

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

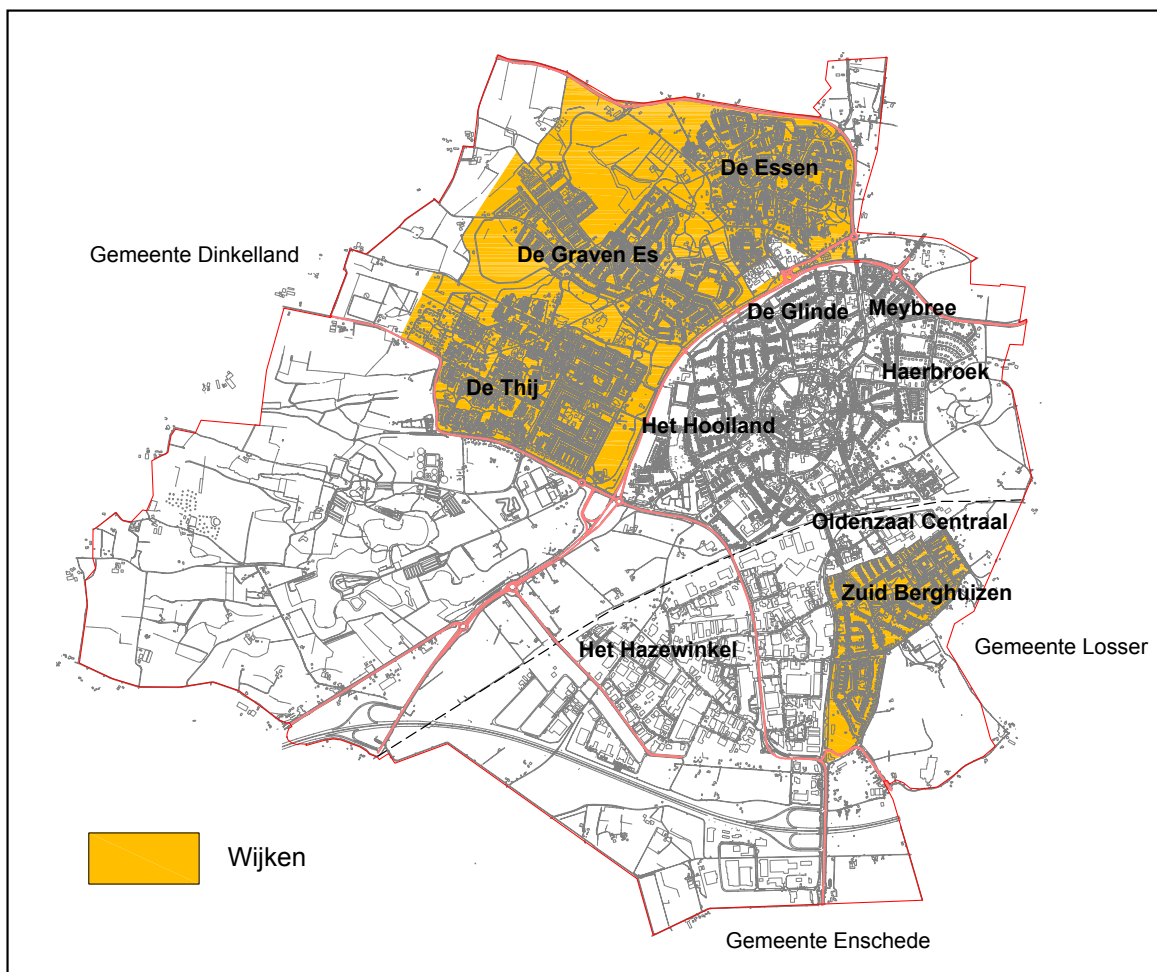
- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw, karakteristieke details en kenmerkende ornamentiek.
- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel, de individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
- Rekening houden met karakteristieken zoals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



3.4 Wijken

3.4.1 Gebiedskenmerken

Oldenzaal kent vier naoorlogse woonwijken die rondom de Schil in verschillende perioden gebouwd zijn. Ze worden van elkaar gescheiden door groene lobben die een hoge leef- en beeldkwaliteit creëren en een prettig woonklimaat. De kenmerken van hun ontstaansperiode zijn in de karakteristieken af te lezen. Bij iedere wijk zijn het groene karakter en water belangrijk. Het voorkomen van minimaal 90% grondgebonden woningen, meest van twee verdiepingen plus kap, is hiervan al een bewijs. Daarbij heeft iedere wijk een eigen cluster voor de dagelijkse voorzieningen.

In de loop van de tijd wordt de omvang van de architectonische eenheden kleiner. In alle wijken zijn individuele woningen, twee-onder-één-kap woningen, korte rijen, lange rijen,



Groene lob



Voorzieningen winkelcentrum de Essen

geschakelde en gestapelde woningen te vinden. Ook heeft iedere wijk zijn aandeel in bijzondere woonbebouwing, zoals patiobungalows en vrijstaande, bijzondere woningen. Kenmerkend is het verspreid voorkomen van rijtjeswoningen dwars op de weg. Kappen zijn in alle wijken belangrijke beeld dragers. Daar waar ze niet voorkomen, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid kappen te plaatsen. Over het algemeen is te constateren dat hoe jonger de wijken zijn, hoe minder huurwoningen er gebouwd zijn en als gevolg daarvan is er meer variatie in de woningen onderling. Als materiaal is meest baksteen in lichte of donkere kleuren gebruikt en rode of grijze pannen als dakbedekking.

Zuid Berghuizen

Zuid Berghuizen (eind jaren vijftig en zestig) is een ruim opgezette wijk van traditionele blokverkaveling met symmetrische, rechte straten.

De bebouwing bestaat zowel uit portiekflats als ééngezinswoningen.

Bijna alle panden bestaan uit twee verdiepingen plus een zadeldak waarvan de nokrichting voornamelijk evenwijdig is met de weg. Bij een deel van de woningen is beplating aangebracht tussen begane grond en eerste verdieping. Woningen met platte daken worden gedeeltelijk voorzien van daken. De detaillering is sober en bestaat voornamelijk uit erkers, balkons en later aangebrachte overkappingen boven de deels nieuwe en daarmee afwijkende voordeuren. Er zijn opvallend weinig dakkapellen te vinden in Zuid Berghuizen.



Traditionele blokverkaveling met veel groen



Woningen, twee bouwlagen plus zadeldak

De Thij

De Thij is de eerste grootschalige woonwijk uit eind jaren zestig, begin jaren zeventig, waarbij de twee voornaamste bouwfases duidelijk te herkennen zijn in de structuur. Karakteristiek zijn de zeer lange rechte, brede straten, de heldere, eenvoudige structuur met blokverkaveling, de rijen woningen en galerijflats van maximaal zeven lagen hoog.

Voor de bouw van de Thij is het bestaande groen gekapt en zijn de sloten gedempt. De architectuur van de woningen is sober. Bij een deel van de woningen is tussen de eerste en tweede verdieping beplating aangebracht, dat gedeeltelijk door andere materialen is vervangen, waardoor de eenheid in de straat verloren is gegaan.

Als reactie op de lange rechte structuur is het tweede deel van de wijk eind jaren zeventig en begin jaren tachtig volgens het woonerf-principe opgezet. Kenmerkend hiervoor zijn het grillige



De Thij 1, rijwoningen en galerijflats langs rechte brede straten



De Thij 2, schuren in de achtertuinen, grenzend aan het openbaar gebied

stratenpatroon en de clustering van woningen. Als gevolg daarvan is de rooilijn ook wisselend. De panden kennen meer afwisseling, zoals naar voren gebouwde entrees, schuurtjes in de voortuin of voortuinen die op achtertuinen lijken.

In dit wijkdeel zijn de bestaande houtwallen en ander groen ingepast.

De Essen

In de Essen (jaren tachtig) is de woonerfgedachte verder geoptimaliseerd. Uniek voor de Essen is de verkeersafwikkeling middels een gescheiden verkeerssysteem met ongelijkvloerse kruisingen. Door de wijk loopt één slingerende hoofdontsluitingsweg waaraan geen woningen gesitueerd zijn, alleen groen, schuttingen en op enkele plekken bergingen van de achtertuinen.

Karakteristiek voor de Essen is het hoogteverschil. De hellingen zijn zeer markant en overal merkbaar.

De woningen zijn in korte rijen en diverse blokken gegroepeerd langs een wisselende rooilijn. Ondanks de variatie zijn de meeste woningen toch straatgericht, met uitbouwen voor de voordeur of schuurtjes in de voortuin.



Woonerf



Hoofdweg zonder woningen

De Graven Es

Bij De Graven Es (jaren negentig) is bewust gestreefd naar handhaving van de bestaande groenstructuur, de beken en het historisch wegenpatroon met haar profielen en houtwallen. Er is meer projectmatig gebouwd. Men heeft gekozen voor duidelijker rechte, korte straten, woningen die op de straat zijn gericht, in één rooilijn staan en een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde hebben.

De woningen zijn, als het kan, zongericht, met kappen en zonder blinde zijgevels.

In hoeken van in één keer uitgegeven gebieden komen woningen van bijzondere bouwvormen voor, zoals patiowoningen, speciaal vormgegeven appartementgebouwen of ecowoningen.

Vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen, korte en langere rijen wisselen elkaar af. Panden bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, waarbij de kleur vaak rood is.

Het kleurgebruik is sprekend, helder en fris, ook voor de natuurlijke gevelmaterialen, waarbij per straatje samenhang in kleur is. Veel erfafscheidingen zijn mee ontworpen met de woningen, zoals lage muren of hagen. Ter afscherming van de zijerven zijn de muren deels hoger met metalen gaaswerk waar klimplanten doorheen groeien.



Projectmatige individuele woningen



Projectmatige woningbouw, meer regie

3.4.2 Gebiedscriteria Wijken

Criteria beleidsstukken

- In de diverse Bestemmingsplannen De Graven Es zijn welstandsparagrafen en/of beeldkwaliteitparagrafen opgenomen waarin criteria vermeld zijn.

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

- Respecteren van de karakteristieken van de samenhang van architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur.
- Wanneer gerealiseerd binnen of als onderdeel van een ensemble, dient sprake te zijn van een duidelijke relatie tussen de afzonderlijke delen.
- Wanneer gerealiseerd in een rij is de collectieve visuele kwaliteit van het geheel belangrijker dan de individuele kwaliteit van de woning.

Massa en vorm

- Bouwwerken moeten een heldere en herkenbare hoofdvorm bezitten.
- De bestaande kapvorm en kaprichting zijn richtinggevend. Een plaatselijke verhoging van de nok wordt vormgegeven in overeenstemming met een reeds goedgekeurde oplossing.

Gevels

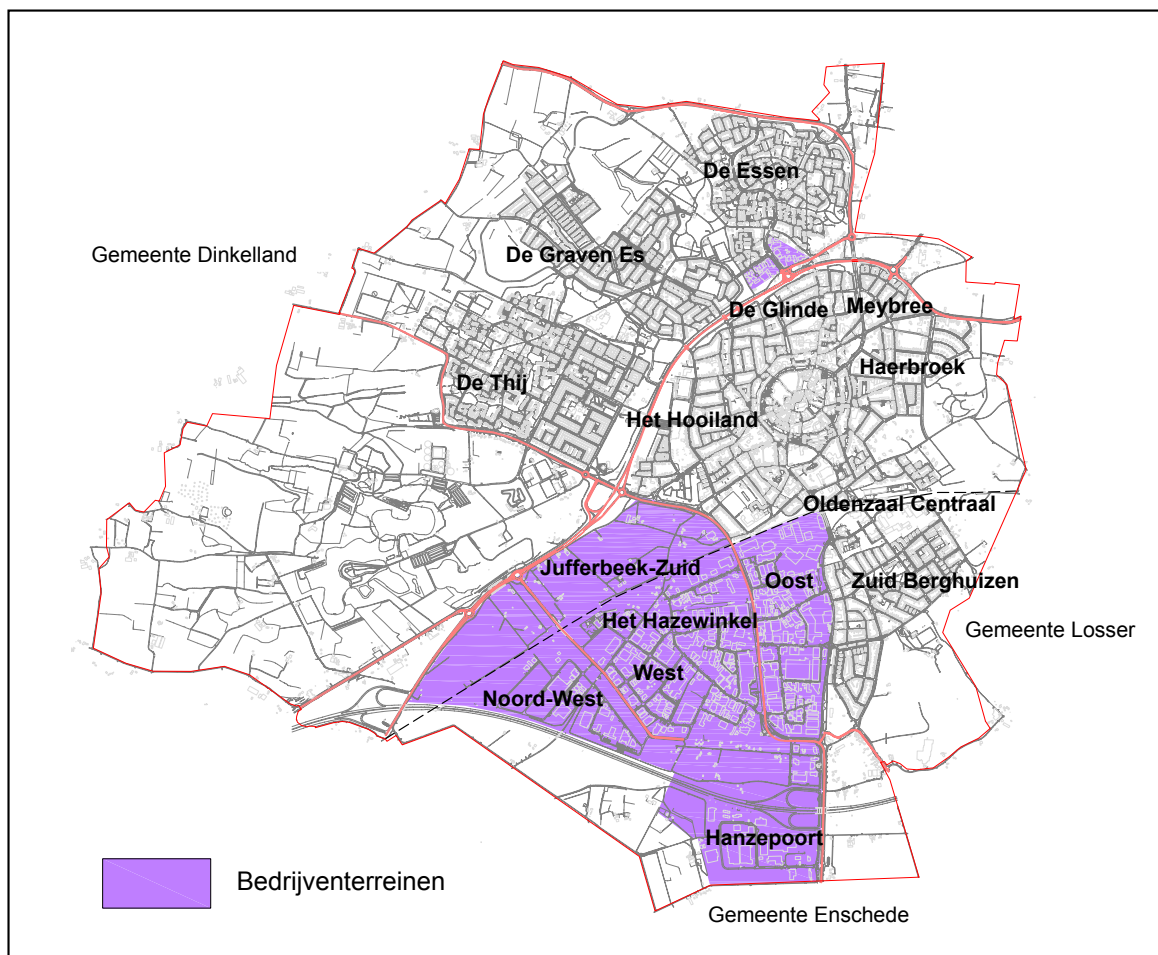
- Bij verbouw en renovatie behouden van de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief van aard.
- De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhouding. Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal- en kleurvariatie dienen plaats te vinden binnen een duidelijke compositie en richten zich op de accentuering van de gevelgeleding en/of de architectonische eenheid.
- Detaillering, materiaal en kleur van het pand zelf, of van bebouwing uit het ensemble, de rij of de aangrenzende en overliggende bebouwing als uitgangspunt nemen.

Erfafscheidingen

- In gebieden die als architectonische, stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische eenheid ontworpen zijn maken erfafscheidingen en schuren nadrukkelijk deel uit van het architectonisch ontwerp. Wanneer de relatie met het architectonisch ontwerp door ingrepen van bewoners verloren gaat terwijl de erfafscheidingen of schuren grenzen aan de openbare ruimte, wordt dat als excès beschouwd.
- Daar waar vanuit de stedenbouwkundige en architectonische context erfafscheidingen zoals hagen, hekken en muren zijn, deze als uitgangspunt nemen.
- Gebouwde erfafscheidingen langs de openbare weg afstemmen op de architectuur.
- Voor erfafscheidingen in het zicht van de openbare ruimte bij voorkeur kiezen voor heesters of hagen, of een afscheiding die minimaal voor 50% dient te bestaan uit open delen met daar tegen aan beplanting.



3.5 Bedrijventerreinen

3.5.1 Gebiedskenmerken

De meeste bedrijventerreinen liggen ten zuidwesten van het centrum bij elkaar. Ieder bedrijventerrein heeft conform haar periode van ontstaan een eigen identiteit. Langs de Parallelstraat, Bentheimergraven en de Essenlaan bestaan nog enkele kleine bedrijventerreinen. Karakteristiek voor alle bedrijventerreinen is de doelmatige, rechtlijnige verkaveling met een duidelijke rooilijn. Bestaande groenelementen, zoals houtwallen, zijn bewust in de stedenbouwkundige opzet opgenomen. Aan beide zijden van de weg zijn oorspronkelijk groenstroken gepland. Deze zijn deels vervangen door parkeerplaatsen. Parkeren geschiedt



Opnemen bestaande en nieuwe groenelementen



Parkeren op eigen terrein

meest op eigen terrein. Erfafscheidingen bestaan uit beplanting of hekken, afhankelijk van de aard van het bedrijf. De bedrijfsgebouwen hebben een functionele en duidelijke uitstraling. De massa van de gebouwen is wisselend. De meeste panden bestaan uit twee bouwlagen, veelal met plat dak. Gevelbeplating bedekt grotendeels de wanden van de bedrijfsruimten. Er is veel variatie in materiaal, kwaliteit van het materiaal en kleurgebruik.



Erfafscheiding door groen of hekken



Ouder bedrijventerrein veel plaatmateriaal en variatie in kleuren

Ouder deel ten oosten van de Kleibultweg

In het meest oostelijke deel van Het Hazewinkel vanaf de Eekboerstraat bevinden zich de oudste bedrijven, deels afgewisseld met woningen. Ze bezitten een rommelige uitstraling, die zich ook doorzet in de reclame-uitingen.

Langs de Textielstraat bevinden zich autobedrijven, in een ruime opzet en met een rustig architectonisch beeld.



Rommelige uitstraling, ook in reclame



Textielstraat, rustig beeld

Nieuwer deel ten westen van Kleibultweg

De bedrijfspanden van het nieuwere deel van Het Hazewinkel ten westen van de Kleibultweg zijn van een hoogwaardiger architectuur en bezitten meer harmonie in stijl. Kantoordeelen zijn duidelijk te herkennen. Als materiaal wordt vaak een combinatie van baksteen, glas en beplating gebruikt.



Eenheid in architectuur, diversiteit in reclame



Aandacht voor architectuur



Bewuste architectonische uitstraling

Hazewinkel Noord-West

Tussen spoorlijn en Visschedijkweg wordt Hazewinkel Noord-West ontwikkeld. Een aantal van de bedrijfsgebouwen die zich naar de A1 profileren bestaan voor minstens 30% uit paarsrode baksteen en plaatmateriaal in grijs-tint.

In de strook langs de ecologische zone Zwollestraat worden bedrijven met een transparante uitstraling of showrooms gestimuleerd. De voorgevel van deze gebouwen bestaat grotendeels uit glas met plaatmateriaal in zwart, wit of zilver.

In de binnengebieden is plaats voor bedrijven die behoefte hebben aan bedrijfshallen en open opslagruimte. Het kantoorgedeelte wijkt zichtbaar af van het bedrijfsgedeelte, dat bij voorkeur in een grijs-tint wordt uitgevoerd.



Drie sferen



Kwalitatieve en rustige uitstraling

Hanzepoort

Hanzepoort maakt een open, ruime indruk met brede wegen, grote bedrijven in overwegend lichte kleuren en rondom de gebouwen veel ruimte voor transport en opslag. Een deel van de bedrijven is omsloten door een gaashekwerk.

Jufferbeek-Zuid

In deze meest westelijke punt van de bedrijventerreinen dat gelegen is tussen Hazewinkelweg, N342, A1 en spoorlijn kunnen zich bedrijven vestigen met een representatieve uitstraling en een koppeling van kantoor- en handelsfuncties.

3.5.2 Gebiedscriteria bedrijventerreinen

Criteria beleidsstukken

- In het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Hazewinkel Zuid-West en Noord-West van 1999 zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen.
- In het Bestemmingsplan Hanzepoort van 1988 staan de welstandseisen voor Hanzepoort verwoord.
- Het Beeldkwaliteitplan 'Het Hazewinkel van Bedrijvenpark tot Werklandschap' van 2003 bevat criteria voor de bebouwing, de buitenruimte bij de bedrijven en de openbare ruimte.
- Het Bestemmingsplan Jufferbeek-Zuid van 2007 beschrijft globaal de gewenste uitstraling van de bebouwing. Ook staat erin benoemd welke richtlijnen er in het op te stellen Beeldkwaliteitplan aan de orde dienen te komen, voor bebouwing en terreininrichting.

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 indeling van het perceel en de hoofdopzet van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd. Bij tweezijdige oriëntatie is de representatieve gevel naar de hoofdroute gekeerd.

Massa en Vorm

- Aan- en bijbouwen dienen te passen bij de architectuur van de hoofdbebouwing.
- In een bouwwerk dient samenhang te bestaan tussen de samengestelde delen van dat bouwwerk.

Gevels

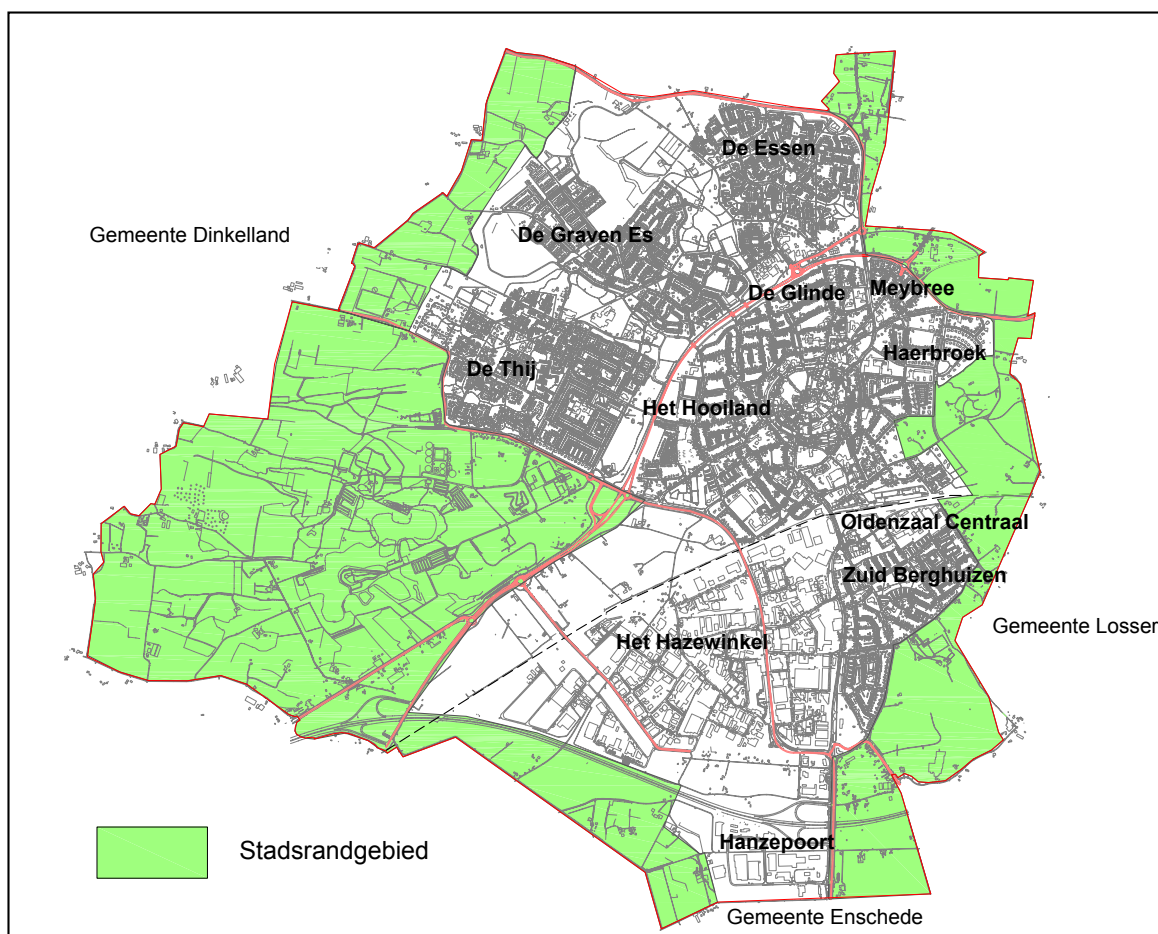
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden in de architectuur.
- Gevels op de openbare weg gericht worden met aandacht ontworpen.

Materiaal, kleur en detaillering

- De materialen en kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.
- Indien er in een Beeldkwaliteitplan materialen en kleuren zijn besproken, worden deze gevolgd.
- Kozijnen, dakranden, regenpijpen en dergelijke zijn op samenhangende wijze gedetailleerd.

Afwerking buitenruimte

- Hekwerken en andere erfafscheidingen aan de straatzijde staan op één lijn en zijn in vormgeving op elkaar afgestemd.
- Hekwerken zorgvuldig ontwerpen en bij de omgevingsvergunningaanvraag mee indienen.
- Bij nieuwe bedrijventerreinen buitenruimte in samenhang met de andere bedrijven ontwerpen.
- Geen opslag voor de voorgevels.

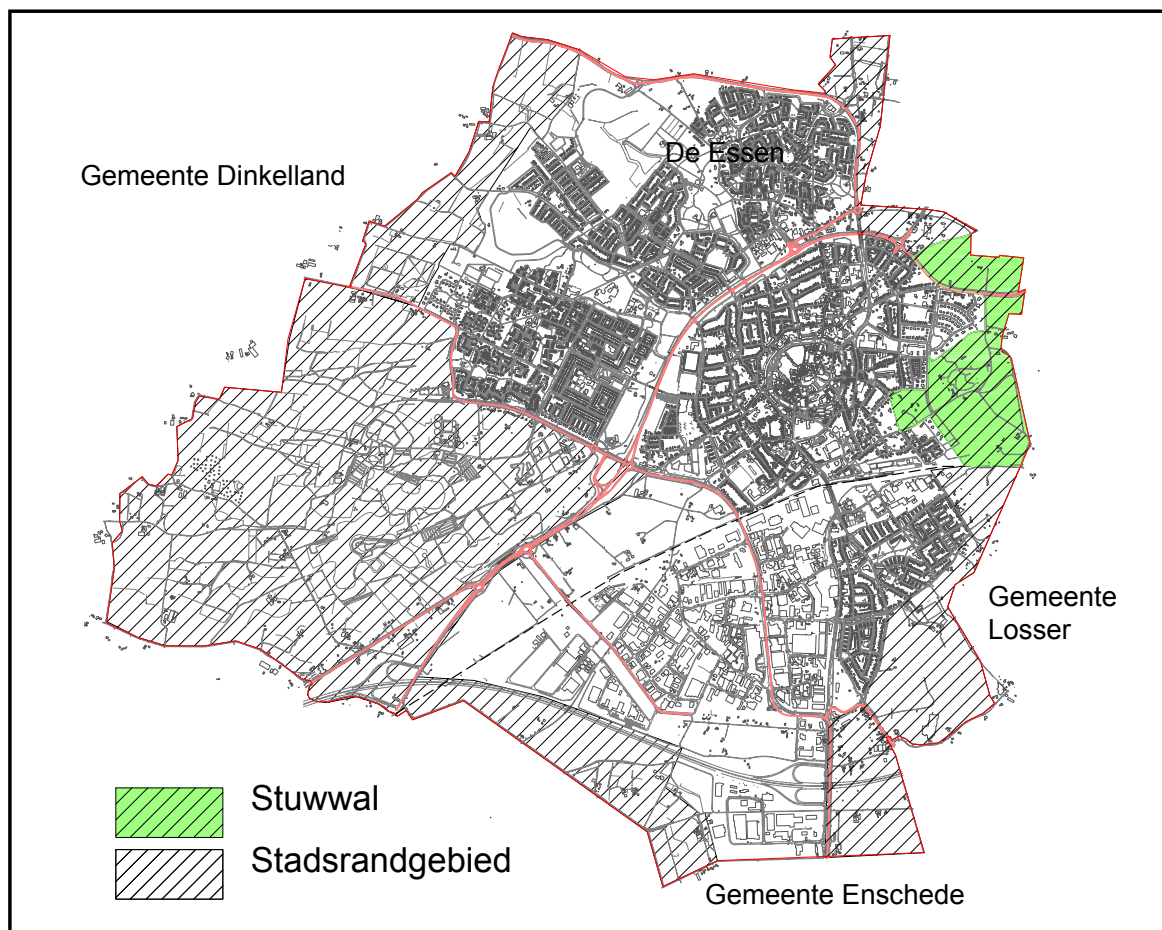


3.6 Stadsrandgebied

3.6.1 Gebiedskenmerken

Het stadsrandgebied ligt als een smalle ring rond de stad, met een uitloper richting Deurningen. In de loop van de geschiedenis is dit gebied veranderd. De Franken bouwden hun hoeven op de overgang van de hoge stuwwalgronden en de lagere gronden met de beken. Op deze overgang ontstonden ook de essen, waarvan nu nog een klein stuk onbebouwd is. Het landschap is afwisselend en kleinschalig met hoogteverschillen, open en dichte delen, bouwland en weides, maar ook houtwallen, erfbeplanting, bosjes, bos en waterpartijen. Dit alles wordt ontsloten door kronkelige, gebogen en rechte wegen.

Het stadsrandgebied van Oldenzaal is onder te verdelen in de stuwwal, het agrarisch gebied met boerenerven en het bosrijke Hulsbeek.



Stuwwal

Aan de oostzijde van Oldenzaal bevindt zich het lommerrijke parklandschap van de stuwwal met haar landgoederen, buitenplaatsen en bijbehorende bebouwing. Landhuis De Hulst is een kloek voorbeeld van die landgoederentijd.



Landhuis de Hulst