

Beeldkwaliteitplan Plan Roosenburg, Bergweg 38 e.o. te Markelo

Inleiding

Voor de locatie Bergweg 38 e.o. te Markelo vindt een ontwikkeling plaats ten behoeve van vier extra woningen. Deze woningen worden gebouwd rekening houdend met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied en zorgdragend voor de versterking van deze kwaliteiten.

Dit beeldkwaliteitplan (bkp) is opgesteld om een passend toetsingskader te vormen voor de gewenste kwaliteitsimpuls op de locatie. Dit toetsingskader wordt bij de actualisering van de Welstandsnota opgenomen in de herziening van deze nota.

Stedenbouwkundig plan

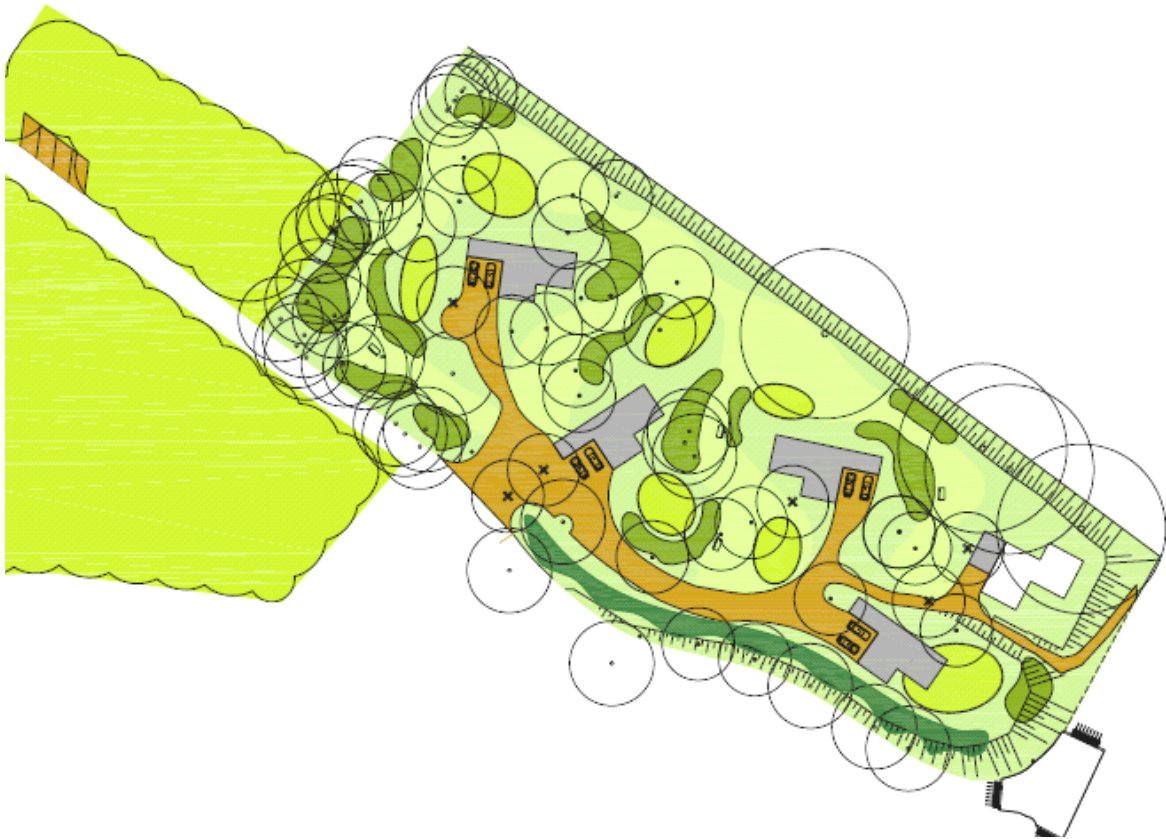
Het plangebied is gelegen aan de Bergweg 38 e.o. in Markelo. Het plangebied omvat de huidige locatie van het pension met de dependances en het daarachter gelegen bosperceel. Op het perceel aan de Bergweg is een ontwikkeling voorzien van het realiseren van een landschapspark met één bestaande woning en vier nieuw te ontwikkelen woningen. Deze nieuwe woningen liggen in een los patroon verspreid over het perceel. Dat losse patroon wordt nog eens versterkt door steeds te wisselen van woningtype. Elke woning krijgt een eigen identiteit door de specifieke situering in het landschapspark, in combinatie met het toegepaste type.

De bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten blijven gehandhaafd en worden aangevuld met passende elementen. De bestaande kwaliteiten zijn bijvoorbeeld monumentale beuken op de perceelsgrens, reliëf en doorzichten. Behoud van deze kwaliteiten hebben als basis gediend voor het landschapsonwerp.

De toe te voegen bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan het landschapsonwerp. De woningen dienen daarom ingetogen te zijn. Dit uit zich in een hoogte van maximaal 1 laag met kap. Voor één woning kan een uitzondering gemaakt worden om met de bouwmassa een statement te maken en te verwijzen naar het voormalig pension op de locatie. Voor deze uitzondering is maximaal 2 lagen met een kap toegestaan.

Vereiste voor de woningen is dat de volledige woningplattegrond geïntegreerd dient te zijn onder de kap. Dit geldt dus ook van de garage en het terras. Onder de woningen, binnen de projectie van de kap, kan een slaapsouterrain worden gerealiseerd. Garages mogen niet in het souterrain ivm het instandhouden van het reliëf. Er worden geen aan- en uitbouwen toegestaan.

Plankaart:



Beeldkwaliteitscriteria

Situering

- De vier nieuwe woningen liggen in een los patroon verspreid over het perceel.
- Het terras bevindt zich aan de zonzijde

Hoofdvorm

- de bouwvorm bestaat uit 1 bouwvolume.
- elke woning kent een eigen hoofdvorm die in verschijningsvorm lijkt op de overige drie woningen, maar niet identiek hoeft te zijn (kan wel).
- aansluiting op het maaiveld door middel van terrasrand die onderdeel is van de architectuur
- de dakvorm is een lessenaarsdak met een dakhelling van minimaal 5 graden en maximaal 35 graden
- het dak bestaat uit één vlak
- het hellend dak wordt uitgevoerd in gebakken pannen in een donkere kleur (niet glanzend), lei, koper of zink
- dakkapellen zijn niet toegestaan
- de nokrichting is overwegend noordelijk gericht m.u.v. de woning gelegen bij de entree van de Bergweg (entree plangebied), de nokrichting is hiervoor vrij.

Gevel

- gebruik van natuursteen of donkere gebakken materialen (metselwerk) of hout
- van maaiveld tot dak in hoofdzaak grote vlakken van één soort materiaal en bij alle woningen van gelijke soort
- onderscheid tussen materiaalgebruik souterrain en bovenbouw is mogelijk
- dak heeft een overstek ten opzichte van de gevel van minimaal 1 meter
- robuuste vormgeving door middel van grote muur- en glasvlakken

Detailering

- gedekte kleurstelling
- hoogwaardig detailering
- materialen zijn op elkaar afgestemd
- smalle kozijnen vlak in de gevel

Welstandsvrije bouwwerken:

- Geen aparte individuele bouwwerken, vastleggen in koopovereenkomst

Toelichting op beeldkwaliteitscriteria

Situering

De vier woningen liggen in een los patroon op de kavel. Dit houdt in dat er rondom de woningen niet direct gebouwd wordt. De bestaande doorzichten zijn bepalend voor de ligging van de bouwblokken.

Het terras dient op de zonzijde georiënteerd te worden. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de 'natuurlijke' kwaliteiten en wordt voorkomen dat elders een terras wordt opgericht.

Hoofdvorm

De bouwmassa wordt geïntegreerd binnen één bouwvolume. Alle vier woningen moeten een duidelijke onderlinge verwantschap hebben. Van gelijkenis mag geen sprake zijn.

Het terras is geïntegreerd binnen de bestaande bouwmassa en gelegen onder de kap. De terrasrand is onderdeel van de architectuur en wordt uitgevoerd in het gelijke materiaal als het terras of de gevelbekleding.

De dakvorm is een lessenaarsdak. De hoek is minimaal 5 en maximaal 35 graden. Het dakvlak bestaat uit één geheel en wordt uitgevoerd in een donkere kleur. Glanzend materiaal is niet toegestaan vanwege het aspect ingetogenheid. Het materiaal voor de dakbedekking is natuurlijk of gelijkend aan natuurlijk.

Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Gevel

De gevels worden als één geheel (van maaiveld tot dak) opgetrokken uit natuurlijke materialen. Het materiaal gebruik is natuursteen of donker gebakken materiaal. Het geheel dient een robuuste uitstraling te krijgen. Dit kan mede versterkt worden door de grote muur- en glasvlakken. De gevelopeningen zijn onderdeel van één architectuur.

Het dak heeft een ruim overstek ten opzichte van de gevel van minimaal 1 meter. Dit om de gewenste paviljoenachtige uitstraling te verkrijgen.

Detailering

Het gebouw is ingetogen ten opzichte van haar omgeving. De kleurstelling is daarom aangepast aan de natuurlijke omgeving. Dit is vertaald in het criterium 'gedekte kleurstelling' is verplicht.

De materialen dienen op elkaar te worden afgestemd en passend bij elkaar te zijn. De detailering is hoogwaardig en draagt op die manier bij aan de gevraagde kwaliteitsimpuls.

Welstandsvrije bouwwerken

Het beeldkwaliteitplan regelt dit aspect niet. Wel is het een nadrukkelijk aandachtspunt dat onderdeel wordt van de vrijstellingsprocedure en vastgelegd zal worden in de koopovereenkomst (kettlingbeding). Er zijn om deze reden ook geen criteria opgenomen die van toepassing kunnen zijn voor deze bouwwerken.