

HET OVERSTICHT



gemeente **Dinkelland**

DINKELLAND
TILLIGTE

b e e l d k w a l i t e i t



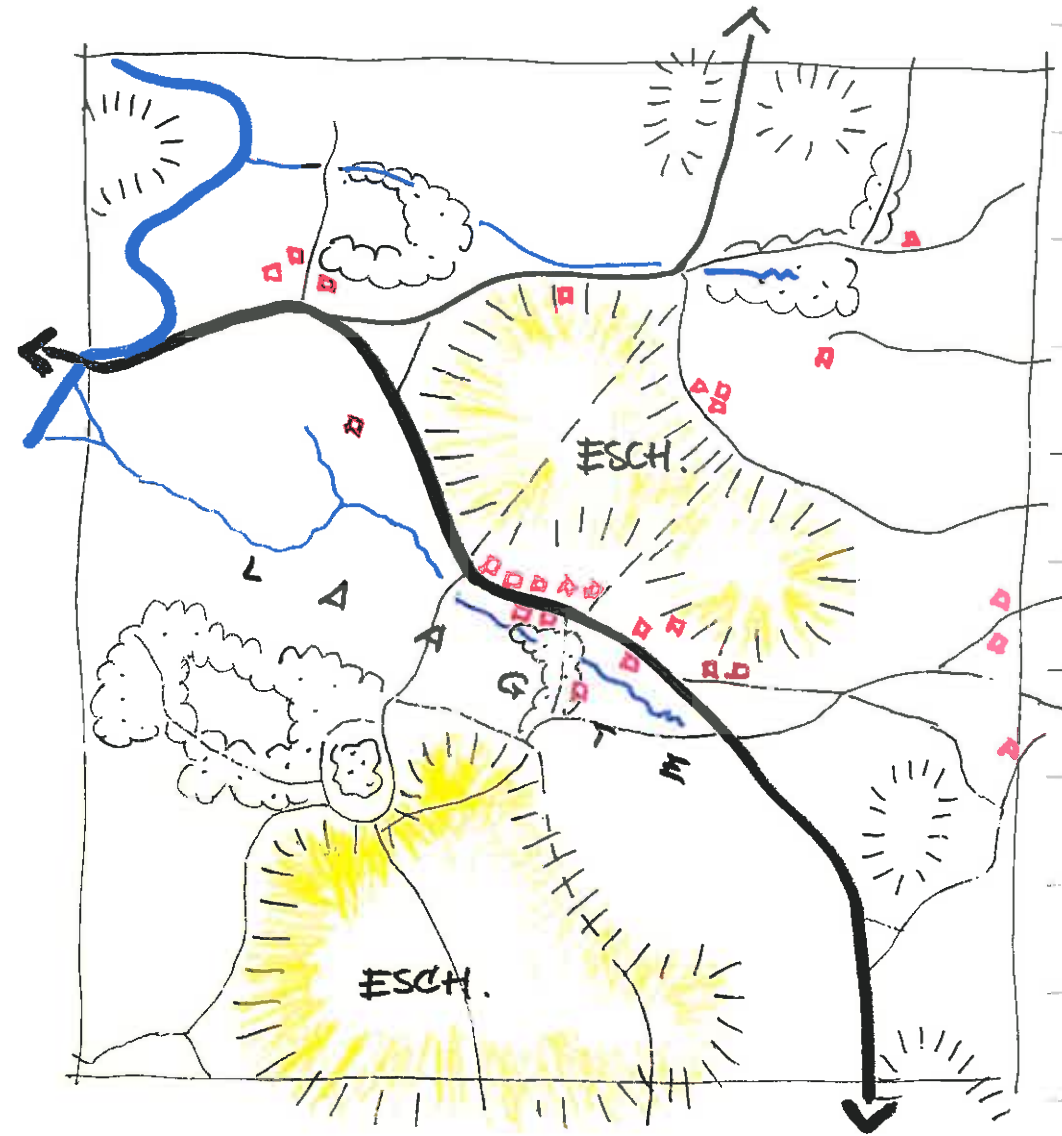
UITBREIDING KOOPMAN MODE

INHOUDSOPGAVE

1. inleiding
2. ruimtelijke structuur
3. ruimtelijke ontwikkeling
4. beeldkwaliteit bestaande dorpskern
5. reconstructie Ootmarsumsestraat
6. uitgangspunten/ randvoorwaarden uitbreiding Modehuis
Koopman
7. welstandsbeleid/ -criteria



Historische Atlas Overijssel (situatie ca. 1900)



idem schematisch

DINKELLAND TILLIGTE

UITBREIDING KOOPMAN MODE; BEELDKWALITEIT

1. inleiding

Koopman Mode, reeds decennia lang gevestigd aan de Ootmarsumsestraat in het kerkdorp Tilligte, wil haar winkel uitbreiden.

Koopman Mode is gelegen midden in het dorp Tilligte recht tegenover de kerk en een tweetal horecagelegenheden. De huidige winkel beslaat ca. 3200 m² bedrijfsvloeroppervlak en kent een eigen P-voorziening van ca. 70 plaatsen. Het bouwplan voorziet in een uitbreiding met ca. 2050 m², te realiseren door het toevoegen van een verdieping op de bestaande winkel. Met het oog op de geplande vergroting van de winkel zal ook de bestaande parkeeraccommodatie moeten worden uitgebreid. Gedacht wordt aan het realiseren van een parkeerdek op een deel van het bestaande parkeerterrein.

De welstandsnota van de gemeente Dinkelland geeft aan dat voor Tilligte de gebiedsgerichte welstandscriteria voor '*dorpsbebouwing rondom oude essen*' van toepassing zijn (gebied H3.1).

Overeenkomstig de ontstaansgeschiedenis van het dorp onderscheiden de criteria twee typen van hoofdbouwmassa's, te weten staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie en kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. De beoogde uitbreiding kan in geen van beide typen ingedeeld worden. Om de gewenste grootschalige ontwikkeling zo goed mogelijk in het dorpsbeeld in te passen zullen vanuit de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur aanvullende beoordelingscriteria ontwikkeld moeten worden.

De gemeente Dinkelland heeft Het Oversticht gevraagd voor de betreffende locatie een aanvullend toetsingskader op te stellen.

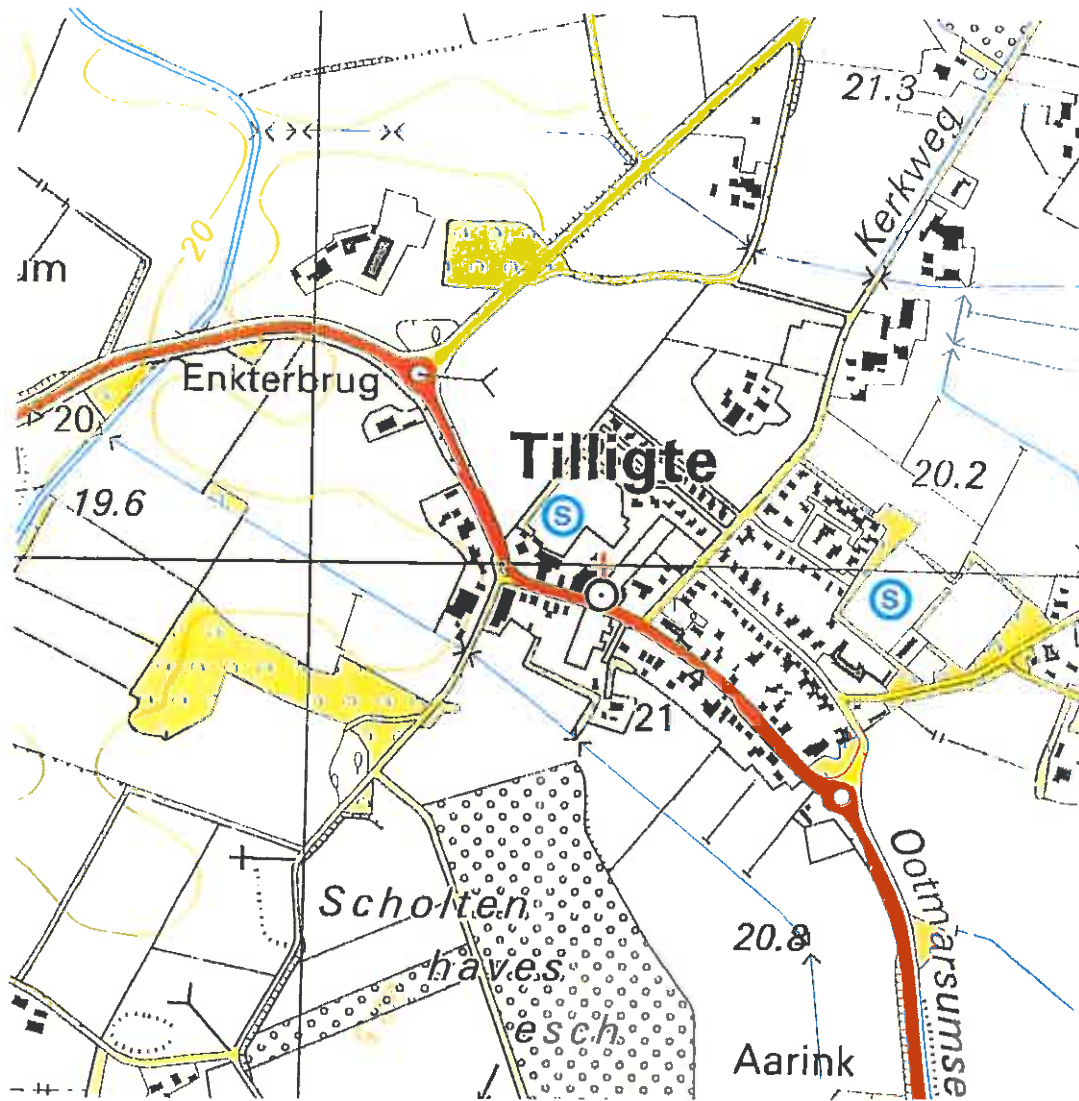
2. ruimtelijke structuur Tilligte (basis)

Tilligte is een wegdorp in de gemeente Dinkelland, dat in elk geval al in 1295 bestond en toen Tilgede werd genoemd. Met dat woord werd vroeger een gedeelte van een akker aangeduid. Tilligte is te bestempelen als een flank-esdorp of essenzwermdorp, waarbij meerdere boerderijen rondom een (gezamenlijke) es gesitueerd zijn. De essen rondom Tilligte maken onderdeel uit van een groter complex van esgronden welke onderling gescheiden worden door laagtes met watergangen en diverse bosgebieden. Deze structuur vormde lange tijd de basis voor het agrarisch grondgebruik en is ook nu nog in belangrijke mate bepalend voor het grond- en ruimtegebruik.

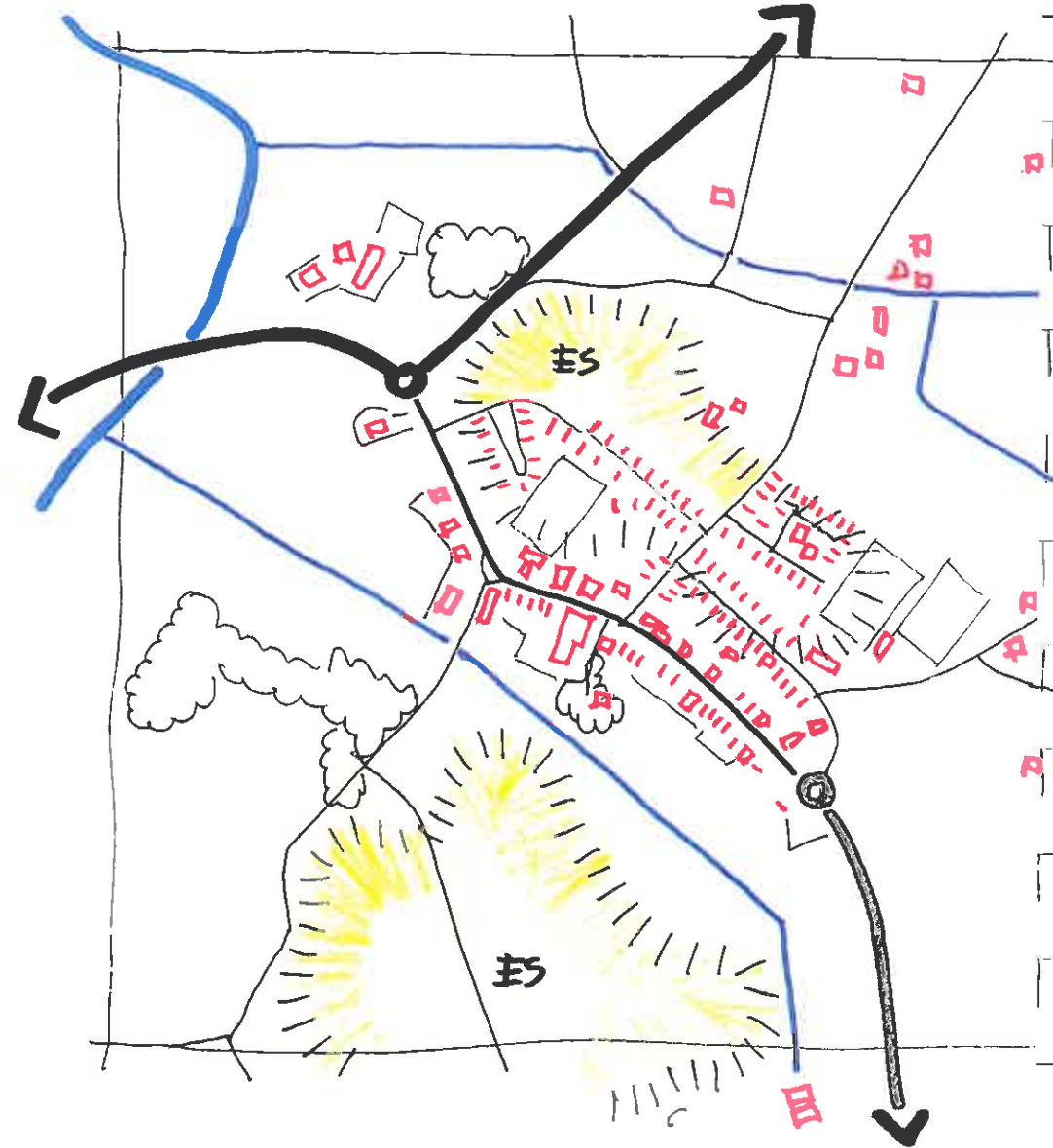
Tilligte is gelegen op de zuidflank van de Scholtenesch. Het dorp bestond/bestaat uit boerderijen, eenvoudige woningen en enkele voorzieningen aan weerszijden van de doorgaande weg, doorgaans kleinschalig en op de weg gericht.

Aan de zuidzijde van het dorp grenst het dorp aan de Scholtenhavenesch. Een markante scheiding tussen beide wordt gevormd door een laagte met watergang.

(zie fragment historische kaart + schema)



huidige situatie (ca. 2000)



idem schematisch

3. ruimtelijke ontwikkeling

Het dorp Tilligte heeft zich in latere jaren verder ontwikkeld tot kerk-/woondorp, waarbij de boerenbedrijven grotendeels uit het dorp verdwenen en de woonbebouwing toenam. Daarbij heeft het dorp zich voornamelijk aan de noordzijde van de doorgaande weg uitgebreid met woningbouw en sportvoorzieningen. Aan de zuidzijde is vooral sprake van een zekere verdichting van de daar aanwezige bebouwingzone. Modehuis Koopman maakt onderdeel uit van deze zone, waarbij eerdere uitbreidingen tot een relatief harde overgang met het omliggende landschap hebben geleid.

(zie fragment topografische kaart + schema)

4. beeldkwaliteit bestaande dorpskern

Het dorp Tilligte is gelegen aan de (provinciale) weg van Denekamp naar Ootmarsum, welke, ondanks een aantal verkeerstechnische maatregelen, nog altijd het karakter heeft van een doorgaande verkeersweg.

In de dorpskern van Tilligte is de navolgende ruimtelijke opbouw herkenbaar:

- een relatief brede dorpsstraat met aan begin en einde sinds enkele jaren een rotonde;
- een ruim wegprofiel waarin grote bomen (eik, linde, kastanje) belangrijke beelddragende vormen;
- aan-, respectievelijk uitloopgedeelten met voornamelijk vrijstaande, iets terugliggende woonbebouwing, hier en daar nog doorspekt met elementen uit het agrarisch verleden; kaprichting veelal loodrecht op de weg;

- een kerngedeelte met kerk, school, enkele cafés en modehuis Koopman; De bebouwing staat hier dicht op de weg; bomen ontbreken, hier en daar ook een voortuin;
- aan de zuidzijde één wat verder van de weg gesitueerde woonboerderij omgeven door grote boomgroepen;
- aan de zuidzijde, naast het modehuis Koopman, ook enkele grootschaliger bedrijven met aan de Hunenborgseweg o.a. een garagebedrijf op de plek van de vroegere ABTB en een bouwbedrijf;
- het dakenlandschap wordt gevormd door pannendaken (zadeldaken en schildkappen) voor de hoofdgebouwen; platte daken zijn te zien op ondergeschikte bijgebouwen. (zie luchtfoto)

In de buurt van de R.K. kerk (ontwerp A.J. Kropholler, ca. 1920) is sprake van verdichting van de bebouwing en vergroting van de schaal. Dat beeld wordt incidenteel versterkt door bebouwing en kaprichtingen in de lengterichting van de weg.

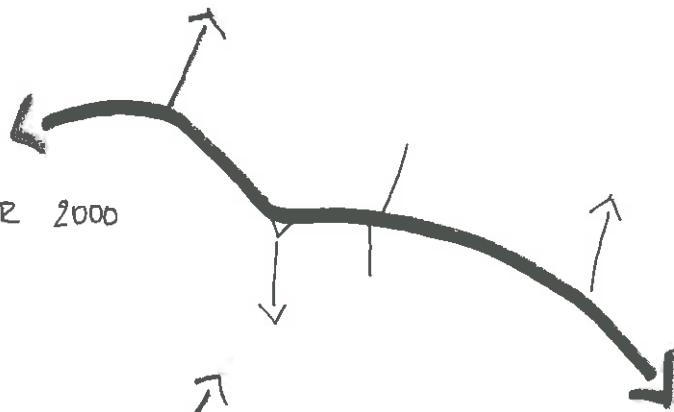
De in het kerngedeelte aanwezige bebouwing met haar bijzondere functie, afwijkende schaal en positie t.o.v. de weg, geeft dit weggedeelte een bijzondere betekenis. Een belangrijke bijdrage wordt geleverd door de bebouwing van modehuis Koopman, ware het niet dat eerdere uitbreidingen een gat in de bebouwingswand hebben opgeleverd dat samen met een groot plat afgedekt bouwvolume het straatbeeld negatief beïnvloedt. Daarbij is ook de entree van het modehuis naar achteren verplaatst, waardoor de winkel aan de zijde van de Ootmarsumsestraat weinig levendigheid uitstraalt.



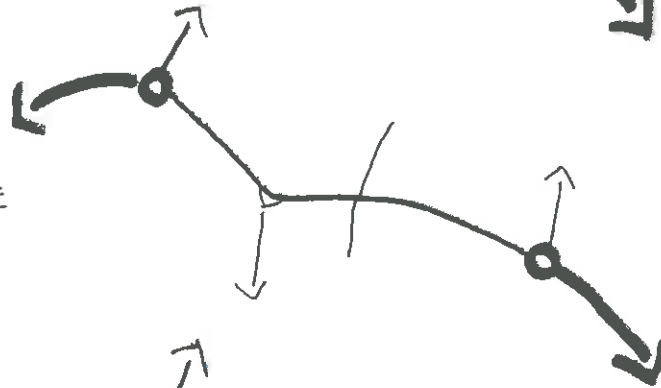
De beoogde uitbreiding van het modehuis zal een bijdrage moeten leveren de beeldkwaliteit te verbeteren. Aan de zijde van de dorpskern zullen daartoe vooral (steden)bouwkundige middelen moeten worden ingezet, aan de zijde van het buitengebied zal de inzet van m.n. groene/landschappelijke middelen aan het noodzakelijke beeldherstel moeten bijdragen.

In paragraaf 6 zullen daartoe de benodigde uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd.

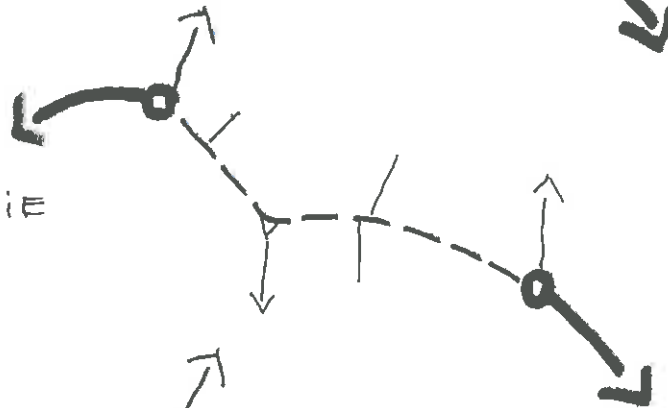
SITUATIE VOOR 2000



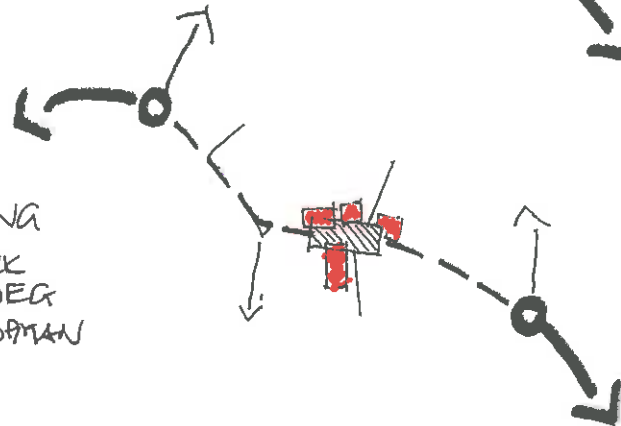
2 x ROTONDE



RECONSTRUCTIE
2008



VEEBIJZONDERING
T.P.V. KERK
RROEG
KOOPMAN



5. reconstructie Ootmarsumsestraat

De Ootmarsumsestraat maakt onderdeel uit van de provinciale verbindingsweg tussen Denekamp en Almelo. Buiten de bebouwde kom heeft de weg een uitgesproken verkeerskarakter (80 km) met aan weerszijden een vrijliggend fietspad. De bebouwde kom van Tilligte wordt gemarkeerd door twee rotondes. Binnen de bebouwde kom ligt nog het oorspronkelijke brede wegprofiel van ca. 8 meter breed, gedeeltelijk voorzien van trottoirs. De provincie heeft in nauw overleg met de gemeente Dinkelland een plan in voorbereiding dat voorziet in een vernauwing van het rijprofiel, de aanleg van parkeerplaatsen en een verbetering van de voorziening voor voetgangers. De uitvoering staat gepland voor 2008.

Wellicht is het in het kader van de wegreconstructie interessant in het hiervoor benoemde kerngedeelte van het dorp het wegprofiel nader te verbijzonderen. Immers hier bevinden zich een aantal bijzondere functies en gebouwen (kerk, kroeg, Koopman), die zowel uit verkeerstechnisch oogpunt als op basis van de gewenste verblijfskwaliteit tot een verbijzondering van de weginrichting aanleiding kunnen geven, immers:

- het betreft hier de kern van het dorp Tilligte;
- een groter aantal aan- en afrijbewegingen vraagt om een overzichtelijke situatie waar de snelheid laag is;
- parkeren is voor de grotere bedrijven in principe geregeld op eigen terrein;
- de horeca is mogelijk gebaat bij een uitbreiding van de terrasvoorziening;
- nieuwe functies worden uitgenodigd zich hier te vestigen.

Gedacht kan worden aan een verbijzondering van de weginrichting waar een expliciete verkeersinrichting ontbreekt, geen niveauverschillen bestaan, anders dan om de snelheid van het autoverkeer te remmen, met een hoogwaardige verblijfsinrichting. De gebouwen (3 x K) hebben een meer directe relatie met de weg c.q. de openbare ruimte; parkeren vindt plaats op eigen terrein en houdt de openbare ruimte open en beschikbaar voor bijzondere activiteiten.

(zie schema's)



TILLIGTE '3xK'
structuurbeeld

6. uitgangspunten/randvoorwaarden uitbreiding Koopman Mode

Uit de beschrijving van de stedenbouwkundige structuur kan worden opgemaakt dat een uitbreiding van de bestaande modezaak met een tweede bebouwingslaag met in achtneming van bepaalde randvoorwaarden in principe tot de mogelijkheden behoort. Naast randvoorwaarden t.a.v. de bebouwing zal ook de inrichting van de onbebouwde ruimte moeten bijdragen aan de verbetering van de beeldkwaliteit en zal het geheel moeten inspelen op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van dorp en omgeving.

In zijn algemeenheid zal de beoogde uitbreiding qua situering, bouwvolume, geleding en dak-/kapvorm moeten aansluiten op de beeldkarakteristiek van het dorp. De tekortkomingen van de eerdere uitbreidingen zullen daarbij moeten worden gecompenseerd. Het gat in de bebouwingswand, het grootschalige, relatief ongelede bouwvolume en ook de overgang naar het aangrenzende landelijke gebied (landschap) zullen moeten worden gecorrigeerd. Enig contrast met de bestaande omgeving is desondanks gewenst en kan worden bereikt door geveluitwerking en materiaaltoepassing. Door het meer sluiten van de bebouwingswand aan de zijde van de Ootmarsumsestraat zal het centrum van het dorp beter zichtbaar en voelbaar worden. De bereikbaarheid van het perceel (entree + parkeren) dient vanaf de Ootmarsumsestraat te blijven geschieden, maar zal via een nauwere doorgang of een expressief gat in de bebouwingswand moeten worden georganiseerd. Daarnaast is het centrum van het dorp gebaat bij een aanpassing van het wegprofiel ter plaatse. Een verkeersluwe inrichting zonder parkeren zou de positie van kerk, kroeg(en) en Koopman Mode (de drie K's) verduidelijken en een verkeersluw/-veilig moment voor uit- en invoegend verkeer kunnen bewerkstelligen (zie ook onder 5. reconstructie Ootmarsumsestraat)

Aan de zuidzijde zal de overgang naar het omliggende landschap moeten worden verbeterd. Een niet onbelangrijke bijdrage zal moeten worden geleverd door een voldoende geleding van het bouwvolume en door een selectieve keuze van architectuur en materiaal. Contrasten zijn hier minder op zijn plaats. Naast architectonische vormgeving zal/kan aanvullende, robuuste beplanting belangrijk bijdragen aan een goede ruimtelijke inpassing en overgang. Daarbij zal naar verwachting een schaalsprong in het denken en ontwerpen nodig zijn. Mede op basis van de benodigde uitbreiding van het parkeren zal de studie zich moeten verbreden tot een omvangrijker deel van de zuidelijke bebouwingszone, minimaal van de bestaande boerderij ten zuidoosten van het modehuis tot aan de Hunenborgseweg aan de westzijde. De bouwaanvraag zal daarom vergezeld dienen te gaan van een landschapsinrichtingsplan, c.q. erfinrichtingsplan. Vormgeving, beplanting en ook materiaalkeuze ook voor de bestrating en terreininrichting moeten de schakel vormen naar het essenlandschap.

(zie structuurbeeld)



7. Welstandbeleid/-criteria

In dit beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen gegeven waarop de uitbreiding van Koopman Mode te Tilligte stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch zal worden beoordeeld. Deze richtlijnen gelden als welstandscriteria voor de betreffende locatie en komen in de plaats van de gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Dinkelland zijn geformuleerd.

De richtlijnen zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar ruime omgeving en gaan vergezeld van enkele referentiebeelden die vooral als inspiratiebron voor ontwerp en inrichting zijn bedoeld en niet te letterlijk moeten worden opgevat.

De referentiebeelden laten zien hoe met eenvoudige, gebiedseigen vormen (volume, massa) kan worden aangesloten op de bestaande dorpse karakteristiek. Daarnaast tonen de beelden het effect van de toepassing van eigentijdse/moderne materialen vooral ook om de beoogde identiteit van ondernemer en bedrijf te bewerkstelligen.

In onderstaande opzet zijn voor een viertal onderdelen de beoordelingscriteria aangegeven: situering, hoofdvorm, gevelaanzicht en materialisatie/detaillering.

situering, ruimtelijke inpassing

- omdat het hier gaat om een uitbreiding met een extra bouwlaag ligt de situering van het bouwwerk in principe vast;
- nieuwbouw verbetert de huidige bebouwingsstructuur en draagt bij aan de continuïteit van het lint
- aan de zijde van de Ootmarsumsestraat dient er een min of meer gesloten bebouwingsfront te ontstaan met een duidelijke toegang naar het achtergelegen terrein (entree + parkeren);

- nieuwbouw vormt een nieuwe karakteristieke plek aan de straat
- de voorzijde van de uitbreiding situeren in (het verlengde van) de rooilijn van het bestaande gebouw (platgedekte uitbreiding), echter zodanig dat de kromming van de weg wordt gevolgd;
- aan de zuid- en zuidwestzijde dient er een harde overgang naar het omliggende landschap te worden voorkomen; situering, massaopbouw en een stevige groenbuffer dienen daaraan bij te dragen;
- terreininrichting functioneel, met ruimte voor bomen en groene omranding (terreininrichtingsplan);
- de parkeervoorziening en de erfafscheidingen worden in samenhang met gebouw en omgeving ontworpen en zijn van hoge kwaliteit

hoofdvormen van het bouwwerk

- de uitbreiding dient de eenvormigheid en de relatief grote schaal van het bestaande te corrigeren;
- de nieuwbouw moet bijdragen aan een geleiding van de totale bouwmassa zodanig dat deze aansluit op maat en schaal van de omringende bebouwing;
- opdeling van bouwmassa in te onderscheiden delen door dakvorm en/of dakhelling;
- een geheel platte afdekking is niet gewenst; dakvormen moeten qua maat, schaal en typologie passen/ aansluiten bij het omringende dakenlandschap;
- het nieuwbouwvolume aan de wegzijde dient te worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap;
- de kapvorm uitvoeren als langskap (zadeldak of schildkap); versnijdingen met de reeds bestaande kap dienen te worden voorkomen;



gevelaanzichten van het bouwwerk

- zijn de verschillende bouwvolumes eenvoudig, eenduidig en gebieds-/ streekeigen, de geveluitdrukking mag daar waar nodig meer expressief zijn;
 - de gevel heeft diepte; geen harde afwerende gevel, geen gesloten gevel
 - aan de zijde van de Ootmarsumsestraat dient het gebouw bij te dragen aan een levendig straatbeeld; de gevelindeling zal daarop moeten zijn afgestemd;
 - het nieuwbouwvolume aan de wegzijde dient voldoende transparant te zijn om zicht te bieden op de achtergelegen entree en parkeren; daarnaast lijkt een doorkijkje in het winkelinterieur een meerwaarde;
 - de entree is uitnodigend, echter niet te expressief en passend in het geheel
 - de achtergevel heeft een 'gezicht' naar het landschap en het aanwezige parkeren
 - afwijken van traditionele vormgeving kan met inzet van een hoge architectonische kwaliteit.
- hellende dakvlakken voorzien van een gebakken pan in donkergrijze of rood-oranje kleurstelling (ongeglazuurd);
 - baksteen, overwegend rode en roodbruine tinten;
 - kleuraccenten terughoudend en functioneel toepassen;
 - naamaanduiding en reclame geïntegreerd in of onderdeel van de architectuur.

materialisatie en detaillering van het bouwwerk

- materialisering en detaillering versterken de karakteristiek van het pand en de locatie
- materialisering en detaillering dragen bij aan een chique en ambachtelijke uitstraling
- kleur is afgestemd op het kleurenpalet van de omgeving; verbijzonderingen zijn toegestaan, mits niet te expressief
- toepassen van overwegend natuurlijke materialen en kleuren;
- afwijkend materiaalgebruik is mogelijk, deels zelfs gewenst, mits van hoge kwaliteit



COLOFON

opdrachtgever:

gemeente Dinkelland,

B.H.L. Burink

uitvoering:

Het Oversticht,

T. Kemperman

R. Ritz

D. van der Horst

referentieproject:

Schoenenhuis Schutrups Exloo
(Klawer Architecten Emmen)

februari 2007