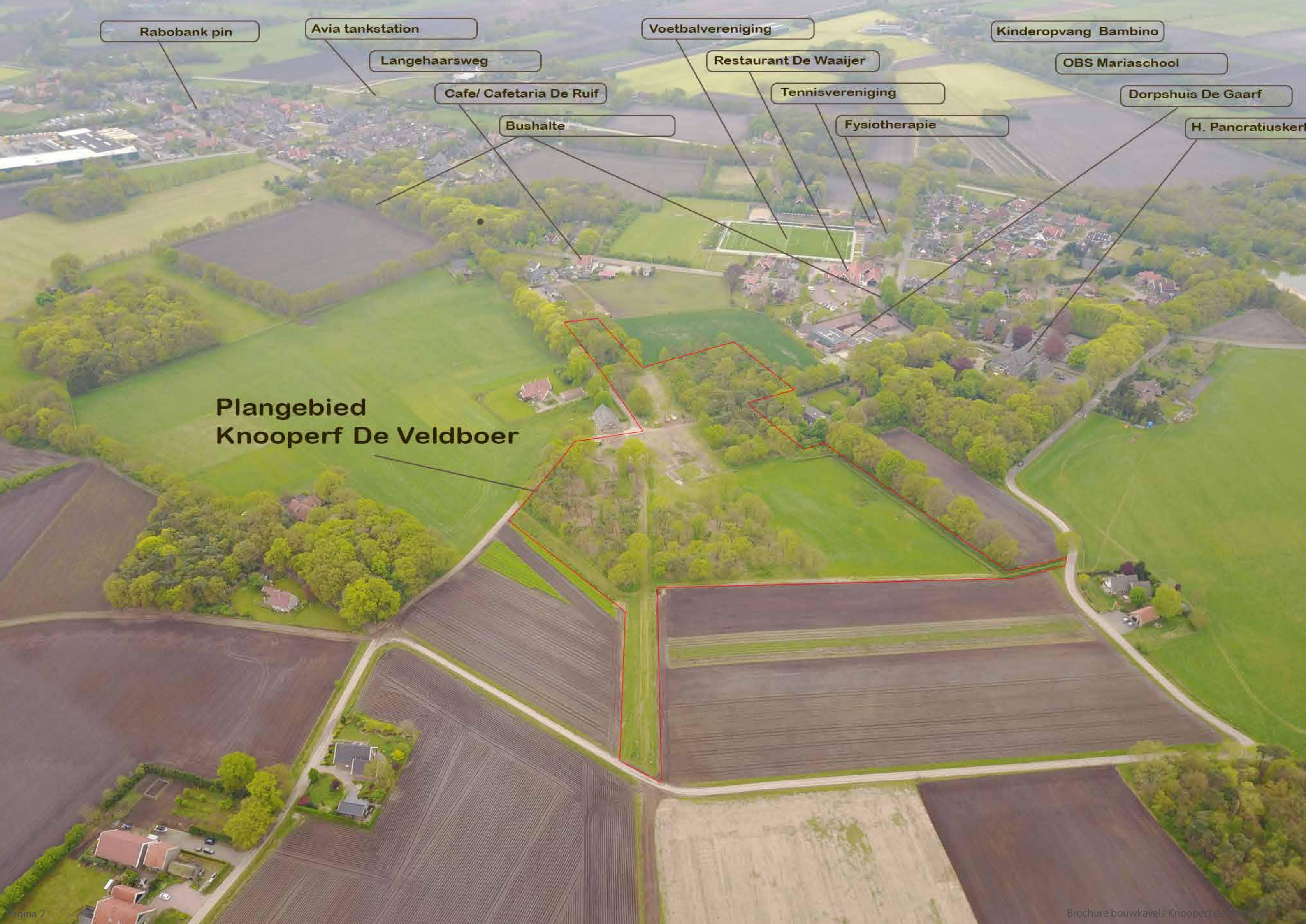


Vrijstaand wonen–Knooperf de Veldboer

*Landelijke
woningen op
ruime kavels
omgeven
door natuur
tegen de
kern van
Langeveen*



ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN



**Plangebied
Knooperf De Veldboer**

Inhoudsopgave

Langeveen en omgeving	.	.	.	5
Het Knooperf	.	.	.	7
De locatie	.	.	.	9
Beeldkwaliteitsplan	.	.	.	11
Inspiratie rijwoningen	.	.	.	13
Tekeningen rijwoningen				
Situatietekening	.	.	.	15
Impressie vogelvlucht	.	.	.	16
Impressie rijwoning	.	.	.	17
Impressie woonkamer	.	.	.	18
Kenmerken	.	.	.	19
Plattegronden hoekwoningen	.	.	.	20
Plattegronden tussenwoningen	.	.	.	23
Gevels	.	.	.	26
Doorsnede	.	.	.	28
Optietekeningen	.	.	.	29
Technische omschrijving	.	.	.	32
Landschappelijk erf en inrichtingsplan				
Erf en Tuin	.	.	.	38
Bomen en Bossen	.	.	.	40
Paden en Groen	.	.	.	41
Openbare Ruimte	.	.	.	43
Landschapsplan	.	.	.	44
Koopproces	.	.	.	45
Bouwproces	.	.	.	47
Voorbehoud	.	.	.	48
Aantekeningen	.	.	.	49





Het Dorpsplein



Restaurant de Waaijer



De wekelijkse markt



OBS Mariaschool



Herberg Drostes

Inleiding

In Langeveen is een nieuw woonconcept ontwikkeld volgens oud recept: Knooperv De Veldboer. Al op historische landkaarten is te zien dat er op deze plek, in het noorden van Twente, gewoond en geleefd werd. Te midden van de door bomen omzoomde akkers en de eikenbosjes stond in vroeger tijden al een boerderij, centraal gelegen op een knooppunt van zandwegen en paadjes die naar de verschillende akkers leidden, en naar de omliggende dorpen in de verte.

Tijden veranderen: het kleinschalige agrarische landschap dat zo kenmerkend is voor Langeveen en omgeving biedt onvoldoende perspectief voor een boerenbedrijf dat groeien wil. Steeds meer erven verliezen hun agrarische functie.

Daardoor ontstaat er ruimte voor initiatieven zoals Knooperv De Veldboer. De prachtige plek, de ruimte en het afwisselde landschap bieden mogelijkheden voor een nieuwe vorm van buiten wonen die verder bouwt op de waardevolle erfopbouw van weleer. Door in onbruik geraakte stallen te vervangen door fraaie landelijke woningen, de oorspronkelijke boerderij in oude glorie te herstellen en het erf aan te kleden met bomen en groen ontstaat een plek met een hoge woonkwaliteit.

De Veldboer is een erf dat past bij de woon- en werkwensen van vandaag de dag en niet te vergeten het oude landschap waar het oorspronkelijk uit voort gekomen is. Een plek voor mensen die graag buiten willen wonen, maar ook graag samen met anderen en die de zorg willen delen voor het erf en het groen er omheen. 'Noaberschap' in een nieuw jasje.

Schroom niet om eens een kijkje te gaan nemen!





Knooperv
de Veldboer

Knooperv De Veldboer

Knooperv de Veldboer

Projectnummer: 1513857

Projectnaam: Knooperv de Veldboer

Projectlocatie: Knooperv de Veldboer

Projectstatus: Voorlopig

Projectstart: 2020

Projecteinde: 2021

Projectbudget: € 1.000.000,-

Projectkosten: € 1.000.000,-

Projectopbrengst: € 1.000.000,-

Projectwinst: € 0,-

Projectrisico: Laag

Projectaanpak: Waterpas

Projectleider: J. de Veldboer

B
+
O

Het Knooperf

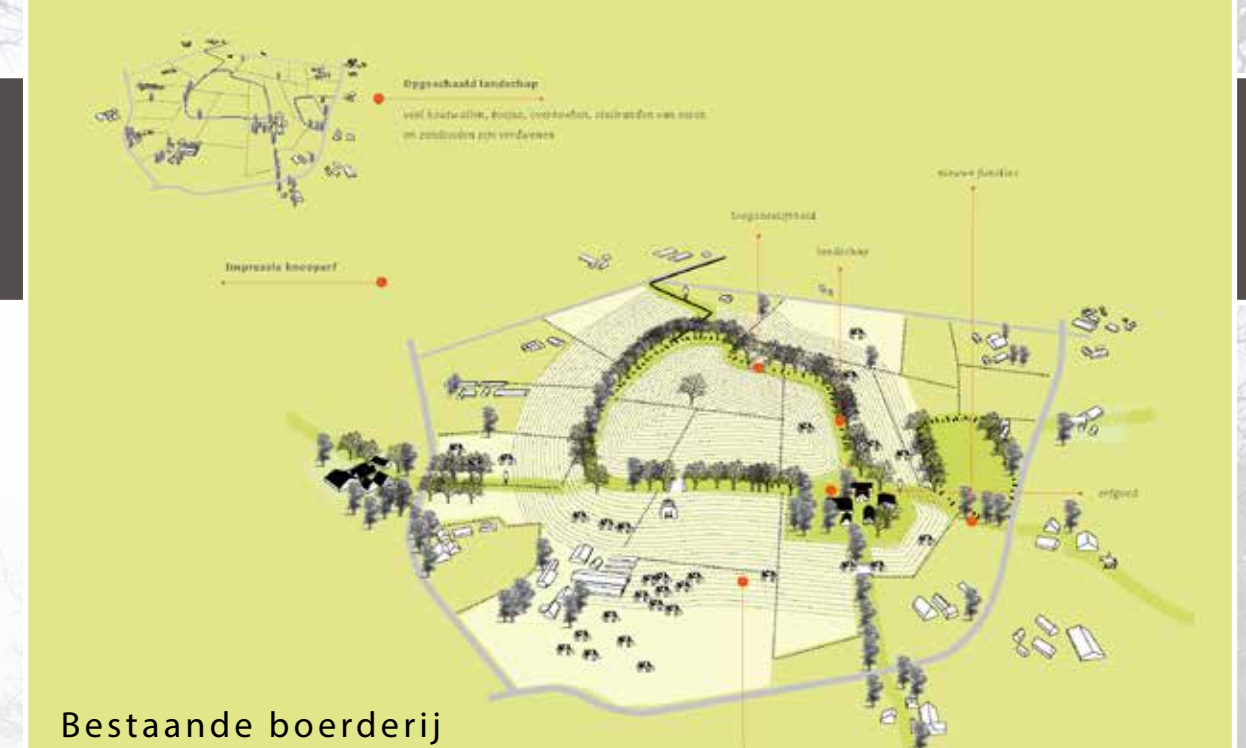
Een Knooperf is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Knooperven zijn als het ware het knooppunt in van oudsher ontstane paden en wegen die de akkers en weilanden verbinden met de boerderij.

Voor veel kleinschalige boerenerven moet een nieuwe bestemming worden gezocht: voor de landbouw zijn ze niet groot genoeg meer. Ze zijn echter vaak te groot om door één particulier te worden gekocht. Hier ligt de kracht van een Knooperf: het biedt unieke mogelijkheden voor wonen en werken in het landelijk gebied, door het erf met een slimme verdeling en inrichting voor meerdere bewoners geschikt te maken.

Voorwaarde hierbij is dat niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van het erf maar ook die van de omgeving wordt versterkt. Op Knooperf De Veldboer is hier door aanleg van paden, hagen en bomen rekening mee gehouden. Kenmerkend voor De Veldboer is de enorme landschappelijke kwaliteit én de ruimte. Het plangebied omvat ongeveer 3,8 hectare waarop maximaal 12 woningen ontwikkeld worden.

Op Knooperf De Veldboer hebben de bewoners hun eigen woning en royale tuin rondom een groot gemeenschappelijk erf. De woningen krijgen alle een passende vormgeving en detaillering, geïnspireerd op een Twents boerenerf in een kleinschalig en natuurrijk landschap. Hoewel er geen differentiatie is geëist heeft ErfGoed in dit plan een gezonde weerspiegeling van de markt voor ogen.

Bouwkavels, vrijstaand, half vrijstaand, en rij- en hoekwoningen voor starters: op De Veldboer is ruimte genoeg



Uw uitzicht?



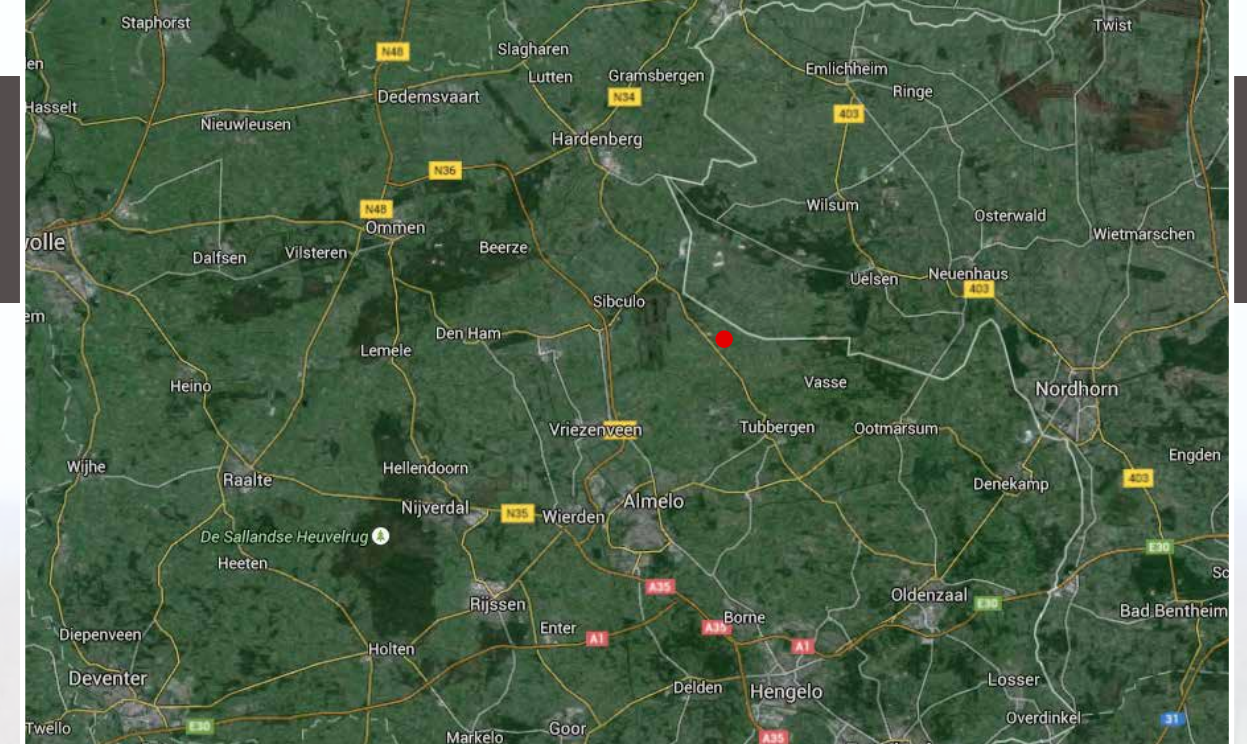
De locatie

Langeveen is gelegen aan de weg van Hardenberg naar Oldenzaal. Het charmante dorpje is ingebed in een rijk, divers en licht glooiend landschap dat uitnodigt tot wandelen, fietsen en paardrijden: in de directe omgeving is er veel te zien en te ontdekken. Uitgestrekte heidevelden en bos worden afgewisseld door charmante lommerrijke dorpjes en dorpen, vaak nog met een mooie historische kern, zoals Ootmarsum, Vriezeveen en Tubbergen.

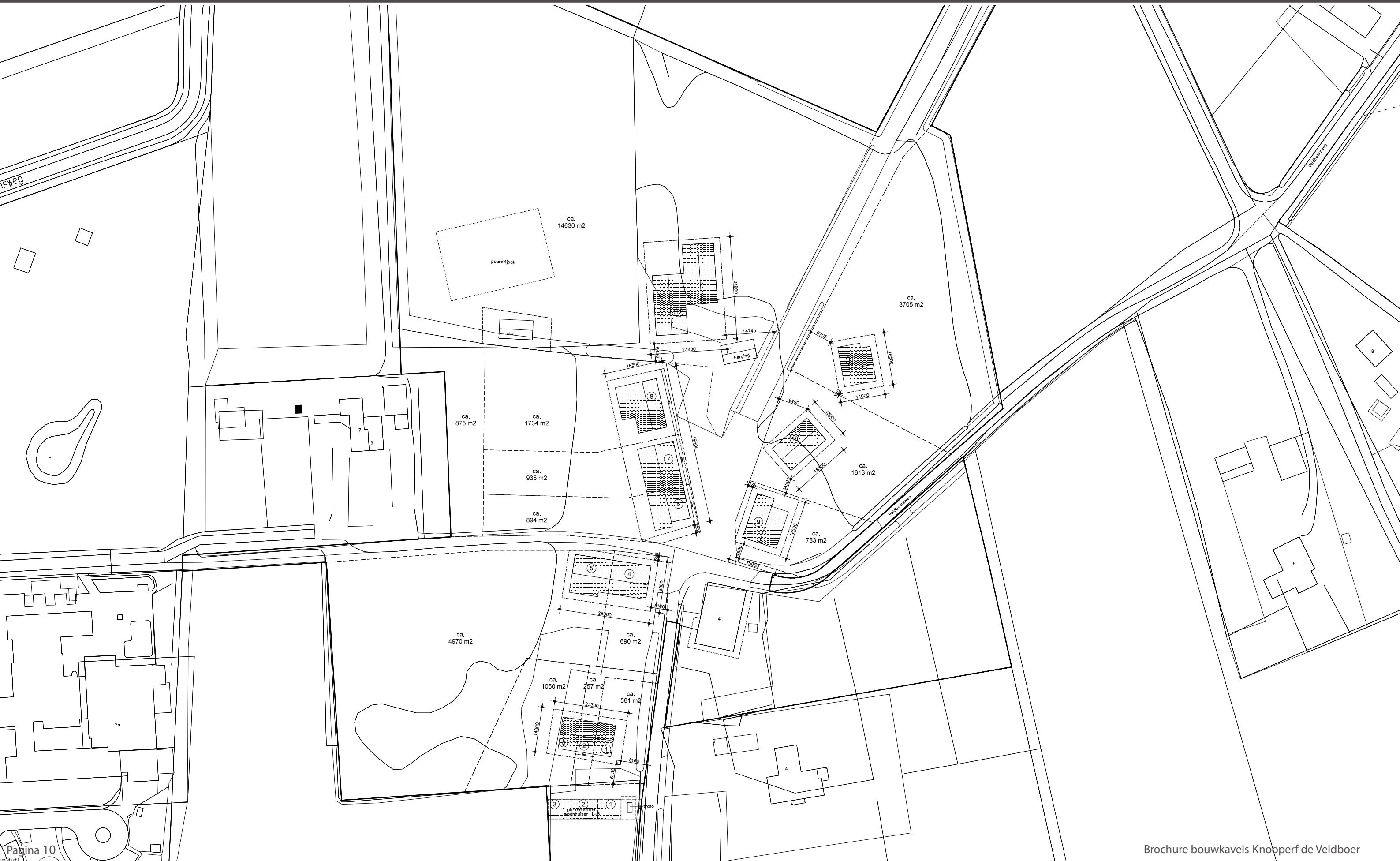
Ook de directe omgeving van Langeveen kent enkele interessante monumenten en heeft een rijk en afwisselend buitengebied. Verschillende terrasjes en restaurants maken het mogelijk een ontspannen dag op stap te zijn! De Veldboer is op een steenworp afstand van de Duitse grens gelegen; via de Grensweg steek je zo de grens over. Ook hier brengen wandel- en fietsroutes met daaraan de typische bebouwing je naar verschillende kleine dorpjes.

Twente wordt niet voor niets de tuin van Nederland genoemd: historische landgoederen worden afgewisseld met licht glooiend kleinschalig boerenland en heidevelden. Nergens vind je op loop- en fietsafstand zoveel afwisselende grote en kleine natuurgebieden naast elkaar. Ze dragen klinkende namen als Hondenvan, Engebertsdijkvenen, Vasserheide.

Te voet, te paard of op de fiets zijn er verrassende tochten vanaf De Veldboer te maken. Wie geluk heeft komt de schaapsherder met zijn kudde tegen.



Situatietekening



Situatietekening met bomen



Luchtfoto oude situatie



Impressie plan



Bestemmingsplan

Artikel 6 Wonen (uittreksel)

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat:
 - het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- de afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor aaneengebouwde of half vrijstaande woningen, tenzij de bestaande afstand tot de perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, in welk geval die afstand aangehouden dient te worden;
- hoofdgebouwen worden vrijstaand, dan wel twee aaneen gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' woningen tevens aaneengebouwd mogen worden, in welk geval het ter plaatse van de aanduiding genoemde aantal ten hoogste aaneen gebouwd mag worden;
- ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
- de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden;
- dakkapellen aan de straatzijde van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend aangebouwd zijn toegestaan, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk';
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste:
 - 120 m² bij vrijstaande woningen;
 - 50 m² bij twee aaneen woningen;
 - 20 m² bij aaneengebouwde woningen;



LEGENDA

Plangebied	Functies aanduidingen	Maatvoering
Plangrens	parkeerterrein	maximum aantal aanen te bc
Bestemmingen	specifieke vorm van agrarisch	maximum aantal wooneenheid
Agrarisch met waarden	specifieke vorm van agrarisch	maximum goothoogte (m), ma
Bos	specifieke vorm van bos - voo	Verklaring
Verkeer - Verblijfsgebied	Bouwvlak	Ondergrond
Wonen	bouwvlak	
	Bouwaanduidingen	
	karakteristiek	
	specifieke bouwaanduiding - l	



- de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat indien sprake is van een kapschuur een goothoogte van 4 m is toegestaan, dan wel de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- bij vrijstaande woningen aan één zijde een afstand van ten minste 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd op de grens tussen openbaar gebied en privaat terrein;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zonder:

- de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m² per perceel;
- de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
- het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelsgrens ten minste 8 m bedraagt;
- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beeldkwaliteitsplan – algemeen

Beeldkwaliteitsplan

Knooperf de Veldboer ligt aan de Veldboersweg in Langeveen, een dorp in de Twentse gemeente Tubbergen. Knooperf de Veldboer is een voormalig boerenerf waar in ruil voor het slopen van oude stallen nieuwe huizen worden teruggebouwd. In het plan worden een aantal woningen rond een groot gemeenschappelijk erf gesitueerd, gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van bestaande knooperven in Twente. Knooperf de Veldboer zal in architectuur en materiaalgebruik aansluiten op streekeigen kenmerken. Uitgangspunt is dat de woningen op Knooperf de Veldboer een samenhangend erf vormen. Een samenhang die moet worden bewerkstelligd door de dispositie van de verschillende bouwvolumes zoals neergelegd in het stedenbouwkundig plan. De samenhang wordt versterkt door de vormgeving en inrichting van het erf met groenstructuren, verhardingen en erfscheidingen zoals neergelegd in het landschapsplan. In dit beeldkwaliteitsplan wordt op samenhang gestuurd van de architectuur van de woningen met voorbeelden, richtlijnen en criteria voor typologie, volume, detaillering, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing.

Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van het bestemmingsplan en is een toetsingskader voor de gemeente, welstand en supervisors.

Supervisoren

Om de samenhang van het erf te garanderen moeten bouwwerken binnen Knooperf de Veldboer worden voorgelegd aan een team van supervisors. Dit team zal de bouwplannen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan. Het Supervisorteam bestaat uit dhr. P. Brink van B+O Architectuur en Interieur B.V. en dhr. P. Godefroy van Landscape Architects for SALE.



ALGEMENE CRITERIA

- De bebouwing op Knooperf de Veldboer is landelijk zoals de oorspronkelijke bebouwing op Twentse erven. (dus geen dorps herenhuis, notariswoning of stadse villa)
- De sfeer en uitstraling van de architectuur moet verwijzen naar de bebouwing op oorspronkelijke Twentse erven. (dus niet letterlijk kopiëren maar ook niet volstrekt streekvreemd)
- Er wordt een eigentijdse uitwerking van streekeigen kenmerken en details gevraagd. (bijvoorbeeld: typische Twentse geveldetails in een modern jasje)
- De detaillering moet sober maar zorgvuldig zijn. (geen toeters en bellen, de sfeer is landelijk)
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdmassa. (dus geen ingewikkelde samengestelde volumes zoals dorpse huizen en villa's vaak hebben, zadeldaken)
- Het dakvlak overheerst het volume. (op Twentse erven zijn vooral de grote kappen beeldbepalend)
- Nokrichtingen, zoals aangegeven op plantekening. (met name de kenmerkende Twentse kopgevels liggen strategisch in zichtlijnen over het erf)
- Lage gootlijnen aan de openbare erfzijde(n). Dorpse en stadse huizen hebben vaak hogere goten, landelijke en boerse gebouwen juist lage. De 'kapschuur' is een uitzondering).
- Geen dakkapellen aan de openbare zijde van het gemeenschappelijke erf. Dakkapellen aan de privézijde dienen ondergeschikt te zijn aan het dakvlak. (dakvlakken moeten in de zichtzijden zo weinig mogelijk verstoord worden).
- Bergingen en parkeren moeten inpandig opgelost worden in of aan het hoofdvolume en in de architectuur worden mee ontworpen. Grote volumes maken die alles omvatten. (geen verrommeling met losstaande schuurtjes en garages)
- De gevelopeningen / kozijnen moeten passen bij de typologie van het betreffende bouwblok.



Beeldkwaliteitsplan – algemeen

Materialen en kleur

- Er moeten landelijke materialen met een natuurlijke uitstraling en kleur worden toegepast. (dus geen blauw, geel of paars, maar wel donkerrood, bruin, donker groen grijs en zwart. Wit alleen voor goed geproportioneerde kozijnen en windveren)
- Meerdere materialen uit onderstaande opsomming kunnen worden toegepast per woning. Keuze uit onderstaande opsomming; voorstel alternatief in dezelfde 'geest' is mogelijk mits goedgekeurd door supervisorteam.

Gevels

- Vergrijzend hout, geschilderd hout, zwart of groen.
- Baksteen in de nuancerings rood tot bruin
- Zink
- Gekleurde metaalplaat, zwart of groen
- Cortenstaal
- Kunststof materialen, alleen als die een natuurlijke uitstraling en landelijk beeld opleveren
- Beton
- Glas

Daken

- Gebakken dakpannen, bij voorkeur vlakker en van groter formaat, ongeglazuurd, aardewerk oranje of grijs gesmoord.
- Een beperkt aantal woningen kan met riet of golfplaten gedekt worden.
- Incidenteel kan er zink, riet en sedum worden toegepast, zie aanbevelingen.

Alle materialen dienen ter beoordeling voorgelegd te worden aan de supervisoren. Voor de uitwerking van de verschillende kavels binnen het knooperf is gekozen voor een richtinggevende typologie en een keuze uit een mix van verschillende materialen. In de hierna volgende uitwerking zal hierop per kavel nader worden ingegaan.

Hardheidsclausule

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van het beeldkwaliteitsplan, maar niet letterlijk voldoet aan de regels van dit beeldkwaliteitsplan, kan van een positief advies worden voorzien. Dit wordt beoordeeld door de supervisoren, de welstandscommissie en de gemeente.



* = Incidenteel af te wijken van algemene criteria

AANBEVELINGEN PER BOUWBLOK

Voor de uitwerking van de specifieke kavel/bouwblok zijn de volgende aanvullende aanbevelingen op de algemene criteria:

- Aanbeveling bouwblok 1-3
- Aanbeveling bouwblok 4-5
- Aanbeveling bouwblok 6-8
- Aanbeveling bouwblok 09
- Aanbeveling bouwblok 10
- Aanbeveling bouwblok 11
- Aanbeveling bouwblok 12

A = Bestaand hoofdhuis Knooperf de Veldboer

B = Bestaande woonhuizen

Kavelpaspoort De Grote Bijschuur (8)

Perceel:

- perceeloppervlakten
 - waarvan wonen 1.745m²
 - waarvan wonen 956m²
 - waarvan bos 789m²
- tuinsituering zuidwest

Bestemmingsplanregels hoofdgebouwen:

- afmetingen bouwblok 390,0m²
- maatvoering bouwblok 21,3 x 18,3m¹
- max. goothoogte 3,0m¹
- max. nokhoogte 10,0m¹
- max. opp. aangebouwde bijgebouwen 120,0m²

Beeldkwaliteit:

Inspiratie: de grote bijschuren op de oude Twentse erven.

Drie woningen, een blok 2 onder 1 kapwoningen en een vrijstaande woning, die onderling een sterke verwantschap hebben. In beeld manifesteren de drie woning zich als één groot volume, waarbij de vrijstaande woning als het ware is losgesneden van het hoofdvolume. De woningen hebben dezelfde doorsneden, goot- en nokhoogten. De architectuur en materialisering is eenvoudig met enkele subtiele details, duidelijk ondergeschikt aan het hoofdhuis. Het parkeren in een aangebouwd volume kan een eenvoudige manier zijn om de volumes van 2/1 kap en vrijstaande woningen ruimtelijk te koppelen.

Voor de uitwerking van dit specifieke kavel/bouwblok zijn de volgende aanvullende aanbevelingen op de algemene criteria.

Massa en vorm

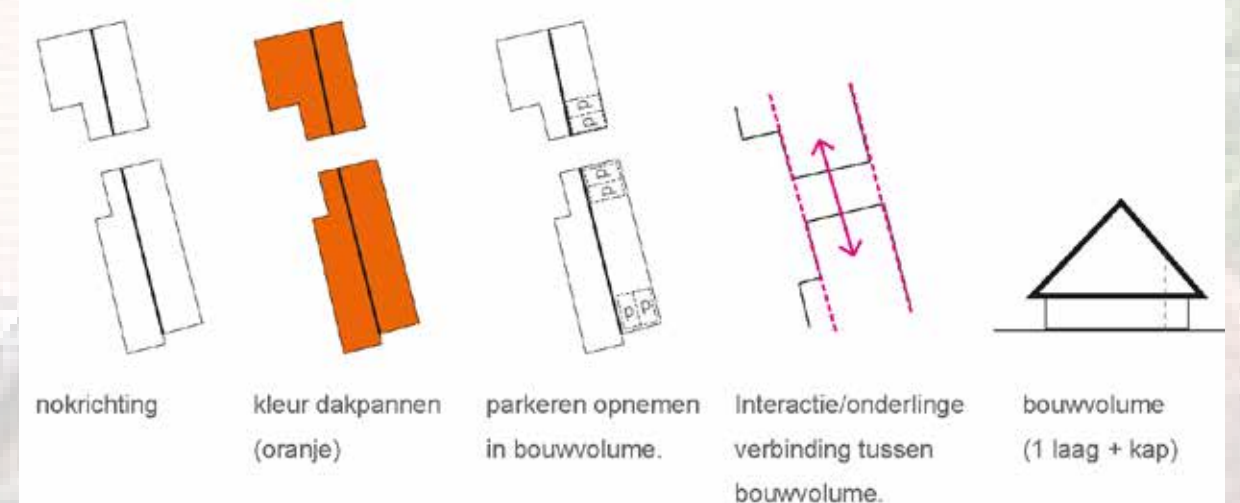
- Groot volume, geïnspireerd op de bijschuren op de oude Twentse erven
- Nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Eén bouwlaag met kap, goot op circa 2,5 m
- Kap ca. 45 graden
- Maximale nokhoogte 8 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven.
- Opnemen in het bouwvolume grote nien deur

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleurgebruik afgestemd op bestaand hoofdhuis gevels van hout en/of metselwerk.
- Markante kopgevel zuidzijde 2/1 kap woning (aanrijroute)
- Kopgevel overwegend in hout noordzijde vrijstaande woning (grenzend aan de esker)
- Aardewerk oranje dakpan

Detailering

- Sobere en subtiele details:



Kavelpaspoort De Kapschuur (9)



Perceel:

- perceeloppervlakten
 - waarvan wonen 755 m²
 - waarvan bos 606 m²
- tuinsituering 149 m²
oost

Bestemmingsplanregels hoofdgebouwen:

- afmetingen bouwblok 277,5 m²
- maatvoering bouwblok 15,0 x 18,5m¹
- max. goothoogte 3,0m¹
- max. nokhoogte 10,0m¹
- max. opp. aangebouwde bijgebouwen 120,0m²

Beeldkwaliteit:

Inspiratie: de typische kapschuur of werkplaats op de boerenerven.

Dit volume moet de uitstraling krijgen van de zo herkenbare kapschuren: de hoge en relatief open gevel aan de erfzijde, en de lage gevel aan de achterzijde. De kapschuur wijkt ook af in materialisering en kleur: veel hout of beplating, donkere kleuren, niet of nauwelijks metselwerk. De luifel of een groot dakoverstek aan de erfzijde is een markant onderdeel.

Voor de uitwerking van dit specifieke kavel/bouwblok zijn de volgende aanvullende aanbeveling op de algemene criteria.

Massa en vorm

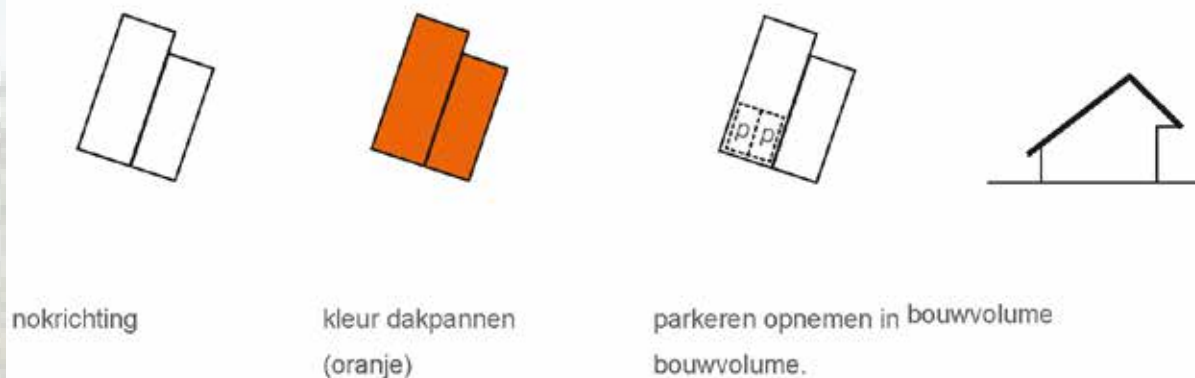
- Herkenbaar als kapschuurvolumen
- Keuze in nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Goot erfzijde op minimaal 3,5 m en maximaal 5,5 m
- Goot achterzijde op circa 2,5 m
- Kap ca. 45 graden
- Maximale nokhoogte 8 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleurgebruik: veel hout of beplating, donker van kleur. Weinig of geen metselwerk.
- Aardewerk oranje dakpan

Detailering

- sobere en subtiele details:



Kavelpaspoort De Schaapskooi (10)

Perceel:

- perceeloppervlakten
 - waarvan wonen 1.630m²
 - waarvan wonen 957m²
 - waarvan bos 673m²
- tuinsituering west/ noord/ oost

Bestemmingsplanregels hoofdgebouwen:

- afmetingen bouwblok 240,5m²
- maatvoering bouwblok 13,0 x 18,5m¹
- max. goothoogte 3,0m¹
- max. nokhoogte 10,0m¹
- max. opp. aangebouwde bijgebouwen 120,0m²

Beeldkwaliteit:

Inspiratie: spannende woonhuizen verscholen in het bos, een boswachterswoning.

Verscholen in het bos, aards van kleur, het invallende licht tussen de bomen maximaal benuttend, daarin ligt de opgave voor deze woning. De woning moet nog wel enigszins bij het erf horen, vandaar een eenvoudig rechthoekig volume, materialen en kleuren die ook elders op het erf voorkomen. De dakbedekking mag afwijken, hier heeft dat zelfs de voorkeur. Bij voorkeur een gedekte grijsbruine kleur, maar wel met streekeigen materialen. Bij deze woning vervalt de eis van overdekt parkeren.

Voor de uitwerking van dit specifieke kavel/bouwblok zijn de volgende aanvullende aanbevelingen op de algemene criteria.

Massa en vorm

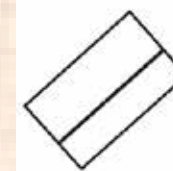
- Eenvoudig volume
- Nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Een bouwlaag met kap, goot op circa 2,5 m
- Kap ca. 45 graden
- Maximale nokhoogte 8 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven

Materiaal en kleurgebruik

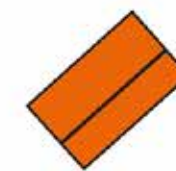
- Materiaal en kleurgebruik: gedekte, donkere kleurstelling, veel hout, weinig of geen metselwerk
- Dakbedekking in grijsbruine kleuren

Detailering

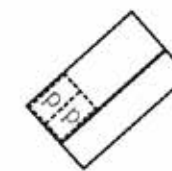
- Eenvoudige architectuur en sobere details



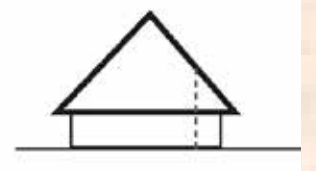
nokrichting



kleur dakpannen
(oranje)



parkeren opnemen in
bouwvolume.



bouwvolume
(1 laag + kap)



Kavelpaspoort Het Boshuis (11)



Perceel:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| • perceeloppervlakten | 3.681 m ² |
| • waarvan wonen | 919 m ² |
| • waarvan bos | 2.762 m ² |
| • tuinsituering | noord, oost, zuid |

Bestemmingsplanregels hoofdgebouwen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| • afmetingen bouwblok | 231 m ² |
| • maatvoering bouwblok | 14,0 x 16,5m ¹ |
| • max. goothoogte | 3,0m ¹ |
| • max. nokhoogte | 10,0m ¹ |
| • max. opp. aangebouwde bijgebouwen | 120,0m ² |

Beeldkwaliteit:

Inspiratie: spannende woonhuizen verscholen in het bos, een boswachterswoning.

Verscholen in het bos, aards van kleur, het invallende licht tussen de bomen maximaal benuttend, daarin ligt de opgave voor deze woning. De woning moet nog wel enigszins bij het erf horen, vandaar een eenvoudig rechthoekig volume, materialen en kleuren die ook elders op het erf voorkomen. De dakbedekking mag afwijken, hier heeft dat zelfs de voorkeur. Bij voorkeur een gedekte grijsbruine kleur, maar wel met streekeigen materialen. Bij deze woning vervalt de eis van overdekt parkeren.

Voor de uitwerking van dit specifieke kavel/bouwblok zijn de volgende aanvullende aanbevelingen op de algemene criteria.

Massa en vorm

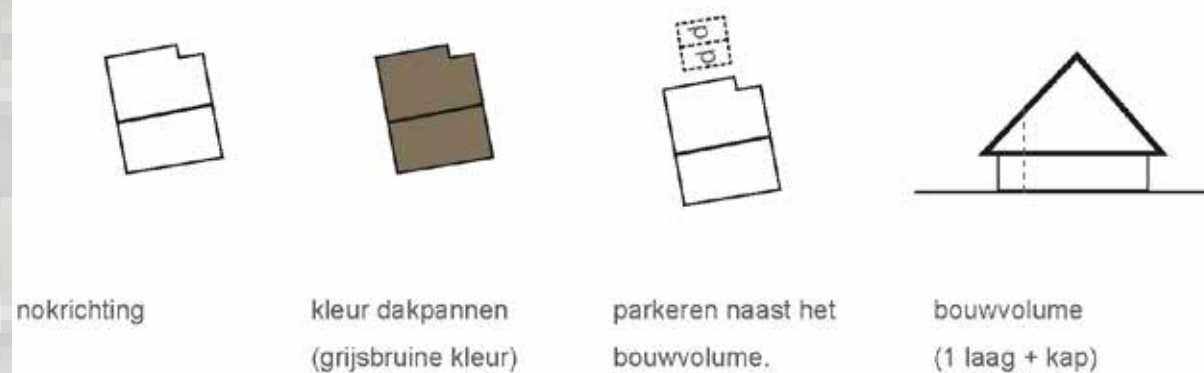
- Eenvoudig volume
- Nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Een bouwlaag met kap, goot op circa 2,5 m
- Kap ca. 45 graden
- Maximale nokhoogte 8 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleurgebruik: gedekte, donkere kleurstelling, veel hout, weinig of geen metselwerk
- Dakbedekking in grijsbruine kleuren

Detailering

- Eenvoudige architectuur en sobere details



Kavelpaspoort De nieuwe schuur (12)

Perceel:

- perceeloppervlakten 14.638m²
 - waarvan wonen 1.781m²
 - waarvan bos 12.857m²
- tuinsituering west, oost

Bestemmingsplanregels hoofdgebouwen:

- afmetingen bouwblok 756,0m²
- maatvoering bouwblok 23,8 x 31,8m¹
- max. goothoogte 3,0m¹
- max. nokhoogte 10,0m¹
- max. opp. aangebouwde bijgebouwen 120,0m²

Beeldkwaliteit:

Inspiratie: nieuwbouw aan de rand van een oud erf.

Een uitbreiding van een bestaand erf, eigentijdse architectuur met een duidelijke knipoog naar het verleden. Passend op een oud Twents erf. Dit volume mag in materiaal en kleur afwijken van het hoofdhuis en de traditionele schuren.

Voor de uitwerking van dit specifieke kavel/bouwblok zijn de volgende aanvullende eisen op de algemene criteria.

Massa en vorm

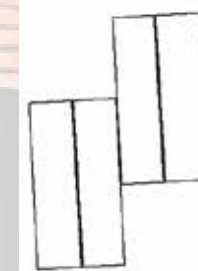
- Twee geschakelde rechthoekige volumes
- Nokrichting zoals aangegeven
- Rechthoekige grondvorm als basis
- Een bouwlaag met kap, goot op circa 2,5 m
- Kap ca. 45 graden
- Zadeldak
- Maximale nokhoogte 8 m
- Insmeden in het basisvolume zijn toegestaan, de hoofdvorm moet herkenbaar blijven.

Materiaal en kleurgebruik

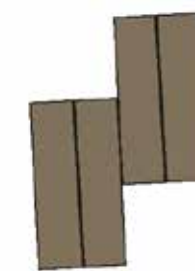
- Materiaal en kleurgebruik: mix van hout en metselwerk
- Dakbedekking in grijsbruine kleur

Detailering

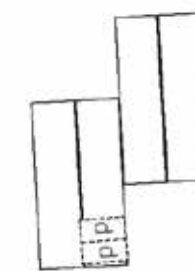
- Eigentijdse architectuur passend op een Twents erf en subtiële details



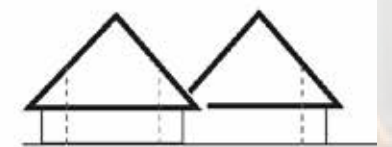
nokrichting



kleur dakpannen
(grijsbruine kleur)



parkeren opnemen
in bouwmassa.



bouwvolumes
geschakeld
(1 laag + kap)



De natuur in en om het Knooperf



Landschappelijk erf en Inrichtingsplan



Erf en Tuin

Wie op zoek is naar zijn eigen kleine groene paradijs is bij De Veldboer aan het juiste adres: ruime kavels met fantastisch uitzicht op de akkers of het bos vormen hier een prachtige basis om op verder te borduren! De directe omgeving van de tuinen bestaat uit grote oude bomen op zacht glooiende zandheuvels afgewisseld met lager gelegen ruige graslandjes.

De kavels

Kenmerkend voor het De Veldboer is de enorme historische en natuurlijke rijkdom van het omliggende landschap in combinatie met de hoeveelheid ruimte. Het plangebied omvat maar liefst ongeveer 3,8 hectare waarop zo'n 12 woningen ontwikkeld worden. Alle ruimte om dromen waar te maken!

Op de nevenstaande kaart worden de kavels aangegeven (rode lijn). Hier bent u vrij om uw tuindromen uit te leven!

De blauwe lijn geeft het stukje bos of grasland aan dat aan de betreffende kavel grenst. Deze stukjes zijn soms deels openbaar toegankelijk. Deze grond (blauwe lijn) is (eventueel) in uw eigendom maar moet in de huidige hoedanigheid behouden blijven. Deze blauwe kavels vormen samen namelijk de groene basis die Knooperf De Veldboer zo bijzonder maakt. Zo draagt een ieder een steentje bij aan de zorg voor het totale erf.

De hagen

Hagen zijn een kenmerkend onderdeel van een Twents erf: ze zorgen voor structuur, beschutting tegen wind en bieden daarnaast de nodige privacy. Daarnaast vormen ze een charmante groene omkadering van de verschillende kavels. Een groot deel van de tuinen zal bij aanleg omsloten worden door gemengde hagen bestaande uit liguster, meidoorn en hulst: alle soorten die hier van nature voorkomen en dus goed zullen gedijen. Buiten dat ze voor privacy en een groene omkadering zorgen, bieden ze nestelgelegenheden aan allerlei kleine vogels. Niet alleen mooi, maar ook nog eens heel nuttig.





Bomen en Bossen

De Bomen

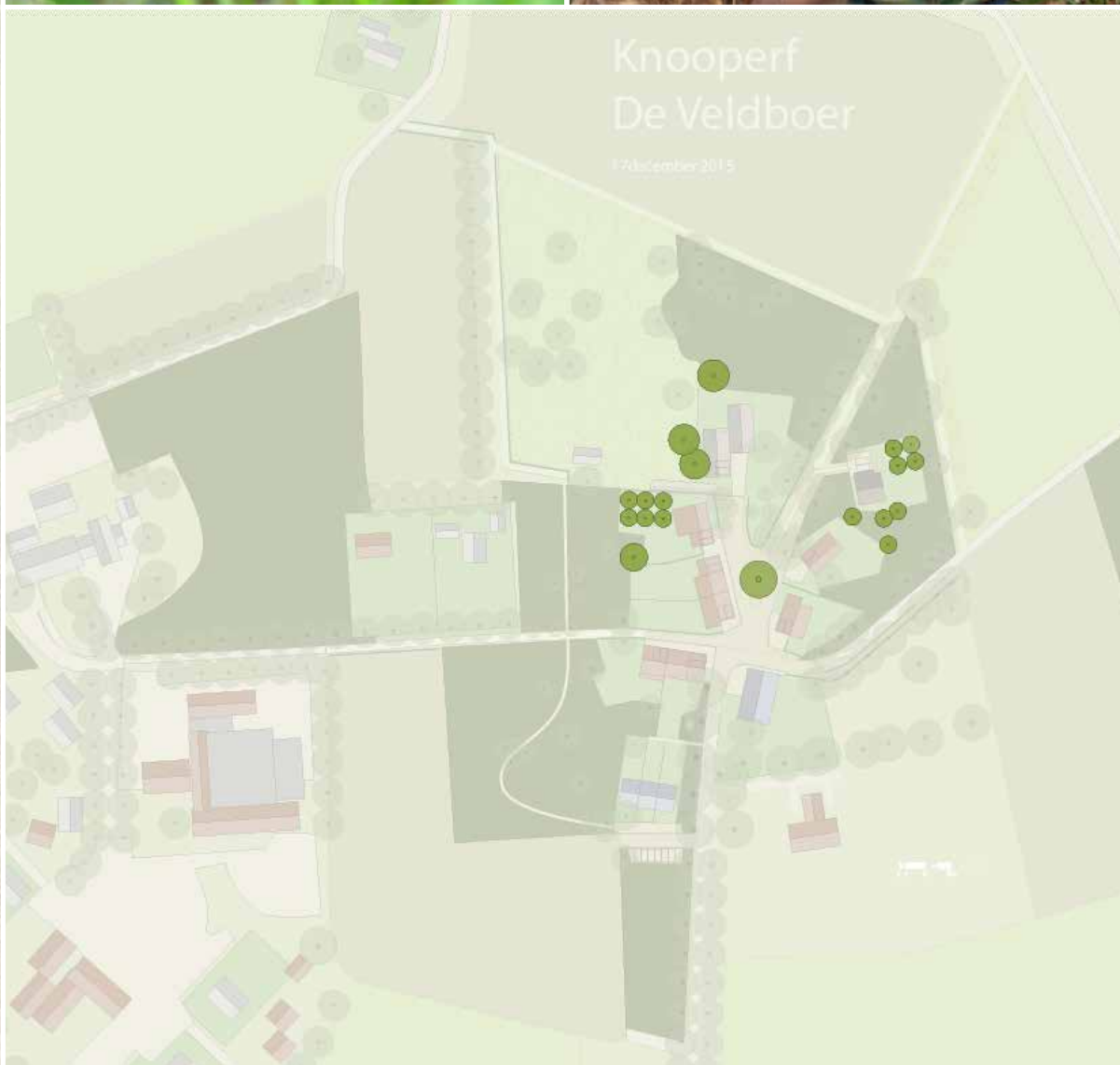
Om de landschappelijke kwaliteiten op Knooperf De Veldboer te versterken en te garanderen zijn op enkele plekken bomen bij geplant, waaronder eik, lijsterbes en krentebom. Deze bomen kleden de erven en woningen vanuit het landschap gezien op een natuurlijke wijze aan. Daarnaast dragen ze bij aan het groene en landelijke karakter van het erf.

De Bossen

Wie van buitenspelen houdt en op een veilige manier de groene wereld wil ontdekken kan op Knooperf De Veldboer zijn lol op!

In de tuin en op het verkeersluwe erf is er een hoop te ontdekken. De buurkin-
deren wonen om de hoek. Hier is de ruimte om een eigen groentetuintje te heb-
ben of wat dieren om te verzorgen. Voor een schommel is er plek genoeg!
Wie al wat ouder is kan op de fiets een rondje maken en de heuvels achter het
erf verkennen.

Spannende klimbomen in de omliggende bossen nodigen uit om het eens wat
hoger op te zoeken...





Paden en Groen

Paden en Wegen

Op het centrale erf sluiten verschillende wandelpaden en de toegangsweg aan die onderdeel vormen van een groter (wandel)paden en wegennetwerk. Het gaat zowel om bredere halfverharde wegen als slijtpaadjes in het bos en de door hagen omzoomde graspaden ten noorden van het erf.

Met de auto is het erf vanuit de oostelijk en zuidelijk gelegen wegen bereikbaar. Alle paden tezamen maken het mogelijk verschillende kleinere en grotere wandelingen direct vanuit de eigen voordeur te maken.

Als dat geen landelijke luxe is...

Groene Plekken

Wie de paden rond het erf volgt komt langs verschillende groene, vaak lommerrijke plekken. De groene ruimte rondom het erf wordt ingevuld door bestaande ruige weilandjes, zacht glooiende open stukken gemengd bos, hier en daar aangevuld met wat extra bomen en hagen.

De omgeving direct rond de woningen is dan ook erg de moeite waard en nodigt uit tot een kleine wandeling of lekker buiten spelen.

In het plan is ook een grote dierenweide opgenomen, welke hoort bij woning nummer 12. Deze weide biedt vanaf het erf een prachtig doorzicht op de achtergelegen glooiende akkers.



Knooperf De Veldhoer



Openbare ruimte

Naast de ruime groene privé-kavels wordt het Knooperf gekenmerkt door een relatief groot gedeelte aan openbare ruimte. De openbare ruimte is opgebouwd uit verschillende onderdelen die samen het erf tot een levendig geheel maken. Deze openbare ruimte bestaat uit het centrale erf, wegen, paden, uit stukjes bos en ruige graslandjes.

Het centrale erf vormt feitelijk de basis waarop de woningen en de boerderij staan. Deze basis is, net als in vroeger tijden, openbaar en vormt de schakel tussen verschillende paden en zandwegen. De paden op De Veldboer zijn onderdeel van een bestaand paden- en zandwegennetwerk en daarmee openbaar. Dat houdt in dat wandelaars en enkele fietsers het erf kunnen doorkruisen, en dat er door de bosgebiedjes openbaar toegankelijke wandelpaden lopen. Ze leiden de wandelaar richting de akkers en weilanden om het erf heen.



Landschapsplan



Het koopproces

Is uw interesse gewekt? Onderstaand geven wij u een overzicht van belangrijke zaken rond het koopproces.

Optie

Indien u van plan bent een woning te kopen en u wilt nog enige dagen bedenktijd hebben, dan kunt u een optie nemen. De woning wordt dan een bepaalde tijd voor u gereserveerd.

Gescheiden Koop/ Aannemingsovereenkomst

Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden Koop-/ Aannemingsovereenkomst. Dit houdt in dat de koper twee aparte overeenkomsten tekent, namelijk de koopovereenkomst met ErfGoed voor de levering van de bouwgrond en de aannemingsovereenkomst met bouwkundige aannemer voor de bouw van de woning. De koper is hiermee zelf opdrachtgever aan de aannemer en kan zelf met de aannemer overleggen over opties, wensen en vragen. Koper dient voor eigen rekening en risico de woning te laten ontwerpen en te gunnen aan de door koper te selecteren aannemer.

Het tekenen van de koopovereenkomst

Na het besluit tot koop, wordt overgegaan tot het tekenen van de koopovereenkomst. Met het tekenen is de koper verplicht tot het betalen van de koopprijs waarbij de verkoper zich verplicht tot levering van de grond.

Het tekenen van de aannemingsovereenkomst

Het tekenen van de aannemingsovereenkomst wordt in principe op moment getekend nadat de bouwkundig aannemer een prijsopgave aan koper heeft aangeleverd waar koper mee instemt. Dit is veelal nadat het ontwerp technisch is uitgewerkt (TO). Op basis van het TO heeft de bouwkundig aannemer meestal binnen 4 tot 8 weken een prijsopgave gereed.

Met het tekenen is de koper verplicht tot het betalen van de bouwsom en waarbij de aannemer zich verplicht tot de bouw van de woning. De originele akte, dus het door beide partijen ondertekende exemplaar, wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Notarieel Transport

Bij het notarieel transport wordt het eigendom van de grond overgedragen. Dit geschiedt door middel van een "akte van levering". De uiterste datum van dit transport wordt in de koopovereenkomst bepaald. Vaak worden er op deze transportdatum twee akten getekend:

- Leveringsakte, akte betreffende de grond en de in aanbouw zijnde woning
- Hypotheekakte, akte betreffende afsluiten van een hypotheek met uw geldverstrekker

Ruim voor de datum van het notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening. Op deze afrekening treft u de totaal verschuldigde kosten voor de grond en de reeds over de vervallen termijnen verschuldigde bouwrente. Deze dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Financiering van de woning

Wanneer de leverings- en de hypotheekakte nog niet zijn gepasseerd bij de notaris, betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in uw overeenkomst staat omschreven. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt vanaf de rente vervaldatum de overeengekomen bouwrente berekend, die bij het notarieel transport met u wordt verrekend, zoals hierboven omschreven.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van onze woningen is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gemoeid gaan met het aankopen van bouwgrond, in de koopsom zijn begrepen:

- btw en/ of overdrachtsbelasting
- bouwgrond met woonbestemming
- notariskosten, behoudens hypotheekakte
- makelaarscourtage / verkoopkosten
- kadastrale uitmeting
- bouw- en woonrijp maken openbaar gebied
- nadrukkelijk aangegeven hagen, bomen, beplanting op de prive kavels

Eventuele bijkomende kosten, welke niet in de koopsom zijn begrepen:

- (bouw)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen.
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheek akte.
- afsluitkosten van de geldverstrekker (hypotheekkosten).
- architect- en constructeurhonorarium
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- bouwkosten
- notariskosten voor wat betreft een eventuele hypotheekakte
- aansluitkosten van gas, water, elektra, data en riolering
- eventuele woningborg afbouwgarantie
- overdrachtsbelasting en/ of BTW (thans 6% respectievelijk 21%, eventuele verhogingen / verlagingen worden conform de wettelijke voorschrift en doorberekend)

Belasting- en financiële aspecten

De belastingdienst speelt een zeer belangrijke rol bij het eigen woningbezit. Alle kosten, verbandhoudend met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Wij noemen onder andere de hypotheekrente (ook tijdens de bouw) en kosten voor de verkrijging van de hypotheek. Deze aftrekbaarheid wordt bij een stijgend inkomen steeds interessanter.

Maandelijks belastingvoordeel

Het is in veel gevallen mogelijk en aantrekkelijk uw belastingvoordeel, wegens aftrekbare kosten, direct per maand te ontvangen. Dan dient u bij de Belastingdienst een beschikking tot vermindering loonbelasting aan te vragen.

Het ontwikkel en bouwproces

Uw ontwerp

Nadat het tekenen van de koopovereenkomst laat u een architect een ontwerp maken. Op basis van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan wordt er een schetsontwerp gemaakt, indien deze door u akkoord is dan wordt het ontwerp per fase verder uitgewerkt (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en technisch ontwerp). Het definitieve ontwerp dient u ter goedkeuring naar de supervisor te sturen. Veelal verzorgt uw architect de opdracht en afstemming met de constructeur.

De aanvraag omgevingsvergunning

Na akkoord van de supervisoren kunt u het ontwerp verder uitwerken voor een aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning dient uw architect in bij de gemeente. Binnen 8 weken dient de gemeente een besluit te hebben genomen en heeft u uw omgevingsvergunning mits het ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Nadat de omgevingsvergunning is verleend ligt deze 6 weken ter inzage, hierna kunt u starten met de bouw.

De aannemer

Gedurende de periode dat de gemeente de aanvraagomgevingsvergunning behandelt kan de aannemer(s) met dezelfde gegevens een prijsopgave maken. Past deze prijs da tekent u de aannemingsovereenkomst. Veelal kan de aannemer na 8 tot 10 weken na ondertekeningen aannemingsovereenkomst starten met de bouw (ivm besteltijden).

Bouwteam of aanbesteding

U maakt zelf de keuze om één aannemer (bouwteam) of meerdere aannemers (aanbesteding) te verzoeken een prijsopgave te maken.

In een bouwteam denkt de aannemer mee in het ontwerp, kan hij zijn expertise gebruiken om tot een realistischere aanneemsom te komen en mogen er achteraf geen verrassingen komen.

Bij een aanbesteding werkt de architect met constructeur alles uit tot één geheel. De aannemers prijzen dategene af wat getekend staat waarna u kunt gunnen, veelal op de laagste prijs. Als er aspecten onderbelicht of niet heeft meegenomen zijn dan zult u dit later moeten bijbetalen (dit zit immers niet in de begroting van de aannemer).

In een bouwteam is de aannemer gedurende de bouw veelal flexibeler bij wijzigingen.

Denkt u bij de selectie van de aannemer aan het bezoeken van referenties, aan een afbouwgarantie en natuurlijk of u een goed gevoel aan de aannemer heeft. Een afbouwgarantie wordt door verschillende financieringsinstellingen vereist. Woningborg en Bouwgarant zijn hiervan bekende. Deze garanties brengen verschillende kosten met zich mee.

Bouwrijp maken

Nadat uw financiering is geregeld krijgt u de grond op uw naam. Vervolgens wordt de grond bouwrijp gemaakt. Bouwrijp houdt in dat er een bouwweg komt te liggen en er voorzieningen zijn zoals water en electra zodat de aannemer daadwerkelijk kan bouwen. Het kan gebeuren dat de grond al bouwrijp is gemaakt.

Start bouw

Nadat de supervisor akkoord is, de vergunning verleent is, u opdracht heeft gegeven aan de aannemer en de locatie bouwrijp is gemaakt kunt u starten met de bouw van uw woning.

Hierbij moet de nodige reserve in acht genomen worden omdat het bouwen van woningen veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd en dergelijke. Houdt u rekening met zogenoemd onwerkbaar weer. Uw aannemer kunt u een prognose van oplevering geven.

De bouwtijd voor vrijstaande woningen bedraagt circa 200 werkbare werkdagen, gerekend vanaf het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer.

U kunt kiezen of u eventueel een directievoering en bouwtoezicht door derden wilt inschakelen. De directievoering en/ of toezichthouder controleert of er gebouwd wordt volgens afspraak. De architect kan dit vaak voor u doen maar soms beperkt de architect zich tot esthetische begeleiding.

Woonrijp maken

Wanneer de woning gereed is en er in het plan geen zware transporten meer zijn kunnen wij het plan woonrijp maken. Dit is het aanleggen van de definitieve bestrating, de hagen, bomen en verlichting.

Veelal doen wij dit gefaseerd zodat de nieuwe bewoners over de nieuwe bestrating hun woning kunnen bereiken. Dit kan echter er geen zwaar transport volgt om de kans op beschadigingen te voorkomen.

Bomen, hagen en beplanting wordt altijd in november of maart geplant (plantseizoen).

Kwalitatieve verplichtingen

Om het plan te voorzien van de nodige kwaliteit zijn er in de koopovereenkomst verschillende kwalitatieve voorwaarden opgesteld. Die zijn streng, voor u maar ook voor uw bureu.

Wij leggen bijvoorbeeld de hagen, beplanting en bomen aan. Indien deze op uw grond staan dan heeft u de verplichting deze te onderhouden, niet te wijzigen en in stand te houden. Ook het overschilderen van de woning in andere kleuren is pas toegestaan na akkoord van de supervisor. Dakkapellen aan de voorzijde/ straatzijde zijn sowieso niet toegestaan. Veelal gelden er ook beperkingen voor het achteraf uitbouwen van de woning of de realisatie van bijgebouwen. Controleer uw koopovereenkomst hierop.

Voorbehoud

1. Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen / wijzigingen van de overheden of nutsbedrijven en ten aanzien van maatafwijkingen. De genoemde maten en oppervlakten zijn dan ook circa maten. De ondernemer is gerechtigd tijdens het bouw- en woonrijp maken die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening. Bij tegenstrijdigheden in de brochure is de geschreven technische omschrijving bindend. Bij tegenstrijdigheden tussen erratum en de overige inhoud van de brochure is het erratum bindend.
2. Indien de kavel gekocht wordt, terwijl deze al in woonrijp gemaakt is en er een verschil mocht zijn tussen deze brochure en de werkelijkheid, dan prevaleert de werkelijkheid.
3. Meubilair als suggestie worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de omschrijving.
4. Bij tegenstrijdigheden van de tekeningen en de omschrijving, is de omschrijving bindend.
5. De artist impressions in deze brochure zijn indicatief en mogelijk voorzien van opties en/ of aannames; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
6. Afwijkingen ten opzichte van de omgevingsvergunning geven geen recht op uitvoering van deze afwijkingen. De verkoopbrochure is bindend.

Indien u geen gebruik wenst te maken van deze brochure verzoeken wij u deze aan uw makelaar of ErfGoed BV te retourneren.

Voor akkoord Koper

Naam koper

Bouwnummer

Voor akkoord ErfGoed:

[illegible]

ONTWIKKELAAR



ErfGoed
LANDELIJK BOUWEN

LANDSCHAPSARCHITECT

Bureau la4sale

www.la4sale.nl

OPDRACHTGEVER

ErfGoed Landelijk Bouwen

www.erf-goed.nl.nl

ARCHITECT

Bureau B+O

www.bureaubeno.nl

De liefde voor
het landschap en de
verantwoordelijkheid
om er zorgvuldig
en duurzaam
aan verder te bouwen
staan bij ons bovenaan...