

COÖPERATIE LANDSCHAPSPLANNING



Inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan
Johannahoeve Enschede
Bijlage bij Bestemmingsplan

202107
9 november 2023



Landschapsplanning Coöperatie U.A. • Kasteel Daelenbroeckstraat 60 • 6043 XR Roermond
www.landschapsplanning.nl • info@landschapsplanning.nl • KvK 62860682

Inhoudsopgave

1. Inrichtingsplan	3
1.1. Samenhang	5
1.2. De vloer	7
1.3. Waterhuishouding	9
1.4. Johannahoeve, energieopwek- en opslag	
1.5. Hagen en struwelen	11
1.6. Bomen	13
1.7. Beplantingsplan	15
2. Beeldkwaliteitplan	20
2.1. Bestaande situatie	20
2.2. Richtlijnen bebouwing	26
2.3. Richtlijnen terreininrichting	29

1. Inrichtingsplan



Situatie Johannahoeve, weergave eigendom binnen de wegen Hoge Boekelerweg en Bonekampweg.



Bestaand erf Johannahoeve aan de Hoge Boekelerweg.



De Johannahoeve, ambitie: een sterke groene enclave in het landschap.

1.1. Samenhang

Trefwoorden:

- eenheden gebonden binnen een groen kader van lanen ten noorden en zuiden en te versterken erfbepantingen;
- heldere ontsluiting middels 3 entrees voor auto's;
- ontsluiting op de Hoge Boekelerweg ten zuiden. Het bestaande hoofdgebouw behoudt reguliere ontsluiting.

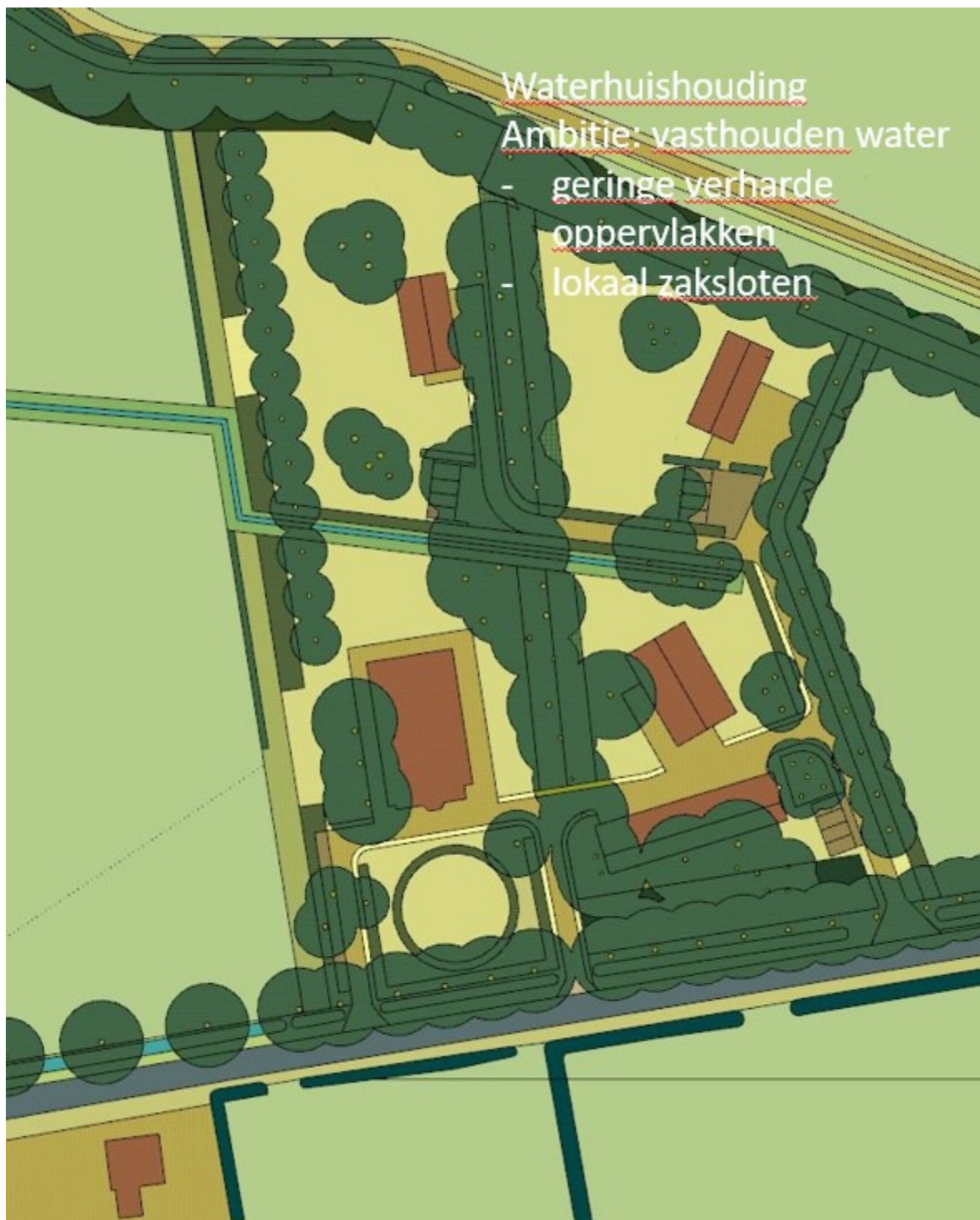


De Johannahoeve, ambitie: terughoudendheid bij toepassing verhardingen.

1.2. De vloer

Trefwoorden:

- halfverharding toegepast in wegen en parkeerplaatsen;
- gebakken materiaal in aansluiting op de woningen, evt. Schellevistegels of gelijkwaardig voor aanleg terrassen;
- maximaliseren grazige oppervlakken.



De Johannahoeve, ambitie: vertaalslagen duurzaamheid aspecten gebruik- en vasthouden regenwater.

1.3. Waterhuishouding

Trefwoorden:

- dempen bestaande sloot;
- graven nieuwe greppel in het middendeel, west-oost gericht en aansluiten op bestaande sloot;
- minimaliseren verhardingsvlakken;
- dakwater gebouwen via drainagebuizen (infiltratie) aansluiten op afgedamde zaksloot middendeel.



Johannahoeve: te graven sloot middendeel, aantakken op bestaande sloot westzijde terrein.

1.4. Johannahoeve, energieopwek- en opslag

Trefwoorden:

- ambitie treffen maatregelen om te komen tot energieneutraliteit;
- aspecten planning betreffen het wat: vormen van opwek en opslag-, en het waar: dak- en/of grondgebonden;
- rekening houden met monumentaliteit oudbouw en schaduwwerking bestaand groen;

- reserveren strook, plus minus 5 meter breed aan de westzijde voor vormen van opwek- en opslag, ingebonden middels lage hagen;
- nieuwbouw: goede isolatie, alsmede gebruik daken voor opwek.

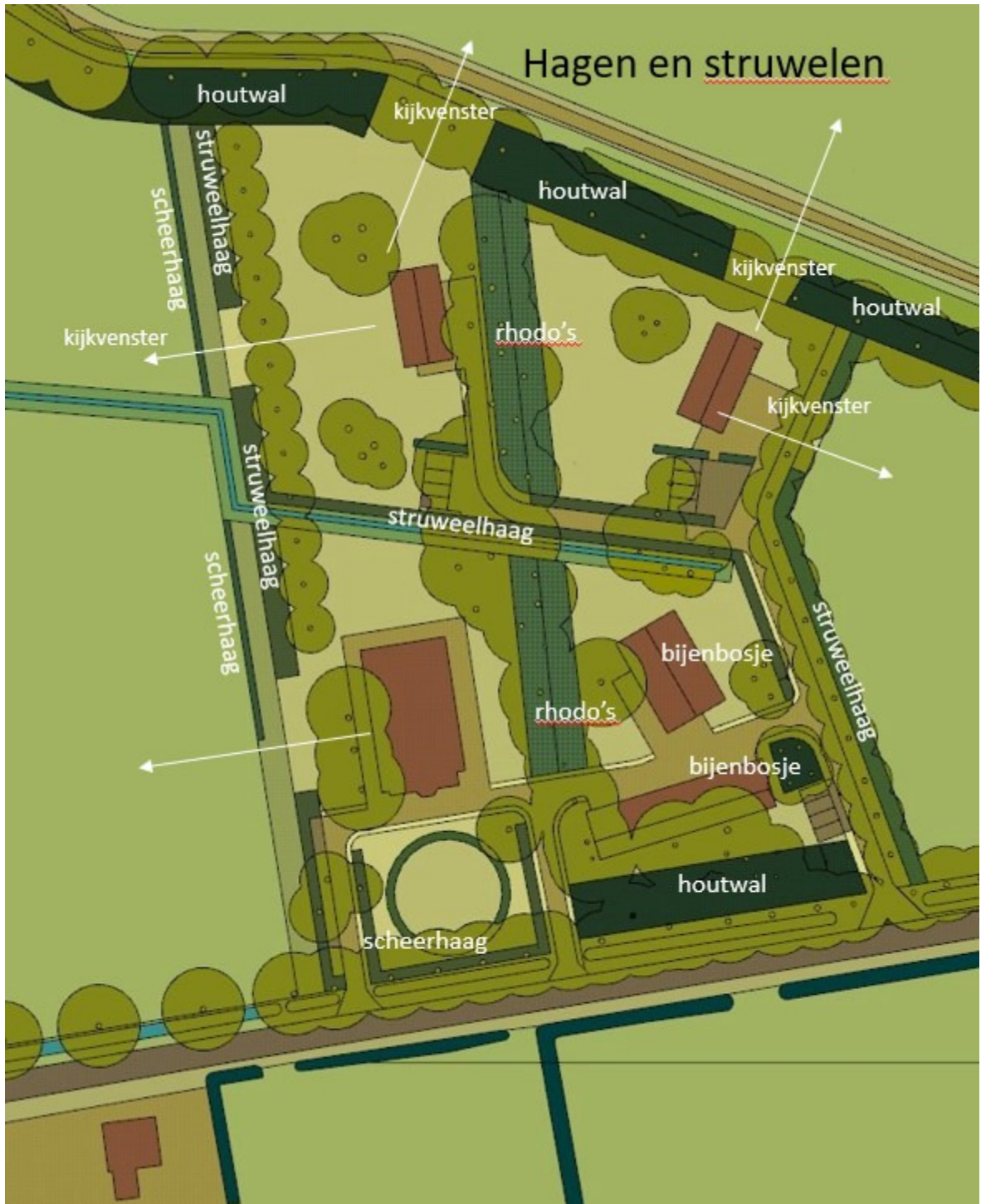


Johannahoeve: schema potentie en ambities m.b.t. energieneutraliteit.

1.5. Hagen en struwelen

Trefwoorden:

- geschoren hagen op terrein bestaande uit beukenhagen, 1 m. breed / 1,20m. – 1,50m. hoog;
- struweelhagen op de flanken, minimaal drie meter breed, beheerhoogte drie à vier meter;
- ten zuiden en noorden bestaande houtwallen uitbreiden en versterken;
- groepen rododendrons onder het middenrif van geboomte ter privacy;
- aan de noordzijde in houtwallen- en ter weerszijden in het beheer 'zichtvensters' uitsparen t.b.v. in te passen woningen.



De Johannahoeve, ambitie vertaalslagen groen raamwerk: organisatie, plaatsing type bosschages en hagen.

1.6. Bomen

Trefwoorden:

- lanen noord (Bonenkampweg) en zuid (Hoge Boekelerweg) aanvullen met inlandse eik;
- linker en rechterflank bestaande uit kers, vruchtdragend;
- middenrif bestaande uit bomen 1^e orde zoals eik, linde, tamme kastanje en esdoorn;
- clumbs bomen op terrein bestaande uit walnoot en magnolia.



De Johannahoeve, ambitie vertaalslagen groen raamwerk: organisatie, plaatsing bomen en boomgroepen.

1.7. Beplantingsplan

Trefwoorden:

- Hoge Boekelerweg en Bonekampweg bestaande eenzijdige laanbeplanting aanvullen:
Quercus robur, laanboom 18/20 met 2 palen, band en watergeefmanchet, 1 per 10 m;
- idem houtwallen aanvullen:
30% Frangula alnus, 30% Alnus glutinosa, 20% Quercus robur, 5% Evonymus europaeus, 5% Cornus sanguinea, 10% Ilex aquifolium; minimaal 5 rijen op 150 cm; in de rij 2 m Mengen per 20 stuks. Om de 10 à 15 jaar op de voet terugzetten; vensters iedere 2 jaar terugzetten of bij snoeien;
- stuweelhagen Noord-Zuid
50% Crataegus monogyna, 30% Cornus mas, 10% Euonymus europaeus, 10% Ligustrum vulgare atrovirens ; 2 rijen op 60 cm, in de rij 60 cm, mengen per 10 stuks. Om de circa 5 jaar terugzetten op 100 X 100 hoog en breed; vensters ieder jaar in hoogte bij snoeien op 100 cm hoog.
Prunus avium (geen plena), laanboom 16/18 met paal, band en watergeefmanchet, 1 per 8 m.;
- scheerhagen tussen de percelen, op ronddeel voor de boerderij en naast parkeren:
Fagus sylvatica, 2 rijen op 50 cm, in de rij 4 per m.;
- solitaire bomen voor de 3 percelen:
9 Juglans regia, hoogstam, 14/ 16, met paal, band en watergeefmanchet
11 Ilex aquifolium, hoogstam 14/16, met paal, band en watergeefmanchet;
- centrale as aanvullen met 12 bomen, onderbeplanting: strook rhododendron
6 Quercus robur, 3 Tilia cordata 'Greenspire', 1 Castanea sativa, 3 Acer saccharinum 'Lacineatum'
laanboom 18/20 met paal, band en watergeefmanchet
Rhododendron catawbiense 'Grandiflora' 4 rijen, in de rij 2 m., tussen de rijen 1,50 m.

Eisen plantmateriaal

Trefwoorden:

- bos en haagplantsoen: Maat 80-100, bossig/1+2;
- Plantmateriaal volgens Rassenlijst SI (autochtoon), moet voldoen aan NEN 7412 en geleverd worden onder keurmerk HBN.

Maatregelen te nemen in het veld.



Johannahoeve: te handhaven- en vrij te stellen eiken zuidelijk van de bestaande schuren aan de Hoge Boekelerweg.



Johannahoeve: te handhaven- en vrij te stellen eiken zuidelijk van de bestaande schuren aan de Hoge Boekelerweg.



Johannahoeve: te verwijderen coniferen parallel Hoge Boekerweg, te vervangen door rij inlandse eik.



Johannahoeve: te verwijderen coniferen parallel Hoge Boekerweg, te vervangen door rij inlandse eik.



Johannahoeve: te verwijderen coniferen parallel Hoge Boekerweg, te vervangen door rij inlandse eik.



Johannahoeve: intact deel houtwal langs de Bonekampweg, oostelijke deel.



Johannahoeve: te ontwikkelen deel houtwal langs de Bonekampweg, middendeel.

2. Beeldkwaliteitplan

2.1. Bestaande situatie

De bestaande hoeve en bijbehorende schuur zijn karakteristieke gebouwen uit het begin van de vorige eeuw. Het erf heeft nog een bosje met zware eiken en voor de hoeve drie grote bomen, twee lindes en een eik. Ook de eikenbeplanting langs de wegen aan noord- en zuidkant, is nog grotendeels aanwezig.



Johannahoeve gezien vanaf de Bonekampweg, boerderij en beplantingen als samenhangende geheel.



Johannahoeve als complex gezien vanaf de hoek Glanerbruggeweg, weg- en erfbeplantingen als samenhangende geheel.



Johannahoeve, gebouwen en beplanting als geheel gezien vanaf de Bonekampweg, westelijk deel, een intacte omlijsting middels eikenbeplanting.



Johannahoeve als complex gezien vanaf de Hoge Boekelerweg, twee linden en een eik flankeren het huis aan de westkant, bomen en huis zijn van dezelfde leeftijd..



Johannahoeve westzijde, bedrijfszijde.



Johannahoeve, binnenerf met zware eiken, op de achtergrond links de oorspronkelijke boerderij, nu stal /schuur



De Johannahoeve, noordzijde



De Johannahoeve, straatzijde



De oude boerderij, nu schuur



Oude boerderij, nu schuur



Overzicht huidige bebouwing in relatie tot toe te voegen- en te renoveren eenheden, het oude in een samenhangende (besloten) erfcompositie, het nieuwe ten noorden. Het totaal gebonden door groene patronen omlijst door de beplante Bonekampweg in het noorden en de Hoge Boekelerweg in het zuiden..

2.2. Richtlijnen bebouwing

Trefwoorden:

- Bouwvlak waarbinnen gebouwd moet worden is 12 x 24 m
- Heldere hoofdbouw massa (één volume), waarbij overheersend dak het verbindende element vormt, met in principe een goothoogte van 3 m
- Breedte gebouw tussen 9 en 12 m, lengte tussen 18 en 24m; dakhelling 45 graden
- Berging is onderdeel van hoofdgebouw, maximaal 6 m van de lengte is berging
- Breedtes mogen in de lengte wisselen, mits smalle deel in breedte en lengte ondergeschikt aan brede deel
- Nieuwbouw verwant/familie van elkaar
- Materiaal en kleuren natuurlijk en rustig, zwarte gevels of daken alleen toepassen in combinatie met andere kleuren
- Zinvolle gootdoorbrekingen toegestaan
- Gesloten pannenvlak (rood of blauw)
- Geen dakkapellen maar dakvensters om dak niet te breken
- Topgevels in hout of doorgemetseld
- Puien donker hout, aluminium en glas
- Inpandig terras aanbevolen
- Natuurinclusief bouwen en renoveren; afstemmen op gierwaluw, huismus en vleermuis.



Voorbeeld kapschuur ter vervanging reeks schuren aan de zuidzijde om het erf aan deze zijde te begrenzen. In het voorbeeld belegd met zwarte pannen, aanbevolen echter met rode dakpannen.



Referentiebeelden "nieuwbouw". Mogelijke elementen energieopwek evenwichtig te organiseren in de dakvlakken.



Referentiebeelden "nieuwbouw". Mogelijke elementen energieopwek evenwichtig te organiseren in de dakvlakken.

2.3. Richtlijnen terreininrichting

Trefwoorden:

- verhardingen alleen in de directe omgeving van gebouwen;
- baksteen en betontegels Schellevis of gelijkwaardig.

Halfverhardingen

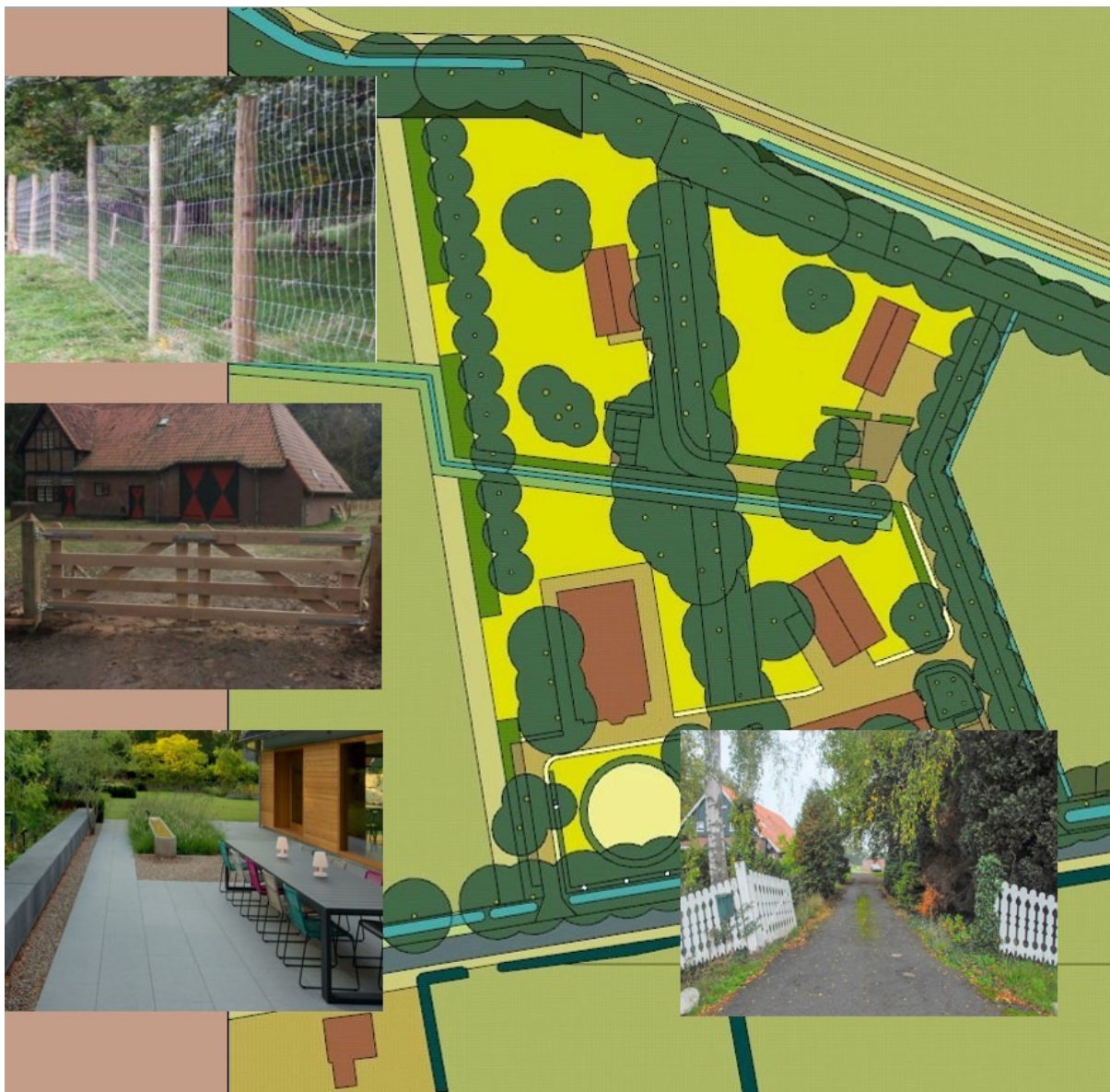
- voor toegangswegen, parkeerruimte en dergelijke;
- gecertificeerd menggranulaat en/of Grauwacke of split van riviergrind als toplaag;
- opsluitingen gelijk met maaiveld.

Meubilair

- rasters in hagen e.d. houten palen met grofmazig schapengaas;
- poorten en hekken: hout naturel of cortenstaal / originele toegangshek wit geschilderd;
- verlichting sober; donkere kleur, waar mogelijk onder ooghoogte, bijv. bull-eye op paal;
- bestaand witgeschilderd toegangshek renoveren.

Energie

- tegen westzijde terrein (verlengde sloot) strook reserveren voor bijv. heat-pipes;
- tegen zuidzijde middensloot strook reserveren voor bijvoorbeeld zonnepanelen.



Referentiebeelden, trefwoorden: eenvoud en soberheid.