

Beeldkwaliteitsplan

Erve Hams



Concept d.d. 6-2-2015

Loman
ARCHITECTEN BNA

Opdrachtgever: Fam. W. van Boggelen
Berenklauw 2
7577 ES Oldenzaal

Gemeente: Gemeente Oldenzaal
Ganzenmarkt 1
7570 AJ Oldenzaal
Contactpersoon: dhr. J. Teunissen

Adviseur : Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7470 AB Goor
Contactpersoon: mw. Gerke Brouwer

Opgesteld door : Loman Architecten bna
Contactpersoon: dhr. W. Loman
Oldenzaalsestraat 49
7631 CT Ootmarsum
0541-294865
wloman@planet.nl
www.lomanarchitecten.nl

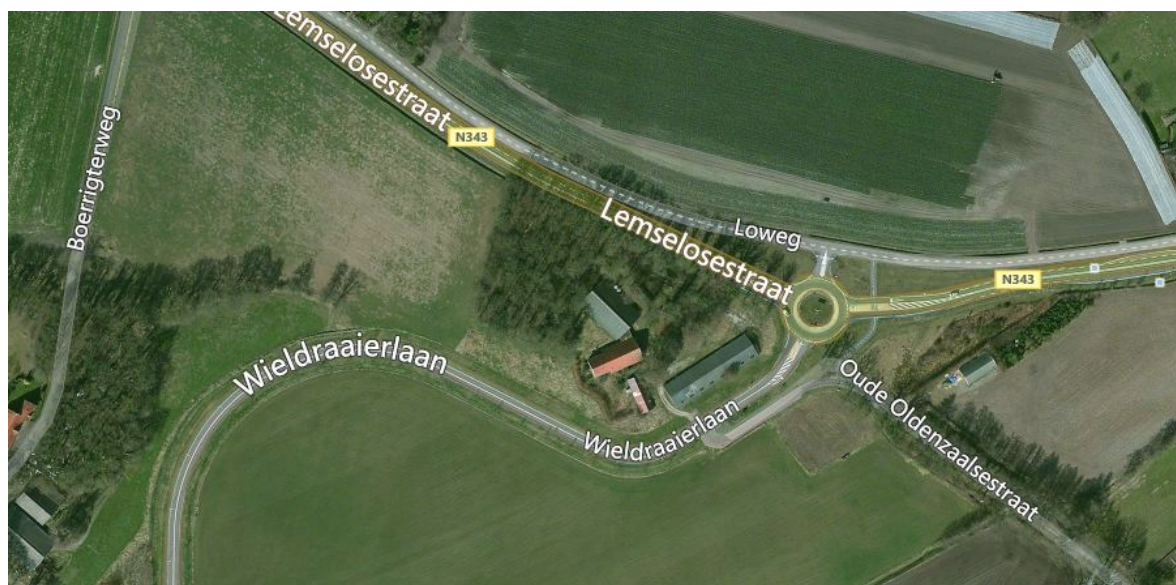
Datum: 6-2-2015

Inhoud:

1	Inleiding.....	4
2	Analyse	5
2.1	beleid	5
2.2	erf en gebouwen algemeen.....	6
2.3	erf en gebouwen erve Hams.....	8
3	Beeldkwaliteit erve Hams.....	10
3.1	beeldkwaliteit erf en gebouwen.....	10
3.2	beeldkwaliteit erf.....	12
3.3	beeldkwaliteit gebouwen.....	13

1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan Erve Hams aan de Oude Oldenzaalsestraat 2 is het voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.4.3 verwezen naar dit beeldkwaliteitsplan. Tevens is de planbeschrijving van deze toelichting ook de leidraad voor dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen met de Gemeente en Eelerwoude.



Afb. 1. Huidige situatie

2 Analyse:

2.1 Analyse beleid

De beoordeling van de architectonische vormgeving van bouwwerken wordt aan de hand van de welstandsnota geregeld. De huidige welstandsnota maart 2012 van de gemeente Oldenzaal is van kracht. Het plan valt binnen het deelgebied wijken. De welstandsnota is niet altijd het meest geëigende beleidsdocument om nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen te toetsen. De bestaande welstandeisen behoeven in een aantal specifieke nieuwe ontwikkelingen, zoals de voorliggende, aanvullende dan wel nieuwe eisen. Hiervoor wordt per ontwikkeling een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten van de voorgenomen nieuwe ontwikkeling vast en gaat ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vervangt het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor deze lokatie. Voor de overige aspecten(algemene criteria/reclame) blijft de welstandsnota van kracht.



Afb. 2. Huidige situatie

2.2 Analyse erf en gebouwen algemeen

Het erf Hams valt volgens het gebiedsgerichte deel binnen het z.g.n. essen-, kampen-, maten- en flierenlandschap. De erven in dit landschap zijn vaak gesitueerd rondom een es en/of in de nabijheid van lager gelegen wei- en hooilanden.

De bebouwingsensembles zijn vervlochten met het omliggende landschap, door van oorsprong relatief kleinschalige bebouwing en de groene inrichting van de erven. Het landschap en de erven zijn vrij besloten door singles, houtwallen, erfbossen, erfbeplanting etc.

De oorspronkelijke boerenerven in het oostelijke deel van Twente worden gekenmerkt door het losse ensemble van steil(rode) pannen daken en witte windveren "verzonken" achter de es. Vanuit het landschap kijkend naar de erven gaat het hoofdzakelijk om het in verschillende richtingen volgens de natuurlijke lijnen van het landschap gesitueerde dakenspel. In verhouding met de zijgevels zijn het grote dakvlakken.



Afb. 3. Oorspronkelijk boerenerv

Het samenspel van het erf, de gebouwen, de willekeur en de doorlopende beplanting maken het beeld van het boerenerv heel dynamisch. De oorspronkelijke boerenerven bestaan vanouds uit een voorgedeelte (leefgedeelte) en achtergedeelte (bedrijfsgedeelte). De schuren op het erf bevinden zich in de nabijheid van het achtergedeelte (bedrijfsgedeelte).

Belangrijk is dat het erf bestaat uit een manifest hoofdgebouw (oorspronkelijke boerderij) met hieraan geclusterde sobere bijgebouwen (schuren).

Kenmerkend is de eenvoudige vorm waarbij het grote rode dak en de knik in het dakvlak meest in het oog springt.

De architectuur wordt mede bepaald door de eenvoudige zadeldakvorm met forse kappen, houten topgevels en de lage goot.

Er is in één oogopslag te zien wat de boerderij is; het grootste en mooiste gebouw. Daarna komen de bijgebouwen, eenvoudiger in vorm en materialen. De gebouwen op het erf vormen een harmonieus ensemble en bepalen de inrichting en het gebruik. Alle elementen op een erf hebben door hun eigen functie een relatie met elkaar.

De meest voorkomende vormen zijn;

De hoofdmassa van de oorspronkelijke boerderij(enkel en dubbelkaps),



De schuurmassa(kleiner en de vorm afgeleid van de hoofdmassa),



Kapschuurmassa(assymetrische vorm),



2.3 Analyse erf en gebouwen Erve Hams



Afb. 4. Huidige erf

Het erf aan de Oude Oldenzaalsestraat te Oldenzaal is een oud agrarisch erf. Het is al zichtbaar op de topografische kaarten van 1830. Het erf bestaat uit een boerderij uit 1932 en enkele grotere schuren uit de jaren 80 van de vorige eeuw. Het erf is robuust met verstrooid liggende bebouwing, deels ingepakt in het groen. Het erf is gelegen op een hoekpunt tussen de Lemselsestraat en de Oude oldenzaalsestraat en heeft hiermee een entree-functie voor de stad Oldenzaal

Gezien de slechte staat en geen historische waarde van de bebouwing worden de boerderij met schuren gesloopt en worden er 3 woningen met bijgebouwen ontwikkeld.

De kwaliteit zit niet in de bestaande bebouwing maar des te meer in het landschappelijke karakter van het erf.

De plaats van het erf verankerd in het landschap, liggend aan de rand van de es verscholen in een bosperceel is karakteristiek en heeft een hoge belevingswaarde.



Afb.5. Huidige situatie indeling gebouwen



Afb. 6 Huidige situatie vanaf rotonde



Afb. 7 Huidige situatie vanaf Lemselosestraat(noord)



Afb. 8 Huidige situatie vanaf Wieldraaijerlaan



Afb. 9 Huidige situatie vanaf wieldraaijerlaan



Afb. 10 Huidige boerderij vanaf Wieldraaijerlaan

3 Beeldkwaliteit Erve Hams

3.1 Beeldkwaliteit erf en gebouwen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een woonfunctie met 3 woningen. Bij de woningen mogen in totaal 550m² aan bijgebouwen gebouwd worden. Bij de herinrichting van het erf wordt vastgehouden aan de erfstructuur behorende bij oude Twentse erven. De nieuwe woningen en bijgebouwen worden in een losse strooing op het erf geplaatst; de gebouwen staan scheef ten opzichte van elkaar en van de weg. De privacy van de woningen wordt zoveel mogelijk geborgt, maar daarbij wordt nadrukkelijk vastgehouden aan de erfgedachte van het geheel. Volgens de karakteristieken van het Twentse erf wordt onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw en de diverse bijgebouwen. Een van de woningen krijgt in de nieuwe situatie de functie van hoofdgebouw op het erf. Dit wordt gerealiseerd door deze woning een groter volume en hoogte te geven (1200m³ cq 10,5m) dan de andere woningen en bijgebouwen op het erf. Deze andere woningen krijgen een inhoud van 700m³ en 900m³ met bijbehorende hoogte van 9 m.

De uitgangspunten voor de architectuur zijn gebaseerd op de elementen van de oorspronkelijke Twentse boerderij en schuren. Zie hiervoor ook hoofdstuk 2.2. Het ontwerp is wel een interpretatie in de huidige tijdsgeest dwz een vereenvoudigingslag in materiaal en vorm.

Kenmerkend zijn de grote dakvlakken met plaatselijk een knik, de lage goothoogtes en de eenvoudige rechthoekige staafvormen. De gevels worden zowel in genuanceerd rode baksteen als houten zwart/natuurlijk delen uitgevoerd, mede afhankelijk van de functie van het gebouw.

De houten topgevels met witte windveren en deklijsten zijn tevens karakteristiek. De initiatiefnemers zijn voornemens bijna energieneutrale woningen te realiseren, gebruik makend van een passende keramische gevelsteen gecombineerd met de nieuwste materialen en technieken op het gebied van cellenbeton.

In het erfinrichtingsplan door Eelerwoude opgesteld wordt de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het erf geborgen.



Afb.11. Nieuwe situatie entree erf (zuid)



Afb.12. Nieuwe situatie (zuid-west)



Afb.13. Nieuwe situatie links het hoofdgebouw



Afb.14. Nieuwe situatie (noord)



Afb.15. Nieuwe situatie (noord-west)

3.2 Beeldkwaliteitseisen erf:

Hoofd aandachtspunten

- Er is een variatie in de oriëntatierichting van de gebouwen onderling. Verstrooiing van de gebouwen op het erf volgens de karakteristiek van het Twentse oude erf.
- Er is duidelijk een hiërarchie op het erf met een hoofdwoning die groter en beeldbepalender is dan de overige 2 woningen en bijgebouwen. Dit wordt zowel in materiaal als vorm tot uitdrukking gebracht.
- De grotere bijgebouwen liggen aan de noordoostkant tegen de bosrand aan, wat dient voor afscherming richting de Lemseloseweg.
- Het spel van de grote zadeldakvlakken is herkenbaar.
- De gebouwen zijn onderling verspringend geclusterd.
- De gebouwen hebben een eenduidige architectuurstijl, samenhang, materiaal en kleurgebruik. Er is sprake van een familie.
- De buitengrens van de gebouwen onderling, verspringt in diepte, waardoor er een verwevenheid ontstaat met het landschap
- De woningen zijn ontsloten vanuit dit gemeenschappelijk erf en kunnen ook vrij gebruik maken van dit gemeenschappelijk erf
- Privacy dient in eerste instantie te worden verkregen door een strategische situering van de bijgebouwen. Daarnaast kunnen op een ingetogen manier natuurlijke scheidingen komen. Zie hiervoor het erfinrichtingsplan van Eelerwoude.



Afb.16. Perspectief hoofdwoning



Afb.17. Perspectief schuur en kapschuur



Afb.18. Perspectief woning B



Afb.19. Perspectief woning C

3.3 Beeldkwaliteit gebouwen

- De hoofdwoning is zowel in grootte als in vorm manifest aanwezig.
- Eenvoudige rechthoekige staafvormen met grote zadeldaken met plaatselijk een knik.
- Elke bouwmassa wordt gedekt met een eigen zadeldak dat in een richting met unieke oriëntatie ten opzichte van de andere bouwmassa's is georiënteerd
- Daken worden hoofdzakelijk uitgevoerd met een opwaartse knik van het onderste deel (knik op maximaal 3/7 deel van het dakvlak vanaf de goot.
- Dakoverstekken zijn gewenst en mogen maximaal 80 cm groot zijn, haaks gemeten vanuit het ondergelegen muurvlak.
- Behoeft aan licht op de bovenste verdieping oplossen met ramen in een lijn met het dak.
- Gebruik van duurzame materialen.
- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in donkere gedekte aardtinten (rood, bruin) en/of in naturel hout of zwart geschilderd hout.
- Daken worden gedekt met gebakken pannen waarvan de kleur van de totale oppervlakte van de opstallen overwegend rood is. De overige kleur mag grijs zijn (blauw gesmoord).

- Bij toepassen van zonnepanelen moet dit geïntegreerd worden met de dakwerking.
- Kopse randen van daken moeten worden afgewerkt met een blanke of gebroken witte windveer en deklijst.
- De dakgoot eenvoudig uit te voeren in zink of een eenvoudige betimmerde goot.
- indien er sprake is van een modernere uitvoering dan mogen ook grotere puien in de gevel worden toegepast. De puien moeten in gedekte kleur zijn en het glas moet transparant zijn.
- Kozijnen zijn van hout of kunstof(verdiept profiel) Bij voorkeur donker of in gebroken wit.
- Draaiende delen zijn geschilderd in de kleur van het kozijn of zijn donker van kleur.