

Beeldkwaliteitsplan Nieuw Landgoed Enkelaarsweg ong. Markelo

Voor het perceel Enkelaarsweg ong. te Markelo geldt dat deze op de rand van verschillende landschapstypen ligt. Het perceel zelf ligt in het kampen en essen landschap maar aan de westkant van de schipbeek en noordkant van het perceel is het landschapstype westelijke ontginningen van toepassing.



Globaal aangeduid het nieuwe landgoed

Het plangebied ligt qua welstandsbeleid in het 'kampen en essen'. De gemeente heeft voor dit gebied welstandscriteria opgesteld. Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van de bebouwingensensemble met het omliggende landschap te behouden en te versterken. De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid vormen.

Nieuwe landgoed

Volgens het beleid nieuwe landgoederen moet het landhuis allure krijgen en minimaal 1.000 m³ groot zijn. Eventuele extra woningen op het landgoed moeten zich qua vorm, omvang en uitstraling ondergeschikt worden vormgegeven aan het landhuis. Daarnaast is van groot belang dat het landhuis en de extra woning(en) in de (beeldkwaliteit) samenhang uitstralen zodat duidelijk is dat beide woningen onderdeel uitmaken van het nieuwe landgoed. Op de volgende pagina's worden de criteria beschreven waaraan moet worden voldaan. Omdat er nog geen definitief ontwerp opgesteld is kent het beeldkwaliteitsplan een breed scala aan mogelijkheden om zo het gewenste landhuis van allure te realiseren. Belangrijk is wel dat als gekozen wordt voor een bepaalde richting dat dan beide woningen in die richting uitgevoerd moeten worden. Deze criteria worden door de gemeenteraad vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Hiermee vormen de criteria het kader voor de toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. Als het plan is gerealiseerd, treedt het regiem van 'kampen en essen' in werking.

Proces

Vooraf is een startoverleg met de Stadsbouwmeester/welstand wenselijk. Tijdens dit startoverleg kunnen gezamenlijk de uitgangspunten bepaald worden waardoor eventueel maatwerk mogelijk wordt.

Landschapsplan



Ontwikkelingsrichting bebouwing

De bebouwing op het landgoed bepaalt in samenhang met de buitenruimte en het landschap het type landgoed dat wordt gerealiseerd. Daarom worden er ter inspiratie een aantal richtlijnen gegeven die kunnen worden gebruikt bij het ontwikkelen van de bebouwing en het creëren van een samenhangend geheel van landschap, buitenruimte en bebouwing. De aspecten waar richtlijnen voor moeten worden opgesteld zijn:

- Massa opbouw
- volume en grondoppervlak
- Bij- en aanbouwen
- Kleurstelling/materialen

Deze richtlijnen verschillen per landgoedtype. Er is echter ook een aantal algemene uitgangspunten te onderscheiden.

Massa opbouw

Het grootste verschil tussen de verschillende landgoedtypen en landhuizen zit in de massa en opbouw van de landhuizen. Hier zijn dan ook geen algemene uitgangspunten voor te geven.

Volume en grondoppervlak

voor een landhuis op dit landgoed geldt een minimale grootte van 1000 m³. voor de tweede woning geldt een grootte van 750 m³. Het toevoegen van een extra aanbouw of kleine aanpassing van de plattegrond zorgt echter voor zeer uiteenlopende volumes. Belangrijkste uitgangspunt is dat het gebouw op een juiste manier in het landschap wordt ingepast.

Bij- en aanbouwen

Het opstellen van uitgangspunten voor het gebruik van bijgebouwen op het nieuwe landgoed is van groot belang, omdat deze het aanzicht van het landgoed zeer beïnvloeden. Er kunnen twee soorten toepassingen van bijgebouwen op het landgoed worden onderscheiden:

- Bijgebouwen als onderdeel van het ensemble (klassiek landhuis), zoals historische bijgebouwen op erven in het buitengebied.
- Bijgebouwen als onderdeel van een programma. voorwaarde voor deze toepassing is dat de bijgebouwen wel kwaliteit moeten toevoegen en het landschap niet mogen "vervlakken"

van oorsprong vormen (kleine) bijgebouwen een onderdeel van het 'erf' ensemble en de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het buitengebied. Nieuwe bijgebouwen zijn vaak uniform en geromantiseerd in plaats van duurzaam en eigentijds. Naast een landhuis/woonhuis is er behoefte aan ruimte voor berging, opslag en een plek voor de auto. Daarnaast is er veel behoefte aan zaken als een tuinhuis, een buitenkeuken, veranda, etc. De ruimte en mogelijkheden voor deze wensen zijn er in principe. Het liefst worden deze verschillende functies echter in één bijgebouw gerealiseerd in plaats van in verschillende bijgebouwen. Bij deze nieuwe bijgebouwen is er behoefte aan veel hoogte en inhoud. Er wordt gezocht naar de maximale inhoud, wat vaak resulteert in een gebouw met zadelpak met daaronder een drie meter hoge gevel. Soms zit er zelfs geen kap op. Het resultaat is een groot gebouw dat dienst doet als overdekt terras, berging en garage. Deze multifunctionele schuren hebben vaak een uniform karakter. Ze passen niet bij het erf(bebouwing), in het landschap en/of de streek.

Om te zorgen dat dit niet gebeurt op dit landgoed worden er handvaten aangereikt voor het realiseren van bijgebouwen. De belangrijkste principes die kunnen worden gebruikt bij het realiseren van nieuwe bijgebouwen zijn:

- versterk het erfensemble;
- zorg dat bijgebouwen niet concurreren met het hoofdgebouw. Houdt nieuwe bijgebouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw waardoor de hoofdgebouw het meest beeldbepalende element blijft van het erf.

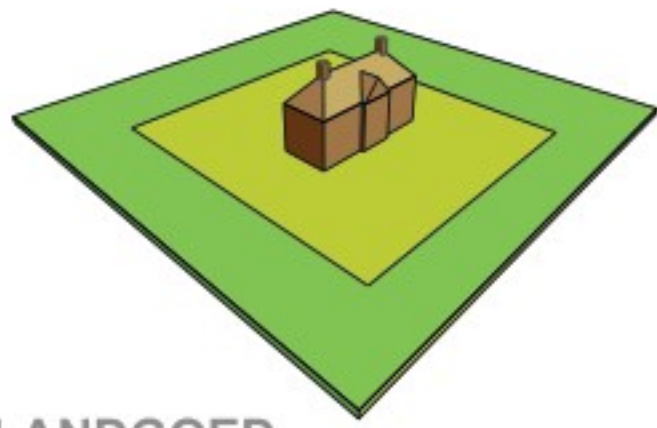
Aspecten die gebruikt kunnen worden om dit te realiseren zijn:

- Locatie: houd er rekening mee dat over het algemeen bijgebouwen op het achtererf staan;
- volume; bijgebouwen waren vroeger kleiner dan het hoofdgebouw. Houd bij het volume van het nieuwe bijgebouw rekening met het volume van het hoofdgebouw. In verband met het erfensemble en landschap is het misschien aan te bevelen om twee of drie aparte bijgebouwen te realiseren in plaats van één grote;
- vorm; door een eenvoudige hoofdvorm toe te passen wordt het bijgebouw vanzelf meer ondergeschikt. Wees terughoudend met het toepassen van detaillering;
- Materiaal; door het toepassen van materiaal dat aansluit bij zijn omgeving kan het bijgebouw meer ondergeschikt gemaakt worden. Het materiaal kan hetzelfde zijn als het materiaal van de woning (om te laten zien dat deze gebouwen 'familie' zijn) maar kan ook totaal verschillen.

Kleurstelling/materiaalgebruik

Uitgangspunt is om natuurlijke kleuren te gebruiken. verder zijn er geen algemene uitgangspunten wat betreft materiaalgebruik. Ook hier geldt weer dat een zo groot mogelijke flexibiliteit gewenst is, met de voorwaarde dat goed bij het landschap wordt aangesloten.

voor elk landgoedtype zijn vier referentiebeelden aangegeven die pogen de aspecten weer te geven waar het bij de verschillende typen om gaat. Deze referentiebeelden zijn echter slechts een voorbeeld en in werkelijkheid zijn er nog veel meer opties mogelijk. Bij de daadwerkelijke planvorming met de potentiële koper vraagt dit om nadere uitwerking en specificatie. Het belangrijkste is dat niet de bebouwing bepaald welk type landgoed het is, maar de relatie van de bebouwing met de omgeving.

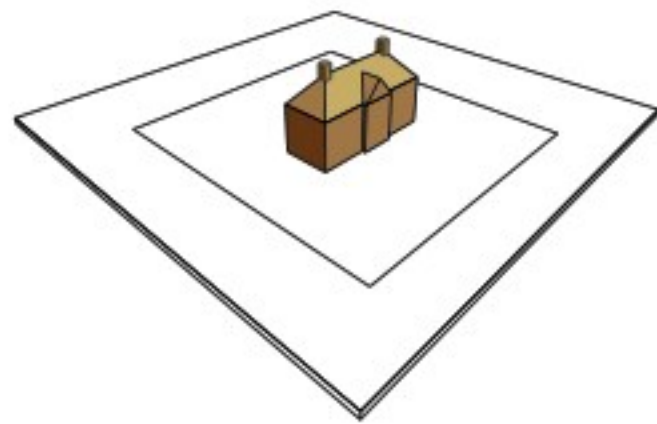


LANDGOED

Cultureel



TYPE LANDGOEDEREN



BOUWKUNDIG

EIGENTIJD'S LANDGOED

Massa opbouw

- a-symmetrisch opbouw (samengesteld volume dat door de kap bij elkaar wordt gehouden)
- één laag (plus hoge kap)
- kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes)

Volume en grondoppervlak

- onregelmatig volume door toevoeging van diverse bouwelementen (zoals erkers en schoorstenen)
- minstens 1500 m³
- grote speelruimte in volume en grondoppervlak, verhoudingen zijn uitgangspunt

Bij en aanbouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen

Materialen (detaillering)

- steile kappen van riet, leien of dakpannen
- organische relatie met het landschap komt vooral tot uitdrukking in de kapvorm en materialisatie

Natuurlijk



LANDHUIS VILLA

Massa opbouw

- a-symmetrisch opbouw (samengesteld volume dat door de kap bij elkaar wordt gehouden)
- overwegend één laag plus kap (nooit meer dan twee bouwlagen plus kap)
- verschillende dakvormen/richtingen
- kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes)

Volume en grondoppervlak

- minstens 1000-1500 m³
- grote speelruimte in volume en grondoppervlak, verhoudingen zijn uitgangspunt

Bij en aangebouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- ononderbroken forse kappen met evenwichtige, hiërarchische opbouw van gevelgeleding

Materialen (detaillering)

- bouwmassa refererend aan een boerderijstijl of villa met historiserende of modernere architectuur, afstemmen met landschap

SCHUUR LANDHUIS

Massa opbouw

- rechthoekige plattegrond
- éénvoudig samenspel bouwmassa en volume
- sterke expressie van het bouwvolume
- bouwmassa met heldere éénvoudige vorm als autonoom object
- geen losse toevoegingen
- overwegend één laag plus "grote" kap
- kap met een zadeldak

Volume en grondoppervlak

- schaal en maat overstijgt traditionele plattegrond
- uitstraling door vergroten grond beslag
- circa 1200 m³

Bij en aangebouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen
- in pandig of als onderdeel van schuur realiseren

Materialen (detaillering)

- vernieuwende bouwstijl
- bouwmassa refererend naar agrarische schuur
- natuurlijke materialen

MODERN LANDHUIS

Massa opbouw

- éénvoudig samenspel bouwmassa en volume
- sterke expressie van het bouwvolume
- bouwmassa met heldere éénvoudige vorm als autonoom object
- toevoegingen vormen één geheel met bouwmassa en omgeving
- overwegend één laag met opbouw (afgestemd op omgeving/licging bv. t.o.v. bosrand)

Volume en grondoppervlak

- schaal en maat overstijgt traditionele plattegrond
- uitstraling door vergroten grond beslag
- minstens 1000 m³

Bij en aangebouwen

- bijgebouwen als onderdeel van een programma, moet kwaliteit toevoegen

Materialen (detaillering)

- vernieuwende bouwstijl
- natuurlijke materialen

Eigentijds landgoed

In tegenstelling tot het klassieke landgoed kan de bebouwing op het eigentijdse landgoed ook asymmetrisch van opbouw zijn. Het is een samengesteld volume dat door de kap bij elkaar wordt gehouden. De bebouwing is één laag of twee lagen hoog, plus de kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes). Het bouwvolume wordt nog onregelmatiger door toevoeging van diverse bouwelementen, zoals erkers en schoorstenen. Bijgebouwen worden vaak in het hoofdvolume zelf gerealiseerd. De kap is steil en bestaat uit riet, leien of dakpannen. De bebouwing heeft een organische relatie met het landschap, wat vooral tot uitdrukking komt in de kapvorm en materialisatie.



Landhuis bestaat overwegend uit 1 laag plus hoge kap die het hele bouwvolume verbindt



Landhuis ligt ingebed in het landschap, op zichzelf staande tuin ontbreekt.



Villa heeft een aangelegde, op zichzelf staande tuin



Villa heeft op zichzelf staande tuin met terras en losse bijgebouwen

Landhuis villa

Evenals het eigentijdse landgoed kan ook het gebouw van de landhuis villa een asymmetrische opbouw hebben, waarbij het samengestelde volume bij elkaar wordt gehouden door de kap. De villa is overwegend één laag plus kap en in ieder geval nooit meer dan twee bouwlagen hoog. De dakvormen en richtingen kunnen op één gebouw verschillen en de kap komt als geheel op één of meerdere plaatsen naar beneden (lage goothoogtes). De aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en de bouwmasse refereert aan een boerderijstijl of villa met historiserende of modernere architectuur. De villa heeft vaak meer losse bijgebouwen in tegenstelling tot het eigentijdse landgoed, waarbij de bijgebouwen vaak in het hoofdvolume zelf zitten. verder heeft de villa een veel sterkere, op zichzelf staande tuin dan het eigentijdse landgoed.



Villa heeft een aangelegde, op zichzelf staande tuin, kap houdt volume bij elkaar



Villa heeft op zichzelf staande tuin



Landschappelijke lijn doorgezet in bestrating, gebouw speelt hier op in door locatie



Gebouw ligt midden in landschap, terras vergroot grondoppervlak

Schuur' landhuis

In tegenstelling tot de voorgaande drie typen heeft het 'schuur' landhuis een rechthoekige plattegrond en komt de bouwmasa over als autonoom object met een heldere eenduidige vorm. Het gebouw refereert naar de massa, het volume en de vorm van een schuur. Het gebouw bevat geen losse toevoegingen en heeft een sterke expressie van het bouwvolume. Het is een eis om eventuele aan of bijgebouwen inpandig te realiseren, zodat het beeld van een schuur niet verloren gaat. Het gebouw is overwegend één laag plus een grote kap met zadeldak. Door de schaal en maat overstijgt het de traditionele plattegrond en wordt uitstraling gegeven door het vergroten van het grondbeslag. De bouwstijl is vernieuwend waarbij de nadruk wordt gelegd op een eenduidig samenspel van bouwmasa en volume.



Gebouw heeft vorm van schuur, ligt ingebed in landschap door gebruik landschapselementen



Zichtlijn langs greppel vanuit gebouw, terras vergroot grondoppervlak



Gebouw is als het ware opgetild en geland op deze plek, terras als kleine toevoeging



Gebouw ligt echt op de grens, ligt deels vast en deels los

Modern landhuis

Het moderne landhuis maakt gebruik van een aantal van dezelfde bouwprincipes als het schuur'landhuis, maar heeft toch een heel ander uiterlijk. De bouwmassa wordt ook vormgegeven als autonoom object met een heldere eenduidige vorm, wat zorgt voor een sterke expressie van het bouwvolume. Het gebouw is overwegend één laag plus een eventuele opbouw (afgestemd op omgeving/licging bv. t.o.v. bosrand) en de nadruk wordt gelegd op een eenduidig samenspel tussen bouwmassa en volume. Door de schaal en maat overstijgt het de traditionele plattegrond en wordt uitstraling gegeven door het vergroten van het grondbeslag. Een modern landhuis bevat wel toevoegingen zoals terrassen, landschappelijk bouwkundige toepassingen, overkappingen en kolommen, maar deze vormen nadrukkelijk één geheel met de bouwmassa en de omgeving.



Rug gebouw dicht, voorkant naar open gebied is open, muur vormt nieuwe lijn met bos



Duidelijke doorzetting (landschappelijke) zichtlijnen door het huis, gebouw ligt 'in' landschap

Conclusie

Met het opstellen van de uitgangspunten voor de inrichting en het geven van een zo breed mogelijke reikwijdte aan opties wordt de verkoopbaarheid van het landgoed zo goed mogelijk gegarandeerd, terwijl tegelijkertijd de landschappelijke en natuurdoelstellingen gewaarborgd blijven. Dit plan biedt uitgangspunten op een vrij abstract niveau en vraagt verdere uitwerking als tot een planontwikkeling wordt overgegaan. Samenhang tussen bebouwing en landschap is van essentieel belang voor een kwalitatieve uitstraling.