

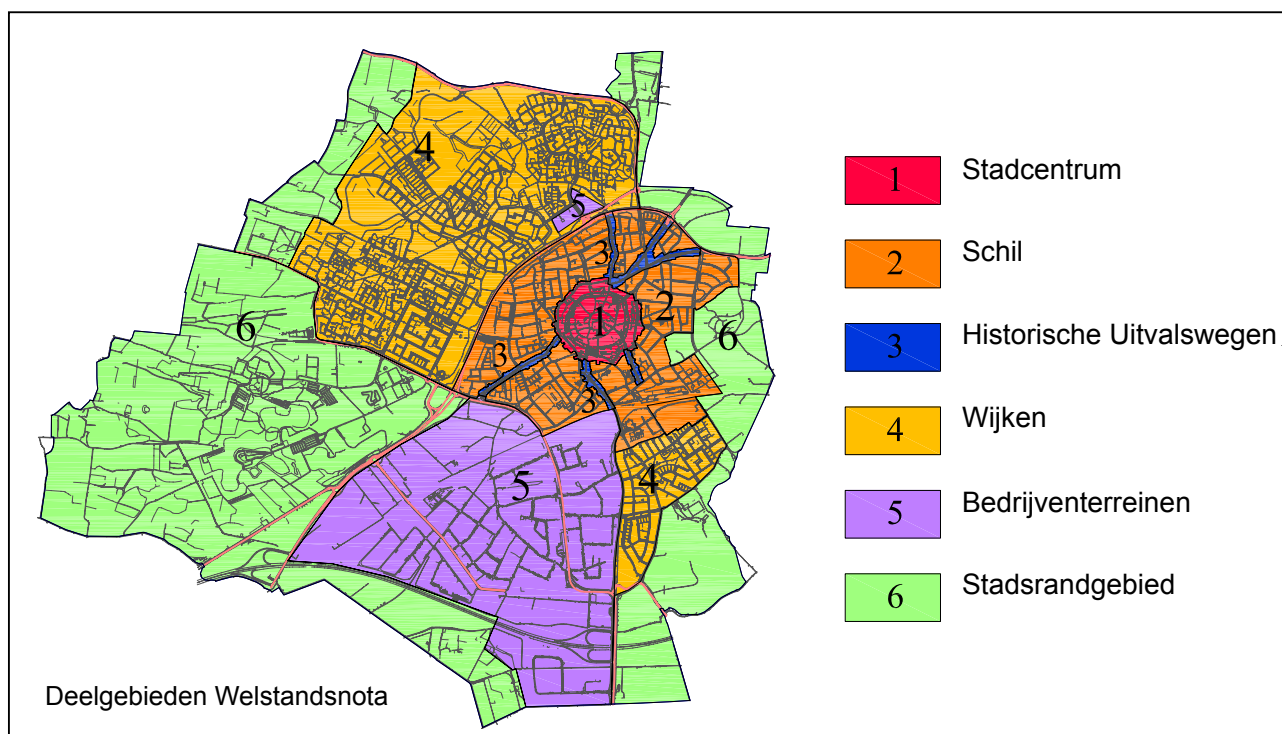
Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden

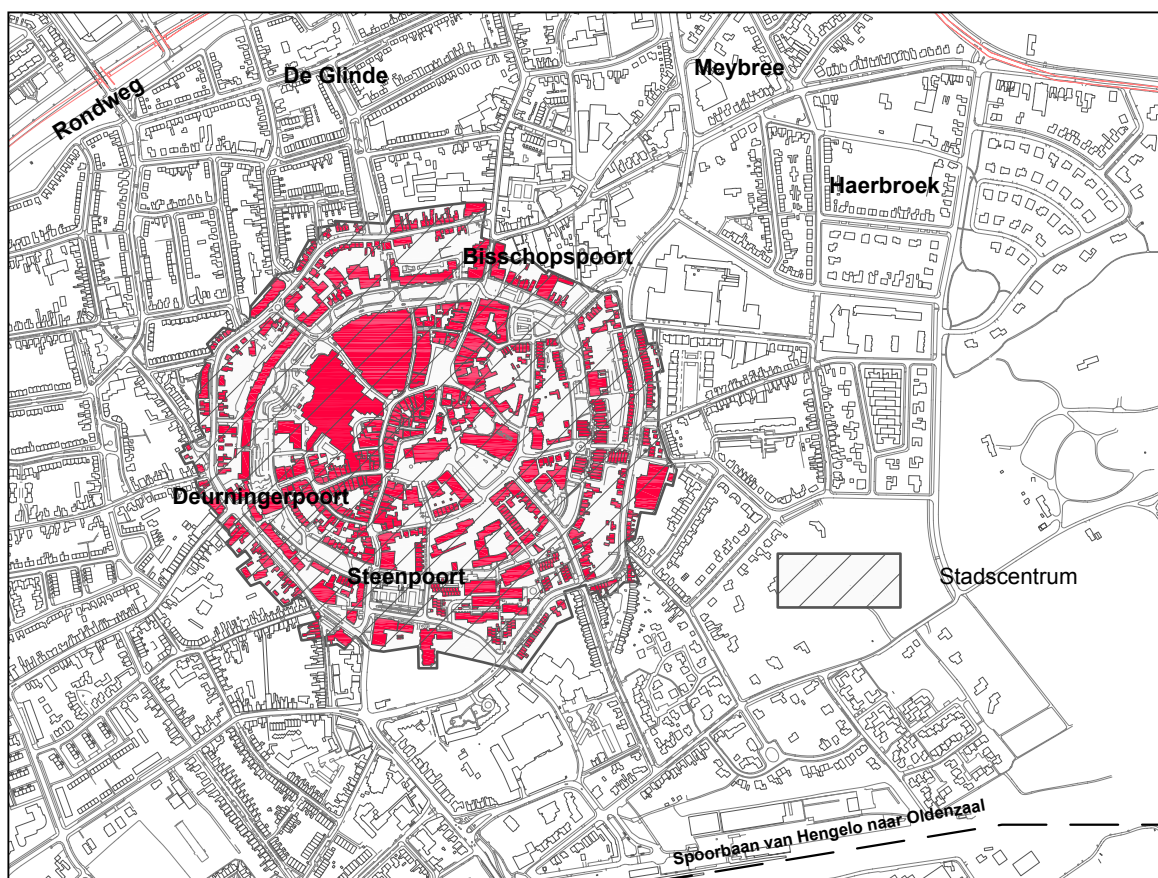
Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid.

Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk zich moet gedragen om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van een bouwplan.

Dit hoofdstuk bevat de gebiedscriteria. Binnen de gemeente zijn zes deelgebieden te onderscheiden die ieder een eigen karakter en eigen kenmerken hebben. Kenmerken en criteria zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarom zijn voor het ene deelgebied andere criteria nodig dan voor het andere. Per gebied zijn de kenmerken kort beschreven met daarna de daarbij horende gebiedscriteria.





3.1 Stadscentrum

3.1.1 Gebiedskenmerken

Stadscentrum

De zichtlijnen naar de toren van de basiliek zijn een belangrijk aspect bij de beleving van het centrum van Oldenzaal.

Het centrum is één totaal, maar qua sfeer en aard van de bebouwing is er een fijnere verdeling te maken in de Historische Kern, Singelpark en Centrumrand.

Het karakteristieke fijnmazige karakter van het stratenpatroon en de verkaveling en afwisseling van dak- en nokhoogte zijn kenmerkend.



St. Plechelmusbasiliek



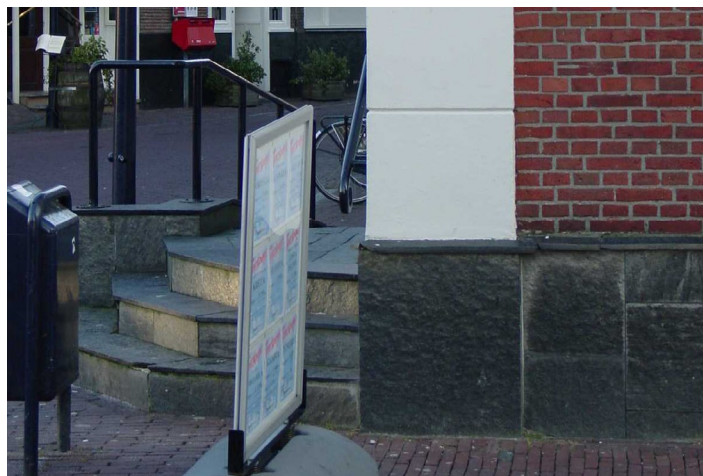
Gebogen afwisselende gevelwanden

Historische Kern

De smalle, gebogen straten worden afgewisseld door pleinruimtes: de intieme Grote Markt en de grootschaliger Ganzenmarkt/Plechelmusplein met kloelke bebouwing. De gebogen, afwisselende gevelwanden geven een variërend en verrassend beeld. De gevelwanden zijn nagenoeg gesloten, waarbij de individuele, smalle panden de wisselende rooilijn volgen en zich oriënteren op de straat. Er is een verticale gevelopbouw van twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. Gebouwen zijn rijk gedecoreerd, gevels bestaan uit baksteen in aardkleuren, afgedekt met rode of grijze gebakken pannen of leien.



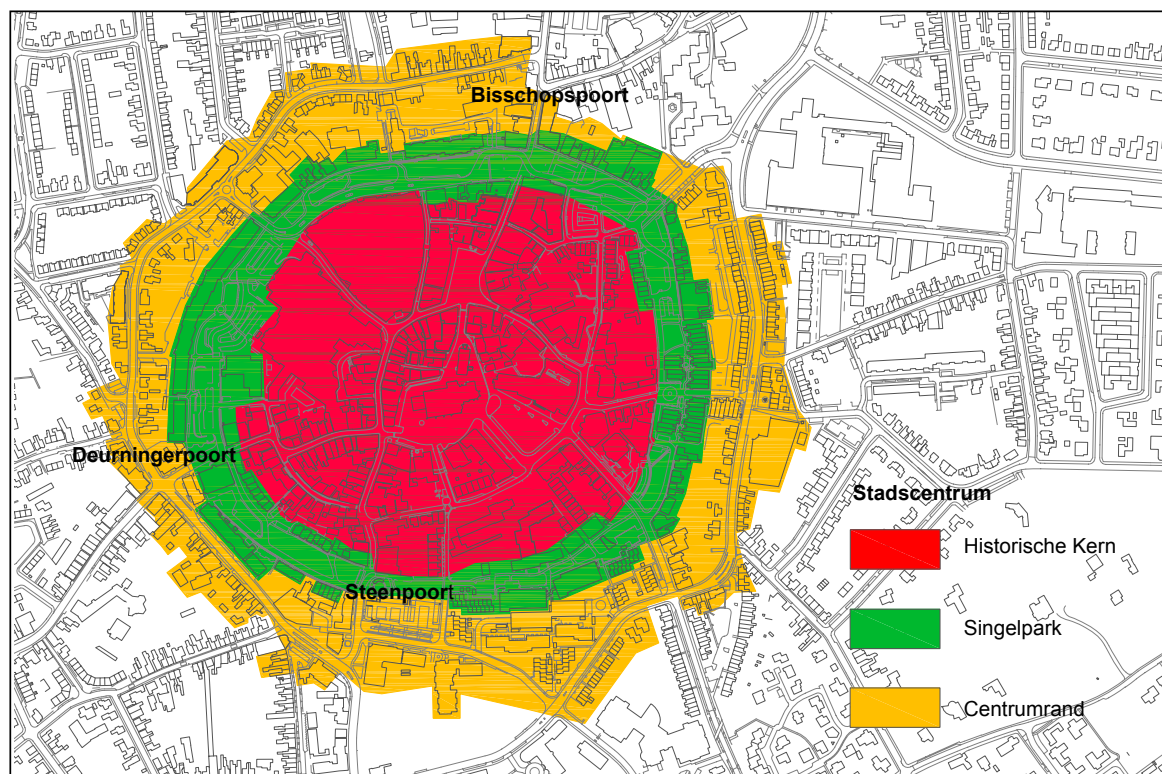
Rijk gedecoreerde gebouwen



Detail plint, hoeksteen en baksteen

Singelpark

Diversiteit en hoogteverschillen zijn belangrijke kenmerken van deze groensingel onderbroken door parkeerterreinen, enkele gebouwen en vaak verspringende wegen en paden. De oudste bebouwing is grondgebonden, straatgericht en bestaat uit twee verdiepingen met kap. Recente panden zijn aanzienlijk forser, breder en hoger. Gebouwen met dwars/ of langskappen worden afgewisseld met platte daken. Een deel van de gevels heeft een horizontale gerichtheid.



Centrumrand

Radialen en verbindingswegen daartussen vormen een besloten straatbeeld. De bebouwing volgt de rooilijn en is straatgericht. Een aantrekkelijk ruimtelijk beeld wordt gevormd door de variatie in bouwtijd en architectuur, gecombineerd met kleinschaligheid. Grote panden markeren de toegangswegen. De bebouwing bestaat meest uit een of twee bouwlagen met kap met aandacht voor hoekoplossingen. Behalve de veel voorkomende langskappen bezitten de vrijstaande panden vaak een haakse kap. In tegenstelling tot alle diversiteit in vorm, kleur en materiaal van de daken, zijn de wanden voor het overgrote deel opgetrokken uit aardkleurige gebakken stenen.



Grondgebonden bebouwing uit de tweede helft van de 19e eeuw



Recente panden, brede gevelwanden, meerdere bouwlagen



Centrumrand, variatie in bebouwing, kleinschaligheid

Bijzondere gebieden

Er bevinden zich enkele bijzondere gebieden in het stadscentrum die afwijken van de bebouwing zoals hiervoor beschreven. Dit zijn de groene plekken zoals rondom Paradijsstraat en Marktstraat, de hernieuwde Ganzenmarkt met omgeving en de Oostwal.



Groen beeld op hoek Paradijsstraat/Marktstraat



Bebouwing Ganzenmarkt

3.1.2 Gebiedscriteria stadscentrum

Criteria Beleidsstukken

- Masterplan Binnenstad Oldenzaal, december 2008. De onderstaande gebiedscriteria zowel als de reclamecriteria voor het stadscentrum zijn op dit Masterplan afgestemd.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De historische rooilijn van 1890 aanhouden als rooilijn.
- Het behouden van het fijnmazige, besloten, gevarieerde en kleinschalige karakter van het stadscentrum en haar bebouwing.
- Een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes is essentieel.
- Individueel herkenbare bebouwing, ook bij samenvoeging en splitsing, afwisseling en weinig repeterende elementen.
- In het noordwesten geen samenvoeging van kavels en gebouwen.
- In het zuidoosten openheid, groen en tuinen tussen de bebouwing creëren.

Massa en vorm

- Het toepassen van een kapvorm is verplicht in de Historische Kern, dit is niet het geval in het Singelpark en de Centrumrand.
- Bebouwing in de omgeving is richtinggevend voor massa en vorm van bouwinitiatieven.
- Variëren in gebouwhoogte, goothoogte, nokhoogte en kapvorm.
- Bouwhoogte van twee lagen plus kap, aan het Singelpark incidenteel drie of vier lagen plus kap.

Gevels

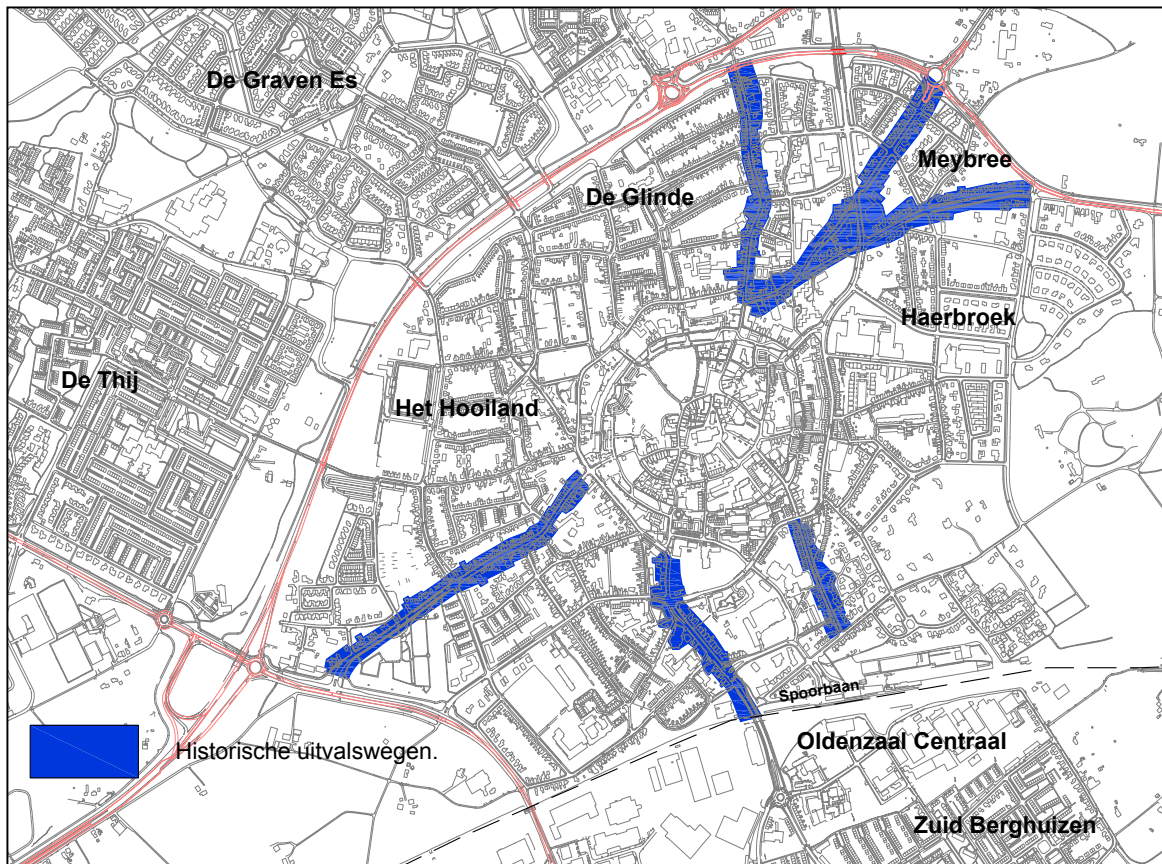
- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele oorspronkelijke gevel, ook bij samenvoeging of splitsing.

Materiaal, kleur en detaillering

- Voor de hoofdmaterialen worden alleen natuurlijke materialen in aardkleuren toegepast, zoals gebakken stenen in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Onbehandeld beton en metselwerk in lichte tinten zijn uitgesloten.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating en als materiaal voor gevelbekleding.
- Kozijnen zijn subtiel gedetailleerd.
- Zonnepanelen alleen onder dezelfde hellingshoek in of direct op het dakvlak plaatsen, uit het zicht. Als dat niet kan: zoveel mogelijk uit het zicht en uitgevoerd in een zwarte of donkere kleur.

Afwerking erven en openbare ruimte

- Daar waar vanuit de historische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn geweest, deze als uitgangspunt nemen.
- Elders (begroeide) stenen muurtjes of muren als erfafscheiding gebruiken. Zij vormen één geheel met de hoofd- en bijgebouwen
- Bestratingmateriaal aansluiten bij het historisch karakter, zoals gebakken klinkers en keien.



3.2 Historische Uitvalswegen

3.2.1 Gebiedskenmerken

De historische uitvalswegen zijn in de loop van de eeuwen langzaam verdicht, waardoor de variatie in bouwstijl en bouwtijd is ontstaan. Alle uitvalswegen zijn licht gebogen. De rooilijn van de bebouwing ligt deels op één lijn, waarbij in de smallere straten dicht bij het centrum de voortuinen vaak ontbreken. Zijn de individuele panden vlakbij het centrum vaak nog aan elkaar gebouwd, verder ervan af worden de tussenruimten steeds groter. Deze tussenruimten bestaan soms uit tuinen, maar vaker zijn ze verdicht met bijgebouwen die verder van de weg af liggen en met een oprit daarmee verbonden zijn.

Het karakter van de historische uitvalswegen is kleinschalig en gevarieerd. Vrijstaande, twee-onder-één-kap en korte rijtjes woningen wisselen elkaar af. De bebouwing is straatgericht. In iedere straat staan wel enkele panden scheef ten opzichte van de weg. De bebouwing zelf is gevarieerd in uitstraling en functie. Tussen de woningen bevinden zich kleine bedrijven, winkels, enkele horecagelegenheden, appartementgebouwen en zelfs af en toe een kerk of begraafplaats.



Licht gebogen rijwegen, fietsstroken, trottoirs



Kleinschalig, variatie in bebouwing

De panden bestaan meest uit één of twee bouwlagen met kap, waarvan de vorm varieert. Muren zijn opgetrokken uit baksteen in verschillende aardkleuren, soms ook gepleisterd en wit geverfd. De daken zijn bedekt met rode of donkere gebakken pannen. De gevelindeling is meest verticaal, met de voordeur in de voorgevel en lichtgekleurde kozijnen met deels donkere deuren en ramen. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen bij de oudere panden, zoals forse dakoverstekken, kroonlijsten en grijs gestucte plinten. Ook dakkapellen en erkers komen bij de ruimere bouw uit de jaren '30 veelvuldig voor, evenals speklagen, muurijzers, luiken en windveren. Voor de uitvalswegen is het specifiek dat iedere weg haar eigen karakter heeft.



Bedrijven



Appartementengebouw en kerk



Verschillende materialen, kleuren, verticale gevelindeling, details

Hengelosestraat

Karakteristiek voor de Hengelosestraat is de kleinschaligheid. De sfeer doet dorps aan. Deze spreekt uit het relatief smalle straatprofiel en de meestal kleine panden van één bouwlaag met kap, relatief dicht op de straat gebouwd.

Steenstraat/Spoorstraat

Deze, in elkaars verlengde liggende, straten hebben een voorname uitstraling. De forse panden van twee bouwlagen zijn bedekt met een royale kap, vaak een schilddak met dakkapellen, ruime overstekken en daklijsten. De gevelindeling is horizontaal, waarbij de voordeuren deels geaccentueerd zijn met pilaren, overkapte ingangen en gemetselde bloembakken.



Steenstraat, voorname panden



Spoorstraat, breed profiel



Spoorstraat, samenhangende architectuur

Wilhelminastraat

Karakteristiek voor het zuidelijk deel van de Wilhelminastraat is het hoogteverschil tussen de straat en de panden. In de buurt van de Julianastraat staan kleine tuindorpwoningen in rijtjes, één bouwlaag hoog met een zadeldak evenwijdig aan de straat. Het noordelijk deel van de Wilhelminastraat bestaat uit forsere panden van twee bouwlagen met kap.

Bentheimerstraat

Hier bevinden zich enkele villa's verscholen in een weelderige parkachtige sfeer. Er zijn enkele grotere bouwcomplexen en vrijstaande en dubbele woningen uit de jaren '30 in een vrij dicht lint, waarbij het deel het meest dicht bij het centrum ook dichter bebouwd is met meer variatie in verschijningsvorm dan de oostelijker gelegen panden met samenhangende architectuur uit de jaren dertig.



Bentheimerstraat, waardevol en beeldbepalend

Denekamperstraat/Molenstraat

De Denekamperstraat bestaat uit veel naoorlogse panden en bebouwing, van twee bouwlagen met kap. De Molenstraat wordt begeleid door oudere, grote panden met meer details en variatie in bouwstijl en kapvorm.



Denekamperstraat: Twee bouwlagen met kap



Molenstraat: oudere panden, veel details

Ootmarsumsestraat

Vooraf het zuidelijk deel, gelegen in de centrumrand, dicht bij het centrum, heeft een intiem, vriendelijk, maar wel minder pretentief karakter dan de Molenstraat. De panden zijn hier meer wit, bezitten minder details en opvallend is het aantal gebouwen met afgeplatte daken.



Witte panden, afgeplatte daken



Minder details

3.2.2 Gebiedscriteria Historische Uitvalswegen

Criteria beleidsstukken

- Masterplan Binnenstad Oldenzaal, december 2008.
- Geldt voor dat deel van de historische uitvalswegen dat binnen de grenzen van de binnenstad valt, zoals weergegeven op de masterplankaart. De onderstaande gebiedscriteria zowel als de reclamecriteria voor het betreffende deel van de historische invalswegen zijn op dit Masterplan afgestemd.

In die gevallen, waarin een beeldkwaliteitplan of een beeldkwaliteitparagraaf in een bestemmingsplan geldt of in werking treedt, worden de daarin genoemde welstandscriteria geacht deel uit te maken van deze welstandsnota.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De rooilijn steekt niet voorbij naastgelegen bebouwing.
- Een heldere scheiding tussen privé en publieke ruimtes is essentieel.
- Behoud van het gevarieerde, kleinschalige karakter van straten en bebouwing.
- Individueel herkenbare bebouwing, ook bij samenvoeging en splitsing, afwisseling en weinig repeterende elementen.

Massa en vorm

- Bebouwing in de omgeving is richtinggevend voor massa en vorm van bouwinitiatieven.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele oorspronkelijke gevel.

Materiaal, kleur en detaillering

- Voor de hoofdmaterialen worden alleen natuurlijke materialen in aardkleuren toegepast, zoals gebakken stenen in combinatie met donkere of rode dakpannen.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating en als materiaal voor gevelbekleding.
- Zonnepanelen alleen onder dezelfde hellingshoek in of direct op het dakvlak plaatsen, uit het zicht. Als dat niet kan: zoveel mogelijk uit het zicht en van een zwarte of donkere kleur.

Afwerking erven en openbare ruimte

- Daar waar vanuit de historische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn geweest, deze als uitgangspunt nemen.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte dient gekozen te worden uit beplanting of hagen, of een scheiding die minimaal voor 50% dient te bestaan uit open delen met daar tegen aan beplanting.
- Individuele bomen in het straatbeeld behouden of aanplanten.



3.3 Schil

3.3.1 Gebiedskenmerken

De Schil rondom het centrum heeft een tuinstedelijk karakter. Verspreid in de Schil bevinden zich veel bijzondere voorzieningen, zoals kerken, zorgtehuizen, een ziekenhuis, scholen en grote horecagelegenheden. Opvallend zijn de forse beeldbepalende bedrijfspanden op belangrijke plekken. Binnen de Schil bevinden zich enkele verbindingswegen tussen de uitvalswegen winkels.



Haerstraat, aantrekkelijk wonen in groene omgeving

Er is een patroon van gesloten bouwblokken met voornamelijk aaneengesloten woningen in rijen, maar ook twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Bij particuliere panden verspringen de voorgevels, terwijl het bezit van de woningbouwvereniging een meer uniforme rooilijn heeft.

De meeste bebouwing bestaat uit twee lagen plus kap, waarvan meest zadeldaken, variërend in richting, en kleine gevelopeningen. De begane grond bezit vaak een horizontale gerichtheid, de bovenverdieping een verticale. De gevels zijn vooral uit baksteen opgetrokken, echt rood bij oudere woningen en zandkleurig bij nieuwere.

Grijze of rode gebakken pannen vormen de dakbedekking. De overwegend houten kozijnen geven door een lichte tint in combinatie met een kleurtje een vrolijke aanblik. Details en ornamenten zijn sober gehouden, behalve bij de vooroorlogse woningen. Decoraties van metselwerk, voeg- en knipwerk komen voor bij individuele, voorname panden. Op zij- en achtererven heeft men bijgebouwen van allerlei aard geplaatst. Storende elementen zijn de carports en deels de overkappingen bij voordeuren, die wel vaak beeldbepalend zijn.



Sfeer Schil, 'gesloten bouwblok'



Twee lagen plus kap, natuurlijke materialen, rode kleuren

Vooroorlogse bebouwing

De deels lichtgebogen klinkerstraten zijn smal en worden begeleid door gevelwanden met kleine openingen en een wisselende rooilijn. De gemiddelde gevelbreedte van de aan elkaar gebouwde diepe panden is vrij smal. De twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen bezitten een plint, kroonlijst, forse dakoverstek, erkers en dakkapellen. Het bebouwingsbeeld in deze buurten is vrij dicht, hetgeen nog versterkt wordt door de bijgebouwen op het achtererf en het dichtbouwen van openingen tussen woningen. Karakteristiek zijn de erfafscheidingen van lage muurtjes met penanten en poortjes, ligusterhagen en berberis.



Aangenaam straatbeeld, geen voortuinen



Rijkere bebouwing, forse dakoverstek,



Ruimere straten, aaneengesloten woningen



Projectgewijze bouw

Naoorlogse bebouwing

Ruimere straten worden begeleid door bredere, ondiepe woningen met voortuinen. In het westen van de schil waar huurwoningen voorkomen zijn de panden meer aaneengesloten. De Ten Oeverwoningen bestaan uit lange bouwblokken met langskappen van een terughoudende architectuur en vlakke gevels met accent om de voordeuren.

In de loop van de tijd heeft men grote dakkapellen en zelfs hele dakopbouwen geplaatst. Er zijn binnen de Schil enkele buurtjes met een bijzondere karakteristiek te vinden, zoals de ruim in het groen opgezette woonbuurten het Landreben, het Heuveltje en de Klieverik, met vrijstaande woningen op grote kavels. Bijzondere gebieden zijn de Sparstraat/Kastanjestraat met vooroorlogse bebouwing in een stedenbouwkundige eenheid en de Julianastraat/Wilhelminastraat, een zorgvuldig vormgegeven arbeiderswijkje uit de jaren twintig. Na-oorlogs zijn de patiowoningen van de Timiaanlaan en omgeving en de nieuwe architectuur van de Vondersweijde en Hof van Capelle/Scholtendijk.



Ten Oeverwoningen

3.3.2 Gebiedscriteria Schil

Criteria beleidsstukken

- In de 'Buurtvisie Glinde-Hooiland, november 2000' is op de pagina's 33 en 34 het ruimtelijke streefbeeld verwoord.
- In het 'Bestemmingsplan Vondersweijde' is een welstandsparagraaf opgenomen.
- Het 'ruimtelijk en functioneel streefbeeld Meijbree-Haerbroek, 1 april 2003' bevat op de pagina's 23 tot en met 30 informatie over het ruimtelijk streefbeeld van de bebouwingsstructuur.
- De 'Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Haverstraat-Molenstraat-Bentheimerstraat' van april 2006 bevat op pagina 15 en 16 aanvullende criteria, de aanvullende locatie-eisen.
- 'Herontwikkeling bedrijventerrein Haerbroek, van 10 april 2002' beschrijft op de pagina's 10, 11 en 12 de uitgangspunten, doelstellingen en architectuurstreefbeelden voor dit inbreidingsgebied. Speciale aandacht dient daarbij besteed te worden aan het opvangen van hoogteverschillen.
- In het 'Advies van de dienst Stadsplanning en beheer betreffende de ontwikkeling van de Stadsbleek, 18 december 2000' staan op pagina 2 de stedenbouwkundige uitgangspunten en aandachtspunten beschreven.
- 'Oldenzaal Centraal' Beeldkwaliteitplan, 13 september 2007.

In die gevallen, waarin een beeldkwaliteitplan of een beeldkwaliteitparagraaf in een bestemmingsplan geldt of in werking treedt, worden de daarin genoemde welstandscriteria geacht deel uit te maken van deze welstandsnota.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Behoud van het tuinstedelijk karakter.
- Handhaven van de aanwezige samenhang in het bebouwingsbeeld.
- Handhaven van de herkenbare kwaliteit van de bijzondere bebouwing, zowel ten aanzien van de situering als ten aanzien van de historische kenmerken.
- Bestaande verspringingen in de rooilijn aanhouden.

Massa en vorm

- Bebouwing in de omgeving is richtinggevend voor massa en vorm van bouwinitiatieven.

Gevels

- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel, de individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Rekening houden met karakteristieken zoals hoekoplossingen, entreepartijen, plinten, deurluifels, dakoverstekken, dak- en gevellijsten.

Materiaal, kleur en detaillering

- Het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
- In hoofdzaak bakstenen in aardkleuren en dakpannen of leien toepassen.

Afwerking erven

- Daar waar vanuit de stedenbouwkundige en architectonische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn, deze als uitgangspunt nemen.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte dient gekozen te worden uit beplanting of hagen, of een scheiding die minimaal voor 50% dient te bestaan uit open delen met daar tegen aan beplanting.