

Beeldkwaliteitsplan

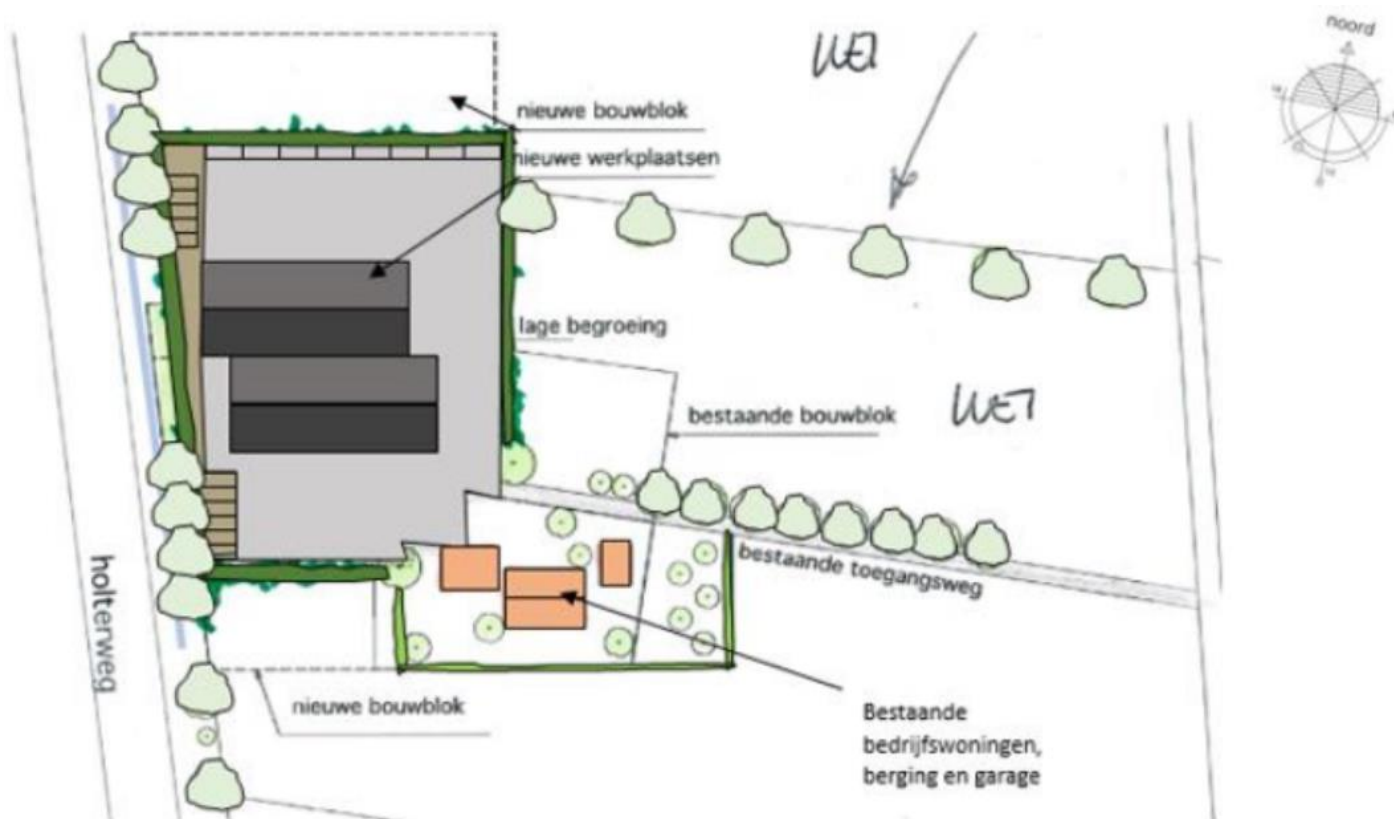
Luttekeveldweg 9 Markelo



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Luttekeveldweg 9 Markelo

Welstandsgebied

Het perceel Luttekeveldweg 9 in Markelo ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'Verspreide ontginningen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Het doel van de regels voor dit deelgebied is om met de organisatie en inrichting van de erven de landschappelijke karakteristieken van de ontginningen te versterken. De huizen zijn op de weg gericht en nieuwe bedrijfsgebouwen worden eenvoudig en sober gehouden.



Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan nieuwe erf Luttekeveldweg 9 Markelo

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen op het perceel Luttekeveldweg 9 te Markelo. Deze criteria (voor deze locatie) worden door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee vormen deze criteria het kader voor de toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. Als het plan is gerealiseerd, treedt het regiem van 'Verspreide ontginningen' in werking.

Algemeen

Het bestaande erf is een voormalig agrarisch erf. Omstreeks 1935 is voor het eerst bebouwing zichtbaar. In de loop van de tijd is de locatie uitgegroeid tot een bedrijfslocatie met verschillende opstallen en twee bedrijfswoningen. De bedrijfslocatie wordt voornamelijk omringd door agrarische weilanden. Ten oosten van de planlocatie bevinden zich stukken bos die versnipperd door het landschap liggen.

Op het perceel blijven de bestaande bedrijfswoningen, berging en garage behouden. Alle bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bedrijfsbestemming blijft behouden, maar het bestemmingsvlak wordt wel uitgebreid. Dit biedt de mogelijkheid voor het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen. Er vindt een uitbreiding plaats ten behoeve van het aannemersbedrijf ter plaatse. Daarbij wordt ook erfverharding en groen ingericht op het perceel.

Langs de Holterweg, aan de westzijde, wordt een strook met groen gerealiseerd, waarin robuust hoog opgaand groen geplant zal worden. Hierdoor worden de bedrijfsgebouwen uit het zicht onttrokken. Deze groene houtsingel zal aan de westzijde circa 80 meter lang worden, en zal bestaan uit een rij met zomereiken en aan de buitenzijde van de houtsingel struikvormers.

Aan de zuid-, noord- en oostzijde wordt een houtsingel met middelhoge beplanting aangebracht om het zicht op erf te beperken. Aan de noordzijde wordt een bomenrij met zomereiken aangelegd om de situatie van voor de ruilverkaveling in 1978 in ere te herstellen. Zo worden de gebouwen door groen omgeving en vallen deze niet te veel op. Aan de zuidzijde van het erf komt een houtsingel van 35 meter, aan de noordzijde en de oostzijde wordt een houtsingel van circa 40 meter aangelegd. De houtsingels aan de noord-, oost- en zuidzijde bestaan uit halve hoge beplanting bestaande uit struikvormers, waaronder de meidoorn en de sleedoorn. De plantafstand bedraagt 1,5 meter bij 1,5 meter in driehoeksverband, maatvoering 80-100 centimeter.

De nieuwe bedrijfsgebouwen mogen een maximale goothoogte van 6 meter, en een maximale bouwhoogte van 10 meter krijgen. De oppervlakte van de nieuwe bedrijfsgebouwen is gemaximaliseerd op 1.250 m², met mogelijkheid tot 1.500 m². Het uiterlijk van de bedrijfsgebouwen is nog niet bekend.

De nieuwe bedrijfsgebouwen komen ter vervanging van de huidige, verouderde bedrijfsgebouwen. Het erf an sich blijft op dezelfde plek, het bestemmingsvlak (en hiermee ook de erfverharding) wordt wel iets groter. De inrit blijft gehandhaafd.

Het bouwplan ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bedrijfsgebouwen moet voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan. Met het plan om de nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren, ligt een basis vast welke geheel past in de lijn van de geformuleerde welstandscriteria:

Plaatsing

- Het erf is rechthoekig van opzet;
- De bedrijfswoning is op de weg georiënteerd;
- De nieuwe bedrijfsgebouwen staan niet aan de weg, maar zijn schuin achter de bedrijfswoning geplaatst.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van de nieuwe bedrijfsgebouwen dienen aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied, dat betekent een woning aan de weg maar daarachter op het erf ruimte voor (grote) bedrijfsgebouwen;
- De nieuwe bedrijfsgebouwen hebben een kap;
- De nieuwe bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- De nieuwe bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd in hout en/of metaalplaat met voldoende verticale structuur;
- De gevels van de bedrijfsgebouwen zijn bescheiden en evenwichtig, harmonisch van opzet;
- De gevel van de bedrijfsgebouwen hebben een opbouw met verticale elementen;

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- De toevoegingen dienen ondergeschikt aan de hoofdgebouwen te zijn;
- De toevoegingen dienen aan te sluiten bij de architectuur van de hoofdgebouwen;
- Er mogen geen dakkapellen op bijgebouwen worden geplaatst.

Detailering

- De gevels en daken van de bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd in gedekte kleuren;

**Team Ruimte en Economie**

De Hofte 7, 7471 DKGoor
Postbus 54, 7470 AB Goor
0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl