

BEELDKWALITEITPLAN



LANDGOED "OELNKOTTE"

AAN DE OLDENZAALSESTRAAT TE DE LUTTE

EN Erwin Meinders
bouwkundig bureau



Landgoed "Oelinkotte"

PLANBESCHRIJVING

Maatschap Spiele heeft het plan om een nieuw landgoed te realiseren aan de Oldenzaalsestraat in De Lutte.

De boerderij Oelinkotte bestaat uit een oud erf met ruim 20 hectare landbouwgrond en houtwallen/singels. Het object is eigendom van de mts. Spiele en deze is voornemens om op het bezit een nieuw landgoed te realiseren in het kader van de regeling voor nieuwe landgoederen. Voor het bestaande erf en de daarop aanwezige gebouwen aan de Oldenzaalsestraat 151 is een rood-voor-rood-project al enige tijd geleden afgerond. Het erf met gebouwen valt buiten de opzet van het voorliggende plan voor een nieuw landgoed.

Op grond van de criteria van de regeling voor nieuwe landgoederen kwalificeert het object in principe (voor wat betreft oppervlakte) voor één nieuw landhuis en twee nieuwe woningen: 10 hectare voor het landhuis en voor elke extra 5 hectare een extra woning. Na analyse van de landschappelijke karakteristiek is geconcludeerd dat de draagkracht uit het oogpunt van ecologie en landschap bij de realisering van drie nieuwe rode functies wordt overschreden. Daarom is besloten om niet te opteren voor de maximale invulling maar het aantal nieuwe woningen te beperken tot twee.

Als maatschappelijke tegenprestatie voor de ontwikkeling van het landgoed aan de Oldenzaalsestraat zal 4,5 hectare cultuurgrond worden ingericht als bos- en/of natuurterrein en wordt het geheel opengesteld voor het publiek (wandelaars). Op de voormalige cultuurgronden worden twee bouwblokken gesitueerd van ca. 1000 m², waarop een landhuis van allure en een poortwoning worden gebouwd, passend in de omgeving en bij het landgoed. Ecologie en landschap zijn leidend voor het landgoedontwerp.

Op grond van het vigerende provinciale en gemeentelijk beleid is het mogelijk om op het perceel van mts. Spiele een nieuw landgoed met een nieuw landhuis en een nieuwe poortwoning te ontwikkelen. Landgoederen bieden in de ogen van de gemeente Losser bij uitstek de mogelijkheid tot het realiseren van win-win-situaties: zowel de particulier in kwestie als het landschap varen er wel bij. In dat opzicht wil de gemeente de aanleg van nieuwe landgoederen van harte ondersteunen.

Het provinciale beleid, waarbij de gemeente Losser zich aansluit, uit gaat van het volgende:

Er wordt een nieuw landgoed gerealiseerd van 10 hectare, waarvan 30% wordt omgevormd naar natuur (3 hectare). Dit geeft recht op de realisatie van het landhuis met allure met een minimale inhoud van 1000 m³ en een maximale inhoud van 2000 m³. Het landgoed zal worden opengesteld volgens de regels van de Natuurschoonwet en het landgoed zal ook voldoen aan de overige criteria die de Natuurschoonwet aan landgoederen stelt. Het landgoed zal voorgedragen worden voor rangschikking onder de Natuurschoonwet. Het landhuis zal zelfstandig gepositioneerd worden in het landschap waarvoor dit beeldkwaliteitsplan een handvat biedt om een passende invulling te geven aan de landhuisgedachte.

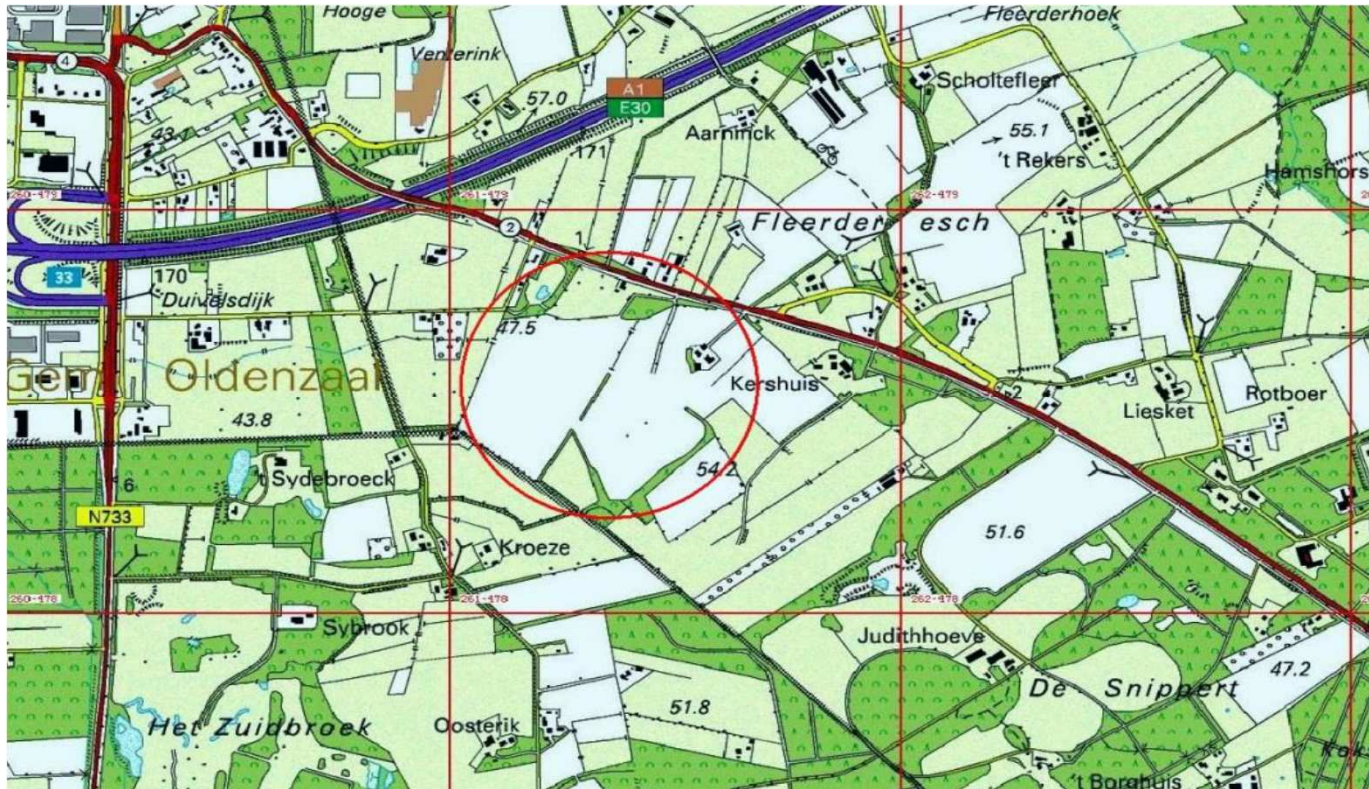
De tweede woning heeft een maximale inhoud van 750 m³ en de bebouwingskenmerken sluiten aan bij het bestaande erf.



LIGGING PLANGEBIED

Het gebied waar het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd ligt nabij de Oldenzaalsestraat nr. 151 in De Lutte, ten zuidoosten van de snelweg A1. Het gehele plangebied is ruim twintig hectare groot en bestaat voornamelijk uit maisland.

De figuur hieronder toont de ligging van het erf in zijn omgeving.



(bron: bureau Takkenkamp)

STEDENBOUWKUNDIGE STRATEGIE

Bebouwingstypologie

De architectuur van het landhuis en de poortwoning dient binnen de kwaliteiten van het omliggende landschap te worden gepositioneerd.

De poortwoning is rustig en ingetogen met 1 hoofdbouwwolume waarbij de twentse kenmerken de boventoon voeren.

Het landhuis dient daarentegen hoge architectonische kwaliteiten te bezitten welke een verrijking zijn voor de ruimtelijk kwaliteit.

Het landhuis moet worden beleefd, het mag niet verstopt worden in het landschap en zal uitstraling en puurheid hebben naar de omgeving. Er ligt hier een duidelijke opgave voor de ontwerper om met een passende invulling de landhuisgedachte in te vullen.

Bouwmassa

De hoofdmassa van de poortwoning heeft een zadeldak met duidelijke hoofdbouw, een lage gootlijn, een dakhelling tussen 40 en 60 graden waarbij twentse dakvormen kunnen aansluiten (geen wolfseinden).

Het beeldmerk van het landhuis is een zadeldak met een duidelijke hoofdmassa en een dakhelling tussen 30 - 60 graden waarbij de nok van de hoofdbouw eventueel gesplitst kan worden, De uitvoering betreft beslist geen cataloguswoninggedachte.

Plaatsing op de kavel

De evenwichtigheid van het erf is bepaald door de positie van de bebouwing en de landschappelijke inpassing.

Eenheid en Hiërarchie

De poortwoning zal rustig en ingetogen passen binnen de kwaliteiten van het omliggende kleinschalige landschap.

Het landhuis heeft daarentegen uitstraling met hoge architectonische kwaliteit en open uitstraling naar de omgeving en omliggende landschap.

LANDSCHAP

Algemeen

Het landhuis en de 2e woning dienen zodanig te worden gepositioneerd dat zij passen binnen de kwaliteiten van het landschap en die waar mogelijk te versterken.

De poortwoning (2) staat vooraan op het landgoed en past bij het bestaande erf in een kleinschalig landschap. Het landhuis (1) ligt op ruime afstand van de entree van het landgoed en heeft een royale representatieve open uitstraling.



ARCHITECTUUR UITGANGSPUNTEN

Criteria poortwoning

hoofdvorm	duidelijke hoofdbouwmassa rechthoekig van vorm met enkelvoudig zadeldak lage gootlijn met dakhelling tussen 40 en 60 graden insnijdingen en aankapping dakvlak + dakkapellen toegestaan gevels zijn representatief naar de toegangszijde bebouwingskenmerken passend bij het bestaande erf
ontwerpstijl	passend in gebied, omgeving en omliggende kleinschalige landschap gebouwen vormen onderling een passend ensemble
detaillering	detaillering ingetogen passend bij de bouwstijl en omgevingskenmerken
materiaal en kleurgebruik	materiaal draagt bij aan natuurlijke uitstaling hoogwaardige materialen met oorspronkelijke gedekte kleurstelling in matte afwerking (niet glimmend) materialen hout, glas, baksteen, houten topgevels, keramische dakpannen, matte kleuren, rood, donker, aardetinten, naturel uitstaling.

Criteria Landhuis

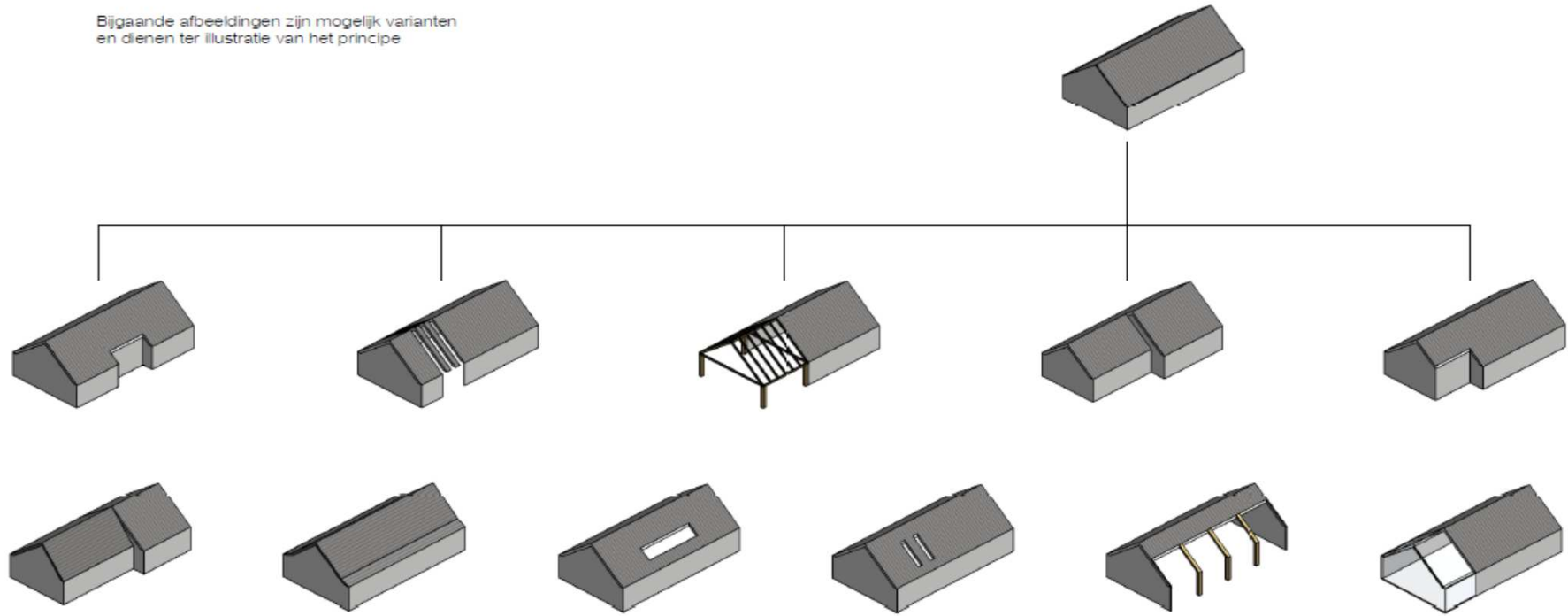
hoofdvorm	duidelijke robuuste hoofdbouwmassa met een (eventueel gesplitst) zadeldak dakhelling vanaf 30 - 60 graden insnijdingen en aankapping dakvlak toegestaan
ontwerpstijl	uitstraling en puurheid naar de omgeving welke recht doet aan de gedachte van een landhuis het ontwerp is ambitieus en van hoge architectonische kwaliteit de voorgevel is representatief en gericht op de toegangszijde zijanten en achterzijde zijn passend naar het landschap rustige gevels met grote vlakken, dakvlakken zonder dakkapellen
detaillering	detaillering passend bij de bouwstijl en omgevingskenmerken zijn van hoge kwaliteit en bijdragend aan de bijzondere uitstraling
materiaal en kleurgebruik	materiaal draagt bij aan natuurlijke uitstaling hoogwaardige materialen met oorspronkelijke gedekte kleurstelling in matte (niet glimmende) afwerking materialen hout, aluminium, staal, glas, keramische dakpannen, baksteen, stucwerk, natuursteen kleuren donker, rood, aardetinten, mogelijke accenten, naturel uitstaling



Bouwmassa

Bijgaande afbeeldingen zijn mogelijk varianten en dienen ter illustratie van het principe

basis type



Ontwerp Referenties

bron: Huf Haus, Schraa-atelier, schaakenraadarchitecten, benvbouwmeesters, Erwin Meinders, Habe, queen-stone



Landgoed "Oelinkotte"

Materiaal en Kleurgebruik

De te gebruiken materialen in de gevels of dakvlakken kunnen worden aangevuld met materialen zoals glas, zink of staal om het eigentijdse karakter aan te duiden. Eventueel kan het materiaal van het dakvlak ook op de gevel worden toegepast. De daken worden gedekt met pannen of (gedeeltelijk) riet.

Van belang is dat bij de nieuw te bouwen gebouwen het kleurgebruik en de materialisatie wordt afgestemd.



baksteen antraciet



baksteen rood



dakpannen blauw gesmoord



zwarte pannen mat



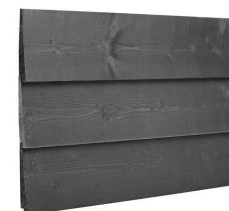
baksteen bruin



baksteen rood



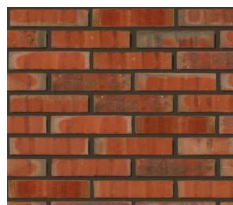
dakpannen rood



rabat zwart



baksteen bruin



baksteen rood



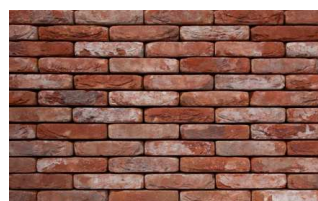
eiken gevel horizontaal



zweeds grenen grijs



baksteen rood



baksteen rood



gevelbekleding red cedar



zweeds rabat red cedar





Planlocatie gegevens:

Oldenzaalsestraat te De Lutte

Opdrachtgevers:

Maatschap Spiele
De heer W. Spiele
Koopsweg 15
7587 PL De Lutte

Ontwerp:

Bouwkundig Buro Erwin Meinders
Schotboersweg 7
7678 VK Geesteren
0546-631484
info@erwinmeinders.nl

' 28-08-2018

Landgoed ontwikkelingsplan opgesteld door

Bureau Takkenkamp
ing. G.J.M. Takkenkamp
Bergweg 475
7524 CV Enschede
053-433 26 98
bureau@takkenkamp.nl

