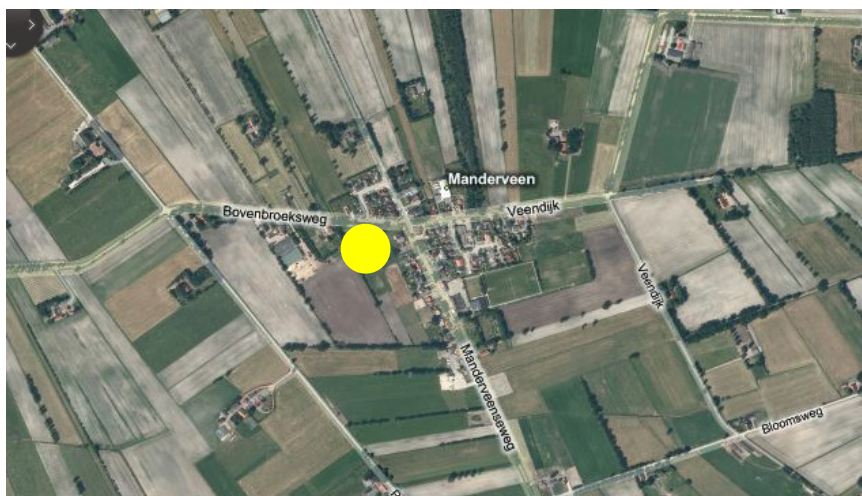


BKP Tubbergen, Manderveen, uitbreidingslokatie

Beeldkwaliteitsplan Manderveen, 'de Bessentuin'



Figuur 1: Ligging plangebied in Manderveen

1. Inleiding

In 2003 is een locatieonderzoek verricht voor de toekomstige woningbouwopgave van Manderveen. Uit dit onderzoek bleek de locatie 'de Bessentuin' de meest geschikte locatie hiervoor. De gemeente heeft besloten hier woningbouw te plegen. De locatie 'de Bessentuin' biedt ruimte voor de realisatie van 11 woningen. De realisatie van deze ontwikkellocatie wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan 'Manderveen, de Bessentuin'.

De welstandsnota van de gemeente Tubbergen geeft aan dat voor de uitbreidingslocatie de gebiedsgerichte welstandscriteria gelden voor '48. Ontginningslandschap'. Deze welstandscriteria geven echter, vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie/ het buitengebied onvoldoende sturing aan de beoogde uitbreidingslocatie. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zo goed mogelijk in het dorpsbeeld in te passen zal, vanuit de bestaande kenmerken en kwaliteiten en de ligging aan de rand van het dorp, nieuwe welstandsbeleid moeten worden opgesteld.

De gemeente Tubbergen heeft Het Oversticht gevraagd voor de betreffende uitbreidingslocatie nieuwe welstandscriteria, als toetsingscriteria, op te stellen.

2. Ruimtelijke situatie

Manderveen is het kleinste dorp in de gemeente Tubbergen en telde op 1 januari 2010 643 inwoners¹. Door de woeste gronden en heidevelden was het gebied moeilijk te ontwikkelen. Manderveen is als markestichting ontstaan. Met de stichting van de basisschool vestigden zich enkele winkel en bedrijven voornamelijk langs de Manderveenseweg. Echte kernvorming heeft nooit plaatsgevonden. In 1948 is Manderveen omgevormd tot een dorp. De bebouwing langs de Manderveenseweg heeft het karakter van lintbebouwing en onderscheid zich hiermee van de latere uitbreidingen van na de jaren '60. Deze uitbreidingen zijn op een meer planmatige wijze tot stand gekomen.

¹ Bron: <http://www.tubbergen.nl/content.jsp?objectid=19755>



Kenmerkend voor het lint langs de Manderveenseweg is dat de bebouwing, qua functie en verschijningsvorm, zeer divers is. Ditzelfde geldt voor de bestaande bebouwing langs de Bovenbroekweg/Veendijk.

Van een eenduidige rooilijn is hier geen sprake. De oudste bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met een wisselende kapvorm/-richting. Later heeft verdichting plaatsgevonden met bebouwing waarbij ook in twee lagen werd gebouwd.

De gebouwen zijn nagenoeg overal opgetrokken in baksteen in de kleur rood. De daken variëren in kleur doordat de oudere bebouwing is voorzien van dakpannen in een rode kleur en de nieuwere bebouwing is voorzien van dakpannen in een zwarte kleur.

De uitbreidingslocaties van na de jaren '60 zijn verschillend wat betreft het karakter van de bebouwing. De bouwhoogte, de kapvorm, de gevelindelingen en de toe te passen kleuren en materialen zijn wisselend.

3. een nieuwe uitbreidingslocatie

De nieuwe uitbreidingslocatie ten zuiden van de Bovenbroeksweg wordt in verschillende fasen gerealiseerd. Langs de Bovenbroeksweg wordt het bouwen van drie woningen mogelijk gemaakt met daartussen een verbindingsweg, tegenover De Werent, naar de woningen in het achterliggende plangebied. Vanwege de ligging deels aan de Bovenbroeksweg en deels aan een nieuw te vormen binnengebied bestaat de mogelijkheid het gebied een gevarieerde en gedifferentieerde identiteit en opzet te bezorgen met:

- een begeleidende bebouwing langs de Bovenbroeksweg;
- overige bebouwing.

In zijn algemeenheid zal de beoogde uitbreiding qua situering, bouwvolume, geleding, dak-/kapvormen en de toe te passen kleuren en materialen moeten aansluiten op de beeldkarakteristieken van Manderveen.

Begeleidende bebouwing langs de Bovenbroeksweg

Met de nieuwe woningen wordt beoogd deze aan te laten sluiten op de bestaande bebouwingskarakteristieken (van het type 'lintbebouwing') van

de Bovenbroeksweg/Veendijk, waarbij de volgende karakteristieken kenmerkend zijn:

- dorpse identiteit;
- landelijke uistraling;
- voornamelijk vrijstaande bebouwing;
- variatie in het bebouwingsbeeld.

De bestaande bebouwingskarakteristiek (situering, massa, bouwrichting, goothoogte, dakvorm en dergelijke) geldt als referentie van het beoogde bebouwingsbeeld. Evenals de bestaande woningen krijgen de nieuwe woningen langs de Bovenbroeksweg/Veendijk een begeleidende functie langs de weg. De percelen van de nieuw te bouwen vrijstaande woningen worden van de rijbaan gescheiden door groenaanleg. Vanwege de ligging wordt één woning direct ontsloten vanaf de Bovenbroeksweg. De overige twee woningen worden ontsloten vanaf de buurtontsluitingsweg. Parkeren vindt bij deze woningen voornamelijk plaats op eigen erf.

overige bebouwing 'de Bessentuin'

De overige woningen in het plangebied 'de Bessentuin' bestaan uit zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen. Ten opzichte van bebouwing langs de Bovenbroeksweg zal hier meer variatie mogelijk zijn qua situering, vormgeving, bebouwingsrichting en toe te passen kleuren en materialen.

Gezien de variatie van bebouwing die langs de interne ontsluiting kan ontstaan is de kwaliteit van de openbare ruimte zeer belangrijk omdat deze een bindende factor in het geheel moet gaan vormen. Uitgangspunt is daarbij dat de openbare ruimte een informele inrichting krijgt met voldoende ruimte voor (streekeigen) bomen en groen. Het is van belang de overgang van openbaar naar privé eenduidig vorm te geven doormiddel van een brede haag, bij voorkeur een beuk en/of haagbeuk. Op deze manier kan de nieuwe uitbreiding landschappelijk worden ingepast. Dit omdat in de stedenbouwkundige opzet vooral zijtuinen en achtertuinen grenzen aan het landschap/buitengebied. Parkeren dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Voor bezoekers worden in de openbare ruimte parkeerplaatsen aangelegd. Ook hier is het van belang de parkeerplaatsen in te passen door het aanplanten van een brede haag.

4. welstandscriteria

beleid en ontwikkeling

In dit beeldkwaliteitplan worden de richtlijnen gegeven op basis waarvan de ontwikkeling van de bebouwing van de uitbreidingslocatie stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch zal worden beoordeeld. Deze richtlijnen gelden als welstandscriteria voor de betreffende locatie en komen in plaats van de gebiedsgerichte criteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Tubbergen zijn opgenomen. De richtlijnen zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar ruimte omgeving.

Waardebepaling/welstandsregime

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven worden, vanwege de ligging in Manderveen, twee deelgebieden onderscheiden. Hierdoor geldt voor beide deelgebieden een ander welstandsregime.

Begeleidende bebouwing langs de Bovenbroeksweg

De gevarieerdheid aan bebouwing is kenmerkend voor de Bovenbroeksweg. Het welstandsbeleid richt zich hier op het behoud en/of versterken van de bestaande bebouwingskarakteristieken. Voor de nieuwe bebouwing wordt daarom aangesloten op het welstandsniveau 'bijzonder' zoals deze is omgenomen in de huidige welstandsnota. Daarom worden voor dit deelgebied criteria opgesteld over ligging, massa, materialen en kleuren, detaillering.

overige bebouwing 'de Bessentuin'

Belangrijk voor de woningen in het deelgebied 'overige bebouwing' is de ruimtelijke eenheid. Daarom wordt voor aansluiting gezocht met het welstandsniveau 'regulier', zoals genoemd in de huidige welstandsnota. Voor dit deelgebied zijn daarom slechts criteria opgesteld over ligging, massa en materialen en kleuren.

openbare ruimte/erfscheiding

De mogelijk te plaatsen erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn hierbij zeer bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Door de mogelijkheid voor de verscheidenheid aan bebouwing in het plangebied 'de Bessentuin' zijn specifieke criteria opgesteld voor erfscheidingen ten aanzien van vormgeving, materialen en kleuren.

welstandscriteria

Begeleidende bebouwing langs de Bovenbroeksweg

Ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de straat;
- de bebouwing is geplaatst in een verspringende rooilijn;
- tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig;

Massa

- bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa van bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- de bebouwing wordt voorzien van een kap met een nok (platte daken of piramidevormige daken zijn niet toegestaan);
- de hoofdvorm is helder en eenvoudig;
- toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en in lijn met het hoofdgebouw vormgeven;
- de aan-/ bijgebouw ligt achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- bij een toevoeging is de massa qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;

Materialen en kleuren

- toepassing bij gevels de baksteen in de kleur rood of roodbruin;
- toepassen van rode of zwarte dakpannen, niet glimmend;
- het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan;

Detailering

- de detailering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit); de gevel is samenhangend vormgegeven;
- luifels anders dan een geringe luifel ter hoogte van de voordeur zijn niet gewenst;
- daken zijn waar mogelijk beëindigd met een lijst;

overige bebouwing 'de Bessentuin'

ligging

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;

massa

- de hoofdvorm is helder en eenvoudig;
- de hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- de hoofdbebouwing wordt voorzien van een kap;
- toevoegingen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

materialen en kleuren

- de kleuren en materialen worden afgestemd op het gebouw en de directe omgeving;
- toepassen van rode of zwarte dakpannen, niet glimmend;