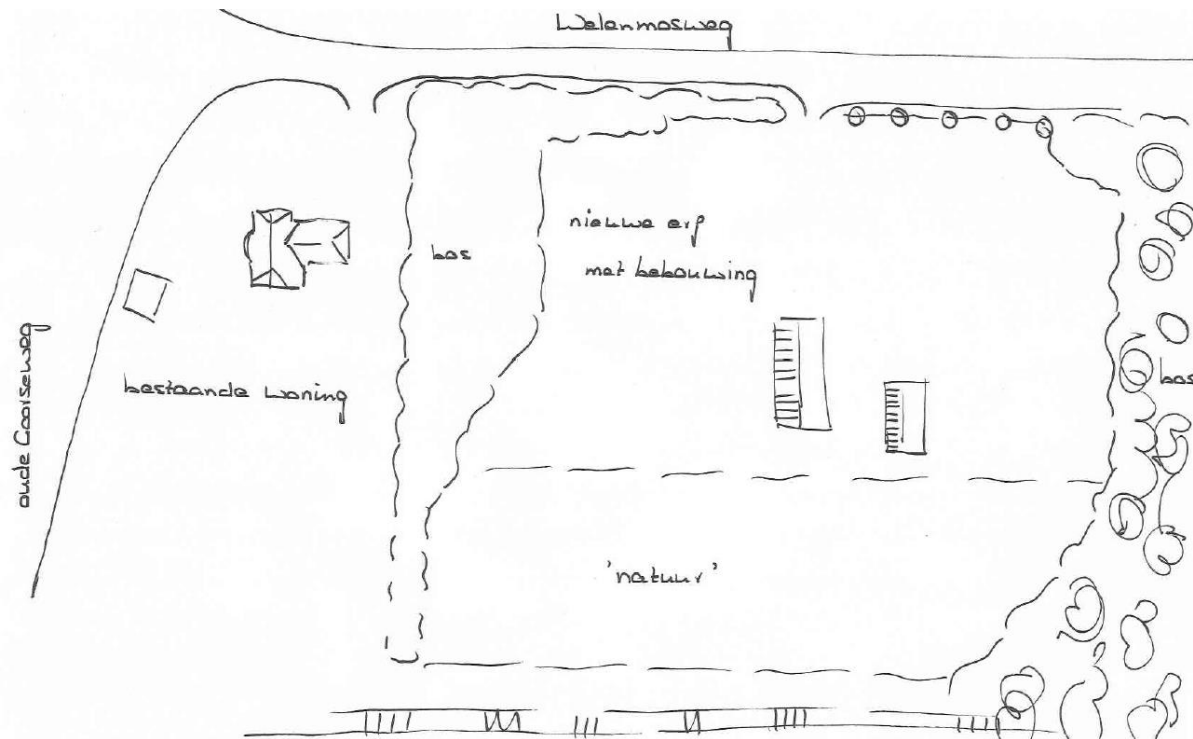


Planbeschrijving

Beeldkwaliteit woning: Welenmosweg 125 is een pilot-project geweest in kader van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In het rapport daarvoor staan eisen ten aanzien van uiterlijk woning en bijgebouwen benoemd. Indien de hierin genoemde kenmerken worden aangehouden is een aanvullend beeldkwaliteitsplan niet nodig. Samen met de bestemmingsplanwijziging zal eveneens de welstandscategorie dienen te worden gewijzigd. De huidige welstandscategorie 'Boerenerven' zal gewijzigd worden in de categorie 'Vrije landelijke bebouwing'. Deze procedure tot wijziging van de welstandsnota zal naast de bestemmingsplanprocedure lopen.

Voor de ontwikkeling van het perceel aan de Welenmosweg is dit verkort beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige inpassing van het perceel is verwoord. Hierbij is gebruikgemaakt van de kernpunten zoals vastgelegd in het advies van de ervenconsulent in het kader van vornoemd pilot-project. Dit hoofdstuk is direct ontleend aan dit advies opgesteld d.d. 20-02-2013.

Plangebied



Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing Welenmosweg, Boekelo

De locatie wordt omsloten door de Welenmosweg en Oude Goorseweg, de spoorlijn van de MBS, en het noordelijk gelegen bosperceel (Zoo Labyrinth). Het toekomstig bouwperceel is aan drie zijden omsloten door stevige (gedeeltelijk nog aan te leggen) houtwallen. Aan de zuidoost kant is er een open zicht naar het landelijk gebied en aan de noordwest zijde een doorkijk richting de Welenmosweg en landerijen (oost-west relatie). Het plangebied heeft een zichtrelatie met het 'open landschap' in oostelijke richting. Vanaf de Welenmosweg is het plangebied nauwelijks waarneembaar door de bomenrijen.

Landschappelijke context

De hieronder weergegeven is overgenomen uit het integraal projectplan Rood voor rood Welenmosweg 125, Enschede.

7.3. De landschappelijke situatie

Boekelo ligt ten westen van Enschede, ten westen van de A35 en noordelijk van de N18. 225 Miljoen jaren geleden was hier zee. In 1887 ontdekt men dat er veel zout in de grond zit. De geschiedenis wordt aanvankelijk bepaald door boerderijen, land en marken, verkoop, vererving en aanpassingen. Door de aanwezigheid van een spoorlijn vestigde zich er industrie. De locatie is gelegen in een (veld)ontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap is dat de erven langs de wegen zijn gesitueerd. De erven liggen los van elkaar als eilandjes. Soms op enige afstand van de weg (grootschalig veldontginningslandschap) bereikbaar via een rechte laan met aan weerszijden bomen op regelmatige afstand van elkaar, of meteen vooraan de weg (kleinschalig veldontginnings-landschap). De voorzijde is naar de weg gekeerd. Het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de kavelgrenzen en de beplantingen staan parallel of haaks ten opzichte van elkaar. Eiken komen weinig voor; de Berk en de Es, doen het in deze gebieden beter.

8.1. Landschap

Het gebied wordt gekenmerkt door overwegend zandgronden. Het projectgebied ligt in een overwegend open landschap dat is ontstaan door de ontginning van heide- en deels laaggelegen (moeras) gebieden. De kern van het gebied is gelegen rondom Bad-Boekelo wat is ontstaan in 1918 en is opgericht door de Koninklijke Nederlandse Zoutindustrie. In de ruimtelijke basis voor het ontwerp, staat de relatie tussen de percelen van de familie van Touw en de omgeving centraal. Dit houdt onder meer in dat de percelen bijdragen aan de karakteristieken van het veldontginningslandschap. Om deze oorspronkelijke structuur te behouden moeten de karakteristieken van het gebied behouden of verbeterd worden. Dit wordt onder andere bereikt door de nieuwe erven te situeren binnen beschut gelegen kavels. De toekomstige beplanting wordt aangesloten op het omliggende landschap middels houtwallen en bosplantsoen waarin een zogenaamd "woonveld" zal worden gecreëerd. Aan de oostzijde zal er een vrij uitzicht zijn over de landerijen. Er wordt gekozen voor de gebiedsgebonden plantensoorten om de oorspronkelijke uitstraling van het gebied in ere te herstellen.

Vormgeving van de bebouwing

Voor de nieuwe ontwikkelingen 'in de groene kamer' is het niet logisch, en daarmee interessant, om bijvoorbeeld te kiezen voor een afwijkende, eigentijdse vorm in plaats van een traditionele. Het is van belang om op de zichtlocatie te kiezen voor representatieve architectuur. De samenhang wordt dan gezocht in kleur en materiaalgebruik. Hierbij dient men gebruik te maken van donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, rood, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe)omgeving. Bron: Adviezen Pilot-erven; Welenmosweg. Oversticht 20-02-2013.

Uitgangspunten

- De nieuwe woning bestaat uit maximaal één bouwlaag + kap, met een maximale goothoogte van ca. 3 meter en waarbij het dakvlak beeldbepalend is.
 - De kap bestaat uit een eenvoudig langgerekte kapvorm, geen wolfseinden met een helling tussen 35 en 55 graden
 - De hoofdvorm bestaat uit een eenvoudige rechthoekige plattegrond
 - De bijgebouwen zijn gesitueerd onder dezelfde kap, opgenomen in de hoofdvorm, of vrijstaand gesitueerd en ondergeschikt aan de woning
 - Een bijgebouw is ondergeschikt gepositioneerd, achter de tweede helft van de woning, minimaal 3 meter achter de rooilijn van de woning
 - Alle nokrichtingen staan haaks op de Welenmosweg
 - Samenhang in de bebouwing qua kleur en materiaal.
 - De woning is duidelijk herkenbaar qua vormgeving en detaillering en heeft een eigentijds karakter, niet historiserend
 - Kleurgebruik: donkere (natuurlijke) aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, rood, grijs) in baksteen en/of hout.
-
- De bebouwing ligt in een open kamer, omzoomd met zwaar groen
 - Er is één ontsluiting van de bouwkegel op de Welenmosweg

Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing Welenmosweg, Boekelo

Referentiebeelden bebouwing 'hoofdvolume'



Referentiebeelden bebouwing 'schuurwoningen'