden van mevrouw Van Muijden-Pruimers

Jaren '50

Eerste modernisering onder familie Knol, nieuwe stalvensters van Schokbeton worden geplaatst.

1970-1998

Diverse uitbreidingen van de ligboxenstal aan de rechterzijde van de boerderij. Verdere verbouwingen van het woongedeelte, gevelindeling en kozijnen worden aangepast. Kleinzoon van Egbert Knol exploiteert de boerderij.

* Groot Terwee heeft, zoals hierboven te lezen is, verschillende namen gekend, in het BKP kiezen we ervoor om de nieuwbouw denaam te geven van 'Havezate Groot Terwee'.



Afbeelding 7. Uitsnede uit de kaart van David Willem Hattinga uit 1754 met daarop de GrootWeede weergegeven.

BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE EN ARCHITECTUUR

Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten

Het beeldkwaliteitsplan beoogt een samenhangende en streekeigen uitstraling door middel van architectuur, met gebruik van natuurlijke materialen en een heldere detaillering. Belangrijke aandachtspunten zijn een evenwichtige massa- en gevelcompositie die de historische context respecteert.

Havezate Groot Terwee, een waardevol cultuurhistorisch element uit de 16e eeuw, moet herkenbaar en beleefbaar worden gemaakt in een eigentijdse context.

Landschappelijke inpassing

Aansluiting op het omringende landschap

De noordzijde sluit aan op het aangrenzende agrarische land, de zuidzijde gaat op een natuurlijke wijze over in de woonwijk. De historische watergang aan de westzijde wordt opnieuw uitgegraven en inheemse beplanting wordt toegevoegd. De randen van het plangebied vormen een natuurlijke overgang naar het aangrenzende gebied.

Zicht van en naar de planlocatie

Het zicht van en naar de havezate is belangrijk voor de beleving van het landschap en de het waarneembaar maken van de unieke uitstraling van de havezate. Bij het ontwerp moet hiermee rekening gehouden worden.

Erfstructuur en oriëntatie

Historische erfstructuur

De vermoedelijke erfstructuur wordt deels hersteld door het hoofdgebouw richting het westen te oriënteren en de bijgebouwen orthogonaal te positioneren ten opzichte van dit hoofdgebouw. Om de verbinding met de woonwijk te creëren krijgt het landhuis ook een zichtzijde richting het zuiden. Hiermee ontstaat een harmonieuze en overzichtelijke erfstructuur, geïnspireerd op de oude havezate.

Historische kenmerken en hergebruik

Herbestemming van materialen en archeologie

De nog aanwezige elementen van de havezate worden in de nieuwe bebouwing geïntegreerd en zichtbaar gemaakt. Met name de kelderrestanten van de oorspronkelijke havezate zijn belangrijke elementen die zichtbaar gemaakt moeten worden.

Voor de karakteristieke elementen van de boerderij en stallen uit 1914 wordt een passende herbestemming gezocht, zoals het hergebruik van de gebintconstructie en de betonnen raamkozijnen. Gedacht kan worden aan het gebruik in de nieuwe bebouwing of het gebruik van de materialen voor een kunstwerk wat refereert naar de cultuurhistorische waarden.

Bestaande materialen uit de sloop van het woonhuis worden, waar mogelijk, hergebruikt om de duurzaamheid te bevorderen.



Afbeelding 8. Raamkozijn van stampbeton en gebintenconstructie

Bouwkundige aanpak

Sloop en nieuwbouw

De bestaande bebouwing, waaronder de woning en stallen, verkeert in slechte bouwkundige staat. De stallen en bijgebouwen worden op korte termijn gesloopt, terwijl de woning blijft staan en later bij de ontwikkeling gesloopt mag worden. Hierbij is het essentieel dat de archeologisch waardevolle kelder behouden blijft en tijdens de sloop beschermd wordt. De nieuwbouw is geïnspireerd op de sfeer van een historische havezate door zorgvuldig materiaalgebruik, passen de inrichting en proporties.

Clustering en erfstructuur

De bebouwing wordt geclusterd geplaatst, met een duidelijke erfindeling en een geordende erfstructuur. Dit versterkt de eenheid op het terrein.

Duurzaamheid en materialen

Duurzame bouwtechnieken

Het ontwerp combineert duurzame technieken en circulaire materialen met behoud van het historische karakter. Dit omvat het gebruik van zonnepanelen op discrete plaatsen, hemelwaterinfiltratiesystemen en materialen die aansluiten bij het traditionele beeld.

Bouwhoogte en massa

Verhoudingen en karakter

De bouwhoogte en massa van de nieuwe gebouwen moeten afgestemd zijn op het landelijke karakter. Het hoofdgebouw is hoger dan de bijgebouwen. Samen vormen ze een harmonieus geheel. Hierbij mag gebruikt gemaakt worden van de extra ruimte die gegeven wordt in afwijking van het bestemmingsplan.

Zie pagina 8.

Materiaalgebruik en kleurstelling

Historische materialen

Materialen en kleuren die typerend zijn voor historische agrarische bebouwing, zoals baksteen, hout, en dakpannen in natuurlijke tinten, worden toegepast. Dit draagt bij aan een authentieke sfeer en streekeigen uitstraling.

Wonen gecombineerd met een sociale functie

Sociale faciliteiten

Een sociale functie, zoals een moestuin of boomgaard, wordt geïntegreerd in het ontwerp. Ook wordt een gemeenschappelijk terras met verblijfsruimte toegevoegd om het gemeenschapsgevoel te versterken.

De bebouwing wordt zo ontworpen dat er plek is voor wonen maar ook wordt er voorzien in een gezamenlijke ruimte voor ontmoeting.

Toegankelijkheid en privacy

Publieke en privéruimtes

Er wordt gestreefd naar een balans tussen publiek toegankelijke delen (zoals wandelpaden langs de erfgrans) en privéruimtes voor bewoners. Privéruimtes blijven beperkt tot een terras of Frans balkon voor het hoofdegebouw.



Afbeelding 9. Schets van bebouwing en groen tov het plangebied

Landschappelijke inpassing

Relatie landschap

Het plangebied ligt op een unieke locatie, in een overgangszone tussen de woonwijk Over de Weede en het omliggende agrarische landschap en met belangrijke cultuurhistorische achtergrond. Het plan moet qua schaal en maatvoering afwijken van de woonwijk, zodat het historische en afwijkende karakter van de plek wordt benadrukt.

De buitenruimte van het plangebied moet zorgvuldig aansluiten bij de omliggende natuurlijke en landschappelijke structuren aan de noord- en oostzijde. Lange zichtlijnen vanuit het plangebied richting het open landschap in het noorden en oosten zijn essentieel om het landelijke karakter te waarborgen. De plangrenzen dienen naadloos op te gaan in het bestaande landschap. Door het gebruik van inheemse beplanting en zo min mogelijk van (zichtbare) erfafscheidingen. De bomen en heesters op het erf worden waar mogelijk behouden, met name de grote bomen aan de zuidzijde van de boerderij zijn waardevol en moeten ingepast worden in het plan. Dichte groene structuren worden aan de alle zijden van het plangebied vermeden om het zicht op het omliggende landschap en de doorlopende zichtlijnen te behouden.



Natuurlijke overgang plangebied naar agrarisch gebied



Zichtlijn naar en langs planlocatie



Zichtrelatie met woontorens, 'Wachters'.

Zichtlijnen van en naar het hoofdegebouw moeten onderdeel zijn van het ontwerp om de unieke locatiebeleving te versterken.

Relatie over de Weede

De herontwikkeling van de historische havezate Groot Terwee vormt een belangrijk onderdeel van de nieuwe woonwijk Over de Weede, waarvan de bouw in 2024 is gestart. De ligging van de havezate aan de rand van deze woonwijk geeft het project een unieke kans om de historische waarde van Groot

Terwee in een moderne woonomgeving te behouden en versterken. De havezate fungeert daardoor als een bijzonder element binnen de wijk, dat zowel een visuele als culturele verbinding vormt met het verleden van de omgeving.



Afbeelding 10. Schets relaties met omgeving

Landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan voor “Over de Weede” (bureau MAAN) integreert de havezate op een zorgvuldige manier, waarbij de historische boerderij en het omliggende erf als een zelfstandige eenheid worden bewaard binnen het landschappelijke casco van de wijk. Hierbij is het belangrijk dat historische lijnen en kenmerkende landschapselementen worden gerespecteerd en opgenomen in de groene structuur van de havezate. Zo worden recreatief verkeer, lokaal verkeer en landbouwverkeer gescheiden.

Rondom het plangebied zijn hoge woontorens gebouwd, en deels gepland, die als “wachters” worden omschreven in het stedenbouwkundig plan. Deze torens, door hun hoogte en opvallende uitstraling, domineren de omgeving visueel, en vormen tegelijkertijd een symbolische relatie met de havezate. De torens lijken als beschermers om Groot Terwee heen te staan, wat de historische status van de havezate verder benadrukt.

Zichtlijnen

Voor een optimale ruimtelijke beleving wordt een heldere zichtlijn vanaf de toegangsweg van de woonwijk naar de havezate gecreëerd. Deze zichtlijn leidt naar zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, wat bijdraagt aan de uitstraling van Groot Terwee als een historisch ankerpunt.

Water

De bestaande greppel en de sloot aan de westzijde van het perceel wordt verdiept en verbreed zodat dit water weer duidelijk waarneembaar wordt en verbonden met de bestaande watergangen. Aangenomen kan worden dat dit water in het verleden ook prominent aanwezig was bij de havezate. De nieuwe watergang die voor de havezate loopt wordt uitgevoerd met een flauwe oever wat een natuurlijke uitstraling heeft en waarde heeft voor de biodiversiteit.



Afbeelding 11. Schets nieuw en bestaand water



Bestaande watergang



Nieuwe of verbrede watergang

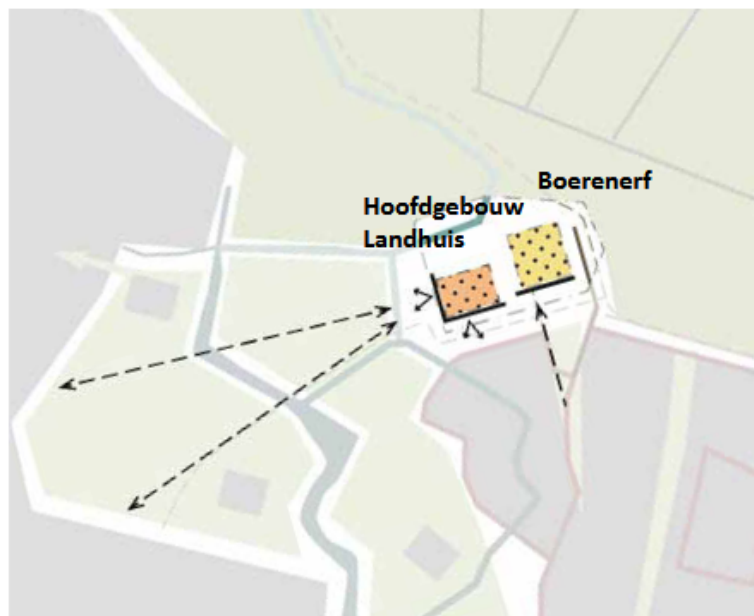
Landschappelijke inpassing

De herontwikkeling van het erf rondom de havezate Groot Terwee biedt een kans om een nieuwe invulling te geven aan het terrein, met aandacht voor de historische sfeer en aansluiting op de omgeving van de woonwijk Over de Weede. Hoewel de oorspronkelijke erfstructuur van de havezate verloren is gegaan en historisch onderzoek geen concrete aanwijzingen heeft opgeleverd voor de oorspronkelijke erfopbouw, wordt bij de herontwikkeling een karakteristieke, landschappelijke indeling aangehouden.

Erfstructuur en Oriëntatie

De locatie en oriëntatie van het nieuwe hoofdgebouw is de insteek deels mee te gaan met wat men historisch aannemelijk acht: de entree gericht op het westen. Bij de nieuwbouw van het hoofdgebouw wordt de oriëntatie tweezijdig, zodat het gebouw zowel naar het westen als richting de aangrenzende woonwijk is georiënteerd, waarmee de relatie met de wijk wordt versterkt. Op enige afstand van het hoofdgebouw krijgt de overige bebouwing een plek. Dit terrein wordt het achtererf. De situering van de bebouwing volgt een orthogonale structuur, waarbij gebouwen haaks of parallel aan het hoofdgebouw worden geplaatst. Dit zorgt voor een georganiseerde en herkenbare erfstructuur, passend bij de historische opzet. De bebouwing op het achtererf is georiënteerd op het zuiden, richting de wijk. Dit vormt de blikvanger die in de zichtlijn ligt vanuit de wijk.

De bebouwing op het boerenerf heeft een verspringende rooilijn ten opzichte van het landhuis. Zie afbeelding 12.



Afbeelding 12. Schets ligging en oriëntatie bebouwing

Landschappelijke inpassing

Indeling van het erf in vier zones

De randen van het erf worden (semi)openbaar en opgedeeld in vier zones, elk met een eigen karakter en specifieke invulling:

1. Westzijde – Formeel voorerf*
De westzijde vormt het formele voorerf van de havezate. Door het aanleggen van een nieuwe watergang ontstaat een representatieve ruimte tussen het gebouw en het water. Deze ruimte wordt ingericht met een gazon en een solitaire boom, passend bij de historische uitstraling van een voortuin. Een recht pad loopt van het hoofdgebouw richting het water, waar een terras of steiger kan worden aangelegd om de formele entree van het gebouw te benadrukken.
2. Noordzijde – Natuurlijk agrarisch erf*
Aan de noordkant wordt een natuurlijke overgang naar het agrarische landschap gecreëerd. Dit gebeurt door de aanleg van een ruiger, bloemrijk grasland. De waterloop langs deze zijde wordt geaccentueerd met knotbomen.. Aan deze zijde wordt ruimte gemaakt voor het parkeren. Deze parkeerplaatsen worden geclusterd om zo een compacte parkeerplaats te vormen. Zowel bewoners als bezoekers kunnen hun voertuigen op hetzelfde terrein parkeren. Het parkeerterrein wordt aan de landschapszijde afgeschermd door een dichte, gemengde haag afgeschermd, hierdoor zijn de auto's vanaf de landschapszijde niet zichtbaar. Takkenrillen kunnen worden gebruikt als afscherming. Deze afscheiding biedt een naadloze overgang naar de omliggende agrarische velden en versterkt het natuurlijke karakter van het erf.
3. Moestuin en/of natuurlijk agrarisch erf*
Dit deel kan worden ingericht als moestuin of akker. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor kleinschalige akker- of tuinbouw. Dit geeft het erf een educatieve en recreatieve functie binnen de woonwijk. De moestuin sluit aan bij de historische functie van het erf als zelfvoorzienend landbouwgebied en draagt bij aan de biodiversiteit van het terrein. Mocht er te weinig belangstel-

ling zijn voor het beheer en onderhoud van een moestuin moet dit gedeelte worden ingericht als een natuurlijk agrarisch erf zoals een bloemenweide of akker (zonder parkeren).

4. **Zichtzijde woonwijk - Boomgaard***

De boomgaard, beplant met een gevarieerde selectie streekeigen fruitbomen, versterkt de authentieke uitstraling van het erf en fungeert als overgangszone tussen de havezate en de aangrenzende woonwijk. Deze boomgaard draagt niet alleen bij aan de visuele kwaliteit van het erf, maar biedt ook recreatieve mogelijkheden voor de wijkbewoners. Als traditionele toevoeging aan het agrarische ensemble vormt de boomgaard bovendien een natuurlijke afscheiding met de woonwijk. De zichtlijnen naar de bebouwing blijven behouden door het aanleggen van een of meerdere zichtassen.

Door het erf in deze vier zones in te richten, krijgt de herontwikkeling van Groot Terwee zowel de historische uitstraling als de functionele waarde. Deze nieuwe opzet creëert een balans tussen historische en natuurlijke elementen, waarbij de havezate en haar omliggende functies op een natuurlijke wijze worden geïntegreerd in de woonwijk Over de Weede.

*Zie referentiebeelden op volgende pagina's.



Afbeelding 13. Schets groenindeling

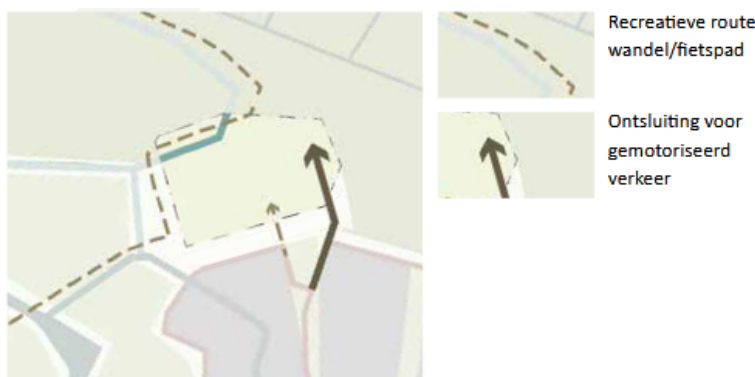
Landschappelijke inpassing

Ontsluiting en recreatieve verbindingen

Om de locatie zowel toegankelijk als aantrekkelijk te maken, moet deze een rol vervullen binnen recreatieve netwerken, zoals wandel- en fietsroutes. Deze routes worden zo gepland dat ze de authenticiteit en rust van de boerderijlocatie respecteren. Aansluiting op bestaande routes vanuit Hasselt is wenselijk om de havezate optimaal bereikbaar te maken.

De autoverbinding wordt gerealiseerd door de geplande weg van "Over de Weede" door te trekken aan de oostzijde van het plangebied. Deze weg krijgt de uitstraling van een smalle erfweg, aangevuld met grasbetonstroken. Hierdoor kan de weg in noodsituaties door hulpdiensten worden gebruikt, terwijl de landelijke sfeer behouden blijft. Door de toegang aan deze zijde te situeren wordt het deel aan verharding beperkt en het grootste gedeelte van het erf autovrij.

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk is ontworpen om een goede bereikbaarheid van de boerderijlocatie te waarborgen, zonder concessies te doen aan de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de omgeving.



Afbeelding 14. Schets toegang en verbindingen

Indeling buitenruimte

De indeling en het gebruik van het gezamenlijke erf refereert aan een woonvorm waarin bewoners gezamenlijk rondom een collectieve binnenruimte wonen.

- Compacte tuinen: De buitenruimtes, privéruimtes bij woningen zijn compact en functioneel, ingericht als terras of kleine groenruimte. Informele en natuurlijke afscheidingen worden toegepast.
- Gezamenlijk groen: Overige groenruimtes zijn bestemd voor gezamenlijk gebruik en dragen bij aan het erf karakter.



Afbeelding 15. Klein terras met collectieve ruimte

Referentiebeelden Formeel voorerf



Referentiebeelden Formeel voorerf



Referentiebeelden Natuurlijk agrarisch



**Referentiebeelden
Natuurlijk agrarisch**

Referentiebeelden Moestuin/akker



**Referentiebeelden
Moestuin/akker**

Referentiebeelden Boomgaard



Referentiebeelden Boomgaard

Een duurzaam en natuurinclusief boerenerf

De herontwikkeling van de havezate Groot Terwee biedt een unieke kans om natuurinclusieve en duurzame elementen te integreren die bijdragen aan een levendige, ecologisch waardevolle omgeving. Het ontwerp respecteert het historische karakter en maakt gebruik van streekeigen materialen, planten en moderne technieken. Dit erf wordt niet alleen een erfgoedlocatie, maar ook een voorbeeld van een natuurvriendelijke en duurzame inrichting, passend bij een Overijssels boerenerf in Hasselt.

Duurzame materialen en technieken

Hergebruik van materialen: Materialen uit de sloop van de bestaande woning worden waar mogelijk opnieuw gebruikt, wat past bij een circulaire aanpak en de authenticiteit van het erf versterkt. De gebinten en de betonnen raamkozijnen van de stallen worden hergebruikt.

Zonnepanelen op onopvallende locaties: Zonnepanelen worden geïnstalleerd op minder zichtbare daken, zodat het historische aanzicht behouden blijft.

Waterbeheer: Al het regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor irrigatie van de moestuin, boomgaard en andere beplanting, of langzaam geïnfiltreerd.

Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Energiezuinige woningen: Bij de herontwikkeling worden energiezuinige en milieuvriendelijke materialen gebruikt, die bijdragen aan de milieudoelstellingen van de gemeente én lagere woonlasten voor toekomstige bewoners.

Inheemse beplanting: Streekeigen bomen, struiken en kruiden worden aangeplant, zoals zomereik, wilg, walnoot en oude fruitrassen (hoogstam). Dit sluit aan bij de oorspronkelijke landschapselementen en bevordert de biodiversiteit.

Nestkasten en schuilplaatsen: Vogelhuisjes en vleermuiskasten worden geïntegreerd in gevels en verspreid over het terrein geplaatst. Deze bieden nestgelegenheid aan soorten zoals boerenzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Samen met een ecooloog wordt bepaald welke nestkasten geschikt zijn en op welke plek. Ecologische buitenverlichting: Verlichting wordt beperkt tot essentiële plekken, met amberkleurige lampen en aangepaste armaturen die lichtverstrooiing minimaliseren en verstoring van fauna voorkomen.

Ecologische buitenverlichting: Verlichting wordt beperkt tot essentiële plekken, met amberkleurige lampen en aangepaste armaturen die lichtverstrooiing minimaliseren en verstoring van fauna voorkomen.



Een duurzaam en natuurinclusief boeren erf

Landschappelijke structuur en beplanting

Losse haagstructuren: Alle aan te planten hagen bestaan uit diverse inheemse soorten zoals: meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vuilboom en liguster. Deze bieden voedsel, beschutting en migratieroutes voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Bloemrijk grasland: Langs terreinranden en in de boomgaard worden bloemrijke kruidenmengsels ingezaaid met soorten als grasklokje, tormentil, zandblauwtje en gewoon biggenkruid. Dit versterkt de ecologische waarde van het erf.

Stinzenplanten: Rond solitaire bomen zoals eiken of beuken worden stinzenplanten als krokus, sneeuwkllokjes en blauwe druifjes aangeplant. Deze vroegbloeiende planten bevorderen de biodiversiteit in het voorjaar.

Natuurvriendelijke oevers: Langs watergangen wordt waar ruimte is een talud van 1:5 gerealiseerd, met een oevertvegetatie van pinksterbloemen en kievitbloemen. Dit biedt leefruimte voor zwaluwen, tureluurs en andere soorten.

Specifieke inrichtingselementen

Westzijde – Formeel erf: Solitaire bomen zoals eik of (rode) beuk worden aangeplant. Stinzenplanten en een natuurvriendelijke oever zorgen voor ecologische meerwaarde.

Noordzijde – Natuurlijk agrarisch erf: Knotwilgen en takkenrillen bieden schuil- plaatsen en migratieroutes. Een gemengde haag rond de parkeerplaats stimuleert biodiversiteit. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, met laagblijvende kruiden zoals Engels gras, muizenoor en paardenbloem.

Oostzijde - Moestuin: Nestkasten voor ringmussen, mezen en bonte vliegenvangers worden gecombineerd met struiken als meidoorn en Spaanse aak. Een torenvalkkast op een paal biedt onderdak aan roofvogels.

Zuidzijde - Boomgaard: Oude fruitrassen en zoete kers worden aangeplant. Een steenuilkast en rommelhoekjes zorgen voor leefruimte voor steenuilen en grote vossen.

Bebouwing: Ingebouwde voorzieningen voor vleermuizen, nestkasten voor huismussen en nestkommen voor zwaluwen worden in de gevels verwerkt (in samenspraak met een ecooloog). Klimplanten zoals klimop, wilde kamperfoelie en bosrank verhogen de ecologische waarde van muren.



Materialisatie erf

Het ontwerp van het erf en de buitenruimte is zorgvuldig afgestemd op een balans tussen historische uitstraling en moderne functionaliteit. De gebruikte materialen zijn duurzaam en tijdloos, en versterken de landelijke sfeer van het Overijsselse landschap.

Verharding

De verharding op het erf bestaat uit een combinatie van gebakken klinkers in warme, aardse tinten en halfverharding van boeren grind of een vergelijkbare uitstraling. Voor de toegang tot het achtererf kan een karrespoor dienen als rijbaan, wat aansluit bij de agrarische omgeving.

De paden rond de bebouwing worden uitgevoerd in halfverharding met een natuurlijke kleur, wat bijdraagt aan een uitnodigende uitstraling en tegelijkertijd waterdoorlatend is. Dit ondersteunt de duurzame ambities en bevordert de waterafvoer naar de omliggende grond. In de boomgaard en weiden wordt gebruik gemaakt van gemaaide graspaden, die dienen als informele wandelroutes.

Straatmeubilair

Bankjes, plantenbakken en andere inrichtingselementen worden spaarzaam en doordacht toegepast. Waar nodig worden ze geselecteerd op functionaliteit en esthetiek, met materialen zoals gerecycled hout en cortenstaal, die op een natuurlijke wijze verouderen.

Picknicktafels, rustpunten en bankjes worden subtiel geplaatst op strategische locaties, zoals langs paden of nabij de boomgaard. Deze elementen maken de buitenruimte uitnodigend voor zowel bewoners als bezoekers, terwijl het landschap centraal blijft staan.

Verlichting

De buitenverlichting op het erf is zowel sfeervol als functioneel, met de nadruk op energiezuinige en duurzame LED-verlichting. Landelijke lantaarns met warm licht worden strategisch geplaatst langs paden en op het erf. Het lichtniveau blijft beperkt om lichtvervuiling te minimaliseren en verstoring van vleermuizen en nachtvinders zoveel mogelijk te voorkomen. Uplight-verlichting in de is niet toegestaan, omdat deze verlichting een grote verstoring veroorzaakt voor de fauna.

Informatiebord

Bij de entree van de havezate wordt een informatiebord geplaatst, uitgevoerd in hout en metaal passend bij het landelijke karakter. Het bord biedt informatie over de historie van de havezate, de flora en fauna in de omgeving, en de beschikbare wandelroutes.

Afsluitingen en erfafscheidingen

Afsluitingen worden tot een minimum beperkt en alleen toegepast waar functioneel noodzakelijk. Houten palen en natuurlijke hagen dienen als erfafscheidingen zonder het zicht op het omliggende landschap te blokkeren. Rondom de moestuin wordt gebruik gemaakt van hekwerken van kastanjehout. Deze duurzame materialen sluiten aan bij de historische en agrarische sfeer van het erf.

De materialisatie en inrichting van het erf zijn zorgvuldig afgestemd op het behoud van de historische uitstraling en het landelijke karakter. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met duurzame en milieuvriendelijke keuzes. Zo ontstaat een erf dat functioneel, sfeervol en toekomstbestendig is, terwijl de rijke geschiedenis van de plek wordt geëerd.

Wonen gecombineerd met een sociale functie

Gemeenschappelijke Functies en Sociaal-Culturele Voorzieningen

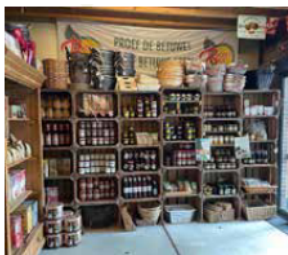
Om de havezate als erfgoedlocatie in ere te herstellen en haar relevantie voor de nieuwe wijk te versterken, worden naast de woningen ook gemeenschappelijke functies toegevoegd. Deze functies zijn gericht op het bevorderen van sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk, en kunnen bestaan uit:

Een gemeenschappelijke buitenruimte die bewoners de mogelijkheid biedt om bijeen te komen voor diverse activiteiten en evenementen.

Educatieve en culturele voorzieningen, die de historische waarde van de havezate belichten en de gemeenschap uitnodigen tot interactie. Denk hierbij aan historische tentoonstellingen, workshops of lezingen over het lokale erfgoed.

Een gedeelde buurttuin of boomgaard op het terrein.

Deze elementen bevorderen niet alleen de sociale interactie tussen bewoners, maar bieden ook educatieve kansen en dragen bij aan de biodiversiteit. Bewoners kunnen samenwerken in een moestuin of een fruittuin, waarmee het duurzame en gemeenschappelijke karakter van de locatie wordt benadrukt.



Bouwvlak, vloeroppervlak en aantal woningen

Footprint totaal 3.600 m2.

Indicatieve voorbeeldberekening van het aantal woningen:

Hoofdgebouw

L-vorm, 2 lagen en een kap

footprint circa 1.100m2

Bruto vloeroppervlak 2.750 m2

Appartementen van 70 m per woning

Totaal circa 25-40 appartementen, afhankelijk van de gezamenlijke inpandige ruimte

Hoewoningen en overige bebouwing (agrarisch erf)

footprint 2.500 m2

Losse gebouwen, (minimaal 3 stuks)

In deze berekening uitgegaan van van 5 stuks:

500 m2 per gebouw

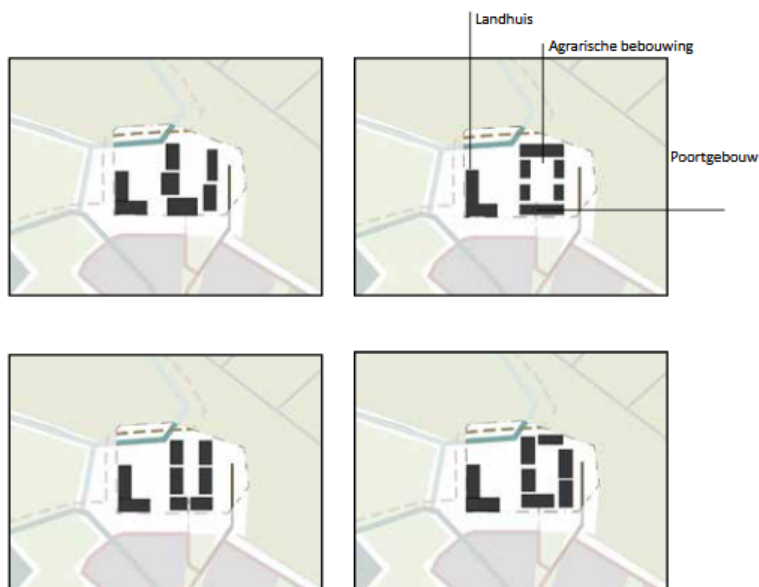
bvo $500 \times 1,5 = 750\text{m}^2$

Woning van 90 m 5-6 woningen per gebouw

Totaal circa 30-35 woningen

n.b. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met een mogelijke afwijking van de bouwregels, zie pagina 8

Het genoemde aantal woningen dient als indicatie. Het definitieve aantal moet altijd in overeenstemming zijn met de geldende regels uit het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast moet de parkeeropgave binnen de daarvoor gereserveerde ruimte kunnen worden opgelost. Het totaalplan moet als geheel kloppen en in balans zijn.



Afbeelding 16. Suggesties voor de erfindeling Landhuis - Achtererf

Architectonische kwaliteit

Algemeen

Behoud van Historische Karakteristieken

Hoewel er weinig bekend is over de oorspronkelijke verschijningsvorm van de havezate en de 19e-eeuwse boerderij, blijft het streven om de sfeer van een historische (agrarische) havezate te behouden. Ondanks het beperkte aantal zichtbare kenmerken, moet de nieuwbouw een uitstraling krijgen die doet denken aan een authentiek boerenensemble met de allure van een Overijsselse havezate. De nieuwe bebouwing wordt ontworpen als een samenhangend geheel, met onderscheid tussen het statige landhuis als centraal element en de meer bescheiden bebouwing op het boeren erf.

Binnen het beeldkwaliteitsplan wordt voor de bebouwing een onderscheid gemaakt tussen het wonen gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen in het landhuis en wonen aan het boeren erf.

Landhuis Groot Terwee

Hoofdvorm

Het centrale gebouw, "Landhuis Groot Terwee," symboliseert het hoofdgebouw van de historische havezate. Het ontwerp combineert klassieke elementen met moderne functionaliteit, waarbij symmetrie en een statige uitstraling centraal staan.

- Grondvorm: Rechthoekig of L-vormig grondplan met twee bouwlagen en een schilddak.
- Inpandige bijgebouwen: Bijgebouwen worden op subtiële wijze geïntegreerd om het hoofdvolume, zodat ze niet domineren.
- Historische elementen: Restanten van de historische kelder worden zichtbaar in het ontwerp opgenomen. Elementen zoals gebintconstructies en schokbetonramen worden waar mogelijk hergebruikt.
- Hoogte: Maximale goothoogte 11 meter, maximale nokhoogte 14 meter.

Gevelindeling

De gevels zijn ontworpen met een symmetrische opbouw, waarbij traditionele materialen en details de authentieke uitstraling versterken.

- Ramen en deuren: Alleen staande ramen met kruis- of roedeverdelingen, deuren met klassieke panelen versterken de historische stijl. Franse balkons zijn toegestaan.

- Dakramen en dakkapellen: Dakramen worden beperkt in aantal en omvang ze worden zorgvuldig geplaatst, zodat ze niet domineren. Dakkapellen dragen bij aan het statige karakter en worden symmetrisch ontworpen.
- Entrée: De hoofdingang heeft een monumentale uitstraling, passend bij de historische functie van een landhuis.

Materialen

Het materiaalgebruik is geïnspireerd op traditionele agrarische bebouwing in Overijssel, met nadruk op natuurlijke en duurzame keuzes.

- Gevels: Uitgevoerd in baksteen in warme aardetinten, passend bij de klassieke architectuur.
- Dakbedekking: Keramische dakpannen of leisteen in donkere tinten.
- Kozijnen en deuren: Hout in traditionele kleuren zoals donkerrood (RAL 3009) en wit (RAL 9001).
- Moderne materialen: Kunststof en andere niet-historische materialen worden vermeden om de authenticiteit te waarborgen.

Overgangen en privacy

- Open karakter: Het landhuis staat centraal in een open en statige setting, met zichtlijnen naar het omliggende landschap.
- Overgangen: Afscheidingen tussen het landhuis en het achtererf zijn subtiel, zoals door hagen en bloemrijke graslanden.
- Publieke toegankelijkheid: Wandelpaden in de omgeving van het landhuis bieden bezoekers de mogelijkheid om het terrein te beleven.
- Privé buitenruimtes: Zijn bij het landhuis niet mogelijk gezien de eenduidige en formele uitstraling. Er is gezamenlijk groen om het landhuis en het erf.

Architectonische kwaliteit

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

- Biodiversiteit: Vogelhuisjes en vleermuiskasten worden geïntegreerd in het gebouwo ontwerp om de natuurwaarde te vergroten.
- Regenwateropvang: Regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor irrigatie van de moestuin en andere beplanting of opgevangen om langzaam te infiltreren.

Detailering

De detailering versterkt het statige en klassieke karakter van het landhuis, met zorgvuldig uitgevoerde plinten, dakoverstekken en schoorstenen.

- Dakoverstek: Minimaal 50 cm brede dakoverstekken dragen bij aan een robuuste uitstraling.
- Luiken: Traditionele houten luiken in contrasterende kleuren versterken de historische beleving.
- Accessoires: Stenen schoorstenen en Franse balkons zijn zorgvuldig geïntegreerd, om de uitstraling van een historische havezate te behouden.

Kleur kozijnen en luiken

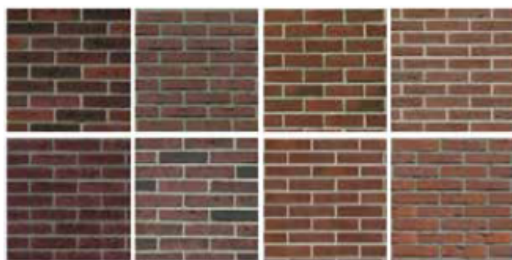


Oxyderood RAL 3009, bruinrood RAL 3011 en roodbruin RAL 8012



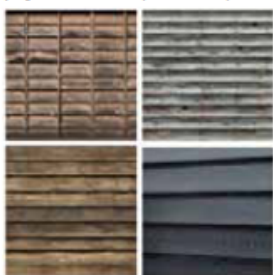
Cremewit RAL 9001 en parelwit RAL 1013

Baksteen



Hout

(Bij landhuis beperkt toepassen)



Dak



Lei > landhuis



Referentiebeelden Landhuis

Referentiebeelden Landhuis

Architectonische kwaliteit

Achtererf

Algemeen

Het achtererf vormt een essentieel onderdeel van de herontwikkeling en is ontworpen als een samenhangend ensemble van minimaal 3 gebouwen. De architectuur benadrukt eenvoud, functionaliteit en een harmonieuze aansluiting op het landhuis, met behoud van een open en landelijke sfeer. Het ontwerp weerspiegelt de traditionele erfopbouw van een Overijssels erf passend bij een havezate.

- Hoofdprincipe: Alle bebouwing op het achtererf is ondergeschikt aan het landhuis in massa en uitstraling.
- Oriëntatie en structuur: De gebouwen zijn orthogonaal gepositioneerd ten opzichte van het landhuis, wat zorgt voor een overzichtelijk en herkenbaar erf met zichtlijnen naar het omliggende landschap.

Functies van de bebouwing

Het achtererf biedt ruimte voor diverse functies die bijdragen aan de authenticiteit en levendigheid van de locatie:

- Wonen: Hoevewoningen en dienstwoningen bieden een combinatie van woonruimte en agrarische uitstraling. Een poortgebouw zorgt voor een aansluiting tussen het landhuis en de agrarische bebouwing.
- Agrarische functies: Kleinschalige agrarische bebouwing, zoals een bakhuisje of een schuur, maakt deel uit van het erf.

Hoofdvorm agrarische bebouwing

- Massa: De gebouwen hebben eenvoudige, rechthoekige grondplannen met traditionele zadeldaken.
- Hoogte: De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter, met een dakhelling van maximaal 45 graden. Bij het poortgebouw kan hiervan worden afgeweken.
- Ondergeschiktheid: Het volume en de detaillering worden bewust eenvoudig gehouden, om de nadruk te leggen op het landhuis als centraal element.
- Detaillering: Sobere en functionele detaillering, passend bij de agrarische context, zoals houten luiken en stenen schoorstenen.

Gevelindeling

De gevels zijn ontworpen om een agrarische sfeer uit te stralen en zijn eenvoudig, maar harmonieus opgebouwd:

- Ramen en deuren: Staande ramen en traditionele houten deuren worden toegepast, met minimale decoratie.
- Kleuren: Natuurlijke tinten, zoals donkere aardkleuren, versterken de harmonie binnen het ensemble.
- Dakramen: Bescheiden dakramen worden zorgvuldig gepositioneerd, om de eenheid van het dakvlak te behouden, dakkapellen zijn niet toegestaan.

Materialen

- Baksteen en hout: De gevels worden uitgevoerd in baksteen en zwart gebeitst of onbehandeld hout, wat aansluit bij de landelijke uitstraling.
- Dakbedekking: Keramische dakpannen versterken het historische karakter.
- Kunststof en moderne materialen: Moderne materialen zoals kunststof gevelbeplating of golfplaten worden vermeden, om de authenticiteit van het erf te waarborgen.

Poortgebouw

Het poortgebouw speelt een sleutelrol in de inrichting van het erf. Gelegen aan de westzijde, vormt het een overgang tussen het landhuis en de woningen op het achtererf. Het poortgebouw biedt toegang tot het achtererf en ligt in een belangrijke zichtlijn, waardoor het visueel en functioneel een centrale plaats inneemt, maar ondergeschikt is aan het landhuis.

De architectuur van het poortgebouw bevindt zich qua detaillering tussen die van het landhuis en de agrarische bebouwing. Het ontwerp combineert een statige uitstraling met een functionele en eenvoudige stijl. De bouwmasa is bewust bescheiden gehouden, maar kan in hoogte enigszins afwijken van de andere bebouwing om zijn verbindende functie te benadrukken.

Belangrijke kenmerken van het poortgebouw:

- Functie: Overgangsgebouw dat toegang geeft tot het achtererf en de verbinding vormt tussen het landhuis en de agrarische bebouwing.
- Architectuur: Een combinatie van traditionele elementen met subtiele verwijzingen naar het landhuis en de hoevewoningen.

- In het poortgebouw kunnen grondgebonden woningen, appartementen of een gezamenlijke ruimte een plek krijgen.
- Onderdeel van het poortgebouw is een poort of doorgang naar het achtererf.
- Zichtlijnen: Het poortgebouw is zorgvuldig gepositioneerd in een zichtlijn, waardoor het een belangrijk visueel ankerpunt vormt.

Overgangen en privacy

Het achtererf behoudt een open karakter, terwijl natuurlijke afscheidingen zorgen voor een subtiële verdeling tussen gezamenlijke- en privéruimtes:

- Gezamenlijke collectieve buitenruimtes zijn uitsluitend toegankelijk voor de bewoners. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een centraal erf met groen en zitgelegenheid.
- Privéruimtes: Compacte privétuinen of terrassen bieden bewoners privacy, zonder de open erfstructuur te verstoren.
- Afscheidingen: Natuurlijke hagen en bloemrijke graslanden worden gebruikt als erfafscheiding, om visuele barrières te vermijden.

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

Het achtererf integreert duurzame en natuurinclusieve elementen die bijdragen aan biodiversiteit en een toekomstbestendige inrichting:

- Zonnepanelen: Discreet geplaatste zonnepanelen voldoen aan de energiebehoefte van het erf.
- Regenwateropvang: Regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor irrigatie van de moestuin en andere beplanting.
- Nestkasten: Vogelhuisjes en vleermuiskasten worden geïntegreerd in de gebouwen om de biodiversiteit te bevorderen.

Het achtererf combineert eenvoud, functionaliteit en duurzaamheid binnen een traditionele erfstructuur. Het ontwerp benadrukt de ondergeschiktheid aan het landhuis, met een sterke focus op natuurlijke materialen en natuurinclusieve oplossingen. Het poortgebouw dient als visuele overgang tussen het landhuis en de agrarische bebouwing. De functies en inrichting dragen bij aan een uitnodigende en levendige sfeer.



Referentiebeelden Bebouwing achtererf

Referentiebeelden Bebouwing achtererf

Bronnen

Documenten:

Bestemmingplan: b_NL.IMRO.1896.BP0062-VS01_tb6

Historisch onderzoek Ter Wee 4 Hasselt, Tijdsbeeld

Over de Weede, Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan Maan 2021 Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland, 2025

<https://www.zwartewaterland.nl/flysystem/media/stadsrandvisie-hasselt.pdf>

Referentiebeelden:

Architectenbureau Dries BONAMIE

Cittanova

commanderieplein Ootmarsum odinlandschap

DE BOOMGAARD-LANDGOED VOORLEI

Elst Gld Valburgseweg 129 - 6661 nr

Garden Tips - <https://garden.emergencyservice24.co.uk/creating-a-thriving-com-munal-garden-tips-and-tricks/>

Havenhout Zaanstad

Havezate Herinckhave in Fleringen

<https://www.boerderij.nl/>

<https://www.boschslabbers.nl/nl/project/woonerf-putten/>

<https://www.collectiefrivierenland.nl/>

<https://www.dagjeweg.nl/kinderboerderijen/indoor>

<https://www.duitsland-campings.nl/poi/camper-parkeerplaats-muehlenstell-platz/-nettetal>

<https://www.erfdelendoesburg.nl/het-plan>

<https://www.fietsnetwerk.nl/>

<https://www.huybertvanoldenhofje.nl/plan>

<https://www.leaderweidseveenweiden.nl/>

<https://www.melkvee.nl/artikel/192018-agrarisch-natuurbeheer-aan-de-slag-met-kruidenrijk-grasland/>

<https://www.nk-tegelwippen.nl/>

<https://www.tuinarchitectbertvoeten.nl/keuze-nieuwbouw-landgoed-de-heivel-den/>

<https://www.vijfhoeven-erfdelen.nl/plan/>

John Wennips

Kanostieiger bij het verdronken bos Kuilenburgerpad klompenpad

Landgoed zuylestein

Monique en anders terras aan het water Monumentale herenboerderij 'De Hucht' Olha omelkovers

Wide weelde boerenerf in Groningen WNS

Yogaya

Zorggroep Sint Maarte