

# Beeldkwaliteitplan Aldi-locatie

aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel

## *Inhoudsopgave*

1. Inleiding..... pagina 2

2. Planbeschrijving..... pagina 3

3. Architectuur..... pagina 4

- 3.1 Architectuur

- 3.2 Kapvorm en nokrichting

4. Kleuren en materialen..... pagina 5

5. Openbare ruimte..... pagina 6

- 5.1 Erfscheidingsen

- 5.2 Parkeren

# Beeldkwaliteitplan Aldi-locatie

## aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel

### *1. Inleiding*

In een beeldkwaliteitplan wordt de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit van een gebied beschreven in woord en beeld. Het beeldkwaliteitplan vormt een aanvulling op de juridische bepalingen in het bestemmingsplan en heeft daar een sterke samenhang mee. Voor nieuwe ontwikkelingen is het beeldkwaliteitplan een gemeentelijk beleidsdocument voor het toetsen van ruimtelijke plannen. De welstandscommissie zal bij het beoordelen van de bouwplannen het beeldkwaliteitplan als toetsingskader hanteren.

In het bestemmingsplan 'Aldi Overdinkel' wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van een appartementengebouw met 10 gestapelde woningen (appartementen). Als algemeen uitgangspunt wordt nagestreefd dat de nieuwbouw een architectonische kwaliteit heeft die aansluit bij de kwaliteit van de aangrenzende bebouwing in het lint van de Hoofdstraat. Om deze kwaliteit te bereiken zijn in dit beeldkwaliteitplan randvoorwaarden, als bindende uitgangspunten, uitgewerkt en omschreven.



*Overzichtsfoto van het plangebied*

# Beeldkwaliteitplan Aldi-locatie

## aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel

### 2. Planbeschrijving

De locatie van de voormalige Aldi-winkel aan de Hoofdstraat 118 is gelegen aan de noordzijde van het dorpscentrum van Overdinkel. De locatie wordt aan weerszijden begrensd door de woningen aan de Hoofdstraat en maakt deel uit van het dorps bebouwingslint. Aan de achterzijde grenst de locatie aan de achtertuinen van de bebouwing aan de Spinnersweg.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat er gestapelde woningen (appartementen) worden gerealiseerd. De toegang naar het achterliggende gebied wordt gebruikt voor de ontsluiting van de bestaande garageboxen en geeft tevens toegang tot de noodzakelijke parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het ontwerp van de nieuwe bebouwing geldt veel vrijheid, onder voorwaarde dat de architectonische kwaliteit aansluit bij de kwaliteit van de aangrenzende lintbebouwing in de Hoofdstraat.



*Voorbeelduitwerking  
- appartementen*



# Beeldkwaliteitplan Aldi-locatie

## aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel

### 3.1 Architectuur

Het plangebied maakt deel uit van de (historische) lintbebouwing aan de Hoofdstraat en wordt in de 'Welstandsnota Losser' beschreven als 'Niveau 2'. Het algemene uitgangspunt is dat de verschijningsvorm van het nieuwe plan de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving ondersteunt. De nieuwbouw heeft een eigen identiteit, is helder vormgegeven en past, qua maat en schaal, bij de bebouwing in de omgeving. De uitwerking is gebaseerd op het principe van de 'baksteenarchitectuur', waarbij de gevel in hoofdzaak uit metselwerk is opgetrokken. Voor het kleurgebruik van het metselwerk, de daken en de kozijnen is het uitgangspunt om aan te sluiten bij het oorspronkelijke kleurgebruik uit de omgeving. Het metselwerk is overwegend rood met donkere dakpannen en lichte kozijnen.

### 3.2 Kapvorm en nokrichting

De vorm van de kap en de richting van de kap is in principe vrij onder de voorwaarde dat deze vorm en richting de hoofdvorm van de nieuwbouw versterkt. De kap mag afgeknot zijn, waardoor deels een platte afdekking ontstaat, onder de voorwaarde dat dit niet ten kosten gaat van de uitstraling van de kap. Een volledig platte afdekking van het hoofdgebouw is echter uitgesloten. Daar waar bijgebouwen zijn aangebouwd aan de woning moet er samenhang zijn met de kapvorm van bijgebouw en hoofdgebouw. Het hoofdgebouw ligt met de voorgevel in de rooilijn.



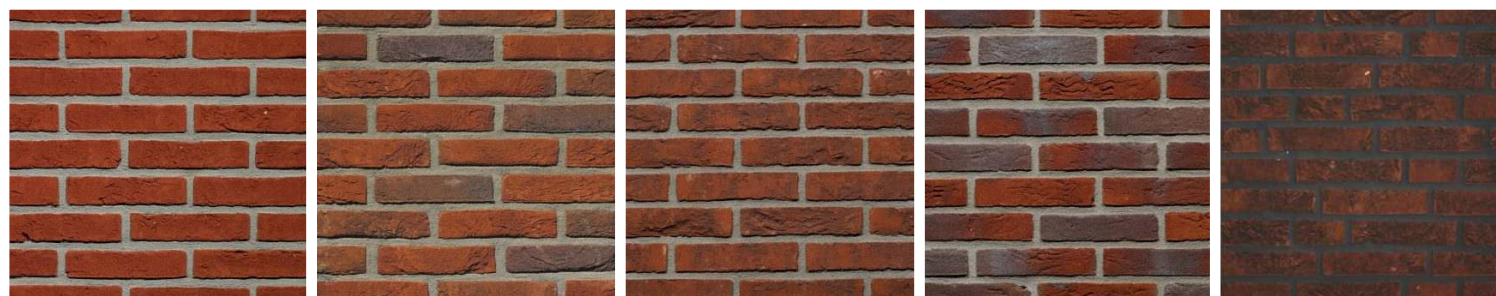
*Straatbeeld bestaande, aangrenzende bebouwing*

# Beeldkwaliteitplan Aldi-locatie

aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel

## 4. Kleur- en materiaalgebruik

De nadruk ligt op het gebruik van natuurlijke materialen. De gevelstenen zijn van het type handvorm of vormbak en zijn effen of licht genuanceerd en donker van kleur. De kleur van de gevelstenen is beperkt tot de aardetinten rood of bruin. Het voegwerk moet worden uitgevoerd in een kleur die het metselwerk ondersteunt, waardoor het metselwerk als vlak gaat werken. Scherpe contrasten tussen de voeg en het metselwerk moeten worden voorkomen. Voor de afdekking van de hellende daken worden donkere keramische, niet glanzende, dakpannen voorgeschreven. De kleur van de kozijnen is wit en de draaiende delen mogen een afwijkende kleur hebben, zoals donkergroen, donkerblauw of antraciet. Sterke kleuraccenten zijn, in relatie tot het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik van de omgeving, niet toegestaan.



Metselwerk, handvorm of vormbak in aardetinten



Donkere keramische dakpannen



Kozijnenen

Kleurenrange draaiende delen

# Beeldkwaliteitplan Aldi-locatie

aan de Hoofdstraat 118 te Overdinkel

## *5.1 Erfscheidingen*

De grens van de kavel met de openbare ruimte wordt mee ontwerpen met het hoofdgebouw. Hier is zowel een gemetselde tuinmuur, een stalen hekwerk als ook een groene erfscheiding, zoals een beuken- of taxushaag, mogelijk. Op de voorerfgrens mag de erfscheiding maximaal 70 cm hoog zijn. Langs de overige perceelsgrenzen is de uitvoering van de erfscheiding vrij mits deze passen binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan.

## *5.2 Parkeren*

Voor de nieuw te bouwen appartementen moeten voldoende parkeerplaatsen, conform het parkeerbeleid van de gemeente Lossler, op eigen terrein worden gerealiseerd