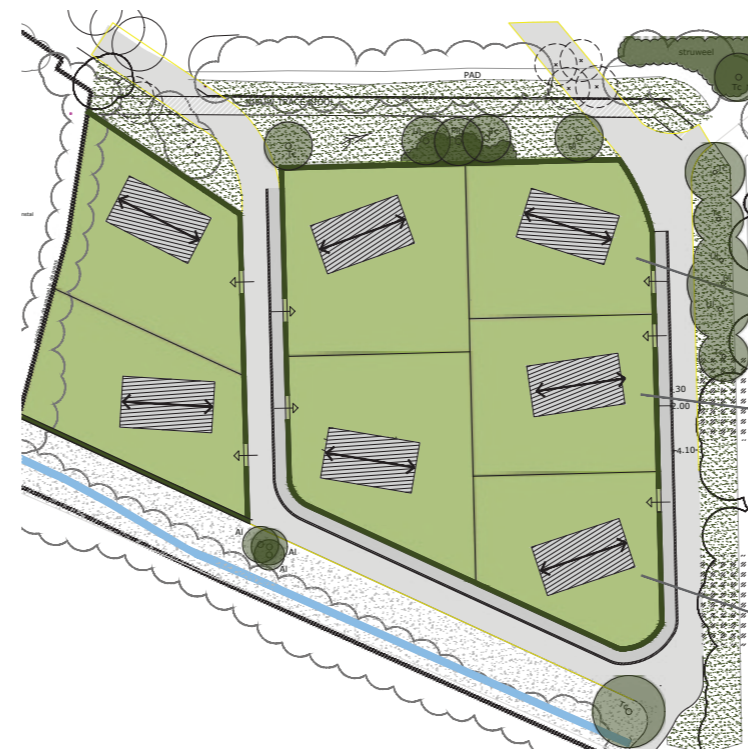


ERVE MOLENBEEK OOTMARSUM



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



BEELDKWALITEITSPLAN

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Proces en Vooroverleg	4
3.	Huidige ruimtelijke situatie	5
4.	Stedenbouwkundige context	6
5.	Ruimtelijk concept	7
6.	Schetsontwerp	8
7.	Waardering en ambitie	12
8.	Welstandscriteria	13



I. INLEIDING



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

De gemeente is voornemens op de voormalige gemeentewerf, het toekomstige 'Erve Molenbeek', kavels te realiseren. Het kwaliteitsteam heeft zich gebogen over de verkennende schets die in 2016 door ODIN is opgesteld. Het kwaliteitsteam (Q-team) heeft een advies uitgebracht om de inrichting van het gebied meer aan te laten sluiten bij de 'gestrooide' setting van gebouwen als in het Openluchtmuseum waarin groen een belangrijke rol vormt.

Dit advies is meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp en verwerkt in voorliggend beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste uitstraling van Erve Molenbeek en de ruimtelijke samenhang met het Openluchtmuseum en het Commandiereterrein.

De opgenomen referentiebeelden geven een impressie van het beoogde beeld voor de architectuur van de woningen en de uitstraling van de openbare ruimte. Daarnaast zijn de richtlijnen voor de beeldkwaliteit overzichtelijk opgenomen in een tabel.



2. PROCES EN VOOROVERLEG



Beeld van het terrein van de voormalige gemeentewerf (2017)

Het voorliggende beeldkwaliteitplan vervangt een klein deel van het bestaande beleid en is daarmee ook onderdeel van het 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



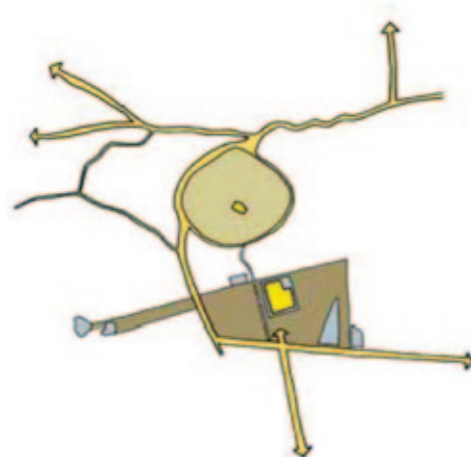
Historische kaart van Jacobus van Deventer (16e eeuw)



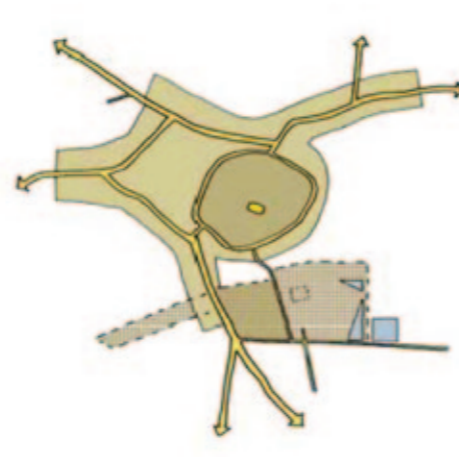
Historische kaart van 1783



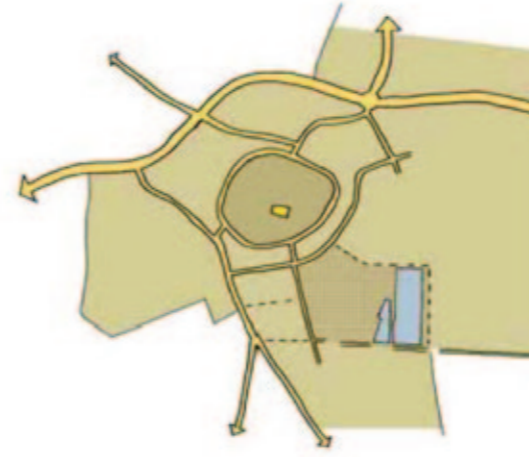
Historische kaart van 1955



Ootmarsum en de commanderie in 1783



Ootmarsum en de commanderie in 1955



Ootmarsum en de commanderie in 2012



Huidig beeld voormalige gemeentewerf



Ontsluitingsweg met houtwal op de achtergrond. Deze wordt doorbroken voor aansluiting met de van Bevervordestraat.



Herontwikkeling sluit aan op de huidige Molenbeek

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 Commanderieplein is de entree van het Openluchtmuseum aan het Commanderieplein komen te liggen. De voormalige gemeentewerf grenst weer direct aan het Openluchtmuseum. Het nieuwe ruimtelijk ontwerp van de voormalige gemeentewerf sluit aan op het thema 'Het land van Heeren en Boeren' en sluit aan bij de sfeer van de Commanderie als geheel. Uitgangspunt is een sterk ruimtelijk/landschappelijk kader met ruimte voor bijzondere architectuur. Aandacht voor een goede beeldkwaliteit is daarmee essentieel voor de juiste uitstraling van dit gebied.



4. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



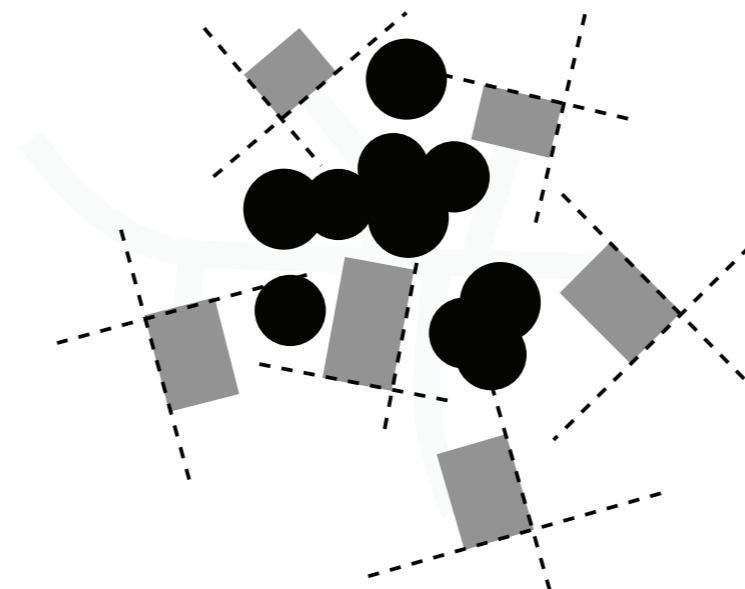
Uitsnede schetsontwerp uit 2012 (BDP Khandekar)



Inrichtingsplan Commandierterrein uit 2015 (ODIN)



Verkennde schets voormalige gemeentewerf (ODIN, 2016)



Verbeelding van een losse situering van gebouwen met variërende oriëntatie (als verwijzing naar Openluchtmuseum)

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

De voormalige gemeentewerf, nu 'Erve Molenbeek' genoemd, maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van de Commanderie en het Openluchtmuseum 'het land van Heeren en Boeren'. Het is een bijzondere plek met veel historie.

Dit document behandelt het ruimtelijk ontwerp en de beeldkwaliteit voor de architectuur, landschap en openbare ruimte van het terrein van Erve Molenbeek, met als vertrekpunt de verkennende schets van ODIN (zoals hiernaast is weergegeven), het advies van het kwaliteitsteam met betrekking tot deze schets en de gewijzigde planopzet met extra aansluiting op de van Bevervordestraat (gemeente 2019).

Uitgangspunt hierin is dat Erve Molenbeek aansluit bij het gebied van het Openluchtmuseum, dat zich kenmerkt door een sterk toevallige bebouwingsstructuur. De identiteit van groen met daarin een toevalligheid van de situering van de bouwplekken (geen strakke rooilijn, maar losse bouwvlekken met een variërende oriëntatie) staat centraal.



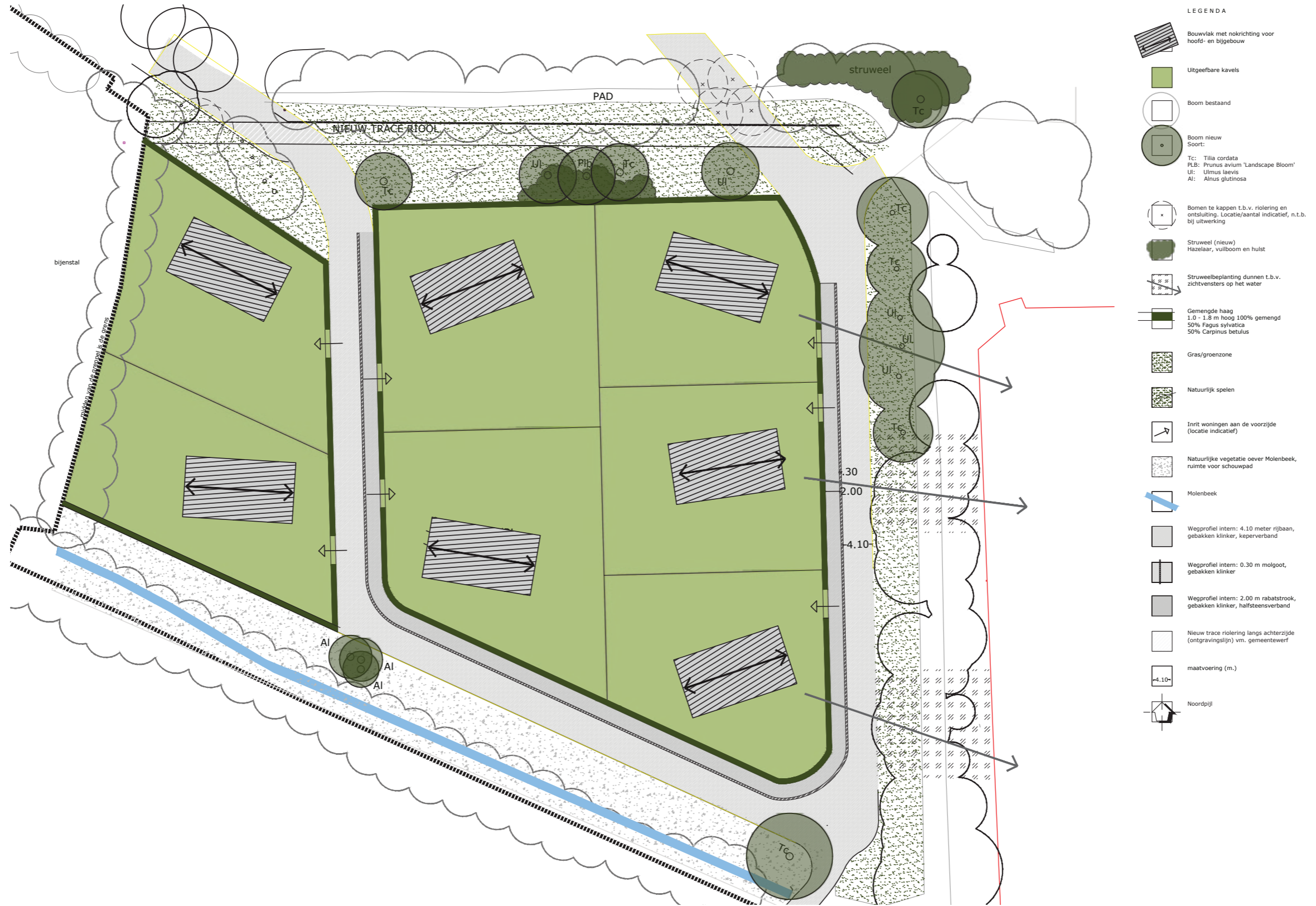
5. RUIMTELIJK CONCEPT

GESTROOIDE VOLUMES IN HET GROEN

- Losse setting van gebouwen
- Structuur borduurt voort op ruimtelijke setting Openluchtmuseum
- Structuur respecteert zoveel mogelijk historische boomstructuren. Versterken met enkele bomen/ boomgroepen en struweelbeplanting.
- Molenbeek met natuurlijke vegetatie op taluds en aangezet met een groep elzen in lijn met de ontsluitingsweg
- Individuele kavels voorzien van haag op grens met openbare ruimte. Een diversiteit in hagen is uitgangspunt.



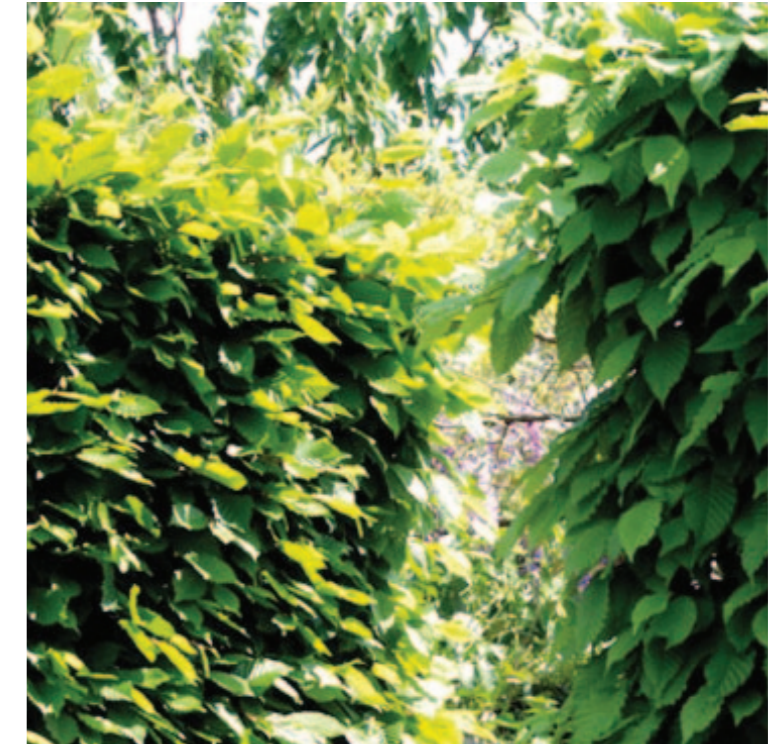
6. SCHETSONTWERP



REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



REFERENTIEBEELDEN GROENE ERFAFSCHIEDINGEN



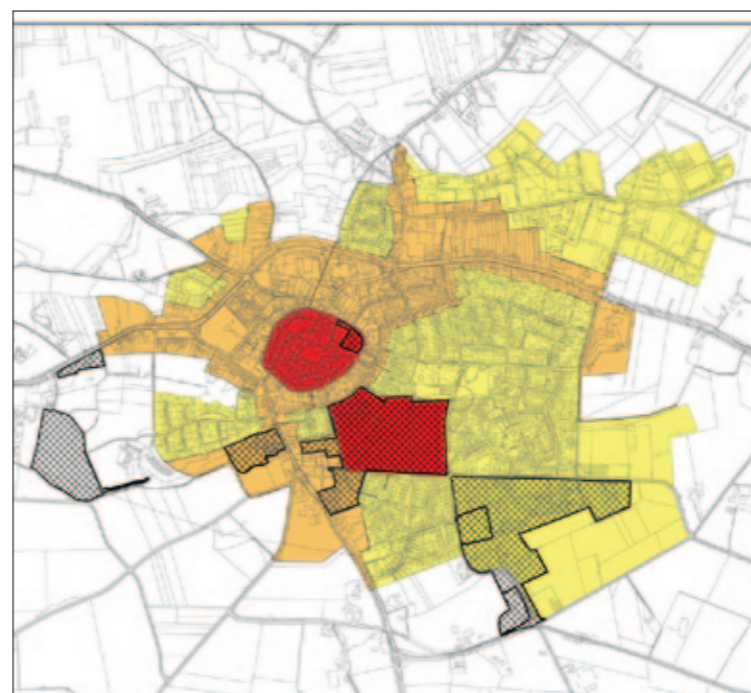
REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



7. WAARDERING EN AMBITIE



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



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

Omgevingskwaliteit

De locatie van Erve Molenbeek is een bijzonder gebied, een groene besloten wereld. In de Nota Omgevingskwaliteit wordt de locatie gewaardeerd met een 'bijzonder' niveau.

De ambitie voor de bijzondere omgeving is hoog. Hier wordt de focus gelegd op de aansluiting op de cultuurhistorische structuur van het gebied, de relatie met het Openlucht-museum en de aanhechting op het gehele gebied van de Commanderie. Een bijzondere omgeving waarbij extra wordt gekeken naar de architectuur, de detaillering en de aansluiting op de openbare ruimte binnen de bijzondere landschappelijke setting.

Omgevingskwaliteit	Ambities
Basis omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven basiskwaliteit
Midden omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Respecteren stedenbouwkundige structuur • Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
Bijzondere omgeving	<ul style="list-style-type: none"> • 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 terreinrichting.



8. WELSTANDSCRITERIA

THEMA	CRITERIA
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 de identiteit van het gebied. Bijgebouwen moeten integraal onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw, ofwel door middel van een aanbouw ofwel door in de hoofdbouw op te nemen.
	De hoofdmassa bestaat bij voorkeur uit 1-1,5 bouwlaag met forse kap. De kapvorm is geïnspireerd op de bebouwing in het Openluchtmuseum. Bij voorkeur een zadeldak. Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) dienen te worden geïntegreerd in de hoofdmassa, in het bouwvlak. Er dient sprake te zijn van 1 bouwmassa van gelijke hoogte.
	De oriëntatie en nokrichting van de gebouwen is conform aangegeven nokrichting. Oriëntatie en nokrichting sluiten aan bij de gestrooide setting van bebouwing.
Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
	De architectuur is geïnspireerd op de schuurwoningtypologie.
	De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
Detailering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur.
	De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.
	De detailering van de gebouwen sluit aan op de architectuurstijl (schuurwoningtypologie). De detailering van de gebouwen op Erve Molenbeek dient bij te dragen aan de kwaliteit van het gebied als geheel.
Materiaal en kleurgebruik	Uitgangspunt is het kleur- en materiaalgebruik in aardetinten, waarbij het gebruik van baksteen, hout en dakpannen overheerst. Ook voor de openbare ruimte is gebakken verhardingsmateriaal uitgangspunt.
	Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan.
	Daken worden bij voorkeur voorzien van dakpannen (niet glimmend), mogelijk in combinatie met materialen als zink of hout (passend bij de sobere erfuitstraling en de typologie van de schuurwoning).
Erfafscheidingen	Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit inheemse beplanting (groen), bij voorkeur een haag (i.c.m. struweelbeplanting aan de noordzijde), passend bij de sfeer van Ootmarsum en het agrarisch karakter van het Twentse landschap. Een diversiteit in soort en hoogte zorgt voor een passend afwisselend beeld.
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.

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.



Ontwerp



COLOFON

Project: BKP Erve Molenbeek Ootmarsum

Projectnummer: 0376A

Opdrachtgever: gemeente Dinkelland

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

Landschapsarchitecten:
Ramon Postma MLA
ir. Ronald Koerhuis

Datum: 9 juli 2019

Status: Definitief

