

ALTIJD IN DE BUURT
EUFERMAN TEMMINK & PARTNERS.



BEELDKWALITEITSPLAN

—
STIFTSTRAAT 6
TE WEERSELO

www.ETPMakelaars.nl

NVM MAKELAARGROEP
EUFERMAN TEMMINK
PARTNERS &

COLOFON

Opdrachtgever

De heer R.G.A. Berends

Advies

Ing. J.A. Houwing, Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Euverman Temmink & Partners Plan&Visie

Bornsestraat 5, Hengelo

Postbus 84, 7550 AB Hengelo

T: (074) 250 32 22

F: (074) 250 11 92

W: www.etpmakelaars.nl

E: planvisie@etpmakelaars.nl

Versie

Definitief, 11 oktober 2011

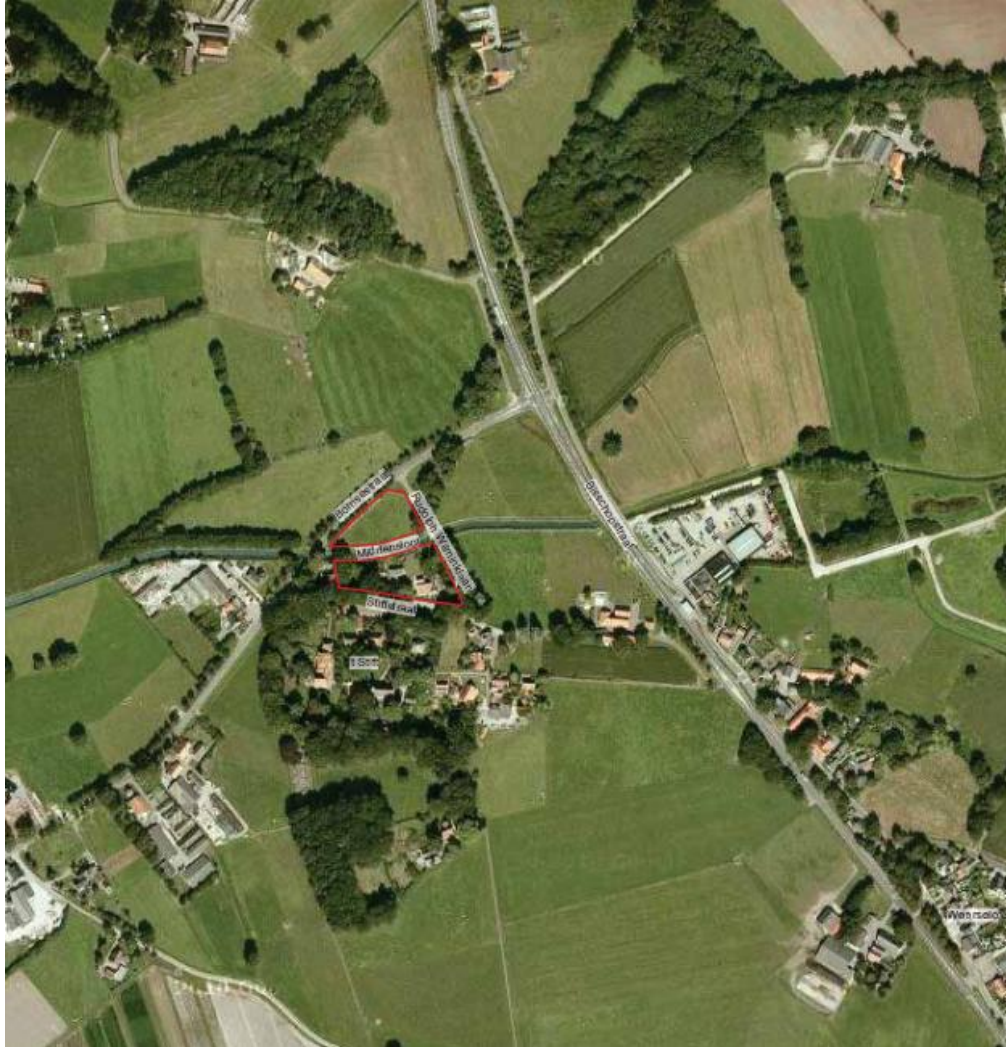
Zonder uitdrukkelijke schriftelijk toestemming van ET&P is het niet toegestaan deze informatie te publiceren of aan derden te verstrekken in welke vorm dan ook.

INHOUD

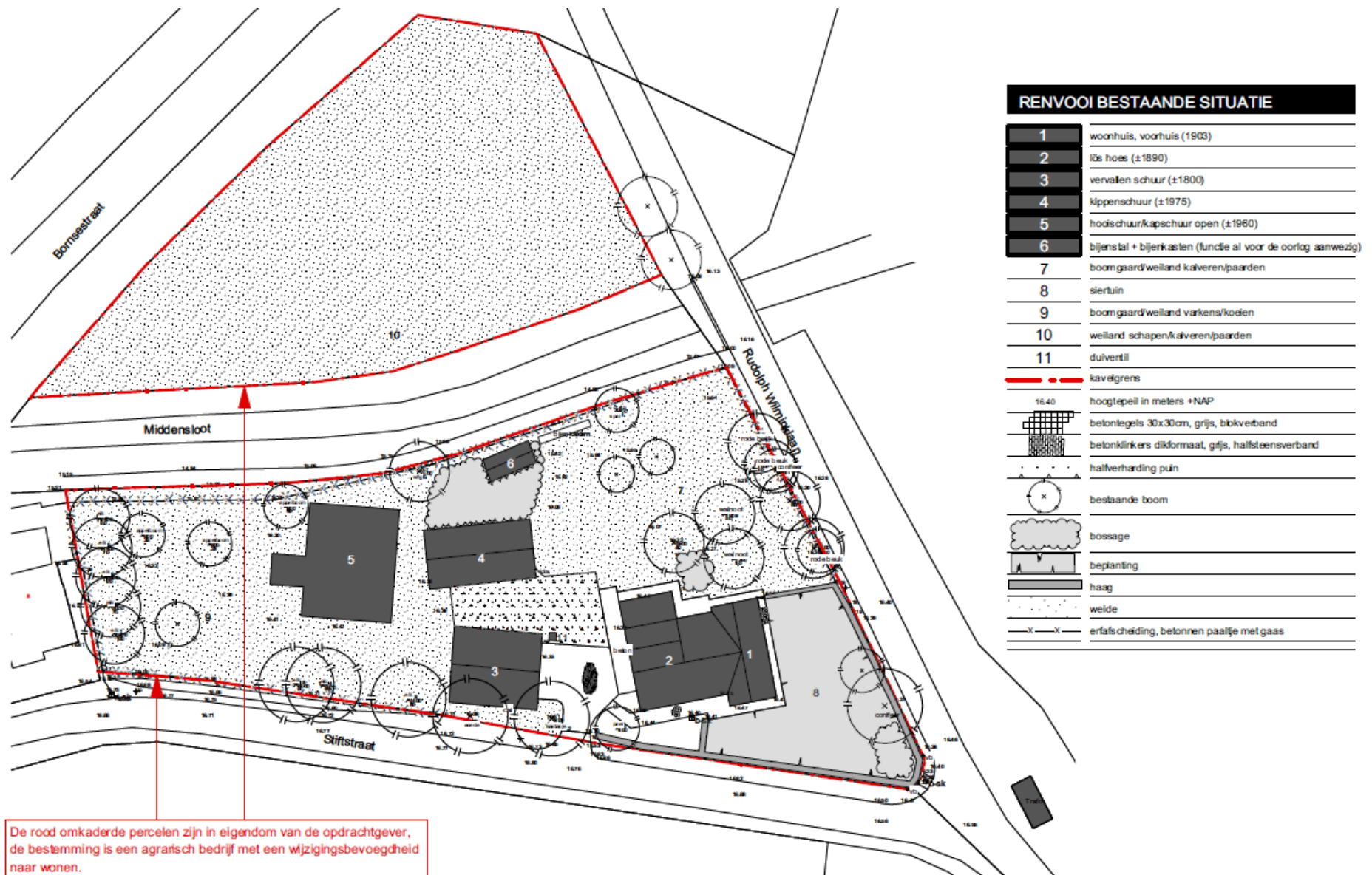
Pag. 03	Inhoudsopgave
Pag. 04	0. Inleiding
Pag. 05	1. Plangebied
Pag. 07	2. Beeldkwaliteitseisen
Pag. 07	2.1 Situering
Pag. 08	2.2 Hoofdvorm
Pag. 09	2.3 Gevelaanzichten
Pag. 10	2.4 Materialisatie en detaillering
Pag. 11	2.5 Openbare ruimte

1. PLANGEBIED

Het betreft een locatie in het beschermde dorpsgezicht 't Stift te Weerselo.



Figuur 3 Geografische ligging (Bron: Transformatieplan Erve Berends).



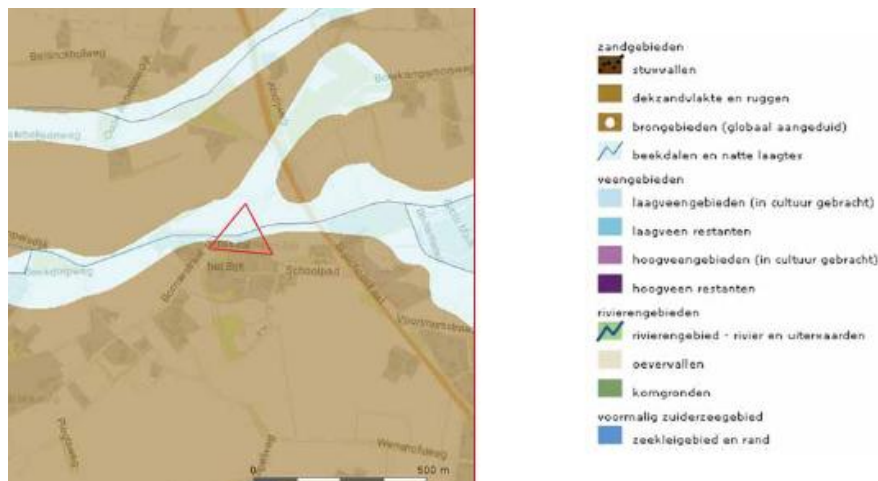
Figuur 4 Bestaande situatie (Bron: Transformatieplan Erve Berends).

2. BEELDKWALITEITSEISEN

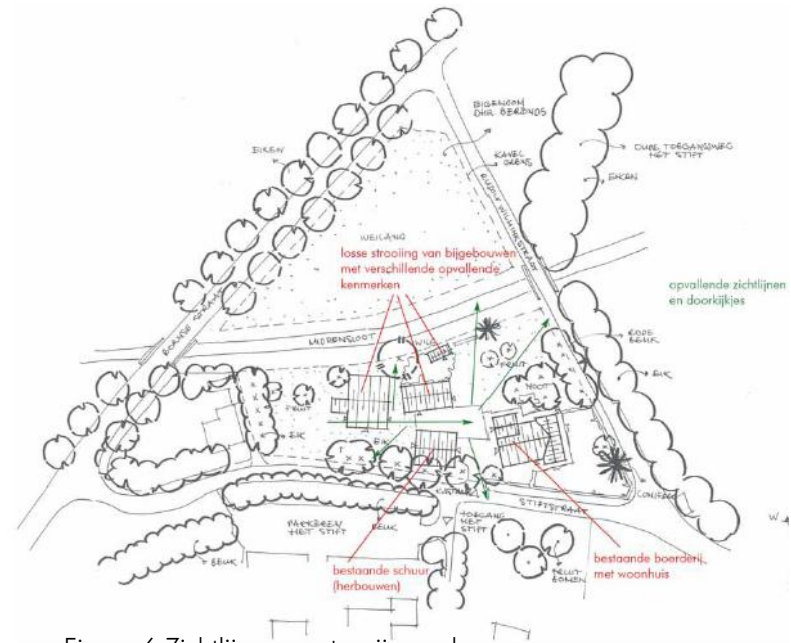
Het plangebied heeft enkele belangrijk ruimtelijke elementen voor de inrichting van het erf. In de volgende paragrafen worden deze beeldkwaliteitseisen beschreven.

2.1 Situating

- De overgang van de es naar het beekdal versterken. De nieuwe woningen worden op de esgrond gesitueerd en de nieuwe natuur in het beekdal (natuurlijke scheiding).
- De zichtlijnen dienen behouden te blijven en de bestaande woonboerderij moet bijna overal zichtbaar zijn.
- De nokrichting van nieuwe woningen dienen evenwijdig aan de nokrichting van de te slopen schuren te lopen.
- De voorzijde van de nieuwe woningen zijn georiënteerd naar het erf en de Stiftstraat.
- De strooiing van de gebouwen over de lengte van het erf.
- Door verspringing van de rooilijn ontstaat een gevarieerd beeld.



Figuur 5 Overgang es naar beekdal
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).



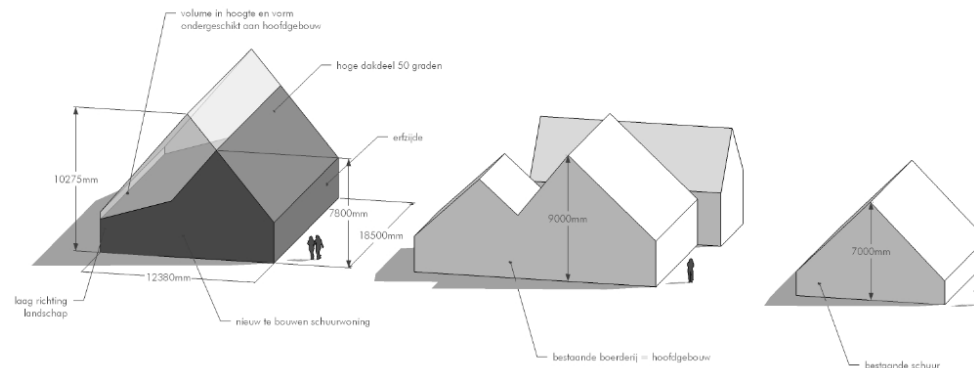
Figuur 6 Zichtlijnen en strooiing gebouwen
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).



Figuur 7 Zichtlijn (Bron: Transformatieplan Erve Berends).

2.2 Hoofdvorm

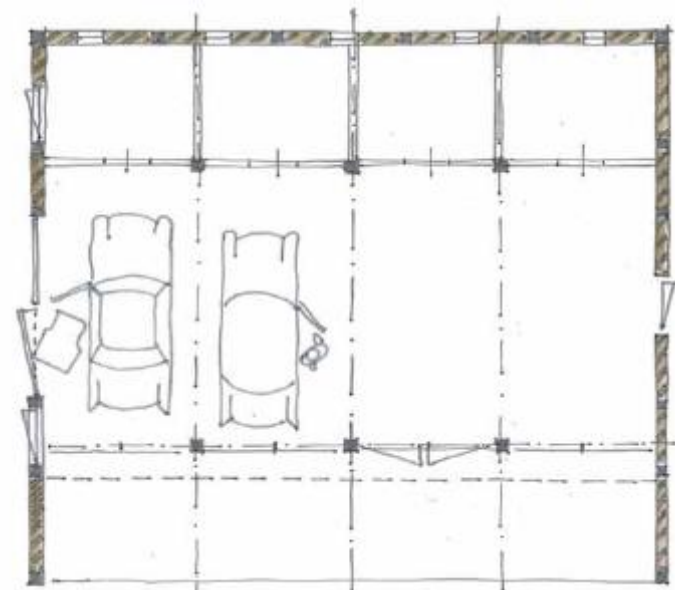
- De nieuwe woningen moeten twee onderling verschillende gebouwen worden op het erf (verschillende kaphellingen (geknikt), hoogtes en vormen).
- De nieuwe woningen zijn ondergeschikt aan de woonboerderij.
- De woonboerderij is de hoofdbouwmassa en de twee nieuwe clusters zijn de bijgebouwen.
- De bouwmassa is staafvormig en één bouwlaag met kap.
- De goothoogte van de nieuwe woningen en de woonboerderij is maximaal 4 meter en de bouwhoogte is maximaal 9 meter.
- De goothoogte van het bijgebouw is maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte is maximaal 8 meter.
- De twee nieuwe clusters dienen elk maximaal 230 m² bebouwd te zijn.
- Twee nieuwe clusters met elk maximaal twee wooneenheden en maximaal twee wooneenheden in de behouden woonboerderij.
- De vervallen kapschuur zoveel mogelijk in originele staat herstellen en hier overdekte parkeerplaatsen en bergingen te realiseren.



Figuur 8 Nieuwe bebouwing ondergeschikt aan hoofdgebouw (Bron: Transformatieplan Erve Berends).



Figuur 9 Twee onderling verschillende gebouwen (Bron: Schipper Douwes Architectuur).



Figuur 10 Parkeerplaatsen en bergingen in de kapschuur (Bron: Transformatieplan Erve Berends).

2.3 Gevelaanzichten

- Eén bouwlaag met kap.
- De nieuwe woningen hebben een duidelijk kap met een groot overstek.
- Een meer open gevel naar gesitueerd naar het landschap.



Figuur 11 Open gevel naar het landschap
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).



Figuur 12 Eén bouwlaag met kap
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).



Figuur 13 Gevelaanzicht kapschuur
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).

2.4 Materialisatie en detaillering

- Er is eenheid in materiaalgebruik en er worden natuurlijke kleuren in gedekte tinten gebruikt.
- De kozijnen zijn van hout. De kozijnkleur is hoofdzakelijk wit.
- De dakbedekking is van gebakken pannen.
- De gevels zijn van baksteen en houten topgevels. De baksteenkleur bestaat hoofdzakelijk uit aardse tinten (in overeenstemming met de baksteenkleur van de woonboerderij).
- Accenten met natuursteen.
- Waar mogelijk inpassen van de vele karakteristieke elementen waar een stukje cultuurhistorie uit af te lezen is. Bv. slijpsteen, put en hekwerk.



Figuur 14 Impressie zijgevel (Bron: Transformatieplan Erve Berends).



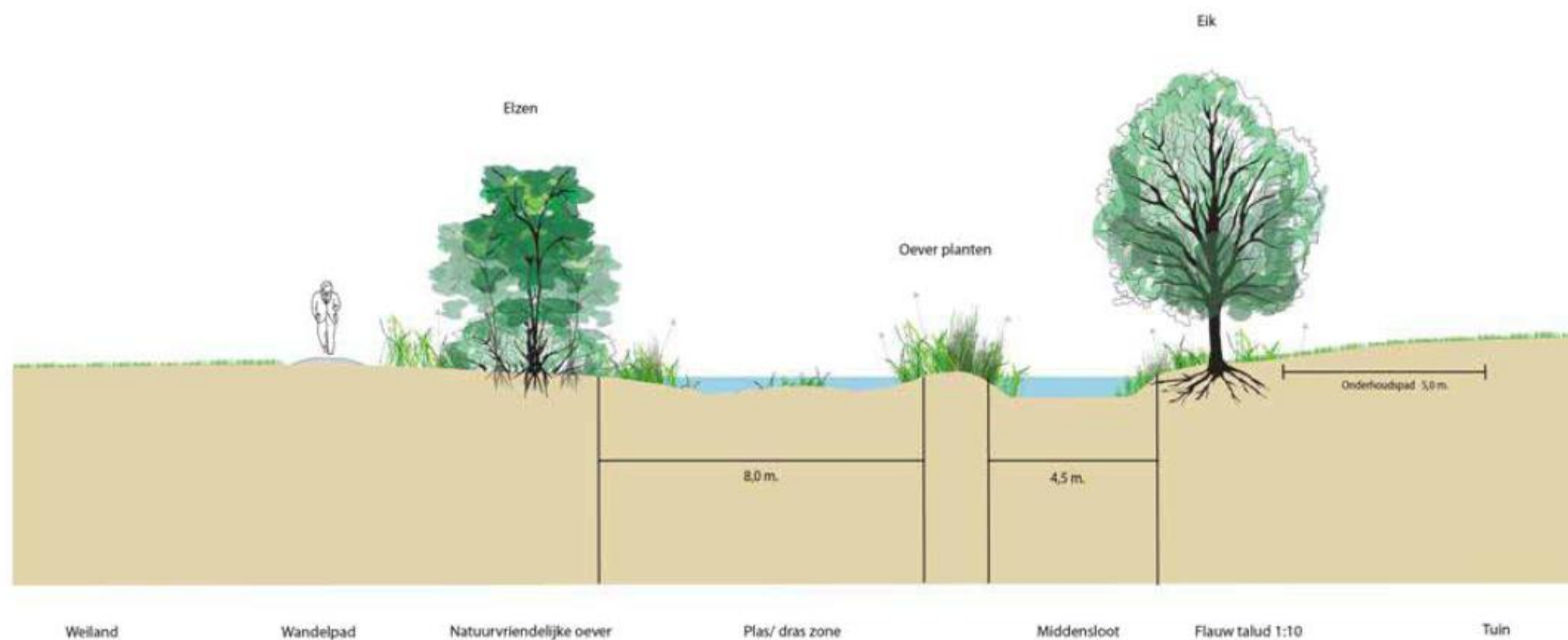
Figuur 15 Slijpsteen
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).



Figuur 16 Hekwerk
(Bron: Transformatieplan Erve Berends).

2.5 Openbare ruimte

- Middensloot gebruiken als retentiegebied, biodiversiteit wordt hierdoor vergroot en dit is recreatief aantrekkelijker. (beek laten meanderen).
- Overgang van het erf naar het landschap. Het gezamenlijke erf bestaat uit half verharding, de open ruimtes zijn de tuinen en het weiland ten noorden van de Middensloot is het landschap.
- Handhaven zo mogelijk versterken steekeigen beplanting.
- Erfafscheidingen doormiddel van hagen.



Figuur 15 Dwarsprofiel Middensloot met weiland (Bron: Transformatieplan Erve Berends).



Figuur 15 Inrichtingsplan (Bron: Transformatieplan Erve Berends).



ALTIJD IN DE BUURT.



Borne

Grotestraat 144 Telefoon 074 266 23 00

borne@etpmakelaars.nl

Enschede

De Heurne 87 Telefoon 053 434 60 61

enschede@etpmakelaars.nl

Haaksbergen

Spoorstraat 37 Telefoon 053 572 44 66

haaksbergen@etpmakelaars.nl

Hengelo

Bornsestraat 5 Telefoon 074 291 24 21

info@etpmakelaars.nl

Oldenzaal

Bisschopstraat 18 Telefoon 0541 522 022

info@etpoldenzaal.nl

Tubbergen

Grotestraat 20 Telefoon 0546 624 227

tubbergen@etpmakelaars.nl

Bad Bentheim

Apotheker Dreesstrasse Telefoon 0049 5922 777 073

duitsland@etpmakler.de

WWW.ETPMAKELAARS.NL

