



Beeldkwaliteitplan Woningbouw Hemmelweg Markelo



Inhoudsopgave

Pagina

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Planbeschrijving	3
2. Welstandscriteria	4

1. Inleiding

1.1 De woningbouwlocatie

Aan de zuidoostkant van Markelo ligt aan de Hemmelweg een volkstuintencomplex dat ontwikkeld wordt ten behoeve van woningbouw. De locatie grenst aan de westzijde aan de bestaande woonwijk Beusbergen met een mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Ten noorden liggen enkele woonpercelen met vrijstaande woningen van recentere datum. Aan de oostzijde ligt het zandpad aan De Hulpe, met daarachter de agrarische gronden. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto 2019 met de begrenzing van het plangebied

1.2 De omgeving

De locatie aan de Hemmelweg maakt deel uit van de Markelose wijk Beusbergen. Deze wijk is in de jaren '70 en '80 van de 20^{ste} eeuw gebouwd. In de welstandsnota is over deze wijken het volgende opgenomen:

“De straten in de buurtjes uit de jaren '70 en '80 lopen vaak dood. Het woonerf doet zijn intrede. De voortuinen bieden menigmaal plaats aan de auto. We zien seriematige bouw,

waarbij de rooilijn regelmatig verspringt. De nokken staan net als bij veel oude linten dwars op de weg. Bij een aantal huizen is het dak afgetopt. Mede vanwege de energiecrisis worden de ramen een stuk kleiner. In deze jaren zijn bruine en rode baksteen, donkere betonpannen, houten gevelbetimmeringen en bruin schilderwerk in zwang”.

Direct ten noordoosten van de locatie liggen aan de Hemmelweg enkele woningen die pas in de 21^{ste} eeuw gebouwd zijn. Ook is er nog één kavel voor een vrijstaande woning beschikbaar. Voor deze nieuwere woningen is de diversiteit in architectuur vaak kenmerkend. Elke huis lijkt een ander type en stijlen uit verschillende perioden komen terug.

1.2 Het stedenbouwkundige plan

Er is een plan opgesteld om hier 12 woningen mogelijk te maken. Het gaat dan om 8 rijwoningen en 4 twee-aaneen gebouwde woningen. Om tot een goede inpassing van de woningen te komen is tijdens de planvorming door het stedenbouwkundige bureau Rho een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundige schets Hemmelweg

1.2 Welstandsnota & status

Binnen de welstandsnota van de gemeente Hof van Twente (oktober 2012) valt het plangebied binnen het deelgebied "kampen en essen". Dit gebiedstype is vooral van toepassing op het agrarisch cultuurlandschap met kampen en essen en de criteria zijn

opgesteld voor de verspreid liggende of in buurtschappen georganiseerde boerenerven met een losse opzet. Voor de nieuwe woonbebouwing is het wenselijk ruimtelijk aansluiting te zoeken bij de woonwijk Beusbergen waar het deel van uitmaakt. Daarom is besloten een beeldkwaliteitplan op te stellen dat recht doet aan de nieuwe woningbouwontwikkeling.

Dit beeldkwaliteitplan is juridisch een onderdeel van de welstandsnota Hof van Twente. Het moet gezien worden als een aanvulling op de welstandsnota. Het in de welstandsnota gehanteerde systeem wordt ook gebruikt in dit beeldkwaliteitplan. Initiatieven met een hoogwaardige architectuur die niet passen binnen de kaders van dit beeldkwaliteitplan worden getoetst aan de algemene criteria van de welstandsnota.

2. Welstandscriteria

Plaatsing

- De woningen zijn op de weg georiënteerd.

Hoofdvorm

- De woningen zijn voorzien van een zadelkap.
- Er is sprake van onderlinge samenhang binnen het plangebied.

Gevel

- Eindwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.

Materiaalgebruik en kleurstelling

- Het basismateriaal (minimaal 60% van de gesloten gevel) van de gevels is baksteen, ondergeschikt zijn andere natuurlijke materialen toegestaan.
- De kleur van de steen is in hoofdzaak een aardetint zoals rood, bruin, brons of mangaan. Een mix van deze kleuren is mogelijk.
- Als dakbedekking wordt gebruik gemaakt van donkere gebakken pannen.
- Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkappen

- Toevoegingen als aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woning en moeten aansluiten bij de architectuur van de woning;
- Dakkappen aan de voorzijde zijn toegestaan en dienen in het ontwerp te worden meegenomen en zijn ondergeschikt ten opzichte van het dak.

Erfafscheiding

- Daar waar erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte moet er sprake zijn van kwaliteit. In dat geval moet deze zijn opgebouwd uit duurzaam materiaal, zoals metselwerk of hout. Tevens moet de erfafscheiding voor minimaal 50% uit groene beplanting bestaan. Een hekwerk met hедера begroeiing kan ook hiertoe gerekend worden.

de Hölte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

