

# Beeldkwaliteitsplan inz. bestemmingsplan “Ootmarsum, Commanderie” (artikel 12a lid 1 Woningwet)

10 november 2015

## Voorgeschiedenis en kaderstelling

Op 5 november 2013 heeft de gemeenteraad van Dinkelland het bestemmingsplan “de Commanderie Ootmarsum” vastgesteld. Tegelijk met dit bestemmingsplan, dat (kort samengevat) voorzag in 16 kavels voor woningbouw, de realisatie van een hotel en de realisatie van een brouwerij met detailhandel, werd – als toetsingskader voor welstand bij de aanvragen om omgevingsvergunning die op basis van dat bestemmingsplan zouden worden ingediend – ook het bijbehorende beeldkwaliteitsplan Commanderie Ootmarsum vastgesteld.

Echter, nadat op 10 december 2014 de Raad van State dit bestemmingsplan, waartegen door buurtbewoners beroepen waren ingesteld, heeft vernietigd, werd een heroverweging van de plannen voor het Commanderiegebied noodzakelijk.

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Dinkelland vervolgens ingestemd met een nieuwe planopzet voor het Commanderiegebied in Ootmarsum. Een opzet die voorziet in:

- a) de realisatie van een Commanderiegebied in de vorm van een sfeervolplein met rondom dat plein een ambachtelijke brouwerij, een brasserie, detailhandel in streekproducten en een nieuwe entree van het Open Lucht Museum;
- b) de inrichting van een “hoptuin” op de locatie van het eerder beoogde hotel;
- c) het behoud van de Weemhof door het gebouw toe te voegen aan het Open Lucht Museum;
- d) de verlegging van de Molenbeek (conform de Molenbeekvisie) aan de noordzijde van het plangebied;
- e) uitbreiding van parkeerplaats de stadsweide;
- f) woningbouw aan de Commanderiestraat en op de voormalige gemeentewerf.

Het bestemmingsplan “Ootmarsum, Commanderie” dat voorziet in de onderdelen a) tot en met d) is inmiddels in de raad van 3 november 2015 vastgesteld. Zoals gezegd heeft de raad van Dinkelland reeds op 5 november 2013 een beeldkwaliteitplan (Commanderie Ootmarsum) vastgesteld waarin de onderdelen a), c) en d) ook werden benoemd en aan bod kwamen. In dat beeldkwaliteitplan – op basis waarvan eerder dit jaar reeds een positief advies is afgegeven door het kwaliteitsteam over het bouwplan van de brouwerij (bestaande uit een zogenaamd poortgebouw en bijgebouw) – werd ten aanzien van de gebouwen van de te realiseren brouwerij van eenzelfde verschijningsvorm, hoogte, materiaalgebruik en situering ten opzichte van elkaar uitgegaan als in het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan. Aangezien onderhavig bestemmingsplan echter niet meer in woningbouw voorziet en ook niet in de realisatie van een hotel is het desondanks noodzakelijk dat er voor het plangebied als geheel een nieuw beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld. Een beeldkwaliteitplan dat *dus* ter vervanging dient van het eerder (op 5 november 2013) door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Commanderie Ootmarsum en dat – bij de t.z.t. in te dienen aanvraag c.q. aanvragen om omgevingsvergunning voor bv de bouw van de brouwerij – als actueel en passend toetsingskader voor welstand kan dienen.

## Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan “Ootmarsum, Commanderie” is historische grond in die zin dat er vroeger – waarnaar de naam ook verwijst – de Ootmarsumse Commanderie was gevestigd. De initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland willen nu, met de realisatie van een aantal met elkaar samenhangende deelontwikkelingen, dit gebied weer zichtbaar / beleefbaar maken en het omvormen tot een nieuw attractief en samenhangend onderdeel van Ootmarsum. Echter, benadrukt wordt dat met die beoogde ontwikkelingen op basis van dit bestemmingsplan geen reconstructie wordt beoogd

van de historische situatie die ooit heeft bestaan, maar dat het een op de geschiedenis geïnspireerde ontwikkeling betreft.

De ontwikkeling die met het bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie" wordt voorzien bestaat uit:

1. Een versterking van het Openluchtmuseum;
2. De realisatie van een "Commanderieplein" met het zogenaamde Poortgebouw en het Bijgebouw;
3. De versterking van de recreatieve verbindingen met de Stadsweide en het stadscentrum van Ootmarsum;
4. De realisatie van een tuin met historische gewassen met groene natuurlijke overgangen naar de omgeving;
5. De realisatie van een nieuw deeltracé van de Molenbeek (e.e.a. als uitwerking van de Molenbeekvisie);
6. De realisatie van natuurvriendelijke oevers in de bestaande vijvers om de waterkwaliteit te verbeteren en de beeldkwaliteit te vergroten.

Met bovenstaande planonderdelen, welke hierna verder worden uitgewerkt, wordt ingezet op een sterke samenhang tussen bestaande waarden, nieuwe ontwikkelingen en het versterken van bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De verschillende onderdelen versterken elkaar, vertellen als het ware een totaalverhaal en zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het gebied. Onderstaande indicatie laat de beoogde (en genummerde) ontwikkelingen zien.



*Inrichtingsplan op basis van het bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie"*

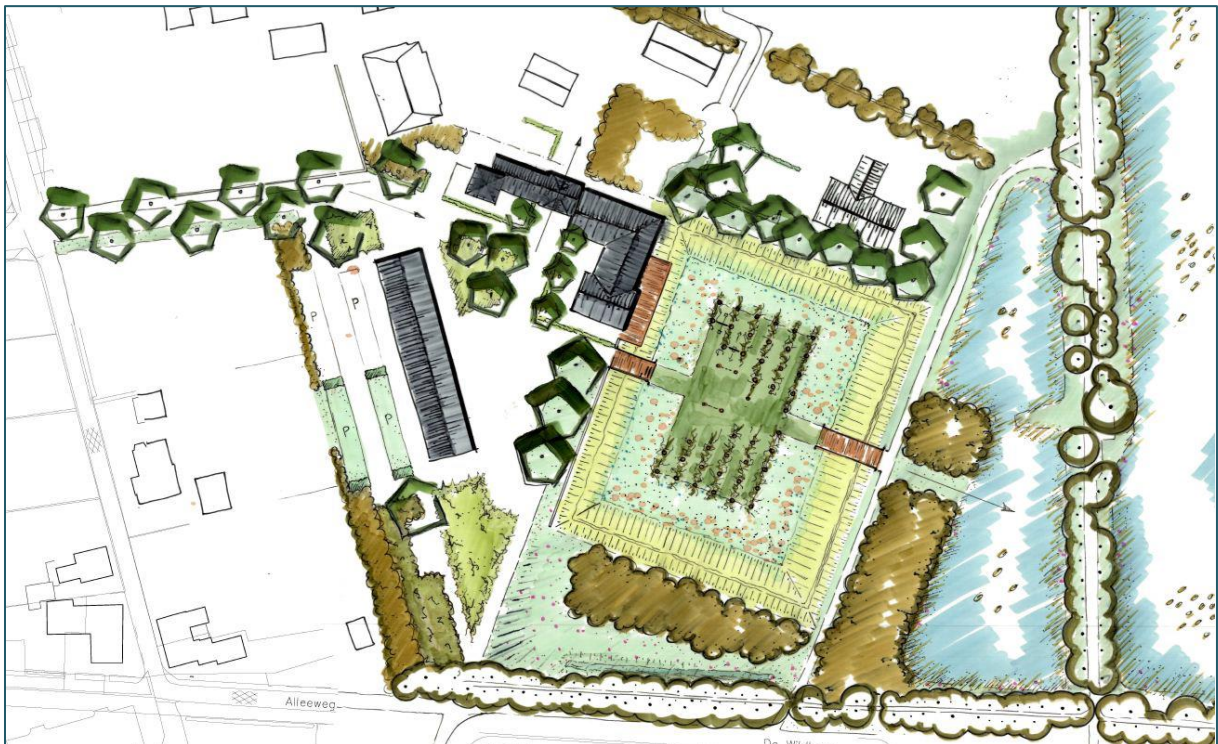
## Opzet planonderdelen en welstandscriteria

### *Ad 1. Versterking openluchtmuseum*

Het bestaande openluchtmuseum houdt een losse planopzet. De huidige Weemhof blijft bestaan en wordt samen met bijbehorende gronden toegevoegd aan het Openluchtmuseum. Het biedt ruimte voor een efficiëntere indeling en inrichting van het terrein.

### *Ad 2. Realisatie "Commanderieplein" met Poortgebouw en Bijgebouw*

Het Commanderieplein krijgt een formele opzet. Het wordt een compact plein dat de schakel gaat vormen tussen de diverse functies, entrees en verbindingen op, om en nabij het plein. Twee randen van het plein worden gevormd door twee gebouwen met verschillende volumes, functies en karakter. De overige randen krijgen een groen en landschappelijk karakter.



*Inrichtingsplan "Commanderieplein", met Poortgebouw, Bijgebouw en omliggende functies*

Het zogenaamde Poortgebouw gaat de belangrijkste functies op / aan het Commanderieplein huisvesten, zoals de ambachtelijke brouwerij, de horeca, de bedrijfswoning, het kantoor en de entree naar het Openluchtmuseum. Het poortgebouw vormt één van de randen van het plein.

Welstandscriteria: bij het ontwerp van het gebouw is uitgegaan van een formele stijl, vormgegeven in historische architectuur en in L-vorm gepositioneerd. Hierdoor wordt de beslotenheid van het plein versterkt en krijgt de toegang naar het Openluchtmuseum meer allure. Het gebouw bestaat grotendeels uit een bouwvolume dat bestaat uit een laag met een forse kap. De goothoogte varieert van 3 tot 4 meter en de nokhoogte is 8,2 tot 10 meter. De bedrijfswoning heeft de vorm van een toren in drie bouwlagen met kap. De goot- en nokhoogte van dit gebouw bedragen 9,7 en 15 meter.



Impressie Poortgebouw aan Commanderieplein

Het zogenaamde Bijgebouw, dat eveneens één van de randen van het plein gaat vormen, wordt vormgegeven als een puur volume in de vorm van een langgerekte schuur, waarin ruimten komen voor een deel van de brouwerij, voor informatie, tentoonstellingen en kleinschalige detailhandel in streekgebonden producten en toeristische artikelen. Achter het bijgebouw (gezien vanaf het plein) komt ruimte voor parkeren waarvan een deel wordt uitgevoerd als groenparkeren.

De voorgevel van het Bijgebouw, waarin van de brouwerij het vergisten, lageren, afvullen en etiketteren wordt gehuisvest, evenals de opslag van bier en de kleine productievoorraden, krijgt een open karakter, zodat men ook vanaf het Commanderieplein een indruk krijgt van het brouwproces. In het gebouw is tevens ruimte gereserveerd voor de verkoop van streekproducten, tentoonstellingen en het geven van informatie / educatie.



Impressie Bijgebouw aan Commanderieplein

Welstandscriteria: uitgangspunten bij het ontwerp van het Bijgebouw zijn:

- eigentijdse vormgeving en uitvoering als houten bijgebouw bij de bierbrouwerij. Door de uitwerking ervan te realiseren met streekeigen kleuren en materiaal vormt het gebouw een contrast met de bierbrouwerij en is ze daaraan ondergeschikt;
- open en zichtbare kopgevels met aantrekkelijke functies, waardoor zij een uitnodigend gebaar vormen vanaf de beide toegangsroutes naar het Commanderieplein;

- relatie en contact met binnengebied door opengewerkte pleingevel;
- een lang volume als passende beëindiging van het Commanderieplein; het vormt als het ware een rug naar de achterliggende parkeerplaatsen, waarbij met een toegangsroute door het gebouw een verbinding wordt gevormd.

Beide gebouwen worden geflankeerd door lommerrijke bomen. Op het Commanderieplein brengen bomen, beukenhagen, beplantingen en grassen de gewenste landelijke sfeer en identiteit. Op het plein komt ruimte voor lommerrijke terrassen en kleinschalige evenementen.



*Sfeerbeelden inrichting rondom "Commanderieplein"*

*Ad 3. versterking van recreatieve verbindingen met Stadsweide en stadscentrum Ootmarsum*

Het Commanderieplein wordt onderdeel van de recreatieve verbinding tussen de Stadsweide, het Openluchtmuseum en het centrum van Ootmarsum en sluit aan op de verlengde Commanderiestraat. De route vanuit de Stadsweide naar het plein krijgt een groen en landschappelijk karakter. Bij het bijgebouw komt ruimte voor fietsparkeren temidden van het groen, e.e.a. nabij het vlinderpunt als beeldmerk van het nationaal landschap Noordoost Twente. De bestaande looproute achter het te realiseren bijgebouw langs (= het oude kerkepad) blijft gehandhaafd en openbaar.



*Sfeerbeeld Poortgebouw aan Commanderieplein*

*Ad 4. Realisatie tuin met cultuurhistorische gewassen*

Het Commanderieplein komt te liggen aan een nieuw aan te leggen tuin met cultuurhistorische gewassen. Deze tuin wordt semi-openbaar en vrij toegankelijk. Ze gaat een verbinding vormen tussen het plein en de bestaande paden om de vijvers. De tuin krijgt aan de zijde van het Openluchtmuseum horeca en enkele speelaanleidingen voor kinderen.

In de tuin groeit hop, gerst met korenbloemen. De tuin wordt omzoomd door een verlaagde grasstrook, waarvan de hellingen zijn begroeid met rijkbloeiende inheemse weidemengsels. De verlaagde graszone wordt rechthoekig. Tevens krijgt deze zone de functie voor het bergen en vertraagd afvoeren van het hemelwater richting de bestaande aangrenzende vijvers. Aan de zijde van de Wildehof wordt een rijkbloeiend inheems Twents struweel geplant. In de tussenruimte die ontstaat tot de Alleeweg krijgen verschillende typen flora en fauna de kans zich te ontwikkelen. De diverse gradiënten die zo ontstaan van droog tot nat en van zonnig tot beschaduwde versterken de beeldkwaliteit en de biodiversiteit. Deze nieuwe landschappelijke en ecologische kwaliteiten sluiten goed aan op de te handhaven historische groenstructuren langs de Alleeweg, de Wildbaan, de Brake, Wildehof en de van Bevervordestraat.



*Sfeerbeeld te realiseren tuin*

#### *Ad 5. Nieuw deeltracé Molenbeek (als uitwerking Molenbeekvisie)*

In het kader van de Molenbeekvisie wordt de Molenbeek deels losgekoppeld van de vijvers. In de Molenbeekvisie staat zichtbaar stromend water centraal. Het nieuwe tracé van de hoofdloop van de Molenbeek buigt aan de grens tussen Openluchtmuseum en de voormalige gemeentewerf af naar het noorden. Daar komt de Molenbeek straks langs de historische lindenlaan te lopen die achter de voormalige gemeentewerf ligt. Met het ontgraven wordt rekening gehouden met de wortelpakketten van de bomen. De beek komt vervolgens ten zuiden van de sporthal tussen de houtwal en de vijvers te stromen richting Populierenpark. De insteek van de beek houdt rekening met waardevolle karakteristieke solitaire bomen.

#### *Ad 6. Natuurvriendelijke oevers Vijvers*

De contouren van de bestaande visvijvers met de daaromheen gelegen bosbeplanting blijven gehandhaafd. Ook blijft de historische bomenlaan tussen de vijvers gehandhaafd. De vijvers behouden het bergend vermogen. Ten aanzien van het verhogen van de waterkwaliteit wordt een aantal maatregelen genomen. De beschoeiing wordt verwijderd en maakt plaats voor natuurvriendelijke oevers met plasberm. Flauwe oevers met plasberm zijn veilig. Door de rijkdom aan gradiënten die ontstaat, verbetert de biodiversiteit en waterkwaliteit. Plaatselijk verdiepen in

combinatie met voldoende schaduwwerking van drijvende en/of ondergedoken waterplanten verhoogt eveneens de waterkwaliteit maar zeker ook de beeldkwaliteit.