

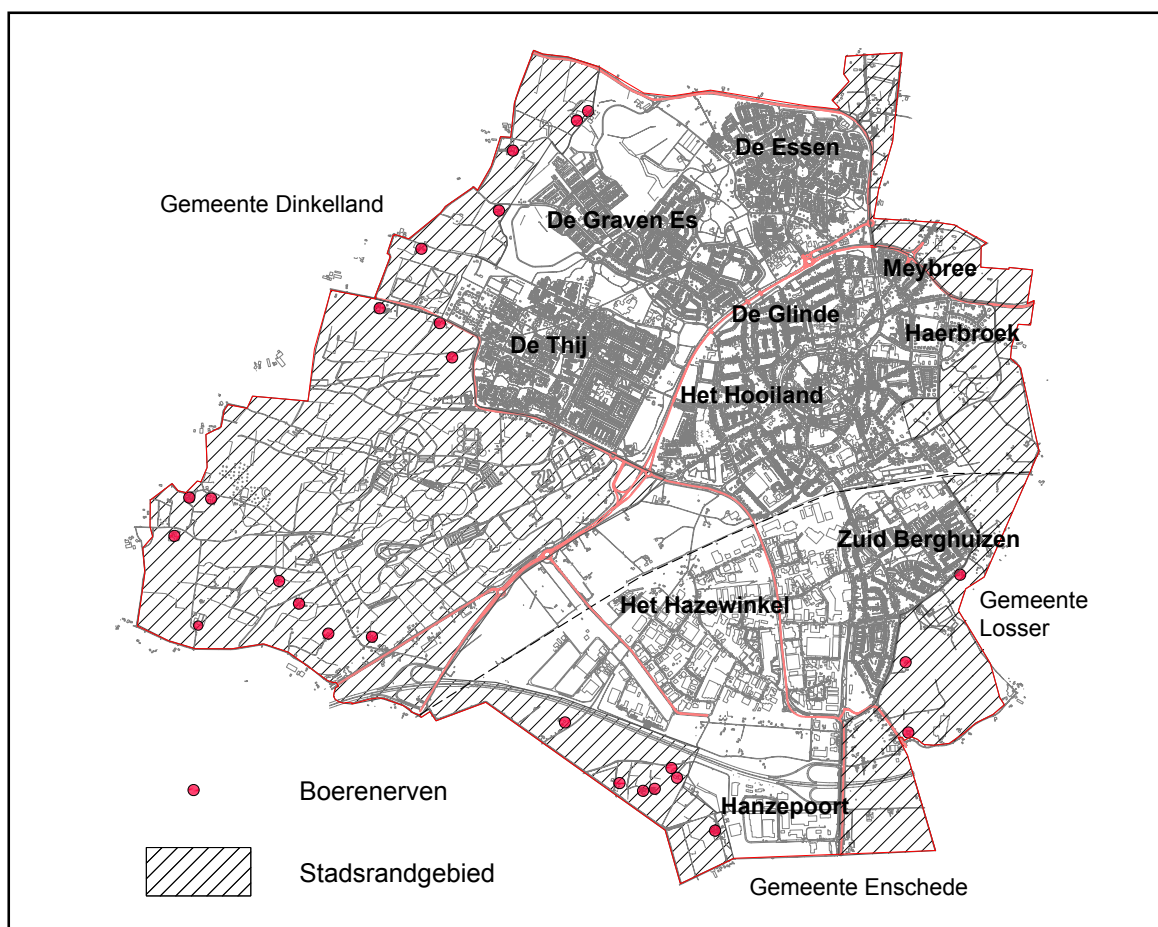
Van de Landrebenallee uit de 18^e eeuw zijn nu alleen nog de eilandjes met waterpartijen en een padenstelsel over. De meeste nog aanwezige panden zijn bijgebouwen van de voormalige villa Kalheupink. Ze stammen uit de tweede helft van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw en staan op de 'Monumenten Inventarisatie Projecten'-lijst (1850-1940). Ook is de landschappelijke tuin van het landgoed Kalheupink, dat bekend staat onder de naam 'Engelse Tuin', ontworpen door Leonard Springer, als park voor Oldenzaal bewaard gebleven. Het geheel van park en dienstgebouwen is cultuurhistorisch zeer waardevol. De panden, deels van de hand van architect Karel Muller, bezitten ieder een eigen representatieve vormgeving en rijke detaillering. Er zijn veranda's, erkers en balkons en soms aanbouwen. De meeste hebben een verdieping met schild-, zadel- of mansardedak. Boven de bakstenen gevels van voornamelijk aardkleuren bevinden zich brede dakoverstekken, vaak met windveren en soms met fraaie daklijsten en gootklossen. Sommige panden zijn ook licht gekleurd. Gevelopeningen zijn over het algemeen verticaal, met roedeverdeelde ramen. Sommige panden hebben luiken, hoeklysenen of andere versieringen.



Bebouwing bij Engelse tuin



Kalheupink, voormalig dienstgebouw, rijke detaillering



Boerenerven

Oorspronkelijke boerderijen komen verspreid in het stadsrandgebied voor, waar ze samen met de schuren en de erfbeplanting een compact ensemble vormen. Er is veelal nog sprake van een goede landschappelijke inpassing, waarbij het samenspel van daken, deels omgeven door bomen, een aantrekkelijk beeld vormen. Hagen en moestuinen completeren het geheel. De boerderijen staan het dichtst bij de weg. Ze bezitten een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak dat soms geknikt is en een lage goothoogte. Het woon- en bedrijfsgedeelte onder één gesloten pannendak zijn duidelijk van elkaar te onderscheiden.

De schuren zijn zichtbaar ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met vaak dezelfde nokrichting maar meestal minder hoge kappen.

De gevels van de boerderijen zijn opgetrokken uit rode baksteen met eikenhouten topgevels in naturel of donkergroen en geveltekens. De daken van rode gebakken dakpannen bezitten veelal witte windveren. De boerderijen zijn vaak voorzien van een eenvoudige zinken goot, bij de schuren ontbreekt deze vaak. Bijgebouwen zijn deels ook met golfplaten bedekt.



Daken deels omgeven door bomen



Ensemble bebouwing en beplanting, schuur ondergeschikt, zelfde nokrichting

De dichte, donkergroene voordeuren bevinden zich in de voorgevels, waar voorts in het midden hoge vensters zijn geplaatst en lagere aan de zijkanten, passend onder het lage dak. De ramen worden gevormd uit staande vensters met roedeverdeling. De houten kozijnen zijn wit geschilderd. Plinten maken het beeld van de buitenkant af.

Bij de moderne boerenbedrijven, met name in het voormalig buitengebied van Deurningen, hebben agrarische ontwikkelingen geleid tot grootschalige schuren, waarbij deze bijgebouwen de woningen in grootte fors overtreffen. Ze staan deels in het open, vlakke land en zijn al van verre zichtbaar. De bedrijfspanden bezitten vaak forse daken gedekt met golfplaten met een flauwe dakhelling tussen de 20° en de 30°. Gevels zijn meestal opgetrokken uit roodbruine gebakken steen, maar er zijn soms ook moderne materialen zoals damwandprofielen toegepast. De woningen zijn wel meestal traditioneel gebouwd met steile daken, groene deuren en repeterende ramen. Eventuele tweede bedrijfswoningen bezitten vaak een andere architectuur dan de oorspronkelijke boerderijen.

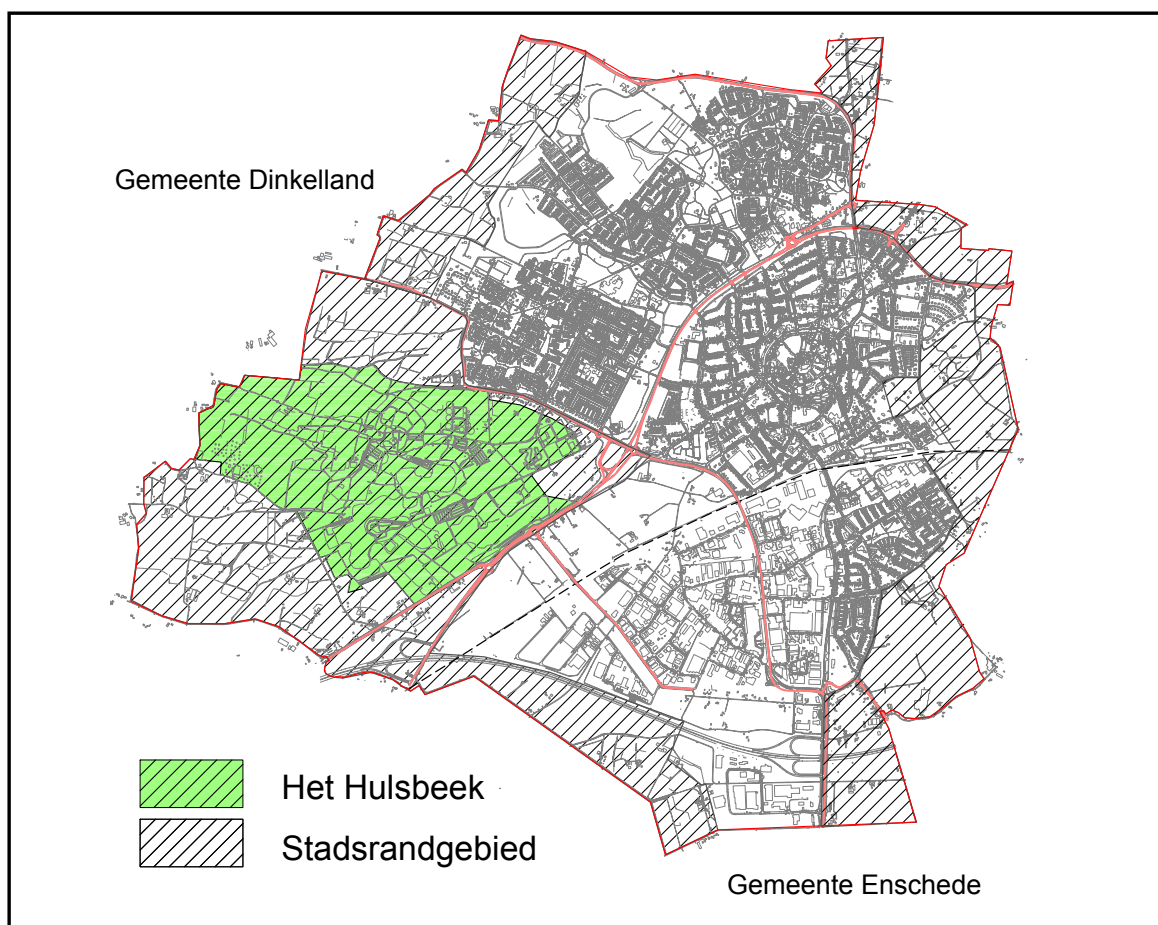


Zadeldaken, rode pannen, rode bakstenen, witte windveren, plint

Veranderende karakter van erven met agrarische bebouwing

Het landelijk gebied is aan grote veranderingen onderhevig. Agrarische bebouwing komt vrij en nieuwe bewoners plegen nieuwbouw of vormen agrarische bebouwing om tot woningen. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte verdwijnt daardoor vaak, de nieuwbouw is rijker gedetailleerd dan bij agrarische bebouwing past, erven krijgen een formele inrichting en worden bij dubbele bewoning vaak gesplitst.

Er vinden ook grootschalige agrarische ontwikkelingen plaats, zoals serrestallen, booghal, tentstal en varkensflat. De stoeterijen en nieuwe landgoederen zijn in opkomst. Deze veranderen de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.



Het Hulsbeek

Het Hulsbeek is een recreatiegebied met veel bos, grote waterpartijen en een grillige ontsluitingsstructuur.

De open ruimtes voegen zich naar de vorm van het water. De oorspronkelijke boerengebouwen hebben hun boerderijvorm behouden, en zijn daardoor ondanks hun nieuwe functie nog goed te herkennen. Er zijn vele functies in, of direct grenzend aan, het Hulsbeek te vinden, zoals horeca-gelegenheden, een kartingbaan, een manege, voetbal- en tenniscomplex, sauna, outdoorvoorzieningen, een vakantiewoningen-terrein, campings en een waterzuiveringbedrijf.



Het Hulsbeek, bos en water



Oorspronkelijke boerderij, nieuwere functie

De recreatie-invloeden zijn merkbaar in de toegevoegde gebouwen, zoals de sauna en het outdoor-centrum, maar de gebouwen hebben hun eigen, herkenbaar karakter en gaan op in het bos, zodat ze niet beeldbepalend zijn. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen die, met graskeien bestraat, in het groen gelegen zijn.



Vele recreatieve functies

Overige bebouwing in het stadsrandgebied

De vrijstaande woningen staan wisselend haaks of evenwijdig op de weg. Voor zover op de openbare weg georiënteerd zijn het meest eenvoudige gebouwen van rood-bruine baksteen gevels onder zadeldaken met witte dakoverstekken. De vroegere panden bezitten ook wel mansardekappen. Voordeuren zitten in de voor- of zijgevel. Kozijnen zijn wit.

Bij de nieuwbouwpanden zijn behalve Saksische ook andere invloeden zichtbaar. Er komt meer diversiteit in plattegrond en dakvormen voor. Zo zijn er mansardedaken, schilddaken en wolfskappen te vinden. De voordeur is op de weg georiënteerd. Het kleurgebruik is meer gedekt; roze-rode bakstenen, grijze daken en witte kozijnen.

Bij de delen van de historische uitvalswegen in het stadsrandgebied markeren clusters van meerdere woningen, en deels enkele kleinschalige bedrijfsgebouwen, de toegangen tot Oldenzaal. De panden stammen uit verschillende tijdspannen. Hun bouwvolumes zijn wisselend, evenals de vormgeving en kapvormen.

3.6.2 Bijzondere elementen

Bedrijven in het stadsrandgebied

Behalve agrarische functies komen in het stadsrandgebied ook verscheidene andere functies voor, zoals kwekerijen, aannemersbedrijven, sportcomplexen en ruime horeca-voorzieningen. Deze functies bezitten hun eigen verschijningsvorm.

3.6.3 Welstandscriteria stadsrandgebied algemeen

Criteria beleidsstukken

- In het Bestemmingsplan Buitengebied 2007 staan criteria voor welstandsbeleid benoemd.
- Het toekomstig vast te stellen Reconstructieplan omvat onder andere het toekomstig beleid de bebouwing van het landelijk gebied van Oldenzaal.

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 erf en de clustering van gebouwen op een erf dient aan te sluiten op de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristieken van de locatie. Hierbij gaat het om het ensemble van de gebouwen, hiërarchie, beplanting, ontsluiting en zichtlijnen.

Massa en vorm

- Bij renovatie, verbouw en vervangende nieuwbouw is de eenvoudige hoofdvorm van het pand leidend.
- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm bij voorkeur te bestaan uit een eenvoudige, rechthoekige plattegrond, een lage goothoogte en een fors, hoogoplopend zadeldak.

Gevels

- Gevelindelingen en details dienen aan te sluiten op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.
- Bij splitsing van het pand moet de architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand in de gevel behouden blijven.

Materiaal en kleur

- Voor de hoofdmaterialen worden hoofdzakelijk baksteen in aardkleuren gebruikt, hoofdzakelijk hout voor topgevels en schuren, in combinatie met rode of donkere gebakken dakpannen.
- Kunststof, spiegelende en glimmende oppervlakken mogen niet worden toegepast bij beplating van gevels.

Afwerking erven

- Zorgvuldige ensemblewerking van gebouwen en bomen is vereist.
- Bij nieuwbouw is een erfinrichtingsplan vereist bij indiening van het bouwplan.
- De erfafscheiding dient uit beplanting te bestaan, zoals hagen, heesters, houtwallen, bomen.
- Schuttingen als erfafscheiding zijn niet toegestaan.

3.6.4 Gebiedscriteria stadsrandgebied stuwwal

Deze criteria gelden naast de criteria stadsrandgebied algemeen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De huidige landschappelijke situering dient gehandhaafd te blijven.

Massa en vorm

- De monumentale waarde van de panden is zeer belangrijk. De huidige situatie wordt geconserveerd.
- De huidige hoofdvorm dient behouden of hersteld te worden.

Gevels

- De oorspronkelijke architectonische kenmerken van de gevels dienen behouden of hersteld te worden.

Materiaal, kleur en detaillering

- Het oorspronkelijk materiaal en de oorspronkelijke kleuren dienen behouden of hersteld te worden.
- De oorspronkelijke detaillering dient behouden of hersteld te worden.

Afwerking erven

- Schuttingen zijn niet toegestaan; wel natuurlijke erfafscheidingen, eventueel in combinatie met houten of metalen hekwerken in gedekte kleuren.

3.6.5 Gebiedscriteria boerenerven

Deze criteria gelden naast de criteria stadsrandgebied algemeen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De huidige landschappelijke situering dient gehandhaafd te blijven.
- Bij vervangende nieuwbouw van hoofdgebouw of schuren dient de nieuwbouw het karakter en de eenvoud van de oorspronkelijke boerderij over te nemen.

Massa en vorm

- Handhaven van de agrarische structuur, verschijningsvorm en kenmerken van de oorspronkelijke boerderijen op de erven.
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Het onderscheid tussen het woon- en bedrijfs gedeelte dient herkenbaar te blijven.
 - Oorspronkelijke verschijningsvorm van de boerderij handhaven bij verandering van functie.
 - Rijkere vormgeving zoals villa's, notariswoningen en boerderettes is niet toegestaan.

Materiaal en kleur

- Gevels, topgevels van schuren eventueel van een ander materiaal in gedekte, natuurlijke kleuren gerelateerd aan de bestaande bebouwingskarakteristiek.
- Daken met dakpannen of golfplaten gerelateerd aan de bestaande bebouwingskarakteristiek.

Materiaal, kleur en detaillering

- Het oorspronkelijk materiaal en de oorspronkelijke kleuren dienen behouden of hersteld te worden.
- De oorspronkelijke detaillering dient behouden of hersteld te worden.
- Toepassen van rijkere detaillering dan bij de streekeigen boerderijen is niet toegestaan.

3.6.6 Gebiedscriteria stadsrandgebied overige bebouwing

Deze criteria gelden naast de criteria stadsrandgebied algemeen. Deze criteria gelden alleen voor van oorsprong andere bebouwing dan boerenerven. Criteria voor verandering of nieuwbouw bij boerenerven staan benoemd bij 'gebiedscriteria stadsrandgebied boerenerven'.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De solitaire woningen dienen goed landschappelijk ingepast te worden en een landelijke uitstraling te hebben.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant; bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.

Materiaal en kleur en detaillering

- Het materiaal en de kleuren van aan- en bijgebouwen moeten afgestemd zijn op die van het hoofdgebouw.
- Detaillering moet passen bij de ingetogen detaillering die in het landelijk gebied gebruikelijk is.

3.6.7 Gebiedscriteria het Hulsbeek

Deze criteria gelden naast de criteria stadsrandgebied algemeen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Gebouwen voor recreatieve functies dienen goed ingepast te worden in de natuurlijke omgeving.
- Aan- en bijgebouwen dienen bij het hoofdgebouw te passen.

Massa en vorm

- Nieuwbouw dient in verhouding te staan met de grootte van het bestaande complex als geheel en de maat van de bestaande gebouwen.
- De oorspronkelijke boerderijen dienen hun boerderijkarakter te behouden, voor wat betreft uitstraling, materiaal, kleurgebruik en detaillering.

