



Beeldkwaliteitsplan

Eeshof Tubbergen

10 november 2015

Beeldkwaliteitsplan

Eeshof Tubbergen

COLOFON

10 november 2011 (CONCEPT)

Gemeente Tubbergen
Zorggroep Sint Maarten

Team

Theo de Bruijn (directeur)
Pim Kupers (landschapsarchitect)
Nicky Lutikhuis (planoloog)

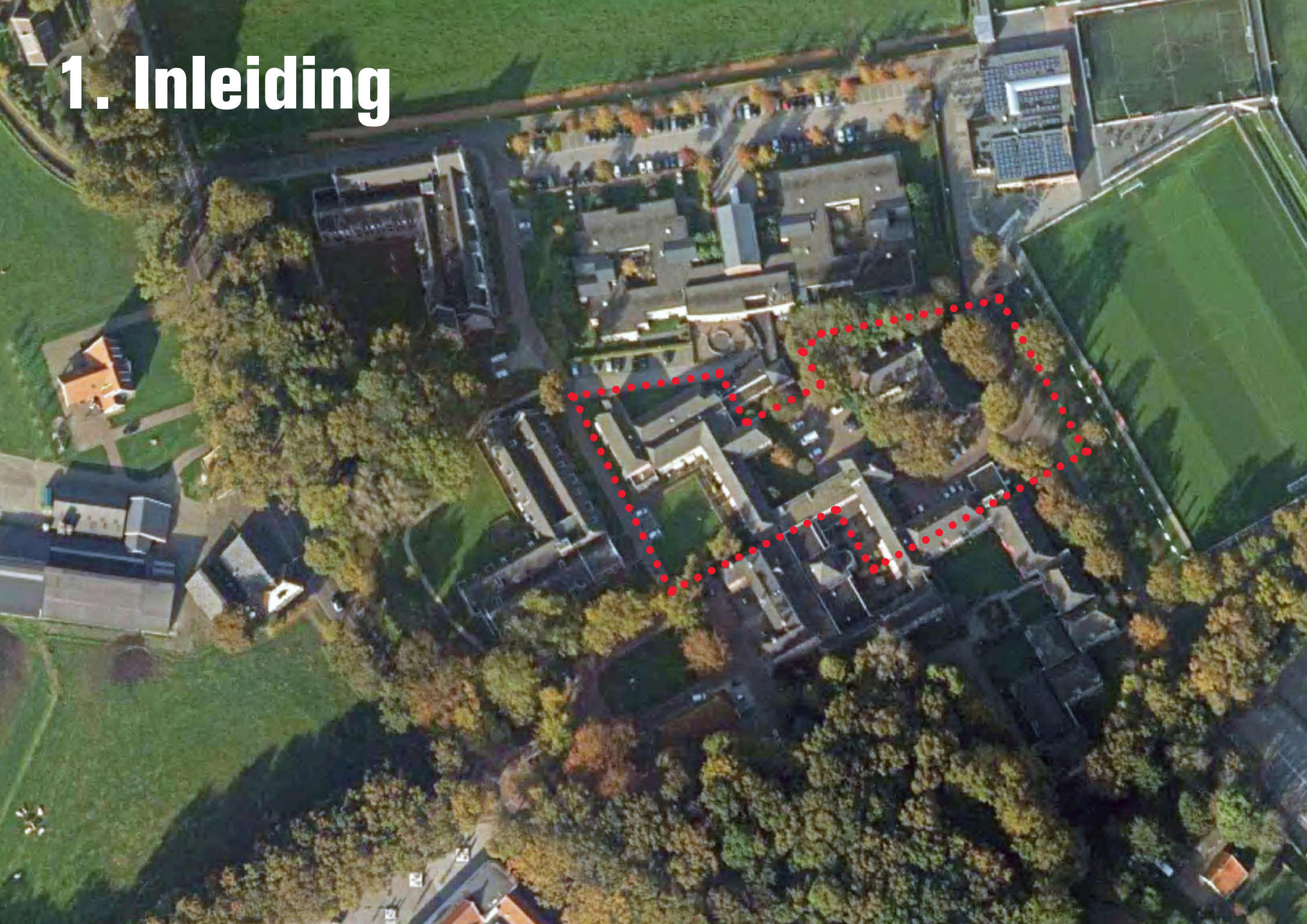
Projectnr: 2014058AL

IAA
Stedenbouw en Landschap

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Beleid en randvoorwaarden	6
Stedenbouwkundig plan	8
Welstandscriteria	12

1. Inleiding



Aanleiding plan en beschrijving plangebied

Ten noorden van Tubbergen aan de Hardenbergerweg ligt het terrein de Eeshof. Op dit terrein ligt een monumentale Havezathe met daaromheen verschillende gebouwen met een zorgfunctie. Een van de instellingen die van het terrein gebruikt maakt is de Zorggroep Sint Maarten (ZSM). ZSM heeft de ambitie om de verouderde gebouwen te vervangen door nieuwe gebouwen. De herontwikkeling is een noodzakelijke ontwikkeling om de ouderenhuisvesting in Tubbergen op niveau te houden. Het huidige gebouw voldoet om diverse redenen niet meer aan de eisen van deze tijd:

- Er zijn belangrijke vernieuwingen binnen de rijksoverheid op het gebied van wonen, welzijn en zorg, waarbij de zwaardere zorg overblijft en de lichtere zorg wordt opgevangen door aanleunwoningen of in de thuissituatie;
- De samenleving van Tubbergen krimpt en vergrijsst. Daardoor is het nodig het huidige vastgoed aan te passen aan het zorgaanbod;
- Kwaliteitseisen voor wonen en zorg zijn sterk veranderd wat tot ruimere maatvoering van de woningen en verpleegafdelingen leidt. De vervangende nieuwbouw moet aan hoge woon- en zorgkwaliteiten voldoen.

Omdat ouderen ook in de toekomst op een aantrekkelijke plek moeten kunnen wonen, in het hart van de samenleving en dicht bij voorzieningen, blijft de huidige locatie zeer geschikt voor ouderenhuisvesting. Met vervanging van de huidige gebouwen wordt een toekomstbestendige ouderenzorg in Tubbergen gewaarborgd. Met de herontwikkeling is tevens de ambitie uitgesproken om het monument in ere te herstellen. Dit wordt bewerkstelligd door de nieuwbouw los van het monument te realiseren.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de herontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk en dienen projectspecifieke welstandscriteria te worden vastgesteld, middels dit beeldkwaliteitsplan. De inrichtingsschets en het schetsontwerp vormen het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vervolgens vast ter aanvulling op de vigerende welstandsnota.

Leeswijzer

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleid beschreven. Ten grondslag aan dit beeldkwaliteitsplan liggen namelijk diverse beleidsstukken waaronder de welstandsnota van de gemeente Tubbergen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de inrichtingsschets gepresenteerd. In hoofdstuk 4, tot slot, worden de welstandscriteria voor de nieuwbouw en openbare ruimte uitgebreid beschreven.

2. Beleid en randvoorwaarden

Voor het plangebied is de Welstandsnota van de gemeente Tubbergen van januari 2009 van kracht. Deze dient als uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt aangesloten bij de eerdere planontwikkeling op het terrein: de complexen aan de Hardenbergerweg. Tot slot is de Structuurvisie van toepassing. Deze beleidsstukken worden hieronder toegelicht.

Welstandsnota Gemeente Tubbergen (januari 2009)

De welstandsnota van de gemeente Tubbergen beschrijft de beoordelingscriteria waarop (nieuw)bouwplannen worden beoordeeld. De welstandsnota bevat (1) een gebiedsbeschrijving, (2) beleid en ontwikkeling, (3) waardebeoordeling/welstandsregime en (4) gebiedspecifieke welstandscriteria, waarbij het plangebied valt onder het gebied 'Tubbergen-Eeshoflaan, deelgebied 6'. Hieronder de belangrijkste uitgangspunten die betrekking hebben op dit beeldkwaliteitsplan op een rij.

1. Gebiedsbeschrijving

Het gebied is genoemd naar het oude huis "De Eeshof". Het is het geboortehuis van de beroemde burgemeesterszoon Dr. Herman Schaepman (priester, politicus en letterkundige). De oorspronkelijke naam van dit huis is "Eschede" en werd in 1892 ingericht als opleidingsinstituut voor verwaarloosde kinderen. Het kreeg toen de naam Leogesticht. In 1928 kreeg de Eeshof de functie van landbouw- en huishoudschool. In 1960 kwam het huis in het bezit van de Zusters van Denekamp die er een klooster annex bejaardentehuis van maakten. Sinds het gereedkomen van de verbouwing in 1965 is het complex in de jaren '80 aanzienlijk uitgebreid. Het hoofdgebouw en koetshuis zijn inmiddels tot Rijksmonument verheven. Het hoofdhuis is recht tegenover de toegangsweg gelegen, heeft een symmetrische vorm, heeft twee bouwlagen van rode steen en een zwart schilddak. Boven de centraal gelegen hoofdentree is op het dak een dakkapel met spits geplaatst. Het koetshuis is aan de rand van het terrein gesitueerd, is één bouwlaag hoog en heeft een rood zadeldak. De tegenover dit koetshuis gelegen orangerie is lang geleden gesloopt en niet meer herbouwd. In plaats daarvan is op

grotere afstand het terrein bebouwd met zorgwoningen, welke tezamen met de oude bebouwing één complex vormen. Naast het oorspronkelijke, en nog aanwezige, voorterrein is een groot grasveld aangelegd waardoor een aaneengesloten grote voorruimte ontstaat.

De toegevoegde zorgwoningen, welke direct zijn verbonden met het hoofdhuis bestaan uit twee bouwlagen met een zwart schilddak. In 2006 zijn er twee nieuwe complexen op het terrein bijgebouwd, passend bij de al bestaande bebouwing. Het totale terrein van de Eeshof vormt een ruimtelijke eenheid en is van de weg afgeschermd door een gracht, opgaand groen en (volwassen) bomen.

2. Beleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op behoud van deze speciale woonfunctie en de ruimtelijke samenhang binnen dit deelgebied. Bij eventuele toekomstige ingrepen dient hier aandacht aan te worden besteed.

3. Waardebeoordeling/ welstandsregime

De historische structuur van De Eeshof is goed bewaard gebleven ondanks allerlei eigentijdse veranderingen. Voor het behoud van het eigen gezicht van dit terrein is een zorgvuldig welstandsbeleid gewenst. Met het toepassen van het welstandsniveau 'bijzonder' moet dit streven haalbaar worden geacht.

4. Gebiedspecifieke welstandscriteria

Het gebied 'Tubbergen - Eeshoflaan' heeft het welstandsniveau 'bijzonder' en hier gelden gebiedspecifieke welstandscriteria. Voor 'Tubbergen - Eeshoflaan' wordt een aantal welstandscriteria genoemd, ondergebracht in vijf categorieën; ligging, massa, materialen en kleuren, detaillering en aanvullende criteria voor kleine bouwplannen. Zie voor de welstandscriteria de welstandsnota zelf.

Conclusie

Dit beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voor de nieuwbouw van Zorggroep Sint Maarten op het terrein van de Eeshof waarbij wordt aangesloten bij de algemene welstandscriteria en de welstandscriteria voor het gebied 'Tubbergen - Eeshoflaan'. Hierbij worden de regels niet één op één overgenomen, maar worden ze toegespitst op de specifieke functie van een verzorgings- en verpleegtehuis en de daarbij passende architectonische kenmerken. Op deze manier ontstaat een heldere relatie tussen vorm, gebruik en constructie. In hoofdstuk 4, welstandscriteria, wordt dit nader toegelicht.

3. Stedenbouwkundige onderbouw

Dit hoofdstuk beschrijft beknopt de stedenbouwkundige onderbouw voor de beoogde nieuwbouw op het terrein De Eeshof.

In de loop van de tijd is het terrein van de Eeshof geleidelijk veranderd door toevoegingen van gebouwen voor de zorginstellingen. Dit heeft ertoe geleid dat een deel van de bosstructuur verloren is gegaan en de huidige bebouwing met elkaar is vergroeid. Hierdoor zijn oude relaties deels verloren gegaan. Een uitzondering hierop vormen de twee recentelijk gerealiseerde woongebouwen aan de westzijde van het terrein. Deze gebouwen gaan een relatie aan met elkaar, met de oude Havezathe en met het omliggende terrein.

De ambitie is om een deel van de bebouwing die aan de monumentale Havezathe vastzit te slopen. Hierdoor komt het monument weer vrij te liggen in het parklandschap, net als op het oorspronkelijke landgoed, en ontstaat een vernieuwd ensemble. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor het realiseren van twee kleinschalige woongebouwen. Ook biedt het slopen de kans de parkstructuur te herstellen.

Voor de nieuwbouw aan de oostzijde is de voetprint reeds bekend. Een knik in het gebouw vangt de twee richtingen op die nu in het terrein zichtbaar zijn. Het gebouw staat in lijn met andere gebouwen op de Eeshof waardoor rondom de oude Havezathe een ring van bebouwing komt te liggen.

De nog te ontwerpen nieuwbouw ten noorden van de Havezathe is als mogelijke bouwvlek ingetekend. Binnen deze vlek moet het nieuwe gebouw en het parkeren in de toekomst gesitueerd worden. Uitgangspunt hiervoor is het realiseren van eenzijdig en autonoom gebouw omdat deze losstaat van de ring van bebouwing.

De afstand tot de Havezathe is overal ruim, zodat de Havezathe beter beleefd wordt. Uitgangspunt is dat alle gebouwen een relatie aangaan met elkaar, de oude Havezathe en het omliggend parklandschap. De nieuwbouw komt qua uitstraling overeen met de gebouwen aan de Hardenbergerweg die in een eerder stadium zijn gebouwd. De gebouwen hebben allemaal twee lagen met een derde laag in de kap verwerkt.

Het terrein wordt ingericht als parklandschap met doorzichten naar de omgeving en naar de Havezathe. Hiervoor worden de parkeerplaatsen en de hoofdontsluiting zoveel mogelijk aan de rand van het terrein gesitueerd, zodat de binnenruimte optimaal benut kan worden door de bewoners en bezoekers. Scheidingen tussen privéterrassen en openbaar park wordt zoveel mogelijk natuurlijk vorm gegeven, waarbij hekken uit het zicht zijn.



huidige stedenbouwkundige situatie



toekomstige stedenbouwkundige situatie



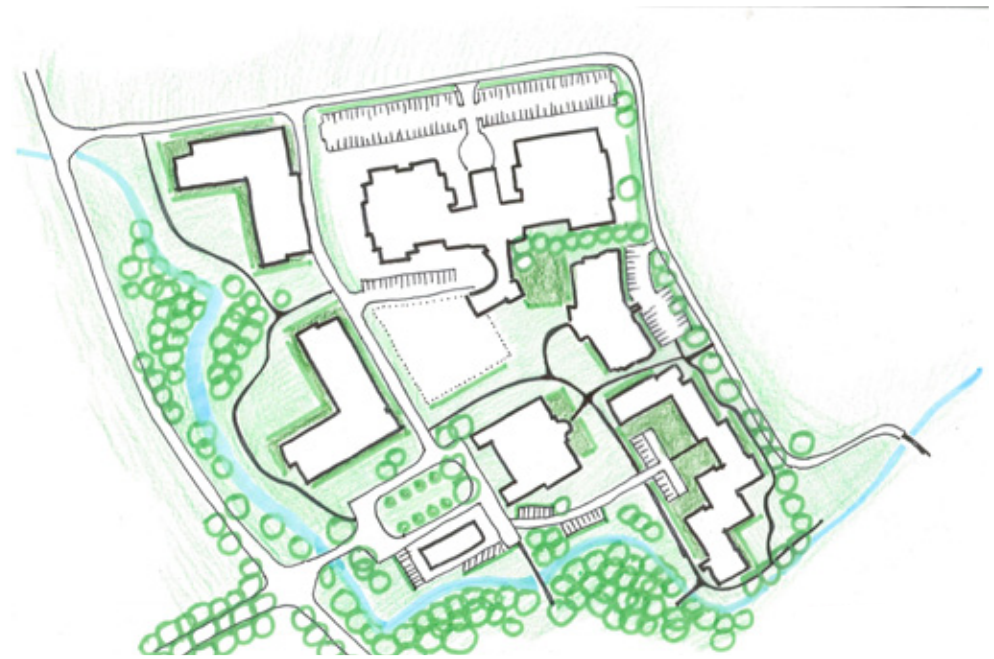
Alle gebouwen gaan een relatie met elkaar, de oude Havezathe en de omgeving aan.



Gebouwen gaan niet alleen een relatie aan met elkaar, maar ook met de omgeving. Door alzijdigheid toe te passen worden rommelige of dichte achterzijdes voorkomen en krijgt het terrein een uitnodigende en aantrekkelijke uitstraling.



Op het terrein zijn diverse zichtlijnen op de oudbouw of zichtrelaties met het buitengebied. Deze zichtlijnen moeten open blijven, een groene uitstraling behouden of krijgen en zoveel mogelijk vrijgehouden worden van geparkeerde auto's.



Schetsplan terreininrichting en parkeren, het parkeren voor het nader in te vullen bouwvlak wordt binnen dit vlak opgelost.

4. Welstandscriteria

Dit beeldkwaliteitsplan onderscheidt algemene welstandscriteria voor parkinrichting en criteria voor de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied. Deze worden hierna beschreven. Er wordt onderscheid gemaakt in de thema's 'Ligging', 'Massa', 'Materialen en kleuren', 'Detailering' en 'Aanvullende criteria'.



Algemene criteria parkinrichting De Eeshof

Onderstaande criteria zijn erop gericht de groene kwalitatieve parkinrichting van De Eeshof te borgen. Onderscheid wordt gemaakt tussen criteria over de uitstraling en criteria over materialisering en terreinafscheidingen.

Uitstraling

- doorzichten op het omringende landschap en zichtlijnen richting de historische bebouwing behouden en eventueel versterken;
- doorzichten en zichtlijnen groen inrichten. Storende elementen zoals auto's zoveel mogelijk uit het zicht houden;
- entree's en hoofdroutes groen en uitnodigend inrichten;
- parkeerterreinen inpassen in de groene hoofdstructuur.

Materialisering en terreinafscheidingen

- eenvormigheid in gebruik verharding, straatmeubilair en beplanting ter versterking eigen identiteit van De Eeshof;
- hagen inzetten als structurerende elementen;
- erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit een haag, een begroeid hekwerk of een bakstenen muur;
- toepassen van natuurlijke verhardingsmaterialen zoals baksteen of halfverharding.



doorzichten open en groen inrichten



hagen als scheidende en structurerende elementen



parkeerterreinen inpassen in de groenstructuur



natuurlijke bestratingsmaterialen toepassen

Nieuwbouw De Eeshof

De nieuwbouw gaat verpleegafdelingen, zorgappartementen en diverse ouderenvoorzieningen huisvesten. De maat en schaal van dergelijke functies mag zichtbaar zijn in de gevel. Daarnaast moet nieuwbouw een ensemble vormen met de overige gebouwen op het terrein. Hiervoor gelden de volgende criteria:

Ligging

- de bebouwing is vrij gelegen in het groen of vrij gelegen op het terrein;
- bijgebouwen zoals schuren en garages staan niet op de voorgrond;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
- beeldverstoring terreingebruik (zoals opslag) wordt zoveel mogelijk aan het oog onttrokken en niet aan de voorzijde gesitueerd.

Massa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- maximaal twee bouwlagen met een derde laag in de kap; dakopbouw zijn opgenomen in de kap, waarbij rondom voldoende dakvlak aanwezig is;
- de massa is geleed door verspringingen in de gevel of verschillend materiaalgebruik; woon- of zorgeenheden zijn maatgevend voor de geleiding.

Materialen en kleuren

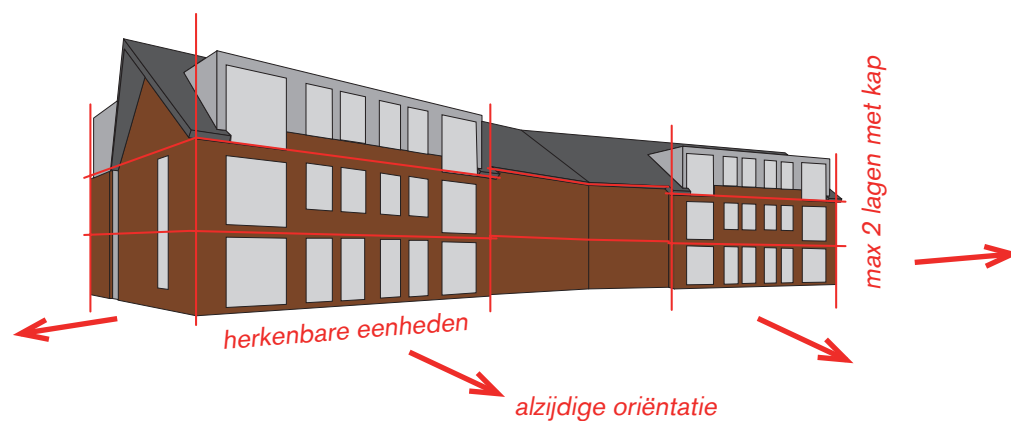
- het materiaal- en kleurgebruik vormt een duidelijke eenheid;
- toepassen van rode of zwarte dakpannen (bij voorkeur gebakken);
- schilderen van bakstenen gevels is niet toegestaan;
- toepassen van natuurlijke kleuren en materialen; het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

Detailering

- de detailering van de gevel, de overgang van het dakvlak naar de gevel, dakgoten en daklijsten dient te passen bij de architectuur.

Aanvullende criteria voor kleine bouwplannen

- bijgebouwen en aan- of opbouwen zijn qua maat, schaal, architectuur en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

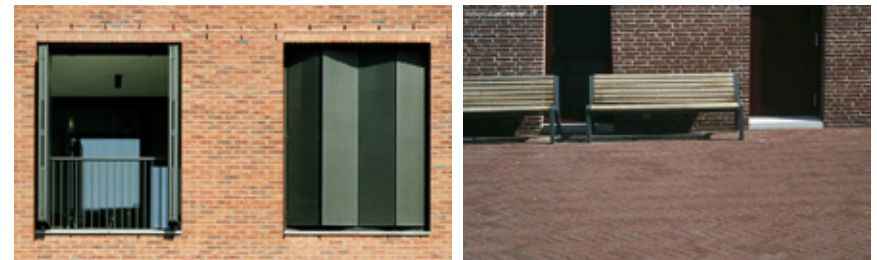




vrij gelegen in het groen



detailering passend bij de architectuur



toepassen van natuurlijke materialen en kleuren