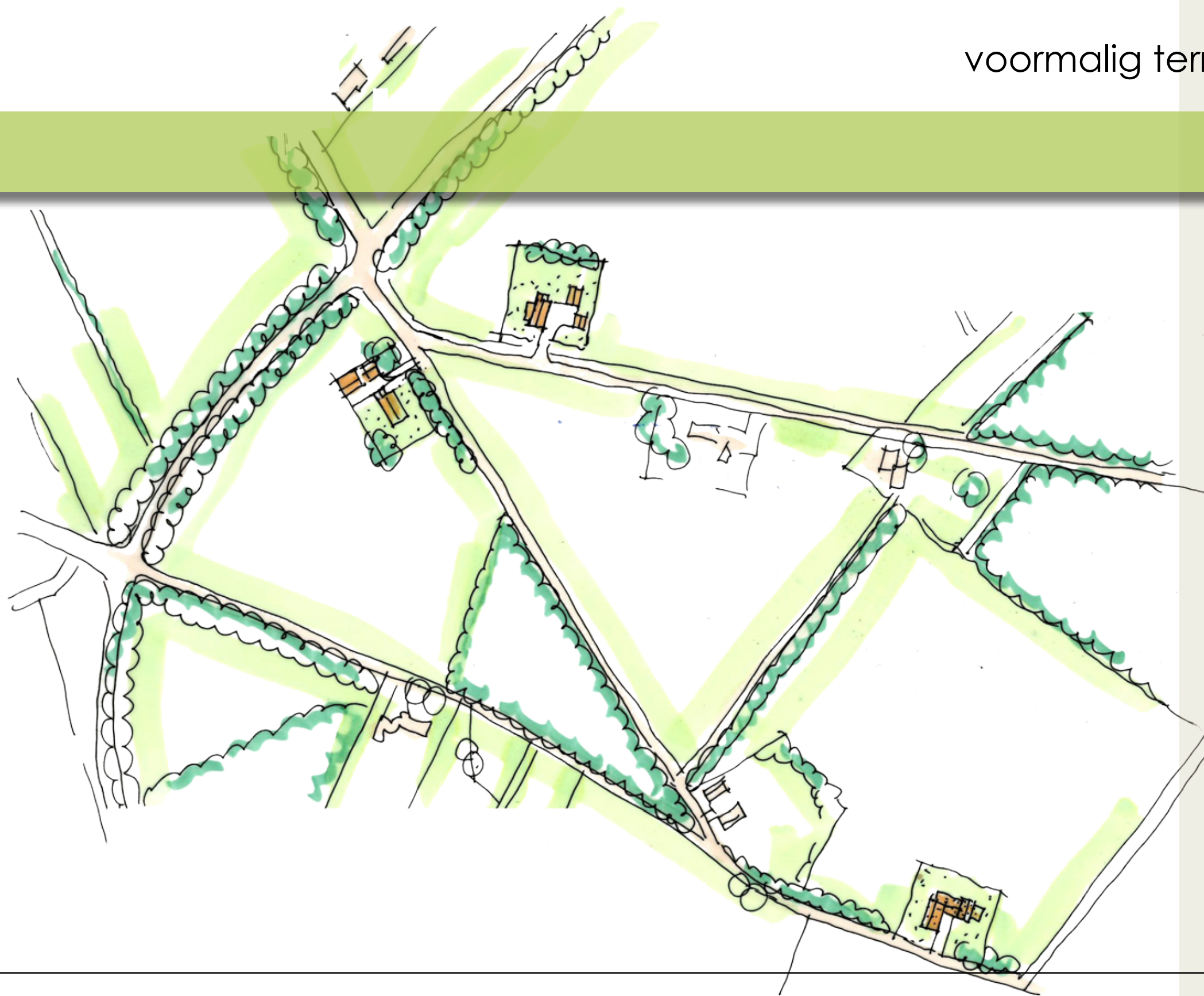


Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Jodendijk Eefde

voormalig terrein boomkwekerij Knol

08-05-2020





Eefse beek



Sluis te Eerde



Huize Voorst



Luchtfoto Eefde



Luchtfoto Eefde

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 4
2. Gebiedskenmerken	pag. 6
- Historie	
- Omgeving	
- Omliggende bebouwing	
3. Stedenbouwkundig plan	pag. 10
4. Beeldkwaliteit	pag. 12
- Criteria	
- Referentiebeelden	
- Mogelijke ontwerpen	

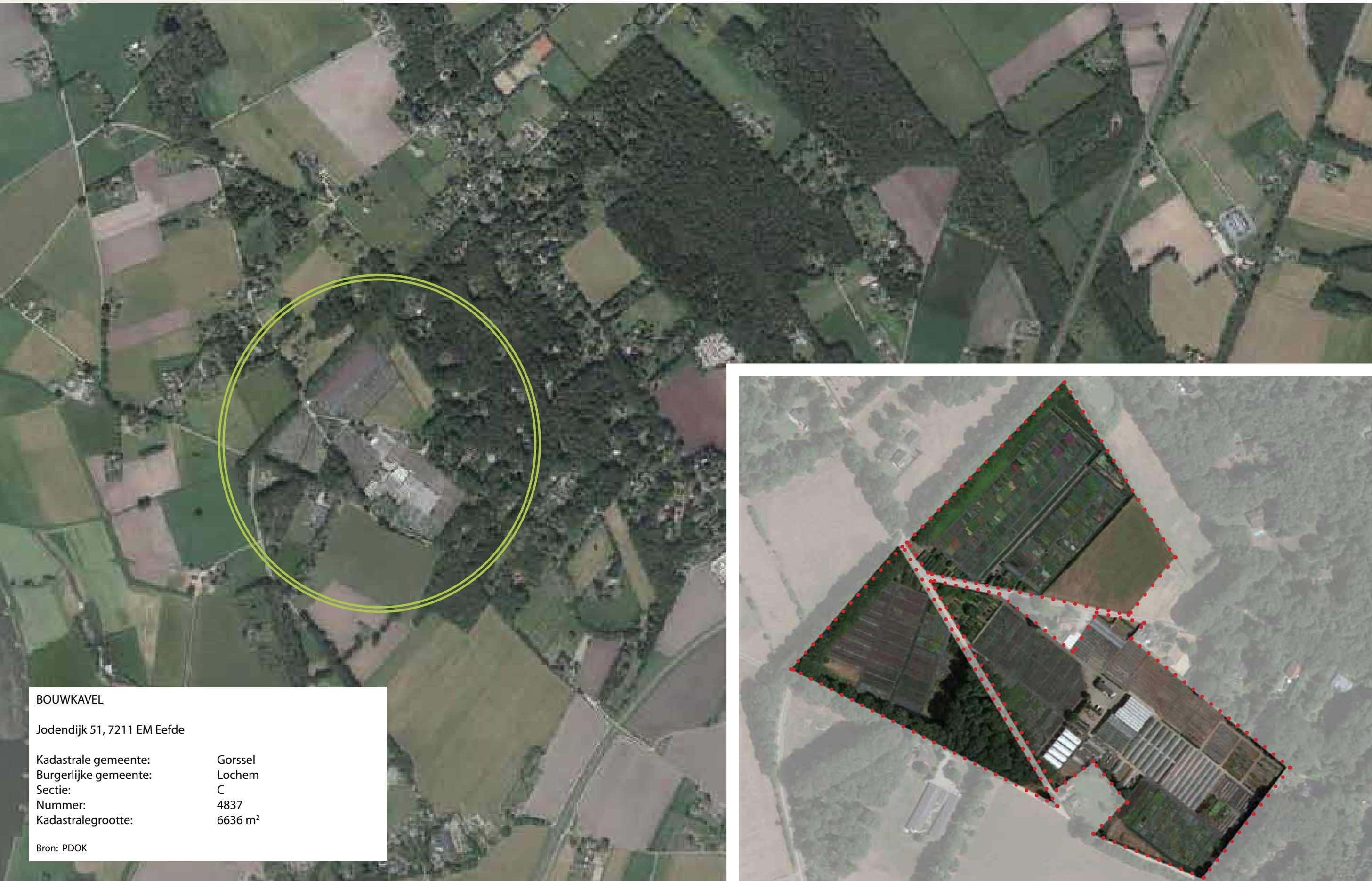
Algemeen

Het beeldkwaliteitsplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. Het beschrijft de beoogde kwaliteit van de (invulling van de) kavels. Architecten, ontwerpers, bewoners en andere betrokkenen kunnen lezen wat het beoogde ruimtelijke beeld is. Er is nadrukkelijk ruimte voor interpretatie van de voorschriften, maar afwijken van het beschreven beeld moet gemotiveerd worden.

Locatie

De nieuwe kavels zijn gelegen op de percelen rondom de Jodendijk 51 te Eefde van de voormalige boomkwekerij Knol.





BOUWKAVEL

Jodendijk 51, 7211 EM Eefde

Kadastrale gemeente:	Gorssel
Burgerlijke gemeente:	Lochem
Sectie:	C
Nummer:	4837
Kadastralegrootte:	6636 m ²

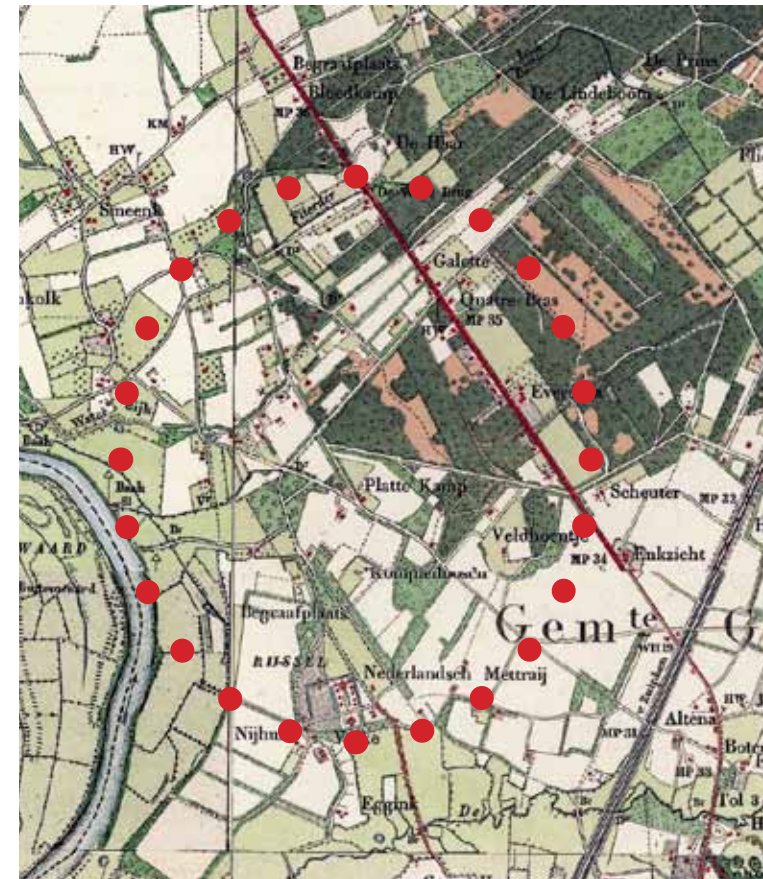
Bron: PDOK

2.

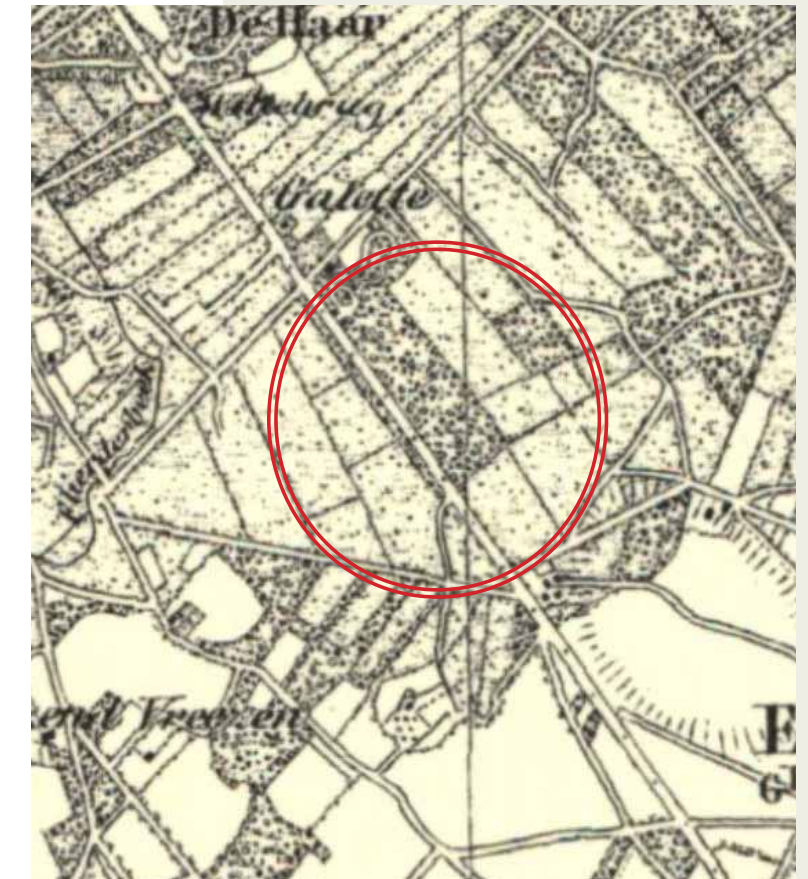
Gebiedskenmerken

Historie

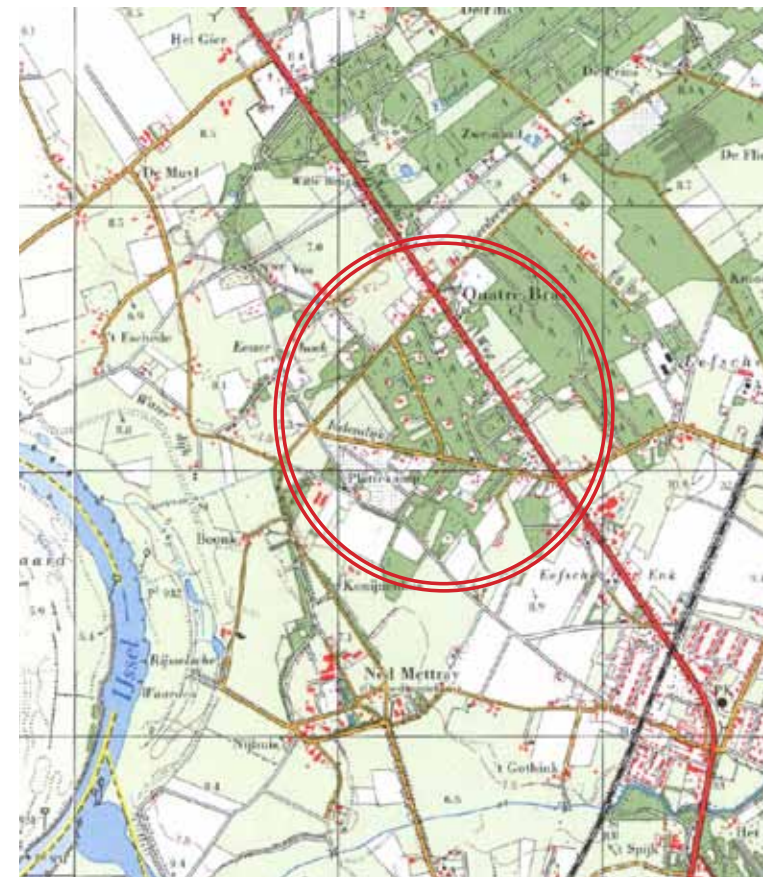
De historische landkaarten van het gebied in diverse tijdperken zijn hier weergegeven. Hierop is goed zichtbaar dat tussen 1855 en 1870 in het gebied meer bebouwing en bos is toegelaten. De belijning is steeds meer losgelaten. Tussen 1870 en 1980 zijn ook woningen in de bossen opgericht.



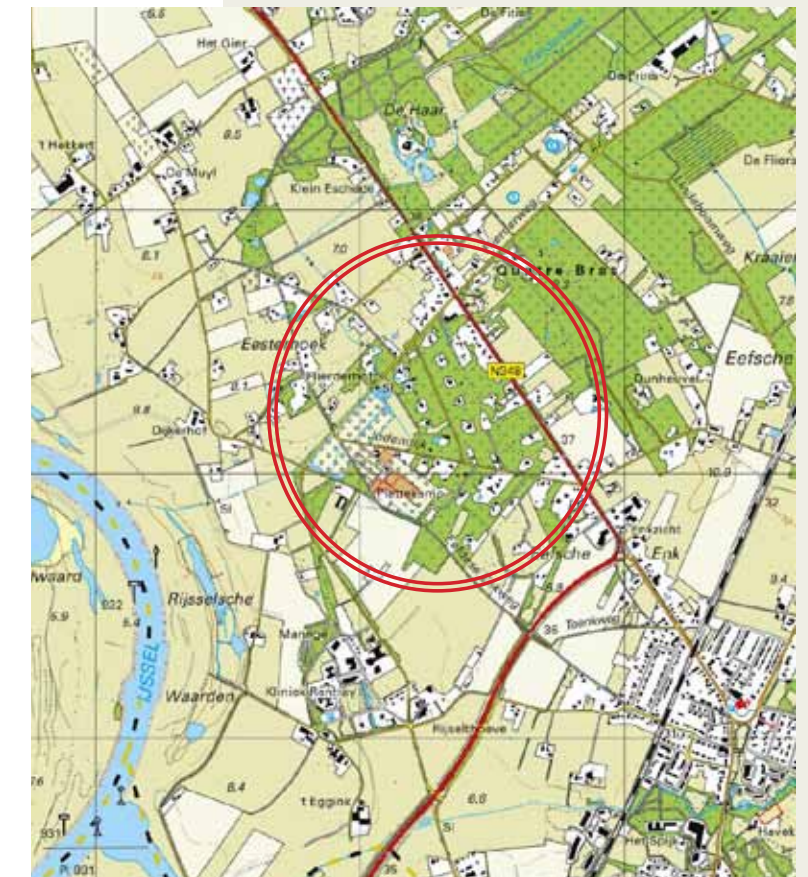
1855



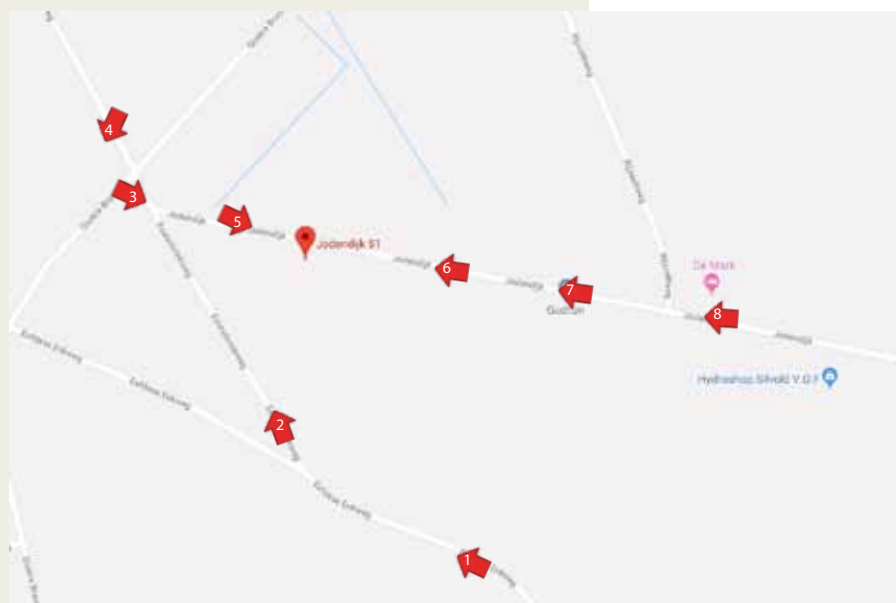
1870



1980



2018



Omgeving

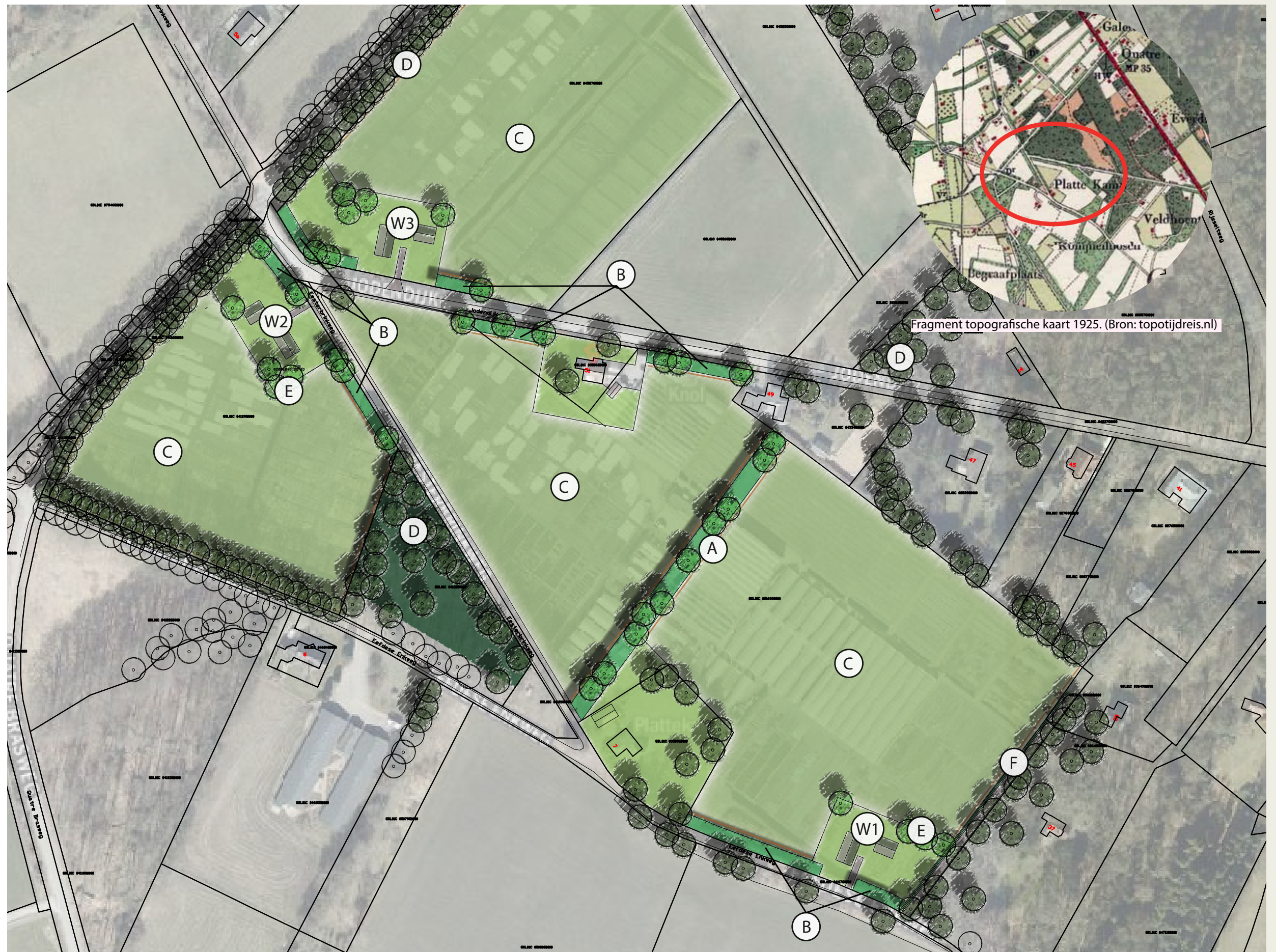
Het betreft een groene, open omgeving waar verspreid woningen geplaatst zijn. De bebossing is voornamelijk geclusterd. Het plangebied ligt in een bos- en landgoederenlandschap en deels in een essenlandschap. Het bos- en landgoederenlandschap wordt gekenmerkt door de volgende kernkwaliteiten: parkachtige, historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met dubbele bomenrijen. Het essenlandschap kenmerkt zich door de kernkwaliteiten microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

Omliggende bebouwing

De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit kleinschalige, eenvoudige hoofvormen. De volumes variëren tussen kleine, witte boerderijtjes tot enkele grotere boerderijen. De volgende vormgeving is onder andere in het gebied terug te vinden: eenvoudige jaren 50/60 stijl, dorpswoningen bij de kruising Jodendijk / Zutphenseweg, woning met aangekapt dak aan de Jodendijk en Scandinavisch houten woonhuis aan de Jodendijk. De verhouding tussen oorspronkelijke boerderijen en 'vervreemde' bebouwing is helaas niet optimaal. Er is sprake van plaatselijke verstedelijking.







deze tekening is niet op schaal

W1:	Woning 1.
W2:	Woning 2.
W3:	Woning 3.
A:	Nieuw aan te planten houtsingel type A. Aanplant met inheems assortiment. Houtsingel wordt voorzien van raster aan weerszijden. De beplanting in de houtsingel bestaat uit Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, eik en berk. (Verhouding 25/25/25/10/5/5%). De maatvoering van aanplant bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters). Totale aanplant bedraagt 825 stuks. Er worden 5 plantrijen aangebracht in een driehoeksverband met 1 meter in en tussen de plantrijen.
B:	Nieuw aan te planten houtsingel type B. Aanplant met inheems assortiment. Houtsingel wordt voorzien van raster aan zijde van weiland. De beplanting in de houtsingel bestaat uit Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, hazelaar, eik en berk. (Verhouding 25/25/25/10/5/5%). De maatvoering van aanplant bedraagt 80-100 (hoogte in centimeters). Totale aanplant bedraagt 1460 stuks. Er worden 4 plantrijen aangebracht in een driehoeksverband met 1 meter in en tussen de plantrijen.
C:	Kwekerij om te vormen naar gronden met agrarisch gebruik.
D:	Bestaand groen rondom plangebied (donkergroen).
E:	Nieuw aan te planten bomen rondom erven en onregelmatig in de nieuw aan te planten houtsingels A en B. Totaal 36 nieuwe bomen aan te planten. De bomen bestaan uit haagbeuk, eik of linde. De maatvoering van aanplant op erven bedraagt 14-16, in houtsingels 12-14 (stamomtrek in centimeters). Elke boom wordt voorzien van twee boompalen.
F:	Aanplant van haag. Haag wordt voorzien van raster aan zijde van weiland. De haag bestaat uit meidoorn of haagbeuk in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Totale aanplant bedraagt 660 met 5 stuks per strekkende meter.

De drie nieuwe kavels zijn verspreid op het plangebied geplaatst. De nieuw te bouwen, vrijstaande woningen dienen op een goede manier ingepast te worden in de natuurlijke omgeving. De criteria hiervoor zijn verderop in dit document omschreven.

Tevens is er in het plan rekening gehouden met een goede inpassing van de kavels in het plangebied. Door middel van groen (bomen en hagen) wordt dit gerealiseerd.

De ontsluiting van de kavels is het bestaande wegennet in het plangebied. Dit betreffen de Jodendijk, Eefdese Enkweg en Eesterbrinkweg. Het parkeren gebeurt op eigen erf.

Criteria

De boomkwekerij op het plangebied verdwijnt waardoor er ruimte ontstaat om nieuwe bebouwing goed in de omgeving in te passen. Zo wordt er een goede kwaliteitsimpuls aan het vrijgekomen terrein gegeven.

Het is van belang om de fundamentele karakteristieken uit het verleden te herstellen en verbeteren. Boerderijen, erven, houtsingels en gronden voor agrarisch gebruik vormden destijds het beeld. De drie nieuwe kavels dienen hiernaar te refereren.

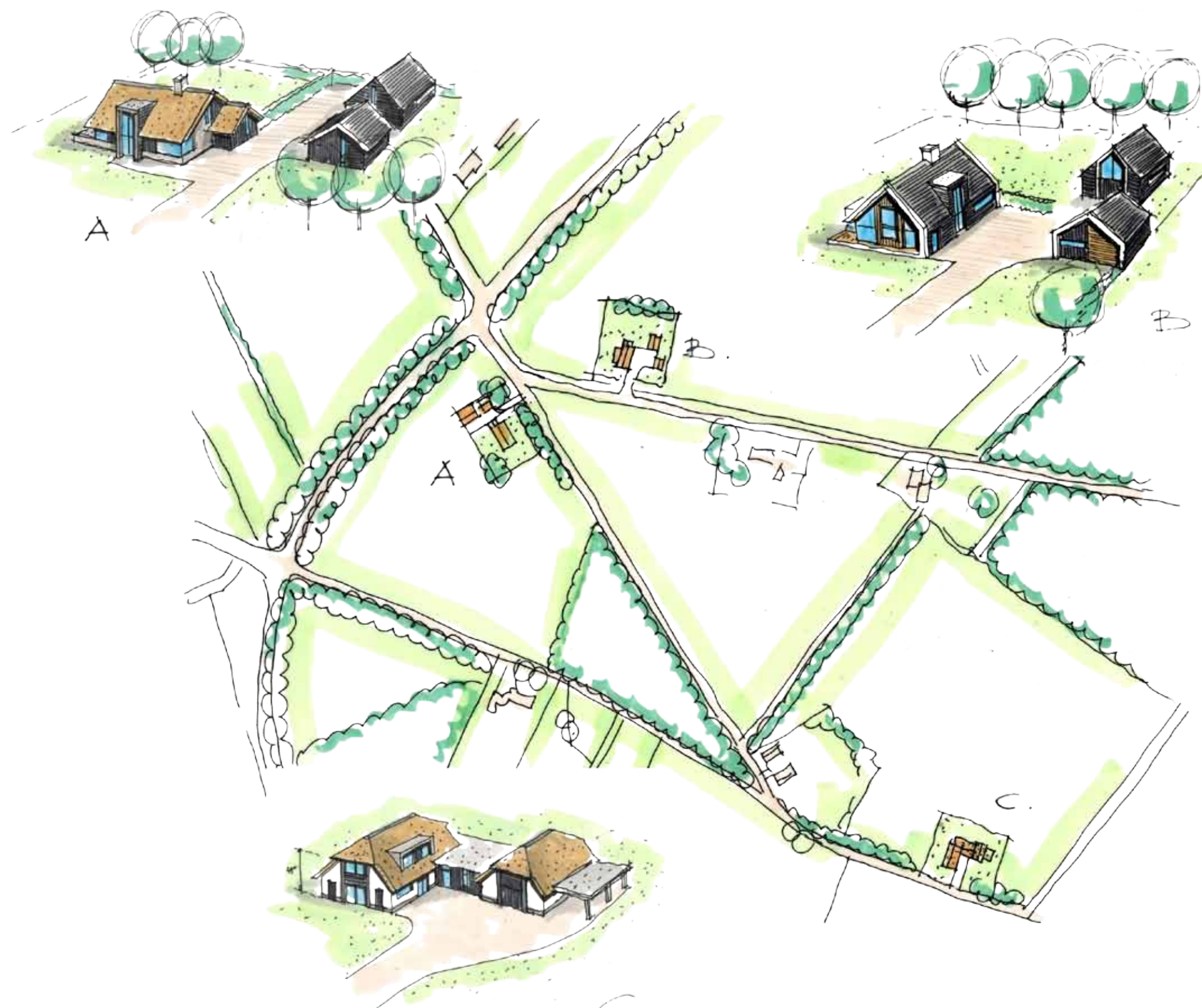
Voor de architectuur van de woningen kan dit vertaald worden in de traditionele boerderijen, maar zeker ook naar een eigentijdse afgeleide hiervan, zoals een schuurwoning. De eigentijdse architectuur leent zich er goed voor om de hedendaagse manier van leven, regelgeving en duurzaamheid op een goede manier in te passen.

De woningen mogen een maximale inhoud hebben van 600 m³ en dienen een eenduidige hoofdvorm met een opbouw van 1 bouwlaag en een kap te hebben. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte is 9 meter. De gevels dienen opgebouwd te worden uit baksteen in aardetinten, wit keimwerk en/of naturel/grijs/zwart houten gevelbekleding. De dakbedekking bestaat uit rode of zwarte keramische dakpannen, riet en/of zink.

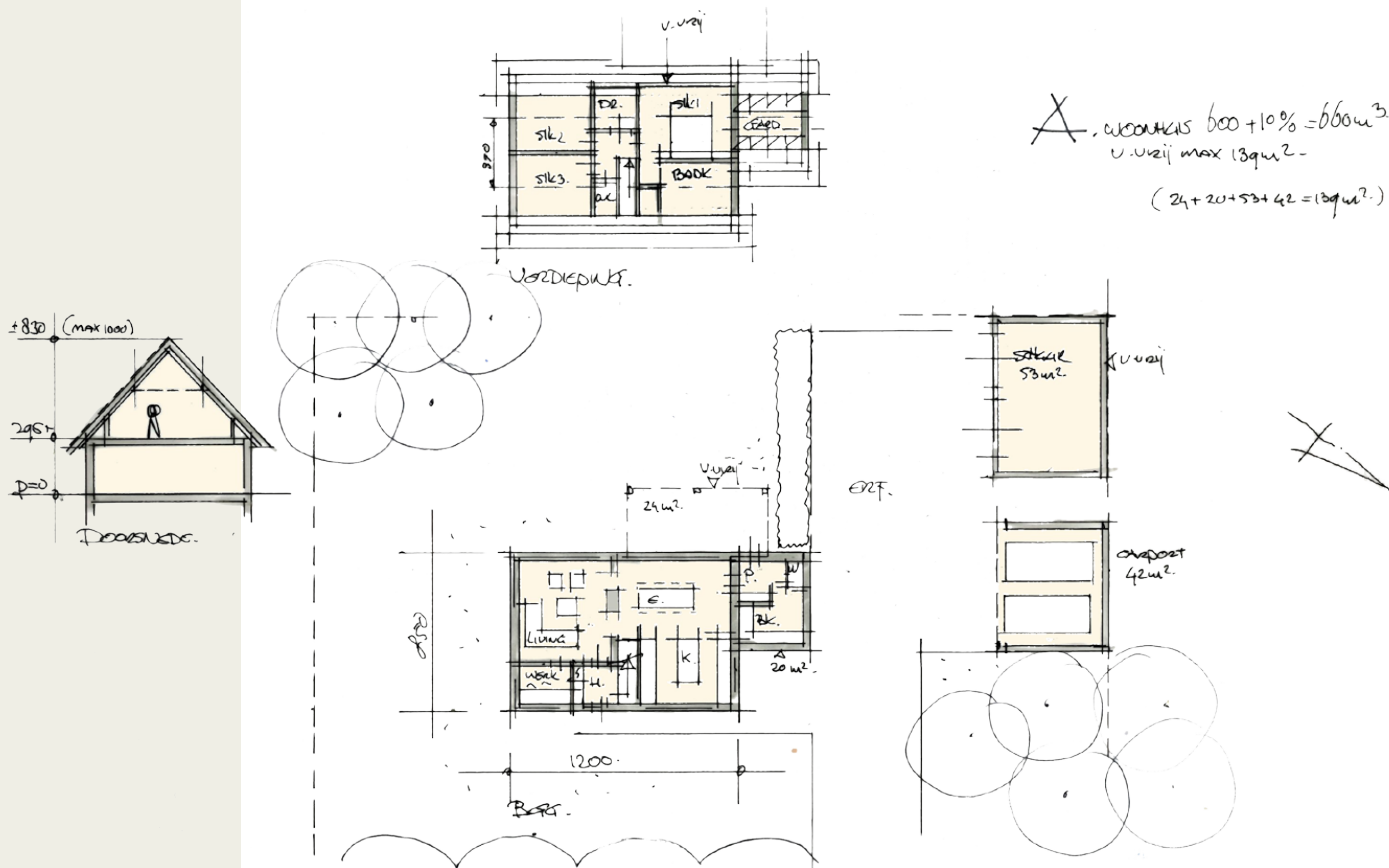
Initiatiefnemers kunnen gebruik maken van het vooroverleg bij de gemeente Lochem voor toetsing op welstand en bestemmingsplan.







doorsnede en plattegronden woning A

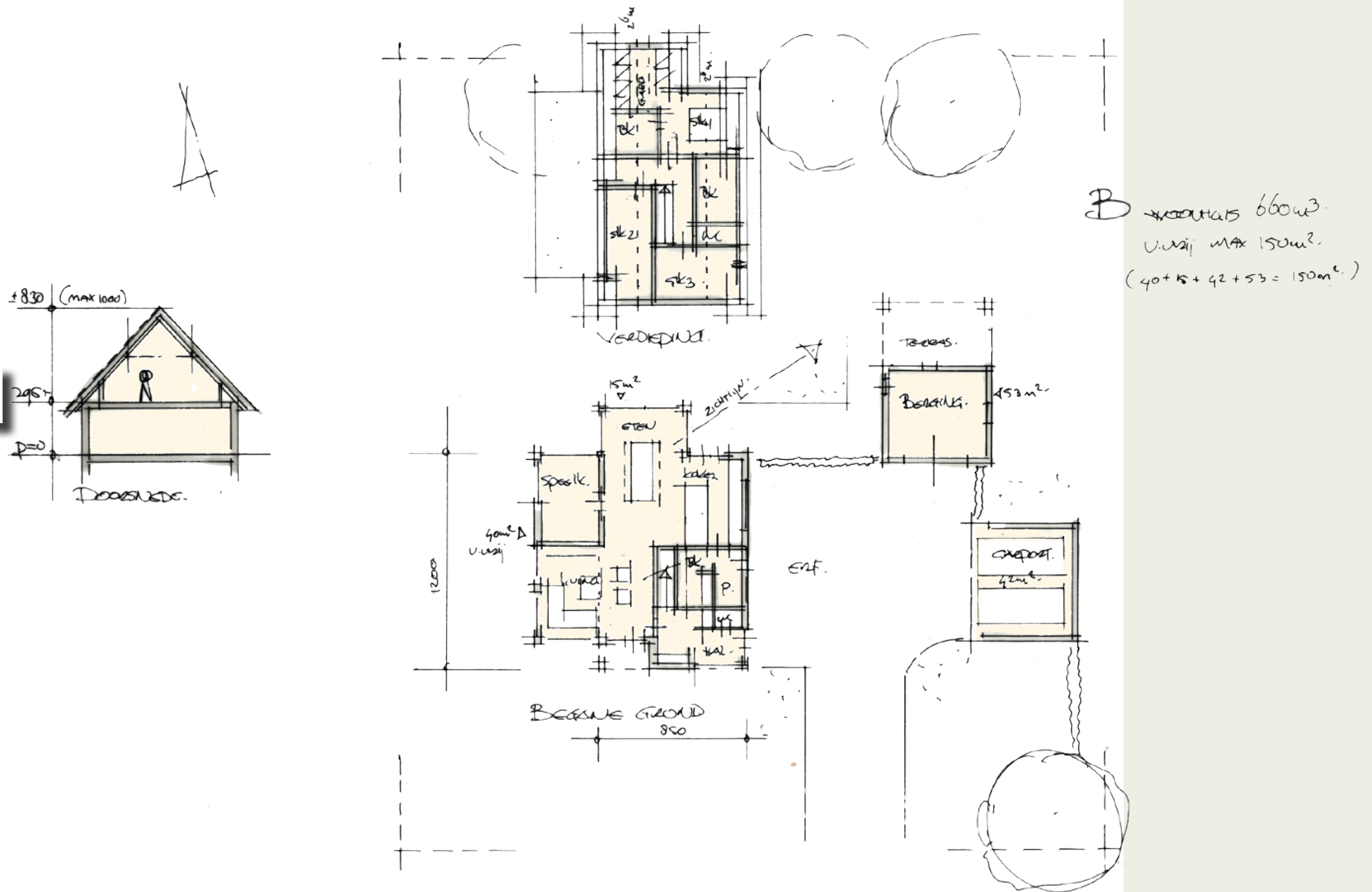


deze tekeningen zijn slechts ter indicatie en zijn niet op schaal

Mogelijke ontwerpen

doorsnede en plattegronden woning B

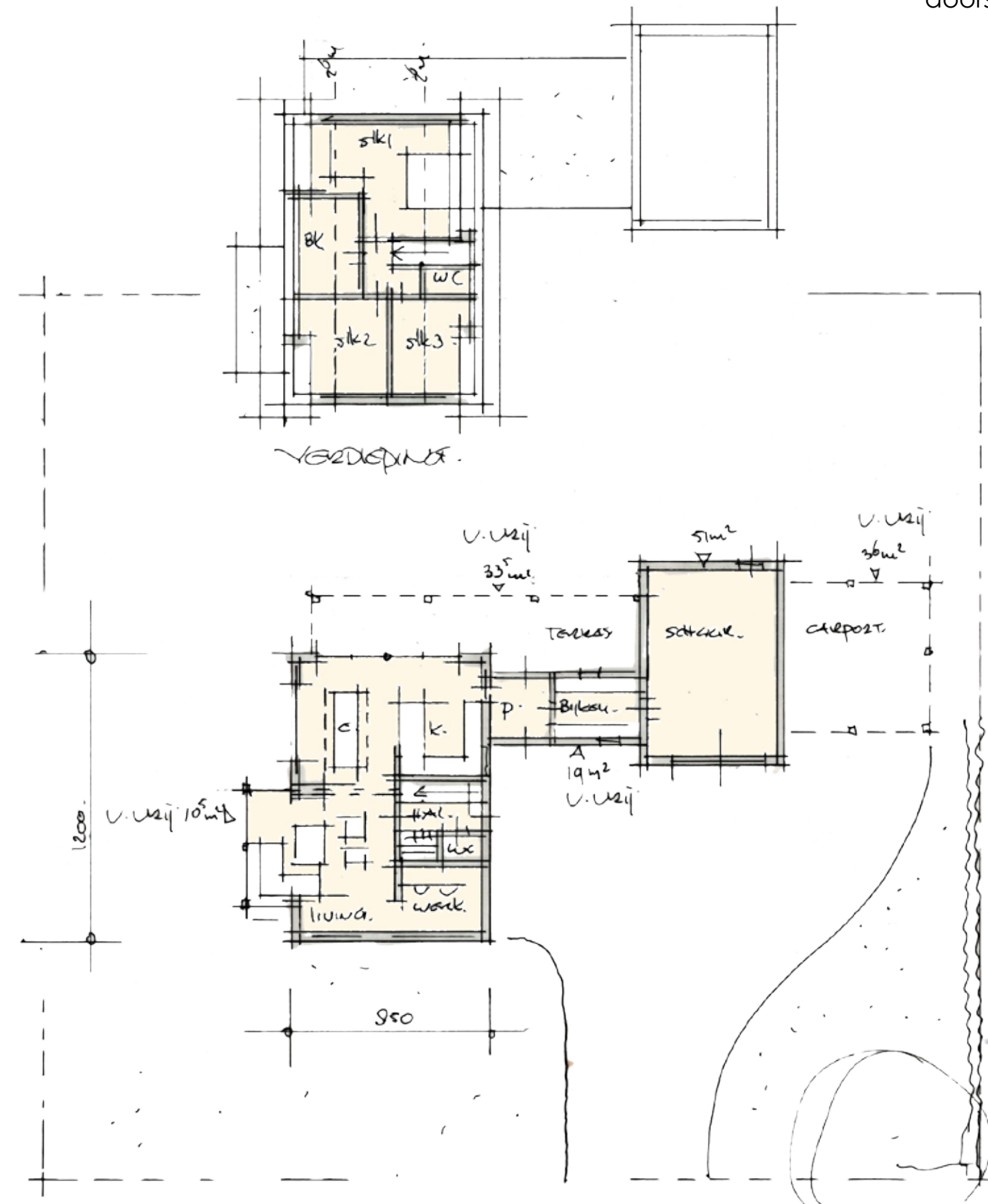
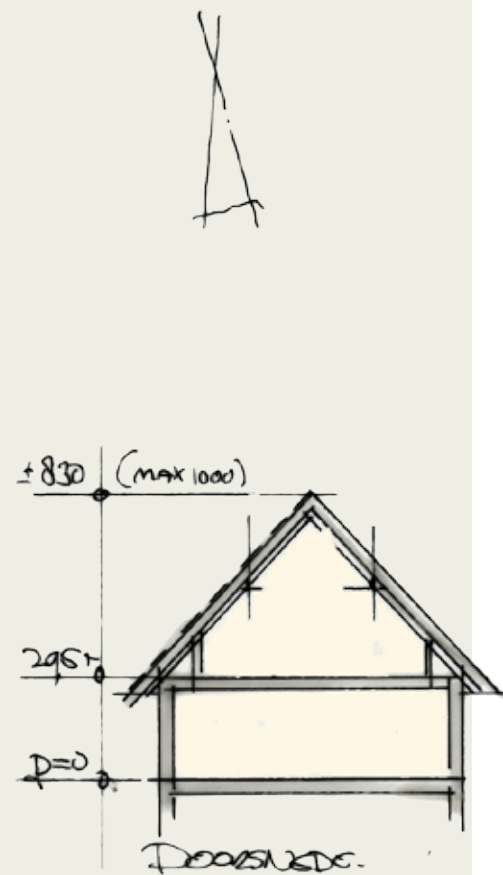
16



deze tekeningen zijn slechts ter indicatie en zijn niet op schaal

Mogelijke ontwerpen

doorsnede en plattegronden woning C



C *maximale bouw?*
 v. gebruik max 150m²
 (-105 + 19 + 33 + 51 + 36 = 150m²)

deze tekeningen zijn slechts ter indicatie en zijn niet op schaal

Colofon

Projectnummer

15-159

Projectleider

Dinant Oude Lenferink

Ontwerp

Arthur Winkel

Disclaimer:

Artist Impressions / Handschetsen:

De tekeningen en afbeeldingen geven een impressie weer. De werkelijke uitvoering en kleuren van de materialen en afwerkingen kunnen afwijken. De tuinaanleg, inrichting en bestrating van de openbare ruimte is de verbeelding van de architect. De positie van bomen zijn, tenzij anders aangegeven, decoratief aangegeven en corresponderen niet met de werkelijkheid. Omdat onderleggers veelal afkomstig zijn van derden, zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in die bron-documenten. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting:

De maten op de tekeningen zijn circa-maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters. Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tijdens de bouwvoorbereidingsfase en/of bouwuitvoeringsfase kunnen veranderingen voordoen die kunnen leiden tot maatverschillen. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur dienen alleen ter indicatie.

Copyright

© Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd zonder toestemming van onze opdrachtgever of Building Design Architectuur BV te Borne.