

Beeldkwaliteitplan

Aveskamp *(17 augustus 2016)*





Beeldkwaliteitplan

Aveskamp

Dinkelland

1. INLEIDING

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de locatie Aveskamp aan de Meester Mulderstraat in Denekamp, waarvan de gemeente Dinkelland de wens heeft uitgesproken deze te herontwikkelen.

De gemeente Dinkelland is eigenaar van de grond en wil graag dat de locatie op een goede manier wordt ingericht en gebruikt. De bestaande (voormalige) boerderij en bijgebouwen komen te vervallen en in plaats daarvan worden 3 woningen ontwikkeld. Voorafgaande aan de planvorming heeft een onderzoek naar het hergebruik van de bestaande gebouwen plaatsgevonden. Dit is echter niet mogelijk gebleken. Het bijzondere karakter van de locatie, met haar ruime en haast informele opzet, vraagt om een kwalitatief hoogwaardige inrichting met een beperkt aantal gebouwen op een goede manier ingepast in de omgeving. Op deze manier wordt beoogd dat de planlocatie, weliswaar op een nieuwe wijze, haar bijzondere karakter blijft behouden.

WETTELIJK KADER

De gemeente Dinkelland heeft haar beleid voor ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de Nota Omgevingskwaliteit 2016. Hierin gelden voor deze planlocatie de omgevingscriteria Kernen en ten aanzien van de ambitie geldt het basisniveau. De bestaande criteria geven echter, vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie, onvoldoende sturing aan deze ontwikkeling. Om het bijzondere karakter en de ambitie voor de omgevingskwaliteit te kunnen realiseren is nieuw beleid geformuleerd in dit document.

Dit beeldkwaliteitplan is een beleidskader zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet en vervangt een klein deel van het bestaande beleid voor omgevingskwaliteit. Daarmee is het ook onderdeel van de Nota Omgevingskwaliteit 2016. Dit betekent dat de werkwijze (o.a. excessenbeleid en hardheidsclausule) uit de nota van toepassing zijn. Ook blijft de Nota Omgevingskwaliteit van kracht voor aspecten waar dit beeldkwaliteitplan niet in voorziet.

Dit beeldkwaliteitplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om de bijzondere omgevingskwaliteit te realiseren. Niet alleen ten aanzien van de gebouwen, maar ook ten aanzien van het (openbaar) groen en het aspect duurzaamheid.

2. PROCES EN VOOR- OVERLEG

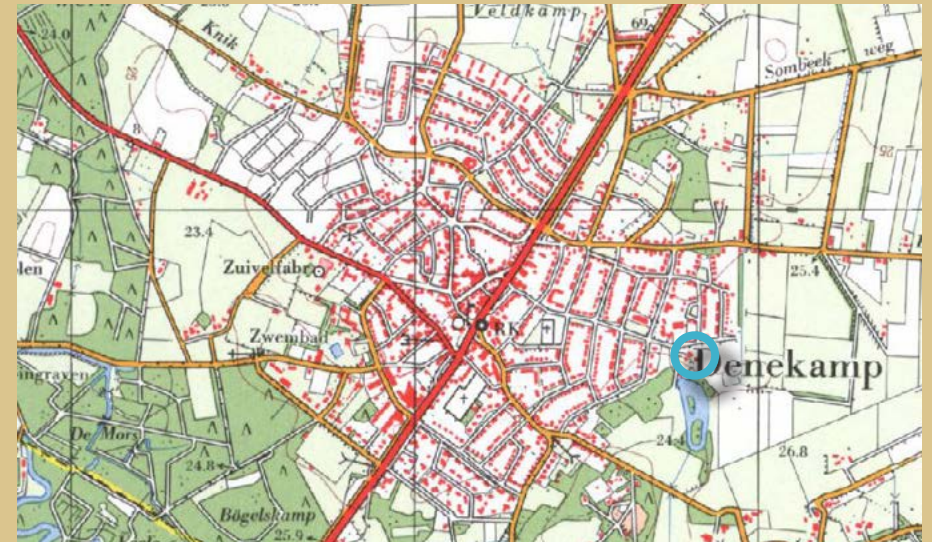
Voor een omgevingsvergunning is voor het 'welstandsonderdeel' een positief advies van de stadsbouwmeester nodig. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de omgevingscriteria uit dit beeldkwaliteitplan die toepasbaar zijn.

De gemeente stimuleert de werkwijze om zeer vroeg in het ontwerpproces door middel van gesprekken te komen tot een gezamenlijk gedragen ontwerp oplossing. Initiatiefnemers en ontwerpers kunnen met een eerste idee of een al verder uitgewerkt bouwplan langskomen op het spreekuur van de gemeente om in het kader van vooroverleg de plannen met de stadsbouwmeester te bespreken. Ook kan men een toelichting krijgen op het beeldkwaliteitplan en de ambitie voor deze locatie. Op deze wijze krijgt men inzicht in de kansen en mogelijkheden die er voor de bouwplannen zijn. Daarbij wordt constructief meegedacht over het uiterlijk van het bouwplan zodat de initiatiefnemer geïnspireerd wordt tot een hoog niveau van omgevingskwaliteit. Van de initiatiefnemer of ontwerper wordt verwacht dat ze minimaal één keer langskomen op het spreekuur. Bij voorkeur voordat met het ontwerp wordt begonnen. De praktijk leert dat een bezoek aan dit spreekuur in het begin van het proces vaak sneller een goed eindresultaat oplevert.

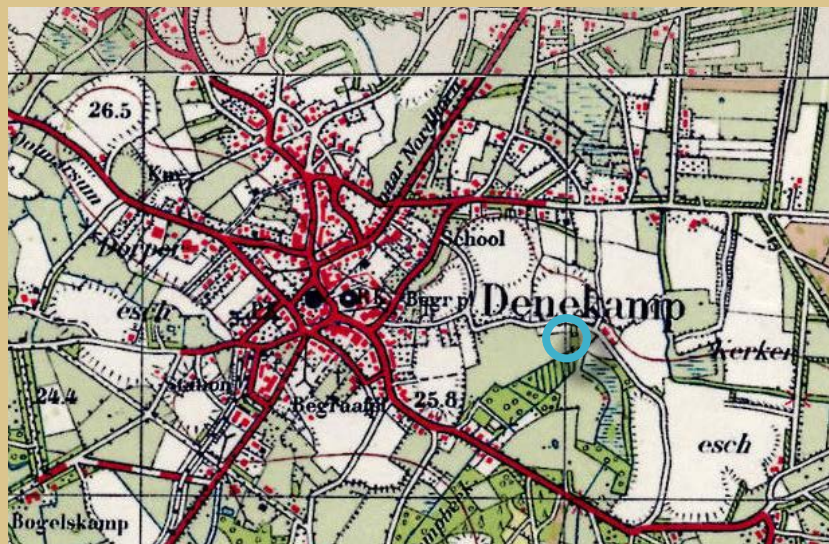
De initiatiefnemer/ ontwerper kan via de afdeling WABO een afspraak maken voor het spreekuur van de stadsbouwmeester.



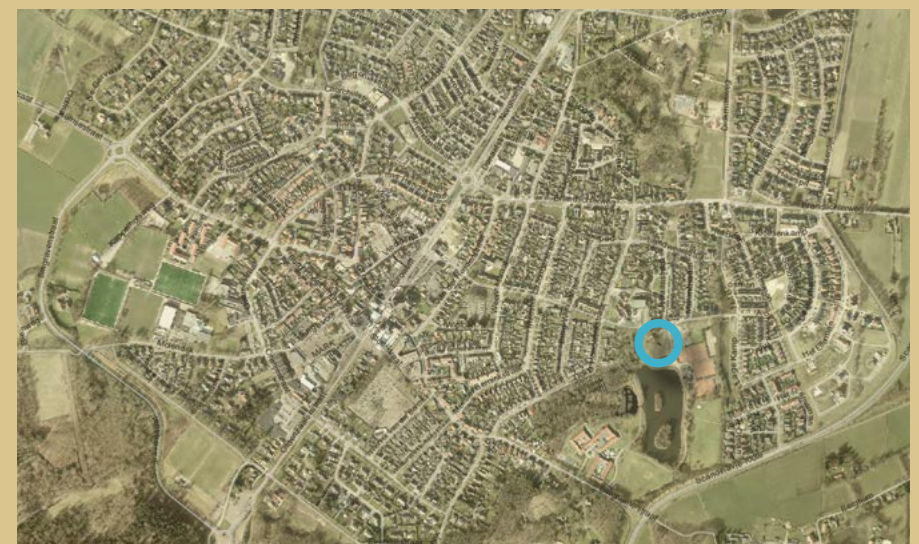
Topografische kaart 1900




Topografische kaart 1975



Topografische kaart 1950



Luchtfoto 2015

Globale weergave planlocatie: 

3. HUIDIGE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het esdorp Denekamp is op de kruising van vier wegen -Oldenzaalsestraat, de Vledderstraat, de Grotestraat, de Wilhelminastraat- ontstaan rond de nabijgelegen omstreeks 1275 gebouwde Sint Nicolaas kerk. Hiermee is de huidige ruimtelijk-stedenbouwkundige basis van Denekamp gelegd: kenmerkende rondlopende straten van een esdorp, met radialen naar het buitengebied en de omliggende kernen. De bebouwing heeft zich eerst langs de radialen ontwikkeld, waarna geleidelijk kleine en vervolgens grotere wijken rond de oude kern en tussen de radialen gebouwd werden. De uitbreidingen vonden eerst in westelijke en oostelijke richting plaats, vanaf de jaren '70 naar het noorden. Ten oosten van Denekamp is de nieuwste uitbreiding gebouwd die deels nog in aanbouw is.

De planlocatie Aveskamp bevindt zich aan de Meester Mulderstraat, ten noordoosten van de Wilhelminastraat. Het oorspronkelijke agrarische karakter van de locatie is nog steeds afleesbaar, ondermeer aan de bestaande gebouwen en de erfopzet. Rondom is het gebied ingebed tussen woonwijken uit verschillende periodes. Op de locatie overheerst echter nog het landschappelijke karakter met onder andere de vis- en schaatsvijver en de tennisvereniging.

De locatie Aveskamp is lang in gebruik geweest als boerderij. Tot 2005 werd de locatie bewoond en was er een agrarisch bedrijfje. Na het vertrek van de bewoner heeft de locatie een Woonbestemming gekregen. Ondanks enkele initiatieven sindsdien om de woning als zodanig in gebruik te nemen, hebben de gebouwen verder altijd leeg gestaan.

Op de locatie staan nu een boerderijtje en enkele kippenhokken, die niet meer in gebruik zijn. Het erf is sober maar passend ingericht, met een typisch bebouwingsbeeld en enkele waardevolle elementen, waaronder een beukenhaag, drie eikenbomen en een lindeboom en een waterput. De gebouwen liggen centraal op het erf, aan alle zijden worden ze omsloten door een weiland.

Het gebouw is in zoverre goed onderhouden, dat er geen direct instortingsgevaar en ander gevaar is voor de omgeving. De bouwkundige staat van de boerderij is echter slecht. Het erf en omliggende weilanden, waar pony's lopen, zijn steeds goed onderhouden geweest. Het aanzicht van de locatie is op dit moment aantrekkelijk.

Gebleken is dat het binnen deze traditionele erfopzet niet mogelijk is om het programma van drie woningen goed tot zijn recht te laten komen. Ook is hergebruik van de bestaande boerderij niet mogelijk gebleken. De gemeente heeft wel aangegeven waarde te hechten aan het bijzondere karakter van de locatie. En dit karakter graag, wellicht op een nieuwe wijze, wil behouden.



Luchtfoto 2014



Foto bestaande bebouwing



Ruimtelijk concept 'Aveskamp' (door Cees Grit)



Definitief verkavelingsplan 'Aveskamp'

4. STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPSPLAN

De bestaande erfopzet heeft als inspiratie gediend bij het ontwikkelen van de nieuwe verkaveling. Het nieuwe ruimtelijke concept kan als volgt gedefinieerd worden:

‘Eenduidige bouwmassa’s op een informele en losse wijze gepositioneerd in een groene ruimte’.

Bij het stedenbouwkundige plan is sprake van drie kavels waar op elke kavel een woning geplaatst kan worden. Deze kavels verspringen qua afstand ten opzicht van de weg waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. Een strak en seriematig beeld moet voorkomen worden omdat dit niet past bij het ruimtelijk concept. Hoewel de hoofdrichting naar de Meester Mulderstraat gekeerd is, kan het beeld van een informele en losse setting nog worden versterkt door de gebouwen enigszins ten opzichte van elkaar te verdaaien (zie ‘ruimtelijk concept’ op pagina 8). Deze variatie in bebouwingsrichting wordt echter niet voorgeschreven om te voorkomen dat de bouwmogelijkheden te veel beperkt worden.

Het stedenbouwkundig plan sluit daarmee in zekere zin aan op de kenmerken uit het verleden. De locatie blijft bijzonder in relatie tot de relatief geordende bebouwingskarakteristiek van de overzijde.

Ten aanzien van de woningen worden heldere, rechthoekige bouwmassa’s beoogd die elk een eigen karakter kunnen hebben, de bindende factor is het hoge kwaliteitsniveau van de architectuur. Een eigentijdse architectuur heeft de voorkeur.







Er kan zowel sprake zijn van platte volumes, als volumes met kap. Een zadelkap heeft de voorkeur boven een schildkap. Bouwmassa’s met een zadelkap geven een meer eenduidige uitstraling omdat de helderheid van de bouwmassa en bouwrichting beter worden benadrukt. Een plat dak biedt een uitstekend aanknopingspunt om de eigentijdse kwaliteit te realiseren die op deze locatie wenselijk is.

Het ruimtelijke plan wordt ondersteund door de inrichting van de openbare ruimte, die zich vooral moet kenmerken als een groen zoom om de woningen, verwijzend naar het voormalige erf.

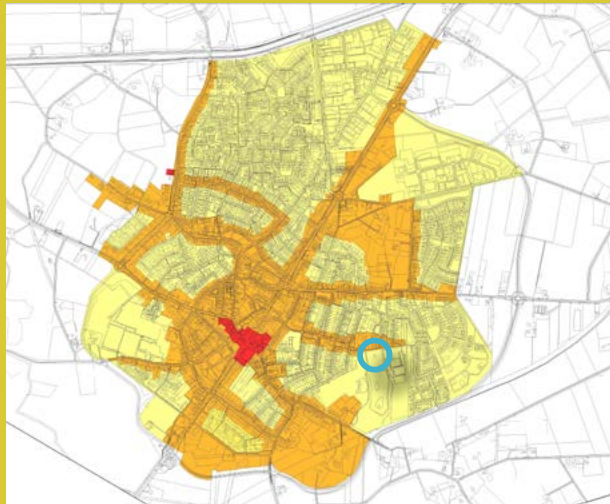
Voor de kavels wordt ook een groene inrichting gestimuleerd, waarbij (hoge en harde) erfafscheidingen moeten worden voorkomen. Idealiter moet sprake blijven van een losse ruimtelijke opzet die zich kenmerkt door doorzichten naar het achtergebied. Bijgebouwen, waardoor de ruimte tussen de woningen ‘dichtslibt’, moeten worden voorkomen voor zowel de beleving vanuit de woningen als die vanaf de openbare weg. Met dit uitgangspunt is rekening gehouden in het verkavelingsplan door de ruime opzet en de grote afstanden. Privacy op de kavels kan worden bereikt door de orientatie en op een slimme manier om te gaan met open- en gesloten geveldelen. Ook kunnen strategisch geplaatste groene elementen, zoals struiken, de privacy waarborgen.

Waarderingskaart Denekamp (uit Nota Omgevingskwaliteit)

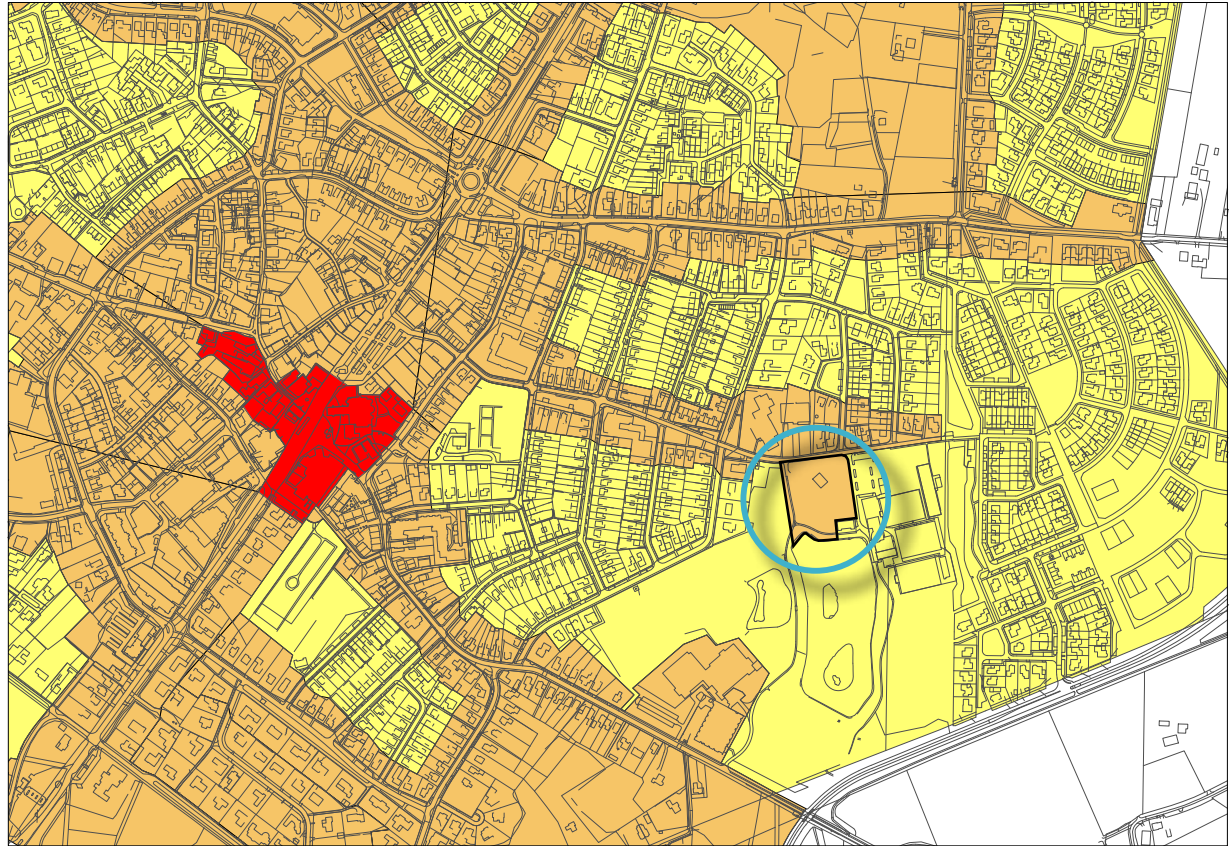





-  kern
-  ontsluitingswegen
-  (historische) invalswegen
-  primair groen
-  secundair groen
-  overige bebouwing

Bestaande ambitiekaart Denekamp (uit Nota Omgevingskwaliteit)



AMBITIEKAART



-  bijzonder omgeving
-  midden omgeving
-  basis omgeving

Planlocatie: 

5. WAARDERING EN AMBITIE

In de bestaande Nota Omgevingskwaliteit ligt de locatie Aveskamp in een zone met het ambitieniveau 'basis'. De reden is de ligging buiten de kern en hoofdwegen en vanwege de grote diversiteit van het gebied.

Op de locatie wordt ruimte geboden om drie woningen in het hogere segment te ontwikkelen. De bouw mogelijkheden volgen uit een grondige analyse van de locatie. In het nieuwe stedenbouwkundige plan blijft het informele en landelijke karakter van de locatie behouden en er is sprake van een goede balans tussen 'groen' (de omgeving) en 'rood' (de bebouwing).

Vanwege het bijzondere karakter van de planlocatie en de wens om een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren is veel aandacht besteed aan deze ontwikkeling en de inpassing daarvan in de omgeving. Ook betekent dit dat er meer ambitie wordt gevraagd dan vastgelegd in de Nota Omgevingskwaliteit. Voor deze locatie om deze reden gekozen voor het ambitieniveau 'Midden', en is als volgt verwoord:

Ambitie:
'Woningen met een hoogwaardige uitstraling die op een informele en losse wijze gepositioneerd zijn in een groene ruimte.'

MIDDEN OMGEVING (zie: Nota Omgevingskwaliteit)
De ambitie in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de beoordeling wordt vooral gekeken

/// Beeldkwaliteitplan Aveskamp - Denekamp ///

of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail).

De kwaliteit van het geheel is hoger dan de som van de verschillende onderdelen.

Landschappelijk liggen de nieuwe woningen in een groene setting. Het is de uitdaging deze karakteristiek zodanig te vertalen dat deze met de nieuwe invulling van drie woningen behouden blijft.

De initiatiefnemers en architecten worden uitgedaagd om een woning te ontwerpen die inspelt op de bijzondere kenmerken van de locatie.

Ten aanzien van de architectuurstijl wordt de voorkeur uitgesproken voor een eigentijds karakter. Bij de ontwikkeling wordt een beroep gedaan op het inlevingsvermogen en onderling overleg van de initiatiefnemers. Het is van belang dat al te grote onderlinge contrasten worden voorkomen. Dan is namelijk de ruimtelijke kwaliteit in het geding.

Omgevingskwaliteit	Ambities
Basis omgeving	<ul style="list-style-type: none">• Handhaven basiskwaliteit
Midden omgeving	<ul style="list-style-type: none">• Respecteren stedenbouwkundige structuur• Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
Bijzondere omgeving	<ul style="list-style-type: none">• 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.

bron: Nota Omgevingskwaliteit, gemeente Dinkelland

6. Inspiratie en omgevingscriteria

INSPIRATIE



'Woningen met een hoogwaardige uitstraling die op een informele en losse wijze gepositioneerd zijn in een groene ruimte.'

Omgevingscriteria

In dit beeldkwaliteitplan is aansluiting gezocht op de structuur van de Nota Omgevingskwaliteit 2016 van de gemeente Dinkelland. Deze nota vormt ook de basis ten aanzien van de criteria voor dit beeldkwaliteitplan.

THEMA	CRITERIA
Situatie/algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke ambitie uit dit beeldkwaliteitplan te ondersteunen.
Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en heeft een duidelijke richting, naar de Meester Mulderstraat
	De hoofdmassa is plat of voorzien van een kap met een duidelijke nokrichting (minimaal 3/5 van de lengte van de goot)
	Geen toevoegingen aan de hoofdvormen waardoor de openheid van de ruimte tussen de woningen in het geding is.
Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.
	De architectuur past bij de ambitie van de locatie
	De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.
Detailering	Toegevoegde elementen zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur.
	De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.
Materiaal en kleurgebruik	Materiaal, kleur en detail ondersteunen de kwaliteit van de architectuur en van het geheel. (Bijvoorbeeld glas, staal en hout).
	Het gebruik van goedkoop uitzienende volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan.
	Daken glimmen niet



Colofon

Titel	Beeldkwaliteitplan 'Aveskamp'
Opdrachtgever	Gemeente Dinkelland
Ambtelijk opdrachtgever	Rutger Nijland
Opdrachtnemer	Het Oversticht Endrie Nijhuis Julia Ruhl
Datum	17 augustus 2016
Status	Definitief



HET OVERSTICHT



dat werkt gewoon beter