

INRICHTINGSPLAN EN BEELDKWALITEIT

Ontwikkeling “Bisschopsstraat”, Weerselo

Structuurvisie Weerselo

Weerselo, een jong ontginningsdorp, ontstaan rondom een rooms-katholieke kerk. Het dorp ontwikkelde zich als linten langs de vier wegen rondom de kerk. In de loop der jaren zijn er tussen de oorspronkelijke agrarische lintbebouwing kleinschalige buurten ontstaan. Opvallend zijn nog altijd de oorspronkelijk linten waarvan de Bisschopsstraat er één is. De komende jaren zal de kern Weerselo versterkt worden door inbreiding en de aanleg van een nieuwe rondweg. De locatie “Bisschopsstraat” is onderdeel van de voorgestelde inbreidingen (structuurvisie Weerselo, BRO-adviseurs, 2008). In deze visie wordt ter plaatse het bebouwingslint langs de Bisschopsstraat gecontinueerd. Deze ontwikkeling wordt mogelijk door de aanleg van de rondweg rond Weerselo (planning 2013), de Bisschopsstraat wordt daardoor verkeersluw en heringericht als laan met dorps profiel.



Visie op Bisschopsstraat, Structuurvisie Weerselo, BRO Adviseurs 2008 (locatie bij pijl)



Locatie

De ontwikkellocatie ligt aan de zuidwestzijde van de Bisschopsstraat, tussen het centrum en de Echepoelweg. Aan de achterzijde wordt de locatie begrenst door sportvelden. Tegenover de locatie ligt het woonzorgcentrum de Haerstee. Direct ten noordoosten van de locatie ligt een kleine wei, waarna de bebouwing van het centrumgebied van Weerselo begint. Aan de andere zijde van de locatie ligt de woning Bisschopsstraat nummer 13 en vervolgens de Echepoelweg.



Luchtfoto van de locatie



Woonzorgcentrum de Haerstee



overzicht over belendend perceel

Stedebouwkundige analyse

De locatie ligt enerzijds in het nieuwe bebouwingslint langs de Bisschopsstraat. Dit lint is de voortzetting van het bestaande ter hoogte van het centrum. Ook ligt de locatie op een scharnierpunt tussen de groenstructuren aan weerszijden van de Bisschopsstraat; aan de overzijde de landschappelijke zone waar enkele grotere solitaire gebouwen inliggen, aan de achterzijde de groenstructuur van de sportvelden.



Stedebouwkundige aanleidingen

Inrichtingsplan

Er is qua bebouwingrichting inpassing in de lintbebouwing gezocht, waarbij de hoofdrichting haaks op de Bisschopsstraat ligt. De kaprichting benadrukt deze ligging. Door een verspringing van de rooilijn (ook ten opzicht van de naastgelegen woning op nr. 13) wordt het informele karakter versterkt. Door de woningen verder naar voren te plaatsen ontstaat een ruime, beschut gelegen achtertuin. Qua geluidsbelasting is er in de huidige situatie nog een ontheffing nodig, maar hiermee

wordt vooruit gelopen op de aanleg van de rondweg. Daarna zal de verkeersluwe straat worden ingericht als een laan waardoor de woningen een rustige ligging krijgen.



Huidig profiel Bisschopsstraat



*Huidig en toekomstig profiel Bisschopsstraat,
Structuurvisie Weerselo, BRO Adviseurs 2008*

In het inrichtingsplan is sprake van een tweetal individuele woningen, vrijstaand en met hun eigen karakter. De zichthoek van de woningen zal geaccentueerd worden, bijvoorbeeld door middel van een overhoekse erker.

Beide woningen hebben hun eigen oprit, hiervoor is in de huidige situatie toestemming van de provincie nodig. Ook hebben beide woningen een vrijliggende garage achter de woning.

De eigenaren hebben een mondelinge overeenkomst tot grondruil waardoor het mogelijk wordt de noordelijke kavel dwars op de Bisschopsstraat te ontwikkelen.



Verkavelingsvoorstel (zie ook bijlage)



Bestaande overgang Bisschopsstraat – tuin



Rododendrons als erfafscheiding

De hoofdvormen van de erfinrichting zijn gebaseerd op de reeds aanwezige tuinbeplanting, uitgaande van de bomenrij aan de achterzijde, de begrenzing van rododendrons langs de noordzijde

en de het gazon met fruitbomen aan de voorzijde. Een tweetal nieuwe grote bomen aan de voorzijde kan het groene dorpskarakter versterken. De groene inrichting zorgt ook voor het verband tussen de groene elementen aan weerszijden van de Bisschopsstraat.

Door de architectuur, de plaats op de kavel en de erfbepanting ontstaat, samen met de reeds aanwezige woning op nummer 13, een samenhangend ruimtelijk beeld, wat bij verdere ontwikkeling van het bebouwingslint perfect past langs de heringerichte Bisschopsstraat.

Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota Dinkelland wordt de expressionistische architectuur van enkele kavels langs de Bisschopsstraat benoemd. Het belendende perceel (nr 13) en het tegenoverliggende nr 14 zijn karakteristieke voorbeelden hiervan. Het is wenselijk om ook de nieuwe bebouwing met kenmerken van die stijl te realiseren.



Voorbeelden van expressionistische architectuur langs de Bisschopsstraat (links nr. 13, rechts nr. 14)

Kenmerkend zijn niet alleen de bijzondere detaillering, bijvoorbeeld de inzet van expressief metselwerk rondom de ingang, maar ook de sterke horizontaliteit, bijvoorbeeld van erkers en boeiboorden. Beide bestaande woningen hebben een mansardekap met een lage gootlijn waarbij een groot wolfseind de woningen optisch verkleint.

Erkers doorbreken de hoofdvorm en accentueren het architectonisch karakter. De gevelopbouw bestaat duidelijk uit een plint en middendeel.

Qua kleur en materialisatie is het uitgangspunt metselwerk, met baksteen met gedekte tinten. Voor het dak gaat de voorkeur uit naar een matte donkere dakpan. Aansluitend zijn de, vooral horizontale, accenten van kozijn en houtwerk geschilderd in de kleur wit.

De nieuwbouwwoningen kunnen hierbij duidelijk aansluiten en vallen dan onder de gebiedsgerichte welstandscriteria voor de expressionistische bouwstijl – A3 (type C) van de Welstandsnota voor Dinkelland (BRO Adviseurs, mei 2004). Zie hiervoor ook bijgevoegde referentiebeelden Architectuur.

Aanvullende welstandscriteria:

- Goothoogte zijgevel: 3,00 meter
- Nokhoogte: 10,00 meter
- Nokrichting haaks op de straat

Referentiebeelden Architectuur



kapvormen en horizontale elementen



Project

Weerselo,
Bisschopsstraat

status

Inrichtingsschets,
inrichting na
kavelruil

schaal

1:500

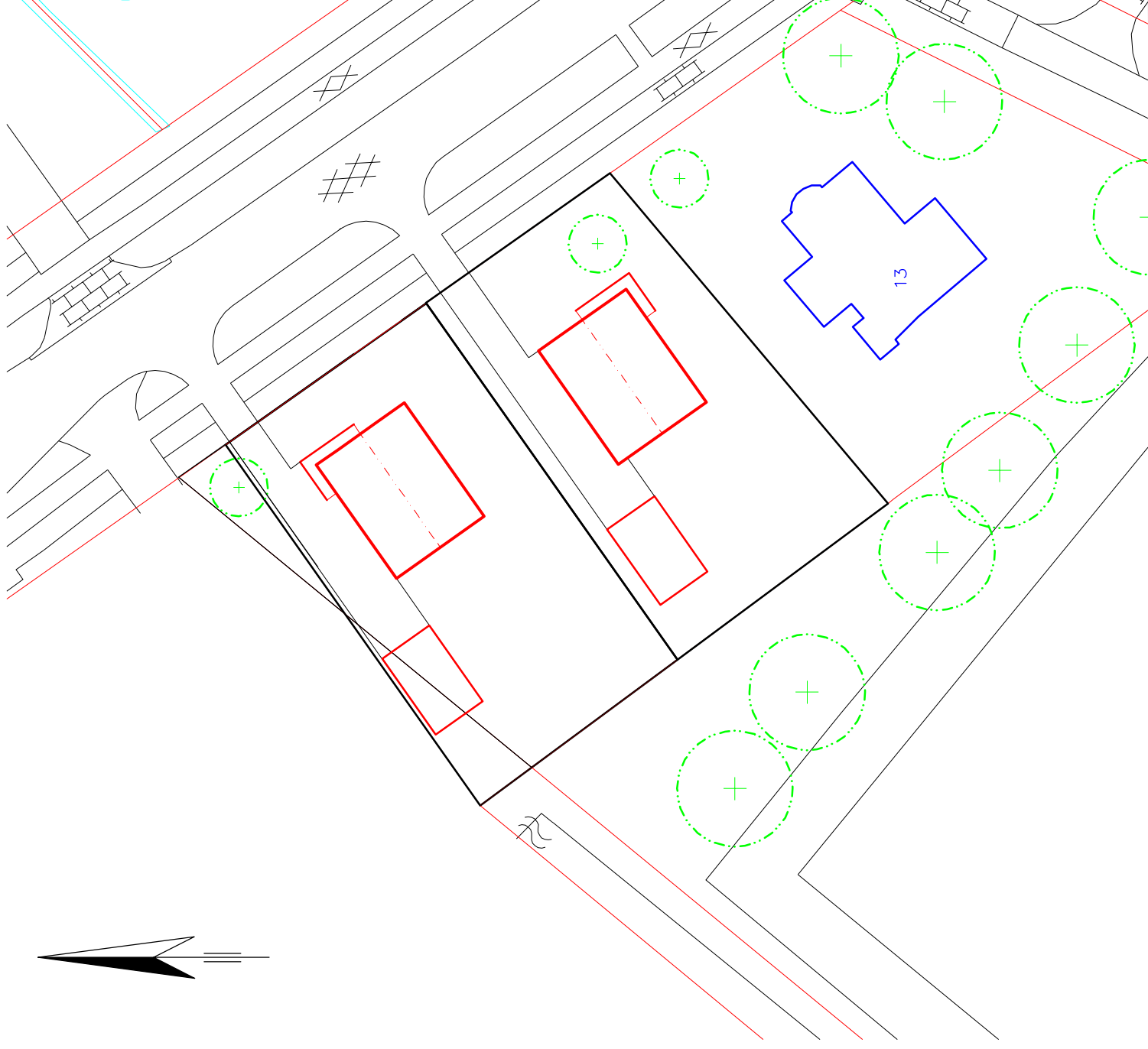
datum:

4 juni 2010

CZT Ruimtelijk advies &
Procesmanagement

www.CZTadvies.nl

CZaat@CZTAdvies.nl



Project

Weerselo,
Bisschopsstraat

status

maatvoering
(maten in
centimeters)

schaal

Schaalloos

datum:

4 juni 2010

CZT Ruimtelijk advies &
Procesmanagement

www.CZTadvies.nl

CZaat@CZTAdvies.nl

