

Memo



Datum 10 maart 2021

Van John Teunissen

Aan

Onderwerp uitgangspunten beeldkwaliteitsplan herontwikklingsplan Overesweg ECC Couture

Het plangebied ligt in de stadsrandzone van Oldenzaal. Het stadsrandgebied wordt ter plaatse begrensd door een viertal straten te weten de Denekamperstraat, de Overesweg, de Tankenbergstraat en de provinciale rondweg N342. De bouwontwikkeling heeft in de loop der tijd langs deze wegen plaats gevonden met name langs de wegen in het westelijke plandeel. In het oostelijk deel zijn in zeventiger jaren vorige eeuw twee villa-achtige woonhuizen op twee grote percelen gebouwd. Op een binnenterrein is in de vijftiger jaren van de vorige eeuw de eerste bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Met uitzondering van de twee villa's en het horecabedrijf aan de Denekamperstraat is de woonbebouwing kleinschalig van aard met een redelijk ingetogen architectuur. Het bouwvolume bestaat voornamelijk uit een bouwlaag met kap, een enkel pand bestaat uit twee lagen met kap.

Door het transformatieplan wordt een nieuw landelijk woonerfje gecreëerd. Qua bouwvolume wordt voor de nieuwbouwwoningen aangesloten op de geldende volumes voor het buitengebied dat wil zeggen 1000m³ inclusief aan en uitbouwen. Qua vormgeving wordt voor het nieuwe woonerf uitgegaan van een landelijk moderne woning passend in de streekeigen architectuur. Voor de woning aan de Tankenbergstraat kan qua vormgeving naast de voornoemde de landelijk modern woning ook worden gekozen voor een schuurwoning.

Landelijk moderne woning

Massa en Vorm

- De landelijke woning heeft landelijk moderne bouwvorm met bescheiden uitstraling passend bij de streekeigen architectuur.
- De woning heeft een representatieve voorgevel, de gevel is ingetogen ingericht
- Het bouwvolume van de woning bestaat uit een één laag met kap met een maximale goothoogte van 4m tenzij uit architectonisch en esthetisch opzicht plaatselijk een hogere goothoogte gewenst is.
- Aanbouwen aan de woning zijn mogelijk mits deze ondergeschikt zijn
- Het dakvlak van de woning dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen
- De hoofdvorm is eenvoudig met eventueel daaraan ondergeschikte delen
- De woning heeft een traditionele kapvorm en dient voorzien te zijn van een dakoverstek
- Bijgebouwen en toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en afgestemd op de architectuur

Materiaal- en kleurgebruik

- Traditionele materialen zoals baksteen, hout en keimwerk
- In alle gevels worden de dezelfde soort baksteen/gevelbekleding en/of keimwerk en kleur gebruikt
- Kleurgebruik natuurlijke tinten, geen felle kleuren, witte gevelvlakken zijn uitsluitend toestaan op het woonerf mits er sprake is van een op elkaar afstemde architectuur en kleurgebruik binnen het woonerf. Op de kavel aan de Tankenbergstraat zijn geen witte gevelvlakken toegestaan.

- De dakbedekking bestaat uit een pannendak van matte keramische dakpannen of uit een rieten afwerking. Voor de kavel aan de Tankenbergstraat is geen afwerking met riet toegestaan.

Erfafscheiding

- Een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, aan de voorzijde in de vorm van een haag (bijvoorbeeld hagen van beuk, haagbeuk of veldesdoorn)

Erfverharding

Voor de inrit kan gekozen uit waterdoorlatende klinkers, grasbeton of halfverharding.

Schuurwoning

Massa en Vorm

- De schuurwoning bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een langwerpige hoofdvorm
- De kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegen over elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d. en loopt met de nok evenwijdig aan de lengte van het gebouw. De kap kan wel twee ongelijke kanten bevatten (verschil in goothoogte/dakhelling)
- Er kan worden afgeweken van de kenmerkende symmetrie van stalgebouwen indien de hoofdvorm duidelijk blijft
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten
- Gevels kunnen voor een groot deel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben.
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heft een robuuste uitstraling.

Materiaal en kleurgebruik

- Traditioneel materiaal gebruik zoals baksteen, hout en glas.
- De dakbedekking bestaat uit een mat pannendak, niet glimmend plaatmateriaal of een vegetatiemateriaal.
- Kleurgebruik natuurlijke tinten, geen felle kleuren

Erfafscheiding

- Een natuurlijke begrenzing van de tuinen zowel onderling als naar het openbaar gebied, aan de voorzijde in de vorm van een haag (bijvoorbeeld hagen van beuk, haagbeuk of veldesdoorn)

Erfverharding

Voor de inrit kan gekozen uit waterdoorlatende klinkers, grasbeton of halfverharding.

Inrichting openbaar gebied

Een landelijk erfuitstraling met een inrichting gericht op biodiversiteit en duurzaamheid.

Als verharding van de erftoegangsweg wordt gekozen voor een waterdoorlatende gebakken klinker.

Voor het fietspad een waterdoorlatende gebakken klinker of een halfverharding.

De toe te passen bomen en struiken zijn streekeigen.

De bomen op het woonerf staan voor een deel op het gras met deels een onderbeplanting van struiken.