

Relevante passages uit het Masterplan

Toekomstvisie

De gemeente Dinkelland wil de stad Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van het Oosten. Tegelijkertijd wil ze er voor zorgdragen dat de leefbaarheid in stand blijft en waar mogelijk wordt verbeterd. Dat is de centrale missie van deze toekomstvisie.

Als economische/toeristische ambitie wordt genoemd dat de gemeente een verantwoorde invulling wenst van de sleutellocaties. De onderhavige locatie is aangemerkt als een sleutellocatie. Ook streeft de gemeente naar de realisatie van een aantal voorzieningen met een landelijke uitstraling, waaronder een museum voor de schilderkunst. De relevante sociale ambities zijn 'verbreding van het culturele aanbod' en 'realisatie van voldoende woningen en voorzieningen voor jongeren en ouderen'.

Op het ruimtelijke vlak worden de verbetering van (de samenhang tussen) diverse open ruimten (o.a. rond het voormalig Huize Franciscus), de infrastructuur en parkeergelegenheden in en rond de stad (bij ontwikkelingen in het historisch centrum zullen bewoners/gebruikers kunnen kiezen tussen parkeren op eigen terrein of het betalen van een bijdrage aan een parkeerfonds zodat we elders parkeerruimte kunnen creëren) als ambitie genoemd.

De gemeente wil een relevante rol spelen bij de vervulling van die ambities, als regisseur en kaderscheppend. Door actief mee te doen en te zorgen voor de juiste invulling op de juiste plaats.

Ootmarsum heeft veel te bieden. Dit moet gekoesterd te worden en geeft veel mogelijkheden om verder te versterken. Benutting van de vele kansen biedt Ootmarsum uitzicht op een veelbelovende toekomst. Wel moeten de economische aspecten, het behoud van cultureel erfgoed en de leefbaarheid steeds in evenwicht zijn. Deze Toekomstvisie levert de daarvoor benodigde weegschaal. De sleutellocaties vormen hierbij de hoeksteen onder het Masterplan en zullen zorgen voor een vliegwieleffect. Met het oog daarop is gekozen voor een integrale visie, die handvatten biedt om ontwikkelingen, potenties, ambities en noodzakelijke investeringen in de leefbaarheid met elkaar te verbinden.

Algemene uitgangspunten bij herontwikkeling in de oude kern

Voor de afbakening van de bebouwingsmogelijkheden op de verschillende ontwikkelingslocaties is de bestaande bebouwingskarakteristiek een belangrijke maatstaf. Zowel in de oude binnenstad, langs de uitvalswegen, als in de verschillende stadswijken bestaat de bebouwing overwegend uit eenheden in één of twee bouwlagen met kap. Slechts in uitzonderingsgevallen treffen we hogere en/of meer grootschalige bebouwing en dan veelal nog in relatie tot een bijzondere functie. Een goed voorbeeld hiervan is de kerk op het Kerkplein die zich aan het algemene bebouwingsbeeld onttrekt.

Uitgangspunt is dat het eigen karakter van Ootmarsum behouden moet blijven en zo mogelijk wordt versterkt. Op dit uitgangspunt is de keuze gebaseerd om in principe de toelaatbare bouwhoogte te relateren aan het heersende bebouwingbeeld. Dus: maximaal twee bouwlagen met kap en soms ook lager.

Kader voormalig Huize Franciscus

Voor deze locatie wordt de voorkeur gegeven aan een versterking van het kernwinkelgebied op de begane grond of een andere aansprekende en centrumgerelateerde functionele invulling zoals een museum.

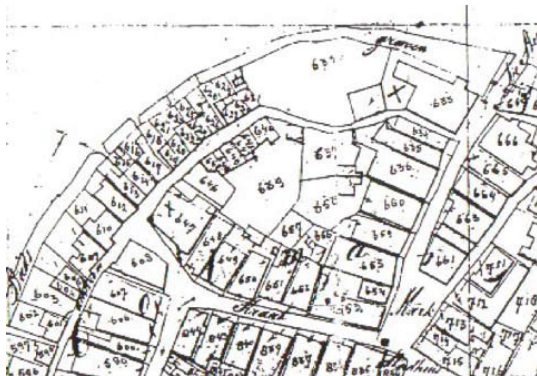
Uitgangssituatie

De uitgangssituatie geeft een beschrijving van de locatie met wetenswaardigheden en eigenschappen, als vertrekpunt voor de verdere planvorming.

De locatie voormalig Huize Franciscus valt binnen het beschermde stadsgezicht van Ootmarsum. Dit impliceert dat stedenbouwkundige kenmerken die verband houden met cultuurhistorische waarden zonder meer in stand dienen te blijven, cq dienen te worden hersteld. Dit geldt voor de historisch verantwoorde rooilijn, de parcellering, en de hoofdvorm en schaal van de bebouwing.

De oorspronkelijke (gegroeide) situatie wat betreft rooilijnen en bebouwing ter plaatse van voormalig Huize Franciscus en directe omgeving is weergegeven op de uitsnede van het kadastrale minuutplan uit 1829 in figuur 1.

Figuur 1: kadastrale situatie in 1829



Uit de vergelijking van de kadastrale situatie in 1829 en de huidige situatie kan worden geconcludeerd in hoeverre oorspronkelijke rooilijnen en daarmee het beloop van straten nog aanwezig zijn. Het resultaat van deze vergelijking, en de mogelijkheden die er zijn wat betreft behoud en herstel dan wel acceptatie van veranderingen, zijn weergegeven in figuur 2.

Figuur 2: rooilijnen



Met de bouw van het voormalig Huize Franciscus is er in de jaren 70 van de vorige eeuw een wijziging opgetreden in het oorspronkelijke rooilijnenbeloop. Het gebouw heeft bovendien een voor het centrumgebied tamelijk grootschalig karakter.

Ook de pleinachtige ruimte op de hoek van de Schiltstraat en de Grotestraat was vroeger niet aanwezig. De bebouwingsstrook langs de Wal was verder eertijds aaneengesloten. Doordat er thans een verbinding is met de Parkstraat lijkt het terugbrengen van de vroegere situatie minder relevant.

Kenmerkend gegeven is de aanwezigheid van de Kapelstraat, als onderdeel van de uit smalle straten en stegen samengestelde binnenring. Het oorspronkelijke beloop is nog aanwezig. Verder is van belang dat een deel van de locatie raakt aan de bajonet Grotestraat – Schiltstraat - Marktstraat (van Houten poort naar Stenen poort), met een gemengde functie, inclusief de winkelfunctie.

Programma

Onder het programma wordt verstaan het geheel van kwantitatieve en kwalitatieve eisen en wensen ten aanzien van gebruik, bebouwing en verdere terreininrichting van de betreffende locatie. Het programma komt voort uit de behoefte aan ruimte voor verschillende functies.

Het onderhavige gebied kan een invulling krijgen met centrumgerelateerde functies (winkels, galerie e.d.) op de begane grond. Boven de begane grond laag is er dan ruimte voor appartementen. Als alternatief zou de hele locatie kunnen worden bestemd voor een museum of een andere bijzondere functie gerelateerd aan het eigen karakter van Ootmarsum. Voor een museum is belangstelling van de zijde van een in Ootmarsum gevestigde kunstenaar.

Wat betreft de functie van de openbare ruimte kan worden ingespeeld op aanwezige functies in de directe omgeving van de locatie. Te denken valt ook aan de koppeling van een nieuwe binnentuin aan de tuin van restaurant 'De la Poste'. Auto's spelen in het geheel een ondergeschikte rol. Juist de verblijfsfunctie dient in de oude binnenstad het primaat te hebben.

De woonfunctie ligt aan de zijde van de Schiltstraat minder voor de hand. Althans, op de begane grond zou met centrum gerelateerde functies en met name met winkels, juist een bijdrage kunnen worden geleverd aan de betekenis van het traject Marktstraat-Schiltstraat-Grotestraat als belangrijkste winkelstraat. Boven de winkels kunnen uiteraard wel bovenwoningen (appartementen) worden gemaakt.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden geven de grenzen aan van de gebruiksmogelijkheden van een locatie, en de grenzen van de bebouwingsmogelijkheden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden bevatten ook eisen waaraan bij de ontwikkeling van een locatie moet worden voldaan.

Gelet op de uitgangssituatie en gelet op de hiervoor beschreven programmatische opties zijn tegen de achtergrond van het ruimtelijk kader voor Ootmarsum de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van locatie voormalig Huize Franciscus.

a. cultuurhistorische aspecten

- toepassen van het in figuur 4.2 aangegeven rooilijnenbeleid;
- fijnkorrelige invulling, passend bij het kleinschalige karakter van de oude kern;
- uitgangspunt is een geparcelleerde invulling; en

- in geval van een 'volumineuze' functie (zoals een museum) aandacht voor ruimtelijke inpasbaarheid. Een afwijkende bouwvorm voor een bijzondere functie kan aanvaardbaar zijn;

b. functionele aspecten

- óf aan de zijde van de Schiltstraat op de begane grond winkels en andere centrumgerelateerde functies;
- óf het middengebied bestemmen voor een museum, of een andere volumineuze maatschappelijke of culturele functie; en voor het overige de woonfunctie, op het begane grond niveau (langs de Wal) indien gewenst met 'werk aan huis', zoals een atelier.

c. maatvoering van bebouwing

- bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met kap (ondergrondse parkeerlaag niet meegerekend).

d. parkeren, openbare ruimte en inrichtingsaspecten

- aan de met de invulling verbonden parkeerbehoefte dient te worden voldaan op de locatie. Geen geparkeerde auto's in het openbare gebied. Parkeren ondergronds in een parkeergarage voor eigen gebruik;
- inrichting van de openbare ruimte gericht op de verblijfsfunctie;
- zoeken naar goede overgangen, zowel qua inrichting als qua gebruik met de directe omgeving.

Ruimtelijk model

Het ruimtelijk model is een proeve van verkaveling en inrichting van een locatie. Het ruimtelijk model is te beschouwen als een ruimtelijke vertaling van het gewenste programma op de betreffende locatie, met in acht name van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Indien principieel verschillende benaderingen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden mogelijk zijn, kunnen ook varianten worden gepresenteerd. Van belang is om te beseffen dat het model een functie als 'proeve' of voorbeeld heeft. Het geeft een norm voor de nagestreefde stedenbouwkundige kwaliteit, en laat nadrukkelijk ruimte voor een andere ruimtelijke vertaling met dezelfde of een hogere kwaliteit.

Figuur 3: ruimtelijk model voor invulling plangebied (+ inmiddels gerealiseerde woningen aan Westwal)



In figuur 3 is een model weergegeven als proeve van een mogelijke ruimtelijke vertaling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In het model is gekozen voor een groen plein (wel bestraat) op het achterste deel van het middengebied aan de Kapelstraat. Via dit plein kan een eventuele parkeerkelder worden bereikt en het plein zelf kan een relatie hebben met een eventueel binnenplein en met de tuin van het restaurant De la Poste aan de Marktstraat.

Er ontstaat een interessante afwisseling van pleinen indien voor het pleintje ter plaatse van de Schiltstraat een nieuwe inrichting wordt gemaakt als stenen plein zonder auto's.

Gewenste beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitscriteria omvatten het geheel van beschrijvingen en impressies over de nagestreefde kwaliteit van de uiterlijke verschijningsvorm van de locatie. Voor zover het gaat om nieuwe bebouwing zijn in tabelvorm de zogenaamde welstandscriteria opgenomen. Deze welstandscriteria zullen deel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota en als zodanig een rol spelen bij de welstandstoetsing van bouwplannen voor de verschillende locaties.

De welstandscriteria hebben voor de meeste ontwikkelingslocaties een functie ten behoeve van het ontwerp van nieuwe gebouwen. Dit is ook de reden dat ze minder gedetailleerd zijn geformuleerd dan de welstandscriteria zoals deze thans in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze zijn immers geënt op de bestaande bebouwingskenmerken, en geven sturing aan kleine veranderingen aan de bebouwing.

Wel is voor de in dit plan opgenomen welstandscriteria dezelfde systematiek aangehouden als in de welstandsnota is gehanteerd. De criteria zijn gegroepeerd naar criteria betreffende:

- de plaatsing van gebouwen,
- de hoofdvorm,
- de aanzichten (gevels) en
- de architectonische uitrusting (materiaal en kleur en detaillering).

Als de nieuwe bebouwing op de ontwikkelingslocaties is gerealiseerd kan daarna weer het 'oude' criteriaregime worden toegepast.

Binnengebied

Voor het binnengebied van deze locatie gelden bij nieuwbouw van gebouwen en een traditionele invulling met afzonderlijke functies de volgende criteria:

Rubriek Beoordelingscriteria

- | | |
|-----------|--|
| Plaatsing | <ul style="list-style-type: none">• er is sprake van bebouwing in een gesloten patroon• kappen staan overwegend haaks op de weg en incidenteel evenwijdig aan de weg |
| Hoofdvorm | <ul style="list-style-type: none">• kappen bestaan in principe uit een zadeldak, schilddak of ringkap• de dakhelling is afgestemd op het beeld zoals dat voorkomt in de oude stad. <p>(in het algemeen betekent dit een helling tussen de 45 en 50 graden)</p> |

- de breedte van de gevels varieert
- Aanzichten
- de geleding van de gevel en gevelopeningen refereren qua maat en verhoudingen aan die van de historische bebouwing
 - in hoeksituaties is sprake van een tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte (geen blinde zijgevel aan de straatzijde)
- Opmaak
- gevels bestaan overwegend uit rode baksteen
 - daken bestaan uit gebakken dakpannen
 - er is sprake van een zorgvuldige detaillering

Bij een invulling met een museum op een groot deel van de locatie van het binnengebied, of een andere volumineuze maatschappelijke of culturele functie, kan de gevelbehandeling langs de Schiltstraat afwijkend zijn. De individualiteit van de gevels is dan geen voorwaarde, omdat sprake is van een omvangrijk publiek programma. Dit mag ook in het ontwerp van de gevel/bouwmassa tot uiting komen.

Daarbij zou een afwijkende, eigentijds vormgegeven, gevel (bijvoorbeeld met veel glas) het westelijk deel van de gevelwand kunnen beslaan (hoek Schiltstraat-Kapelstraat tot verlengde van Grotestraat). Het oostelijk deel van de gevelwand zou qua materiaal de schakel naar de historische panden kunnen vormen. In de gevel zou in de ritmiek van elementen (bijvoorbeeld kolommen) een relatie met de oorspronkelijke parcellering kunnen worden gelegd.

Figuur 4: impressie binnengebied

