

**Overzicht aanpassingen bestemmingsplan
“Twekkelerveld 2005, Olieslagweg 1”.**

Er is een verzoek ingediend om op een perceel grond op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat een bestaande vrijstaande woning te mogen slopen en hiervoor in de plaats één vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen te mogen terugbouwen.

Dit voornemen sluit aan op de provinciale- en gemeentelijke doelstelling om zoveel mogelijk binnen de bestaande stad nieuwbouw te realiseren (inbreiding voor uitbreiding).

Om aan het ingediende verzoek medewerking te kunnen verlenen is het bestemmingsplan "Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1" vervaardigd. Dit bestemmingsplan heeft van 31 maart 2011 tot en met 11 mei 2011 als ontwerp ter visie gelegen.

Gedurende de termijn van de ter visielegging zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota "Zienswijzenverslag bestemmingsplan Tweckelerveld 2005, Olieslagweg 1".

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal tekstuele aanpassingen in de toelichting. Daarnaast zijn ambtshalve de regels behorende bij dit bestemmingsplan aangepast

Toelichting:

1. In de toelichting is in hoofdstuk 4.1 Stedenbouwkundig plan, in de paragraaf "Huidige situatie" op pagina 24 van de aangepaste toelichting een tekstdeel aangepast luidende:

In de Welstandsnota wordt de bebouwing langs deze wegen ingedeeld in de categorie 'dorpse linten' en 'erkerwijken'.

2. Daarnaast is eveneens in hoofdstuk 4.1 Stedenbouwkundig plan, in de paragraaf "Nieuwe situatie" op pagina 25 van de aangepaste toelichting de zinsnede:

"Op genoemde locatie is ruimte aanwezig voor de realisatie van een vrijstaande woning op een kavel van 580 m² en twee halfvrijstaande woningen op kavels met een opp. Van elk 350 m²"

gewijzigd in

"Op genoemde locatie is ruimte aanwezig voor de realisatie van een vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen".

3. Tenslotte is in de toelichting hoofdstuk 4.3 Welstand aangevuld met het onderdeel "erkerwijken" luidende:

4.3 Welstand

Identiteit 'erkerwijken'.

Deze wijken hebben de bouwstijl die in de volksmond 'jaren-dertig woningen' heet. De huizenrij, het individuele huis, het straatprofiel en de ordening van de straten is één ontwerp, van hoog ambachtelijk niveau en met uniforme kenmerken. Alle panden bestaan uit twee afzonderlijke elementen, gevel en dakvolume, gescheiden door een overstekende daklijst. De gevel is een rechthoekig vlak van donkerrode of bruine baksteen., het dak is meestal trapeziumvormig en gedekt met donkere pannen. De huizen staan op één lijn, met hun voorzijde naar de straat gekeerd. Elk pand heeft op de begane grond een erker. De erkers en de licht gekleurde daklijsten geven de huizen een luxe uitstraling en de straat een krachtig ritme. De stijl van bouwen is sober en terughoudend, maar met vakmanschap gedetailleerd. De gevels zijn goed geproportioneerd, met simpele versieringen in het metselwerk.

Aanbouwen en bijgebouwen passen in dezelfde eenheid. De panden op de straathoeken wijken soms iets af in materiaalgebruik en kleur; zij zijn de uitzonderingen die de regel bevestigen. Zij geven accenten op belangrijke punten en dragen bij aan de samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

Doel welstandszorg bij 'erkerwijken'.

Doel is de eenheid van de wijken en vooral van de straten te bewaken. Ingrepen die deze eenheid verstoren, worden negatief beoordeeld. De kwaliteit van het ontwerp is vooral herkenbaar in de keuze van de materialen, de belijning en de zorg voor details. Bouwplannen die geen hoog kwaliteitsniveau halen worden eveneens negatief beoordeeld.

Welstandstoets.

Elk bouwplan wordt getoetst op de bijdrage aan de eenheid van de straat. Omdat de straten onderling verschillen, wordt per straat bepaald of de eenheid voortkomt uit een regelmatig ritmiek waarin weinig ruimte is voor variatie, of uit een lossere ritmiek met meer ruimte voor individualiteit. Bij bijzondere gebouwen wordt getoetst of de ingreep aan zoveel mogelijk criteria voldoet en daar alleen van afwijkt op basis van hun bijzondere functie of eigen kwaliteit. De commissie toetst alle bouwwerken die niet expliciet in de criteria worden genoemd 'in de geest van de identiteit' aan het doel van de welstandszorg en de kenmerken van de categorie zoals die hierna worden genoemd.

Specifieke criteria 'erkerwijken'.

Bouwvolume:

- het bouwvolume moet bestaan uit twee afzonderlijke elementen, een rechthoekige basis en een trapezium- of piramidevormig pannendak;
- gebouwen moet in volume gelijk zijn aan de andere bouwvolumes in de straat.

Straat:

- gebouwen moeten in de straat met hun gevellijn op elkaar aansluiten;
- gebouwen moeten als volume aansluiten bij de ritmiek van bouwvolumes binnen de straat;
- erkers moeten in vormgeving aansluiten bij de ritmiek van erkers in de straat;
- ramen en gevelbelijning moeten aansluiten bij de ritmiek in de straat;
- kleur- en materiaalgebruik moet gelijk zijn aan het binnen de straat heersende kleur- en materiaalgebruik.

Dak:

- het dak moet een grote overstek hebben
- het dak moet een brede daklijst in een lichte kleur hebben;
- de goothoogte moet gelijk zijn aan de heersende hoogte van goten in de straat;
- daken moet wijken vanaf de straat;
- daken moeten een keramische dakpan hebben in de heersende kleur van de straat;
- dakkapellen moeten een daklijst hebben en in volume ondergeschikt zijn aan het dak;

Gevel:

- gebouwen moeten indien mogelijk met hun entree naar de straat staan;
- gebouwen moeten op de onderste laag een erker hebben;
- gebouwen moeten duidelijke horizontale belijning hebben van de erkerlijst, daklijst en dakkapellijst in een binnen de straat heersende kleur;
- gevels moeten van baksteen zijn;
- gevels moeten een bescheiden patroonversiering in het metselwerk hebben;

Hoeken;

- hoekpanden mogen in materiaal afwijken, maar moeten wel harmoniëren met de overige panden in de straat;
- hoekpanden mogen een expressief dak hebben;
- bij panden waarvan de tuin aan openbaar gebied grenst, moet de erfscheiding een muur zijn van hetzelfde materiaal als de gevel;

Toevoegingen:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en opbouwen moeten binnen de bestaande maatverhoudingen passen;
- toevoegingen moeten in vorm, materiaal en kleur afgestemd zijn op het hoofdgebouw.

Onderpui:

- onderpui en bovenverdiepingen moeten samenhangen in architectuur;
- de onderpui moet binnen de bestaande maatverhoudingen, belijning en geleiding van het pand passen;
- de onderpui moet per pand het individuele karakter bewaren;
- onderpuien over naastgelegen panden mogen niet een aaneengesloten en gelijk vormgegeven pui vormen;
- gevels en raampartijen mogen niet geblindeerd worden;
- rolluiken op de onderste laag moeten aan de binnenzijde van de pui worden geplaatst;
- luifels moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en de architectuur van het pand versterken.

Aanbevelingen:

- de inrichting van de straten, de tuinen en erfscheidingen moeten bijdragen aan de eenheid van het totaal;
- zorg voor materialen, details en verhouding is van belang, vooral als het gaat om de erfscheiding; bij voorkeur is dat een laag muurtje in hetzelfde materiaal als de gevel of een haag;
- de erfscheiding en de tuin mogen het zicht op de erker niet ontnemen;
- in straten zonder voortuinen spelen de erkers een nog manifestere rol in het straatbeeld, waardoor extra zorg en aandacht voor details en materialen is gewenst.

Regels:

1. Daarnaast is ambtshalve het artikel 3 (Wonen), aangevuld met specifieke bouwregels voor de bouw van een muur ten behoeve van de geluidwering op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en waarmee rekening is gehouden bij de bepaling van de aanvraag hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder, luidende:

3.3 Specifieke bouwregels

1. *Aan de noordzijde van het perceel op de hoek van de Olieslagweg en de Hengelosestraat dient een stenen muur in het kader van de aanvraag hogere grenswaarde geluidsbelasting te worden gebouwd met als doel het geluid op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw en buitenverblijfsruimten te reduceren. Deze muur is een gemetselde, stenen muur beginnend op 5,80 meter achter de naar de Olieslagweg gekeerde voorgevel en, in aansluiting op de noordelijke zijgevel van het meest noordelijk gelegen woonhuis, lopend tot aan de perceelsgrens met de Hengelosestraat. Deze muur heeft een hoogte van 2 meter en mag slechts worden onderbroken door een muuropening ten behoeve van een toegangspoort met een breedte van maximaal 1 meter.*
2. *Aan de noordzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan dient op de perceelsgrens met de Hengelosestraat een stenen muur in het kader van de aanvraag hogere grenswaarde geluidsbelasting te worden gebouwd met als doel het geluid op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw en buitenverblijfsruimten te reduceren. Deze muur is een gemetselde, stenen muur in aansluiting op de in lid 1 beschreven muur en oostwaarts lopend tot aan de gemeenschappelijke perceelsgrens met die van het woonhuis aan de Hengelosestraat 469. Deze muur heeft een hoogte van 1,90 meter en mag niet onderbroken worden door een muuropening in welke vorm dan ook.*