



Beeldkwaliteitsplan

Ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1



Zicht op het plangebied Tilligte, Noord *Bron: Google Street View*

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke context en analyse	6
3. Richtlijnen beeldkwaliteit	11
3.1 Richtlijnen architectuur	11
3.2 Richtlijnen landschap	14
Colofon	15



Zicht op het plangebied vanaf Kerkweg Bron: Google Street View

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

Aanleiding

Aan de noordkant van het dorp Tilligte in de gemeente Dinkelland ligt een toekomstig bouwlocatie Tilligte Noord. Dit hierna te noemen plangebied bestaat nu nog uit een weiland en valt binnen het 'Omgevingsplan gemeente Dinkelland' en heeft conform het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010' een bestemming 'Agrarisch' die gewijzigd zal worden naar wonen. Binnen het plangebied worden totaal 11 woningen gerealiseerd.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd. Ten behoeve van de herziening van het omgevingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Doel

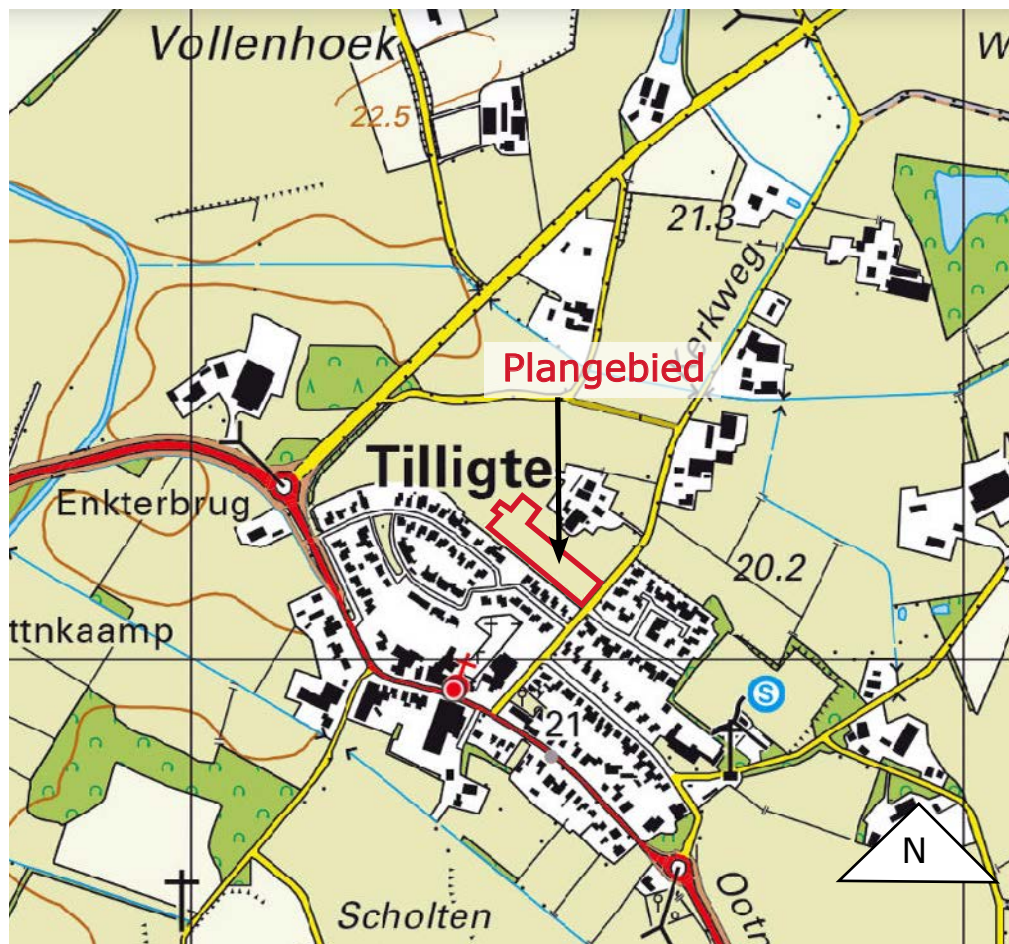
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. 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.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan, waaronder de situering en de ontstaansgeschiedenis. Hoofdstuk 3 gaat in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit.

2. Ruimtelijke context en analyse

Situering plangebied



Hoewel het plan aan de noordkant van Tilligte op zichzelf staat, is het ruimtelijk en qua typologie een vervolg op de aangrenzende zuidelijk gelegen woonbuurt. Aan de noord-westkant van het plangebied ligt een toekomstig uitbreidingsgebied voor woningbouw. Op de luchtfoto hiernaast is de huidige kadastrale ligging van het plangebied te zien.



Beeld van de locatie



Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

In de nota Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen (4-3-2016 (herzien, 18-2-2020)) is de onderstaande beschrijving gegeven van het dorp Tilligte;

Tilligte

Algemeen

Tilligte is van oudsher een essenzwermdorp; een samenstel van kleine essen die elk net genoeg bouwland boden voor enkele boeren. Het dorp heeft een zeer landelijk en open karakter, de boerderijen liggen in onregelmatige groepen rondom de kerk en de oude es. De kern ontwikkelde zich na de bouw van de kerk tot een bescheiden kern.

Kern

De bebouwing concentreerde zich aanvankelijk langs de Ootmarsumsestraat. De oude bebouwing rond de essen is nog duidelijk te herkennen aan de oude boerderijen rondom de kerk. Deze boerderijen zijn staafvormig en liggen evenwijdig aan de weg, hierdoor bepalen ze voor een groot deel het karakter en sfeer in het dorp. De kappen van deze boerderijen hebben een steile dakhelling. De boerderij bestaat doorgaans uit een oude stal en een woongedeelte. Het dorpscentrum is later verdicht met woningen. In het huidige lint wisselen boerderijen en traditionele woningen elkaar af. De woningen kennen een bouwhoogte van anderhalf tot twee lagen met verschillende kapvormen met een groot overstek.

Kleur- en materiaalgebruik: donkere bakstenen en witte Oud Hollandse kozijnen.

Historisch lint

Vanuit de oude kern loopt het eslint naar de omliggende kernen en het buitengebied. Het lint is dichtbij de kern dichtbebouwd. Verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. De agrarische bebouwing ligt in een getande en verspringende rooilijn te opzichte van de weg.

De traditionele woningen liggen in een rechte rooilijn ten opzichte van de weg.

Uitbreidingen

Ten noorden van de kern liggen de eerste uitbreidingswijken met een stroken- en blokverkaveling, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande of half-vrijstaande woningen. De woningen aan de Schoolstraat uit de jaren '50 en '60 bestaan uit traditionele individuele bebouwing. De bouwhoogte van deze woningen is twee lagen met een zadelpak, haaks of evenwijdig aan de weg. Kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, lichte baksteen met grijze pannen.

Het woongebied aan de Varwick en De Aarnink met individuele bouw heeft kenmerken van Saksische bebouwing. Bij deze woningen ontbreekt de eenvoudige ambachtelijke en fijnzinnige middelen, zoals het zalende dak en de nokgevel versiering. Het woongebied aan het Kerkepad bestaat uit individuele woningen met sterk wisselende nok- en goothoogte. Kleur- en materiaalgebruik zandkleurige baksteen en grijze pannen.

Voor de recente uitbreidingswijk 'Ten Dam' tussen het Kerkepad en het Langepad wordt beoogd dat de woningen door hun dorpse uitstraling aansluiten op de bestaande bebouwing. Dit dorpse karakter wordt bereikt door representatieve gevels in een donkere natuurlijke tint, met een verticaal karakter en een ruime dakoverstek.

Aan de Hunenborgseweg liggen kleinschalige bedrijven met weinig eigen terrein. De bedrijven hebben een bouw-hoogte van één tot anderhalve laag met een zadeldak of een platte kap. Kleur- en materiaalgebruik: donkere bakstenen en gebakken pannen.

Het woningbouwplan voor Tilligte Noord vormt een volgende fase in een kleinschalige uitbreiding van het dorp. In het stedenbouwkundige ontwerp in de volgende paragraaf is hiervoor een nadere toelichting te vinden.

Stedenbouwkundig ontwerp

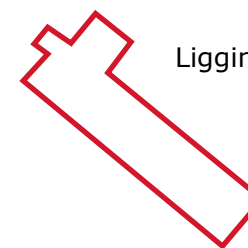
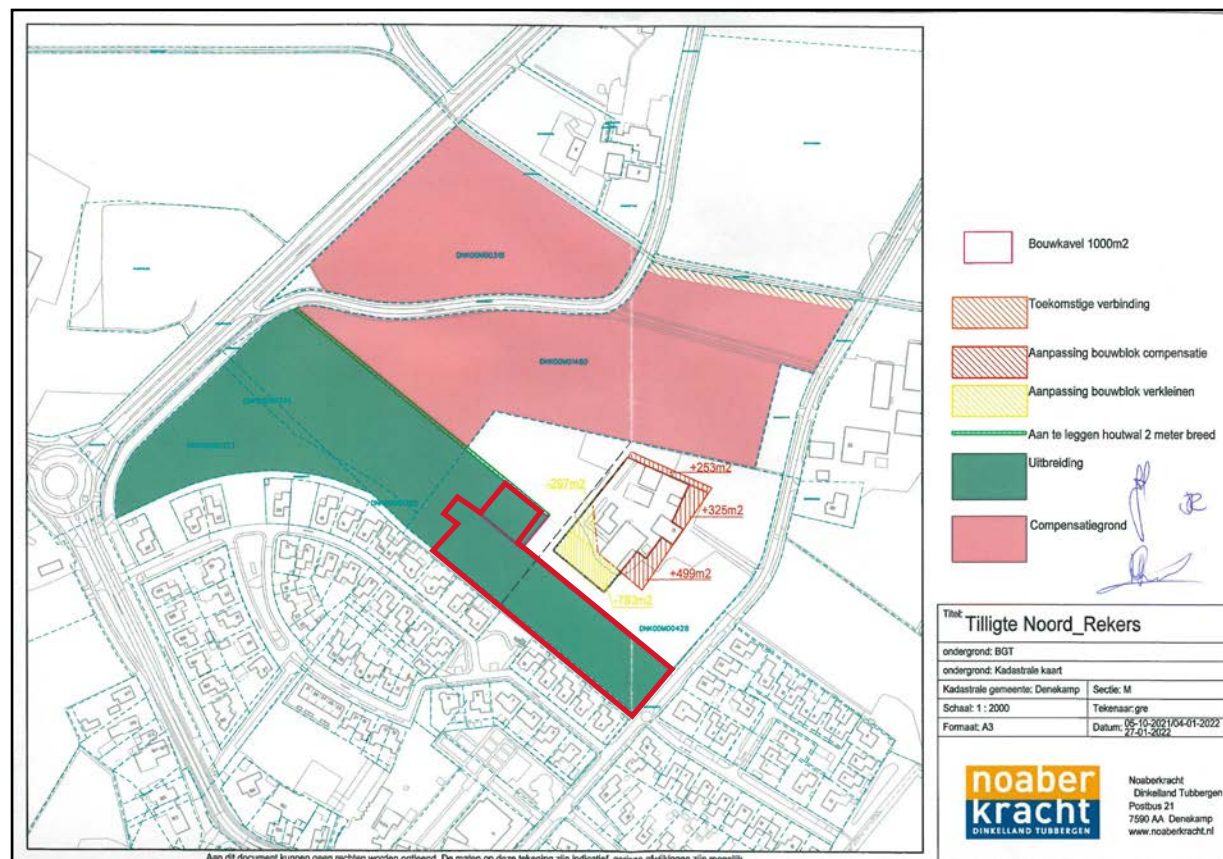
Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter uitbreidingsgebied aan de noordzijde van Tilligte. Onderdeel hiervan zijn aanpassingen aan het bouwblok van het bestaande agrarische bedrijf aan de Kerkweg 15.

Hiernaast is met een zone het uitbreidingsgebied ten noorden van Tilligte aangegeven. Binnen deze zone valt de nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling met 11 woningen, waarop dit beeldkwaliteitsplan zicht richt. Het plangebied is hierbij aangegeven met een rood kader.

Binnen de nieuwe woonwijk zijn de woningen ontsloten aan de Kerkweg, middels een nieuwe ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg kan in de toekomst verder worden doorgerokken richting het westen. De nieuwe woningen vormen aan dit deel een nieuwe dorprand. De inpassing van nieuw groen en het vrijhouden van bebouwing en groen invullen van een perceel ter hoogte van een bestaande groene openbare ruimte aan het Kerkepad, zorgt in combinatie met de nieuwe woningen voor een aantrekkelijke dorsprand.

Particuliere zelfbouw

De nieuwe kavels worden waarschijnlijk uitgegeven aan particulieren. Vanuit de gemeente is aangegeven dat hierin voor de toekomstige kopers een grote mate van vrijheid van belang is voor deze wijk. Een zekere mate van diversiteit aan bebouwing moet hierbij mogelijk zijn.



Ligging plangebied



3. Richtlijnen beeldkwaliteit

3.1 Richtlijnen architectuur

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een dorpsuitbreiding die past bij de sfeer van het bestaande dorp. Om tot een goede invulling te komen van de nieuwe bebouwing zijn daarom richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgesteld. Door het vastleggen van richtlijnen wordt beoogd dat de nieuwe woningen in architectuur bij elkaar passen en in de uitstraling elkaar versterken.

De nieuwe bebouwing, bestaande uit tweekappers en vrijstaande woningen, hebben een mate van samenhang en eigen identiteit.

Het toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de nieuwe woningen. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik.

Onderstaand algemene richtlijnen die voor alle nieuwe woningen gelden.

Ligging

- Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

- De woningen staan uit de voorste perceelsgrens waardoor er altijd ruimte is voor groene voortuinen en een groene omzoming.

- Bijbehorende bouwwerken hebben een ondergeschikte positie, staan in de tuin aan de achterzijde waarbij het de voorkeur heeft dat deze meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw (gelijkvormig ontworpen in materiaal en detaillering).

- Bergingen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gesitueerd (geen uitstekende bergingen aan de voorzijde van de woning).

- Het heeft de voorkeur dat bergingen meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw.

Massa

- De bebouwing wordt voorzien van een zadeldak. Piramidevormige en of volledig platte daken zijn niet toegestaan bij de hoofdmassa.

Een aangekapt dak kan mits het past binnen de uitstraling van de massa. De richting van de kap is in principe vrij onder de voorwaarde dat de vorm en richting van de kap de hoofdvorm van de woningen versterkt. Er dient sprake te zijn van een kap die duidelijk aanwezig is in het totaalbeeld

- De woningen zijn één of tweelaags met een verdieping onder de kap.
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als kleine accenten vormgegeven. Op- en aanbouwen sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa.

- Dakkapellen, aan- en uitbouwen dienen per woning te worden vormgegeven en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en in samenhang met de architectuur vormgegeven. Hiermee zijn ze onderdeel van de architectuur. Overmatig grote volumes aan de woning gaat ten koste van de helderheid van het beeld.

Detailering

- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.

- Identieke woningen naast elkaar is niet gewenst. In het geval van de twee-onder-één-kap woningen wordt dit beschouwd als één bouwmassa en hierin is eenheid en gelijkheid wel gewenst.

Materiaal en kleurgebruik

- De woningen dienen een bescheiden uitstraling te hebben naar de straatzijde. Gebruik landelijke en/of traditionele kleuren.

Kleurgebruik in gevel: rustig, geen schreeuwerige felle kleuren.

- De gevels worden voornamelijk opgebouwd uit metselwerk in warme aardetinten als hoofdmateriaal. Geen witte woningen. Ondergeschikte lichte accenten wel toegestaan.

- Bij elke woning is er een gevelplint aanwezig.

- Het is mogelijk om in de gevel hout of een ander natuurlijk materiaal toe te voegen wat naar aard en textuur een vergelijkbare uitstraling heeft.

- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.

De kleur komt uit de bandbreedte van wit tot donkergrijs.

- Geen toepassing van glimmende dakpannen.

- Aanbouwen en bijbehorende bouwwerken: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

Beeldkwaliteit architectuur / referenties laatste woningbouw uitbreiding Tilligte



Referenties beeldkwaliteit architectuur



✓ Dakkapellen als kleine accenten vormgegeven in samenhang met de architectuur.



✓ Gevels opgebouwd uit metselwerk in warme aardetinten. Witte kozijnen.



✓ Verschillende vormen van toepassing van hout in de kopgevel. In architectuur ook meegenomen in de vormgeving van het bijbehorend bouwwerk.



✓ Bij de twee-onder-één-kap woningen eenheid en gelijkheid in architectuur.

Richtlijnen beeldkwaliteit

3.2 Richtlijnen landschap

Landschappelijke inpassing

De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving en de kwaliteit van de woningbouw uitbreiding. Voor de terreininrichting is een apart ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbinnen de landschappelijke inpassing van deze dorpsuitbreiding een toelichting krijgt. Het heeft daarnaast de aanbeveling dat er op de overgang van kavel naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen in de vorm van hagen komen. Ook voor de erfafscheiding tussen kavels onderling aan de kant van de straatzijde is dit wenselijk.

Straatmeubilair en speelgelegenheid

Als er in de toekomst een toepassing komt van straatmeubilair, zoals verlichting voor de weg of het parkeren, dan dient dit een bescheiden uitstraling te krijgen. Voor de kleuren gebruik maken van landelijke en/of traditionele kleuren, geen schreeuwerige felle kleuren.

Verkeersontsluiting en verharding

De verharding van de straat is zoveel mogelijk doorlopende bestrating, met variatie in legverbanden voor de rijloper en parkeerstrook.

Uitgangspunt bij het ontwerp van de bestrating is een in materiaal en kleur samenhangend rustig geheel. De rijbaan is voorzien van een verharding van gebakken of betonstraatklinkers in de kleur roodbruin. De parkeervakken zijn bestraat uit een dezelfde klinker alleen dienen een nuanceverschil in kleur te krijgen. Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting van de wijk kunnen de parkeervakken ook uitgevoerd worden in grasbetonsteen type nader te bepalen.

De nota parkeernormen van de gemeente dient als uitgangspunt voor de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen. Door het toepassen van biggenruggen bij de parkeerplaatsen wordt het inrijden van plantvakken voorkomen.

De nieuwe woonkavels worden vanaf de ontsluitingsweg ontsloten met elk een eigen oprit. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen en de keuze van type verharding van de oprit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor ontwikkeling woningbouw Tilligte Noord fase 1 en is vervaardigd door:



I www.b4o.nl



In opdracht van:



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Datum: 17 oktober 2024

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o.

