



Beeldkwaliteitsplan Erf Gammelkeresweg 6-8

Opgesteld: januari 2014

Aangepast: juli 2016



Dienst Landelijk Gebied
Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Dit rapport is een uitgave van:

Dienst Landelijk Gebied- Vakgroep Ontwerp

Rosendaalsestraat 64 | 6824 CM Arnhem
Postbus 9079 | 6800 ED Arnhem
026-3781200
www.dienstlandelijkgebied.nl

Projectleiding: Marieke Hurenkamp
Ontwerp/tekst/opmaak: Marian van de Hulsbeek
Kaartmateriaal en foto's: Dienst Landelijk Gebied

Dit rapport is bijgewerkt door:

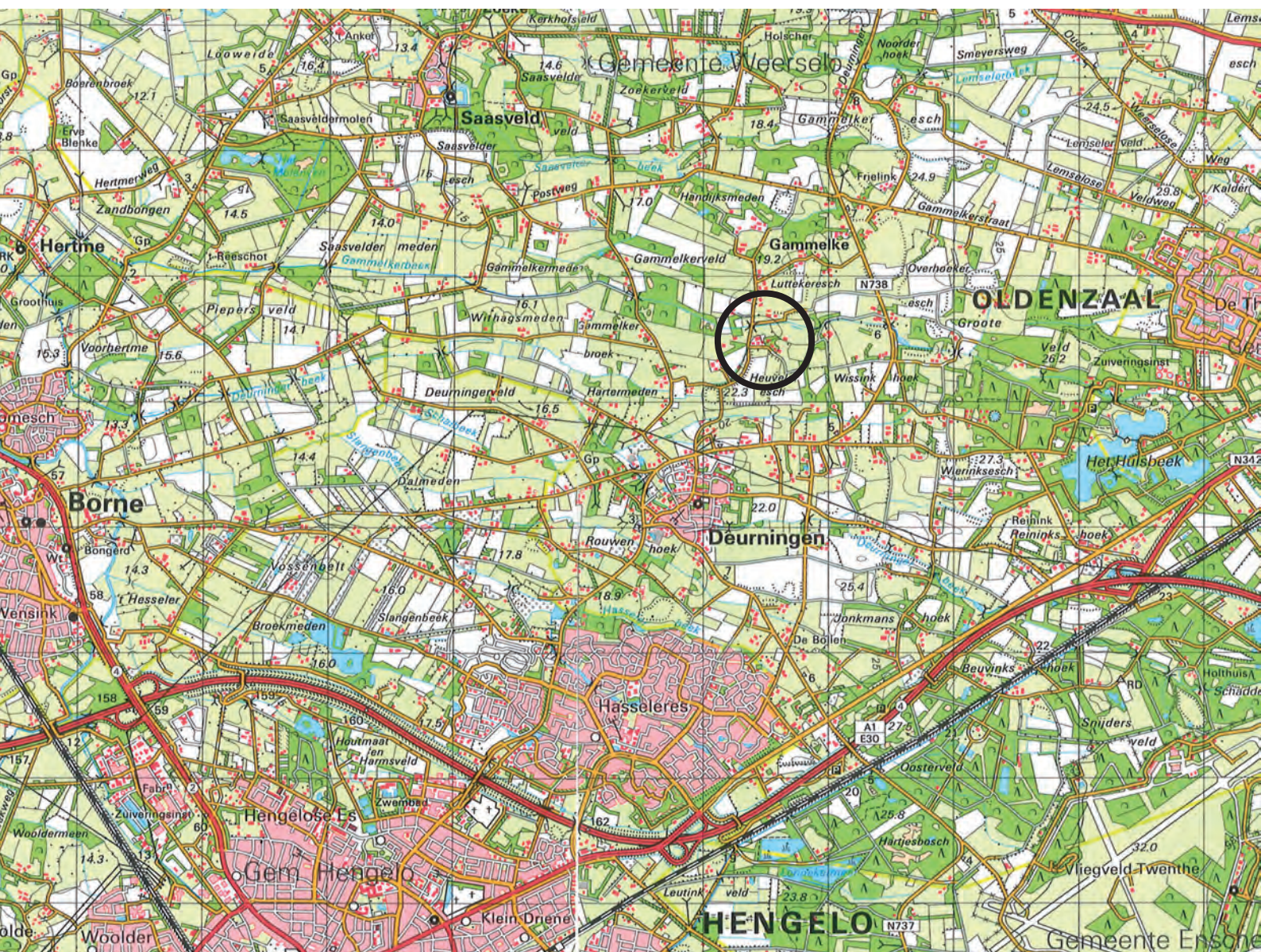
Eelerwoude bv

Mossendamsdwarsweg 3 | 7472 DB Goor
Postbus 53 | 7470 AB Goor
0547-263515
www.eelerwoude.nl

Projectleiding: Mark Elshof
Landschapsonwerp: Sijtse Jan Roeters

Inhoud

1.	Inleiding	5
	<i>Aanleiding</i>	
	<i>Rood voor Rood</i>	
2.	Erf en landschap	10
	<i>Essen-Kampen Landschap</i>	
	<i>Erf tussen beek en es</i>	
	<i>Geen typisch Twents boerenerf</i>	
	<i>Bos drager van de plek</i>	
	<i>Beekherstel</i>	
	<i>Twentepad</i>	
3.	Huidig erf	11
	<i>Rommelige & stenige indruk</i>	
	<i>Bestaande woningen</i>	
	<i>Groene kwaliteiten en zichtlijnen behouden</i>	
	<i>Het huidige erf in facts</i>	
4.	Inrichtingsplan	15
	<i>Buurtschap met boskern</i>	
	<i>Sloop en behoud</i>	
	<i>Ontwerpprincipes</i>	
	<i>Het inrichtingsplan</i>	
5.	Erfinrichting & Bepanting	21
6.	Beeldkwaliteit gebouwen	25
	<i>Kavel 1 & 2: bestaande woningen met tuin</i>	
	<i>Kavel 3: : Nieuwe woning aan de es</i>	
	<i>Kavel 4: Nieuwe woning aan het beekdal</i>	
7.	Vervolg	31



ligging erf in regio

1. Inleiding

Aanleiding

In de omgeving van de dorpen Saasveld en Gammelke, Gemeente Dinkelland, in Twente, wordt op dit moment het Landinrichtingsplan Saasveld-Gammelke uitgevoerd. Een van de doelen in dit plan is het herstel van de Gammelkerbeek in het kader van de te realiseren EHS. Om het natuurontwikkelingsplan mogelijk te maken heeft Bureau Beheer Landbouwgronden gronden aangekocht in de omgeving van de beek met de bijbehorende agrarische bebouwing. In het plan van toedeling van het Landinrichtingsplan Saasveld Gammelke is de cultuurgrond toebedeeld ten behoeve van de EHS. Deze gronden zijn inmiddels overgedragen aan het Waterschap Regge en Dinkel die deze beek en beekgronden na de inrichting zullen gaan beheren.

Een van de aangekochte voormalige agrarische bedrijven en bijbehorende bebouwing is het erf aan de Gammelkeresweg 6-8, een kilometer ten noorden gelegen van de dorpsrand van Deurningen. Dit voormalige melkvee- en varkenshouderijbedrijf van 1,6 ha erf en opstallen zijn nog in eigendom bij BBL. BBL heeft de opdracht van Provincie Overijssel om het erf te verkopen, zodat de gelden vrijvallen. Daarbij is het van belang dat een maximale opbrengst en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

In dit inrichtingsplan voor het erf wordt een voorstel gedaan hoe dit erf om te vormen tot een locatie met totaal vier woningen met ruimtelijke kwaliteit in het kader van de Rood voor Rood regeling van de Provincie Overijssel.

Rood voor Rood

Deze regeling van de Provincie Overijssel houdt in dat er onder een aantal voorwaarden woningen gebouwd mogen worden op een voormalig agrarisch bedrijf. Indien er voldoende m² agrarische bebouwing gesloopt wordt en er een impuls wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf, kan een gemeente akkoord gaan en planologische ruimte bieden om 2 of 3 woningen te bouwen naast de bestaande boerderijwoning.

In 2011 is door BBL een principe verzoek ingediend voor deelname aan de rood voor rood regeling van dit erf. De Gemeente Dinkelland heeft vervolgens besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. Het gaat om de sloop van 2535 m² opstallen waarvoor 2 woningen van elk 750 m³ kunnen worden gebouwd (exclusief bijgebouwen) naast het behoud van de bestaande twee voormalige boerderijwoningen. Voor het opstellen en afsluiten van een rood-voor rood overeenkomst is o.a. een inrichtingsplan nodig. Het concept-inrichtingsplan is inmiddels besproken met de Gemeente en de erfconsulent van Het Oversticht. De opmerkingen en aanvullingen zijn verwerkt in het voorliggende inrichtingsplan in dit rapport.





luchtfoto erf en directe omgeving 2011



zicht vanaf erf op beekdal Gammelkerbeek



zicht vanaf erf op de Heuveleres en kerk van Deuringen

2. Erf en landschap

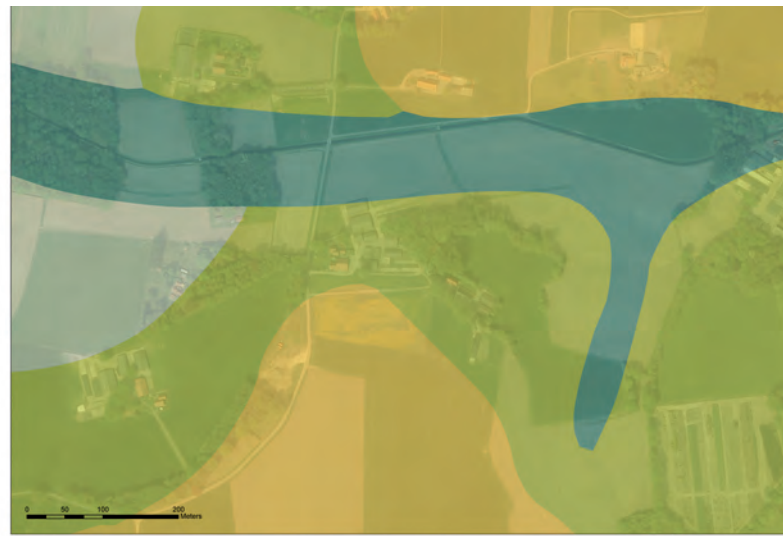
Essen-Kampen Landschap

Het erf aan de Gammelkeresweg is gelegen aan de Gammelkerbeek in het typisch Twentse Essen-Kampenlandschap. Dit oude boerenlandschap op zandgrond kenmerkt zich door zijn kleinschaligheid, het subtiele reliëf en de afwisseling van akkers en weilanden. Ook kenmerkend is de veelheid aan beplantingen in de vorm van houtsingels en bosjes en de aanwezige, dekzandruggen en beekdalen. Op de hoger gelegen dekzandruggen liggen de grotere open essen met bouwland, daarnaast zijn er ook de kleinere eenmansessen (kampen), gelegen bij de verspreid gelegen boerderijen. Bij de oude boerderijen vind je veel karakteristieke landschapselementen. Bij de beekdalen liggen de graslanden, op de lagere, nattere plekken in het landschap. De vaak lange en smalle percelen worden afgescheiden door sloten en houtwallen. Het wegenpatroon volgt de vormen van het landschap en is daarom onregelmatig en slingerend. De oude boerenerven liggen verspreid in het landschap, veelal afzijdig van de weg, waarbij de bedrijfsgebouwen en beplanting samen een ensemble vormen. De erfbepanting bestaat uit erfbossen, singels, lanen, bomenrijen, eikengaarden, fruitgaarden, hagen, losse bomen, gras en sier- en nutsbeplanting in de moestuin.

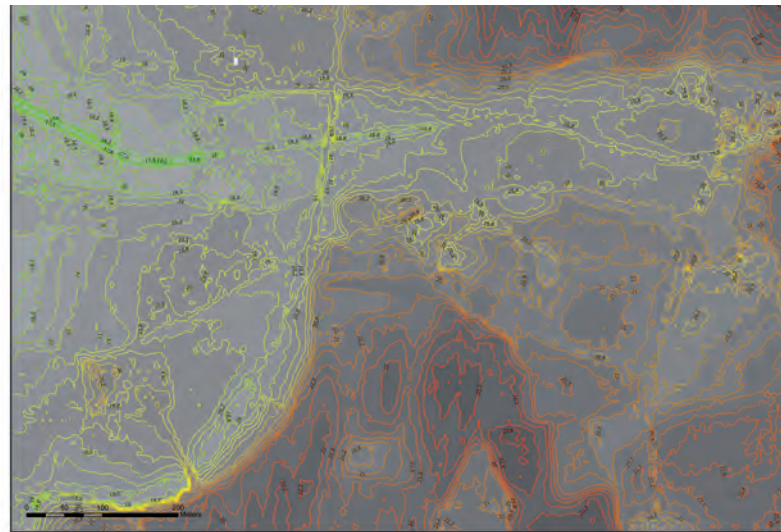
Erf tussen beek en es

Het erf ligt op de overgang van twee landschapstypen: het lager gelegen open beekdal van de Gammelkerbeek aan de noordzijde en de hoog gelegen open en grote Heuveleres aan de zuidzijde. Het hoogteverschil op het erf van eszijde tot beekzijde is 2,5 meter.

De kern van het erf wordt gevormd door een oud bos met eiken, beuken en essenhakhout. Vanaf het erf zijn er fraaie zichten op zowel de Heuveleres en de kerktoren van Deurningen als op de lager gelegen beek. Dit is een kwaliteit die je moet behouden en benutten. Ook de nog aanwezige kleine eenmanses (kamp) ten oosten van het erf behorend bij het erf van de buren wordt omsingeld door de beplanting van het bos en is zeer karakteristiek.



geomorfologie



hoogte



historische kaart 1900-projectie erf

Geen typisch Twents boerenerf

De huidige twee boerderijwoningen met stallen en schuren is geen typisch historisch Twents boerenerf, maar een naoorlogs boerenerf. Dit is goed zichtbaar aan de bouwstijl in baksteen van de twee woningen. De woningen zijn relatief jong en dateren uit 1937 en 1963. De woningen zijn georiënteerd op en liggen met hun voortuin direct aan de weg. Dit in tegenstelling tot de oude typisch Twentse boerderijen en erven die vaak iets van de doorgaande weg zijn gelegen en waarvan de boerderij en schuren vaak “losjes” en scheef bij elkaar op het erf staan. Zoals te zien is op de historische kaart is op de plek van het huidige erf voorheen nooit een boerenerf geweest.

Bos drager van de plek

De noordrand van het beekdal van de Gammelkerbeek wordt hier over meer dan 1 km begrensd door een rand van volwassen beplanting. Het bos waaraan dit erf gelegen is maakt onderdeel uit van deze forse randbeplanting. Een deel van het huidige erf bestaat uit dit bos. Het bos bestaat voornamelijk uit eiken, beuken en wat essenhakhout. Dit aanwezige bos vormt een belangrijke en historische landschapsstructuur. Het bos is al lange tijd drager van de plek, waar ook al lang geleden de erven aan lagen. Het nog bestaande erf van de burens, met een oude Twentse schuur is hier een mooi voorbeeld van. Dit erf ligt afzijdig van de weg aan de rand van de grote es en een oude eenmanses met prachtige volwassen beplantingen.

Beekherstel

In het kader van de Landinrichting Saasveld –Gammelke verandert het landschap bij de beek, de beek is inmiddels vergraven en heeft een nieuw tracé gekregen. De beplantingen worden dit najaar aangelegd. Aandachtspunt is het beplantingsplan en het beheer van de beplantingen rondom de beek. Het is van belang dat het open karakter van het beekdal en de zichten naar de beek vanaf het erf en de weg niet verloren gaan. Hierover is overleg gevoerd met het Waterschap en de aannemer die het werk uitvoert. Het beplantingsplan van het beekdal is naar aanleiding hiervan ter hoogte van dit erf aangepast.

Twentepad

Direct langs het erf loopt het tracé van de langeafstandswandelroute Het Twentepad dat met zijn 70 km een rondje maakt door het noordoosten van Twente. In het beekherstelplan bij het erf is een deel van deze route opgenomen als een te realiseren nieuw deel van het pad.



woningen met tuin aan de wg



bosrand markeert grens beekdal



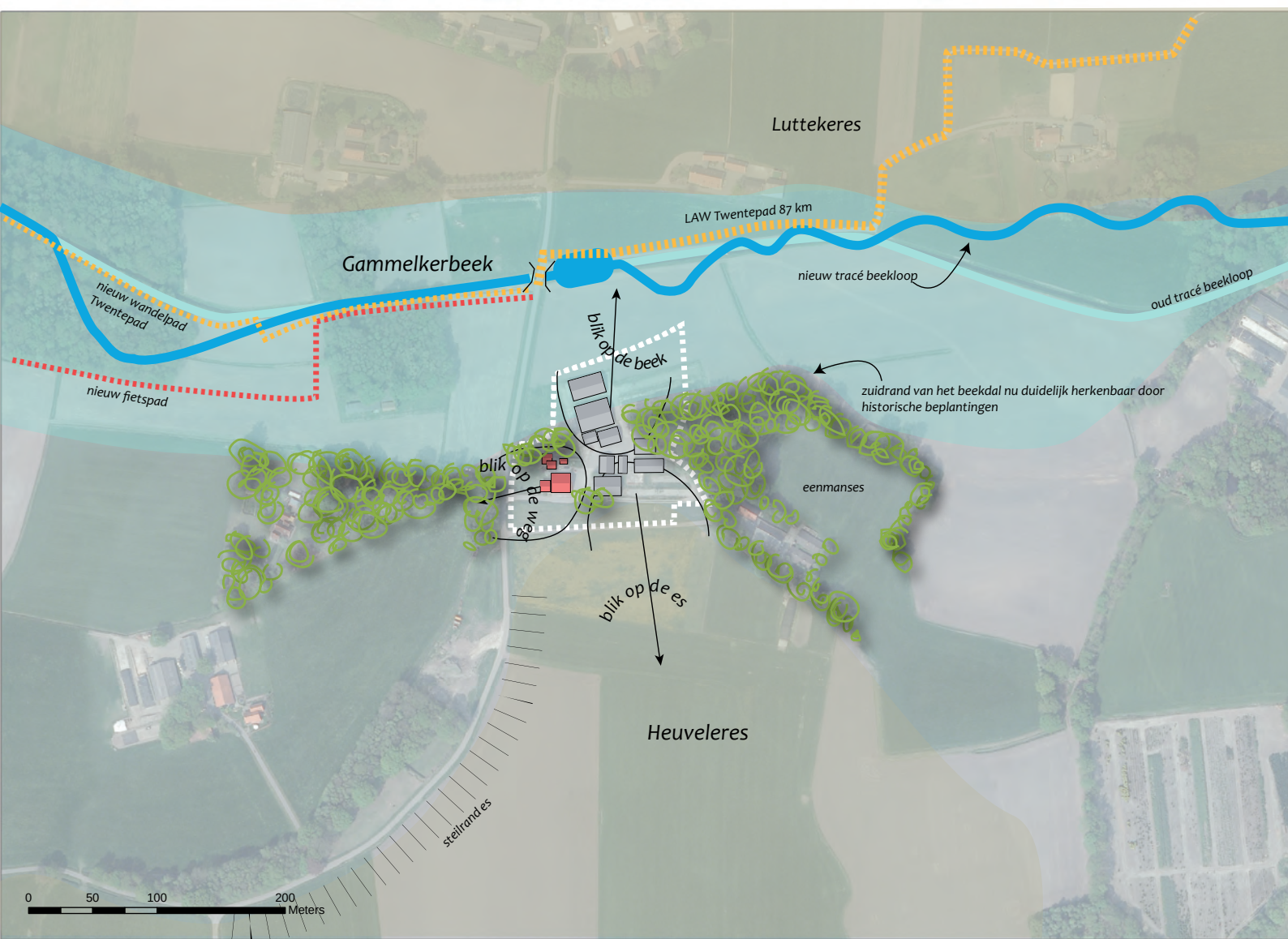
Gammelkerbeek vóór het beekherstel



typisch twents erf van de weg gelegen



karakteristieke schuur erf buren



kwaliteiten erf en landschap



stallen liggen in het open beekdal



te behouden monumentale beuken aan eszijde

3. Huidig erf

Rommelige & stenige indruk

Zoals hiervoor al genoemd is het erf relatief jong. Het bedrijf is in de loop der tijd in fasen gegroeid, telkens gevolgd door nieuwbouw van weer een stal of schuur, dit is duidelijk zichtbaar op het erf. De vele relatief kleine stallen en schuren bij elkaar beslaan nu een grote ruimte op het erf en vormen een rommelig en stenig geheel. In zijn huidige vorm is het erf met zijn gebouwen, afgezien van de twee bestaande woningen, niet passend in het landschap.

Vooraf de laatst geplaatste twee gebouwen (ligboxenstal en jongveeststal) aan de beekdalzijde zijn storend in het landschap. Deze twee stallen lopen te ver door het beekdal in, ver voorbij de logische en markante grens van de bosrand. Ook het aflopende reliëf naar de laaggelegen beek is hier verstoord. Het erf is voor de bouw van de stallen en de kuilvoeropslagplek vlak gemaakt, daar waar het maaiveld van oorsprong glooiend afliep van de bosrand naar de beek.



rij met eiken aan noordzijde

Behoud bestaande woningen

De bestaande twee boerderijwoningen liggen duidelijk in het zicht aan de weg. Ze hebben een eenvoudige bakstenen jaren '50 architectuur, met rode pannen zadeldaken. De woningen hebben voldoende kwaliteit en uitstraling om te behouden, met de bestaande twee inritten naar woning en stallen. De woning aan de eskant biedt mogelijkheden om intern te verbouwen door gebruik te maken van het grote volume van het achterhuis. De woning ernaast aan beekdalkant is kleiner van volume en staat dicht op hoofd woning. Aanbeveling is om deze niet aan een andere eigenaar te verkopen maar tegelijk met de naastgelegen hoofd woning te verkopen.



huidige inrit tot hoofd woning

Behoud groene kwaliteiten

Een aantal beplantingen op het erf hebben kwaliteit en moeten worden behouden, dit zijn een rij eiken haaks op de weg, twee solitaire grote beuken aan de eszijde en het bosdeel op het erf. De rij oude eiken naast de inrit naar de stallen dient behouden te blijven. De eiken lijken niet in een goede staat te verkeren, daarom is het een aanbeveling om aan de noordzijde van deze inrit (grond waterschap) een nieuwe rij eiken aan te planten, zodat het beeld ook in de toekomst gewaarborgd is. Dit vergt overleg en goede afspraken met het Waterschap.



huidige inrit tot de stallen aan beekdalzijde

Het huidige erf in facts

Hieronder is een tabel te zien met alle bestaande gebouwen op het erf. De nummers en naam van de objecten in de tabel komen overeen met die op de luchtfoto en de tekening op blz. 13.

Tabel met lijst huidige opstallen in m²

1. Varkenstal	277 m ²
2. Werktuigenberging	128 m ²
3. Jongveestal	184 m ²
4. Ligboxenstal	666 m ²
5. Jongveestal	471 m ²
6. Varkenstal	68 m ²
7. Varkenstal	432 m ²
8. Kapschuur	309 m ²

Totaal 2535 m²





Huidige situatie erf



4. Inrichtingsplan

Buurtschap met boskern

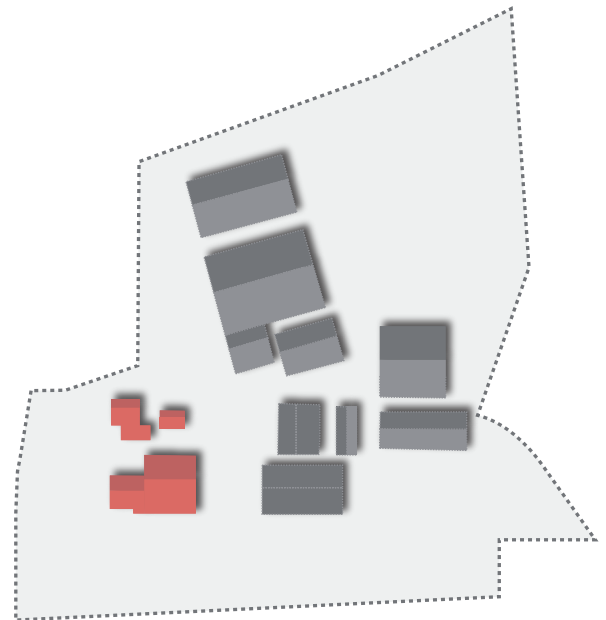
Vanwege de jonge leeftijd van het erf en de oriëntatie van de bestaande twee woningen op de weg is het onlogisch om door middel van een nieuwe inrichting terug te grijpen op het concept van het karakteristieke ensemble van gebouwen op een typisch Twents erf.

In plaats daarvan is ervoor gekozen de landschappelijke drager van deze plek, het bos, leidend te laten zijn voor de positie en type van de nieuwe bebouwing. Zoals honderd jaar geleden de erven zich voegden aan de verschillende zijden van deze langgerekte bosrand, worden dit nu ook de nieuwe woonplekken, met elk een eigen karakter, maar passend bij het landschap. Je kunt het plan dus eerder bezien als een “nieuw buurtschap” met een boskern als bindend element, dan als een “erf”-ensemble van gebouwen met een duidelijke hiërarchie van een hoofdgebouw met bijgebouwen. De verschillende landschappelijke gezichten van deze plek, de beekdalkant en de eskant van het bos sluiten ook aan bij de logica van dit inrichtingsprincipe en zullen leidend zijn voor de keuzes in de beeldkwaliteit van de nieuwbouw.

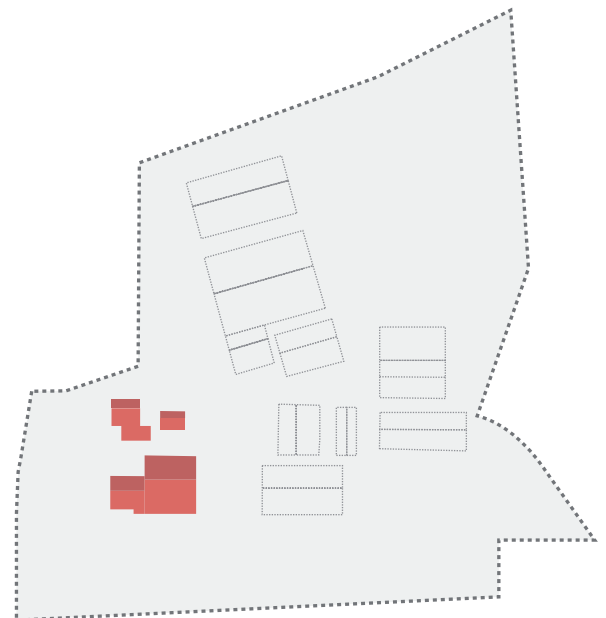
Sloop en behoud

De diverse schuren en stallen op het erf hebben weinig ruimtelijke kwaliteit of toekomstwaarde. Er wordt daarom voor gekozen in dit plan om alle gebouwen te slopen. Totaal gaat het om 2535 m² te slopen oppervlakte gebouwd volume. Het merendeel van het erf is nu verhard, deze wordt ook verwijderd, behalve de huidige inrit tot aan de eerste woning en de terrassen rond de woningen.

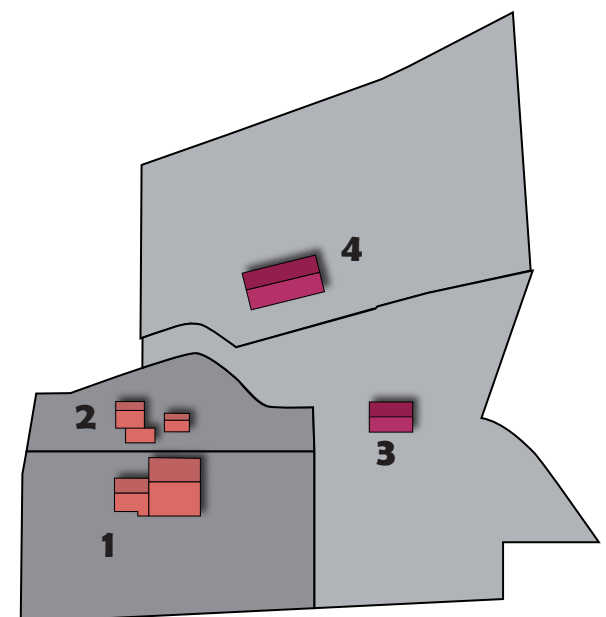
Daarnaast worden de keerwanden en de taluds kuilvoeropslag tegen de bosrand verwijderd. Ook wordt het vlak gemaakte deel van het erf aan de beekdalkant ter hoogte van de laats gebouwde jongveestal vergraven, zodanig dat het terrein weer natuurlijk afloopt richting beek en aansluit bij de aanliggende beekdalgronden. Alleen het toekomstige tuindeel bij de nieuwe woning wordt vlak gehouden.



bestaande gebouwen



te slopen gebouwen



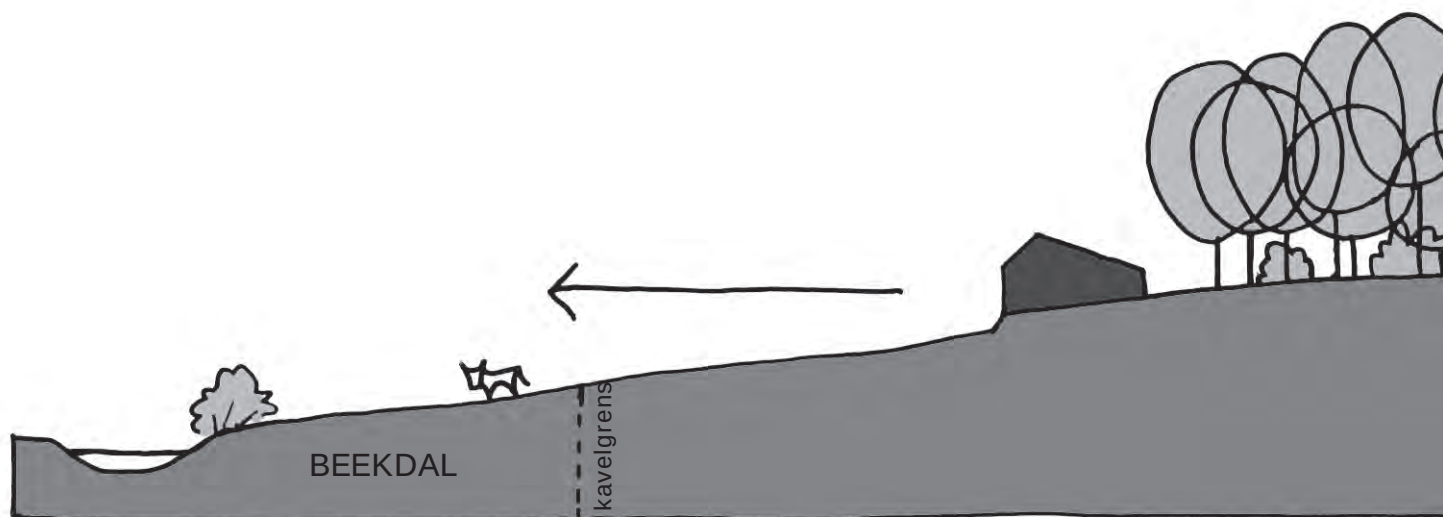
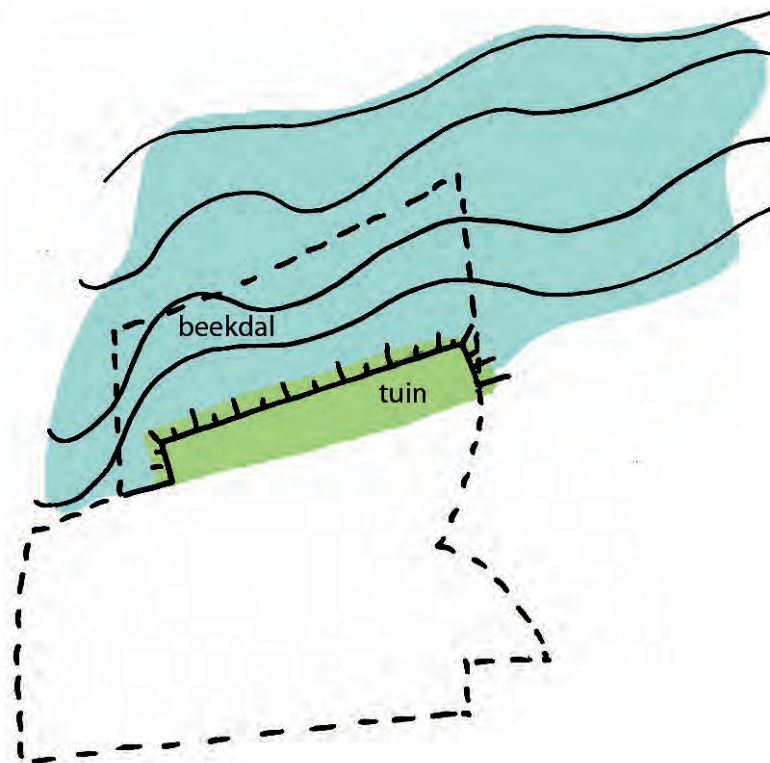
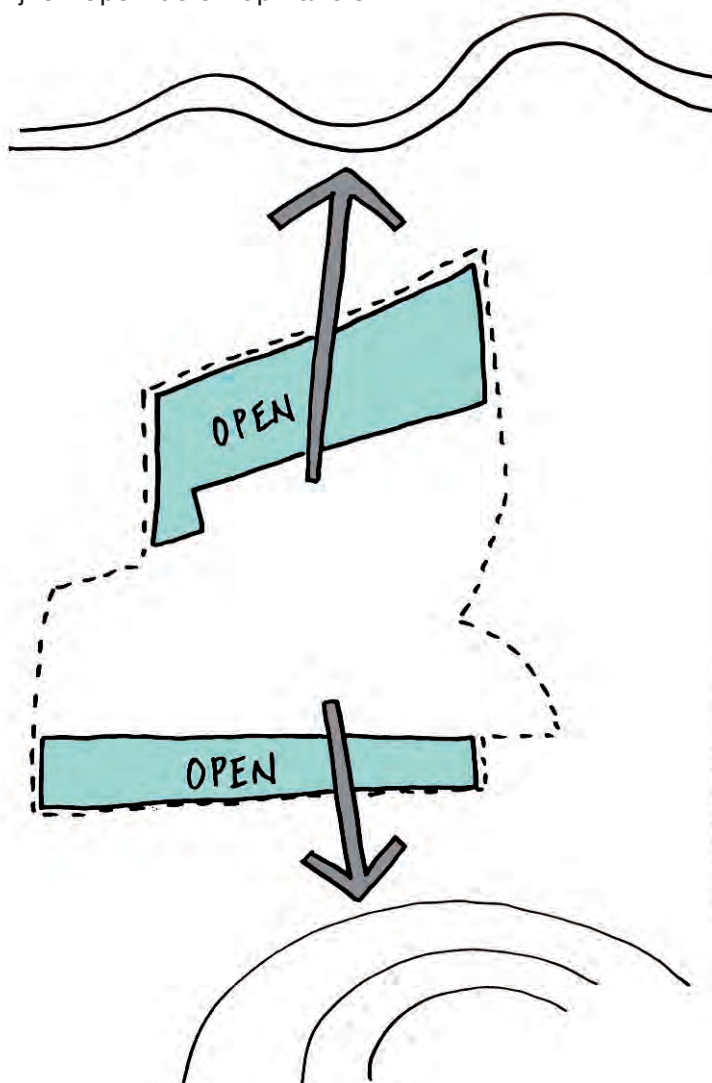
*Nieuwe verkaveling: Vier woonplekken/kavels
–twee bestaande en twee nieuwe*

Ontwerpprincipes

- Nieuwe verkaveling: Vier woonplekken/kavels –twee bestaande en twee nieuwe

- Herstel reliëf beekdalzijde en strakke begrenzing vlakke tuindeel

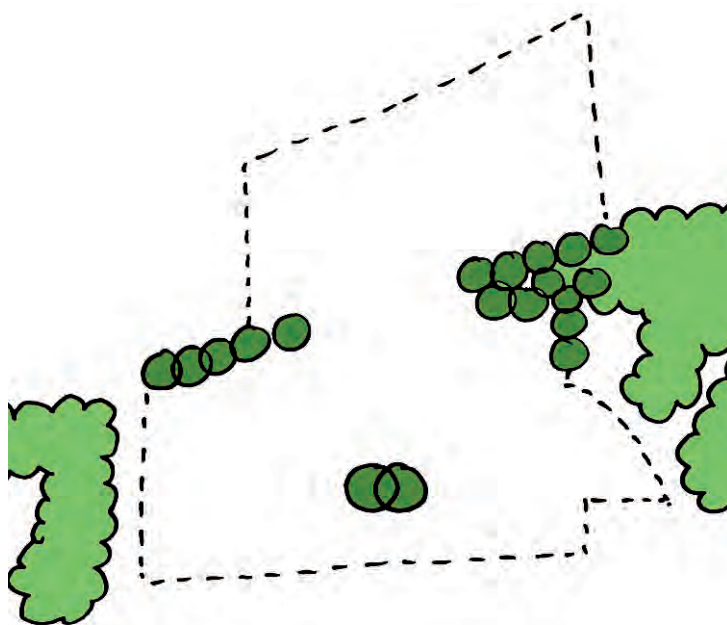
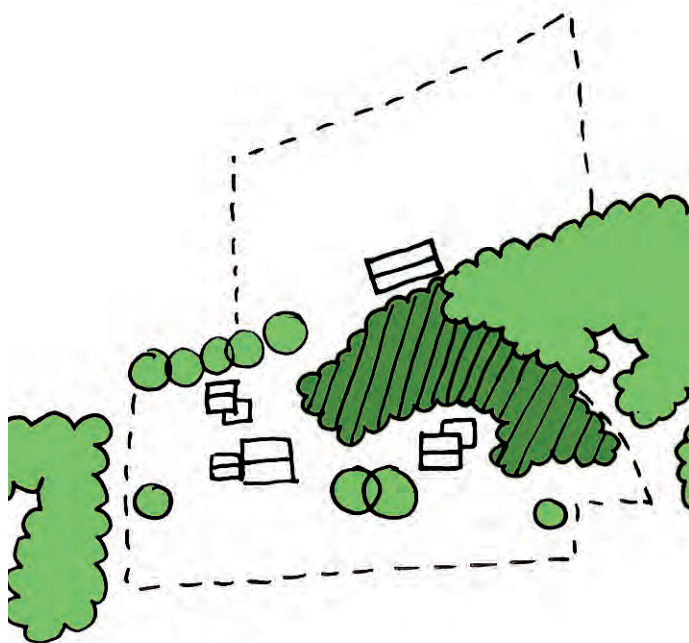
- Zichtlijnen op beek en es behouden, dmv aan te wijzen open delen op kavels



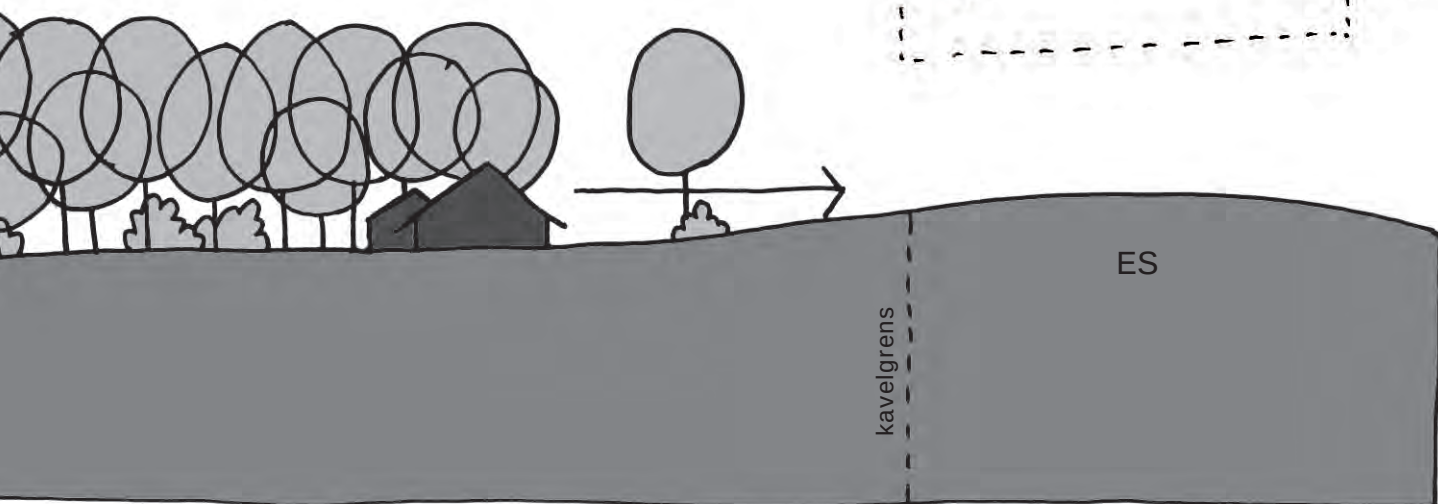
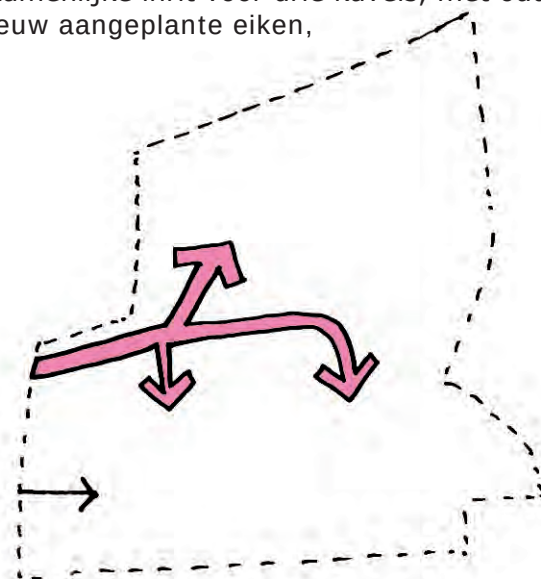
principeprofiel erf van beekdal tot es

- Aanhelen van het bestaande eikenbosje als kern van het buurtschap, dmv nieuwe aanplant bij nieuwe woningen+onderhoudsplicht bestaande bos,

- Behoud bestaande monumentale bomen en bos



- Gezamenlijke inrit voor drie kavels, met oude en nieuw aangeplante eiken,



Inrichtingsplan Erf Gammelkeresweg



0 5 10 20 30 40 50 Meters

Oorspronkelijk ontwerp: DLG - Marian van de Hulsbeek, oktober 2013
Aangepast: Eelerwoude - Sijtse Jan Roeters, juli 2016

Legenda



waterloop



hoogtelijnen



vrijhouden zichtlijn



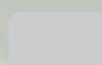
inrit



grasland/ dierenweide - open



tuin rond woning



verharding/terras



bomen- bestaand



bomen- nieuwe aanplant



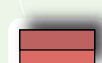
strak talud



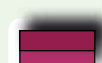
losse gemengde haag



kavelgrenzen



bestaande woningen



nieuwe woningen



zoekruimte bijgebouwen

* gekoppeld aan bouwblok



Erfscheiding - haag of hekwerk
Hekwerk in gedekte tinten max 1m. hoog



nieuwe kavelgrenzen



beplanting met forse eiken op nabijgelegen erven, erscheiding dmv raster met eiken palen

5. Erfinrichting & beplanting

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de spelregels voor de hoofdopzet van de inrichting en de beplanting van het erf in de nieuwe situatie. Deze wordt uitgewerkt door middel van een toelichting en een tweetal kaarten. De beschreven randvoorwaarden zijn hard, de aanbevelingen zijn ter inspiratie. Bij een aantal randvoorwaarden zijn nog meerdere oplossingen denkbaar, hier is de aard van de regel bindend, de preciese uitvoering is aan de architect en/of toekomstige kopers.

Hoofdstructuur erfinrichting

Randvoorwaarde bij verkoop van het erf en de verschillende kavels is dat de hoofdstructuur van de erfinrichting zoals deze hier wordt getoond zal worden aangelegd. (zie ook beschrijving randvoorwaarden en aanbevelingen per kavel en bijbehorende kaarten op blz. 23)

Het gaat dan om de indeling in de verschillende kavels, de verdeling van de tuindelen en de open weidedelen, de positie van de inritten, de positie van de woningen en de type erfscheidingen.

Hoofdstructuur beplanting

Randvoorwaarde bij verkoop van het erf en de verschillende kavels is dat de hoofdstructuur van beplanting zoals deze hier wordt getoond zal worden aangelegd. (zie ook beschrijving randvoorwaarden en aanbevelingen per kavel) De verdere invulling van de beplantingen in de tuindelen zijn vrij in te vullen door de toekomstige bewoners. Op de bijgevoegde kaart wordt alleen deze hoofdstructuur getoond, bestaande uit bomen, bos, bosplantsoen en hagen.

Dichte boskern versus open weides

De hoofdstructuur van de beplanting op het erf is in te delen in: de boskern, de tuindelen bij de woningen en de open weides.

Bosdeel: bestaande uit het huidige eikenbos met beheer-onderhoudplicht, aanvullen met aanzienlijk oppervlakte nieuw bosplantsoen met hierin een aantal grotere geplante eiken. Tuindelen: geen randvoorwaarden, vrije invulling door toekomstige bewoners, begrenzing dmv hagen.

Open weidedelen: moeten open blijven, randvoorwaarden aan afscheidingen.

Streekeigen plantmateriaal

Voor zowel het bos, de bomen als de hagen geldt dat er slechts streekeigen, inheemse soorten gebruikt mogen worden. (zie ook overzichtslijst beplanting)

Randvoorwaarden erf en beplantingen

Kavel 1 en 2: (zie kaart blz. 23)

Erfinrichting

Randvoorwaarde:

- In de nieuwe indeling krijgt kavel 1 er een stuk grond bij aan de eszijde, dit deel dient open te blijven en mag niet als tuin worden ingericht. (vb dierenweide)
- Kavel 1: Behoud huidige inrit; kavel 2 bereikbaar via de nieuwe gezamenlijke inrit;
- Geen hoge erfscheidingen (max. 1 meter);
- Als erfscheiding rondom weitte plaatsen van raster met gekloofde eiken palen.
- Materiaal inrit in halfverharding (zelfde type als inritten overige kavels, bijvoorbeeld gemalen dolomiet, split of leem)

Aanbeveling:

- Als erfafscheiding tot max 1 m hoogte te gebruiken, bij tuindeel aan wegzijde: hekwerk (in gedekte tinten), danwel groen afscheiding (meidoorn-, beuken-, haagbeuk, gemengde haag).

Beplanting

Randvoorwaarde:

- Bestaande monumentale beuken op kavel 1 behouden;
- Bestaande rij eiken op kavel 2 behouden, een vitaliteitsonderzoek wordt aanbevolen, vervangen door nieuwe eiken in geval van zieke/zwakke exemplaren;
- Gebruik van inheems plantmateriaal;
- Aanplant eikenbos, 300m², aantal solitair Quercus robur, in combinatie met bosplantsoen (zie beplantingslijst en kaart), plantafstand bosplantsoen 1m x 1m, plantafstand solitair 1 boom per 50m².
- Aanplant solitair, 1e grootte, voorzijde weg kavel 1, vb Linde, Eik of Beuk;
- Verwijderen klimop van bestaande eikenrij.

Aanbeveling:

- Planten losse haag met streekeigen plantmateriaal tussen kavel 1 en weitte

Kavel 3: (zie kaart blz 23)

Erfinrichting

Randvoorwaarde:

- Inrit door bosgedeelte (medegebruik door eigenaar kavel 4: recht van overpad), max 3 meter breed in halfverharding, (zelfde type als inritten overige kavels, bijvoorbeeld gemalen dolomiet, split of leem) volgens tracé zoals aangegeven in de tekening;

- Tussen weg en bosplantsoen open berm van minimaal 2 meter breed aan beide zijden.
- Kavel heeft open weide aan voorzijde van de es, begrensd door losse hagen vanuit de tuin (als kavel 1);
- Tuingedeelte rondom woning;
- Erfscheiding rondom weide: voorzien van een raster met gekloofde eiken palen;
- Overige erfscheidingen maximale hoogte 1 m, haag of houten hekwerk gedekte tinten.
- Parkeerruimte aan boszijde van de woning, niet in zicht van de es of de weg.

Bepanting

Randvoorwaarde:

- Voor eikenbos geldt een beheer- en herplantplicht (alleen eik herplanten);
- Aanplant eikenbos op het noordelijke deel van de kavel, 1800 m², aantal solitaire Quercus robur, in combinatie met bosplantsoen (zie bepantingslijst en kaart), plantafstand bosplantsoen 1m x 1m, plantafstand solitaire 1 boom per 50m².
- Gebruik streekeigen, inheems materiaal;
- Aanplant solitair, 1e grootte, voorzijde tuin (of in weide), vb Linde, Eik, Beuk

Kavel 4

Erfinrichting

Randvoorwaarde:

- Kavel zal bestaan uit twee duidelijk te onderscheiden delen (een vlak, relatief smal deel met woning en tuingedeelte aan de bosrand welke scherp begrensd door een strakke steilrand van +/- 1 meter hoog;
- Weidedeel laten aansluiten bij natuurlijk aflopende reliëf van het beekdal, weidedeel dient open te blijven;
- Inrit halfverharding (zelfde type als inritten overige kavels); bijvoorbeeld gemalen dolomiet, split of leem
- Rondom de weide plaatsen van een raster met gekloofde eiken palen;
- Overige erfscheidingen max. 1 meter hoog;
- Parkeerruimte achter de woning niet in zicht vanaf de weg of beekdal.

Aanbeveling:

- Weide gebruiken als dierenwei, eventueel ingezaaid met bloemrijk grasland.

Bepanting

Randvoorwaarde:

- Bestaande bosrand vormt erfgrens en dient te worden behouden en onderhouden/herplant (plicht kavel3);
- Gebruik streekeigen plantmateriaal;
- Aanplant solitaire boom, 1e grootte, op overgang van tuin naar beekdal, nabij de woning. (vb. linde, beuk, walnoot)
- In tuingedeelte geen aanplant van bomen van de 1e , 2e grootte.

Overzichtslijst bepantingen

Hieronder volgt een lijst met soorten, en de minimale hoeveelheden en m² die dienen te worden aangeplant voor het gehele erf.

Bosdeel: (kavel 1,2 &3)

Bosplantsoen in combinatie met solitaire eiken (grenzend aan bestaand bos), totaal 2100 m² (kavel 1 &2: 300m², kavel 3: 2100m²)

Solitaire eiken, Quercus robur, gemiddeld 1 boom per 50 m², grootte boom (18-20 cm), totaal 42 bomen (kavel1 &2: 6 bomen, kavel3: 36 bomen)

Bosplantsoen wordt aangeplant in vakken van gemiddeld 5*5 meter, plantafstand 1 per m²

Keuzemengsel van soorten voor bosplantsoen:

Wilde roos
Sporkehout
Wilde lijsterbes
Hulst
Wilde kamperfoelie
Hazelaar
Framboos
eenstijlige meidoorn
Egelantier

Solitaire bomen - te behouden

Twee beuken en een berk aan oostzijde van kavel 1.

Rij met eiken ten noorden van kavel 2.

Solitaire bomen - nieuwe aanplant

Kavel 4, aanplant solitair van 1e grootte, vb. linde, beuk of walnoot

Kavel 3, aanplant solitair, 1e grootte, voorzijde tuin (of in weide), vb Linde, Eik, Beuk

Hagen

Op kavel 1 en 3, worden op de overgang van het tuindeel naar weidedeel losse gemengde hagen aangeplant, over delen van de erfgrans om voldoende zicht te behouden op de es.

Het gaat om maximaal 30 meter lengte, verdeeld in stukken voor kavel 1 en maximaal 20 meter voor kavel 3.

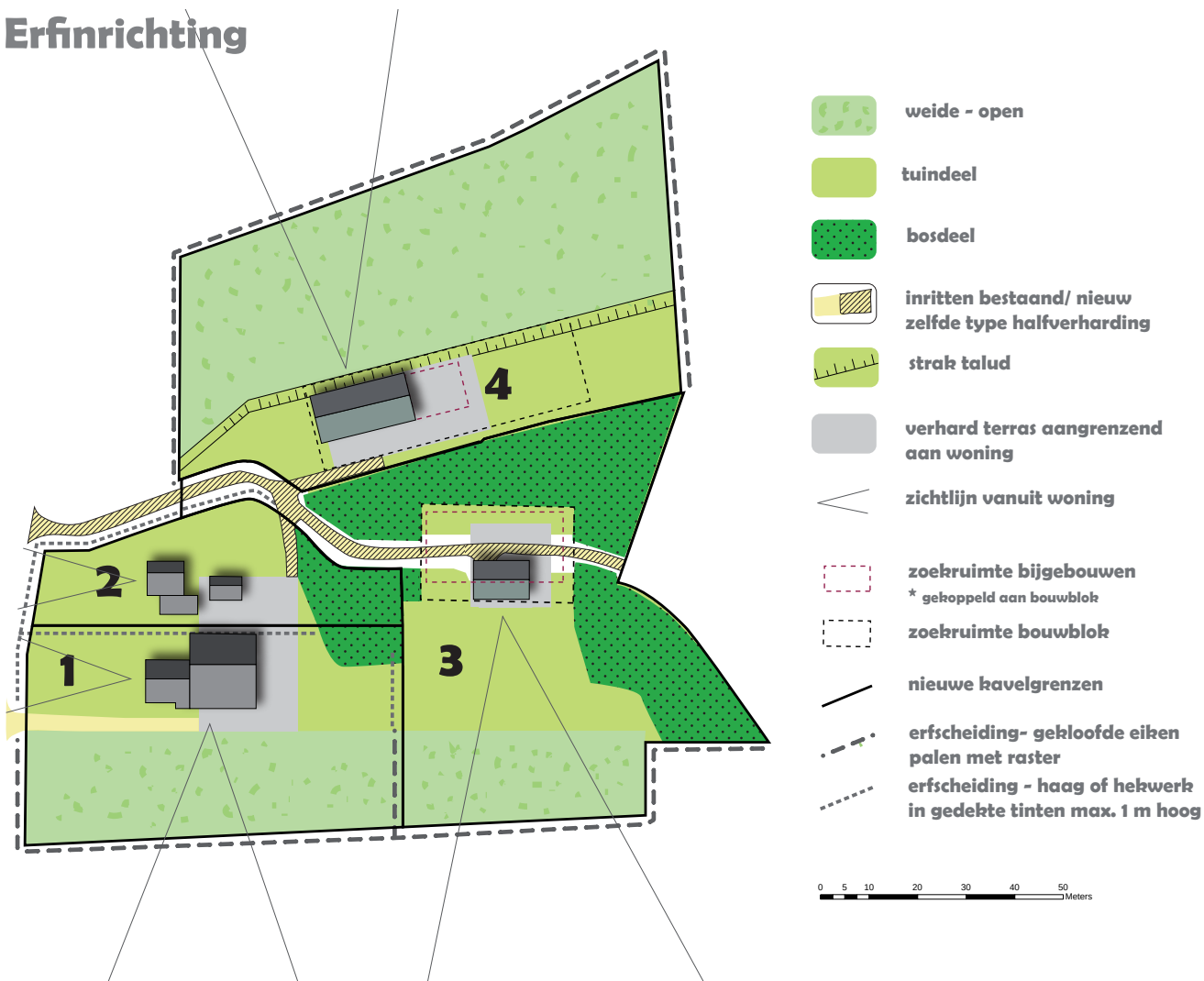
Keuzemengsel gemengde haag:

Meidoorn
Haagbeuk
Veldesdoorn
Wilde roos

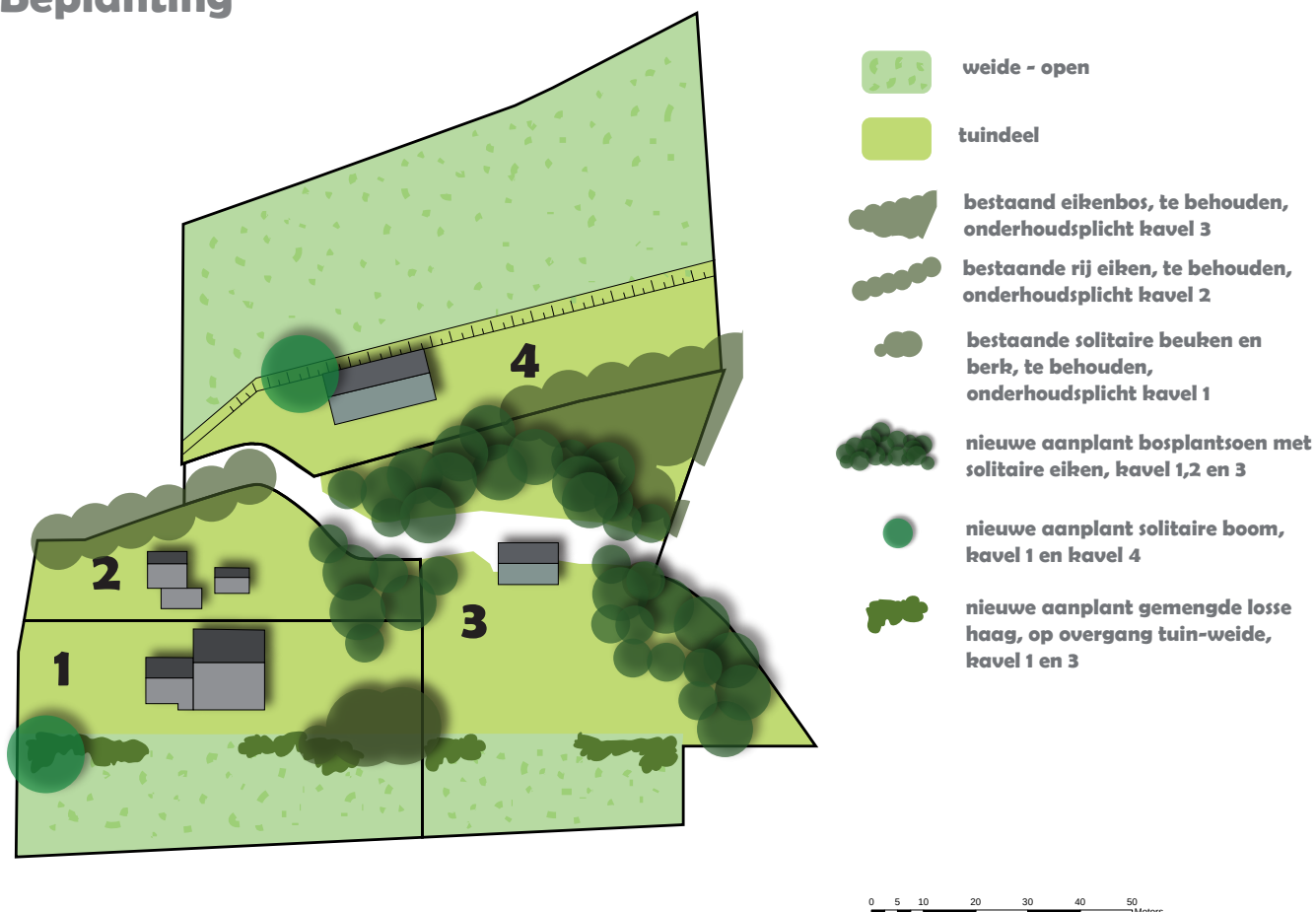
Tuindelen

In de tuindelen zijn de toekomstige eigenaren vrij om hun tuin aan te planten naar eigen wens, met het voorbehoud voor kavel 4 dat er geen bomen van de 1e en 2e grootte in de tuin mogen worden aangeplant.

Erfinrichting



Bepanting





voorzijde bestaande woningen

6. Beeldkwaliteit gebouwen

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving per kavel van de toekomstige gewenste beeldkwaliteit van de gebouwen. (de eisen t.a.v. de erfinrichting en beplantingen staan in het vorige hoofdstuk)

Het geeft de spelregels weer door middel van harde randvoorwaarden en aanbevelingen ten aanzien van beeldkwaliteit, en vormt daarmee een toetsingskader voor deze locatie. Randvoorwaarden zijn hard, dat wil zeggen dat deze liefst moeten worden opgenomen in de toelichting van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie, en in de uiteindelijke koopakte van de woning/kavel, zodat de gemeente kan sturen op beeldkwaliteit. De beschreven aanbevelingen zijn een wens, en te lezen als handreiking of inspiratie voor de toekomstig te ontwikkelen partij van de kavel(s).

Bij een aantal randvoorwaarden zijn nog meerdere oplossingen denkbaar, hier is de aard van de regel bindend, de preciese uitvoering hiervan is aan de architect en/of toekomstige kopers.

De beschreven randvoorwaarden zorgen voor een minimale te behalen ruimtelijk kwaliteitsniveau, en vormen daarmee het ruimtelijk toetsingskader specifiek voor deze locatie.

De getoonde referentiebeelden geven een impressie van gewenste sfeer, type volume of materiaal....maar zijn niet bindend.

Kavel 1 & 2: bestaande woningen

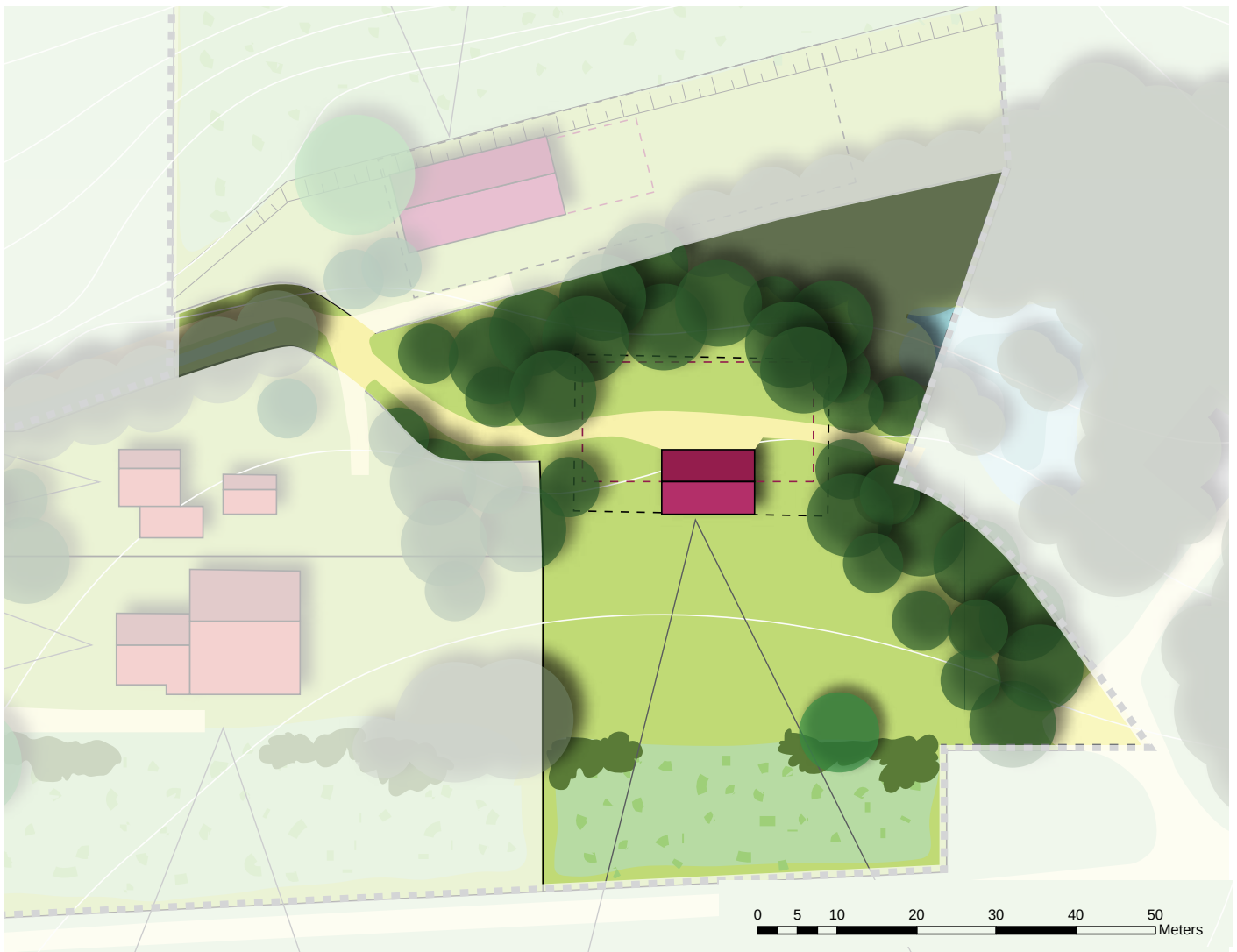
Kavel 1 en 2 kunnen als geheel worden verkocht naar één nieuwe eigenaar waarbij de woning op kavel 1 de hoofdwooning is en de woning op kavel 2 eventueel kan worden gebruikt als woning voor een familielid of als bedrijf aan huis (bv voor kantoor, bed en breakfast, vakantiewoning). Beide kavels kunnen echter ook naar verschillende eigenaren gaan.

Bestaande woningen + bijgebouwen

Randvoorwaarde:

- Bestaande woningen handhaven, eventueel uitbouwen is mogelijk aan achterzijde bij kavel 2, alleen inpandig bij kavel 1. Woningen houden dezelfde hoogte.
- Extra dakkapellen zijn niet toegestaan, met uitzondering van woning op kavel 1, toepassen van zelfde type dakkapel op dezelfde hoogte en afstand tot bestaande dakkapel is toegestaan in het dakvlak van de aangebouwde schuur (wellicht noodzakelijk/wenselijk bij inpandige uitbouw woning in schuurvolume)
- Dakramen en zonnepanelen zijn wel toegestaan in dien ze in het dakvlak worden opgenomen en niet uitsteken
- de bouw van extra bijgebouwen op kavel 1 en 2 wordt niet toegestaan.
- Toegevoegde elementen moeten ondergeschikt zijn en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.





referentie van schuurvorm in bosrand

Kavel 3: Nieuwe woning aan de es

Situering gebouw, relatie omgeving

Randvoorwaarde:

- Zoekruimte van het bouwblok ligt deels in het nieuw aan te planten bos deels in open ruimte, zodanig dat de woning in de bosrand komt te liggen, op de overgang naar de es.
- Rooilijn van de woning ligt t.o.v. bestaande woning iets naar achteren.

Aanbeveling:

- Maak in de architectuur en bij plaatsing ramen in gevel gebruik van zicht op de es.

Bouwvolume

Randvoorwaarde:

- Eén rechthoekig hoofdbouwvolume, max. 750m³.
- Eenvoud in de hoofdvorm, refereert aan vorm schuur. Rechthoekig volume met zadeldak, helling dak 30-45 graden.
- extra m³ voor bijgebouw (bv garage) mag in een duidelijk kleiner nevenvolume, gekoppeld aan de achterzijde van het hoofdvolume (zie contour)
- Woning maximaal 1,5 woonlaag met kap (zie vb foto blz 26), niet hoger dan de bestaande woning en schuur, nokhoogte maximaal 9 meter.
- Architectuur verwijst naar stal of schuurvorm met duidelijke kapvorm, zadeldak.

Aanbeveling:

- Eenvoudige, informele architectuur, passend bij agrarisch karakter gebied

Materialisering (dak en gevels)

Randvoorwaarde:

- Zadeldak met ,bij voorkeur, dakpannen (antraciet of rood), ander materiaal mag als het donkere gedekte tinten zijn, een vlak dakvlak oplevert en het de schuurvorm onderstreept (zie bv foto op blz 26)
- Materialen van de gevel bij voorkeur streekeigen, in natuurlijke en/of donkere kleuren, hout, rode/bruine baksteen en/of glas.
- Bijgebouw heeft zelfde materiaalgebruik als woning.

Aanbeveling:

- Laat je inspireren door kleur, materiaal en constructie zoals toegepast in de karakteristieke oude schuur in Twentse stijl van de burens, houten planken in verticale positie. (Zie foto)
- Varieer in gevel en goothoogte, maak bv. verschil tussen eszijde en boszijde van de woning. (vb. eszijde zeer lage goothoogte zoals schuur burens, boszijde hogere gevel en goothoogte)

Algemeen & Gebouwaccessoires

Randvoorwaarde:

- Toegevoegde elementen moeten ondergeschikt zijn en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Eventuele gebouwapcessoires zoals veranda's of buitenruimtes op de 1e verdieping mogen niet buiten de contour van het hoofdvolume vallen, bevinden zich dus onder de kap, en niet aan de buitenzijde van het hoofdvolume.



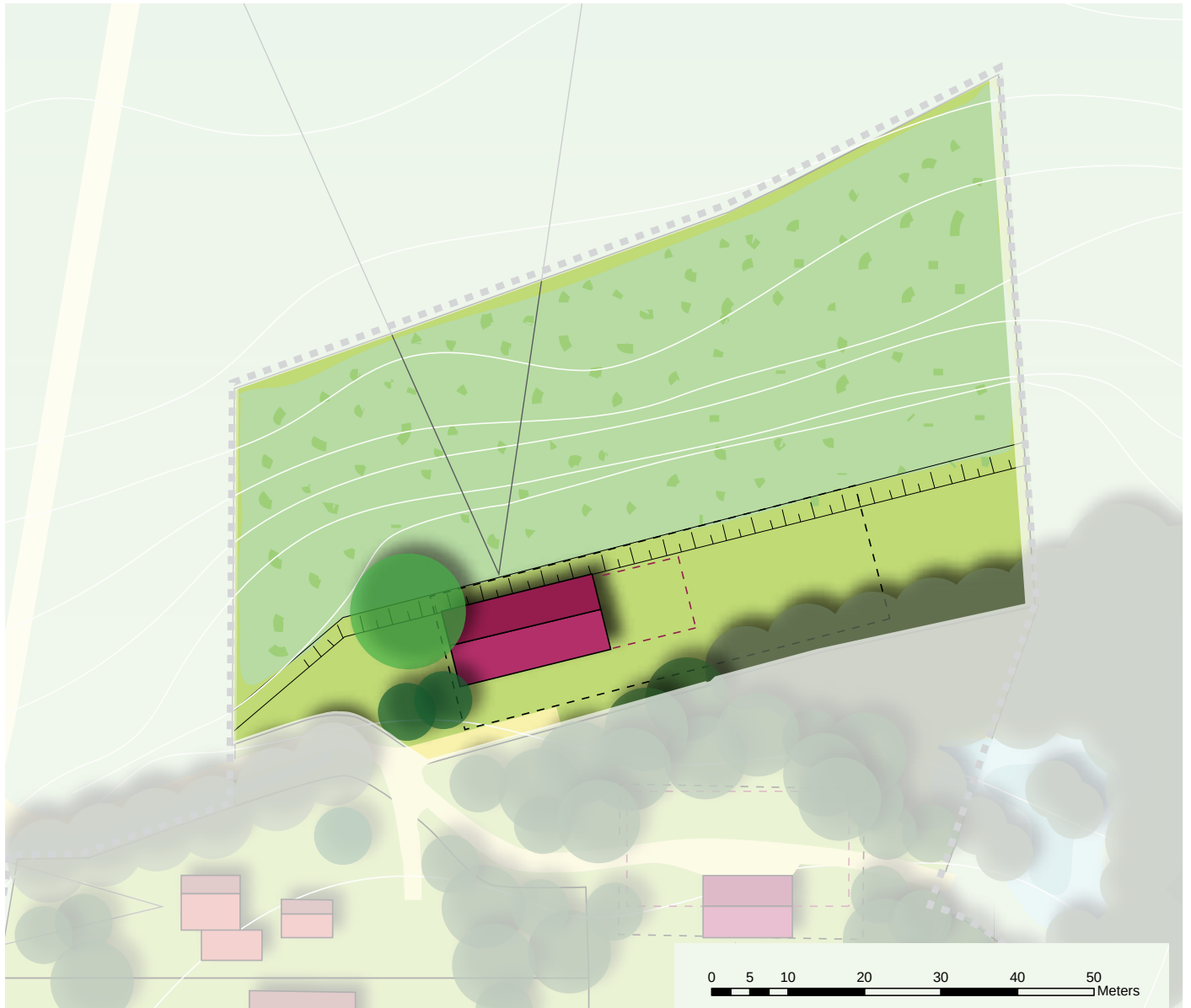
Typisch Twentse schuur op het erf van de burens ter referentie



Schuurvorm met grote hoge ramen voor zicht



Schuurvorm met houten gevel in natuurlijke tint



langgerekte lage schuurvorm met groen dak

Kavel 4: Nieuwe woning aan het beekdal

Situering gebouw, relatie omgeving

Randvoorwaarde:

- Ontwerp locatiespecifiek, speel in op de landschappelijke gegevens ter plekke.
- Woning staat op het vlakke (tuin)deel van de kavel, met de lange zijde parallel aan de bosrand en aan de taludrand.

Aanbeveling:

- Speel met je architectuur in op het hoogteverschil op de kavel en de langgerektheid van het te bebouwen deel van de kavel (zoekruimte bouwvlek), denk bv aan een deels verdiepte woning, of plaatsing van de woning deels in de taludrand.
- Maak in architectuur en plaatsing ramen gebruik van zicht op het beekdal.

Bouwvolume

Randvoorwaarde:

- Architectuur moet locatiespecifiek zijn, aangepast aan het landschap ter plekke.
- Eén bouwvolume van max. 750m³, evt. extra m³ voor bijgebouw onder hetzelfde dak onderbrengen.
- eenvoudige hoofdvorm volume, refereert aan schuurvorm
- langgerekt rechthoekig laag volume met zadeldak, flauwe dakhelling hoek van 10-25 graden.
- lengte is minimaal 2,5 keer zo groot als breedte van het volume
- maximaal 1 bouwlaag met kap, maximaal 8 meter nokhoogte
- deels verdiepte woning (onder maaiveld) behoort tot de mogelijkheden

Aanbeveling:

- eigentijdse bijzondere architectuur, (geen traditionele architectuur), met gebruik van niet alledaagse materialen, bv. houten gevel.

Materialisering (dak en gevels)

Randvoorwaarde:

- Slechts één of twee materialen toepassen in gevel aan buitenzijde bv. hout, voor een minimalistische, eenvoudige uitstraling, waarbij de eenvoudige bouwvorm goed tot uitdrukking komt

Aanbeveling:

- Schenk aandacht aan het raakpunt gevel-dakgootlijn, maak deze beëindiging zoveel mogelijk op één lijn om de eenvoud van de schuurvorm te benadrukken. (zie fotos blz 29)

- plasticiteit van de gevel liefst zo eenvoudig en vlak mogelijk, kozijnen, deuren en andere gevelelementen zijn niet uitstekend tov gevelvlak maar vallen in of binnen het gevelvlak.

Algemeen & Gebouwaccessoires

Randvoorwaarde:

- Toegevoegde elementen moeten ondergeschikt zijn en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Eventuele gebouwaccessoires zoals veranda's of buitenruimtes op de 1e verdieping mogen niet buiten de contour van het hoofdvolume vallen, bevinden zich dus onder de kap, en niet aan de buitenzijde van het hoofdvolume.



langgerekt schuurvolume met bijgebouw onder één dak



buitenzijde schuurvorm in één materiaal



7. Vervolg

Dit document dient als leidraad voor de huidige eigenaar BBL (in opdracht van Provincie Overijssel) bij de verkoop van dit erf aan derden. Eventuele kopers/ontwikkelaars dienen zich te houden aan de hier gepresenteerde erfinrichting en kavelindeling en de beschreven randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit. Deze kunnen worden opgenomen in de toekomstig op te stellen verkoopakte.

De Gemeente Dinkelland kan dit document gebruiken om de rood-voor-rood regeling aan te toetsen en middels een bestemmingsplanwijziging goedkeuring te verlenen aan het hier getoonde inrichtingsvoorstel. Tevens kan de gemeente bij het te wijzigen bestemmingsplan voor deze locatie de hier beschreven voorschriften t.a.v beeldkwaliteit voor bebouwing, erfinrichting en beplantingen opnemen in de toelichting van het bestemmingsplan, zodat ze kunnen toezien en handhaven indien nodig.

Op deze manier kan er een passende woonlocatie tot stand komen, mét een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Dienst Landelijk Gebied
*Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie*



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Dit boekje is een uitgave van:

Dienst Landelijk Gebied
Rosendaalsestraat 64 | 6824 CM Arnhem
Postbus 9079 | 6800 ED Arnhem
026-3781200
www.dienstlandelijkgebied.nl

januari 2014

Aangepast door:

Eelerwoude bv
Mossendamsdwarsweg 3 | 7472 DB Goor
Postbus 53 | 7470 AB Goor
0547-263515
www.eelerwoude.nl

juli 2016