

Gendringseweg 27-29, Lintelo

Projectnummer: 3603.01
Datum: 23-08-2022

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

BESTAANDE SITUATIE - **Luchtfoto 1:1000**



BESTAANDE SITUATIE - **Foto's bestaande situatie**













BESTAANDE SITUATIE - **Foto's bestaande situatie**













ANALYSE - **Historie**

1910



1930



1960

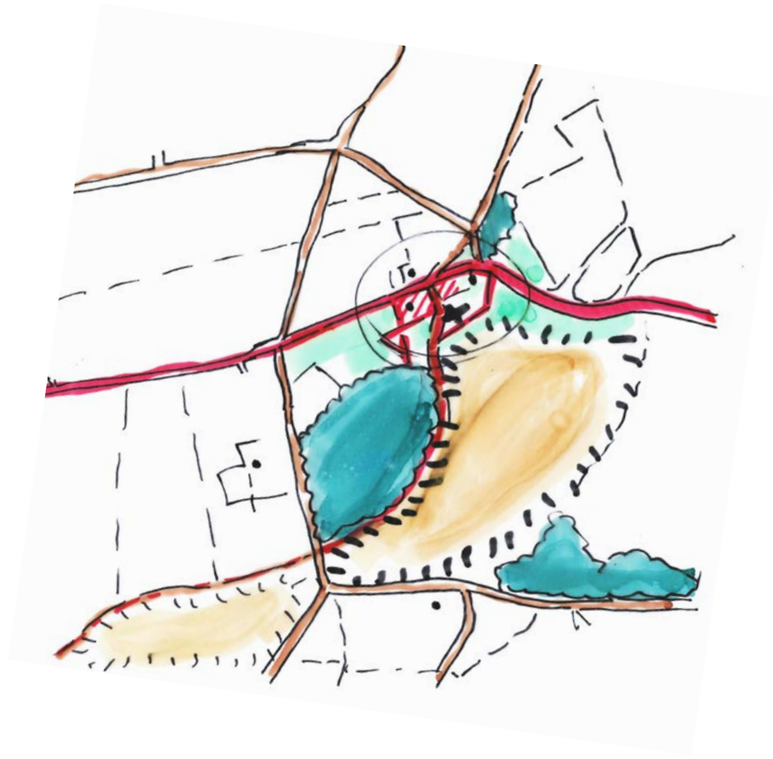


1990



2020





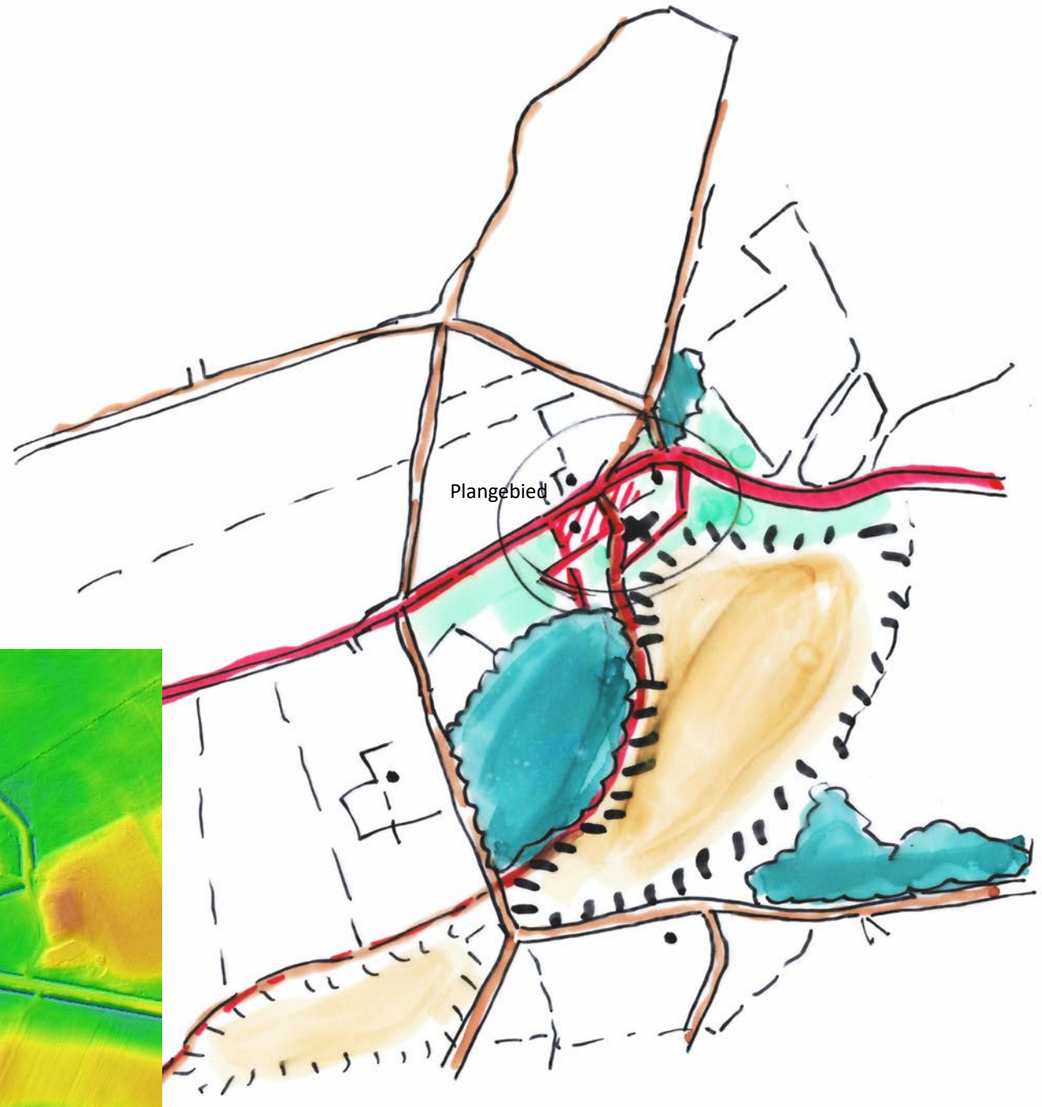
ANALYSE - **Landschapstype en reliëf**

Het plangebied grenst aan een hoger gelegen deel (dekzandrug of Es), en een lager gelegen deel. Het hoogteverschil is in het landschap zichtbaar, de contouren van de Es zijn subtiel.

Uit de oude perceelsgrensen is de oude structuur nog te herkennen.



Algemene hoogtekaart (bron: AHN.nl)

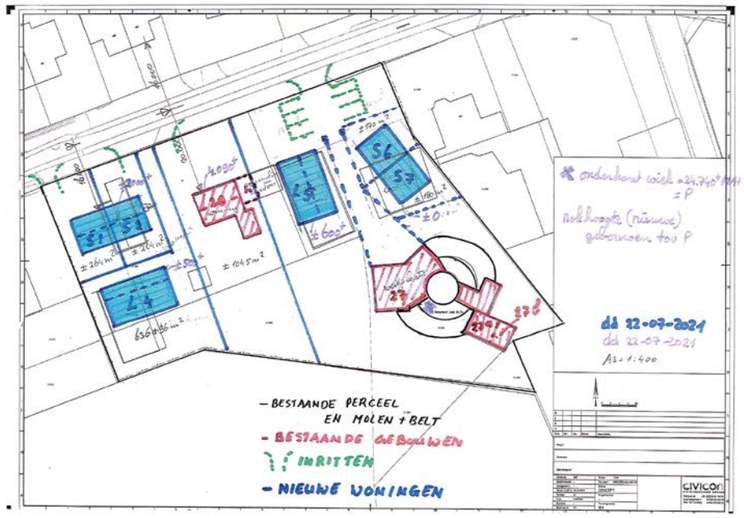


ANALYSE - **Beoogde ontwikkeling**

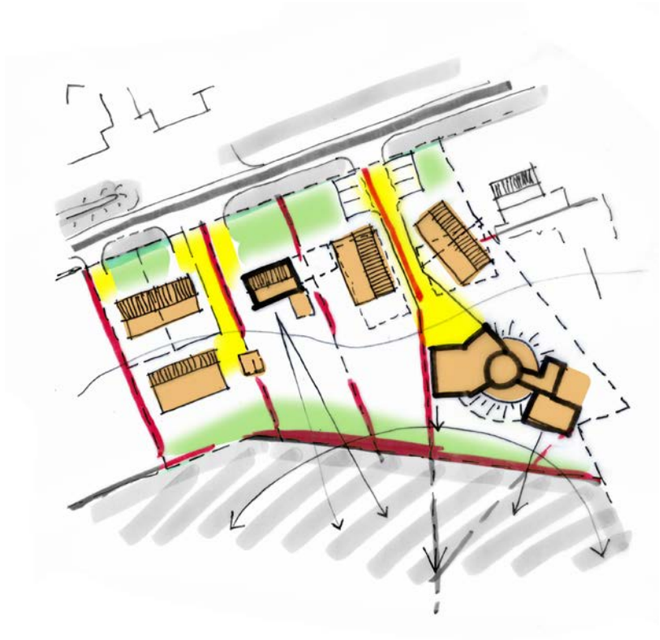
De locatie heeft momenteel de bestemming ‘Gemengd molenbedrijf’ en ‘bedrijf’. Het vornemen is het beeindigen van het bedrijf en het realiseren van woningen. Hiervoor wordt bebouwing gesloopt wat nu in gebruik is voor de bedrijfvoering. De bestaande bedrijfwoning (exclusief kantoor) en de molen blijven behouden.

De wens is om de huidige functies van de molen te behouden. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens een aantal woningen te realiseren op de door sloop vrij gekomen ruimte.

Het gefaseerd transformeren van de locatie is de wens afhankelijk van de haalbaarheid. Hiervoor is er ruimte nodig voor de werkplaats en opslag. Initiatiefnemer ziet hiertoe ruimte rond de molen in de vorm van aanbouwen binnen bestaande bouwvlak.



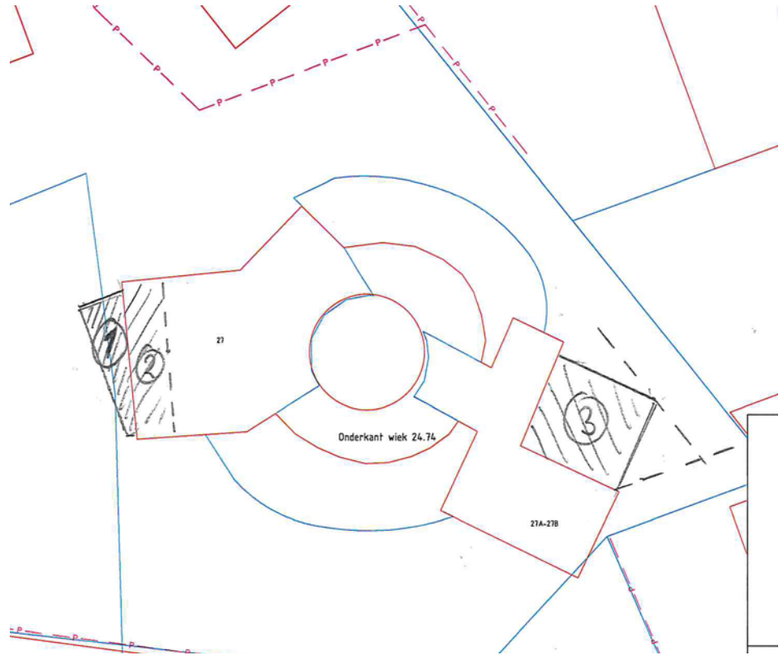
Praatschets van initiatiefnemer



Verduidelijking beoogde ontwikkeling



Te slopen gebouwen, rood gekleurd. Deels te behouden gebouwen, oranje gekleurd. Te behouden gebouwen, wit gekleurd.



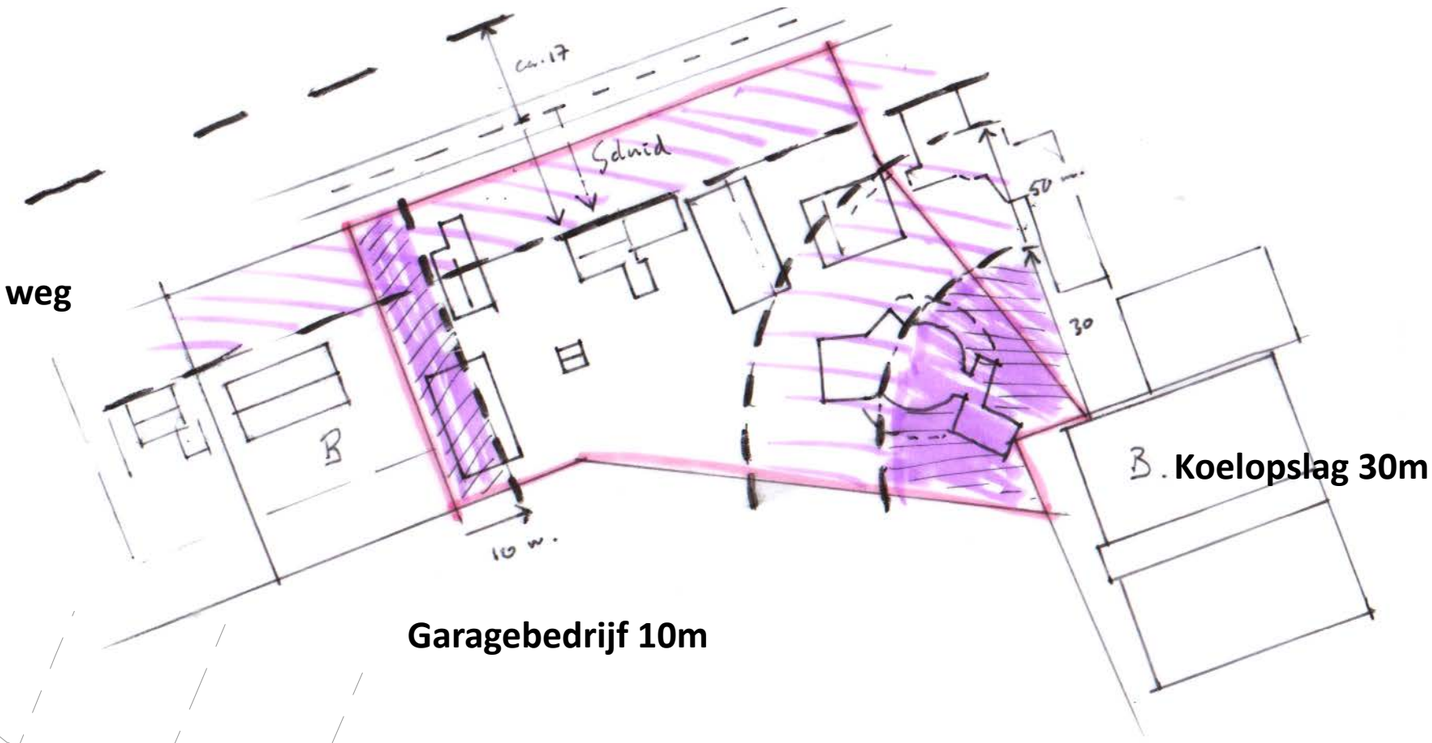
Gewenste aanbouw aan molen

Molenbiotoop en bedrijvigheid

De ontwikkeling ligt volledig binnen de molenbiotoop. Ook zijn er aangrenzende bedrijven waar rekening mee gehouden dient te worden.

p.m.

Nader onderzoek noodzakelijk.



Mogelijke geluidshinder weg

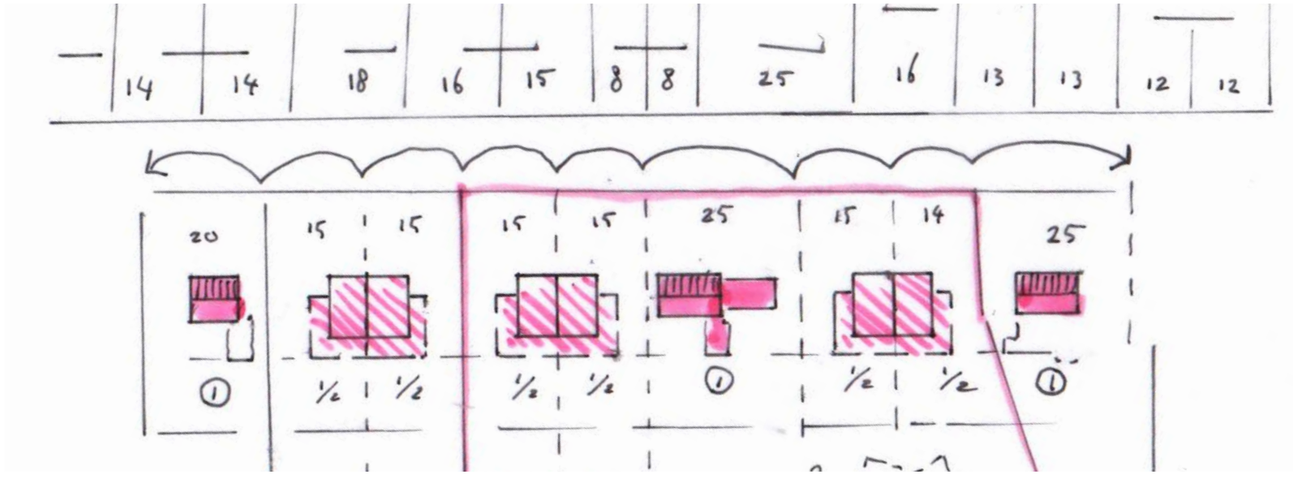
Garagebedrijf 10m



Wonen: vrije verkaveling haaks op de weg



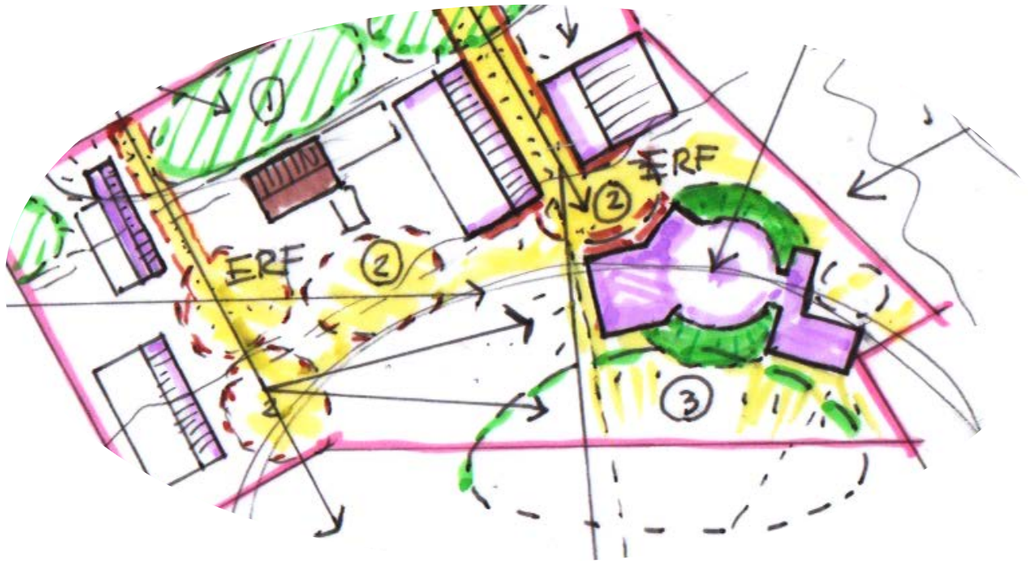
Vrije verkaveling met bebouwing bestaande uit vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap-woningen in de rooilijn georienteerd op de weg met dwars- of langskap.



Molenbedrijf: gerelateerd aan landschappelijke context

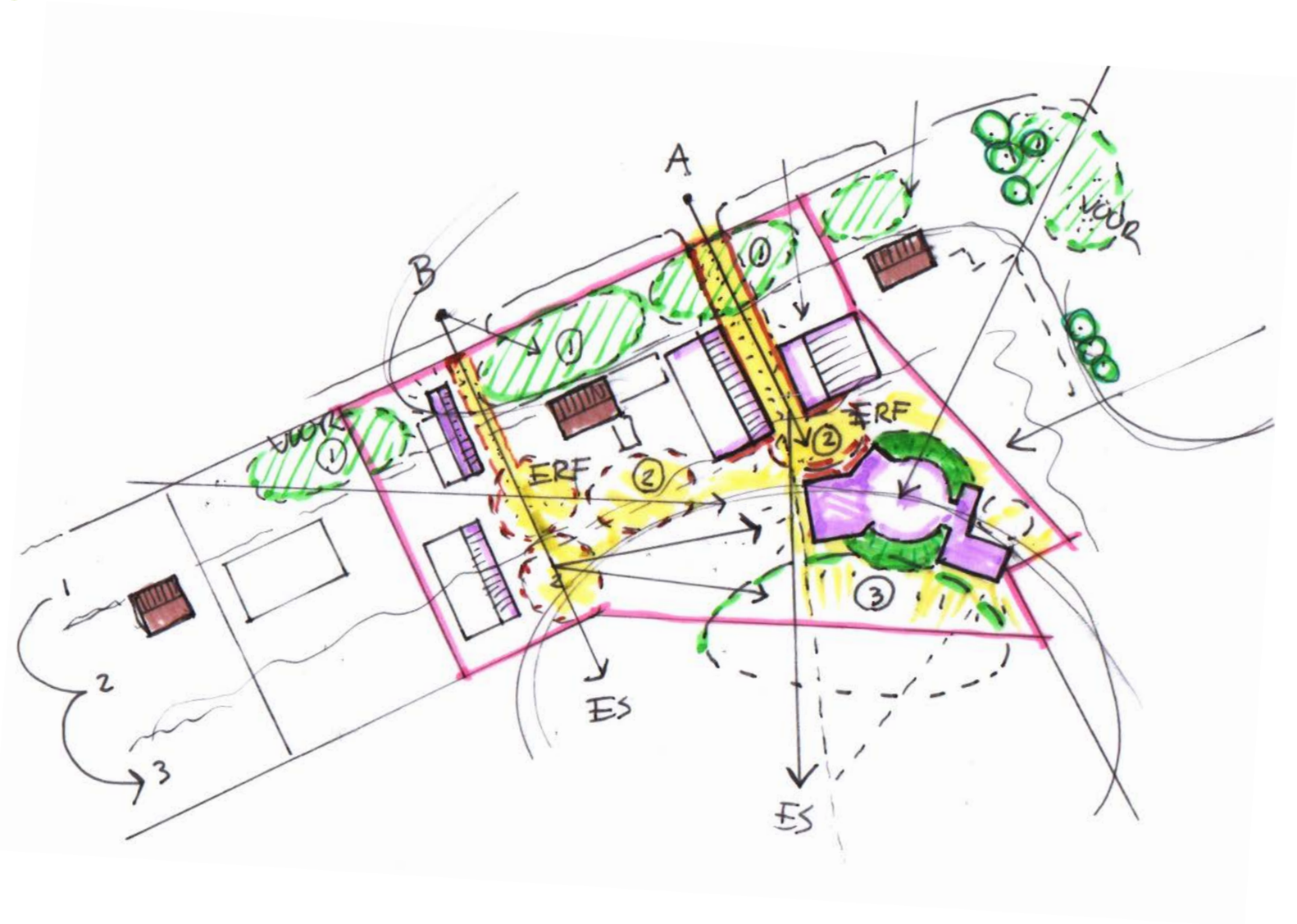


Rond de molen op het het erf is de structuur losser, zijn de volumes divers in maat en schaal. Hier is er sprake van een ensemble van volumes en staat de ruimtelijke en functionele verbinding met het landschap centraal.



Bestaande situatie

In de bestaande situatie is de opbouw helder met groene voorruimtes (1), doorgangen tussen de beouwing wat uitkomt op het achtererf (2) en de voorruimte voor de molen aan de Es (3). Er zijn twee toegangen (A en B).



Ruimtelijke uitgangspunten

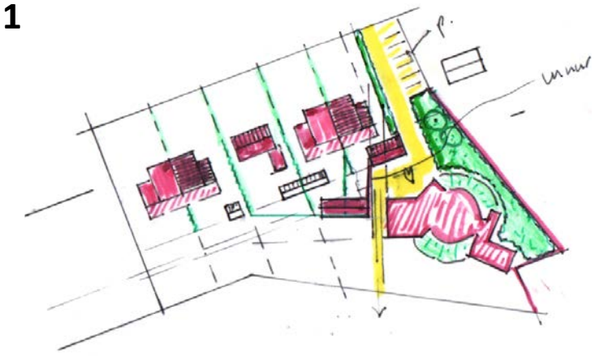
- Wonen aan het lint en/of op het erf
- Volwaardige toegang molen
- Verkaveling, positie, orientatie past in de omgeving
- Doorzichten vanaf het lint richting de Es
- Openheid van de Es versterken
- Vergroenen van het voorerf
- Het geheel landschappelijk inpassen
- *...definitieve uitgangspunten moeten nog worden bepaald*

ONTWERP - Ruimtelijke verkenning

Modellenstudie

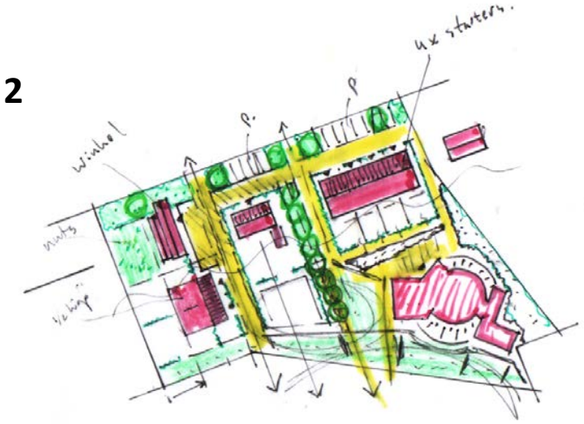
1. Vrijstaand en twee-kap
2. Zichtlijnen naar de Es
3. Rug-aan-rug en quadrant-woningen
4. Molen aan de Es
5. Mix

1



Vijf vrije kavels in het lint bestaande uit vrijstaande woningen en twee-kappers. De molen krijgt een besloten erf en wordt haaks en direct ontsloten op de weg.

2



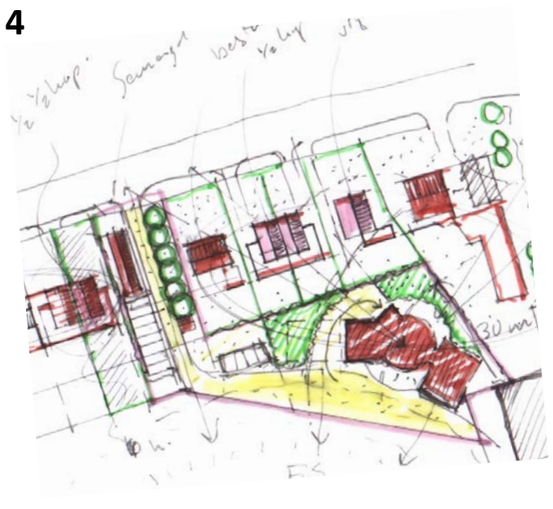
Door de bebouwing in grotere volumes te concentreren kunnen zichtlijnen naar de Es ontstaan. Deze structuur met rijwoningen en tweedelijns bebouwing is minder passend, daarnaast zal de molen minder zichtbaar zijn vanaf het lint.

3



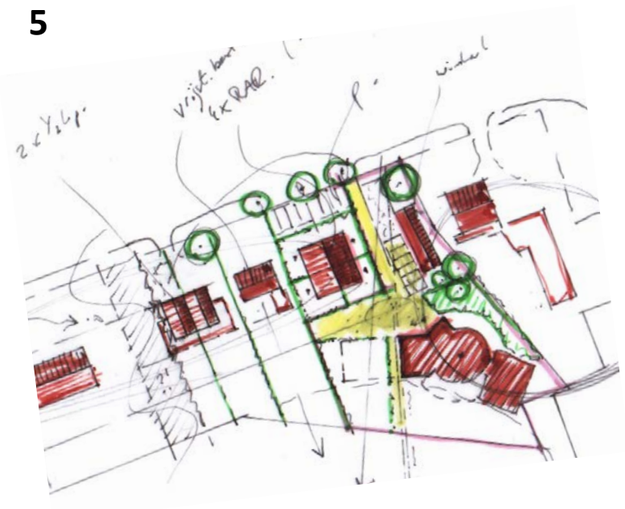
Het inpassen van grotere volumes is denkbaar, echter zal het parkeren gaan drukken op de (voor)ruimte.

4



Vier vrije kavels in het lint met een nieuwe toegang langs de bestaande schuur. De beleving van de molen begint vanaf de weg met een zichtlijn richting de Es. De molen wordt groen ingepast om de openheid van de Es te versterken.

5



Het is denkbaar om de bestaande schuur te verplaatsen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte in het lint om woningen te realiseren. De bestaande toegang tot de molen blijft behouden.

ONTWERP - **Ruimtelijke verkenning**

Voorkeursmodel 1

- Vijf vrije kavels in het lint bestaande uit vrijstaande woningen en twee-kappers.
- De molen krijgt een besloten erf en wordt haaks en direct ontsloten op de weg.



N SCHAAL 1:1000

Voorkeursmodel 4

- Vier vrije kavels in het lint met een nieuwe toegang langs de bestaande schuur.
- De beleving van de molen begint vanaf de weg met een zichtlijn richting de Es.
- De molen wordt groen ingepast om de openheid van de Es te versterken.



N SCHAAL 1:1000

ONTWERP - **Model 1**



ONTWERP - **Model 4**



ONTWERP - **Eerste schetsontwerp**



Niet haalbaar gebleken

N SCHAAL 1:500

ONTWERP - **Definitief schetsontwerp**



N SCHAAL 1:500

ONTWERP - **Sfeer en referentiebeelden**



Rustpunt bij de molen


Contrastrijke vormgeving en materiaalgebruik


Groene afscheiding in de vorm van een haag


Eenvoudige hoofdvorm en ingetogen architectuur


Heesters


Woningen in een schuurtype

Betonklinkers hergebruiken




Brede groene afscheiding


Bloemrijke zone aan de Es


Woning aan de Es (ter inspiratie)


Erf bij de molen in gebakken klinkers


Combineren van verschillende soorten verharding

Gendringseweg 27-29, Lintelo

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving