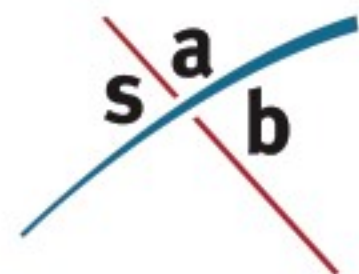


colofon

SAB Arnhem B.V.

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl



aanvulling welstandnota

Bentelosestraat 38 te Bentelo

projectnummer: 90439
opdrachtgever: gemeente Hof van Twente
15 maart 2010



inleiding



luchtfoto

inleiding

Op het perceel, Bentelosestraat 38 te Bentelo, is een agrarisch bedrijf en een timmerbedrijf gevestigd. Tevens worden ter plaatse asperges verwerkt en verkocht. Uw gemeente is voornemens ter plaatse medewerking te verlenen aan de toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarin vier nieuwe woningen worden op de locatie geplaatst.

Dit beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen aan t.a.v. gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing, openbare ruimte en erfafscheidingen, overgangen tussen privé en openbare ruimte.

De welstandsnota van de gemeente Hof van Twente vormt het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan. Het inrichtingsplan van Eelerwoude van 21 januari 2009 is vertrekpunt.



bestaande situatie



plangebied bestaande situatie

ruimtelijke analyse



historische kaart 1905



doorzichten vanuit de locatie

Landschapstructuur

Bentelo ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap is reliëfrijk door de essen en beekjes en kleinschalig door de verspreid liggende bosjes, houtwallen, groensingels, bomenlanen en verspreid liggende boerenhoeven. Kenmerkend voor het kampenlandschap is het mozaïek aan erven, kleinschalige landschapelementen, weilanden en akkers. Het kampenlandschap is een cultuurhistorisch waardevol landschap.

De locatie is gelegen op de rand van het kampenlandschap tegen de kern van Bentelo aan. Het is gewenst de identiteit van dit landschap te behouden en te versterken. Daarbij zoveel mogelijk het beeld van de verspreid liggende essen, boerenhoeven, groensingels, houtwallen, bosjes en lanen intact laten.

Groenstructuur

De groenstructuur draagt bij aan de kleinschaligheid van het landschap. Het groen bestaat uit lanen en bomenrijen (vaak inlandse eik), bosjes, houtwallen en erfgrensbeplantingen. Bij de erven komen elzensingels en geriefhoutbosjes, met onder andere meidoorn, inlandse eik, berk en els, voor.

De erven in het kampenlandschap gaan vaak over in kleine bospercelen waardoor de bebouwing niet altijd zichtbaar is.

Aanwezige waardevolle beplanting op en rondom het erf van het plangebied wordt opgenomen in het nieuwe plan. De groensingels rondom de sportvelden en bestaande bomenrijen worden gehandhaafd.

Erven/bebouwing

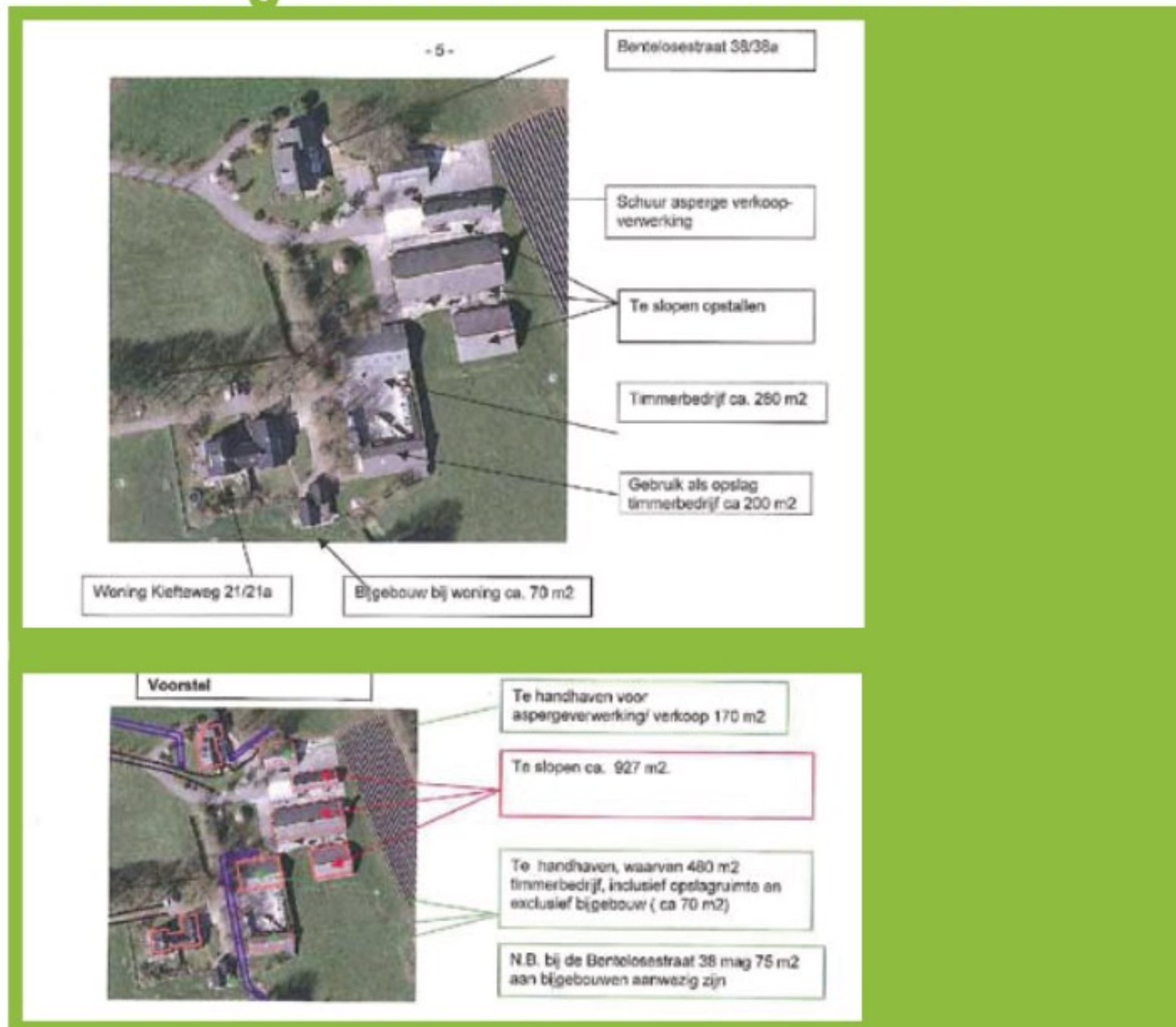
De erven liggen verspreid, grenzend aan de weg of iets van de weg af. Een erf in een kampenlandschap bestaat meestal uit een oude boerderij, een stal en een schuur. Karakteristieke hoofdopbouw van een erf is: hoofdgebouw samen met de bijgebouwen staan in een losse setting rond een erf. Het hoofdgebouw oriënteert vaak zich op de weg. Het erf wordt omgeven door erfbepplanting. Op het erf zelf staan vaak eikenbomen. Het kampenlandschap heeft hier vanuit de historie relatief weinig veranderingen ondergaan. Het is gewenst de cultuurhistorische identiteit van dit landschap te behouden en te versterken en de bestaande landschapselementen en historische erven intact te laten.

Wat betreft de huidige locatie is sprake van een groot samengesteld erf. De oude boerderij is verdwenen, en vervangen door twee gelijkwaardige woningen. Dus op de erf is er geen een hoofdgebouw aanwezig. De woning aan zuidzijde heeft een zadeldak en een simpele hoofdvorm, die refereert naar Twentse boerderij (dakhelling, topgevel van hout en lagere goothoogte). De andere woning wijkt hier enigszins vanaf door een andere dakhelling en hogere goothoogte.



bestaande situatie

inrichtingsvoorstel Eelerwoude 2009



Door Eelerwoude is een inrichtingsplan opgesteld voor de indeling van het nieuwe erf. Nieuwe woningen worden achter bestaande woningen rondom een gezamenlijke erf geplaatst. De bestaande beplanting wordt gehandhaafd. Nieuwe beplanting wordt toegevoegd in de vorm van solitaire bomen en hagen als het erfgrans tussen het landschap en de kavels.

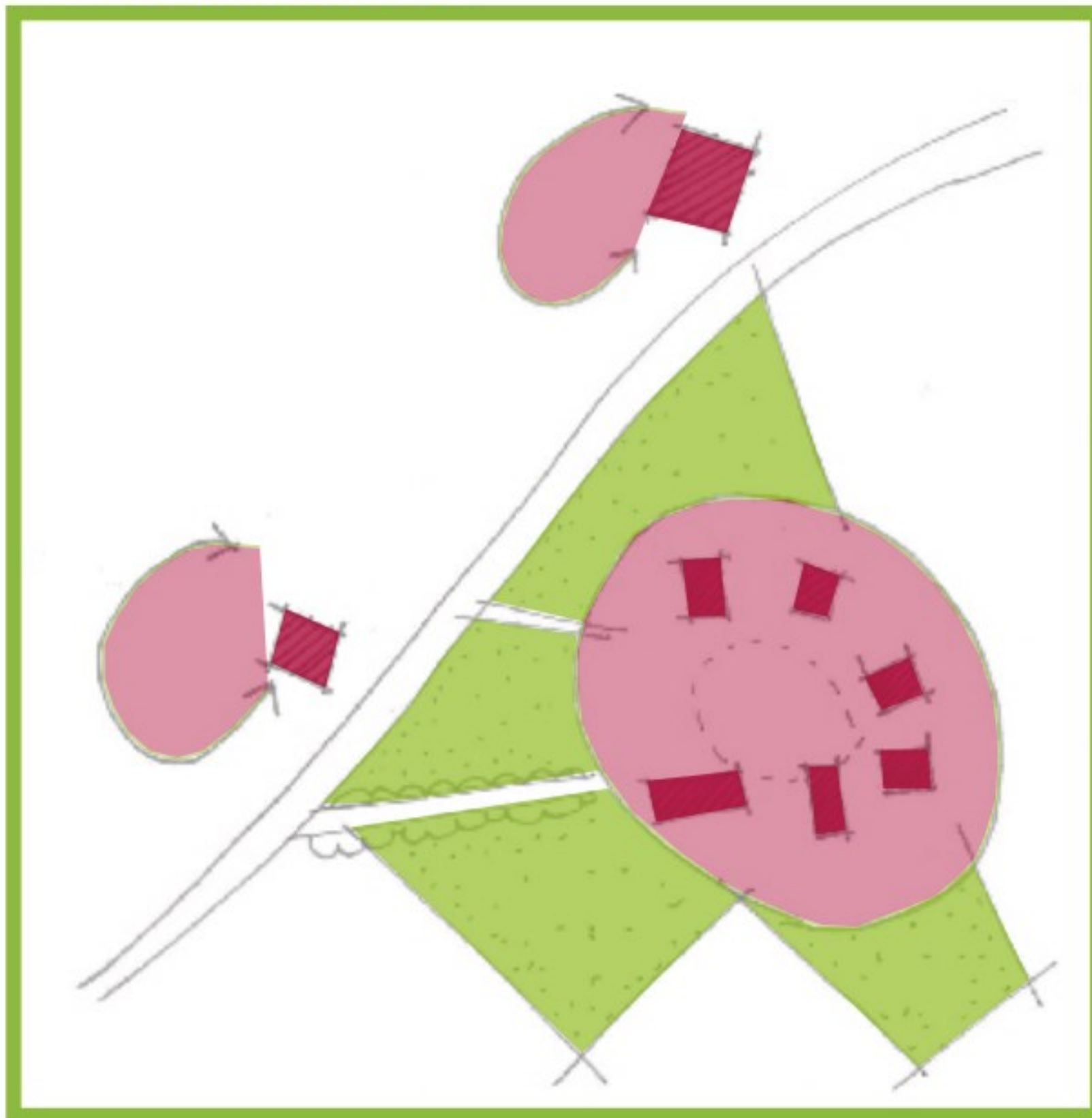
Ontwikkelingen erf:

- sloop van een aantal bijgebouwen aan noordoost zijde;
- behoud van twee woningen en de bijgebouwen aan zuidzijde;
- nieuwbouw van vier woningen;
- handhaven huidige ontsluitingsweg;
- handhaven van waardevolle beplanting;
- handhaven van weilanden rondom de locatie.



Elerwoude, 21 januari 2009
inrichtingsvoorstel nieuwe kavels

beeldkwaliteit



Inleiding:

De locatie ligt in een overgangszone van stedelijk naar landelijk gebied als entree van Bentelo. Door toevoegen van nieuwe woningen ontstaat een kleine buurtschap in landschappelijke setting van het kampenlandschap.

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de spelregels t.a.v.:

- hoofdprincipe opbouw "buurtschap" - erf;
- beeldkwaliteitplan van architectuur;
- beeldkwaliteitplan erf en erfafscheidingen.

De criteria van de welstandsnota vormen het vertrekpunt voor formuleren van de specifieke beeldkwaliteitseisen in deze aanvulling op de welstandsnota voor het erf aan de Bentelosestraat.

Hoofdprincipe opbouw van erf:

- creëren van een "buurtschap" door losse setting van gelijkwaardige bebouwing rondom gezamenlijk erf;
- erf benaderen als een totaal samenhangend ensemble;
- totaal ensemble creëren van bebouwing, groen en gezamenlijke ruimtes;
- vanaf omliggende wegen ligt de nieuwbouw niet dominant in zicht, de bebouwing is soms zichtbaar en ligt soms verscholen;
- de erfgrans met het landschap is groen;
- doorzichten van en naar het erf toe.



perceelordering voor-achter

beeldkwaliteit architectuur



Bebouwing

Door de bebouwing (vier nieuwe woningen en daarbij behorende bijgebouwen) in een losse setting achter bestaande woningen te situeren rondom het erf wordt een kleinschalig "buurtschap" gecreëerd. De hoofdvorm van de bebouwing heeft een traditionele eenvoudige sobere vorm met lage goten en grote zadeldaken.

De hoogtes van de nok en massa's van de woningen en bijgebouwen variëren. Elke woning heeft eigen vorm en massa. Door een eenduidig architectuurstijl, samenhang in materiaal- en kleurgebruik voor alle woningen is echter sprake wel van een familie.

Hoofdvorm

- traditionele architectuur met grote dakvlakken;
- wisselende volumes en massa voor elke woning (ieder woning gerelateerd aan eigen oppervlakte van grondvlak);
- oriëntatie op centraal erf;
- wisselende nok- en goothoogtes;
- duidelijke samenhang een architectuurstijl van alle woningen in kleur- en materiaal gebruik,
- lage goten;
- zadeldaken;
- sobere uitstraling;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- bijgebouwen inpandig of los van hoofdgebouw;
- veranda's zijn mogelijk.

Hoogtes

- Hoofdgebouw

- nok - 8-9 m
- goothoogte - 1.5-3.5 m

- Bijgebouw -

- nok - 6-7m
- goothoogte - 1.5-3 m

Daken:

- grote dakvlakken;
- hellingshoek minimaal 25°;
- nokrichting van bijgebouw en hoofdgebouw in zelfde richting;
- nokrichtingen haaks of parallel aan erf;
- dakoverstek maximaal 0.30 m
- spelen met goothoogtes - vanaf 2-4 m - elke hoogte maar een keer herhalen
- maximaal twee dakkappen alleen plaatsing dakvlak aan erfkant.

Materiaal- en kleurgebruik

- baksteen in gedekte rode tint tot roodbruin gecombineerd met onbehandeld of zwart hout;
- zwarte dakpannen;
- geen houten gootplanken maar zinkengoot;
- bijgebouw hetzelfde materiaal als hoofdgebouw of geheel in hout;
- gebruik van duurzame en traditionele materialen.



beeldkwaliteit erf en overgangen

Erf en overgangen

- erf heeft een groene setting en ligt ingepast in het landschap;
- overgang naar weilanden - beukenhaag ca. 1 tot 1,5 m hoog met enkele solitaire bomen;
- ontsluiting via eigen oprit (laantje) naar de Bentelosestraat-Kieftenweg;
- groene kavelafscheidings (hagen) tussen percelen;
- verharding roodbruine gebakken klinker en/of halfverharding;
- parkeren informeel oplossen op erf;
- accent door een solitaire boom op het erf.

Beplanting

- bestaande bomen handhaven;
- hagen: beuk;
- fruitbomen;
- walnoot of paardenkastanje als solitaire boom op het erf;
- gebruik streekeigen soorten (eik, lindes).

