

BEELDKWALITEITSPAN LANDGOED SINGRAVEN

Architectuurvisie door schipperdouwesarchitectuur
Landschappelijke inpassing door Strootman Landschapsarchitecten

02-10-2018

schipperdouwesarchitectuur

De Fute 4
7491 AL, Delden
t. 074 - 76 000 88
e. info@sd-architectuur.nl
w. www.sd-architectuur.nl

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam / NL
www.strootman.net
bureau@strootman.net
T. +31(0)20-419.41.69
F. +31(0)20-419.06.17



Singraven, rood voor groen

Landschappelijk inpassing van zeven nieuwe erven

25 | 09 | 2018 gemaakt door:

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam
Nederland
T. +31(0)20-419.41.69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

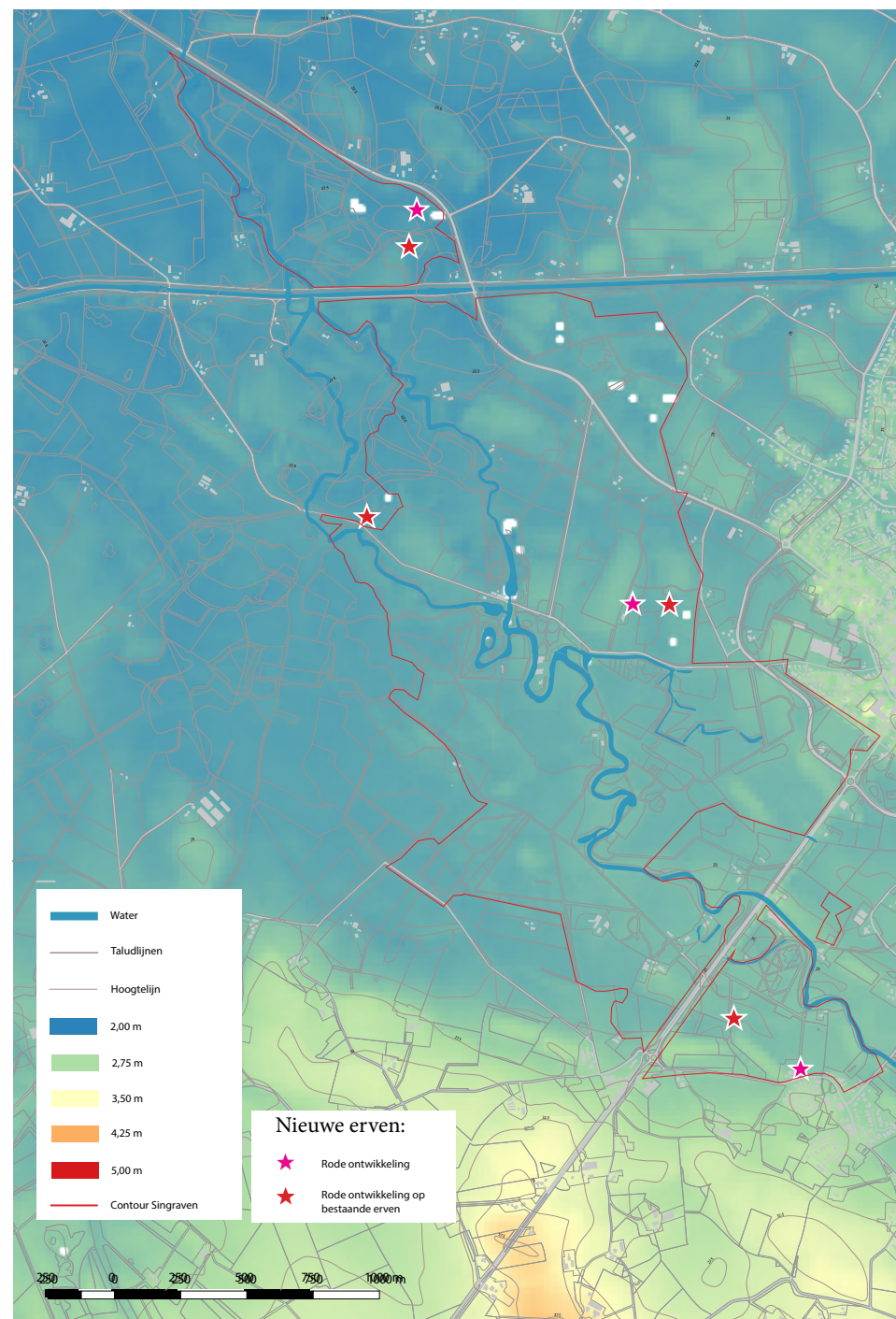
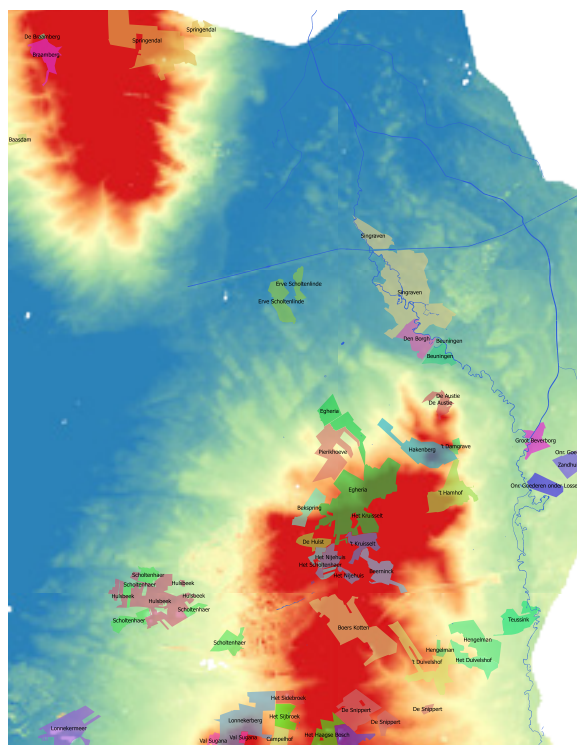
In opdracht van:



BOEi
Onze Lieve Vrouw ter Eem Klooster
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
T. +31(0) 33 760 0660
www.boei.nl

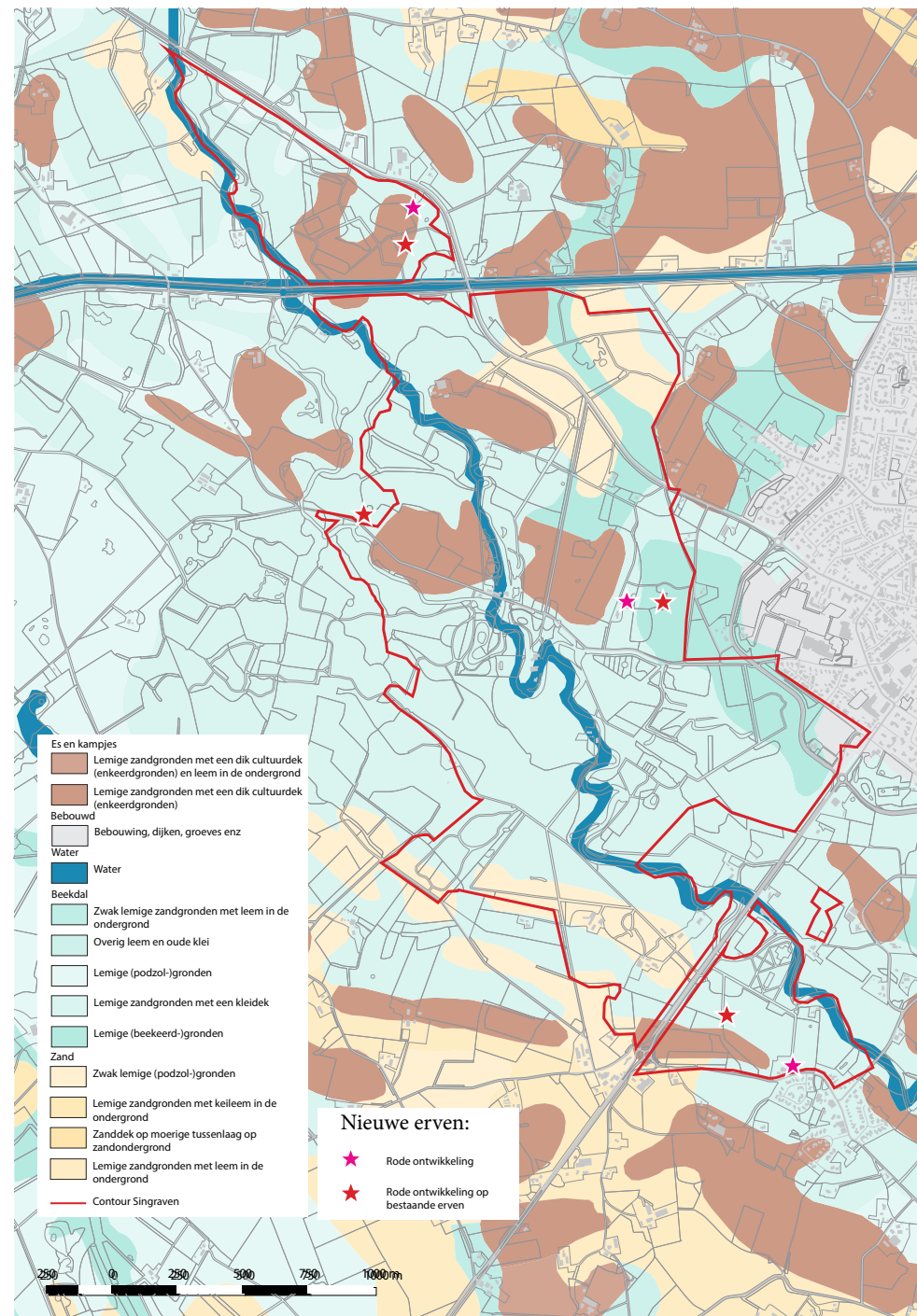
Ligging van het landgoed

Landgoed Singraven is ontstaan langs de Dinkel. De Dinkel is een waterloop die in Duitsland ontspringt, vervolgens 46 km over Nederlands grondgebied, en daarna in Duitsland richting het noorden weer verder stroomt. Singraven ligt in een laag en breed beekdalgebied. Op en rond de stuwwal van Oldenzaal, ten westen van de Dinkel, liggen veel landgoederen. Het Singraven is het enige landgoed van formaat dat in het lage natte gebied tussen de stuwwallen ligt, aan weerszijden van de Dinkel.



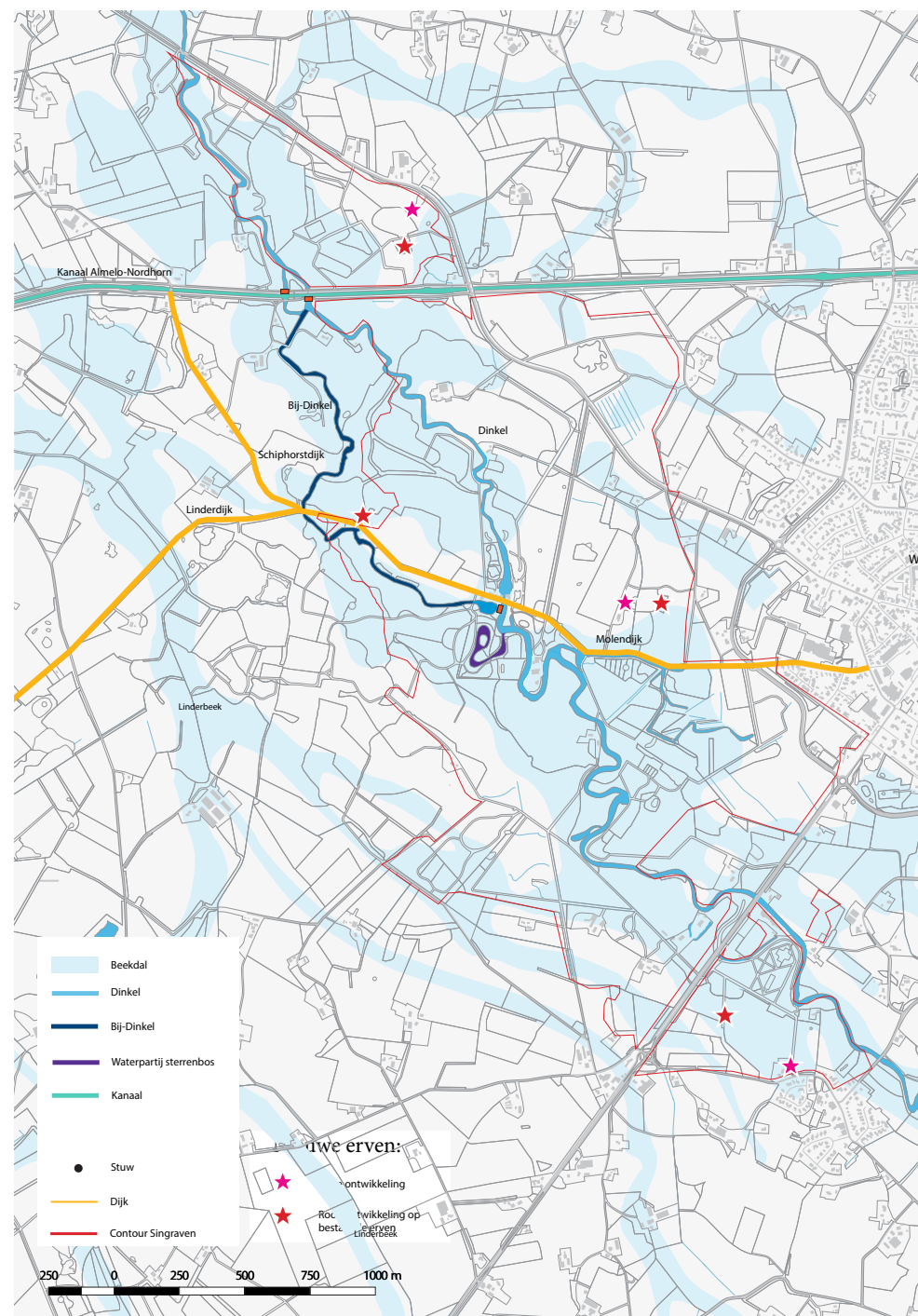
Bodemopbouw

Het grootste deel van Singraven bestaat uit een oud hoevelandschap. In de bodemkaart is dit landschap te herkennen aan de esdekken die de bewoners eeuwenlang hebben ontwikkeld als akkergrond. Ze zijn herkenbaar aan het bolle maaiveld. Boerderijen staan vaak aan de rand.



Watersysteem

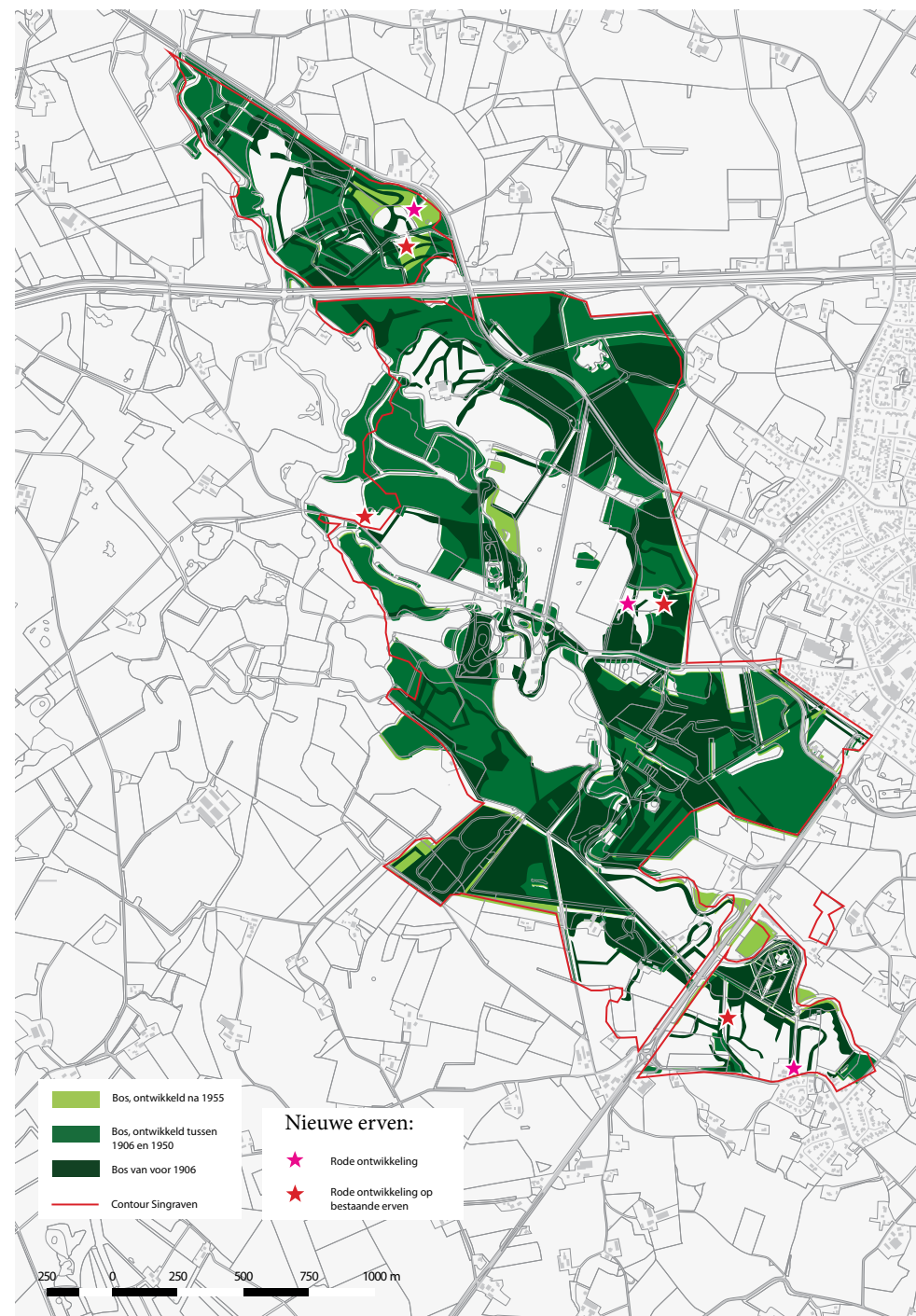
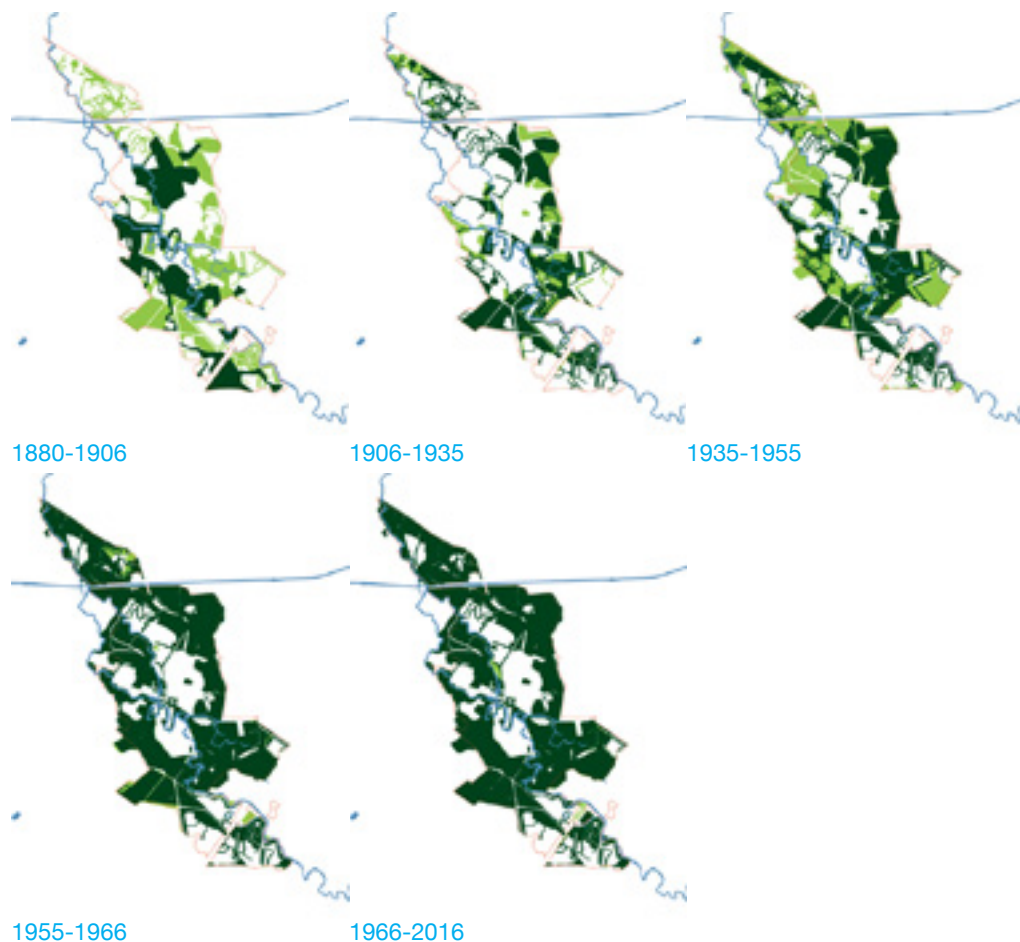
Landgoed Singraven ontstond bij het punt waar de Bijdinkel zich afsplitst van de Dinkel (Singraven betekent dan ook 'de grote graaf', ofwel een gegraven water). Dit gebeurde in de middeleeuwen voor het kunnen aandrijven van de watermolen. De Molendijk en de Schiphorstdijk hangen hier mee samen.



Bosontwikkeling vanaf 1880 tot nu

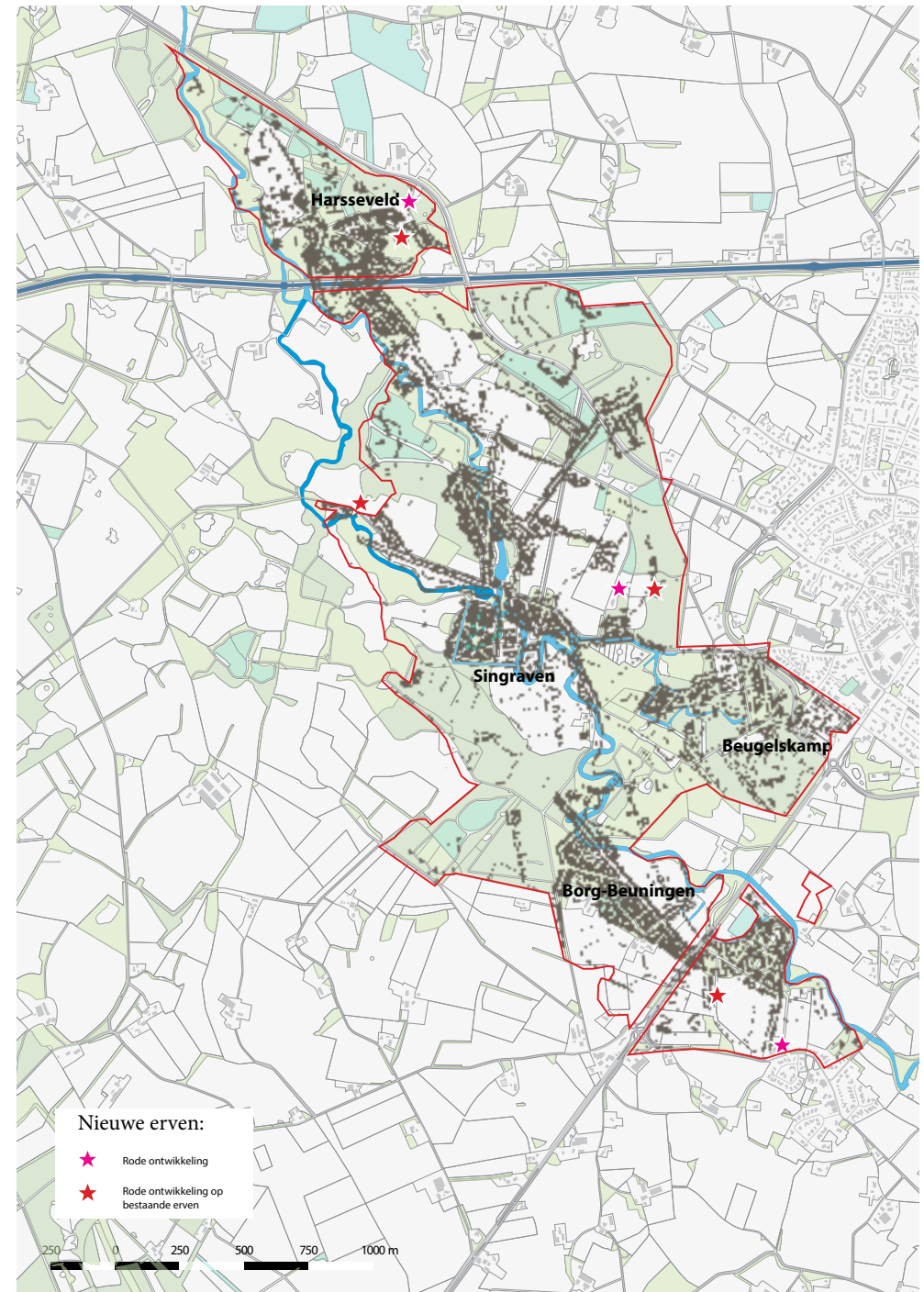
In grote lijnen is er in de loop van de laatste anderhalve eeuw veel bos aangeplant. In de kaartjes hieronder staat per tijdslaag welke beplanting erbij is gekomen (lichtgroen). Sommige bossen zijn aangeplant als productiebos op voormalige heidevelden en sommige bossen

zijn aangelegd ter verfraaiing van het landgoed (Arboretum). Landgoedeigenaar Willem Frederik Jan Laan (1891-1966) heeft meerdere bossen laten aanplanten op goede landbouwgronden: essen en kampjes.



Historische landgoedstructuur

Op de Hottinger kaart (1773-1794) (hiernaast over de huidige topografische kaart heengelegd) staan de oudste landgoedonderdelen afgebeeld. Hier is goed te zien dat landgoed Singraven eigenlijk uit vier landgoederen bestaat: Harsseveld, Singraven, Borg-Beuningen en Beugelskamp.



Componenten van het landgoed

Op het landgoed zijn talloze tuinelementen geplaatst en parkelementen aangelegd ter verfraaiing van het landschap. Hieronder vallen gebouwde elementen zoals beelden, gebouwen, hekken etc, en groene elementen, zoals lanen, het arboretum, de hertenbaan, het sterrenbos etc.



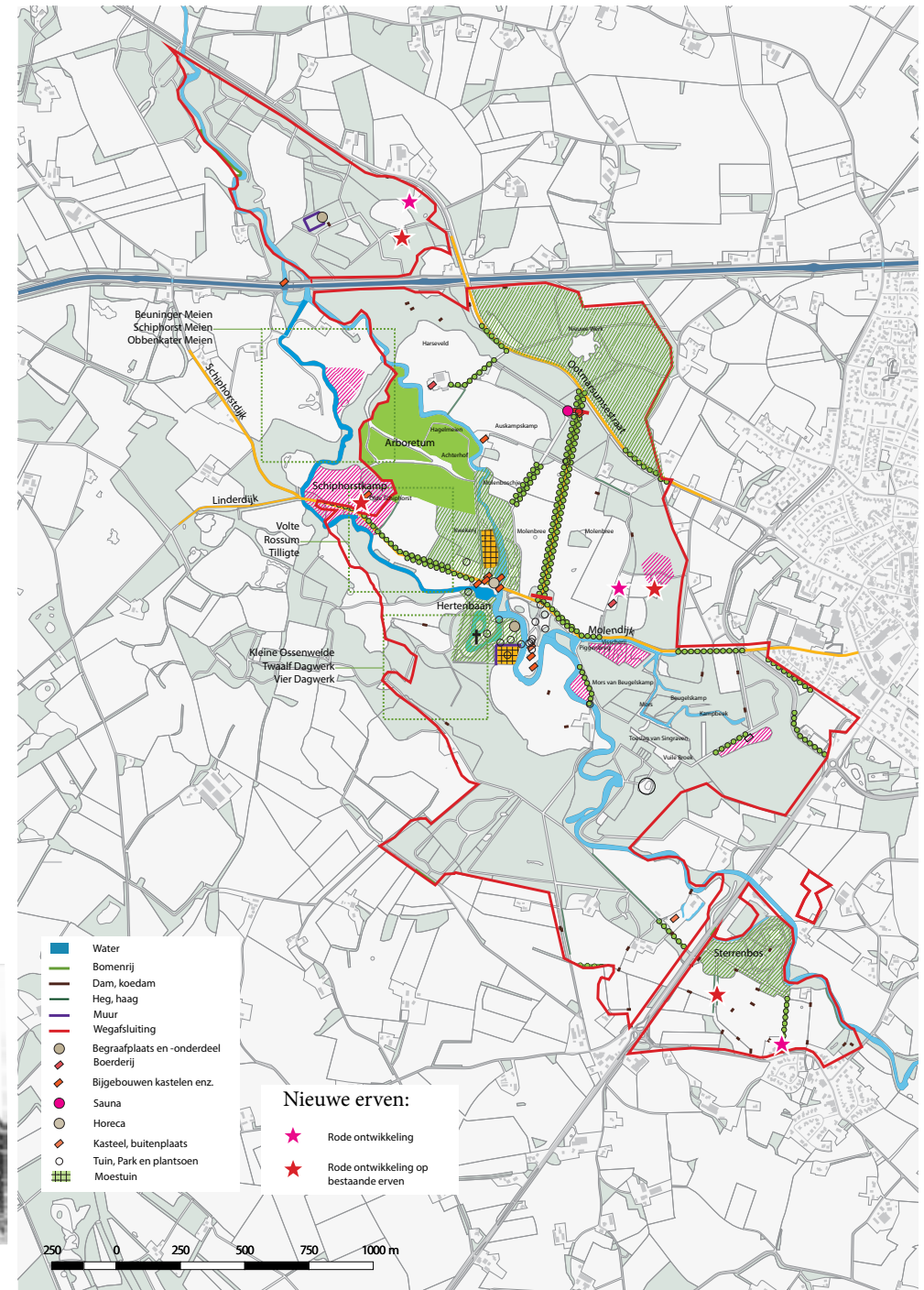
De Achterhof in April, met sleutelbloemen en bosanemonen (Dingeldein, 1948)



Vegetatie in de wilde weiden van het Vuile Broek (Dingeldein, 1948)

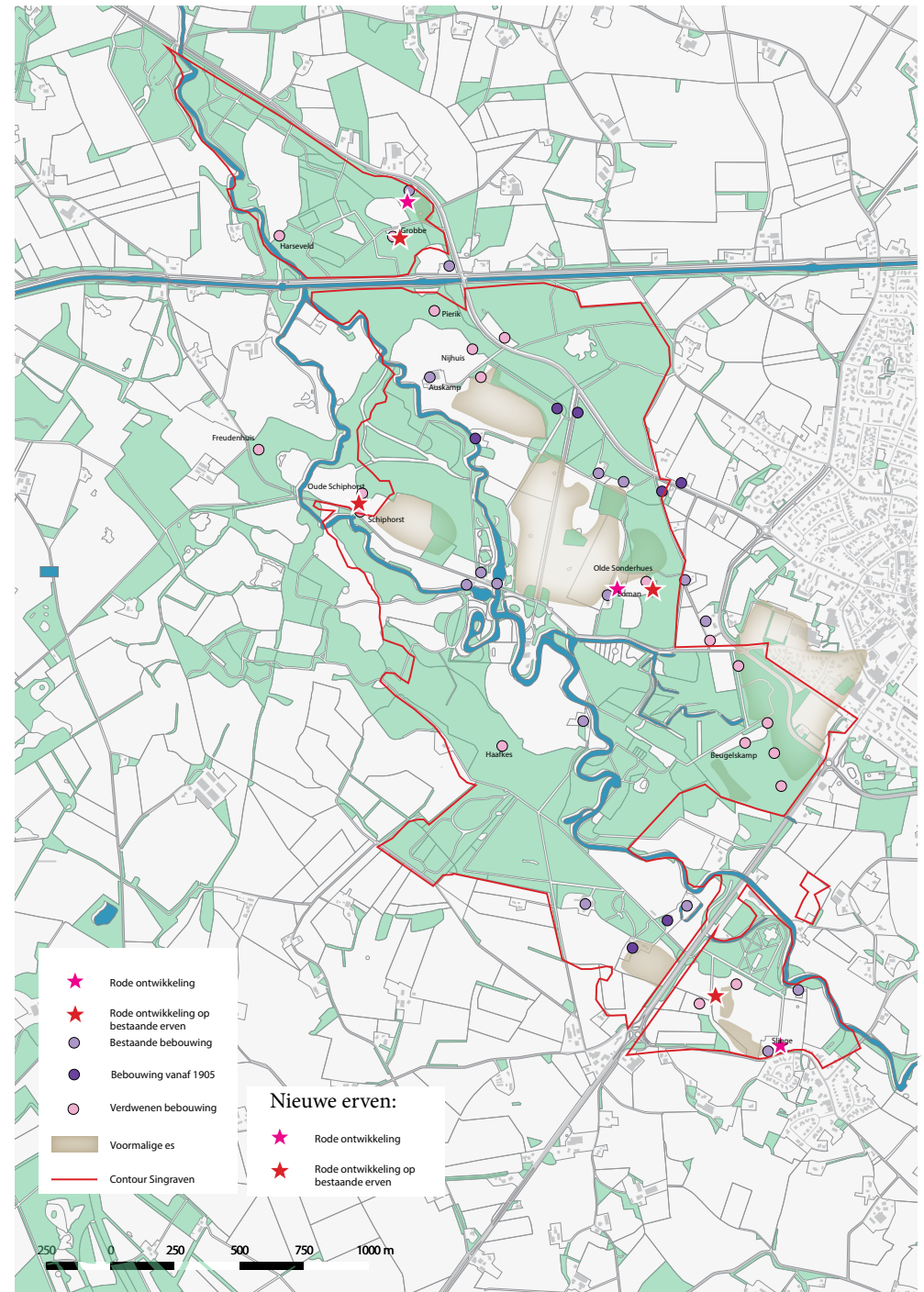


Pelikanen op Singraven, poort naar moestuin in 1927 (de Bruijn)



Oude en bestaande erven in het landgoed

Op de kaart hiernaast zijn alle bestaande en voormalige erven aangegeven. Landgoedeigenaar Laan heeft diverse boerderijen laten slopen omdat ze niet in zijn ideaalbeeld van het parklandschap van Singraven pasten. Enkele van deze plekken worden nu opnieuw bebouwd, zodat oude erven nieuw leven wordt ingeblazen. Op de kaart is ook goed te zien op welke plekken de oude essen en kampen (eenmans-esjes) zijn bebost.



Enkele bestaande erven in de omgeving



Auskamp



Harsseveld



Hoogende



Kwekerij



Locatie nieuwe erven

Jessica Cundall heeft in 2013 alle bestaande en verdwenen erven in kaart gebracht. Ze liggen logischerwijs allemaal in het Oude hoevenlandschap. Per erf heeft ze verkend of nieuwe bebouwing wenselijk is. Daarnaast heeft ze voor enkele locaties waar geen historisch erf aanwezig is, verkend of er nieuwe bebouwing mogelijk is. De afweging is gebaseerd op de aanwezigheid van waardevolle beplanting, landschapstype, natuurwaarde en cultuurhistorische waarde. De aanwezigheid van een goede ontsluiting komt zijdelings ook aan bod.

Op basis van deze studie zijn 7 locaties geselecteerd, waarvan is besloten om er nieuwe woningen te ontwikkelen. Voor al deze locaties hebben wij een inrichtingsschets gemaakt die, samen met de voorstellen voor de architectuur door SchipperDouwes, de basis vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan en de verder ontwikkeling van de erven.

Overzicht projecten, eenheden - Landgoed Singraven

Opgesteld: 11 april 2016

Verwerkt in beeldkwaliteitsplan, uitgangspunt verder ontwikkeling

Nr.	Locatie	Gemeente	Aantal eenheden	Opmerking
1.	Erve Schiphorst	Dinkelland	2	Rood voor groen regeling
2.	Erve Grobbe	Dinkelland	1	Rood voor groen regeling
3.	Het Olde Sonderhuis	Dinkelland	4	Rood voor groen regeling
	Totaal		7	
4.	De Slinge	Losser	15	Rood voor groen regeling
5.	Naamloze locatie	Losser	3	Rood voor groen regeling
	Totaal		18	
6.	Erve De Horst	Dinkelland	1	Reeds bestemd
7.	Erve Loman	Dinkelland	2	Reeds bestemd
	Totaal		3	



Nieuwe erven

Inpassing

In het bos- en houtwallenrijke landschap van Singraven komen op zeven locaties nieuwe woningen. Het uitgangspunt is: 7 erven, waarvan 6 met 1-4 eenheden en 1 met 15 eenheden. De nieuwe erven sluiten zo veel mogelijk aan bij het beeld van de boerenerven die kenmerkend zijn voor dit gebied, zodat ze als vanzelfsprekend in het landschap komen te liggen. Ze springen van afstand vooral in het oog door de grote kappen met oranje dakpannen en de zwarte houten topgevel. De bebouwing gaat deels schuil achter het groen van bomenlanen, bosjes, boomgroepen en solitaire, boomgaarden en struiken op of nabij de erven, waardoor de woningen een vanzelfsprekend onderdeel worden van het landschap.

Compositie

Op de erven staat een beperkt aantal bouwvolumes, maximaal 4 (met uitzondering van Slinge), met één duidelijk hoofdvolume en kleinere gebouwen van verschillende grootte. De bouwvolumes hebben verschillende maten, met één duidelijk hoofdgebouw. Waar meerdere woningen samen op een locatie zijn gepland, is gezocht naar een samenhangende compositie. Op sommige erven staan woningen geclusterd rond een gemeenschappelijk erf.

Bouwvolumes

De toekomstige bewoners kopen een huis in het buitengebied. Nieuwe woningen zijn dus vooral vrijstaand, met af en toe een tweekapper. De kavels zijn circa 1000 m², soms iets kleiner, soms groter omdat de bouwvolumes groter zijn of omdat er anders een onhandige restruimte zou overblijven. Waar mogelijk zijn bouwvolumes zoals schuren samengevoegd tot één volume. Parkeren gebeurt zo veel mogelijk uit het zicht, bij voorkeur in een gebouw. Vanuit landschappelijk opzicht zijn grote volumes wenselijk: die refereren aan de maat van boerderijen, en passen bij de schaal van het landschap. Kleine woningen, zeker in grotere aantallen bij elkaar, zouden de indruk geven van een woonwijkje of vakantiewoningenterrein.

Overgang collectief-openbaar

Over het algemeen geldt dat de toegang tot de woningen op een erf over een gemeenschappelijke weg is, bij voorkeur twee sporen met halfverharding en een grasberm in het midden. Daarmee wordt de hoeveelheid verharding geminimaliseerd. De toegang tot het erf wordt gemarkeerd met een Singravens hek, zodat goed zichtbaar is dat het erf onderdeel is van het landgoed. Op het erf staan verschillende grote bomen, met soorten die in het gebied passen. De siertuin mag worden omringt met een lage haag van circa 0,8m.



Randvoorwaarden voor de architectuur

geredeneerd vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte van het landgoed

Vaste criteria voor nieuwe gebouwen

1. Grote dominante kap: ongeglazuurd oranje keramische pannen, forse overstekken: Vanuit het landschap zie je vrijwel alleen de oranje daken
2. Geen goten
3. Zwarte houten betimming op de topgevels
4. Hoofdgebouw heeft een dakhelling ca. 50 graden
5. Lage beganegrondgevel aan de zijkanten (maximaal 2,20 m)

Variabele criteria (minimaal 2)

1. Hoofdgebouw heeft witte windveren met afronding aan de onderkant en stiepel op de top
2. Metselwerk van bakstenen met donkergrijze voeg
3. Erkertje met pannendak
4. Verhouding hoogte begane grondgevel - dakhoogte minimaal 1:3
5. Toegangsdeuren op de kopse gevels
6. Singravense luiken
7. Hoofdgebouw heeft groene of witte kozijnen
8. Terugliggende kopgevels op de begane grond



Randvoorwaarden voor de compositie van het erf

geredeneerd vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte van het landgoed

1. Gebouvvolumes op het erf vormen samen een geheel
2. Eén toegangsweg, veelal naar een centraal erf
3. Niet teveel volumes op één erf: minimaal één en maximaal circa 4 volumes
4. Hierarchie in de bebouwing: één hoofdgebouw en een of meerdere bijgebouwen
5. Grote, stoere bouwvolumes, bij voorkeur geen kleine woningen, zeker niet met meerdere woningen bij elkaar



Randvoorwaarden voor parkeren

gedeneerd vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte van het landgoed

1. Auto's zijn zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare weg en wandelpaden
2. Parkeren bij voorkeur in een gebouwde voorziening



Singravens toegangshek

Herkenbaarheid van het erf als onderdeel van het landgoed

Om de nieuwe woningen als herkenbaar onderdeel van landgoed Singraven te ervaren, is een duidelijke 'huisstijl' van belang. De bestaande huisstijl bestaat uit de typische menging van Zaanse en Saksische boerderijenmerken, de toepassing van Singraven-groen, Singraven-luiken, en eenduidige toegangshekken.

Op de hekken staat in ieder geval de naam SINGRAVEN, daaraan zou de naam van het erf kunnen worden toegevoegd.



Bestaand hek



Beplanting

bomen/heesters/bermen

Forse beplanting op de erven is van groot belang voor een goede landschappelijke inpassing. De inrichting van de siertuin en het erf behoren tot de vrijheid van de toekomstige bewoners. Voor het beeld van het erf in de omgeving zijn echter wel richtlijnen nodig.

Beplantingsvormen op het erf:

- bosjes,
- solitair,
- boomweide,
- haag,
- tuin,
- boomgaard

Sortiment op het erf:

- Kastanje
- Linde
- Eik
- Sering
- Grove den (Pinus sylvestrus)
- Meidoornhaag (geschoren, 80-100 cm hoog)



Paardenkastanje aan de achterkant



Grove den



Sering



Linde



Eiken



Lage hagen

Ontsluiting/verharding

Toegangsweg naar het erf:

- halfverharding (asfaltgranulaat, stol, grind/split) met een groene middenberm (2 sporen)

Verharding op het erf:

- halfverharding: grind, split etc
- gebakken klinkers



Voorbeeld van een mooie toegangsweg met twee sporen.

Het begrip beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijke plan in de vorm van het bestemmingsplan dat zich vooral richt op functionele kwaliteiten. Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd. Verder worden uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing gedaan.

Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan

Het bestuur van de Stichting Edwina van Heek, eigenaresse van het landgoed Singraven, is in de afgelopen jaren enkele malen geconfronteerd (veelal op initiatief van het landgoed zelf of de wens van het landgoed, uitgevoerd door pachter) met de noodzakelijkheid van nieuwbouw en/of herstel van gebouwen op diverse plaatsen op het landgoed. De resultaten van nieuwbouw zijn wisselend te noemen en de meeste gebouwen doen na de verbouwing of nieuwbouw afbreuk aan de eenheid waarvan op het landgoed sprake was, aldus luidt de constatering van Het Oversticht in de Quickscan architectonische kenmerken "Landgoed Singraven". Het landgoed kan een relatief groot aantal woningen bouwen, en om dat in overeenstemming met de kwaliteit van het landgoed te brengen, is een beeldkwaliteitsplan nodig.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de planlocaties op Landgoed Singraven weer, met het accent op de verschijningsvorm.

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het inhoudelijk kader.
2. Het beeldkwaliteitsplan dient het inspiratiekader te vormen dat het geformuleerde beleid overbrengt naar het uitwerkingsniveau van het landschapsplan, de architectuur en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen
3. Het beeldkwaliteitsplan dient tevens het toetsingskader te vormen bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen op de planlocaties.

Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek

Door Strootman Landschapsarchitecten zijn de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Landgoed Singraven geïnventariseerd en gewaardeerd in de vorm van een cultuurhistorisch onderzoek. Dit onderzoek gaat in op de beoogde "rode" ontwikkelingen. Door het Oversticht te Zwolle is een quickscan architectonische kenmerken van het Landgoed Singraven uitgevoerd. Het Oversticht heeft de architectonische kenmerken in kaart gebracht en getracht om op basis van deze inventarisatie te komen tot aanbevelingen voor toekomstige bouw en verbouw op het landgoed. De bevindingen en uitgangspunten van deze onderzoeken dienen als onderlegger voor het beeldkwaliteitsplan.

Relatie met de Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Dinkelland en Losser is uiteengezet in haar welstandsnota. In de nota is voor diverse gebieden binnen de gemeenten de ambitie van het te voeren welstandsbeleid weergegeven. Het geeft ook aan wat 'redelijk' is in de zin van de 'redelijke eisen van welstand'. In het algemeen geldt hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek is, hoe hoger het niveau. Het welstandsniveau op het landgoed is niveau 3. Hieronder valt bebouwing in natuurgebieden en het agrarische buitengebied. Het Landgoed Singraven is echter in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht een bijzonder waardevol gebied. Dit komt na de inventarisatie en waardering van het landgoed in het cultuurhistorisch rapport van Strootman Landschapsarchitecten heel duidelijk naar voren. Behalve de aanwezige waardevolle ensembles, landschapsstructuren en elementen op het Landgoed Singraven, zijn een aantal specifieke objecten aanwezig. Een aantal hiervan heeft een monumentale status.



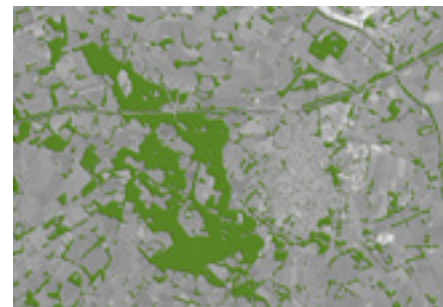
Ligging plangebied

Het Landgoed Singraven, doorsneden door de rivier de Dinkel, ligt ten westen van het dorp Denekamp op de grens van de gemeente Dinkelland en de gemeente Losser. Het landgoed is voor een groot deel aangemerkt als historische buitenplaats. Het middelpunt van Landgoed Singraven wordt gevormd door het karakteristieke Huis Singraven met de bijgebouwen, gelegen in een lus van de Dinkel. Het er omheen liggende park is aangelegd in Engelse landschapsstijl. Het Huis Singraven en het park zijn (beperkt) opengesteld voor bezoekers.

Er zijn een aantal opvallende hoofdaders in en om het landgoed te onderscheiden. De rivier de Dinkel doorsnijdt het landgoed door de kern van het gebied en vormt het natuurlijke middelpunt. Aan de Noordzijde wordt het Landgoed doorsneden door het kanaal A-N, waarbij de Ootmarsumsestraat en de Schiphorstdijk de verbinding vormen met het Noordelijk gelegen deel. Het kanaal A-N is inmiddels een belangrijke natuur habitat geworden. De Ootmarsumsestraat aan de noordzijde van het Landgoed en de Denekamperstraat aan de zuidzijde van het Landgoed vormen de hoofdontsluiting vanuit het Westen voor het dorp Denekamp en het zuidelijk gelegen Beuningen. Tevens vormen deze twee provinciale wegen min of meer de begrenzing van het Landgoed en doorsnijdt aan de zuidzijde de Denekamperstraat het landgoed, waarvandaan de diverse erven en functies kunnen worden benaderd.

Functiebenadering

In het landschapsplan van Strootman wordt aangegeven waar de ontwikkelingen op het landgoed kunnen plaats vinden. Daarbij zijn nieuwe functies op erve Slinge en het nabijgelegen erf Naboor goed bereikbaar vanaf de begrenzende hoofdwegen en kunnen deze nieuwe invullingen een betere maatschappelijke verbinding vormen met het naastgelegen dorpen Denekamp en Beuningen. Dit soort erven met een samenhangend ensemble van meerdere gebouwen zijn het meest geschikt om meerdere maatschappelijk gerelateerde functies onder te brengen. Te denken valt aan recreatie, zorg of opvang. De erven kunnen dan een soort overgang vormen tussen de dynamiek van de naastgelegen dorpen en het Landgoed Singraven, waardoor de relatie en toegankelijkheid verbeterd kan worden. Lust en Leisure functies kunnen daarbij ontwikkeld worden op nieuwe erven of op plekken van verdwenen erven. Hierdoor kunnen bestaande historische erven zoveel mogelijk behouden blijven en nieuwe functies meer eigentijds worden ingevuld. Het netwerk van wandel- en fietspaden vormt daarbij een belangrijke schakel tussen diverse (voor publiek toegankelijke) functies op het landgoed. Deze functiebenadering sluit aan op de voorgestelde zonering voor de Landschappelijke ontwikkeling van het Landgoed.



bos als groene drager



water: Dinkel en Kanaal A-N



wegen: Ootmarsumsestraat en de Denekamperstraat



Publieke objecten

Behoud van erfgoed

Veel van de bestaande gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument. Dat houdt in dat bij wijziging van gebruik en eventuele verbouwplannen een monumentenvergunning is vereist en goedkeuring van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (RCE) nodig is. Bestaande gebouwen dienen dan ook zoveel mogelijk behouden en intact te blijven. Hierbij zal een woonfunctie over het algemeen het beste invulling kunnen geven aan het behoud van het karakteristieke erfgoed, zonder afbreuk te hoeven doen aan de uitstraling. Nieuwe functies worden zoveel mogelijk aan de randen van het Landgoed en op nieuwe locaties gesitueerd. Nieuwe functies worden toegevoegd in een nieuwe tijdperiode en zijn als zodanig afleesbaar in de architectonische vormgeving. Hierbij kunnen nieuwe invullingen eigentijds worden vormgegeven, passend bij de streekeigen bebouwing van het landgoed met haar kenmerkende vormgeving en materialisering.

Ambitie en toekomst

Het behoud van de kwaliteit van gebouwen dient niet alleen op korte termijn te worden opgelost, maar er zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar een duurzame invulling van bestaande voorraad. Woningen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig uitgevoerd te worden, zodat niet alleen voor jonge gezinnen, maar ook voor oudere doelgroepen mogelijkheden worden ontwikkeld. Door levensloopbestendig te bouwen wordt de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen en het woongenot verhoogd.

Duurzaam bouwen

Woningen, gebouwen en andere bouwwerken dienen ontwikkeld en gebruikt te worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing, maar ook aan toepassing van duurzame materialen en het hergebruik van materialen, maar ook een gezond binnenmilieu en bijvoorbeeld verantwoord watergebruik. Verder wordt het gebruik van duurzame technieken waar mogelijk aanbevolen. Toepassing van bijvoorbeeld een warmtepompsysteem is hiervan een mooi voorbeeld. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak is echter bij bestaande objecten meestal een dusdanige verslechtering van de beeldkwaliteit dat dit niet is toegestaan. Bij nieuwbouw dient men bij toepassing van dergelijke systemen, deze zeer zorgvuldig te detailleren en vorm te geven.

- 1: Huis Singraven
- 2: Koetshuis en Watermolen
- 3: Landgoed De Kniep (vakantiewoningen)
- 4: Schuivenhuisje
- 5: Landgoedtuinderij De Witte Raaf
- 6: Cafe Restaurant 't Wubbenhof
- 7: Bistro Bonbini
- 8: Hotel-Restaurant Dinkeloord



ARCHITECTUUR SINGRAVEN

Veel van de karakteristieken die kenmerkend zijn voor de huidige architectuur op Singraven dateren uit de tijd van W.F.J. Laan (1891-1966) en zijn architect Andries de Maaker (1868-1964). De scheiding tussen de architectuur van het hoofdhuis enerzijds en de 'bijgebouwen' en boerderijen anderzijds vormt daarbij een richtinggevend element. De gebouwen op het landgoed zijn dan ook in functioneel en architectonisch opzicht gedifferentieerd.

Onderscheiden kunnen worden:

1. het hoofdhuis met stallen en koetshuis: de classicistische traditie bepaalt het uiterlijk van deze gebouwen
2. de boerderijen met bijgebouwen: een geromantiseerd landelijk Twents beeld spreekt uit de vormgeving, aangevuld met uitheemse elementen
3. de dienstgebouwen: uit deze bouwwerken spreekt een landelijk beeld dat veel soberder is dan bij de boerderijen en bijgebouwen het geval is.

Door de consequente toepassing van beide vormtalen op het landgoed is er een heldere scheiding ontstaan tussen het representatieve, classicistisch georiënteerde hoofdhuis en de daarvan 'afhankelijke' elementen zoals tuinbebouwing en hekken met paviljoens enerzijds en het functionele kader van de watermolen, boerderijen en dienstgebouwen anderzijds. Bij nadere beschouwing blijkt dat er ook voor wat de tweede categorie betreft sprake is van een sterke differentiatie. Dit onderscheid is functioneel te noemen: de dienstwoningen hebben een soberder en eigentijdsere vorm dan de boerderijen en de schuren bezitten op hun beurt weer minder detaillering en elementen van architectonische verbijzondering dan de boerderijen. Dat wil echter niet zeggen dat de schuren en dienstwoningen niet bij het karakter van Singraven passen: het verband tussen functie en vormgeving moet ook als belangrijk element van de ingrepen van W.F.J. Laan worden gezien.

Bestaande architectonische kenmerken

In de kopgevels is veelal de driedeling van de Twentse boerderij afleesbaar. De zijgevels hebben over het algemeen kleine raamopeningen. Elementen als een schoorsteen komen alleen voor op het woongedeelte en oorspronkelijk gezien alleen ter plaatse van de brandmuur. Vaak heeft het bouwvolume van de boerderij een beëindiging in de vorm van een overkragend schildeind boven het stalgedeelte. Kenmerkend voor de kopgevels van het staldeel van de boerderij als de vrijstaande schuur zijn kleinere raamopeningen en grote dubbele staldeuren.

Tevens is door W.F. Laan uit Noord Holland meegenomen de Noord Hollandse gevelstijl (betimmerde vlakke gevels) en het ontbreken van de knik in de daklijn.

Voor bestaande gebouwen gelden de onderstaande architectonische kenmerken welke in hoofdlijnen terugkomen en te herkennen zijn in de gebouwen op Landgoed Singraven.

Bouwvolume

- Heldere dimensionering van de bouwvolumes: rechthoekig grondvlak onder zadeldak met overkragende zijschilden.

Hierarchie

- Geen enkel gebouw mag boven het hoofdhuis uitsteken.

Daken

- Toepassing van roodgesmoorde pannen op de hoofdgebouwen.
- Donkere pannen op de bijgebouwen zijn mogelijk.
- Gesloten dakvlakken.
- Dakkapellen bij de dienstwoningen aan de Kasteellaan, de Schiphorst en de Ootmarsumsestraat.
- Op boerderijen geen dakkapellen.

Gevelmaterialen

- Toepassing van roodbruine baksteen in kruisverband gemetseld.
- Toepassing van grijze kalkmortelvoeg.

Vensters en deuren

- Toepassing van hout

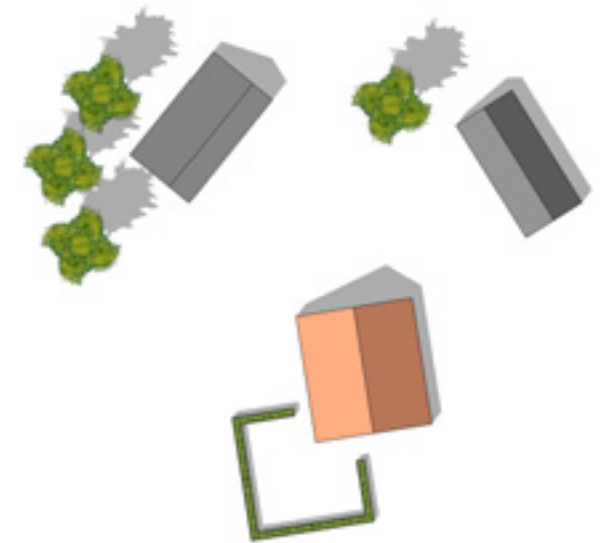
Kleurstelling

- Gebruik van luiken met zandlopermotief waarvan de middencirkel in twee kleuren (blauw en geel) is geschilderd
- Donkere deuren (donkergroen of bruin)
- Witte kozijnen
- Donkergroen raamhout

UITGANGSPUNTEN STEDENBOUW

De oorspronkelijke (woon)boerderijen op Landgoed Singraven worden nagenoeg allemaal gekenmerkt door een eenduidige Twentse hoofdvorm. Een driebeukig eenlaags bouwvolume onder een relatief steil en hoog zadeldak. Bij nieuwbouw van woningen en/of bijgebouwen is er sprake van een schijnbaar losse strooiing van gebouwen rond een erf. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa, geïnspireerd op de klassieke Twentse boerderij. Deze had een rechthoekige plattegrond met een zadeldak met lage goot. Een enkele keer komt ook een zogenaamde 'meerkapper' voor, de boerderij en schuur zijn dan naast en aan elkaar gebouwd. Het dakvlak dient zo weinig mogelijk doorbroken te worden met dakkapellen en dakramen. De kap is in verhouding tot de bouwvolumes fors. De kenmerken zijn een lage goothoogte en een hoge nokhoogte.

In de bebouwing rond het erf is sprake van een hiërarchie. Er is één 'hoofdgebouw', de boerderij en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan dit hoofdvolume. Het geheel vormt daardoor een eenheid. Nieuwbouw refereert aan de Twentse boerderij maar met een eigentijds karakter. Nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant, wat vormgeving en materiaalgebruik betreft en in lijn met de bestaande bebouwing. Het aantal bouwwerken rond een erf is beperkt. Dit betekent dat de mogelijkheid tot het bouwen van meerdere bijgebouwen beperkt is. Daarnaast zal parkeren bij voorkeur geïntegreerd worden in een bijgebouw.



erf met strooiing van gebouwen



Erf Aukamp Ootmarsumsestraat 63



Boerderij Sonderhuis Molendijk 26

ARCHITECTUUR NIEUWBOUW

Een nieuwbouw is een eigentijdse interpretatie van het Twentse Hallehuis. Kenmerkend voor deze bebouwing is dat het een eenvoudige rechthoekige plattegrond met een zadeldak heeft (eventueel met een knik) met lage goot. Het dakvlak heeft een helling tussen 45° en 55°. Er zijn geen dakkapellen in het dakvlak mogelijk. Aan de tuinzijde kunnen de gevel en het dakvlak een meer open structuur hebben. De nieuwe gebouwen zijn aan elkaar verwant qua vorm en materiaalgebruik.

Kleuren en materialen

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek binnen het landgoed. Natuurlijk materiaalgebruik en toepassing van gedekte kleuren staat hierbij voorop. Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is de ambachtelijke en sobere uitstraling op het landgoed. De vormgeving van het gebouw dient bij de functie aan te sluiten. Decoratieve middelen dienen alleen ingezet te worden waar het een woonhuis betreft.

Gevels optrekken in baksteen in donkere bruin/rood nuance kleurstelling met een niet te opvallende (grijze) voeg. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel traditioneel donker of zwart geschilderd te worden. Daken voorzien van roodgesmoorde gebakken pannen. Het gebruik van kunststof materialen en volkern plaatmateriaal is niet toegestaan. Indien hemelwaterafvoeren toegepast worden, deze niet in PVC uitvoeren maar bijvoorbeeld in zink. Gebruik voor kozijnen en vensters hout en pas de volgende kleuren toe: wit voor de kozijnen en donkergroen voor het raamhout en de deuren. Luiken worden als onderscheidend element ingezet door gebruik te maken van de Landgoed kleuren.

Compositie aan-en uitbouwen

Aan- en uitbouwen aan het hoofdvolume van de boerderij zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. De aan- of uitbouw is een ondergeschikte grondgebonden toevoeging aan het hoofdgebouw van maximaal één bouwlaag. Een aanbouw is voorstelbaar mits passend aangesloten op het bouwvolume en opgenomen in de kapvorm. De vormgeving en architectuur is afgestemd op het hoofdgebouw. De dakafdekking is flauw hellend en afgestemd op de dakhelling en nokrichting van het hoofdgebouw of opgenomen in het dak van het hoofdgebouw middels een doorgetrokken dakvlak met een knik ter plaatse van de aanbouw.

Dakramen

Voor woonfuncties zullen ook in het dakvlak voorzieningen moeten worden getroffen om de daglichttoetreding te verbeteren en waar nodig het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen komen van oorsprong niet op boerderijen voor en zijn daar derhalve niet toegestaan.



Mogelijkheden voor een aanbouw aan het hoofdvolume



uitsparingen



daklichten



kopgevel

Mogelijkheden voor het waarborgen van daglichttoetreding zonder daarbij het typerende dakvlak aan te tasten.

Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen, uitsparingen of daklichten. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn. Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot- en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak.

Maatvoering

Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen wordt uitgegaan van:

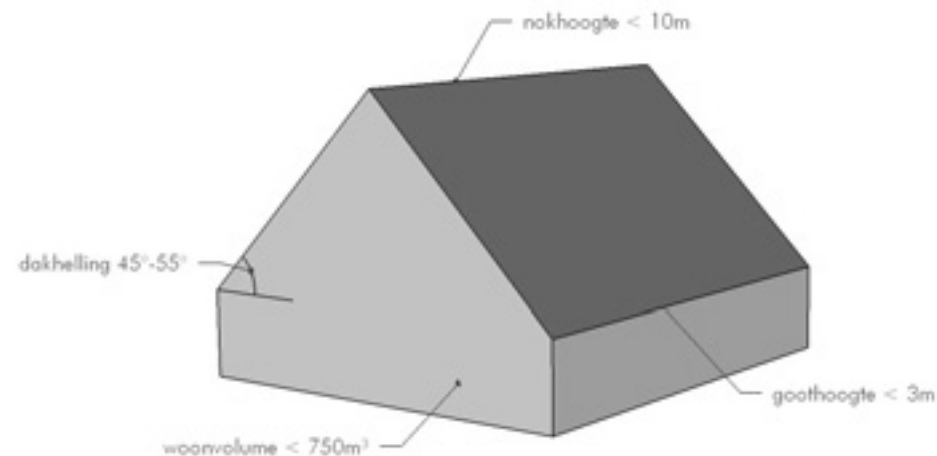
- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw: 10m
- Maximale goothoogte hoofdgebouw: 3m (m.u.v. uitsparingen in langsgevel)
- Inhoud hoofdgebouw : afhankelijk van locatie 550 m³ tot max 1200 m³
- Maximale bouwhoogte bijgebouw: 8m
- Maximale goothoogte bijgebouw: 3m
- Oppervlak bijgebouwen: 100m² per woning
- Dakhelling (hoofdgebouwen): 45-55 graden

Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Om recht te doen aan de historische afleesbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing is het van groot belang de bijgebouwen te situeren in de vorm van zogenaamde losse strooiing op het erf. Hiermee wordt juist gerefereerd aan de oorspronkelijke opzet van het Twentse erf. Bijgebouwen en schuren zijn functioneel qua uiterlijk en te alle tijde ondergeschikt qua maatvoering en volume. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling van de schuur zijn passend bij het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden voorzien van een zadeldak, lessenaarsdak of worden uitgevoerd als kapschuur. Indien mogelijk worden bijgebouwen zoveel mogelijk tegen de bosrand geplaatst als decor voor de woning.

Uitgangspunten openbare ruimte

De inrichting van het erf dient kenmerken te hebben van een oud Twents erf. Zie hiervoor de aanbevelingen in het rapport van Strootman Landschapsarchitecten.



woning als eenvoudige hoofdmasa met zadeldak



bijgebouwen met zadeldak, lessenaarsdak of als kapschuurmodel, max. 100m²



Erve De Horst
Erve Grobbe

Erve Schiphorst

Het Olde Sonderhuis
Erve Loman

Huis Singraven

Erve Haboer

De Slinge

Op basis van de karakteristiek van de locaties op Landgoed Singraven is een verdeling gemaakt in de mogelijke verschijningsvorm van gebouwen. De verdeling bestaat uit een drietal categorieën welke gerelateerd zijn aan de criteria, genoemd onder 'Randvoorwaarden voor architectuur' in de rapportage van Strootman. Per locatie is aangegeven welke randvoorwaarden van belang zijn. Daarbij blijft het bij bestaande karakteristieke gebouwen van belang om altijd uit te gaan van behoud. De categorieën zijn als volgt te verdelen:

01 BESTAAND / TRADITIONEEL

- Huis Singraven
- Erve Loman
- De Slinge (bestaand)

02 TRADITIONEEL / EIGENTIJDS

- Het Olde Sonderhuis
- Erve Schiphorst
- Erve Haboer

03 EIGENTIJDS / VERNIEUWEND

- Erve De Horst
- Erve Grobbe
- De Slinge (nieuw in relatie met dorpsrand)
- Ondergeschikte bebouwing op de erven Sonderhuis, Haboer, Schiphorst en Slinge



01

BESTAAND / TRADITIONEEL

- karakteristieke bestaande architectuur
- bestaande gebouwen zoveel mogelijk intact laten
- moderne ingrepen zijn zo min mogelijk zichtbaar



02

TRADITIONEEL / EIGENTIJDS

- traditioneel en ingetogen vormgeving met een eigentijds karakter
- meer ruimte voor zichtbare maar ingetogen ingrepen
- vorm, kleur en materiaalgebruik van het landgoed



03

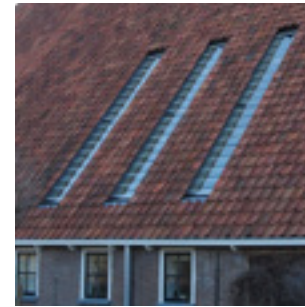
EIGENTIJDS / VERNIEUWEND

- eigentijdse en abstracte vormgeving
- ruimte voor zichtbare ingrepen, zoals een serre
- streekeigen vorm en materiaalgebruik
- volledig hout materiaalgebruik mogelijk
- eigentijds en passend in het landschap



01 BESTAAND / TRADITIONEEL

Voorbeelden van ingrepen en renovaties om respectvol om te gaan met de karakteristieke kenmerken van de bestaande gebouwen op Singraven.



daglicht door ruimte tussen planken



voorbeeld van dakingreep

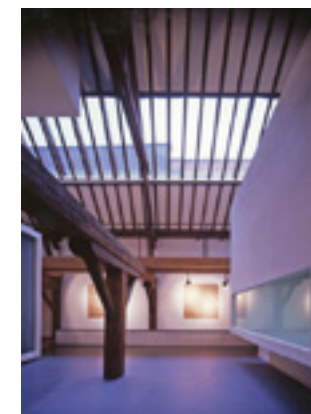


02 TRADITIONEEL / EIGENTIJD

Voorbeelden van nieuwbouw welke kan refereren aan de bestaande kenmerken van Singraven. Daarnaast mogelijke toevoegingen bij bestaande karakteristieke gebouwen.



opengewerkte geveldelen



03 EIGENTIJD / VERNIEUWEND

Voorbeelden van erven met een duidelijke eenvoudige hoofdvorm, ondergeschikte bijgebouwen en streekeigen materiaalgebruik. Eigentijdse vormgeving passend in een landschappelijke omgeving.



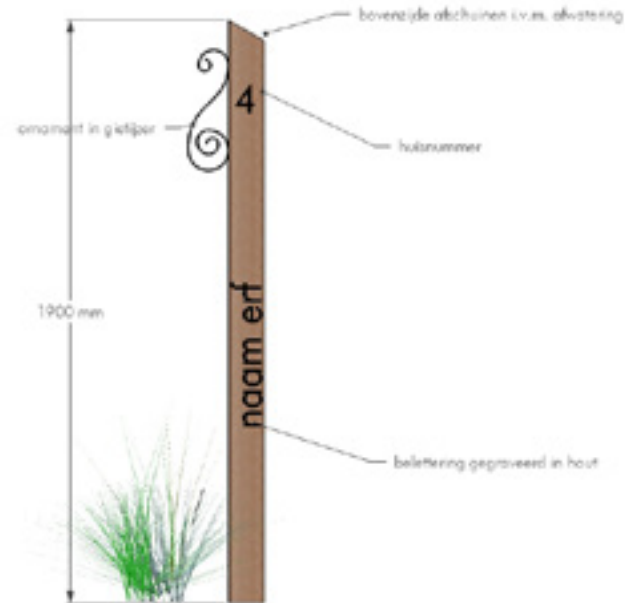
Kenmerk landgoed Singraven

Veel gebouwen op het landgoed zijn herkenbaar als behorend bij het landgoed door de aanwezigheid van specifieke kenmerken. Het meest voorkomend en bekend zijn de luiken in de kleuren van het landgoed.

Het verdient een overweging om de kenmerken uit te breiden naar aanleiding van deze ontwikkelingen. Het aantal gebouwen behorend bij het landgoed bedraagt op dit moment ruim twintig. In relatie tot deze hoeveelheid komen er veel nieuwe gebouwen bij. Een nieuw en herkenbaar kenmerk is dan op zijn plaats.

Te denken valt aan een bouwkundige toevoeging op het erf. Een terugkerend element op het landgoed dat reeds aanwezig is is de smeedijzeren S-krul uit historische hekwerken op het landgoed en de bewegwijzering.

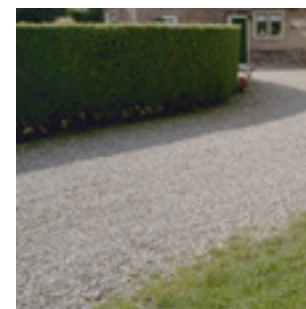
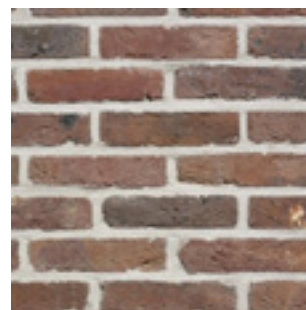
Deze vorm kan bijvoorbeeld (eventueel in een van de kleuren van het landgoed) worden toegevoegd aan een erfpaal in combinatie met de erfnaam en de huisnummering. Ook een tuinhok kan hierbij worden gecombineerd. Op dergelijke manieren is het nieuwe gebouw duidelijk herkenbaar als behorend bij het landgoed.



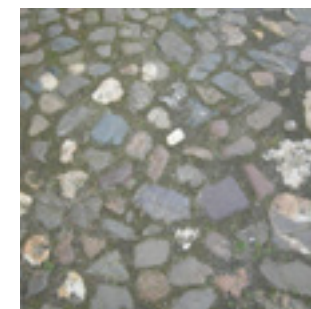
Natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik.
Houten kozijnen en constructiedelen, gebakken pannen, houten gevelbekleding en donker metselwerk.



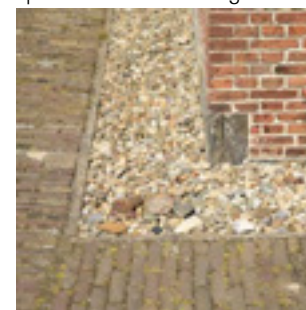
donker en rood / bruin genuanceerd metselwerk



split als halfverharding



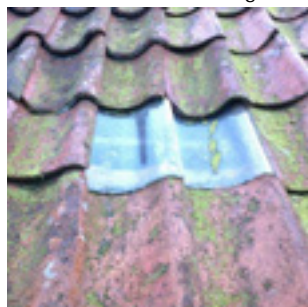
veldkeien hergebruiken



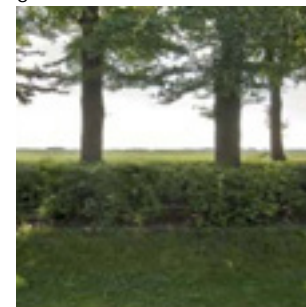
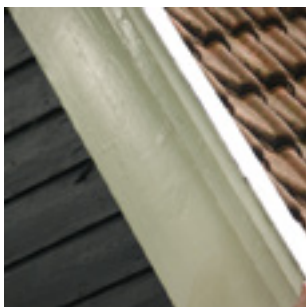
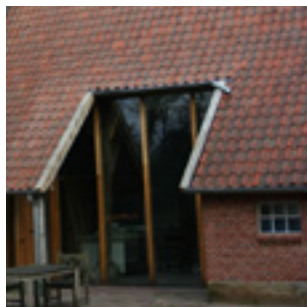
gebakken klinkers



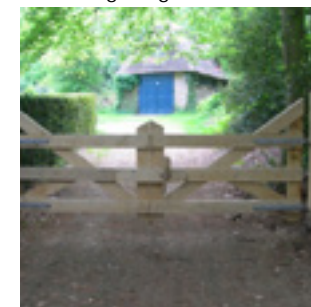
bestrating hergebruiken



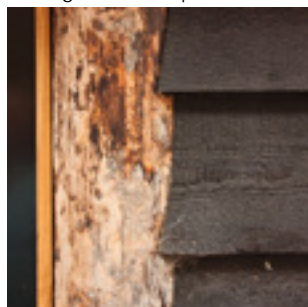
rood gesmoorde pannen



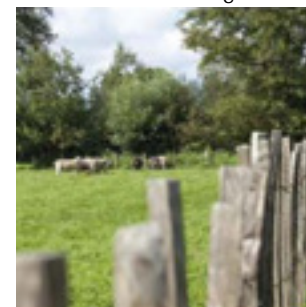
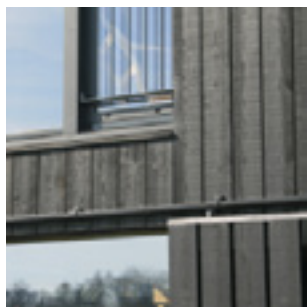
beuken erfafscheiding



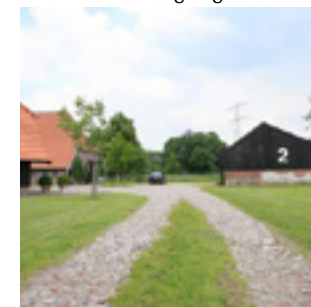
landhek als toegangshek



houten gevelbekleding met donkere pannen



schapenhek rond perceel



karrespoor

1. Erve Schiphorst

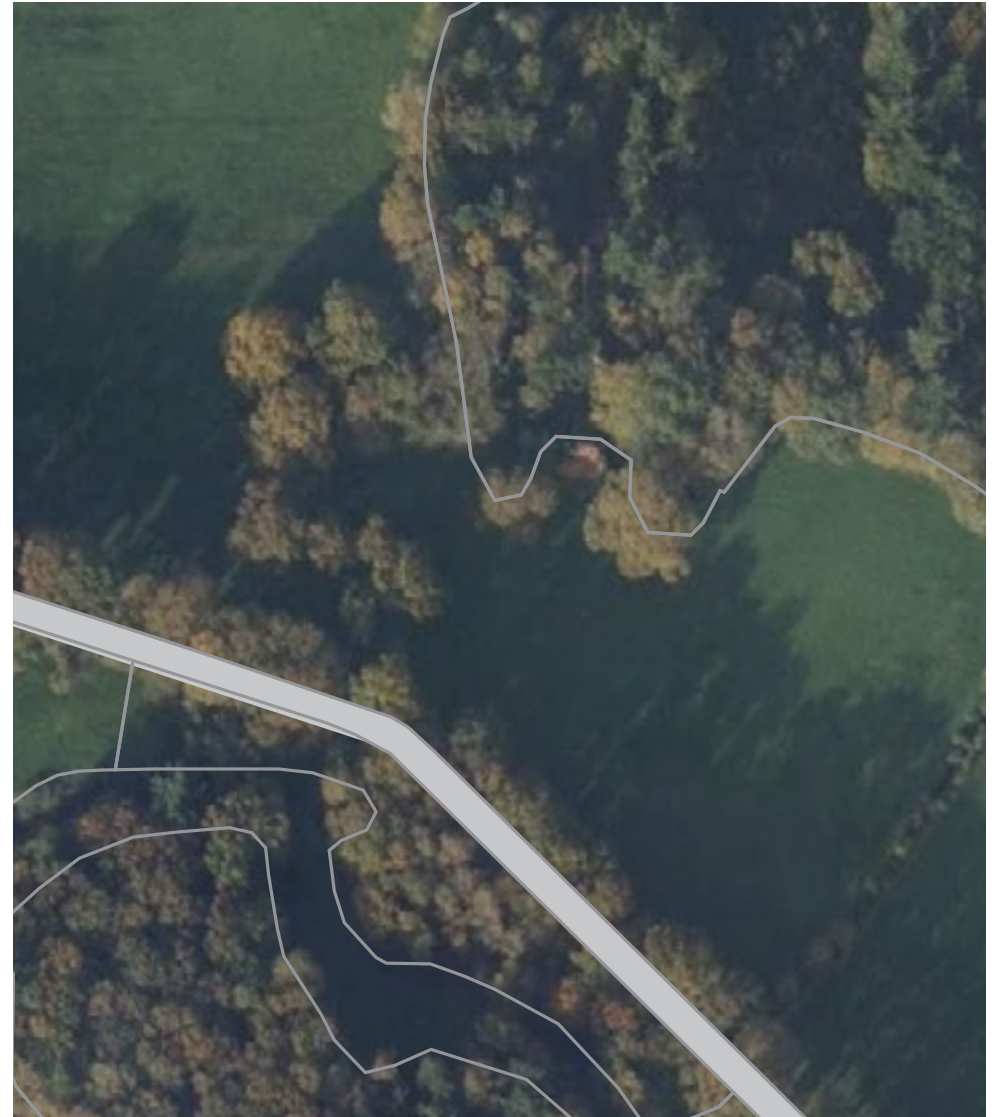
1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Bron: Singraven, Harsseveld en Beugelskamp: toestand op 1 april 1934



Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



1. Erve Schiphorst

Historische foto van de oude Schiphorst-boerderij, vanuit het bos



Huidige oude Schiphorstboerderij vanuit de Schiphorstdijk



Enkele losse bomen aan de rand van het kavel



Historische foto van de gesloopte boerderij, vanuit het bos richting dijk



Toegang vanaf de Schiphorstdijk



Toegang vanaf de Schiphorstdijk



1. Erve Schiphorst



1. ERVE SCHIPHORST

Bij deze nieuwbouw is er een beperkte mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. De hoofdvorm en materialen zijn echter afgeleid van de kenmerkende gebouwen op Singraven. Grote kap, lage rand en streekeigen materiaalgebruik. De schuurwoning wordt achter de boerderij gerealiseerd in de oude vervallen schuur.

Erve Schiphorst (de nieuw te bouwen boerderij en de te verbouwen oude schuur) valt in categorie 2 van de architectuurzonering, met voor deze locatie de volgende criteria:

A. (vast)

1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen
3. Forse overstekken
4. Geen goten
5. Zwarte houten betimmering op de topgevels
6. Hoofdgebouw heeft een dakhelling ca. 50°
7. Lage BG gevel aan de zijanten (max 2,20 m)
8. Rechthoekige plattegrond

B. (minimaal 2)

1. Hoofdgebouw heeft witte windveren
2. Metselwerk van bakstenen met grijze voeg
3. Erkertje met (pannen)dak
4. Verhouding hoogte BG gevel dakhoogte minimaal 1:3
5. Deuren op de kopse gevels
6. Singravense luiken
7. Hoofdgebouw groen raamhout en witte kozijnen
8. Terugliggende kopgevels op de begane grond



02

Bijzonderheden:

Voor de boerderij geldt dat er ruimte is voor eigentijdse inpassingen en oplossingen aan de achterzijde, b.v. voor het parkeren en het zicht (serre) op de eikengaard.

Voor de oude schuur(woning) gelden dezelfde vaste criteria als de boerderij met uitzondering van A. 5 en voor de variabele B. gelden alleen 2 en 4.



2. Erve Grobbe

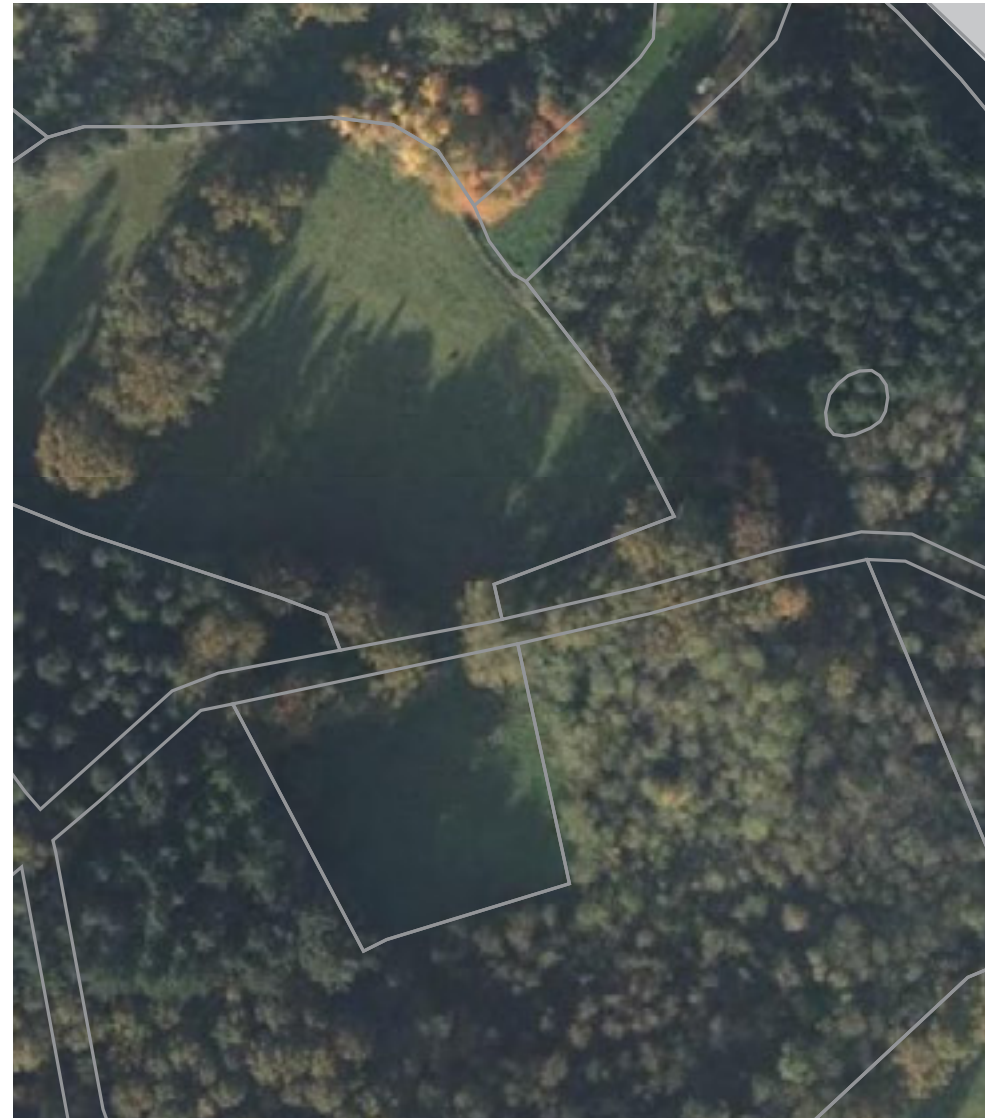
1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Bron: Singraven, Harsseveld en Beugelskamp: toestand op 1 april 1934



Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



2. Erve Grobbe

Historische foto van de Grobbe-boerderij, vanuit het noorden



Open ruimte waar het nieuwe erf in komt te liggen



Zicht over het weiland aan de noordkant



Weiland aan de noordkant van het nieuwe erf, met zicht op erve de Horst



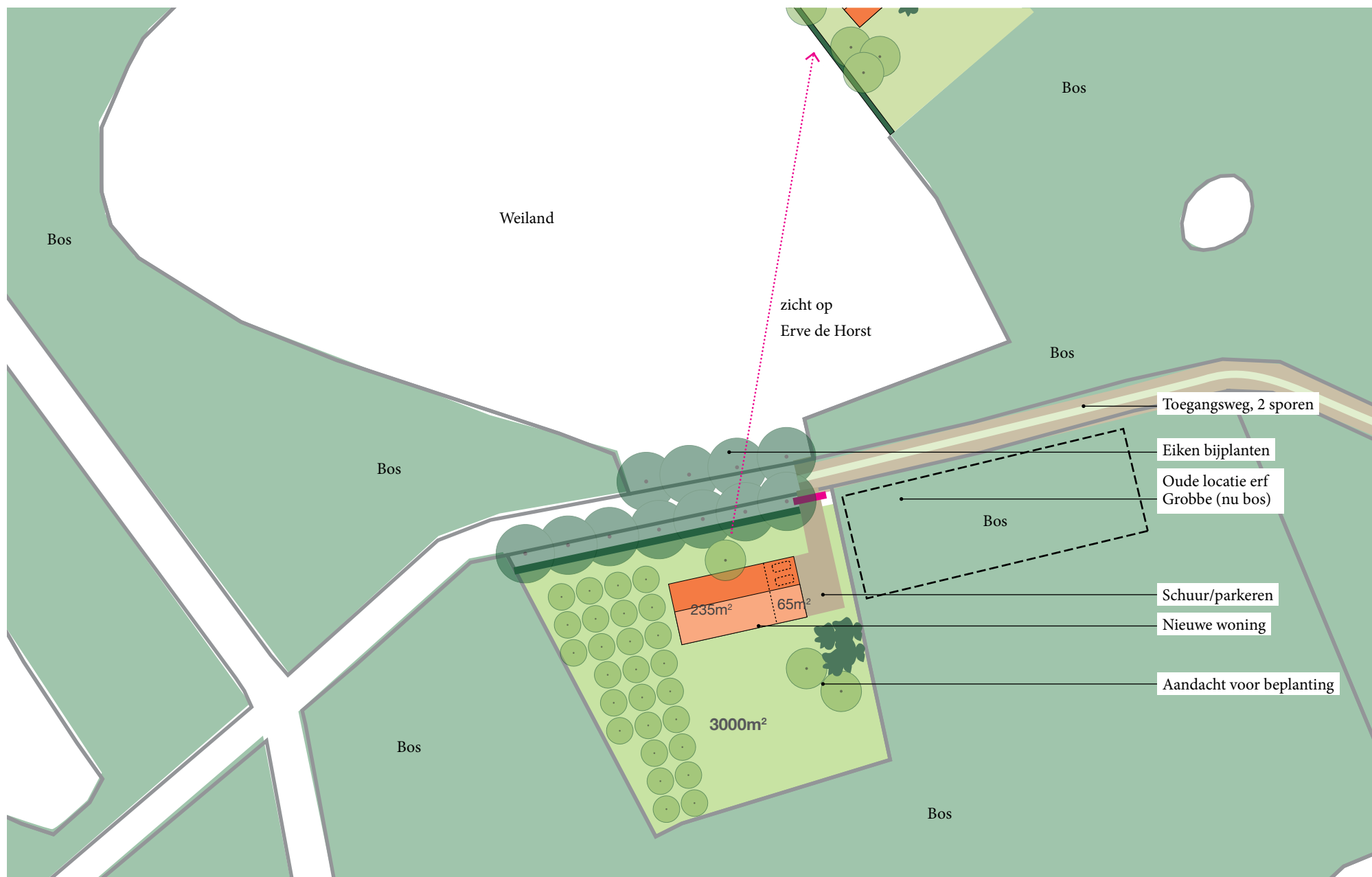
Huidige toegang naar de open ruimte



Huidige toegangsweg



2. Erve Grobbe



2. ERVE GROBBE

Bij nieuwbouw is er een ruime mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. De hoofdvorm en materialen zijn echter afgeleid van de kenmerkende gebouwen op Singraven. Grote kap, lage rand en streekeigen materiaalgebruik. De schuur wordt in het verlengde van de woning onder dezelfde kap geplaatst. Het woonhuis wordt met uitzicht op het open landschap gesitueerd.

Erve Grobbe valt in categorie 3 van de architectuurzonering, met voor deze locatie de volgende criteria:

A. (vast)

1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen.
3. Forse overstekken
4. Geen goten
8. Rechthoekige plattegrond

B. (variabel)

Geen.

Bijzonderheden:

Woning op een grote footprint onder een kap, bij voorkeur 1 laag.



03



3. Het Olde Sonderhuis

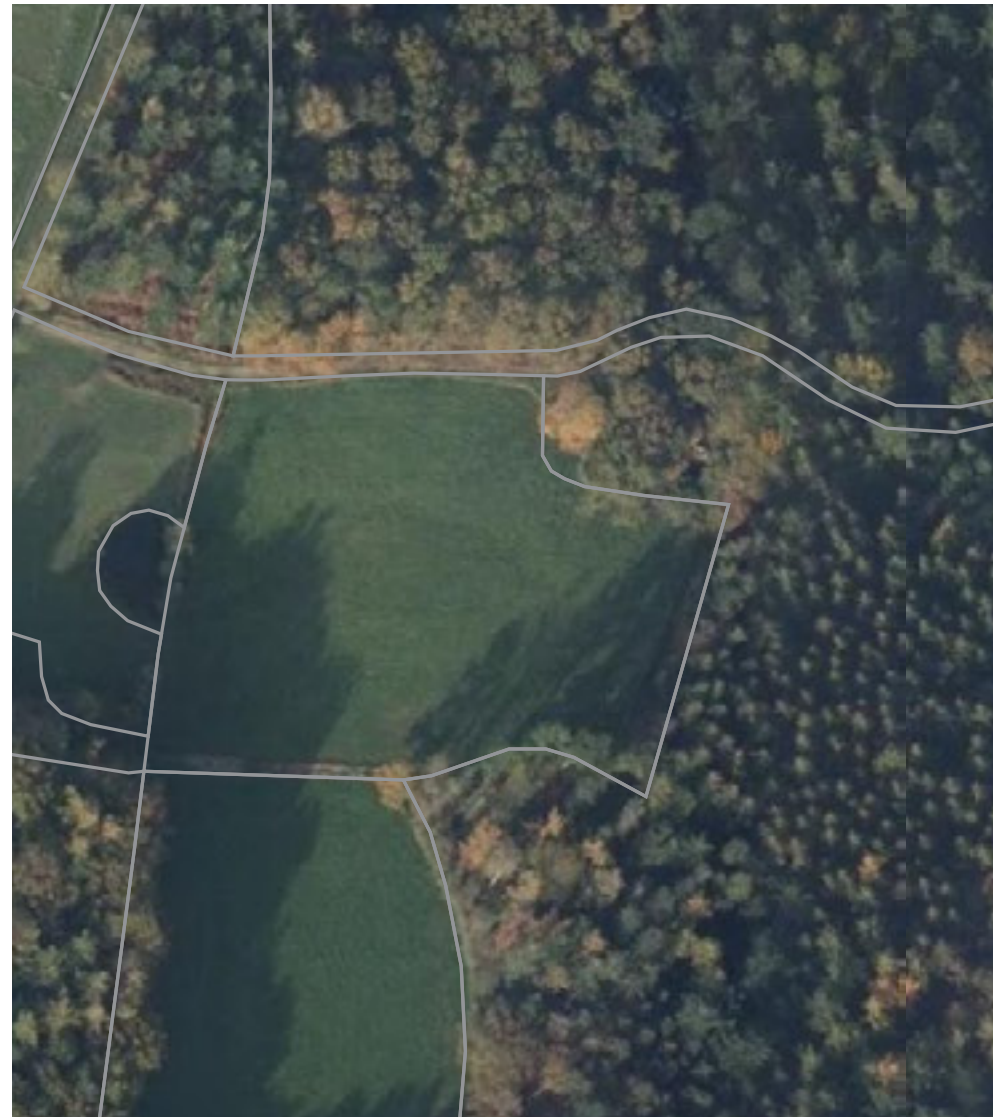
1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Bron: Singraven, Harsseveld en Beugelskamp: toestand op 1 april 1934



Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



3. Het Olde Sonderhuis

Zicht op erve Loman



Locatie voor het nieuwe erf



Zicht vanaf de toegangsweg op het wandelpad



Zicht op erve Loman vanaf de toegangsweg



Wandelpad door het bos



Toegangsweg door het bos



3. Het Olde Sonderhuis



Erve het Olde Sonderhuis wordt op de oude locatie als nieuw erf ontwikkeld. Het ensemble bestaat uit een grote boerderij (2 onder 1 kap) en twee ondergeschikte schuurwoningen. Als gezamenlijke berging delen zij een (kap)schuur (ook voor parkeren)

De gebouwen vallen in categorie 2 en 3 van de architectuurzoning, met voor deze locatie de volgende criteria:

A. (vast)

1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen
3. Forse overstekken
4. Geen goten
6. Hoofdbouw heeft een dakhelling ca. 50°
7. Lage BG gevel aan de zijanten (max 2,20 m)
8. Rechthoekige plattegrond

B. (minimaal 2)

1. Hoofdbouw heeft witte windveren
2. Metselwerk van bakstenen met grijze voeg
3. Erkertje met (pannen)dak
4. Verhouding hoogte BG gevel dakhoogte minimaal 1:3
5. Deuren op de kopse gevels
6. Singravense luiken
7. Hoofdbouw groen raamhout en witte kozijnen
8. Terugliggende kopgevels op de begane grond

Bijzonderheden:

Het ensemble mag een eigentijdse uitwerking krijgen als helder contrast tegenover het naastgelegen klassieke erf Loman. Voor de hoofdbouw (2 onder 1 kap) boerderij geldt categorie 2 met vaste kenmerken A. (zonder 5) en minimaal 2 variabele kenmerken van B.

Voor de schuurwoningen en de (kap)schuur geldt categorie 3 (minimaal 3 vaste kenmerken uit A)



02



03

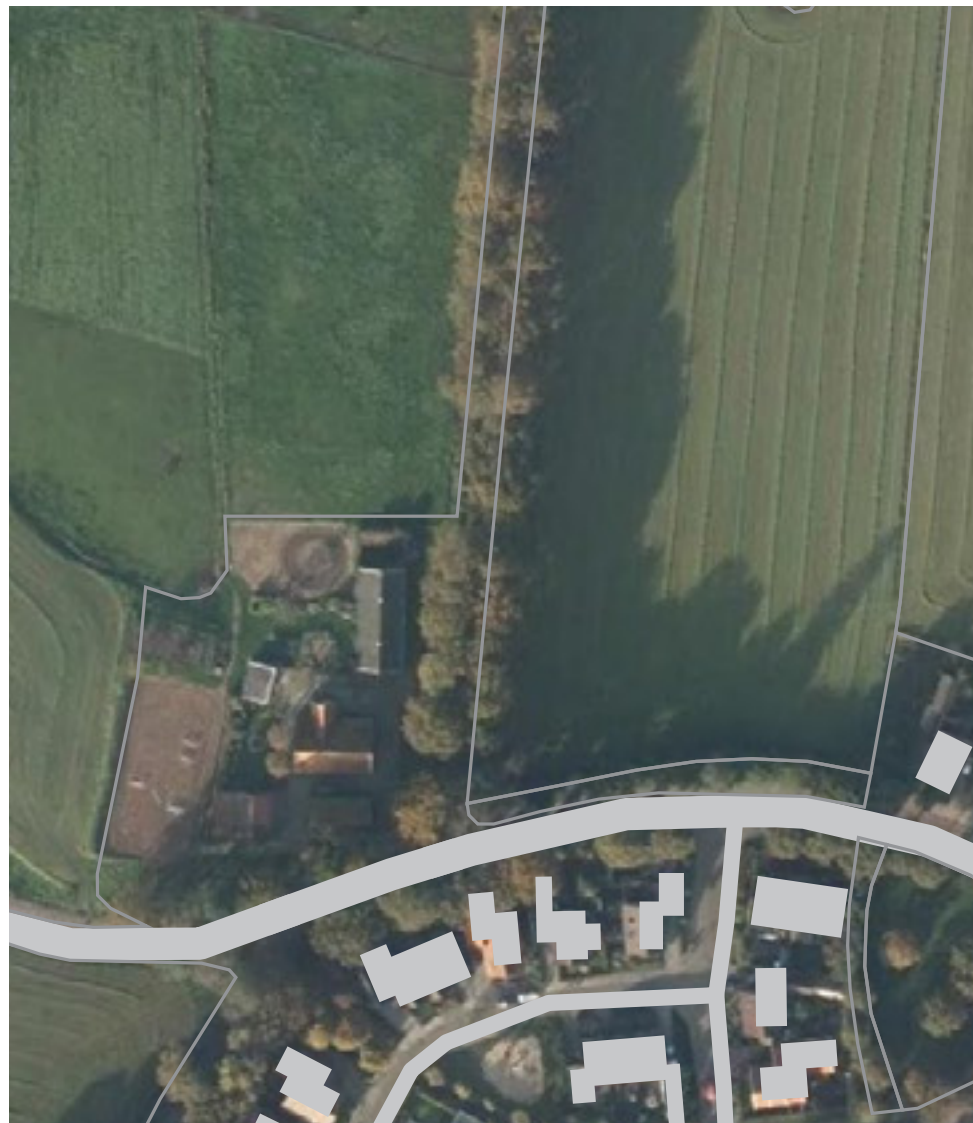


4. De Slinge

1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



4. De Slinge

Zicht op de woningen in de dorpsrand



Bestaand erf met boerderij en schuur



Parkeerschuur



Zicht over het weiland en erf ten noorden van De Slinge



Singravens hek



Zicht vanaf de weg op het erf, in de voorgrond de bolling van de es



4. De Slinge



Erve de Slinge wordt op de oude locatie als zorg-
erf ontwikkeld met behoud van de erfkenmerken. Als
toevoeging komen er twee lage schuurgebouwen met
zorgunits. Aan de overzijde worden twee woningen
met een dorps uiterlijk ontwikkeld in aansluiting op de
bebouwing van de dorpsrand aan de es.

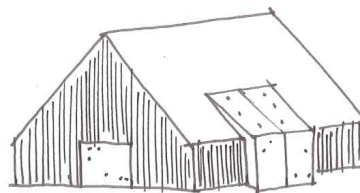
De zorggebouwen vallen in categorie 3 van de
architectuurzonering, met voor deze locatie de volgende
criteria:

A. (vast)

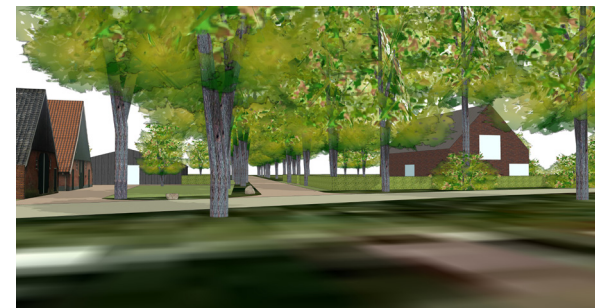
1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen
3. Forse overstekken
4. Geen goten
5. Zwarte houten betimmering op de topgevels
6. Hoofdgebouw heeft een dakhelling ca. 50°
7. Lage BG gevel aan de zijanten (max 2,20 m)
8. Rechthoekige plattegrond

Bijzonderheden:

Voor de schuurgebouwen geldt categorie 3 (minimaal 3
vaste kenmerken uit A)



03

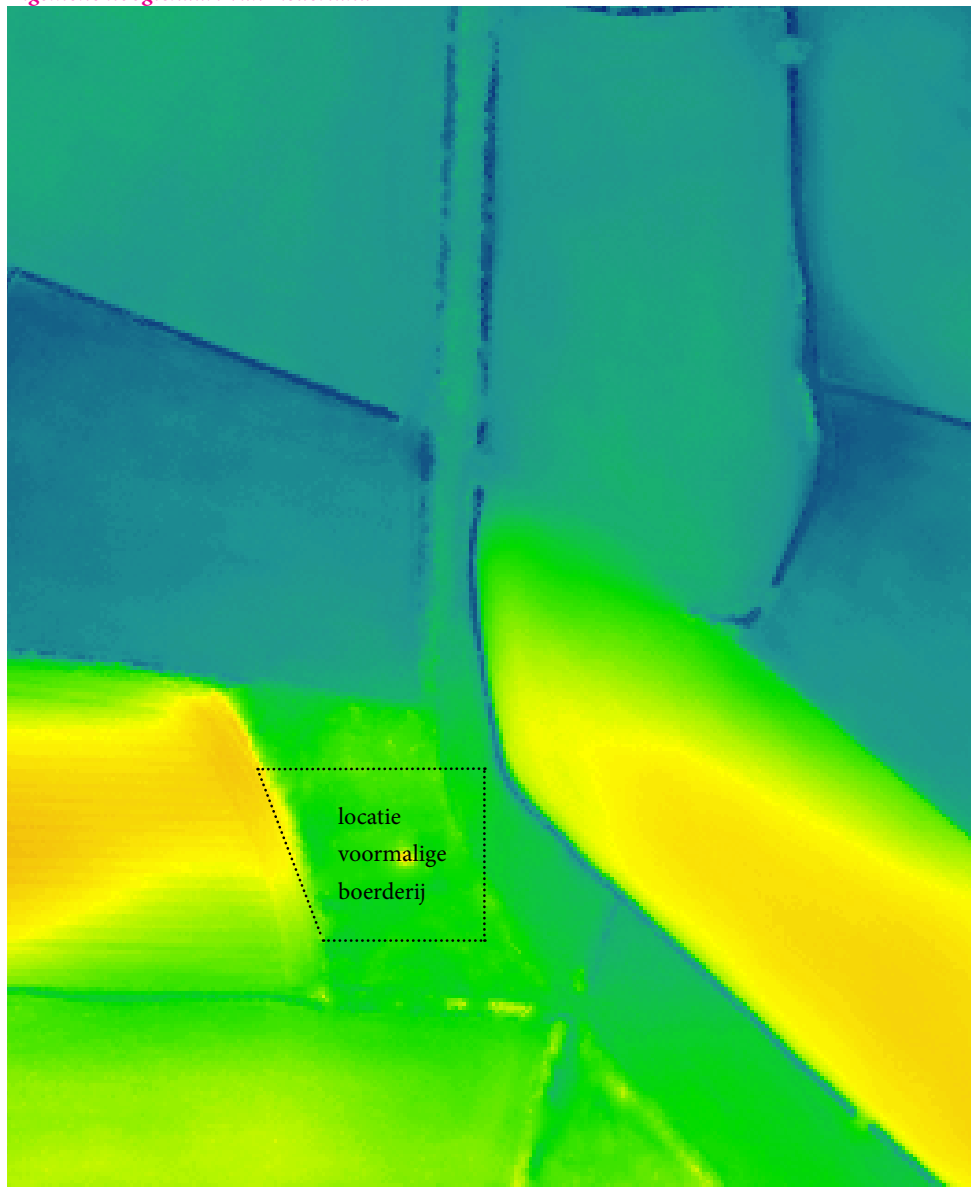


5. Haboer

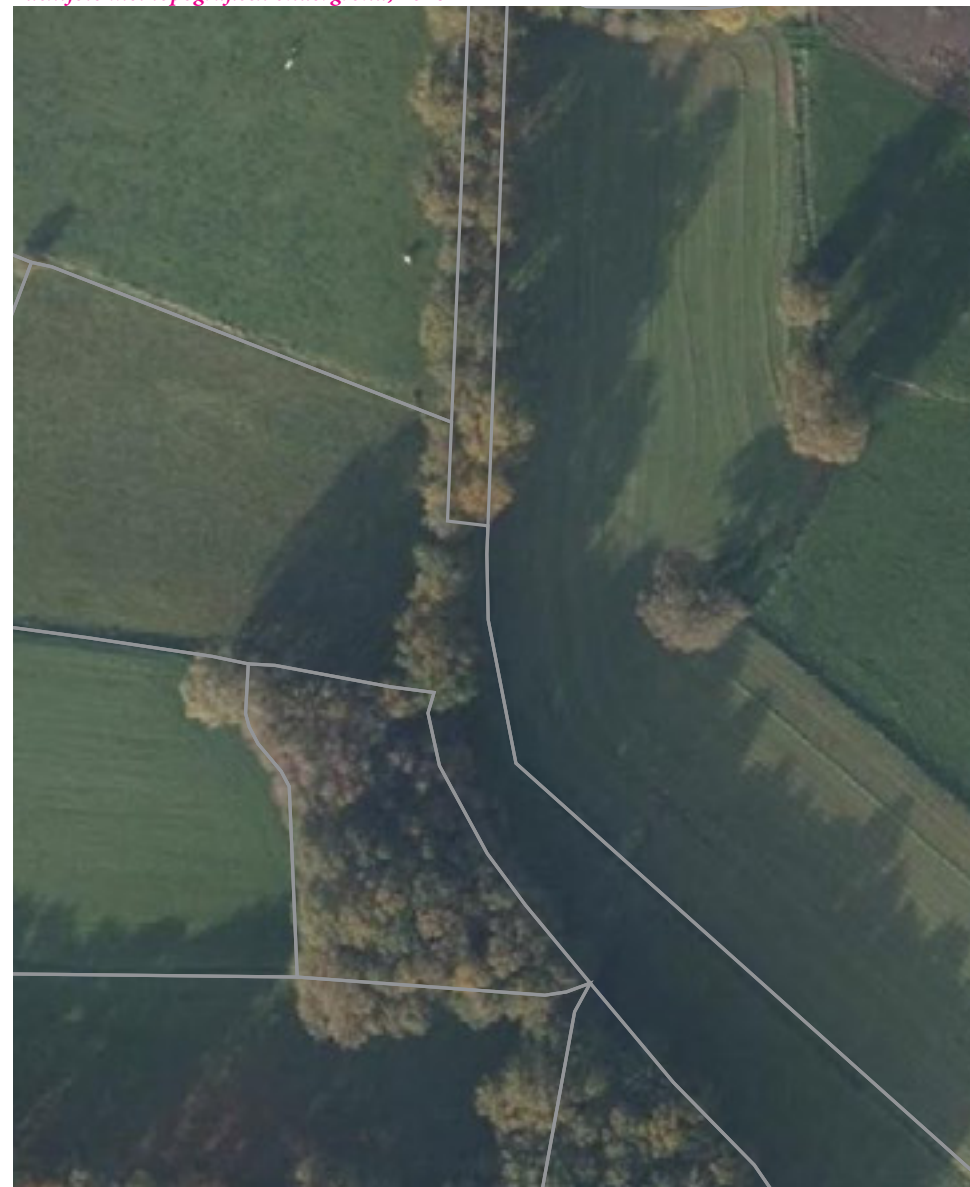
1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Algemene hoogtekarte van Nederland



Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



5. Haboer

Locatie voor het nieuwe erf met de oude Drentse boerderij, vanaf het noorden gezien



Zicht over het weiland en sterrenbos ten noorden van het nieuwe erf



Zicht op de locatie van het nieuwe erf



Toegangsweg, richting het noorden



Zicht op de locatie van het nieuwe erf



Locatie toegang tot het nieuwe erf



5. Haboer



Erve Haboer wordt nabij de oude locatie als nieuw erf ontwikkeld. Het ensemble bestaat uit twee delen. Aan de westkant komt een deelerf met de herplaatste Drentse schuur als woning en een bijbehorende parkeerschuur. Aan de oostzijde ligt een tweede erf met een nieuw te bouwen boerderijwoning en een schuurwoning. Beide woningen delen een parkeerschuur.

De gebouwen vallen in categorie 2 en 3 van de architectuurzonering, met voor deze locatie de volgende criteria:

A. (vast)

1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen
3. Forse overstekken
4. Geen goten
5. Zwarte houten betimmering op de topgevels
6. Hoofdgebouw heeft een dakhelling ca. 50°
7. Lage BG gevel aan de zijanten (max 2,20 m)
8. Rechthoekige plattegrond

B. (minimaal 2)

1. Hoofdgebouw heeft witte windveren
2. Metselwerk van bakstenen met grijze voeg
3. Erkertje met (pannen)dak
4. Verhouding hoogte BG gevel dakhoogte minimaal 1:3
5. Deuren op de kopse gevels
6. Singraverse luiken
7. Hoofdgebouw groen raamhout en witte kozijnen
8. Terugliggende kopgevels op de begane grond



02



03

Bijzonderheden:

Het ensemble mag een eigentijdse uitwerking krijgen. Voor de hoofdbouw (boerderijwoning) geldt categorie 2 met vaste kenmerken A. en minimaal 2 variabele kenmerken van B.

Voor de schuurwoning en de (kap)schuren geldt categorie 3 (minimaal 3 vaste kenmerken uit A)



6. Erve de Horst

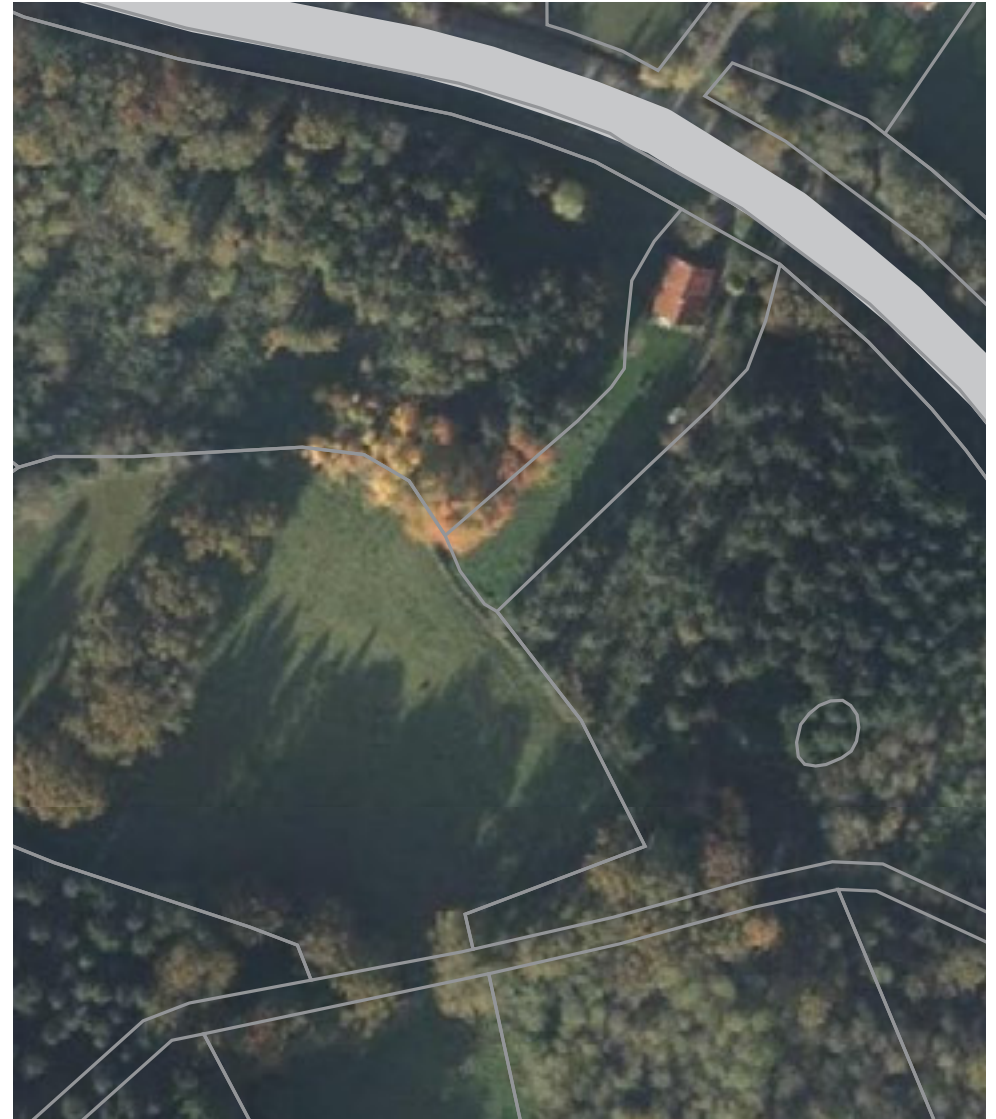
1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Bron: Singraven, Harsseveld en Beugelskamp: toestand op 1 april 1934



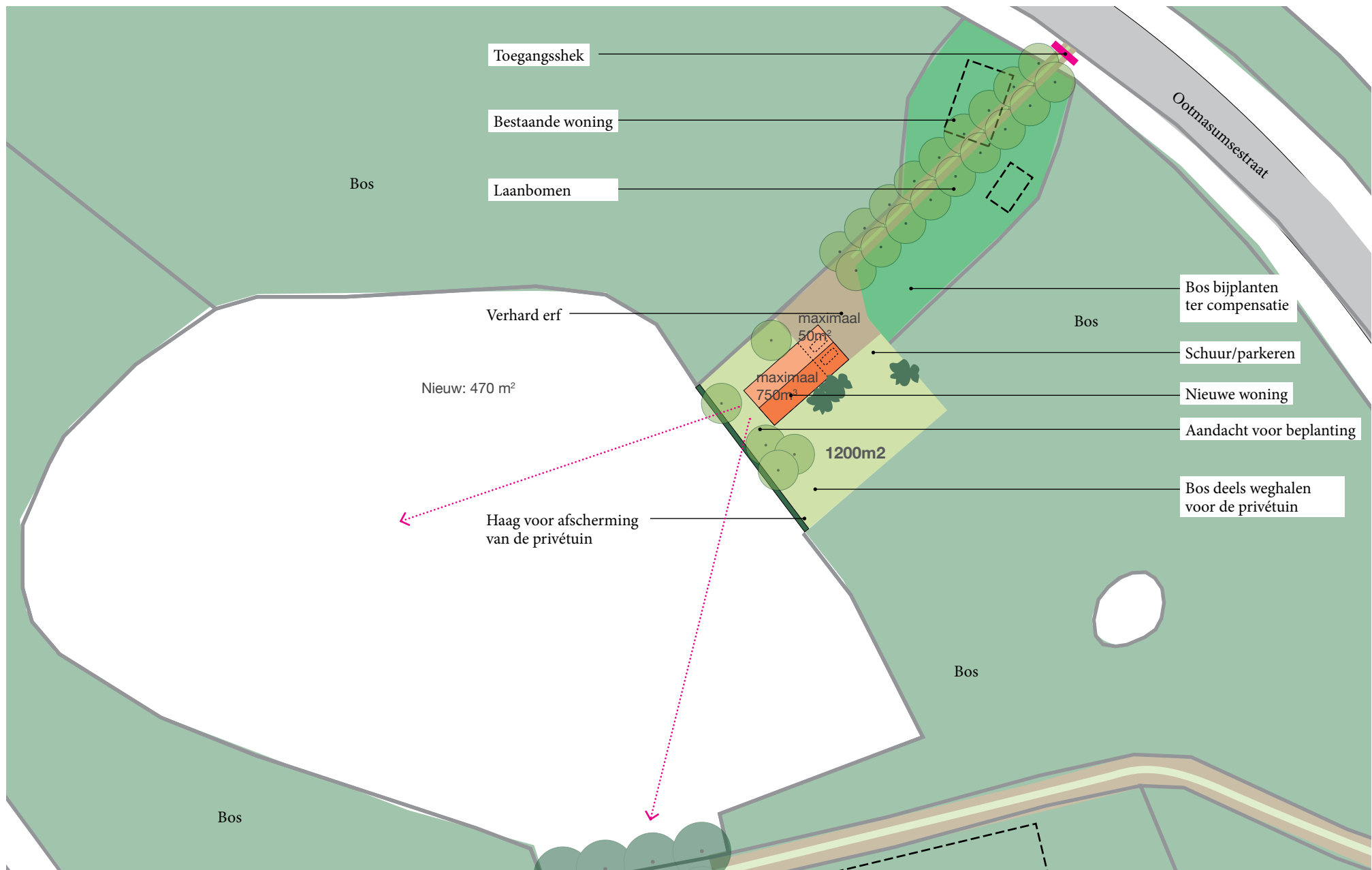
Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



6. Erve de Horst



6. Erve de Horst



6. Erve de Horst

De ontwikkeling van Erve De Horst (Ootmarsumsestraat 71, Denekamp) is reeds bestemd; in het huidige bestemmingsplan staat het volgende beschreven:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd;
- een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in welk geval het aantal hoofdgebouwen ten hoogste het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal mag bedragen;
- de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ bedragen, tenzij het een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historische buitenplaats' betreft, in welk geval de bestaande inhoud van het hoofdgebouw als maximum geldt;

- de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- er zullen geen aan- en uitbouwen worden gebouwd;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50 m² per woning bedragen;
- de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- de dakhelling van een bijbehorende bouwwerk zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

6. ERVE DE HORST

Bij nieuwbouw is er een ruime mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. De hoofdvorm en materialen zijn echter afgeleid van de kenmerkende gebouwen op Singraven. Grote kap, lage rand en streekeigen materiaalgebruik. De schuur wordt in het verlengde van de woning onder dezelfde kap geplaatst. Het woonhuis wordt met uitzicht op het open landschap gesitueerd.

Erve de Horst valt in categorie 3 van de architectuurzonering, met voor deze locatie de volgende criteria:

A. (vast)

1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen.
3. Forse overstekken
4. Geen goten
8. Rechthoekige plattegrond

B. (variabel)

Geen.

Bijzonderheden:

Woning op een grote footprint onder een kap, bij voorkeur 1 laag.



03



7. ERVE LOMAN

Huidige situatie

Aan de Molendijk 26 ligt de boerderij Erve Loman. Dit erf bestaat uit een voormalige boerderij en een schuur ten noorden hiervan. De voormalige boerderij is verbouwd tot woonboerderij. De schuur is niet in gebruik. Hoewel, visueel gezien, de twee gebouwen één eenheid vormen, staat de woning op een eigen perceel. De schuur betreft een fors pand dat als rijksmonument is aangemerkt.

Gewenste wijziging en uitgangspunten

Om het rijksmonument voor de toekomst te behouden zijn stabiele inkomsten noodzakelijk. Het plan is om de grote schuur tot een dubbele woning te verbouwen. Tussen de boerderij en de nieuwe woningen zijn enkele bijgebouwen geprojecteerd. Deze zijn zowel ten dienste van de boerderij als van de nieuwe woningen. In totaal kan hier een oppervlakte van 150 m² (3x 50 m²) aan bijgebouwen worden gebouwd. Voor de gewenste inrichting van het erf is een landschapsplan opgesteld. De bijgebouwen worden zo gebouwd dat er zo weinig mogelijk bomen behoeven te worden gekapt. Verder vormt de nieuwe schuur de scheiding tussen de te verbouwen schuur en de boerderij.

overige uitgangspunten:

- de nieuwe schuur dient het bescheiden karakter van het erf te respecteren;
- het nieuwe erf dient besloten te zijn zodat auto's enz. niet opvallen in het landschap;
- privacy voor de bewoners creëren.

Het ensemble van de karakteristieke gebouwen, de bomen, het bos en de hoogteverschillen zorgen voor een fraaie, bescheiden compositie die typerend is voor een Twents erf. De nieuwe bijgebouwen doen op deze wijze geen afbreuk aan het monumentale karakter van het erf.

Rijksmonument

De bestaande boerderij, gebouwd in 1930, is van het hallehuistype en staat vermeld als rijksmonument onder de naam "Bartels", behorend tot het landgoed Singraven. De boerderij ligt langs de open gazons voor het huis, met de achtergevel aan de Molendijk, noordelijk van en dwars ten opzichte van boerderij "Sonderhuis", waarmee deze gebouwen visueel een ensemble vormen. Het gebouw wordt als schuur gebruikt, waardoor het oorspronkelijke woongedeelte gewijzigd is. De boerderij is opgetrokken in rode baksteen onder een zadeldak, gedekt met rode Hollandse pannen en voorzien van donkerbruine gevelbeschotten op korbelen en windveren. De westgevel en tevens achtergevel van de boerderij is geleed door een baander met aan weerszijden een 12-ruits venster. De zijgevels van het oorspronkelijke bedrijfsgedeelte zijn voorzien van zesruits stalramen en houten staldeuren. In de noordelijke zijgevel wordt de overgang van huis naar bedrijfsgedeelte gekenmerkt door een krimp. De grote kloosterkozijnen met twaalfruits vensters die nog bewaard zijn gebleven in de oost- en voorgevel en zuidelijke zijgevel van het huis zijn in de noordelijke zijgevel van het woongedeelte vervangen door stalramen en staldeuren. In de voorgevel zijn na de functieverandering van het gebouw een baander en staldeuren geplaatst tussen de vensters.

Boerderij Bartels is van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege:

- de vormgeving die is gebaseerd op de Twentse Halleboerderij uit de negentiende eeuw
- de ruimtelijke en functionele relatie met de overige onderdelen van het landgoed Singraven
- de ensemblewaarde samen met boerderij Sonderhuis
- de beeldbepalende ligging aan de open weiden voor het landhuis van Singraven

Bron: Rijksmonumenten, nummer: 508949



7. Erve Loman

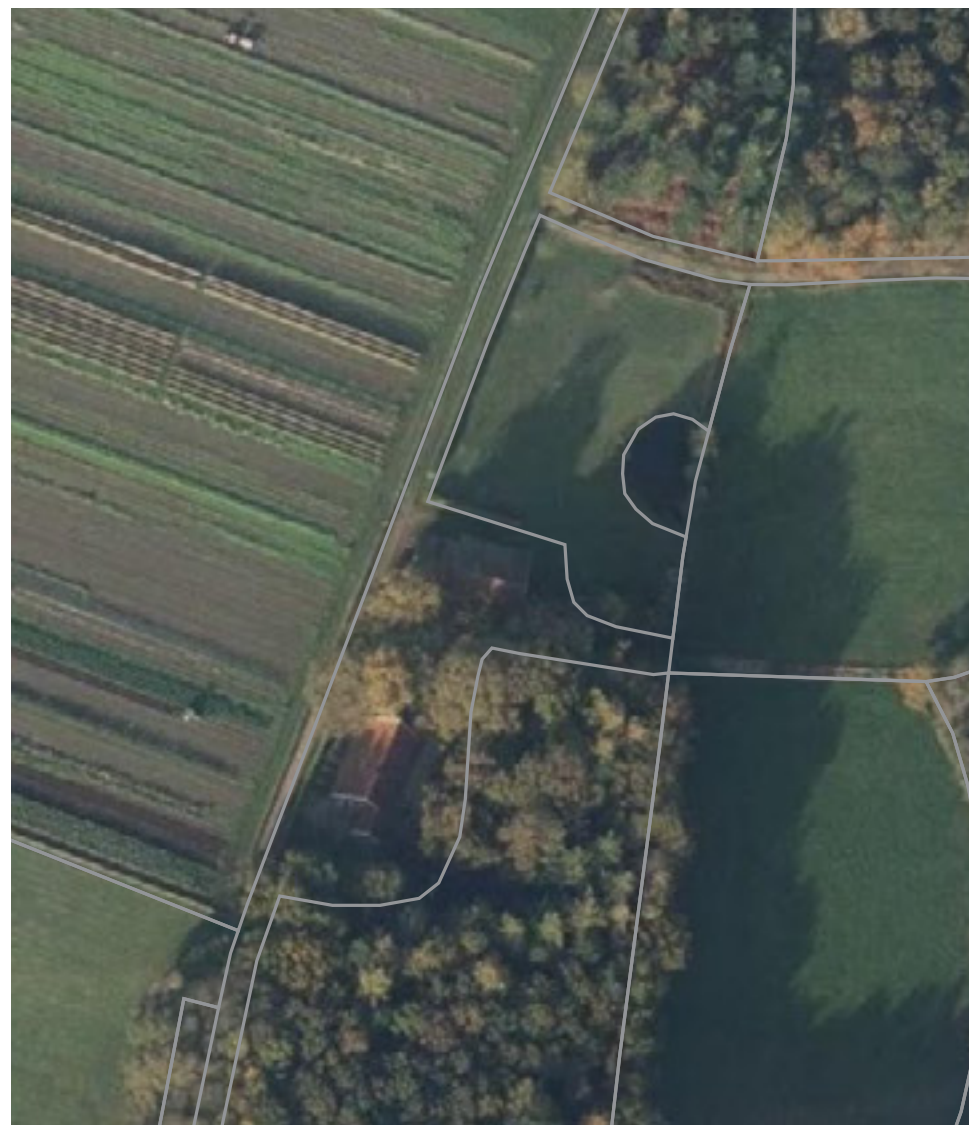
1000m²

*De indicatieve kavelmaat
op schaal van de luchtfoto*

Bron: Singraven, Harsseveld en Beugelskamp: toestand op 1 april 1934



Luchtfoto met topografisch ondergrond, 2016



7. Erve Loman

Huidige boerderij met de locatie van de nieuwe kavels



Erve Loman, gezien vanuit het westen



Historische foto van de boerderij op Erve Loman



Huidige boerderij op Erve Loman



Detail van de topgevel en windveer



7. Erve Loman



Erve Loman wordt ontwikkeld als grote rijksmonumentale boerderij met 2 woningen onder 1 kap. Aan de rand van het perceel is er plaats voor een drietal bergingen in twee gebouwen.

De boerderij valt in categorie 1 en de bergingen in categorie 3 van de architectuurzonering, met voor deze locatie de volgende criteria:

A. (vast)

1. Grote dominante kap
2. Ongeglazuurd oranje keramische pannen
3. Forse overstekken
4. Geen goten
5. Zwarte houten betimmering op de topgevels
6. Hoofdgebouw heeft een dakhelling ca. 50°
7. Lage BG gevel aan de zijkanten (max 2,20 m)
8. Rechthoekige plattegrond

B. (variabel)

1. Hoofdgebouw heeft witte windveren
2. Metselwerk van bakstenen met grijze voeg
3. Erkertje met (pannen)dak
4. Verhouding hoogte BG gevel dakhoogte minimaal 1:3
5. Deuren op de kopse gevels
6. Singravense luiken
7. Hoofdgebouw groen raamhout en witte kozijnen
8. Terugliggende kopgevels op de begane grond



01



03

Bijzonderheden:

Het ensemble heeft zichtbaar de kenmerken van een klassiek erf. Voor de hoofdbouw (2 onder 1 kap) boerderij geldt categorie 1 met vaste kenmerken A. en minimaal 2 variabele kenmerken van B.

Voor de bergingen geldt categorie 3 (minimaal 3 vaste kenmerken uit A)

Daglichttoetreding

Bij het rijksmonument zal zeer ingetogen moeten worden omgegaan met de toepassing van dakvensters en daklichten. Dakramen en daklichten dienen opgenomen te worden in de pannenlijn. Te denken valt aan stalen dakramen. Met een combinatie van kleine dakopeningen en het openwerken van bestaande staldeuren kunnen leefruimtes worden voorzien van voldoende daglichttoetreding.

Kopgevels uitvoeren met bestaande planken. Door de tussenruimte tussen planken te vergroten blijft het oorspronkelijke beeld behouden en kan de verdieping voorzien worden van voldoende daglicht. Bestaande stal- en niendeuren behouden en aan binnenzijde invullen met terugliggende puin.

