



Beeldkwaliteitsplan Ootmarsumsestraat 60 te Denekamp

September 2022 | 19-084

1. SITUATIE	3	4. RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT	10
1.1 Aanleiding	3	4.1 Criteria	10
1.2 Doel	3	Algemeen	10
1.3 Ligging	4	Orientatie	10
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	6	Architectuur & detaillering	10
2.1 Situering plangebied	6	Materiaal- en kleurgebruik	10
2.2 Welstandsbeleid	7	Zonnepanelen en/of -collectoren	10
2.3 OUD landschap - ambitie	8	Parkeren	10
2.4 OUD landschap - waardering	8	Ontsluiting / verharding	10
3. ERFINRICHTING	9	4.2 Referenties materiaal- en kleurgebruik	11
3.1 Inrichtingsschets	9		



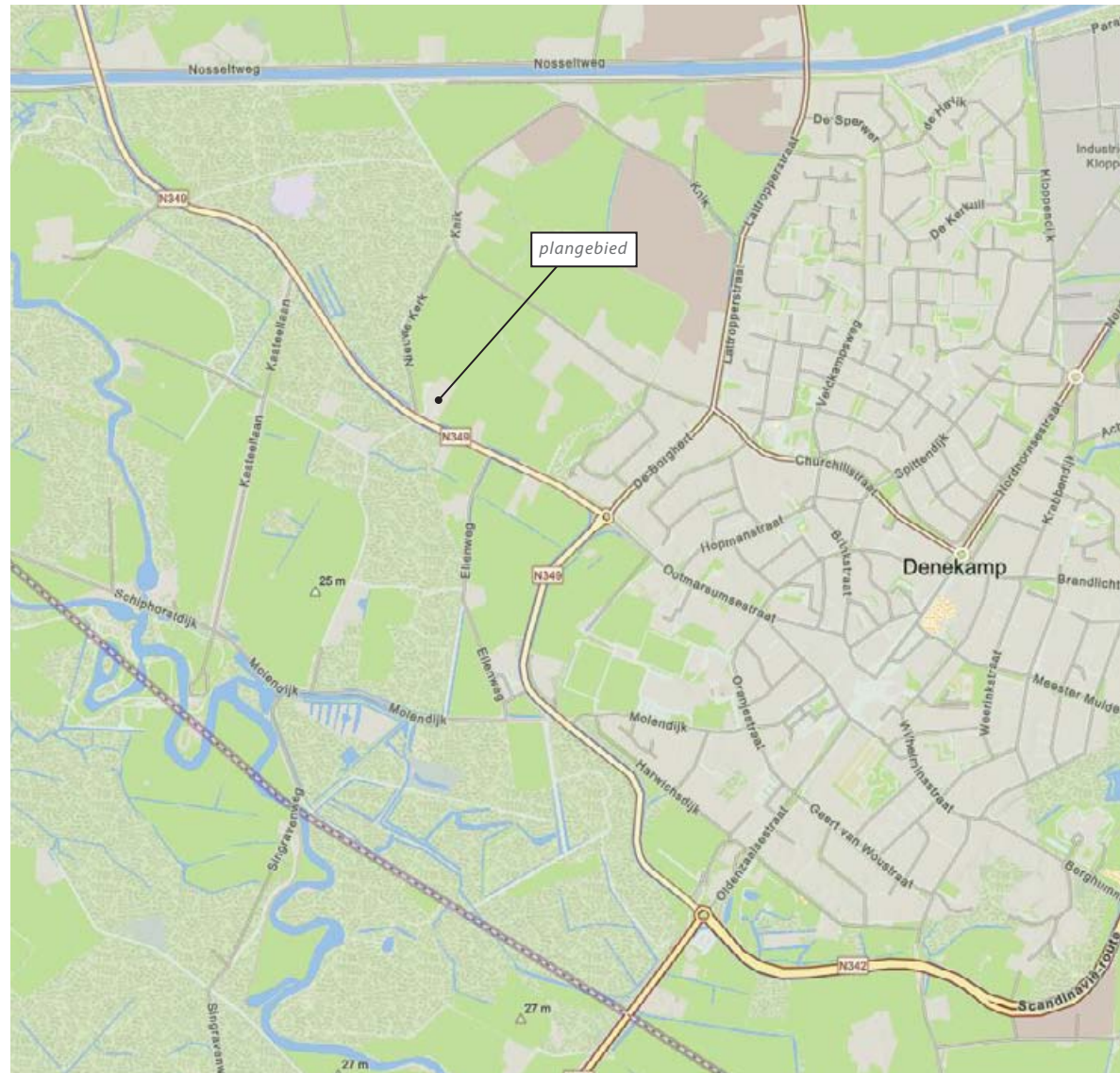
1. SITUATIE

1.1 AANLEIDING

Het te transformeren erf is gelegen aan de Ootmarsumsestraat tussen Denekamp en Tilligte. Het huidige erf wordt bewoond door de familie Aveskamp. Eén van hun kinderen zou zich willen vestigen op hetzelfde erf als de ouders. Door het (elders) slopen van landschapsontsierende bebouwing maakt het Rood voor Rood beleid het mogelijk om op dit erf een nieuwe woning te bouwen.

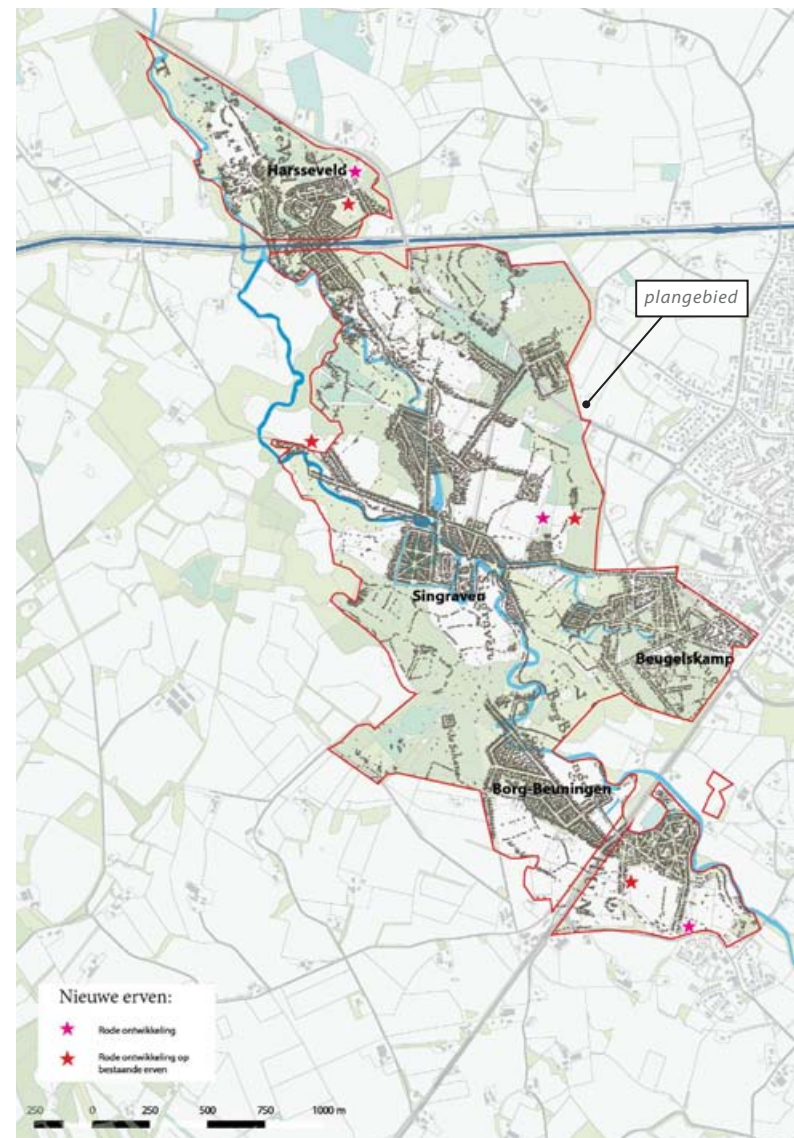
1.2 DOEL

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en het vragen van een zekere herkenbare samenhang. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.



1.3 LIGGING

Aan de westzijde van het plangebied is een bosrijkgebied gelegen dat onderdeel uitmaakt van een historische landgoedstructuur. De kaart hiernaast is afkomstig uit het "Beeldkwaliteitsplan Landgoed Singraven". Daarbij is de Hottingerkaart (1773-1794) over de topografische kaart geprojecteerd en het laat de landgoederen zien die onderdeel vormen van landgoed Singraven. In relatie tot het erf aan de Ootmarsumsestraat is het vooral van belang dat deze géén onderdeel uitmaakt van de historische landgoedstructuur.





Luchtfoto van het huidige erf (bron: StreetSmart).



Luchtfoto met aanduiding van de kadastrale percelen (bron: kadastralekaart.com).

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 SITUERING PLANGEBIED

Aan de zuidzijde van het plangebied is gelegen de provinciale weg N349. Aan de westzijde ligt een bosrijk gebied dat onderdeel vormt van de landgoederen die horen bij landgoed Singraven. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden.

Aan de Ootmarsumsestraat zijn momenteel drie inritten vlak naast elkaar gelegen, zie onderstaande foto (grote versie op pagina 2). De meest linker inrit komt uit op een zandpad welke grenst aan de bosrand, de andere inritten ontsluiten twee verschillende huishoudens (woning 1 & woning 2). Om het erfkarakter te versterken komt de middelste inrit te vervallen (meer continuïteit v/d groenstrook) waarbij woning 1 samen met de RvR-woning (Rood voor Rood) worden ontsloten vanaf het zandpad.



bron: StreetSmart

2.2 WELSTANDSBELEID

Dit beeldkwaliteitsplan heeft een sterke relatie met de gemeentelijke welstandsnota. In 2016 heeft de gemeenteraad de *Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland Tubbergen* vastgesteld (herzien 2020). In deze nota staat het welstandsbeleid voor de beide gemeenten. Op basis van zonering zijn verschillende welstandsniveaus toegekend met daaraan gerelateerd eigen ruimtelijke kwaliteitskaders. Een snede van de welstandskaart (bovenste afbeelding) laat zien dat het plangebied valt onder:

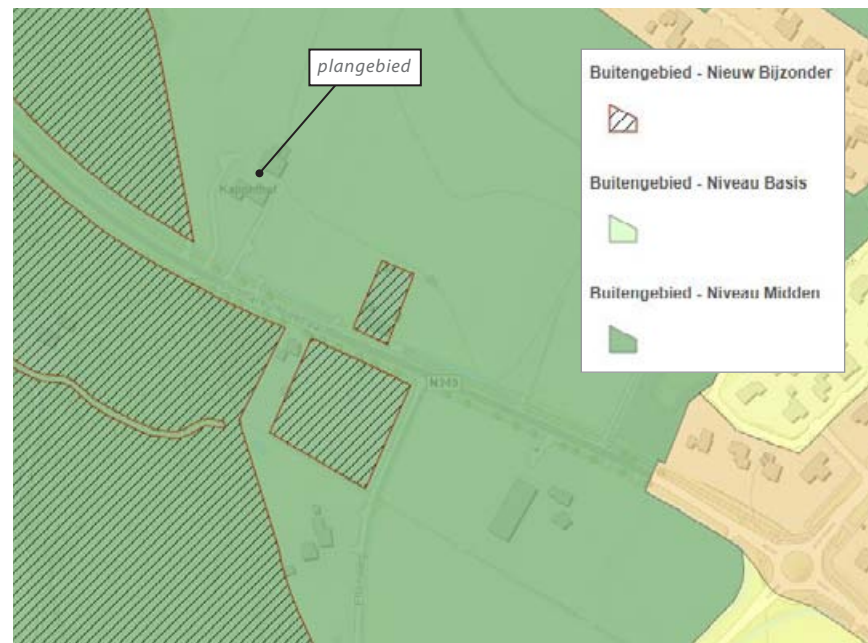
Buitengebied - Niveau Midden

In de welstandnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen landschappen. Elke soort kent verschillende criteria die kenmerkend zijn voor dat type landschap. De landschapskaart (onderste afbeelding) laat zien dat het plangebied aan de Ootmarsumsestraat onderdeel vormt van een:

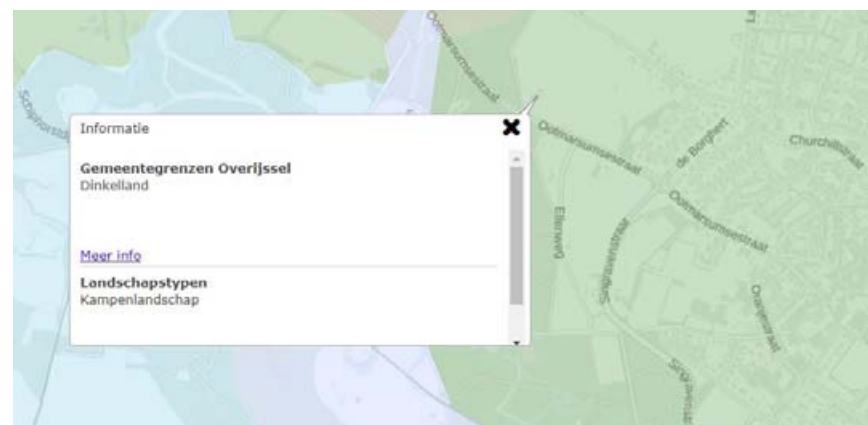
Kampenlandschap

Op de volgende pagina zijn de belangrijkste criteria weergegeven die onderdeel vormen van het gemeentelijke welstandsbeleid.

Waar de gemeentelijke welstandsnota is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving, legt dit beeldkwaliteitsplan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de nieuwe ontwikkelingen vast. De in dit beeldkwaliteitsplan geformuleerde uitgangspunten met betrekking tot sfeer en architectuur zijn bepalend voor de kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling. Daarbij is beoogd om samenhang te creëren binnen enige mate van diversiteit.



Snede van de kaart "Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen"
bron: <https://www.dinkelland.nl/welstandsnota>



Snede van de kaart "Landschapstypen"
bron: Atlas van Overijssel

2.3 OUD LANDSCHAP - AMBITIE

Essenlandschap Kampenlandschap	• Behoud en respect voor de afwisseling tussen open- en besloten landschappen en hoogteverschillen. • Behoud van de losse strooiing van compacte erven rondom de essen en kampen (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg). • Enkelvoudige bouwmassa met eenduidige kapvorm. • Sturen op behoud en stimulering van de agrarische architectuur(voor-/achterhuisprincipe) met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik. • Sturen op nieuw- en verbouw passend bij bebouwingskarakteristieken met overwegend traditioneel materiaalgebruik. • Sturen op alle gevels, vanwege alzijdige ligging.	
-----------------------------------	---	--

2.4 OUD LANDSCHAP - WAARDERING

 Kampen-landschap	Op de smallere hogere ruggen en vlaktes tussen de beekdalen in de dekzandvlakte en randen van de stuwwallen, werd op een individuele wijze de grond in cultuur gebracht. Kleine eenmansesjes omzoomd door beplanting en een solitair gelegen erf bepalen het beeld van dit landschapstype. Het is een kleinschalig afwisselend landschap. Door de schaalvergroting in de landbouw is veel beplanting die de kleine escomplexen omzoomde verdwenen. Erven zijn uitgebreid met grotere stalcomplexen en hebben een ander maat en schaal dan het oorspronkelijke landschap. Er is een opener landschap ontstaan. De steilranden en het reliëf zijn hierdoor wel duidelijker beleefbaar. De erven liggen meer in het zicht en zijn niet meer als vanzelfsprekend opgenomen in de dichte beplantingsstructuur rondom de escomplexen. Sprake is van een relatief dicht netwerk van erven en (historische) bebouwing. De erfopzet is vaak organisch en speelt in op de (landschaps-)structuur ter plekke. Vanwege het historische gebruik van dit landschap bevinden zich hier soms waardevolle boerderijen, stallen en schuren. De bebouwing kenmerkt zich door de eenduidige hoofdvorm, groot dak (vaak zadeldak met topgevel) en het gebruik van natuurlijke materialen en gedekte kleuren die niet afsteken tegen de achtergrond van het landschap. In de architectuur is meer aandacht voor de detaillering dan in de jongere landschapstypes.	midden
--	---	--------

3. ERFINRICHTING



3.1 INRICHTINGSSCHETS

HOOFDOPZET

Door de nieuw te bouwen woning te positioneren aan de westzijde, ontstaat een nieuwe erfindeling welke beter als erf herkenbaar zal zijn. De bebouwing staat verstrooid rondom een centraal geplaatste boomgroep. Een Kampenlandschap wordt veelal gekenmerkt door een organische erfopzet. Daarom krijgt de compensatiewoning een geheel eigen oriëntatie. Daarnaast zal de momenteel rechtlijnige erfontsluiting plaatsmaken voor een meer informele, meanderende erftoegang.

4. RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

4.1 CRITERIA

ALGEMEEN

Er is een hiërarchie in de bebouwing: nieuwe gebouwen hebben een ondergeschikt karakter ten opzichte van het hoofdgebouw. Dit geldt zowel voor de positie (teruggelegen vanaf de straat) alsook voor de uitstraling (karakteristieken van een schuur). Een kopgevel kan een grote opening krijgen als “schuuringang voor werktuigen” maar geen gemetselde toog, oftewel nien-deur-principe.

ORIENTATIE

- Een alzijdig karakter waarmee de architectuur ‘reageert’ op de openbare ruimte.
- Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.

ARCHITECTUUR & DETAILLERING

- Een grote dominante kap.
- Een evenwichtige gevelcompositie met een sterke verticaliteit en ritmiek;
- De detaillering is verfijnd, zorgvuldig en afgestemd op de architectuur. Belangrijke elementen als de entree, plint en dakrand krijgen extra aandacht.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt en worden vormgegeven in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw;

MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Materiaalgebruik is traditioneel en de detaillering past bij het hoofdgebouw (witte vindveren).

- Gevels voornamelijk metselwerk in aardetinten. Topgevels hebben een zwarte houten betimmering.
- Hellende daken worden bedekt met ongeglazuurde keramische pannen. Bij ondergeschikte bebouwing mag de kleurstelling van de dakbedekking afwijken van het woonhuis.

ZONNEPANELEN EN/OF -COLLECTOREN

- Indien zonnepanelen op hellende daken worden geplaatst, vermijd dan grote kleurcontrasten tussen de zonnepanelen en het dak. Het is denkbaar dat zonnepanelen aan het zicht worden onttrokken door ze -wellicht iets verdiept- op de grond te plaatsen, omzoomd met een lage haag.
- Pas zonnepanelen toe met zwarte (geanodiseerde) randen. Ook dakpan-zonnepanelen (in de vorm en kleur van de dakpan) zijn een goede optie.
- Panelen worden evenwichtig geplaatst in een regelmatig patroon.
- Panelen hebben rondom nog een ruime strook dakvlak.
- Het kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken is passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

PARKEREN

- Auto's zijn zo min mogelijk zichtbaar van de openbare weg en wandelpaden.
- Parkeren bij voorkeur in een gebouwde voorziening.

ONTSLUITING / VERHARDING

- Toegangsweg naar het erf: halfverharding (asfaltgranulaat/stol, grind/split) met een groene middenberm (2 sporen).
- Verharding op het erf: grind, split, etc. en/of gebakken klinkers.

4.2 REFERENTIES MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK



Dit rapport is vervaardigd door:

