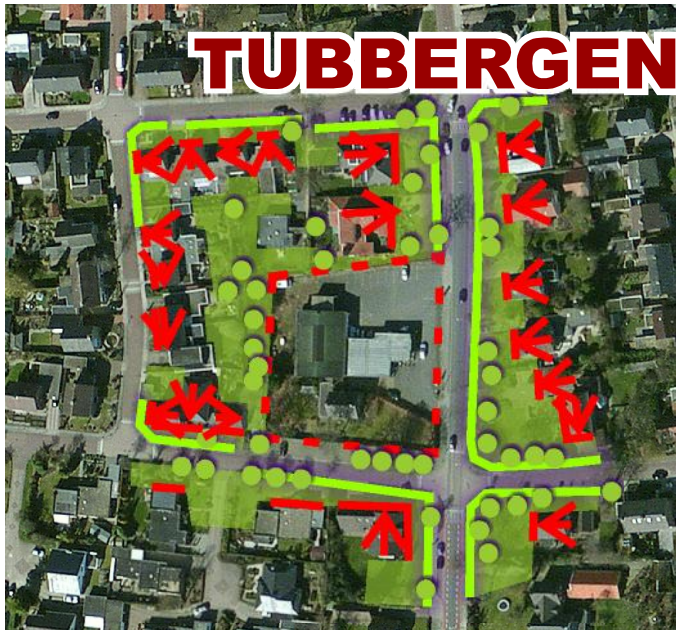
BEELDKWALITEITSPLAN + INRICHTINGSPLAN

OLDENZAALSEWEG 8



CZT Ruimtelijk advies Procesmanagement

Hulshof - Koopman Projecten v.o.f.

BEELDKWALITEITSPLAN + INRICHTINGSPLAN

OLDENZAALSEWEG 8

TUBBERGEN

opdrachtgever: Hulshof - Koopman Projecten v.o.f.
Tubbergen

opgesteld door: CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement
Deventer

Januari 2014

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG8 ○ TUBBERGEN ○

INLEIDING

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld als toetsingskader bij het inbreidingsplan voor de locatie „Oldenzaalseweg 8“ in de gemeente Tubbergen.
De basis van dit beeldkwaliteitsplan is het architectonisch schetsontwerp voor de genoemde locatie, de gemeentelijke uitgangspunten zoals vastgelegd in de Welstandsnota en de stedenbouwkundige interpretatie van de locatie.

Dit beeldkwaliteitsplan voor de locatie „Oldenzaalseweg 8“ is opgesteld in opdracht van Hulshof - Koopman Projecten v.o.f. door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer.

Het voorliggend beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:
- doel en belang van regie op beeldkwaliteit;
- het vigerende welstandsbeleid;
- beschrijving van de locatie;
- beschrijving van het schetsontwerp voor de locatie;
- vaststellen van de gewenste beeldkwaliteit in toetsingscriteria;
- inrichtingsvoorstel voor de buitenruimte.

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG 8 ○ TUBBERGEN ○

BEELDKWALITEIT EN BEELDKWALITEITSPLAN

In een beeldkwaliteitsplan worden de ontwerpuitgangspunten vertaald in welstandscriteria voor de inrichting en de bebouwing. Hierdoor dragen de verschillende inrichtingselementen sterk bij aan de beeldkwaliteit van het gebied.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn structuur, identiteit en belevingswaarde. Een duidelijke, heldere structuur draagt bij aan de leesbaarheid van de omgeving. De gebruiker is hierdoor in staat een duidelijke ruimtelijke voorstelling van een gebied te maken en zich te oriënteren. Identiteit zorgt voor herkenbaarheid en de belevingswaarde geeft de waardering van de gebruiker voor zijn omgeving.

Onderdelen die bijdragen aan de structuur zijn:
- herkenbare dragers van een stedenbouwkundig plan;
- de aanwezigheid van zichtbare oriëntatiepunten zowel in bebouwing als in ruimte;
- duidelijkheid over knopen, schakels en hiërarchie in de ruimtelijke structuur.

Identiteit wordt in belangrijke mate bepaald door:
- herkenbaarheid in deelgebieden door samenhangende stijl, materialisatie, functie en typologie en daarmee onderscheidend van andere gebieden;
- gebruik(en) van beeldbepalende herkenbare elementen, die refereren aan bekende archetypen;
- authenticiteit en herhaling.

De belevingswaarde heeft betrekking op het aanzien en de betekenis van een ruimte of object. De belevingswaarde wordt onder andere bepaald door:
- de architectonische kwaliteit en expressie;
- de vorm en samenhang van geheel van bebouwing en ruimte;
- de kwaliteit van aanleg en beheer;
- het gebruik van ruimte en gebouwen.

Het mag duidelijk zijn dat een juist hanteren van de bepalende elementen voor structuur, identiteit en beleving een ondersteuning en versterking is van de stedenbouwkundige en architectonische invulling van een gebied.

Om de goede beeldkwaliteit te verkrijgen is het van belang dat er een visie is op plaatsing, verschijning en samenhang van die elementen die specifiek voor de locatie en het ontwerp van belang zijn. Deze visie leggen we vast in een beeldkwaliteitsplan.

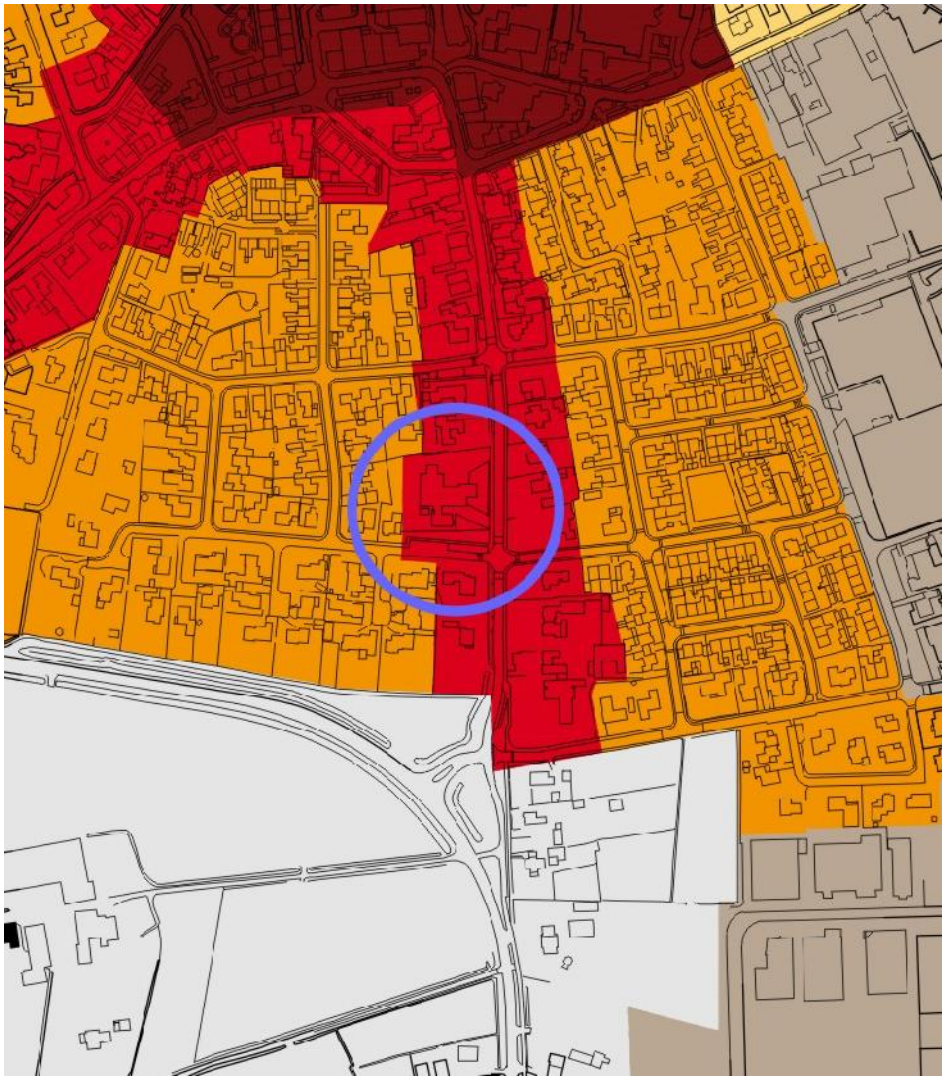
Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de toetsing door welstand van te ontwikkelen bouwplannen. Er zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van een gebied.

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:
- het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader, hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouwmogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen;
- het beeldkwaliteitsplan dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte.

RELATIE MET DE WELSTANDSNOTA

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat er een sterke relatie is tussen de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is in belangrijke mate een gedetailleerde uitwerking van de welstandsnota en voegt toetsingscriteria met betrekking tot de beeldkwaliteit toe voor plannen welke niet in de welstandsnota opgenomen zijn.

Het Welstandsbeleid van de gemeente Tubbergen is vastgelegd in de Welstandsnota 2009. In de samenwerking NoaberKracht tussen de gemeente Dinkelland en Tubbergen is een nieuwe Welstandsnota opgesteld (juni 2013, in procedure). In zowel de vigerende nota als de nieuwe nota is een gebiedsgericht welstandsbeleid vastgelegd.
Middels aanvullingen op de welstandsnota en vastgestelde beeldkwaliteitplannen wordt het welstandsbeleid in de gemeente actueel gehouden. Voorliggend beeldkwaliteitsplan ‚Oldenzaalseweg 8’ is een partiële herziening van de welstandsnota.



figuur: Omgeving Oldenzaalseweg 8, detail uit de kaart deelgebieden, uit welstandsnota Gemeenten Tubbergen en Dinkelland, juni 2013
Rood = gebiedstype „lint“

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG8 ○ TUBBERGEN ○

HET PLANGEBIED EN DE WELSTANDSNOTA

De locatie van het plan „Oldenzaalseweg 8, Tubbergen“ ligt in de kern Tubbergen. De locatie ligt aan de oude weg naar Oldenzaal. Deze omgeving is tot stand gekomen in de jaren ‘60 en ‘70 van de vorige eeuw. De locatie valt volgens de welstandsnota in het thema ‘Lintbebouwing’ of ‘Linten’. In de welstandsnota wordt voor het thema ‘Lintbebouwing’ een regulier welstandsniveau nagestreefd.

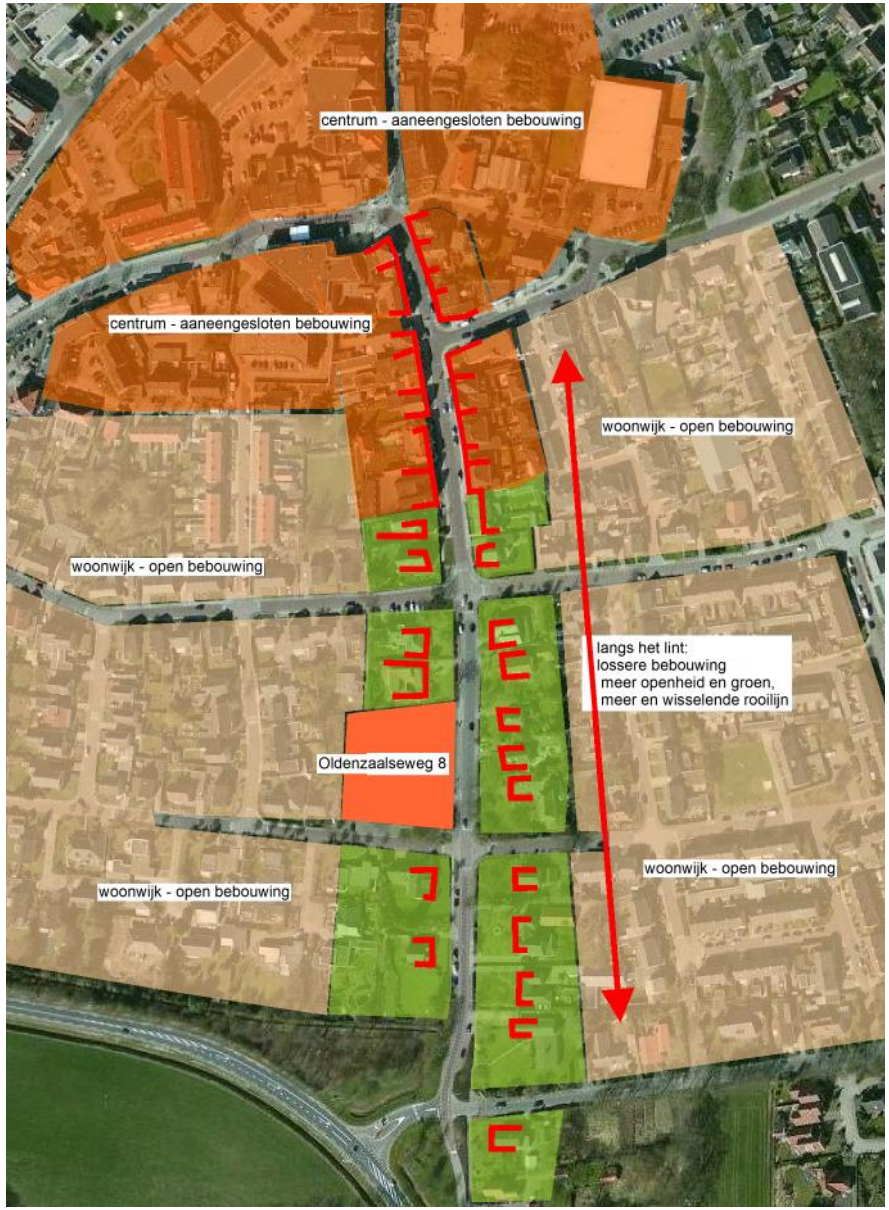
De bebouwingslinten kenmerken zich door grote verscheidenheid, ieder pand is uniek. De woningen zijn individueel en hebben maximaal twee lagen met kap. Specifiek voor de Oldenzaalseweg is de verkaveling in een open structuur. De woningen zijn gesitueerd op ruime groene kavels. De panden zijn allemaal georiënteerd op de weg.

Het beleid is erop gericht om het karakter van de linten te behouden en waar nodig te versterken. Bij een beeld wat past binnen de hiervoor beschreven samenhang; twee lagen met kap in een groene setting, georiënteerd op de weg, kan een gebouw passen in het bestaande lint. De vormgeving hoeft daarbij niet volgend te zijn aan zijn directe omgeving, eigentijdse architectuur bevestigt diversiteit en leesbaarheid.

De locatie ligt in dit beeldthema Lintbebouwing maar wordt ook gezien als een verbijzondering hiervan. Door de grootte van de locatie en de bijzonderheid van de historie (het afwijkende bedrijfspand) kan hier gesproken worden over een accent binnen het lint.

figuur: Vertaling van de Lintbebouwing, uit welstandsnota Gemeenten Tubbergen en Dinkelland, juni 2013

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG8 ○ TUBBERGEN ○



afbeelding: analyse van de omgeving

BESCHRIJVING PLANGEBIED

De Oldenzaalseweg kenmerkt zich als bebouwingslint langs een van de oude uitvalswegen vanuit Tubbergen. Er is sprake van een afnemende dichtheid naar mate men verder van het centrum weggaat.

Het centrumdeel van de uitvalsweg -daar nog Grotestraat genoemd- is perceelgewijs ontwikkeld met de panden direct grenzend aan de straat. Deze bebouwing merendeel twee lagen met kap vormt een aanééngesloten straatwand met veel onderlinge variatie in bouwstijl, materiaal en detaillering. Meer naar het zuiden toe gaat de bebouwing geleidelijk over in vrijstaande woningen met ruime groene tuinen.

Ter plaatse van de locatie, Oldenzaalseweg 8, is sprake van een ruime setting. De vrijstaande woningen hebben een diverse afstand tot de weg, variërend van 5 tot 15 meter. De woningen liggen los van elkaar in groene tuinen. De woningen kennen een herkenbare hoofdmassa, zijn over het algemeen twee lagen met kap en zijn allen straatgericht. De tuininrichting is klassiek, met hagen langs de erfgrens, oprit en een gazon met volgroeide struiken en bomen.

afbeelding: zicht richting centrum

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG8 ○ TUBBERGEN ○

De achterliggende wijk is gebouwd vanaf de jaren ‘70. Er is sprake van een eenvoudige architectuur van geschakelde woningen met een beperkte herhaling. Ook hier hebben alle woningen twee lagen met kap en zijn straatgericht. De woningen staan dichter bij de straat en de voortuinen zijn meer verhard.

De Oldenzaalseweg is ingericht als een doorgaande straat, met aan beide zijden ruime trottoirs, op regelmatige plaatsen parkeerstroken en een geasfalteerd rijgedeelte met belijnde fietstroken. De achterliggende woonstraten zijn eenvoudig, voorzien van trottoirs aan beide zijden en een bestrating van klinkers.

afbeelding: achterliggende woonstraat

afbeelding: analyse van de omgeving, groen, bebouwing en oriëntatie.

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG18 ○ TUBBERGEN ○

BESCHRIJVING SCHETSPLAN

Op de locatie Oldenzaalseweg 8 staat een bedrijfspand uit de jaren ‘50. Tot een paar jaar terug was hier een autobedrijf in gevestigd, sindsdien zit hier tijdelijk de kringloopwinkel. Naast het bedrijfspand staat er ook een bedrijfswoning. Het gehele kavel is circa 3200 m2 groot.

Het autobedrijf is een gebouw zonder uitstraling; de éénlaagse showroom en de verharde voorruimte passen niet binnen de sfeer van de Oldenzaalseweg. De bedrijfsmatige uitstraling conflicteert met de omliggende woningbouw. De bedrijfswoning staat aan de zuidkant van de kavel en is twee lagen met kap.

Met het vertrek van het garagebedrijf is de kavel vrijgekomen voor ontwikkeling. Het hiervoor gemaakte schetsontwerp betreft een tweetal kleine appartementengebouwen op een ondergrondse parkeervoorziening. Per gebouw zijn er twee appartementen per laag, totaal 12 woningen. Op basis van het voorliggende schetsplan zijn de ruimtelijk ordeningsprocedures opgestart.

huidige bebouwing Oldenzaalseweg 8

Schetsontwerp Oldenzaalseweg 8 door Van der Linden Architecten uit Deventer

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG8 ○ TUBBERGEN ○

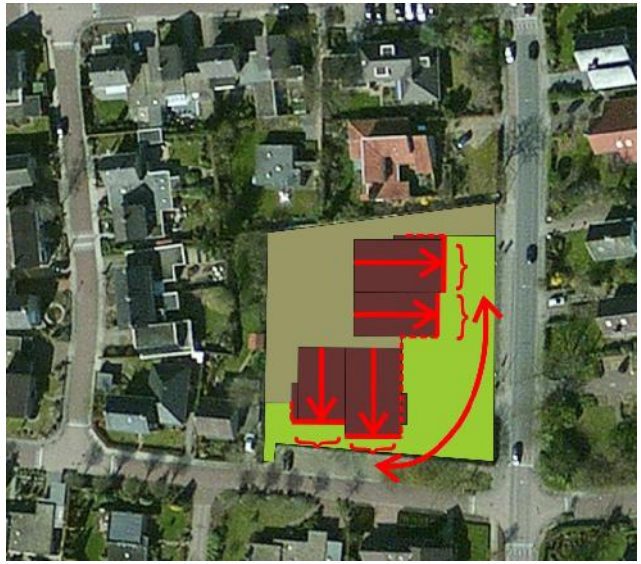
TOETSINGSCRITERIA BEELDKWALITEIT

Toelichting

De nieuwe invulling van de locatie Oldenzaalseweg wordt een accent binnen de lintbebouwing van de omgeving. Door de afmetingen van de kavel is het uitgangspunt 2 gebouwen van twee lagen met bewoonbare kap en een duidelijke samenhang tussen en binnen het gebouw. Daarbij krijgt de omliggende ruimte -tuin- veel aandacht als representatieve voortuin. Hierdoor wordt het thema lintbebouwing (vrijstaande objecten in een groene setting) versterkt.

De nieuwbouw is straatgericht, met dien verstande dat ze overhoeks georiënteerd is. Het noordelijke gebouw heeft zijn oriëntatie op de Oldenzaalseweg, het zuidelijke is gericht op de Van Maasstraat.

De individuele appartementengebouwtjes zijn opgedeeld in herkenbare delen, zowel verticaal in tweeën, als horizontaal in lagen.



Hoofdaspecten

Situering
- de bebouwing is georiënteerd op de straat, voor het noordelijk gebouw is dat de Oldenzaalseweg, het zuidelijke is gericht op de Van Maasstraat (overhoeks);
- De gebouwen staan los van elkaar;
- de gebouwen zijn onderling herkenbaar;
- De gebouwen staan in een verspringende rooilijn;
- De onbebouwde ruimte is ingericht met samenhangend representatief groen;

Massavorm
- De hoofdmassa is maximaal twee lagen met bewoonbare kap;
- een volledig plat dak is niet toegestaan op de hoofdmassa;
- De hoofdvorm is helder en eenduidig, ondergeschikte complexiteit in de massa is gewenst;
- De nokrichting staat haaks op de straat;

Gevelopbouw
- zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als representatieve gevels behandeld te worden.

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG18 ○ TUBBERGEN ○

Deelaspecten

Compositie
- Elk gebouw moet leesbaar zijn als geheel én als som der appartementen;
- dakopbouwen hebben een sterk ondergeschikte omvang ten opzichte van het dakvlak;
- De entree is herkenbaar.

Architectuurstijl
- Het gebouw heeft een eigentijdse uitstraling;

Buitenruimte
- De buitenruimte aan de straatzijde wordt representatief, groen ingericht;
- gebruikte inrichtingselementen (zowel groen, verharding als objecten) zijn klassieke tuinelementen.

Balkons
- Balkons mogen alleen gerealiseerd worden in de daartoe aangegeven zones (zie afbeelding pagina 10)

Detailaspecten

Materialen
- de materialen refereren aan de materialisatie van de woningen rondom het project;
- natuurlijke materialen zijn gewenst;

Kleuren
- het kleurgebruik van de gevels is beperkt;
- de daken worden voorzien van dakelementen in een gedekte kleur;
- de kozijnen zijn wit.

Detaillering
- er is sprake van een soberheid in details, maar de aanwezige details zijn met veel aandacht ontworpen;
- De gevels hebben een duidelijke dieptewerking.

Referentiebeelden / details

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG18 ○ TUBBERGEN ○

Balkons

De nieuwbouw is gelegen in tussen bestaande woningen, om redenen van privacy is er gekozen voor een zonering van balkons met zijden waar wel of juist geen balkons mogen komen.

nb. de bijgevoegde tekening is gebaseerd op het schetsontwerp, de exacte ligging en grootte van de balkons kan hieruit niet worden opgemeten.

Legenda

Woning met buitenruimte (terras of balkon)

Zone geen balkons

Zone balkons mogelijk

Inrichting Buitenruimte

Voor de buitenruimte is gezocht naar een inrichting die rustig is, onderhoudsvriendelijk en passend bij de wijk. Daarbij moeten met een aantal functionele aspecten rekening worden gehouden zoals ontsluiting, afscheiding openbaar-privé, gevoel van gezamelijkheid, afscherming naar belendende percelen etc.

In de relatie met de omgeving is gekozen voor een klassieke inrichting, een „voortuin“ met gazon en borders. Dit is vertaald in een inrichtingsschema en een inrichtingsplan (zie volgende pagina).

De noord- en westzijde, waar de kavel grenst aan privétuinen worden voorzien van een ca 1,80 hoge haag of begroeide schutting (in overleg te bepalen). De begrenzing naar de openbare ruimte wordt op de hoeken door beukenhagen bepaald. Binnen deze hagen is een onderhoudsvriendelijke border van lage sneeuwbes (groenblijvend) en vrouwenmantel.

In aansluiting met de bestaande eikenboom op de hoek worden langs de Oldenzaalseweg nog een drietal eiken geplant, nabij het entreepad en op de hoeken.

Aan de noordzijde is de gezamelijke inrit van donkerbruine klinkers, de parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn in antracietkleurige klinkers gelegd. Centraal tussen de twee gebouwen door is een voetpad en entreeverharding van grote (60x60) betontegels in lichtgrijze tint. Rond de parkeerplaatsen en tussen de twee gebouwen wordt een lage, groenblijvende beplanting voorzien, bijvoorbeeld leliegras.

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG18 ○ TUBBERGEN ○

inrichtingsplan Oldenzaalseweg 8

Quercus Robur (zomereik)

Achemilla Mollis (vrouwenmantel)

Symphoricarpos ‘ Hancock’ (Sneeuwbes)

Liriope (leliegras)

○ BEELDKWALITEITSPLAN ○ OLDENZAALSEWEG 8 ○ TUBBERGEN ○