
BEELDKWALITEITSPLAN MARKELO-NOORD



RHO ADVISEURS

Gemeente
**Hof van
Twente**

RHO ADVISEURS

DATUM: 7 mei 2025

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Markelo-Noord

OPDRACHTGEVER: Gemeente Hof van Twente

PROJECTNUMMER: 1114514.02

REFERTE: Guido van Loenen, Peter Steehouder

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
	Welstandsnota	5
	Beeldkwaliteitsplan	5
	Leeswijzer	5
	Kernkwaliteiten landschap en architectuur	6
	Stedenbouwkundig plan	8
	Algemeen streefbeeld	9
2	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	10
	Thema 1 Wonen op de dorpsrand	10
	Thema 2 Wonen in de wijk	14
3	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	18
	Beeldkwaliteit landschap	19
	Erfafscheidingen Dorpse straten	20
	Erfafscheidingen Dorpsrand	20
	Parkeren	21
	Inspiratie openbare ruimte wonen aan de dorpse straten	21
	Inspiratie openbare ruimte wonen op de dorpsrand	22

1 INLEIDING

DEEL A

DEEL B

INLEIDING

In Markelo is behoefte aan nieuwe woningen. Aan de noordrand van Markelo liggen gronden waar in deze behoefte kan worden voorzien. Het gebied grenst aan de woningbouwlocaties Esch I en II welke de laatste 20 jaar zijn gerealiseerd en strekt tot aan het gebied achter de Holterweg en de Wozoco. Dit gebied wordt nu in samenhang ontwikkeld onder de projectnaam Markelo-Noord. Naast de doelstelling op het gebied van woningbouw biedt het plan ook kansen met het oog op een goede landschappelijke inpassing van de noordrand en de overgang naar de noordelijk gelegen es.

WELSTANDSNOTA

Binnen de welstandsnota van de gemeente Hof van Twente (oktober 2012) valt het plangebied binnen de deelgebieden "Kampen en essen". De bijbehorende welstandscriteria zijn gericht op de verspreid liggende erven in het kampen en essenlandschap en niet op de uitbreiding van een woonwijk. Vandaar dat ervoor gekozen is om een apart beeldkwaliteitsplan op te stellen dat recht doet aan de ambities die er zijn voor Markelo-Noord en dat tegelijkertijd ook goed aansluit bij de bestaande omgeving. Na voltooiing van de gehele ontwikkeling komt het beeldkwaliteitsplan te vervallen en wordt het gebied weer onderdeel van de algemene welstandsnota met het gebiedstype 'buurten'.

BEELDKWALITEITSPLAN

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om het ambitieniveau vast te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied. Er ontstaat ook een nieuwe dorsprand. Het voorschrijven van een goede beeldkwaliteit moet zorgen dat de ontwikkeling en de nieuwe dorpsrand van hoge kwaliteit wordt. Bovendien moet het bewoners en architecten een inspirerend kader bieden voor de keuzes die gemaakt worden in de architectonische uitwerking. Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwerpers te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de stadsbouwmeester een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen kan plaats vinden.

LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit 3 delen. In hoofdstuk 1 wordt de context geschetst waarbinnen de ontwikkeling plaats vindt. Hoofdstuk 2 gaat in op de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing, dit wordt gedaan binnen 2 thematische deelgebieden. In hoofdstuk 3 wordt tenslotte de beeldkwaliteit van de buitenruimte beschreven.

Afbeelding 1: dorpse straat aan de Riezeboezem

KERNKWALITEITEN LANDSCHAP

Vanuit landschap en cultuurhistorie zijn er enkele waarden die bij kunnen dragen bij de realisatie van woningbouw aan de noordrand van Markelo. Ook uit provinciaal beleid komen deze kernkwaliteiten van het landschap naar voren. De volgende kwaliteiten zijn kenmerkend voor de uitstraling van Markelo-Noord:

- Contrast en samenhang: De dichtere hoge delen en erven, de open essen en de besloten beekdalen vormen samen een landschap van contrast en samenhang. Het landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van boomgroepen, -singels en open weilanden.
- De Essen: Het essengebied in de omgeving van Markelo is waardevol. De essen hebben grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ze worden gekenmerkt door de openheid van hoogergelegen akkercomplexen. De begrenzing van de essen is hoofdzakelijk in de vorm van eswallen, houtranden en steilrandjes.
- Hoogteverschillen: Markelo heeft altijd een sterke relatie gehad met het

landschap. De stuwwallen bepalen in hoge mate het landschapsbeeld. Aan de noordrand van Markelo is het hoogteverschil tussen de hoge es aan noordoostzijde (deels met graanakker) en het lagere deel aan noordwestzijde (weide), als uitloper van het beekdal zeer kenmerkend.

- Zandwegen: Op de es zijn de zandwegen waardevol. Ook de kleine bosjes aan de oostrand van de es zijn kenmerkend en benadrukken de rand van de Es. Op de rand van het dorp staat een fraaie eik aan de Noordachtereschweg. Deze boom vormt samen met het zandpad een mooi ensemble. In de Esch II vormt de groenstrook tussen De Wanne en de Hiele een waardevolle verbinding met het buitengebied.
- Overgang dorp naar landschap: Met de ontwikkeling van de dorpsrand doet zich de mogelijkheid voor om de overgang tussen het dorp en het achterliggende landschap te verbeteren. Deze is nu vrij hard, waardoor de beleving van de es inclusief de beplantingsstructuren niet goed aansluit op de dorpse structuren.

Afbeelding 2: zandpad langs de eik aan de Noorderachtereschweg

KERNKWALITEITEN BEBOUWING

Vanuit het oogpunt van de bestaande bebouwing aan de es zijn er enkele belangrijke waarden te benoemen. Deze kunnen benut worden om aansluiting te vinden bij de realisatie van de woningbouwlocatie. Bovendien kunnen deze waarden bijdragen aan principes waarmee binnen de nieuwe ontwikkeling samenhang kan worden gevonden.

Woningtypes: in de woonwijk de Esch zie je voornamelijk vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen. Binnen deze woningtypes is er verscheidenheid in uitwerking. Bouwvolumes en dakvormen, gevelindeling en detaillering, en kleur- en materiaalgebruik kan van straat tot straat verschillen, maar is doorgaans ingetogen van aard. Plekken met eenheid in de architectuur worden afgewisseld met meer differentiatie.

De vrijstaande woningen vind je vooral op de doorgaande lijnen met bebouwing aan één zijde van de weg. Deze woningen kennen een rijke verscheidenheid in architectonische uiting. Langs de straten aan de binnenzijde van de wijk en langs de groene assen vind je veel twee-onder-één-kap-woningen met een meer ingetogen uitstraling.

Het dorpse straatbeeld: Op de Esch is er een spel herkenbaar van het los laten en juist vasthouden van eenheid in architectonische uitstraling. Dit speelt zich af ter weerszijden van het straatprofiel of juist binnen de rij van naburige woningen. Deze informele aanpak draagt bij aan de dorpse beleving van de Esch. Je kan hierdoor keurige ingetogen straten met een eenduidig profiel vinden en juist straten met een heel dynamisch profiel, met veel diversiteit in uitstraling.

Er is een aantal principes te herkennen die voor samenhang en herkenbaarheid zorgen. Deze principes kunnen in dit beeldkwaliteitsplan ingezet worden, om te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen enerzijds aansluiten bij de bestaande architectuur. Anderzijds moeten deze er voor zorgen dat de vrijheid bestaat om fraaie en bijzondere woningen te creëren die bijdragen aan het dorpse straatbeeld.

Afbeelding 3: bebouwing langs de noordrand

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plan voor de noordrand van Markelo is opgezet met de ambitie om een nieuwe woonwijk te maken, die op een fraaie manier aansluit op het landschap aan de noordkant van Markelo. Tegelijkertijd moet het plan aansluiten op de karakteristieke dorpse structuren van de bestaande wijk de Esch.

De hoofdontsluiting gaat via een nieuwe aansluiting op de rotonde aan de N755/Holterweg, deze slaat af naar de Wanne. Dit kan in de toekomst een fraai visitekaartje worden. Vanuit de bebouwingsstructuur wordt in het plan ingezet op aansluiting op de informele lijnen van de bestaande Esch.

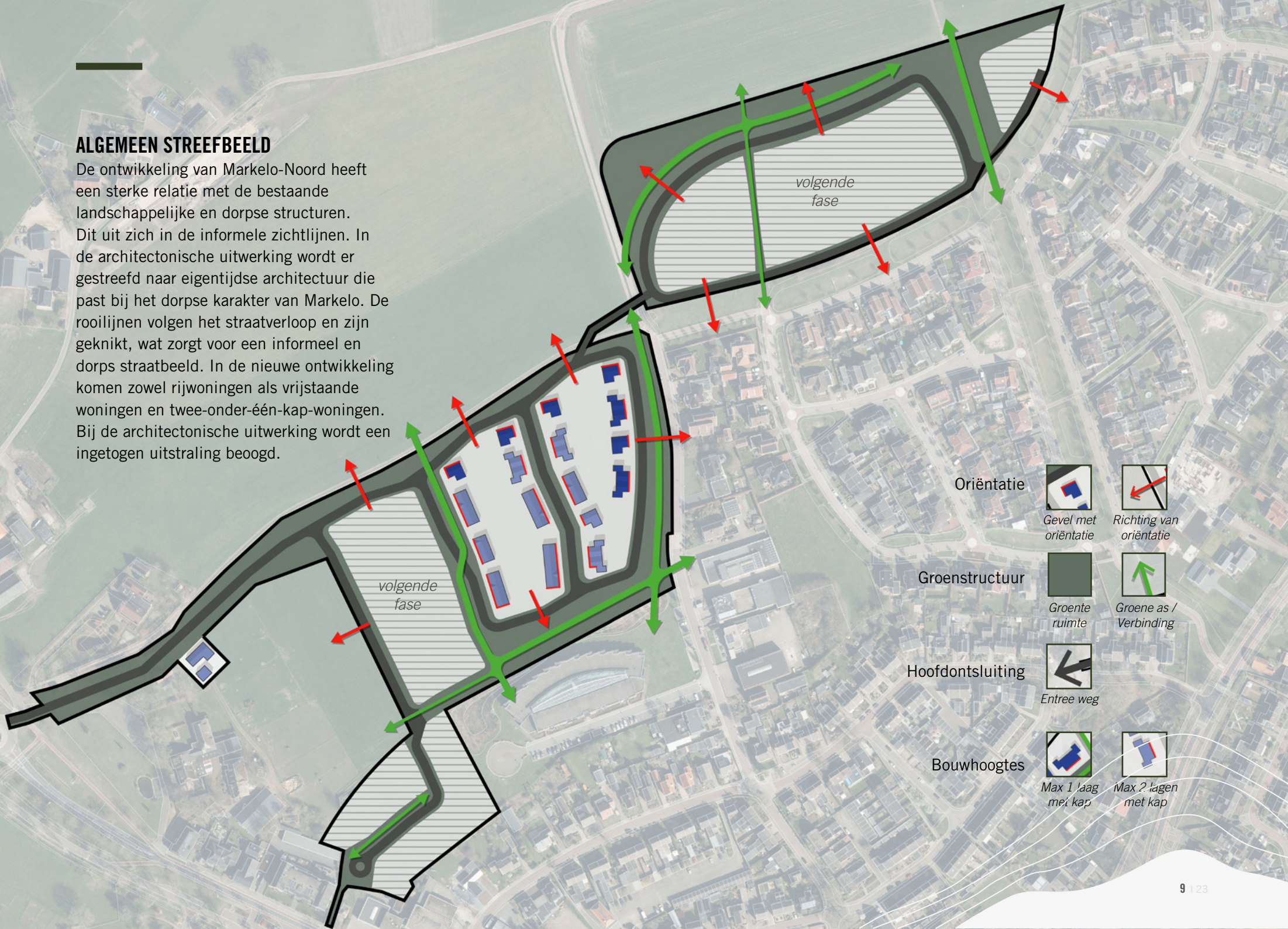
Op de randen wordt ingezet op een zachte overgang van landschap naar woonkavel. Het doet daarin mee met het spel van open landschap en landschappelijke vitrage - brede grasstroken met opgaande boombepanting. De bebouwing heeft bij voorkeur zo min mogelijk invloed op zicht vanuit het landschap.

Het plan kent bovendien meerdere assen die een groene begeleiding vormen van het binnengebied naar de randen. Dit sluit aan bij de wadistrukturen in de bestaande delen van de Esch. Dorpse straten aansluitend op de onregelmatige structuren moeten op deze manier een uniek woon- en leefmilieu vormen.



ALGEMEEN STREEFBEELD

De ontwikkeling van Markelo-Noord heeft een sterke relatie met de bestaande landschappelijke en dorps structuren. Dit uit zich in de informele zichtlijnen. In de architectonische uitwerking wordt er gestreefd naar eigentijdse architectuur die past bij het dorps karakter van Markelo. De rooilijnen volgen het straatverloop en zijn geknikt, wat zorgt voor een informeel en dorps straatbeeld. In de nieuwe ontwikkeling komen zowel rijwoningen als vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Bij de architectonische uitwerking wordt een ingetogen uitstraling beoogd.



Oriëntatie



Gevel met oriëntatie



Richting van oriëntatie

Groenstructuur



Groente ruimte



Groene as / Verbinding

Hoofdontsluiting



Entree weg

Bouwhoogtes



Max 1 laag met kap

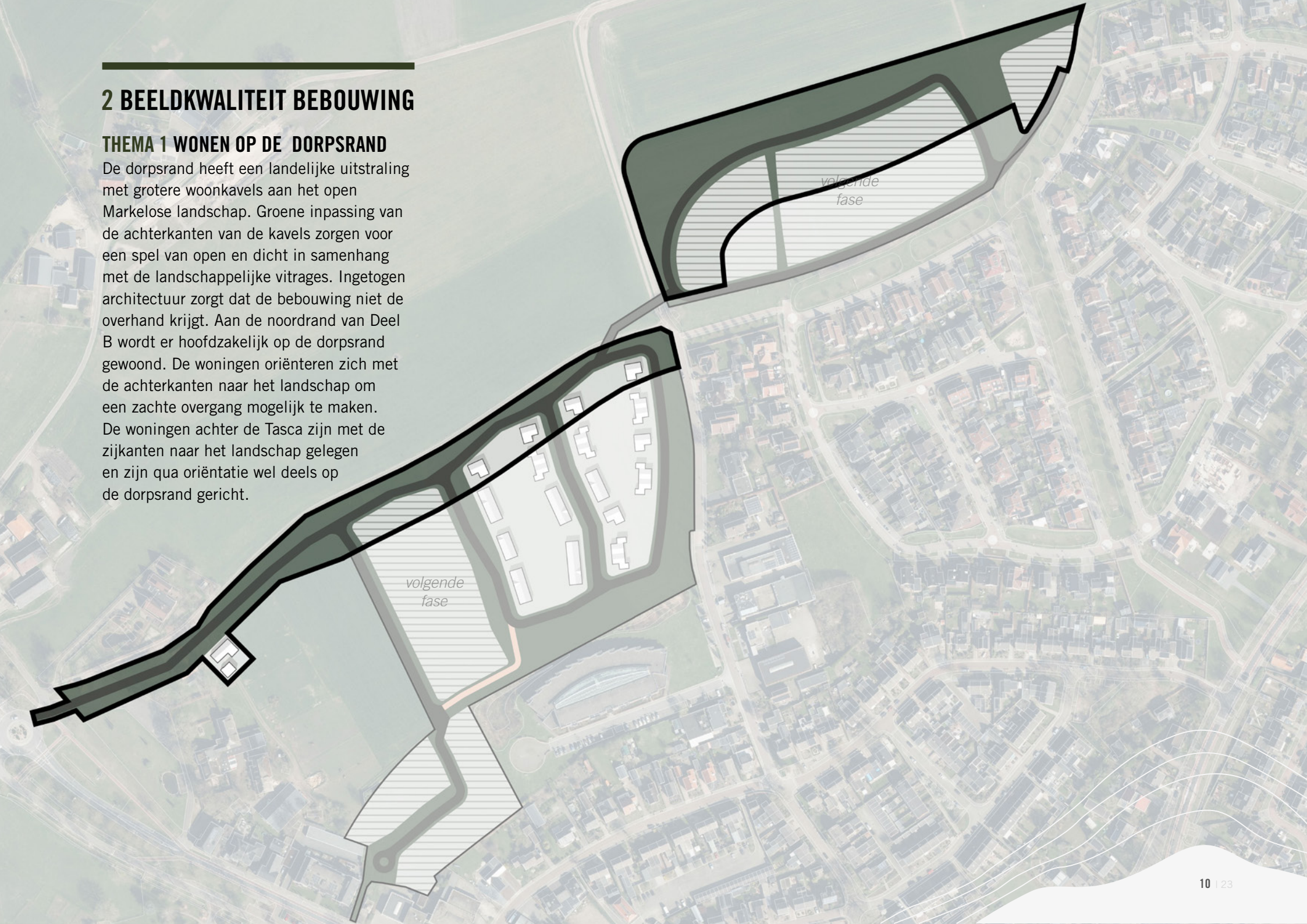


Max 2 lagen met kap

2 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

THEMA 1 WONEN OP DE DORPSRAND

De dorpsrand heeft een landelijke uitstraling met grotere woonkavels aan het open Markelose landschap. Groene inpassing van de achterkanten van de kavels zorgen voor een spel van open en dicht in samenhang met de landschappelijke vitrages. Ingetogen architectuur zorgt dat de bebouwing niet de overhand krijgt. Aan de noordrand van Deel B wordt er hoofdzakelijk op de dorpsrand gewoond. De woningen oriënteren zich met de achterkanten naar het landschap om een zachte overgang mogelijk te maken. De woningen achter de Tasca zijn met de zijkanten naar het landschap gelegen en zijn qua oriëntatie wel deels op de dorpsrand gericht.



POSITIONERING EN ORIËNTATIE

Vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen met wat grotere woonkavels moeten de overgang van Markelo naar het landelijk gebied vormgeven. Het zicht vanuit het open landschap is hierin leidend. De uitstraling naar het landschap moet ingetogen en landelijk zijn. Vitrages en groene achtertuinen moeten rondom de woningen een dichter beeld opleveren terwijl daartussen de open verbindingen en zichtlijnen de schakel met het landschap vormen. Aan de straatkant kunnen de woningen aansluiten bij de meer dorpse sfeer.

- De vrijstaande woningen op de kopse kanten - aangrenzend aan het open landschap hebben een dubbele oriëntatie d.m.v. gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing;
- Aan de straatzijde worden de woningen met de nok op de straat georiënteerd.

BOUWVOLUME

De woningen langs de rand moeten integraal onderdeel worden van het landschap. Uitgangspunt is dat eenvoudige bouwvolumes de overgang van dorp naar landschap zachter laten verlopen.

- Bebouwing op de landschappelijke randen is maximaal 1 laag hoog met

maximaal 2 lagen in een kap;

- De woningen hebben een simpele dakopbouw, in de vorm van een zadeldak met een minimale helling van 40 graden;
- Op de koppen kunnen erkers of andere details worden ingezet om de woningen afzonderlijk te verbijzonderen.

AAN-UIT EN BIJGEBOUWEN EN DAKKAPellen

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

GEVELINDELING EN DETAILLERING

De architectuur zal hoogwaardig en ingetogen moeten zijn om in het landschap te passen.

- De voorgevel(s) bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevelopening is een deur, raam of erker. Het oppervlak wordt gemeten in het vooraanzicht van de gevel en is inclusief kozijnen.

KLEUR EN MATERIAAL GEBRUIK

Het kleur en materiaal gebruik sluit aan bij de andere deelgebieden. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig is en dat de materialen van hoogwaardige kwaliteit zijn.

- Traditioneel materiaalgebruik dat aansluit

bij het dorpse karakter;

- Minimaal 60% van de dichte gevel, bestaat uit baksteen;
- De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, brons of mangaan. Ook antraciet is toegestaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk. Gele of witte stenen zijn niet toegestaan;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal. De pannen hebben zwarte of rode kleur en zijn ongeglazuurd (mat). Rieten daken en groene daken met sedum en gras zijn ook toegestaan;
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben. Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout, stuc en keimwerk met een maximum van 40% toegestaan;
- Wit gepleisterde gevels zijn niet toegestaan.

REFERENTIE ARCHITECTUUR



Afbeelding 8: vrijstaande woning geveldetail in hout



Afbeelding 6: vrijstaande woning met verbijzondering



Afbeelding 4: twee-onder-één-kap-woningen met verbijzondering



Afbeelding 9: vrijstaande woning met verbijzondering entree

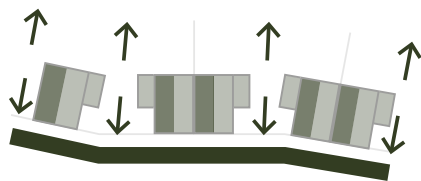


Afbeelding 5: twee-onder-één-kap in eenduidig bouwvolume

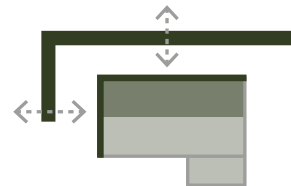


Afbeelding 7: twee-onder-één-kap-woningen

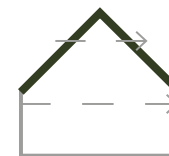
PRINCIPES BEELDKWALITEIT



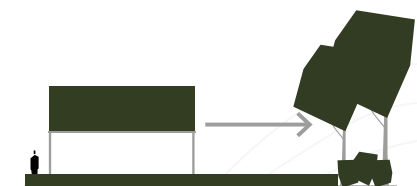
Informele verkaveling



Dubbele oriëntatie op de koppen

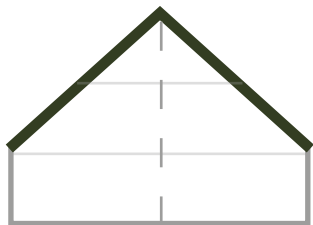


bebouwing op de landschappelijke randen is maximaal 1 laag met een kap hoog

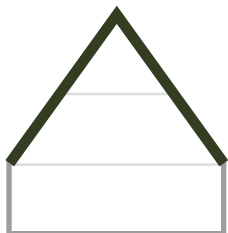


Woning met achterkant naar landschap, afgeschermd met vitrage

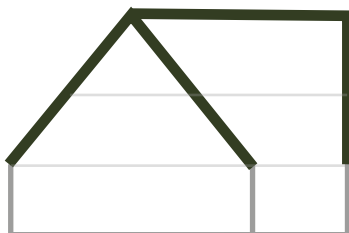
DAKVORMEN



twee-onder-één-kap-woning met zadeldak

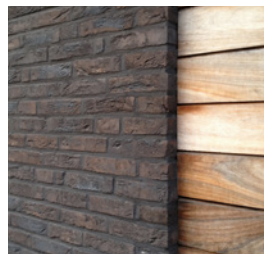
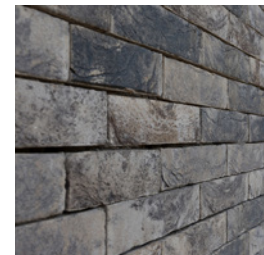


vrijstaande woning met stijl zadeldak



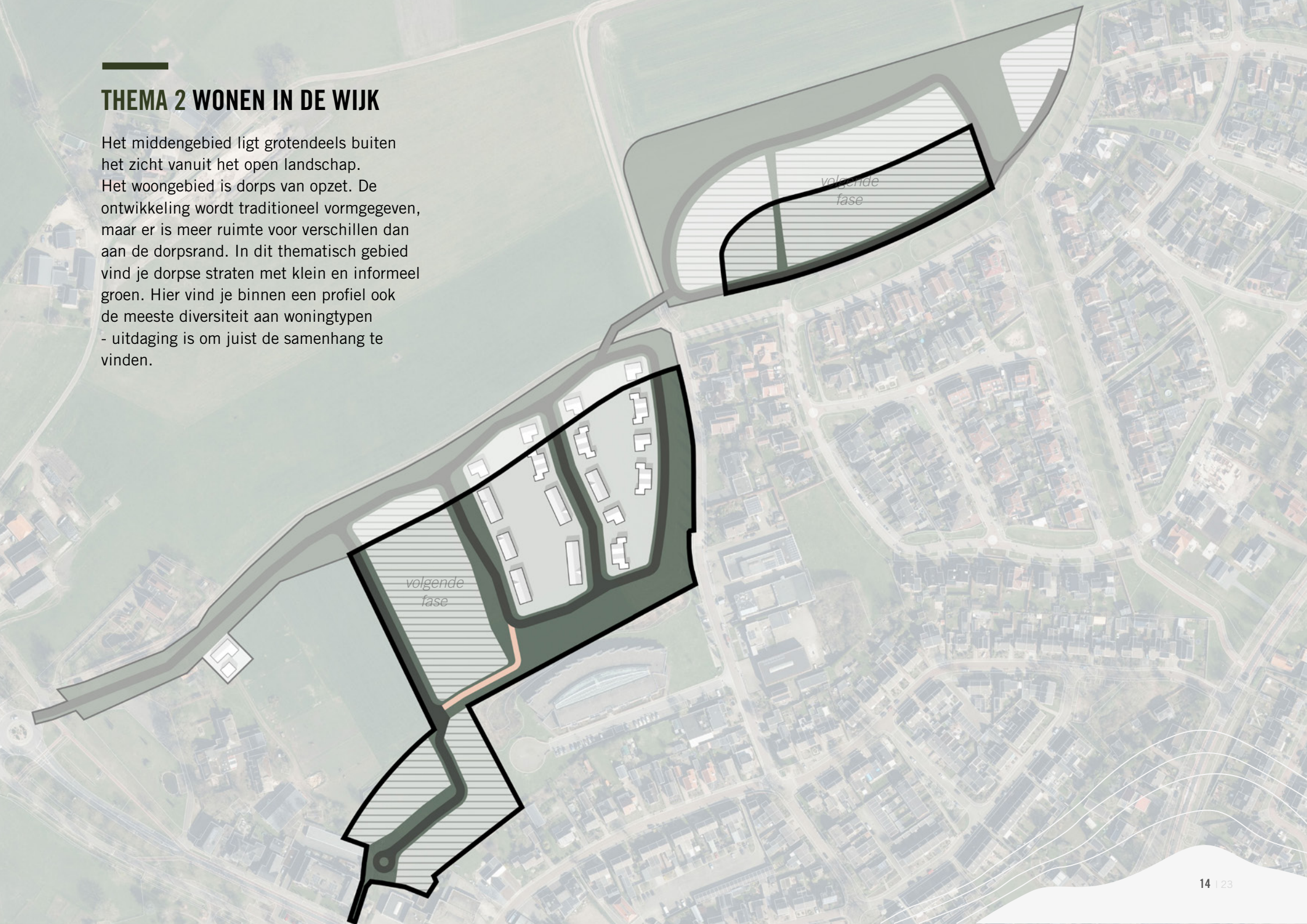
vrijstaande- of twee-onder-één-kap-woning met zadeldak met kilkeper

KLEUR EN MATERIAAL GEBRUIK



THEMA 2 WONEN IN DE WIJK

Het middengebied ligt grotendeels buiten het zicht vanuit het open landschap. Het woongebied is dorps van opzet. De ontwikkeling wordt traditioneel vormgegeven, maar er is meer ruimte voor verschillen dan aan de dorpsrand. In dit thematisch gebied vind je dorpsse straten met klein en informeel groen. Hier vind je binnen een profiel ook de meeste diversiteit aan woningtypen - uitdaging is om juist de samenhang te vinden.



POSITIONERING EN ORIËNTATIE

Het middengebied wordt gekenmerkt door kleinschaligere woonstraten in een dorpse sfeer. Hier kan je rijwoningen, vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen vinden met kleinere woonkavels dan aan de randen. De straten doen informeel aan met onregelmatige lijnen en dorps groen.

- Aan de straatzijde worden de woningen met de nok op de straat georiënteerd;

BOUWVOLUME

Het middengebied kenmerkt zich door een dorps karakter dat ook wordt ervaren op *de Hiele* of *de Wanne*. Diversiteit in bouwvolume is denkbaar, mits robuust en eenvoudig.

- Bebouwing varieert en wordt geregeld in het bestemmingsplan. Aan de randen is de bebouwing max. 1 laag met kap, in het middengedeelte max. 2 lagen met kap. Hier zijn dus ook twee lagen onder de dakgoot toegestaan;
- In het middengebied zijn meer dakvormen denkbaar. Simpele dakvormen, zoals een zadeldak, schilddak of zadeldak met kilkeper;
- Platte daken of lessenaarsdaken passen niet binnen de beoogde dorpse sfeer;
- Dakkapellen, erkers of andere details kunnen worden ingezet om de woningen afzonderlijk te verbijzonderen.

AAN-UIT EN BIJGEBOUWEN EN DAKKAPellen

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

GEVELINDELING EN DETAILLERING

In het middengebied is er veel diversiteit in bouwvolumes, vanwege de verscheidenheid in woning typologieën. Samenhang in gevelindeling en detaillering is daarom erg belangrijk. Ook hier wordt hoogwaardige en ingetogen architectuur toegepast.

- Woningen die onderling verschillen in bouwvolume en dakvorm, zoeken onderling samenhang door eenduidige lijnen in de gevelindeling of verwantschap in detaillering;
- De voorgevel(s) bestaan voor minimaal 25% uit glas. Een gevelopening is een deur, raam of erker. Het oppervlak wordt gemeten in het vooraanzicht van de gevel en is inclusief kozijnen.

KLEUR EN MATERIAAL GEBRUIK

Het kleur en materiaal gebruik sluit aan bij de andere deelgebieden. Belangrijk is dat de detaillering zorgvuldig is en dat de materialen van hoogwaardige kwaliteit zijn. Waar op de randen verbijzondering gezocht kan worden

in kleur en materiaal, wordt er in het dorpse middengebied juist eenduidigheid gezocht.

- Traditioneel materiaalgebruik dat aansluit bij het dorpse karakter;
- Minimaal 60% van de dichte gevel, bestaat uit baksteen;
- De kleur van de steen is een aardetint zoals rood, bruin, brons of mangaan. Ook antraciet is toegestaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk. Gele of witte stenen zijn niet toegestaan;
- Wanneer de bouwvorm en/of gevelindeling voor voldoende onderlinge samenhang zorgt kan afgeweken worden van de samenhang in kleur en materiaal;
- Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of metaal. De pannen hebben zwarte of rode kleur en zijn ongeglazuurd (mat). Rieten daken en groene daken met sedum en gras zijn ook toegestaan;
- De uitwerking mag binnen de traditionele hoofdvorm en materialisering ook een modernere uitstraling hebben. Mits ondergeschikt aan de primaire materialisering van de gevel, zijn hout, stuc en keimwerk met een maximum van 40% toegestaan;
- Wit gepleisterde gevels zijn niet toegestaan.

REFERENTIE ARCHITECTUUR



Afbeelding 15: rijwoningen één laag met verdraaiing dak



Afbeelding 13: vrijstaande woning met kapverdraaiing



Afbeelding 14: twee-onder-één-kap-woningen met zadeldak



Afbeelding 11: rijwoningen met kapverdraaiing



Afbeelding 12: rijwoningen met samenhang in gevelindeling



Afbeelding 10: samenhang in bouwvormen met eenduidige materialisatie

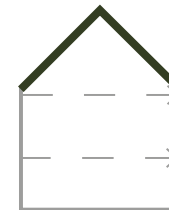
PRINCIPES BEELDKWALITEIT



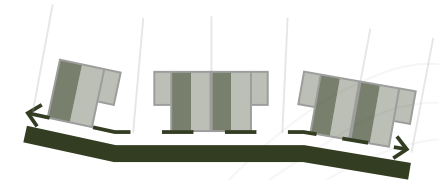
Nok van het dak georiënteerd op de openbare ruimte



Onderlinge samenhang door eenduidige lijnen in de geveldeftaillering

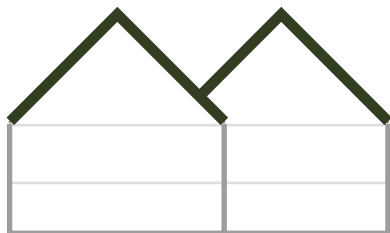


bebouwing maximaal 2 lagen hoog met kap

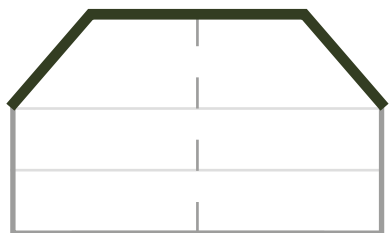


Informeel bebouwingslijnen

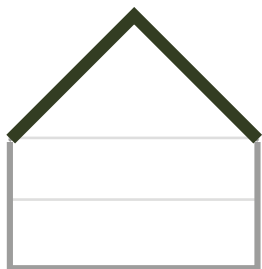
DAKVORMEN



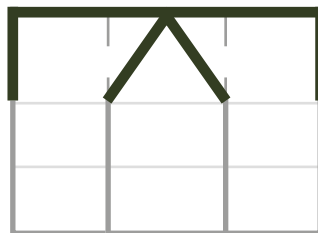
twee-onder-één-kap-woning met gescheiden zadeldak



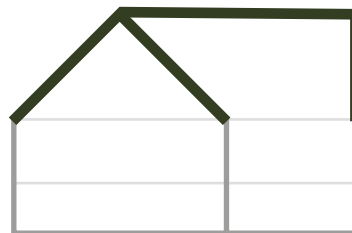
vrijstaande- of twee-onder-één-kap-woning met schilddak



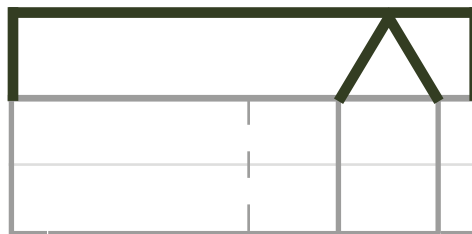
vrijstaande woning met zadeldak



rijwoning met zadeldak met kilkeper

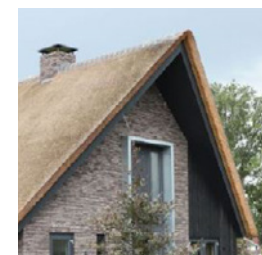
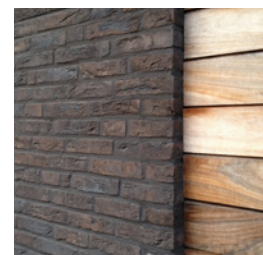
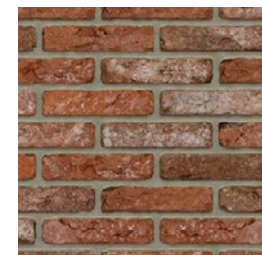
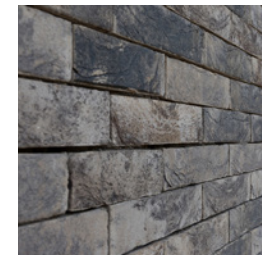


vrijstaande- of twee-onder-één-kap-woning met zadeldak met kilkeper



Variatie in kapvorm per blok rijwoningen

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK



3 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

Voor de uitstraling van de nieuwe woonbuurten is naast de architectuur juist ook de vormgeving van de kavels en kavelranden essentieel. Ook de relatie met de verbindende groen- en wadistrukturen uit het middengebied is belangrijk. Er worden duidelijke eisen gesteld aan de vormgeving van de overgang van kavel naar de openbare esrand. Op deze manier wordt een heldere basiskwaliteit bereikt, met voldoende samenhang om de bebouwing aan de dorpsrand goed in het landschap te laten passen.



Legenda

Belangrijke zichtlijnen
tussen landschap en woonstraten
vanuit de groene assen en straten

Zichtlijnen tussen dorpsrand en
landschap
langs en op de groene randen

Vitrage landschap met afwisselend
open en dichte delen



BEGRENZING VAN HET LANDSCHAP

In de huidige rand van Markelo-Noord is de overgang van dorpsrand naar het landschap vrij hard. Dit komt door de openheid, de zichtbaarheid van de bebouwingsrand maar ook door de grove bouwmassa van de wozoco. Dit sluit niet helemaal aan bij de gewenste beleving van de es. De begrenzing van de essen ten opzichte van de omgeving dient informeel vormgegeven te worden in de vorm van vitrages, eswallen, houtranden en karakteristieke zandpaden.

HET VITRAGE LANDSCHAP

Bij de inrichting van de kavelranden wordt een groene sfeer nagestreefd. Het doel is om de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landschap op en langs de rand van de essen te behouden. Het landschap wordt aan de rand van Markelo-Noord ingericht met "*vitrages*". Deze vitrages zijn hoge bomen (deels) zonder onderbegroeiing, die zorgen voor een fraaie rand aan de meer open es.

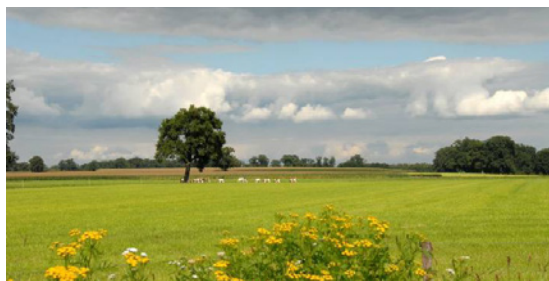
AFWISSELINGEN IN HET LANDSCHAP

Het beekdallandschap rond Markelo heeft een karakteristieke ruimtelijke samenhang. Het is een kleinschalig landschap dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van bomen langs wegen en op erfranden en open agrarische percelen. De woonkavels moeten

passen in dit landschap. Het uitgangspunt is een afwisseling van zichtlijnen die begeleidt worden door open en dichte delen van de vitrages. Deze uitwisseling vindt plaats van het kavel naar de openbare ruimte en andersom. Ook de groen- en wadistrukturen gelegen in het middengebied doen mee in deze afwisseling. Op deze manier ontstaan er zichtlijnen van de woonstraten naar het open landschap. Andersom begeleiden de groen- en wadistrukturen de zichtlijnen vanuit het middengebied naar het landschap.

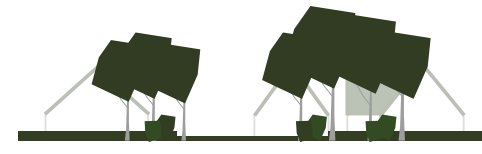


Afbeelding 16: zicht vanuit de woonstraten op het open landschap wordt begeleidt door de groen- en wadistrukturen.

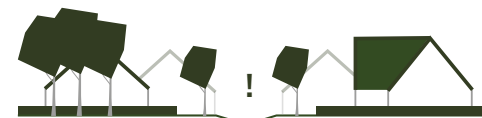


Afbeelding 17: impressie vitragelandschap met bloeiende akkerranden

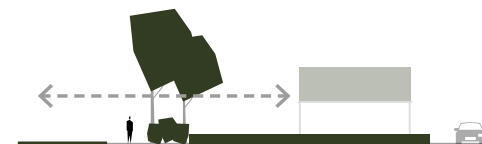
PRINCIPES VITRAGE LANDSCHAP



Het *vitrage landschap* geeft een dynamisch beeld vanaf de es door middel van contrast en samenhang



Bebouwing en groenstructuren begeleiden het zicht van én naar het landschap



Informele begrenzing van de woonkavels maakt een zachte overgang aan de rand van de es

ERFAFSCHIEDINGEN

Er wordt een groene sfeer nagestreefd bij de inrichting van de kavelranden. De bestaande Esch wordt gekenmerkt door dorpse straten met hagen en andere lage beplanting op de kavelgrens. De individuele inrichting van de kavels zorgt voor een prettig en dorps beeld. Bij de inrichting van de kavelgrenzen aan de straatkant, is het gepast om bij dit beeld aan te sluiten. Aan de zij- en achterkant van de kavels herhaalt dit beeld zicht ook. Echter loopt de hoogte van de hagen hier op en bieden deze meer privacy.

- De voorkanten worden vormgegeven met groenblijvende hagen en/of beplanting van 30 tot 100 cm hoog;
- Aan de zijkant loopt de hoogte van de hagen en/of beplanting op tot maximaal 100 tot 200 cm aan de achterkant.
- De erfafscheiding aan voor- en zijkant kan uitgevoerd worden als hekwerk of bij uitzondering gecombineerd met lage stenen muurtjes. Dit type erfafscheidingen is maximaal 50 cm hoog onder voorwaarde dat d.m.v. achterliggende beplanting de groene uitstraling dominant is;

- Voor kavels grenzend aan de wijkentree geldt dat de representatieve zijden van de bebouwing zichtbaar blijven. Uitgangspunt is dat de erfafscheidingen die parallel lopen aan deze zijden maximaal 30 - 100 cm hoog zijn en bij voorkeur hoogte opbouwen d.m.v. beplanting;

- Schuttingen aan deze belangrijke openbare zijden niet toegestaan. Hekwerk met klimplanten kan wel een mogelijkheid zijn.



Afbeelding 18: dorpse uitstraling erfafscheidingen



Afbeelding 19: opbouw groene haag aan zijkant van de woning



Afbeelding 20: gietsijzer hek met beplanting



Afbeelding 21: haag aan achterzijde



Afbeelding 22: hoek met lage erfbeplanting

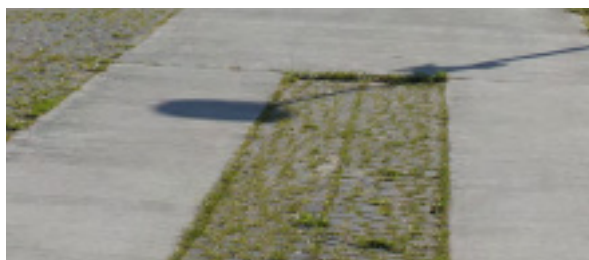
PARKEREN

De woonkavels met vrijstaande- en twee-onder-één-kap-woningen krijgen één of twee parkeerplaatsen op eigen erf, het bezoekersaandeel wordt in het openbaar gebied gerealiseerd. Parkeerplaatsen op eigen erf mogen naar eigen wens in halfverharding of met klinkers uitgevoerd worden. Openbaar parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en gescheiden van de grotere groenstructuren.

INSPIRATIE OPENBARE RUIMTE WONEN AAN DE DORPSE STRATEN

Woonbuurten waarin een groen dorps woonmilieu leidend is voor de sfeer die wordt nagestreefd:

- accent op groen in openbare ruimte en kavelranden;
- ruimte voor andere waarden (ontmoeten, spelen);
- zowel in als aan de randen van de buurten een groene uitstraling;
- beperken hoeveelheid verharding;
- ruimte voor water (piekregenbuien).



Afbeelding 23: Inspiratie beelden openbare ruimte dorpse straten

INSPIRATIE OPENBARE RUIMTE WONEN OP DE DORPSRAND

Woonbuurten waarin een landelijke sfeer wordt nagestreefd door:

- een informele verkaveling;
- het gebruik van natuurlijke materialen;
- mogelijk gezamenlijk beheer en gebruik van de groene ruimte en de es zelf;
- achtertuinen kavels met vitrage landschap mee ontwerpen.



Afbeelding 24: Inspiratie beelden openbare ruimte dorpsrand

RHO ADVISEURS



LEEWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN