

Erfinrichtings- en Beeldkwaliteitplan



Kolhoopsdijk 6 te Markelo - [REDACTED]

In het kader van het VEEGPLAN uitgeschreven door de Gemeente Hof van Twente is de [REDACTED] bereidt hier aan deel te nemen om zo het kampenlandschap waaronder zij vallen landschappelijk en ecologische op te waarderen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Situatie
 - 2.1 Ligging
 - 2.2 Foto's huidige situatie
 - 2.3 Te verwijderen bebouwing
3. Inventarisatie en Analyse
 - 3.1 Inventarisatie
 - 3.2 Analyse
4. Erfinrichtingsplan
 - 4.1 Plantenindicatie
5. Beeldkwaliteitsplan
 - 5.1 Criteria beeldkwaliteit
 - 5.2 Plaatsing
 - 5.3 Hoofdvorm
 - 5.4 Gevelopbouw
 - 5.5 Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen
 - 5.6 Detaillering
 - 5.7 Referenties
6. Bijlage
 - Bijlage 1 Erfinrichtingsplan



1. Inleiding

Deze rapportage beschrijft en onderbouwt het erfinrichtings- en beeldkwaliteitsplan, benodigd in het kader het veegplan, binnen gemeente Hof van Twente omgeving Kolhoopsdijk 6 te Markelo.

Op het erf wordt bebouwing gesloopt om een compensatiekavel op het bestaande erf te realiseren. Middels een erfinrichtingsplan moet aangegeven worden dat de ruimtelijke kwaliteit kan toenemen bij de sloop van opstallen en het aanbrengen van groene elementen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft een schets van de nieuwe bebouwing in kleur en materiaal. De opzet is om de woning samen met de erfinrichting landschappelijk in te passen, met randvoorwaarde die de welstandsnota stelt.

Om te komen tot een erfinrichtings- en beeldkwaliteitsplan zijn eerst de landschappelijke kenmerken als historie en beleid van toepassing op plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse is het erfinrichtingsplan opgesteld met daarin een plantenindicatie.

2. Situatie

2.1 Ligging

Het erf ligt in het kampenlandschap dat zich bevindt in het oostelijke deel van de gemeente. Typisch voor dit oud lichtglooiende landschap is het mozaïek aan kavels geflankeerd worden door houtwallen, bosjes en velden die zorgen voor een afwisselend beeld.

In het beleid van de welstandsnota binnen de gemeente Hof van Twente worden de kampen en essen als zeer waardevol landschap aangeduid.



Luchtfoto (google maps) Kolhoopsdijk 6

2.2 Foto's huidige situatie

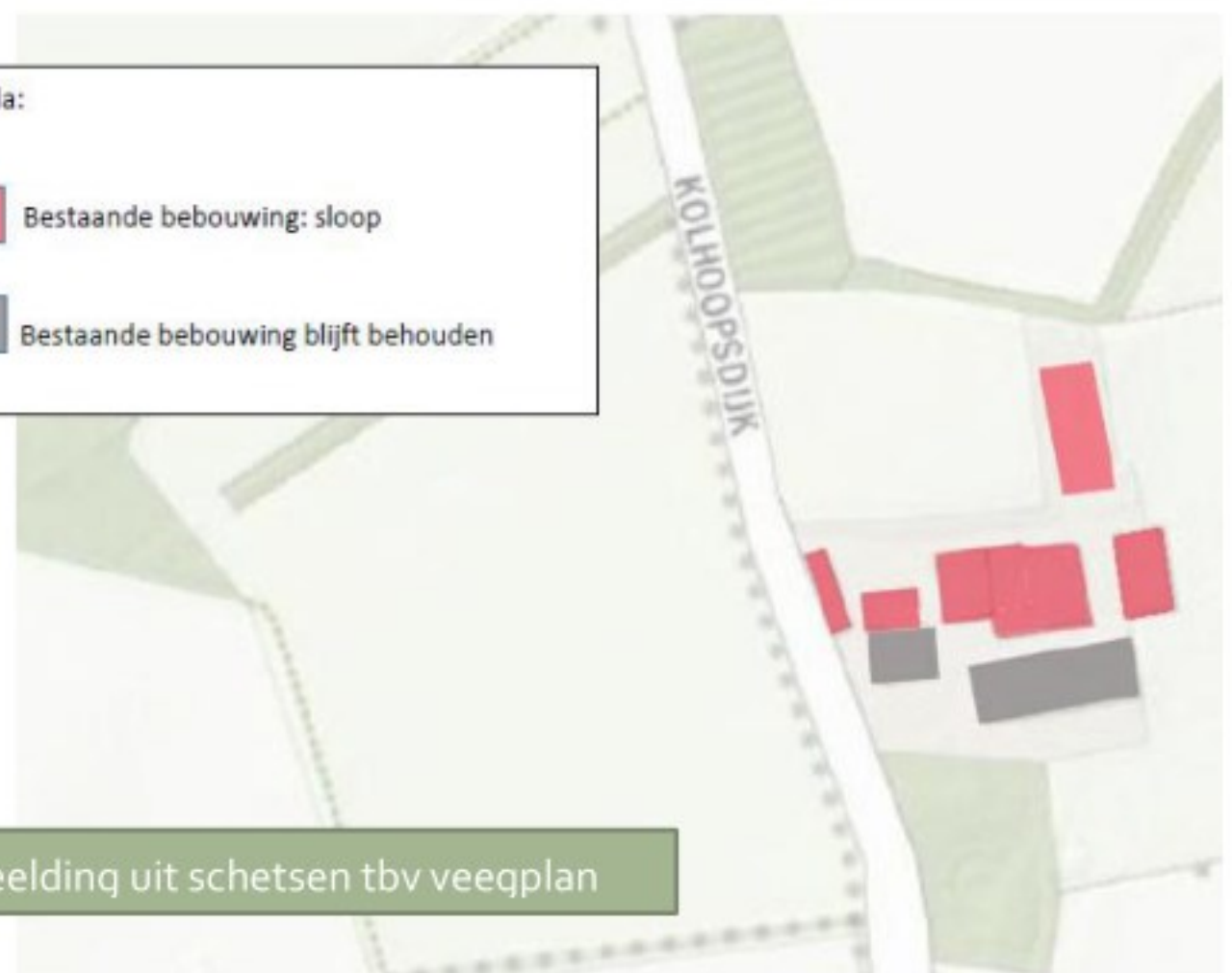




2.3 Te verwijderen bebouwing

Legenda:

-  Bestaande bebouwing: sloop
-  Bestaande bebouwing blijft behouden



Afbeelding uit schetsen tbv veeplan

3. Inventarisatie en Analyse

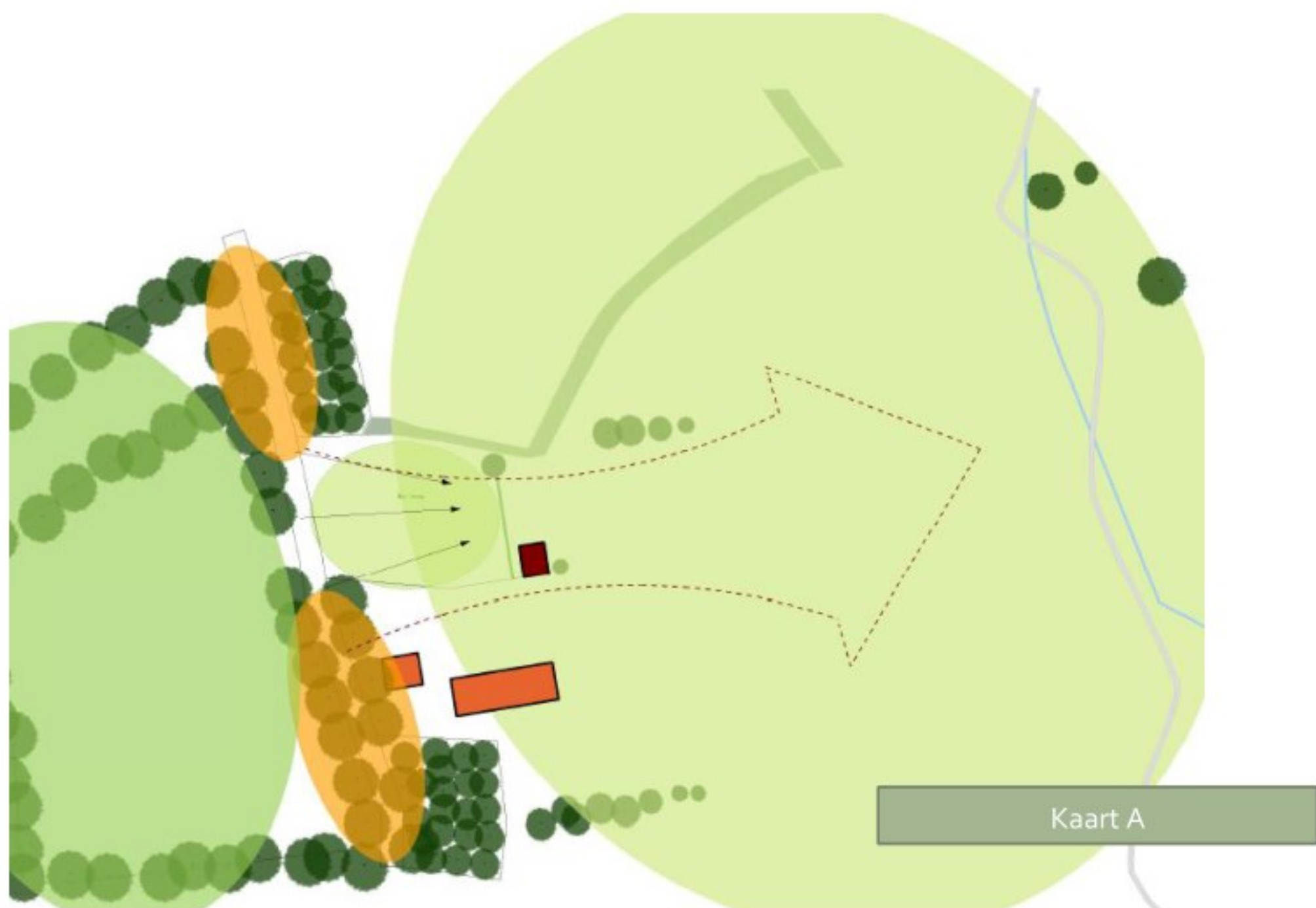
Voorafgaand aan het maken van dit erfinrichtingsplan zijn aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

3.1 Inventarisatie

De Kolhoopsdijk is een oude eikenlaan, in de kaart A als oranje weergegeven, ter hoogte van de es (kleine pijlen naar rechts) is deze onderbroken.

Zo is er een zichtlijn (pijl naar rechts) op het achterland richting Boven Regge, die aangemerkt wordt als natuurontwikkelingsgebied. Dit bestaat uit openlandschap met een aantal solitaire bomen.

Ten westen, tegenover de bebouwing van Kolhoopsdijk 6 is het mozaïek van kavels en bosjes en houtwallen. De bebouwing staat daarmee op de overgang tussen open en gesloten landschap.



3.2 Analyse

Relatie met het landschap:

- Zichtlijnen richting de Boven Regge;
- de erven moeten de relatie met de bestaande structuren in het landschap behouden of versterken;
- door het afnemen van het volume bijgebouwen zullen er nieuwe zichtlijnen op het landschap ontstaan;
- het wandelpad bij de Boven Regge is recreatief waardevol en biedt kansen.

Erf:

- Het erf moet één geheel vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- op het erf in een es aanwezig ;
- het erf zal een zekere verspreiding van hoofdgebouw en bijgebouwen kennen;
- het erf zal een eenduidige structuur houden, de oprit ontsluit het centrale erf, waaraan de woningen en de bijgebouwen staan;
- het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting;
- het huidige erf moet een relatie met de omliggende weiden behouden.

4. Erfinrichtingsplan

Het erf krijgt een groen karakter welke aansluit op het omliggende landschap. Waar nodig wordt dit landschap versterkt, de insteek is de nieuwe woning te laten integreren in het landschap.



Erfinrichtingsplan mei 2019 (zie tevens bijlage 1)

Rode onderdelen:

De huidige woning met een achter liggende schuur zal behouden blijven de overige bebouwing zal worden afgebroken. Hierdoor ontstaat er een enorme open ruimte die landschappelijk en ecologisch worden opgewaardeerd. Vooral deze te verwijderen bebouwing komt er een nieuwe woning voor in de plaats. Uit de schetsen Veegplan opgesteld door Stimuland en de Gemeente Hof van Twente is het wenselijk de woning op de huidige voersleuven te situeren. Deze locatie is overgenomen in het erfinrichtingsplan. De nieuw te bouwen woning ligt vanaf de Kolhoopsdijk achter de es en wordt deels uit het zicht genomen, waardoor het wenselijk is de woning op te laten gaan in het landschap.

Groene onderdelen:

De oude eikenlaan is ter hoogte van dit projectgebied onderbroken, dit is waar de es zich bevindt. Zo ontstaat er een zichtlijn naar het open landschap daar achter. Echter is dit uitzicht beperkt door de hoogte van de es. In het erfinrichtingsplan is een nieuwe zichtlijn richting de Boven Regge gepland die het zicht op het achterliggende landschap versterkt. Dit wordt versterkt door een haag van bv meidoorn of esdoorn. In het plan worden de twee woningen met elkaar verbonden door deze laan/ oprit, waardoor er visueel één erf ontstaat. De erfbeplanting bestaande uit solitaire bomen en bosjes is een bindende factor tussen het besloten mozaïek van kavels en bosjes en het open landschap richting de Boven Regge.

Achter de bestaande woning komen fruitbomen die vanaf de Boven Regge de bebouwing enigszins verzachten. Ook door het aanbrengen van een bosplantsoen achter de bestaande schuur is er vanaf het wandelpad een meer landschappelijk ingepast en gecamoufleerd.

De es met landschappelijke waarde is zeer duidelijk aanwezig in het project en zal ongeroerd blijven. Op de steile helling aan de buitenzijde van de es wordt struweel aangebracht, en door het aanbrengen van solitaire bomen zal de landschappelijke waarde worden verhoogd.

De verharding/ oprit in het plan zijn weergegeven als indicatie waar dit zou kunnen komen. Verder is er niet gesproken over materiaal keuze.

4.1 Plantenindicatie

In het erfinrichtingsplan zullen alleen maar streekeigen en inheemse soorten worden toegepast. Zoals zomereik, elzen, meidoorn, esdoorn, oude fruitboomrassen en een assortiment aan bosplantsoen. Een definitief beplantingsplan wordt bepaald als het erfinrichtingsplan definitief wordt.

In de Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

5. Beeldkwaliteitsplan

5.1 Criteria beeldkwaliteit

Het perceel Kolhoopsdijk 6 Markelo ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'kampen en essen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van de bebouwingsensemble met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de vormgeving en gevelbehandeling voegt de nieuwbouw van twee woningen met bijgebouwen zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken. De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid vormen.



Afbeelding nieuwe situatie

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor de te realiseren nieuwe gebouwen op het perceel Kolhoopsdijk 6 Markelo. Deze criteria (voor deze locatie) worden door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee vormen deze criteria het kader voor de toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. Als het plan is gerealiseerd, treedt het regiem van 'kampen en essen' in werking.

5.2 Plaatsing

Met het plan om één nieuwe woning te realiseren ligt een basis vast welke geheel past in de lijn van de geformuleerde welstandscriteria.

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van erven losjes;
- De bebouwing voegt zich in het ensemble van gebouwen;

Bovengenoemde criteria voor de plaatsing van de hoofd- en bijgebouwen zijn juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

5.3 Hoofdvorm

- De nieuwe woning en bijgebouw(en) hebben een eenvoudige hoofdvorm;

- De hoofdvorm van de woning en bijgebouw sluit aan bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- De nieuwe woning moet ondergeschikt zijn aan de bestaande woning;
- De woning krijgt een dominante kap.

5.4 Gevelopbouw

- De nieuwe woning en bijgebouwen kunnen in alle (traditionele) materialen worden uitgevoerd;
- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet;
- De opzet van de gevels vertonen een sterke relatie met die van de bijgebouwen op het erf;
- Herkenbare relatie met streekeigen (Twentse) architectuur;
- Toepassing verticale gevelelementen.

5.5 Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Eventuele aan-, uit- of aangebouwde bijgebouwen, moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm en mogen geen afbreuk doen aan de eenvoudige hoofdvorm;
- De bijgebouwen hebben op het gebied van vorm, kleur en materiaalgebruik een sterke verwantschap met het hoofdgebouw;
- Geen dakkapel op het bijgebouw.

5.6 Detaillering

- De gevels van alle gebouwen worden in gedekte kleuren gehouden;
- Er wordt voor natuurlijke en streekeigen materialen gekozen voor de gevels en de daken, maar geen zink of leitjes.
- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
- Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
- Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.

5.7 Referenties

Bron: Pinterest & Google





Enkele voorbeelden van groendaken:



Knooperf Landgoed Nijenhuis & Westerflier Diepenheim, Ten Dam Architecten

Optie woning verwerken in de es, hoge zijde aan de es bouwen.

Lage zijde meer glas, natuurlijke materialen.



Hoogteverschil es te verwerken in het ontwerp van de woning. Tevens rekening houdend met zichtlijnen over de Regge, zonligging en zonbenutting.



Bekhuis-Kleinjan architecten Wierden



Bekhuis-Kleinjan Architecten Wierden



Villa Nieuw Kagelink Markvelde, Ten Dam Architecten



Schalkhaar, Ten Dam Architecten



Stroobos, Maas Architecten



Diepenveen, Maas Architecten



Empe, Maas Architecten



Pallazzo B.V. Duiven



Reek, Kantoor Princen bv



Deurze, Kwint Architecten



Enkelaarsweg 3 Markelo



Enkelaarsweg 5a Markelo



Dalfsen, Korfker Architecten



Ommen, Horsto Bouw Ommen B.V.



Erve Diemarke Heeten, Ziegler Branderhorst



Weert, Paul Bovens architectural design



Bron: Pinterest



Erve Heege Sander Delden, SchipperDouwes Architectuur



Bovenbergweg Markelo, bouwbedrijf Pinkert



Diepenheim, Ontwerpen van Ruimte voor Lleven.

Bijlage 1 Erfinrichtingplan

