



Definitief

SchetsschuitDe Hulst

Verslag 19 januari 2011

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelen	3
1.3 Deelnemers	3
1.4 Deelnemers	3
2. Buitenplaats De Hulst	5
3. Uitgangspunten Buitenplaats	7
3.1 Totstandkoming uitgangspunten	7
3.2 Uitgangspunten	7
4. Ontwerprichtlijnen	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Twee varianten	9
4.3 Locatie van de boerderijruïne	11
5. Conclusies en vervolg	13
5.1 Nieuwe bebouwing	13
5.2 Boerderijruïne	13



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenplaats De Hulst in Oldenzaal is een van de drie pilot-projecten 'rood voor groen' op bestaande landgoederen die door de provincie Overijssel is uitgevoerd. Voor buitenplaats De Hulst is een pakket aan groene maatregelen uitgewerkt dat door de toevoeging van nieuwe rode functies gefinancierd kan worden. Voor de nieuwe rode functie (maximaal 8 wooneenheden) is in een eerdere schetsschuit, d.d. 16 mei 2007, een voorkeur uitgesproken voor de locatie en bouwvorm. Op de buitenplaats is echter ook een oude boerderij-ruïne aanwezig. De locatie van deze boerderijruïne ligt binnen de geluidscontour van de rondweg. Daarom is het niet mogelijk hier een woonbestemming te realiseren. Herbouw van de boerderij is alleen financieel haalbaar indien er een economisch rendabele functie in wordt gevestigd. De (on)mogelijkheden hiervoor dienen in beeld gebracht te worden. Dit dient te gebeuren voordat de bestemmingsplanherziening wordt opgesteld. Deze herziening is nodig om de nieuwe rode functie te kunnen realiseren. In deze herziening zal ook een eventueel nieuwe locatie voor de boerderij worden opgenomen. Deze locatie zal deel uitmaken van de nieuwe rode functie.

1.2 Doelen

De schetsschuit kende de volgende vraag: Welke mogelijkheden zijn er om, passend bij de specifieke kwaliteiten van buitenplaats De Hulst en de nieuwe geplande rode ontwikkeling, op een economisch rendabele wijze tot herbouw van de boerderijruïne over te gaan.?

Binnen deze vraag zullen drie varianten in beeld worden gebracht:

1. Herbouw van de boerderijruïne zonder ontwikkeling van de nieuwe rode opgave.
2. Herbouw van de boerderijruïne in combinatie met de nieuwe rode opgave.
3. Herbouw van de boerderijruïne geïntegreerd met de nieuw rode opgave.

Het doel van de schetsschuit is:

- Een set randvoorwaarden/criteria/aanbevelingen voor de te realiseren herbouw/herbestemming van de boerderijruïne (situering en vormgeving).
- Een set randvoorwaarden/criteria/aanbevelingen voor de te realiseren groene aanleg rondom de boerderij (situering en vormgeving).
- Referentiebeelden voor de te herbouwen boerderij.

1.3 Deelnemers

De schetsschuit heeft plaatsgevonden op 19 januari 2011. De volgende deelnemers waren aanwezig:

- Eigenaren Buitenplaats De Hulst: Henk en Diane Smellink
- Provincie Overijssel: Marrit Klompe
- Gemeente Oldenzaal: Frans van Es
- Het Oversticht: Endrie Nijhuis, Ingrid van Herel en Gesien van Altena
- SB4 Bureau voor Historische Tuinen, Parken en Landschappen: Eric Blok
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: Catharina van Groningen
- Royal Haskoning: Carien ten Cate en Edwin Hondorp

1.4 Leeswijzer

In voorliggend document vindt u de resultaten van de schetsschuit. Allereerst worden de uitgangspunten beschreven. In het volgende hoofdstuk worden de principes en richtlijnen weergegeven voor zowel de locatie van de boerderijruïne als de nieuwbouw. In het laatste hoofdstuk wordt kort in gegaan op het vervolgtraject.



2. Buitenplaats De Hulst

Buitenplaats De Hulst is in het midden van de 18e eeuw gesticht. Het is een Rijksmonument. De buitenplaats ligt in de noordoostelijke stadsrand van Oldenzaal, aan de voet van de Tankenberg. De hoogteverschillen in het maaiveld zijn karakteristiek voor de buitenplaats. Het maaiveld helt van noordoost naar zuidwest. Stevige steilranden vormen de overgang tussen de nutstuinen en het lager gelegen gebied dat grenst aan de rondweg en dat op korte termijn een retentiegebied wordt. Door bramen en overig opgaand groen wordt de steilrand echter nauwelijks beleefd.

Het monumentale landhuis staat centraal op de buitenplaats. Het dateert uit 1919. Vanaf de rondweg/Bentheimerstraat is het landhuis goed zichtbaar. Een oprijlaan ten oosten van het huis vormt de hoofdontsluiting van de buitenplaats. Aan de voorzijde van het landhuis ligt een siertuin. Aan de achterzijde van het landhuis liggen een Springertuin en enkele lager gelegen weides. Het landhuis wordt geflankeerd door prachtige bospartijen. In de bossen lopen diverse halfverharde paden en lanen.

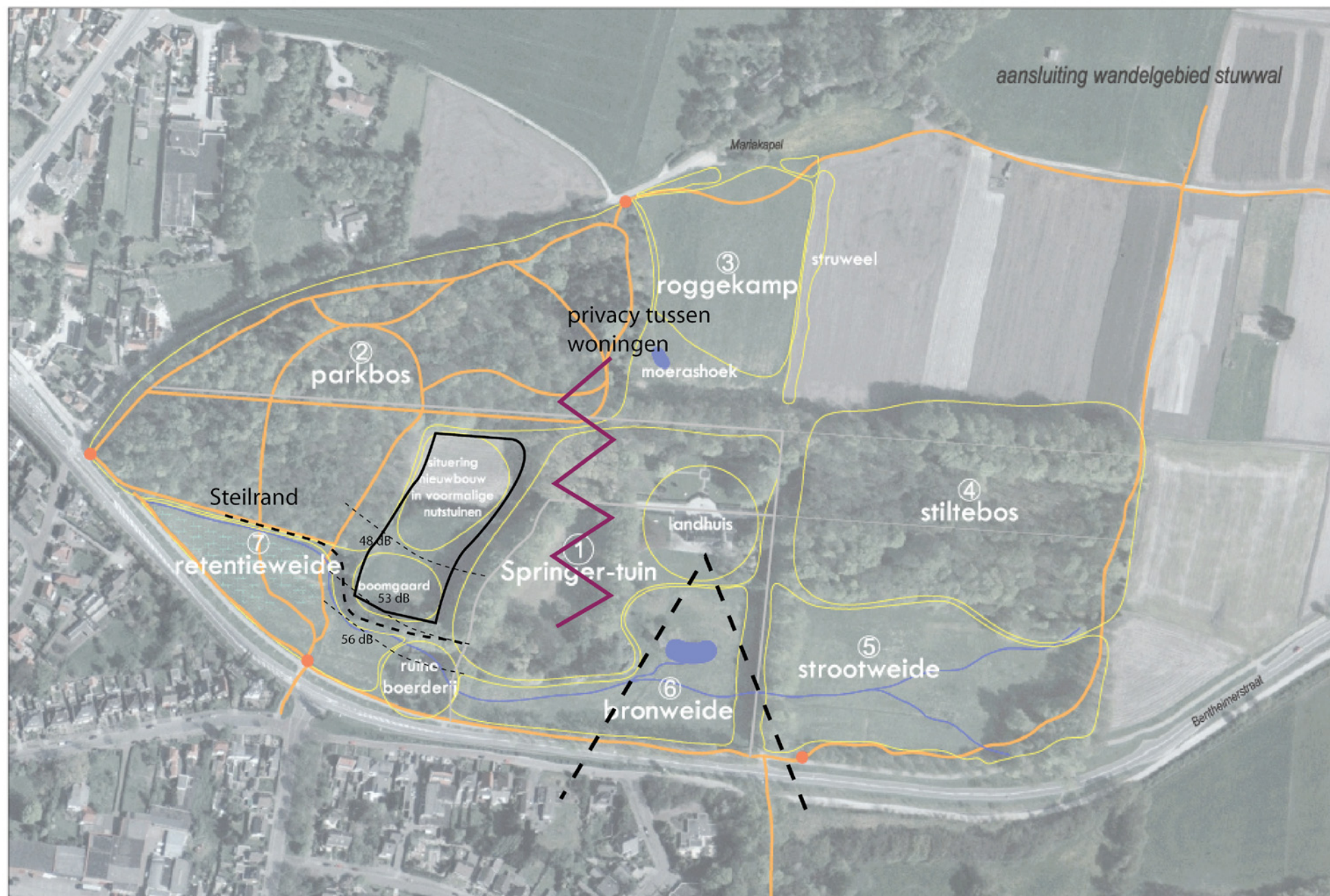
Nabij de Bentheimerstraat, in het lager gelegen toekomstige retentiegebied, staat de boerderijruïne. Deze ruïne is grotendeels begroeid.

Westelijk van het landhuis liggen de voormalige nutstuinen en boomgaard. Deze plek wordt gekenmerkt als 'omzoomde kamer'. Aanvankelijk waren het twee kamers, maar de tussenliggende beplanting van hulst is verwijderd. Toch is in dit gebied nog een verdeling in een noordelijke en zuidelijke 'kamer' beleefbaar. Aan de noord- en westzijde wordt de 'kamer' omzoomd door bos. De zuidelijke 'kamer' wordt gedeeltelijk omzoomd door een laan. Vanaf de kamer is de toren van de Plechelmus zichtbaar. Omgekeerd zijn er ook diverse aantrekkelijke zichtlijnen vanuit de omgeving op de buitenplaats aanwezig.

Voor een uitgebreide beschrijving van de buitenplaats en de historie ervan verwijzen wij u naar de 'Ontwikkelingsvisie voor de buitenplaats De Hulst te Oldenzaal', opgesteld door SB4, bureau voor historische tuinen, parken en landschappen (juni 2004).

Buitenplaats De Hulst Oldenzaal

Ontwikkelingsplan Natuur & Landschap



wandelpad
beek

bron
entree wandelgebied

opdrachtgever: Fam. H. Smellink
Bentheimerstraat 89
7573 CZ Oldenzaal

datum: 8 mei 2007

Sylvester
natuurentwikkeling

3. Uitgangspunten Buitenplaats

3.1 Totstandkoming uitgangspunten

Op 16 mei 2007 heeft een schetsschuit plaatsgevonden voor de nieuwe geplande rode ontwikkeling. Deze schetsschuit dient als vertrekpunt voor de tweede schetsschuit. Sommige van de uitgangspunten uit 2007 zijn opnieuw geformuleerd. Daarnaast zijn er aanvullende uitgangspunten gedefinieerd. Deze gelden niet alleen voor de nieuwbouw, maar ook voor de locatie van de boerderij-ruïne.

Voor de voorkeursvarianten uit de schetsschuit uit 2007 waren randvoorwaarden gedefinieerd voor de architectuur van de nieuwe bebouwing, voor de buitenruimte en de ontsluiting en het parkeren. Tijdens de schetsschuit op 19 januari jongstleden is besloten geen referentiebeelden meer op te nemen voor de architectuur van de nieuwe bebouwing. Hierdoor wordt de architectuurstijl nog niet vastgelegd en krijgt de architect voldoende vrijheid om een ontwerp te maken dat goed in de context past.

3.2 Uitgangspunten

De ongewijzigde uitgangspunten uit de schetsschuit 2007:

- De ontwikkelingsvisie van SB4 als vertrekpunt hanteren.
- Rood en groen in samenhang ontwerpen.
- De onderzoekslocatie is de locatie van de voormalige nutstuinen en de boerderijruïne.
- Nieuw rood moet in uiterlijk en presentatie ondergeschikt zijn aan het bestaande hoofgebouw.
- Privacy ten opzichte van elkaar (landhuis versus nieuwe bebouwing) en ten opzichte van de bezoeker.
- Scheiding openbaar en privé.
- Logische ontsluiting en goede parkeeroplossing (2 parkeerplaatsen per wooneenheid).

De gemeenteraad heeft aangegeven, dat er maximaal 8 nieuwe wooneenheden gebouwd mogen worden op buitenplaats De Hulst. Dit betekent dat eventuele herbouw van de boerderijruïne niet tot extra wooneenheden mag leiden. Het is echter wel mogelijk dat de nieuwe woningen op een andere wijze worden gesitueerd en/of geordend.

Aanvullende uitgangspunten 2011:

- Geluidscontouren rondweg; binnen 48 dB mag geen nieuwe woonbebouwing worden gerealiseerd. De locatie van de boerderijruïne valt binnen deze contour.
- Een nieuwe functie ter plekke van de boerderijruïne mag geen aantrekkende verkeerswerking hebben en moet economisch rendabel zijn.
- Recht doen aan het erfgoed van de buitenplaats en daarmee ook die van de boerderijruïne.
- Architectuur: het hoofgebouw dateert uit 1919. Nieuwbouw moet een 20e of 21e eeuwse uitstraling en architectuur krijgen.
- De locatie van de boerderijruïne heeft een cultuurhistorische betekenis op de buitenplaats en voor Oldenzaal. Het is wenselijk de locatie van de boerderij een passende herinrichting te geven die recht doet aan de bijzondere historie van de plek.
- Zichtlijnen herstellen en/of versterken.
- Laanstructuren versterken.
- Steilrand + hoogteverschil accentueren.



4. Ontwerprichtlijnen

4.1 Inleiding

Binnen de opgave van de schetsschuit zouden drie varianten in beeld worden gebracht (zie paragraaf 1.2). Tijdens de schetsschuit werd al snel duidelijk dat herbouw van de boerderijruïne op de oorspronkelijke locatie niet mogelijk is. Door de ligging nabij de rondweg (N735) is een woonfunctie niet mogelijk. Andere functies met een verkeersaantrekkende werking zijn niet wenselijk. Daarnaast wordt het niet haalbaar geacht de boerderij economisch rendabel te kunnen 'herbouwen'. De locatie is echter cultuurhistorisch waardevol. De plek vraagt dan ook om een verbijzondering. Daarom zijn voor de herontwikkeling van de locatie van de boerderijruïne ook richtlijnen gedefinieerd. Deze staan beschreven in paragraaf 4.3.

In de schetsschuit van 2007 waren twee varianten opgesteld voor de nieuwbouw: 'schuur in de boomgaard' en 'nieuw hof met tuintjes'. De eerste variant 'schuur in boomgaard' diende tijdens de recent gehouden schetsschuit als basis om op voort te borduren. Dat gold vooral voor de vormtaal en niet zozeer voor de referentie 'schuur'. Het woord 'schuur' kan namelijk leiden tot een verkeerde (negatieve) beeldvorming. De

schetsschuit heeft geresulteerd in twee varianten:

Variant A: alleen bebouwing in de noordelijke 'kamer'.

Variant B: bebouwing in de noordelijke én zuidelijke 'kamer'.

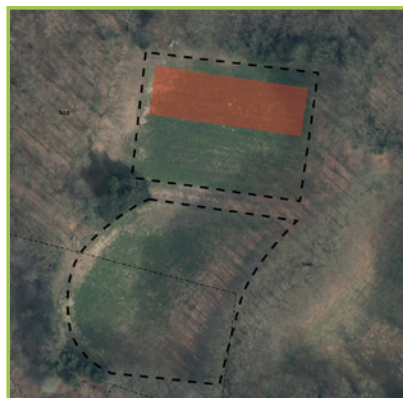
4.2 Twee varianten

Voor beide varianten zijn ontwerprichtlijnen gedefinieerd. Deze gaan enerzijds in op de architectuur en anderzijds op de context; hoe reageert de bebouwing op de omgeving en hoe wordt de omgeving vormgegeven. Zoals eerder gemeld, is er bewust gekozen voor richtlijnen en niet voor referentiebeelden. Hieronder staan de richtlijnen per variant beschreven.

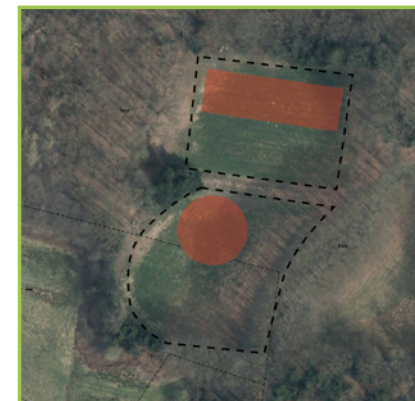
Variant A

Architectuur:

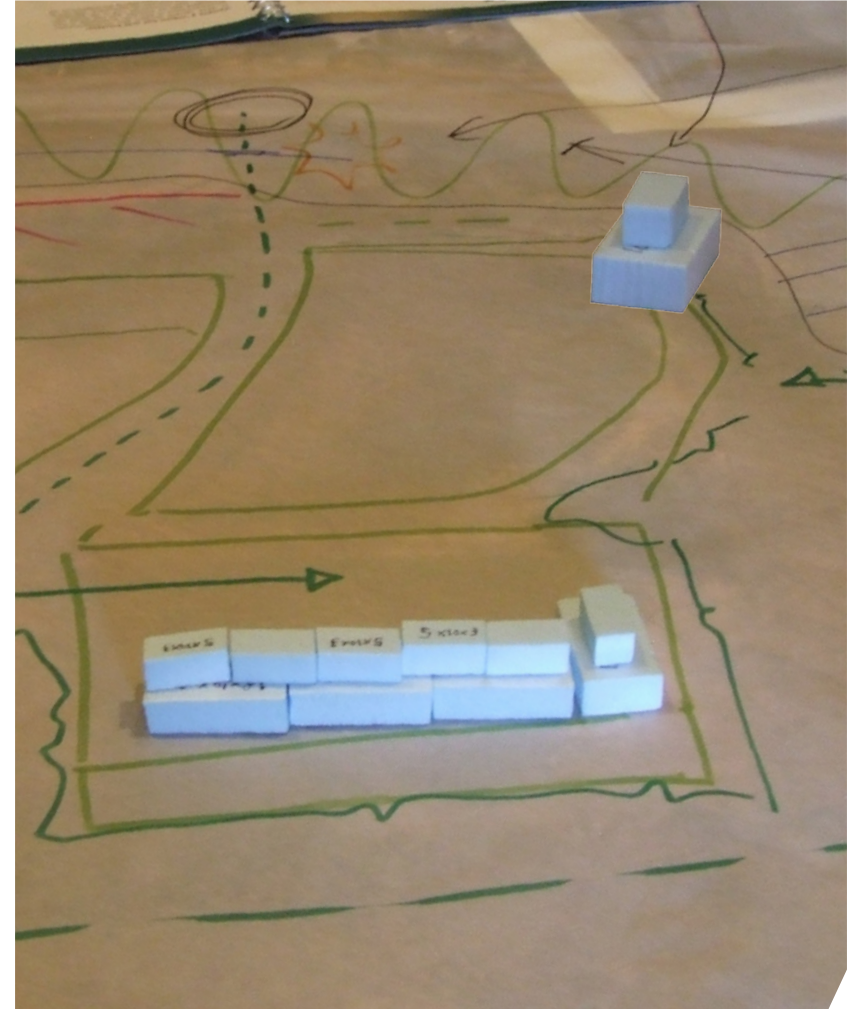
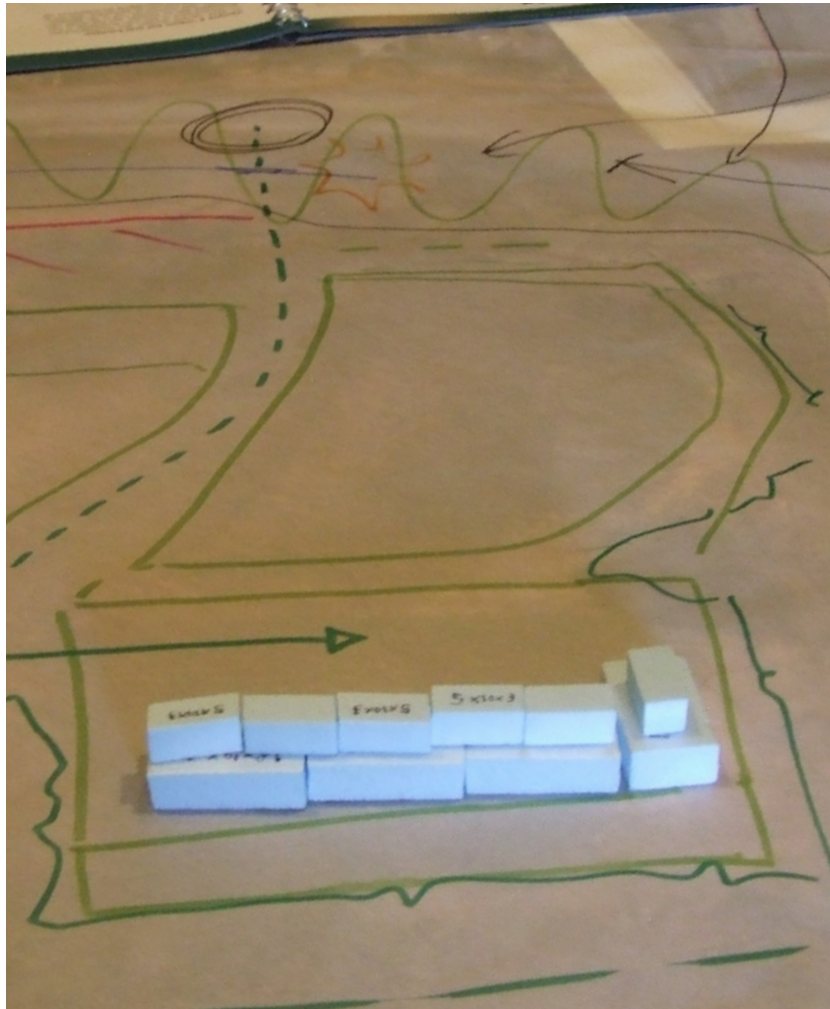
- De uitstraling van de nieuwbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (qua materiaalgebruik en vormgeving).
- Helder hoofdvolume van de nieuwbouw (bijvoorbeeld terughoudend omgaan met dakkapellen).
- Visuele rust.
- Bouwstrook; lineaire opstelling.
- Wooneenheden onder één dak.
- Gevel als compositorische eenheid.
- Maximaal twee bouwlagen.
- Geen bijgebouwen; opslag en bergruimte dient inpandig te worden opgelost.



Variant A



Variant B



- Rekening houden met aanwezige hoogteverschillen.
- Uitstraling en architectuur van de 20e of 21e eeuw.

Context:

- Eenduidige vormgeving buitenruimte.
- Tuin inkaderen + subverdeling door middel van hagen (verfijning van de buitenruimte, als verwijzing naar de voormalige moestuin). Door de hagen ontstaan privé-omgevingen/tuintjes.
- Bouwstrook situeren aan de noordzijde van de landschappelijke kamer.
- Beslotenheid kamer versterken.
- Zichtlijnen naar de omgeving en vanuit de omgeving op de nieuwbouw opnemen in het ontwerp.
- Ontsluiting vanaf de Tankenbergstraat.
- Parkeren inpandig oplossen. Bezoekers parkeren aan de noordzijde van de bouwstrook.

Variant B

In deze variant worden de 8 wooneenheden verdeeld over de noordelijke én zuidelijke 'kamer' van de voormalige nutstuinen. Door wooneenheden in de zuidelijke 'kamer' te realiseren kan meer privacy/ruimte in de noordelijke

'kamer' worden gemaakt. Voor de bebouwing in de noordelijke 'kamer' gelden dezelfde richtlijnen als in variant A. Hieronder staan de richtlijnen voor de bebouwing in de zuidelijke 'kamer' beschreven.

Architectuur:

- De uitstraling van de nieuwbouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (qua materiaalgebruik en vormgeving).
- Uitstraling en architectuur van de 20e of 21e eeuw.
- Relatie met de bebouwing in de noordelijke 'kamer', maar niet identiek.
- Maximaal twee bouwvolumes.
- Visuele rust.
- Geen bijgebouwen; opslag en bergruimte dient inpandig te worden opgelost.
- Bebouwing niet vrij in de ruimte plaatsen, maar ophangen aan belangrijke (zicht)lijnen en/of opgaande beplanting.
- Accent in de zichtlijn vanuit het westen is mogelijk.

Context:

- Passend in de context van buitenplaats De Hulst en Oldenzaal.
- Tuin/buitenruimte refereert naar de voormalige boomgaard.
- Zuidelijke 'kamer' behandelen als één ruimte; het landschap loopt door tot de gevel.
- Beleving van de stijlrand vergroten.
- Zichtlijnen naar de omgeving en vanuit de omgeving op de nieuwbouw opnemen in het ontwerp.
- Ontsluiting vanaf de Tankenbergstraat en via de westelijke rand van de noordelijke 'kamer'.
- Parkeren inpandig oplossen. Bezoekers parkeren aan de noordzijde van het bouwblok.

4.3 Locatie van de boerderijruïne

Er was reeds geconcludeerd dat herbouw van de boerderij op de huidige locatie niet mogelijk is. De locatie van de boerderijruïne is echter historisch en visueel-ruimtelijk interessant. Overwogen kan worden om op basis van de oude ruïne (of geïnspireerd hierdoor) een blijvende verwijzing naar de geschiedenis te maken.

De volgende principes en richtlijnen zijn voor de boerderij-ruïne opgesteld:

- De locatie zal weer een 'positief' beeldmerk moeten worden voor Oldenzaal.
- De historische betekenis van de locatie (Genius Loci) staat centraal bij de herinrichtingsopgave van deze plek.
- De natuurontwikkeling en het herstel van de beek in het zuidelijk deel van de buitenplaats biedt kansen en aanleidingen om de plek een nieuwe identiteit te geven.

Voor de invulling van deze bijzondere plek zijn diverse ideeën geopperd. Ter illustratie staan hieronder een paar mogelijkheden voor de invulling:

- Behoud van een deel van de muur als relict.
- Folly.
- Waterkunst, waarbij de beek en de fundering van de oude boerderij een belangrijke betekenis krijgen.
- Informatie en educatie.

5. Conclusies en vervolg

5.1 Nieuwe bebouwing

De schetsschuit heeft geresulteerd in heldere ontwerprichtlijnen voor het nieuwe rood op buitenplaats De Hulst. Er zijn twee varianten mogelijk: bouwen in de noordelijke 'kamer' van de voormalige nutstuinen of bouwen in het noordelijke én zuidelijke 'kamer' van de voormalige nutstuinen. In beide varianten geldt dat een maximum aantal van 8 wooneenheden gerealiseerd mag worden. De informatie in dit boekwerkje dient als richtlijn voor de vormgeving van het nieuwe rood en de landschappelijke inpassing ervan op de buitenplaats. Dit geeft de architect(en) de vrijheid om een fraai ontwerp te maken, passend binnen de context van de buitenplaats en de gezamenlijk afgesproken richtlijnen. Het uitschrijven van een besloten prijsvraag biedt de mogelijkheid om tot een goede architectenkeuze te komen.

Het ontwerp voor de nieuwe bebouwing vormt input voor de op te stellen bestemmingsplanherziening.

5.2 Locatie van de boerderijruïne

De locatie van de boerderijruïne heeft cultuurhistorische waarde, het heeft potentie weer een sterk beeldmerk te worden. Niet alleen voor de buitenplaats, maar voor heel Oldenzaal. Herbouw van de boerderij op deze locatie is niet mogelijk in verband met de nabijheid van de rondweg.

De locatie biedt echter prachtige kansen en aanleidingen om een 21e eeuwse beeldmerk te maken. 2012 is het jaar van de Historische Buitenplaats. Dit biedt kansen om deze unieke locatie als herinrichtingsopgave op te pakken. Hiervoor zou ook een prijsvraag uitgeschreven kunnen worden.



Colosseum 3

Postbus 26

7500 AA Enschede

+31 (0)53 483 01 20 TELEFOON

info@enschede.royalhaskoning.com E-MAIL

www.royalhaskoning.com INTERNET

Provincie Overijssel KLANT

9W4636 NUMMER

Definitief STATUS

8 juni 2011 DATUM

ir. C.A.M. ten Cate NAAM

Landschapsarchitect - projectleider FUNCTIE

+31 (0)53 483 01 24 TELEFOON

+31 (0)6 22 80 28 97 MOBIEL

c.tencate@royalhaskoning.com E-MAIL

ir. E.S. Hondorp TEAM

stedenbouwkundige

Collegiale toets

Ir. C.A.M. ten Cate NAAM

8 juni 2011 DATUM

Vrijgegeven door:

ir. C.A.M. ten Cate NAAM

8 juni 2011 DATUM