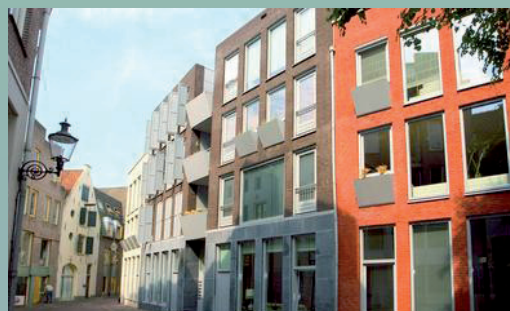
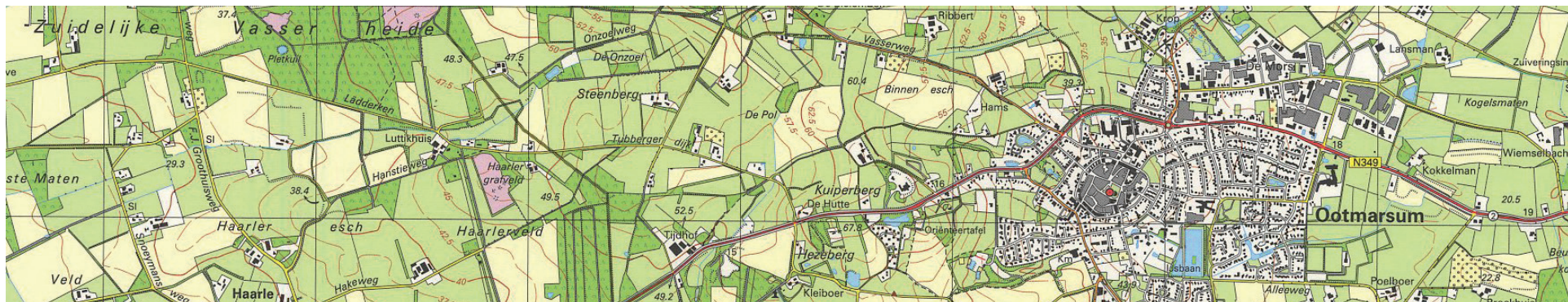




Beeldkwaliteitsplan Ootmarsum, Museum Schiltstraat en woningen Kapelstraat



1. Inleiding

Dit Beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor de locatie Oude Huize Franciscus, die valt binnen het beschermde stadsgezicht van Ootmarsum.

Om te komen tot een hoge ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte onontbeerlijk. Het voor deze locatie ontwikkelde beeldkwaliteitsplan dient als instrument om de gewenste kwaliteit tot stand te brengen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen.

Voor de locatie Oude Huize Franciscus is een bestemmingsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling daarop



1.1. Visie op beeldkwaliteit

De gemeente Dinkelland streeft naar een hoge beeldkwaliteit voor de locatie Oude Huize Franciscus. Bewoners en bezoekers moeten de nieuwbouw in het gebied positief waarderen. In de opzet van het stedenbouwkundige plan is de basis gelegd voor de ruimtelijke kwaliteit. Door een heldere opbouw krijgt de nieuwbouw een eigen gezicht dat zich op een verantwoorde manier voegt in de bijzonder omgeving van het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum.

1.2. De status van het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan wordt naast het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het vormt dus geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar is daar een aanvulling op. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan heeft drie hoofdfuncties:

1. Het is een inspiratiebron voor ontwerpers voor de kwaliteit van de bebouwing;
2. Het vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie;

Om juridische problemen bij de beoordeling door de

welstandscommissie te voorkomen is in het beeldkwaliteitsplan helder aangegeven wat de welstandscriteria zijn.

Daarbij zijn de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften goed op elkaar afgestemd.

1.3. Opbouw van het beeldkwaliteitsplan

Om duidelijk te maken wat de gemeente voor ogen heeft met de beeldkwaliteit voor de locatie Huize Oude Franciscus zijn beelden en schetsen het meest effectief. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook zo beeldend mogelijk. Er zijn richtlijnen in geformuleerd en sfeerbeelden opgenomen voor de architectuur en de openbare ruimte. Bij de foto's betreffen het sfeerbeelden en geen concrete voorbeelden. Ze zijn niet bedoeld om letterlijk te worden nagevolgd. Het kan zo zijn dat een foto niet aan alle richtlijnen voldoet, maar als sfeerbeeld verhelderend is.

1.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanwege de inpassing in het beschermde stadsgezicht dienen stedenbouwkundige kenmerken die verband houden met cultuurhistorische waarden zonder meer in stand te blijven, cq dienen te worden hersteld. Dit



geldt voor de historisch verantwoorde rooilijn, de parcellering, de hoofdvorm en schaal van de bebouwing.

Het gebied krijgt aan de zijde van de Schiltstraat een invulling met aan het centrum gerelateerde functies op de begane grond, waaronder een museum met werk van de kunstenaar Ton Schulten en een grand café. Op de verdiepingen van het café is er dan ruimte voor appartementen. Het westelijk deel van de locatie wordt ingevuld met grondgebonden woningen. Het geheel dient gerelateerd te zijn aan karakteristiek van Ootmarsum.

Gelet op de uitgangssituatie zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van locatie Oude Huize Franciscus.

a. cultuurhistorische aspecten

- Toepassen van het in figuur aangegeven rooilijnen-beleid;
- Fijnkorrelige invulling, passend bij het kleinschalige karakter van de oude kern;
- Uitgangspunt is een geparcelleerde invulling; en in geval van de functie van het museum aandacht voor ruimtelijke inpasbaarheid. Een afwijkende bouwvorm voor een bijzondere functie kan aanvaardbaar zijn.

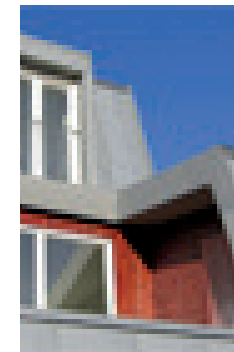
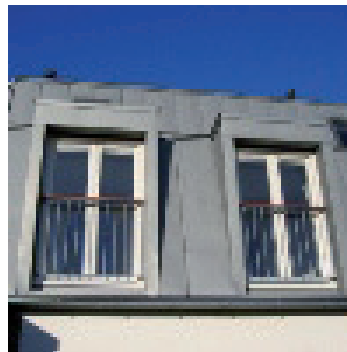
b. functionele aspecten

- Aan de zijde van de Schiltstraat komt een museum met daarnaast op de hoek een horecafunctie. Aan de zijde van de Kapelstraat komen grondgebonden woningen.

c. maatvoering van bebouwing

- Het museum heeft grotendeels een plat dak en bestaat uit twee lagen. Voor een deel kan het museum voorzien worden van een kap.
- Bouwhoogte grondgebonden woningen: maximaal twee lagen met kap. Drie lagen bouwlagen zijn ook mogelijk, maar een kap behoort dan niet tot de mogelijkheden. De woning krijgt in dat geval een platte afdekking.





1.5 Beeldkwaliteitscriteria

Voor het gebied gelden de volgende criteria:

Museum

Algemeen

De vormgeving van het museum is hoogwaardig. Het museum aan de Schiltstraat kan een afwijkende gevelbehandeling krijgen die de bijzondere functie van het gebouw ondersteunt. Omdat het hier gaat om een omvangrijk publiek programma mag dit ook in het ontwerp van de gevel/bouwmassa tot uiting komen. In de gevel dient in de ritmiek van architectonische elementen (bijvoorbeeld met kolommen of een risaliet) een relatie met de oorspronkelijke parcellering te worden gelegd. In ieder geval moet uit het ontwerp blijken in maat, schaal en architectonische uitwerking voldoende wordt ingespeeld op het beschermde stadsgezicht.

Plaatsing

in rooilijn zoals aangegeven in figuur

Materiaal/kleur/detaillering

Het hoogwaardige materiaal- en kleurgebruik dient

nauw aan te sluiten op de vormgeving van het museum. Materialen die niet passen in het beschermde stadsgezicht zoals kunststof of sandwichpanelen zijn niet toegestaan. De detaillering dient een consequente afgeleide te zijn van de vormgeving van het gebouw.

Grondgebonden woningen/appartementen/horeca

Hoofdvorm

De daken van de grondgebonden woningen zijn overwegend plat; plaatselijk dient de derde laag te worden teruggeplaatst; de hoeken worden verbijzonderd met een schild- of zadeldak.

Het blok met grondgebonden woningen is opgebouwd uit duidelijk herkenbare onderdelen met een parcellering die is aangepast aan de schaal van de omgeving. De hoek Schiltstraat/Kapelstraat krijgt een accent door een forsere breedte van de gevels. De entree van het hoekpand aan de Schiltstraat moet benadrukt worden met bijvoorbeeld een risaliet.

Gevels

De geleding van de gevel en plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelopeningen refereren aan die van de binnenstedelijke bebouwing

Op de hoeken is sprake van een tweezijdige gerichtheid op de openbare ruimte (geen blinde zijgevel aan de straatzijde)

Materiaal/kleur/detaillering

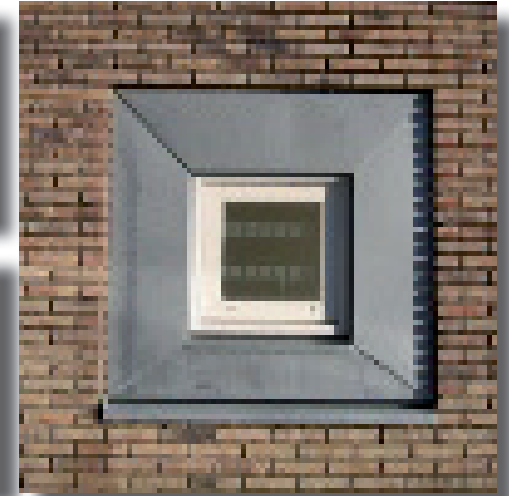
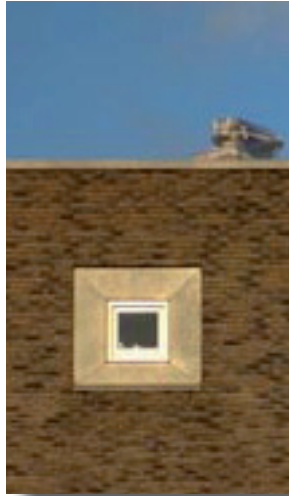
De gevels bestaan overwegend uit rode baksteen. Per travee kan gekozen worden voor verschillende tinten, maar wel 'ton sur ton'. Een travee kan worden uitgevoerd in (gebroken) wit sauswerk. Eventuele accenten zoals plinten en sluitstenen uitvoeren in hardsteen of Bentheimer zandsteen. Geen geborsteld platvol voegwerk.

Dakbedekking: gebakken ongeglazuurde OVH pannen of gelijkwaardig. De toepassing van kunststof plaatmaterialen is niet toegestaan. Goten en verholen goten uitvoeren in zink of koper.

Dakkapellen uitvoeren in hout, zink of koper.

Kozijnwerk bij voorkeur in hout, gebroken wit. Draaiende delen ook in gebroken wit. Standgroen, rijtuigenblauw of ossenbloedrood zijn ook mogelijk.

De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van het geheel.



Gebiedsgerichte criteria locatie Huize Oude Fransiscus: museum

Naast onderstaande criteria kunnen ter kwalitatieve verbetering van een bouwplan, onder meer op basis van bovenstaande gebiedsbeschrijving, nadere aanbevelingen gedaan worden.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: ▪ Waar mogelijk historische rooilijn volgen.
	Oriëntatie: ▪ Op de straat oriënteren en bij verbouwingen die oriëntatie handhaven.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: ▪ Gebaseerd op rechthoekige plattegronden met parcellering die afgestemd op maat en schaal van de omgeving
	Bouwhoogte: ▪ Twee bouwlagen
	Kapvorm en kaprichting: ▪ Plat en hellend ▪ Nok evenwijdig aan de Kapelstraat ▪ Plat dak en zadeldak ▪ Dakopbouwen zijn toegestaan mits aansluitend bij de architectuur van het hoofdgebouw.
Gevelaanzichten van het gebouw	Gevelopbouw en geleding: ▪ Verticaal gerichte gevelopeningen ▪ Geleding in traveeën met een in de binnenstad passende maat.
	Plasticiteit ▪ Bij verbouwingen aansluiten bij plasticiteit van het gebouw.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik ▪ Het hoogwaardige materiaal- en kleurgebruik dient nauw aan te sluiten op de karakteristiek van het gebouw. Materialen die niet passen in het beschermde stadsgezicht zoals kunststof of sandwichpanelen zijn niet toegestaan.
	Detaillering: ▪ Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
▪ <i>Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoets-criteria getoetst.</i> ▪ <i>Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.</i> ▪ <i>Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.</i>	



Gebiedsgerichte criteria locatie Huize Oude Fransiscus: Appartementen en woningen

Naast onderstaande criteria kunnen ter kwalitatieve verbetering van een bouwplan, onder meer op basis van bovenstaande gebiedsbeschrijving, nadere aanbevelingen gedaan worden.

Situering van het bouwwerk	Rooilijn: Waar mogelijk historische rooilijn volgen.
	Oriëntatie: Op de straat oriënteren en bij verbouwingen die oriëntatie handhaven.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: Gebaseerd op rechthoekige plattegronden met parcellering die afgestemd op maat en schaal van de omgeving
	Bouwhoogte: Twee a drie bouwlagen. Indien drie: plat afgedekt
	Kapvorm en kaprichting: - Plat en hellend - Nok evenwijdig aan de Kapelstraat Plat dak en zadeldak - Dakkapellen zijn toegestaan mits aansluitend bij de architectuur van het hoofdgebouw.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: - verticaal gerichte gevelopeningen - Geleding in traveeën met een in de binnenstad passende maat.
	Plasticiteit Bij verbouwingen aansluiten bij plasticiteit van het gebouw.
Materialisatie en detaillering	Materiaalkeuze en kleurgebruik - rode baksteen ton sur ton, incidenteel gesausd metselwerk toegestaan - gebakken ongeglazuurde pannen of zink - houten kozijnen gebriken wit, draaiende delen donkere tinten of gebroken wit - kunststof of sandwichpanelen zijn niet toegestaan
	Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoets-criteria getoetst. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.	