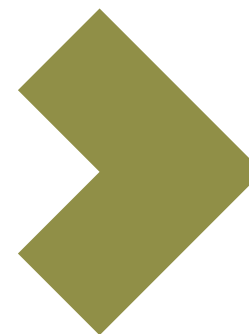


Ontwikkelpplan Bovenbergweg 10 Markelo





Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	
1.2	Situatie	
1.3	Uitgangspunten	
2	Landschap	4
3.1	Geomorfologie bodem hoogte	
3.2	Historie	
3.3	Ecologie en natuur	
3	Ontwerp	5
3.1	Erfindeling	5
3.2	Gebouwen	6
3.3	Beplanting	7
3.4	Beplantingslijst	8

Opdrachtnemer:
Eelerwoude
Mossendamdwarsweg 3
7470 DB Goor
088 1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:
Projectnummer: 204180
Datum: 17 augustus 2023
Status: definitief
Versie: 3

© 2023 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Aanleiding

De nieuwe eigenaar van de Bovenbergweg 10 in Markelo is voornemens om de bestaande woning te renoveren en door middel van Rood voor Rood beleid één nieuwe woning te realiseren op het erf. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt er op het erf een vijftal schuren van in totaal 1000 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een functiewijziging/herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk en een ruimtelijk kwaliteitsplan nodig. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan laat de landschappelijke inpassing zien die noodzakelijk is voor het realiseren van deze rood voor rood ontwikkeling.

Situatie

Het erf ligt halverwege de helling van de heuvel de Apenberg, bij het gehucht Schoolbuurt. Het is een oud boerenerf, waar, van de historische gebouwen, nog enkel een schuur over is (zij het in slechte staat). Het woonhuis is herbouwd in 1985 en is toe aan renovatie. Ook staan er een vijftal verouderde schuren, gebouwd tussen 1960 en 1985.

Het noordelijke en zuidelijke stuk van de kavel zijn in gebruik als landbouwgrond en dit blijft ook grotendeels zo in de toekomstige situatie.

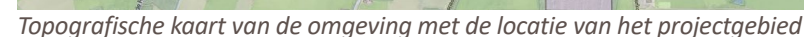
Langs het erf aan de oostzijde stroomt een gekanaliseerd waterlooppje van ongeveer een halve meter breed. Hierlangs staat een brede struweelhaag. Bij de ingang van het erf staat een jonge walnootboom, een rode kerspruim en twee verouderde

berken. Achterop het erf, in de tuin, staan een grotere walnootboom en een aantal fruitbomen en struiken.

Uitgangspunten

Van de huidige bebouwing blijft enkel het woonhuis gehandhaafd. De andere schuren worden gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuw woonhuis met schuurtje wordt gebouwd en een nieuw schuurtje bij het bestaande woonhuis.

Het huidige erf wordt dus praktisch in tweeën gesplitst. De twee nieuwe erven worden ingericht aan de hand van voor het landschap karakteristieke principes en elementen. Deze blijken uit de landschapsanalyse op de volgende pagina.



Landschappelijke analyse

Ontwikkelplan | Bovenbergweg 10 Markelo

Geomorfologie | bodem | hoogte

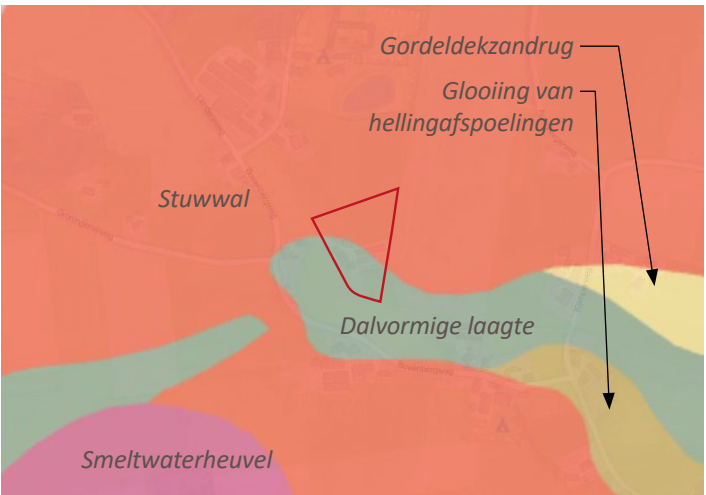
Het projectgebied ligt op de rand van een zuidelijke uitloper van het stuwwalcomplex van de Sallandse Heuvelrug. Deze is opgestuwd door een ijspakket dat in de voorlaatste ijstijd over Nederland lag. Het projectgebied ligt halverwege een dalvormige laagte die is uitgesleten door smeltwater uit de voorlaatste ijstijd.

Historie

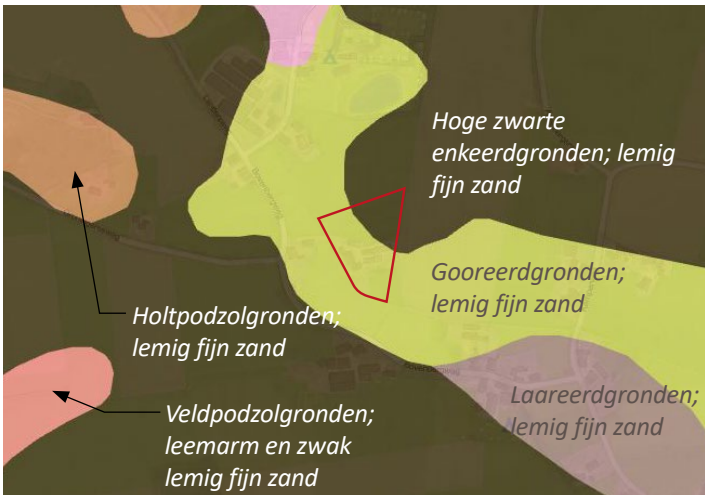
Zoals karakteristiek in grote delen van Twente, is het landschap hier ook ontgonnen volgens het potstalsysteem. De hogergelegen gronden ten noordwesten van het erf bestonden vroeger uit uitgestrekte heidevelden, waarop de schapen overdag graasden. De randen van de stuwwal waren geschikt voor akkerbouw en hier zijn uitgestrekte es-complexen ontstaan, die werden bemest met heideplaggen en mest uit de potstal. Hierdoor kwamen ze hoger in het landschap te liggen. Deze escomplexen waren niet bebouwd of beplant, maar vaak omringd met houtwallen, om het vee van de akkers af te houden. Tussen de essen lagen verspreid de boerenerven, die een veel kleinschaliger karakter hadden, met boomgaarden, hagen, siertuinen, hakhoutbosjes en kleinere weiltes direct naast de boerderij. Verder naar het oosten, in de lager gelegen gronden, is een maten-landschap ontstaan. De gronden waren te nat voor akkerbouw en waren in gebruik als hooilanden voor de omliggende boerderijen, waaronder ook de onze.

Ecologie en Natuur

De bossen ten noordoosten van het erf kennen status van NatuurNetwerkNederland (NNN). Dit heeft als doel het verbinden van natuurgebieden en het omliggende agrarische landschap. Het erf vormt met haar landschapselementen een verbinding tussen het bos en het meer agrarische landschap naar het zuidoosten. Ook loopt er langs het erf een waterloop, die kan fungeren als verbinding voor waterminnende plant- en diersoorten, al heeft deze in huidige vorm weinig ecologische waarde.



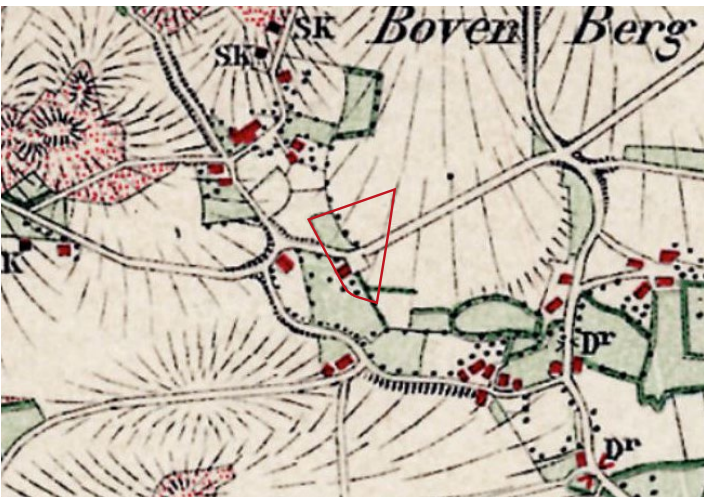
Geomorfologische kaart



Bodemkaart



Hoogtekaart



Historische kaart 1900



Historische kaart 1950



Historische kaart 1980



Omgevingsvisie Overijssel | agrarisch cultuurlandschap



Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

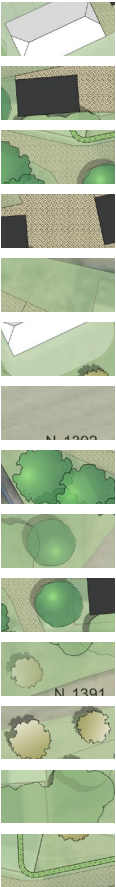
Ontwikkelplan | Bovenbergweg 10 Markelo

Erfindeling

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 karaktsitieke 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, dichtër naar de weg verplaatst.

Het erf rond de woningen wordt ingericht volgens een, voor het gebied karakteristieke, erfinrichting, met hagen, eikengaarden, boomgaarden, notenbomen, houtwallen en verschillende gebouwen en schuren, die ten opzichte van elkaar een verschillende hoogte en oriëntatie hebben. De materialisering hiervan wordt verder uitgewerkt op de volgende pagina's.



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



Ontwikkelplan | Bovenbergweg 10 Markelo



Gebouwen

Het oude erf was op karakteristieke wijze met haar achterkant en schuur naar de oprijweg geïntendeerd. 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 erfbepantingen, tussen de glooiende essen, uit. Dit principe wordt nagestreeft 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 dakkapel, 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.

Ontwikkelpunten | Bovenbergweg 10 Markelo



Beplanting

Het is voor de ecologische meerwaarde van belang dat het plantmateriaal inheems is. Bij de keuze voor het plantsortiment moet rekening worden gehouden met de bodem en waterhuishouding en de locatie zoals beschreven in dit plan. De beplanting wordt zo veel mogelijk gebaseerd op het sortiment benoemd in de beplantingstabel op de volgende pagina. Ook dient het plantmateriaal zoveel mogelijk autochtoon te zijn. Dat houdt in dat er Nederlands plantmateriaal met een aan het Nederlandse klimaat en ecologie aangepaste genetica worden gebruikt en geen planten van dezelfde soort, bijvoorbeeld opgekweekt in Oost Europa, met een andere bloeitijd en ziekteresistentie. Dit is voor de ecologie belangrijk.

Er wordt op het erf gekozen voor een voor het gebied karakteristieke erfbeplanting, met hagen, boomgaarden en notenbomen. Ook wordt er een 'eikengard' geplant. Erven waren vroeger grotendeels zelfvoorzienend en praktisch ingericht, waarvan afgeleid de nu zo karakteristieke beplantingen volgen. Fruit- en notengarden zorgden voor voedsel, de hagen en houtwallen om het vee buiten te houden. In de eikengard werd hout gekweekt voor reparatiewerkzaamheden en de bouw van nieuwe schuren. Al deze beplantingen werden ook gebruikt door de natuur en hadden zo een grote ecologische waarde. Door ze op het erf te herstellen, dragen ze bij aan de ecologie, landschapswaarde, cultuurhistorie en zijn daarnaast ook fraai.



Hoogstamboomgaard met rondom een meidoornhaag.



Aanplant nieuwe struweelhaag (beeld na 5 jaar).



Beukenhaag rondom erf



Opgekroonde solitaire boom



Onverschied tussen bloem- en kruidenrijk gras en gazon



Eikengard als klein bosje op het erf

Beplantingslijst

Ontwikkelpplan | Bovenbergweg 10 Markelo



	Naam	Plantmaat (cm)	Kwaliteit	Oppervlakte	Plantafstand	Aantal (stuks)	Aanplantwijze (verband)
	Bomen Eerste grootte						
1	Fagus sylvatica (atropurpurea)	18-20	drdkluit		7 meter h.o.h.	3	In groep of solitair
2	Juglans regia 'Amphyon'	18-20	drdkluit		7 meter h.o.h.	1	In groep of solitair
3	Quercus robur - Zomereik	18-20	drdkluit		7 meter h.o.h.	8	In groep of solitair
1	Tilia x europaea - Hollandse linde	18-20	drdkluit		7 meter h.o.h.	3	In groep of solitair
4	Fruitbomen						
	Malus domestica 'Dubbele Belle-fleur' - Appel	14-16	drdkluit		10 meter h.o.h.	2	In raamwerk of los gestrooid in boomgaard
	Malus 'Reinette Etoilée' - Appel	14-16	drdkluit		10 meter h.o.h.	1	In raamwerk of los gestrooid in boomgaard
	Pyrus communis 'Communis' - Handpeer	14-16	drdkluit		10 meter h.o.h.	2	In raamwerk of los gestrooid in boomgaard
	Pyrus communis 'Gieser Wildeman' - Stoofpeer	14-16	drdkluit		10 meter h.o.h.	1	In raamwerk of los gestrooid in boomgaard
	Prunus avium 'Regina' - Zoete kers	14-16	drdkluit		10 meter h.o.h.	2	In raamwerk of los gestrooid in boomgaard
	Prunus domestica 'Reine Victoria' - Pruim	14-16	drdkluit		10 meter h.o.h.	1	In raamwerk of los gestrooid in boomgaard
5	Hagen						
	Fagus sylvatica - Beuk	80-100	wlg	39 m1	6 per m1	234	Haag in 2 rijen aanplanten
6	Struikgewas						
	Cornus sanguinea - kornoelje	40-60	wlg	195/6 = 32,5 m²	1 per 1,56m²	21	kruisverband
	Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn	40-60	wlg	195/6 = 32,5 m²	1 per 1,56m²	21	kruisverband
	Rosa canina - Hondсроos	40-60	wlg	195/6 = 32,5 m²	1 per 1,56m²	21	kruisverband
	Sambucus nigra - Vlier	40-60	wlg	195/6 = 32,5 m²	1 per 1,56m²	21	kruisverband
	Sorbus aucuparia - Lijsterbes	40-60	wlg	195/6 = 32,5 m²	1 per 1,56m²	21	kruisverband
	Viburnum opulus - Gelderse roos	40-60	wlg	195/6 = 32,5 m²	1 per 1,56m²	21	kruisverband
	Grasmengsels						
7	Gazon: speelgras: bijvoorbeeld Solide Speelgazon, van Barenburg	zaad		453 m²	20 gram/m²	9060 gr	gazon zaaien
8	Inheems kruidenrijk grasland mengsel: Cruydt Hoeck G1 of gelijkwaardig	zaad		2600 m²	1,5 gram/m²	3900 gr	zaaien



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >