

BKP COMMANDERiestRAAT OOTMARSUM



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



31 OKTOBER 2017

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Proces en Vooroverleg	4
3.	Huidige ruimtelijke situatie	5
4.	Stedenbouwkundig plan	6
5.	Ruimtelijk concept	7
6.	Referenties	8
7.	Waardering en ambitie	11
8.	Welstandscriteria	12



I. INLEIDING



Ligging plangebied Commanderiestraat in Ootmarsum
(Bron: www.opentopo.nl)

Aan de Commanderiestraat in Ootmarsum is een verkavelingsplan ontwikkeld om een 12-tal woningen te realiseren. Dit plan omvat 8 woningen aan de Commanderiestraat ten westen van het Oldenzaalsvoetpad, 1 woning aan het Oldenzaalsvoetpad en 3 woningen aan het Commanderieplein (oostelijk van het Oldenzaalsvoetpad).

Door de herontwikkeling van het Commandiereterrein is de Commanderiestraat een belangrijke entree geworden tot het Commanderieplein. Nu is er de kans om met de ontwikkeling van de 12 woningen het entreegebied op een goede manier vorm te geven. Aandacht voor een goede beeldkwaliteit is essentieel voor de juiste uitstraling van het entreegebied.

Hiertoe is voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste uitstraling en samenhang tussen de onderscheiden deelgebieden. Ook zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van het beoogde beeld voor de architectuur van de woningen en de uitstraling van erfafscheidingen. Per deelgebied zijn daarnaast de richtlijnen voor de beeldkwaliteit overzichtelijk opgenomen in een tabel.



2. PROCES EN VOOROVERLEG



Ligging plangebied ten westen van het Oldenzaalsvoetpad, met zicht op de molen aan de Oldenzaalsestraat

Het voorliggende beeldkwaliteitplan vervangt een klein deel van het bestaande beleid en is daarmee ook onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit 2016. Dit betekent dat de werkwijze (o.a. excessenbeleid en hardheidsclausule) uit de nota van toepassing zijn.

Voor een omgevingsvergunning zal voor het 'welstandsonderdeel' een positief advies van de stadsbouwmeester nodig zijn. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de omgevingscriteria die toepasbaar zijn.

De gemeente hecht veel waarde aan vroegtijdig overleg over de initiatieven. Voorafgaand aan de indiening van een omgevingsvergunning wordt aan opdrachtgevers en ontwerpers de mogelijkheid geboden om in het kader van vooroverleg de plannen met de stadsbouwmeester te bespreken. Ook kan men een toelichting krijgen op het welstandsbeleid voor het betreffende deelgebied en krijgt men inzicht in de kansen en mogelijkheden die er voor hun bouwplannen zijn. De gemeente stimuleert deze werkwijze om zeer vroeg in het ontwerpproces door middel van gesprekken te komen tot een gezamenlijk gedragen ontwerp oplossing. De opdrachtgever/ontwerper kan via de afdeling WABO een afspraak maken voor het spreekuur van de stadsbouwmeester.



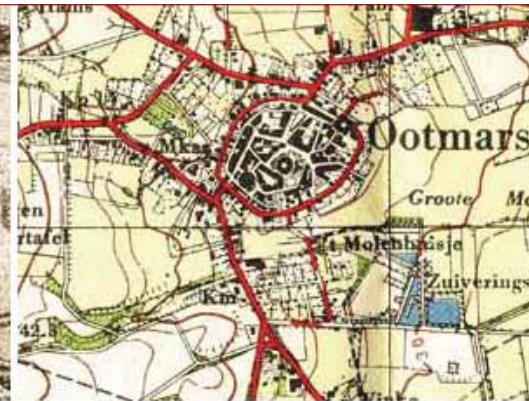
3. HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE



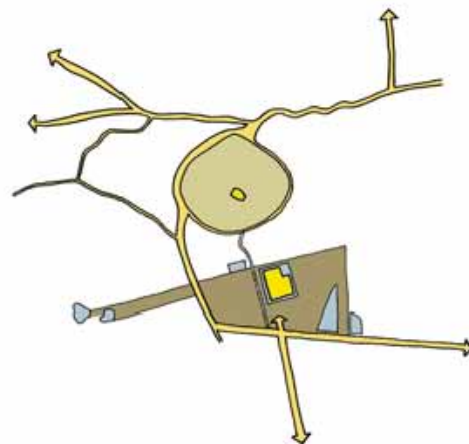
Historische kaart van Jacobus van Deventer (16e eeuw)



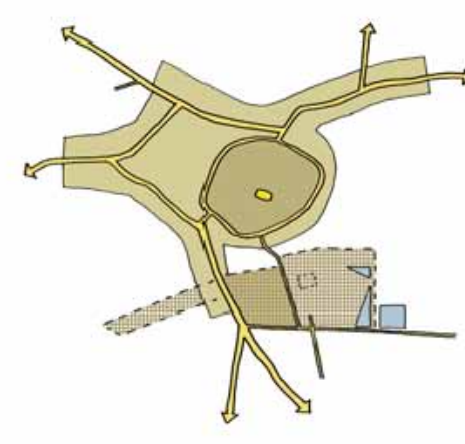
Historische kaart van 1783



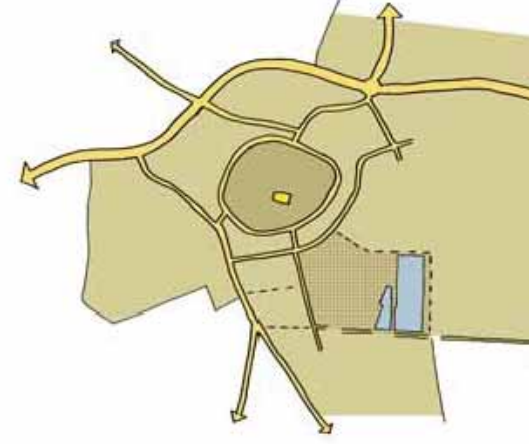
Historische kaart van 1955



Ootmarsum en de commanderie in 1783



Ootmarsum en de commanderie in 1955



Ootmarsum en de commanderie in 2012



Commanderiestraat in westelijke richting



Kruising met Oldenzaalsvoetpad



Zicht op het torentje van de Commanderie

Ligging in het landschap

Ootmarsum ligt op de steile oostelijke flank van de in Oost-Twente gelegen noordelijke stuwwal. In zuidoostelijke richting gaat het landschap via de zandgronden over in het lager gelegen stroomdal van de Dinkel. Langs de zuidflank van de oude kern van Ootmarsum loopt de Molenbeek. Samen met een waterloop uit het dal zorgde de beek voor de voeding van de stadsgrachten van Ootmarsum en de vijvers rond de Commanderie.

Ootmarsum

Ootmarsum is één van de oudste steden met stadsrechten in Twente. Omstreeks 1400 was het een vestingstadje met twee poorten en een dubbele ring van wallen en grachten. De Commanderie lag ten zuiden van de stad. De ruimtelijke opbouw van het historische centrum wordt bepaald door zijn concentrische en compacte vorm. Bepalend voor de ruimtelijke structuur is de centraal gelegen kerk met het kerkplein, waarop het merendeel van de straten uitkomt. Het centrum is compact, met vele smalle straatjes. Het Kerkplein vormt een open ruimte van formaat binnen deze compacte bebouwing. In de jaren die volgden is Ootmarsum geleidelijk aan uitgebreid. In eerste instantie vonden de uitbreidingen plaats langs de toegangswegen naar het stadje. Later, naar mate de vraag naar woningen toenam, zijn ook de gebieden binnen de toegangswegen ingevuld geraakt. Bij deze invullingen is het concentrische patroon van het historische stadje gedeeltelijk doorgezet. Door de groei van Ootmarsum is de Commanderie die eens buiten de stadswallen van Ootmarsum lag, geleidelijk aan binnen de bebouwde kom van het Ootmarsum komen te liggen.

Met de recente herontwikkeling van het Commanderieterrein is de Commanderiestraat de entree tot het Commanderieplein. Door de ontwikkeling van woningen in het groengebied ten zuiden van de Commanderiestraat ontstaat een statige entree die het karakter van het gebied als geheel kan versterken. Aandacht voor een goede beeldkwaliteit is essentieel voor de juiste uitstraling van dit gebied.



4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Uitsnede schetsontwerp uit 2012 (BDP Khandekar)



Inrichtingsplan Commandiereterrein uit 2015 (ODIN)

De Commandierestraat maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van de Commanderie. Het vormt namelijk de toegang tot de het huidige Commandiereterrein en de Commandierestraat is als zodanig een ruimtelijke as die eindigt op het torentje van het hoofdgebouw op het Commanderieplein.

De planvorming voor het totale gebied van de Commanderie kent een lange voorgeschiedenis en omvat naast de Commandierestraat ook het Open Luchtmuseum (OLM), de voormalige gemeentewerf, de twee vijvers en het parkeerterrein aan de Stadsweide. De eerste plannen dateren uit de periode van circa 2005 - 2010 en zijn in de loop van de tijd doorontwikkeld tot het huidige terrein van de Commanderie.

Dit document behandelt de beeldkwaliteit voor de woningen aan de Commandierestraat, op basis van het verkavelingsplan zoals hiernaast is weergegeven.

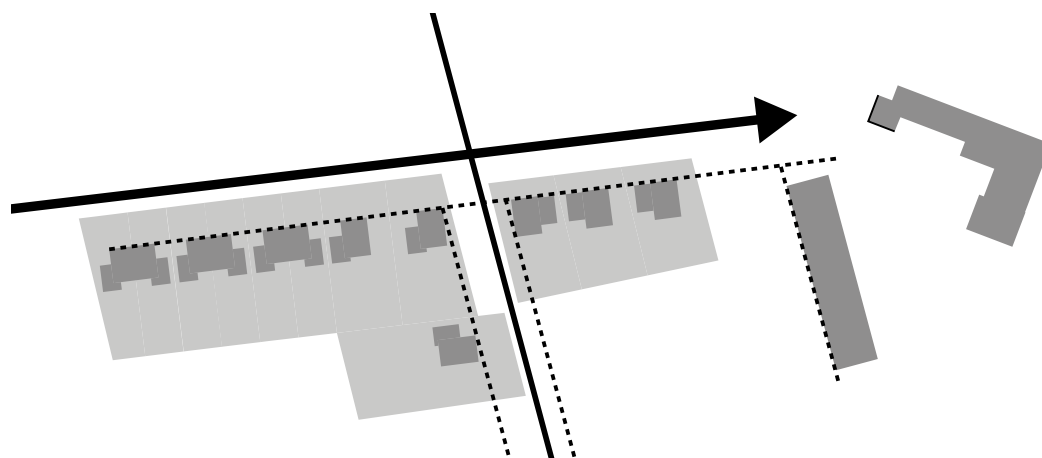
Om de entree tot het Commandiereterrein te benadrukken dient de lineaire structuur van de Commandierestraat door te lopen tot in het gebied van de Commanderie.



Concept verkavelingsplan deelgebied Commandierestraat (inclusief plan Heupink)



5. RUIMTELIJK CONCEPT



Concept met positionering van woningen en entreefunctie van de Commanderiestraat



Ruimtelijk concept met indeling en uitstraling van de deelgebieden (inclusief voorstel voor oriëntatie en nokrichtingen)

Het plangebied vormt de entree tot het Commandiereterrein en vormt vanaf de Oldenzaalsestraat een duidelijke as met zicht op het torentje van het hoofgebouw.

De Commanderiestraat is van oudsher al de toegang tot de Commanderie en om dit te versterken wordt de Commanderiestraat vormgegeven als formele laan. De eerste aanzet hiervoor is in het kader van de herontwikkeling van het Commandiereterrein al gedaan.

De kruising met het Oldenzaalsvoetpad markeert de overgang van de Commanderiestraat naar het Commandiereterrein. Het voormalige Commanderiecomplex lag namelijk direct oostelijk van het Oldenzaalsvoetpad.

Deze overgang wordt versterkt door het onderscheid in deze deelgebieden tot uitdrukking te laten komen in de woningen (zoals op pagina 6 ook al kort is benoemd).

Commanderiestraat

De woningen westelijk van het Oldenzaalsvoetpad (A) staan haaks op de Commanderiestraat in een strakke rooilijn, met de nokrichting haaks op de straat, aansluitend bij de soortgelijke gerealiseerde woning aan de noordzijde van de straat (Commanderiestraat 5). De bijgebouwen staan duidelijk achter de rooilijn. Enerzijds ontstaat hiermee een speels ruimtelijk beeld voor de bewoners aan de noordzijde van de straat en anderzijds ontstaat vanaf de Oldenzaalsestraat gezien wel een duidelijke straatwand.

Oldenzaalsvoetpad

Onderdeel van het plan is daarnaast ook nog één woning die georiënteerd is op het Oldenzaalsvoetpad (B). Deze valt duidelijk buiten de lijn van de Commanderiestraat en mag in die zin ook afwijken van de woningen aan de Commanderiestraat. De vorm en het kleurgebruik sluit bij deze woning juist aan op de woningen aan het Oldenzaalsvoetpad aan de zuidzijde. De bestaande losse bomenstructuur (verschillende boomsoorten) in dit gebied wordt doorgezet ter plaatse van deze woning en de parkeerplaatsen die hier ook gerealiseerd worden.

Commanderieplein

De drie woningen ten oosten van het Oldenzaalsvoetpad vormen onderdeel van de Commanderie. Vanuit die gedachte worden deze woningen (C) veel meer gezien als een doorlopende wand die aansluit bij de bebouwingsrichting van de Commanderie. Uitgaand van drie vrijstaande woningen wordt gezocht naar een manier om een doorlopende straatwand te suggereren die aansluit bij de architectuur en vormgeving van de Commanderie. Bijgebouwen staan bijvoorbeeld op de rooilijn of net daarachter en de nokrichting is bij voorkeur haaks op de straat.



6. REFERENTIES



Bebouwing aan de Commanderiestraat



Erfafscheidingen



6. REFERENTIES



Bebouwing aan het Oldenzaalsvoetpad



Erfafscheidingen



6. REFERENTIES



Bebouwing aan het Commanderieplein



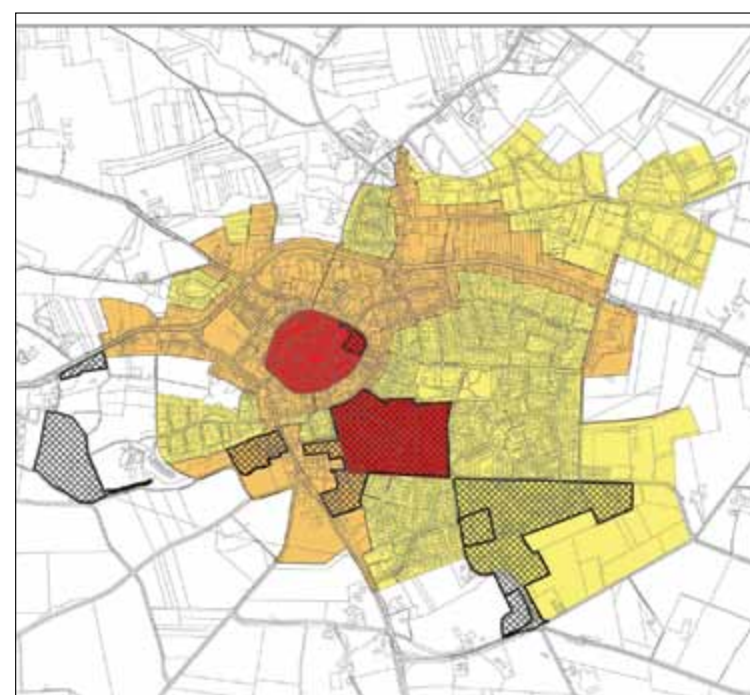
Erfafscheidingen



7. WAARDERING EN AMBITIE



- kern
- ontsluitingswegen
- (historische) invalswegen
- primair groen
- secundair groen
- overige bebouwing



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

Omgevingskwaliteit	Ambities
Basis omgeving	Handhaven basiskwaliteit
Midden omgeving	- Respecteren stedenbouwkundige structuur - Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
Bijzondere omgeving	- Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. - Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. - Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. - In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terrein-inrichting.

Omgevingskwaliteit

De nieuwe woningen langs de Commanderiestraat, Commanderieplein en het Oldenzaalsvoetpad liggen langs de entree naar het Commandiereterrein, een bijzonder gebied.

In de Nota Omgevingskwaliteit worden de woningen langs de Commanderiestraat en het Oldenzaalsvoetpad gewaardeerd met een 'midden' niveau en de woningen langs het Commanderieplein met een 'bijzonder' niveau.

De ambitie voor de midden omgeving is gericht op respecteren en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de beoordeling wordt vooral gekeken of de woningen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail).

De ambitie voor de bijzondere omgeving ligt hoger. Hier wordt de focus gelegd op de aansluiting op de cultuurhistorische structuur van het gebied en de relatie met de ontwikkeling van het Commandiereterrein. Een bijzondere omgeving waarbij extra wordt gekeken naar de architectuur, de detaillering en de aansluiting op de openbare ruimte.

Keuze voor bijzonder niveau

Gezien de bijzondere ruimtelijke positie van de Commanderiestraat stellen wij voor om in dit beeldkwaliteitsplan te kiezen voor ambitieniveau bijzonder voor alle woningen. Daarmee wordt zorgvuldig aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit van de woningen in relatie de Commanderie als geheel.



8. WELSTANDSCRITERIA



THEMA	CRITERIA COMMANDERiestRAAT
Situatie / algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen
	Een gebouw of bouwwerk dient bij te dragen aan de specifieke kwaliteit (identiteit) van het gebied
Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en draagt bij aan duidelijke straatwand langs de Commanderiestraat, met een strakke rooilijn.
	De hoofdmassa bestaat bij voorkeur uit 2 bouwlagen voorzien van een zadeldak, rekening houdend met de molenbuitop van de molen aan de Oldenzaalsestraat.
	De nokrichting van de woningen staat haaks op de Commanderiestraat
Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte langs de Commanderiestraat zijn samenhangend en representatief vormgegeven
	De architectuur sluit aan bij de (historiserende) stijl van de referentiewoningen aan de noordzijde van de Commanderiestraat en aan de Bleekstraat (beekzijde)
	De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd
Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur
	De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur
	De fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten van de referentiewoningen aan de noordzijde van de Commanderiestraat en aan de Bleekstraat (beekzijde) wordt als uitgangspunt genomen en dient bij te dragen aan de kwaliteit van de gehele straat
Materiaal en kleurgebruik	Aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de referentiewoningen aan de noordzijde van de Commanderiestraat, de Bleekstraat (beekzijde) en het Commanderieterrein
	Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen in aardetinten overheerst
	Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan
	Daken worden voorzien van dakpannen (niet glimmend)
Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor hagen, mogelijk in combinatie met een lage tuinmuur, waarbij de erfafscheiding dient aan te sluiten op de architectuur van de woning
Energie	Bij plaatsing van (zonne)panelen wordt gekozen voor zwarte panelen met een zwarte lijst, met als uitgangspunt een strakke compositie van de panelen (in lijnen/vlakken, géén verspringingen/verdraaiingen/verschuivingen)

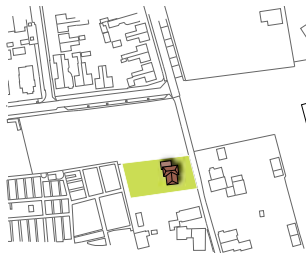
In dit beeldkwaliteitplan is aansluiting gezocht bij de Nota Omgevingskwaliteit 2016. De criteria uit deze nota vormen daarom ook de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. Waar nodig zijn specifieke criteria toegevoegd.

Gezien het onderscheid in 3 deelgebieden dat gemaakt is bij het ruimtelijk concept, is voor elk deelgebied een aparte tabel opgenomen.

Openbare ruimte
Omgevingscriteria zijn toepasbaar wanneer een omgevingsvergunning nodig is. Dit zijn bouwwerken. Deze criteria zijn niet toepasbaar op de meeste inrichtingselementen, zoals het bestratingsmateriaal, bankjes, lantaarns, etc. Het moge duidelijk zijn dat deze elementen wel degelijk bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Het is een eigen verantwoordelijkheid van de gemeente om toe te zien op de kwaliteit van deze elementen. De stadsbouwmeester kan daarbij wel adviseren.



8. WELSTANDSCRITERIA



THEMA	CRITERIA OLDENZAALSVOETPAD
Situatie / algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen
	Een gebouw of bouwwerk dient bij te dragen aan de specifieke kwaliteit (identiteit) van het gebied
Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en draagt bij aan het dorpse straatbeeld langs het Oldenzaalsvoetpad.
	De hoofdmassa bestaat bij voorkeur uit 1,5 bouwlaag met forse kap. De kapvorm sluit aan bij de woningen langs het Oldenzaalsvoetpad. Bij voorkeur een zadeldak (al dan niet met wolfseind), mansardedak of Twentse geknikt zadeldak
	De nokrichting van de woningen staat haaks op het Oldenzaalsvoetpad
Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte langs het Oldenzaalsvoetpad zijn samenhangend en representatief vormgegeven
	De architectuur sluit aan bij de stijl van de bestaande woningen aan het Oldenzaalsvoetpad
	De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd
Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur
	De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur
	De detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten van de woningen aan het Oldenzaalsvoetpad wordt als uitgangspunt genomen en dient bij te dragen aan de kwaliteit van het gehele straatje
Materiaal en kleurgebruik	Aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande woningen aan het Oldenzaalsvoetpad
	Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst
	Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan
	Daken worden voorzien van dakpannen (niet glimmend)
Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte kan gekozen worden uit een haag of hekwerk van siersmeedwerk, mogelijk in combinatie met een lage tuinmuur, waarbij de erfafscheiding dient aan te sluiten op de architectuur van de woning
Energie	Bij plaatsing van (zonne)panelen wordt gekozen voor zwarte panelen met een zwarte lijst, met als uitgangspunt een strakke compositie van de panelen (in lijnen/vlakken, géén verspringingen/verdraaiingen/verschuivingen)



8. WELSTANDSCRITERIA



THEMA	CRITERIA COMMANDERIEPLEIN
Situatie / algemeen	De verschijningsvorm sluit aan op de bebouwing van de Commanderie en dient de ruimtelijke kwaliteit hiervan te ondersteunen
	Een gebouw of bouwwerk dient bij te dragen aan de specifieke kwaliteit (identiteit) van het gebied
Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en draagt bij aan duidelijke straatwand langs het Commanderieplein, met een strakke rooilijn die aansluit op de Commanderiestraat. Bijgebouwen staan bij voorkeur op de rooilijn of maximaal 1 meter achter de rooilijn (voor het creëren van een stegeffect/straatwandeffect)
	De hoofdmassa bestaat uit 2 bouwlagen voorzien van een zadeldak
	De nokrichting van de woningen staat haaks op het Commanderieplein
Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte langs het Commanderieplein zijn samenhangend en representatief vormgegeven
	De architectuur sluit aan bij de (historiserende) stijl van de Commanderie
	De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd
Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur
	De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur
	De fijne detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten van de gebouwen van de Commanderie wordt als uitgangspunt genomen en dient bij te dragen aan de kwaliteit van de gehele straat
Materiaal en kleurgebruik	Aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen van de Commanderie
	Uitgangspunt is het kleur- en materiaalgebruik dat ook is toegepast voor de gebouwen van de Commanderie, waarbij het gebruik van (bak)steen in aardetinten overheerst
	Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan
	Daken worden voorzien van dakpannen of leipannen(niet glimmend)
Erfafscheidingen	Voor erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor hagen, mogelijk in combinatie met een (lage) tuinmuur, waarbij de erfafscheiding dient aan te sluiten op de architectuur van de woning
Energie	Bij plaatsing van (zonne)panelen wordt gekozen voor zwarte panelen met een zwarte lijst, met als uitgangspunt een strakke compositie van de panelen (in lijnen/vlakken, géén verspringingen/verdraaiingen/verschuivingen)



COLOFON

Project: BKP Commanderiestraat Ootmarsum

Projectnummer: 0212C

Opdrachtgever: gemeente Dinkelland

Uitvoering: ODIN Landschapsontwerpers BV
Ernst Machstraat 2
Postbus 115
7440 AC Nijverdal

Landschapsarchitecten:
Ramon Postma MLA
ir. Ronald Koerhuis

Datum: 31 oktober 2017

Status: Definitief

