

COMMANDERIE OOTMARSUM



odin

LANDSCHAPSONTWERPERS



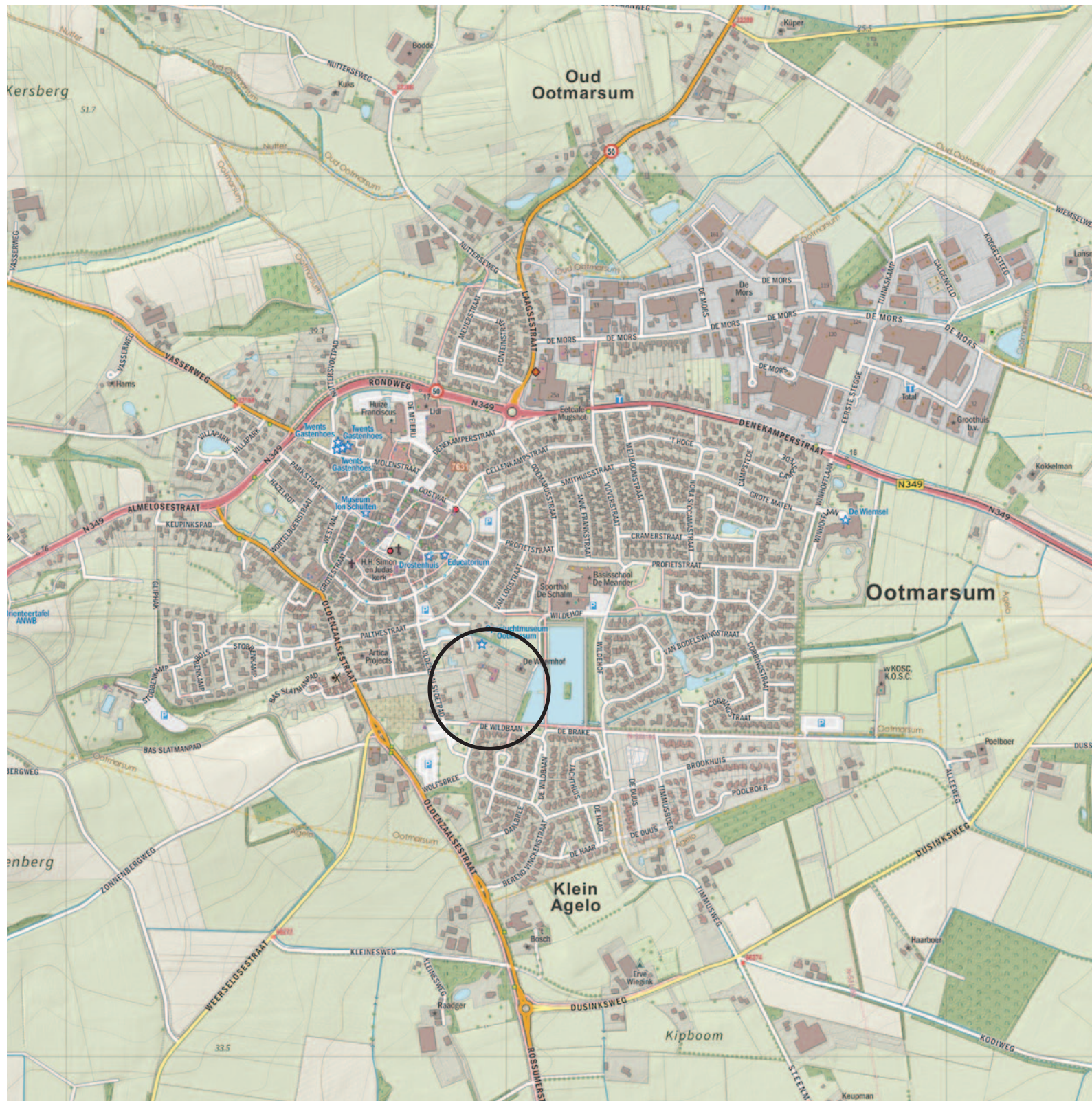
BEELDKWALITEITSPLAN INPASSING GEBOUW 3

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Proces en Vooroverleg	4
3.	Huidige ruimtelijke situatie	5
4.	Stedenbouwkundige context	6
5.	Ruimtelijk concept	7
6.	Schetsontwerp	8
7.	Waardering en ambitie	12
8.	Welstandscriteria	13



I. INLEIDING



Ligging plangebied in Ootmarsum
(Bron:www.opentopo.nl)

De heer Heupink is voornemens om op het Commandiereterrein een 3e gebouw te realiseren. Een gebouw dat een samenhangend geheel met de bestaande gebouwen gaat vormen en dat diverse functies krijgt, waaronder een bierspa, een tabaksmuseum en logies & verblijf. Het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland heeft zich inmiddels gebogen over de eerste schetsen van de architect en de positie en setting van het gebouw aan het plein. Zij is akkoord met de verbeelding zoals opgenomen in hoofdstuk 4.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste uitstraling van het 3e gebouw en de terreininrichting en inpassing van het geheel op het Commandiereterrein.

De opgenomen referentiebeelden geven een impressie van het beoogde beeld voor de architectuur van het gebouw en de uitstraling van de openbare ruimte. Daarnaast zijn de richtlijnen voor de beeldkwaliteit overzichtelijk opgenomen in een tabel.



2. PROCES EN VOOROVERLEG



Beeld van de huidige entree naar het Commandierterrein

Het voorliggende beeldkwaliteitplan vervangt een klein deel van het bestaande beleid en is daarmee ook onderdeel van het Nota Omgevingskwaliteit 2016. Dit betekent dat de werkwijze (o.a. excessenbeleid en hardheidsclausule) uit de nota van toepassing zijn.

Voor een omgevingsvergunning zal voor het 'welstandsonderdeel' een positief advies van de stadsbouwmeester nodig zijn. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de omgevingscriteria die toepasbaar zijn.

De gemeente hecht veel waarde aan vroegtijdig overleg over de initiatieven. Voorafgaand aan de indiening van een omgevingsvergunning wordt aan opdrachtgevers en ontwerpers de mogelijkheid geboden om in het kader van vooroverleg de plannen met de stadsbouwmeester te bespreken. Ook kan men een toelichting krijgen op het welstandsbeleid voor het betreffende deelgebied en krijgt men inzicht in de kansen en mogelijkheden die er voor hun bouwplannen zijn. De gemeente stimuleert deze werkwijze om zeer vroeg in het ontwerpproces door middel van gesprekken te komen tot een gezamenlijk gedragen ontwerpoplossing. De opdrachtgever/ontwerper kan via de afdeling WABO een afspraak maken voor het spreekuur van de stadsbouwmeester.



3. HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE



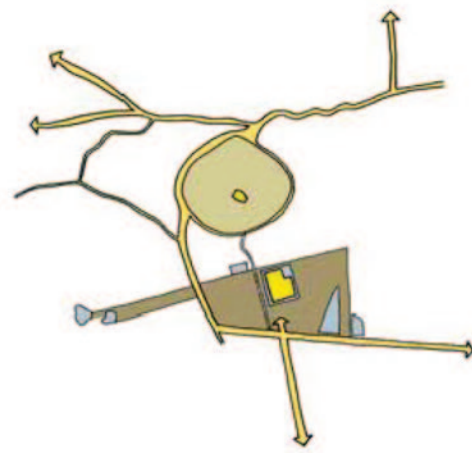
Historische kaart van Jacobus van Deventer (16e eeuw)



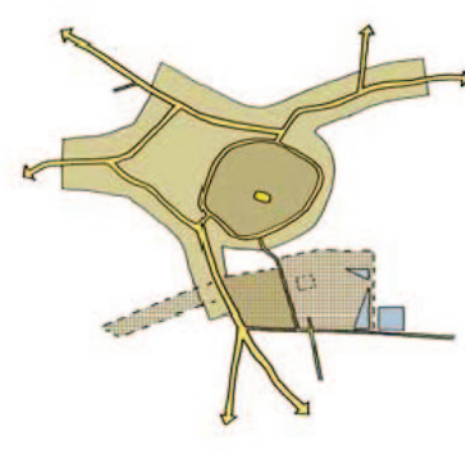
Historische kaart van 1783



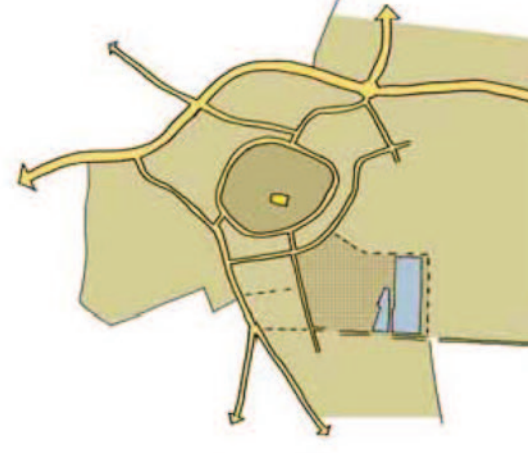
Historische kaart van 1955



Ootmarsum en de commanderie in 1783



Ootmarsum en de commanderie in 1955



Ootmarsum en de commanderie in 2012



Huidig beeld van de locatie van gebouw 3



Zicht op de hoptuin vanaf de Stadsweide



Het nieuwe gebouw neemt een deel van de pas ingerichte beekbegeleidende zone in beslag

Ligging in het landschap

Ootmarsum ligt op de steile oostelijke flank van de in Oost-Twente gelegen noordelijke stuwwal. In zuidoostelijke richting gaat het landschap via de zandgronden over in het lager gelegen stroomdal van de Dinkel. Langs de zuidflank van de oude kern van Ootmarsum loopt de Molenbeek. Samen met een waterloop uit het dal zorgde de beek voor de voeding van de stadsgrachten van Ootmarsum en de vijvers rond de Commanderie.

Ootmarsum

Ootmarsum is één van de oudste steden met stadsrechten in Twente. Omstreeks 1400 was het een vestingstadje met twee poorten en een dubbele ring van wallen en grachten. De Commanderie lag ten zuiden van de stad. De ruimtelijke opbouw van het historische centrum wordt bepaald door zijn concentrische en compacte vorm. Bepalend voor de ruimtelijke structuur is de centraal gelegen kerk met het kerkplein, waarop het merendeel van de straten uitkomt. Het centrum is compact, met vele smalle straatjes. Het Kerkplein vormt een open ruimte van formaat binnen deze compacte bebouwing. In de jaren die volgden is Ootmarsum geleidelijk aan uitgebreid. In eerste instantie vonden de uitbreidingen plaats langs de toegangswegen naar het stadje. Later, naar mate de vraag naar woningen toenam, zijn ook de gebieden binnen de toegangswegen ingevuld geraakt. Bij deze invullingen is het concentrische patroon van het historische stadje gedeeltelijk doorgezet. Door de groei van Ootmarsum is de Commanderie die eens buiten de stadswallen van Ootmarsum lag, geleidelijk aan binnen de bebouwde kom van het Ootmarsum komen te liggen.

Het 3e gebouw is een nieuwe toevoeging aan het recent ontwikkelde Commanderieplein. Het nieuwe gebouw grenst direct aan de hoptuin en geeft de entree vanaf de Stadsweide een nieuwe uitstraling. Uitgangspunt is een sterke ruimtelijke/landschappelijke structuur met architectuur die aansluit op de bestaande Commanderiegebouwen. Aandacht voor een goede beeldkwaliteit is daarmee essentieel voor de juiste uitstraling van dit gebied.



4. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT



Uitsnede schetsontwerp uit 2012 (BDP Khandekar)



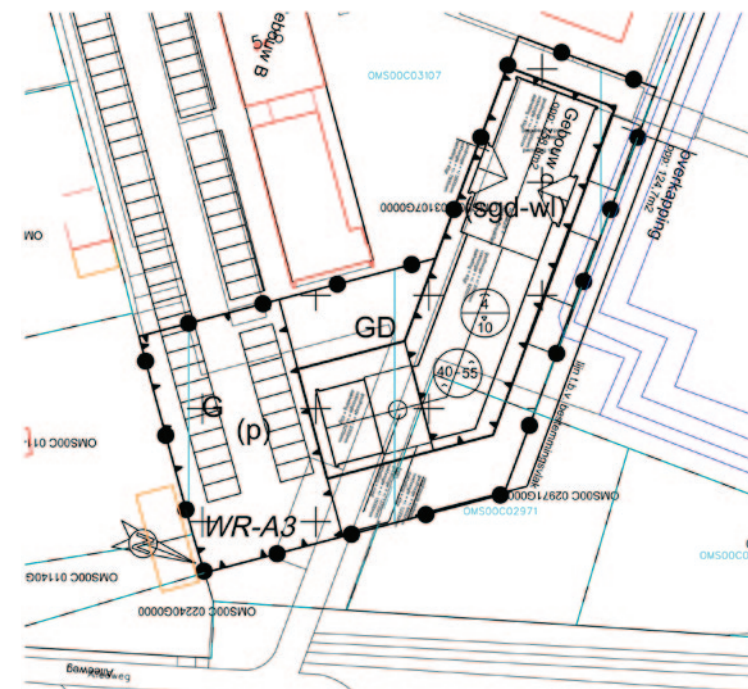
Inrichtingsplan Commanderieterrein uit 2015 (ODIN)

De planvorming voor het totale gebied van de Commanderie kent een lange voorgeschiedenis en omvat naast de voormalige gemeentewerf ook het Open Luchtmuseum (OLM), de Commanderiestraat, de twee vijvers en het parkeerterrein aan de Stadsweide. De eerste plannen dateren uit de periode 2005 - 2010 en zijn in de loop van de tijd doorontwikkeld tot het huidige terrein van de Commanderie.

Dit document behandelt de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit voor de architectuur, landschap en openbare ruimte van het 3e gebouw op het Commanderieplein, met als vertrekpunt de verbeelding voor het bestemmingsplan, opgesteld door Bugel Hajema (2018) en het advies van het kwaliteitsteam met betrekking tot deze schets.



Inrichtingsplan Commanderieterrein (ODIN, 2016)

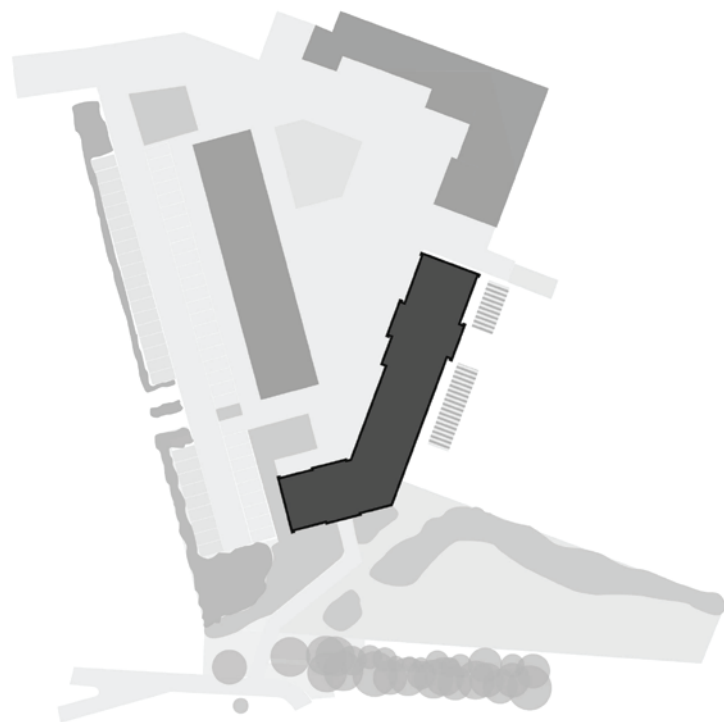


Verbeelding t.b.v. het bestemmingsplan (Bugel Hajema 2018)

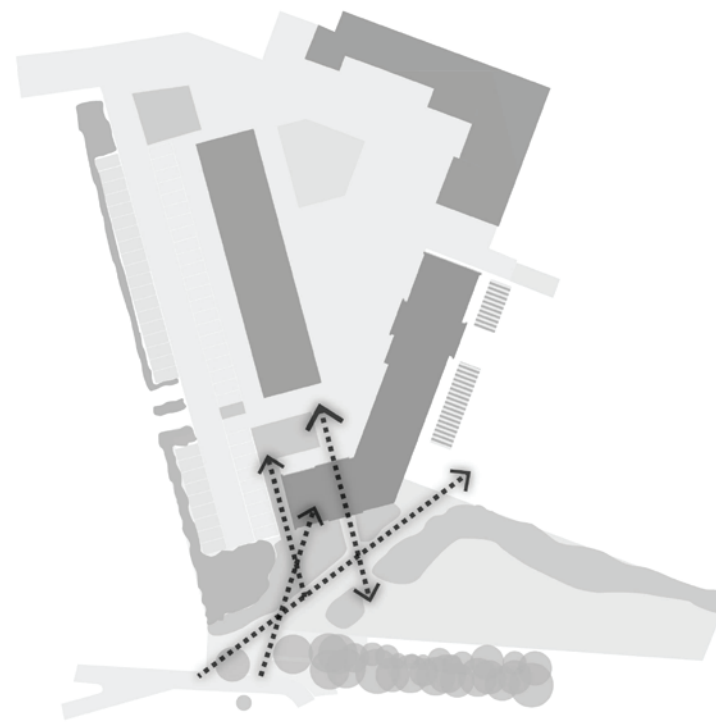


5. RUIMTELIJK CONCEPT

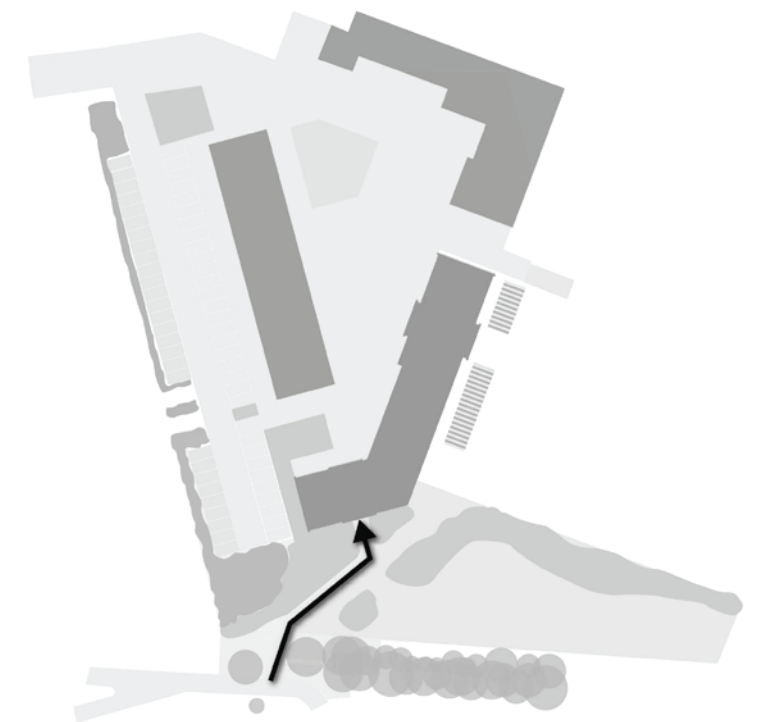
- Structuur borduurt voort op ruimtelijke setting Commandiereterrein
- Architectuur van het 3^e gebouw zorgt voor logische afronding van het plein
- Structuur respecteert belangrijke zichtlijnen en het hoogteverloop in het terrein
- Nieuwe gebouw met poortfunctie zorgt voor heldere entree naar het Commanderieplein
- Goede afscherming en overgang naar bewoners aan de Wildbaan
- Groene omlijsting van terrassen en privéruimtes op de overgang naar de hoptuin



Gebouw als afronding Commanderieplein



Belangrijke zichtlijnen



Heldere route en entree



6. SCHETSONTWERP



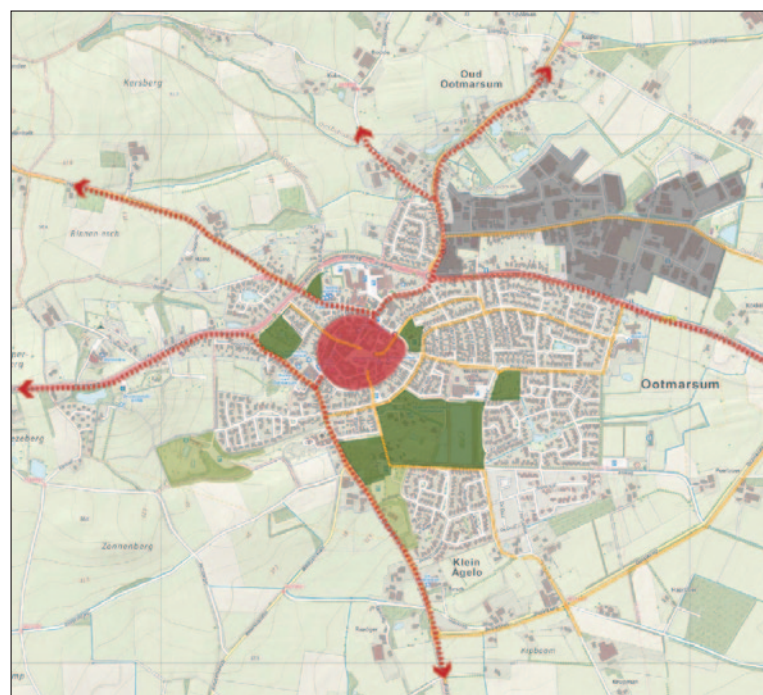
REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



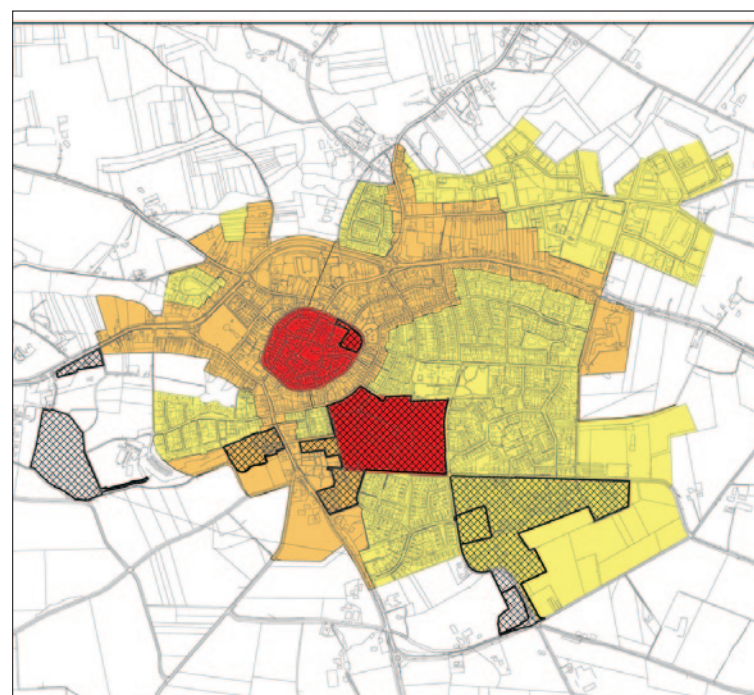
REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE EN BEPLANTINGEN



7. WAARDERING EN AMBITIE



- kern
- ontsluitingswegen
- (historische) invalswegen
- primair groen
- secundair groen
- overige bebouwing



- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving
- beeldkwaliteitsplannen

Omgevingskwaliteit

De locatie van de Commanderie is een bijzonder gebied. In de Nota Omgevingskwaliteit wordt de locatie gewaardeerd met een 'bijzonder' niveau.

De ambitie voor de bijzondere omgeving is hoog. Hier wordt de focus gelegd op de aansluiting op de cultuurhistorische structuur van het gebied, de relatie met het Openluchtmuseum, de Stadsweide en de aanhechting op het gehele gebied van de Commanderie. Een bijzondere omgeving waarbij extra wordt gekeken naar de architectuur, de detaillering en de aansluiting op de openbare ruimte binnen de bijzondere landschappelijke setting.

Omgevingskwaliteit	Ambities
Basis omgeving	Handhaven basiskwaliteit
Midden omgeving	- Respecteren stedenbouwkundige structuur - Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
Bijzondere omgeving	- Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. - Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. - Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. - In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terreininrichting.



8. WELSTANDSCRITERIA

THEMA	CRITERIA
Situatie / algemeen	De verschijningsvorm sluit aan op de bebouwing van de Commanderie en dient de ruimtelijke kwaliteit hiervan te ondersteunen.
	Een gebouw of bouwwerk dient bij te dragen aan de specifieke kwaliteit (identiteit) van het gebied.
Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en draagt bij aan duidelijke wanden langs het commanderieplein.
	De hoofdmassa sluit goed aan bij de bebouwing van de Commanderie en kan uit aaneengeschakelde verschillende volumes bestaan met accenten in bouwvolume en bouwhoogtes.
	De hoofdmassa's bestaan overwegend uit 1 bouwlaag met kap.
	De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de pleinwand.
Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte langs het Commanderieplein zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
	De architectuur sluit aan bij de (historiserende) stijl van de Commanderie
	Verwezen wordt naar de gevarieerde oude baksteenarchitectuur met oog voor detail. Het mag lijken of iets later is aangebouwd.
	De gevelcompositie en de plaats, de afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur.
	De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.
	De fijne detaillering van de gevel, dakgoten, daklijsten van de gebouwen van de Commanderie wordt als uitgangspunt genomen en dient bij te dragen aan de kwaliteit van het Commanderieplein.
Materiaal en kleurgebruik	Aansluiten bij het kleur en materiaalgebruik dat ook is toegepast voor de gebouwen van de Commanderie.
	Het gebruik van (bak)steen in aardetinten mag overheersen
	Het gebruik van goedkoop uitziende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan mits op bijzondere manier gedetailleerd.
	Daken worden voorzien van dakpannen of leipannen (niet glimmend)
	Materialen plein en paden in elementverharding in aardetinten bij voorkeur gebakken materiaal.
	Bankjes en verlichting e.d in zwart/antraciet met accenten van hout (naturel) Sluit in vormtaal aan op inrichtingselementen toegepast op het Commanderieplein.
Erfafscheidingen	Afscheidingen op de overgang van terrassen/privéruimtes naar de openbare ruimte bestaan uit inheemse beplanting (groen), bij voorkeur een haag of struweel, passend bij de sfeer van Ootmarsum en het groene karakter van het Commanderieterrein
Energie	Bij plaatsing van (zonne)panelen wordt gekozen voor zwarte panelen met een zwarte lijst, met als uitgangspunt een strakke compositie van de panelen (in lijnen/vlakken, géén verspringingen/verdraaiingen/verschuivingen).

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland. De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente, kan het kader meer of minder streng zijn. De welstandscriteria zijn echter vooral gericht op het beheer van de huidige situatie en niet op nieuwe ontwikkelingen. Voor gebieden met nieuwe ontwikkelingen worden afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Het nieuwe gebouw moet aansluiten bij de welstandcriteria die gemaakt zijn voor het Commanderieplein als hiernaast in tabelvorm opgenomen omschreven.

Openbare ruimte

Omgevingscriteria zijn toepasbaar wanneer een omgevingsvergunning nodig is. Dit zijn bouwwerken. Deze criteria zijn niet toepasbaar op de meeste inrichtingselementen, zoals het bestratingsmateriaal, bankjes, lantaarns, etc.

Het moge duidelijk zijn dat deze elementen wel degelijk bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Het is een eigen verantwoordelijkheid van de gemeente om toe te zien op de kwaliteit van deze elementen. De stadsbouwmeester kan daarbij wel adviseren.



COLOFON

Project:	Commanderie Ootmarsum BKP inpassing gebouw 3
Projectnummer:	0476
Opdrachtgever:	gemeente Dinkelland
Uitvoering:	ODIN Landschapsontwerpers BV Ernst Machstraat 2 Postbus 115 7440 AC Nijverdal Landschapsarchitecten: Ramon Postma MLA ir. Ronald Koerhuis
Datum:	10 september 2018
Status:	Definitief

