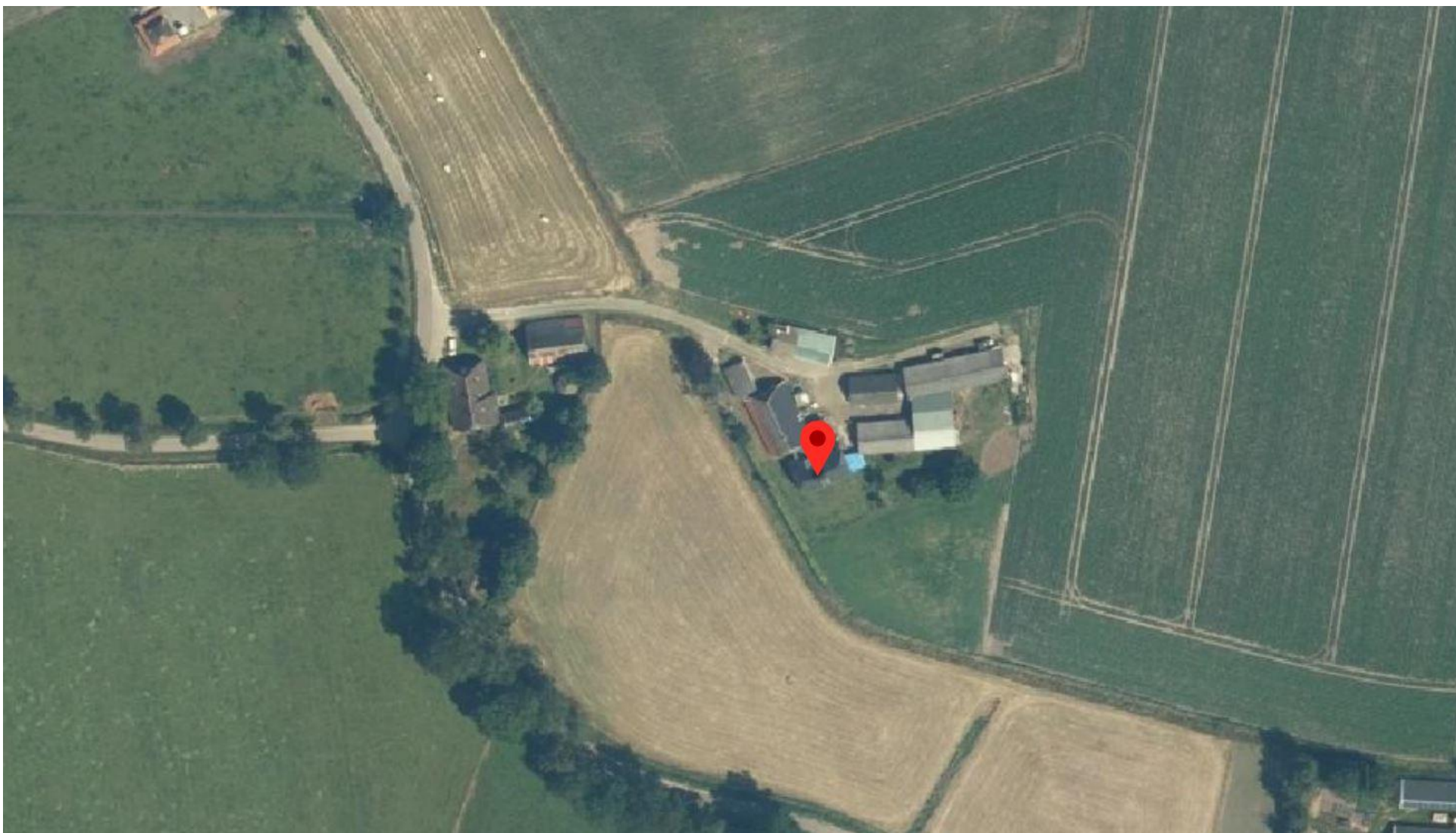




Beeldkwaliteitsplan

Bovenbergweg 10, Markelo



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Bovenbergweg 10, Markelo

Welstandsgebied

Het perceel Bovenbergweg 10, Markelo zich in het "Kampen en essen" landschap. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld.

Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt de nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken. De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid gaan vormen. In het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar mogelijk hersteld.

Het erf ligt, zoals karakteristiek in dit landschap, aan de rand van een historische es. Het ontwerp sluit hierop aan door de nieuwe woning en schuren binnen de opzet van het huidige erf te situeren en zo de es open te houden. Door de nieuwe beplantingen van het erf draagt het bij aan het verdichten van de rand van de es, waardoor de karakteristieke openheid hiervan beter zichtbaar wordt.

Een groot deel van het perceel wordt in agrarisch gebruik verpacht. Dit blijft zo in de nieuwe situatie. Wel wordt de toegang tot het agrarisch perceel, die nu achterop het erf ligt, dichterbij de weg verplaatst. Het erf rond de woningen wordt ingericht volgens een, voor het gebied karakteristieke, erfinrichting, met hagen, eikengarden, boomgaarden, notenbomen, houtwallen en verschillende gebouwen en schuren, die ten opzichte van elkaar een verschillende hoogte en oriëntatie hebben.

Legenda	
	Bestaande woning (renoveren)
	Nieuw te bouwen woning en schuurtjes
	Bestaande halfverharding
	Nieuwe halfverharding
	Inzaaien en beheren als kruidenrijk graslandmengsel
	Inzaaien en beheren als gazon
	Perceel verpacht in agrarisch gebruik
	Nieuw te planten boom 1e grootte: linde, eik of beuk
	Bestaande walnootboom behouden
	Nieuw te planten notenboom (walnoot of tamme kastanje)
	Bestaande fruitboom behouden
	Nieuw te planten fruitbomen
	Nieuw te planten struweelhaag
	Nieuw aan te planten beukenhaag



Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan nieuw erf Bovenbergweg 10, Markelo

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor het nieuw te realiseren schuurwoning op het perceel Bovenbergweg 10, 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.

Algemeen

Het perceel is een voormalig agrarisch erf. De voormalige bedrijfswoning wordt gerenoveerd en alle vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt er een woning gerealiseerd met een bijgebouw. Het erf ligt halverwege de helling van de heuvels Bovenberg, Apenberg, bij het buurtschap Schoolbuurt. Het is een oud boerenerf, waar, van de historische gebouwen, nog enkel een schuur over is (zij het in slechte staat).

Het noordelijke en zuidelijke stuk van de kavel zijn in gebruik als landbouwgrond. Langs het erf aan de oostzijde stroomt een gekanaliseerd waterloopje van ongeveer een halve meter breed. Hierlangs staat een brede struweelhaag.

Plaatsing

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van de erven losjes;
- De nieuwbouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de omliggende wegen ligt nieuwbouw niet dominant in het zicht.

Hoofdvorm

- Nieuwbouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande bebouwing;
- De hoofdvorm van de nieuwe schuur dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- Het huis krijgt een dominante kap;
- Huis, stal en schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- Alle bijgebouwen hebben een kap.
- Geen schoorsteen en dakkapel op het huis en de bijgebouwen.

Gevel

- De gevel van het hoofdgebouw heeft een opbouw met verticale elementen;
- De huizen worden in baksteen en/of hout gebouwd;
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonisch van opzet;
- De stal en de schuur kunnen alle, mis deugdelijke, materialen worden uitgevoerd;
- De voorgevel moet voorzien zijn van luiken en deze moeten ook op de gevels blijven.

Aan-uit-en bijgebouwen, dakkapellen en schoorstenen

- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw;
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Geen dakkapel op hoofdgebouw en bijgebouw;
- Geen schoorstenen op hoofdgebouw en bijgebouw.

Detailering

- De gevels van alle gebouwen worden in gedekte kleuren gehouden;
- De daken van huizen en boerderijen worden in matte gebakken pannen en/of riet uitgevoerd;
- De daken van de stallen en schuren worden rood, donkerblauw of donkergrijs gehouden, dan wel in dezelfde kleuren van de reeds aanwezige gebouwen uitgevoerd;
- Erfafscheidingen tussen de plattelandskamers moeten een groene uitstraling hebben en mag niet bestaan uit schuttingen, houtproducten, of iets van soortgelijke aard.

Gebouwen

Het oude erf was op karakteristieke wijze met haar achterkant en schuur naar de oprijweg georiënteerd. Dit principe komt ook in het nieuwe erf terug. De nieuwe te bouwen schuurtjes staan licht gedraaid naast de woningen. De bebouwing in het gebied wordt gekenmerkt door oude boerderijen en schuren met een rieten of dakpannen wolfsdak en kleinere kapschuren. De daken van de boerderijen en schuren steken boven de hagen en erfbeplantingen, tussen de glooiende essen, uit. Dit principe wordt nagestreefd in de bebouwing:

De te renoveren woning wordt bij voorkeur zoveel mogelijk in deze stijl gerenoveerd en ook de nieuwe woning en schuur worden in deze karakteristiek opgetrokken, uit natuurlijke materialen als rood/bruine baksteen, matte donkergrijze of roodbruine dakpannen, riet en houten balken en zwart geteerde of onbewerkte planken. De kap van de nieuwe woning heeft geen uitstulpingen als een dakkappel, om het zoveel mogelijk één vlak te laten zijn. De hoogte van de rechtgaande muur van de begane grond ten opzichte van het schuinopgaande dak is het liefst zo klein mogelijk. De rechtopgaande muur is maximaal 1/3e van de totale hoogte van de woning.

Vanaf de bestaande oprijweg worden de paden op het erf uitgebreid met een parkeerplaats naar de woonhuizen en schuren in halfverharding of eventueel bestrating van rode/bruine gebakken straatsteen.



Woning met een rieten wolfskap en zichtbare houten balken.



Schuren, ondergeschikt aan woonhuis, halfopen met zichtbare balken. betimmerd met zwart geteerde planken.



Het dak zoveel mogelijk als één vlak, waarin de ramen uitsnedes vormen



De hoogte van de rechtgaande muur van de begane grond ten opzichte van het schuinopgaande dak is het liefst zo klein mogelijk.



Een schuurwoning in donkere tinten blijft ondergeschikt aan het landschap, maar heeft er door het vele glas wel een geweldige verbinding mee.



Woning met een rieten kap doet mee in de kleuren van het landschap.

Figuur 1 Referentiebeelden hoofd- en bijgebouwen



Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

Postbus 54, 7470 AB Goor

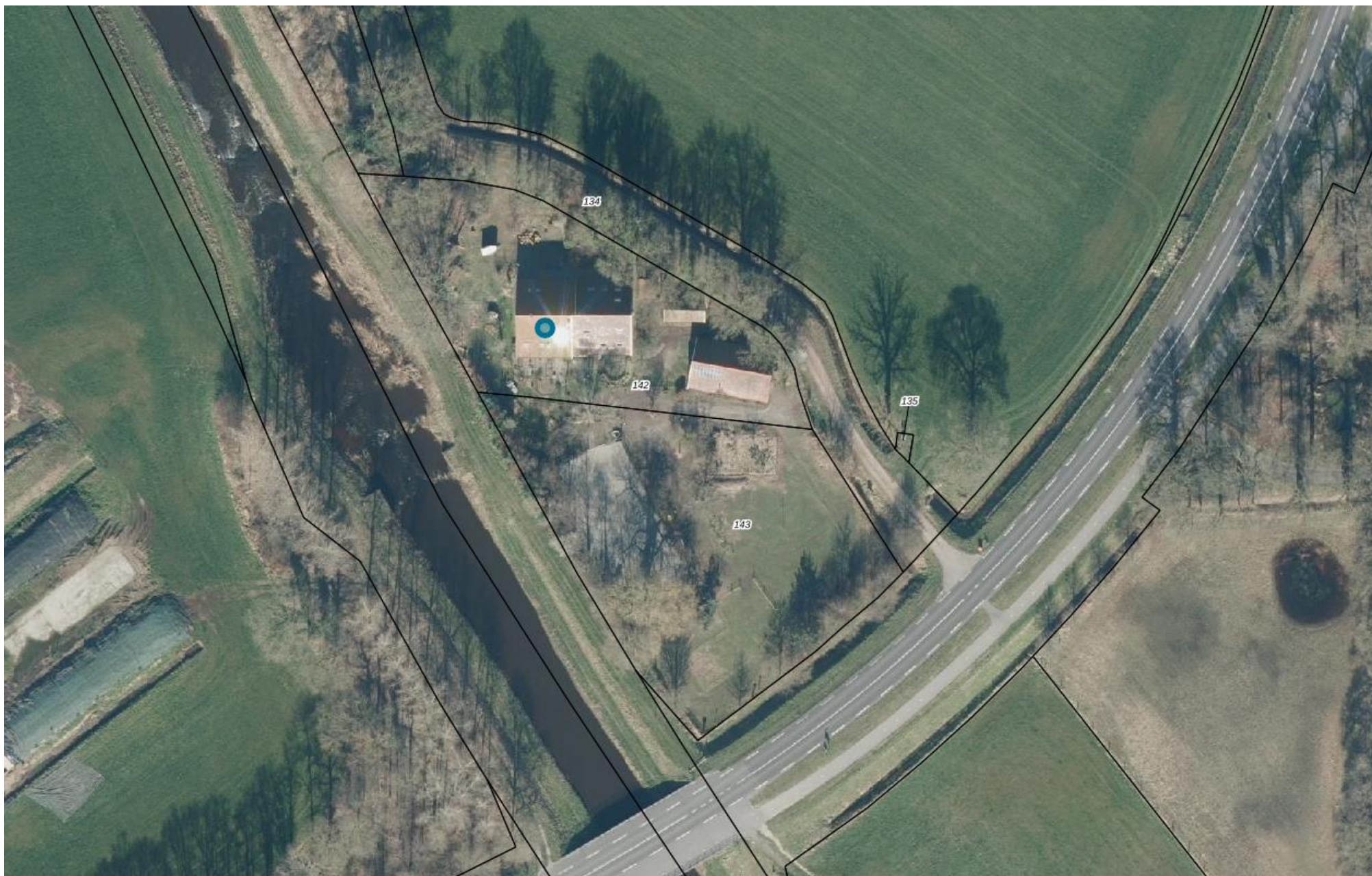
0547 – 85 85 85

info@hofvantwente.nl



Beeldkwaliteitsplan

Deldensestraat 12 Diepenheim



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Deldensestraat 12 Diepenheim

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor de te verbouwen schuur en het nieuwe bijgebouw op het perceel Deldensestraat 12 in Diepenheim. 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.

Algemeen

Het bestaande erf is een erf dat al geruime tijd als woonerf in gebruik is. Er is een bestaande woning aanwezig, samen met een schuur en een carport. Deze schuur heeft bepaalde karakteristiek en wordt daarom onder het KGO-beleid omgezet naar een woning, om de karakteristiek van het gebouw te behouden dan wel te kunnen versterken. Ten zuiden van deze karakteristieke schuur wordt dan een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Tussen de bestaande woning en de te verbouwen schuur komt een struweelhaag, om te zorgen voor privacy tussen de twee woningen. Er moet bij de om te zetten schuur een nieuwe inrit worden gerealiseerd (die wel ontsluit op de bestaande inrit), omdat door het realiseren van parkeerplaatsen naast de schuur er geen ruimte is om de inrit door te trekken. Er blijft nog wel genoeg sprake van één erf. We kunnen de schuur niet anders positioneren, omdat er sprake is van het omzetten van een bestaande schuur en dus een bestaande ruimtelijke situatie. De enkelbestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd, maar er wordt wel een aanduiding op de schuur opgenomen dat deze schuur gebruikt mag worden als woning. Dit is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab'.

De te verbouwen schuur behoudt de huidige stijl, dat betekent een simpel zadeldak en gebruik makend van het bestaande metselwerk welke wit van kleur is. Aan de binnenzijde van de kap wordt er geïsoleerd. Kozijnen worden achter de bestaande gevel geplaatst.

Er wordt nieuw groen aangeplant op het erf. Tussen de bestaande woning en de te verbouwen schuur komt een struweelhaag van inheemse bes- en bloemdragende heesters. Ten noorden van de bestaande woning worden ook enkele bes- en bloemdragende heesters toegevoegd. Voor de rest is er vooral sprake van veel bestaand opgaand groen. Dit zijn onder andere houtwallen met bes- en bloemdragende heesters, houtsingels van laanbegeleidende inheemse bomen, en vijf inheemse (fruit)bomen en bestaande inheemse struweelhagen.

Met het plan om de schuur tot woning te verbouwen, ligt een basis vast welke geheel past in de lijn van de geformuleerde welstandscriteria:

Plaatsing

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van het erf losjes;
- Het nieuw te bouwen bijgebouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de Deldensestraat ligt deze nieuwbouw niet dominant in het zicht;
- Tussen de bestaande woning en de schuur, alsmede rondom beide gebouwen, mogen geen afrasteringen, schuttingen of bouwwerken van soortgelijke aard worden geplaatst.

Hoofdvorm

- Het nieuw te bouwen bijgebouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande schuur;
- Door het zadeldak op de bestaande schuur sluit de hoofdvorm van het gebouw aan bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- De bestaande woning, schuur en nieuw bijgebouw hebben een rechthoekige vorm en een zadeldak, wat zorgt voor een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Door de schuurdeuren en -ramen en de luiken heeft de schuur een opbouw met verticale elementen;
- De schuur blijft bestaan uit bestaand metselwerk, wit van kleur;
- De gevels van de bestaande woning, schuur en nieuw bijgebouw zijn bescheiden en evenwichtig en zijn harmonisch van opzet.

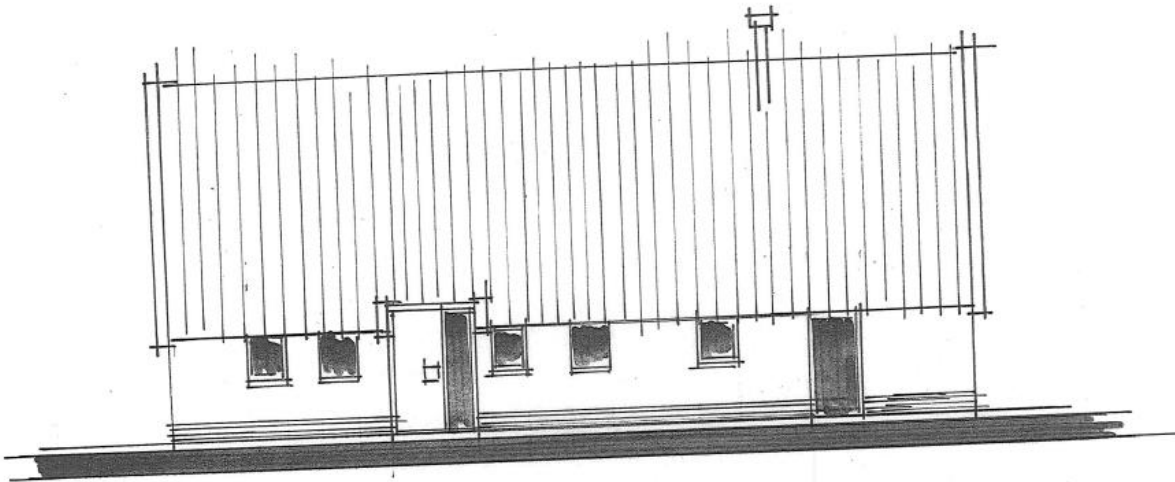
Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Eventuele toevoegingen zoals aan-, uit-, bijgebouwen en dakkapellen moeten ondergeschikt blijven aan de schuur en moeten ook aansluiten bij de architectuur van de schuur;
- Op het nieuwe bijgebouw mag geen dakkapel worden geplaatst.

Detailering

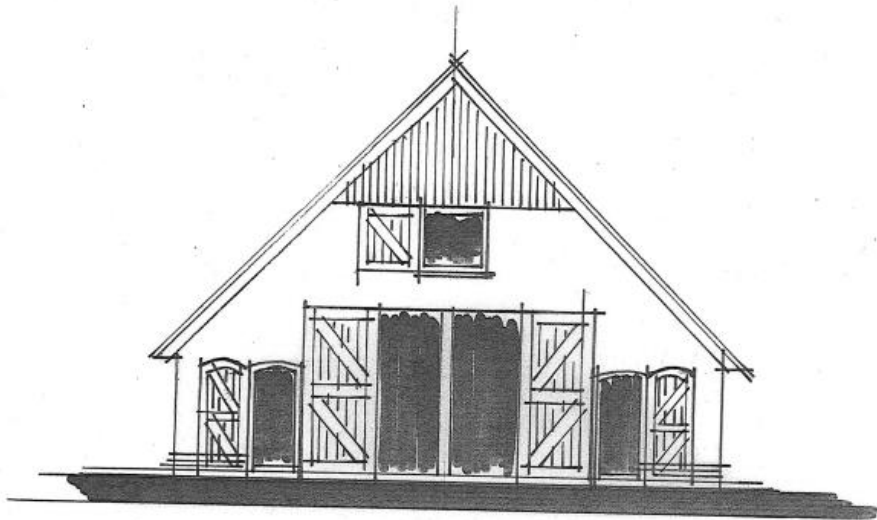
- De gevel van zowel de bestaande woning als de te verbouwen schuur worden wit van kleur uitgevoerd;
- Het dak van het huis, schuur en nieuwe bijgebouw worden in gebakken pannen uitgevoerd, rood of donkergrijs van kleur;
- Het dak van de schuur kan worden voorzien van zonnepanelen, getuige het feit dat het praktisch de achterzijde betreft van het dak en deze zijde nauwelijks te zien is vanaf de Deldensestraat;
- Kozijnen in de schuur moeten achter het bestaande metselwerk worden geplaatst;
- De windveren rondom de inkappingen in het dak van de schuur moeten in zwart of antraciet uitgevoerd te worden.

Schetsplan van de woning



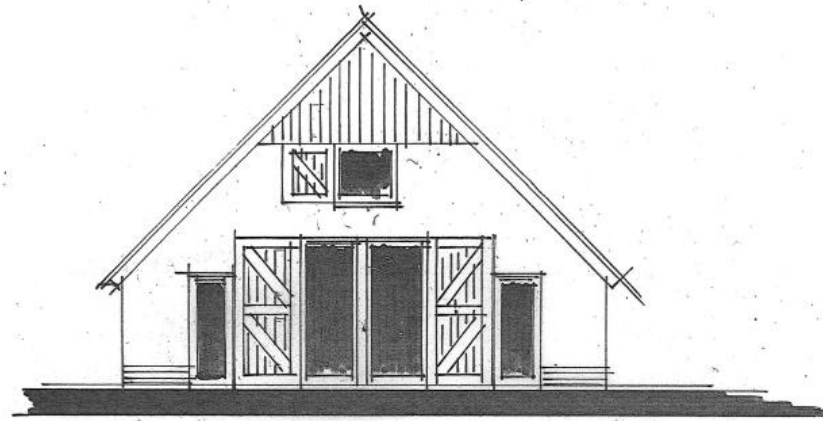
717.21 Schetsplan
voorgevel Noord school 1:200 datum 14-12-2022
Bestaande metselwerk herstellen
Nieuwe loop islaten aan binnenzijde metselwerk
Kozijn hout achter bestaande gevel

Afbeelding 3. Schetsplan voorgevel noordzijde Deldensestraat 12 Diepenheim



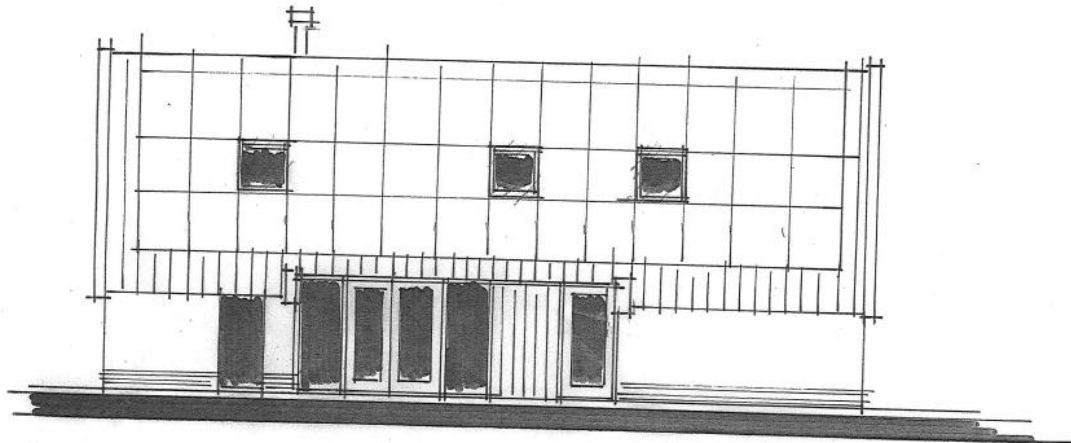
Rechterzijgevel West

Afbeelding 4. Schetsplan rechterzijgevel west Deldensestraat 12 Diepenheim



717.21 schetsplan
Linkerzijgevel schaal 1:100 datum 14-12-2022
Oost

Afbeelding 5. Schetsplan linkerzijgevel oost Deldensestraat 12 Diepenheim



717.21 schetsplan
Achtergevel Zuid schaal 1:100 datum 14-12-2022

Afbeelding 6. Schetsplan achtergevel zuid Deldensestraat 12 Diepenheim



Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

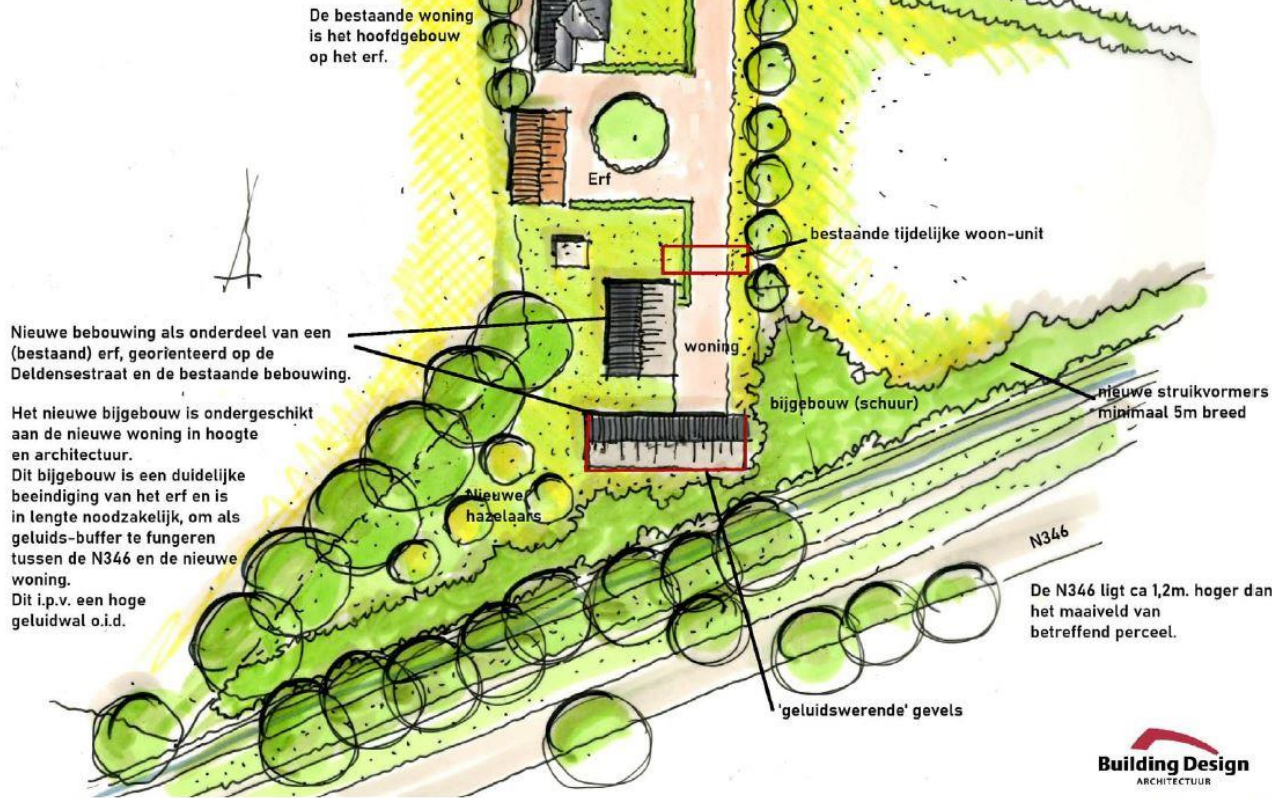
Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85

info@hofvantwente.nl

Nieuwe situatie

schaal 1:500



Nieuwe bebouwing als onderdeel van een (bestaand) erf, georiënteerd op de Deldensestraat en de bestaande bebouwing.

Het nieuwe bijgebouw is ondergeschikt aan de nieuwe woning in hoogte en architectuur.

Dit bijgebouw is een duidelijke beëindiging van het erf en is in lengte noodzakelijk, om als geluids-buffer te fungeren tussen de N346 en de nieuwe woning.

Dit i.p.v. een hoge geluidwal o.i.d.

Building Design
ARCHITECTUUR

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR

Beeldkwaliteitsplan Deldensestraat 198 Goor



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Deldensestraat 198 Goor

Welstandsgebied

Het perceel Deldensestraat 198, Goor zich in het "Kampen en essen" landschap. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld.

Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt de nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken. De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid gaan vormen. In het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar mogelijk hersteld.

Het erf is omgeven door een landschap met grillige vormen in een kleinschalig landschap. Het erf ligt in een landschap met verspreide liggende erven, behorende bij de ontginningen in het gebied Gijminkshoek. (oude hoevenlandschap).

Er is verwantschap met een essenlandschap, allen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

Een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en -voormaligeheidevelden met lijnen in het landschap, geaccentueerd met begroeiing, die de 'organische' vormen volgen.

De landschapselementen volgen deze lijnen in het landschap.

De nieuwe woning zal qua hiërarchie op het erf ondergeschikt worden aan het hoofdgebouw aan de noordzijde van het erf.

De woning heeft een op zichzelf staande kavel, maar heeft een ruimtelijke relatie met de overige bebouwing.

Op het erf worden diverse beplantingsmaatregelen getroffen om de nieuwe situatie in te passen, passend in het oude hoevenlandschap. De perceelsgrenzen zijn grotendeels voorzien van houtsingels en worden versterkt. Enkele solitaire bomen (kastanje -eik) markeren het erf en benadrukken het kleinschalig karakter.

Ter plaatse van het zuidelijk gelegen gedeelte langs de N346 is een verschil in maaiveldhoogte aanwezig van ca. 1,2m, De N346 ligt aanzienlijk hogere.

Het hoogteverschil wordt landschappelijk opgelost door nieuwe aanplant in vorm van struikvormers (ondergroei) hier worden steekeigen struiken -planten toegepast als lijsterbes, sleedoorn etc.



Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan Deldensestraat 198 Goor

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor het nieuw te realiseren schuurwoning op het perceel Deldensestraat 198, Goor, de bebouwing aangeduid met 'C' en 'D' in afbeelding 2. 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. Voor de bestaande bebouwing, aangeduid met 'A' en 'B' is dit beeldkwaliteitsplan niet op van toepassing. Hier blijft het regiem 'Kampen en essen' van de welstandsnota op van toepassing.

Algemeen

Op het erf wordt conform rood-voor-rood een woning toegevoegd. Er is nagestreefd om bij de nieuwe erfopzet de één erfgedachte te laten terugkomen en daarnaast ook invulling te geven aan de wensen voor voldoende privacy tussen de woningen en het borgen van een aanvaardbaar geluidsniveau gelet op de ligging tussen twee provinciale wegen in. Door een compact erf te creëren met groen tussen de erven en het bijgebouw gesitueerd tussen de weg en de nieuwe woning in, is hier invulling aan gegeven.

Volume

- Zuiver rechthoekige hoofdvorm en een eenvoudig silhouet met verwijzing naar streekeigen schuren.
- Traditionele bij het erf passende kapvorm en beeldbepalende dakvlak; de hellingshoek van het dak moet passend zijn op het erf.
- Lage goothoogte, in principe lager dan de hoofdwooning.
- Geen dakkapellen of schoorstenen.
- Geen aan- of uitbouwen. Berging opgenomen in hoofdvolume, tenzij een vrijstaande berging/carport passend is in het erfensemble (al dan niet gecombineerd met andere woning of in bestaande schuur).

Vormgeving

- Passend in de sfeer van het erf, ondergeschikt aan de hoofdwooning. De schuurwoning of een onderdeel daarvan mag niet concurreren met de hoofdwooning.
- Gevelopeningen verwijzen naar traditionele elementen van een schuur of zijn een abstracte vorm daarvan, bijvoorbeeld baanderdeuren, mestdeuren, hooiluik, stalramen, schuurdeuren met onderschoer (inham in het dakvlak). Heldere gevelcompositie met uitgesproken contrast tussen open en gesloten vlakken.
- Daken kunnen zijn voorzien van (grote) dakramen of glasvlakken zolang het dakvlak dominant blijft.
- Eenvoudige, sobere of abstracte detaillering.
- Eenheid en samenhang in (beperkt aantal) materialen, uitstraling passend bij de woonfunctie (geen goedkoopogende materialen).
- Gevels: natuurlijke materialen die passend zijn voor bijgebouwen op het erf, bijvoorbeeld hout.
- Dak: keramische gesmoorde pannen, riet, hout of een vegetatiedak.
- Dakramen en dakdoorvoeren zijn ondergeschikt aan het gesloten dakvlak.
- Materialen in hun natuurlijke kleur toepassen of met ingetogen kleurgebruik; bijvoorbeeld antraciet of zwart, niet glimmend.
- Zonnepanelen zijn volledig zwart en zijn geïntegreerd in het dakvlak of hebben een eenduidig rechthoekig legpatroon, ondergeschikt aan het dakvlak.
- Vernieuwende architectuur wordt aangemoedigd, eventueel met afwijkingen op de criteria wanneer dit de typologie van de schuurwoning versterkt, maar in elk geval met een uitgesproken vormgeving met enkelvoudige hoofdvorm, ingetogen uitstraling en beeldbepalend dakvlak.

Kapvorm

- eenvoudige vorm, zadeldak,
- dominant dakvlak, geen dakdoorbrekingen zoals dakkapellen of schoorsteen.
- dakhelling afgestemd op hoofdgebouw.
- (zeer) lage gootlijn, nooit hoger dan de woning.
- sober materiaalgebruik.

Kopgevel en zijgevel

- kopgevels met baander- of mestdeuren, hooiluik, kleine ramen met symmetrische elementen, maar kan ook asymmetrisch.
- langgevels met regelmatig ritme van stalramen, lage deuren voor het vee, teruggelegen hogere schuurdeuren met onderschoer voor materieel.
- gesloten hoeken.

Traditionele elementen

- geen typische 'woningbouw' elementen zoals bakgoten, kroonlijsten, raamlijsten.
- regelmatige gevelopeningen, contrast tussen grote en kleine gevelopeningen.
- sobere windveer en makelaar.
- ramen en deuren met functionele uitstraling.
- sober materiaalgebruik.
- ingetogen kleurgebruik.

Aan-uit-en bijgebouwen,

- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw.
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel en schoorstenen.



Figuur 1 Referentiebeelden schuurwoning



Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85

info@hofvantwente.nl

BEELDKWALITEITSPLAN

30-10-2023

Locatie: Dieckertsweg 4 / Pannenbergsweg te Ambt Delden

Betreft: nieuw te bouwen schuurwoning met schuur

Het perceel behoort tot het 'Verspreide ontgingen' landschap. De gemeente HvT heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Het landschap ligt verspreid tussen de kampen en essen en is vlakker, opener en rationeel verkaveld. De boerderijen liggen veelal langs de weg met daarachter de stallen en schuren.

Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt de nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken. De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid gaan vormen.

Plaatsing

- De één-erf-gedachte blijft behouden door de positionering van de bebouwing, waarbij de nieuwe woning en het bijgebouw haaks op elkaar gepositioneerd staan.
- Om de privacy te waarborgen blijft het bestaande plantsoen midden op het erf behouden en is de nieuwe bebouwing te bereiken via een aan te leggen oprit.

Hoofdvorm

- De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid gaan vormen.
- Het huis en het bijgebouw worden voorzien van een zadeldak
- Het bijgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm
- Geen dakkapel of dakkapel op de schuurwoning

Gevel

- Woning en bijgebouw uitvoeren in streekeigen traditionele natuurlijke materialen
- De gevels moeten een verticale royale indeling hebben
- De kleurstelling is gedekt
- Een donkere baksteen
- Gevelbekleding, bij voorkeur verticaal, in donker of vergrijsd hout
- Toevoeging van gebintconstructies in het gevelbeeld.
- Het zadeldak met een rode- of donkere niet geglazuurde dakpan

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- of uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de eenvoudige hoofdvorm
- Geen dakkapel of een plat dak op het bijgebouw
- Het erf is reeds voorzien van een zonnepanelenveld. Voor het geval er extra PV-panelen nodig zijn, dan bij voorkeur te plaatsen op het bijgebouw.

Een nadere uitwerking van het ontwerp van de woning met bijgebouw volgt in een latere fase van de ontwikkeling.

Hieronder de beoogde situering en de weergave van enkele referentiebeelden.

Erfinrichtingsplan



- A Bestaande woning
- B Bestaande opstalling
- C Nieuw te bouwen woning
- D Nieuw te bouwen opstalling

- 1: Bestaande oprit
- 2: Nieuw te realiseren oprit
- 3: Bestaande verharding/halfverharding
- 4: Bestaand zonnepanelenveld
- 5: Paardenbak
- 6: Longeerbak
- 7: Nieuw te realiseren paardenbak
- 8: Bestaand plantsoen/struweel
- 9: Bestaand bos/bomenrij
- 10: Prive tuin
- 11: Nieuw te planten solitaire bomen
- 12: Nieuw te planten gemengde hagen
- 13: Nieuw te planten struweel/haag
- 14: Nieuw te planten fruitboomgaard met hagen
- 15: Nieuw te planten struweel met solitaire bomen
- 16: Te realiseren akkerrand
- 17: Perceel geen eigendom
- 18: Bestaande weiland
- Erfgrens
- Raster



Buro de Kleumper
Vormgevers van tuin & landschap

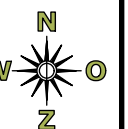
Erfinrichtingsplan
Dieckertsweg 4
Ambt Delden

Opdrachtgever: De Eeckhof

Schaal: 1:1000 (A3)

Tekeningnummer: LP_2

Datum: 22-09-2023



*Lilian Heuker of Hoek
Buro de Kleumper*

REFERENTIEBEELDEN





Beeldkwaliteitsplan Gorsveldweg 32 Ambt Delden



Beeldkwaliteitsplan Gorsveldweg 32

Het voornemen

Aan de Gorsveldweg 32 is een ontwikkellocatie aanwezig waar in het kader van Rood voor Rood een woning kan worden gerealiseerd. De ontwikkeling aan de Gorsveldweg 32 wordt samengenomen met de ruimtelijke ontwikkelingen aan de Gorsveldweg 32a. Op 6 mei 2020 heeft de initiatiefnemer de principe medewerking voor deelname aan het 'Veegplan Buitengebied 2020' voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ontvangen van de gemeente Hof van Twente.

Op de locatie Gorsveldweg 32a worden de schuren gesloopt. Deze schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van 1.537 m². Hiermee wordt voldaan aan het beleid om minimaal 1.000 m² te slopen om ter compensatie een nieuwe woning (750 m³) met bijgebouw (150m²) te realiseren.

Door de sloop van de landschap ontsierende bebouwing, het verwijderen van de aanwezige asbest, het opruimen van de erfverhardingen, het verwijderen van de kuilvoerplaten en het geheel landschappelijk inpassen van de locatie, wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie sterk verbeterd.

Om de woning met bijgebouw aan de Gorsveldweg 32 mogelijk te maken moet aangetoond worden hoe het erf landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een erf schets opgesteld door The Citadel Company, 1 juli 2021



Afbeelding 1 erf inrichtingsplan Gorsveldweg 32 en 32a, The Citadel Company

Welstandsbeleid

De Gorsveldweg 32 te Bentelo ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'verspreide ontginningen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Doel van de regels voor dit deelgebied is om de organisatie en inrichting van de erven versterkt de landschappelijke karakteristieken van de ontginningen. In de vormgeving en gevelbehandeling voegt de nieuwbouw van één woning met bijgebouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken. De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid vormen

Proces

Tijdens het proces van bouwvergunning zal in een vroegtijdig stadium vooroverleg plaatsvinden met de stadsbouwmeester (Het Oversticht) van de gemeente Hof van Twente over de uitgangspunten. Dit voorafgaande aan een uitgewerkt architectonisch ontwerp.

De stadsbouwmeester is lid van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en bewaakt en bevordert de randvoorwaarden waarbinnen haar leden, professionele adviseurs, de lokale en provinciale overheden optimaal kunnen adviseren over de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Vormgeving

Plaatsing:

- De opzet van de nieuwe bebouwing is in lijn met de huidige opbouw;
- De nieuwbouw voegt zich in het ensemble van de bestaande woning en vormt gezamenlijk een erf;
- Vanaf de Gorsveldweg ligt nieuwbouw niet dominant in het zicht;
- De nieuwbouw sluit aan op de bestaande bebouwing en komt gedeeltelijk op de plaats van de voormalige chalet (zie afbeelding 1).

Samen met de bestaande woning aan de Gorsveldweg 32 vormt de nieuwe bebouwing een gemeenschappelijke ruimte. Bovengenoemde criteria voor de plaatsing van de hoofd en bijgebouwen worden juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

Hoofdvorm:

- Nieuwbouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande bebouwing;
- De hoofdvorm dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- De woning en het bijgebouw hebben een eenvoudige hoofdvorm, vorm en architectuur zijn geënt op zogenoemde "schuurwoningen";
- Het huis en de bijgebouw krijgen een dominante kap.

Gevel:

- De schuurwoning en het bijgebouw kunnen in alle (traditionele) materialen worden uitgevoerd;
- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, harmonisch van opzet;

Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen:

- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw;
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- De schuurwoning en het bijgebouw bij de schuurwoning hebben geen dakkapel;
- De architectuur van het bijgebouw sluit aan bij de architectuur van de schuurwoning.

Detailering:

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

Referenties



de Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl





Beeldkwaliteitsplan

Hoffmeijerweg 3 Amt Delden



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Hoffmeijerweg 3 Ambt Delden

Welstandsgebied

Het perceel Hoffmeijerweg 3 in Ambt Delden ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'Kampen en essen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Het doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervalting van de bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken.



Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan nieuwe erf Hoffmeijerweg 3 Ambt Delden

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor het nieuw te realiseren gebouw op het perceel Hoffmeijerweg 3 in Ambt Delden. 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.

Algemeen

Het bestaande erf is een agrarisch bedrijf. Op het perceel blijft de boerderij met daarin de woning en de bed & breakfast, een schaphenhok, een terras en een oude veeschuur behouden. Op de locatie wordt niets gesloopt. De bestemming blijft 'Agrarisch met waarden'. Op dit moment is er nog een werktuigenberging aanwezig op het perceel. Deze werktuigenberging wordt gesloopt, en op deze fundering van de werktuigenberging wordt een nieuwe schuur gebouwd, dat zal gaan dienen als plattelandsappartementen. Het erf verandert hierbij dus niet. De (reeds aanwezige) eikenbomen, graszones en fruitboomgaard worden versterkt/aangelegd op het perceel. Daarnaast ontstaat er parkeerruimte. De inrit en de erfverharding blijft verder hetzelfde. De hooiberg die is ingetekend in het erfinrichtingsplan wordt vooralsnog niet meegenomen in concrete bouwplannen.

De entree naar het erf zal bestaan uit een laan met eikenbomen, en voor het erf aan de oostkant een botanisch grasland met daarin een kikkerpoel en eikenbomen. Op het erf zal e.e.a. afgescheiden worden met nieuw aan te planten / te versterken gemengde hagen en een wal met vruchtdragende struiken. Bij de hagen kan gedacht worden aan vuilboom en de lijster- en vlierbes, vruchtdragende struiken kunnen o.a. naast de vuilboom en vlierbes ook de meidoorn, gelderse roos en de egelantier zijn. Achter op het perceel wordt de fruitboomgaard en laan met eikenbomen versterkt.

De nieuwe schuur dat dienst gaat doen als plattelandsappartementen wordt gebouwd in een kapschuur-stijl. Het is belangrijk om te vermelden dat het nieuwe gebouw welstandstechnisch aangemerkt moet worden als een schuur. Dit, omdat het in die stijl wordt gebouwd en omdat de welstandscriteria voorziet in regels voor schuren. De regels, onderstaand in dit beeldkwaliteitsplan, gelden voor schuren en zijn van toepassing op de plattelandskamers.

De schuur heeft een voorkant (breedte) van 19,7 meter, een diepte van 9,6 meter en daarmee een oppervlakte van 189,12 m². Het krijgt een goothoogte van 3,7 meter aan de voorkant en 3,2 meter aan de achterkant, en een bouwhoogte van 7,0 meter. Het dak zal bestaan uit blauwe muldenpannen en de gevels uit rode baksteen in kruisverband. Dit is hetzelfde als de al bestaande boerderij en veeschuur op het erf. De houtdelen aan de gevels bestaat uit zwart rabat en de luiken / staldeuren uit grachtengroen hout. Dit sluit allemaal aan bij de huidige bebouwing op het erf. Er komen geen ramen aan de voorkant, de voorzijde komt te bestaan uit dichte deuren. Daarnaast komen er geen schuttingen o.i.d.; er wordt gedacht aan plantenbakken of iets van soortgelijke aard, om enigszins een afscheiding te kunnen creëren.

Met het plan om de nieuwe schuur voor plattelandsappartementen te realiseren, ligt een basis vast welke geheel past in de lijn van de geformuleerde welstandscriteria:

Plaatsing

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van de erven losjes;
- De nieuwbouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de omliggende wegen ligt nieuwbouw niet dominant in het zicht.

Hoofdvorm

- Nieuwbouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande bebouwing;
- De hoofdvorm van de nieuwe schuur dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- Het huis krijgt een dominante kap;
- Huis, stal en schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- De stal en schuur hebben een kap.

Gevel

- De gevel van het hoofdgebouw heeft een opbouw met verticale elementen;
- De huizen worden in baksteen en/of hout gebouwd;
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonisch van opzet;
- De stal en de schuur kunnen alle, mis deugdelijke, materialen worden uitgevoerd;
- De voorgevel moet voorzien zijn van luiken en deze moeten ook op de gevels blijven.

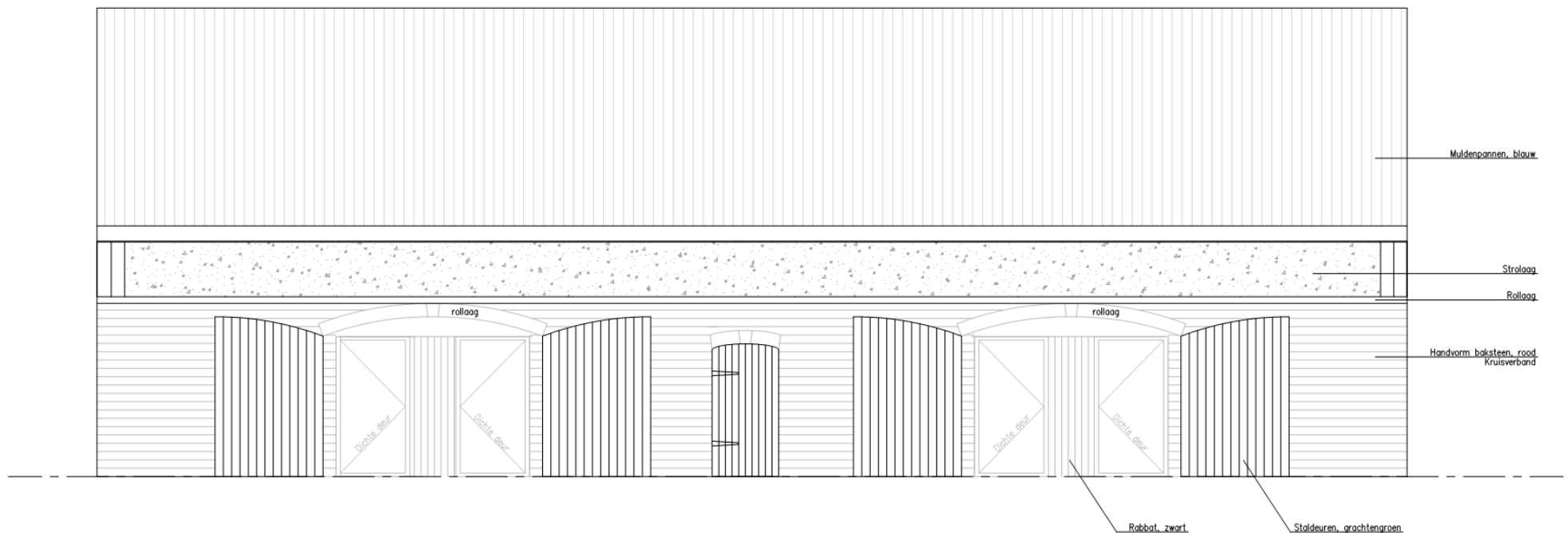
Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw;
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Geen dakkapel op bijgebouw.

Detailering

- De gevels van alle gebouwen worden in gedekte kleuren gehouden;
- De daken van huizen en boerderijen worden in matte gebakken pannen en/of rit uitgevoerd;
- De daken van de stallen en schuren worden rood, donkerblauw of donkergrijs gehouden, dan wel in dezelfde kleuren van de reeds aanwezige gebouwen uitgevoerd;
- Erfafscheidingen tussen de plattelandskamers moeten een groene uitstraling hebben en mag niet bestaan uit schuttingen, houtproducten, of iets van soortgelijke aard.

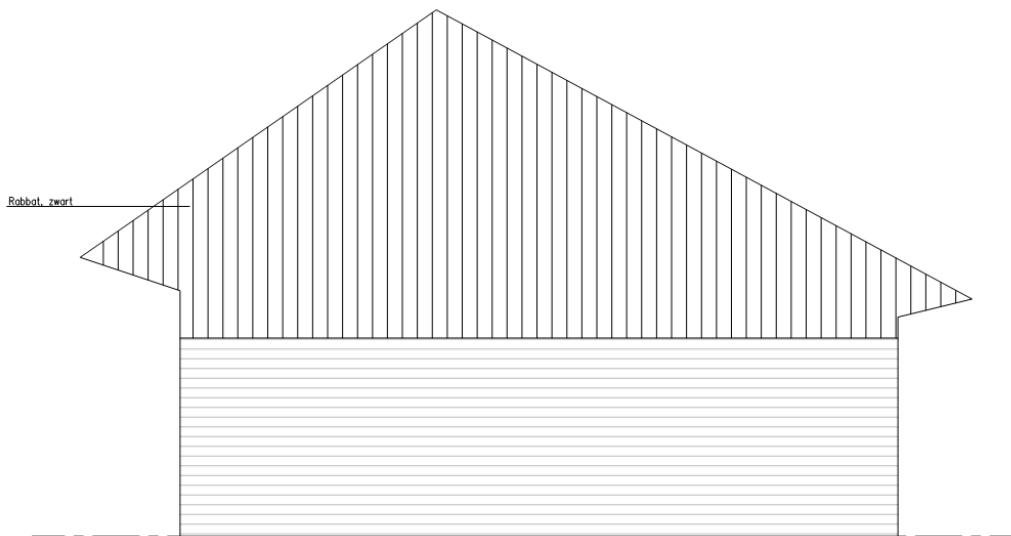
Schetsplan van het bedrijfsgebouw



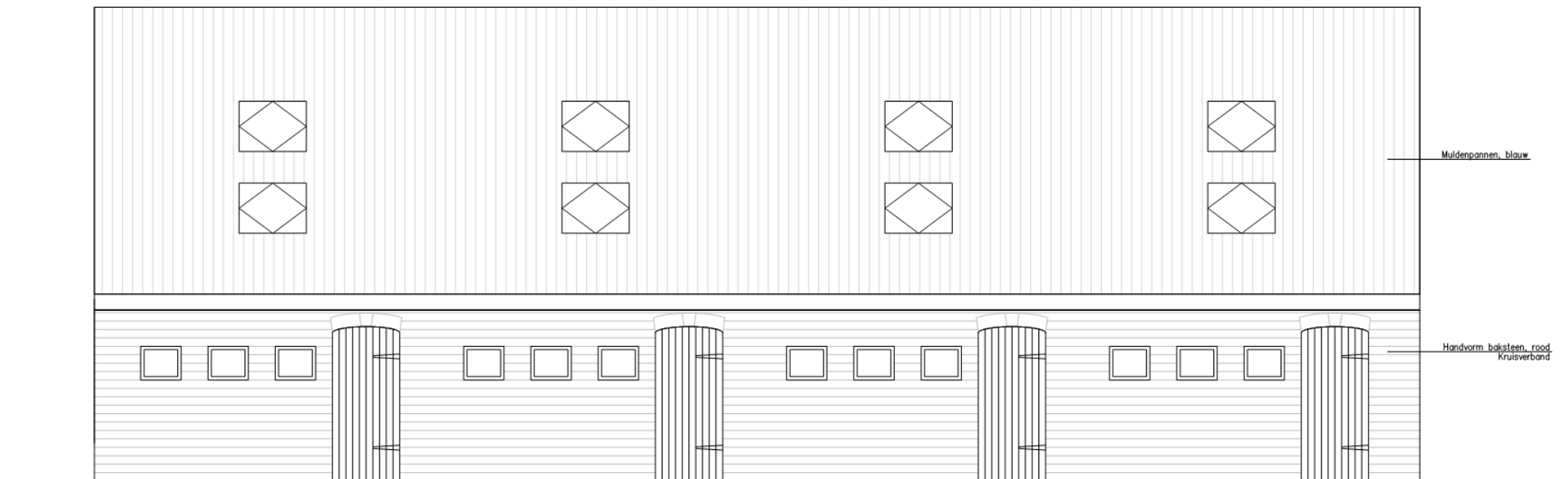
Afbeelding 3. Vooraanzicht nieuwe gebouw



Afbeelding 4. Linkergevel nieuwe gebouw



Afbeelding 5. Rechtergevel nieuwe gebouw



Afbeelding 6. Achtergevel nieuwe gebouw



Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85

info@hofvantwente.nl

BEELDKWALITEITSPLAN

05-10-2023

Oude Postweg naast nr.9 te Ambt Delden (Zeldam)

Het perceel aan de Oude Postweg te Ambt Delden behoort tot het kampenlandschap en qua welstandscriteria bij de gemeente Hof van Twente valt dit gebied onder 'kampen en essen'. Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt de nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken.

In het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar mogelijk hersteld.

Plaatsing

- De één-erf-gedacht blijft behouden door de positionering van de bebouwing, waarbij de nieuwe woning haaks staat gepositioneerd op de overige bebouwing

Hoofdvorm

- De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid gaan vormen.
- Het huis en het bijgebouw worden voorzien van een zadeldak
- Het bijgebouwen heeft een eenvoudige hoofdvorm
- Geen dakkapel of schoorsteen op de schuurwoning

Gevel

- Woning en bijgebouw uitvoeren in streekeigen traditionele natuurlijke materialen
- De gevels moeten een verticale royale indeling hebben
- De kleurstelling is gedekt
- Een donkere baksteen
- Gevelbekleding, bij voorkeur verticaal, in donker of vergrijsd hout
- Het zadeldak met een donkere niet geglazuurde dakpan

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- of uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de eenvoudige hoofdvorm
- Geen dakkapel op het bijgebouw
- Geen plat dak op het bijgebouw
- PV-panelen bij voorkeur op het bijgebouw

Een nadere uitwerking van het ontwerp van de woning met bijgebouw volgt in een latere fase van de ontwikkeling, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hieronder de situering en enkele referentiebeelden.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Het plangebied ligt te midden de grote dekzandvlakten en esjes in het buitengebied van Ambt Delden ten oosten van Goor. Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Het huidige erf kent een historische grondslag met een duidelijke hiërarchie en een verzorgde indeling. De gebouwen hebben een relatie met elkaar qua positionering, uitstraling en afstand. De voormalige agrarische gebouwen aan de oostzijde van de Oude Postweg zijn niet behoudenswaardig. Daarom worden deze opstallen gesloopt (A) en ingezet voor de rood voor rood regeling. Er worden extra sloopmeters aangekocht om de compensatie woning te kunnen realiseren.

Situering nieuwe woning

In het plangebied zullen de voormalige agrarische gebouwen plaatsmaken voor een compensatiewoning met bijgebouw. Er is gekozen om de gebouwen parallel en haaks op de bestaande bebouwing te plaatsen, waarbij de positionering van de bebouwing zorgt voor behoud van de één-erf gedachte. De woning en het bijgebouw komen aan de oostzijde van de Oude Postweg, toch relatief kort op de andere bebouwing te staan waardoor er sprake blijft van een compact erf. De nieuwe woning krijgt bij voorkeur de karakteristiek van een schuurwoning. Hiermee worden de gebouwen passend in de structuur van het kampenlandschap gesitueerd, rondom een centrale erfruimte met erfbeplantingen die bijdragen aan de herkenbaarheid van een voormalige boeren erf.

Erf en bebouwing

- A = Te slopen opstallen
- B = Compensatiewoning
- C = Bijgebouw
- D = Centrale erfruimte
- E = Te behouden erfboom (eik)

Maatregelen

- 1 = Erfbos
- 2 = Haag
- 3 = Erfboom
- 4 = Hoogstamfruitboom



Figuur 18 Inpassingsschets

REFERENTIEBEELDEN



Situatie

- 1 Woonhuis
- 2 Nieuw bijgebouw
- 3 Locatie te slopen schuren
- 4 Erfverharding
- 5 Bouwland
- 6 Parkeerplaats
- 7 Struweelrand,

3 meter breed en 230 meter lang, uitgerasterd (rondom) met gekloofde eiken palen om de 5 meter, met een hoogte van 100 cm boven maaiveld met een gladde draad. Over de oppervlakte van 690 m², 70 st. bosplantsoen aanplanten, in de maat 60/100 cm. in groepjes van 3 tot 5 stuks bij elkaar. 10 st. Zwarte els, 10 st. Vogelkers, 20 st. Rossige wilg, 20 st. Grauwe wig, 10 st. Gelderse roos.

De struweelrand bestaat voornamelijk uit een onderbegroeiing dat spontaan ontstaat. Maximaal mag er een maal per jaar 1/5 deel van de struweelrand gemaaid worden. Het maaisel wordt afgevoerd.

De gekloofde eiken palen kunnen als zonplek gebruikt worden door Levendbarende hagedis. De struweelrand biedt broedgelegenheid voor bijvoorbeeld de Roodborsttapuit

Beeldkwaliteitsplan Slaghekkeweg 20 Bentelo



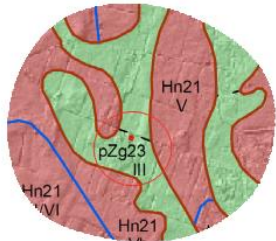
Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Slaghekenweg 20 Bentelo

Welstandsgebied

Het perceel Slaghekenweg 20 in Bentelo ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'Verspreide ontginningen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Het doel van de regels voor dit deelgebied is om met de organisatie en inrichting van de erven de landschappelijke karakteristieken van de ontginningen te versterken. De huizen zijn op de weg gericht en nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.

Analyse kaarten

Bodemkaart



De ondergrond bestaat uit een Beekeerdgronden; lemig fijn zand met grondwatertrap 3 (vrij ondiep).

Historie en landschap



Op de kaart van 1980 is de bebouwing in het landschap te herkennen. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich een bos dat mooi aansluit op de planlocatie

Nieuwe situatie



Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan nieuwe erf Slaghekenweg 20 Bentelo

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw op het perceel Slaghekkenweg 20 te Bentelo. 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 'Verspreide ontginningen' in werking.

Algemeen

Het bestaande erf is een voormalig intensief agrarisch bedrijf. Op het perceel blijft het woonhuis, een bijgebouw en de erfverharding behouden. Twee grote varkensstallen worden gesloopt. De bestemming wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming en er wordt een nieuw bedrijfsgebouw gebouwd. Er vindt een uitbreiding plaats ten behoeve van het aannemersbedrijf ter plaatse. Daarbij wordt ook een parkeerplaats en een struweelrand aangelegd op het perceel.

De struweelrand wordt 3 meter breed, 230 meter lang en loopt helemaal door tot aan het zuiden van het perceel. De struweelrand wordt rondom uitgerasterd met gekloofde eiken palen om de 5 meter, met een hoogte van 100 centimeter boven maaiveld met een gladde draad. In deze oppervlakte van 690 m² struikgewas worden circa 70 stuks bosplantsoen aangeplant in een hoogte van 60 tot 100 centimeter boven maaiveld, in groepjes van 3 tot 5 stuks bij elkaar.

Het nieuwe bedrijfsgebouw heeft een breedte van 13 meter, een lengte van 50,79 meter en daarmee een oppervlakte van 660,27 m². Het krijgt een goothoogte van 5,48 meter en een bouwhoogte van 9,88 meter. Het dak en de gevels krijgen een donkere, antraciete uitstraling. Het dak bestaat uit donkere sandwichpanelen. De voorgevel bestaat uit rood baksteen-metselwerk. De zijgevels van de werkplaats bestaan uit zwarte damwandprofielplaten. Het gebouw heeft houten details, zoals het gebintwerk van het kantoor. Aan de voorgevel is een dakoverstek aanwezig.

Het nieuwe bedrijfsgebouw komt ter vervanging van een voormalige varkensstal, ook op dezelfde plaats. Het erf verandert hierbij dus niet. Ook de inrit en de erfverharding blijft gehandhaafd.

Het bouwplan ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bedrijfsgebouw moet voldoen aan bijgaand schetsontwerp. Het betreft namelijk een erg mooi schetsontwerp waar tijdens overleg met de stadsbouwmeester een akkoord op is gegeven. We willen dat daarom in dit beeldkwaliteitsplan ook vastleggen. Met het plan om het nieuwe bedrijfsgebouw te realiseren, ligt een basis vast welke geheel past in de lijn van de geformuleerde welstandscriteria:

Plaatsing

- Het erf is rechthoekig van opzet;
- De bedrijfswoning is op de weg georiënteerd;
- Het nieuwe bedrijfsgebouw en de andere bestaande schuren staan niet aan de weg, maar zijn schuin achter de bedrijfswoning geplaatst.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van het nieuwe bedrijfsgebouw dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied, dat betekent een woning aan de weg maar daarachter op het erf ruimte voor (grote) bedrijfsgebouwen;
- Het nieuwe bedrijfsgebouw heeft een kap;
- Het nieuwe bedrijfsgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Het bedrijfsgebouw wordt uitgevoerd in hout en/of metaalplaat met voldoende verticale structuur;
- De voorgevel van het bedrijfsgebouw mag worden uitgevoerd in baksteen overeenkomstig de naastgelegen woning;
- De gevels van de bedrijfsgebouwen zijn bescheiden en evenwichtig, harmonisch van opzet;
- De gevel van het bedrijfsgebouw heeft een opbouw met verticale elementen;

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- De toevoegingen dienen ondergeschikt aan het hoofdgebouw te zijn;
- De toevoegingen dienen aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Er mogen geen dakkapellen op bijgebouwen worden geplaatst.

Detailering

- De gevels en daken van het bedrijfsgebouw worden uitgevoerd in gedekte kleuren;

Schetsplan van het bedrijfsgebouw



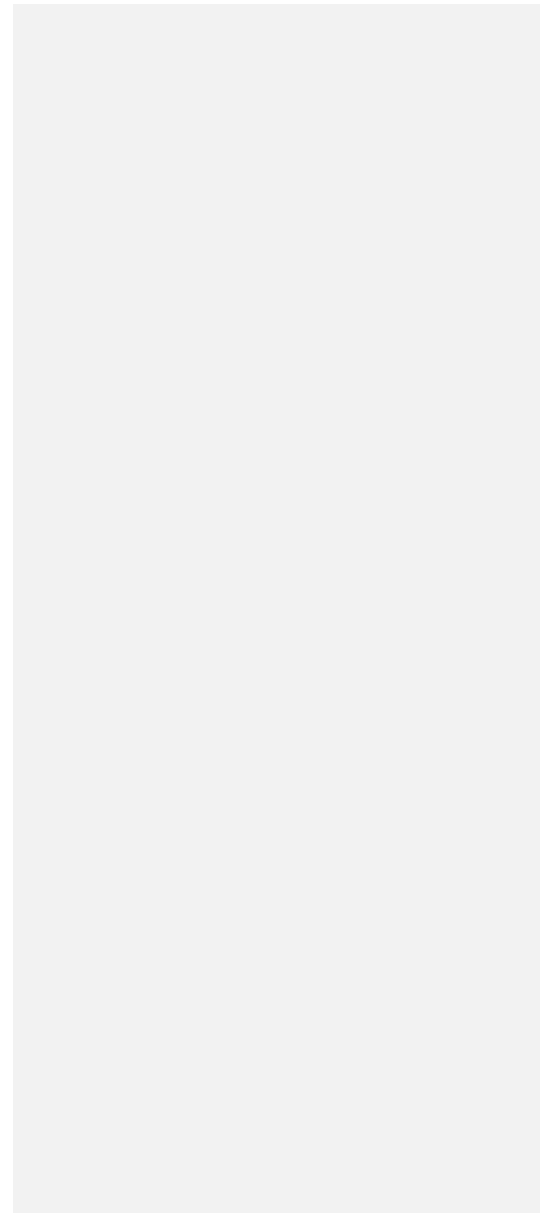
Afbeelding 3. Hoekaanzicht nieuw bedrijfsgebouw Slaghekenweg 20 Bentelo



Afbeelding 4. Vooraanzicht nieuw bedrijfsgebouw Slaghekenweg 20 Bentelo



Afbeelding 5. Zij aanzicht nieuw bedrijfsgebouw Slaghekenweg 20 Bentelo





Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

Gewijzigde veldcode



Beeldkwaliteitsplan

Stokkumerbroekweg 8 Markelo



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Stokkumerbroekweg 8 Markelo

Welstandsgebied

Het perceel Stokkumerbroekweg 8 in Markelo ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'Westelijke ontginningen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. De regels voor de huizen hier iets minder streng dan bij de verspreide ontginningen. Gezien mag worden dat we hier buiten de kampen zijn. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.



- A: Bestaande woning
- B: Nieuw te bouwen bijgebouwen behorende bij A
- C: Nieuw te bouwen compensatiewoning inclusief bijgebouw
- D: Te slopen bijgebouwen
- E: Bestaande houtopstand (eiken, moeraseden en walnoot)
- F: Bestaande fruitbomen
- G: Nieuw aan te planten bomen. Zomereik of zomereik (laatstgenoemde ter overweging vanwege diversiteit) in de maat 14-16 (stamomtrek in cm.). Bomen voorzien van 2 boompalen en een gietrand in de eerste 3 groeijaren. Totaal 3 bomen
- H: Nieuw aan te planten fruitbomen. Appels, peren of pruimen. Aanplant in de maat 8-10 (stamomtrek in cm.). Totaal 5 stuks
- I: Oprit naar beide woningen
- J: Tuin/ gazon
- K: Omliggende weilanden
- L: Te vellen eik, dbh. 70-80 cm. Velling vanwege vitaliteit
- M: Plangebied

Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan nieuwe erf Stokkumerbroekweg 8 Markelo

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor de nieuw te realiseren woning en bijgebouwen op het perceel Stokkumerbroekweg 8 te 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 'Westelijke ontginningen' in werking.

Algemeen

Het bestaande erf is een voormalig agrarisch erf. In het Veegplan 2021 is het agrarische erf al omgezet naar een woonbestemming. Toen is er nog niet wat gebeurd met het veranderen van het erf. Nu wil men wel gebouwen gaan slopen en oprichten. Op het perceel blijft de bestaande woning, inrit en beplanting behouden. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op deze plaats komen twee nieuwe bijgebouwen behorende bij de bestaande woning, en een nieuwe tweede woning. Deze heeft geen vrijstaande bijgebouwen, dit zit inpandig bij de woning. De enkelbestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd, maar er wordt wel een aanduiding opgenomen dat er op het erf twee woningen toegestaan zijn. De bestaande inrit wordt doorgetrokken naar de nieuwe woning. Er worden nieuwe (fruit)bomen aangeplant op het erf.

De bomen die worden aangeplant betreffen in totaal drie zomereiken of zomerlindes, van 14 tot 16 centimeter stamomtrek. De aan te planten bomen worden voorzien van 2 boompalen en een gietrand, welke de bomen de eerste drie jaren beschermd.

De fruitbomen die worden aangeplant betreffen in totaal vijf appel-, peer- of pruimenbomen, van 8 tot 10 centimeter stamomtrek.

De nieuwe woning heeft de stijl van een schuurwoning, waarin ruimte voor bijgebouwen zich in dezelfde bouwmassa bevindt. Het dak en de gevels krijgen een donkere uitstraling.

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

Plaatsing

- Het erf kent een rechthoekige opzet;
- Het huis is op de weg georiënteerd;
- De nieuwe bijgebouwen behorende bij de bestaande woning staan niet in het zicht, maar schuin achter de bestaande woning.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van de nieuwe woning dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied, dit betekent een eenvoudige hoofdvorm;
- De nieuwe woning heeft een zadelpak en afgedekt met golf- of trapeziumplaten met 5 ruggen per meter in een gedekte kleur, dan wel een open houten plankenstructuur met voldoende reliëf in een gedekte kleur.

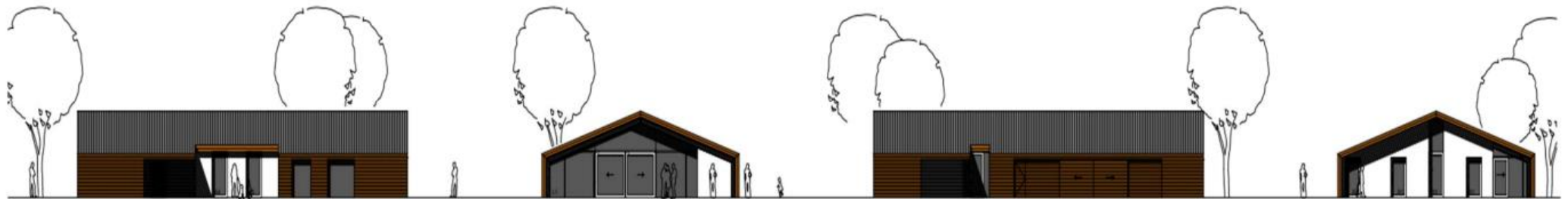
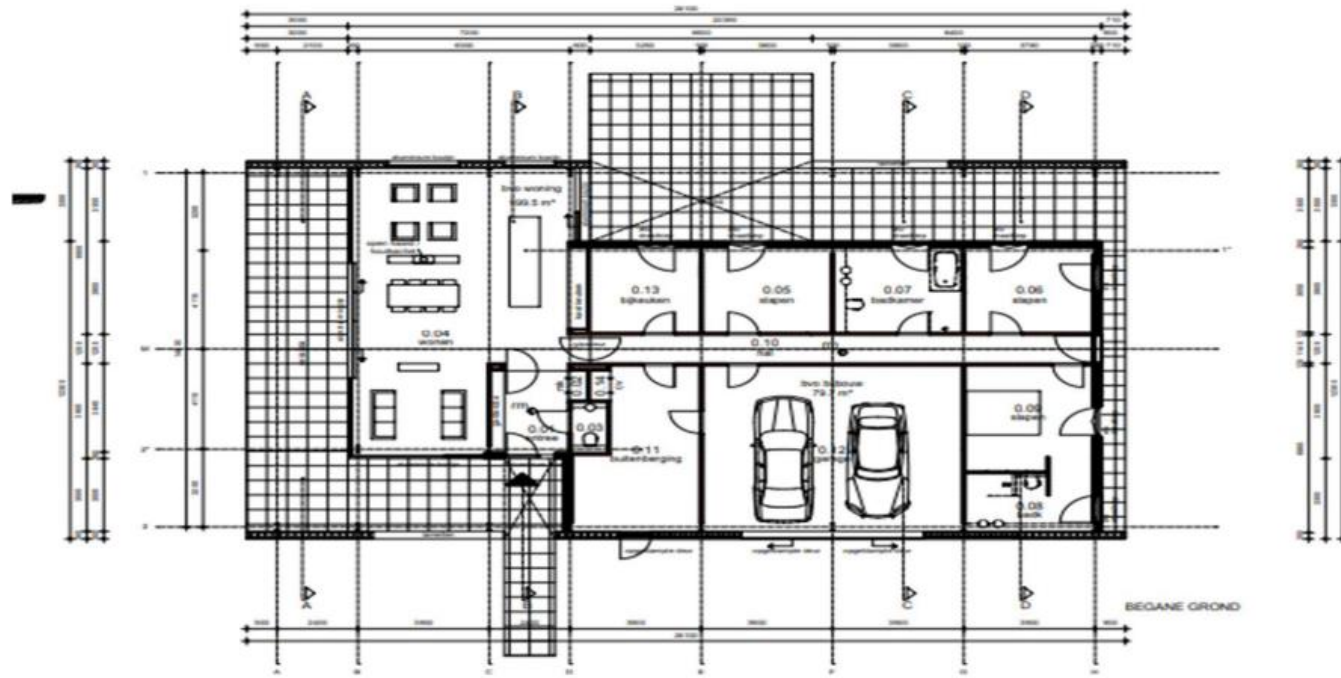
Gevel

- De woning wordt in deugdelijk materiaal en gedekt van kleur uitgevoerd;
- De gevels zijn harmonisch van opzet.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Bij de nieuwe woning zijn geen bijgebouwen toegestaan, dit dient gerealiseerd te worden in één bouwmassa;
- De toevoegingen aan de woning dienen ondergeschikt aan de woning te zijn;
- De toevoegingen dienen aan te sluiten bij de architectuur van de woning;
- Er mogen geen dakkapellen worden geplaatst.

Schetsplan van de woning



Afbeelding 3. Schetsplan schuurwoning Stokkumerbroekweg 8 Markelo



Afbeelding 4. Referentiebeeld schuurwoning Stokkumerbroekweg 8 Markelo



Afbeelding 5. Referentiebeeld schuurwoning Stokkumerbroekweg 8 Markelo



Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85

info@hofvantwente.nl