

Beeldkwaliteitsplan Plan Hutten : Geesteren

Gemeente Tubbergen

Januari 2015



Beeldkwaliteitsplan Plan Hutten : Geesteren

Januari 2015

Opgesteld door: Con Zaat
CZT Ruimtelijk Advies
& Procesmanagement
Deventer

In opdracht van: Noaberkracht
Dinkelland Tubbergen



Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitsplan is opgesteld als toetsingskader bij de ontwikkeling van het plangebied Hutten te Geesteren, gemeente Tubbergen.

Basis van dit beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp dat voor de locatie opgesteld is. Verder zijn uitgangspunten met betrekking tot sfeer en architectuur bepalend. Daarbij is gezocht naar een samenhang in de diversiteit.

De locatie Hutten te Geesteren ligt aan de noordzijde van het dorp Geesteren, tegen het distributiecentrum van Ten Cate aan en uitkijkend over het Twents coulisselandschap. Hoewel het plan op zichzelf staat is het ruimtelijk en qua typologie een vervolg op de aangrenzende woonbuurt Peuverhoek II.

Uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn de overgangen naar het landschap, de samenhang met de aangrenzende buurt en de diversiteit aan mogelijkheden. Dit beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Hutten is opgesteld door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer in opdracht van de Noaberkracht Dinkelland Tubbergen.



Beeldkwaliteit en het beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp vertaald in welstandscriteria voor de inrichting en de bebouwing. Hierdoor dragen de verschillende inrichtings-elementen sterk bij aan de beeldkwaliteit van het gebied.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn "structuur", "identiteit" en "belevingswaarde". Een duidelijke, heldere structuur draagt bij aan de leesbaarheid van de omgeving. De gebruiker is hierdoor in staat een duidelijke ruimtelijke voorstelling van een gebied te maken en zich te oriënteren. Identiteit zorgt voor herkenbaarheid en de belevingswaarde geeft de waardering van de gebruiker voor zijn omgeving.

Onderdelen die bijdragen aan de structuur zijn:

- Herkenbare dragers van een stedenbouwkundig plan;
- De aanwezigheid van zichtbare oriëntatiepunten zowel in bebouwing als in ruimte;
- Duidelijkheid over knopen, schakels en hiërarchie in de ruimtelijke structuur.

Identiteit wordt in belangrijke mate bepaald door:

- Herkenbaarheid in deelgebieden, door samenhangende stijl, materialisatie, functie en typologie, daarmee geeft het onderscheid ten opzichte van andere gebieden;
- Gebruik van beeldbepalende herkenbare elementen, die refereren aan bekende archetypen;
- Authenticiteit en herhaling.

De belevingswaarde heeft betrekking op het aanzien en de betekenis van een ruimte of object. De belevingswaarde wordt onder andere bepaald door:

- De architectonische kwaliteit en expressie;
- De vorm en samenhang van geheel van bebouwing en ruimte;
- De kwaliteit van aanleg en beheer;
- Het gebruik van ruimte en gebouwen.

Het mag duidelijk zijn dat een juist hanteren van de bepalende elementen voor structuur, identiteit en beleving een ondersteuning en versterking biedt aan het stedenbouwkundig ontwerp van een gebied. Om de goede beeldkwaliteit te verkrijgen is het van belang dat er een visie is op plaatsing, verschijning en samenhang van die elementen die specifiek voor de locatie en het stedenbouwkundig ontwerp zijn. Deze visie leggen we vast in een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de toetsing door welstand van de te ontwikkelen bouwplannen. Er zijn voorwaarden opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte van de wegen en het groen, voor de overgang van privé- naar openbaar gebied en voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen.

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

- Het vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader, hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouwmogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- Het dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen;
- Het dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte.



Relatie met de Welstandsnota

Het is duidelijk dat er een sterke relatie is tussen het beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota. De Welstandsnota is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving. Het beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen vast. Vaak geeft het beeldkwaliteitsplan ook de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Voor de gemeente Tubbergen is in juni 2013 de Welstandsnota gemeenten Dinkelland en Tubbergen vastgesteld. Hiermee is een gebiedsgericht welstandsbeleid vastgesteld voor de gehele gemeente. De ten zuiden van Plan Hutten gelegen woonbuurt Peuverhoek II heeft in de Welstandsnota de aanduiding Recente Woonbuurt. Het beleid hierbij is gericht op het behouden van de heldere stedenbouwkundige structuur en bouwplannen moeten aansluiten bij de overheersende architectuurstijl van de buurt.



De kern Geesteren uit de Welstandsnota Dinkelland Tubbergen, Plan Hutten is in de rode cirkel



De grafische vertaling van de Recente Woonbuurt uit de Welstandsnota Dinkelland Tubbergen

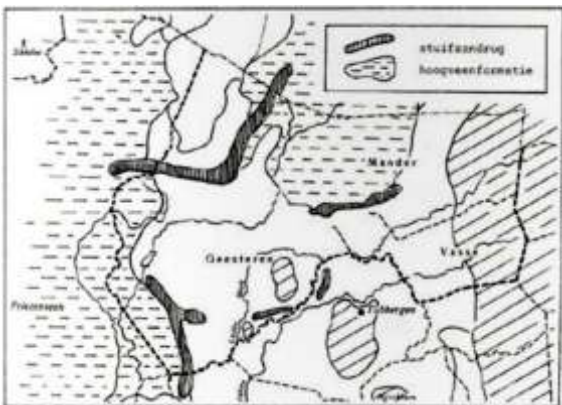


Locatie in landschap en historie

Rondom Geesteren strekt zich het karakteristieke Twentse landschap uit. De open ruimte van de essen, de veldjes van de kampen en de boomsingels van het coulissenlandschap. Geesteren ligt op een overgang van Essen- en Kampenlandschap naar de Heideontginningen.

Geesteren zelf is ontstaan op een zandrug tussen de natte gebieden van het Manderveen, Langveen en Vriezenveen. Het hoger gelegen gebied is ontwikkeld als landschap van essen en kampen, de veenmoerassen eromheen zijn pas later ontwikkeld. De eerste vermeldingen van Geesteren zijn uit de 13de eeuw. Geesteren ontwikkelt zich tot één van de kernen in het gebied tot een samenhangende landbouwgemeenschap; een Marke.

Typologisch is Geesteren een esdorp met een gezamenlijke weidegrond (de es). Rondom de kern Geesteren zijn in de loop der tijden nieuwe essen en kampen (éénmansessen) in gebruik genomen. De omliggende woeste gronden werden gebruikt voor hakhout (bossen) en het weiden van vee (heidevelden). De schapen zorgden voor mest voor de landbouwgronden op de essen.



Fysisch geografische ondergrond van Geesteren.
bron: Heembode 2012, Stichting Heemkunde Geesteren



De Marken van Twente

Het Markesysteem zorgde voor de toewijzing van rechten voor beweiding van de woeste gronden. Naast de Marke Geesteren van het gebied ten noorden van de kern was een gedeelde Marke van Geesteren, Vasse en Mander.

Rondom Geesteren liepen enkele beken waarvan de noordelijke Molenbeek de bekendste was. Het stromende water van de Molenbeek gaf de energie voor enkele watermolens die tot in het begin van de 20ste eeuw draaiden.

Door de komst van de kunstmest wordt de landbouw -en ook de beweiding- veel efficiënter. De woeste gronden die te voedselarm en daarom niet in gebruik waren werden nu in hoog tempo ontgonnen. Het gezamenlijk gebruik van de woeste gronden eindigt rond 1900. De ontginning van de heide met de kenmerkende driehoeksstructuur zorgt voor het ontstaan van lange rechte wegen met boomsingels en groene kamers.



De ontwikkeling van het landschap rondom Geesteren.
 V.l.n.r. de Veldminuut 1848, de topografische kaart 1935 en de huidige topografie. De locatie van Plan Hutten is rood omkaderd.
 Zichtbaar zijn de ontginning van de heidevelden van de Peuverhoek en de bebouwing van de oorspronkelijke essen.



Beschrijving van de locatie



De noordzijde van de locatie: de groene wand van Ten Cate, op de achtergrond de bebouwing aan de Langeveenseweg

De locatie betreft een deel weideland-grasland aan de noordwestzijde van Geesteren. Deze locatie sluit aan de zuidkant aan bij de recent gerealiseerde buurt Peuverhoek II. Aan de westkant wordt de locatie begrenst door de oude structuur van de Heetkampweg. De Noordzijde wordt bepaald

door de aanwezigheid van het distributiecentrum van Ten Cate, wat echter niet zichtbaar is door de aanwezige brede groensingel. De oostzijde is bepaald door de niet zichtbare milieucirkels maar loopt halverwege de percelen richting de Langeveenseweg. In de zuidoosthoek is sprake van een bestaande woonboerderij welke wordt ingepast.

De Heetkampweg (links) en het landschap aan de westzijde van de Heetkampweg (rechts)



Beschrijving van de locatie



Wadi's van Peuverhoek II.



Woning aan de Vermolenweg

De Vermolenweg en de aangrenzende buurt Peuverhoek II.



Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de bestaande locatie, de aansluiting met de woonbuurt Peuverhoek II aan de zuidkant, de milieurestricties aan de zijde van de Langeveenseweg, de aanwezigheid van het distributiecentrum van Ten Cate en de overgang naar het landschap aan de westrand. Binnen deze randvoorwaarden is een efficiënt ontwerp gemaakt met plaats voor hoogwaardige kavels.

Centraal in het plan ligt een pleinruimte met groene speelplek. Hieromheen liggen een drietal woonvlekken, welke efficiënt zijn verkaveld tot hoogwaardige kavels. De structuur van de Peuverhoek zet zich in het plan voort, gescheiden door een brede groenstrook met wadi.

Aan de westkant is sprake van een voorlopige beëindiging waar milieurestricties liggen vanuit het veeteeltbedrijf aan de overzijde van de Langeveenseweg. Ook wordt hier rekening gehouden met de bestaande woning.

Aan de noordkant wordt afstand gehouden van het bedrijfsgebouw van Ten Cate. Een brede groenstrook waarin de bestaande bomenrij gehandhaafd blijft, zorgt voor een zorgvuldige overgang. Aan de westzijde is de overgang naar het coulisselandschap. De bestaande Heetkampweg wordt deels verlegd en verbonden met de Langeveenseweg waardoor een randweg om Geesteren ontstaat.

In het plan is plaats voor 38 tot 44 woningen. De kavels worden individueel verkocht en ontwikkeld.

Een aantal zullen in een zogenaamd CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) gezamenlijk tot stand komen. Hierdoor zal een qua architectuur gevarieerde buurt ontstaan. De openbare ruimte en het groen wordt het bindende element om zo voldoende samenhang in de diversiteit te verkrijgen.



Stedenbouwkundig Schema





Duurzaam Bouwen

Het is de ambitie van de gemeente Tubbergen om in Plan Hutten de mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk.

Op stedenbouwkundige schaal wordt onder andere het hemelwater geborgen in wadi's in de groenstroken. Vanuit deze wadi's kan infiltratie in de bodem plaatsvinden. Hiermee wordt niet alleen overbelasting van het riool voorkomen maar ook wordt de verdroging van de bodem tegengegaan.

De duurzame ambitie van de gemeente voor de woningen is in hoofdzaak gericht op het verminderen van het verbruik van energie en op het gebruik van duurzame energiebronnen. In het beeldkwaliteitsplan worden dan ook een aantal maatregelen voorgesteld gericht op het efficiënt benutten van de zon als passieve en actieve bron.

Wadi's in Peuverhoek II



passieve en actieve zonne-energie



Ieder huis maakt eigenlijk al gebruik van zonne-energie doordat het energie van de zon absorbeert. Dit is wat we noemen passieve zonne-energie. Door rekening te houden met het ontwerp, de materialen en de ligging van een huis kan hiervan optimaal gebruik gemaakt worden. Bij nieuwbouw wordt tegenwoordig steeds meer rekening gehouden met passieve zonne-energie door grote ramen op het zuiden te plaatsen en kleine op het noorden. Maar het is ook mogelijk om de warmte van de zon te benutten bij bestaande bouw door ramen en een serre. Het probleem is vaak dat ramen ook het meeste warmteverlies opleveren en het snelst zorgen voor oververhitting in een ruimte.

Passieve zonnewinsten betekenen gratis energie voor ruimteverwarming en verlichting. Het ontwerp dient rekening te houden met vereiste oriëntatie van gevels, daken en raamopeningen. Er moet sprake zijn van zeer goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie met warmterecuperatie.

In de zomermaanden moet er ook rekening gehouden worden met oververhitting, gelijktijdig is het noodzakelijk de winterzon te benutten. Deze seizoensambivalentie is goed uitvoerbaar door het aanbrengen van externe structurele beschaduwing, zoals balkons, luifels of buitenzonwering. De kwaliteit van het zomercomfort zal tevens afhangen van wijze en kwaliteit van koeling.

Het actief gebruiken van zonne-energie betreft het omzetten van de opvallende zonnewarmte in warmte (middels zonnecollectoren voor de verwarming van water) of energie (photovoltaïsche cellen voor de productie van elektriciteit). Hierbij is een juiste oriëntatie van de panelen ten opzichte van het invallend zonlicht noodzakelijk.

De voorgestelde beeldkwaliteitsmaatregelen hebben betrekking op de oriëntatie van de dakvlakken. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor het plaatsen van overstekken, balkons en maatregelen voor het afschermen van de zomerzon. De winterzon daartegen kan benut worden door het bouwen van een serre of wintertuin direct aan de woning. Overige maatregelen ten aanzien van duurzaam bouwen hebben betrekking op materiaalgebruik en inrichting van de buitenruimte.



Beeldkwaliteit: Stedenbouw

Algemeen

- Er wordt gestreefd naar een diversiteit aan architectuur, bouwmassa, kleur en materiaalgebruik;
- Om samenhang in de diversiteit te krijgen is er een herkenbare stedenbouwkundige opzet en zijn er uniform ingerichte openbare ruimten.

Ligging en oriëntatie

- De bebouwing is geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen incidenteel;
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst, hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels (zie tekening);
- De woningen aan de westrand worden georiënteerd in de diepte van de kavel zodat een geperforeerde wand ontstaat.

Bouwmassa en kapvorm

- De woningen zijn één of tweelaags met kap;
- De woningen in op de tekening aangeduid met ,laag' zijn éénlaags met kap;
- De hoofdvorm is helder en eenvoudig en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- De hoofdvorm en het kappensilhouet vertoont samenhang;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.

Duurzaamheid

- Dakvlakken zijn optimaal georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen, dwz. oriëntatie op het zuiden of zuidwesten (zietekening);
- indien zonnepanelen op de dakvlakken worden geplaatst moet gebruik worden gemaakt van panelen met zwarte (geanodiseerde) randen;



Geperforeerde wand verbindt landschap met groene ruimte in plan

Hoekwoningen met dubbele oriëntatie



Samenhang in diversiteit



Oriëntatie, nokrichting
en goothoogte



Beeldkwaliteit: Buitenruimte en Groen

Algemeen

- De openbare ruimte krijgt een uniforme inrichting;
- Het wegprofiel bestaat uit een rijbaan met klinkerverharding met grotendeels aan één zijde trottoir;
- De afscheiding van openbaar-privé heeft een hoogwaardig en een bij voorkeur groen karakter;
- De overgang openbaar-privé vormt een doorlopende visuele verbinding tussen de verschillende kavels.

Groene ruimte

- De groene ruimten zijn ook in gericht als wadi voor de opvang en infiltratie van overvloedige regenval;
- De centrale groene ruimte krijgt door de plaatsing van enkele speelelementen en zitgelegenheid een centrale plaats voor spel en ontmoeten;
- Voor de beplanting in de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten;
- Bomen in straat of groenstroken worden gesitueerd in het verlengde van kavelgrenzen.

Materiaalgebruik

- De rijbaan is voorzien van een verharding van roodbruine betonstraatklinkers;
- De parkeervakken zijn bestraat met grijze betonstraatklinkers;
- Trottoirs zijn getegeld in 30x30 grijze trottoirtegels;
- Voor de erfafscheidingen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van beukenhagen (*Fagus Sylvatica*);
- De geplaatste speelvoorzieningen zijn van duurzame en natuurlijke materialen.

Duurzaamheid

- Hemelwater van straten en dakvlakken wordt zichtbaar afgevoerd. Uiteindelijk wordt het middels wadi's in de groenstroken gebufferd en opgenomen in de ondergrond.



Referenties buitenruimte



Hagen als visuele verbinding



Beeldkwaliteit: Architectuur

De woningen in het plan krijgen een redelijk vrij beeldkader. Dit omdat er in hoofdzaak sprake zal zijn van individuele ontwikkeling van de kavels door de uiteindelijke eigenaar/bewoners. Wel is het uitgangspunt voor de materialisatie metselwerk.

Algemeen

- Er is sprake van een redelijk vrij beeldkader;
- De individuele vrijstaande woningen zijn verschillend van elkaar;
- Daar waar sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gestreefd naar onderlinge verscheidenheid in de eenheid.

Materialen en kleuren

- De gevels zijn in hoofdzaak van metselwerk.

Duurzaamheid

- indien zonnepanelen op de dakvlakken worden geplaatst moet gebruik worden gemaakt van panelen met zwarte (geanodiseerde) randen;
- Daken hebben grote overstekken ten behoeve van de schaduwwerking en bescherming van het gevelvlak;
- Aan de zuidgevel zijn balkons en permanente zonweringen, serres en wintertuinen toegestaan;
- Duurzame materialen (baksteen, ongeverfd FSC hout) en herbruikbare materialen hebben een voorkeur;
- Hemelwater van schone dakvlakken wordt afgekoppeld; dakbedekking, goten en hwa-leidingen zijn bij voorkeur van niet uitlogende materialen;
- Op de aan- en bijgebouwen is een vegetatiedak (bij voorkeur mossedum) wenselijk.

Een deel van het plan zal in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) tot stand komen. Dit kan leiden tot overeenkomsten in architectuur, detaillering en/of materialisatie. Toch is de wens voor verscheidenheid ook hier belangrijk, daartoe wordt in de architectuur van het CPO project gestreefd naar verscheidenheid binnen de eenheid.

samenhang en diversiteit



Metselwerk als bindend materialisatie



CPO ontwikkeling



Beeldbepalende boom langs de Heetkampweg



Beeldkwaliteitsplan Plan Hutten : Geesteren

