

Beeldkwaliteitsplan

Erve Oortmann

Opgesteld door : Loman Architecten bna , Oldenzaalsestraat 49 7631 CT
Ootmarsum

Datum: 8-5-2026

Inhoud:

- 1 Inleiding
- 2 Beeldkwaliteit Erve Oortmann
 - 2.1 Beeldkwaliteit erf
 - 2.2 Beeldkwaliteit gebouwen
- 3 Beeldkwaliteitscriteria

1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Almelosestraat 43 te Ootmarsum vijf nieuwe woningen te realiseren. Er worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd welke beide levensloopbestendig worden uitgevoerd en een groter bouwdeel waar drie woningen in gerealiseerd worden. De bestaande bebouwing aan de Almelosestraat 43 heeft een beeldbepalende toegevoegde waarde bij de entree van Ootmarsum. Er is sprake van een voormalige agrarische locatie, wat onder andere blijkt uit de compacte setting van de gebouwen(erfopzet), de openheid met groen aan weerszijden en de bouwstijl.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee als doel om de beoogde erfopzet en de ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling vast te leggen. Tevens worden er in dit beeldkwaliteitsplan regels en randvoorwaarden opgenomen die juridisch vastgelegd kunnen worden in het omgevingsplan. De inrichting in het plangebied wordt aan die regels en randvoorwaarden getoetst waardoor een goede omgevingskwaliteit gewaarborgd wordt.

2 Beeldkwaliteit Erve Oortmann

2.1 Beeldkwaliteit erf

Het open grasland bij de toegang naar het Keupinkspad vanaf de Almelosestraat is beeldbepalend en hierdoor is ook sprake van een doorzicht op de bestaande woningen aan het Keupinkspad. De openheid van de kavel is ook een kwaliteit voor de woningen in het bebouwingslint aan het Keupinkspad.

Zoals beschreven is er in het plangebied oorspronkelijke sprake geweest van een boerenerf met aanliggende gronden die in de loop van de tijd zijn opgenomen in het stedelijk gebied ten gevolge van de uitbreiding van Ootmarsum.



Figuur 1

Conform de oorspronkelijke erfopzet wordt in het nieuwe plan ook uitgegaan van een duidelijk centraal (agrarisch) erf dat dient als centrale ontsluiting van de woningen.

In figuur 1 is een impressie van het beoogde bouwplan weergegeven.

Het geheel wordt groen omzoomd en krijgt aan de zuidoostkant een open en natuurlijk karakter dat van belang is voor het uitzicht en verkeersveiligheid. De 3 woningen in het grotere bouwdeel worden ontsloten aan de kant van de Almelosestraat waardoor het mogelijk is om achter de woningen geluidsluwe zongerichte (kleine) tuinen te realiseren. Dit bouwdeel verwijst naar de voormalige boerderij terwijl de twee vrijstaande woningen verwijzen naar de oorspronkelijke schuren op een (agrarisch) erf. Deze woningen worden als schuurwoning uitgevoerd. Tevens wordt onderscheid aangebracht in de grootte van de schuurwoningen overeenkomstig de karakteristiek van een boerenerf.

De boerderij staat centraal gericht en de schuurwoningen worden ondergeschikter en neutraler vormgegeven. Om verrommeling te voorkomen en openheid te creëren worden de woningen inclusief bergingen, carport etc. zoveel mogelijk in één bouwmassa ondergebracht



Figuur 2



figuur 3

Om het erfkarakter nog eens te benadrukken wordt gekozen om de daken dezelfde materiaal en kleur te geven. Zoals aangegeven worden de woningen via het centrale erf ontsloten op het Keupinkspad. De bestrating van het centrale erf incl de opritten moeten uitgevoerd worden in een gebakken klinker in genuanceerd rood-bruin. ***Zie figuur 2***

Daarnaast wordt voorzien in vijf parkeerplaatsen op het centrale erf. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen ***Zie figuur 3*** om een bijdrage te leveren aan klimaatadaptatie.

Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving. Zie hiervoor ook het erfinrichtingsplan. Langs de Almelosestraat wordt een gemengde haag aangebracht en die beheert wordt op minimaal 1,50 meter hoogte. De haag bestaat uit een mix van Veldesdoorn en Liguster. Langs het Keupinkspad wordt eveneens deze haag aangebracht, waarbij de gemengde haag aan deze zijde minimaal twee keer per jaar beheerd wordt op een hoogte van circa 1 meter. Aan de westzijde van het plangebied worden verschillende solitaire bomen aangeplant (lijsterbes, magnolia en rode paardenkastanje).

Ten behoeve van de waterberging wordt aan de oostzijde van het plangebied een wadi gerealiseerd die voldoet aan de minimale bergingseis van 40 mm per m² verhard oppervlak. De daken én de verharde oppervlakken wateren via kolken af op de wadi. Rondom de wadi worden zes knotbomen aangeplant.

De erfafscheidingen uit te voeren in hagen en bij uitzondering een staafmatwerk met hедера. Schuttingen zijn niet gewenst.

Voor het groene gedeelte zie ook het erfinrichtingsplan.

2.1 Beeldkwaliteit gebouwen

Boerderij(woning 3,4,5) zie figuur 4 en 5

De hoofdbouw(woning 3,4,5) refereert naar de boerderij op het boerenerv en moet beeldbepalender zijn met name in grootte, positie en materiaal. De detaillering moet eenvoudig, modern en eigentijds zijn en afgeleid van de oorspronkelijke boerderij. De gevels zijn van een rood genuanceerde baksteen met houten(thermowood) antracieten topgevels

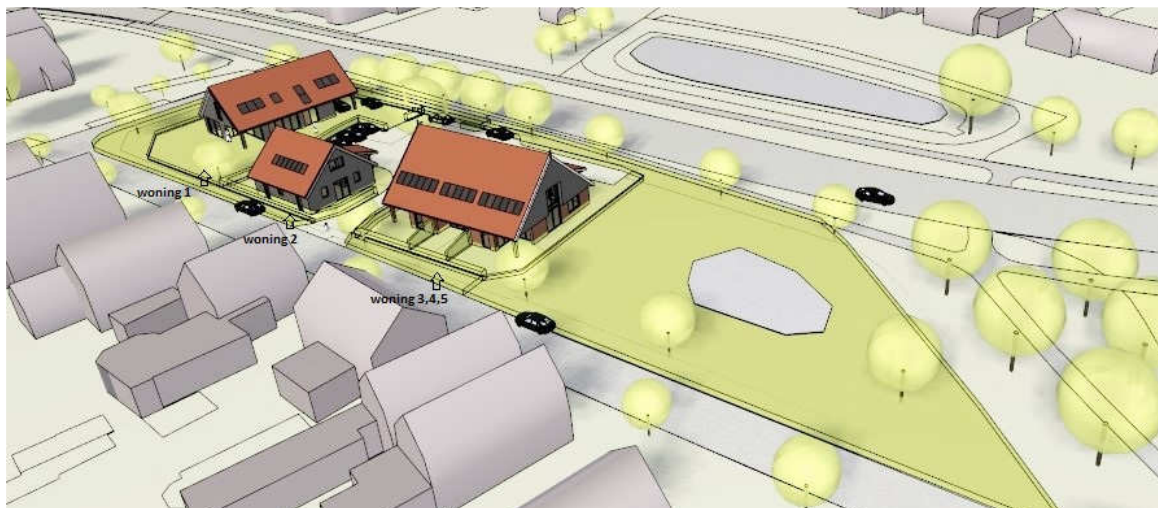
Het dak is gelijk als alle ander daken een natuurrood holle dakpan.

De kolommen tpv de carports, veranda's en erker zijn van eiken en naturel/antraciet

Kozijnen zijn van hout/kunststof(verdiept profiel)

Windveren, dekljsten en gootboeien(ingebouwde bakgoot) zijn van een gebroken witte unipanel

De plaatsing van zonnepanelen(antraciet) zoveel mogelijk in de lijn van de dakramen danwel in zodanig patroon dat het niet onrustig wordt in het dakvlak.



Figuur 4



Figuur 5

Schuurwoningen(woning 1 en 2) zie figuur 6 en 7

De woningen refereren naar de schuren op het boerenerf en moeten ondergeschikter worden aan de boerderij(hoofdgebouw).

De detaillering moet eenvoudig, modern en eigentijds zijn en afgeleid van de oorspronkelijke boerenschuur.

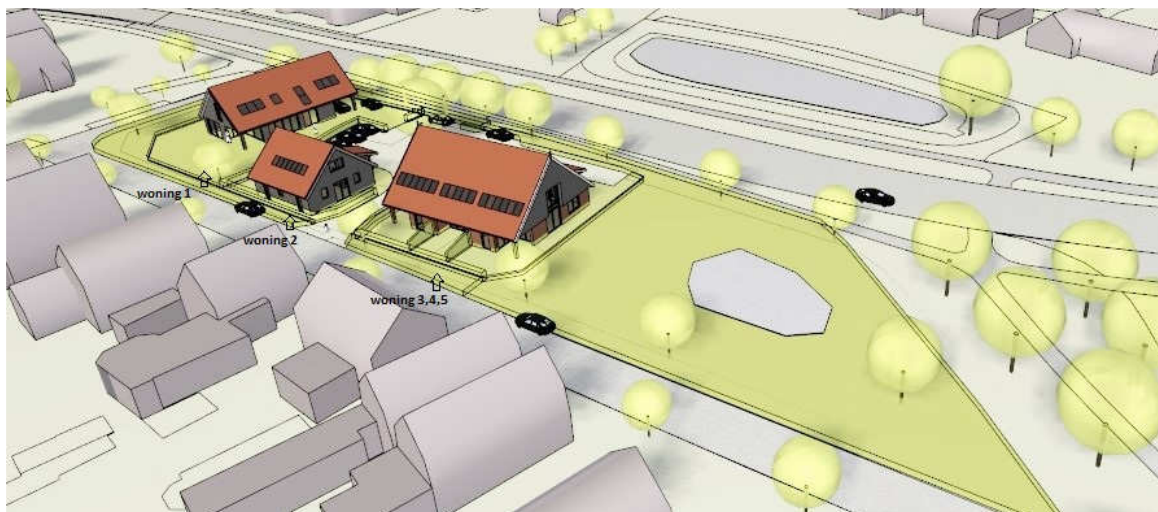
De gevels zijn van hout(thermowood)in antraciet met een betonnen plint van 30cm en/of van donkere antracieten baksteen.

De kolommen tpv de carport van woning 2 zijn van eiken en naturel/antraciet

Kozijnen zijn van hout/kunstof(verdiept profiel)

Windveren, dekljsten en gootboeien(ingebouwde bakgoot) zijn van gebroken witte unipanel

De plaatsing van de zonnepanelen(antraciet) zoveel mogelijk in de lijn van de dakramen danwel in zodanig patroon dat het niet onrustig wordt in het dakvlak.



Figuur 6



Figuur 7

3 Beeldkwaliteitscriteria

In het vorige hoofdstuk werden de uitgangspunten van het BKP zowel van het erf als de gebouwen aangegeven.

In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria met de onderstaande thema's

Situering

- algemeen; hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw moeten in het bouwvlak vallen conform TAM-omgevingsplan
- rooilijn conform TAM-omgevingsplan
- erfafscheidingen De erfafscheidingen uit te voeren in hagen en bij uitzondering een staafmatwerk met hedera.
Conform ook erfinrichtingsplan en TAM-omgevingsplan

Hoofdvorm

- bouwmassa; hoofdbouw eenvoudige hoofdvorm met zadeldak
aangebouwd bijgebouw eenvoudig enkel hellend dak
conform TAM-omgevingsplan
- helling, bouwhoogtes; conform TAM-omgevingsplan

Architectuurstijl;

- algemeen; de architectuur is een afgeleide van de oorspronkelijke boerderij met bijbehorende schuren
- compositie; gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven
De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd
- detaillering; De detaillering moet eenvoudig, modern en eigentijds zijn en afgeleid van de oorspronkelijk boerderij met bijbehorende schuren
De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur
- materiaal en kleurgebruik; het uitgangspunt materiaal- en kleurgebruik is afgeleid is van de oorspronkelijke boerderij met bijbehorende schuren
Alle daken zijn een ovh genuanceerd rood-oranje dakpan
Zie als uitgangspunt voor de materialen en kleurgebruik ook de hoofdstuk 2 van dit BKP
- installaties; Installaties uit het zicht van de openbare ruimte plaatsen en/of integreren in het bebouwingsbeeld.

Reclame;

Conform de criteria kernen welstandsnota